

**陆河县国有建设用地基准地价
更新项目成果
(征求意见稿)**

陆河县自然资源局

2023年5月



目录

第一章 评估范围与评估对象	1
一、评估范围	1
二、评估对象	2
第二章 基准地价成果	3
一、基准地价内涵	3
二、级别基准地价	7
三、商服路线价	8
四、级别范围	9
第三章 基准地价修正体系	14
一、商服用地宗地地价修正体系	14
二、住宅用地宗地地价修正体系	31
三、工业用地宗地地价修正体系	54
四、公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系	65
五、公用设施用地宗地地价修正体系	84
六、土地用途二级分类用地地价修正系数.....	96
第四章 基准地价成果应用指南	99
一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤	99
二、应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式（建筑面积均为计容建筑面积） ...	99
三、应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例	103



第一章 评估范围与评估对象

一、评估范围

结合陆河县经济发展和土地管理工作的需要，参考县城总体规划、下辖各镇总体规划及上一轮基准地价评估范围进行调整，本次陆河县2022年国有建设用地基准地价更新的工作范围为陆河县县城及下辖各镇建成区，包括河田镇、河口镇、新田镇、水唇镇、东坑镇、上护镇、螺溪镇、南万镇，总面积约99.83平方千米（数据来源于第三次全国土地调查成果数据库）。本次评估底图采用2000国家大地坐标系。具体范围详见下图表：

表1-1 陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新评估范围表

序号	街镇	行政区面积 (平方公里)	评估面积 (平方公里)
1	城区（河田镇）	83.58	27.91
2	河口镇	160.06	16.26
3	新田镇	174.63	11.7
4	水唇镇	121.67	11.32
5	东坑镇	79.49	7.78
6	上护镇	111.19	15.21
7	螺溪镇	144.6	8.67
8	南万镇	111.23	0.98
	合计	986.45	99.83

（本页余下空白）

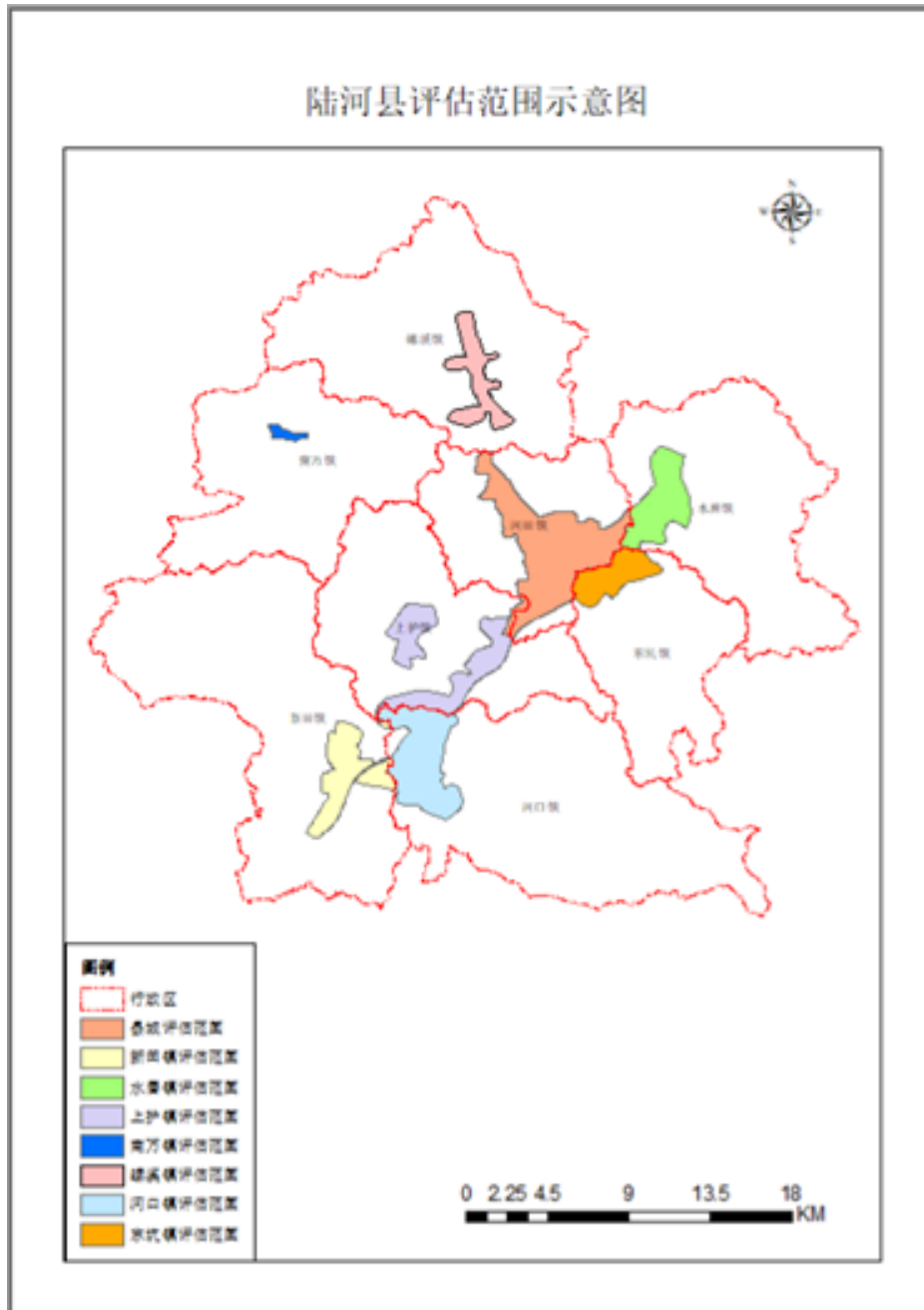


图1-1 陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新工作范围图

二、评估对象

根据陆河县的实际情况与地价管理需求，本轮陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新的评估对象为评估范围内的国有建设用地使用权，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大用途。



第二章 基准地价成果

一、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。本轮基准地价更新的评估用途分为商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地五类，各用地类型基准地价的内涵如下：

（一）商服用地

商服用地地价内涵：于估价期日2022年07月01日，在正常平稳的市场条件下，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）、容积率为2.0、土地使用年期为40年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价，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。

商服路线价地价内涵：于估价期日2022年07月01日，在正常平稳的市场条件下，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）、标准宽度为4米、标准深度为15米、土地使用年期为40年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为商业路线价区段基准地价，地价表达形式为首层楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）住宅用地

地价内涵：于估价期日2022年07月01日，在正常平稳的市场条件下，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）、容积率为2.5、土地使用年期为70年的国有土地使用权平均价格。



地价形式：地价表现形式为级别基准地价，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。

（三）工业用地

地价内涵：于估价期日2022年07月01日，在正常平稳的市场条件下，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）、容积率为1.5、土地使用年期为50年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价，地价表达形式为单位面积地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（四）公共管理与公共服务用地

地价内涵：于估价期日2022年07月01日，在正常平稳的市场条件下，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）、容积率为1.0、土地使用年期为50年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价，地价表达形式为单位面积地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（五）公用设施用地

地价内涵：于估价期日2022年07月01日，在正常平稳的市场条件下，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）、容积率为1.0、土地使用年期为50年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价，地价表达形式为单位面积地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。



表2-1 陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价内涵表

用地类型	用地定义	对应土地利用现状分类二级类	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
			估价期日	2022年07月01日
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
			标准宽度、标准深度	标准宽度为4米,标准深度为15米
			价格类型	首层楼面地价
			估价期日	2022年07月01日
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
			估价期日	2022年07月01日
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。	工业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.5
			价格类型	单位面积地价
			估价期日	2022年07月01日
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，不包括	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.0



用地类型	用地定义	对应土地利用现状分类二级类	内容	地价内涵
	农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地。	地、医疗卫生用地、文化设施用地	价格类型	单位面积地价
			估价期日	2022年07月01日
公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、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	单位面积地价
			估价期日	2022年07月01日

(本页余下空白)



二、级别基准地价

(一) 城区级别基准地价

表2-2 陆河县城城区国有建设用地基准地价级别价格表

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
I级	1075	744	408	465	412
II级	712	555	283	364	324
III级	448	342	230	273	253
IV级	281	225	—	241	—
V级	240	—	—	—	—
备注:	1、商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价（不含路线价）；				
	2、住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.5 的平均楼面地价；				
	3、工业用地级别基准地价为设定容积率 1.5 的单位面积地价；				
	4、公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的单位面积地价；				
	5、公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的单位面积地价。				

(二) 各镇级别基准地价

表2-3 陆河县下辖各镇国有建设用地基准地价级别价格表

镇名	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
	河口镇	I级	472	403	255	359
II级		316	271	225	273	253
III级		240	186	195	208	187
新田镇	I级	437	369	255	359	324
	II级	316	258	225	273	253
	III级	240	186	195	208	187
东坑镇	I级	376	265	242	273	253
	II级	240	167	195	208	187
	III级	213	—	—	—	—
水唇镇	I级	448	342	242	273	253
	II级	281	186	195	208	187
	III级	213	—	—	—	—
上护镇	I级	376	258	242	273	253
	II级	234	167	195	208	187
	III级	206	134	—	188	—
螺溪镇	I级	354	225	242	273	253
	II级	213	167	178	208	187
	III级	206	134	—	188	—



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

南万镇	I级	316	258	230	266	208
	II级	206	167	178	208	175
备注:	1、商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价（不含路线价）；					
	2、住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.5 的平均楼面地价；					
	3、工业用地级别基准地价为设定容积率 1.5 的单位面积地价；					
	4、公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的单位面积地价；					
	5、公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的单位面积地价。					

三、商服路线价

表2-4 陆河县县城及下辖各镇商服路线价价格表

单位：元/平方米

序号	所在镇	路线名称	起点	终点	路线价
1	河田镇	陆河大道1	朝阳路	建设路	6895
2	河田镇	陆河大道2	建设路	滨河路	5824
3	河田镇	人民北路	城北路	吉安路	3947
4	河田镇	人民中路1	吉安路	朝阳路	4961
5	河田镇	人民中路2	朝阳路	通达路	6793
6	河田镇	人民中路3	通达路	沿河路	4070
7	河田镇	人民南路1	沿河路	河中路	3231
8	河田镇	人民南路2	河中路	陆河县人民法院	2746
9	河田镇	朝阳路1	人民中路	高砂路	5472
10	河田镇	朝阳路2	高砂路	高回路	4378
11	河田镇	建设路	泰安桥	人民中路	4811
12	河田镇	吉安路	吉康路	拱北二街	4011
13	河田镇	吉康路	吉安路	岁宝路	3610
14	河田镇	吉祥路	吉安路	河城中学	3409
15	河田镇	螺河东路1	螺河1号	泰安桥	4460
16	河田镇	螺河东路2	泰安桥	河田镇中心小学	3791
17	河田镇	岁宝路	吉康路	岁宝一街	3530
18	河田镇	滨河路1	螺河1号	人民中路	3867
19	河田镇	滨河路2	人民中路	吉康华苑	3460
20	河田镇	沿河路1	螺河东路	人民南路	3114
21	河田镇	沿河路2	人民南路	东河小区	3480
22	新田镇	人民路	新田镇人民政府	新田中学段	2814
23	新田镇	文新路	景新花园路	中国人寿公司路口	2533



序号	所在镇	路线名称	起点	终点	路线价
24	河口镇	人民路	河口镇人民政府	陆河县第二人民医院以东300米处路口	2680
25	上护镇	大富路	下塘路南	上护镇政府	2127
26	螺溪镇	商业街(新圩街)	004县道	螺溪镇卫生院路口	2539
27	水唇镇	水唇大道	水唇中学	水唇政府北侧十字路口	2392

四、级别范围

(一) 商服用地级别范围

表2-5 商服用地级别范围

级别	级别范围
1	一级由以下路线围合而成的区域组成： 县城：人民大道中-朝阳路-陆河大道以东160米-滨河路 河口镇：北堤路-河口中学-人民医院-河口镇镇界-陆五公路 新田镇：人民路-文新路-文新中路 水唇镇：朝阳东路-水唇大道-水唇五路（规划路）-榕江 东坑镇：万福路-东坑桥-东坑镇政府-东坑中学以南300米规划路-335省道路口-335省道-东坑客运站以北150米规划路
2	除一级外，二级由以下路线围合而成的区域组成： 县城：吉安路-教育路-华府路-滨河路-陆河大道-人民南路以东200米-人民南路-吉康路 河口镇：河口中学-人民路以东 240乡道-螺河以东-240乡道以西规划路 335省道-振兴路-坪山大道两侧 新田镇：环城路-新田河-人民路西侧规划路-文新路-新田镇政府 水唇镇：榕江-水唇四路（规划路）-水唇横路（规划路）-高塘纵街-甬莞高速以南 东坑镇：甬莞高速以东
3	除一、二级外，三级由以下路线围合而成的区域组成： 县城：螺河东路-内洞桥-人民北路-吉安路以北220米-河东桥-大塘路-335国道-石牌路 河口镇：除一二级外，河口镇剩余部分为三级 新田镇：除一二级外，新田镇剩余部分为三级 水唇镇：除一二级外，水唇镇剩余部分为三级 东坑镇：除一二级外，东坑镇剩余部分为三级
4	除一二三级外，四级由以下路线围合而成的区域组成： 县城：河中桥-螺河西路-内洞桥-吉祥路-004县道-北环路-东环路-004县道
5	县城：除一二三四级外，县城剩余部分为五级。



备注：上述级别范围描述以图形为准。

(二) 住宅用地级别范围**表2-6 住宅用地级别范围**

级别	级别范围
1	<p>一级由以下路线围合而成的区域组成：</p> <p>县城：吉安路-新兴路-朝阳路-城东路-河南七街-陆河大道-人民南路-螺河东路</p> <p>河口镇：北堤路-河口中学-人民医院-河口镇镇界-陆五公路</p> <p>新田镇：文参路-人民路-文新路</p> <p>水唇镇：水唇四路（规划路）-水唇横路（规划路）-水唇大道（北段）-榕江以西-朝阳东路-水唇大道（南段）</p> <p>东坑镇：万福路-东坑桥-东坑镇政府-东坑中学以南300米规划路-335省道路口-335省道-东坑客运站以北150米规划路</p> <p>上护镇：护北路-大莲塘街-大各路东侧规划路</p> <p>335省道-漳河中学以北110米</p> <p>螺溪镇：螺溪圩新街-康居新路（规划路）-螺溪卫生院西侧规划路-螺河支流-河西二路</p> <p>南万镇：东二路-国土所-南万镇政府-南万镇卫生院-花海三路-万全河以南</p>
2	<p>除一级外，二级由以下路线围合而成的区域组成：</p> <p>县城：螺河西路-内洞桥-润达路-城北新一街-城北新二街-吉安路-朝阳路以北350米规划路-河东桥-大塘路-陆河大道以东200米-河中路-螺河东路</p> <p>河口镇：河口中学-人民路以东</p> <p>240乡道-螺河以东-240乡道以西规划路</p> <p>335省道-振兴路-坪山大道两侧</p> <p>新田镇：新田河以北200米规划路-新田河以东-文参路-文参路以东规划路-环城路</p> <p>水唇镇：除一级部分，水唇镇剩余部分为二级</p> <p>东坑镇：除一级部分，东坑镇剩余部分为二级</p> <p>上护镇：护二学校路-同兴路-护东村路-大同小学以南310米</p> <p>东园路-335省道-经三路-螺河东路-螺河西路-径二小学以北615米</p> <p>螺溪镇：螺溪卫生院西侧规划路-螺河支流-螺溪中学以南-螺河-螺河以东-横八路（规划路）</p> <p>南万镇：除一级部分，南万镇剩余部分为二级</p>
3	<p>除一二级外，三级由以下路线围合而成的区域组成：</p> <p>县城：螺河西路以东600米-吉祥路-北环路-青龙背路-北环路（东段）-环东路-335国道-004县道-河中路-河中桥</p> <p>河口镇：除一二级外，河口镇剩余部分为三级</p> <p>新田镇：除一二级外，新田镇剩余部分为三级</p> <p>上护镇：除一二级外，上护镇剩余部分为三级</p> <p>螺溪镇：除一二级外，螺溪镇剩余部分为三级</p>
4	<p>县城：除一二三级外，县城剩余部分为四级。</p>

备注：上述级别范围描述以图形为准。

**(三) 工业用地级别范围****表2-7 工业用地级别范围**

级别	级别范围
1	<p>一级由以下路线围合而成的区域：</p> <p>县城：人民中路-朝阳路-城东路-建设路-河南七街-陆河大道-人民南路</p> <p>河口镇：235国道-振兴路以北-甬莞高速-新河工业园规划路-河口新城</p> <p>新田镇：人民路-甬莞高速-新田镇镇界</p> <p>水唇镇：水唇四路-水唇横路（规划路）-水唇五路（规划路）-榕江以西-朝阳东路-水唇大道</p> <p>东坑镇：万福路-东坑桥-东坑镇政府-东坑中学以南300米规划路-335省道路口-335省道-东坑客运站以北150米规划路</p> <p>上护镇：护北路-大莲塘街-大各路东侧规划路</p> <p>335省道-漳河中学以北110米</p> <p>螺溪镇：河西二路-螺溪圩新街-004乡道-螺河支流以南</p> <p>南万镇：椎林路-123乡道-万全河以南</p>
2	<p>除一级部分，二级由以下路线围合而成：</p> <p>县城：螺河东路-内洞桥-吉祥路-004县道-人民北路-吉安路-朝阳路以北350米规划路-北环路-环东路-335国道</p> <p>河口镇：陆五公路-北堤路-河口镇政府-113乡道-240省道-螺河235国道235国道-坪山大道两侧</p> <p>新田镇：人民路-文新路-文参路-文参路以东规划路-环城路以西规划路-府前路</p> <p>水唇镇：除一级部分，水唇镇剩余部分为二级</p> <p>东坑镇：除一级部分，东坑镇剩余部分为二级</p> <p>上护镇：除一级部分，上护镇剩余部分为二级</p> <p>螺溪镇：除一级部分，螺溪镇剩余部分为二级</p> <p>南万镇：除一级部分，南万镇剩余部分为二级</p>
3	<p>县城：除一二级部分，县城剩余部分为三级：</p> <p>河口镇：除一二级部分，河口镇剩余部分为三级：</p> <p>新田镇：除一二级部分，新田镇剩余部分为三级：</p>

备注：上述级别范围描述以图形为准。

(四) 公共管理与公共服务用地级别范围**表2-8 公共管理与公共服务用地级别范围**

级别	级别范围
1	<p>一级由以下路线围合而成的区域组成：</p> <p>县城：吉安路-新兴路-朝阳路-城东路-河南七街-陆河大道-人民南路-螺河东路</p> <p>河口镇：北堤路-河口中学-人民医院-河口镇镇界-陆五公路</p> <p>新田镇：文参路-人民路-文新路</p> <p>水唇镇：水唇四路（规划路）-水唇横路（规划路）-水唇大道（北段）</p>



级别	级别范围
	-榕江以西-朝阳东路-水唇大道（南段） 东坑镇：万福路-东坑桥-东坑镇政府-东坑中学以南300米规划路-335省道路口-335省道-东坑客运站以北150米规划路 上护镇：护北路-大莲塘街-大各路东侧规划路 335省道-漳河中学以北110米 螺溪镇：螺溪圩新街-康居新路（规划路）-螺溪卫生院西侧规划路-螺河支流-河西二路
2	除一级外，二级由以下路线围合而成的区域组成： 县城：螺河西路-内洞桥-润达路-城北新一街-城北新二街-吉安路-朝阳路以北350米规划路-河东桥-大塘路-陆河大道以东200米-河中路-螺河东路 河口镇：河口中学-人民路以东 240乡道-螺河以东-240乡道以西规划路 335省道-振兴路-坪山大道两侧 新田镇：新田河以北200米规划路-新田河以东-文参路-文参路以东规划路-环城路 水唇镇：除一级部分，水唇镇剩余部分为二级 东坑镇：除一级部分，东坑镇剩余部分为二级 上护镇：护二学校路-同兴路-护东村路-大同小学以南310米 东园路-335省道-经三路-螺河东路-螺河西路-径二小学以北615米 螺溪镇：螺溪卫生院西侧规划路-螺河支流-螺溪中学以南-螺河-螺河以东-横八路（规划路）
3	除一二级外，三级由以下路线围合而成的区域组成： 县城：螺河西路以东600米-吉祥路-北环路-青龙背路-北环路（东段）-环东路-335国道-004县道-河中路-河中桥 河口镇：除一二级外，河口镇剩余部分为三级 新田镇：除一二级外，新田镇剩余部分为三级 上护镇：除一二级外，上护镇剩余部分为三级 螺溪镇：除一二级外，螺溪镇剩余部分为三级
4	县城：除一二三级部分，县城剩余部分为四级

备注：上述级别范围描述以图形为准。

（五）公用设施用地级别范围

表2-9 公用设施用地级别范围

级别	级别范围
1	一级由以下路线围合而成的区域： 县城：人民中路-朝阳路-城东路-建设路-河南七街-陆河大道-人民南路 河口镇：235国道-振兴路以北-甬莞高速-新河工业园规划路-河口新城 新田镇：人民路-甬莞高速-新田镇镇界 水唇镇：水唇四路-水唇横路（规划路）-水唇五路（规划路）-榕江以西-朝阳东路-水唇大道



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

	<p>东坑镇：万福路-东坑桥-东坑镇政府-东坑中学以南300米规划路-335省道路口-335省道-东坑客运站以北150米规划路</p> <p>上护镇：护北路-大莲塘街-大各路东侧规划路</p> <p>335省道-漳河中学以北110米</p> <p>螺溪镇：河西二路-螺溪圩新街-004乡道-螺河支流以南</p> <p>南万镇：椎林路-123乡道-万全河以南</p>
2	<p>除一级部分，二级由以下路线围合而成：</p> <p>县城：螺河东路-内洞桥-吉祥路-004县道-人民北路-吉安路-朝阳路以北350米规划路-北环路-环东路-335国道</p> <p>河口镇：陆五公路-北堤路-河口镇政府-113乡道-240省道-螺河235国道235国道-坪山大道两侧</p> <p>新田镇：人民路-文新路-文参路-文参路以东规划路-环城路以西规划路-府前路</p> <p>水唇镇：除一级部分，水唇镇剩余部分为二级</p> <p>东坑镇：除一级部分，东坑镇剩余部分为二级</p> <p>上护镇：除一级部分，上护镇剩余部分为二级</p> <p>螺溪镇：除一级部分，螺溪镇剩余部分为二级</p> <p>南万镇：除一级部分，南万镇剩余部分为二级</p>
3	<p>县城：除一二级部分，县城剩余部分为三级：</p> <p>河口镇：除一二级部分，河口镇剩余部分为三级：</p> <p>新田镇：除一二级部分，新田镇剩余部分为三级。</p>

备注：上述级别范围描述以图形为准。



第三章 基准地价修正体系

由于级别基准地价是满足价格内涵条件下的价格，如果宗地条件与价格内涵不一致时，则需进行个别因素修正。因此在宗地基本条件已知的基础上，可根据宗地地价修正系数体系所对应的修正系数，快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格，以满足各方面对宗地地价的需求。根据陆河县县城及下辖各镇级别基准地价体系，按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）要求建立国有商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地宗地地价的修正体系。

一、商服用地宗地地价修正体系

（一）商服用地楼层修正系数

表3-1 商服用地平均楼面地价楼层修正系数

所示楼层	首层	第二层	三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.3048	0.9271	0.7103	0.5849	0.4727

注：已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目优先采用楼层修正，使用楼层修正无需使用容积率修正。

（二）商服用地容积率修正系数

表3-2 商服用地容积率修正公式一览表

容积率	≤0.4	0.4<r<6.5	≥6.5
修正系数	1.6656	$(2.0/r)^{\wedge 0.317}$	0.6882

表3-3 商服用地容积率修正系数明细表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	1.6656	1.5519	1.4647	1.3949	1.337	1.288	1.2457	1.2087	1.1758
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.1463	1.1197	1.0955	1.0733	1.0529	1.034	1.0164	1	0.9847
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.9702	0.9567	0.9438	0.9317	0.9202	0.9093	0.8988	0.8889	0.8794
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.8703	0.8616	0.8532	0.8452	0.8374	0.83	0.8228	0.8159	0.8092
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8
修正系数	0.8027	0.7965	0.7904	0.7845	0.7788	0.7733	0.7679	0.7627	0.7577
容积率	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	6	≥6.5
修正系数	0.7527	0.7479	0.7432	0.7387	0.7342	0.7299	0.7257	0.7059	0.6882



- 注：（1）当商服用地评估时，要进行商业容积率修正，按照上表修正系数进行修正；
 （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 ≤ 0.4 时按容积率为0.4时的系数修正，容积率 ≥ 6.5 时按容积率为6.5时的系数修正；
 （4）当项目为已建成项目时，如有需要可采用楼层修正，其商业楼层修正系数表如表3-1。

（三）商服路线价修正内容

（1）临街深度修正系数

表3-4 商服用地路线价临街深度修正系数表

临街深度 (米)	$s \leq 4$	$4 < s \leq 6$	$6 < s \leq 8$	$8 < s \leq 10$	$10 < s \leq 12$	$12 < s \leq 15$	$15 < s \leq 18$
修正系数 (Ks)	1.22	1.15	1.19	1.08	1.05	1	0.95
临街深度 (米)	$18 < s \leq 20$	$20 < s \leq 22$	$22 < s \leq 24$	$24 < s \leq 26$	$26 < s \leq 28$	$28 < s \leq 30$	$s > 30$
修正系数 (Ks)	0.92	0.89	0.85	0.82	0.79	0.76	0.71

（2）临街宽度修正修正系数

表3-5 商服用地路线价临街宽度修正系数表

临街深度(米)	$k \leq 2$	$2 < k \leq 3$	$3 < k \leq 4$	$4 < k \leq 6$	$6 < k \leq 9$	$9 < k \leq 12$	$k > 12$
修正系数(Ks)	0.84	0.95	1	1.06	1.09	1.13	1.15

（四）区域因素修正说明表及区域因素修正系数表

表3-6 县城一级商服用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	<100米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥ 400 米
	距农贸市场距离	<100米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥ 400 米
	距酒店距离	<100米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥ 400 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<50米	[50,150)米	[150,250)米	[250,350)米	≥ 350 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<200米	距离长途客运站距离[200,400)米	距离长途客运站距离[400,600)米	距离长途客运站距离[600,800)米	距离长途客运站距离 ≥ 800 米



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	距高速入口距离	距离高速入口 < 4200 米	距离高速入口 [4200,4300) 米	距离高速入口 [4300,4400) 米	距离高速入口 [4400,4500) 米	距离高速入口 ≥ 4500 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不通畅
公共设施完备度	文体娱乐	< 100 米	[100,200) 米	[200,300) 米	[300,400) 米	≥ 400 米
	医卫设施	< 450 米	[450,600) 米	[600,750) 米	[750,900) 米	≥ 900 米
	金融设施	< 50 米	[50,150) 米	[150,250) 米	[250,350) 米	≥ 350 米
人口密度	客流密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于商业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于商业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对商业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于商业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于商业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-7 县城一级商服用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	0.0265	0.0133	0	-0.0144	-0.0288
	距农贸市场距离	0.0177	0.0089	0	-0.0097	-0.0193
	距酒店距离	0.0147	0.0074	0	-0.008	-0.0159
交通条件	道路通达度	0.0172	0.0086	0	-0.0094	-0.0187



因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	公交便捷度	0.0136	0.0068	0	-0.0074	-0.0148
	距长途客运站距离	0.0067	0.0034	0	-0.0037	-0.0073
	距高速入口距离	0.0065	0.0033	0	-0.0035	-0.007
基础设施完善度	供电	0.0074	0.0037	0	-0.004	-0.008
	供水	0.0074	0.0037	0	-0.004	-0.008
	排水	0.0064	0.0032	0	-0.0035	-0.007
公共设施完备度	文体娱乐	0.0069	0.0035	0	-0.0038	-0.0075
	医卫设施	0.0064	0.0032	0	-0.0035	-0.007
	金融设施	0.0071	0.0036	0	-0.0039	-0.0077
人口密度	客流密度	0.0296	0.0148	0	-0.0161	-0.0322
区域规划	城镇空间规划	0.0131	0.0066	0	-0.0071	-0.0142
	城市更新规划	0.0091	0.0046	0	-0.005	-0.0099

表3-8 县城二级商服用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
	距农贸市场距离	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
	距酒店距离	<200米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<100米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<300米	距离长途客运站距离[300,500)米	距离长途客运站距离[500,700)米	距离长途客运站距离[700,900)米	距离长途客运站距离≥900米
	距高速入口距离	距离高速入口<3800米	距离高速入口[3800,4200)米	距离高速入口[4200,4600)米	距离高速入口[4600,5000)米	距离高速入口≥5000米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基	供水水压较稳定、保障率较高，全	供水水压较稳定、保障率较高，全	供水水压较不稳定、保障率较低，	供水水压不稳定、保障率低，断水



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
		本无断水现象	年断水次数较少,且持续时间较短	年偶尔出现长时段断水	全年断水频率较高	频繁,对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流,且汛期无积水,排水通畅	采用雨污分流,且汛期偶然有短时积水,排水较通畅	采用雨污合流,汛期偶尔有较长时间的积水,排水一般	采用雨污合流,汛期及大雨天气有积水,排水较不通畅	采用雨污合流,汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝,排水不通畅
公共设施完备度	文体娱乐	<150米	[150,400)米	[400,650)米	[650,900)米	≥900米
	医卫设施	<500米	[500,700)米	[700,900)米	[900,1100)米	≥1100米
	金融设施	<100米	[100,300)米	[300,500)米	[500,700)米	≥700米
人口密度	客流密度	客流人口稠密,客流大	客流人口较稠密,客流较大	客流一般	客流人口较稀疏,客流较小	客流人口稀疏,客流小
区域规划	城镇空间规划	重点规划区,且有利于商业发展,规划前景好	重点规划区,且较有利于商业发展,规划前景较好	次重点规划区,规划合理,对商业发展无影响,规划前景一般	一般规划区,但较不适于商业发展,规划前景较差	一般规划区,但不适于商业发展,规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内,且已通过三旧改造审批,目前准备动工	三旧改造规划范围内,仅通过三旧改造审批,未动工	位于三旧改造规划范围内,未进行三旧改造申请,或仅进入申请环节	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围,宜未在三旧改造规划内

表3-9 县城二级商服用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	0.0305	0.0153	0	-0.0126	-0.0252
	距农贸市场距离	0.0204	0.0102	0	-0.0085	-0.0169
	距酒店距离	0.0169	0.0085	0	-0.007	-0.0139
交通条件	道路通达度	0.0198	0.0099	0	-0.0082	-0.0164
	公交便捷度	0.0157	0.0079	0	-0.0065	-0.013
	距长途客运站距离	0.0077	0.0039	0	-0.0032	-0.0063
	距高速入口距离	0.0075	0.0038	0	-0.0031	-0.0062
基础设施完善度	供电	0.0085	0.0043	0	-0.0035	-0.007
	供水	0.0085	0.0043	0	-0.0035	-0.007
	排水	0.0074	0.0037	0	-0.0031	-0.0061
公共设施完备度	文体娱乐	0.008	0.004	0	-0.0033	-0.0066
	医卫设施	0.0074	0.0037	0	-0.0031	-0.0061
	金融设施	0.0081	0.0041	0	-0.0034	-0.0067
人口密度	客流密度	0.0341	0.0171	0	-0.0141	-0.0282
区域规划	城镇空间规划	0.0151	0.0076	0	-0.0063	-0.0125



因素因子	修正系数				
	优	较优	一般	较劣	劣
城市更新规划	0.0105	0.0053	0	-0.0043	-0.0086

表3-10 县城三级商服用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	<800 米	[800,1100)米	[1100,1400)米	[1400,1700)米	≥1700 米
	距农贸市场距离	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400 米
	距酒店距离	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<600 米	距离长途客运站距离[600,900)米	距离长途客运站距离[900,1200)米	距离长途客运站距离[1200,1500)米	距离长途客运站距离≥1500 米
	距高速入口距离	距离高速入口<2700 米	距离高速入口[2700,3500)米	距离高速入口[3500,4300)米	距离高速入口[4300,5100)米	距离高速入口≥5100 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶尔有短时积水，排水较通畅	采用雨污分流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污分流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不通畅
	文体娱乐	<250 米	[250,500)米	[500,750)米	[750,1000)米	≥1000 米
	医卫设施	<550 米	[550,750)米	[750,950)米	[950,1150)米	≥1150 米



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
公共设施完备度	金融设施	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
人口密度	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于商业发展, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于商业发展, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对商业发展无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于商业发展, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于商业发展, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-11 县城三级商服用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	0.0136	0.0068	0	-0.0065	-0.0129
	距农贸市场距离	0.0091	0.0046	0	-0.0043	-0.0086
	距酒店距离	0.0075	0.0038	0	-0.0036	-0.0071
交通条件	道路通达度	0.0088	0.0044	0	-0.0042	-0.0084
	公交便捷度	0.007	0.0035	0	-0.0033	-0.0066
	距长途客运站距离	0.0034	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
	距高速入口距离	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0031
基础设施完善度	供电	0.0038	0.0019	0	-0.0018	-0.0036
	供水	0.0038	0.0019	0	-0.0018	-0.0036
	排水	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0031
公共设施完备度	文体娱乐	0.0035	0.0018	0	-0.0017	-0.0034
	医卫设施	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0031
	金融设施	0.0036	0.0018	0	-0.0017	-0.0034
人口密度	客流密度	0.0152	0.0076	0	-0.0072	-0.0144
区域规划	城镇空间规划	0.0067	0.0034	0	-0.0032	-0.0064
	城市更新规划	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0044

表3-12 县城四级商服用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	<900 米	[900,1200)米	[1200,1500)米	[1500,1800)米	≥1800 米
	距农贸市场距离	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	距酒店距离	<600 米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<250 米	[250,350)米	[350,450)米	[450,550)米	≥550 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<700 米	距离长途客运站距离[700,1000)米	距离长途客运站距离[1000,1300)米	距离长途客运站距离[1300,1600)米	距离长途客运站距离≥1600 米
	距高速入口距离	距离高速入口<1500 米	距离高速入口[1500,2500)米	距离高速入口[2500,3500)米	距离高速入口[3500,4500)米	距离高速入口≥4500 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不通畅
公共设施完备度	文体娱乐	<500 米	[500,900)米	[900,1300)米	[1300,1700)米	≥1700 米
	医卫设施	<700 米	[700,1000)米	[1000,1300)米	[1300,1600)米	≥1600 米
	金融设施	<400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600 米
人口密度	客流密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于商业发	重点规划区，且较有利于商业发	次重点规划区，规划合理，对商业	一般规划区，但较不适于商业发	一般规划区，但不适于商业发



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
		展, 规划前景好	展, 规划前景较好	发展无影响, 规划前景一般	展, 规划前景较差	展, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-13 县城四级商服用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	0.0187	0.0094	0	-0.0084	-0.0167
	距农贸市场距离	0.0125	0.0063	0	-0.0056	-0.0112
	距酒店距离	0.0104	0.0052	0	-0.0047	-0.0093
交通条件	道路通达度	0.0122	0.0061	0	-0.0055	-0.0109
	公交便捷度	0.0096	0.0048	0	-0.0043	-0.0086
	距长途客运站距离	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0042
	距高速入口距离	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
基础设施完善度	供电	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0047
	供水	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0047
	排水	0.0045	0.0023	0	-0.002	-0.004
公共设施完备度	文体娱乐	0.0049	0.0025	0	-0.0022	-0.0044
	医卫设施	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
	金融设施	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0045
人口密度	客流密度	0.021	0.0105	0	-0.0094	-0.0187
区域规划	城镇空间规划	0.0093	0.0047	0	-0.0042	-0.0083
	城市更新规划	0.0064	0.0032	0	-0.0029	-0.0057

表3-14 县城五级商服用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	<1400 米	[1400,1800) 米	[1800,2200) 米	[2200,2600) 米	≥2600 米
	距农贸市场距离	<900 米	[900,1200) 米	[1200,1500) 米	[1500,1800) 米	≥1800 米
	距酒店距离	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主, 道路种类齐全, 路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主, 道路种类较齐全, 路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主, 路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通主干道为主, 路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主, 路网稀疏



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	公交便捷度	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<1200 米	距离长途客运站距离 [1200,1500) 米	距离长途客运站距离 [1500,1800) 米	距离长途客运站距离 [1800,2100) 米	距离长途客运站距离 ≥2100 米
	距高速入口距离	距离高速入口<800 米	距离高速入口 [800,2000) 米	距离高速入口 [2000,3200) 米	距离高速入口 [3200,4400) 米	距离高速入口 ≥5600 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不通畅
公共设施完备度	文体娱乐	<1200 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	[2000,2400) 米	≥2400 米
	医卫设施	<900 米	[900,1200)米	[1200,1500) 米	[1500,1800) 米	≥1800 米
	金融设施	<1000 米	[1000,1300) 米	[1300,1600) 米	[1600,1900) 米	≥1900 米
人口密度	客流密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于商业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于商业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对商业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于商业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于商业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内



表3-15 县城五级商服用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	0.0187	0.0094	0	-0.0084	-0.0167
	距农贸市场距离	0.0125	0.0063	0	-0.0056	-0.0112
	距酒店距离	0.0104	0.0052	0	-0.0047	-0.0093
交通条件	道路通达度	0.0122	0.0061	0	-0.0055	-0.0109
	公交便捷度	0.0096	0.0048	0	-0.0043	-0.0086
	距长途客运站距离	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0042
	距高速入口距离	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
基础设施完善度	供电	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0047
	供水	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0047
	排水	0.0045	0.0023	0	-0.002	-0.004
公共设施完备度	文体娱乐	0.0049	0.0025	0	-0.0022	-0.0044
	医卫设施	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
	金融设施	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0045
人口密度	客流密度	0.021	0.0105	0	-0.0094	-0.0187
区域规划	城镇空间规划	0.0093	0.0047	0	-0.0042	-0.0083
	城市更新规划	0.0064	0.0032	0	-0.0029	-0.0057

表3-16 乡镇一级商服用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距镇圩商服中心距离	<150米	[150,300)米	[300,450)米	[450,600)米	≥600米
	距农贸市场距离	<200米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
	距酒店/宾馆距离	<200米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通主干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<150米	[150,300)米	[300,450)米	[450,600)米	≥600米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<250米	距离长途客运站距离[250,500)米	距离长途客运站距离[500,750)米	距离长途客运站距离[750,1000)米	距离长途客运站距离≥1000米
	距高速入口距离	距离高速入口<1200米	距离高速入口[1200,1800)米	距离高速入口[1800,2400)米	距离高速入口[2400,3000)米	距离高速入口≥3000米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率	供电电压较稳定、保障率较高，全	供电电压较稳定、保障率较高，全	供电电压较不稳定、保障率较低，	供电电压不稳定、保障率低，断电



陆川县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
		高, 全年基本无断电	年断电次数较少, 且持续时间较短	年偶尔出现长时段断电	全年断电频率较高	频繁, 对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高, 全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高, 全年断水次数较少, 且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低, 全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低, 断水频繁, 对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流, 且汛期无积水, 排水通畅	采用雨污分流, 且汛期偶然有短时积水, 排水较通畅	采用雨污合流, 汛期偶尔有较长时间的积水, 排水一般	采用雨污合流, 汛期及大雨天气有积水, 排水较不通畅	采用雨污合流, 汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝, 排水不通畅
公共设施完备度	文体娱乐	<120 米	[120,240)米	[240,360)米	[360,480)米	≥480 米
	医卫设施	<400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600 米
	金融设施	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
人口密度	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于商业发展, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于商业发展, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对商业发展无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于商业发展, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于商业发展, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-17 乡镇一级商服用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	0.0123	0.0062	0	-0.0061	-0.0122
	距农贸市场距离	0.0082	0.0041	0	-0.0041	-0.0081
	距酒店距离	0.0068	0.0034	0	-0.0034	-0.0067
交通条件	道路通达度	0.008	0.004	0	-0.004	-0.0079
	公交便捷度	0.0063	0.0032	0	-0.0032	-0.0063
	距长途客运站距离	0.0031	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
	距高速入口距离	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.003
基础设施完善度	供电	0.0034	0.0017	0	-0.0017	-0.0034
	供水	0.0034	0.0017	0	-0.0017	-0.0034



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
公共设施完备度	排水	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
	文体娱乐	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0032
	医卫设施	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.003
	金融设施	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
人口密度	客流密度	0.0138	0.0069	0	-0.0068	-0.0136
区域规划	城镇空间规划	0.0061	0.0031	0	-0.003	-0.006
	城市更新规划	0.0042	0.0021	0	-0.0021	-0.0042

表3-18 乡镇二级商服用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距镇圩商服中心距离	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	距农贸市场距离	<400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	距酒店/宾馆距离	<350米	[350,700)米	[700,1050)米	[1050,1400)米	≥1400米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<400米	距离长途客运站距离[400,800)米	距离长途客运站距离[800,1200)米	距离长途客运站距离[1200,1600)米	距离长途客运站距离≥1600米
	距高速入口距离	距离高速入口<1400米	距离高速入口[1400,2000)米	距离高速入口[2000,2600)米	距离高速入口[2600,3200)米	距离高速入口≥3200米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期	采用雨污分流，且汛期偶然有短时	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时	采用雨污合流，汛期及大雨天气有	采用雨污合流，汛期及大雨天气下



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
		无积水，排水通畅	积水，排水较通畅	间的积水，排水一般	积水，排水较不通畅	会产生严重的积水或洪涝，排水不通畅
公共设施完备度	文体娱乐	<280米	[280,560)米	[560,840)米	[840,1120)米	≥1120米
	医卫设施	<550米	[550,750)米	[750,950)米	[950,1150)米	≥1150米
	金融设施	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
人口密度	客流密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于商业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于商业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对商业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于商业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于商业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-19 乡镇二级商服用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	0.0158	0.0079	0	-0.0082	-0.0163
	距农贸市场距离	0.0105	0.0053	0	-0.0055	-0.0109
	距酒店距离	0.0087	0.0044	0	-0.0045	-0.009
交通条件	道路通达度	0.0102	0.0051	0	-0.0053	-0.0106
	公交便捷度	0.0081	0.0041	0	-0.0042	-0.0084
	距长途客运站距离	0.004	0.002	0	-0.0021	-0.0041
	距高速入口距离	0.0039	0.002	0	-0.002	-0.004
基础设施完善度	供电	0.0044	0.0022	0	-0.0023	-0.0045
	供水	0.0044	0.0022	0	-0.0023	-0.0045
	排水	0.0038	0.0019	0	-0.002	-0.0039
公共设施完备度	文体娱乐	0.0041	0.0021	0	-0.0021	-0.0042
	医卫设施	0.0038	0.0019	0	-0.002	-0.004
	金融设施	0.0042	0.0021	0	-0.0022	-0.0043
人口密度	客流密度	0.0176	0.0088	0	-0.0091	-0.0182
区域规划	城镇空间规划	0.0078	0.0039	0	-0.004	-0.008
	城市更新规划	0.0054	0.0027	0	-0.0028	-0.0056

表3-20 乡镇三级商服用地区域因素修正说明表



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距镇圩商服中心距离	<600 米	[600,900)米	[900,1500)米	[1500,2100)米	≥2100 米
	距农贸市场距离	<600 米	[600,900)米	[900,1500)米	[1500,2100)米	≥2100 米
	距酒店/宾馆距离	<700 米	[700,1400)米	[1400,2100)米	[2100,2800)米	≥2800 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<600 米	距离长途客运站距离[600,1200)米	距离长途客运站距离[1200,1800)米	距离长途客运站距离[1800,2400)米	距离长途客运站距离≥2400 米
	距高速入口距离	距离高速入口<1300 米	距离高速入口[1300,2200)米	距离高速入口[2200,3100)米	距离高速入口[3100,4000)米	距离高速入口≥4000 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不通畅
公共设施完备度	文体娱乐	<350 米	[350,700)米	[700,1050)米	[1050,1400)米	≥1400 米
	医卫设施	<700 米	[700,1400)米	[1400,2100)米	[2100,2800)米	≥2800 米
	金融设施	<400 米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600 米
人口密度	客流密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于商业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于商业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对商业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于商业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于商业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-21 乡镇三级商服用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	0.0162	0.0081	0	-0.0094	-0.0188
	距农贸市场距离	0.0108	0.0054	0	-0.0063	-0.0126
	距酒店距离	0.0089	0.0045	0	-0.0052	-0.0104
交通条件	道路通达度	0.0105	0.0053	0	-0.0061	-0.0122
	公交便捷度	0.0083	0.0042	0	-0.0049	-0.0097
	距长途客运站距离	0.0041	0.0021	0	-0.0024	-0.0047
	距高速入口距离	0.004	0.002	0	-0.0023	-0.0046
基础设施完善度	供电	0.0045	0.0023	0	-0.0027	-0.0053
	供水	0.0045	0.0023	0	-0.0027	-0.0053
	排水	0.0039	0.002	0	-0.0023	-0.0045
公共设施完备度	文体娱乐	0.0042	0.0021	0	-0.0025	-0.0049
	医卫设施	0.0039	0.002	0	-0.0023	-0.0046
	金融设施	0.0043	0.0022	0	-0.0025	-0.005
人口密度	客流密度	0.0181	0.0091	0	-0.0105	-0.021
区域规划	城镇空间规划	0.008	0.004	0	-0.0047	-0.0093
	城市更新规划	0.0055	0.0028	0	-0.0033	-0.0065

(五) 街角地类型修正

表3-22 商服用地街角地修正系数

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1	1.04-1.12	1.12-1.2

(六) 临路条件修正

表3-23 商服用地临路条件修正系数



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	临混合型次干道
修正系数	1.18	1.12	1.06	1.04	1
临路条件	临交通型次干道	临交通型主干道	临支路	临老街、临小巷	不临路
修正系数	0.98	0.95	0.9	0.85	0.8

(七) 其它个别因素修正系数

表3-24 商服用地其它个别因素修正系数表

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(八) 土地使用年期修正系数

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40年；
n——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-25 商服用地土地使用年期修正系数 (r=6.38%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0655	0.1271	0.1849	0.2393	0.2905	0.3385	0.3837	0.4262	0.4661	0.5037
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.539	0.5721	0.6033	0.6326	0.6602	0.6861	0.7104	0.7333	0.7548	0.775
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.794	0.8119	0.8287	0.8445	0.8593	0.8733	0.8864	0.8987	0.9103	0.9212
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9315	0.9411	0.9502	0.9587	0.9667	0.9742	0.9812	0.9879	0.9941	1



(九) 土地开发程度修正

表3-26 土地开发程度修正范围表

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米·土地面积)						合计 (元/m ²)
	场地平整	通路	通电	通上水	通下水	通讯	
开发费用	30~60	25~55	20~45	15~30	15~30	10~20	115~240

注:上述取值表仅供参考,实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况,参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

二、住宅用地宗地地价修正体系

(一) 容积率修正系数

表3-27 住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 7.5$	≥ 7.5
修正系数	1.6583	$(2.5/r)^{0.552}$	0.5453

表3-28 住宅用地容积率修正系数明细表

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	1.6583	1.5733	1.4995	1.4347	1.3772	1.3257	1.2793	1.2372	1.1988
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.1636	1.1311	1.101	1.0731	1.0471	1.0228	1	0.9786	0.9584
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9394	0.9213	0.9043	0.888	0.8726	0.8579	0.8439	0.8305	0.8177
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8054	0.7936	0.7823	0.7715	0.761	0.751	0.7413	0.7319	0.7229
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.7142	0.7058	0.6976	0.6897	0.6821	0.6747	0.6675	0.6605	0.6537
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.5	7	≥ 7.5
修正系数	0.6471	0.6407	0.6345	0.6284	0.6225	0.6168	0.5901	0.5665	0.5453

注: (1) 容积率为建设项目综合容积率,即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率;
 (2) 容积率 <1.0 时,修正系数已考虑空地价值,地价计算公式采用建筑面积计算总价;
 (3) 当待估宗地容积率 <1.0 时,容积率修正系数按容积率为1.0的修正系数进行取值。

(二) 区域因素修正说明表及区域因素修正系数表

表3-29 县城一级住宅用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高,全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高,全年断电次数	供电电压较稳定、保障率较高,全	供电电压较不稳定、保障率较低,	供电电压不稳定、保障率低,断电频繁,对生



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
			较少, 且持续时间较短	年偶尔出现长时段断电	全年断电频率较高	活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高, 全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高, 全年断水次数较少, 且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低, 全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低, 断水频繁, 对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流, 且汛期无积水, 排水通畅	采用雨污分流, 且汛期偶然有短时积水, 排水较通畅	采用雨污合流, 汛期偶尔有较长时间的积水, 排水一般	采用雨污合流, 汛期及大雨天气有积水, 排水较不通畅	采用雨污合流, 汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝, 排水不通畅
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
	中学	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)	≥600 米
	医卫设施	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
	文体娱乐	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
	金融设施	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主, 道路种类齐全, 路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主, 道路种类较齐全, 路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主, 路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主, 路网稀疏
	公交便捷度	<50 米	[50,150)米	[150,250)米	[250,350)米	≥350 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<200 米	距离长途客运站距离 [200,400)米	距离长途客运站距离 [400,600)米	距离长途客运站距离 [600,800)米	距离长途客运站距离 ≥800 米
	距高速入口距离	距离高速入口<4000 米	距离高速入口 [4000,4200)米	距离高速入口 [4200,4400)米	距离高速入口 [4400,4600)米	距离高速入口 ≥4600 米
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<150米	[150,300)米	[300,450)米	[450,600)米	≥600米
	距农贸市场距离	<200米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500米
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区,且有利于居住前景,规划前景好	重点规划区,且较有利于居住前景,规划前景较好	次重点规划区,规划合理,对居住前景无影响,规划前景一般	一般规划区,但较不适于居住,规划前景较差	一般规划区,但不适于居住前景,规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内,且已通过三旧改造审批,目前准备动工	三旧改造规划范围内,仅通过三旧改造审批,未动工	位于三旧改造规划范围内,未进行三旧改造申请,或仅进入申请环节	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围,宜未在三旧改造规划内

表3-30 县城一级住宅用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	0.0084	0.0042	0	-0.0036	-0.0071
	供水	0.0082	0.0041	0	-0.0035	-0.0069
	排水	0.0072	0.0036	0	-0.003	-0.006
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	0.0076	0.0038	0	-0.0032	-0.0064
	中学	0.0065	0.0033	0	-0.0028	-0.0055
	医卫设施	0.0051	0.0026	0	-0.0022	-0.0043
	文体娱乐	0.0048	0.0024	0	-0.002	-0.004
	金融设施	0.0033	0.0017	0	-0.0014	-0.0028
交通条件	道路通达度	0.0164	0.0082	0	-0.0069	-0.0138
	公交便捷度	0.0138	0.0069	0	-0.0059	-0.0117
	距长途客运站距离	0.0058	0.0029	0	-0.0025	-0.0049
	距高速入口距离	0.0057	0.0029	0	-0.0024	-0.0048
环境条件	水污染	0.0127	0.0064	0	-0.0054	-0.0107
	工程地质条件	0.0055	0.0028	0	-0.0023	-0.0046



因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	地势条件	0.0055	0.0028	0	-0.0023	-0.0046
	自然景观	0.0062	0.0031	0	-0.0026	-0.0052
	人文景观	0.0057	0.0029	0	-0.0024	-0.0048
繁华程度	距商服中心距离	0.0147	0.0074	0	-0.0062	-0.0124
	距农贸市场距离	0.0148	0.0074	0	-0.0062	-0.0124
人口密度	居住集聚度	0.0193	0.0097	0	-0.0082	-0.0163
区域规划	城镇空间规划	0.0106	0.0053	0	-0.0045	-0.009
	城市更新规划	0.0073	0.0037	0	-0.0031	-0.0061

表3-31 县城二级住宅用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶尔有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	<200米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
	中学	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
	医卫设施	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
	文体娱乐	<350米	[350,550)米	[550,750)米	[750,950)米	≥950米
	金融设施	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<100米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<300米	距离长途客运站距离[300,500)米	距离长途客运站距离[500,700)米	距离长途客运站距离[700,900)米	距离长途客运站距离≥900米



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距高速入口距离	距离高速入口 <2800 米	距离高速入口 [2800,3400)米	距离高速入口 [3400,4000)米	距离高速入口 [4000,4600)米	距离高速入口 ≥4600 米
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较严重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
	距农贸市场距离	<300 米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900 米
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-32 县城二级住宅用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0082	0.0041	0	-0.0036	-0.0072
	供水	0.008	0.004	0	-0.0035	-0.007
	排水	0.007	0.0035	0	-0.0031	-0.0061
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	0.0074	0.0037	0	-0.0033	-0.0065
	中学	0.0063	0.0032	0	-0.0028	-0.0055
	医卫设施	0.0049	0.0025	0	-0.0022	-0.0043
	文体娱乐	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0041
	金融设施	0.0032	0.0016	0	-0.0014	-0.0028



因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0159	0.008	0	-0.007	-0.0139
	公交便捷度	0.0134	0.0067	0	-0.0059	-0.0118
	距长途客运站距离	0.0056	0.0028	0	-0.0025	-0.0049
	距高速入口距离	0.0056	0.0028	0	-0.0025	-0.0049
环境条件	水污染	0.0123	0.0062	0	-0.0054	-0.0108
	工程地质条件	0.0053	0.0027	0	-0.0024	-0.0047
	地势条件	0.0053	0.0027	0	-0.0023	-0.0046
	自然景观	0.006	0.003	0	-0.0027	-0.0053
	人文景观	0.0055	0.0028	0	-0.0024	-0.0048
繁华程度	距商服中心距离	0.0142	0.0071	0	-0.0063	-0.0125
	距农贸市场距离	0.0143	0.0072	0	-0.0063	-0.0126
人口密度	居住集聚度	0.0187	0.0094	0	-0.0082	-0.0164
区域规划	城镇空间规划	0.0103	0.0052	0	-0.0046	-0.0091
	城市更新规划	0.0071	0.0036	0	-0.0031	-0.0062

表3-33 县城三级住宅用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶尔有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
	中学	<450米	[450,650)米	[650,850)米	[850,1050)米	≥1050米
	医卫设施	<550米	[550,850)米	[850,1150)米	[1150,1450)米	≥1450米
	文体娱乐	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
	金融设施	<400米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏



陆川县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
		齐全，路网密度	较齐全，路网较密度		主，路网较稀疏	
	公交便捷度	<200米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<500米	距离长途客运站距离[500,800)米	距离长途客运站距离[800,1100)米	距离长途客运站距离[1100,1400)米	距离长途客运站距离≥1400米
	距高速入口距离	距离高速入口<2000米	距离高速入口[2000,2800)米	距离高速入口[2800,3600)米	距离高速入口[3600,4400)米	距离高速入口≥4400米
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过简单净化后可使用，水质一般	所在区域水质较差，水质污染较严重	所在区域水质差，水质污染严重，无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
	距农贸市场距离	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于居住前景，规划前景好	重点规划区，且较有利于居住前景，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对居住前景无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于居住，规划前景较差	一般规划区，但不适于居住前景，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-34 县城三级住宅用地区域因素修正系数表

因素因子	修正系数				
	优	较优	一般	较差	劣
供电	0.0086	0.0043	0	-0.004	-0.0079



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水	0.0084	0.0042	0	-0.0039	-0.0077
	排水	0.0073	0.0037	0	-0.0034	-0.0067
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	0.0077	0.0039	0	-0.0036	-0.0071
	中学	0.0066	0.0033	0	-0.0031	-0.0061
	医卫设施	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0048
	文体娱乐	0.0049	0.0025	0	-0.0023	-0.0045
	金融设施	0.0034	0.0017	0	-0.0016	-0.0031
交通条件	道路通达度	0.0167	0.0084	0	-0.0077	-0.0154
	公交便捷度	0.0141	0.0071	0	-0.0065	-0.013
	距长途客运站距离	0.0059	0.003	0	-0.0027	-0.0054
	距高速入口距离	0.0058	0.0029	0	-0.0027	-0.0054
环境条件	水污染	0.0129	0.0065	0	-0.006	-0.0119
	工程地质条件	0.0056	0.0028	0	-0.0026	-0.0052
	地势条件	0.0056	0.0028	0	-0.0026	-0.0051
	自然景观	0.0063	0.0032	0	-0.0029	-0.0058
	人文景观	0.0058	0.0029	0	-0.0027	-0.0053
繁华程度	距商服中心距离	0.015	0.0075	0	-0.0069	-0.0138
	距农贸市场距离	0.015	0.0075	0	-0.007	-0.0139
人口密度	居住集聚度	0.0197	0.0099	0	-0.0091	-0.0182
区域规划	城镇空间规划	0.0109	0.0055	0	-0.005	-0.01
	城市更新规划	0.0074	0.0037	0	-0.0035	-0.0069

表3-35 县城四级住宅用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶尔有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400 米



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	中学	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
	医卫设施	<700米	[700,1200)米	[1200,1700)米	[1700,2100)米	≥2100米
	文体娱乐	<600米	[600,1000)米	[1000,1400)米	[2000,2600)米	≥2600米
	金融设施	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<1200米	距离长途客运站距离 [1200,1800)米	距离长途客运站距离 [1800,2400)米	距离长途客运站距离 [2400,3000)米	距离长途客运站距离≥3000米
	距高速入口距离	距离高速入口<1200米	距离高速入口 [1200,2200)米	距离高速入口 [2200,3200)米	距离高速入口 [3200,4200)米	距离高速入口≥4200米
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过简单净化后可使用，水质一般	所在区域水质较差，水质污染较严重	所在区域水质差，水质污染严重，无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<700米	[700,1300)米	[1300,2000)米	[2000,2700)米	≥2700米
	距农贸市场距离	<600米	[600,1000)米	[1000,1400)米	[1400,1800)米	≥1800米
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于居住前景，规划前景好	重点规划区，且较有利于居住前景，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对居住前景无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于居住，规划前景较差	一般规划区，但不适于居住前景，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造	三旧改造规划范围内，仅通	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改	三旧改造集中区，未来有望	郊区或非三旧改造范围，宜



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
	审批，目前准备动工	过三旧改造审批，未动工	造申请，或仅进入申请环节	纳入三旧改造范围	未在三旧改造规划内

表3-36 县城四级住宅用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0071	0.0036	0	-0.0034	-0.0067
	供水	0.0069	0.0035	0	-0.0033	-0.0065
	排水	0.006	0.003	0	-0.0029	-0.0057
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	0.0064	0.0032	0	-0.003	-0.006
	中学	0.0055	0.0028	0	-0.0026	-0.0051
	医卫设施	0.0043	0.0022	0	-0.002	-0.004
	文体娱乐	0.004	0.002	0	-0.0019	-0.0038
	金融设施	0.0028	0.0014	0	-0.0013	-0.0026
交通条件	道路通达度	0.0138	0.0069	0	-0.0065	-0.0129
	公交便捷度	0.0117	0.0059	0	-0.0055	-0.0109
	距长途客运站距离	0.0049	0.0025	0	-0.0023	-0.0046
	距高速入口距离	0.0048	0.0024	0	-0.0023	-0.0045
环境条件	水污染	0.0107	0.0054	0	-0.005	-0.01
	工程地质条件	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0043
	地势条件	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0043
	自然景观	0.0052	0.0026	0	-0.0025	-0.0049
	人文景观	0.0048	0.0024	0	-0.0023	-0.0045
繁华程度	距商服中心距离	0.0124	0.0062	0	-0.0058	-0.0116
	距农贸市场距离	0.0124	0.0062	0	-0.0058	-0.0116
人口密度	居住集聚度	0.0163	0.0082	0	-0.0076	-0.0152
区域规划	城镇空间规划	0.009	0.0045	0	-0.0042	-0.0084
	城市更新规划	0.0061	0.0031	0	-0.0029	-0.0058

表3-37 乡镇一级住宅用地区域因素修正说明表

因素因子	优	较优	一般	较劣	劣	
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污分流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	<200米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
	中学	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
	医卫设施	<350米	[350,550)米	[550,750)米	[750,950)米	≥950米
	文体娱乐	<350米	[350,550)米	[550,750)米	[750,950)米	≥950米
	金融设施	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<100米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<300米	距离长途客运站距离[300,500)米	距离长途客运站距离[500,700)米	距离长途客运站距离[700,900)米	距离长途客运站距离≥900米
	距高速入口距离	距离高速入口<1200米	距离高速入口[1200,1800)米	距离高速入口[1800,2400)米	距离高速入口[2400,3000)米	距离高速入口≥3000米
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过简单净化后可使用，水质一般	所在区域水质较差，水质污染较严重	所在区域水质差，水质污染严重，无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
	距农贸市场距离	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于居住前景，规划前景好	重点规划区，且较有利于居住前景，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对居住前景无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于居住，规划前景较差	一般规划区，但不适于居住前景，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-38 乡镇一级住宅用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0065	0.0033	0	-0.003	-0.006
	供水	0.0063	0.0032	0	-0.0029	-0.0058
	排水	0.0055	0.0028	0	-0.0026	-0.0051
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	0.0058	0.0029	0	-0.0027	-0.0054
	中学	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0046
	医卫设施	0.0039	0.002	0	-0.0018	-0.0036
	文体娱乐	0.0037	0.0019	0	-0.0017	-0.0034
	金融设施	0.0025	0.0013	0	-0.0012	-0.0023
交通条件	道路通达度	0.0126	0.0063	0	-0.0058	-0.0116
	公交便捷度	0.0107	0.0054	0	-0.0049	-0.0098
	距长途客运站距离	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
	距高速入口距离	0.0044	0.0022	0	-0.0021	-0.0041
环境条件	水污染	0.0098	0.0049	0	-0.0045	-0.009
	工程地质条件	0.0042	0.0021	0	-0.002	-0.0039
	地势条件	0.0042	0.0021	0	-0.002	-0.0039
	自然景观	0.0048	0.0024	0	-0.0022	-0.0044
	人文景观	0.0044	0.0022	0	-0.002	-0.004
繁华程度	距商服中心距离	0.0113	0.0057	0	-0.0052	-0.0104
	距农贸市场距离	0.0114	0.0057	0	-0.0053	-0.0105
人口密度	居住集聚度	0.0149	0.0075	0	-0.0069	-0.0137
区域规划	城镇空间规划	0.0082	0.0041	0	-0.0038	-0.0076
	城市更新规划	0.0056	0.0028	0	-0.0026	-0.0052

表3-39 乡镇二级住宅用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电	供电电压较稳定、保障率较高，全	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
			次数较少，且持续时间较短	年偶尔出现长时段断电		产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶尔有短时积水，排水较通畅	采用雨污分流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污分流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污分流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
	中学	<400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	医卫设施	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
	文体娱乐	<600米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500米
	金融设施	<400米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<600米	距离长途客运站距离[600,900)米	距离长途客运站距离[900,1200)米	距离长途客运站距离[1200,1500)米	距离长途客运站距离≥1500米
	距高速入口距离	距离高速入口<1400米	距离高速入口[1400,2000)米	距离高速入口[2000,2600)米	距离高速入口[2600,3200)米	距离高速入口≥3200米
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过简单净化后可使用，水质一般	所在区域水质较差，水质污染较严重	所在区域水质差，水质污染严重，无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<550米	[550,750)米	[750,950)米	[950,1150)米	≥1150米
	距农贸市场距离	<450米	[450,650)米	[650,850)米	[850,1050)米	≥1050米
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区,且有利于居住前景,规划前景好	重点规划区,且较有利于居住前景,规划前景较好	次重点规划区,规划合理,对居住前景无影响,规划前景一般	一般规划区,但较不适于居住,规划前景较差	一般规划区,但不适于居住前景,规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内,且已通过三旧改造审批,目前准备动工	三旧改造规划范围内,仅通过三旧改造审批,未动工	位于三旧改造规划范围内,未进行三旧改造申请,或仅进入申请环节	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围,宜未在三旧改造规划内

表3-40 乡镇二级住宅用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0059	0.003	0	-0.0027	-0.0053
	供水	0.0057	0.0029	0	-0.0026	-0.0052
	排水	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0045
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	0.0053	0.0027	0	-0.0024	-0.0048
	中学	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
	医卫设施	0.0035	0.0018	0	-0.0016	-0.0032
	文体娱乐	0.0034	0.0017	0	-0.0015	-0.003
	金融设施	0.0023	0.0012	0	-0.0011	-0.0021
交通条件	道路通达度	0.0114	0.0057	0	-0.0052	-0.0103
	公交便捷度	0.0097	0.0049	0	-0.0044	-0.0087
	距长途客运站距离	0.004	0.002	0	-0.0018	-0.0036
	距高速入口距离	0.004	0.002	0	-0.0018	-0.0036
环境条件	水污染	0.0089	0.0045	0	-0.004	-0.008
	工程地质条件	0.0038	0.0019	0	-0.0018	-0.0035
	地势条件	0.0038	0.0019	0	-0.0017	-0.0034
	自然景观	0.0043	0.0022	0	-0.002	-0.0039



因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
人文景观		0.004	0.002	0	-0.0018	-0.0036
繁华程度	距商服中心距离	0.0103	0.0052	0	-0.0046	-0.0092
	距农贸市场距离	0.0103	0.0052	0	-0.0047	-0.0093
人口密度	居住集聚度	0.0135	0.0068	0	-0.0061	-0.0122
区域规划	城镇空间规划	0.0074	0.0037	0	-0.0034	-0.0067
	城市更新规划	0.0051	0.0026	0	-0.0023	-0.0046

表3-41 乡镇三级住宅用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污分流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	<400米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300米
	中学	<450米	[450,900)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	医卫设施	<600米	[600,1000)米	[100,1400)米	[1400,1800)米	≥1800米
	文体娱乐	<800米	[800,1100)米	[1100,1400)米	[1400,1700)米	≥1700米
	金融设施	<500米	[500,900)米	[900,1300)米	[1300,1700)米	≥1700米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通主干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<400米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<900米	距离长途客运站距离[900,1500)米	距离长途客运站距离[1500,2100)米	距离长途客运站距离[2100,2700)米	距离长途客运站距离≥2700米
	距高速入口距离	距离高速入口<1300米	距离高速入口[1300,2200)米	距离高速入口[2200,3100)米	距离高速入口[3100,4000)米	距离高速入口≥4000米



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较严重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<800 米	[800,1400)米	[1400,2000)米	[2000,2600)米	≥2600 米
	距农贸市场距离	<500 米	[500,900)米	[900,1300)米	[1300,1700)米	≥1700 米
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-42 乡镇三级住宅用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0056	0.0028	0	-0.0023	-0.0046
	供水	0.0054	0.0027	0	-0.0023	-0.0045
	排水	0.0047	0.0024	0	-0.002	-0.0039
公用设施完备度	幼儿园、小学教育设施	0.005	0.0025	0	-0.0021	-0.0042
	中学	0.0043	0.0022	0	-0.0018	-0.0036
	医卫设施	0.0034	0.0017	0	-0.0014	-0.0028
	文体娱乐	0.0032	0.0016	0	-0.0013	-0.0026
	金融设施	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0018
交通条件	道路通达度	0.0108	0.0054	0	-0.0045	-0.009



因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	公交便捷度	0.0092	0.0046	0	-0.0038	-0.0076
	距长途客运站距离	0.0038	0.0019	0	-0.0016	-0.0032
	距高速入口距离	0.0038	0.0019	0	-0.0016	-0.0031
环境条件	水污染	0.0084	0.0042	0	-0.0035	-0.007
	工程地质条件	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.003
	地势条件	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.003
	自然景观	0.0041	0.0021	0	-0.0017	-0.0034
	人文景观	0.0037	0.0019	0	-0.0016	-0.0031
繁华程度	距商服中心距离	0.0097	0.0049	0	-0.0041	-0.0081
	距农贸市场距离	0.0098	0.0049	0	-0.0041	-0.0081
人口密度	居住集聚度	0.0128	0.0064	0	-0.0053	-0.0106
区域规划	城镇空间规划	0.007	0.0035	0	-0.0029	-0.0058
	城市更新规划	0.0048	0.0024	0	-0.002	-0.004

(三) 临路条件修正

表3-43 住宅用地临路条件修正系数表

临路条件	临生活型道路	临混合型道路	临商业街	临支路	临交通型道路/市场道路	临老街、临小巷	不临路
修正系数	1.1	1.05	1.03	1	0.95	0.9	0.85

(四) 其它个别因素修正系数

表3-44 住宅用地其它个别因素修正系数表

优劣度因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
景观条件	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
			的物体存在，景观条件一般	居住生活有较明显影响	居住生活有较大影响
修正系数	0.08	0.08	0	-0.04	-0.08



(五) 楼层分配系数

表3-45 多层住宅（步梯楼）楼层分配系数

所在楼层		所在楼层分配系数表						
		1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层
总楼层	共1层	1						
	共2层	0.9732	1.0268					
	共3层	0.9945	1.0503	0.9552				
	共4层	0.9469	1.0265	1.0858	0.9408			
	共5层	0.9657	1.0436	1.1132	0.9844	0.8931		
	共6层	0.9279	1.0381	1.0823	1.0136	1.068	0.8701	
	共7层	0.9193	1.0538	1.0987	1.029	1.0842	0.9731	0.8419

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

（2）上表的多层住宅楼层分配修正系数适用于多层无电梯住宅，即楼层为7层以下且无电梯配备的普通住宅楼。

表3-46 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数1

所在楼层		所在楼层分配系数表											
		1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层	10层	11层	12层
总楼层	共7层	0.9549	0.9919	1.0109	1.0293	1.0478	1.0293	0.9359					
	共8层	0.9549	0.9909	1.0091	1.0269	1.0451	1.0269	1.0091	0.9371				
	共9层	0.9553	0.9952	1.0155	1.0358	1.0554	1.0358	1.0155	0.9952	0.8963			
	共10层	0.9169	0.9546	0.9732	0.9923	1.0114	1.0299	1.049	1.0676	1.049	0.9561		
	共11层	0.9182	0.955	0.9734	0.9918	1.0097	1.0285	1.0469	1.0648	1.0469	1.0285	0.9363	
	共12层	0.8975	0.9378	0.958	0.9782	0.9983	1.0185	1.0387	1.0588	1.079	1.0588	1.0387	0.9377
	共13层	0.9035	0.9419	0.9611	0.9147	0.9323	0.9494	0.9664	0.9781	1.0757	1.0949	1.1141	1.1333



总楼层	所在楼层	所在楼层分配系数表											
		1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层	10层	11层	12层
	共 14 层	0.8778	0.9132	0.9315	0.9486	0.9668	0.9845	1.0022	1.0199	1.0381	1.0558	1.0735	1.0912
	共 15 层	0.8716	0.9063	0.9242	0.9415	0.9594	0.9767	0.994	1.0119	1.0293	1.0471	1.0645	1.0997
	共 16 层	0.8711	0.9058	0.9232	0.9406	0.9574	0.9753	0.9926	1.01	1.0268	1.0442	1.0615	1.0789
	共 17 层	0.8707	0.905	0.9221	0.9393	0.9564	0.9735	0.9912	1.0083	1.0254	1.0426	1.0597	1.0768
	共 18 层	0.8441	0.8815	0.9008	0.92	0.9387	0.9574	0.9766	0.9959	1.0286	1.0473	1.066	1.0718
	共 19 层	0.8457	0.8842	0.904	0.9226	0.9424	0.9424	0.9616	0.9808	1.0192	1.0384	1.0576	1.0768
	共 20 层	0.8289	0.8678	0.8872	0.9066	0.9267	0.9461	0.9655	0.985	1.0044	1.0244	1.0439	1.0633
	共 21 层	0.822	0.8602	0.8796	0.8984	0.9172	0.936	0.9553	0.9747	0.9935	1.0123	1.0317	1.0505
	共 22 层	0.8168	0.8535	0.8722	0.8908	0.91	0.9281	0.9468	0.9654	0.9841	1.0027	1.0214	1.04
	共 23 层	0.8029	0.8428	0.8622	0.8821	0.9015	0.9214	0.9413	0.9613	0.9812	1.0012	1.0205	1.0405
	共 24 层	0.7711	0.8136	0.8346	0.8555	0.8771	0.898	0.919	0.9406	0.9615	0.9831	1.0041	1.025
	共 25 层	0.7719	0.8134	0.8339	0.8543	0.8748	0.8952	0.9157	0.9361	0.9565	0.977	0.9974	1.0185
	共 26 层	0.7827	0.8198	0.8383	0.8568	0.8759	0.8939	0.913	0.9315	0.95	0.9686	0.9871	1.0056
	共 27 层	0.7551	0.7953	0.815	0.8348	0.8552	0.8749	0.8947	0.9151	0.9348	0.9552	0.975	0.9947
	共 28 层	0.7305	0.7726	0.7937	0.8147	0.8358	0.8568	0.8779	0.8989	0.92	0.9411	0.9621	0.9832
	共 29 层	0.715	0.7574	0.7786	0.7999	0.8211	0.8423	0.8635	0.8847	0.9059	0.9272	0.9491	0.9696
	共 30 层	0.7126	0.7557	0.7773	0.7982	0.8198	0.8406	0.8622	0.8838	0.9047	0.9262	0.9478	0.9694
	共 31 层	0.7313	0.7707	0.7907	0.8107	0.8307	0.8507	0.8707	0.89	0.9107	0.93	0.95	0.97
	共 32 层	0.7463	0.7839	0.8022	0.821	0.8398	0.8586	0.8774	0.8962	0.9151	0.9339	0.9521	0.9709
	共 33 层	0.6835	0.7303	0.7541	0.7771	0.8009	0.8247	0.8477	0.8707	0.8945	0.9175	0.9413	0.9643
	共 34 层	0.689	0.7351	0.7582	0.7813	0.8043	0.8274	0.8504	0.8735	0.8966	0.9196	0.9427	0.9665
	共 35 层	0.7113	0.7544	0.776	0.7975	0.8191	0.8406	0.8622	0.8837	0.9053	0.9268	0.9484	0.97
	共 36 层	0.6899	0.7365	0.7598	0.783	0.8063	0.8296	0.8529	0.8761	0.8994	0.9227	0.9459	0.9692

表3-47 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数2



所在楼层 总楼层		所在楼层分配系数表											
		13层	14层	15层	16层	17层	18层	19层	20层	21层	22层	23层	24层
总楼层	共 7 层												
	共 8 层												
	共 9 层												
	共 10 层												
	共 11 层												
	共 12 层												
	共 13 层	1.0346											
	共 14 层	1.1089	0.988										
	共 15 层	1.0997	1.0818	0.9923									
	共 16 层	1.0963	1.0789	1.0615	0.9759								
	共 17 层	1.094	1.0768	1.0597	1.0426	0.9559							
	共 18 层	1.0905	1.1092	1.0905	1.0718	1.0525	0.9568						
	共 19 层	1.096	1.1158	1.096	1.0768	1.0576	1.0384	0.9437					
	共 20 层	1.0827	1.1021	1.1216	1.1021	1.0827	1.0633	1.0439	0.9518				
	共 21 层	1.0699	1.0887	1.1075	1.1269	1.1075	1.0887	1.0699	1.0505	0.959			
	共 22 层	1.0587	1.0773	1.096	1.1146	1.1333	1.1146	1.096	1.0773	1.0587	0.9417		
	共 23 层	1.0604	1.0798	1.0997	1.1191	1.139	1.1191	1.0997	1.0798	1.0604	1.0405	0.9436	
	共 24 层	1.0466	1.0682	1.0891	1.1101	1.131	1.1526	1.1526	1.131	1.1101	1.0891	1.0682	0.9682
	共 25 层	1.0383	1.0594	1.0799	1.1003	1.1208	1.1412	1.1617	1.1412	1.1208	1.1003	1.0799	1.0594
	共 26 层	1.0241	1.0427	1.0618	1.0797	1.0988	1.1173	1.1359	1.1544	1.1359	1.1173	1.0988	1.0797
	共 27 层	1.0151	1.0349	1.0546	1.075	1.0948	1.1152	1.135	1.1547	1.1745	1.1547	1.135	1.1152
共 28 层	1.0042	1.0246	1.0463	1.0667	1.0877	1.1088	1.1298	1.1509	1.1719	1.193	1.1719	1.1509	
共 29 层	0.9554	1.012	1.0332	1.0552	1.0764	1.0976	1.1188	1.14	1.1612	1.1825	1.2037	1.1825	
共 30 层	0.9903	1.0118	1.0327	1.0543	1.0759	1.0974	1.1183	1.1392	1.1608	1.1823	1.2039	1.1823	
共 31 层	0.99	1.01	1.03	1.0493	1.0693	1.0893	1.1093	1.1293	1.1493	1.1687	1.1893	1.1687	



所在楼层		所在楼层分配系数表											
		13层	14层	15层	16层	17层	18层	19层	20层	21层	22层	23层	24层
总楼层	共 32 层	0.9897	1.0086	1.0274	1.0462	1.065	1.0838	1.1026	1.1214	1.1403	1.1591	1.1779	1.1591
	共 33 层	0.9881	1.0119	1.0349	1.0587	1.0817	1.1055	1.1285	1.1516	1.1753	1.1984	1.2221	1.1984
	共 34 层	0.9896	1.0126	1.0357	1.0588	1.0818	1.1049	1.128	1.151	1.1741	1.1972	1.2202	1.1972
	共 35 层	0.9915	1.0131	1.0346	1.0562	1.0777	1.0993	1.1208	1.1424	1.1639	1.1855	1.2071	1.1855
	共 36 层	0.9925	1.0158	1.039	1.0623	1.0856	1.1089	1.1321	1.1554	1.1787	1.2027	1.2252	1.2027

表3-48 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数3

所在楼层		所在楼层分配系数表											
		25层	26层	27层	28层	29层	30层	31层	32层	33层	34层	35层	36层
总楼层	共 7 层												
	共 8 层												
	共 9 层												
	共 10 层												
	共 11 层												
	共 12 层												
	共 13 层												
	共 14 层												
	共 15 层												
	共 16 层												
	共 17 层												
	共 18 层												
	共 19 层												
	共 20 层												
	共 21 层												
共 22 层													



总楼层	所在楼层	所在楼层分配系数表											
		25层	26层	27层	28层	29层	30层	31层	32层	33层	34层	35层	36层
	共 23 层												
	共 24 层												
	共 25 层	0.9521											
	共 26 层	1.0618	0.9686										
	共 27 层	1.0948	1.075	0.9717									
	共 28 层	1.1298	1.1088	1.0877	0.9797								
	共 29 层	1.1612	1.14	1.1188	1.0976	1.0496							
	共 30 层	1.1608	1.1392	1.1183	1.0974	1.0759	0.9609						
	共 31 层	1.1493	1.1293	1.1093	1.0893	1.0693	1.0693	0.9255					
	共 32 层	1.1403	1.1214	1.1026	1.0838	1.065	1.065	1.0274	0.916				
	共 33 层	1.1753	1.1516	1.1285	1.1055	1.0817	1.0817	1.0349	1.0119	0.8672			
	共 34 层	1.1741	1.151	1.128	1.1049	1.0818	1.0818	1.0357	1.0126	0.9896	0.8448		
	共 35 层	1.1639	1.1424	1.1208	1.0993	1.0777	1.0777	1.0346	1.0131	0.9915	0.97	0.8361	
	共 36 层	1.1787	1.1554	1.1321	1.1089	1.0856	1.0856	1.039	1.0158	0.9925	0.9692	0.9459	0.8191

- 注：（1）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；
 （2）上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅，即楼层为6层以上且配备电梯的普通住宅楼；
 （3）当总楼层 $36 < F \leq 50$ 时，第n层的分配系数按下列公式计算： $F_n = -0.0006x^2 + 0.0285x + 0.781$ ，顶层按 F_{n-1} 计算值减去0.015计算。

（本页余下空白）



（六）土地使用年期修正系数

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。

表3-49 住宅用地土地使用年期修正系数表（ $r=5.86\%$ ）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0564	0.1097	0.16	0.2076	0.2525	0.2949	0.335	0.3728	0.4086	0.4424
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4743	0.5045	0.5329	0.5598	0.5852	0.6093	0.6319	0.6534	0.6736	0.6927
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7108	0.7278	0.7439	0.7592	0.7735	0.7871	0.8	0.8121	0.8235	0.8343
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8446	0.8542	0.8633	0.8719	0.8801	0.8878	0.895	0.9019	0.9084	0.9145
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9203	0.9257	0.9309	0.9358	0.9404	0.9447	0.9488	0.9527	0.9564	0.9598
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9631	0.9662	0.9691	0.9719	0.9745	0.9769	0.9793	0.9814	0.9835	0.9855
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9873	0.9891	0.9907	0.9923	0.9938	0.9952	0.9965	0.9977	0.9989	1

（七）土地开发程度修正

表3-50 土地开发程度修正范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米·土地面积）							合计（元/㎡）
	场地平整	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	
开发费用	30~60	25~55	20~45	15~30	15~30	10~20	20~30	135~270

注：上述取值表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

三、工业用地宗地地价修正体系

（一）容积率修正

考虑到陆河县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，此次基准地价更新成果，工业用地不作容积



率修正。

(二) 区域因素修正说明表及区域因素修正系数表

表3-51 县城一级工业用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 < 300 米	距离货运站 [300,500)米	距离货运站 [500,800)米	距离货运站 [800,1100)米	距离货运站 ≥ 1100 米
	距高速入口距离	距离高速入口 < 3000 米	距离高速入口 [3000,3300)米	距离高速入口 [3300,3600)米	距离高速入口 [3600,3900)米	距离高速入口 ≥ 3900 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶尔有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业	重点规划区，且较有利于工	次重点规划区，规划合理，对工业产	一般规划区，但较不适于工	一般规划区，但不适于工业



陆川县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
		产业发展, 规划前景好	业产业发展, 规划前景较好	业发展无影响, 规划前景一般	业产业发展, 规划前景较差	产业发展, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-52 县城一级工业用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0178	0.0089	0	-0.0077	-0.0154
	距货运站距离	0.0088	0.0044	0	-0.0038	-0.0076
	距高速入口距离	0.0095	0.0048	0	-0.0041	-0.0082
基础设施完善度	供电	0.0112	0.0056	0	-0.0048	-0.0096
	供水	0.0105	0.0053	0	-0.0045	-0.009
	排水	0.0094	0.0047	0	-0.0041	-0.0081
环境条件	工程地质条件	0.0149	0.0075	0	-0.0065	-0.0129
	地势条件	0.0139	0.007	0	-0.006	-0.012
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0147	0.0074	0	-0.0064	-0.0127
区域规划	国土空间规划	0.007	0.0035	0	-0.003	-0.006
	城市更新规划	0.0049	0.0025	0	-0.0021	-0.0042

表3-53 县城二级工业用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主, 道路种类齐全, 路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主, 道路种类较齐全, 路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主, 路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主, 路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 < 400 米	距离货运站 [400,700) 米	距离货运站 [700,1000) 米	距离货运站 [1000,1300) 米	距离货运站 ≥ 1300 米
	距高速入口距离	距离高速入口 < 2400 米	距离高速入口 [2400,3000) 米	距离高速入口 [3000,3600) 米	距离高速入口 [3600,4200) 米	距离高速入口 ≥ 4200 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高, 全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高, 全年断电次数较少, 且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低, 全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低, 断电频繁, 对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高, 全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高, 全年断水次数较少, 且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低, 全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低, 断水频繁, 对生活生



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
						产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但工业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-54 县城二级工业用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	0.0221	0.0111	0	-0.0116	-0.0232
	距货运站距离	0.0109	0.0055	0	-0.0058	-0.0115
	距高速入口距离	0.0118	0.0059	0	-0.0062	-0.0124
基础设施完善度	供电	0.0138	0.0069	0	-0.0073	-0.0146
	供水	0.013	0.0065	0	-0.0069	-0.0137
	排水	0.0116	0.0058	0	-0.0061	-0.0122
环境条件	工程地质条件	0.0185	0.0093	0	-0.0097	-0.0194
	地势条件	0.0172	0.0086	0	-0.0091	-0.0181
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0182	0.0091	0	-0.0096	-0.0192
区域规划	国土空间规划	0.0087	0.0044	0	-0.0046	-0.0091
	城市更新规划	0.0061	0.0031	0	-0.0032	-0.0064



表3-55 县城三级工业用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 <500 米	距离货运站 [500,1000)米	距离货运站 [1000,1500)米	距离货运站 [1500,2000)米	距离货运站 ≥2000 米
	距高速入口距离	距离高速入口 <500 米	距离高速入口 [500,1500)米	距离高速入口 [1500,2500)米	距离高速入口 [2500,3500)米	距离高速入口 ≥3500 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较不稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较不稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污分流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业集聚效益	产业集聚影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业	重点规划区，且较有利于工	次重点规划区，规划合理，对工业	一般规划区，但较不适于工	一般规划区，但不适于工业产业



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
		发展, 规划前景好	业产业发展, 规划前景较好	产业发展无影响, 规划前景一般	业产业发展, 规划前景较差	发展, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-56 县城三级工业用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0183	0.0092	0	-0.0109	-0.0218
	距货运站距离	0.009	0.0045	0	-0.0054	-0.0108
	距高速入口距离	0.0098	0.0049	0	-0.0059	-0.0117
基础设施完善度	供电	0.0115	0.0058	0	-0.0069	-0.0137
	供水	0.0108	0.0054	0	-0.0064	-0.0128
	排水	0.0096	0.0048	0	-0.0058	-0.0115
环境条件	工程地质条件	0.0153	0.0077	0	-0.0092	-0.0183
	地势条件	0.0143	0.0072	0	-0.0085	-0.017
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0151	0.0076	0	-0.009	-0.018
区域规划	国土空间规划	0.0072	0.0036	0	-0.0043	-0.0086
	城市更新规划	0.005	0.0025	0	-0.003	-0.006

表3-57 乡镇一级工业用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主, 道路种类齐全, 路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主, 道路种类较齐全, 路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主, 路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通主干道为主, 路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主, 路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 < 500 米	距离货运站 [500,800) 米	距离货运站 [800,1100) 米	距离货运站 [1100,1400) 米	距离货运站 ≥ 1400 米
	距高速入口距离	距离高速入口 < 1500 米	距离高速入口 [1500,2100) 米	距离高速入口 [2100,2700) 米	距离高速入口 [2700,3300) 米	距离高速入口 ≥ 3300 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高, 全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高, 全年断电次数较少, 且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低, 全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低, 断电频繁, 对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率	供水水压较稳定、保障	供水水压较稳定、保障率较	供水水压较不稳定、保	供水水压不稳定、保障率



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
		高, 全年基本无断水现象	率较高, 全年断水次数较少, 且持续时间较短	高, 全年偶尔出现长时段断水	障率较低, 全年断水频率较高	低, 断水频繁, 对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流, 且汛期无积水, 排水通畅	采用雨污分流, 且汛期偶然有短时积水, 排水较通畅	采用雨污合流, 汛期偶尔有较长时间的积水, 排水一般	采用雨污合流, 汛期及大雨天气有积水, 排水较不通畅	采用雨污合流, 汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝, 排水不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业集聚效益	产业集聚影响度	位于工业园区内, 已形成较多大规模企业, 且区内企业协助程度高	位于工业园区内, 已形成多家较大规模企业, 且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区, 且聚集的企业较多, 但工业链协助程度一般	零星工业聚集区, 且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区, 且有利于工业产业发展, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于工业产业发展, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对工业产业发展无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于工业产业发展, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于工业产业发展, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-58 乡镇一级工业用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.02	0.01	0	-0.0083	-0.0165
	距货运站距离	0.0098	0.0049	0	-0.0041	-0.0081
	距高速入口距离	0.0107	0.0054	0	-0.0044	-0.0088
基础设施完善度	供电	0.0125	0.0063	0	-0.0052	-0.0103
	供水	0.0117	0.0059	0	-0.0049	-0.0097
	排水	0.0105	0.0053	0	-0.0044	-0.0087
环境条件	工程地质条件	0.0167	0.0084	0	-0.0069	-0.0138
	地势条件	0.0156	0.0078	0	-0.0065	-0.0129



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0165	0.0083	0	-0.0068	-0.0136
区域规划	国土空间规划	0.0078	0.0039	0	-0.0033	-0.0065
	城市更新规划	0.0055	0.0028	0	-0.0023	-0.0045

表3-59 乡镇二级工业用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 < 500 米	距离货运站 [500,1000) 米	距离货运站 [1000,1500) 米	距离货运站 [1500,2000) 米	距离货运站 ≥ 2000 米
	距高速入口距离	距离高速入口 < 1400 米	距离高速入口 [1400,2200) 米	距离高速入口 [2200,3000) 米	距离高速入口 [3000,3800) 米	距离高速入口 ≥ 3800 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-60 乡镇二级工业用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	0.0216	0.0108	0	-0.0095	-0.019
	距货运站距离	0.0107	0.0054	0	-0.0047	-0.0094
	距高速入口距离	0.0116	0.0058	0	-0.0051	-0.0102
基础设施完善度	供电	0.0136	0.0068	0	-0.006	-0.0119
	供水	0.0127	0.0064	0	-0.0056	-0.0112
	排水	0.0114	0.0057	0	-0.005	-0.01
环境条件	工程地质条件	0.0181	0.0091	0	-0.008	-0.0159
	地势条件	0.0169	0.0085	0	-0.0074	-0.0148
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0179	0.009	0	-0.0079	-0.0157
区域规划	国土空间规划	0.0085	0.0043	0	-0.0038	-0.0075
	城市更新规划	0.006	0.003	0	-0.0026	-0.0052

表3-61 乡镇三级工业用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 < 600 米	距离货运站 [600,1200) 米	距离货运站 [1200,1800) 米	距离货运站 [1800,2400) 米	距离货运站 ≥ 2400 米
	距高速入口距离	距离高速入口 < 1000 米	距离高速入口 [1000,2000) 米	距离高速入口 [2000,3000) 米	距离高速入口 [3000,4000) 米	距离高速入口 ≥ 4000 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率	供水水压较稳定、保障率较	供水水压较稳定、保障率较	供水水压较不稳定、保障率	供水水压不稳定、保障率



陆川县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
		高，全年基本无断水现象	高，全年断水次数较少，且持续时间较短	高，全年偶尔出现长时段断水	较低，全年断水频率较高	低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但工业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-62 乡镇三级工业用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0149	0.0075	0	-0.0099	-0.0198
	距货运站距离	0.0073	0.0037	0	-0.0049	-0.0098
	距高速入口距离	0.008	0.004	0	-0.0053	-0.0106
基础设施完善度	供电	0.0093	0.0047	0	-0.0062	-0.0124
	供水	0.0087	0.0044	0	-0.0059	-0.0117
	排水	0.0078	0.0039	0	-0.0052	-0.0104
环境条件	工程地质条件	0.0124	0.0062	0	-0.0083	-0.0166
	地势条件	0.0116	0.0058	0	-0.0078	-0.0155
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0123	0.0062	0	-0.0082	-0.0164
区域规划	国土空间规划	0.0058	0.0029	0	-0.0039	-0.0078



因素因子	修正系数				
	优	较优	一般	较劣	劣
城市更新规划	0.0041	0.0021	0	-0.0028	-0.0055

(三) 临路条件修正

表3-63 工业用地临路条件修正系数表

临路条件	临交通主干道	临交通次干道	临混合型干道	临支路	不临路
修正系数	1.15	1.08	1	0.9	0.8

(四) 其它个别因素修正系数

表3-64 工业用地其它个别因素修正系数表

优劣度因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	-0.02
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(五) 土地使用年期修正系数

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——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-65 工业用地使用年期修正系数表 (r=4.97%)



使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0519	0.1014	0.1486	0.1935	0.2363	0.277	0.3158	0.3528	0.3881	0.4216
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4536	0.4841	0.5131	0.5407	0.5671	0.5922	0.6161	0.6388	0.6605	0.6812
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7009	0.7197	0.7375	0.7545	0.7708	0.7862	0.8009	0.8149	0.8283	0.841
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8531	0.8647	0.8757	0.8862	0.8962	0.9057	0.9147	0.9234	0.9316	0.9394
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9469	0.954	0.9608	0.9672	0.9734	0.9792	0.9848	0.9901	0.9952	1

(六) 土地开发程度修正

表3-66 土地开发程度修正范围表

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米·土地面积)						合计 (元/m ²)
	场地平整	通路	通电	通上水	通下水	通讯	
开发费用	30~60	25~55	20~45	15~30	15~30	10~20	115~240

注: 上述取值表仅供参考, 实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况, 参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

四、公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

(一) 容积率修正

表3-67 容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 7.0$	≥ 7.0
修正系数	1.0	$(1.0/r)^{0.496}$	0.3809

表3-68 公共管理与公共服务用地容积率修正系数明细表

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	0.9538	0.9135	0.878	0.8463	0.8178	0.7921	0.7686	0.7471
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.7273	0.7091	0.6921	0.6763	0.6616	0.6478	0.6348	0.6225	0.611
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.6001	0.5897	0.5799	0.5705	0.5616	0.5531	0.545	0.5372	0.5298
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.5226	0.5157	0.5091	0.5028	0.4967	0.4908	0.4851	0.4796	0.4742
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥ 7
修正系数	0.4691	0.4641	0.4593	0.4546	0.4501	0.4293	0.4112	0.3952	0.3809

注: 表3-68系数明细表是由表3-67公式计算的修正系数明细, 除表3-68中列出的修正系数外, 其它修正通过表3-67中公式计算获取。



(二) 区域因素修正说明表及区域因素修正系数表

表3-69 县城一级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	小学教育设施	<100米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400米
	中学教育设施	<300米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600米
	医卫设施	<200米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500米
	文体娱乐	<300米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600米
	金融设施	<200米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<50米	[50,150)米	[150,250)米	[250,350)米	≥350米
	长途客运站	距离长途客运站距离<200米	距离长途客运站距离[200,400)米	距离长途客运站距离[400,600)米	距离长途客运站距离[600,800)米	距离长途客运站距离≥800米
	高速路出入口	距离高速入口<4000米	距离高速入口[4000,4200)米	距离高速入口[4200,4400)米	距离高速入口[4400,4600)米	距离高速入口≥4600米
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过	所在区域水质较差，水	所在区域水质差，水质



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
				简单净化后可使用, 水质一般	质污染较严重	污染严重, 无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
商服繁华程度	商服中心	<150 米	[150,300)米	[300,450)米	[450,600)米	≥600 米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-70 县城一级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	0.009	0.0045	0	-0.0038	-0.0076
	供水	0.0086	0.0043	0	-0.0036	-0.0072
	排水	0.0076	0.0038	0	-0.0032	-0.0064
公用设施完备度	小学教育设施	0.0057	0.0029	0	-0.0024	-0.0048
	中学教育设施	0.0054	0.0027	0	-0.0023	-0.0046



因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	医卫设施	0.0051	0.0026	0	-0.0022	-0.0043
	文体娱乐	0.005	0.0025	0	-0.0021	-0.0042
	金融设施	0.0044	0.0022	0	-0.0019	-0.0037
交通条件	道路通达度	0.0164	0.0082	0	-0.007	-0.0139
	公交便捷度	0.0143	0.0072	0	-0.0061	-0.0121
	长途客运站	0.0065	0.0033	0	-0.0028	-0.0055
	高速路出入口	0.0066	0.0033	0	-0.0028	-0.0056
环境条件	水污染	0.011	0.0055	0	-0.0047	-0.0093
	工程地质条件	0.005	0.0025	0	-0.0021	-0.0042
	地势条件	0.0052	0.0026	0	-0.0022	-0.0044
	自然景观	0.0062	0.0031	0	-0.0027	-0.0053
	人文景观	0.006	0.003	0	-0.0026	-0.0051
人口状况	居住集聚度	0.0149	0.0075	0	-0.0063	-0.0126
	客流密度	0.0118	0.0059	0	-0.005	-0.0099
商服繁华程度	商服中心	0.0234	0.0117	0	-0.0099	-0.0197
区域规划	城镇空间规划	0.0096	0.0048	0	-0.0041	-0.0081
	城市更新规划	0.0072	0.0036	0	-0.003	-0.006

表3-71 县城二级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	小学教育设施	<200米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
	中学教育设施	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
	医卫设施	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
	文体娱乐	<350米	[350,550)米	[550,750)米	[750,950)米	≥950米



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	金融设施	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次要干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次要干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<100米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400米
	长途客运站	距离长途客运站距离<300米	距离长途客运站距离[300,500)米	距离长途客运站距离[500,700)米	距离长途客运站距离[700,900)米	距离长途客运站距离≥900米
	高速路出入口	距离高速入口<2800米	距离高速入口[2800,3400)米	距离高速入口[3400,4000)米	距离高速入口[4000,4600)米	距离高速入口≥4600米
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过简单净化后可使用，水质一般	所在区域水质较差，水质污染较重	所在区域水质差，水质污染严重，无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
商服繁华程度	商服中心	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于居住前	重点规划区，且较有利于居住前	次重点规划区，规划合理，对居住	一般规划区，但较不适于居住，	一般规划区，但不适于居住前



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
		景, 规划前景好	景, 规划前景较好	前景无影响, 规划前景一般	规划前景较差	景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-72 县城二级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	0.0087	0.0044	0	-0.0039	-0.0077
	供水	0.0083	0.0042	0	-0.0037	-0.0073
	排水	0.0074	0.0037	0	-0.0033	-0.0065
公用设施完备度	小学教育设施	0.0055	0.0028	0	-0.0024	-0.0048
	中学教育设施	0.0052	0.0026	0	-0.0023	-0.0046
	医卫设施	0.005	0.0025	0	-0.0022	-0.0044
	文体娱乐	0.0048	0.0024	0	-0.0021	-0.0042
	金融设施	0.0042	0.0021	0	-0.0019	-0.0037
交通条件	道路通达度	0.016	0.008	0	-0.007	-0.014
	公交便捷度	0.0139	0.007	0	-0.0061	-0.0122
	长途客运站	0.0063	0.0032	0	-0.0028	-0.0055
	高速路出入口	0.0064	0.0032	0	-0.0028	-0.0056
环境条件	水污染	0.0107	0.0054	0	-0.0047	-0.0094
	工程地质条件	0.0049	0.0025	0	-0.0022	-0.0043
	地势条件	0.0051	0.0026	0	-0.0022	-0.0044
	自然景观	0.0061	0.0031	0	-0.0027	-0.0053
	人文景观	0.0059	0.003	0	-0.0026	-0.0051
人口状况	居住集聚度	0.0145	0.0073	0	-0.0064	-0.0127
	客流密度	0.0114	0.0057	0	-0.005	-0.01
商服繁华程度	商服中心	0.0227	0.0114	0	-0.01	-0.0199
区域规划	城镇空间规划	0.0093	0.0047	0	-0.0041	-0.0082
	城市更新规划	0.007	0.0035	0	-0.0031	-0.0061

表3-73 县城三级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高, 全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高, 全年断电次数较少, 且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低, 全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低, 断电频繁, 对生活生产产生较大的影响



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	供水	供水水压稳定、保障率高, 全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高, 全年断水次数较少, 且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低, 全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低, 断水频繁, 对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流, 且汛期无积水, 排水通畅	采用雨污分流, 且汛期偶然有短时积水, 排水较通畅	采用雨污合流, 汛期偶尔有较长时间的积水, 排水一般	采用雨污合流, 汛期及大雨天气有积水, 排水较不通畅	采用雨污合流, 汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝, 排水不通畅
公用设施完备度	小学教育设施	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
	中学教育设施	<450 米	[450,650)米	[650,850)米	[850,1050)	≥1050 米
	医卫设施	<550 米	[550,850)米	[850,1150)米	[1150,1450)	≥1450 米
	文体娱乐	<500 米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400 米
	金融设施	<400 米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主, 道路种类齐全, 路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主, 道路种类较齐全, 路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主, 路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主, 路网稀疏
	公交便捷度	<200 米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800 米
	长途客运站	距离长途客运站距离<500 米	距离长途客运站距离[500,800)米	距离长途客运站距离[800,1100)米	距离长途客运站距离[1100,1400)米	距离长途客运站距离≥1400 米
	高速路出入口	距离高速入口<2000 米	距离高速入口[2000,2800)米	距离高速入口[2800,3600)米	距离高速入口[3600,4400)米	距离高速入口≥4400 米
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
						工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
商服繁华程度	商服中心	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-74 县城三级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	0.0092	0.0046	0	-0.0043	-0.0085
	供水	0.0088	0.0044	0	-0.0041	-0.0081
	排水	0.0078	0.0039	0	-0.0036	-0.0072
公用设施完备度	小学教育设施	0.0058	0.0029	0	-0.0027	-0.0053
	中学教育设施	0.0055	0.0028	0	-0.0026	-0.0051
	医卫设施	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0048
	文体娱乐	0.005	0.0025	0	-0.0024	-0.0047
	金融设施	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
交通条件	道路通达度	0.0168	0.0084	0	-0.0078	-0.0155
	公交便捷度	0.0146	0.0073	0	-0.0068	-0.0135
	长途客运站	0.0066	0.0033	0	-0.0031	-0.0061



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	高速路出入口	0.0067	0.0034	0	-0.0031	-0.0062
环境条件	水污染	0.0112	0.0056	0	-0.0052	-0.0103
	工程地质条件	0.0051	0.0026	0	-0.0024	-0.0047
	地势条件	0.0053	0.0027	0	-0.0025	-0.0049
	自然景观	0.0064	0.0032	0	-0.003	-0.0059
	人文景观	0.0062	0.0031	0	-0.0029	-0.0057
人口状况	居住集聚度	0.0152	0.0076	0	-0.0071	-0.0141
	客流密度	0.012	0.006	0	-0.0056	-0.0111
商服繁华程度	商服中心	0.0239	0.012	0	-0.011	-0.022
区域规划	城镇空间规划	0.0098	0.0049	0	-0.0045	-0.009
	城市更新规划	0.0073	0.0037	0	-0.0034	-0.0067

表3-75 县城四级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	小学教育设施	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
	中学教育设施	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
	医卫设施	<700米	[700,1200)米	[1200,1700)米	[1700,2100)米	≥2100米
	文体娱乐	<600米	[600,1000)米	[1000,1400)米	[2000,2600)米	≥2600米
	金融设施	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道	区域内以国道或省道一种交通干道	区域内以县道或乡道等多种交通次	区域内以乡道或村道等交通道路为



陆川县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
		路种类齐全, 路网密度	路种类较齐全, 路网较密度	为主, 路网密度一般	干道为主, 路网较稀疏	主, 路网稀疏
	公交便捷度	<300 米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
	长途客运站	距离长途客运站距离<1200 米	距离长途客运站距离 [1200,1800) 米	距离长途客运站距离 [1800,2400) 米	距离长途客运站距离 [2400,3000) 米	距离长途客运站距离 ≥3000 米
	高速路出入口	距离高速入口<1200 米	距离高速入口 [1200,2200) 米	距离高速入口 [2200,3200) 米	距离高速入口 [3200,4200) 米	距离高速入口 ≥4200 米
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较严重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
商服繁华程度	商服中心	<700 米	[700,1300)米	[1300,2000) 米	[2000,2700) 米	≥2700 米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-76 县城四级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	0.0076	0.0038	0	-0.0036	-0.0071
	供水	0.0073	0.0037	0	-0.0034	-0.0068
	排水	0.0064	0.0032	0	-0.003	-0.006
公用设施完备度	小学教育设施	0.0048	0.0024	0	-0.0023	-0.0045
	中学教育设施	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0043
	医卫设施	0.0043	0.0022	0	-0.002	-0.004
	文体娱乐	0.0042	0.0021	0	-0.002	-0.0039
	金融设施	0.0037	0.0019	0	-0.0017	-0.0034
交通条件	道路通达度	0.0139	0.007	0	-0.0065	-0.013
	公交便捷度	0.0121	0.0061	0	-0.0057	-0.0113
	长途客运站	0.0055	0.0028	0	-0.0026	-0.0051
	高速路出入口	0.0056	0.0028	0	-0.0026	-0.0052
环境条件	水污染	0.0093	0.0047	0	-0.0044	-0.0087
	工程地质条件	0.0042	0.0021	0	-0.002	-0.004
	地势条件	0.0044	0.0022	0	-0.0021	-0.0041
	自然景观	0.0053	0.0027	0	-0.0025	-0.0049
	人文景观	0.0051	0.0026	0	-0.0024	-0.0048
人口状况	居住集聚度	0.0126	0.0063	0	-0.0059	-0.0118
	客流密度	0.0099	0.005	0	-0.0047	-0.0093
商服繁华程度	商服中心	0.0197	0.0099	0	-0.0093	-0.0185
区域规划	城镇空间规划	0.0081	0.0041	0	-0.0038	-0.0076
	城市更新规划	0.006	0.003	0	-0.0029	-0.0057

表3-77 乡镇一级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数	供水水压较稳定、保障率较高，全	供水水压较不稳定、保障率较低，	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
		本无断水现象	较少，且持续时间较短	年偶尔出现长时段断水	全年断水频率较高	活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	小学教育设施	<200米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
	中学教育设施	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
	医卫设施	<350米	[350,550)米	[550,750)米	[750,950)米	≥950米
	文体娱乐	<350米	[350,550)米	[550,750)米	[750,950)米	≥950米
	金融设施	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<100米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400米
	长途客运站	距离长途客运站距离<300米	距离长途客运站距离[300,500)米	距离长途客运站距离[500,700)米	距离长途客运站距离[700,900)米	距离长途客运站距离≥900米
	高速路出入口	距离高速入口<1500米	距离高速入口[1200,1800)米	距离高速入口[1800,2400)米	距离高速入口[2400,3000)米	距离高速入口≥3000米
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过简单净化后可使用，水质一般	所在区域水质较差，水质污染较严重	所在区域水质差，水质污染严重，无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
商服繁华程度	商服中心	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000 米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-78 乡镇一级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	0.0069	0.0035	0	-0.0032	-0.0064
	供水	0.0066	0.0033	0	-0.0031	-0.0061
	排水	0.0059	0.003	0	-0.0027	-0.0054
公用设施完备度	小学教育设施	0.0044	0.0022	0	-0.002	-0.004
	中学教育设施	0.0042	0.0021	0	-0.0019	-0.0038
	医卫设施	0.0039	0.002	0	-0.0018	-0.0036
	文体娱乐	0.0038	0.0019	0	-0.0018	-0.0035
	金融设施	0.0034	0.0017	0	-0.0016	-0.0031
交通条件	道路通达度	0.0127	0.0064	0	-0.0059	-0.0117
	公交便捷度	0.011	0.0055	0	-0.0051	-0.0102
	长途客运站	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0046
	高速路出入口	0.0051	0.0026	0	-0.0024	-0.0047
环境条件	水污染	0.0085	0.0043	0	-0.0039	-0.0078
	工程地质条件	0.0039	0.002	0	-0.0018	-0.0036
	地势条件	0.004	0.002	0	-0.0019	-0.0037
	自然景观	0.0048	0.0024	0	-0.0022	-0.0044
	人文景观	0.0047	0.0024	0	-0.0022	-0.0043



因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	居住集聚度	0.0115	0.0058	0	-0.0053	-0.0106
	客流密度	0.0091	0.0046	0	-0.0042	-0.0084
商服繁华程度	商服中心	0.018	0.009	0	-0.0083	-0.0166
区域规划	城镇空间规划	0.0074	0.0037	0	-0.0034	-0.0068
	城市更新规划	0.0055	0.0028	0	-0.0026	-0.0051

表3-79 乡镇二级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	小学教育设施	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
	中学教育设施	<400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	医卫设施	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
	文体娱乐	<600米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500米
	金融设施	<400米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	长途客运站	距离长途客运站距离<600米	距离长途客运站距离[600,900)米	距离长途客运站距离[900,1200)米	距离长途客运站距离[1200,1500)米	距离长途客运站距离≥1500米
	高速路出入口	距离高速入口<1400米	距离高速入口[1400,2000)米	距离高速入口[2000,2600)米	距离高速入口[2600,3200)米	距离高速入口≥3200米
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较严重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
商服繁华程度	商服中心	<550米	[550,750)米	[750,950)米	[950,1150)米	≥1150米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内



表3-80 乡镇二级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0063	0.0032	0	-0.0029	-0.0057
	供水	0.006	0.003	0	-0.0027	-0.0054
	排水	0.0053	0.0027	0	-0.0024	-0.0048
公用设施完备度	小学教育设施	0.004	0.002	0	-0.0018	-0.0036
	中学教育设施	0.0038	0.0019	0	-0.0017	-0.0034
	医卫设施	0.0036	0.0018	0	-0.0016	-0.0032
	文体娱乐	0.0035	0.0018	0	-0.0016	-0.0031
	金融设施	0.0031	0.0016	0	-0.0014	-0.0028
交通条件	道路通达度	0.0115	0.0058	0	-0.0052	-0.0104
	公交便捷度	0.01	0.005	0	-0.0045	-0.009
	长途客运站	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
	高速路出入口	0.0046	0.0023	0	-0.0021	-0.0042
环境条件	水污染	0.0077	0.0039	0	-0.0035	-0.0069
	工程地质条件	0.0035	0.0018	0	-0.0016	-0.0032
	地势条件	0.0036	0.0018	0	-0.0017	-0.0033
	自然景观	0.0044	0.0022	0	-0.002	-0.0039
	人文景观	0.0042	0.0021	0	-0.0019	-0.0038
人口状况	居住集聚度	0.0105	0.0053	0	-0.0047	-0.0094
	客流密度	0.0082	0.0041	0	-0.0037	-0.0074
商服繁华程度	商服中心	0.0164	0.0082	0	-0.0074	-0.0147
区域规划	城镇空间规划	0.0067	0.0034	0	-0.003	-0.006
	城市更新规划	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0045

表3-81 乡镇三级公共管理与公共服务用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
						涝, 排水不 通畅
公用设施完备度	小学教育设施	<400 米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300 米
	中学教育设施	<450 米	[450,900)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600 米
	医卫设施	<600 米	[600,1000)米	[100,1400)米	[1400,1800)米	≥1800 米
	文体娱乐	<800 米	[800,1100)米	[1100,1400)米	[1400,1700)米	≥1700 米
	金融设施	<500 米	[500,900)米	[900,1300)米	[1300,1700)米	≥1700 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主, 道路种类齐全, 路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主, 道路种类较齐全, 路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主, 路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主, 路网稀疏
	公交便捷度	<400 米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300 米
	长途客运站	距离长途客运站距离<900 米	距离长途客运站距离[900,1500)米	距离长途客运站距离[1500,2100)米	距离长途客运站距离[2100,2700)米	距离长途客运站距离≥2700 米
	高速路出入口	距离高速入口<1300 米	距离高速入口[1300,2200)米	距离高速入口[2200,3100)米	距离高速入口[3100,4000)米	距离高速入口≥4000 米
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较严重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇	离历史古迹、文学与艺术等城镇	离历史古迹、文学与艺术等城镇	离历史古迹、文学与艺术等城镇	离历史古迹、文学与艺术等城镇



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
		观光景点距离近	观光景点距离较近	观光景点距离一般	观光景点距离较远	观光景点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
商服繁华程度	商服中心	<800 米	[800,1400)米	[1400,2000)米	[2000,2600)米	≥2600 米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-82 乡镇三级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	0.0059	0.003	0	-0.0025	-0.0049
	供水	0.0057	0.0029	0	-0.0024	-0.0047
	排水	0.005	0.0025	0	-0.0021	-0.0042
公用设施完备度	小学教育设施	0.0037	0.0019	0	-0.0016	-0.0031
	中学教育设施	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.003
	医卫设施	0.0034	0.0017	0	-0.0014	-0.0028
	文体娱乐	0.0033	0.0017	0	-0.0014	-0.0027
	金融设施	0.0029	0.0015	0	-0.0012	-0.0024
交通条件	道路通达度	0.0109	0.0055	0	-0.0045	-0.009
	公交便捷度	0.0095	0.0048	0	-0.004	-0.0079
	长途客运站	0.0043	0.0022	0	-0.0018	-0.0036
	高速路出入口	0.0044	0.0022	0	-0.0018	-0.0036
环境条件	水污染	0.0073	0.0037	0	-0.003	-0.006
	工程地质条件	0.0033	0.0017	0	-0.0014	-0.0028
	地势条件	0.0034	0.0017	0	-0.0015	-0.0029
	自然景观	0.0041	0.0021	0	-0.0017	-0.0034
	人文景观	0.004	0.002	0	-0.0017	-0.0033
人口状况	居住集聚度	0.0099	0.005	0	-0.0041	-0.0082
	客流密度	0.0078	0.0039	0	-0.0033	-0.0065
商服繁华程度	商服中心	0.0155	0.0078	0	-0.0065	-0.0129



因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	城镇空间规划	0.0063	0.0032	0	-0.0027	-0.0053
	城市更新规划	0.0047	0.0024	0	-0.002	-0.0039

(三) 临路条件修正

表3-83 公共管理与公共服务用地临路条件修正系数表

临路条件	临交通主干道	临交通次干道	临混合型干道	临支路	不临路
修正系数	1.1	1.05	1	0.95	0.85

(四) 土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。

土地使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中： R —土地还原率 M —土地使用权法定最高出让年限

N —土地剩余使用年期 Y —出让年期修正系数

表3-84 公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表（还原率 $r=4.70\%$ ）

使用年限	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
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.441	0.4711	0.4999	0.5273	0.5536	0.5787	0.6026	0.6254	0.6473	0.6681
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6881	0.7071	0.7253	0.7426	0.7592	0.775	0.7901	0.8046	0.8184	0.8316
使用年限	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
使用年限	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

(五) 个别因素修正系数

表3-85 公共管理与公共服务用地个别因素修正系数表



优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	-0.02
景观条件	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06

（六）土地开发程度修正

表3-86 土地开发程度修正范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米·土地面积）						合计（元/m ² ）
	场地平整	通路	通电	通上水	通下水	通讯	
开发费用	30~60	25~55	20~45	15~30	15~30	10~20	115~240

注：上述取值表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

五、公用设施用地宗地地价修正体系

（一）容积率

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、公用设施维修等公用设施用地，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，则本次基准地价成果中，公用设施用地暂不作容积率修正。



(二) 区域因素修正说明表及区域因素修正系数表

表3-87 县城一级公用设施用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 < 300 米	距离货运站 [300,500)米	距离货运站 [500,800)米	距离货运站 [800,1100)米	距离货运站 ≥ 1100 米
	距高速入口距离	距离高速入口 < 3000 米	距离高速入口 [3000,3300)米	距离高速入口 [3300,3600)米	距离高速入口 [3600,3900)米	距离高速入口 ≥ 3900 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
				响, 规划前景一般		
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-88 县城一级公用设施用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0134	0.0067	0	-0.0058	-0.0115
	距货运站距离	0.0117	0.0059	0	-0.0051	-0.0101
	距高速入口距离	0.0107	0.0054	0	-0.0046	-0.0092
基础设施完善度	供电	0.0112	0.0056	0	-0.0048	-0.0096
	供水	0.0108	0.0054	0	-0.0047	-0.0093
	排水	0.0095	0.0048	0	-0.0041	-0.0082
环境条件	工程地质条件	0.012	0.006	0	-0.0052	-0.0104
	地势条件	0.0115	0.0058	0	-0.005	-0.0099
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0183	0.0092	0	-0.0079	-0.0157
区域规划	国土空间规划	0.0078	0.0039	0	-0.0034	-0.0068
	城市更新规划	0.0056	0.0028	0	-0.0025	-0.0049

表3-89 县城二级公用设施用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主, 道路种类齐全, 路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主, 道路种类较齐全, 路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主, 路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主, 路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主, 路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 < 400 米	距离货运站 [400,700) 米	距离货运站 [700,1000) 米	距离货运站 [1000,1300) 米	距离货运站 ≥ 1300 米
	距高速入口距离	距离高速入口 < 2400 米	距离高速入口 [2400,3000) 米	距离高速入口 [3000,3600) 米	距离高速入口 [3600,4200) 米	距离高速入口 ≥ 4200 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高, 全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高, 全年断电次数较少, 且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低, 全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低, 断电频繁, 对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高, 全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高, 全年断水次数较少, 且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低, 全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低, 断水频繁, 对生活生产产生较大的影响



陆川县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-90 县城二级公用设施用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	0.0166	0.0083	0	-0.0088	-0.0175
	距货运站距离	0.0145	0.0073	0	-0.0077	-0.0153
	距高速入口距离	0.0133	0.0067	0	-0.007	-0.014
基础设施完善度	供电	0.0139	0.007	0	-0.0073	-0.0146
	供水	0.0134	0.0067	0	-0.0071	-0.0141
	排水	0.0118	0.0059	0	-0.0062	-0.0124
环境条件	工程地质条件	0.0149	0.0075	0	-0.0079	-0.0157
	地势条件	0.0142	0.0071	0	-0.0075	-0.015
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0226	0.0113	0	-0.0119	-0.0238
区域规划	国土空间规划	0.0097	0.0049	0	-0.0051	-0.0102
	城市更新规划	0.007	0.0035	0	-0.0037	-0.0074

表3-91 县城三级公用设施用地区域因素修正说明表



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 <500 米	距离货运站 [500,1000)米	距离货运站 [1000,1500)米	距离货运站 [1500,2000)米	距离货运站 ≥2000 米
	距高速入口距离	距离高速入口 <500 米	距离高速入口 [500,1500)米	距离高速入口 [1500,2500)米	距离高速入口 [2500,3500)米	距离高速入口 ≥3500 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较不稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
				影响，规划前景一般		
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-92 县城三级公用设施用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0138	0.0069	0	-0.0082	-0.0164
	距货运站距离	0.012	0.006	0	-0.0072	-0.0143
	距高速入口距离	0.011	0.0055	0	-0.0066	-0.0131
基础设施完善度	供电	0.0115	0.0058	0	-0.0069	-0.0137
	供水	0.0111	0.0056	0	-0.0066	-0.0132
	排水	0.0098	0.0049	0	-0.0058	-0.0116
环境条件	工程地质条件	0.0124	0.0062	0	-0.0074	-0.0147
	地势条件	0.0118	0.0059	0	-0.0071	-0.0141
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0188	0.0094	0	-0.0112	-0.0224
区域规划	国土空间规划	0.0081	0.0041	0	-0.0048	-0.0096
	城市更新规划	0.0058	0.0029	0	-0.0035	-0.0069

表3-93 乡镇一级公用设施用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 <500 米	距离货运站 [500,800) 米	距离货运站 [800,1100) 米	距离货运站 [1100,1400) 米	距离货运站 ≥ 1400 米
	距高速入口距离	距离高速入口 <1500 米	距离高速入口 [1500,2100) 米	距离高速入口 [2100,2700) 米	距离高速入口 [2700,3300) 米	距离高速入口 ≥ 3300 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基	供水水压较稳定、保障率较高，全	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔	供水水压较不稳定、保障率较低，	供水水压不稳定、保障率低，断水频



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
		本无断水现象	年断水次数较少，且持续时间较短	出现长时段断水	全年断水频率较高	繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但工业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-94 乡镇一级公用设施用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.015	0.0075	0	-0.0062	-0.0124
	距货运站距离	0.0131	0.0066	0	-0.0054	-0.0108
	距高速入口距离	0.012	0.006	0	-0.005	-0.0099
基础设施完善度	供电	0.0125	0.0063	0	-0.0052	-0.0104
	供水	0.0121	0.0061	0	-0.005	-0.01
	排水	0.0107	0.0054	0	-0.0044	-0.0088
环境条件	工程地质条件	0.0135	0.0068	0	-0.0056	-0.0112
	地势条件	0.0129	0.0065	0	-0.0053	-0.0106
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0205	0.0103	0	-0.0085	-0.0169



因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	国土空间规划	0.0088	0.0044	0	-0.0037	-0.0073
	城市更新规划	0.0063	0.0032	0	-0.0026	-0.0052

表3-94 乡镇二级公用设施用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 < 500 米	距离货运站 [500,1000) 米	距离货运站 [1000,1500) 米	距离货运站 [1500,2000) 米	距离货运站 ≥ 2000 米
	距高速入口距离	距离高速入口 < 1400 米	距离高速入口 [1400,2200) 米	距离高速入口 [2200,3000) 米	距离高速入口 [3000,3800) 米	距离高速入口 ≥ 3800 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但工业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业	重点规划区，且较有利于工业	次重点规划区，规划合理，对工业产	一般规划区，但较不适于工	一般规划区，但不适于工业



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
		产业发展, 规划前景好	业产业发展, 规划前景较好	业发展无影响, 规划前景一般	业产业发展, 规划前景较差	产业发展, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-95 乡镇二级公用设施用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0162	0.0081	0	-0.0072	-0.0143
	距货运站距离	0.0142	0.0071	0	-0.0063	-0.0125
	距高速入口距离	0.013	0.0065	0	-0.0057	-0.0114
基础设施完善度	供电	0.0136	0.0068	0	-0.006	-0.0119
	供水	0.0131	0.0066	0	-0.0058	-0.0115
	排水	0.0115	0.0058	0	-0.0051	-0.0102
环境条件	工程地质条件	0.0146	0.0073	0	-0.0065	-0.0129
	地势条件	0.0139	0.007	0	-0.0062	-0.0123
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0222	0.0111	0	-0.0098	-0.0195
区域规划	国土空间规划	0.0095	0.0048	0	-0.0042	-0.0084
	城市更新规划	0.0068	0.0034	0	-0.003	-0.006

表3-96 乡镇三级公用设施用地区域因素修正说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主, 道路种类齐全, 路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主, 道路种类较齐全, 路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主, 路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主, 路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主, 路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 < 600 米	距离货运站 [600,1200) 米	距离货运站 [1200,1800) 米	距离货运站 [1800,2400) 米	距离货运站 ≥ 2400 米
	距高速入口距离	距离高速入口 < 1000 米	距离高速入口 [1000,2000) 米	距离高速入口 [2000,3000) 米	距离高速入口 [3000,4000) 米	距离高速入口 ≥ 4000 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高, 全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高, 全年断电次数较少, 且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低, 全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低, 断电频繁, 对生活产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高, 全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高, 全年断水次数较少, 且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低, 全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低, 断水频繁, 对生活生



陆河县国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
						产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生严重的积水或洪涝，排水不畅通
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但工业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-97 乡镇三级公用设施用地区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	0.0112	0.0056	0	-0.0075	-0.0149
	距货运站距离	0.0098	0.0049	0	-0.0065	-0.013
	距高速入口距离	0.0089	0.0045	0	-0.006	-0.0119
基础设施完善度	供电	0.0093	0.0047	0	-0.0062	-0.0124
	供水	0.009	0.0045	0	-0.006	-0.012
	排水	0.0079	0.004	0	-0.0053	-0.0106
环境条件	工程地质条件	0.01	0.005	0	-0.0067	-0.0134
	地势条件	0.0096	0.0048	0	-0.0064	-0.0128
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0152	0.0076	0	-0.0102	-0.0203
区域规划	国土空间规划	0.0065	0.0033	0	-0.0044	-0.0087
	城市更新规划	0.0047	0.0024	0	-0.0032	-0.0063



(三) 临路条件修正

表3-98 公用设施用地临路条件修正系数表

临路条件	临交通主干道	临交通次干道	临混合型干道	临支路	不临路
修正系数	1.15	1.08	1	0.9	0.8

(四) 土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。

土地使用年期修正系数的计算公式为：

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

式中： R —土地还原率 M —土地使用权法定最高出让年限

N —土地剩余使用年期 Y —出让年期修正系数

表3-99 公用设施用地年期修正系数表（还原率 $r=4.52\%$ ）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0486	0.095	0.1395	0.182	0.2227	0.2617	0.2989	0.3346	0.3687	0.4013
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4325	0.4624	0.491	0.5183	0.5445	0.5695	0.5934	0.6163	0.6383	0.6592
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6793	0.6985	0.7169	0.7344	0.7512	0.7673	0.7827	0.7974	0.8115	0.825
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8379	0.8502	0.862	0.8733	0.8841	0.8945	0.9044	0.9138	0.9229	0.9315
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9398	0.9477	0.9553	0.9626	0.9695	0.9762	0.9825	0.9886	0.9944	1

(五) 其它个别因素修正系数

表3-100 公用设施用地其它个别因素修正系数表

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02



优劣度	好	较好	一般	较差	劣
因素					
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	-0.02

（六）土地开发程度修正

表3-101 土地开发程度修正范围表

土地开发程 度	开发项目及成本（元/平方米·土地面积）						合计（元/ m ² ）
	场地平整	通路	通电	通上水	通下水	通讯	
开发费用	30~60	25~55	20~45	15~30	15~30	10~20	115~240

注：上述取值表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开
发程度修正的面积基础是土地面积。



六、土地用途二级分类用地地价修正系数

表3-102 二级用途土地用地类型修正系数表

用地类别 (一级)	用地类别(二级)	参照基准	修正系数	备注
商服用地	零售商业用地(加油、加气用地除外)	商服基准地价	1	指主要用于商品批发、零售的用地包括商场、商店、超市、各类批发(零售)市场等及其附属的小型仓库、车间、工场等用地。
	批发市场用地		1	指以批发功能为主的市场用地。
	餐饮用地		0.9	饭店、餐厅、酒吧等用地
	旅馆用地		0.8	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
	娱乐用地		0.75	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。
	加油加气站用地		1.3	指在本市行政区域范围内设立的企业,经认定为总部企业的场所用地
	商务金融用地		0.75	指商务服务用地,以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所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。
	其它商服用地		0.7	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所等用地。
住宅用地	城镇住宅用地	住宅基准地价	1	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。包括普通住宅、公寓(含酒店式公寓)等用地。
	低密度居住用地		2	类别墅用地特指容积率小于1.0,建筑形式以独栋、双拼及联排别墅为主的居住用地。
工矿仓储用地	工业用地	工业基准地价	1	指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地。
	采矿用地		1	指采矿、采石、采沙等地面生产用地、堆放场。
	仓储物流用地		1.2	指物流企业及其物资储备、中转、配送、分销作业、运输装卸、交易场所用地及其相应附属设施用地。
	机关团体用地	公服一基准地价	0.8	机关团体用地指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等用地。



用地类别 (一级)	用地类别 (二级)	参照基准	修正系数	备注
公共管理与 公共服务用 地	新闻出版用地	公服二基准地价	1	新闻出版用地指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等用地。
	教育用地		1	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
	科研用地		1	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
	医疗卫生用地		1	指医疗、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
	社会福利用地		0.8	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
	文化设施用地		0.7	指图书、展览等公共文化设施用地。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
	体育用地		1	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
	公用设施用地		1	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
	公园与绿地	0.7	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩及美化环境的绿化用地。	
交通运输用 地	铁路用地	公服二基准地价	0.85	指用于铁道线路、轻轨、场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。
	公路用地		0.85	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括设计内的路堤、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。
	交通服务场站用地		1.35	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括交通枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地
	港口码头用地		1	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及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。



用地类别 (一级)	用地类别 (二级)	参照基准	修正系数	备注
	街巷用地		0.7	指用于城镇、村庄内部公用道路(含立交桥)及行道树的用地。不包括公共停车场、汽车客货运输站点及停车场等用地。
特殊用地	殡葬用地	商服基准地价	1	指陵园、墓地、殡葬场所用地。
	风景名胜设施用地	公服二基准地价	1	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
	宗教用地	公服一基准地价	0.8	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。
	监狱场所用地		0.7	指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地。

(本页余下空白)



第四章 基准地价成果应用指南

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，就待估宗地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，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

1、收集级别基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

2、确定待估宗地所处的级别基准地价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的级别基准地价，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个别因素指标。

4、确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与宗地地价个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

5、计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

二、应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式（建筑面积均为计容建筑面积）



（一）商服用地宗地地价公式

本次陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中商服用地价格内涵是平均楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的临路条件、街角地类型以及使用年期和开发程度、区域因素和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定商服用地修正公式如下：

1. 所临道路不存在路线价时：

（1）待开发项目

商服用地平均楼面地价=商服级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

商服用地单位地面地价=平均楼面地价×容积率；

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积，或：

商服用地总地价=商服用地单位地面地价×土地使用权面积

（2）已开发项目

商服用地平均楼面地价= $\sum\{[\text{商服级别基准地价}\times\text{楼层修正系数}\times\text{临路条件}\times\text{街角地修正系数}\times\text{期日修正系数}\times(1+\text{区域因素修正系数之和})\times(1+\text{个别因素修正系数之和})\times\text{土地剩余使用年期修正系数}\pm\text{开发程度修正值}/\text{容积率}\}\times\text{所在楼层建筑面积}/\text{总建筑面积}$

2. 所临道路存在路线价时：

（1）标准进深内已开发项目（或各层建筑面积明确的待开发项目）

商服用地首层楼面地价= { [路线价×深度修正×宽度修正×标准深度内首层建筑面积+商服级别基准地价×首层楼层修正系数×（首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积）] / 首层商服总建筑面积 } ×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率



二层以上商服用地楼面地价：

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

(2)超标准深度的待开发项目

商服用地平均楼面地价=〔路线价×深度修正×宽度修正×标准深度内首层建筑面积+商服级别基准地价×首层修正系数×(商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)〕/商服总建筑面积×容积率修正系数/首层修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总建筑面积

(二) 住宅用地宗地地价公式

本次陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中住宅用地设定价格内涵是平均楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的临路条件、开发程度等因素、区域因素和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定住宅用地修正公式如下：

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

某楼层住宅用地楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层修正系数

某层住宅用地总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

宗地总地价=各楼层总地价之和



（三）工业用地宗地地价公式

本次陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中工业用地设定价格内涵是单位面积地价，修正公式如下：

工业用地单位面积地价=工业级别基准地价×临路类型×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积

（四）公共管理与公共服务用地宗地地价公式

本次陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中公共管理与公共服务用地设定价格内涵是单位面积地价，修正公式如下：

公共管理与公共服务用地单位面积地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=公共管理与公共服务用地单位面积地价×土地总面积

（五）公用设施用地宗地地价公式

本次陆河县县城及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中公用设施用地设定价格内涵是单位面积地价，修正公式如下：

公用设施用地单位面积地价=公用设施用地级别基准地价×期日修正系数×临路条件×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=公用设施用地单位面积地价×土地总面积



（六）宗地地价公式特殊处理说明

- 1、当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。
- 2、当一宗地临多条路线价时，对多条路线价进行加权测算。
- 3、当宗地容积率小于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。

三、应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例

（一）商服用地计算示例

（1）所临道路存在路线价时：

I、商服用地（已建成项目）

例：待估宗地位于人民北路路段，土地用途为零售商业用地，土地面积为320平方米，其中宗地宽度约为16米，深度约为20米，建筑密度为100%，容积率为3.0。建筑总层数为3层，总建筑面积为960平方米，其中各层建筑面积都为320平方米。土地剩余年期为33年。求该待估宗地2022年7月1日的市场价格。

第一步：确定计算公式

该宗地位于标准深度为15米的人民北路路线价区段范围内，适合选择所临街道存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地首层楼面地价= { [路线价×深度修正×宽度修正×标准深度内首层建筑面积+商服级别基准地价×首层楼层修正系数×（首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积）] /首层商服总建筑面积 } ×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

二层以上商服用地楼面地价：

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层



修正系数

商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价= \sum 各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

第二步：查询基准地价

根据级别基准地价图和路线价表，查得待估宗地所临人民北路路线价为3947元/平方米，商服用地级别基准地价为712元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定深度修正系数

该地临街深度为20米，则临街深度修正系数为0.92。

(2) 确定宽度修正系数

该地临街宽度为16米，则临街宽度修正系数为1.15。

(3) 确定首层标准深度内建筑面积

首层15米进深部分套用路线价，经计算建筑面积为240平方米。

(4) 确定首层标准深度外建筑面积

15米进深以外套用商服用地级别基准地价，经计算建筑面积为80平方米。

(5) 确定街角地修正系数

一面临街，则街角地修正系数为1.0。

(6) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日，与估价对象估价期日一致，故期日修正系数为1。

(7) 确定对应楼层修正系数

首层修正系数为2.3048，二层楼层修正系数为0.9271，三层楼层修正系数为0.7103。

(8) 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区域修正系数和对应区域因素修正系数表确定。待估宗地所在级别为二级，具体因素修正范围值如下：

因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
商服繁华程度	距商服中心约 600 米	一般	0
	距农贸市场约 350 米	较优	1.02%
	距离酒店约 800 米	劣	-1.69%
交通条件	道路路网密集	优	1.98%
	距离公交站约 200 米	一般	0
	距长途客运站约 500 米	一般	0
	距离高速入口 3000 米	优	0.75%
基本设施状况	市政供电，断电次数较少	较优	0.43%
	供水较稳定，保障率较高	较优	0.43%
	汛期偶有积水，排水较通畅	较优	0.37%
公共设施状况	距体育馆约 500 米	一般	0
	距医院约 700 米	一般	0
	距银行约 100 米	较优	0.41%
人口状况	客流人口较稠密，客流较大	较优	1.71%
区域规划	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.76%
	三旧改造区内，未动工	较优	0.53%
Σ 因素因子			6.70%

(9) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利，形状规则，利于布局，地势平坦，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.01+0.03=0.04。

优劣度	好	较好	一般	较劣	劣
因素					
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(10) 确定使用年期修正系数



估价对象剩余土地使用年期为33年，通过查《商服用地土地使用年期修正系数》，土地剩余土地使用年期修正系数为0.9502。

(11) 确定开发程度修正值

由于估价对象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估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

商服用地首层楼面地价 = { (路线价 × 深度修正 × 宽度修正 × 标准深度内首层建筑面积 + 商服级别基准地价 × 首层楼层修正系数 × (首层商服总建筑面积 - 标准深度内首层建筑面积)) / 首层商服总建筑面积 } × 街角地修正系数 × 期日修正系数 × (1 + 区域因素修正系数之和) × (1 + 个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 / 容积率 = { (3947 × 0.92 × 1.15 × 240 + 712 × 2.3048 × (320 - 240)) ÷ 320 } × 1.0 × 1.0 × (1 + 6.70%) × (1 + 0.04) × 0.9502 + 0 = 3713 (元 / 平方米)

首层地价 = 首层楼面地价 × 首层建筑面积 = 3713 × 320 = 1188160 (元)

二层楼面地价 = 商服用地首层楼面地价 × 二层的楼层修正系数 = 3713 × 0.9271 = 3442 (元 / 平方米)

二层地价 = 二层楼面地价 × 二层的建筑面积 = 3442 × 320 = 1101440 (元)

三层楼面地价 = 商服用地首层楼面地价 × 三层的楼层修正系数 = 3713 × 0.7103 = 2637 (元 / 平方米)

三层地价 = 三层楼面地价 × 三层的建筑面积 = 2637 × 320 = 843840 (元)

总地价 = ∑ 各层商服用地总地价 = 1188160 + 1101440 + 843840 = 3133440 (元)

平均楼面地价 = 总地价 ÷ 总建筑面积 = 3133440 ÷ 960 = 3264 (元 / 平方米)

II、商服用地（待开发项目）

例：拟出让位于人民北路路段的某商服用地，用地面积为5400平方



米，建筑密度为40%，容积率为3.0，临街宽度为30米，临街深度为20米，开发程度为五通一平，设定土地使用权剩余使用年限为36年，求该宗地于2022年的7月1日的地价。

第一步：确定计算公式

该宗地位于标准深度为15米的人民北路路线价区段范围内，适合选择所临街道存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地平均楼面地价=〔路线价×深度修正×宽度修正×标准深度内首层建筑面积+商服级别基准地价×首层修正系数×（首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积）〕/首层商服总建筑面积×容积率修正系数/首层修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总建筑面积

第二步：查询基准地价

根据级别基准地价图和路线价表，查得待估宗地所临人民北路路线价为3947元/平方米，商服用地级别基准地价为712元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定深度修正系数

该地临街深度为20米，则临街深度修正系数为0.92。

（2）确定宽度修正系数

该地临街宽度为30米，则临街宽度修正系数为1.15。

（3）确定首层标准深度内建筑面积

首层15米进深以内部分套用路线价，经计算建筑面积为450平方米。

（4）确定首层标准深度外建筑面积

15米进深以外套用商服用地级别基准地价，经计算建筑面积为1710平方米。

（5）确定街角地类型修正系数

一面临街，则街角地类型修正系数为1.0。



(6) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

(7) 确定容积率修正系数

估价对象容积率为3.0，通过查《商服用地容积率修正系数明细表》，容积率修正系数为0.8794。

(8) 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区域修正系数和对应区域因素修正系数表确定。待估宗地所在级别为二级，具体因素修正范围值如下：

因素因子	待估宗地因素描述	优劣度	修正系数
商服繁华程度	距商服中心约 600 米	一般	0
	距农贸市场约 350 米	较优	1.02%
	距离酒店约 800 米	劣	-1.69%
交通条件	道路路网密集	优	1.98%
	距离公交站约 200 米	一般	0
	距长途客运站约 500 米	一般	0
	距离高速入口 3000 米	优	0.75%
基本设施状况	市政供电，断电次数较少	较优	0.43%
	供水较稳定，保障率较高	较优	0.43%
	汛期偶有积水，排水较通畅	较优	0.37%
公共设施状况	距体育馆约 500 米	一般	0
	距医院约 700 米	一般	0
	距银行约 100 米	较优	0.41%
人口状况	客流人口较稠密，客流较大	较优	1.71%
区域规划	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.76%
	三旧改造区内，未动工	较优	0.53%
Σ因素因子			6.70%

(9) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利，形状规则，利于布局，地势平坦，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.01+0.03=0.04。



优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(10) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为36年，通过查《商服用地土地使用年期修正系数》，土地剩余土地使用年期修正系数为0.9742。

(11) 确定开发程度修正值

由于估价对象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估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

商服用地平均楼面地价=〔路线价×深度修正×宽度修正×标准深度内首层建筑面积+商服级别基准地价×首层修正系数×（首层商服总建筑面积-标准深度内首层建筑面积）〕/首层商服总建筑面积×容积率修正系数/首层修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率= { (3947×0.92×1.15×450+712×2.3048×(5400×40%-450)) ÷ (5400×40%) } ×0.8794×1×1×（1+6.7%）×(1+0.04)×0.9742+0=2062（元/平方米）

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总建筑面积=2062×5400×3=33404400（元）



(2) 所临道路不存在路线价时:

例：待估宗地地块位于县城河田中心城幼儿园附近，土地用途为零售商业用地，用地面积为500平方米，建筑密度为100%，容积率为3.0，建筑总层数为3层，每层建筑面积均为500平方米，土地剩余年限为36年。求该待估宗地2022年7月1日的市场价格

第一步：确定计算公式

该宗地属不存在商服用地路线价的路段，适合选择所临道路不存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地平均楼面地价=商服级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

商服用地单位地面地价=平均楼面地价×容积率；

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积，或：

商服用地总地价=商服用地单位地面地价×土地使用权面积

第二步：查询级别基准地价

根据相应用途的级别基准地价图，查得待估宗地的商服用地所在级别为2级，基准地价为712元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

根据公式和待估宗地的情况，对照各修正表确定待估宗地的修正系数：

(1) 确定容积率修正系数

估价对象容积率为3.0，通过查《商服用地容积率修正系数明细表》，容积率修正系数为0.8794。

(2) 确定临路条件修正系数

估价对象临混合型主干道，参考《商服用地临路条件修正系数表》，确定临路条件修正系数为1.06。

(3) 确定街角地类型修正系数



估价对象一面临街，参考《商服用地街角地类型修正系数表》，确定街角地类型修正系数为1.0。

(4) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1.0。

(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区域修正系数和对应区域因素修正系数表确定。待估宗地所在级别为二级，具体因素修正范围值如下：

因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
商服繁华程度	距商服中心约 600 米	一般	0
	距农贸市场约 350 米	较优	1.02%
	距离酒店约 800 米	劣	-1.69%
交通条件	道路路网密集	优	1.98%
	距离公交站约 200 米	一般	0
	距长途客运站约 500 米	一般	0
	距离高速入口 3000 米	优	0.75%
基本设施状况	市政供电，断电次数较少	较优	0.43%
	供水较稳定，保障率较高	较优	0.43%
	汛期偶有积水，排水较通畅	较优	0.37%
公共设施状况	距体育馆约 500 米	一般	0
	距医院约 700 米	一般	0
	距银行约 100 米	较优	0.41%
人口状况	客流人口较稠密，客流较大	较优	1.71%
区域规划	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.76%
	三旧改造区内，未动工	较优	0.53%
Σ 因素因子			6.70%

(6) 确定个别因素修正系数

估价对象的面积适中，对土地利用极为有利，形状规则，利于布局，地势平坦，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.02+0.03=0.05。



优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(7) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为36年，通过查《商服用地土地使用年期修正系数》，土地剩余土地使用年期修正系数为0.9742。

(8) 确定开发程度修正值

由于估价对象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和区域因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

商服用地平均楼面地价=商服级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

=712×0.8794×1.06×1.0×1.0×(1+6.7%)×(1+0.05)×0.9742+0=724(元/平方米)

商服用地单位地面地价=平均楼面地价×容积率=724×3=2172(元)

商服总地价=商服用地地面地价×土地使用权面积

=2172×500=1086000(元)

(二) 住宅用地计算示例

例：待估宗地块位于河田镇陆河大道以东，土地用途为城镇住宅用



地，出让用地面积为10000平方米，规划容积率为3.2，建筑密度为 $\leq 30\%$ ，土地剩余年限为65年，现状未开发，开发程度为五通一平。求该待估宗地在2022年7月1日的市场价格。

第一步：确定计算公式

住宅用地平均楼面地价=住宅级别基准地价 \times 容积率修正系数 \times 期日修正系数 \times 临路条件 \times （1+区域因素修正系数之和） \times （1+个别因素修正系数之和） \times 土地剩余使用年期修正系数 \pm 开发程度修正值/容积率

某楼层住宅用地楼面地价=平均楼面地价 \times 对应楼层的楼层修正系数

某层住宅用地总地价=对应楼层的楼面地价 \times 对应楼层的建筑面积

宗地总地价=各楼层总地价之和

第二步：查询级别基准地价

根据级别基准地价图，查得待估宗地住宅级别为1级，基准地价为744元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定容积率修正系数

参考《住宅用地容积率修正系数明细表》，确定容积率3.2修正系数为0.8726。

（2）确定期日修正系数

基准地价估价期为2022年7月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

（3）确定临路修正系数

估价对象临陆河大道，属于混合型道路，参考《住宅用地临路条件修正系数表》，确定临路条件修正系数为1.05。

（4）确定区域因素修正系数

经查询住宅用地因素因子说明表及系数修正表，并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为6.87%，具体修正过程如下：



因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
基本设施状况	市政供电，断电次数较少	较优	0.42%
	供水较稳定，保障率较高	较优	0.41%
	汛期偶有积水，排水较通畅	较优	0.36%
公共设施状况	距幼儿园约 50 米	优	0.76%
	距中学约 1000 米	劣	-0.55%
	距体育馆约 500 米	较劣	-0.2%
	距医院约 400 米	较劣	-0.22%
	距银行约 100 米	优	0.33%
交通条件	道路路网密集	优	1.64%
	距离公交站约 200 米	一般	0
	距离长途客运站约 500 米	一般	0
	距离高速入口 3000 米	优	0.57%
环境条件	所在区域水质良好	优	1.27%
	区域内工程地质较好	较优	0.28%
	地势平坦	优	0.55%
	离公园距离一般	一般	0
	距历史古迹距离一般	一般	0
商服繁华程度	距商服中心约 500 米	较劣	-0.62%
	距农贸市场约 350 米	一般	0
人口状况	所在区域常住人口密度较高	较优	0.97%
区域规划	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.53%
	三旧改造区内，未动工	较优	0.37%
Σ 因素因子			6.87%

(5) 确定个别因素修正系数

估价对象的宗地面积较适中，对土地利用较为有利，形状较规则，较利于布局，临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越，根据《住宅用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.01+0.015+0.08=0.105。

优劣度 因素	好	较好	一般	较劣	劣
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响



优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
景观条件	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
修正系数	0.08	0.08	0	-0.04	-0.08

(6) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为65年，通过查《住宅用地土地使用年期修正系数表》，土地剩余土地使用年期修正系数为0.9938。

(7) 确定开发程度修正值

由于估价对象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估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

住宅用地平均楼面地价=住宅级别基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率=744×0.8726×1×1.05×(1+6.87%)×(1+0.105)×0.9938+0=800(元/平方米)

总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积=800×10000×3.2=25600000(元)

住宅用地地面地价=总地价÷土地面积=25600000÷10000=2560(元/平方米)



（三）商住综合用地计算示例

例：待估宗地位于河田镇陆河大道以东，宗地面积为6500平方米，规划用途为二类居住用地（可兼容商业≤30%），宗地的控制性规划指标为：建筑密度≤25%，绿化率≥30%，容积率≤2.5。商服土地剩余年期为40年，住宅土地剩余年期为70年。求该宗地于2022年7月1日的地价。

第一步：确定计算公式

由于该宗地属商住用地，则应先根据商服与住宅用地所占用的份额，分别计算商服用地及住宅用地的地价，待估宗地的地价为以上两种用途的地价之和。该宗地属不存在商服用地路线价的路段，适合选择所临道路不存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地平均楼面地价=商服级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

商服用地单位面积地价=平均楼面地价×容积率

商服用地总地价=商服用地单位面积地价×商服用地（所分摊的）宗地面积

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

住宅用地单位面积地价=平均楼面地价×容积率

住宅用地总地价=住宅用地单位面积地价×住宅用地（所分摊的）宗地面积

第二步：查询级别基准地价

根据相应用途的级别基准地价图，查得待估宗地的商服用地级别为2级，基准地价为712元/平方米，住宅级别为1级，基准地价为744元/平方米。



第三步：确定待估宗地的修正系数

根据公式和待估宗地的情况，对照各修正表确定待估宗地的修正系数：

A. 商服修正系数的确定：

(1) 确定容积率修正系数

参考《商服用地容积率修正系数明细表》，确定容积率2.5修正系数为0.9317。

(2) 确定临路条件修正系数

临混合型主干道，则临路条件修正系数为1.06。

(3) 确定街角地修正系数

一面临街，则街角地修正系数为1.0。

(4) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日，与估价对象的估价期日一致，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区域修正系数和对应区域因素修正系数表确定。待估宗地所在级别为二级，具体因素修正范围值如下：

因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
商服繁华程度	距商服中心约 600 米	一般	0
	距农贸市场约 350 米	较优	1.02%
	距离酒店约 800 米	劣	-1.69%
交通条件	道路路网密集	优	1.98%
	距离公交站约 200 米	一般	0
	距长途客运站约 500 米	一般	0
	距离高速入口 3000 米	优	0.75%
基本设施状况	市政供电，断电次数较少	较优	0.43%
	供水较稳定，保障率较高	较优	0.43%
	汛期偶有积水，排水较通畅	较优	0.37%
公共设施状况	距体育馆约 500 米	一般	0
	距医院约 700 米	一般	0
	距银行约 100 米	较优	0.41%
人口状况	客流人口较稠密，客流较大	较优	1.71%



因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
区域规划	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.76%
	三旧改造区内，未动工	较优	0.53%
Σ因素因子			6.70%

(6) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利，形状规则，利于布局，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.01+0.03=0.04。

优劣度	好	较好	一般	较差	劣
因素					
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(7) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为40年，与基准地价定义内涵一致，土地剩余土地使用年期修正系数为1。

(8) 确定开发程度修正值

由于估价对象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。

B.住宅修正系数的确定：

(1) 确定容积率修正系数

参考《住宅用地容积率修正系数明细表》，确定容积率2.5修正系数为1。

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期为2022年7月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。



(3) 确定临路条件修正系数

临混合型道路，则临路条件修正系数为1.05。

(4) 确定区域因素修正系数

经查询住宅用地因素因子说明表及系数修正表，并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为6.87%，具体修正过程如下：

因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
基本设施状况	市政供电，断电次数较少	较优	0.42%
	供水较稳定，保障率较高	较优	0.41%
	汛期偶有积水，排水较通畅	较优	0.36%
公共设施状况	距幼儿园约 50 米	优	0.76%
	距中学约 1000 米	劣	-0.55%
	距体育馆约 500 米	较劣	-0.2%
	距医院约 400 米	较劣	-0.22%
	距银行约 100 米	优	0.33%
交通条件	道路路网密集	优	1.64%
	距离公交站约 200 米	一般	0
	距长途客运站约 500 米	一般	0
	距离高速入口 3000 米	优	0.57%
环境条件	所在区域水质良好	优	1.27%
	区域内工程地质较好	较优	0.28%
	地势平坦	优	0.55%
	离公园距离一般	一般	0
	距历史古迹距离一般	一般	0
商服繁华程度	距商服中心约 500 米	较劣	-0.62%
	距农贸市场约 350 米	一般	0
人口状况	所在区域常住人口密度较高	较优	0.97%
区域规划	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.53%
	三旧改造区内，未动工	较优	0.37%
Σ因素因子			6.87%

(6) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利，形状规则，利于布局，



无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般，根据《住宅用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.01+0.03+0=0.04。

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
景观条件	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
修正系数	0.08	0.08	0	-0.04	-0.08

(7) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为70年，与基准地价定义内涵一致，土地剩余土地使用年期修正系数为1。

(8) 确定开发程度修正值

由于估价对象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估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

A. 商服份额的地价

商服用地平均楼面地价=商服级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积



率=712×0.9317×1.06×1.0×1×(1+6.7%)×(1+0.04)×1+0=780(元/平方米)

商服用地单位面积地价=平均楼面地价×容积率=780×2.5=1950;

商服用地总地价=商服用地单位面积地价×商服用地(所分摊的)宗地面积=1950×6500×30%=3802500(元)

B.住宅份额的地价

住宅用地平均楼面地价=住宅级别基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率=744×1×1×1.05×(1+6.87%)×(1+0.04)×1+0=868(元/平方米)

住宅用地单位面积地价=平均楼面地价×容积率=868×2.5=2170;

住宅用地总地价=住宅用地单位面积地价×住宅用地(所分摊的)宗地面积=2170×6500×(1-30%)=9873500(元)

C.待估宗地总地价

待估宗地总地价=商服份额的地价+住宅份额的地价=3802500+9873500=13676000(元)

(四)工业用地计算示例

例：待估宗地块位于河口镇新河工业园区内，用途二类工业用地，出让用地面积为12500平方米，规划容积率为1.2，建筑密度为50%，土地剩余年限为50年，现状未开发，开发程度为五通一平。求该待估宗地2022年7月1日的市场价格。

第一步：确定计算公式

工业用地单位面积地价=工业级别基准地价×临路类型×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积

第二步：查询级别基准地价

根据级别基准地价图，查得待估宗地所在级别为河口镇工业用地1



级，基准地价为255元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定临路条件修正系数

估价对象临混合型干道，参考《工业用地临路条件修正系数表》，确定临路条件修正系数为1。

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期为2022年7月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

(3) 确定区域因素修正系数

经查询工业用地因素因子说明表及系数修正表，并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为7.14%，具体修正过程如下：

因素因子	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
交通条件	道路路网较密集	较优	1%
	距货运站约 500 米	较优	0.49%
	距离高速入口 2200 米	一般	0
基本设施状况	市政供电，断电次数较少	较优	0.63%
	供水较稳定，保障率较高	较优	0.59%
	汛期偶有积水，排水较通畅	较优	0.53%
环境条件	区域内工程地质较好	较优	0.84%
	地势平坦	优	1.56%
产业集聚度	位于工业园区内，已形成较大规模	较优	0.83%
区域规划	区域规划为较适合用途，规划前景较好	较优	0.39%
	三旧改造区内，未动工	较优	0.28%
Σ 因素因子			7.14%

(4) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利，形状规则，利于布局，地势平坦，根据《工业用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.01+0.02+0.03=0.06。



优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	-0.02
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03

(5) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为50年，由于估价对象的剩余土地使用年期与基准地价的定义一致，确定土地剩余土地使用年期修正系数为1。

(6) 确定开发程度修正值

由于估价对象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估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

工业用地单位面积地价=工业级别基准地价×临路类型×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值=255×1×1×(1+7.14%)×(1+0.06)×1.0+0=290(元/平方米)

总价=工业用地单位面积地价×土地总面=290×12500=3625000(元)

(五) 公共管理与公共服务用地计算示例

例：待估宗地块位于陆河县河田镇宝山村，土地用途为教育用地，出让用地面积为11300平方米，规划容积率为1.0，建筑密度为40%，土



地剩余年限为50年，现状未开发，开发程度为五通一平。求该待估宗地2022年7月1日的市场价格。

第一步：确定计算公式

公共管理与公共服务用地单位面积地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=公共管理与公共服务用地单位面积地价×土地面积

第二步：查询级别基准地价

根据陆河县公共管理与公共服务用地基准地价级别价图，查得估价对象位于河田镇公共管理与公共服务用地II级，其对应的基准地价为364元/平方米。

第三步：确定估价对象的修正系数

(1) 确定容积率修正系数

根据《公共管理与公共服务用地容积率修正系数表》的计算公式，估价对象容积率为1.0，故确定容积率修正系数为1。

(2) 确定临路条件修正系数

估价对象临混合型主干道，参考《公共管理与公共服务用地临路条件修正系数表》，确定临路条件修正系数为1。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

(4) 确定区域因素修正系数

经查询公共管理与公共服务用地因素因子说明表及系数修正表，并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为13.54%，具体修正过程如下：

区域因素		比较指数	修正系数
基础设施完善度	供电	优	0.0087
	供水	优	0.0083
	排水	优	0.0074



公用设施完备度	小学教育设施	优	0.0055
	中学教育设施	优	0.0052
	医卫设施	较优	0.0025
	文体娱乐	一般	0
	金融设施	优	0.0042
交通条件	道路通达度	优	0.016
	公交便捷度	优	0.0139
	长途客运站	优	0.0063
	高速路出入口	一般	0
环境条件	水污染	较优	0.0054
	工程地质条件	优	0.0049
	地势条件	优	0.0051
	自然景观	一般	0
	人文景观	一般	0
人口状况	居住集聚度	优	0.0145
	客流密度	优	0.0114
商服繁华程度	商服中心	较优	0.0114
区域规划	城镇空间规划	较优	0.0047
	城市更新规划	一般	0

(5) 确定个别因素修正系数

估价对象的面积适中，对土地利用极为有利；形状较规则，较利于布局；无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般，根据《公共管理与公共服务用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.02+0.01+0=0.03。

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	-0.02
景观条件	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06



(6) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为50年，与基准地价的定义一致，故土地剩余土地使用年期修正系数为1。

(7) 确定开发程度修正值

由于估价对象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及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

公共管理与公共服务用地单位面积地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×容积率修正系数×临路条件×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值=364×1×1×1×(1+13.54%)×(1+0.03)×1+0=426(元/平方米)

宗地总价=公共管理与公共服务用地单位面积地价×土地面积=426×171000=72846000(元)

(六) 公用设施用地计算示例

例：待估宗地块位于陆河县新河工业园区，土地用途为公用设施用地，出让用地面积为5000平方米，规划容积率为1.0，土地剩余年限为50年，现状未开发，开发程度为五通一平。求该待估宗地2022年7月1日的市场价格。

第一步：确定计算公式

公用设施用地单位面积地价=公用设施用地级别基准地价×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总价=公用设施用地单位面积地价×土地总面积

第二步：查询级别基准地价



根据陆河县公用设施用地基准地价级别价图，查得估价对象位于河口镇镇公用设施用地I级，其对应的基准地价为324元/平方米。。

第三步：确定估价对象的修正系数

(1) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年7月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

(2) 确定临路条件修正系数

估价对象临混合型干道，参考《公用设施用地临路条件修正系数表》，确定临路条件修正系数为1。

(3) 确定区域因素修正系数

经查询乡镇公用设施用地因素因子说明表及系数修正表，并根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为9.78%，具体修正过程如下：

区域因素		比较指数	修正系数
交通条件	道路通达度	优	0.015
	距货运站距离	较劣	-0.0054
	距高速入口距离	较优	0.006
基础设施完善度	供电	优	0.0125
	供水	优	0.0121
	排水	优	0.0107
环境条件	工程地质条件	优	0.0135
	地势条件	优	0.0129
产业聚集效益	产业聚集影响度	优	0.0205
区域规划	国土空间规划	一般	0
	城市更新规划	一般	0
合计 区域因素修正 = $\sum K_i$			0.0978

(4) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利；形状规则，利于布局。根据《公用设施用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.01+0.02=0.03。

优劣度因素	好	较好	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响



优劣度因素	好	较好	一般	较劣	劣
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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	-0.02

(5) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为50年，与基准地价的定义一致，故土地剩余土地使用年期修正系数为1。

(6) 确定开发程度修正值

由于估价对象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及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

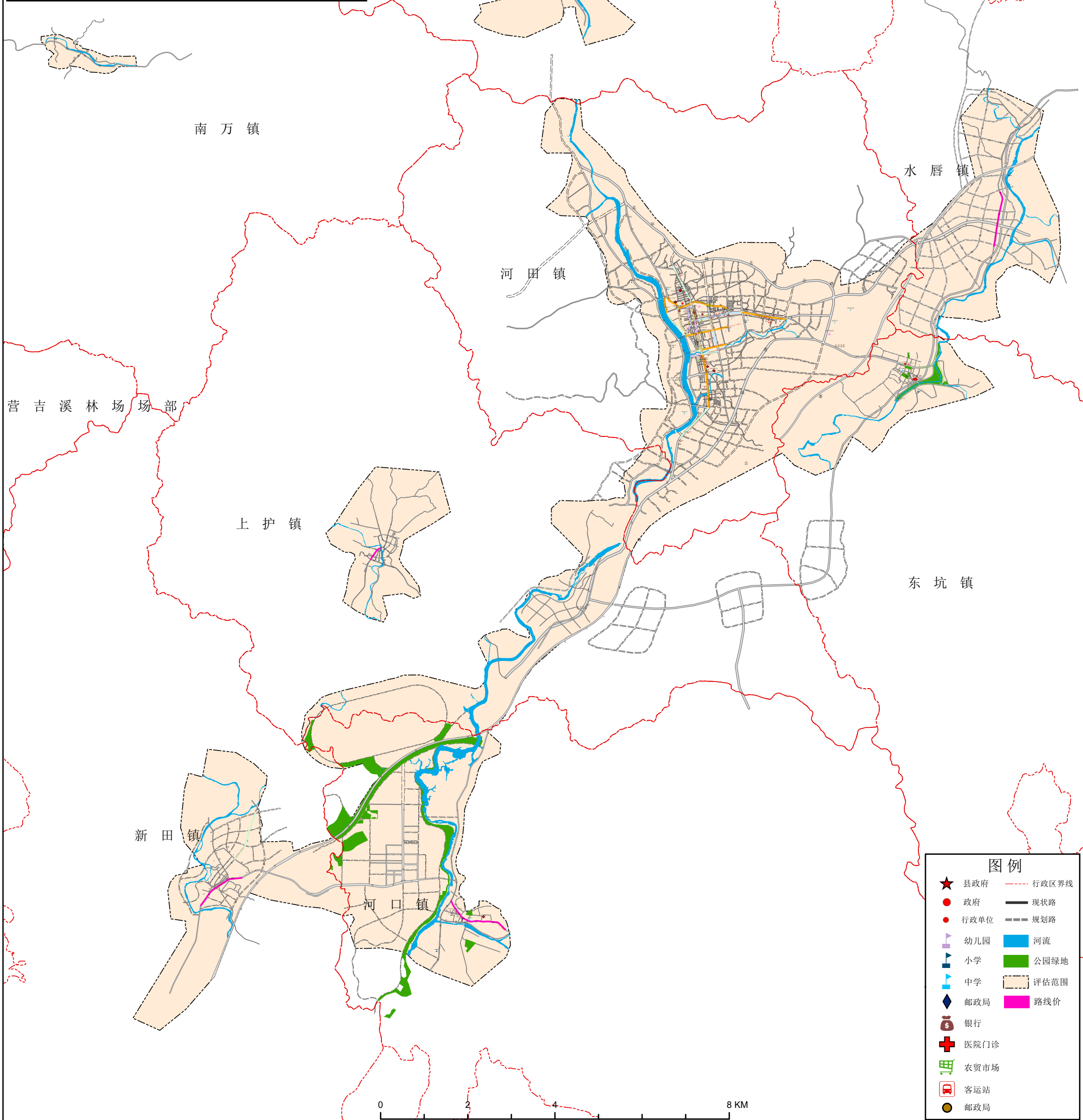
公用设施用地单位面积地价=公用设施用地级别基准地价×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值=324×1×1×(1+9.78%)×(1+0.03)×1+0=366(元/平方米)

总地价=公用设施用地单位面积地价×土地总面积
=366×5000=1830000(元)

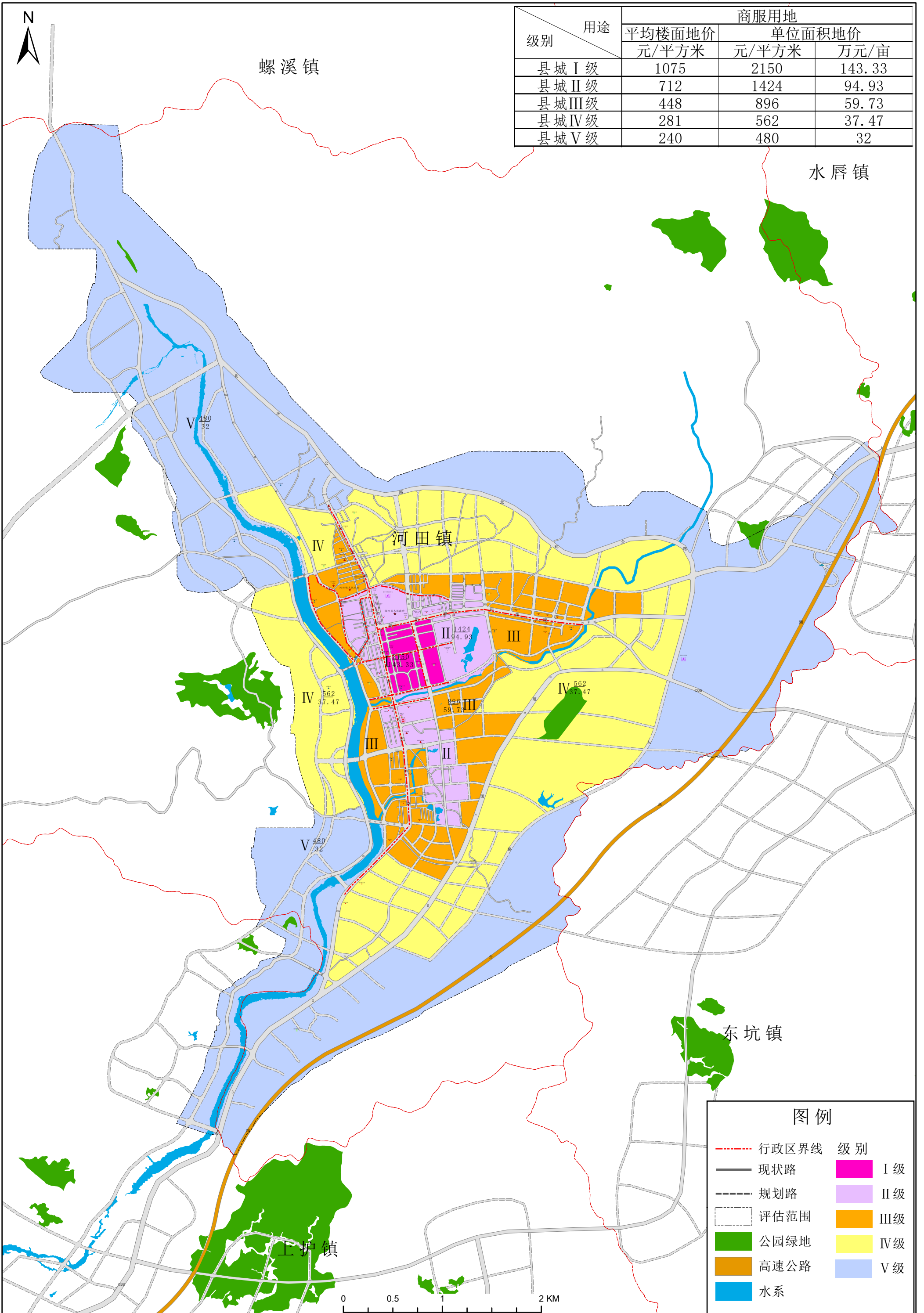
(本页余下空白)

陆河县商业路线价图

路线段编号	所在区域	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面价 (元/m ²)
LXJ01	河田镇	陆河大道1	朝阳路	建设路	6895
LXJ02	河田镇	陆河大道2	建设路	滨河路	5824
LXJ03	河田镇	人民北路	城北路	吉安路	3947
LXJ04	河田镇	人民中路1	吉安路	朝阳路	4961
LXJ05	河田镇	人民中路2	朝阳路	通达路	6793
LXJ06	河田镇	人民中路3	通达路	沿河路	4070
LXJ07	河田镇	人民南路1	沿河路	河中路	3231
LXJ08	河田镇	人民南路2	河中路	陆河县人民法院	2746
LXJ09	河田镇	朝阳路1	人民中路	高砂路	5472
LXJ10	河田镇	朝阳路2	高砂路	高回路	4378
LXJ11	河田镇	建设路	泰安桥	人民中路	4811
LXJ12	河田镇	吉安路	吉康路	拱北二街	4011
LXJ13	河田镇	吉康路	吉安路	岁宝路	3610
LXJ14	河田镇	吉祥路	吉安路	河城中学	3409
LXJ15	河田镇	螺河东路1	螺河1号	泰安桥	4460
LXJ16	河田镇	螺河东路2	泰安桥	河田镇中心小学	3791
LXJ17	河田镇	岁宝路	吉康路	岁宝一街	3530
LXJ18	河田镇	滨河路1	螺河1号	人民中路	3867
LXJ19	河田镇	滨河路2	人民中路	吉康华苑	3460
LXJ20	河田镇	沿河路1	螺河东路	人民南路	3114
LXJ21	河田镇	沿河路2	人民南路	东河小区	3480
LXJ22	新田镇	人民路	新田镇人民政府	新田中学段	2814
LXJ23	新田镇	文新路	景新花园路	中国人寿公司路口	2533
LXJ24	河口镇	人民路	河口镇人民政府	陆河县第二人民医院以东300米处路口	2680
LXJ25	上护镇	大富路	下塘路南	上护镇政府	2127
LXJ26	螺溪镇	商业街(新圩街)	004县道	螺溪镇卫生院路口	2539
LXJ27	水唇镇	水唇大道	水唇中学	水唇政府北侧十字路口	2392



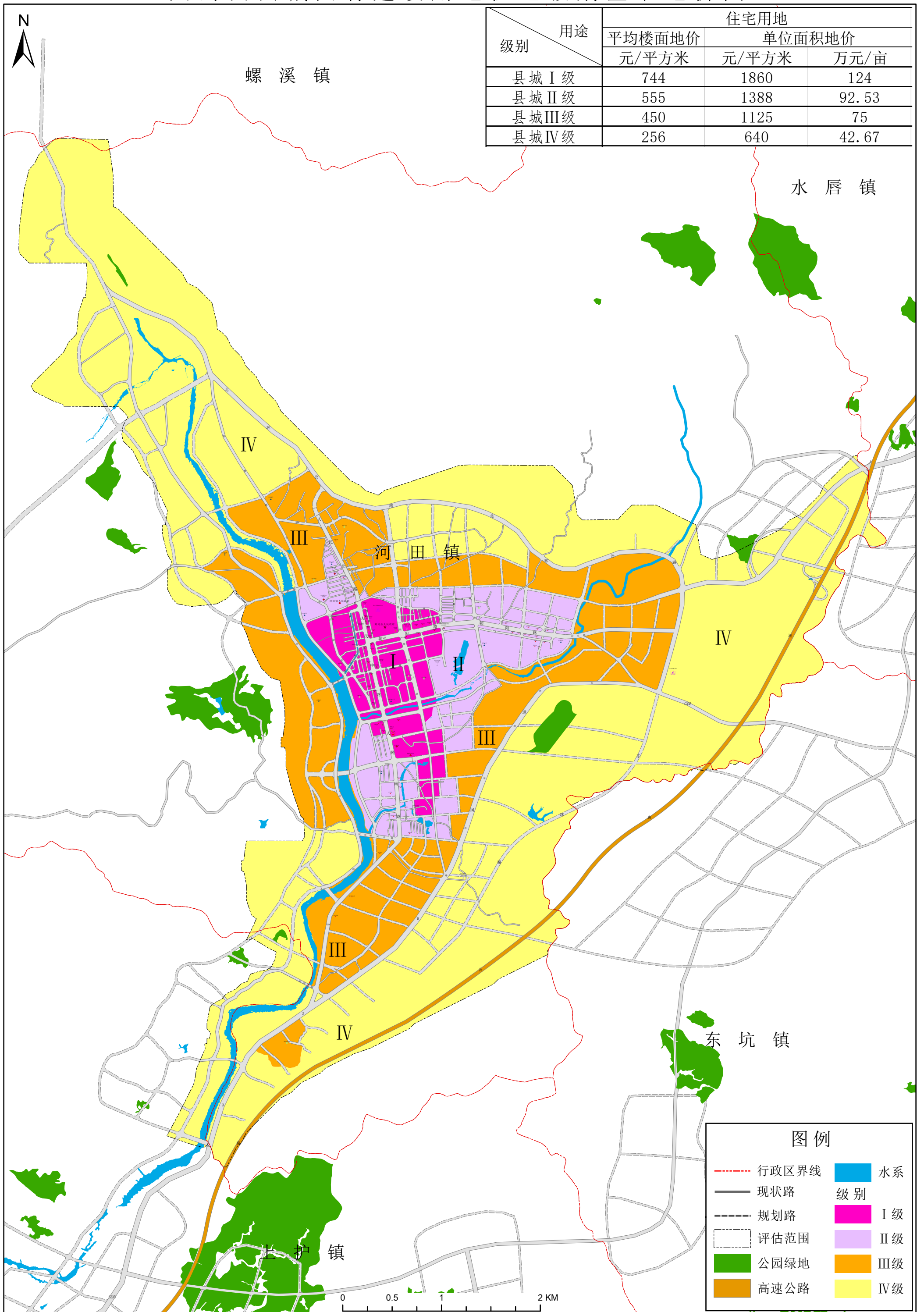
陆河县县城国有建设用地商服级别基准地价图



级别	用途	商服用地		
		平均楼面地价 元/平方米	单位面积地价	
			元/平方米	万元/亩
县城 I 级		1075	2150	143.33
县城 II 级		712	1424	94.93
县城 III 级		448	896	59.73
县城 IV 级		281	562	37.47
县城 V 级		240	480	32

图例	
--- 行政区界线	级别
— 现状路	■ I 级
- - - 规划路	■ II 级
□ 评估范围	■ III 级
■ 公园绿地	■ IV 级
■ 高速公路	■ V 级
■ 水系	

陆河县县城国有建设用地住宅级别基准地价图



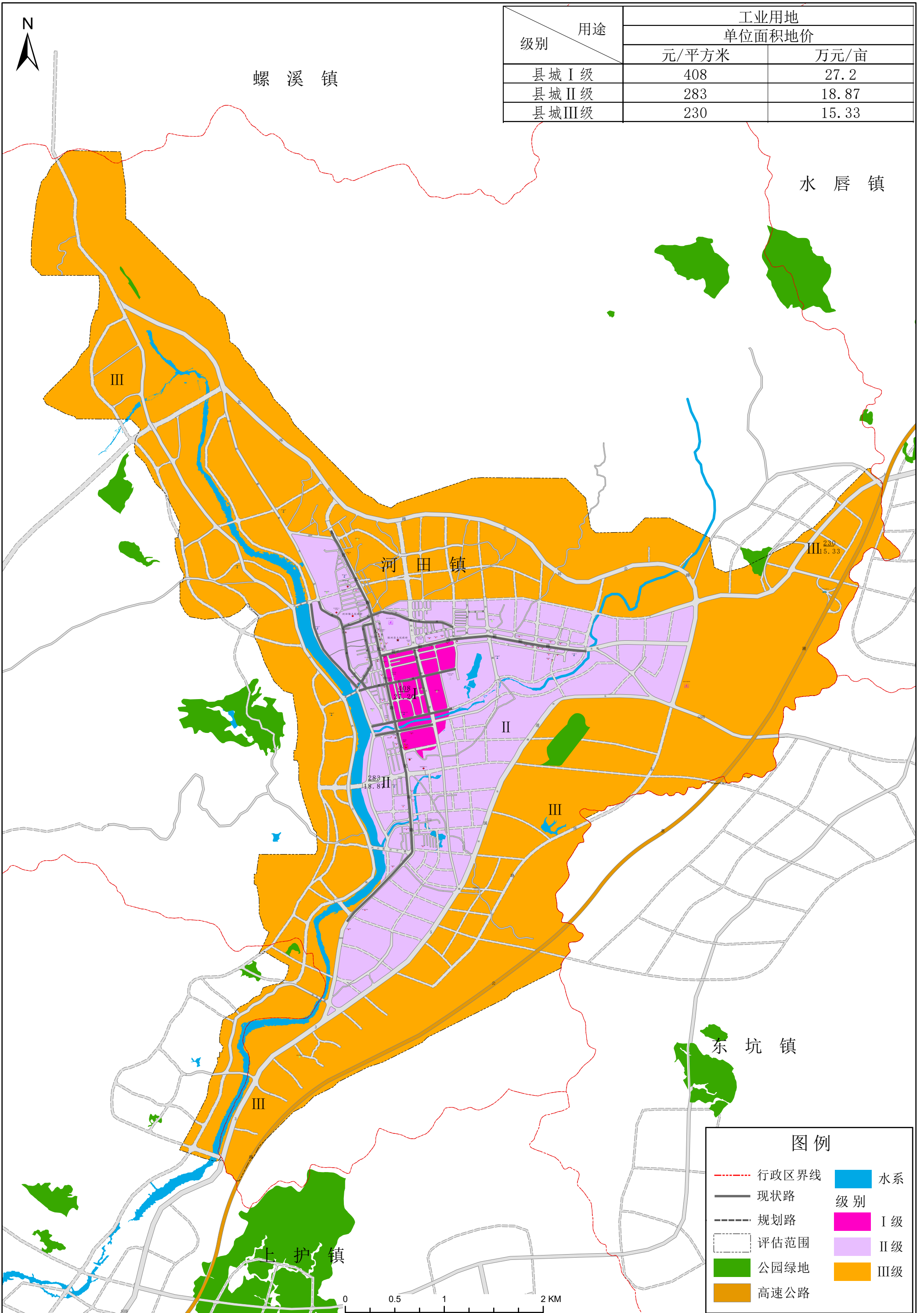
级别	用途	住宅用地		
		平均楼面地价 元/平方米	单位面积地价	
			元/平方米	万元/亩
县城 I 级		744	1860	124
县城 II 级		555	1388	92.53
县城 III 级		450	1125	75
县城 IV 级		256	640	42.67

图例

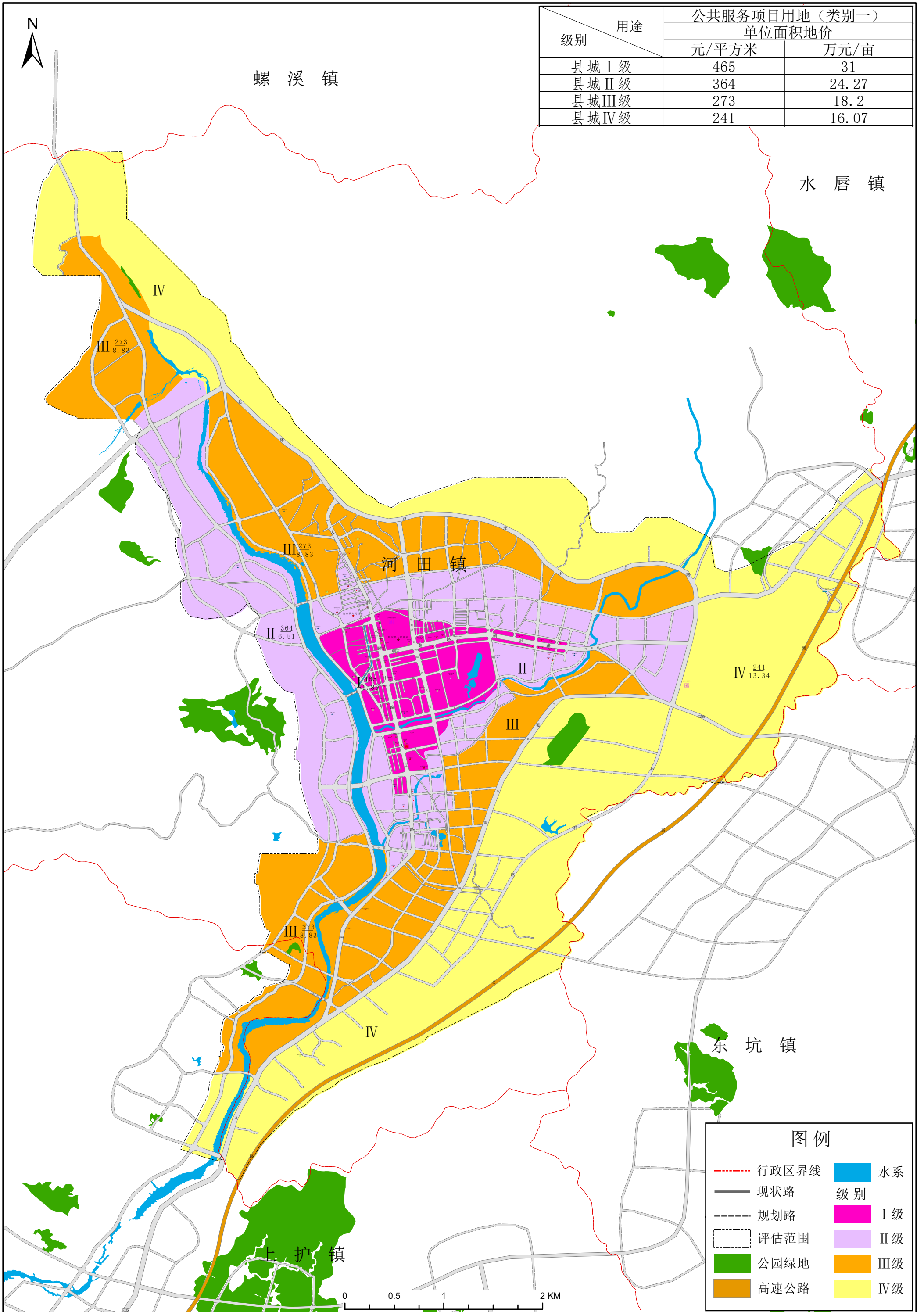
- 行政区界线
- 现状路
- - - 规划路
- 评估范围
- 公园绿地
- 高速公路
- 水系
- 级别
- I 级
- II 级
- III 级
- IV 级

陆河县县城国有建设用地工业级别基准地价图

级别 \ 用途	工业用地	
	单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩
县城 I 级	408	27.2
县城 II 级	283	18.87
县城 III 级	230	15.33

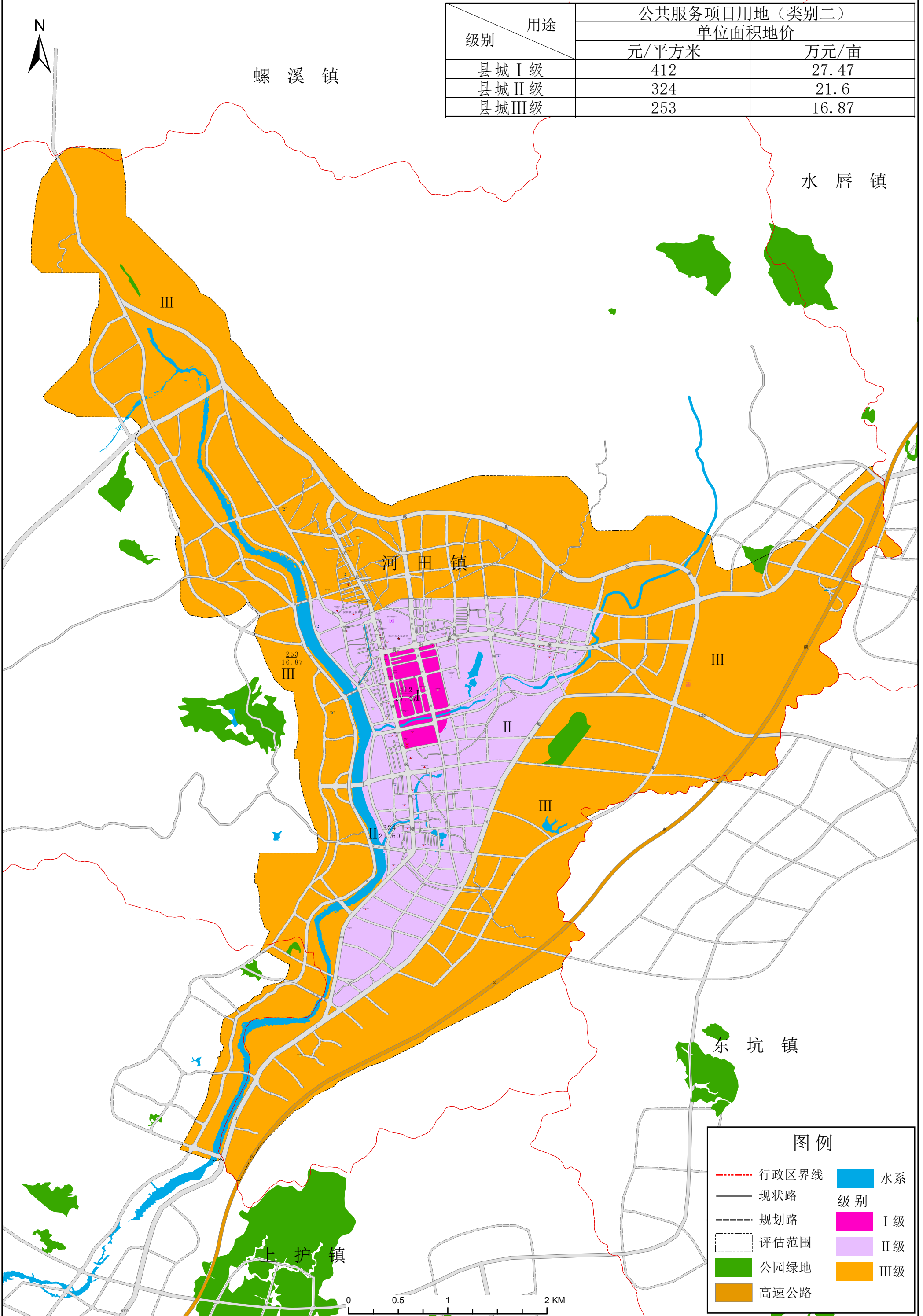


陆河县县城国有建设用地公共服务（类别一）级别基准地价图



陆河县县城国有建设用地公共服务（类别二）级别基准地价图

级别	用途	公共服务项目用地（类别二）	
		单位面积地价	
		元/平方米	万元/亩
县城Ⅰ级		412	27.47
县城Ⅱ级		324	21.6
县城Ⅲ级		253	16.87

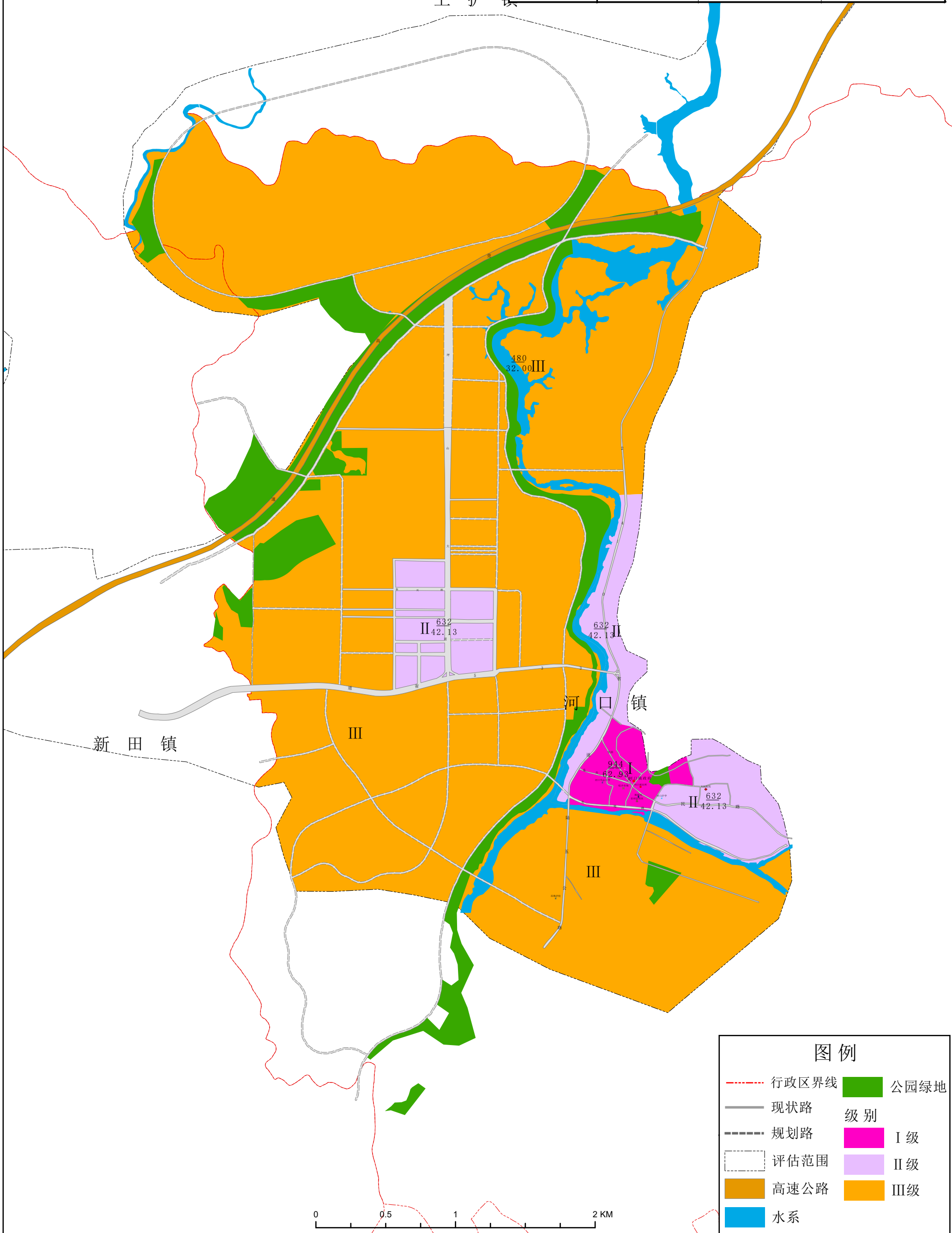


陆河县河口镇国有建设用地商服级别基准地价图



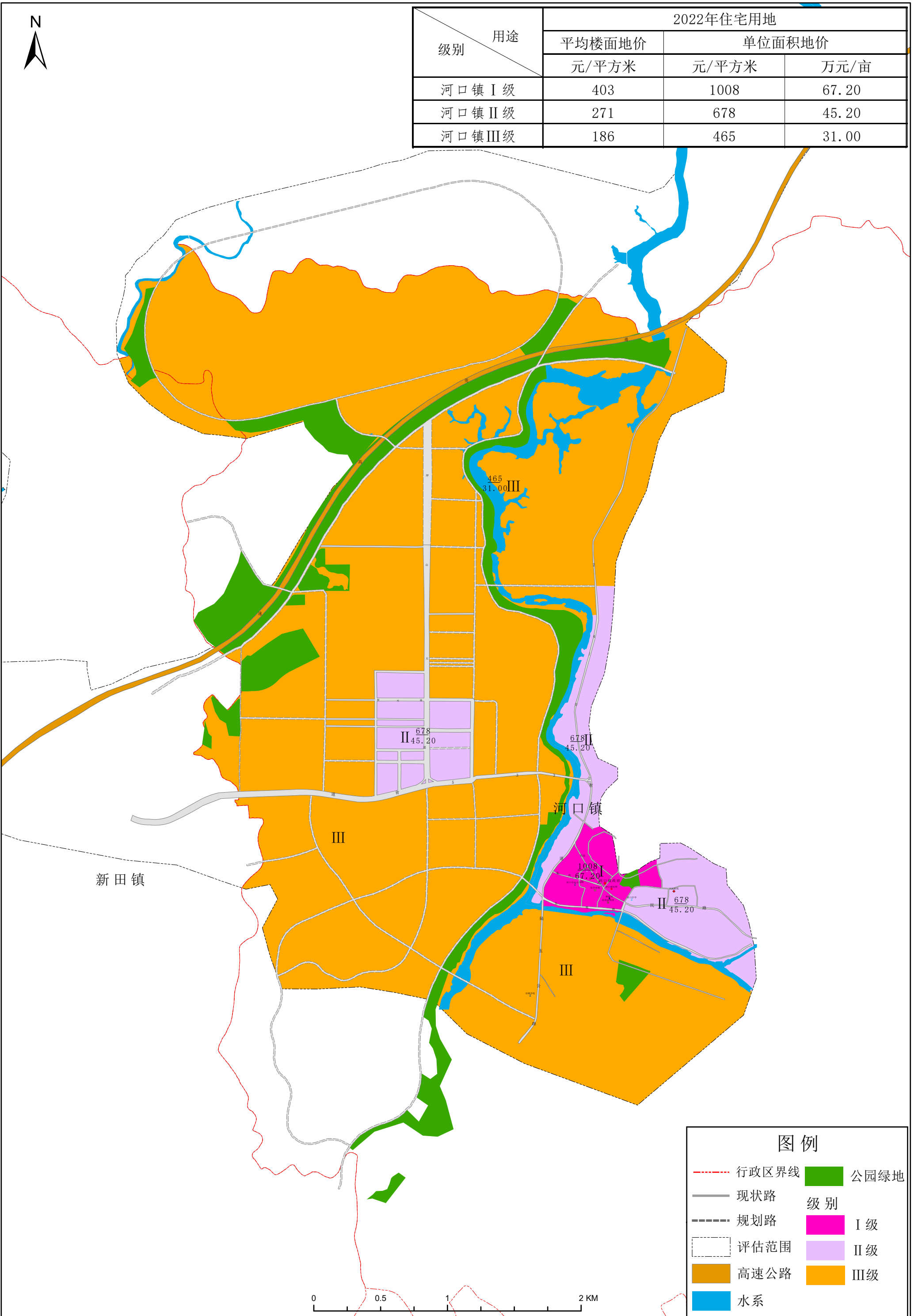
级别	用途	本轮商服用地		
		平均楼面地价 元/平方米	单位面积地价	
			元/平方米	万元/亩
河口镇 I 级		472	944	62.93
河口镇 II 级		316	632	42.13
河口镇 III 级		240	480	32.00

上护镇



图例	
- - - 行政区界线	■ 公园绿地
— 现状路	级别
- - - 规划路	■ I 级
□ 评估范围	■ II 级
■ 高速公路	■ III 级
■ 水系	

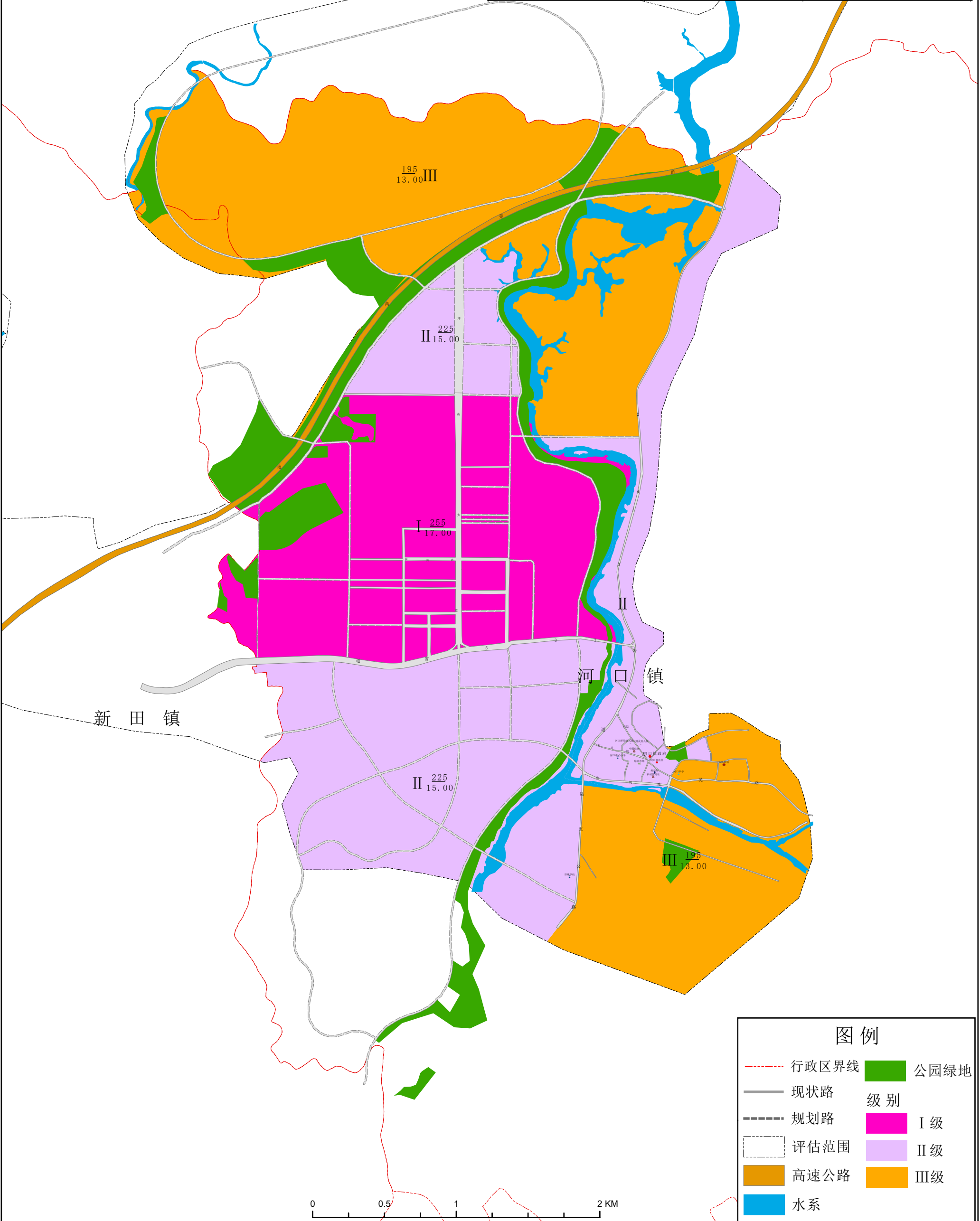
陆河县河口镇国有建设用地住宅级别基准地价图



陆河县河口镇国有建设用地工业级别基准地价图

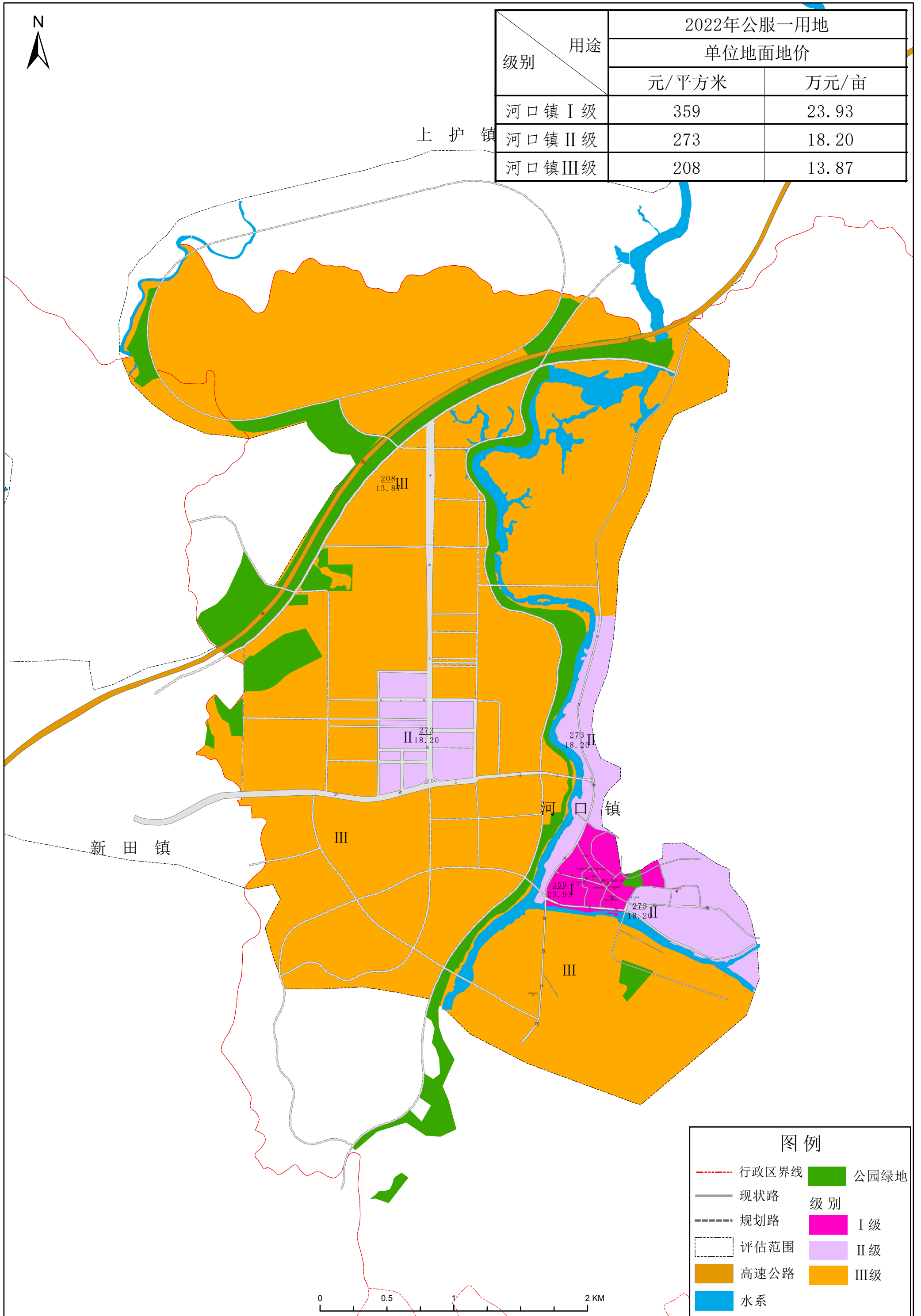


级别 \ 用途	2022年工业用地	
	单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩
河口镇 I 级	255	17.00
河口镇 II 级	225	15.00
河口镇 III 级	195	13.00

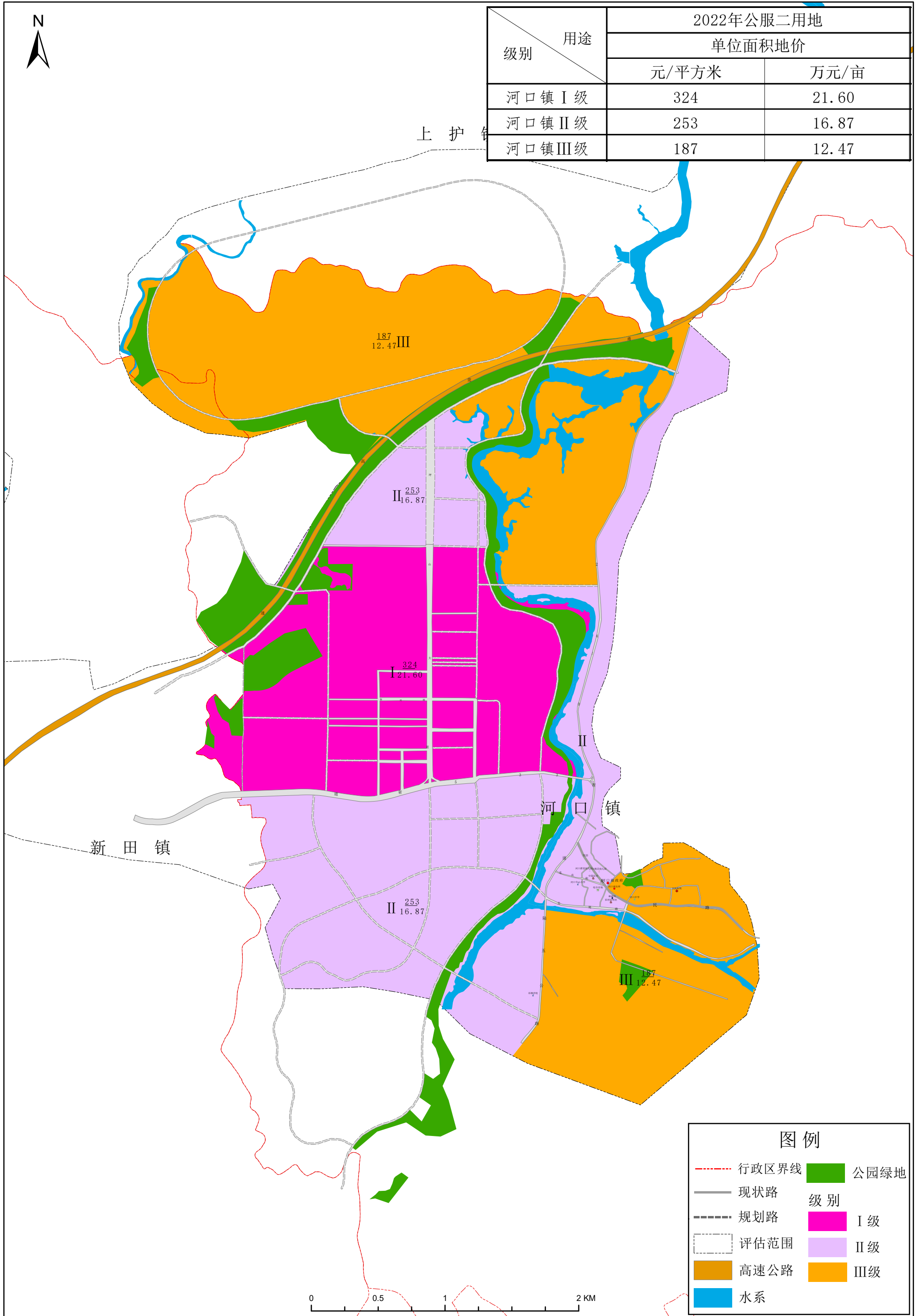


图例	
	行政区界线
	公园绿地
	现状路
	I 级
	规划路
	II 级
	评估范围
	III 级
	高速公路
	水系

陆河县河口镇国有建设用地公共服务（类别一）级别基准地价图



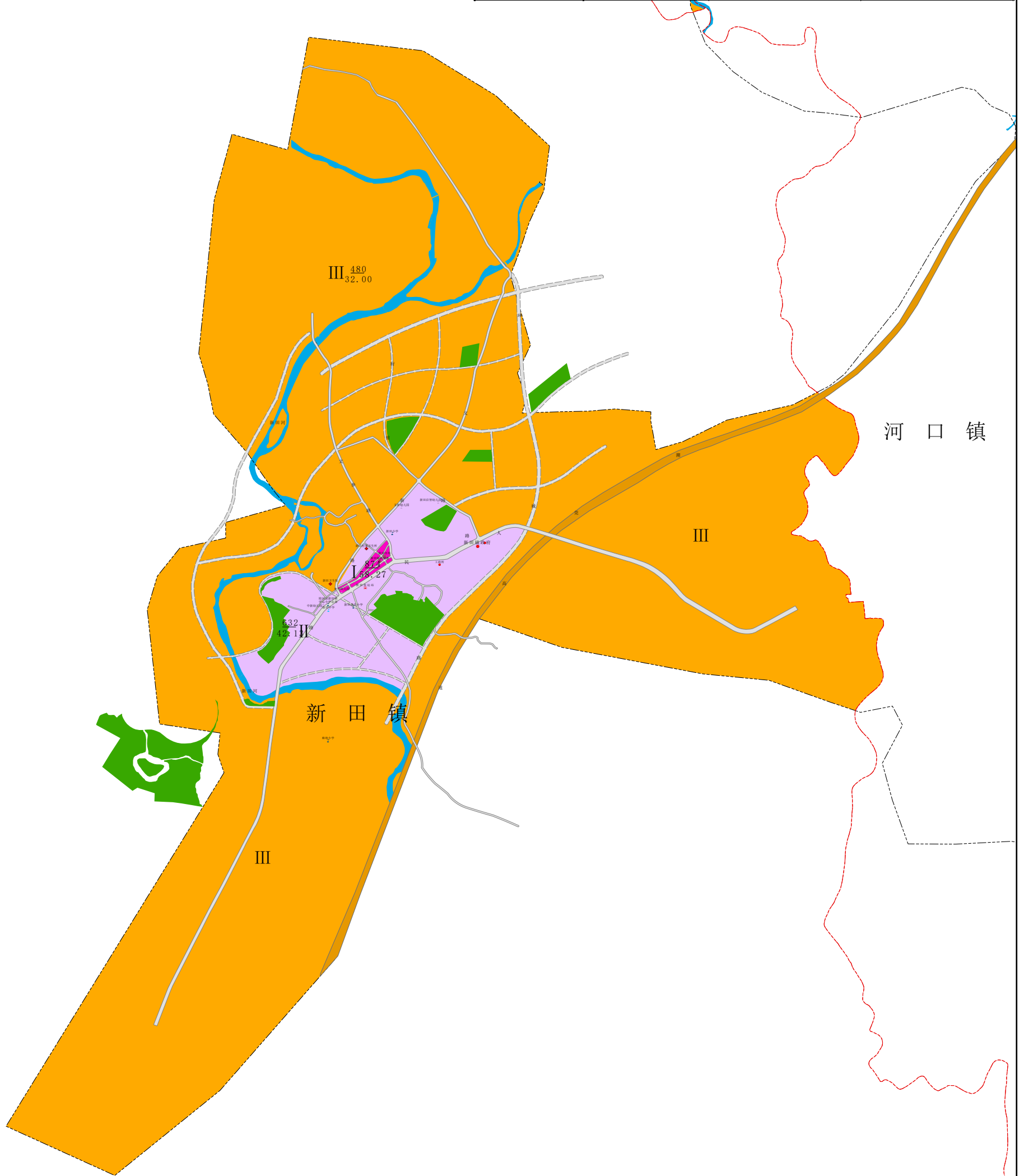
陆河县河口镇国有建设用地公共服务（类别二）级别基准地价图



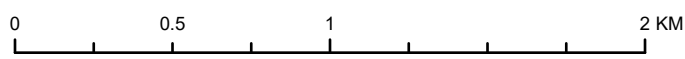
陆河县新田镇国有建设用地商服级别基准地价图



级别 \ 用途	本轮商服用地		
	平均楼面地价	单位面积地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩
新田镇 I 级	437	874	58.27
新田镇 II 级	316	632	42.13
新田镇 III 级	240	480	32.00



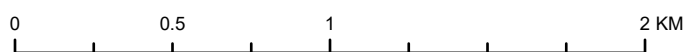
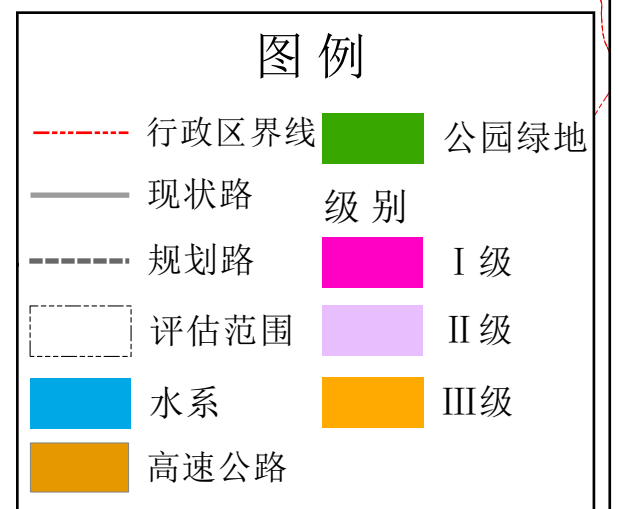
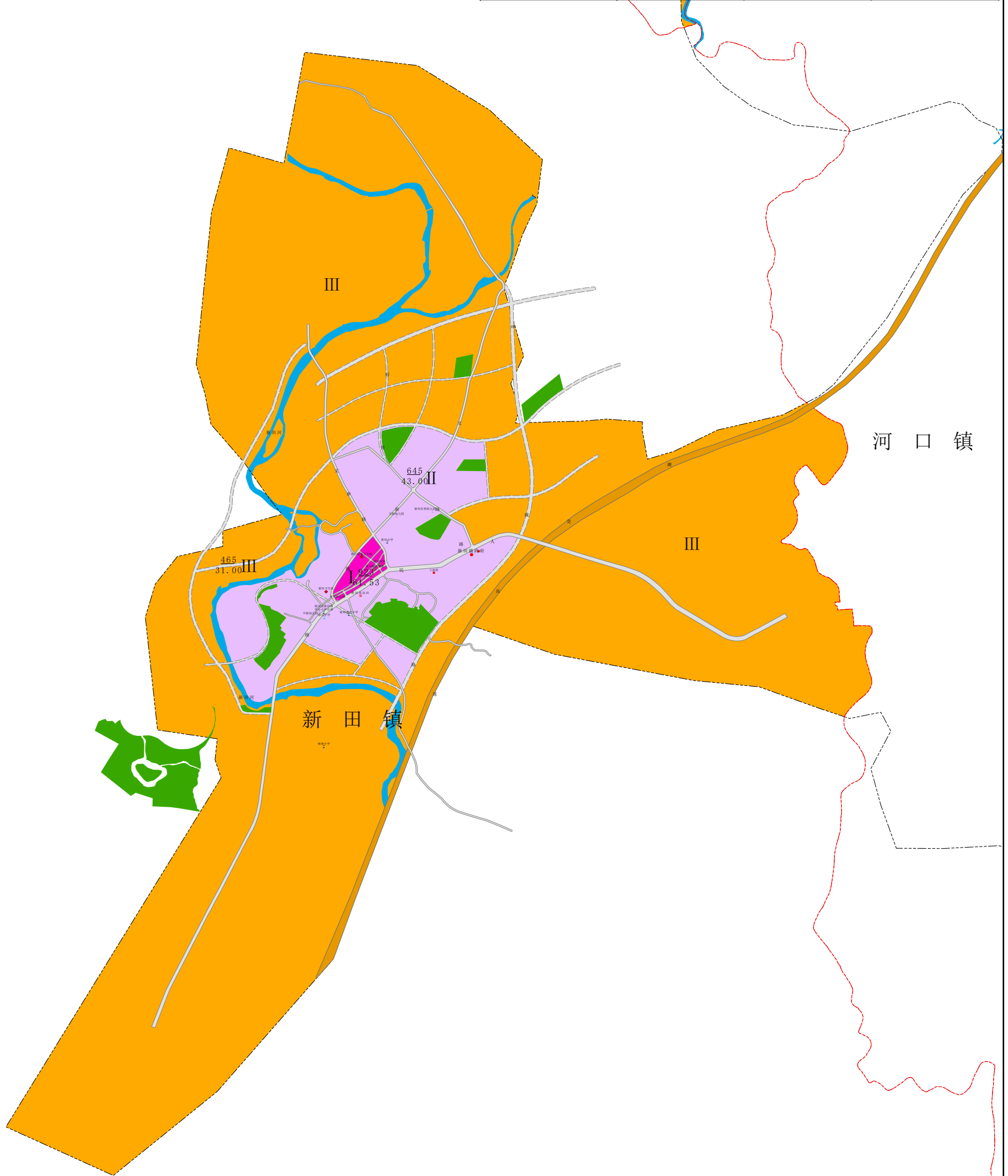
图例	
	行政区界线
	公园绿地
	现状路
	I 级
	II 级
	水系
	III 级
	高速公路
	规划路
	评估范围



陆河县新田镇国有建设用地住宅级别基准地价图



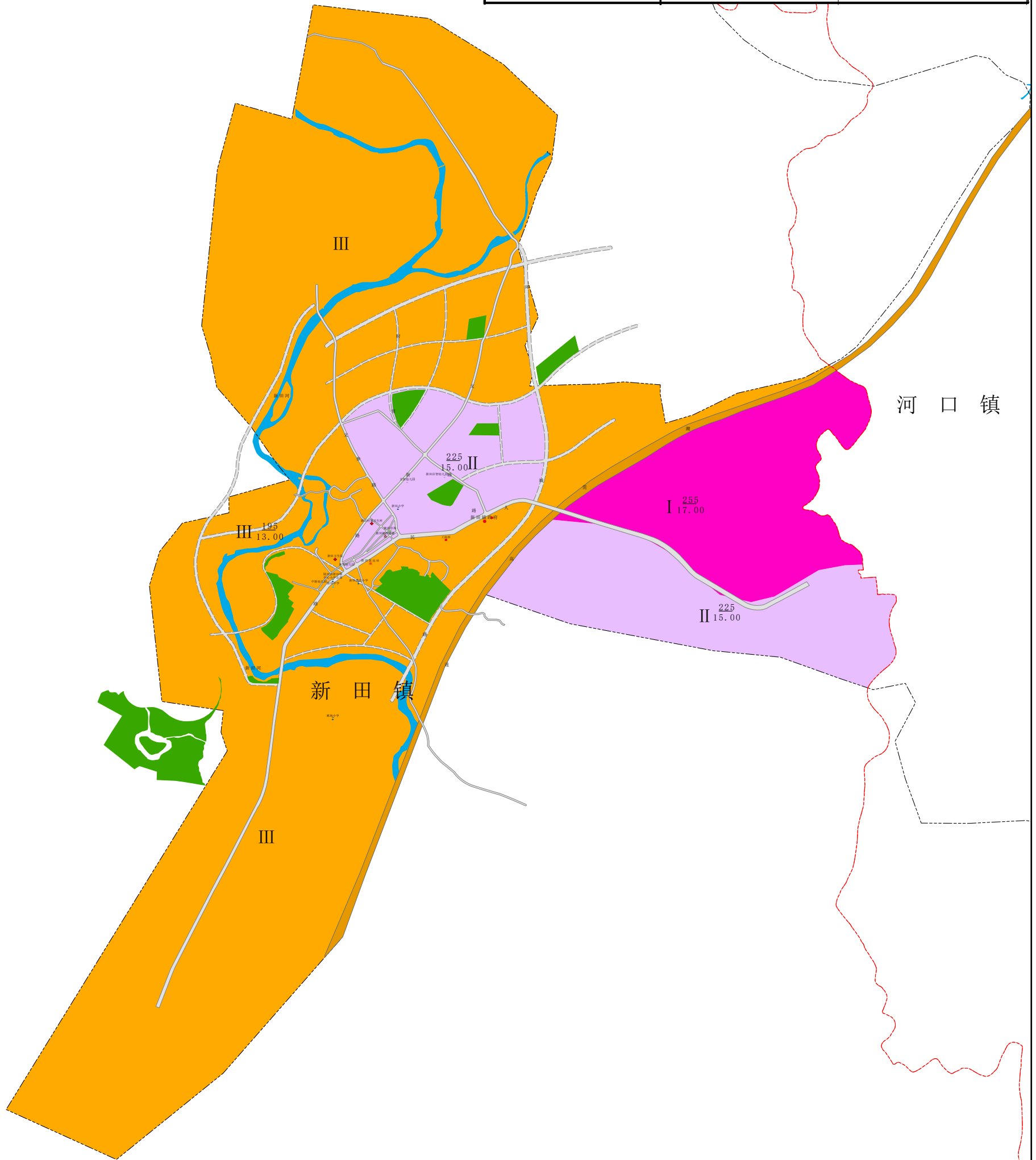
级别	用途	2022年住宅用地		
		平均楼面地价 元/平方米	单位面积地价	
			元/平方米	万元/亩
新田镇 I 级		369	923	61.53
新田镇 II 级		258	645	43.00
新田镇 III 级		186	465	31.00



陆河县新田镇国有建设用地工业级别基准地价图



级别 \ 用途	2022年工业用地	
	单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩
新田镇 I 级	255	17.00
新田镇 II 级	225	15.00
新田镇 III 级	195	13.00

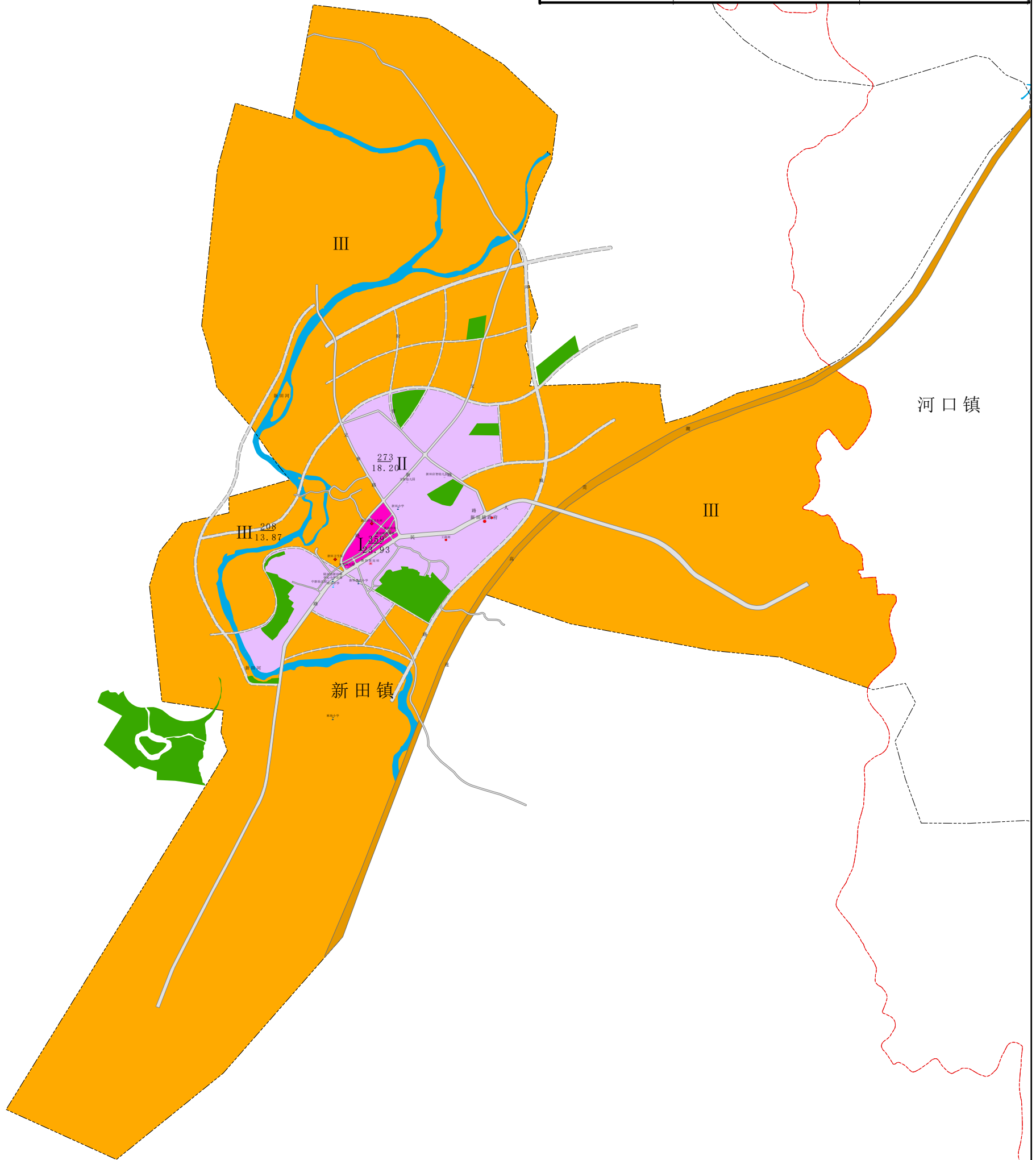


图例	
	行政区界线
	公园绿地
	现状路
	规划路
	评估范围
	水系
	高速公路
	I 级
	II 级
	III 级

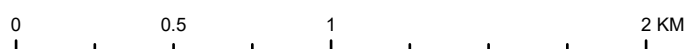
陆河县新田镇国有建设用地公共服务（类别一）级别基准地价图



级别	用途	2022年公服一用地	
		单位地面地价	
		元/平方米	万元/亩
新田镇 I 级		359	23.93
新田镇 II 级		273	18.20
新田镇 III 级		208	13.87



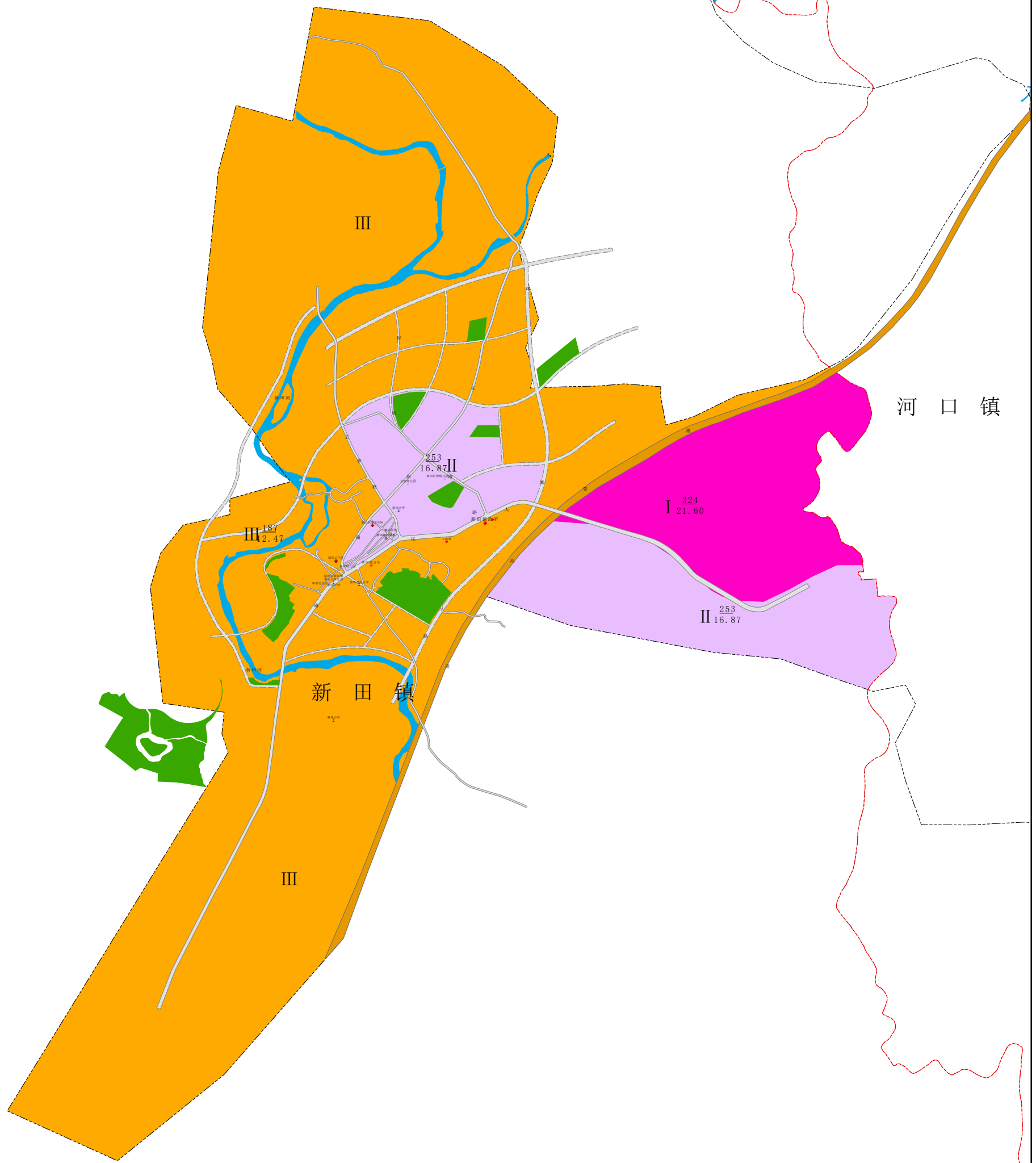
图例	
	行政区界线
	公园绿地
	现状路
	规划路
	I 级
	II 级
	水系
	III 级
	高速公路



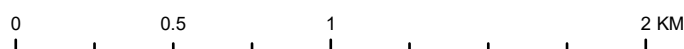
陆河县新田镇国有建设用地公共服务（类别二）级别基准地价图



级别 \ 用途	2022年公服二用地	
	单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩
新田镇 I 级	324	21.60
新田镇 II 级	253	16.87
新田镇 III 级	187	12.47

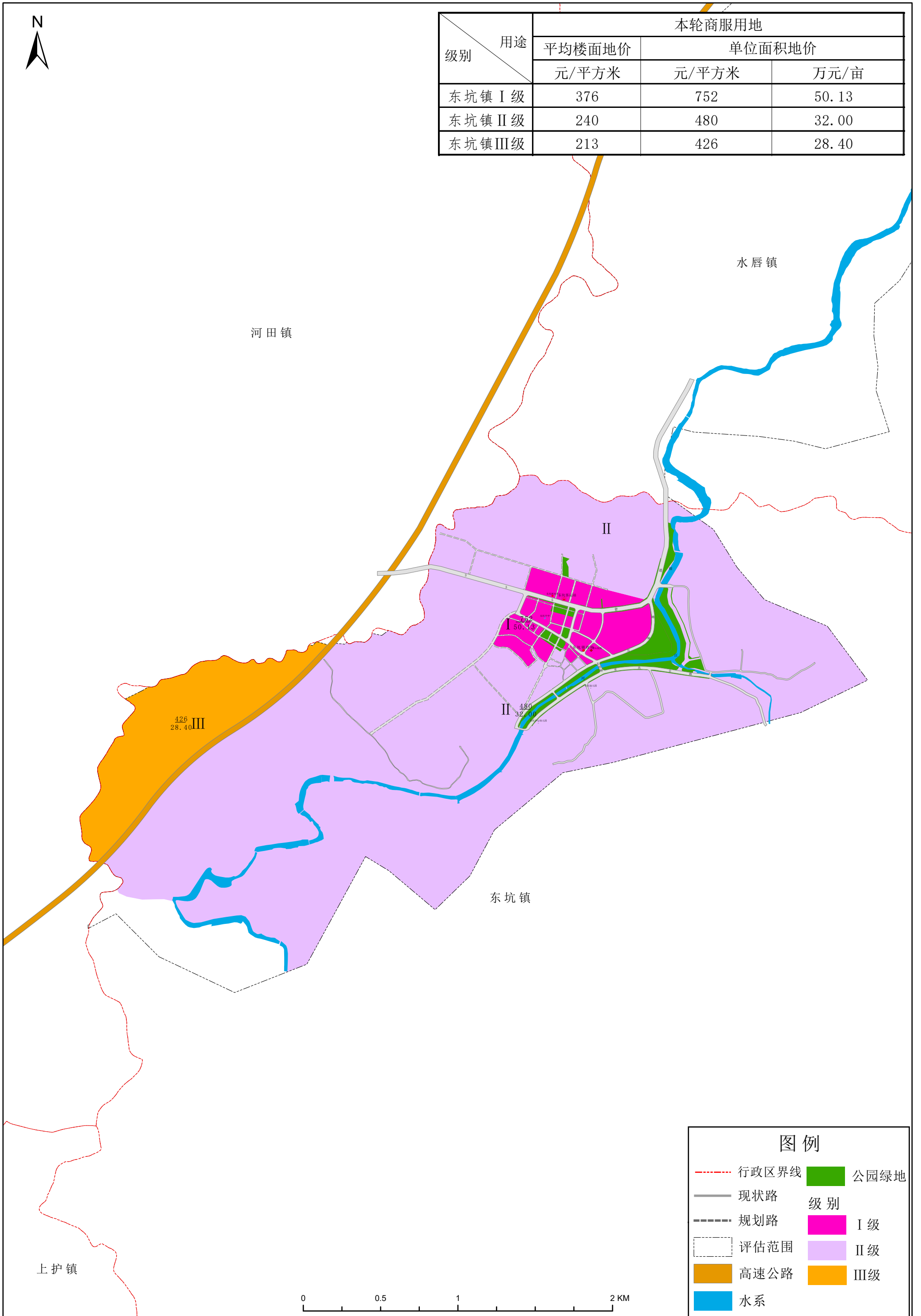


图例	
	行政区界线
	公园绿地
	现状路
	规划路
	I 级
	II 级
	III 级
	水系
	高速公路
	评估范围



陆河县东坑镇国有建设用地商服级别基准地价图

级别	用途	本轮商服用地		
		平均楼面地价 元/平方米	单位面积地价	
			元/平方米	万元/亩
东坑镇 I 级		376	752	50.13
东坑镇 II 级		240	480	32.00
东坑镇 III 级		213	426	28.40

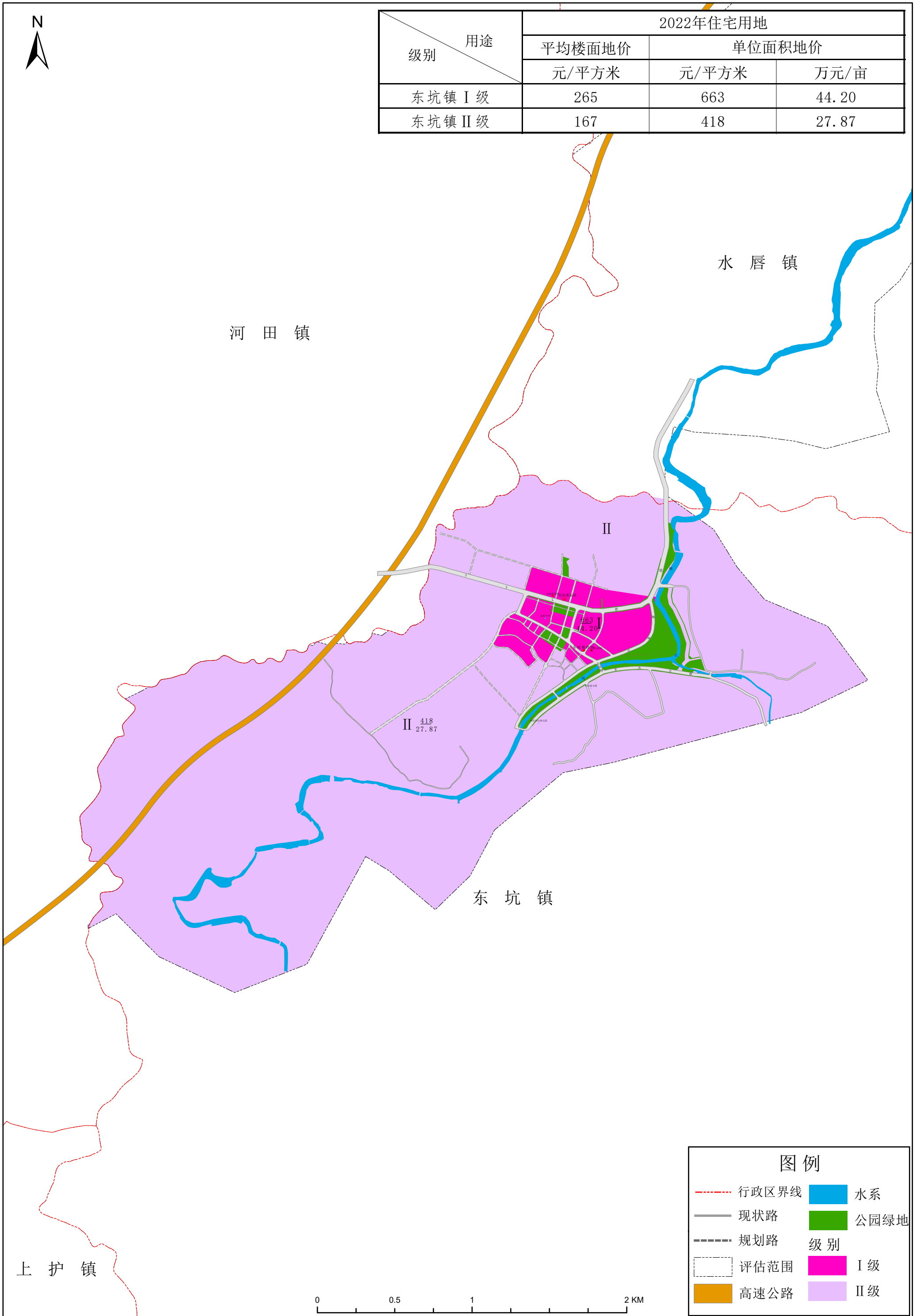


图例

- 行政区界线
- 现状路
- - - 规划路
- - - 评估范围
- 高速公路
- 水系
- 公园绿地
- 级别**
- I 级
- II 级
- III 级

陆河县东坑镇国有建设用地住宅级别基准地价图

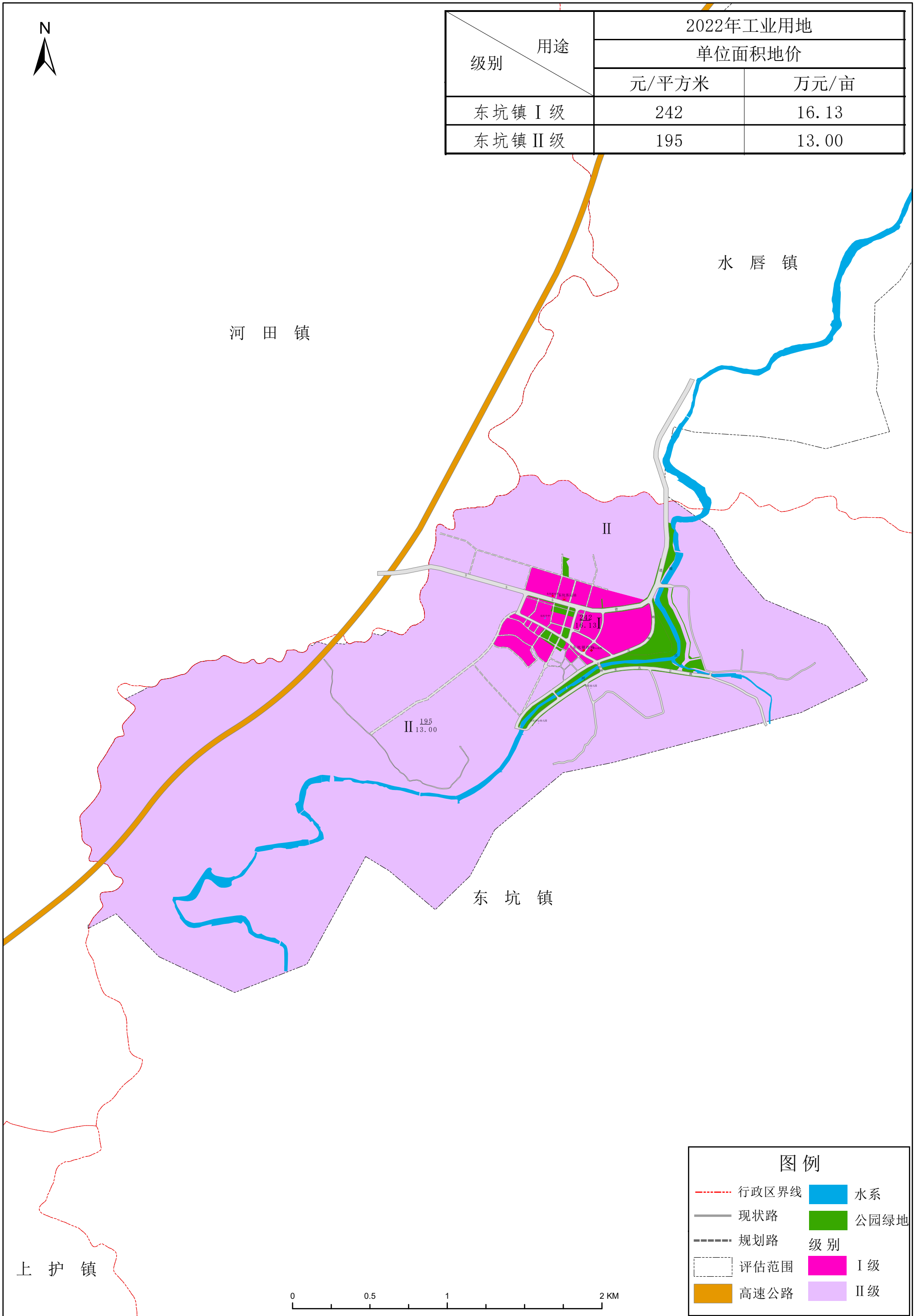
级别 \ 用途	2022年住宅用地		
	平均楼面地价	单位面积地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩
东坑镇 I 级	265	663	44.20
东坑镇 II 级	167	418	27.87



图例	
--- 行政区界线	水系
— 现状路	公园绿地
- - - 规划路	级别
□ 评估范围	I 级
— 高速公路	II 级

陆河县东坑镇国有建设用地工业级别基准地价图

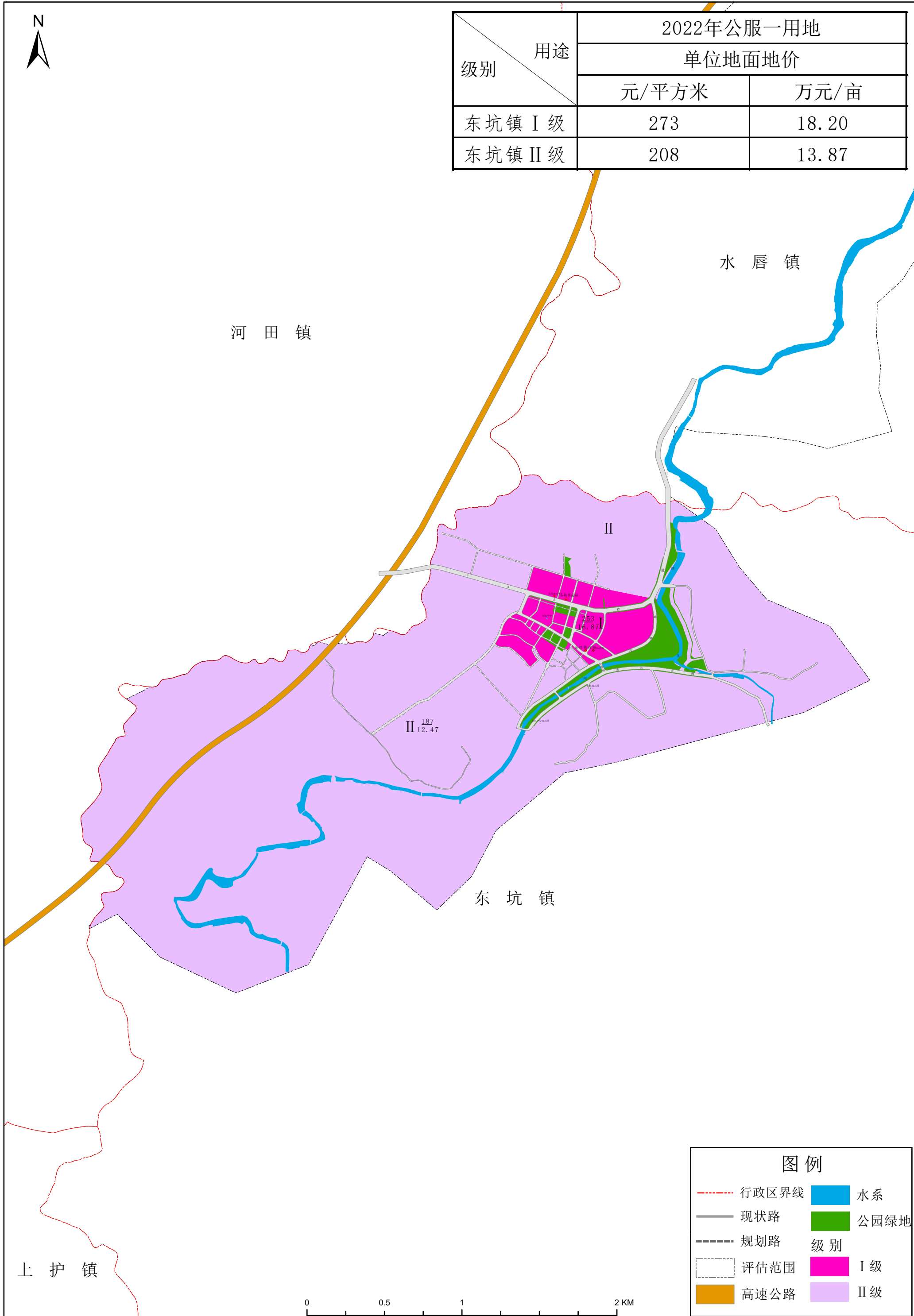
级别 \ 用途	2022年工业用地	
	单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩
东坑镇 I 级	242	16.13
东坑镇 II 级	195	13.00



图例	
--- 行政区界线	水系
— 现状路	公园绿地
- - - 规划路	级别
□ 评估范围	I 级
■ 高速公路	II 级

陆河县东坑镇国有建设用地公共服务（类别一）级别基准地价图

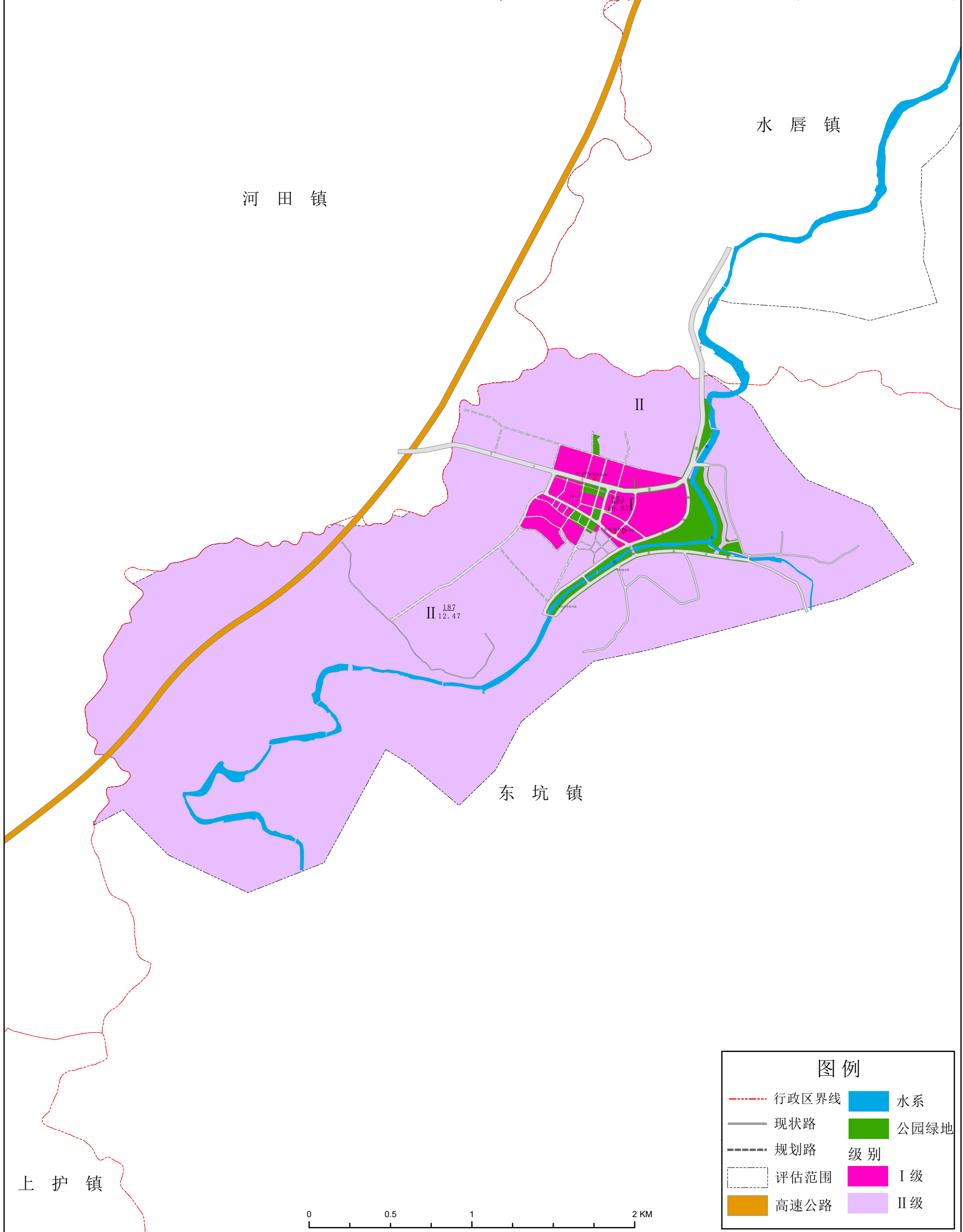
级别	用途	2022年公服一用地	
		单位地面地价	
		元/平方米	万元/亩
东坑镇 I 级		273	18.20
东坑镇 II 级		208	13.87



陆河县东坑镇国有建设用地公共服务（类别二）级别基准地价图

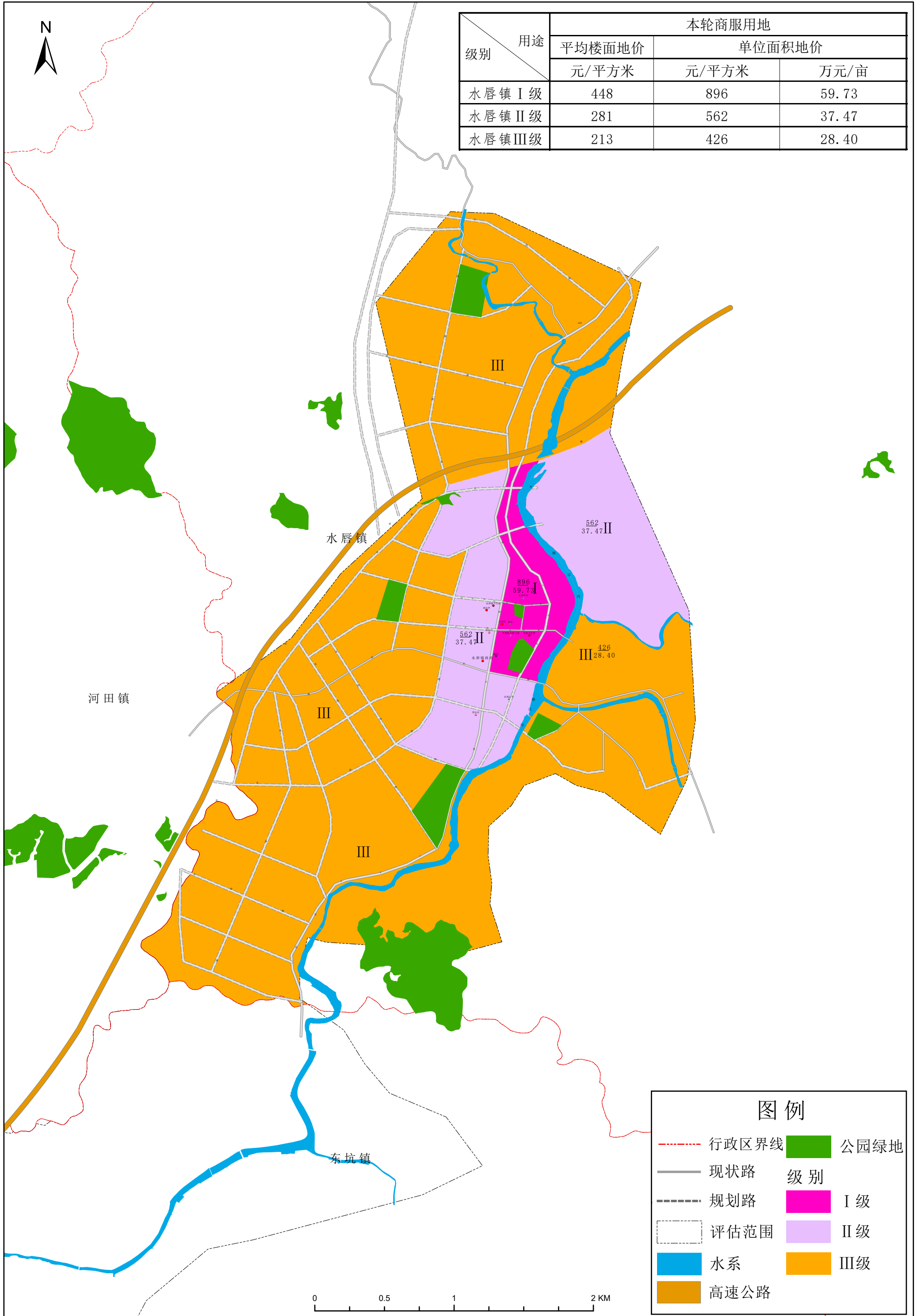


级别 \ 用途	2022年公服二用地	
	单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩
东坑镇 I 级	253	16.87
东坑镇 II 级	187	12.47

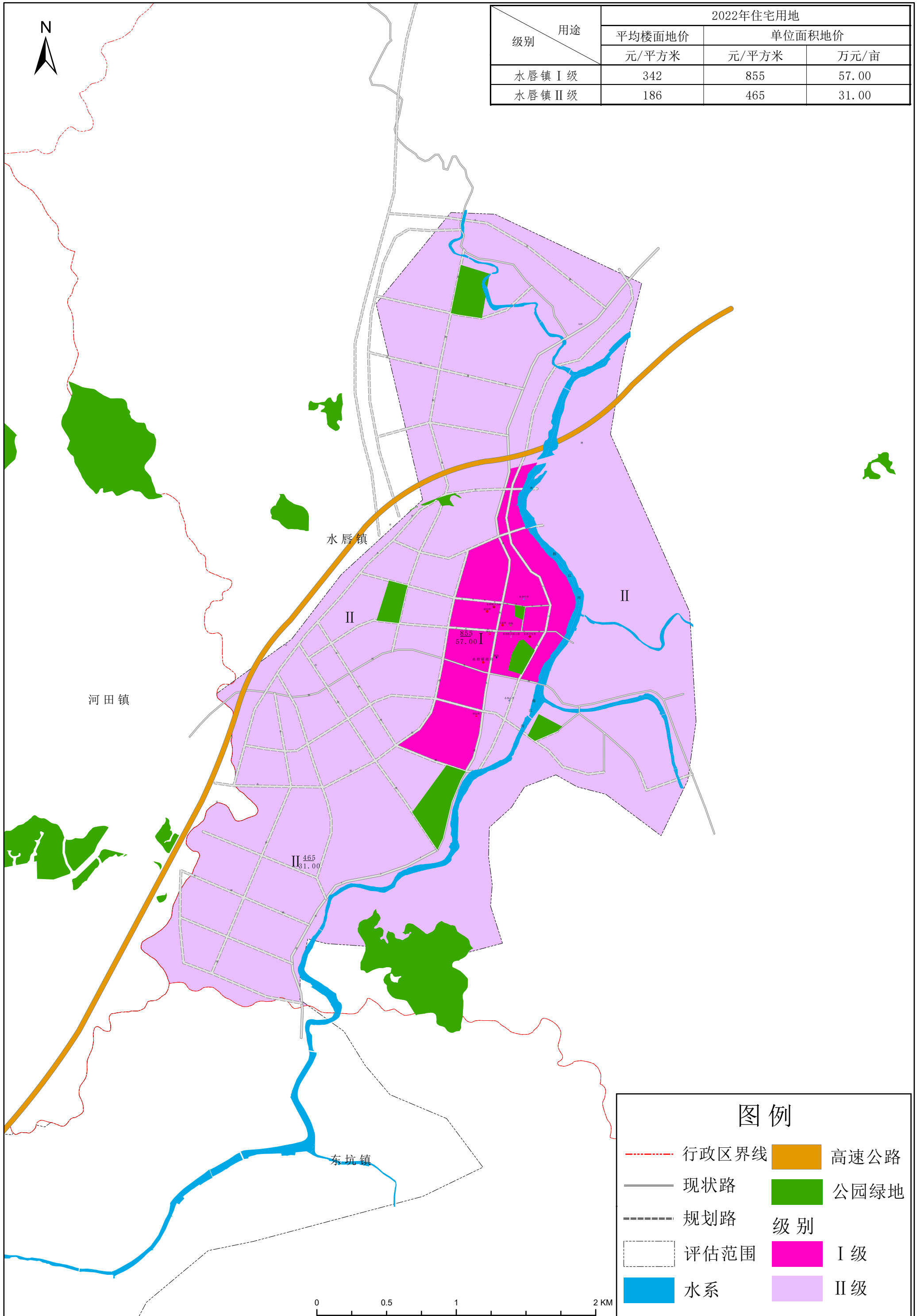


图例	
- - - 行政区界线	■ 水系
— 现状路	■ 公园绿地
- - - 规划路	级别
 评估范围	■ I 级
— 高速公路	■ II 级

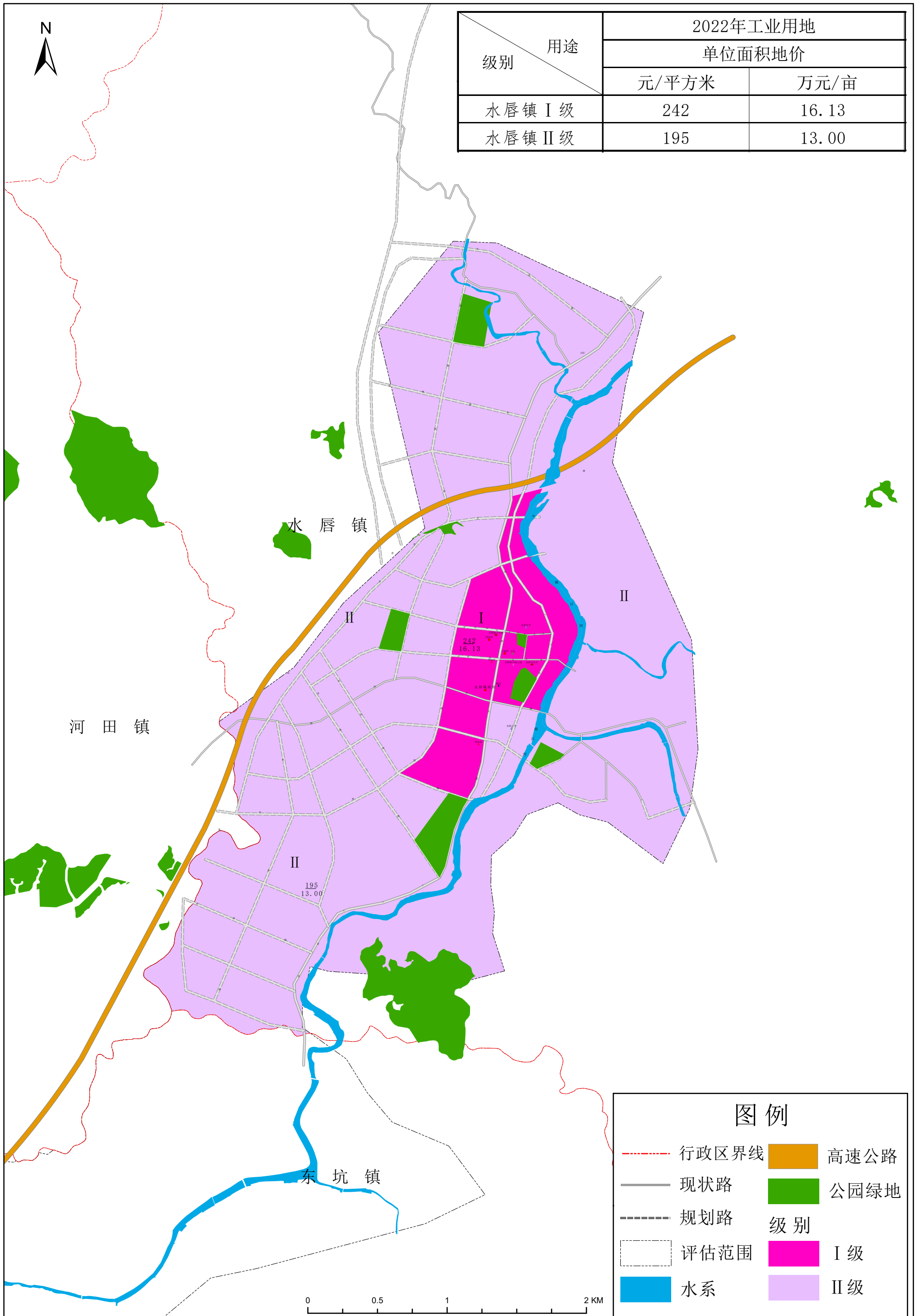
陆河县水唇镇国有建设用地商服级别基准地价图



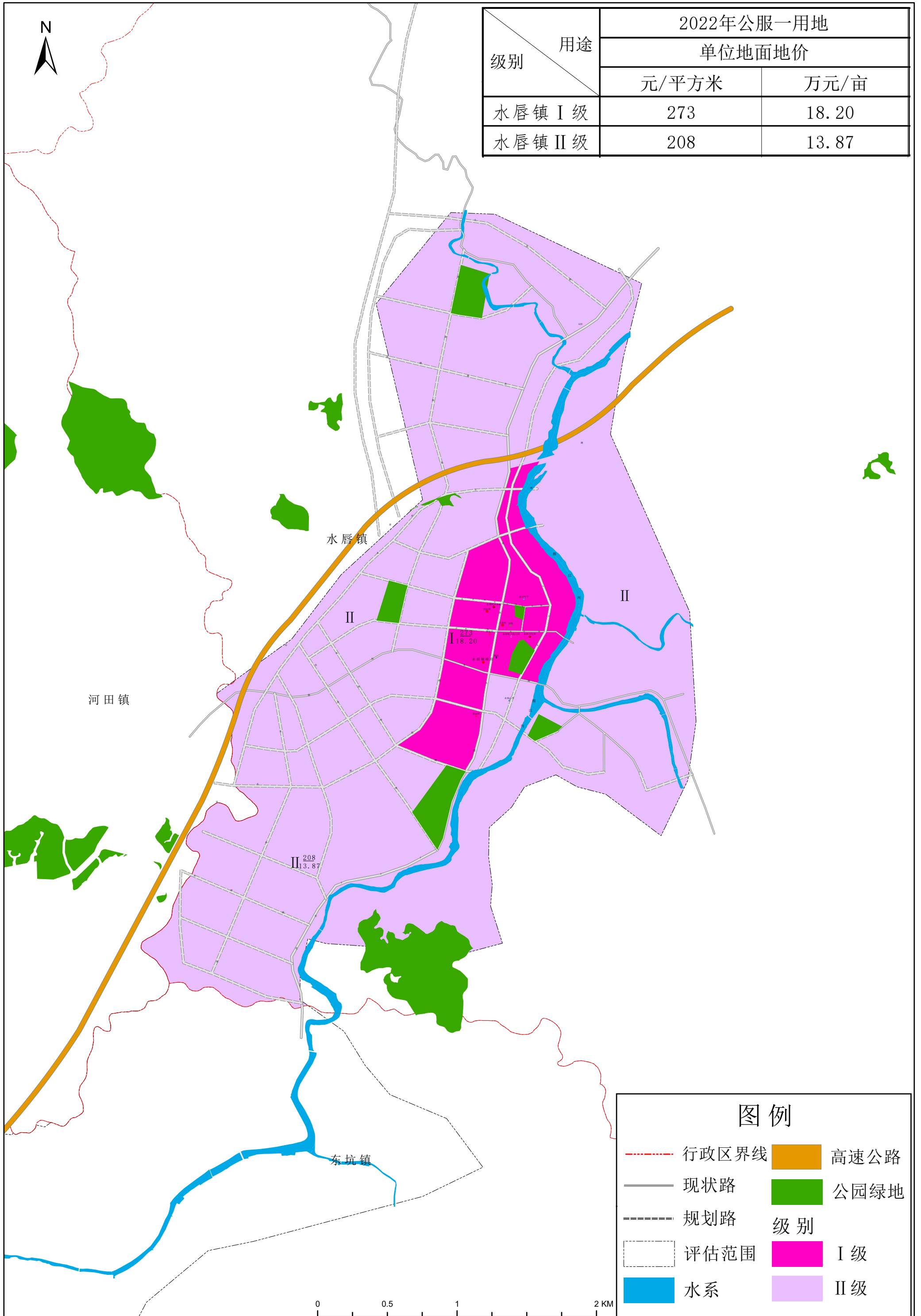
陆河县水唇镇国有建设用地住宅级别基准地价图



陆河县水唇镇国有建设用地工业级别基准地价图

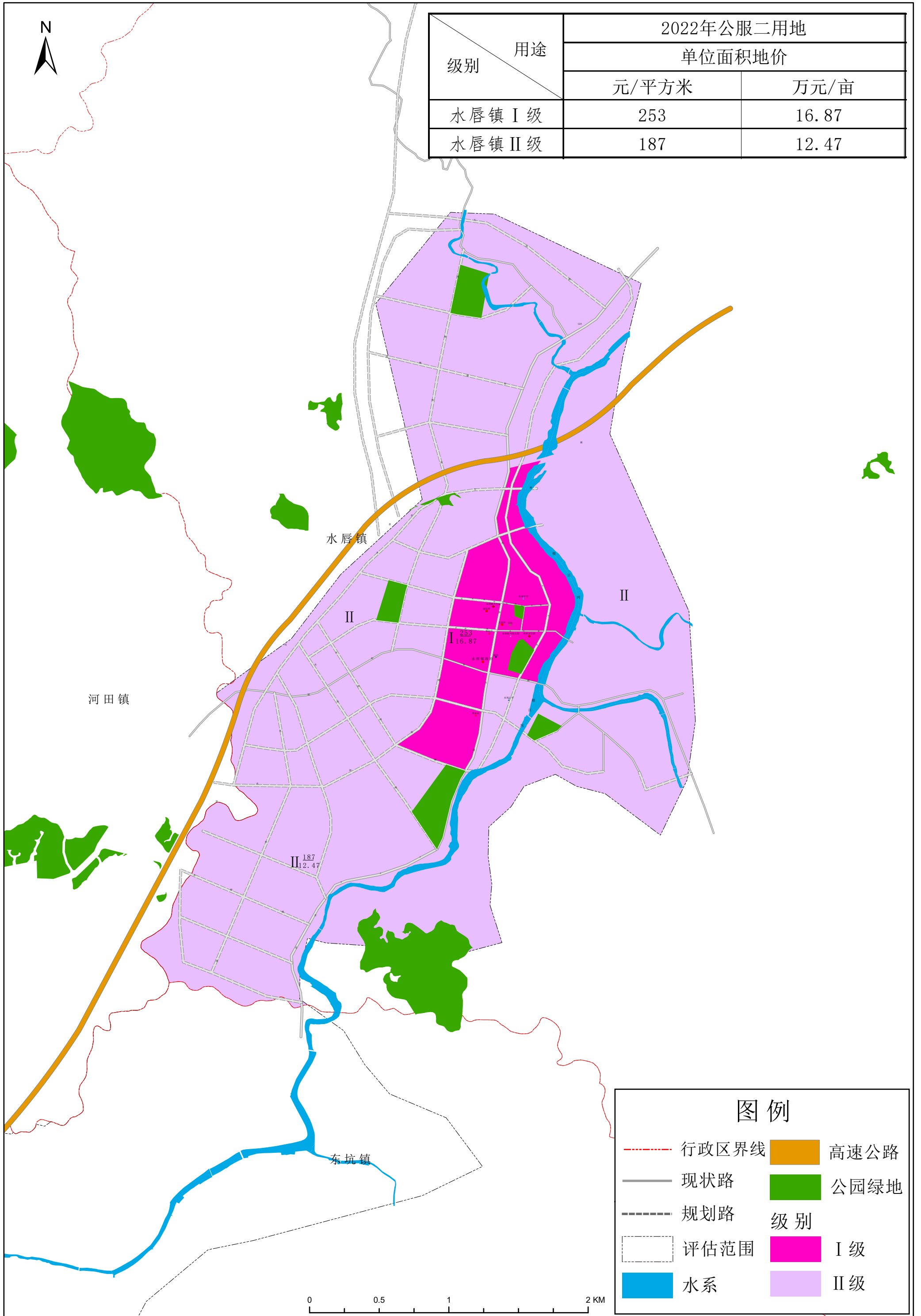


陆河县水唇镇国有建设用地公共服务（类别一）级别基准地价图



陆河县水唇镇国有建设用地公共服务（类别二）级别基准地价图

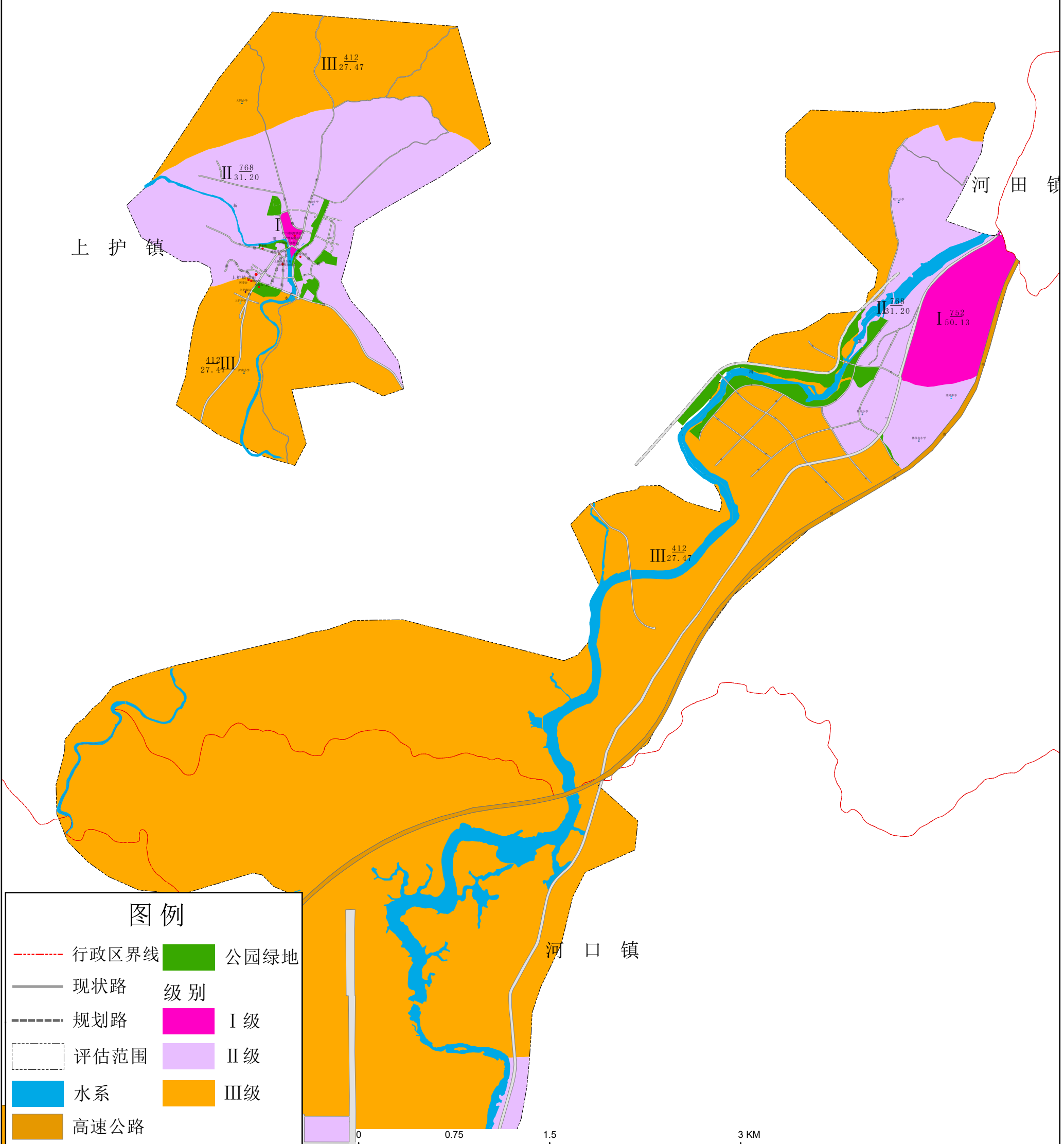
级别 \ 用途	2022年公服二用地	
	单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩
水唇镇 I 级	253	16.87
水唇镇 II 级	187	12.47



陆河县上护镇国有建设用地商服级别基准地价图



级别 \ 用途	本轮商服用地		
	平均楼面地价	单位面积地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩
上护镇 I 级	376	752	50.13
上护镇 II 级	234	468	31.20
上护镇 III 级	206	412	27.47



图例

- - - 行政区界线
- 公园绿地
- 现状路
- - - 规划路
- 评估范围
- 水系
- 高速公路

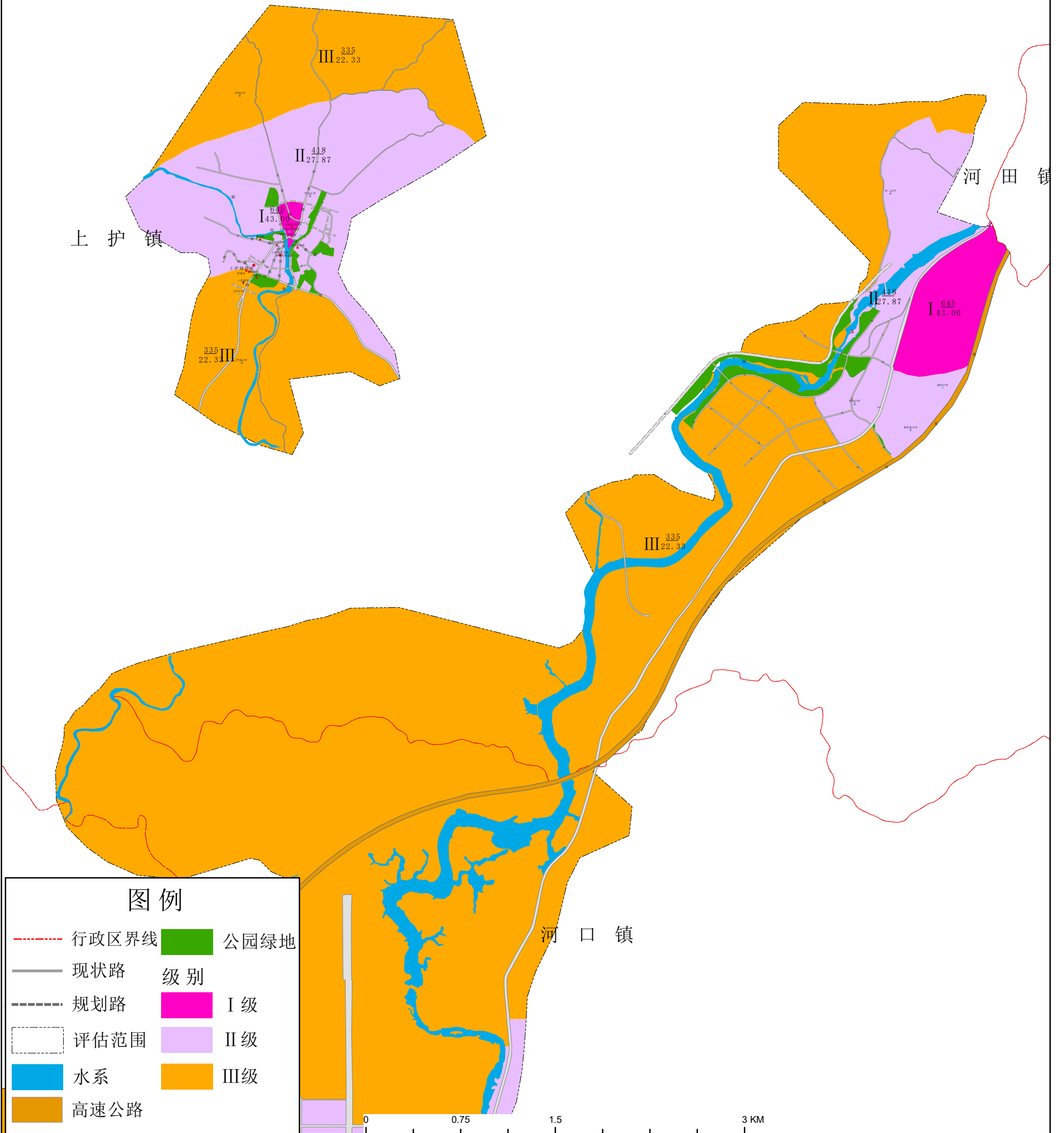
级别

- I 级
- II 级
- III 级

陆河县上护镇国有建设用地住宅级别基准地价图



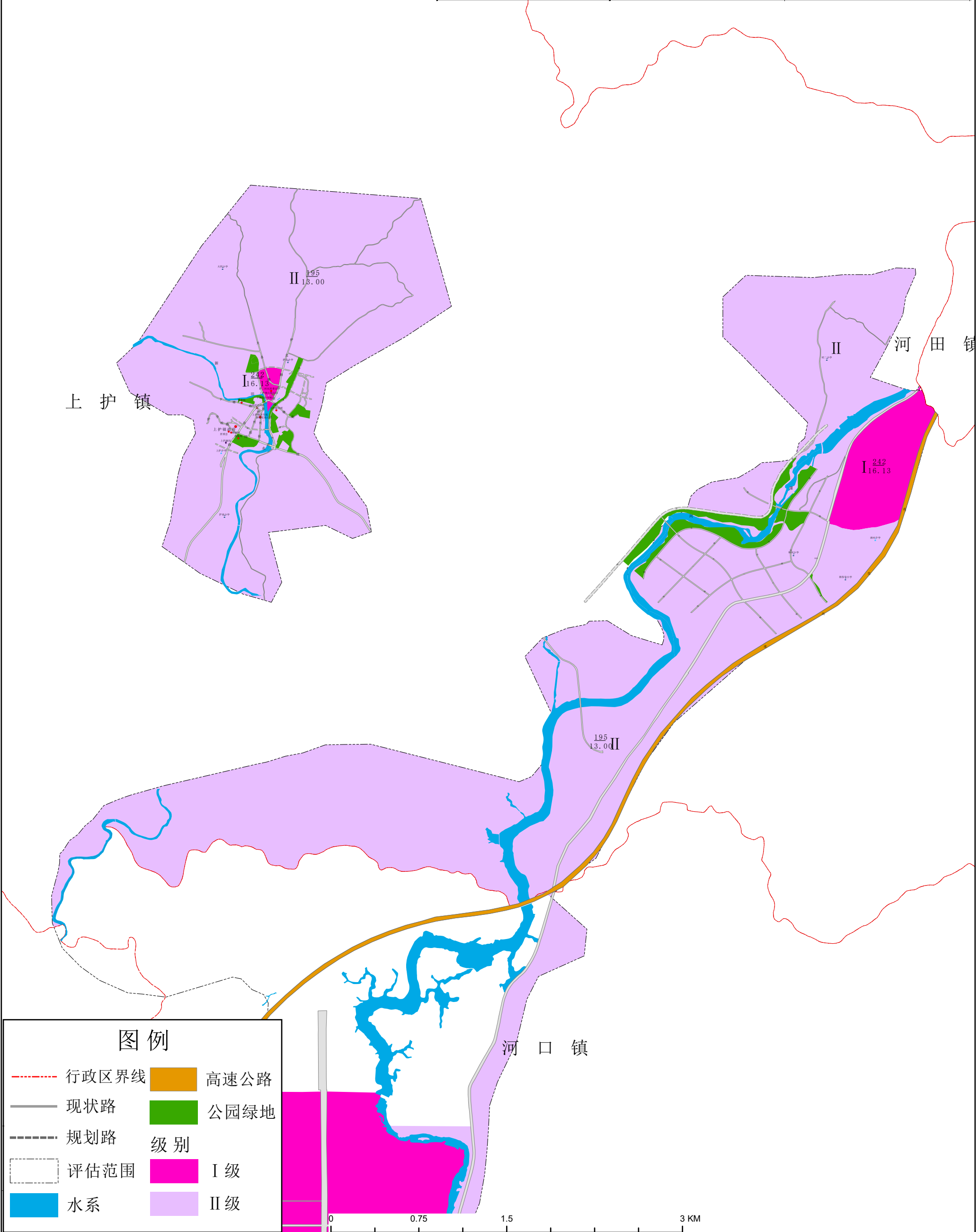
级别 \ 用途	2022年住宅用地		
	平均楼面地价 元/平方米	单位面积地价	
		元/平方米	万元/亩
上护镇 I 级	258	645	43.00
上护镇 II 级	167	418	27.87
上护镇 III 级	134	335	22.33



陆河县上护镇国有建设用地工业级别基准地价图



级别 \ 用途	2022年工业用地	
	单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩
上护镇 I 级	242	16.13
上护镇 II 级	195	13.00



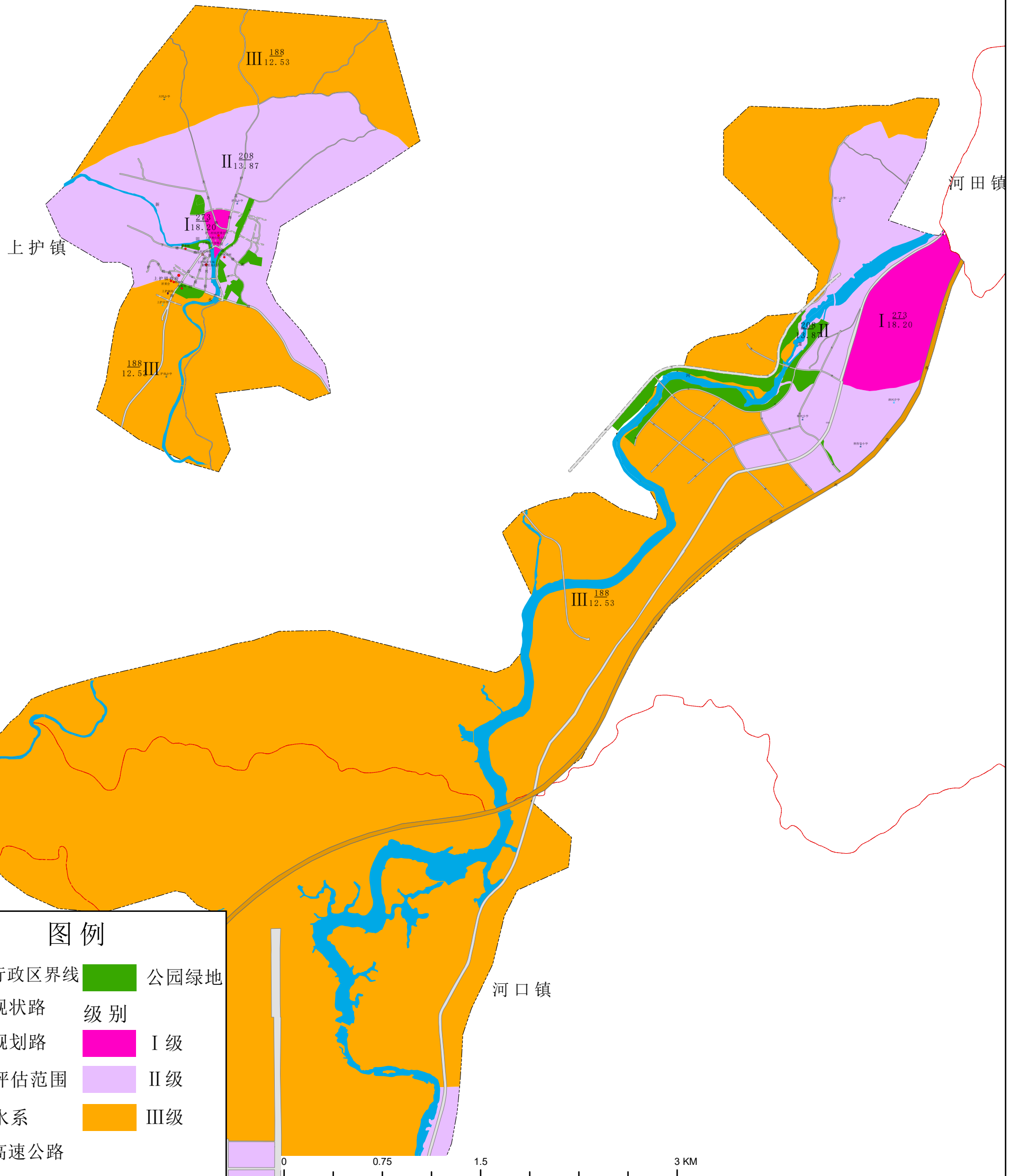
图例

- 行政区界线
- 现状路
- - - 规划路
- 评估范围
- 水系
- 高速公路
- 公园绿地
- 级别**
- I 级
- II 级

陆河县上护镇国有建设用地公共服务（类别一）级别基准地价图



级别 \ 用途	2022年公服一用地	
	单位地面地价	
	元/平方米	万元/亩
上护镇 I 级	273	18.20
上护镇 II 级	208	13.87
上护镇 III 级	188	12.53



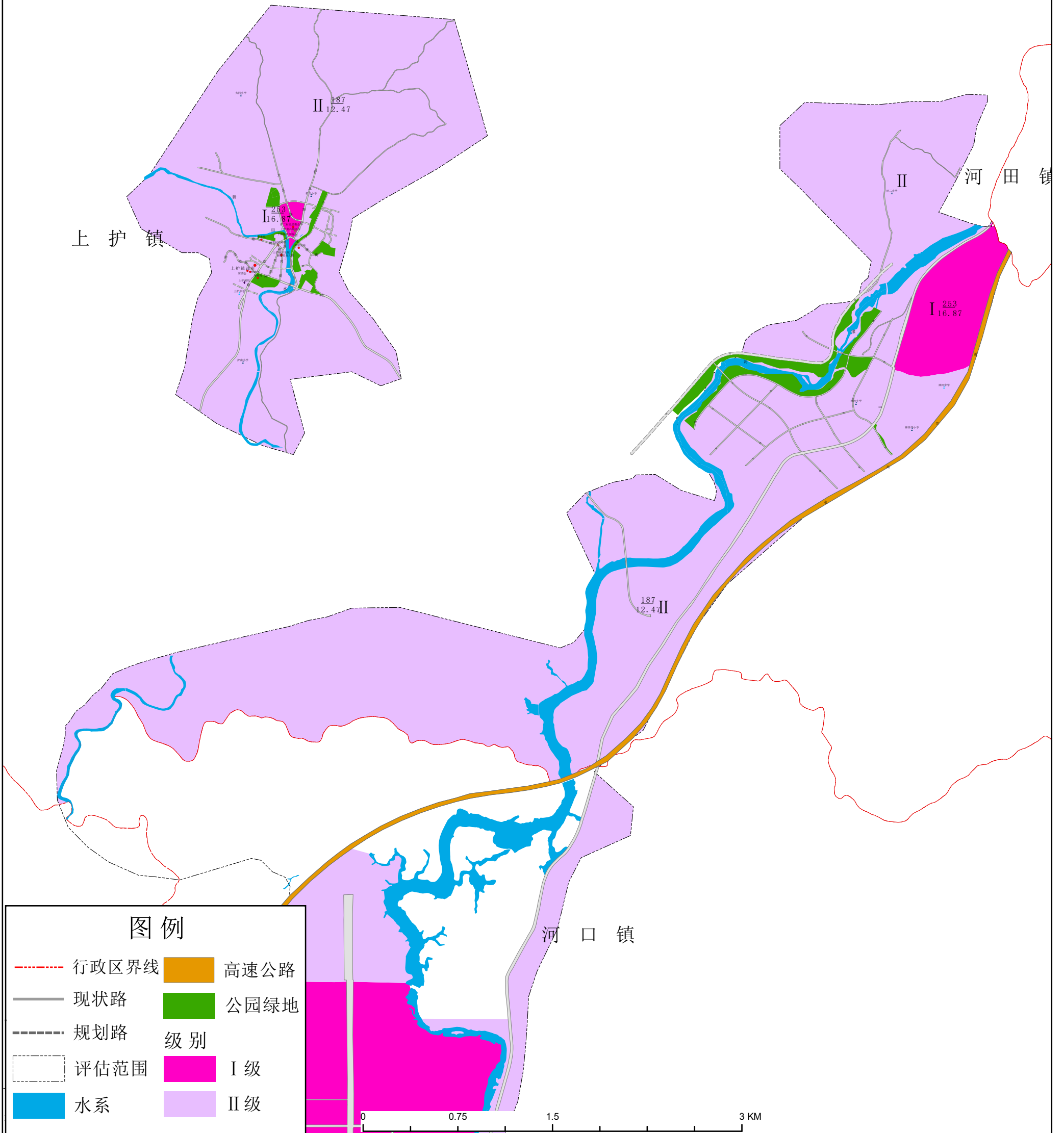
图例

- - - 行政区界线
- 公园绿地
- 现状路
- - - 规划路
- 评估范围
- 水系
- 高速公路
- 级别**
- I 级
- II 级
- III 级

陆河县上护镇国有建设用地公共服务（类别二）级别基准地价图



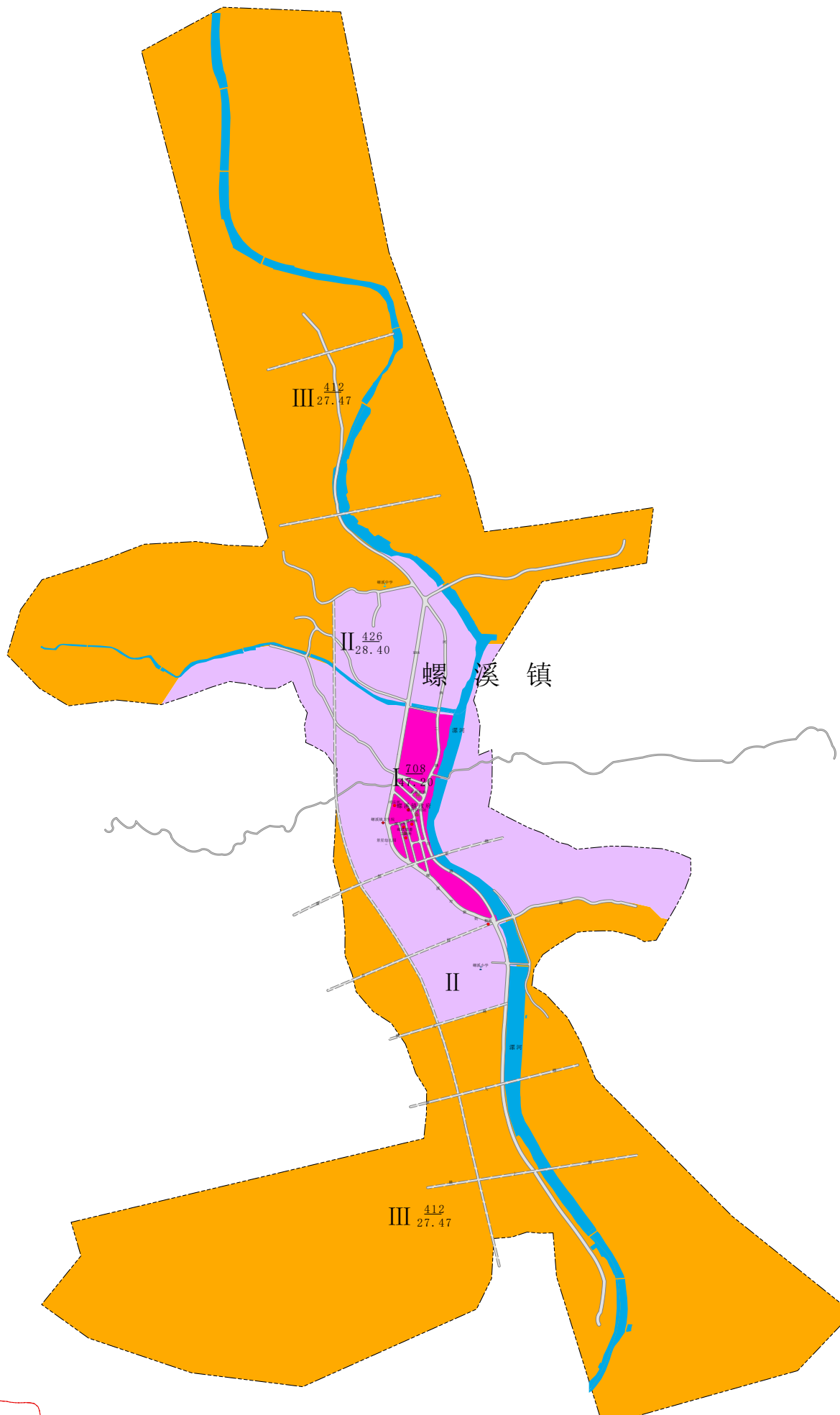
级别 \ 用途	2022年公服二用地	
	单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩
上护镇 I 级	253	16.87
上护镇 II 级	187	12.47



陆河县螺溪镇国有建设用地商服级别基准地价图

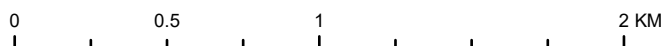


级别	用途	本轮商服用地		
		平均楼面地价	单位面积地价	
			元/平方米	元/平方米
螺溪镇 I 级		354	708	47.20
螺溪镇 II 级		213	426	28.40
螺溪镇 III 级		206	412	27.47



南 万 镇

河 田 镇

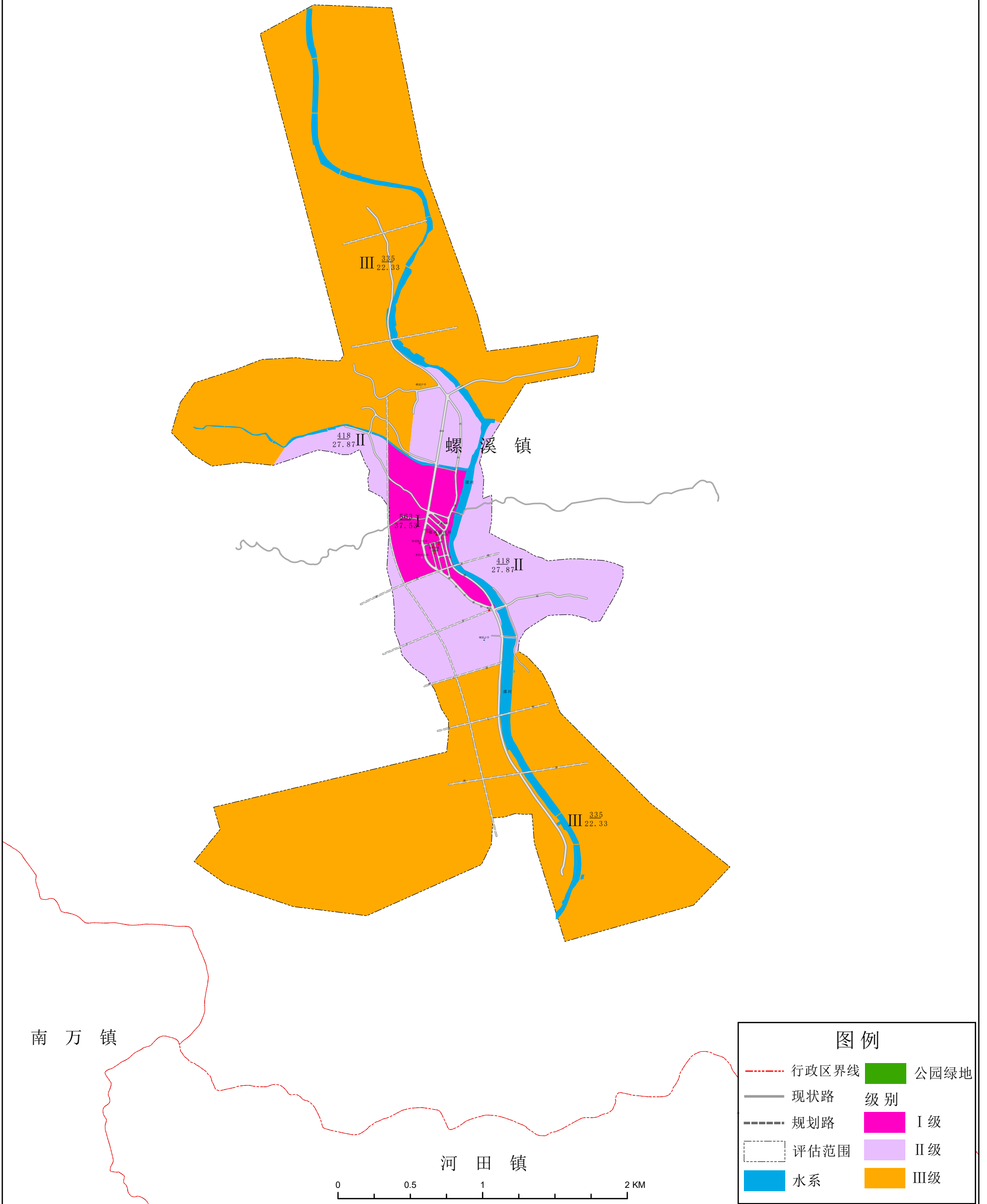


图例	
- - - 行政区界线	 公园绿地
— 现状路	级别
- - - 规划路	 I 级
 评估范围	 II 级
 水系	 III 级

陆河县螺溪镇国有建设用地住宅级别基准地价图



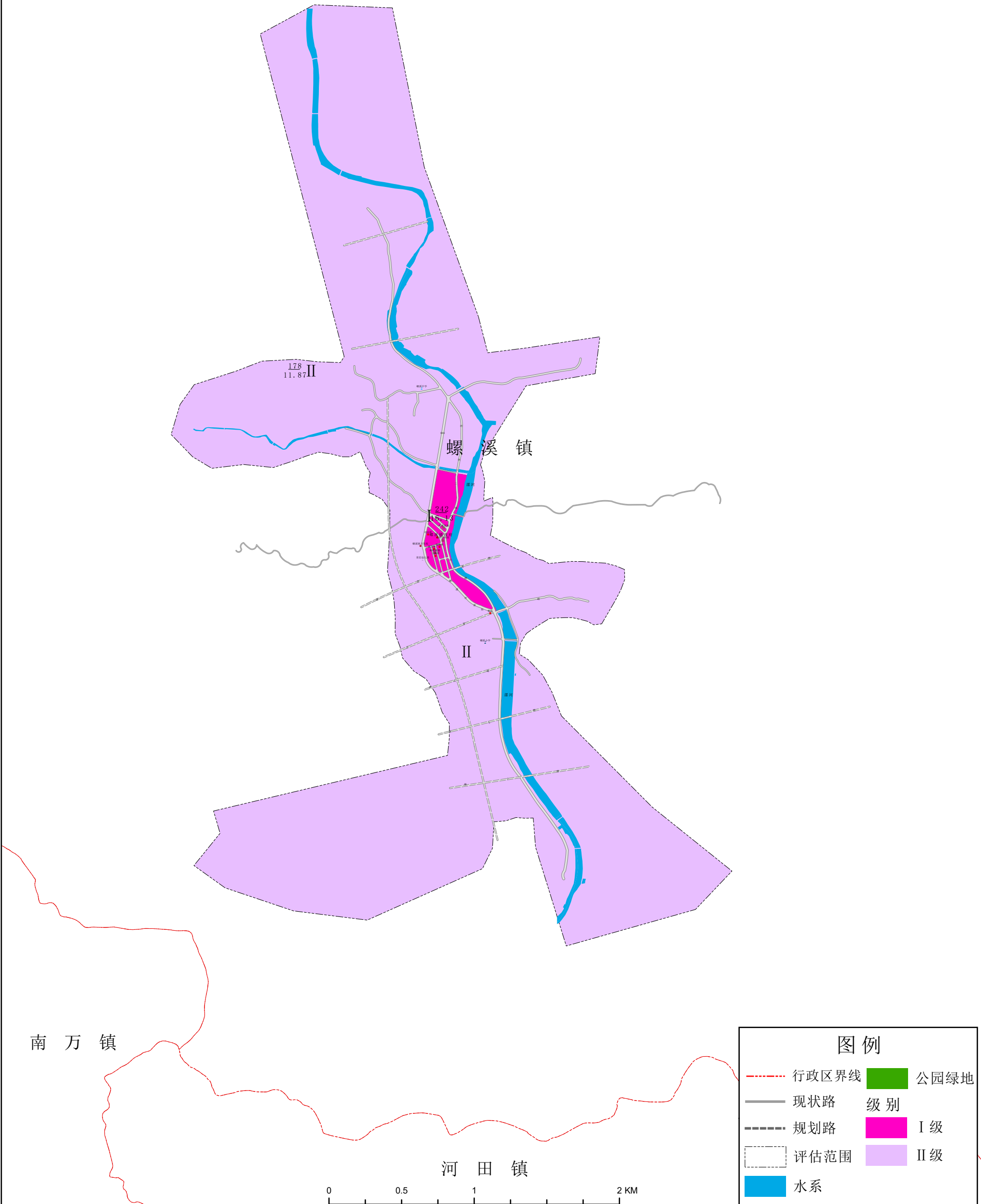
级别 \ 用途	2022年住宅用地		
	平均楼面地价	单位面积地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩
螺溪镇 I 级	225	563	37.53
螺溪镇 II 级	167	418	27.87
螺溪镇 III 级	134	335	22.33



陆河县螺溪镇国有建设用地工业级别基准地价图



级别 \ 用途	2022年工业用地	
	单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩
螺溪镇 I 级	242	16.13
螺溪镇 II 级	178	11.87



南 万 镇

河 田 镇

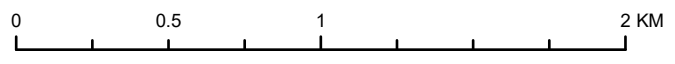
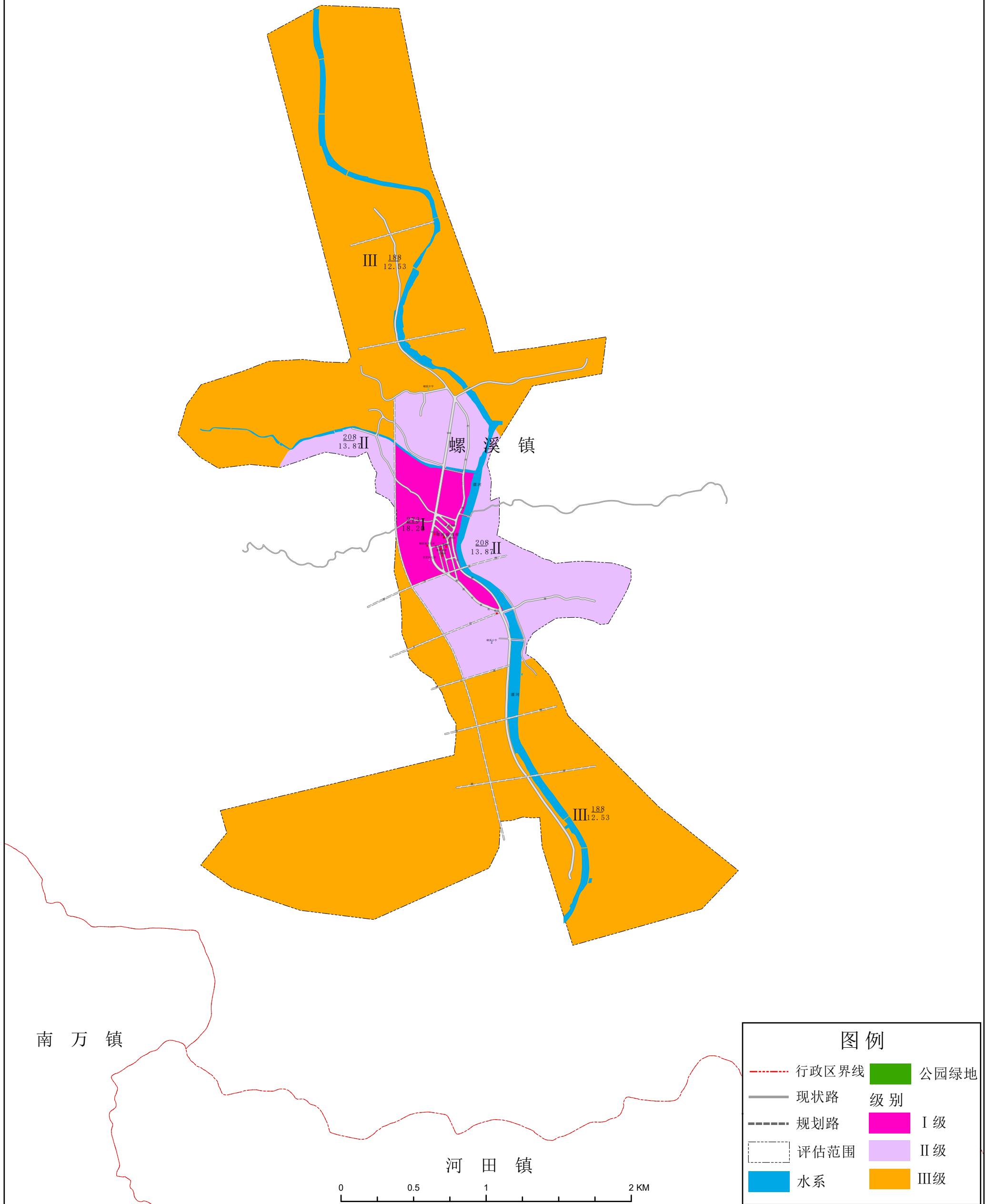


图 例	
- - - 行政区界线	 公园绿地
 现状路	级 别
 规划路	 I 级
 评估范围	 II 级
 水系	

陆河县螺溪镇国有建设用地公共服务（类别一）级别基准地价图



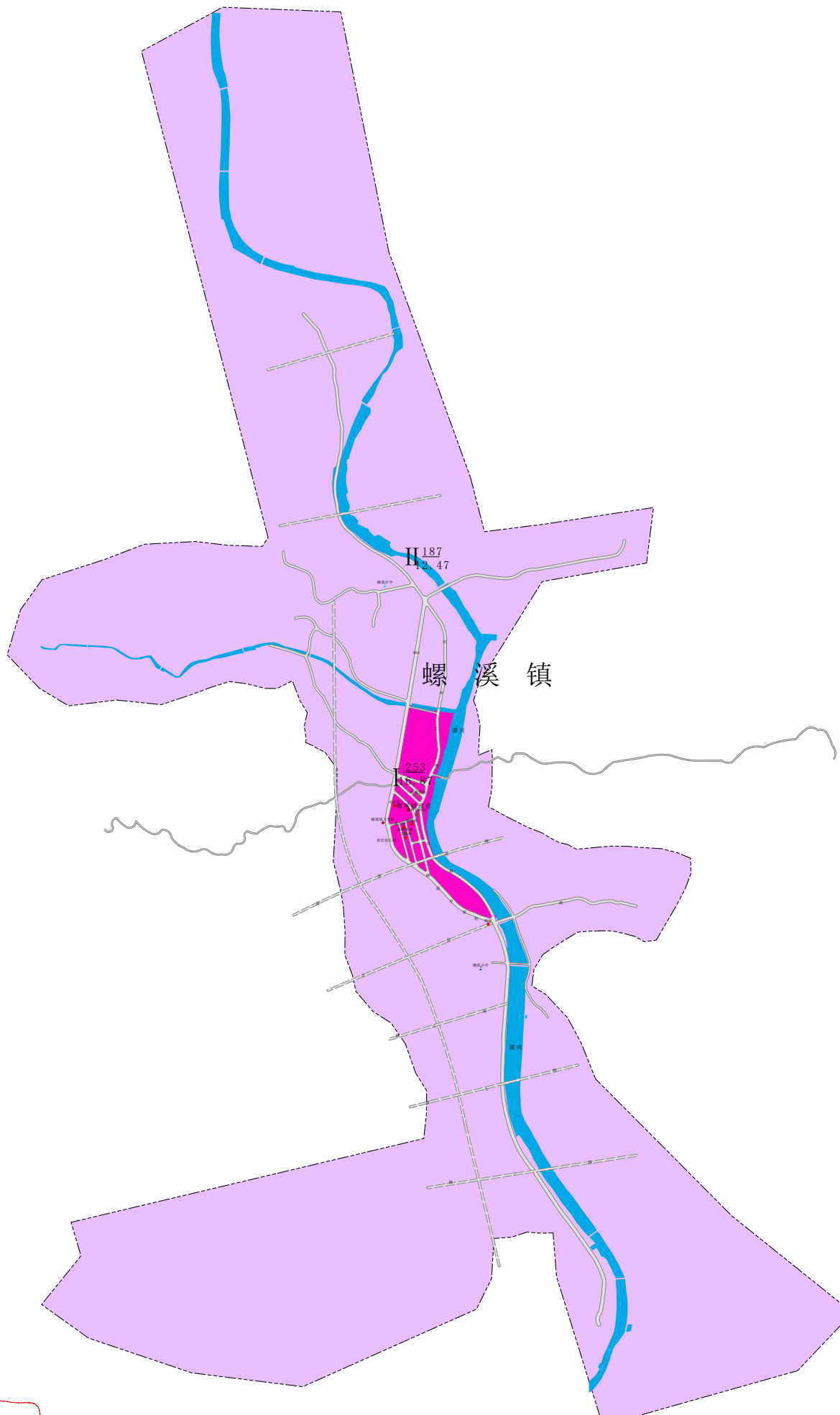
级别 \ 用途	2022年公服一用地	
	单位地面地价	
	元/平方米	万元/亩
螺溪镇 I 级	273	18.20
螺溪镇 II 级	208	13.87
螺溪镇 III 级	188	12.53



陆河县螺溪镇国有建设用地公共服务（类别二）级别基准地价图

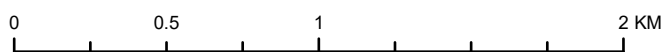


级别 \ 用途	2022年公服二用地	
	单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩
螺溪镇 I 级	253	16.87
螺溪镇 II 级	187	12.47



南 万 镇

河 田 镇

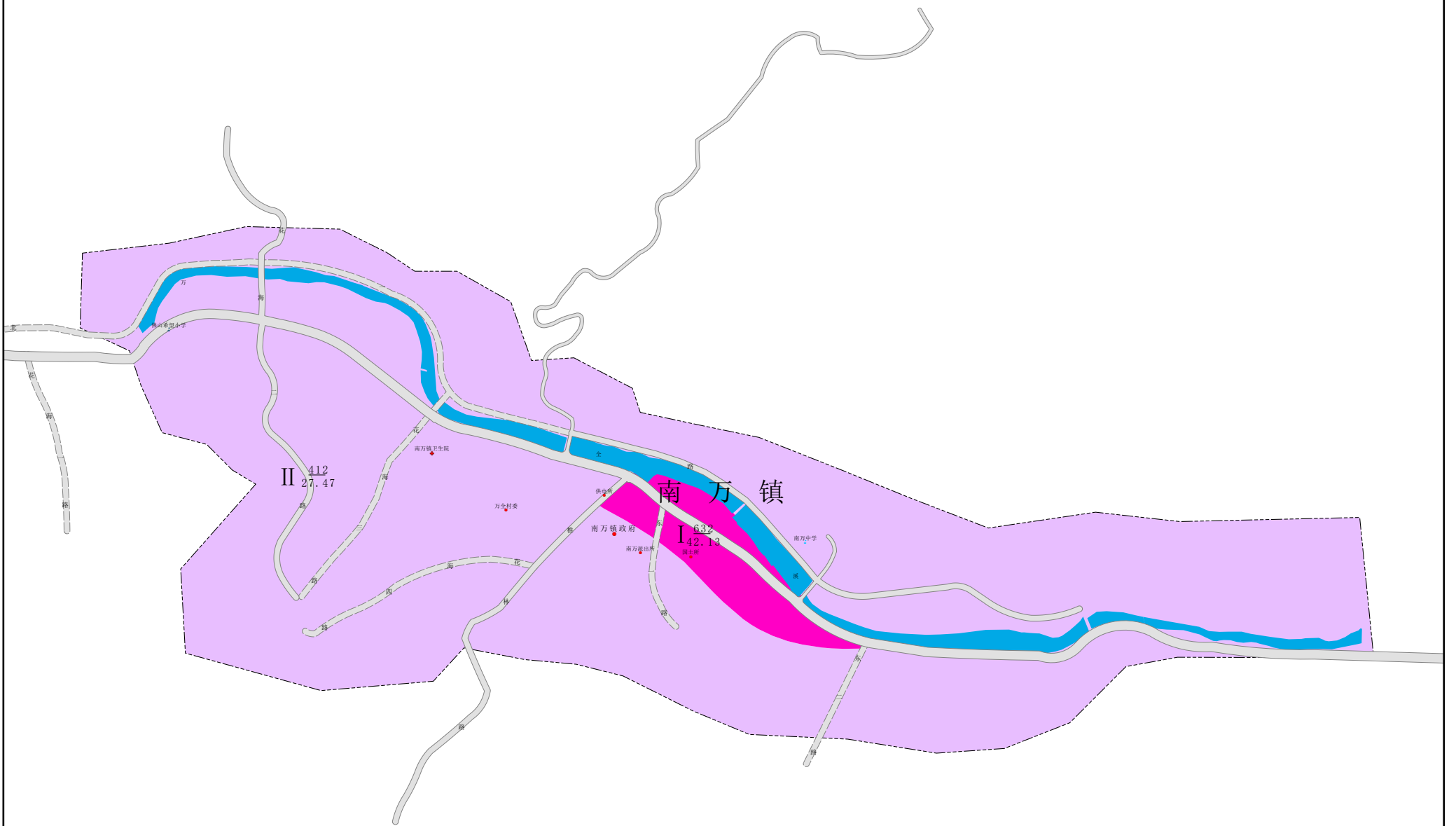


图例	
行政区界线	公园绿地
现状路	级 别
规划路	I 级
评估范围	II 级
水系	

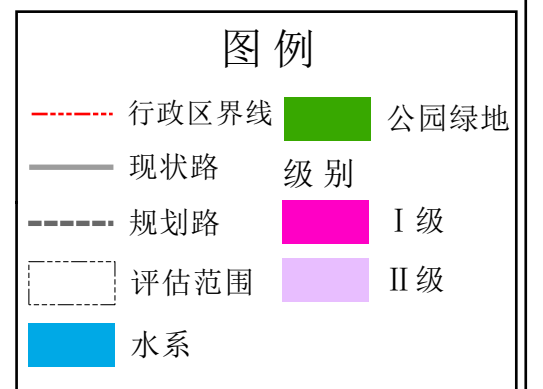
陆河县南万镇国有建设用地商服级别基准地价图



级别 \ 用途	本轮商服用地		
	平均楼面地价	单位面积地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩
南万镇 I 级	316	632	42.13
南万镇 II 级	206	412	27.47



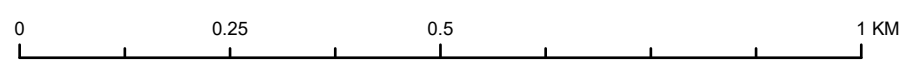
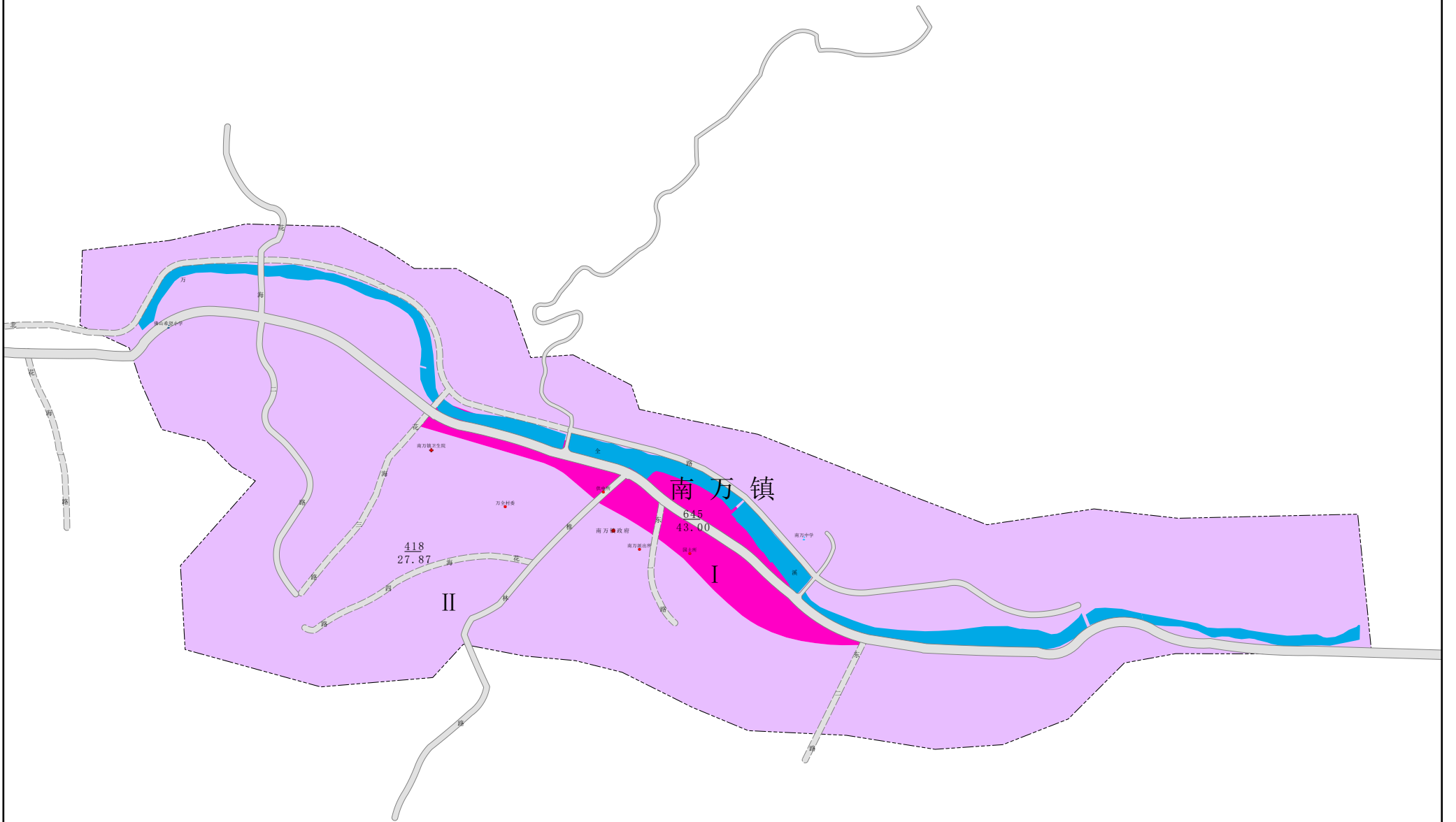
0 0.25 0.5 1 KM



陆河县南万镇国有建设用地住宅级别基准地价图



用途 级别	2022年住宅用地		
	平均楼面地价	单位面积地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩
南万镇 I 级	258	645	43.00
南万镇 II 级	167	418	27.87

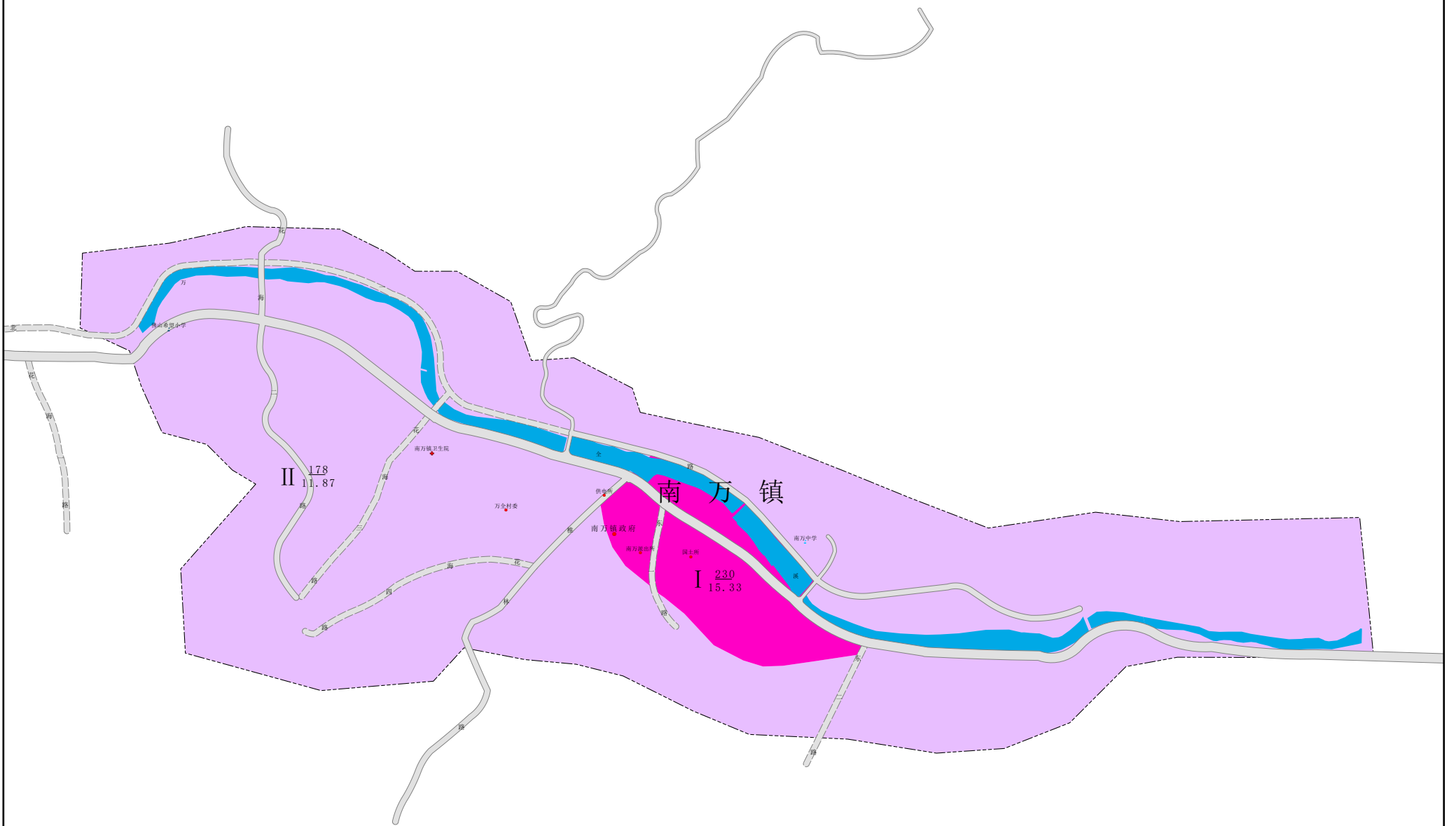


图例	
--- 行政区界线	■ 公园绿地
— 现状路	■ 级别
- - - 规划路	■ I 级
□ 评估范围	■ II 级
■ 水系	

陆河县南万镇国有建设用地工业级别基准地价图

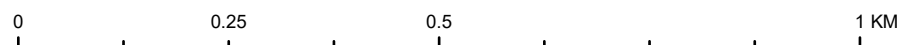
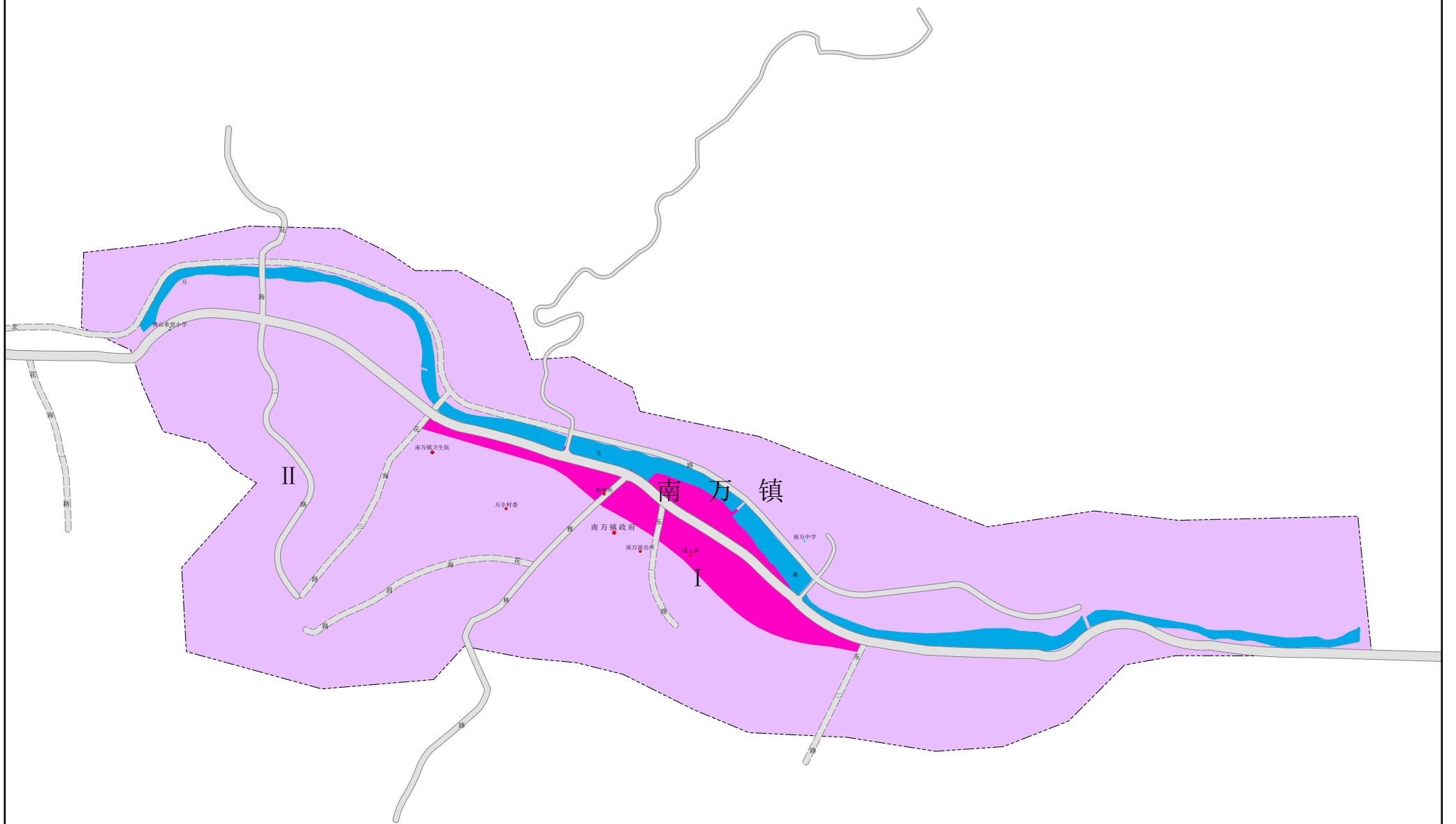


级别 \ 用途	2022年工业用地	
	单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩
南万镇 I 级	230	15.33
南万镇 II 级	178	11.87



图例	
--- 行政区界线	■ 公园绿地
— 现状路	■ 级别
- - - 规划路	■ I 级
□ 评估范围	■ II 级
■ 水系	

陆河县南万镇国有建设用地公共服务（类别一）级别基准地价图

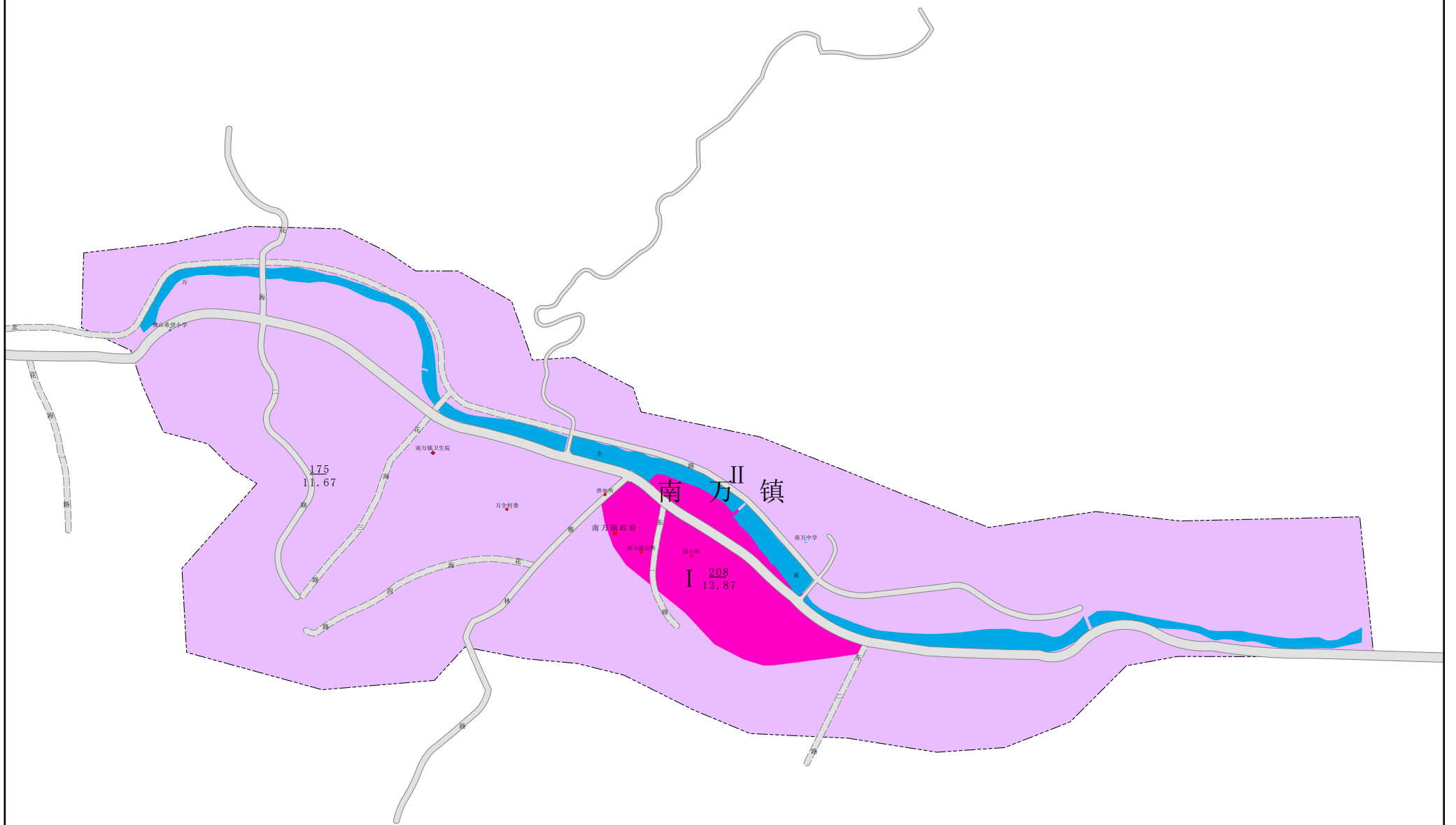


图例	
--- 行政区界线	■ 公园绿地
— 现状路	■ 级别
- - - 规划路	■ I级
□ 评估范围	■ II级
■ 水系	

陆河县南万镇国有建设用地公共服务（类别二）级别基准地价图



级别 \ 用途	2022年公服二用地	
	单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩
南万镇 I 级	208	13.87
南万镇 II 级	175	11.67



图例	
行政区界线	公园绿地
现状路	级别
规划路	I 级
评估范围	II 级
水系	