

英德市 2026 年度城镇国有建设用地
基准地价更新项目成果
(征求意见稿)

英德市自然资源局
广东国政土地房地产评估测绘有限公司
二〇二六年八月

导 读

1、本项目的工作范围为英德市全域范围。具体包括英城街道、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、浚洸镇、大湾镇、石灰铺镇、石牯塘镇、横石塘镇、下石太镇、大洞镇、黄花镇、波罗镇、东华镇，总面积 5634.29 平方千米。

2、本次国有建设用地基准地价更新评估用途为商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地（以下简称公服用地）、公用设施用地五种用途。其中商服用地、住宅用地均划分了 7 个级别，公服用地划分了 6 个级别，工业用地、公用设施用地均划分了 5 个级别。

3、本次英德市的基准地价内涵为：估价期日为 2026 年 5 月 1 日；商服用地为设定容积率 2.0，“五通一平”的 40 年期国有建设用地出让使用权平均楼面地价、住宅用地为设定容积率 2.0，“五通一平”的 70 年期国有建设用地出让使用权平均楼面地价、工业用地为设定容积率 1.0，“三通一平”的 50 年期国有建设用地出让使用权地面地价、公服用地设定容积率为 2.0，“五通一平”的 50 年期国有建设用地出让使用权平均楼面地价、公用设施用地设定容积率为 1.0，“三通一平”的 50 年期国有建设用地出让使用权地面地价。

4、经统计分析，英德市国有建设用地评估范围内的商服用地（不含路线价）的平均楼面地价一级为 1159 元/平方米（地面地价 154.53 万元/亩），末级为 258 元/平方米（地面地价 34.40 万元/亩）；住宅用地的平均楼面地价一级为 1167 元/平方米（地面地价 155.60 万元/亩），末级为 259 元/平方米（地面地价 34.53 万元/亩）；工业用地的地面地价一级为 595 元/平方米（39.67 万元/亩），末级 180 元/平方米（12 万元/亩）；公服用地的平均楼面地价一级为 463 元/平方米（地面地价 61.73 万元/亩），末级为 177 元/平方米（地面地价 23.6 万元/亩）；公用设施用地的地面地价一级为 635 元/平方米（42.33 万元/亩），末级为 213 元/平方米（14.2 万元/亩）。

目 录

§ 1 项目概述	1
1.1 项目背景	1
1.2 工作目标	2
1.3 工作依据	2
§ 2 英德市城镇基准地价更新成果汇编	5
2.1 评估范围确定	5
2.2 基准地价土地用途分类	6
2.3 级别划分	6
2.4 基准地价内涵	7
2.5 各用途级别基准地价成果	9
2.6 商服区段路线价	9
§ 3 基准地价修正体系与应用说明	12
3.1 基准地价修正体系	12
3.2 二级分类用地地价修正系数表	69
3.3 各用途用地宗地地价计算公式	75
3.4 有关修正系数应用的说明	78

§ 1 项目概述

1.1 项目背景

基准地价是指在国土空间规划范围内，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商业、居住、工业、公共服务项目用地等用途分别评估某一估价期日法定最高年期的土地使用权价格，并由市、县及以上人民政府公布的国有土地使用权的区域平均价格。

基准地价可以为确定土地使用权出让金提供参考，各级政府据此制定地价政策，从而引导土地利用和流动，进而引导产业流向，促进城市土地的合理利用和国家产业政策的实施，有利于政府合理调控地价，确保政府科学合理取得土地收益，并将其作为政府宏观经济调控的工具；基准地价是政府委托特定的估价机构进行地价估算，估算出来的价格需要向全社会公布，从而增加公众对本地区地价政策的认识程度，让公众了解一个地区的级差情况以及不同土地用途的价格差异及政策导向；另外，基准地价系数修正法评估宗地也是我国地价评估的主要方法之一，根据相关法律法规要求，基准地价系数修正法是评估方法中必用的方法之一。

根据《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资源办发〔2022〕13 号）和《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号）的要求，基准地价成果公示后，应结合市场变化情况，每 2~3 年更新一次。另外，《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕4 号）中也明确提出：“市、县自然资源主管部门对不同用途、不同级别土地的基准地价要及时进行更新并在门户网站上予以公布，基准地价更新周期视市场情况而定，原则上不得超过 3 年”。

英德市现行城镇国有建设用地基准地价于 2021 年启动，并于 2023 年进行了局部修订，2024 年公布实施。根据相关规定，政府应定期公布基准地价并适时进行基准地价更新工作。随着近年来英德市社会经济的快速发展、交通区位条件的大幅改善、城市建成区面积的扩大、城市人口的增加、城市品位的提升以及房地产市场的变化，原

有的基准地价成果存在不足，不利于城市经济建设与土地房地产市场发展。因此，为适应英德市土地房地产市场发展与管理需要，满足土地使用权出让、转让、抵押的需求，应及时更新英德市城镇国有基准地价体系，使基准地价水平符合土地房地产市场的实际情况，进一步确保英德市基准地价体系的现势性、实用性。

1.2 工作目标

按照《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）和广东省自然资源厅文件的要求，本次开展英德市城镇国有建设用地基准地价更新（评估）的目的是：

（1）指导土地市场价格，规范土地市场交易，使城镇土地级别与基准地价的更新成果更加符合英德市城镇土地价格的客观实际，保持城镇基准地价成果的科学性和现势性。

（2）加强政府对土地市场的管理，促进城镇土地资源的合理利用和优化配置，提高土地利用效率。

（3）加强城镇土地使用制度改革，为政府制定各项土地税费政策和标准提供科学依据。

依据相关法律法规，对英德市基准地价更新成果应进行价格听证，听证工作完成后，由英德市自然资源局向清远市自然资源局申请验收，通过验收后，由英德市人民政府公布实施。

1.3 工作依据

1. 法律、法规依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

（4）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）；

（7）《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资源办发〔2022〕13 号）；

（8）《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）；

（9）《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27 号）；

（10）国家其他法律、法规、政策和文件；

（11）《广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（粤国土资利用发〔2017〕115 号）；

（12）《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》（粤国土资利用发〔2018〕8 号）；

（13）《广东省自然资源厅关于关于印发〈广东省基准地价成果评审验收意见规范〉和〈广东省公共服务项目用地基准地价成果编制指南〉的通知》（粤自然资办函〔2020〕730 号）；

（14）《广东省自然资源厅转发部办公厅实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（粤国土资利用发〔2015〕90 号）；

（15）《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号）；

（16）《广东省土地管理条例》（已由广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议于 2022 年 6 月 1 日通过，现予公布，自 2022 年 8 月 1 日起施行）；

（17）《广东省自然资源厅关于进一步规范国有建设用地使用权出让管理相关工作的通知》（粤自然资规字〔2024〕4 号）；

（18）《广东省自然资源厅关于加强国土空间总体规划实施管理的通知》（粤自然资发〔2025〕2 号）；

（19）《广东省自然资源厅关于规范城镇建设用地规模落实和建设用地周转规模使用报批材料的通知》（粤自然资规划〔2025〕1361号）；

（20）广东省及英德市有关的法规、政策、文件。

2. 技术依据

（1）《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

（2）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（3）《土地估价参数调查测算指引》（TCREVA 1101-2023）；

（4）《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

（5）《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号）；

（6）《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

（7）《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

（8）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（9）《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；

（10）《英德市国土空间总体规划（2021-2035）》（2023年11月24日）。

§ 2 英德市城镇基准地价更新成果汇编

2.1 评估范围确定

本次英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目的更新范围是以英德市 2024 年国土变更调查数据为基础的全域范围。具体包括英城街道、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、浚洸镇、大湾镇、石灰铺镇、石牯塘镇、横石塘镇、下石太镇、大洞镇、黄花镇、波罗镇、东华镇，总面积 5634.29 平方千米。

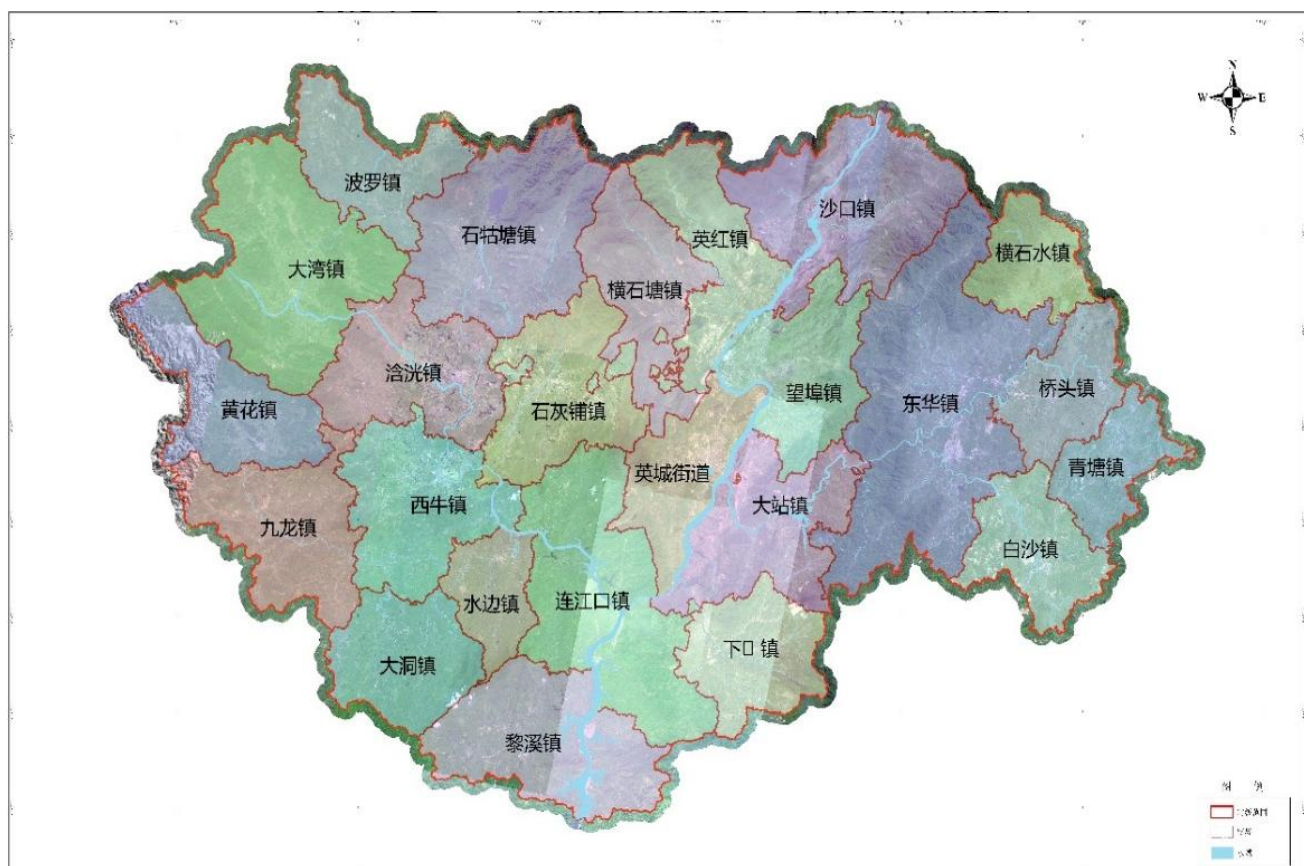


图 2-1 英德市行政区划示意图

2.2 基准地价土地用途分类

根据《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2017〕119号）的文件精神，公共管理与公共服务用地需要纳入城镇基准地价评估的土地用途评价范围。本次基准地价土地用途划分为商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地、公用设施用地五类。

（一）商服用地：指主要用于商业、服务业的土地。包括零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地、商务金融用地及其他商服用地。

（二）住宅用地：指主要用于人们生活居住的房基地及其附属设施的土地。包括普通住宅用地、公寓用地及低密度住宅用地。

（三）工业用地：指主要用于工业生产、物资存放场所的土地。包括工业用地、采矿用地及工业用地。

（四）公共管理与公共服务用地（下称公服用地）：根据不同公共管理与公共服务项目用地的利用方式特点，公服用地包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地。

（五）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；以及公园和绿地。

（六）其他未列入上述范围的用地，其用途类别的基准地价可参照《英德市二级分类用地地价修正系数表》确定。

2.3 级别划分

按照《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）进行了分类定级，通过城镇土地定级结果及结合英德市房地产市场变化实际情况：其中商服用地、住宅用地均划分了 7 个级别，公服用地划分了 6 个级别，工业用地、公用设施用地均划分了 5 个级别。

2.4 基准地价内涵

本轮基准地价更新评估用途分为商服、住宅、工业、公服和公用设施用地五类。其中，“五通一平”即指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整；“三通一平”是指宗地红线外通路、通水、通电，宗地红线内场地平整。具体地价内涵如下：

①商服用地：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2026 年 5 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0 的国有建设用地使用权平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

②商服路线价：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2026 年 5 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0 的国有建设用地使用权首层楼面地价。其中城区街道商服路线价的标准铺面的标准宽度为 5 米，标准深度为 12 米。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

③住宅用地：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2026 年 5 月 1 日，土地使用年期为 70 年，设定容积率为 2.0 的国有建设用地使用权平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

④工业用地：土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通水、通电，宗地红线内场地平整），估价期日为 2026 年 5 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0 的国有建设用地使用权地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

⑤公服用地：是指公共管理与公共服务用地中用于机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地。即土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）于估价期日为 2026 年 5 月 1 日，土地使用年期为 50 年，容积率为 2.0 的国有建设用地使用权平均楼面地价。

价格单位为元/平方米，币种为人民币。

⑥公用设施用地：是指公共管理与公共服务用地中用于公共设施的土地。即土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通水、通电，宗地红线内场地平整）于估价期为 2026 年 5 月 1 日，土地使用年期为 50 年，容积率为 1.0 的国有建设用地使用权地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

针对英德市的实际情况，本次更新评估所对应基准地价的地价内涵如表 2-1 所示。

表 2-1 英德市 2026 年城镇国有建设用地基准地价内涵表

用地类型	表达形式	使用年限	开发程度	设定容积率	基准日
商服用地	平均楼面地价	40	五通一平	2.0	2026. 5. 1
住宅用地	平均楼面地价	70	五通一平	2.0	2026. 5. 1
工业用地	地面地价	50	三通一平	1.0	2026. 5. 1
公服用地	平均楼面地价	50	五通一平	2.0	2026. 5. 1
公用设施用地	地面地价	50	三通一平	1.0	2026. 5. 1

注：现行基准地价（估价期为 2023 年 12 月 31 日）中，商服用地、住宅用地、公服用地设定土地开发程度为“五通一平”，工业用地、公用设施用地设定土地开发程度为“三通一平”，本轮基准地价内涵设定土地开发程度沿用现行基准地价。

1. 楼面地价与地面地价的关系

楼面地价是以建筑面积为计量单位的一种土地价格表示形式。

楼面地价=总地价÷建筑面积；地面地价=总地价÷用地面积

楼面地价在实际应用中有很多优点，其中显著的特点之一就是能够直观地反映出土地价格在建筑立体空间上的分布规律，能够方便、准确的进行地价比较。

2. 平均楼面地价的概念

平均楼面地价在概念上是指不同楼层楼面地价的平均值，用公式表示就是：

平均楼面地价=(首层楼面地价×首层建筑面积+二层楼面地价×二层建筑面积…+若干层的楼层楼面地价×若干层的建筑面积)÷总建筑面积

通过平均楼面地价计算宗地地面地价，即：宗地地面地价=平均楼面地价×容积率

2.5 各用途级别基准地价成果

本次英德市基准地价成果体系包括级别基准地价、商服路线价两种价格形式。

商服、住宅、工业、公服、公用设施用地级别基准地价是基准地价更新工作的重点内容，其从宏观层面对整个英德市的土地价格水平产生重要影响，同时也会对英德市一定时期内的社会经济发展产生深远影响。通过测算，英德市基准地价汇总如下表。

表 2-2 英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价表

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	1159	2318	154.53	1167	2334	155.60	595	39.67	463	926	61.73	635	42.33
II级	935	1870	124.67	969	1938	129.20	503	33.53	418	836	55.73	568	37.87
III级	759	1518	101.20	761	1522	101.47	394	26.27	361	722	48.13	477	31.80
IV级	571	1142	76.13	598	1196	79.73	282	18.80	272	544	36.27	293	19.53
V级	408	816	54.40	421	842	56.13	180	12.00	248	495	33.07	213	14.20
VI级	327	654	43.60	346	692	46.13	/	/	177	354	23.6	/	/
VII级	258	516	34.40	259	518	34.53	/	/	/	/	/	/	/

注：（1）商服用地级别地面地价=商服用地平均楼面地价×级别平均容积率（2.0）；
 （2）住宅用地级别地面地价=住宅用地平均楼面地价×级别平均容积率（2.0）；
 （3）公服用地级别地面地价=公服用地平均楼面地价×级别平均容积率（2.0）。

2.6 商服区段路线价

商服路线价是主要针对商业道路测算的一种“线状基准地价”，是通过对面临特定街道、使用价值相等的市街地，设定标准宽度和标准深度，求取在该深度上数宗土地的平均单价并附设于特定街道上，即得到该街道的路线价。

路线价在很大程度上与其他形式基准地价有相似之处，但相比较之下，路线价更具有特殊性。一是由于路线价集中在某一具体的街道上，区位更加明确，土地用途更为集中，其价格水平会更加精确。二是由于路线价依附于街道，所以其价格水平反映了所在区域更多的特征，比如商业规模带来的效益、街道基础设施的优势、人流优势等，一般会高于同一区域的基准地价。故针对这些商业道路，需要设立商

服路线价。

本轮根据不同类型，确定路线价的标准深度即里地线为 12 米，标准宽度为 5 米的标准铺面首层楼面地价。总体上划分 42 条商服路线价区段。商服用地路线地价成果如下表所示：

表 2-3 英德市商服路线价表（首层楼面地价）

单位：元/平方米

区域	编号	路段名称	路段起点	路段终点	上轮 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	浚阳中路	8643
	5	英州大道	环秀西路	浚阳中路	7988
	6	和平中路Ⅰ	利民路	浚阳中路	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	浚阳西路	5606
	10	和平南路Ⅰ	浚阳中路	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	浚阳西路	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	浚阳中路	4105
	19	和平北路Ⅱ	北江大道	金子山大道	4075
	20	茶园南路	浚阳西路	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	浚阳中路	浚阳大桥	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	浚阳西路	英州大道	仙水中路	2852

区域	编号	路段名称	路段起点	路段终点	上轮 楼面地价
	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孰高原则，即多条路线中的最高路线价进行计算。

§ 3 基准地价修正体系与应用说明

基准地价修正系数就是采用替代原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系，将基准地价修正为不同因素条件下的宗地地价的系数体系。

按照英德市土地定级与基准地价评估的用途分类，考虑英德市的实际情况，分不同的用地类型建立商服、住宅、工业、公服用地和公用设施用地的宗地地价修正系数体系。

3.1 基准地价修正体系

（一）商服用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表 3-1 I 级商服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	<100	[100, 200)	[200, 400)	[400, 500)	≥500
	集贸、农贸市场（A12）	<100	[100, 200)	[200, 400)	[400, 500)	≥500
	宾馆酒店（A13）	<100	[100, 200)	[200, 400)	[400, 500)	≥500
交通条件（B）	道路等级（B11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（B21）	<100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥500
	长途汽车站（B31）	<500	[500, 800)	[800, 1000)	[1000, 1500)	≥1500
	火车站（B32）	<500	[500, 800)	[800, 1000)	[1000, 1500)	≥1500
	高铁站（B33）	<500	[500, 800)	[800, 1000)	[1000, 1500)	≥1500
	高速路出入口（B34）	<500	[500, 800)	[800, 1000)	[1000, 1500)	≥1500
基本设施状况（C）	排水状况（C11）	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况（C12）	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况（C13）	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况（C14）	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况（C15）	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	金融设施（银行）（C21）	<100	[100, 200)	[200, 400)	[400, 500)	≥500
人口状况（D）	日均客流量（D11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划	商服用地规划（E11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造（商服用地）（E12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（E13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-2 I 级商服用地区域因素修正系数表

因素名称	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	0.0952	0.95%	0.48%	0.00%	-0.48%	-0.95%

因素名称	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
	集贸、农贸市场 (A12)	0.0924	0.92%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	宾馆酒店 (A13)	0.0924	0.92%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.92%
交通条件 (B)	道路等级 (B11)	0.0816	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	公交车站 (B21)	0.0888	0.89%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	长途汽车站 (B31)	0.0174	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	火车站 (B32)	0.0153	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	高铁站 (B33)	0.0195	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	高速路出入口 (B34)	0.0174	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
基本设施状况 (C)	排水状况 (C11)	0.0232	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	供水状况 (C12)	0.027	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	供电状况 (C13)	0.0284	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	供气状况 (C14)	0.0232	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	通讯状况 (C15)	0.027	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	金融设施 (银行) (C21)	0.1012	1.01%	0.51%	0.00%	-0.51%	-1.01%
人口状况 (D)	日均客流量 (D11)	0.13	1.30%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.30%
城市规划 (E)	商服用地规划 (E11)	0.0456	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	三旧改造 (商服用地) (E12)	0.0336	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	交通道路规划 (E13)	0.0408	0.41%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.41%
合计		1.0000	9.99%	5.03%	0.00%	-5.03%	-9.99%

表 3-3 II 级商服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度 (A)	商业服务中心 (A11)	<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 700)	≥700
	集贸、农贸市场 (A12)	<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 700)	≥700
	宾馆酒店 (A13)	<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 700)	≥700
交通条件 (B)	道路等级 (B11)	高	较高	一般	较低	低
	公交车站 (B21)	<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 700)	≥700
	长途汽车站 (B31)	<600	[600, 900)	[900, 1100)	[1100, 1600)	≥1600
	火车站 (B32)	<600	[600, 900)	[900, 1100)	[1100, 1600)	≥1600
	高铁站 (B33)	<600	[600, 900)	[900, 1100)	[1100, 1600)	≥1600
	高速路出入口 (B34)	<600	[600, 900)	[900, 1100)	[1100, 1600)	≥1600
基本设施状况 (C)	排水状况 (C11)	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况 (C12)	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况 (C13)	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况 (C14)	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况 (C15)	≥85	[80, 85)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	金融设施 (银行) (C21)	<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 700)	≥700
人口状况 (D)	日均客流量 (D11)	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划 (E)	商服用地规划 (E11)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造 (商服用地) (E12)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	交通道路规划（E13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-4 II 级商服用地区域因素修正系数表

因素名称	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	0.0952	0.76%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	集贸、农贸市场（A12）	0.0924	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	宾馆酒店（A13）	0.0924	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
交通条件（B）	道路等级（B11）	0.0816	0.65%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	公交车站（B21）	0.0888	0.71%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	长途汽车站（B31）	0.0174	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	火车站（B32）	0.0153	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	高铁站（B33）	0.0195	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	高速路出入口（B34）	0.0174	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
基本设施状况（C）	排水状况（C11）	0.0232	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	供水状况（C12）	0.027	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	供电状况（C13）	0.0284	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	供气状况（C14）	0.0232	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	通讯状况（C15）	0.027	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	金融设施（银行）（C21）	0.1012	0.81%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.81%
人口状况（D）	日均客流量（D11）	0.13	1.04%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.04%
城市规划（E）	商服用地规划（E11）	0.0456	0.36%	0.18%	100.00%	-0.18%	-0.36%
	三旧改造（商服用地）（E12）	0.0336	0.27%	0.13%	200.00%	-0.13%	-0.27%
	交通道路规划（E13）	0.0408	0.33%	0.16%	300.00%	-0.16%	-0.33%
合计		1.0000	8.02%	3.99%	0.00%	-3.99%	-8.02%

表 3-5 III 级商服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	<300	[300,600)	[600,800)	[800,900)	≥900
	集贸、农贸市场（A12）	<300	[300,600)	[600,800)	[800,900)	≥900
	宾馆酒店（A13）	<300	[300,600)	[600,800)	[800,900)	≥900
交通条件（B）	道路等级（B11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（B21）	<300	[300,600)	[600,800)	[800,900)	≥900
	长途汽车站（B31）	<700	[700,1000)	[1000,1200)	[1200,1700)	≥1700
	火车站（B32）	<700	[700,1000)	[1000,1200)	[1200,1700)	≥1700
	高铁站（B33）	<700	[700,1000)	[1000,1200)	[1200,1700)	≥1700
	高速路出入口（B34）	<700	[700,1000)	[1000,1200)	[1200,1700)	≥1700
基本设施状况（C）	排水状况（C11）	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况（C12）	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况（C13）	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	供气状况 (C14)	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况 (C15)	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	金融设施（银行） (C21)	<300	[300,600)	[600,800)	[800,900)	≥900
人口状况 (D)	日均客流量 (D11)	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划 (E)	商服用地规划 (E11)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造（商服用地） (E12)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-6Ⅲ级商服用地区域因素修正系数表

因素名称	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度 (A)	商业服务中心 (A11)	0.0952	0.95%	0.48%	0.00%	-0.48%	-0.95%
	集贸、农贸市场 (A12)	0.0924	0.92%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	宾馆酒店 (A13)	0.0924	0.92%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.92%
交通条件 (B)	道路等级 (B11)	0.0816	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	公交车站 (B21)	0.0888	0.89%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	长途汽车站 (B31)	0.0174	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	火车站 (B32)	0.0153	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	高铁站 (B33)	0.0195	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	高速路出入口 (B34)	0.0174	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
基本设施状况 (C)	排水状况 (C11)	0.0232	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	供水状况 (C12)	0.027	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	供电状况 (C13)	0.0284	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	供气状况 (C14)	0.0232	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	通讯状况 (C15)	0.027	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	金融设施（银行） (C21)	0.1012	1.01%	0.51%	0.00%	-0.51%	-1.01%
人口状况 (D)	日均客流量 (D11)	0.13	1.30%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.30%
城市规划 (E)	商服用地规划 (E11)	0.0456	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	三旧改造（商服用地） (E12)	0.0336	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	交通道路规划 (E13)	0.0408	0.41%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.41%
合计		1.0000	9.99%	5.03%	0.00%	-5.03%	-9.99%

表 3-7Ⅳ级商服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度 (A)	商业服务中心 (A11)	<400	[400,700)	[700,900)	[900,1000)	≥1000
	集贸、农贸市场 (A12)	<400	[400,700)	[700,900)	[900,1000)	≥1000
	宾馆酒店 (A13)	<400	[400,700)	[700,900)	[900,1000)	≥1000
交通条件 (B)	道路等级 (B11)	高	较高	一般	较低	低
	公交车站 (B21)	<400	[400,700)	[700,900)	[900,1000)	≥1000
	长途汽车站 (B31)	<800	[800,1100)	[1100,1300)	[1300,1800)	≥1800
	火车站 (B32)	<800	[800,1100)	[1100,1300)	[1300,1800)	≥1800
	高铁站 (B33)	<800	[800,1100)	[1100,1300)	[1300,1800)	≥1800
	高速路出入口 (B34)	<800	[800,1100)	[1100,1300)	[1300,1800)	≥1800

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况 (C)	排水状况 (C11)	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况 (C12)	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况 (C13)	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况 (C14)	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况 (C15)	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	金融设施（银行）(C21)	<400	[400,700)	[700,900)	[900,1000)	≥1000
人口状况 (D)	日均客流量 (D11)	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划 (E)	商服用地规划 (E11)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造（商服用地）(E12)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划 (E13)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-8 IV 级商服用地区域因素修正系数表

因素名称	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度 (A)	商业服务中心 (A11)	0.0952	0.95%	0.48%	0.00%	-0.48%	-0.95%
	集贸、农贸市场 (A12)	0.0924	0.92%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	宾馆酒店 (A13)	0.0924	0.92%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.92%
交通条件 (B)	道路等级 (B11)	0.0816	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	公交车站 (B21)	0.0888	0.89%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	长途汽车站 (B31)	0.0174	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	火车站 (B32)	0.0153	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	高铁站 (B33)	0.0195	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	高速路出入口 (B34)	0.0174	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
基本设施状况 (C)	排水状况 (C11)	0.0232	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	供水状况 (C12)	0.027	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	供电状况 (C13)	0.0284	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	供气状况 (C14)	0.0232	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	通讯状况 (C15)	0.027	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	金融设施（银行）(C21)	0.1012	1.01%	0.51%	0.00%	-0.51%	-1.01%
人口状况 (D)	日均客流量 (D11)	0.13	1.30%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.30%
城市规划 (E)	商服用地规划 (E11)	0.0456	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	三旧改造（商服用地）(E12)	0.0336	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	交通道路规划 (E13)	0.0408	0.41%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.41%
合计		1.0000	9.99%	5.03%	0.00%	-5.03%	-9.99%

表 3-9 V 级商服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度 (A)	商业服务中心 (A11)	<500	[500,800)	[800,1000)	[1000,1100)	≥1100
	集贸、农贸市场 (A12)	<500	[500,800)	[800,1000)	[1000,1100)	≥1100
	宾馆酒店 (A13)	<500	[500,800)	[800,1000)	[1000,1100)	≥1100
交通条件 (B)	道路等级 (B11)	高	较高	一般	较低	低

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	公交车站 (B21)	<500	[500,800)	[800,1000)	[1000,1100)	≥1100
	长途汽车站 (B31)	<900	[900,1200)	[1200,1300)	[1300,1900)	≥1900
	火车站 (B32)	<900	[900,1200)	[1200,1300)	[1300,1900)	≥1900
	高铁站 (B33)	<900	[900,1200)	[1200,1300)	[1300,1900)	≥1900
	高速路出入口 (B34)	<900	[900,1200)	[1200,1300)	[1300,1900)	≥1900
基本设施状况 (C)	排水状况 (C11)	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况 (C12)	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况 (C13)	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况 (C14)	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况 (C15)	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	金融设施（银行）(C21)	<500	[500,800)	[800,1000)	[1000,1100)	≥1100
人口状况 (D)	日均客流量 (D11)	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划 (E)	商服用地规划 (E11)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造（商服用地）(E12)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划 (E13)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-10 V 级商服用地区域因素修正系数表

因素名称	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度 (A)	商业服务中心 (A11)	0.0952	1.43%	0.71%	0.00%	-0.71%	-1.43%
	集贸、农贸市场 (A12)	0.0924	1.39%	0.69%	0.00%	-0.69%	-1.39%
	宾馆酒店 (A13)	0.0924	1.39%	0.69%	0.00%	-0.69%	-1.39%
交通条件 (B)	道路等级 (B11)	0.0816	1.22%	0.61%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	公交车站 (B21)	0.0888	1.33%	0.67%	0.00%	-0.67%	-1.33%
	长途汽车站 (B31)	0.0174	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	火车站 (B32)	0.0153	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	高铁站 (B33)	0.0195	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	高速路出入口 (B34)	0.0174	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
基本设施状况 (C)	排水状况 (C11)	0.0232	0.35%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.35%
	供水状况 (C12)	0.027	0.41%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.41%
	供电状况 (C13)	0.0284	0.43%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.43%
	供气状况 (C14)	0.0232	0.35%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.35%
	通讯状况 (C15)	0.027	0.41%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.41%
	金融设施（银行）(C21)	0.1012	1.52%	0.76%	0.00%	-0.76%	-1.52%
人口状况 (D)	日均客流量 (D11)	0.13	1.95%	0.98%	0.00%	-0.98%	-1.95%
城市规划 (E)	商服用地规划 (E11)	0.0456	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	三旧改造（商服用地）(E12)	0.0336	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	交通道路规划 (E13)	0.0408	0.61%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.61%
合计		1.0000	15.01%	7.48%	0.00%	-7.48%	-15.01%

表 3-11 VI 级商服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	<600	[600,900)	[900,1100)	[1100,1200)	≥1200
	集贸、农贸市场（A12）	<600	[600,900)	[900,1100)	[1100,1200)	≥1200
	宾馆酒店（A13）	<600	[600,900)	[900,1100)	[1100,1200)	≥1200
交通条件（B）	道路等级（B11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（B21）	<600	[600,900)	[900,1100)	[1100,1200)	≥1200
	长途汽车站（B31）	<1000	[1000,1300)	[1300,1500)	[1500,2000)	≥2000
	火车站（B32）	<1000	[1000,1300)	[1300,1500)	[1500,2000)	≥2000
	高铁站（B33）	<1000	[1000,1300)	[1300,1500)	[1500,2000)	≥2000
	高速路出入口（B34）	<1000	[1000,1300)	[1300,1500)	[1500,2000)	≥2000
基本设施状况（C）	排水状况（C11）	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况（C12）	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况（C13）	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况（C14）	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况（C15）	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	金融设施（银行）（C21）	<600	[600,900)	[900,1100)	[1100,1200)	≥1200
人口状况（D）	日均客流量（D11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（E）	商服用地规划（E11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造（商服用地）（E12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（E13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-12 VI 级商服用地区域因素修正系数表

因素名称	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	0.0952	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	集贸、农贸市场（A12）	0.0924	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	宾馆酒店（A13）	0.0924	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
交通条件（B）	道路等级（B11）	0.0816	0.49%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.49%
	公交车站（B21）	0.0888	0.53%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	长途汽车站（B31）	0.0174	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	火车站（B32）	0.0153	0.09%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%
	高铁站（B33）	0.0195	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	高速路出入口（B34）	0.0174	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
基本设施状况（C）	排水状况（C11）	0.0232	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	供水状况（C12）	0.027	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	供电状况（C13）	0.0284	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	供气状况（C14）	0.0232	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	通讯状况（C15）	0.027	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	金融设施（银行）（C21）	0.1012	0.61%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.61%
人口状况（D）	日均客流量（D11）	0.13	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
城市规划（E）	商服用地规划（E11）	0.0456	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%

因素名称	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	三旧改造（商服用地）（E12）	0.0336	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	交通道路规划（E13）	0.0408	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
合计		1.0000	5.97%	3.01%	0.00%	-3.01%	-5.97%

表 3-13Ⅶ级商服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	<700	[700,1000)	[1000,1200)	[1200,1300)	≥1300
	集贸、农贸市场（A12）	<700	[700,1000)	[1000,1200)	[1200,1300)	≥1300
	宾馆酒店（A13）	<700	[700,1000)	[1000,1200)	[1200,1300)	≥1300
交通条件（B）	道路等级（B11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（B21）	<700	[700,1000)	[1000,1200)	[1200,1300)	≥1300
	长途汽车站（B31）	<1100	[1100,1300)	[1300,1500)	[1500,2000)	≥2000
	火车站（B32）	<1100	[1100,1300)	[1300,1500)	[1500,2000)	≥2000
	高铁站（B33）	<1100	[1100,1300)	[1300,1500)	[1500,2000)	≥2000
	高速路出入口（B34）	<1100	[1100,1300)	[1300,1500)	[1500,2000)	≥2000
基本设施状况（C）	排水状况（C11）	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况（C12）	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况（C13）	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况（C14）	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况（C15）	≥85	[80,85)	[70,80)	[60,70)	<60
	金融设施（银行）（C21）	<700	[700,1000)	[1000,1200)	[1200,1300)	≥1300
人口状况（D）	日均客流量（D11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（E）	商服用地规划（E11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造（商服用地）（E12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（E13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-14Ⅶ级商服用地区域因素修正系数表

因素名称	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	0.0952	1.43%	0.71%	0.00%	-0.71%	-1.43%
	集贸、农贸市场（A12）	0.0924	1.39%	0.69%	0.00%	-0.69%	-1.39%
	宾馆酒店（A13）	0.0924	1.39%	0.69%	0.00%	-0.69%	-1.39%
交通条件（B）	道路等级（B11）	0.0816	1.22%	0.61%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	公交车站（B21）	0.0888	1.33%	0.67%	0.00%	-0.67%	-1.33%
	长途汽车站（B31）	0.0174	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	火车站（B32）	0.0153	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	高铁站（B33）	0.0195	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	高速路出入口（B34）	0.0174	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
基本设施状况（C）	排水状况（C11）	0.0232	0.35%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.35%
	供水状况（C12）	0.027	0.41%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.41%
	供电状况（C13）	0.0284	0.43%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.43%

因素名称	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	供气状况 (C14)	0.0232	0.35%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.35%
	通讯状况 (C15)	0.027	0.41%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.41%
	金融设施（银行）(C21)	0.1012	1.52%	0.76%	0.00%	-0.76%	-1.52%
人口状况 (D)	日均客流量 (D11)	0.13	1.95%	0.98%	0.00%	-0.98%	-1.95%
城市规划 (E)	商服用地规划 (E11)	0.0456	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	三旧改造（商服用地）(E12)	0.0336	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	交通道路规划 (E13)	0.0408	0.61%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.61%
合计		1.0000	15.01%	7.48%	0.00%	-7.48%	-15.01%

2. 楼层/容积率修正

（1）楼层修正

商服用地土地使用价值具有随楼层递增而递减的规律，一般来说，底层人流量大，价格最高，随着楼层增高价格则呈递减趋势。根据对英德市商业房屋利用情况和商铺租金调查资料，一般情况下商业用房均以首层居多，少部分有二层商业（预计未来二层以上商业会增多），二层及二层以上主要为住宅用房。在调查收集的样点数据库中，选择各类商业用房的租金，通过收益还原法测算楼层楼面地价，通过计算楼层楼面地价，得到如下结果：

表 3-15 商服用地楼面地价楼层修正系数表

楼层	一层	二层	三层	四层级以上
修正系数（基于平均楼面地价）	2.0194	0.9633	0.6765	0.5210
修正系数（基于首层楼面地价）	1.0000	0.4246	0.3752	0.2620

注：（1）已建成或有明确规划楼层的项目，以及商服路线价宜采用楼层修正；

（2）采用级别基准地价或区片价测算时，应乘以基于平均楼面地价的修正系数测算得到对应楼层地价；

（3）采用商服路线价测算时，应乘以基于首层楼面地价的修正系数测算得到对应楼层地价；

（4）当宗地整体容积率小于 1 时，不宜作楼层修正，宜作容积率修正；

（5）当某层商业用房的基准地价经楼层修正后低于所在宗地的住宅用途级别基准地价时，取所在宗地住宅用途级别基准地价。

（2）容积率修正

容积率的大小对地价存在一定的影响，一般情况下，提高容积率可以提高土地的利用效益，在容积率合理范围内，随着容积率的增加，地价一般会上升。因此要通过容积率修正，来对不同容积率下的地价修正到统一容积率状态下，使地价比较更具有可比性。

样点地价测算时通过建立容积率与地价曲线图，得到了各容积率下的修正数，由于样点地价测算与宗地地价修正所使用的容积率修正系数为倒数关系，根据样点地价测算的容积率修正系数可得到宗地容

积率修正系数。

表 3-16 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	0.45	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	2.0233	1.9356	1.7634	1.6402	1.5404	1.4573	1.3868
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.3259	1.2727	1.2255	1.1834	1.1455	1.1112	1.0798
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.0511	1.0245	1.0000	0.9772	0.9559	0.9360	0.9174
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.8998	0.8832	0.8676	0.8528	0.8387	0.8253	0.8126
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	0.8005	0.7888	0.7777	0.7671	0.7569	0.7471	0.7377
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7287	0.7200	0.7116	0.7035	0.6956	0.6881	0.6807
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.6737	0.6668	0.6601	0.6537	0.6474	0.6413	0.6354
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.6297	0.6241	0.6187	0.6134	0.6082	0.6032	0.5983
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	0.5935	0.5888	0.5843	0.5798	0.5755	0.5713	0.5671
容积率	6.7	6.8	6.9	≥7			
修正系数	0.5630	0.5591	0.5552	0.5514			

注：（1）若为混合用地，规划条件中有明确的商服功能对应容积率（按混合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商服功能对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总用地面积（容积率<0.45 时，按上表内容积率为 0.45 时的修正系数进行修正）；

（2）纯商业用地的容积率 r 在 $0.1 \leq r < 0.45$ 范围内时，采用 $1.849 - 3.94r^3 + 0.24/r$ 测算容积率修正系数；容积率 $r < 0.1$ 时，按容积率为 0.1 的修正系数进行取值，并且在计算总价时用的建筑面积也要按容积率为 0.1 时的建筑面积来计算；

（3）商务金融用地、旅馆用地、娱乐用地等部分容积率修正按综合容积率修正；

（4）在具体应用中遇到容积率不在修正系数表中现象，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：设 $X < Z < Y$ ， X 、 Y 为上表中相邻两容积率， Z 为待估宗地的容积率计算式： $T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$ ，式中： T_z 为容积率为 Z 时的容积率修正系数（待求）； T_x 为容积率为 X 时的容积率修正系数（查表）； T_y 为容积率为 Y 时的容积率修正系数（查表）

3. 临街深度修正（仅适用于商服路线价区段修正）

表 3-17 商服路线价深度修正系数表（标准深度为 12 米）

深度（米）	$v \leq 2$	$2 < v \leq 4$	$4 < v \leq 6$	$6 < v \leq 8$	$8 < v \leq 10$	$10 < v \leq 12$
修正系数	1.65	1.45	1.22	1.4	1.15	1

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度 12 米确定修正系数；（2）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

4. 宗地宽深比修正（仅适用于商服路线价区段修正）

表 3-18 商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	w<0.1	0.1<w≤0.3	0.3<w≤0.7	0.7<w≤1.0	1.0<w≤1.2	w>1.2
修正系数	0.885	0.95	1	1.03	1.075	1.125

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

5. 街角地修正

表 3-19 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1	1.08	1.12

6. 土地剩余年期修正

有限年期使用权价格应该修正到法定最高年期地价，按照商服用地土地还原率为 7.14%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地土地剩余年期修正系数。土地剩余年期修正系数的计算公式为：

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

式中：

- r——土地还原率；
- m——土地使用权法定最高出让年期；
- n——商服用地剩余年限；
- y——出让年期修正系数。

表 3-20 商服用地土地剩余年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.071	0.138	0.200	0.257	0.311	0.362
剩余使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.409	0.453	0.494	0.532	0.568	0.601
剩余使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.632	0.661	0.688	0.713	0.737	0.759
剩余使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.780	0.799	0.817	0.834	0.849	0.864
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.877	0.890	0.902	0.913	0.923	0.933
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.942	0.950	0.958	0.965	0.972	0.979
剩余使用年期	37	38	39	40		
修正系数	0.984	0.990	0.995	1.000		

7. 土地开发程度修正

表 3-21 土地开发程度修正系数表（单位地面地价）

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	通气	土地平整
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	25~50	20~70

8. 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，除了考虑容积率、使用年期、开发程度等修正外，还要考虑宗地形状、大小和地质对地价的影响。任何地块首先应当保证其面积大小适合商业利用，并针对具体地块的形状（如平行四边形、梯形、三角形等），按照路线价宗地评估地价的方法，对其土地价格进行合理的调整。

表 3-22 商服用地其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	4%	2%	0	-2%	-4%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	3%	2%	0	-2%	-3%
宗地面积	指标说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数	2%	1%	0	-1%	-2%

（二）住宅用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表 3-23 I 级住宅用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件（A）	大气污染（A11）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染（A12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（A13）	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	绿地覆盖度（A21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观（A31）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（B）	常住人口和暂住人口密度（B11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（C）	居住用地规划（C11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
	三旧改造规划（居住用地） （C12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（C13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
繁华程度(D)	商业服务中心(D11)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	集贸、农贸市场(D12)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
交通条件（E）	道路等级（E11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站(E21)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,500)	≥500
	长途汽车站(E31)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	高速路口(E32)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	火车站(E33)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	高铁站(E34)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
基本设施状况 (F)	排水状况(F11)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况(F12)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况(F13)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况(F14)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况(F15)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	公园（F21）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	中学(F22)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	小学(F23)	<200	[200,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
	幼儿园(F24)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	医院(F25)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	银行(F26)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	体育馆（F27）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	文化广场（F28）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000

表 3-24 I 级住宅用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
环境条件（A）	大气污染（A11）	0.0439	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	噪声污染（A12）	0.0501	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	地形与洪水（A13）	0.0313	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	绿地覆盖度（A21）	0.0511	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	河流湖泊景观（A31）	0.0435	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
人口状况（B）	常住人口和暂住人口密度（B11）	0.1	1.00%	0.50%	0.00%	-0.50%	-1.00%
城市规划（C）	居住用地规划（C11）	0.039	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	三旧改造规划（居住用地）（C12）	0.027	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	交通道路规划（C13）	0.034	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
繁华程度(D)	商业服务中心（D11）	0.07	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	集贸、农贸市场（D12）	0.07	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%
交通条件（E）	道路等级（E11）	0.07	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
	公交车站（E21）	0.082	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	长途汽车站（E31）	0.0139	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	高速路口（E32）	0.012	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	火车站（E33）	0.0101	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	高铁站（E34）	0.012	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
基本设施状况(F)	排水状况（F11）	0.0194	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	供水状况（F12）	0.0227	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	供电状况（F13）	0.0238	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	供气状况（F14）	0.0194	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	通讯状况（F15）	0.0227	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	公园（F21）	0.0158	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	中学（F22）	0.0198	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	小学（F23）	0.0238	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	幼儿园（F24）	0.0185	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	医院（F25）	0.0172	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	银行（F26）	0.0106	0.11%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.11%
	体育馆（F27）	0.0132	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	文化广场（F28）	0.0132	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	合计	1.0000	10.01%	5.03%	0.00%	-5.03%	-10.01%

表 3-25 II 级住宅用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
环境条件（A）	大气污染（A11）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染（A12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（A13）	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	绿地覆盖度（A21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观（A31）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（B）	常住人口和暂住人口密度（B11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（C）	居住用地规划（C11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划（居住用地）（C12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（C13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
繁华程度(D)	商业服务中心(D11)	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	集贸、农贸市场(D12)	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
交通条件（E）	道路等级（E11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站(E21)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,600)	≥600
	长途汽车站(E31)	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	高速路口(E32)	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	火车站(E33)	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
	高铁站 (E34)	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
基本设施状况 (F)	排水状况 (F11)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况 (F12)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况 (F13)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况 (F14)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况 (F15)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	公园 (F21)	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	中学 (F22)	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	小学 (F23)	<300	[300,500)	[500,600)	[600,700)	≥700
	幼儿园 (F24)	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	医院 (F25)	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	银行 (F26)	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	体育馆 (F27)	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	文化广场 (F28)	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200

表 3-26 II 级住宅用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
环境条件 (A)	大气污染 (A11)	0.0439	0.35%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	噪声污染 (A12)	0.0501	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	地形与洪水 (A13)	0.0313	0.25%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	绿地覆盖度 (A21)	0.0511	0.41%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.41%
	河流湖泊景观 (A31)	0.0435	0.35%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.35%
人口状况 (B)	常住人口和暂住人口密度 (B11)	0.1	0.80%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.80%
城市规划 (C)	居住用地规划 (C11)	0.039	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	三旧改造规划 (居住用地) (C12)	0.027	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	交通道路规划 (C13)	0.034	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
繁华程度 (D)	商业服务中心 (D11)	0.07	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	集贸、农贸市场 (D12)	0.07	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
交通条件 (E)	道路等级 (E11)	0.07	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	公交车站 (E21)	0.082	0.66%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	长途汽车站 (E31)	0.0139	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
	高速路口 (E32)	0.012	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	火车站 (E33)	0.0101	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	高铁站 (E34)	0.012	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
基本设施状况 (F)	排水状况 (F11)	0.0194	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	供水状况 (F12)	0.0227	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	供电状况 (F13)	0.0238	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	供气状况 (F14)	0.0194	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	通讯状况 (F15)	0.0227	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	公园 (F21)	0.0158	0.13%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.13%

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
	中学（F22）	0.0198	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	小学（F23）	0.0238	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	幼儿园（F24）	0.0185	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
	医院（F25）	0.0172	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	银行（F26）	0.0106	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	体育馆（F27）	0.0132	0.11%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.11%
	文化广场（F28）	0.0132	0.11%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.11%
合计		1.0000	8.03%	4.02%	0.00%	-4.02%	-8.03%

表 3-27Ⅲ级住宅用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
环境条件（A）	大气污染（A11）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染（A12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（A13）	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	绿地覆盖度（A21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观（A31）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（B）	常住人口和暂住人口密度（B11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（C）	居住用地规划（C11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划（居住用地）（C12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（C13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
繁华程度（D）	商业服务中心（D11）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	集贸、农贸市场（D12）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
交通条件（E）	道路等级（E11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（E21）	<300	[300,500)	[500,600)	[600,700)	≥700
	长途汽车站（E31）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	高速路口（E32）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	火车站（E33）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	高铁站（E34）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
基本设施状况（F）	排水状况（F11）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况（F12）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况（F13）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况（F14）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况（F15）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	公园（F21）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	中学（F22）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	小学（F23）	<400	[400,600)	[600,700)	[700,800)	≥800
	幼儿园（F24）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	医院（F25）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
	银行 (F26)	<900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥1400
	体育馆 (F27)	<900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥1400
	文化广场 (F28)	<900	[900, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	≥1400

表 3-28Ⅲ级住宅用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
环境条件 (A)	大气污染 (A11)	0.0439	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	噪声污染 (A12)	0.0501	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	地形与洪水 (A13)	0.0313	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	绿地覆盖度 (A21)	0.0511	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	河流湖泊景观 (A31)	0.0435	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
人口状况 (B)	常住人口和暂住人口密度 (B11)	0.1	1.00%	0.50%	0.00%	-0.50%	-1.00%
城市规划 (C)	居住用地规划 (C11)	0.039	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	三旧改造规划 (居住用地) (C12)	0.027	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	交通道路规划 (C13)	0.034	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
繁华程度 (D)	商业服务中心 (D11)	0.07	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	集贸、农贸市场 (D12)	0.07	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%
交通条件 (E)	道路等级 (E11)	0.07	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	公交车站 (E21)	0.082	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	长途汽车站 (E31)	0.0139	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	高速路口 (E32)	0.012	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	火车站 (E33)	0.0101	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	高铁站 (E34)	0.012	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
基本设施状况 (F)	排水状况 (F11)	0.0194	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	供水状况 (F12)	0.0227	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	供电状况 (F13)	0.0238	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	供气状况 (F14)	0.0194	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	通讯状况 (F15)	0.0227	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	公园 (F21)	0.0158	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	中学 (F22)	0.0198	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	小学 (F23)	0.0238	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	幼儿园 (F24)	0.0185	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	医院 (F25)	0.0172	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	银行 (F26)	0.0106	0.11%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.11%
	体育馆 (F27)	0.0132	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	文化广场 (F28)	0.0132	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
合计		1.0000	10.01%	5.03%	0.00%	-5.03%	-10.01%

表 3-29Ⅳ级住宅用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
环境条件 (A)	大气污染 (A11)	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
	噪声污染（A12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（A13）	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	绿地覆盖度（A21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观（A31）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（B）	常住人口和暂住人口密度（B11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（C）	居住用地规划（C11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划（居住用地）（C12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（C13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
繁华程度（D）	商业服务中心（D11）	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	集贸、农贸市场（D12）	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
交通条件（E）	道路等级（E11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（E21）	<400	[400, 600)	[600, 700)	[700, 800)	≥800
	长途汽车站（E31）	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	高速路口（E32）	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	火车站（E33）	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	高铁站（E34）	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
基本设施状况（F）	排水状况（F11）	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况（F12）	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况（F13）	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况（F14）	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况（F15）	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	公园（F21）	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	中学（F22）	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	小学（F23）	<500	[500, 700)	[700, 800)	[800, 900)	≥900
	幼儿园（F24）	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	医院（F25）	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	银行（F26）	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	体育馆（F27）	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	文化广场（F28）	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600

表 3-30 IV 级住宅用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
环境条件（A）	大气污染（A11）	0.0439	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	噪声污染（A12）	0.0501	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	地形与洪水（A13）	0.0313	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	绿地覆盖度（A21）	0.0511	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	河流湖泊景观（A31）	0.0435	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况（B）	常住人口和暂住人口密度（B11）	0.1	1.10%	0.55%	0.00%	-0.55%	-1.10%
城市规划（C）	居住用地规划（C11）	0.039	0.43%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.43%
	三旧改造规划（居住用地）（C12）	0.027	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	交通道路规划（C13）	0.034	0.37%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.37%
繁华程度（D）	商业服务中心（D11）	0.07	0.77%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.77%
	集贸、农贸市场（D12）	0.07	0.77%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.77%
交通条件（E）	道路等级（E11）	0.07	0.77%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.77%
	公交车站（E21）	0.082	0.90%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	长途汽车站（E31）	0.0139	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	高速路口（E32）	0.012	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	火车站（E33）	0.0101	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
	高铁站（E34）	0.012	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
基本设施状况（F）	排水状况（F11）	0.0194	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	供水状况（F12）	0.0227	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	供电状况（F13）	0.0238	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	供气状况（F14）	0.0194	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	通讯状况（F15）	0.0227	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	公园（F21）	0.0158	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	中学（F22）	0.0198	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	小学（F23）	0.0238	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	幼儿园（F24）	0.0185	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	医院（F25）	0.0172	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	银行（F26）	0.0106	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	体育馆（F27）	0.0132	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
	文化广场（F28）	0.0132	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
合计		1.0000	10.98%	5.52%	0.00%	-5.52%	-10.98%

表 3-31 V 级住宅用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件（A）	大气污染（A11）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染（A12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（A13）	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	绿地覆盖度（A21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观（A31）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（B）	常住人口和暂住人口密度（B11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（C）	居住用地规划（C11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	三旧改造规划（居住用地）（C12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（C13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
繁华程度 (D)	商业服务中心 (D11)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	集贸、农贸市场 (D12)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
交通条件 (E)	道路等级 (E11)	高	较高	一般	较低	低
	公交车站 (E21)	<500	[500, 700)	[700, 800)	[800, 900)	≥900
	长途汽车站 (E31)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	高速路口 (E32)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	火车站 (E33)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	高铁站 (E34)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
基本设施状况 (F)	排水状况 (F11)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况 (F12)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况 (F13)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况 (F14)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况 (F15)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	公园 (F21)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	中学 (F22)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	小学 (F23)	<600	[600, 800)	[800, 900)	[900, 1000)	≥1000
	幼儿园 (F24)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	医院 (F25)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	银行 (F26)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	体育馆 (F27)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	文化广场 (F28)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800

表 3-32 V 级住宅用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件 (A)	大气污染 (A11)	0.0439	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	噪声污染 (A12)	0.0501	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	地形与洪水 (A13)	0.0313	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	绿地覆盖度 (A21)	0.0511	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	河流湖泊景观 (A31)	0.0435	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
人口状况 (B)	常住人口和暂住人口密度 (B11)	0.1	1.10%	0.55%	0.00%	-0.55%	-1.10%
城市规划 (C)	居住用地规划 (C11)	0.039	0.43%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.43%
	三旧改造规划（居住用地）（C12）	0.027	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	交通道路规划 (C13)	0.034	0.37%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.37%
繁华程度 (D)	商业服务中心 (D11)	0.07	0.77%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.77%
	集贸、农贸市场 (D12)	0.07	0.77%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.77%
交通条件 (E)	道路等级 (E11)	0.07	0.77%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.77%
	公交车站 (E21)	0.082	0.90%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.90%

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	长途汽车站（E31）	0.0139	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	高速路口（E32）	0.012	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	火车站（E33）	0.0101	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
	高铁站（E34）	0.012	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
基本设施状况(F)	排水状况（F11）	0.0194	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	供水状况（F12）	0.0227	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	供电状况（F13）	0.0238	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	供气状况（F14）	0.0194	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	通讯状况（F15）	0.0227	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	公园（F21）	0.0158	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	中学（F22）	0.0198	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	小学（F23）	0.0238	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	幼儿园（F24）	0.0185	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	医院（F25）	0.0172	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	银行（F26）	0.0106	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	体育馆（F27）	0.0132	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
	文化广场（F28）	0.0132	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
	合计	1.0000	10.98%	5.52%	0.00%	-5.52%	-10.98%

表 3-33 VI 级住宅用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件（A）	大气污染（A11）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染（A12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（A13）	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	绿地覆盖度（A21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观（A31）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（B）	常住人口和暂住人口密度（B11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（C）	居住用地规划（C11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划（居住用地）（C12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（C13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
繁华程度(D)	商业服务中心(D11)	<1500	[1500,1600)	[1600,1800)	[1800,2000)	≥2000
	集贸、农贸市场(D12)	<1500	[1500,1600)	[1600,1800)	[1800,2000)	≥2000
交通条件（E）	道路等级（E11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站(E21)	<600	[600,800)	[800,900)	[900,1000)	≥1000
	长途汽车站(E31)	<1500	[1500,1600)	[1600,1800)	[1800,2000)	≥2000
	高速路口(E32)	<1500	[1500,1600)	[1600,1800)	[1800,2000)	≥2000
	火车站(E33)	<1500	[1500,1600)	[1600,1800)	[1800,2000)	≥2000
	高铁站(E34)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况 (F)	排水状况 (F11)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况 (F12)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况 (F13)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况 (F14)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况 (F15)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	公园 (F21)	<1500	[1500, 1600)	[1600, 1800)	[1800, 2000)	≥2000
	中学 (F22)	<1500	[1500, 1600)	[1600, 1800)	[1800, 2000)	≥2000
	小学 (F23)	<700	[700, 900)	[900, 1000)	[1000, 1100)	≥1100
	幼儿园 (F24)	<1500	[1500, 1600)	[1600, 1800)	[1800, 2000)	≥2000
	医院 (F25)	<1500	[1500, 1600)	[1600, 1800)	[1800, 2000)	≥2000
	银行 (F26)	<1500	[1500, 1600)	[1600, 1800)	[1800, 2000)	≥2000
	体育馆 (F27)	<1500	[1500, 1600)	[1600, 1800)	[1800, 2000)	≥2000
	文化广场 (F28)	<1500	[1500, 1600)	[1600, 1800)	[1800, 2000)	≥2000

表 3-34 VI 级住宅用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件 (A)	大气污染 (A11)	0.0439	0.31%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.31%
	噪声污染 (A12)	0.0501	0.35%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	地形与洪水 (A13)	0.0313	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	绿地覆盖度 (A21)	0.0511	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	河流湖泊景观 (A31)	0.0435	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
人口状况 (B)	常住人口和暂住人口密度 (B11)	0.1	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%
城市规划 (C)	居住用地规划 (C11)	0.039	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	三旧改造规划 (居住用地) (C12)	0.027	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	交通道路规划 (C13)	0.034	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
繁华程度 (D)	商业服务中心 (D11)	0.07	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	集贸、农贸市场 (D12)	0.07	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
交通条件 (E)	道路等级 (E11)	0.07	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	公交车站 (E21)	0.082	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	长途汽车站 (E31)	0.0139	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	高速路口 (E32)	0.012	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	火车站 (E33)	0.0101	0.07%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
	高铁站 (E34)	0.012	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
基本设施状况 (F)	排水状况 (F11)	0.0194	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	供水状况 (F12)	0.0227	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	供电状况 (F13)	0.0238	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.17%
	供气状况 (F14)	0.0194	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	通讯状况 (F15)	0.0227	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	公园 (F21)	0.0158	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
	中学 (F22)	0.0198	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	小学（F23）	0.0238	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.17%
	幼儿园（F24）	0.0185	0.13%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.13%
	医院（F25）	0.0172	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	银行（F26）	0.0106	0.07%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
	体育馆（F27）	0.0132	0.09%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%
	文化广场（F28）	0.0132	0.09%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%
合计		1.0000	7.00%	3.53%	0.00%	-3.53%	-7.00%

表 3-35 Ⅳ级住宅用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件（A）	大气污染（A11）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染（A12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（A13）	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响较大
	绿地覆盖度（A21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观（A31）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（B）	常住人口和暂住人口密度（B11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（C）	居住用地规划（C11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划（居住用地）（C12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（C13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
繁华程度（D）	商业服务中心（D11）	<1700	[1700,1800)	[1800,2000)	[2000,2200)	≥2200
	集贸、农贸市场（D12）	<1700	[1700,1800)	[1800,2000)	[2000,2200)	≥2200
交通条件（E）	道路等级（E11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（E21）	<700	[700,900)	[900,1000)	[1000,1100)	≥1100
	长途汽车站（E31）	<1700	[1700,1800)	[1800,2000)	[2000,2200)	≥2200
	高速路口（E32）	<1700	[1700,1800)	[1800,2000)	[2000,2200)	≥2200
	火车站（E33）	<1700	[1700,1800)	[1800,2000)	[2000,2200)	≥2200
	高铁站（E34）	<1700	[1700,1800)	[1800,2000)	[2000,2200)	≥2200
基本设施状况（F）	排水状况（F11）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况（F12）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况（F13）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况（F14）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况（F15）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	公园（F21）	<1700	[1700,1800)	[1800,2000)	[2000,2200)	≥2200
	中学（F22）	<1700	[1700,1800)	[1800,2000)	[2000,2200)	≥2200
	小学（F23）	<800	[800,1000)	[1000,1100)	[1100,1200)	≥1200
	幼儿园（F24）	<1700	[1700,1800)	[1800,2000)	[2000,2200)	≥2200
	医院（F25）	<1700	[1700,1800)	[1800,2000)	[2000,2200)	≥2200
	银行（F26）	<1700	[1700,1800)	[1800,2000)	[2000,2200)	≥2200
	体育馆（F27）	<1700	[1700,1800)	[1800,2000)	[2000,2200)	≥2200

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	文化广场（F28）	<1700	[1700,1800)	[1800,2000)	[2000,2200)	≥2200

表 3-36Ⅶ级住宅用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件（A）	大气污染（A11）	0.0439	0.66%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	噪声污染（A12）	0.0501	0.75%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	地形与洪水（A13）	0.0313	0.47%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.47%
	绿地覆盖度（A21）	0.0511	0.77%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.77%
	河流湖泊景观（A31）	0.0435	0.65%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.65%
人口状况（B）	常住人口和暂住人口密度（B11）	0.1	1.50%	0.75%	0.00%	-0.75%	-1.50%
城市规划（C）	居住用地规划（C11）	0.039	0.59%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.59%
	三旧改造规划（居住用地）（C12）	0.027	0.41%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.41%
	交通道路规划（C13）	0.034	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
繁华程度（D）	商业服务中心（D11）	0.07	1.05%	0.53%	0.00%	-0.53%	-1.05%
	集贸、农贸市场（D12）	0.07	1.05%	0.53%	0.00%	-0.53%	-1.05%
交通条件（E）	道路等级（E11）	0.07	1.05%	0.53%	0.00%	-0.53%	-1.05%
	公交车站（E21）	0.082	1.23%	0.62%	0.00%	-0.62%	-1.23%
	长途汽车站（E31）	0.0139	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	高速路口（E32）	0.012	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	火车站（E33）	0.0101	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	高铁站（E34）	0.012	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
基本设施状况（F）	排水状况（F11）	0.0194	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	供水状况（F12）	0.0227	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	供电状况（F13）	0.0238	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	供气状况（F14）	0.0194	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
	通讯状况（F15）	0.0227	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	公园（F21）	0.0158	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	中学（F22）	0.0198	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	小学（F23）	0.0238	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	幼儿园（F24）	0.0185	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	医院（F25）	0.0172	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	银行（F26）	0.0106	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	体育馆（F27）	0.0132	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	文化广场（F28）	0.0132	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	合计	1.0000	15.03%	7.54%	0.00%	-7.54%	-15.03%

2. 楼层分配修正

表 3-37 无电梯住宅用地楼层分配系数表

楼层	1 层楼	2 层楼	3 层楼	4 层楼	5 层楼	6 层楼	7 层楼	8 层楼	9 层楼
1	1	0.98	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
2		1.02	1.04	1.08	1.03	1.02	1	1.01	1.06
3			1.01	1.03	1.07	1.12	1.15	1.18	1.21
4				0.94	1.01	1.04	1.08	1.13	1.16
5					0.94	0.96	1.01	1.08	1.11
6						0.92	0.95	1.01	1.04
7							0.91	0.94	0.96
8								0.90	0.93
9									0.90

表 3-38 有电梯住宅用地楼层分配系数表

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1	0.9 69	0.9 68	0.9 68	0.9 67	0.9 65	0.9 63	0.9 61	0.9 59	0.9 56	0.9 54	0.9 52	0.9 51	0.9 48	0.9 45	0.9 43	0.9 43	0.9 42	0.9 42	0.9 36	0.9 35	0.9 32	0.9 32	0.9 29	0.9 27	0.9 22	0.9 21	0.9 21	0.9 2	0.9 1	0.9 1
2	0.9 86	0.9 85	0.9 76	0.9 73	0.9 72	0.9 71	0.9 69	0.9 66	0.9 63	0.9 61	0.9 58	0.9 56	0.9 55	0.9 54	0.9 52	0.9 5	0.9 5	0.9 48	0.9 47	0.9 47	0.9 45	0.9 43	0.9 42	0.9 39	0.9 36	0.9 36	0.9 36	0.9 36	0.9 35	0.9 34
3	0.9 97	0.9 91	0.9 88	0.9 85	0.9 84	0.9 83	0.9 78	0.9 75	0.9 72	0.9 67	0.9 62	0.9 61	0.9 61	0.9 61	0.9 6	0.9 58	0.9 56	0.9 55	0.9 54	0.9 53	0.9 52	0.9 51	0.9 49	0.9 47	0.9 46	0.9 45	0.9 44	0.9 43	0.9 42	0.9 41
4	1.0 08	1.0 02	0.9 97	0.9 95	0.9 93	0.9 91	0.9 87	0.9 84	0.9 81	0.9 75	0.9 72	0.9 67	0.9 67	0.9 67	0.9 66	0.9 64	0.9 62	0.9 62	0.9 6	0.9 58	0.9 57	0.9 56	0.9 54	0.9 52	0.9 5	0.9 48	0.9 48	0.9 47	0.9 46	0.9 44
5	1.0 18	1.0 12	1.0 09	1.0 05	1.0 04	1.0 02	0.9 99	0.9 95	0.9 93	0.9 87	0.9 85	0.9 82	0.9 75	0.9 73	0.9 72	0.9 7	0.9 68	0.9 67	0.9 66	0.9 64	0.9 63	0.9 62	0.9 61	0.9 59	0.9 57	0.9 56	0.9 55	0.9 54	0.9 53	0.9 52
6	1.0 22	1.0 19	1.0 15	1.0 11	1.0 07	1.0 05	1.0 03	1.0 02	0.9 98	0.9 95	0.9 92	0.9 91	0.9 8	0.9 8	0.9 78	0.9 77	0.9 75	0.9 73	0.9 72	0.9 71	0.9 71	0.9 68	0.9 67	0.9 65	0.9 64	0.9 61	0.9 6	0.9 58	0.9 57	0.9 56
7		1.0 23	1.0 22	1.0 15	1.0 12	1.0 09	1.0 07	1.0 05	1.0 03	1.0 01	0.9 98	0.9 96	0.9 89	0.9 86	0.9 84	0.9 82	0.9 81	0.9 8	0.9 78	0.9 77	0.9 77	0.9 74	0.9 72	0.9 71	0.9 69	0.9 67	0.9 66	0.9 65	0.9 63	0.9 62
8			1.0 25	1.0 23	1.0 16	1.0 13	1.0 12	1.0 1	1.0 08	1.0 05	1.0 03	1.0 01	1	0.9 9	0.9 89	0.9 89	0.9 87	0.9 85	0.9 83	0.9 8	0.9 79	0.9 78	0.9 77	0.9 76	0.9 75	0.9 72	0.9 72	0.9 71	0.9 7	0.9 69
9				1.0 26	1.0 25	1.0 18	1.0 17	1.0 14	1.0 12	1.0 1	1.0 06	1.0 04	1.0 03	1	0.9 91	0.9 91	0.9 91	0.9 89	0.9 88	0.9 86	0.9 84	0.9 82	0.9 8	0.9 8	0.9 8	0.9 79	0.9 78	0.9 77	0.9 76	0.9 75

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	
10					1.0 22	1.0 24	1.0 21	1.0 17	1.0 15	1.0 14	1.0 11	1.0 06	1.0 03	1.0 02	1	1	0.9 92	0.9 91	0.9 9	0.9 9	0.9 9	0.9 9	0.9 89	0.9 88	0.9 85	0.9 82	0.9 82	0.9 8	0.9 8	0.9 79	
11						1.0 21	1.0 26	1.0 22	1.0 19	1.0 19	1.0 16	1.0 15	1.0 11	1.0 09	1.0 08	1.0 07	1	1	0.9 96	0.9 94	0.9 94	0.9 94	0.9 94	0.9 94	0.9 92	0.9 89	0.9 89	0.9 87	0.9 86	0.9 85	
12							1.0 2	1.0 27	1.0 25	1.0 24	1.0 22	1.0 18	1.0 17	1.0 16	1.0 15	1.0 13	1.0 1	1.0 06	1	1	0.9 96	0.9 96	0.9 96	0.9 96	0.9 95	0.9 93	0.9 93	0.9 92	0.9 91	0.9 9	
13								1.0 24	1.0 3	1.0 29	1.0 27	1.0 23	1.0 22	1.0 22	1.0 21	1.0 19	1.0 17	1.0 15	1.0 1	1.0 1	1	1	0.9 99	0.9 98	0.9 97	0.9 95	0.9 95	0.9 94	0.9 94	0.9 93	
14									1.0 25	1.0 32	1.0 29	1.0 27	1.0 26	1.0 28	1.0 27	1.0 25	1.0 23	1.0 21	1.0 18	1.0 17	1.0 08	1.0 03	1	1	0.9 99	0.9 98	0.9 98	0.9 98	0.9 96	0.9 96	0.9 95
15										1.0 27	1.0 35	1.0 32	1.0 31	1.0 34	1.0 33	1.0 31	1.0 29	1.0 27	1.0 24	1.0 23	1.0 16	1.0 15	1.0 11	1.0 09	1	1	0.9 99	0.9 98	0.9 98	0.9 98	
16											1.0 32	1.0 37	1.0 35	1.0 4	1.0 39	1.0 36	1.0 35	1.0 33	1.0 3	1.0 29	1.0 23	1.0 22	1.0 18	1.0 15	1.0 13	1.0 12	1	1	0.9 99	0.9 99	
17												1.0 33	1.0 42	1.0 38	1.0 41	1.0 38	1.0 36	1.0 34	1.0 33	1.0 31	1.0 26	1.0 24	1.0 21	1.0 19	1.0 19	1.0 18	1.0 18	1.0 15	1	1	
18													1.0 34	1.0 32	1.0 32	1.0 39	1.0 37	1.0 35	1.0 34	1.0 33	1.0 28	1.0 27	1.0 24	1.0 22	1.0 21	1.0 2	1.0 19	1.0 18	1.0 18	1.0 15	
19														1.0 22	1.0 28	1.0 31	1.0 39	1.0 36	1.0 36	1.0 33	1.0 32	1.0 29	1.0 27	1.0 25	1.0 25	1.0 24	1.0 23	1.0 22	1.0 21	1.0 17	
20															1.0 19	1.0 2	1.0 32	1.0 37	1.0 37	1.0 35	1.0 33	1.0 31	1.0 29	1.0 27	1.0 27	1.0 27	1.0 26	1.0 25	1.0 24	1.0 19	
21																1.0 15	1.0 24	1.0 28	1.0 39	1.0 35	1.0 38	1.0 33	1.0 33	1.0 31	1.0 3	1.0 3	1.0 3	1.0 27	1.0 26	1.0 23	
22																	1.0 14	1.0 21	1.0 35	1.0 36	1.0 4	1.0 38	1.0 37	1.0 34	1.0 33	1.0 33	1.0 33	1.0 32	1.0 32	1.0 28	
23																		1.0 13	1.0 21	1.0 33	1.0 43	1.0 4	1.0 4	1.0 38	1.0 38	1.0 38	1.0 37	1.0 35	1.0 33	1.0 29	
24																			1.0 12	1.0 18	1.0 37	1.0 41	1.0 43	1.0 41	1.0 41	1.0 4	1.0 4	1.0 38	1.0 36	1.0 33	
25																				1.0 12	1.0 23	1.0 36	1.0 37	1.0 42	1.0 42	1.0 42	1.0 42	1.0 41	1.0 39	1.0 38	
26																					1.0 11	1.0 22	1.0 32	1.0 38	1.0 43	1.0 43	1.0 43	1.0 42	1.0 42	1.0 39	
27																						1.0 11	1.0 28	1.0 31	1.0 36	1.0 39	1.0 39	1.0 44	1.0 43	1.0 41	
28																							1.0 1	1.0 23	1.0 31	1.0 37	1.0 37	1.0 39	1.0 46	1.0 45	
29																								1.0 1	1.0 21	1.0 28	1.0 28	1.0 36	1.0 42	1.0 46	
30																									1.0 1	1.0 2	1.0 25	1.0 27	1.0 38	1.0 43	
31																										1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
																										07	18	24	28	39
32																											1.0 06	1.0 18	1.0 24	1.0 34
33																												0.9 99	1.0 16	1.0 23
34																													0.9 96	1.0 13
35																														0.9 93

3. 容积率修正

表 3-39 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1
修正系数	1.5014	1.4392	1.3848	1.3365	1.2932	1.2543	1.2189
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.1865	1.1568	1.1294	1.1040	1.0804	1.0584	1.0377
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0183	1.0000	0.9828	0.9665	0.9510	0.9224	0.9091
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2
修正系数	0.9091	0.8964	0.8842	0.8726	0.8615	0.8508	0.8405
容积率	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.8306	0.8211	0.8119	0.8031	0.7946	0.7863	0.7784
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	0.7706	0.7632	0.7559	0.7489	0.7421	0.7355	0.7291
容积率	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.7228	0.7167	0.7108	0.7051	0.6995	0.6940	0.6887
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.6835	0.6784	0.6735	0.6686	0.6639	0.6593	0.6548
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	≥6.5		
修正系数	0.6504	0.6460	0.6418	0.6377	0.6336		

注：（1）容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；

（2）当容积率<1.0 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；

（3）当土地用地类型为别墅、联排别墅时，且已进行用途修正时，不再进行容积率修正；

（4）在具体应用中遇到容积率不在修正系数表中，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：设 $X < Z < Y$ ， X 、 Y 为上表中相邻两容积率， Z 为待估宗地的容积率计算式： $T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$

式中： T_z 为容积率为 Z 时的容积率修正系数（待求）； T_x 为容积率为 X 时的容积率修正系数（查表）；

T_y 为容积率为 Y 时的容积率修正系数（查表）。

4. 土地剩余年期修正

有限年期使用权价格应该修正到法定最高年期地价，按照住宅用地土地还原率为 6.86%，法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地土地剩余年期修正系数。土地剩余年期修正系数的计算公式为：

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

式中：

r——土地还原率；

m——土地使用权法定最高出让年期；

n——住宅用地剩余年限；

y——出让年期修正系数。

表 3-40 住宅用地土地剩余年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.065	0.125	0.182	0.235	0.285	0.332
剩余使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.375	0.416	0.454	0.490	0.523	0.554
剩余使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.584	0.611	0.636	0.660	0.683	0.704
剩余使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.723	0.742	0.759	0.775	0.790	0.804
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.817	0.830	0.841	0.852	0.862	0.872
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.881	0.889	0.897	0.904	0.911	0.917
剩余使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.923	0.929	0.934	0.939	0.943	0.947
剩余使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.951	0.955	0.959	0.962	0.965	0.968
剩余使用年期	49	50	51	52	53	54
修正系数	0.971	0.973	0.975	0.978	0.980	0.982
剩余使用年期	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.983	0.985	0.987	0.988	0.990	0.991
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66
修正系数	0.992	0.993	0.994	0.995	0.996	0.997
剩余使用年期	67	68	69	70		
修正系数	0.998	0.999	0.999	1.000		

5. 土地开发程度修正

表 3-41 土地开发程度修正系数表（单位地面地价）

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	通气	土地平整
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	25~50	20~70

6. 小区配套设施修正

表 3-42 住宅用地小区配套设施修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
小区配套设施	指标说明	小区布局合理,交通管理完善,公建配套设施齐全。	小区布局较合理,交通管理较完善,公建配套设施较齐全。	小区布局合理性一般,交通管理一般,有公建配套设施。	小区布局合理性较差,交通管理较差,公建配套设施不齐全。	小区布局差,交通管理不完善,基本无公建配套设施。
	修正系数	5%	3%	0%	-2%	-5%

7. 临江可见度修正

一般靠近海岸、河流的位置,若交通条件能满足,人们居住愿望较高,其地价往往较高。根据对英德市出让住宅用地的区位条件与地价之间的关系分析,当住宅用地拥有江岸或湖景景观时,其地价分布也是符合这一规律的。因此,从可操作性与合理性出发,编制住宅用地的临江(湖)修正系数。

表 3-43 临江、临湖可见度修正系数表

临江、湖名称	修正系数	指标说明
北江	30%	当住宅用地拥有江景或湖景景观时,其用地临江(临湖)深度 50 米内
	20%	当住宅用地拥有江景或湖景景观时,其用地临江(临湖)深度 50~100 米内
其他河流、湖泊	20%	当住宅用地拥有江景或湖景景观时,其用地临江(临湖)深度 50 米内
	10%	当住宅用地拥有江景或湖景景观时,其用地临江(临湖)深度 50~100 米内

注:在上述指标说明范围内的临江(湖)住宅宗地地价=住宅用地基准地价(1+对应临江、临湖可见度修正系数)。

8. 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时,除了考虑容积率、使用年期、开发程度等修正外,还要考虑宗地形状、地质、景观条件及小区配套对地价的影响。根据对比统计分析,综合确定其他个别因素修正系数。

表 3-44 住宅用地其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状基本规则,对土地利用无不良影响	形状较不规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用产生严重影响
	修正系数	4%	2%	0	-2%	-4%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
	修正系数	4%	2%	0	-2%	-4%
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	6%	3%	0	-3%	-6%

（三）工业用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表 3-45 I 级工业用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
交通条件 (A)	道路等级 (A11)	高	较高	一般	较低	低
	高速路口 (A21)	<500	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
	港口码头 (A22)	<500	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
	火车站 (A23)	<500	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
基本设施 状况 (B)	排水状况 (B11)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况 (B12)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况 (B13)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况 (B14)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况 (B15)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
城市规划 (C)	工业用地规划 (C11)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划 (工业用地) (C12)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划 (C13)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
产业集聚 效应 (D)	产业集聚影响度 (D11)	产业联系紧密区	产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
	工业园区规模 (D12)	规模大	规模较大	规模一般	规模较小	规模小

表 3-46 I 级工业用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件 (A)	道路等级 (A11)	0.1536	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	高速路口 (A21)	0.0599	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	港口码头 (A22)	0.0499	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
	火车站 (A23)	0.0566	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.17%
基本设施状况 (B)	排水状况 (B11)	0.0460	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	供水状况 (B12)	0.0460	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
	通讯状况 (B13)	0.0460	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	供电状况 (B14)	0.0460	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	供气状况 (B15)	0.0460	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
城市规划 (C)	工业用地规划 (C11)	0.0592	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	三旧改造规划 (工业用地) (C12)	0.0448	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	交通道路规划 (C13)	0.0560	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.17%
产业集聚效应 (D)	产业集聚影响度 (D11)	0.1450	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	工业园区规模 (D12)	0.1450	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
合计		1.0000	3.02%	1.50%	0.00%	-1.50%	-3.02%

表 3-47 II 级工业用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
交通条件 (A)	道路等级 (A11)	高	较高	一般	较低	低
	高速路口 (A21)	<700	[700,1200)	[1200,2200)	[2200,320)	≥3200
	港口码头 (A22)	<700	[700,1200)	[1200,2200)	[2200,320)	≥3200
	火车站 (A23)	<700	[700,1200)	[1200,2200)	[2200,320)	≥3200
基本设施 状况 (B)	排水状况 (B11)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况 (B12)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况 (B13)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况 (B14)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况 (B15)	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
城市规划 (C)	工业用地规划 (C11)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划 (工业用地) (C12)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划 (C13)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
产业集聚 效应 (D)	产业集聚影响度 (D11)	产业联系紧密区	产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
	工业园区规模 (D12)	规模大	规模较大	规模一般	规模较小	规模小

表 3-48 II 级工业用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件 (A)	道路等级 (A11)	0.1536	0.61%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	高速路口 (A21)	0.0599	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
	港口码头（A22）	0.0499	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	火车站（A23）	0.0566	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
基本设施状况（B）	排水状况（B11）	0.0460	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	供水状况（B12）	0.0460	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	通讯状况（B13）	0.0460	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	供电状况（B14）	0.0460	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	供气状况（B15）	0.0460	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
城市规划（C）	工业用地规划（C11）	0.0592	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	三旧改造规划（工业用地）（C12）	0.0448	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	交通道路规划（C13）	0.0560	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
产业集聚效应（D）	产业集聚影响度（D11）	0.1450	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	工业园区规模（D12）	0.1450	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%
合计		1.0000	3.98%	1.99%	0.00%	-1.99%	-3.98%

表 3-49Ⅲ级工业用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
交通条件 （A）	道路等级（A11）	高	较高	一般	较低	低
	高速路口（A21）	<900	[900,1400)	[1400,2400)	[2400,3400)	≥3400
	港口码头（A22）	<900	[900,1400)	[1400,2400)	[2400,3400)	≥3400
	火车站（A23）	<900	[900,1400)	[1400,2400)	[2400,3400)	≥3400
基本设施 状况（B）	排水状况（B11）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况（B12）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况（B13）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况（B14）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况（B15）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
城市规划 （C）	工业用地规划（C11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划（工业用地）（C12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（C13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
产业集聚 效应（D）	产业集聚影响度（D11）	产业联系紧密区	产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
	工业园区规模（D12）	规模大	规模较大	规模一般	规模较小	规模小

表 3-50Ⅲ级工业用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件（A）	道路等级（A11）	0.1536	2.00%	1.00%	0.00%	-1.00%	-2.00%
	高速路口（A21）	0.0599	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	港口码头（A22）	0.0499	0.65%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.65%
	火车站（A23）	0.0566	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%
基本设施状况（B）	排水状况（B11）	0.0460	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	供水状况（B12）	0.0460	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	通讯状况（B13）	0.0460	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	供电状况（B14）	0.0460	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	供气状况（B15）	0.0460	0.60%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.60%
城市规划（C）	工业用地规划（C11）	0.0592	0.77%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.77%
	三旧改造规划（工业用地）（C12）	0.0448	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	交通道路规划（C13）	0.0560	0.73%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.73%
产业集聚效应（D）	产业集聚影响度（D11）	0.1450	1.89%	0.94%	0.00%	-0.94%	-1.89%
	工业园区规模（D12）	0.1450	1.89%	0.94%	0.00%	-0.94%	-1.89%
合计		1.0000	13.03%	6.49%	0.00%	-6.49%	-13.03%

表 3-51 IV 级工业用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件 （A）	道路等级（A11）	高	较高	一般	较低	低
	高速路口（A21）	<1300	[1300,1800)	[1800,2800)	[2800,380)	≥3800
	港口码头（A22）	<1300	[1300,1800)	[1800,2800)	[2800,380)	≥3800
	火车站（A23）	<1300	[1300,1800)	[1800,2800)	[2800,380)	≥3800
基本设施 状况（B）	排水状况（B11）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况（B12）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况（B13）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况（B14）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况（B15）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
城市规划 （C）	工业用地规划 （C11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划（工 业用地）（C12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划 （C13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
产业集聚 效应（D）	产业集聚影响度 （D11）	产业联系 紧密区	产业联系一般区、 一般产业联系紧密 区	高新技术产业联系 松散区、一般产业联 系一般区	一般产业联系 松散区	独立分 布区
	工业园区规模 （D12）	规模大	规模较大	规模一般	规模较小	规模小

表 3-52 IV 级工业用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件 (A)	道路等级 (A11)	0.1536	2.30%	1.15%	0.00%	-1.15%	-2.30%
	高速路口 (A21)	0.0599	0.90%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	港口码头 (A22)	0.0499	0.75%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.75%
	火车站 (A23)	0.0566	0.85%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.85%
基本设施状况 (B)	排水状况 (B11)	0.0460	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	供水状况 (B12)	0.0460	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	通讯状况 (B13)	0.0460	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	供电状况 (B14)	0.0460	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	供气状况 (B15)	0.0460	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
城市规划 (C)	工业用地规划 (C11)	0.0592	0.89%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	三旧改造规划 (工业用地) (C12)	0.0448	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	交通道路规划 (C13)	0.0560	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
产业集聚效应 (D)	产业集聚影响度 (D11)	0.1450	2.18%	1.09%	0.00%	-1.09%	-2.18%
	工业园区规模 (D12)	0.1450	2.18%	1.09%	0.00%	-1.09%	-2.18%
合计		1.0000	15.01%	7.52%	0.00%	-7.52%	-15.01%

表 3-53 V 级工业用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件 (A)	道路等级 (A11)	高	较高	一般	较低	低
	高速路口 (A21)	<1300	[1300, 1800)	[1800, 2800)	[2800, 380)	≥3800
	港口码头 (A22)	<1300	[1300, 1800)	[1800, 2800)	[2800, 380)	≥3800
	火车站 (A23)	<1300	[1300, 1800)	[1800, 2800)	[2800, 380)	≥3800
基本设施状况 (B)	排水状况 (B11)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况 (B12)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况 (B13)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况 (B14)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况 (B15)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
城市规划 (C)	工业用地规划 (C11)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划 (工业用地) (C12)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划 (C13)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
产业集聚效应 (D)	产业集聚影响度 (D11)	产业联系紧密区	产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
	工业园区规模 (D12)	规模大	规模较大	规模一般	规模较小	规模小

表 3-54 V 级工业用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件（A）	道路等级（A11）	0.1536	2.30%	1.15%	0.00%	-1.15%	-2.30%
	高速路口（A21）	0.0599	0.90%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	港口码头（A22）	0.0499	0.75%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.75%
	火车站（A23）	0.0566	0.85%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.85%
基本设施状况（B）	排水状况（B11）	0.0460	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	供水状况（B12）	0.0460	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	通讯状况（B13）	0.0460	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	供电状况（B14）	0.0460	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	供气状况（B15）	0.0460	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
城市规划（C）	工业用地规划（C11）	0.0592	0.89%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.89%
	三旧改造规划（工业用地）（C12）	0.0448	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	交通道路规划（C13）	0.0560	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
产业集聚效应（D）	产业集聚影响度（D11）	0.1450	2.18%	1.09%	0.00%	-1.09%	-2.18%
	工业园区规模（D12）	0.1450	2.18%	1.09%	0.00%	-1.09%	-2.18%
合计		1.0000	15.01%	7.52%	0.00%	-7.52%	-15.01%

2. 容积率修正

工业用地地价受容积率影响较小，本次评估中不对其容积率进行修正。

3. 土地剩余年期修正

有限年期使用权价格应该修正到法定最高年期地价，按照工业用地土地还原率为 6.13%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地土地剩余年期修正系数。土地剩余年期修正系数的计算公式为：

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

式中：

r——土地还原率；

m——土地使用权法定最高出让年期；

n——工业用地剩余年限；

y——出让年期修正系数。

表 3-55 工业用地土地剩余年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.061	0.118	0.172	0.223	0.271	0.316
剩余使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.359	0.399	0.437	0.473	0.506	0.538
剩余使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.568	0.596	0.622	0.647	0.671	0.693
剩余使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.714	0.733	0.752	0.769	0.786	0.801
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.816	0.829	0.842	0.855	0.866	0.877
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.887	0.897	0.906	0.914	0.922	0.930
剩余使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.937	0.944	0.950	0.956	0.962	0.967
剩余使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.972	0.977	0.981	0.986	0.989	0.993
剩余使用年期	49	50				
修正系数	0.997	1.000				

4. 土地开发程度修正

表 3-56 土地开发程度修正系数表（单位地面地价）

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	通气	土地平整
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	25~50	20~70

5. 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，除了考虑土地剩余年期和开发程度等修正外，宗地的形状、面积大小、地形地质状况等是影响工业用地地价水平的重要因素，如果宗地的面积和形态适合于某一特定用途生产布局的需要，它可以减少土地的占用面积，提高土地的集约利用水平。单位面积的经济产出高，可以承担的地租也贵，地价相对也较高，往往工业用地比商服、住宅等用地对地质地形和交通条件有更高的要求，也是影响价格的重要因素。根据调查分析，最终确定工业用地的其他个别因素修正系数。

表 3-57 工业用地其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	5%	3%	0%	-3%	-5%

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3%	1%	0%	-1%	-3%
宗地大小	指标说明	$S \geq 50000m^2$	$20000 \leq S < 50000m^2$	$10000 \leq S < 20000m^2$	$5000 \leq S < 10000m^2$	$S < 5000m^2$
	修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%
园区级别	指标说明	国家级开发区	省级开发区	市级开发区		
	修正系数	5%	3%	2%		

（四）公服用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表 3-58 I 级公服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
	集贸、农贸市场（A12）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
交通条件（B）	道路等级（B11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（B21）	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥ 500
	长途汽车站（B31）	<500	[500,800)	[800,1000)	[1000,1500)	≥ 1500
	火车站（B32）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥ 3000
	高铁站（B33）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥ 3000
	高速路口（B34）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥ 3000
基本设施状况（C）	排水状况（C11）	≥ 90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况（C12）	≥ 90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况（C13）	≥ 90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况（C14）	≥ 90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况（C15）	≥ 90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	中学（C21）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
	小学（C22）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
	幼儿园（C23）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
	银行（C24）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
	医院（C25）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
	体育馆	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
	文化广场	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
	公园	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	停车场	<200	[200, 400)	[400, 500)	[500, 600)	≥600
环境条件 (D)	大气污染 (D11)	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染 (D12)	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水 (D13)	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖率 (D21)	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观 (22)	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况 (E)	常住人口和暂住人口密度 (E11)	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划 (F)	公服用地规划 (F11)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划 (公服用地) (F12)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划 (F13)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-59 I 级公服用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度 (A)	商业服务中心 (A11)	0.0703	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	集贸、农贸市场 (A12)	0.0703	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
交通条件 (B)	道路等级 (B11)	0.0703	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	公交车站 (B21)	0.0703	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	长途汽车站 (B31)	0.0139	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
	火车站 (B32)	0.0105	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
	高铁站 (B33)	0.0129	0.05%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
	高速路口 (B34)	0.0124	0.05%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.05%
基本设施状况 (C)	排水状况 (C11)	0.0207	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	供水状况 (C12)	0.0241	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	供电状况 (C13)	0.0252	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	通讯状况 (C14)	0.0207	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	供气状况 (C15)	0.0241	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	中学 (C21)	0.0197	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	小学 (C22)	0.0252	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	幼儿园 (C23)	0.0183	0.07%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
	银行 (C24)	0.0101	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
	医院 (C25)	0.0156	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
	体育馆 (C26)	0.0128	0.05%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
	文化广场 (C27)	0.0142	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
	公园 (C28)	0.0169	0.07%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.07%
	停车场 (C29)	0.0086	0.03%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.03%
环境条件 (D)	大气污染 (D11)	0.043	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	噪声污染（D12）	0.0505	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	地形与洪水（D13）	0.0329	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	绿地覆盖度（D21）	0.0514	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	河流湖泊景观（D22）	0.0439	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
人口状况（E）	常住人口和暂住人口密度（E11）	0.0903	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
城市规划（F）	公服用地规划（F11）	0.0393	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	三旧改造规划（公服用地）（F12）	0.0273	0.11%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.11%
	交通道路规划（F13）	0.0343	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
合计		1.0000	4.00%	2.01%	100.00%	-2.01%	-4.00%

表 3-60 II 级公服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	集贸、农贸市场（A12）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
交通条件（B）	道路等级（B11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（B21）	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥500
	长途汽车站（B31）	<500	[500,800)	[800,1000)	[1000,1500)	≥1500
	火车站（B32）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
	高铁站（B33）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
	高速路口（B34）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
基本设施状况（C）	排水状况（C11）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况（C12）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况（C13）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况（C14）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况（C15）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	中学（C21）	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	小学（C22）	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	幼儿园（C23）	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	银行（C24）	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	医院（C25）	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	体育馆（C26）	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	文化广场（C27）	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	公园（C28）	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	停车场（C29）	<200	[200,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
环境条件（D）	大气污染（D11）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染（D12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（D13）	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖率（D21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	河流湖泊景观（D22）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（E）	常住人口和暂住人口密度（E11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（F）	公服用地规划（F11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划（公服用地）（F12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（F13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-61 II 级公服用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	0.0703	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	集贸、农贸市场（A12）	0.0703	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
交通条件（B）	道路等级（B11）	0.0703	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	公交车站（B21）	0.0703	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	长途汽车站（B31）	0.0139	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
	火车站（B32）	0.0105	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
	高铁站（B33）	0.0129	0.05%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
	高速路口（B34）	0.0124	0.05%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.05%
基本设施状况（C）	排水状况（C11）	0.0207	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	供水状况（C12）	0.0241	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	供电状况（C13）	0.0252	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	通讯状况（C14）	0.0207	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	供气状况（C15）	0.0241	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	中学（C21）	0.0197	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	小学（C22）	0.0252	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	幼儿园（C23）	0.0183	0.07%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
	银行（C24）	0.0101	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
	医院（C25）	0.0156	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
	体育馆（C26）	0.0128	0.05%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
	文化广场（C27）	0.0142	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
	公园（C28）	0.0169	0.07%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.07%
	停车场（C29）	0.0086	0.03%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.03%
环境条件（D）	大气污染（D11）	0.043	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	噪声污染（D12）	0.0505	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	地形与洪水（D13）	0.0329	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	绿地覆盖度（D21）	0.0514	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	河流湖泊景观（D22）	0.0439	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
人口状况（E）	常住人口和暂住人口密度（E11）	0.0903	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
城市规划（F）	公服用地规划（F11）	0.0393	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	三旧改造规划（公服用地）（F12）	0.0273	0.11%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.11%
	交通道路规划（F13）	0.0343	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
合计		1.0000	4.00%	2.01%	0.00%	-2.01%	-4.00%

表 3-62Ⅲ级公服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	集贸、农贸市场（A12）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
交通条件（B）	道路等级（B11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（B21）	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥500
	长途汽车站（B31）	<500	[500,800)	[800,1000)	[1000,1500)	≥1500
	火车站（B32）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
	高铁站（B33）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
	高速路口（B34）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
基本设施状况（C）	排水状况（C11）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况（C12）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况（C13）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况（C14）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况（C15）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	中学（C21）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	小学（C22）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	幼儿园（C23）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	银行（C24）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	医院（C25）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	体育馆（C26）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	文化广场（C27）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	公园（C28）	<900	[900,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
	停车场（C29）	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
环境条件（D）	大气污染（D11）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染（D12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（D13）	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖率（D21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观（D22）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（E）	常住人口和暂住人口密度（E11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（F）	公服用地规划（F11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划（公服用地）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	(F12)					
	交通道路规划 (F13)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-63 Ⅲ级公服用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度 (A)	商业服务中心 (A11)	0.0703	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	集贸、农贸市场 (A12)	0.0703	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
交通条件 (B)	道路等级 (B11)	0.0703	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	公交车站 (B21)	0.0703	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	长途汽车站 (B31)	0.0139	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.17%
	火车站 (B32)	0.0105	0.13%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.13%
	高铁站 (B33)	0.0129	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	高速路口 (B34)	0.0124	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
基本设施状况 (C)	排水状况 (C11)	0.0207	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	供水状况 (C12)	0.0241	0.29%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.29%
	供电状况 (C13)	0.0252	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	通讯状况 (C14)	0.0207	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	供气状况 (C15)	0.0241	0.29%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.29%
	中学 (C21)	0.0197	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	小学 (C22)	0.0252	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	幼儿园 (C23)	0.0183	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	银行 (C24)	0.0101	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	医院 (C25)	0.0156	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	体育馆 (C26)	0.0128	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	文化广场 (C27)	0.0142	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	公园 (C28)	0.0169	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	停车场 (C29)	0.0086	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
环境条件 (D)	大气污染 (D11)	0.043	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	噪声污染 (D12)	0.0505	0.61%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.61%
	地形与洪水 (D13)	0.0329	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	绿地覆盖度 (D21)	0.0514	0.62%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	河流湖泊景观 (D22)	0.0439	0.53%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.53%
人口状况 (E)	常住人口和暂住人口密度 (E11)	0.0903	1.08%	0.54%	0.00%	-0.54%	-1.08%
城市规划 (F)	公用地规划 (F11)	0.0393	0.47%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	三旧改造规划 (公用地) (F12)	0.0273	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	交通道路规划 (F13)	0.0343	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%
合计		1.0000	11.99%	5.97%	0.00%	-5.97%	-11.99%

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

表 3-64 IV 级公服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度 (A)	商业服务中心 (A11)	<500	[500, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	≥1000
	集贸、农贸市场 (A12)	<500	[500, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	≥1000
交通条件 (B)	道路等级 (B11)	高	较高	一般	较低	低
	公交车站 (B21)	<100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥500
	长途汽车站 (B31)	<500	[500, 800)	[800, 1000)	[1000, 1500)	≥1500
	火车站 (B32)	<500	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
	高铁站 (B33)	<500	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
	高速路口 (B34)	<500	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
基本设施状况 (C)	排水状况 (C11)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供水状况 (C12)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况 (C13)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况 (C14)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况 (C15)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	中学 (C21)	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	小学 (C22)	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	幼儿园 (C23)	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	银行 (C24)	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	医院 (C25)	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	体育馆 (C26)	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	文化广场 (C27)	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	公园 (C28)	<1100	[1100, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	≥1600
	停车场 (C29)	<700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥1200
环境条件 (D)	大气污染 (D11)	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染 (D12)	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水 (D13)	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖率 (D21)	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观 (D22)	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况 (E)	常住人口和暂住人口密度 (E11)	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划 (F)	公用地规划 (F11)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划 (公用地) (F12)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划 (F13)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-65 IV 级公服用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度 (A)	商业服务中心 (A11)	0.0703	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
	集贸、农贸市场 (A12)	0.0703	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%
交通条件 (B)	道路等级 (B11)	0.0703	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%
	公交车站 (B21)	0.0703	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%
	长途汽车站 (B31)	0.0139	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	火车站 (B32)	0.0105	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	高铁站 (B33)	0.0129	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.17%
	高速路口 (B34)	0.0124	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
基本设施状况 (C)	排水状况 (C11)	0.0207	0.27%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.27%
	供水状况 (C12)	0.0241	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	供电状况 (C13)	0.0252	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	通讯状况 (C14)	0.0207	0.27%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.27%
	供气状况 (C15)	0.0241	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	中学 (C21)	0.0197	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	小学 (C22)	0.0252	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	幼儿园 (C23)	0.0183	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	银行 (C24)	0.0101	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	医院 (C25)	0.0156	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	体育馆 (C26)	0.0128	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.17%
	文化广场 (C27)	0.0142	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	公园 (C28)	0.0169	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	停车场 (C29)	0.0086	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
环境条件 (D)	大气污染 (D11)	0.043	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	噪声污染 (D12)	0.0505	0.66%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	地形与洪水 (D13)	0.0329	0.43%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.43%
	绿地覆盖度 (D21)	0.0514	0.67%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.67%
	河流湖泊景观 (D22)	0.0439	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
人口状况 (E)	常住人口和暂住人口密度 (E11)	0.0903	1.17%	0.59%	0.00%	-0.59%	-1.17%
城市规划 (F)	公服用地规划 (F11)	0.0393	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	三旧改造规划 (公服用地) (F12)	0.0273	0.35%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	交通道路规划 (F13)	0.0343	0.45%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.45%
合计		1.0000	12.99%	6.51%	0.00%	-6.51%	-12.99%

表 3-66 V 级公服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度 (A)	商业服务中心 (A11)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	集贸、农贸市场 (A12)	<500	[500,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
交通条件 (B)	道路等级 (B11)	高	较高	一般	较低	低
	公交车站 (B21)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥500

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
	长途汽车站（B31）	<500	[500,800)	[800,1000)	[1000,1500)	≥1500
	火车站（B32）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
	高铁站（B33）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
	高速路口（B34）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
基本设施状况 (C)	排水状况（C11）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况（C12）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况（C13）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况（C14）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况（C15）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	中学（C21）	<1300	[1300,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
	小学（C22）	<1300	[1300,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
	幼儿园（C23）	<1300	[1300,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
	银行（C24）	<1300	[1300,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
	医院（C25）	<1300	[1300,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
	体育馆（C26）	<1300	[1300,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
	文化广场（C27）	<1300	[1300,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
	公园（C28）	<1300	[1300,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
	停车场（C29）	<700	[700,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
环境条件（D）	大气污染（D11）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染（D12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（D13）	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖率（D21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观（D22）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（E）	常住人口和暂住人口密度（E11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（F）	公服用地规划（F11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划（公服用地）（F12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（F13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-67 V 级公服用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	0.0703	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	集贸、农贸市场（A12）	0.0703	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
交通条件（B）	道路等级（B11）	0.0703	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	公交车站（B21）	0.0703	0.84%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	长途汽车站（B31）	0.0139	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.17%
	火车站（B32）	0.0105	0.13%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.13%

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	高铁站（B33）	0.0129	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	高速路口（B34）	0.0124	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
基本设施状况（C）	排水状况（C11）	0.0207	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	供水状况（C12）	0.0241	0.29%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.29%
	供电状况（C13）	0.0252	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	通讯状况（C14）	0.0207	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	供气状况（C15）	0.0241	0.29%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.29%
	中学（C21）	0.0197	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	小学（C22）	0.0252	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	幼儿园（C23）	0.0183	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	银行（C24）	0.0101	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	医院（C25）	0.0156	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	体育馆（C26）	0.0128	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	文化广场（C27）	0.0142	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	公园（C28）	0.0169	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	停车场（C29）	0.0086	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
环境条件（D）	大气污染（D11）	0.043	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	噪声污染（D12）	0.0505	0.61%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.61%
	地形与洪水（D13）	0.0329	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	绿地覆盖度（D21）	0.0514	0.62%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	河流湖泊景观（D22）	0.0439	0.53%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.53%
人口状况（E）	常住人口和暂住人口密度（E11）	0.0903	1.08%	0.54%	0.00%	-0.54%	-1.08%
城市规划（F）	公服用地规划（F11）	0.0393	0.47%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	三旧改造规划（公服用地）（F12）	0.0273	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	交通道路规划（F13）	0.0343	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%
合计		1.0000	11.99%	5.97%	100.00%	-5.97%	-11.99%

表 3-68 VI 级公服用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度（A）	商业服务中心（A11）	<500	[500,800)	[800,1200)	[1200,1500)	≥1500
	集贸、农贸市场（A12）	<500	[500,800)	[800,1200)	[1200,1500)	≥1500
交通条件（B）	道路等级（B11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（B21）	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	长途汽车站（B31）	<2000	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,3500)	≥3500
	火车站（B32）	<2000	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,3500)	≥3500
	高铁站（B33）	<2000	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,3500)	≥3500
	高速路口（B34）	<2000	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,3500)	≥3500
基本设施状况	排水状况（C11）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
(C)	供水状况 (C12)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供电状况 (C13)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	通讯状况 (C14)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	供气状况 (C15)	≥90	[80, 90)	[70, 80)	[60, 70)	<60
	中学 (C21)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	小学 (C22)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	幼儿园 (C23)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	银行 (C24)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	医院 (C25)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	体育馆 (C26)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	文化广场 (C27)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	公园 (C28)	<1300	[1300, 1400)	[1400, 1600)	[1600, 1800)	≥1800
	停车场 (C29)	<700	[700, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	≥1200
环境条件 (D)	大气污染 (D11)	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染 (D12)	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水 (D13)	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖率 (D21)	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观 (DXX)	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况 (E)	常住人口和暂住人口密度 (E11)	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划 (F)	公服用地规划 (F11)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划 (公服用地) (F12)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划 (F13)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-69 VI 级公服用地区域因素修正系数表

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度 (A)	商业服务中心 (A11)	0.0703	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%
	集贸、农贸市场 (A12)	0.0703	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%
交通条件 (B)	道路等级 (B11)	0.0703	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%
	公交车站 (B21)	0.0703	0.91%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.91%
	长途汽车站 (B31)	0.0139	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	火车站 (B32)	0.0105	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	高铁站 (B33)	0.0129	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.17%
	高速路口 (B34)	0.0124	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
基本设施状况 (C)	排水状况 (C11)	0.0207	0.27%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.27%
	供水状况 (C12)	0.0241	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	供电状况 (C13)	0.0252	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	权重	优	较优	一般	较差	劣
	通讯状况 (C14)	0.0207	0.27%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.27%
	供气状况 (C15)	0.0241	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	中学 (C21)	0.0197	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	小学 (C22)	0.0252	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	幼儿园 (C23)	0.0183	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	银行 (C24)	0.0101	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	医院 (C25)	0.0156	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	体育馆 (C26)	0.0128	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.17%
	文化广场 (C27)	0.0142	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	公园 (C28)	0.0169	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	停车场 (C29)	0.0086	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
环境条件 (D)	大气污染 (D11)	0.043	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	噪声污染 (D12)	0.0505	0.66%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	地形与洪水 (D13)	0.0329	0.43%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.43%
	绿地覆盖度 (D21)	0.0514	0.67%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.67%
	河流湖泊景观 (D22)	0.0439	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
人口状况 (E)	常住人口和暂住人口密度 (E11)	0.0903	1.17%	0.59%	0.00%	-0.59%	-1.17%
城市规划 (F)	公服用地规划 (F11)	0.0393	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	三旧改造规划 (公服用地) (F12)	0.0273	0.35%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	交通道路规划 (F13)	0.0343	0.45%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.45%
合计		1.0000	12.99%	6.51%	0.00%	-6.51%	-12.99%

2. 容积率修正

表 3-70 公服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.4562	1.3069	1.2702	1.2486	1.2107	1.1862	1.1507	1.1243	1.0924
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.0688	1.0326	1.0000	0.9704	0.9433	0.9185	0.8956	0.8743	0.8546
容积率	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	0.8361	0.8188	0.8026	0.7874	0.7729	0.7593	0.7464	0.7341	0.7225
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.7113	0.7007	0.6906	0.6809	0.6715	0.6626	0.6540	0.6458	0.6378
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5			
修正系数	0.6302	0.6228	0.6157	0.6088	0.6021	0.5957			

注：（1）容积率 $r < 0.5$ 时，按容积率为 0.5 的修正系数进行取值，并且在计算总价时用的建筑面积也要按容积率为 0.5 时的建筑面积来计算；

（2）在具体应用中遇到容积率不在修正系数表中，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：设 $X < Z < Y$ ， X 、 Y 为上表中相邻两容积率， Z 为待估宗地的容积率计算式： $T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$

式中： T_z 为容积率为 Z 时的容积率修正系数（待求）； T_x 为容积率为 X 时的容积率修正系数（查表）； T_y 为容积率为 Y 时的容积率修正系数（查表）。

3. 土地剩余年期修正

有限年期使用权价格应该修正到法定最高年期地价，按照公服用地土地还原率为 6.56%，法定最高出让年期为 50 年，计算公服用地土地剩余年期修正系数。土地剩余年期修正系数的计算公式为：

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

式中：

r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年期；

n——公服用地剩余年限；y——出让年期修正系数。

表 3-71 公服用地土地剩余年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.064	0.125	0.181	0.234	0.284	0.331
剩余使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.375	0.416	0.454	0.491	0.525	0.557
剩余使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.587	0.615	0.641	0.666	0.689	0.711
剩余使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.731	0.751	0.769	0.786	0.802	0.816
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.830	0.844	0.856	0.867	0.878	0.888
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.898	0.907	0.915	0.923	0.931	0.938
剩余使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.944	0.950	0.956	0.961	0.966	0.971
剩余使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.976	0.980	0.984	0.987	0.991	0.994
剩余使用年期	49	50				
修正系数	0.997	1.000				

4. 土地开发程度修正

表 3-72 土地开发程度修正系数表（单位地面地价）

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	通气	土地平整
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	25~50	20~70

5. 其他个别因素修正

表 3-73 公服用地其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地	指标说明	形状规则，	形状较规则，	形状基本规	形状较不规	形状不规

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
形状		对土地利用极为有利	对土地利用较为有利	则，对土地利用无不良影响	则，对土地利用有一定影响	则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3%	1%	0	-1%	-3%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2%	1%	0	-1%	-2%
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3%	1%	0	-1%	-3%

（五）公用设施用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表 3-74 I 级公用设施用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件（A）	道路等级（A11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（A21）	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥500
	火车站（A31）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
	高速路口（A32）	<500	[500,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	≥3000
基本设施状况（B）	排水状况（B11）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供水状况（B12）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供电状况（B13）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	供气状况（B14）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
	通讯状况（B15）	≥90	[80,90)	[70,80)	[60,70)	<60
环境条件（C）	大气污染（C11）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染（C12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（C13）	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖度（C21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观（C22）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（D）	常住人口和暂住人口密度（D11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（E）	公服用地规划（E11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
	三旧改造规划（公服用地） (E12)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（E13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-75 I 级公用设施用地区域因素修正系数表

基本因素	因子层	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件（A）	道路等级（A11）	0.1014	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	公交车站（A21）	0.104	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	火车站（A31）	0.0224	0.07%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.07%
	高速路口（A32）	0.0322	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
基本设施状况（B）	排水状况（B11）	0.0777	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	供水状况（B12）	0.0703	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	供电状况（B13）	0.0814	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	供气状况（B14）	0.0666	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	通讯状况（B15）	0.074	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
环境条件（C）	大气污染（C11）	0.0321	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	噪声污染（C12）	0.0321	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	地形与洪水（C13）	0.0276	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	绿地覆盖度（C21）	0.0391	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	河流湖泊景观（C22）	0.0391	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
人口状况（D）	常住人口和暂住人口密度（D11）	0.1	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
城市规划（E）	公服用地规划（E11）	0.038	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
	三旧改造规划（公服用地）（E12）	0.028	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	交通道路规划（E13）	0.034	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
合计		1.0000	2.99%	1.51%	0.00%	-1.51%	-2.99%

表 3-76 II 级公用设施用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
交通条件（A）	道路等级（A11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（A21）	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
	火车站（A31）	<700	[700,1200)	[1200,2200)	[2200,3200)	≥3200
	高速路口（A32）	<700	[700,1200)	[1200,2200)	[2200,3200)	≥3200
基本设施状况（B）	排水状况（B11）	≥80	[70,80)	[60,70)	[55,60)	<55
	供水状况（B12）	≥80	[70,80)	[60,70)	[55,60)	<55
	供电状况（B13）	≥80	[70,80)	[60,70)	[55,60)	<55
	供气状况（B14）	≥80	[70,80)	[60,70)	[55,60)	<55
	通讯状况（B15）	≥80	[70,80)	[60,70)	[55,60)	<55
环境条件（C）	大气污染（C11）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
	噪声污染（C12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（C13）	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖度（C21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观（C22）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（D）	常住人口和暂住人口密度（D11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（E）	公服用地规划（E11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划（公服用地）（E12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（E13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-77 II 级公用设施用地区域因素修正系数表

基本因素	因子层	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件（A）	道路等级（A11）	0.1014	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	公交车站（A21）	0.104	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	火车站（A31）	0.0224	0.07%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.07%
	高速路口（A32）	0.0322	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
基本设施状况（B）	排水状况（B11）	0.0777	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	供水状况（B12）	0.0703	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	供电状况（B13）	0.0814	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	供气状况（B14）	0.0666	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	通讯状况（B15）	0.074	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
环境条件（C）	大气污染（C11）	0.0321	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	噪声污染（C12）	0.0321	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
	地形与洪水（C13）	0.0276	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	绿地覆盖度（C21）	0.0391	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	河流湖泊景观（C22）	0.0391	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
人口状况（D）	常住人口和暂住人口密度（D11）	0.1	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
城市规划（E）	公服用地规划（E11）	0.038	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
	三旧改造规划（公服用地）（E12）	0.028	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	交通道路规划（E13）	0.034	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
合计		1.0000	2.99%	1.51%	0.00%	-1.51%	-2.99%

表 3-78 III 级公用设施用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
交通条件（A）	道路等级（A11）	高	较高	一般	较低	低

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较差	劣
	公交车站 (A21)	<300	[300, 400)	[400, 500)	[500, 700)	≥700
	火车站 (A31)	<900	[900, 1400)	[1400, 2400)	[2400, 3400)	≥3400
	高速路口 (A32)	<900	[900, 1400)	[1400, 2400)	[2400, 3400)	≥3400
基本设施状况 (B)	排水状况 (B11)	≥75	[60, 75)	[55, 60)	[50, 55)	<50
	供水状况 (B12)	≥75	[60, 75)	[55, 60)	[50, 55)	<50
	供电状况 (B13)	≥75	[60, 75)	[55, 60)	[50, 55)	<50
	供气状况 (B14)	≥75	[60, 75)	[55, 60)	[50, 55)	<50
	通讯状况 (B15)	≥75	[60, 75)	[55, 60)	[50, 55)	<50
环境条件 (C)	大气污染 (C11)	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染 (C12)	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水 (C13)	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖度 (C21)	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观 (C22)	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况 (D)	常住人口和暂住人口密度 (D11)	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划 (E)	公服用地规划 (E11)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划 (公服用地) (E12)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划 (E13)	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-79 Ⅲ级公用设施用地区域因素修正系数表

基本因素	因子层	权重	优	较优	一般	较差	劣
交通条件 (A)	道路等级 (A11)	0.1014	1.52%	0.76%	0.00%	-0.76%	-1.52%
	公交车站 (A21)	0.104	1.56%	0.78%	0.00%	-0.78%	-1.56%
	火车站 (A31)	0.0224	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	高速路口 (A32)	0.0322	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
基本设施状况 (B)	排水状况 (B11)	0.0777	1.17%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.17%
	供水状况 (B12)	0.0703	1.05%	0.53%	0.00%	-0.53%	-1.05%
	供电状况 (B13)	0.0814	1.22%	0.61%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	供气状况 (B14)	0.0666	1.00%	0.50%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	通讯状况 (B15)	0.074	1.11%	0.56%	0.00%	-0.56%	-1.11%
环境条件 (C)	大气污染 (C11)	0.0321	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	噪声污染 (C12)	0.0321	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	地形与洪水 (C13)	0.0276	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	绿地覆盖度 (C21)	0.0391	0.59%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.59%
	河流湖泊景观 (C22)	0.0391	0.59%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.59%
人口状况 (D)	常住人口和暂住人口密度 (D11)	0.1	1.50%	0.75%	0.00%	-0.75%	-1.50%
城市规划 (E)	公服用地规划 (E11)	0.038	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	三旧改造规划 (公服用地) (E12)	0.028	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子层	权重	优	较优	一般	较劣	劣
	交通道路规划（E13）	0.034	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	合计	1.0000	15.00%	7.51%	0.00%	-7.51%	-15.00%

表 3-80 IV 级公用设施用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件（A）	道路等级（A11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（A21）	<400	[400, 500)	[500, 700)	[700, 900)	≥900
	火车站（A31）	<1300	[1300, 1800)	[1800, 2800)	[2800, 3800)	≥3800
	高速路口（A32）	<1300	[1300, 1800)	[1800, 2800)	[2800, 3800)	≥3800
基本设施状况（B）	排水状况（B11）	≥70	[58, 70)	[52, 58)	[48, 52)	<48
	供水状况（B12）	≥70	[58, 70)	[52, 58)	[48, 52)	<48
	供电状况（B13）	≥70	[58, 70)	[52, 58)	[48, 52)	<48
	供气状况（B14）	≥70	[58, 70)	[52, 58)	[48, 52)	<48
	通讯状况（B15）	≥70	[58, 70)	[52, 58)	[48, 52)	<48
环境条件（C）	大气污染（C11）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染（C12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（C13）	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖度（C21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观（C22）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（D）	常住人口和暂住人口密度（D11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（E）	公服用地规划（E11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划（公服用地）（E12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（E13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-81 IV 级公用设施用地区域因素修正系数表

基本因素	因子层	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件（A）	道路等级（A11）	0.1014	1.52%	0.76%	0.00%	-0.76%	-1.52%
	公交车站（A21）	0.104	1.56%	0.78%	0.00%	-0.78%	-1.56%
	火车站（A31）	0.0224	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	高速路口（A32）	0.0322	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
基本设施状况（B）	排水状况（B11）	0.0777	1.17%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.17%
	供水状况（B12）	0.0703	1.05%	0.53%	0.00%	-0.53%	-1.05%
	供电状况（B13）	0.0814	1.22%	0.61%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	供气状况（B14）	0.0666	1.00%	0.50%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	通讯状况（B15）	0.074	1.11%	0.56%	0.00%	-0.56%	-1.11%

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

基本因素	因子层	权重	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件（C）	大气污染（C11）	0.0321	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	噪声污染（C12）	0.0321	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	地形与洪水（C13）	0.0276	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	绿地覆盖度（C21）	0.0391	0.59%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.59%
	河流湖泊景观（C22）	0.0391	0.59%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.59%
人口状况（D）	常住人口和暂住人口密度（D11）	0.1	1.50%	0.75%	0.00%	-0.75%	-1.50%
城市规划（E）	公服用地规划（E11）	0.038	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	三旧改造规划（公服用地）（E12）	0.028	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	交通道路规划（E13）	0.034	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
合计		1.0000	15.00%	7.51%	0.00%	-7.51%	-15.00%

表 3-82 V 级公用设施用地区域因素修正系数说明表

基本因素	因子名称	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件（A）	道路等级（A11）	高	较高	一般	较低	低
	公交车站（A21）	<500	[500,700)	[700,900)	[900,1100)	≥1100
	火车站（A31）	<1300	[1300,1800)	[1800,2800)	[2800,380)	≥3800
	高速路口（A32）	<1300	[1300,1800)	[1800,2800)	[2800,380)	≥3800
基本设施状况（B）	排水状况（B11）	≥68	[55,68)	[48,55)	[45,48)	<45
	供水状况（B12）	≥68	[55,68)	[48,55)	[45,48)	<45
	供电状况（B13）	≥68	[55,68)	[48,55)	[45,48)	<45
	供气状况（B14）	≥68	[55,68)	[48,55)	[45,48)	<45
	通讯状况（B15）	≥68	[55,68)	[48,55)	[45,48)	<45
环境条件（C）	大气污染（C11）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	噪声污染（C12）	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
	地形与洪水（C13）	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势不平坦	地势很不平坦
	绿地覆盖度（C21）	覆盖度高	覆盖度较高	覆盖度一般	覆盖度较低	覆盖度低
	河流湖泊景观（C22）	景观好	景观较好	景观一般	景观较差	无景观
人口状况（D）	常住人口和暂住人口密度（D11）	很密集	密集	一般	较疏	很疏
城市规划（E）	公服用地规划（E11）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	三旧改造规划（公服用地）（E12）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差
	交通道路规划（E13）	前景好	前景较好	无限制	前景较差	前景差

表 3-83 V 级公用设施用地区域因素修正系数表

基本因素	因子层	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件（A）	道路等级（A11）	0.1014	0.81%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	公交车站（A21）	0.104	0.83%	0.42%	0.00%	-0.42%	-0.83%

基本因素	因子层	权重	优	较优	一般	较差	劣
	火车站 (A31)	0.0224	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	高速路口 (A32)	0.0322	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
基本设施状况 (B)	排水状况 (B11)	0.0777	0.62%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	供水状况 (B12)	0.0703	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	供电状况 (B13)	0.0814	0.65%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	供气状况 (B14)	0.0666	0.53%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	通讯状况 (B15)	0.074	0.59%	0.30%	0.00%	-0.30%	-0.59%
环境条件 (C)	大气污染 (C11)	0.0321	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	噪声污染 (C12)	0.0321	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	地形与洪水 (C13)	0.0276	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	绿地覆盖度 (C21)	0.0391	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	河流湖泊景观 (C22)	0.0391	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
人口状况 (D)	常住人口和暂住人口密度 (D11)	0.1	0.80%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.80%
城市规划 (E)	公服用地规划 (E11)	0.038	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	三旧改造规划 (公服用地) (E12)	0.028	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	交通道路规划 (E13)	0.034	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
合计		1.0000	7.98%	4.03%	0.00%	-4.03%	-7.98%

2. 土地剩余年期修正

有限年期使用权价格应该修正到法定最高年期地价，按照公用设施用地土地还原率为 5.83%，法定最高出让年期为 50 年，计算公用设施用地土地剩余年期修正系数。土地剩余年期修正系数的计算公式：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年期；
n——公用设施用地剩余年限；y——出让年期修正系数。

表 3-84 公用设施用地土地剩余年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6
修正系数	0.059	0.114	0.166	0.215	0.262	0.306
剩余使用年期	7	8	9	10	11	12
修正系数	0.348	0.387	0.424	0.460	0.493	0.524
剩余使用年期	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.554	0.582	0.608	0.633	0.657	0.679
剩余使用年期	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.700	0.720	0.739	0.757	0.774	0.790
剩余使用年期	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.805	0.819	0.832	0.845	0.857	0.868

剩余使用年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.879	0.889	0.899	0.908	0.916	0.924
剩余使用年期	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.932	0.939	0.946	0.952	0.958	0.964
剩余使用年期	43	44	45	46	47	48
修正系数	0.970	0.975	0.980	0.984	0.988	0.993
剩余使用年期	49	50				
修正系数	0.996	1.000				

3. 土地开发程度修正

表 3-85 土地开发程度修正系数表（单位地面地价）

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	通气	土地平整
开发费用	25~75	18~40	15~35	30~45	15~45	25~50	20~70

4. 其他个别因素修正

表 3-86 公用设施用地其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2%	1%	0	-1%	-2%
宗地面积	指标说明	$S \geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
	修正系数	3%	1%	0	-1%	-3%

3.2 二级分类用地地价修正系数表

本轮英德市国有建设用地基准地价成果的用地类型主要有商服、住宅、工业、公服和公用设施用地五类，除这五种主要的用地类型外，还有一些其他的用地类型，例如批发零售用地、铁路用地、街巷用地等特殊用地类型。根据上述各具体用地类型的收益能力差异，参考其他城市的经验，依据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017 年 11 月 1 日），二级类用地中的某些用地类型若直接采用一级类用地类型对应的基准地价进行测算会出现地价过高或过低等问题，为满足英德市各用地类型利用及地价管理的需要，结合《产业用地政策实施工作指引》（国土资厅发〔2016〕38 号）、英德市土地利用现状，通过对不同用地类型地价的比较，结合英德市上一轮基准地价成果及本轮更新的实际情况，二级分类用地地价修正系数设定如下表。

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

表 3-87 英德市二级用地类型地价修正系数表

类型	基本类型	修正基 准	修正 系数	含 义	对应《土地利 用现状分类》	对应《用地用海 分类》
商服 用地	零售商业用 地	商服用 地	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场	零售商业用地 (0501)	零售商业用地 (090101)
	批发市场用 地	商服用 地	0.8	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 (090102)
	餐饮用地	商服用 地	0.7	饭店、餐厅、酒吧等用地	餐饮用地 (0503)	餐饮用地 (090103)
	旅馆用地	商服用 地	0.7	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 (090104)
	商务金融用 地	商服用 地	0.9	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)	商务金融用地 (0902)
	娱乐用地	商服用 地	0.7	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 (0903)
	其他商服用 地	商服用 地	0.8	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)	其他商业服务业 用地 (0904)
	公共设施营 业网点用地	商服用 地	1.0	指电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地	零售商业用地 (0501)	公用设施营业网 点用地 (090105)
住宅 用地	加油加气站 用地	商服用 地	2.0	加油、加气、充换电站等的用地	零售商业用地 (0501)	公用设施营业网 点用地 (090105)
	低密度住宅 用地	住宅用 地	2.0	指用于开发独立别墅、联排别墅、双拼别墅、叠加式别墅等独立住宅建筑的低密度住宅用地(原则上容积率小于 1.0)	城镇住宅用地 (0701)	一类城镇住宅用 地 (070101)
	二类住宅用 地	住宅用 地	1.0	配套设施较齐全、环境良好，以四层及以上住宅为主的住宅建筑用地。		二类城镇住宅用 地 (070102)

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

类型	基本类型	修正基 准	修正 系数	含 义	对应《土地利 用现状分类》	对应《用地用海 分类》
	三类住宅用 地	住宅用 地	1.0	配套设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的住宅建筑 用地	城镇住宅用地 (0701)	三类城镇住宅用 地（070103）
工业 用地	一类工业用 地	工业用 地	1.0	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求 的工业用地	工业用地 (0601)	一类工业用地 (100101)
	二类工业用 地	工业用 地	1.0	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和 公共设施集中区内的工业用地		二类工业用地 (100102)
	三类工业用 地	工业用 地	2.2	指对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患，布局有防护、隔离要 求的工业用地		三类工业用地 (100103)
	物流仓储用 地	工业用 地	1.2	指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送 等设施用地。	仓储用地 (0604)	物流仓储用地 (1101)
	储备库用地	工业用 地	1.2	指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地。		储备库用地 (1102)
	采矿用地	工业用 地	1.0	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（1002）
	新型产业用 地（M0）	商务金 融用地	0.3 （见 备注 2）	指符合培育发展新动能、获取未来竞争新优势的发展方向，用于融合研发、 创意、设计、中试、检测、无污染生产等创新型产业功能（包括制造业、 数字经济、信息服务业、科技服务业、生产性服务业、人工智能、低空经 济、生物制造、先进材料、新能源、互联网服务、产教融合等），以及相 关配套服务设施的用地。	工业用地 (0601)	工业用地（1001）
公共 管理与公共 服务用地	机关团体用 地	公服用 地	0.8	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)	机关团体用地 (0801)
	新闻出版用 地	公服用 地	1.0	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)	/
	教育用地	公服用 地	1.0	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿 园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配 建的独立地段的学生生活用地	教育用地 (0803)	教育用地（0804）
	科研用地	公服用 地	1.0	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监 测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	科研用地 (0804)	科研用地（0802）

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

类型	基本类型	修正基准	修正系数	含 义	对应《土地利用现状分类》	对应《用地用海分类》
	医疗卫生用地	公服用地	1.0	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（0806）
	社会福利用地	公服用地	1.0	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）	社会福利用地（0807）
	文化设施用地	公服用地	1.0	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、青少年活动中心、老年活动中心等设施用地	文化设施用地（0807）	文化用地（0803）
	体育用地	公服用地	1.0	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（0805）
	公用设施用地	公用设施用地	1.0	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（0809）	公用设施用地（13）
	公园与绿地	公用设施用地	0.8	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（0810）	公园绿地（1401） 防护绿地（1402） 广场用地（1403）
交通运输用地	铁路用地	公用设施用地	1.0	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（1201）
	轨道交通用地	公用设施用地	1.0	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地	轨道交通用地（1002）	城市轨道交通用地（1206）
	公路用地	公用设施用地	1.0	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（1202）
	城镇村道路用地	公用设施用地	0.7	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）	城镇村道路用地（1207）

英德市 2026 年度城镇国有建设用地基准地价更新项目成果（征求意见稿）

类型	基本类型	修正基准	修正系数	含 义	对应《土地利用现状分类》	对应《用地用海分类》
	交通服务场站用地	公用设施用地	0.7	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、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（1208）
	机场用地	公用设施用地	1.0	指用于民用机场、军民合用机场的用地	机场用地（1007）	机场用地（1203）
	港口码头用地	工业用地	1.2	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）	港口码头用地（1204）
特殊用地	风景名胜设施用地	公用设施用地	0.8	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物用地，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（1504）
	殡葬用地	公服用地	1.0	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地（0905）	殡葬用地（1506）
	监教场所用地	公服用地	1.0	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）	监教场所用地（1505）
	宗教用地	公服用地	1.0	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）	宗教用地（1503）
水域及水利设施用地	管道运输用地	公用设施用地	1.0	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（1205）
	水工建筑用地	公用设施用地	0.8	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筑物用地	水工建筑用地（1109）	水工设施用地（1311）

注：（1）上述修正系数通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共服务项目用地扩大到其他土地利用二级分类，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价；

（2）新型产业用地（M0）出让地价的确定：采用按该地块的商务金融用途市场评估楼面地价的 30%测算得到楼面地价，且不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取相关费用之和；

（3）具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类型；

（4）上述修正系数涉及的土地用途均为营利性的经营性用地，仅适用于出让价格参考。其他非营利性的公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地等用地符合相关供地政策且经批准后可采用其他方式供地；

（5）凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

3.3 各用途用地宗地地价计算公式

（一）商服用地宗地地价计算公式

（1）所临道路不存在路线价时

①商服用地单位楼面地价：

商服用地单位楼面地价=商服级别基准地价×（1+商服区域因素修正系数之和）×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×使用年期修正系数×（1+商服其他个别因素修正系数之和）±开发程度修正值÷容积率

②商服用地总地价：

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

（2）所临道路存在路线价时

①临街深度内楼面地价：

临街深度内楼面地价=商服路线价×深度修正系数×宽深比修正系数×商服期日修正系数×使用年期修正系数×（1+商服其他个别因素修正系数之和）±开发程度修正值÷容积率

②临街深度外楼面地价：

临街深度外楼面地价=商服级别基准地价×（1+商服区域因素修正系数之和）×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×使用年期修正系数×（1+商服其他个别因素修正系数之和）±开发程度修正值÷容积率

③商服用地总地价：

商服用地总地价=临街深度内楼面地价×标准深度内首层建筑面积+临街深度外楼面地价×（总建筑面积—标准深度内首层建筑面积）

④商服用地单位楼面地价：

商服用地单位楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

（二）住宅用地宗地地价计算公式

①住宅用地单位楼面地价：

住宅用地单位楼面地价=住宅级别基准地价×（1+住宅区域因素修正系数之和）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×使用年期修正系数×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）±开发程度修正值÷容积率

②住宅用地总地价：

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅总建筑面积

（三）商住用地宗地地价计算公式

待估宗地为待开发项目，所临道路不存在路线价时。

①商服用地单位楼面地价：

商服用地单位楼面地价=商服级别基准地价×（1+商服区域因素修正系数之和）×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×使用年期修正系数×（1+商服其他个别因素修正系数之和）±开发程度修正值÷容积率

②商服用地总地价：

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服部分建筑面积

③住宅用地单位楼面地价：

住宅用地单位楼面地价=住宅级别基准地价×（1+住宅区域因素修正系数之和）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×使用年期修正系数×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）±开发程度修正值÷容积率

④住宅用地总地价：

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅部分建筑面积

⑤商住用地总地价与楼面地价：

商住用地总地价=商服用地总地价+住宅用地总地价

商住用地单位楼面地价=商住用地总地价÷总建筑面积

（四）工业用地宗地地价计算公式

①工业用地单位地面地价：

工业用地单位地面地价=工业级别基准地价×（1+工业区域因素

修正系数之和)×工业期日修正系数×使用年期修正系数×(1+工业其他个别因素修正系数之和)±开发程度修正值

②工业用地总地价:

工业用地总地价=工业用地单位地面地价×工业用地总面积

(五) 公服用地宗地地价计算公式

①公服用地单位楼面地价:

对应用地类型单位楼面地价=(公服用地级别基准地价×对应用地类型修正系数)×(1+公服用地区域因素修正系数之和)×公服用地容积率修正系数×公服用地期日修正系数×使用年期修正系数×(1+公服用地其他个别因素修正系数之和)±开发程度修正值÷容积率

②公服用地单位地面地价:

对应用地类型单位地面地价=对应用地类型单位楼面地价×容积率

③公服用地总地价:

对应用地类型总地价=对应用地类型单位地面地价×宗地总面积

(六) 公用设施用地宗地地价计算公式

①公用设施用地单位地面地价:

对应用地类型单位地面地价=(公用设施用地级别基准地价×对应用地类型修正系数)×(1+公用设施用地区域因素修正系数之和)×公用设施用地期日修正系数×使用年期修正系数×(1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和)±开发程度修正值

②公用设施用地总地价:

对应用地类型总地价=对应用地类型单位地面地价×宗地总面积

3.4 有关修正系数应用的说明

级别基准地价修正体系中区域因素及个别因素修正在实际应用本次土地定级与基准地价更新成果进行宗地地价评估时，应严格按照本成果里面级别基准地价修正体系中区域因素及个别因素修正项目及修正幅度进行修正。区域因素及个别因素修正项目的选择，修正幅度的确定是经过专家评判、土地估价人员认真地测算得出，该因素的修正项目、修正幅度与基准地价成果是相辅相成的。其最后的修正系数是根据评估宗地区域因素及个别因素的标准化结果对照基准地价修正系数表直接得出。

（一）交易时间修正

由于地价会随着土地市场的供求情况和经济发展变化而变化，因而在进行宗地评估时要根据土地市场的供求关系、市场行情等具体情况修正。根据英德市目前的经济和土地市场的发育特征，可选择各种价格指数并综合考虑后进行修正，如零售物价指数等。在实际操作中可选择与待估宗地类似的样本，调查估价期日与原样本地价的变动关系确定交易时间的修正系数。

（二）土地使用年期修正

土地出让、转让年期的长短对土地利用所产生的收益是不同的。一般来说，土地剩余的使用年期越长，土地利用产生的效益也越多，因而要进行土地使用年期的修正，年期修正系数的公式为：

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

式中：

r——土地还原率；

m——土地使用权法定最高出让年期；

n——待估宗地剩余年期；

y——土地使用年期修正系数。

（三）容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价评估时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。在实际的评估过程中，容积率修正可以直接按照本报告给出的成果进行容积率修正。

容积率系数修正表在制定过程中容积率档次划分结果采用保留一个小数的方案，在具体应用中难免遇到容积率不在修正系数表中现象，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：

设 $X < Z < Y$ ， X 、 Y 为上表中相邻两容积率， Z 为待估宗地的容积率计算式：

$$T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$$

式中：

T_z 为容积率为 Z 时的容积率修正系数（待求）；

T_x 为容积率为 X 时的容积率修正系数（查表）；

T_y 为容积率为 Y 时的容积率修正系数（查表）。

（四）土地开发程度修正

土地按开发程度一般有“五通一平”“三通一平”等之分，因此土地开发程度直接影响土地价格的高低，在评估宗地地价时，除了按上述修正的因素进行修正外，还应根据具体情况进行具体分析。当土地开发程度与基准地价内涵条件不一致时，应进行一定的调整。本次基准地价对应的土地开发程度分为宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地红线内“场地平整”，以及宗地红线外“三通”（即通路、通水、通电），宗地红线内“场地平整”，如土地开发程度未达到上述标准，则应进行开发程度调整，调整公式为：

调整后的基准地价=基准地价±开发程度修正值