英德市2021年城镇国有建设用地基准地价

更新项目（2023年修订）成果

# 一、评估范围

本次英德市2021年城镇国有建设用地基准地价更新评价的工作范围为英德市辖区范围，包括英城街道、英红镇、望埠镇、大站镇、沙口镇、横石水镇、桥头镇、青塘镇、白沙镇、连江口镇、黎溪镇、水边镇、西牛镇、九龙镇、浛洸镇、大湾镇、石灰铺镇、石牯塘镇、横石塘镇、下太镇、大洞镇、黄花镇、波罗镇、东华镇。

# 二、基准地价内涵

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度条件下，分用途的土地使用权价格。具体是指：

**商业路线价内涵：**估价期日为2023年12月31日，设定容积率为2.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为5米，标准深度设定为12米条件下，商服用地土地使用权的区段平均首层楼面地价。

**商服用地基准地价内涵：**估价期日2023年12月31日，设定容积率为2.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地土地使用权的区域平均楼面地价和平均单位面积地价。

**住宅用地基准地价内涵：**估价期日为2023年12月31日，设定容积率为2.0，土地使用年期为70年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地土地使用权的区域平均楼面地价和平均单位面积地价。

**工业用地基准地价内涵：**估价期日为2023年12月31日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通水，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地土地使用权的区域平均单位面积地价。

**公共管理与公共服务用地基准地价内涵：**估价期日为2023年12月31日，设定容积率为2.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地土地使用权的区域平均楼面地价和平均单位面积地价。

**公用设施用地基准地价内涵：**估价期日为2023年12月31日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通水，宗地红线内场地平整）条件下，公用设施用地土地使用权的区域平均单位面积地价。

**表2-1 英德市基准地价内涵表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地用途**  **项目** | **商服用地** | **住宅用地** | **工业用地** | **公共管理与公共服务用地** | **公用设施用地** |
| 估价日期 | 2023年12月31日 | | | | |
| 土地开发程度 | 五通一平 | 五通一平 | 三通一平 | 五通一平 | 三通一平 |
| 法定使用年期 | 40年 | 70年 | 50年 | 50年 | 50年 |
| 设定容积率 | 2.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 1.0 |
| 价格表现形式 | 首层楼面地价、平均楼面地价、单位面积地价 | 平均楼面地价、单位面积地价 | 单位面积地价 | 平均楼面地价、单位面积地价 | 单位面积地价 |
| 商业路线价、级别价 | 级别价 | 级别价 | 级别价 | 级别价 |

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

# 三、英德市各用途级别基准地价

**表3-1 英德市级别基准地价结果表**

| **土地用途**  **级别** | **商服用地** | | | **住宅用地** | | | **工业用地** | | **公共管理与公共服务用地** | | | **公用设施用地** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **平均楼面地价** | **单位面积地价** | | **平均楼面地价** | **单位面积地价** | | **单位面积地价** | | **平均楼面地价** | **单位面积地价** | | **单位面积地价** | |
| **元/平方米** | **元/平方米** | **万元/亩** | **元/平方米** | **元/平方米** | **万元/亩** | **元/平方米** | **万元/亩** | **元/平方米** | **元/平方米** | **万元**  **/亩** | **元/平方米** | **万元/亩** |
| Ⅰ级 | 1590 | 3180 | 212.00 | 1100 | 2200 | 146.67 | 650 | 43.33 | 450 | 900 | 60.00 | 645 | 43.00 |
| Ⅱ级 | 1305 | 2610 | 174.00 | 900 | 1800 | 120.00 | 600 | 40.00 | 410 | 820 | 54.67 | 623 | 41.53 |
| Ⅲ级 | 1060 | 2120 | 141.33 | 730 | 1460 | 97.33 | 480 | 32.00 | 348 | 696 | 46.40 | 516 | 34.40 |
| Ⅳ级 | 810 | 1620 | 108.00 | 556 | 1112 | 74.13 | 390 | 26.00 | 268 | 536 | 35.73 | 305 | 20.33 |
| Ⅴ级 | 560 | 1120 | 74.67 | 410 | 820 | 54.67 | 300 | 20.00 | 245 | 490 | 32.67 | 236 | 15.73 |
| Ⅵ级 | 460 | 920 | 61.33 | 335 | 670 | 44.67 | 210 | 14.00 | 175 | 350 | 23.33 | / | / |
| Ⅶ级 | 385 | 770 | 51.33 | 240 | 480 | 32.00 | / | / | / | / | / | / | / |

注：①商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地设定容积率为2.0；工业用地和公用设施用地设定容积率为1.0；②采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地应选用楼面地价，下同。

# 四、商业路线价

**表4-1 英德市商业路线价表**

单位：元/平方米

| **区域** | **编号** | **路段名称** | **路段起点** | **路段终点** | **首层楼面地价** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 英城街道 | 1 | 建设路Ⅲ | 教育路 | 利民路 | 9752 |
| 2 | 和平中路Ⅱ | 教育路 | 利民路 | 9752 |
| 3 | 和平中路Ⅲ | 光明路 | 教育路 | 9372 |
| 4 | 梅花路 | 教育路 | 浈阳中路 | 8643 |
| 5 | 英州大道 | 环秀西路 | 浈阳中路 | 7988 |
| 6 | 和平中路Ⅰ | 利民路 | 浈阳中路 | 7231 |
| 7 | 教育路Ⅱ | 和平北路 | 英州大道 | 6727 |
| 8 | 富强东路Ⅰ | 广电路 | 和平中路 | 5971 |
| 9 | 仙水中路Ⅱ | 教育西路 | 浈阳西路 | 5606 |
| 10 | 和平南路Ⅰ | 浈阳中路 | 环城路 | 5529 |
| 11 | 富强东路Ⅱ | 西岸滨江大道 | 广电路 | 4810 |
| 12 | 建设路Ⅰ | 利民路 | 百花路 | 4710 |
| 13 | 建设路Ⅳ | 光明路 | 教育路 | 4763 |
| 14 | 富强路Ⅱ | 和平中路 | 梅花路 | 4710 |
| 15 | 茶园中路 | 光明路 | 浈阳西路 | 4433 |
| 16 | 富强路Ⅰ | 梅花路 | 英州大道 | 4253 |
| 17 | 和平北路Ⅰ | 金子山大道 | 光明路 | 4253 |
| 18 | 建设路Ⅱ | 百花路 | 浈阳中路 | 4105 |
| 19 | 和平北路Ⅱ | 北江大道 | 金子山大道 | 4075 |
| 20 | 茶园南路 | 浈阳西路 | 米芾路 | 3897 |
| 21 | 仙水中路Ⅰ | 光明路 | 教育路 | 3820 |
| 22 | 利民路Ⅱ | 和平中路 | 梅花路 | 3500 |
| 23 | 浈阳中路 | 浈阳大桥 | 英州大道 | 3425 |
| 24 | 光明路Ⅱ | 和平北路 | 英州大道 | 3412 |
| 25 | 仙水北路 | 团结路 | 光明路 | 3310 |
| 26 | 长线街 | 英州大道 | 茶园中路 | 3208 |
| 27 | 峰光路Ⅲ | 和平中路 | 梅花路 | 2996 |
| 28 | 教育路Ⅰ | 英州大道 | 仙水中路 | 2945 |
| 29 | 教育路Ⅲ | 规划路 | 和平北路 | 2979 |
| 30 | 利民路Ⅰ | 梅花路 | 英州大道 | 2876 |
| 31 | 浈阳西路Ⅱ | 英州大道 | 仙水中路 | 2852 |
| 32 | 裕光路 | 浈阳中路 | 环城路 | 2698 |
| 33 | 洋塘路 | 洋塘路拐弯处 | 教育路 | 2698 |
| 34 | 梅花北路 | 光明路 | 教育路 | 2367 |
| 35 | 峰光路Ⅱ | 梅花路 | 英州大道 | 2367 |
| 36 | 光明路Ⅰ | 英州大道 | 仙水中路 | 2264 |
| 37 | 利民路Ⅲ | 广电路 | 和平中路 | 2240 |
| 38 | 峰光路Ⅰ | 英州大道 | 茶趣路 | 2213 |
| 39 | 浈阳东路 | 天佑北路 | 浈阳大桥 | 2035 |
| 40 | 君玉街 | 峰光路 | 浈阳中路 | 1934 |
| 41 | 百花路Ⅰ | 建设路 | 梅花路 | 1739 |
| 42 | 朝阳东街 | 桥西路 | 裕光路 | 1423 |

注：①待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于12米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于12米的宗地，12米以内的部分执行商业路线价，12米以上的部分执行所在区域级别基准地价标准；②临多条商业路线价的待估宗地，应选用待估宗地开口所在路线的路线价，开口多个或未明确的按照熟高原则，即多条路线中的最高路线价进行计算。

# 五、各用途基准地价修正体系

## 5.1 商服用地基准地价修正体系

英德市商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正、楼层修正、剩余使用年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正及用地类型修正等。

**5.1.1 计算公式**

待开发项目：*P开＝P楼*×*Kt×（1+）×Kv×Ky×Kq×Kl×Kj×Kg± D*

已建成项目：*P建＝P楼*×*Kt×（1+）×Klx×Ky×Kq×Kl×Kj×Kg± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P开* | *——* | 待开发项目宗地平均楼面地价 |
| *P建* | *——* | 已建成项目第m层平均楼面地价 |
| *P楼* | *——* | 待估宗地所在级别的基准地价（楼面地价） |
| *Kt* | *——* | 用地类型修正系数 |
| *Ki* | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Kv* | *——* | 容积率修正系数 |
| *Klx* | *——* | 楼层修正系数 |
| *Ky* | *——* | 剩余使用年期修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kl* | *——* | 临路条件修正系数 |
| *Kj* | *——* | 临街类型修正系数 |
| *Kg* | *——* | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | *——* | 土地开发程度修正值 |

**5.1.2 修正体系**

**5.1.2.1 区域因素修正**

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

**表5-1-1 英德市商服用地区域因素修正系数表（一级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m） | 商业服务中心 | ＜100 | [100,200) | [200,400) | [400,500) | ≥500 |
| 修正系数 | 4.34% | 2.17% | 0.00% | -1.86% | -3.72% |
| 农贸市场 | ＜100 | [100,200) | [200,400) | [400,500) | ≥500 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 宾馆酒店 | ＜100 | [100,200) | [200,400) | [400,500) | ≥500 |
| 修正系数 | 1.88% | 0.94% | 0.00% | -0.81% | -1.62% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.56% | 0.78% | 0.00% | -0.67% | -1.34% |
| 公交站点 | ＜100 | [100,200) | [200,300) | [300,500] | ≥500 |
| 修正系数 | 1.34% | 0.67% | 0.00% | -0.58% | -1.16% |
| 汽车站（客运） | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| 高速路出入口 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| 火车站（高铁站） | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距金融设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.17% | -0.34% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.17% | -0.34% |
| 金融设施（银行） | ＜100 | [100,200) | [200,400) | [400,500) | ≥500 |
| 修正系数 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.18% | 0.59% | 0.00% | -0.50% | -1.00% |
| 客流人口 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.40% | 0.70% | 0.00% | -0.60% | -1.20% |
| **用地规划** | 商服用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.38% | -0.76% |
| 交通道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.90% | 0.45% | 0.00% | -0.39% | -0.78% |

**表5-1-2 英德市商服用地区域因素修正系数表（二级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m） | 商业服务中心 | ＜200 | [200,400) | [400,600) | [600,700) | ≥700 |
| 修正系数 | 4.02% | 2.01% | 0.00% | -1.71% | -3.42% |
| 农贸市场 | ＜200 | [200,400) | [400,600) | [600,700) | ≥700 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 宾馆酒店 | ＜200 | [200,400) | [400,600) | [600,700) | ≥700 |
| 修正系数 | 1.74% | 0.87% | 0.00% | -0.74% | -1.48% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.44% | 0.72% | 0.00% | -0.61% | -1.22% |
| 公交站点 | ＜200 | [200,400) | [400,600) | [600,700) | ≥700 |
| 修正系数 | 1.24% | 0.62% | 0.00% | -0.53% | -1.06% |
| 汽车站（客运） | ＜600 | [600,900) | [900,1100) | [1100,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 高速路出入口 | ＜600 | [600,900) | [900,1100) | [1100,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 火车站（高铁站） | ＜600 | [600,900) | [900,1100) | [1100,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距金融设施距离：m） | 供电状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| 供水状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 排水状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 通讯状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 金融设施（银行） | ＜200 | [200,400) | [400,600) | [600,700) | ≥700 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.08% | 0.54% | 0.00% | -0.46% | -0.92% |
| 客流人口 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.30% | 0.65% | 0.00% | -0.55% | -1.10% |
| **用地规划** | 商服用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.82% | 0.41% | 0.00% | -0.35% | -0.70% |
| 交通道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.84% | 0.42% | 0.00% | -0.35% | -0.70% |

**表5-1-3 英德市商服用地区域因素修正系数表（三级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m） | 商业服务中心 | ＜300 | [300,600) | [600,800) | [800,900) | ≥900 |
| 修正系数 | 3.90% | 1.95% | 0.00% | -1.60% | -3.20% |
| 农贸市场 | ＜300 | [300,600) | [600,800) | [800,900) | ≥900 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 宾馆酒店 | ＜300 | [300,600) | [600,800) | [800,900) | ≥900 |
| 修正系数 | 1.70% | 0.85% | 0.00% | -0.70% | -1.40% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.40% | 0.70% | 0.00% | -0.58% | -1.16% |
| 公交站点 | ＜300 | [300,600) | [600,800) | [800,900) | ≥900 |
| 修正系数 | 1.20% | 0.60% | 0.00% | -0.50% | -1.00% |
| 汽车站（客运） | ＜700 | [700,1000) | [1000,1200) | [1200,1700) | ≥1700 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 高速路出入口 | ＜700 | [700,1000) | [1000,1200) | [1200,1700) | ≥1700 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 火车站（高铁站） | ＜700 | [700,1000) | [1000,1200) | [1200,1700) | ≥1700 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距金融设施距离：m） | 供电状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 供水状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.17% | -0.34% |
| 排水状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 通讯状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 金融设施（银行） | ＜300 | [300,600) | [600,800) | [800,900) | ≥900 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.06% | 0.53% | 0.00% | -0.43% | -0.86% |
| 客流人口 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.26% | 0.63% | 0.00% | -0.52% | -1.04% |
| **用地规划** | 商服用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.78% | 0.39% | 0.00% | -0.32% | -0.64% |
| 交通道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.82% | 0.41% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |

**表5-1-4 英德市商服用地区域因素修正系数表（四级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度**（距商服设施距离：m） | 商业服务中心 | ＜400 | [400,700) | [700,900) | [900,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 3.62% | 1.81% | 0.00% | -1.47% | -2.94% |
| 农贸市场 | ＜400 | [400,700) | [700,900) | [900,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 宾馆酒店 | ＜400 | [400,700) | [700,900) | [900,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 1.56% | 0.78% | 0.00% | -0.64% | -1.28% |
| **交通条件**（距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.30% | 0.65% | 0.00% | -0.53% | -1.06% |
| 公交站点 | ＜400 | [400,700) | [700,900) | [900,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 1.12% | 0.56% | 0.00% | -0.46% | -0.92% |
| 汽车站（客运） | ＜800 | [800,1100) | [1100,1300) | [1300,1800) | ≥1800 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 高速路出入口 | ＜800 | [800,1100) | [1100,1300) | [1300,1800) | ≥1800 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 火车站（高铁站） | ＜800 | [800,1100) | [1100,1300) | [1300,1800) | ≥1800 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距金融设施距离：m） | 供电状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.17% | -0.34% |
| 供水状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 排水状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 通讯状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 金融设施（银行） | ＜400 | [400,700) | [700,900) | [900,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.98% | 0.49% | 0.00% | -0.40% | -0.80% |
| 客流人口 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.18% | 0.59% | 0.00% | -0.48% | -0.96% |
| **用地规划** | 商服用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.30% | -0.60% |
| 交通道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.76% | 0.38% | 0.00% | -0.31% | -0.62% |

**表5-1-5 英德市商服用地区域因素修正系数表（五级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m） | 商业服务中心 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1100) | ≥1100 |
| 修正系数 | 3.42% | 1.71% | 0.00% | -1.35% | -2.70% |
| 农贸市场 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1100) | ≥1100 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 宾馆酒店 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1100) | ≥1100 |
| 修正系数 | 1.48% | 0.74% | 0.00% | -0.59% | -1.18% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.24% | 0.62% | 0.00% | -0.49% | -0.98% |
| 公交站点 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1100) | ≥1100 |
| 修正系数 | 1.06% | 0.53% | 0.00% | -0.42% | -0.84% |
| 汽车站（客运） | ＜900 | [900,1200) | [1200,1300) | [1300,1900) | ≥1900 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 高速路出入口 | ＜900 | [900,1200) | [1200,1300) | [1300,1900) | ≥1900 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 火车站（高铁站） | ＜900 | [900,1200) | [1200,1300) | [1300,1900) | ≥1900 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距金融设施距离：m） | 供电状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 供水状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 排水状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 通讯状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 金融设施（银行） | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1100) | ≥1100 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.92% | 0.46% | 0.00% | -0.36% | -0.72% |
| 客流人口 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.10% | 0.55% | 0.00% | -0.44% | -0.88% |
| **用地规划** | 商服用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.70% | 0.35% | 0.00% | -0.27% | -0.54% |
| 交通道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.72% | 0.36% | 0.00% | -0.28% | -0.56% |

**表5-1-6 英德市商服用地区域因素修正系数表（六级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m） | 商业服务中心 | ＜600 | [600,900) | [900,1100) | [1100,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 3.26% | 1.63% | 0.00% | -1.24% | -2.48% |
| 农贸市场 | ＜600 | [600,900) | [900,1100) | [1100,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 宾馆酒店 | ＜600 | [600,900) | [900,1100) | [1100,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 1.42% | 0.71% | 0.00% | -0.54% | -1.08% |
| **交通条件（距交通站点距离：m）** | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.18% | 0.59% | 0.00% | -0.45% | -0.90% |
| 公交站点 | ＜600 | [600,900) | [900,1100) | [1100,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 1.00% | 0.50% | 0.00% | -0.39% | -0.78% |
| 汽车站（客运） | ＜1000 | [1000,1300) | [1300,1500) | [1500,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 高速路出入口 | ＜1000 | [1000,1300) | [1300,1500) | [1500,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 火车站（高铁站） | ＜1000 | [1000,1300) | [1300,1500) | [1500,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距金融设施距离：m） | 供电状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 供水状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 排水状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 通讯状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 金融设施（银行） | ＜600 | [600,900) | [900,1100) | [1100,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.34% | -0.68% |
| 客流人口 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.06% | 0.53% | 0.00% | -0.40% | -0.80% |
| **用地规划** | 商服用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.66% | 0.33% | 0.00% | -0.25% | -0.50% |
| 交通道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.68% | 0.34% | 0.00% | -0.26% | -0.52% |

**表5-1-7 英德市商服用地区域因素修正系数表（七级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **繁华程度** | 商业服务中心 | ＜700 | [700,1000) | [1000,1200) | [1200,1300) | ≥1300 |
| 修正系数 | 2.82% | 1.41% | 0.00% | -1.08% | -2.16% |
| 农贸市场 | ＜700 | [700,1000) | [1000,1200) | [1200,1300) | ≥1300 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 宾馆酒店 | ＜700 | [700,1000) | [1000,1200) | [1200,1300) | ≥1300 |
| 修正系数 | 1.22% | 0.61% | 0.00% | -0.47% | -0.94% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.02% | 0.51% | 0.00% | -0.39% | -0.78% |
| 公交站点 | ＜700 | [700,1000) | [1000,1200) | [1200,1300) | ≥1300 |
| 修正系数 | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.34% | -0.68% |
| 汽车站（客运） | ＜1100 | [1100,1300) | [1300,1500) | [1500,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 高速路出入口 | ＜1100 | [1100,1300) | [1300,1500) | [1500,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 火车站（高铁站） | ＜1100 | [1100,1300) | [1300,1500) | [1500,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距金融设施距离：m） | 供电状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 供水状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 排水状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 通讯状况 | ≥85 | [80,85) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 金融设施（银行） | ＜700 | [700,1000) | [1000,1200) | [1200,1300) | ≥1300 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.76% | 0.38% | 0.00% | -0.29% | -0.58% |
| 客流人口 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.92% | 0.46% | 0.00% | -0.35% | -0.70% |
| **用地规划** | 商服用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 交通道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |

**5.1.2.2 容积率与楼层修正**

**（1）容积率修正**

**表5-1-7商服用地平均楼面地价容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| **修正系数** | 1.4641 | 1.3893 | 1.3244 | 1.2674 | 1.2167 | 1.1714 | 1.1306 | 1.0935 | 1.0597 |
| **容积率** | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| **修正系数** | 1.0286 | 1.0000 | 0.9832 | 0.9674 | 0.9525 | 0.9385 | 0.9253 | 0.9127 | 0.9008 |
| **容积率** | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.8895 | 0.8787 | 0.8684 | 0.8585 | 0.8491 | 0.8401 | 0.8314 | 0.8230 | 0.8150 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| **修正系数** | 0.8073 | 0.7998 | 0.7926 | 0.7857 | 0.7790 | 0.7724 | 0.7661 | 0.7600 | 0.7541 |
| **容积率** | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5 | 5.5 | 6 | 6.5 | ≥7.0 |
| **修正系数** | 0.7484 | 0.7428 | 0.7374 | 0.7321 | 0.7270 | 0.7033 | 0.6823 | 0.6635 | 0.6466 |

注：①本表适用于待开发商业服务业用地项目宜采用平均楼面地价测算宗地价格；

②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当1.0＜r≤2.0时，容积率的修正系数：x=（2/r）0.55；当2.0＜r＜7.0时，容积率的修正系数：x=（2/r）0.348。

③待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所分摊的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地（所分摊的）建筑面积；

④待估价宗地为商住用地等情况时，若规划的土地利用条件中商服用地分摊的建筑面积主导使用性质为商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地）时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积主导使用性质非商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地）时，容积率修正系数应按综合容积率选用。

**（2）楼层修正系数**

**表5-1-8商服用地平均楼面地价楼层修正系数表**

| **楼层** | **首层** | **第二层** | **第三层** | **第四层** | **第五层及以上** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 2.0575 | 0.8440 | 0.6158 | 0.4827 | 0.4063 |

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

②修正后得到的结果是第n层的平均楼面地价；

③零售商业、批发市场用地以外的商业服务业用地已建成项目，宜采用①容积率修正，再参考住宅用地楼层分配系数做对应楼层修正。

**5.1.2.3 剩余使用年期修正**

使用按照土地还原率为6.55%，法定最高出让年期为40年，计算商服用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 剩余使用年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 实际出让年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原率 |

**表5-1-9商服用地剩余使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余使用年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0667 | 0.1294 | 0.1882 | 0.2434 | 0.2952 | 0.3438 | 0.3894 | 0.4322 | 0.4724 | 0.5101 |
| **剩余使用年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5455 | 0.5787 | 0.6099 | 0.6391 | 0.6666 | 0.6924 | 0.7166 | 0.7393 | 0.7606 | 0.7806 |
| **剩余使用年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7993 | 0.8169 | 0.8335 | 0.8490 | 0.8635 | 0.8772 | 0.8900 | 0.9021 | 0.9134 | 0.9240 |
| **剩余使用年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.9339 | 0.9432 | 0.9520 | 0.9602 | 0.9680 | 0.9752 | 0.9820 | 0.9884 | 0.9944 | 1.0000 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+ r）ml）]÷[1－[1÷（1+ r）m]*直接计算；②表中为商服用地还原率取6.55％条件下的年期修正系数。

**5.1.2.4 个别因素修正**

**（1）临路条件修正**

**表5-1-10临路条件修正系数表**

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

注：在进行宗地评估时，应根据待估宗地实际临路条件情况进行选择，若同时临多条道路，则选择道路级别高的修正系数进行修正。

**（2）临街类型修正**

**表5-1-11临街类型修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **临街类型** | **一面临街** | **两面临街** | **三面临街** |
| **修正系数** | 1.00 | 1.1 | 1.18 |

**（3）其他个别因素修正**

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

***Kg=∏（1+Kgi）***

**表5-1-12商服用地其他个别因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地形状** | 形状规则，对土地利用合理 | 形状较规则，土地利用较为合理 | 形状一般，土地利用无不良影响 | 形状不规则，对土地利用不合理 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **地形地质** | 地形地质好 | 地形地质较好 | 地形地质适宜 | 地形地质较差 | 地形地质差 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **距离铁路或高架路、桥** | — | — | 大于等于100米，基本不受影响 | 50米至100米之间，受影响较小 | 小于50米，受影响较大 |
| **修正系数** | — | — | 1 | -0.01 | -0.02 |

**5.1.2.5 土地开发程度修正**

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

**表5-1-13土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **开发程度** | **通路** | **通电** | **供水** | **排水** | **通讯** | **通燃气** | **场地平整** | **合计** |
| **开发费** | 30~70 | 20~50 | 20~30 | 15~30 | 10~20 | 15~30 | 40~60 | 150~290 |

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

## 5.2 商业路线价修正体系

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

**5.2.1 计算公式**

*P宗＝P路×Klx×Ky×Kq×Ks×Kk×Kj×Kg ± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | —— | 待估宗地地价 |
| *P路* | —— | 待估宗地所在路段的路线价 |
| *Klx* | —— | 楼层修正系数 |
| *Ky* | —— | 剩余使用年期修正系数 |
| *Kq* | —— | 期日修正系数 |
| *Ks* | —— | 临街深度修正系数 |
| *Kk* | —— | 临街宽度修正系数 |
| *Kj* | —— | 临街类型修正系数 |
| *Kg* | —— | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | —— | 土地开发程度修正值 |

**5.2.2 修正体系**

商业路线价对应的修正体系中，剩余使用年期修正、期日修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等，与5.1商服用地基准地价修正体系相同。商业路线价特有的修正体系部分如下：

**（1）楼层修正**

**表5-2-1 商业路线价首层楼面地价楼层修正系数表**

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

**（2）临街深度修正**

**表5-2-2 临街深度修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **临街深度（米）** | v≤2 | 2＜v≤4 | 4＜v≤6 | 6＜v≤8 | 8＜v≤10 | 10＜v≤12 |
| **修正系数（*Ks*）** | 1.65 | 1.45 | 1.28 | 1.15 | 1.06 | 1.00 |

注：待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于12米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于12米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

**（3）临街宽度修正**

**表5-2-3临街宽度修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **临街宽度（米）** | K≤2 | 2＜k≤4 | 4＜k≤6 | 6＜k≤9 | 9＜k≤12 | K＞12 |
| **修正系数（*Kk*）** | 0.85 | 0.94 | 1.00 | 1.02 | 1.04 | 1.06 |

## 5.3 住宅用地基准地价修正体系

英德市住宅用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、楼层分配系数修正、剩余使用年期修正、期日修正、临江、临湖条件修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正等。

**5.3.1 计算公式**

*P开＝P楼×Kt×（1+）×[Klf]×Kv×Ky×Kq×Kr×Kg±D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P开* | *——* | 待估宗地平均楼面地价 |
| *P楼* | *——* | 待估宗地所在级别的基准地价（楼面地价） |
| *Kt* | *——* | 用地类型修正系数 |
| *Ki* | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Klf* | *——* | 楼层分配系数，为可选项 |
| *Kv* | *——* | 容积率修正系数 |
| *Ky* | *——* | 剩余使用年期修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kr* | *——* | 临江、临湖条件修正系数 |
| *Kg* | *——* | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | *——* | 土地开发程度修正值 |

**5.3.2 修正体系**

**5.3.2.1 区域因素修正**

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

**表5-3-1 英德市住宅用地区域因素修正系数表（一级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.17% | -0.34% |
| 供气 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 小学 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.16% | -0.30% |
| 幼儿园 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 中学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 体育场馆 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.54% | -1.08% |
| 医院、诊所 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.50% | -1.00% |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m） | 商服中心 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 1.26% | 0.63% | 0.00% | -0.49% | -0.98% |
| 农贸市场 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 1.18% | 0.59% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.14% | 0.57% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 高速公路出入口 | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 汽车站（客运） | ＜100 | [100,200) | [200,300) | [300,400) | ≥500 |
| 修正系数 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 火车站（高铁站） | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| **环境状况** | 大气污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.45% | -0.90% |
| 噪音污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |
| 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.06% | 0.53% | 0.00% | -0.45% | -0.90% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.56% | 0.28% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |

**表5-3-2 英德市住宅用地区域因素修正系数表（二级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 供气 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 小学 | ＜300 | [300,500) | [500,600) | [600,700) | ≥700 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 幼儿园 | ＜700 | [700,800) | [800,1000) | [1000,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 中学 | ＜700 | [700,800) | [800,1000) | [1000,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 体育场馆 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.04% | -0.08% |
| 医院、诊所 | ＜700 | [700,800) | [800,1000) | [1000,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m） | 商服中心 | ＜700 | [700,800) | [800,1000) | [1000,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.92% | 0.46% | 0.00% | -0.35% | -0.70% |
| 农贸市场 | ＜700 | [700,800) | [800,1000) | [1000,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.82% | 0.41% | 0.00% | -0.31% | -0.62% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.28% | 0.64% | 0.00% | -0.49% | -0.98% |
| 高速公路出入口 | ＜700 | [700,800) | [800,1000) | [1000,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.17% | -0.34% |
| 汽车站（客运） | ＜700 | [700,800) | [800,1000) | [1000,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 火车站（高铁站） | ＜700 | [700,800) | [800,1000) | [1000,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| **环境状况** | 大气污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 噪音污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.04% | 0.52% | 0.00% | -0.40% | -0.80% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.54% | 0.27% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.60% | 0.30% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |

**表5-3-3 英德市住宅用地区域因素修正系数表（三级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 供气 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 小学 | ＜400 | [400,600) | [600,700) | [700,800) | ≥800 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 幼儿园 | ＜900 | [900,1000) | [1000,1200) | [1200,1400) | ≥1400 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 中学 | ＜900 | [900,1000) | [1000,1200) | [1200,1400) | ≥1400 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 体育场馆 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 医院、诊所 | ＜900 | [900,1000) | [1000,1200) | [1200,1400) | ≥1400 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m） | 商服中心 | ＜900 | [900,1000) | [1000,1200) | [1200,1400) | ≥1400 |
| 修正系数 | 1.12% | 0.56% | 0.00% | -0.45% | -0.90% |
| 农贸市场 | ＜900 | [900,1000) | [1000,1200) | [1200,1400) | ≥1400 |
| 修正系数 | 1.04% | 0.52% | 0.00% | -0.42% | -0.84% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.02% | 0.51% | 0.00% | -0.41% | -0.82% |
| 高速公路出入口 | ＜900 | [900,1000) | [1000,1200) | [1200,1400) | ≥1400 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 汽车站（客运） | ＜900 | [900,1000) | [1000,1200) | [1200,1400) | ≥1400 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 火车站（高铁站） | ＜900 | [900,1000) | [1000,1200) | [1200,1400) | ≥1400 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| **环境状况** | 大气污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 噪音污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.94% | 0.47% | 0.00% | -0.38% | -0.76% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |

**表5-3-4 英德市住宅用地区域因素修正系数表（四级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 供气 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 小学 | ＜500 | [500,700) | [700,800) | [800,900) | ≥900 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 幼儿园 | ＜1100 | [1100,1200) | [1200,1400) | [1400,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 中学 | ＜1100 | [1100,1200) | [1200,1400) | [1400,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 体育场馆 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 医院、诊所 | ＜1100 | [1100,1200) | [1200,1400) | [1400,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m） | 商服中心 | ＜1100 | [1100,1200) | [1200,1400) | [1400,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 1.04% | 0.52% | 0.00% | -0.40% | -0.80% |
| 农贸市场 | ＜1100 | [1100,1200) | [1200,1400) | [1400,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.98% | 0.49% | 0.00% | -0.37% | -0.74% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 0.96% | 0.48% | 0.00% | -0.36% | -0.72% |
| 高速公路出入口 | ＜1100 | [1100,1200) | [1200,1400) | [1400,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 汽车站（客运） | ＜1100 | [1100,1200) | [1200,1400) | [1400,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 火车站（高铁站） | ＜1100 | [1100,1200) | [1200,1400) | [1400,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| **环境状况** | 大气污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 噪音污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.17% | -0.34% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |

**表5-3-5 英德市住宅用地区域因素修正系数表（五级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 供气 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 小学 | ＜600 | [600,800) | [800,900) | [900,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 幼儿园 | ＜1300 | [1300,1400) | [1400,1600) | [1600,1800) | ≥1800 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 中学 | ＜1300 | [1300,1400) | [1400,1600) | [1600,1800) | ≥1800 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 体育场馆 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 医院、诊所 | ＜1300 | [1300,1400) | [1400,1600) | [1600,1800) | ≥1800 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m） | 商服中心 | ＜1300 | [1300,1400) | [1400,1600) | [1600,1800) | ≥1800 |
| 修正系数 | 0.94% | 0.47% | 0.00% | -0.36% | -0.72% |
| 农贸市场 | ＜1300 | [1300,1400) | [1400,1600) | [1600,1800) | ≥1800 |
| 修正系数 | 0.86% | 0.43% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 0.84% | 0.42% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |
| 高速公路出入口 | ＜1300 | [1300,1400) | [1400,1600) | [1600,1800) | ≥1800 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 汽车站（客运） | ＜1300 | [1300,1400) | [1400,1600) | [1600,1800) | ≥1800 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 火车站（高铁站） | ＜1300 | [1300,1400) | [1400,1600) | [1600,1800) | ≥1800 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| **环境状况** | 大气污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 噪音污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.78% | 0.39% | 0.00% | -0.30% | -0.60% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |

**表5-3-6 英德市住宅用地区域因素修正系数表（六级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 供气 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 小学 | ＜700 | [700,900) | [900,1000) | [1000,1100) | ≥1100 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 幼儿园 | ＜1500 | [1500,1600) | [1600,1800) | [1800,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 中学 | ＜1500 | [1500,1600) | [1600,1800) | [1800,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 体育场馆 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 医院、诊所 | ＜1500 | [1500,1600) | [1600,1800) | [1800,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m） | 商服中心 | ＜1500 | [1500,1600) | [1600,1800) | [1800,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.78% | 0.39% | 0.00% | -0.32% | -0.64% |
| 农贸市场 | ＜1500 | [1500,1600) | [1600,1800) | [1800,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.30% | -0.60% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 0.72% | 0.36% | 0.00% | -0.29% | -0.58% |
| 高速公路出入口 | ＜1500 | [1500,1600) | [1600,1800) | [1800,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 汽车站（客运） | ＜1500 | [1500,1600) | [1600,1800) | [1800,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 火车站（高铁站） | ＜1500 | [1500,1600) | [1600,1800) | [1800,2000) | ≥2000 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| **环境状况** | 大气污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 噪音污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.66% | 0.33% | 0.00% | -0.27% | -0.54% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |

**表5-3-7 英德市住宅用地区域因素修正系数表（七级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 供气 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 小学 | ＜800 | [800,1000) | [1000,1100) | [1100,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 幼儿园 | ＜1700 | [1700,1800) | [1800,2000) | [2000,2200) | ≥2200 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 中学 | ＜1700 | [1700,1800) | [1800,2000) | [2000,2200) | ≥2200 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 体育场馆 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 医院、诊所 | ＜1700 | [1700,1800) | [1800,2000) | [2000,2200) | ≥2200 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m） | 商服中心 | ＜1700 | [1700,1800) | [1800,2000) | [2000,2200) | ≥2200 |
| 修正系数 | 0.76% | 0.38% | 0.00% | -0.28% | -0.56% |
| 农贸市场 | ＜1700 | [1700,1800) | [1800,2000) | [2000,2200) | ≥2200 |
| 修正系数 | 0.70% | 0.35% | 0.00% | -0.26% | -0.52% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 0.70% | 0.35% | 0.00% | -0.26% | -0.52% |
| 高速公路出入口 | ＜1700 | [1700,1800) | [1800,2000) | [2000,2200) | ≥2200 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 汽车站（客运） | ＜1700 | [1700,1800) | [1800,2000) | [2000,2200) | ≥2200 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 火车站（高铁站） | ＜1700 | [1700,1800) | [1800,2000) | [2000,2200) | ≥2200 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| **环境状况** | 大气污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 噪音污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.64% | 0.32% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |

**5.3.2.2 容积率修正**

**表5-3-7 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| **修正系数** | 1.3379 | 1.2854 | 1.2393 | 1.1983 | 1.1616 | 1.1284 | 1.0983 | 1.0706 | 1.0452 |
| **容积率** | 1.9 | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| **修正系数** | 1.0218 | 1.0000 | 0.9826 | 0.9663 | 0.9509 | 0.9365 | 0.9228 | 0.9099 | 0.8976 |
| **容积率** | 2.8 | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.8859 | 0.8748 | 0.8642 | 0.8540 | 0.8443 | 0.8350 | 0.8261 | 0.8175 | 0.8093 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| **修正系数** | 0.8013 | 0.7937 | 0.7863 | 0.7792 | 0.7723 | 0.7656 | 0.7591 | 0.7529 | 0.7468 |
| **容积率** | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 | 5.5 | 6.0 | 6.5 | ≥7.0 |
| **修正系数** | 0.7409 | 0.7352 | 0.7297 | 0.7243 | 0.7190 | 0.6948 | 0.6733 | 0.6542 | 0.6370 |

注：①本表适用于采用平均楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当1.0*＜r*≤*2.0*时，容积率的修正系数：*x=（2/r）0.42*；当*2.0＜r＜7.0*时，容积率的修正系数：*x=（2/r）0.36*；③待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积；④待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

**5.3.2.3 楼层分配系数**

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

*Klf*＝评估对象所在楼层分配系数平均值／标准楼层分配系数平均值

**表5-3-8 无电梯楼宇楼层分配系数**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **1层** | **2层** | **3层** | **4层** | **5层** | **6层** | **7层** | **8层** | **9层** |
| **修正系数** | 1.0000 | 1.0312 | 1.0596 | 1.0669 | 1.0354 | 0.9787 | 0.9463 | 0.9274 | 0.9089 |

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

**表5-3-9 装配电梯楼宇楼层分配系数**

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

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

**5.3.2.4 剩余使用年期修正**

按照土地还原率为6.40%，住宅用地法定最高出让年期为70年，计算住宅用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 剩余使用年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 实际出让年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原率 |

**表5-3-10 住宅用地剩余使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余使用年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0609 | 0.1182 | 0.1721 | 0.2226 | 0.2702 | 0.3149 | 0.3569 | 0.3964 | 0.4335 | 0.4683 |
| **剩余使用年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5011 | 0.5319 | 0.5609 | 0.5881 | 0.6136 | 0.6377 | 0.6603 | 0.6815 | 0.7014 | 0.7202 |
| **剩余使用年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7378 | 0.7544 | 0.7699 | 0.7846 | 0.7983 | 0.8112 | 0.8234 | 0.8348 | 0.8455 | 0.8556 |
| **剩余使用年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8651 | 0.8740 | 0.8824 | 0.8902 | 0.8976 | 0.9046 | 0.9111 | 0.9173 | 0.9230 | 0.9284 |
| **剩余使用年限** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9335 | 0.9383 | 0.9428 | 0.9471 | 0.9510 | 0.9548 | 0.9583 | 0.9616 | 0.9647 | 0.9676 |
| **剩余使用年限** | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| **修正系数** | 0.9704 | 0.9729 | 0.9754 | 0.9776 | 0.9798 | 0.9818 | 0.9837 | 0.9854 | 0.9871 | 0.9887 |
| **剩余使用年限** | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| **修正系数** | 0.9901 | 0.9915 | 0.9928 | 0.9941 | 0.9952 | 0.9963 | 0.9973 | 0.9983 | 0.9992 | 1.0000 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+ r）ml）]÷[1－[1÷（1+ r）m]*直接计算；②表中为住宅用地还原率取6.40％条件下的年期修正系数。

**5.3.2.5 个别因素修正**

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

**（1）临江、临湖条件修正**

英德市评估范围内的北江、滃江、月桂湖等主要沿岸的宗地，其住宅用途用地在临江宗地红线以内70米部分，在原级别基准地价基础上上调10%~20%。

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | *——* | 临湖（临江）条件修正系数 |
|  | *——* | 临湖（临江）上调幅度 |
|  | *——* | 宗地70米内土地面积 |
|  | *——* | 宗地70米外土地面积 |
|  | *——* | 宗地总用地面积 |

**（2）其他个别因素修正**

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

***Kg=∏（1+Kgi）***

**表5-3-11 住宅用地其他个别因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地形状** | 形状规则，对土地利用合理 | 形状较规则，土地利用较为合理 | 形状一般，土地利用无不良影响 | 形状不规则，对土地利用不合理 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **距离铁路或高架路、桥** | — | — | 大于等于100米，基本不受影响 | 50米至100米之间，受影响较小 | 小于50米，受影响较大 |
| **修正系数** | — | — | 1 | -0.01 | -0.02 |

**5.3.2.6 土地开发程度修正**

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

**表5-3-12 土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

| **开发程度** | **通路** | **供电** | **供水** | **排水** | **通讯** | **通燃气** | **场地平整** | **合计** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **开发费** | 30~70 | 20~50 | 20~30 | 15~30 | 10~20 | 15~30 | 40~60 | 150~290 |

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

## 5.4 工业用地基准地价修正体系

结合英德市工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、剩余使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正。

**5.4.1 计算公式**

*P宗＝P地×Kt×（1+）×Ky×Kq×Kg± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | —— | 待估宗地地价 |
| *P地* | —— | 待估宗地所在级别的基准地价 |
| *Kt* | *——* | 用地类型修正系数 |
| *Ki* | —— | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Ky* | —— | 剩余使用年期修正系数 |
| *Kq* | —— | 期日修正系数 |
| *Kg* | —— | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | —— | 土地开发程度修正值 |

**5.4.2 修正体系**

**5.4.2.1 区域因素修正**

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

**表5-4-1 英德市工业用地区域因素修正系数表（一级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%） | 供电状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.27% | -0.54% |
| 供水状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 排水状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.18% | 0.59% | 0.00% | -0.55% | -1.10% |
| 高速公路出入口 | ＜500 | [500，1000） | [1000，2000） | [2000，3000） | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |
| 火车站（货运） | ＜500 | [500，800） | [800，1000） | [1000，1500） | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| 码头 | ＜500 | [500，1000） | [1000，2000） | [2000，3000） | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.0038 | 0.0019 | 0.0000 | -0.0017 | -0.0034 |
| **环境条件** | 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.72% | 0.36% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.68% | 0.34% | 0.00% | -0.31% | -0.62% |
| **产业集聚影响度** | 产业聚集规模 | 规模大 | 规模较大 | 规模一般 | 规模较小 | 规模小 |
| 修正系数 | 1.40% | 0.70% | 0.00% | -0.65% | -1.30% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |

**表5-4-2 英德市工业用地区域因素修正系数表（二级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%） | 供电状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.56% | 0.28% | 0.00% | -0.26% | -0.52% |
| 供水状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| 排水状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.16% | 0.58% | 0.00% | -0.53% | -1.06% |
| 高速公路出入口 | ＜700 | [700，1200） | [1200，2200） | [2200，320） | ≥3200 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |
| 火车站（货运） | ＜700 | [700，1200） | [1200，2200） | [2200，320） | ≥3200 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| 码头 | ＜700 | [700，1200） | [1200，2200） | [2200，320） | ≥3200 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.17% | -0.34% |
| **环境条件** | 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.70% | 0.35% | 0.00% | -0.32% | -0.64% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.66% | 0.33% | 0.00% | -0.30% | -0.60% |
| **产业集聚影响度** | 产业聚集规模 | 规模大 | 规模较大 | 规模一般 | 规模较小 | 规模小 |
| 修正系数 | 1.36% | 0.68% | 0.00% | -0.63% | -1.26% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |

**表5-4-3 英德市工业用地区域因素修正系数表（三级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%） | 供电状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.54% | 0.27% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| 供水状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.17% | -0.34% |
| 排水状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.17% | -0.34% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.08% | 0.54% | 0.00% | -0.43% | -0.86% |
| 高速公路出入口 | ＜900 | [900，1400） | [1400，2400） | [2400，3400） | ≥3400 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 火车站（货运） | ＜900 | [900，1400） | [1400，2400） | [2400，3400） | ≥3400 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 码头 | ＜900 | [900，1400） | [1400，2400） | [2400，3400） | ≥3400 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| **环境条件** | 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.64% | 0.32% | 0.00% | -0.26% | -0.52% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.62% | 0.31% | 0.00% | -0.25% | -0.50% |
| **产业集聚影响度** | 产业聚集规模 | 规模大 | 规模较大 | 规模一般 | 规模较小 | 规模小 |
| 修正系数 | 1.28% | 0.64% | 0.00% | -0.51% | -1.02% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |

**表5-4-4 英德市工业用地区域因素修正系数表（四级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%） | 供电状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| 供水状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 排水状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80，90） | [70，80） | [60，70） | <60 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 0.80% | 0.40% | 0.00% | -0.40% | -0.80% |
| 高速公路出入口 | ＜1300 | [1300，1800） | [1800，2800） | [2800，380） | ≥3800 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 火车站（货运） | ＜1300 | [1300，1800） | [1800，2800） | [2800，380） | ≥3800 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 码头 | ＜1300 | [1300，1800） | [1800，2800） | [2800，380） | ≥3800 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| **环境条件** | 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |
| **产业集聚影响度** | 产业聚集规模 | 规模大 | 规模较大 | 规模一般 | 规模较小 | 规模小 |
| 修正系数 | 0.94% | 0.47% | 0.00% | -0.48% | -0.96% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |

**表5-4-5 英德市工业用地区域因素修正系数表（五级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.08% | 0.04% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| 高速公路出入口 | ＜1500 | [1500,2000) | [2000,3000) | [3000,3800) | ≥3800 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 火车站（货运） | ＜1500 | [1500,2000) | [2000,3000) | [3000,3800) | ≥3800 |
| 修正系数 | 0.10% | 0.05% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 码头 | ＜1500 | [1500,2000) | [2000,3000) | [3000,3800) | ≥3800 |
| 修正系数 | 0.10% | 0.05% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| **环境条件** | 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| **产业集聚影响度** | 产业聚集规模 | 规模大 | 规模较大 | 规模一般 | 规模较小 | 规模小 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.25% | -0.50% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |

**表5-4-5 英德市工业用地区域因素修正系数表（六级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.27% | -0.54% |
| 高速公路出入口 | ＜1700 | [1700,3200) | [3200,4200) | [4200,4600) | ≥4600 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 火车站（货运） | ＜1700 | [1700,3200) | [3200,4200) | [4200,4600) | ≥4600 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 码头 | ＜1700 | [1700,3200) | [3200,4200) | [4200,4600) | ≥4600 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| **环境条件** | 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| **产业集聚影响度** | 产业聚集规模 | 规模大 | 规模较大 | 规模一般 | 规模较小 | 规模小 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.32% | -0.64% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |

**5.4.2.2 剩余使用年期修正**

按照土地还原率为5.40%，法定最高出让年期为50年，计算工业用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 剩余使用年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 实际出让年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原率 |

**表5-4-5工业用地剩余使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余使用年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0552 | 0.1076 | 0.1573 | 0.2045 | 0.2492 | 0.2916 | 0.3319 | 0.3701 | 0.4064 | 0.4408 |
| **剩余使用年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4734 | 0.5044 | 0.5337 | 0.5616 | 0.5881 | 0.6131 | 0.6369 | 0.6595 | 0.6809 | 0.7013 |
| **剩余使用年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7206 | 0.7389 | 0.7562 | 0.7727 | 0.7883 | 0.8031 | 0.8172 | 0.8306 | 0.8432 | 0.8552 |
| **剩余使用年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8666 | 0.8774 | 0.8877 | 0.8974 | 0.9067 | 0.9154 | 0.9238 | 0.9316 | 0.9391 | 0.9462 |
| **剩余使用年限** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9530 | 0.9594 | 0.9654 | 0.9712 | 0.9766 | 0.9818 | 0.9867 | 0.9914 | 0.9958 | 1.0000 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷（1+ r）m]*直接计算；②表中为工业用地还原率取5.40％条件下的年期修正系数。

**5.4.2.3 其他个别因素修正**

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

***Kg=∏（1+Kgi）***

**表5-4-7工业用地个别因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地形状** | 形状规则，利于布局 | 形状较规则，较利于布局 | 形状一般，不影响布局 | 形状不规则，对布局有一定影响 | 形状不规则，较难布局 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地地质** | 承载力强 | 承载力较强 | 承载力一般 | 承载力较弱 | 承载力弱 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |

**5.4.2.4 土地开发程度修正**

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

**表5-4-8 土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **开发程度** | **通路** | **供电** | **供水** | **排水** | **通讯** | **通燃气** | **场地平整** | **合计** |
| **开发费** | 30~70 | 20~50 | 20~30 | 15~30 | 10~20 | 15~30 | 40~60 | 150~290 |

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

## 5.5 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

英德市公共管理与公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、剩余使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正等。

**5.5.1 计算公式**

*P宗＝P楼×Kt×（1+）×Kv×Ky×Kq×Kg± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | —— | 待估宗地平均楼面地价 |
| *P楼* | —— | 待估宗地所在级别的基准地价（楼面地价） |
| *Kt* | *——* | 用地类型修正系数 |
| *Ki* | —— | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Kv* | *——* | 容积率修正系数 |
| *Kq* | —— | 期日修正系数 |
| *Ky* | —— | 剩余使用年期修正系数 |
| *Kg* | —— | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | —— | 土地开发程度修正值 |

**5.5.2 修正体系**

**5.5.2.1 区域因素修正**

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

**表5-5-1 英德市公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（一级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 通讯 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 小学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 幼儿园 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 中学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 银行 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 影剧院 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 医院、诊所 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.30% | -0.60% |
| 公交便捷度 | ＜100 | [100,200) | [200,300) | [300,400) | ≥500 |
| 修正系数 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.31% | -0.62% |
| 汽车站（客运） | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.32% | 0.16% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 高速公路出入口 | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 火车站（客运） | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| **环境条件** | 大气污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 噪音污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 绿地覆盖率 | 覆盖度高 | 覆盖度较高 | 覆盖度一般 | 覆盖度较低 | 覆盖度低 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 人文景观 | 景观好 | 景观较好 | 景观一般 | 景观较差 | 无景观 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 自然景观 | 景观好 | 景观较好 | 景观一般 | 景观较差 | 无景观 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m**）** | 商服中心 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.68% | 0.34% | 0.00% | -0.28% | -0.56% |
| 农贸市场 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.86% | 0.43% | 0.00% | -0.35% | -0.70% |
| **人口状况** | 客流人口 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| 人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |
| **城市规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |

**表5-5-2 英德市公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（二级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 通讯 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 小学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 幼儿园 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 中学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 银行 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 影剧院 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.10% | 0.05% | 0.00% | -0.04% | -0.08% |
| 医院、诊所 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 0.64% | 0.32% | 0.00% | -0.27% | -0.54% |
| 公交便捷度 | ＜100 | [100,200) | [200,300) | [300,400) | ≥500 |
| 修正系数 | 0.66% | 0.33% | 0.00% | -0.28% | -0.56% |
| 汽车站（客运） | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |
| 高速公路出入口 | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 火车站（客运） | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| **环境条件** | 大气污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 噪音污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 绿地覆盖率 | 覆盖度高 | 覆盖度较高 | 覆盖度一般 | 覆盖度较低 | 覆盖度低 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 人文景观 | 景观好 | 景观较好 | 景观一般 | 景观较差 | 无景观 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 自然景观 | 景观好 | 景观较好 | 景观一般 | 景观较差 | 无景观 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m**）** | 商服中心 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.60% | 0.30% | 0.00% | -0.25% | -0.50% |
| 农贸市场 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.32% | -0.64% |
| **人口状况** | 客流人口 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| **城市规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.17% | -0.34% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.17% | -0.34% |

**表5-5-3 英德市公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（三级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.11% | -0.22% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 通讯 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 小学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 幼儿园 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 中学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 银行 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 影剧院 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.10% | 0.05% | 0.00% | -0.04% | -0.08% |
| 医院、诊所 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |
| 公交便捷度 | ＜100 | [100,200) | [200,300) | [300,400) | ≥500 |
| 修正系数 | 7.82% | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.24% |
| 汽车站（客运） | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 3.29% | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.10% |
| 高速公路出入口 | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 火车站（客运） | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| **环境条件** | 大气污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 噪音污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 绿地覆盖率 | 覆盖度高 | 覆盖度较高 | 覆盖度一般 | 覆盖度较低 | 覆盖度低 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 人文景观 | 景观好 | 景观较好 | 景观一般 | 景观较差 | 无景观 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 自然景观 | 景观好 | 景观较好 | 景观一般 | 景观较差 | 无景观 |
| 修正系数 | 0.12% | 景观较好 | 景观一般 | 景观较差 | 无景观 |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m**）** | 商服中心 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.54% | 0.27% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 农贸市场 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.68% | 0.34% | 0.00% | -0.27% | -0.54% |
| **人口状况** | 客流人口 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| 人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| **城市规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |

**表5-5-4 英德市公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（四级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.24% | 0.12% | 0.00% | -0.10% | -0.20% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 通讯 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 小学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 幼儿园 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 中学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.10% | 0.05% | 0.00% | -0.04% | -0.08% |
| 银行 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 影剧院 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.08% | 0.04% | 0.00% | -0.03% | -0.06% |
| 医院、诊所 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 0.54% | 0.27% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 公交便捷度 | ＜100 | [100,200) | [200,300) | [300,400) | ≥500 |
| 修正系数 | 0.54% | 0.27% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 汽车站（客运） | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 高速公路出入口 | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.22% | 0.11% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 火车站（客运） | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| **环境条件** | 大气污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 噪音污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 绿地覆盖率 | 覆盖度高 | 覆盖度较高 | 覆盖度一般 | 覆盖度较低 | 覆盖度低 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 人文景观 | 景观好 | 景观较好 | 景观一般 | 景观较差 | 无景观 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 自然景观 | 景观好 | 景观较好 | 景观一般 | 景观较差 | 无景观 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m**）** | 商服中心 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| 农贸市场 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.62% | 0.31% | 0.00% | -0.25% | -0.50% |
| **人口状况** | 客流人口 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.15% | -0.30% |
| 人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.17% | -0.34% |
| **城市规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.14% | -0.28% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |

**表5-5-5 英德市公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（五级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.20% | 0.10% | 0.00% | -0.09% | -0.18% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 通讯 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.16% | 0.08% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 小学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 幼儿园 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 中学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.08% | 0.04% | 0.00% | -0.04% | -0.08% |
| 银行 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.10% | 0.05% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 影剧院 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.06% | 0.03% | 0.00% | -0.03% | -0.06% |
| 医院、诊所 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| 公交便捷度 | ＜100 | [100,200) | [200,300) | [300,400) | ≥500 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| 汽车站（客运） | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 高速公路出入口 | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.08% | -0.16% |
| 火车站（客运） | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| **环境条件** | 大气污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.06% | -0.12% |
| 噪音污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.14% | 0.07% | 0.00% | -0.07% | -0.14% |
| 绿地覆盖率 | 覆盖度高 | 覆盖度较高 | 覆盖度一般 | 覆盖度较低 | 覆盖度低 |
| 修正系数 | 0.12% | 0.06% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.10% | 0.05% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.10% | 0.05% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 人文景观 | 景观好 | 景观较好 | 景观一般 | 景观较差 | 无景观 |
| 修正系数 | 0.10% | 0.05% | 0.00% | -0.05% | -0.10% |
| 自然景观 | 景观好 | 景观较好 | 景观一般 | 景观较差 | 无景观 |
| 修正系数 | 0.10% | 0.05% | 0.00% | -0.04% | -0.08% |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m**）** | 商服中心 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 农贸市场 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |
| **人口状况** | 客流人口 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.16% | -0.32% |
| **城市规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.28% | 0.14% | 0.00% | -0.13% | -0.26% |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.26% | 0.13% | 0.00% | -0.12% | -0.24% |

**表5-5-6 英德市公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（六级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.0034 | 0.0017 | 0.0000 | -0.0009 | -0.0018 |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.0030 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 通讯 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.0028 | 0.0014 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 小学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0006 | -0.0012 |
| 幼儿园 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0006 | -0.0012 |
| 中学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.0018 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0005 | -0.0010 |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.0014 | 0.0007 | 0.0000 | -0.0004 | -0.0008 |
| 银行 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.0018 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0005 | -0.0010 |
| 影剧院 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.0012 | 0.0006 | 0.0000 | -0.0003 | -0.0006 |
| 医院、诊所 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0006 | -0.0012 |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0019 | -0.0038 |
| 公交便捷度 | ＜100 | [100,200) | [200,300) | [300,400) | ≥500 |
| 修正系数 | 0.0074 | 0.0037 | 0.0000 | -0.0020 | -0.0040 |
| 汽车站（客运） | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.0032 | 0.0016 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 高速公路出入口 | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.0030 | 0.0015 | 0.0000 | -0.0008 | -0.0016 |
| 火车站（客运） | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0005 | -0.0010 |
| **环境条件** | 大气污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.0020 | 0.0010 | 0.0000 | -0.0006 | -0.0012 |
| 噪音污染 | 无污染 | 基本无污染 | 轻度污染 | 污染较重 | 严重污染 |
| 修正系数 | 0.0024 | 0.0012 | 0.0000 | -0.0007 | -0.0014 |
| 绿地覆盖率 | 覆盖度高 | 覆盖度较高 | 覆盖度一般 | 覆盖度较低 | 覆盖度低 |
| 修正系数 | 0.0018 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0005 | -0.0010 |
| 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 0.0018 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0005 | -0.0010 |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 0.0018 | 0.0009 | 0.0000 | -0.0005 | -0.0010 |
| 人文景观 | 景观好 | 景观较好 | 景观一般 | 景观较差 | 无景观 |
| 修正系数 | 0.0016 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0004 | -0.0008 |
| 自然景观 | 景观好 | 景观较好 | 景观一般 | 景观较差 | 无景观 |
| 修正系数 | 0.0016 | 0.0008 | 0.0000 | -0.0004 | -0.0008 |
| **繁华程度**  （距商服设施距离：m**）** | 商服中心 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.0068 | 0.0034 | 0.0000 | -0.0018 | -0.0036 |
| 农贸市场 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.0086 | 0.0043 | 0.0000 | -0.0023 | -0.0046 |
| **人口状况** | 客流人口 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.0050 | 0.0025 | 0.0000 | -0.0013 | -0.0026 |
| 人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| **城市规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |
| 用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.0046 | 0.0023 | 0.0000 | -0.0012 | -0.0024 |

**5.5.2.2 容积率修正**

**表5-5-6 公共管理与公共服务用地平均楼面地价容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 |
| **修正系数** | 1.3947 | 1.3324 | 1.2779 | 1.2297 | 1.1867 | 1.1481 | 1.1131 |
| **容积率** | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.3 |
| **修正系数** | 1.0811 | 1.0519 | 1.0249 | 1.0000 | 0.9879 | 0.9765 | 0.9657 |
| **容积率** | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3.0 |
| **修正系数** | 0.9554 | 0.9457 | 0.9365 | 0.9277 | 0.9193 | 0.9113 | 0.9036 |
| **容积率** | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 |
| **修正系数** | 0.8962 | 0.8891 | 0.8823 | 0.8758 | 0.8694 | 0.8633 | 0.8574 |
| **容积率** | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 |
| **修正系数** | 0.8517 | 0.8462 | 0.8409 | 0.8357 | 0.8307 | 0.8258 | 0.8211 |
| **容积率** | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | ≥5.0 | / |
| **修正系数** | 0.8165 | 0.8120 | 0.8077 | 0.8034 | 0.7993 | 0.7953 | / |

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当1.0*＜r*≤*2.0*时，容积率的修正系数：*x=（2/r）0.48*;当*2.0＜r＜5.0*时，容积率的修正系数：*x=（2/r）0.25*。

**5.5.2.3 剩余使用年期修正**

按照土地还原率为5.80%，公共管理与公共服务用地法定最高出让年期为50年，计算公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 剩余使用年期修正系数 |
| *m1* | *——* | 实际出让年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原率 |

**表5-5-7 公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数表**

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

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷（1+r)m]*直接计算；②表中为公共管理与公共服务用地还原率取5.80％条件下的年期修正系数。

**5.5.2.4 其他个别因素修正**

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

***Kg=∏（1+Kgi）***

**表5-5-8 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地形状** | 形状规则，对土地利用合理 | 形状较规则，土地利用较为合理 | 形状一般，土地利用无不良影响 | 形状不规则，对土地利用不合理 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **距离铁路或高架路、桥** | — | — | 大于等于100米，基本不受影响 | 50米至100米之间，受影响较小 | 小于50米，受影响较大 |
| **修正系数** | — | — | 1 | -0.01 | -0.02 |

**5.5.2.5 土地开发程度修正**

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

**表5-5-9 土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **开发程度** | **通路** | **供电** | **供水** | **排水** | **通讯** | **通燃气** | **场地平整** | **合计** |
| **开发费** | 30~70 | 20~50 | 20~30 | 15~30 | 10~20 | 15~30 | 40~60 | 150~290 |

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

## 5.6 公用设施用地基准地价修正体系

英德市公用设施用地修正体系包括：区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正等。

**5.6.1 计算公式**

*P宗＝P地×Kt×（1+）×Ky×Kq×Kg± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | *——* | 待估宗地地价 |
| *P地* | *——* | 待估宗地所在级别的基准地价 |
| *Kt* | *——* | 用地类型修正系数 |
| *Ki* | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Ky* | *——* | 剩余使用年期修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kg* | *——* | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | *——* | 土地开发程度修正值 |

**5.6.2 修正体系**

**5.6.2.1 区域因素修正**

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

**表5-6-1 英德市公用设施用地区域因素修正系数表（一级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.86% | 0.43% | 0.00% | -0.40% | -0.80% |
| 供水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.86% | 0.43% | 0.00% | -0.40% | -0.80% |
| 排水状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.76% | 0.38% | 0.00% | -0.36% | -0.72% |
| 通讯状况 | ≥90 | [80,90) | [70,80) | [60,70) | <60 |
| 修正系数 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.35% | -0.70% |
| 小学 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.56% | 0.28% | 0.00% | -0.26% | -0.52% |
| 中学 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |
| 体育场馆 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |
| 医院、诊所 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.27% | -0.54% |
| 幼儿园 | ＜500 | [500,600) | [600,800) | [800,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.56% | 0.28% | 0.00% | -0.26% | -0.52% |
| **交通条件**（距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.94% | 0.97% | 0.00% | -0.91% | -1.82% |
| 高速路口 | ＜500 | [500,1000) | [1000,2000) | [2000,3000) | ≥3000 |
| 修正系数 | 1.30% | 0.65% | 0.00% | -0.61% | -1.22% |
| 汽车站 | ＜100 | [100,200) | [200,300) | [300,400) | ≥500 |
| 修正系数 | 1.22% | 0.61% | 0.00% | -0.57% | -1.14% |
| 火车站 | ＜500 | [500,800) | [800,1000) | [1000,1500) | ≥1500 |
| 修正系数 | 1.26% | 0.63% | 0.00% | -0.59% | -1.18% |
| **环境状况** | 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 1.96% | 0.98% | 0.00% | -0.92% | -1.84% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 1.84% | 0.92% | 0.00% | -0.87% | -1.74% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 2.14% | 1.07% | 0.00% | -1.00% | -2.00% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 1.64% | 0.82% | 0.00% | -0.77% | -1.54% |
| 公服用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 1.58% | 0.79% | 0.00% | -0.74% | -1.48% |

**表5-6-2 英德市****公用设施用地区域因素修正系数表（二级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥80 | [70,80) | [60,70) | [55,60) | <55 |
| 修正系数 | 0.80% | 0.40% | 0.00% | -0.38% | -0.76% |
| 供水状况 | ≥80 | [70,80) | [60,70) | [55,60) | <55 |
| 修正系数 | 0.80% | 0.40% | 0.00% | -0.38% | -0.76% |
| 排水状况 | ≥80 | [70,80) | [60,70) | [55,60) | <55 |
| 修正系数 | 0.70% | 0.35% | 0.00% | -0.34% | -0.68% |
| 通讯状况 | ≥80 | [70,80) | [60,70) | [55,60) | <55 |
| 修正系数 | 0.70% | 0.35% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |
| 小学 | ＜300 | [300,500) | [500,600) | [600,700) | ≥700 |
| 修正系数 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.25% | -0.50% |
| 中学 | ＜700 | [700,800) | [800,1000) | [1000,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 体育馆 | ＜600 | [600,900) | [900,1100) | [1100,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.23% | -0.46% |
| 医院、诊所 | ＜700 | [700,800) | [800,1000) | [1000,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.54% | 0.27% | 0.00% | -0.26% | -0.52% |
| 幼儿园 | ＜700 | [700,800) | [800,1000) | [1000,1200) | ≥1200 |
| 修正系数 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.25% | -0.50% |
| **交通条件**（距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.80% | 0.90% | 0.00% | -0.87% | -1.74% |
| 高速路口 | ＜600 | [600,900) | [900,1100) | [1100,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 1.20% | 0.60% | 0.00% | -0.58% | -1.16% |
| 汽车站 | ＜200 | [200,300) | [300,400) | [400,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 1.12% | 0.56% | 0.00% | -0.54% | -1.08% |
| 火车站 | ＜600 | [600,900) | [900,1100) | [1100,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 1.16% | 0.58% | 0.00% | -0.56% | -1.12% |
| **环境状况** | 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 1.82% | 0.91% | 0.00% | -0.87% | -1.74% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 1.72% | 0.86% | 0.00% | -0.82% | -1.64% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.98% | 0.99% | 0.00% | -0.95% | -1.90% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 1.52% | 0.76% | 0.00% | -0.73% | -1.46% |
| 公服用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 1.48% | 0.74% | 0.00% | -0.71% | -1.42% |

**表5-6-3 英德市公用设施用地区域因素修正系数表（三级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥75 | [60,75) | [55,60) | [50,55) | <50 |
| 修正系数 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.35% | -0.70% |
| 供水状况 | ≥75 | [60,75) | [55,60) | [50,55) | <50 |
| 修正系数 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.34% | -0.68% |
| 排水状况 | ≥75 | [60,75) | [55,60) | [50,55) | <50 |
| 修正系数 | 0.66% | 0.33% | 0.00% | -0.31% | -0.62% |
| 通讯状况 | ≥75 | [60,75) | [55,60) | [50,55) | <50 |
| 修正系数 | 0.64% | 0.32% | 0.00% | -0.30% | -0.60% |
| 小学 | ＜400 | [400,600) | [600,700) | [700,800) | ≥800 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 中学 | ＜900 | [900,1000) | [1000,1200) | [1200,1400) | ≥1400 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| 体育馆 | ＜600 | [600,900) | [900,1100) | [1100,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| 医院、诊所 | ＜900 | [900,1000) | [1000,1200) | [1200,1400) | ≥1400 |
| 修正系数 | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.24% | -0.48% |
| 幼儿园 | ＜900 | [900,1000) | [1000,1200) | [1200,1400) | ≥1400 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| **交通条件**（距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.68% | 0.84% | 0.00% | -0.78% | -1.56% |
| 高速路口 | ＜700 | [700,1000) | [1000,1100) | [1100,1700) | ≥1700 |
| 修正系数 | 1.12% | 0.56% | 0.00% | -0.52% | -1.04% |
| 汽车站 | ＜300 | [300,400) | [400,500) | [500,700) | ≥700 |
| 修正系数 | 1.04% | 0.52% | 0.00% | -0.49% | -0.98% |
| 火车站 | ＜700 | [700,1000) | [1000,1100) | [1100,1700) | ≥1700 |
| 修正系数 | 1.08% | 0.54% | 0.00% | -0.51% | -1.02% |
| **环境状况** | 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 1.68% | 0.84% | 0.00% | -0.79% | -1.58% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 1.60% | 0.80% | 0.00% | -0.75% | -1.50% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.84% | 0.92% | 0.00% | -0.86% | -1.72% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 1.42% | 0.71% | 0.00% | -0.66% | -1.32% |
| 公服用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 1.36% | 0.68% | 0.00% | -0.64% | -1.28% |

**表5-6-4 英德市公用设施用地区域因素修正系数表（四级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥70 | [58,70) | [52,58) | [48,52) | <48 |
| 修正系数 | 0.70% | 0.35% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |
| 供水状况 | ≥70 | [58,70) | [52,58) | [48,52) | <48 |
| 修正系数 | 0.68% | 0.34% | 0.00% | -0.33% | -0.66% |
| 排水状况 | ≥70 | [58,70) | [52,58) | [48,52) | <48 |
| 修正系数 | 0.62% | 0.31% | 0.00% | -0.29% | -0.58% |
| 通讯状况 | ≥70 | [58,70) | [52,58) | [48,52) | <48 |
| 修正系数 | 0.60% | 0.30% | 0.00% | -0.29% | -0.58% |
| 小学 | ＜500 | [500,700) | [700,800) | [800,900) | ≥900 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| 中学 | ＜1100 | [1100,1200) | [1200,1400) | [1400,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 体育馆 | ＜600 | [600,900) | [900,1100) | [1100,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.38% | 0.19% | 0.00% | -0.18% | -0.36% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 医院、诊所 | ＜1100 | [1100,1200) | [1200,1400) | [1400,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 幼儿园 | ＜1100 | [1100,1200) | [1200,1400) | [1400,1600) | ≥1600 |
| 修正系数 | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| **交通条件**（距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.56% | 0.78% | 0.00% | -0.75% | -1.50% |
| 汽车站 | ＜400 | [400,500) | [500,700) | [700,900) | ≥900 |
| 修正系数 | 0.98% | 0.49% | 0.00% | -0.47% | -0.94% |
| 火车站 | ＜900 | [900,1100) | [1100,1300) | [1300,1900) | ≥1900 |
| 修正系数 | 1.00% | 0.50% | 0.00% | -0.48% | -0.96% |
| **环境状况** | 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 1.58% | 0.79% | 0.00% | -0.75% | -1.50% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 1.48% | 0.74% | 0.00% | -0.71% | -1.42% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.72% | 0.86% | 0.00% | -0.82% | -1.64% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 1.32% | 0.66% | 0.00% | -0.63% | -1.26% |
| 公服用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 1.28% | 0.64% | 0.00% | -0.61% | -1.22% |

**表5-6-5英德市公用设施用地区域因素修正系数表（五级）**

| **基本因素** | **因子名称** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况**  （基础设施保障率：%；距公用设施距离：m） | 供电状况 | ≥68 | [55,68) | [48,55) | [45,48) | <45 |
| 修正系数 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.31% | -0.62% |
| 供水状况 | ≥68 | [55,68) | [48,55) | [45,48) | <45 |
| 修正系数 | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.31% | -0.62% |
| 排水状况 | ≥68 | [55,68) | [48,55) | [45,48) | <45 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.28% | -0.56% |
| 通讯状况 | ≥68 | [55,68) | [48,55) | [45,48) | <45 |
| 修正系数 | 0.46% | 0.23% | 0.00% | -0.27% | -0.54% |
| 小学 | ＜600 | [600,800) | [800,900) | [900,1000) | ≥1000 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| 图书馆、博物馆、文化馆 | ＜200 | [200,400) | [400,500) | [500,600) | ≥600 |
| 修正系数 | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.19% | -0.38% |
| 医院、诊所 | ＜1300 | [1300,1400) | [1400,1600) | [1600,1800) | ≥1800 |
| 修正系数 | 0.36% | 0.18% | 0.00% | -0.21% | -0.42% |
| 幼儿园 | ＜1300 | [1300,1400) | [1400,1600) | [1600,1800) | ≥1800 |
| 修正系数 | 0.34% | 0.17% | 0.00% | -0.20% | -0.40% |
| **交通条件**  （距交通站点距离：m） | 道路通达度 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 修正系数 | 1.18% | 0.59% | 0.00% | -0.71% | -1.42% |
| 高速路口 | ＜1100 | [1100,1300) | [1300,1500) | [1500,2100) | ≥2100 |
| 修正系数 | 0.80% | 0.40% | 0.00% | -0.47% | -0.94% |
| 汽车站 | ＜500 | [500,700) | [700,900) | [900,1100) | ≥1100 |
| 修正系数 | 0.74% | 0.37% | 0.00% | -0.44% | -0.88% |
| 火车站 | ＜1100 | [1100,1300) | [1300,1500) | [1500,2100) | ≥2100 |
| 修正系数 | 0.76% | 0.38% | 0.00% | -0.46% | -0.92% |
| **环境状况** | 地形地势 | 地势平坦 | 地势较平坦 | 地势一般 | 地势不平坦 | 地势很不平坦 |
| 修正系数 | 1.20% | 0.60% | 0.00% | -0.71% | -1.42% |
| 工程地质 | 好 | 较好 | 一般 | 较差 | 很差 |
| 修正系数 | 1.12% | 0.56% | 0.00% | -0.68% | -1.36% |
| **人口状况** | 常住人口密度 | 很密集 | 密集 | 一般 | 较疏 | 很疏 |
| 修正系数 | 1.30% | 0.65% | 0.00% | -0.78% | -1.56% |
| **城镇规划** | 道路规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 1.00% | 0.50% | 0.00% | -0.60% | -1.20% |
| 公服用地规划 | 前景好 | 前景较好 | 无限制 | 前景较差 | 前景差 |
| 修正系数 | 0.96% | 0.48% | 0.00% | -0.58% | -1.16% |

**5.6.2.2 剩余使用年期修正**

按照土地还原率为4.80%，公用设施用地法定最高出让年期为50年，计算公用设施用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 剩余使用年期修正系数 |
| *m1* | *——* | 实际出让年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原率 |

**表5-6-5 公用设施用地剩余使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余使用年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0507 | 0.0990 | 0.1451 | 0.1891 | 0.2311 | 0.2712 | 0.3095 | 0.3459 | 0.3808 | 0.4140 |
| **剩余使用年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4457 | 0.4759 | 0.5048 | 0.5323 | 0.5586 | 0.5837 | 0.6076 | 0.6304 | 0.6522 | 0.6730 |
| **剩余使用年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6929 | 0.7118 | 0.7298 | 0.7471 | 0.7635 | 0.7792 | 0.7942 | 0.8085 | 0.8221 | 0.8351 |
| **剩余使用年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8475 | 0.8594 | 0.8707 | 0.8815 | 0.8917 | 0.9016 | 0.9109 | 0.9199 | 0.9284 | 0.9365 |
| **剩余使用年限** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9443 | 0.9517 | 0.9588 | 0.9655 | 0.9720 | 0.9781 | 0.9840 | 0.9896 | 0.9949 | 1.0000 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷（1+r)m]直接计算；②表中为公用设施用地还原率取4.80％条件下的年期修正系数。

**5.6.2.3 其他个别因素修正**

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

***Kg=∏（1+Kgi）***

**表5-6-6 公用设施用地个别因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地形状** | 形状规则，利于布局 | 形状较规则，较利于布局 | 形状一般，不影响布局 | 形状不规则，对布局有一定影响 | 形状不规则，较难布局 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |
| **宗地地质** | 承载力强 | 承载力较强 | 承载力一般 | 承载力较弱 | 承载力弱 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.03 |

**5.6.2.4 土地开发程度修正**

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

**表5-6-7 土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **开发程度** | **通路** | **供电** | **供水** | **排水** | **通讯** | **通燃气** | **场地平整** | **合计** |
| **开发费** | 30~70 | 20~50 | 20~30 | 15~30 | 10~20 | 15~30 | 40~60 | 150~290 |

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值。

## 

## 5.7 用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的用地，如特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地等，更新英德市土地用地类型修正系数如下：

**表5-7-1 英德市用地类型修正系数表**

| **基准地价用地类型** | **基准地价用地细分类型** | **《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)** | | **《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137-2011)** | | **修正基数** | **本轮修正系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **细分用地类型的含义** | **对应的土地二级类名称及编码** | **对应的用地类别名称及代码** | **对应的城市用地用途分类含义** |
| 商服用地 | 零售商业用地 | 以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地 | 零售商业用地（0501） | 零售商业用地（B11） | 以零售功能为主的商籍、 商场、 超市、市场等用他 | 商服用地 | 1.0 |
| 加油加气站用地（B41） | 零售加油、加气以及液化石油气换瓶站用地 | 商服用地 | 1.8 |
| 批发市场用地 | 以批发功能为主的市场用地 | 批发市场用地（0502） | 批发市场用地（B12） | 以批发功能为主的市场用她 | 商服用地 | 0.7 |
| 餐饮用地 | 饭店、餐厅、酒吧等用地 | 餐饮用地（0503） | 餐饮用地（B13） | 饭店、餐厅、酒吧等用地 | 商服用地 | 0.8 |
| 旅馆用地 | 宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地 | 旅馆用地（0504） | 旅馆用地（B14） | 宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地 | 商服用地 | 0.6 |
| 商务金融用地 | 指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商服性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地 | 商务金融用地（0505） | 金融保险用地（B21） | 银行、证券期货交易所、保险公司等用地 | 商服用地 | 0.7 |
| 艺术传媒用地（B22） | 文艺团体、影视制作、广告传媒等用地 | 商服用地 | 0.7 |
| 其它商务设施用地（B29） | 贸易、设计、咨询等技术服务办公用地 | 商服用地 | 0.7 |
| 娱乐用地 | 指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地 | 娱乐用地（0506） | 娱乐用地（B31） | 剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地 | 商服用地 | 0.6 |
| 其他商服用地 | 指零售商服、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，居住小区及小区级以下的配套服务设施等用地 | 其他商服用地（0507） | 康体用地（B32） | 赛马场、高尔夫、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地 | 商服用地 | 0.8 |
| 服务设施用地 | 居住小区及小区级以下的商业用地 | 住宅用地 | 0.8 |
| 其他服务设施用地（B49） | 独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地 | 住宅用地 | 0.8 |
| 住宅用地 | 城镇住宅用地 | 指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商服服务设施等用地。 | 城镇住宅用地（0701） | 服务设施用地（R12） | 居住小区及小区级以下的文化、体育、卫生服务、养老助残设施等用地，不包括中小学用地 | 住宅用地 | 1.0 |
| R2二类住宅用地、R3三类住宅用地 | 住宅建筑用地（含保障性住宅用地）及其附属道路、停车场、小游园等用地 | 住宅用地 | 1.0 |
| 低强度住宅用地 | 原则上容积率大于1.0小于1.3。 | 城镇住宅用地（0701） | 住宅用地（R11） | 住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地 | 住宅用地 | 3.0 |
| 工业用地 | 工业用地 | 指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地 | 工业用地（0601） | 工业用地（M） | 工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地 | 工业用地 | 1.0 |
| 一类工业用地（M1） | 对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地 | 工业用地 | 1.0 |
| 二类工业用地（M2） | 对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地 | 工业用地 | 1.0 |
| 三类工业用地（M3） | 对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地（需布置绿化防护用地） | 工业用地 | 1.6 |
| 仓储用地 | 指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等 | 仓储用地（0604） | 物流仓储用地（W） | 物资储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地 | 工业用地 | 1.2 |
| 一类物流仓储用地（W1） | 对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地 | 工业用地 | 1.2 |
| 二类物流仓储用地（W2） | 对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地 | 工业用地 | 1.2 |
| 三类物流仓储用地（W3） | 存放易燃、易爆和剧毒等危险品的专用物流仓储用地 | 工业用地 | 1.5 |
| 采矿用地 | 指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地 | 采矿用地（0602） | 采矿用地（H5） | 采矿、采石、采沙、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地 | 工业用地 | 1.0 |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地 | 指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地 | 机关团体用地（0801） | 行政办公用地（A1） | 党政机关、社会团体、事业单位等机构及其相关设施用地 | 公共管理与公共服务用地 | 0.8 |
| 新闻出版用地 | 指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地 | 新闻出版用地（0802） | 艺术传媒用地（B22） | 音乐、美术、影视、广告、网络媒体等的制作及管理设施用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 教育用地 | 指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地 | 教育用地（803） | 高等院校用地（A31） | 大学、学院、专科学校、研究生院、电视大学、党校、干部学校及其附属用地，包括军事院校用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 中等专业学校用地（A32） | 中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 中小学用地（A33） | 中学、小学用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 特殊教育用地（A34） | 聋、哑、盲人学校及工读学校等用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 服务设施用地（R12）、（R22）、（R32） | 居住小区及小区级送下的幼托，文化，体育，商业，卫生服务  关老助残设施等用 地，不包括中小学用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 科研用地 | 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 | 科研用地（0804） | 科研用地（A35） | 科研事业单位用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 医疗卫生用地 | 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、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地 | 医疗卫生用地（0805） | 医疗卫生用地（A5） | 医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1，0 |
| 社会福利用地 | 指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地 | 社会福利用地（0806） | 社会福利设施用地（A6） | 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 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 文化设施用地 | 指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地 | 文化设施用地（0807） | 文化设施用地（A2） | 图书、展览等公共文化活动设施用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 体育用地 | 指体育场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、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地。溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地 | 体育用地（0808） | 体育用地（A4） | 体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 公用设施用地 | 指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地 | 公用设施用地（0908） | 公用设施用地（U，含U1、U2、U3、U9） | 供应、环境、安全等设施用地 | 公用设施用地 | 1.0 |
| 公园与绿地 | 指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地 | 公园与绿地（801） | 公园绿地（G1） | 向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地 | 公用设施用地 | 0.8 |
| 防护绿地（G2） | 具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地 | 公用设施用地 | 0.8 |
| 广场用地（G3） | 以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地 | 公用设施用地 | 0.8 |
| 交通运输用地 | 铁路用地 | 指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地 | 铁路用地（1001） | 铁路用地（H21） | 铁路编组站、线路等用地 | 工业用地 | 1.0 |
| 公路用地 | 指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地 | 公路用地（1003） | 公路用地（H22） | 国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地 | 工业用地 | 1.0 |
| 城镇村道路用地 | 指城镇、村庄范围内公用道路及行道树的用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等 | 城镇村道路用地（1004） | 城市道路用地（S1） | 快速路、主干路、次干路和支路等用地，包括其交叉口用地 | 工业用地 | 0.7 |
| 社会停车场用地 | 指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地 | 交通服务场站用地（1005） | 交通场站用地（S4，含S41、S42） | 静态交通设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地 | 工业用地 | 0.7 |
| 交通枢纽用地（S3） | 铁路客货运站、公路长途客货运站、公交枢纽及其附属设施用地 | 公用设施用地 | 0.7 |
| 港口码头用地 | 指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分 | 港口码头用地（1008） | 港口用地（H23） | 海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区等用地 | 工业用地 | 0.7 |
| 交通枢纽用地（S3） | 港口客运码头及其附属设施用地 | 公用设施用地 | 0.7 |
| 特殊用地 | 风景名胜设施用地 | 指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类。 | 风景名胜设施用地（0906） | 文物古迹用地（A7） | 具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑用地。不包括已作其它用途的文物古迹用地 | 公共管理与公共服务用地 | 0.8 |
| 其他建设用地  （H9） | 包括边境口岸和风景名胜区、森林公园等的管理及服务设施等用地 | 公共管理与公共服务用地 | 0.8 |
|
| 殡葬用地 | 指陵园、墓地、殡葬场所用地。 | 殡葬用地（0905） | 区域公用设施用地（H3） | 为区域服务的殡葬设施用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 其他服务设施用地（B9） | 殡葬等其他服务设施用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 监教场所用地 | 指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地 | 监教场所用地（0903） | 安保用地（H42） | 监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫设施等用地，不包括公安局用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 宗教用地 | 指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地 | 宗教用地（0904） | 宗教活动场所用地（A9） | 宗教活动场所用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 |
| 水域及水利设施用地 | 管道运输用地 | 指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地 | 管道运输用地（1009） | 管道运输用地（H25） | 运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地 | 工业用地 | 1.0 |
| 水工建筑用地 | 指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地 | 水工建筑用地（1109） | 区域公用设施用地（H3） | 为区域服务的公用设施用地，包括区域性能源设施、水工设施、排水设施等用地 | 公用设施用地 | 1.0 |
| 防洪用地（U32） | 防洪堤、防洪枢纽、排洪沟渠等设施用地 | 工业用地 | 1.0 |

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

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

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

④根据《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38号），农产品批发市场用地作为经营性商业用地，应严格按照规划合理布局，土地招拍挂出让前，所在区域有工业用地交易地价的，可以参照市场地价水平、所在区域基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价，土地出让后严禁擅自改变用途从事商业性房地产开发，确需改变用途、性质或者进行转让的，应当符合土地利用总体规划并经依法批准；

⑤评估结果须符合《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发〔2006〕307号）、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）文件规定要求；

⑥城市用地分类依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），各用地类型对应城市用地分类仅供参考；《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），各用地类型对应用地用海分类仅供参考；

⑦凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。