

附件：

潮州市区城镇土地定级与基准地价 更新成果

一、评估范围

本次潮州市区城镇土地定级与基准地价更新的工作范围为潮州市区规划范围，评估总面积约 366.22 平方公里。

二、基准地价内涵

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，商服、住宅用途土地开发程度均为“五通一平”，工业、公共服务用途土地开发程度为“三通一平”条件下，分用途的土地使用权价格。其中，土地法定最高使用年期，商服用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工业用地为 50 年，公共服务用地为 50 年；商业路线价设定宗地标准宽度为 4 米，标准深度为 10 米；单位为元/平方米，币种为人民币。

根据潮州市区土地市场、房地产市场的发展情况和政府地价管理的需要，潮州市区基准地价采用首层楼面地价、平均楼面地价和单位面积地价作为基准地价的三种基本表现形式，使整个地价形式呈现出立体地价和平面地价共存的新格局，具体表现形式分别为：

表 2-1 潮州市区基准地价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地
估价期日	2018 年 12 月 1 日			
土地开发程度	五通一平	五通一平	三通一平	三通一平
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	1.0
价格表现形式	首层楼面地价、 平均楼面地价、 单位面积地价	平均楼面地价、 单位面积地价	单位面积地价	单位面积地价
	商业路线价、 级别价	级别价	级别价	级别价

注：①“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通信，宗地红线内场地平整；“三通一平”是指宗地红线外通路、通电、通上水，宗地红线内场地平整；

②商服用地包括：零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地等；

③住宅用地为城镇住宅用地；

④工业用地包括工业用地、采矿用地、盐田、仓储用地等；

⑤公共服务用地包括机关团体用地、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、公园与绿地、公用设施用地等；

⑥采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商业路线价应选用首层楼面地价，商服用地、住宅用地应选用平均楼面地价，工业用地、公共服务用地应选用单位面积地价。

三、潮州市区基准地价成果

（一）商业路线价

采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，待估价宗地所在地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 30 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于 30 米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

表 3-1 潮州市区商业路线价表

单位：元/平方米

编号	路段名称	路段起点	路段终点	首层楼面地价
1	新桥东路	永护路	环城西路	18800
2	太平路	中山路	环城南路	15500
3	新桥西路①	枫春路	新东路	12600

编号	路段名称	路段起点	路段终点	首层楼面地价
4	新桥西路②	新东路	永护路	13300
5	开元路	环城西路	太平路	12500
6	新洋路③	潮枫路	枫春路	12200
7	新河街	西河路	新桥东路	11200
8	上西平路	中山路	开元路	10800
9	西园路	西荣路	西河路	10700
10	福安路②	潮州大道	奎元路	10200
11	永护路	西河路	城新西路	9730
12	西荣路	春荣路	西河路	9500
13	奎元路	枫春路	福安路	9260
14	新春路①	枫春路	福安路	9250
15	环城西路②	西河路	城新西路	9200
16	枫春南路①	新桥西路	城新西路	9200
17	枫春路②	潮州大道	池湖鰻场路	9000
18	彩虹东路①	枫春路	福安路	8900
19	城新西路②	潮州大道	枫春南路	8820
20	福安路③	奎元路	彩虹东路	8800
21	枫春路①	新桥西路	潮州大道	8630
22	西新路	新桥东路	城新西路	8560
23	南较西路①	城新西路	枫春南路	8500
24	西河路	永护路	环城西路	8300
25	义安路	昌黎路	开元路	8100
26	新春路②	福安路	南较西路	8000
27	环城西路①	环城北路	环城西路	7860
28	福安路①	枫春南路	潮州大道	7800
29	景荣路	东园路	西荣路	7800
30	南较西路③	潮州大道	彩虹东路	7580
31	池湖横路	池湖路	绿榕南路	7460
32	城新西路④	永护路	环城西路	7300
33	西马路	环城西路	太平路	7200
34	新东路	潮枫路	新桥西路	7130
35	吉怡街	新桥西路	城新西路	7050
36	西新南路	城新西路	枫春南路	6980
37	外环北路	兴工北路	银槐北路	6900
38	城新西路③	潮州大道	池湖路	6800
39	潮州大道③	绿榕北路	枫春路	6580
40	吉春路	枫春南路	吉怡街	6560
41	南春路	环城南路	振德街	6520
42	奎元中街	彩虹东路	奎元路	6500
43	绿茵路②	新春路	潮州大道	6450

编号	路段名称	路段起点	路段终点	首层楼面地价
44	泰安路①	电信路	潮州大道	6430
45	城新西路①	枫春南路	永护路	6410
46	南较西路②	枫春南路	潮州大道	6380
47	彩虹东路②	城新西路	护堤路	6350
48	电信路	泰安路	潮枫路	6300
49	卧石路	东湖路	无名路	6260
50	中山路	环城西路	古城墙	6230
51	枫春南路②	城新西路	南春路	6200
52	环城南路	城新西路	南堤路	6100
53	上东平路	卫星一路	东门街	6050
54	趣春路	西新南路	南较西路	6020
55	群兴路	瓷兴路	新风路	6000
56	奎元北街	彩虹东路	奎元路	5970
57	潮枫路①	永护路	潮州大道	5950
58	瓷兴路	西溪东路	枫春路	5900
59	新洋路②	绿榕北路	潮枫路	5780
60	北马路	环城北路	中山路	5760
61	绿榕北路②	榕华园	西荣路	5730
62	潮枫路②	潮州大道	瓷兴路	5600
63	南较西路④	彩虹东路	绿榕南路	5530
64	新风路①	潮枫路	梅汕铁路	5460
65	潮州大道④	枫春路	南堤路	5420
66	福春路	枫春路	福安路	5400
67	东山路	金环工业园	卧石路	5300
68	潮汕路①	枫春路	绿榕南路	5210
69	东湖路	绵德中学	卧石路	5200
70	环城北路	环城西路	环城东路	5160
71	凤园路②	新洋路	西荣路	5100
72	潮州大道②	凤东路	绿榕北路	5060
73	坤辉直路	潮州大道	新春路	5060
74	永安路	宾园路	永春北路	5000
75	绿榕西路	瓷兴路	新风路	4980
76	永春北路	春荣路	绿榕北路	4960
77	池湖路①	潮汕路	城新西路	4950
78	新安街	潮枫路	新桥西路	4900
79	枫榴公路	枫江	西溪东路	4850
80	春荣路	新洋路	西荣路	4770
81	潮汕路②	绿榕南路	洋头路	4760
82	古板头村道	潮汕路	梅汕铁路	4720
83	新洋路①	春荣路	绿榕北路	4700

编号	路段名称	路段起点	路段终点	首层楼面地价
84	凤新西路	瓷兴路	新风路	4660
85	信福路	振德街	枫春南路	4480
86	绿榕南路	潮汕公路	护堤路	4410
87	昌黎路	上西平路	太平路	4390
88	长德路	凤新西路	新风路	4370
89	如意路	凤塘大道	潮汕公路	4370
90	池湖鰻场路	枫春路	大墩路	4360
91	新泰街	福安路	绿茵路	4310
92	金马大道	东山路	溪北一路	4300
93	胶南路	彩虹东路	池湖路	4280
94	安澄公路	宝塔路	安澄公路	4250
95	绿茵路①	枫春南路	新春路	4230
96	护南路	城新西路	南较西路	4220
97	新南路	城新西路	南较西路	4180
98	凤园路①	北站四路	新洋路	4160
99	兴旺街	新洋路	永春北路	4130
100	潮州大道①	外环北路	凤新东路	4110
101	新风路②	梅汕铁路	振潮南路	4100
102	绿榕北路①	潮州大道	凤园路	4060
103	连云路	潮州大道	凤新西路	4050
104	站前三路①	新风路	宾福路	4050
105	东兴南路	东兴北路	东山路	4030
106	福新一街	福安路	城新西路	4030
107	池湖路②	城新西路	护堤公路	4020
108	意东一路	东郊路	上津路	4020
109	泰安路②	潮州大道	三利路	4020
110	凤新东路	潮州大道	北站四路	4020
111	吉利街	新桥西路	城新西路	4010
112	粤新路	池湖鰻场路	彩虹东路	4010
113	福新二街	福安路	城新西路	4010
114	站前三路②	凤塘大道	如意路	4000
115	建兴街	海博愉景居	西新南路	4000

(二) 级别基准地价

表 3-2 潮州市区级别基准地价结果表

用途 级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公共服务用地	
	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		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	万元/ 亩
I 级	2130	4260	284.00	1850	3700	246.67	891	59.40	975	65.00
II 级	1740	3480	232.00	1600	3200	213.33	660	44.00	732	48.80
III 级	1380	2760	184.00	1355	2710	180.67	546	36.40	600	40.00
IV 级	1160	2320	154.67	1150	2300	153.33	470	31.33	516	34.40
V 级	950	1900	126.67	875	1750	116.67	375	25.00	410	27.33

注：①商服用地、住宅用地设定容积率为 2.0，工业用地、公共服务用地设定容积率为 1.0；

②采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商业路线价应选用首层楼面地价，商服用地、住宅用地应选用平均楼面地价，工业用地、公共服务用地应选用单位面积地价。

(三) 各用途土地定级结果

表 3-3 潮州市区各用途土地定级结果表

单位：平方公里

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
商服用地	I 级	环城西路——城新西路——福新一街——福安路——彩虹东路——枫春路——新洋路——绿榕北路——西园路所包含范围。	3.16	0.86%
	II 级	①韩江——海博熙泰——绿榕南路——绿榕西路——头社路——凤新东路——北站四路——凤园路——北站二路——八一路——兰花三街——银槐北路——西荣路——环城北路所包含范围； ②沙洲岛范围； ③潮州东大道（宝塔路至溪口南大道路段）两侧区域（除 I 级范围）。	24.60	6.72%
	III 级	①韩江——凤塘大道——城新南路——银槐南路规划路——银槐西路——振工西路——河流——兴工北路——外环北路北侧——鸡笼山——韩江所包含范围（除 I、II 级范围）； ②坪溪——外环东路——外环南路——韩江东溪——韩江——凤凰溪所包含范围； ③东溪大桥（韩江西溪至韩江西侧）北侧区域（除 I、II 级范围）。	58.97	16.10%
	IV 级	①韩江——如意路——评估范围界线——韩江所包含范围（除 I、II、III 级范围）； ②北山路（坪溪至潮漳高速西侧规划路）两侧区域； ③外环东路规划路——坪溪——虎头山所包含范围； ④铁埔镇人民政府南侧现状路、规划路——沈海高速所包含范围； ⑤韩江北溪——沈海高速南侧现状路——评估范围界线——河流——潮汕环城高速北侧现状路——韩江东溪——外环南路所包含范围； ⑥韩江东溪——评估范围界线——韩江西溪——西溪大桥延伸段（除 I、II、III 级范围）。	141.63	38.67%
	V 级	评估范围内其他区域（除 I、II、III、IV 级范围）。	137.86	37.65%
	合计		366.22	100%
住宅用地	I 级	①韩江——海博熙泰——绿榕南路——绿榕西路——头社路——凤新东路——北站四路——绿榕北路——西园路——环城西路——环城南路所包含范围； ②沙洲岛范围。	15.70	4.29%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	II级	①韩江——凤塘大道——城新南路——银槐南路——银槐西路——北站西路——潮州大道——外环北路——银槐北路——银槐西路——北站三路——立信路——北站二路——八一路——河流——西荣路——韩江所包含范围（除I级范围）； ②潮州东大道（宝塔路至溪口南大道路段）两侧区域； ③潮州恒大城东侧规划路——韩江北溪——韩江——东兴北路——坪溪所包含范围； ④虎头山西侧——坪溪——凤东路所包含范围（除I级范围）。	30.63	8.36%
	III级	①韩江——如意路——评估范围界线——河流——兴工北路——恒大山水城——鸡笼山北侧所包含范围； ②坪溪——东兴北路——韩江——凤凰溪所包含范围； ③韩江北溪——外环东路——外环南路——韩江东溪所包含范围（II级范围②除外）； ④虎头山南侧——韩江北溪——塘路规划路延伸路； ⑤东溪大桥（韩江西溪至韩江西侧）北侧区域（除I、II级范围）。	64.87	17.71%
	IV级	①韩江东溪——评估范围界线——韩江所包含范围（除I级范围、II级范围①、III级范围①除外）； ②虎头山（坪溪至紫莲度假村）北侧区域； ③评估范围界线——沈海高速东侧现状路——铁路——韩江北溪——铁路北侧现状路——沈海高速——评估范围界线——河流——外环南路南侧现状路——韩江东溪——外环南路——创业一路规划路——韩江北溪——溪口南大道——岗山水库——沈海高速所包含范围。	138.53	37.83%
	V级	评估范围内其他区域（除I、II、III、IV级范围）。	116.49	31.81%
	合计		366.22	100%
工业用地	I级	①环城西路——城新西路——枫春南路——韩江——海博熙泰——池湖路——潮枫路——西河路； ②沙洲岛范围。	8.84	2.41%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	II级	①西荣北路——韩江——银槐南路——银槐西路——北站西路——潮州大道——外环北路北侧——鸡笼山所包含范围； ②潮州东大道（宝塔路至溪口南大道路段）两侧区域； ③虎头山西侧——塘路延伸规划路——韩江北溪——韩江——东兴北路——坪溪所包含范围（除I级范围）。	43.64	11.92%
	III级	外环东路规划路——外环南路规划路——韩江东溪——东溪大桥——西溪大桥——如意路——铁路——凤塘大道——吉祥路规划路——至诚路规划路——评估范围界线——鸡笼山北侧——韩江——凤凰溪——坪溪所包含范围（除I、II级范围）。	55.67	15.20%
	IV级	①韩江东溪——评估范围界线——韩江西溪——西溪大桥所包含范围； ②虎头山北侧（坪溪至紫莲度假村）区域； ③沈海高速——评估范围界线——河流——外环南路南侧规划路——韩江东溪——外环南路——外环东路——韩江北溪——凤东路——岗山水库所包含范围； ④韩江——西溪大桥——铁路——凤塘大道——吉祥路规划路——至诚路规划路——评估范围界线所包含范围； ⑤韩江——外环北路——评估范围界线所包含范围（除II、III级范围）。	103.94	28.38%
	V级	评估范围内其他区域（除I、II、III、IV级范围）。	154.13	42.09%
	合计		366.22	100%
公共服务用地	I级	①环城西路——城新西路——枫春南路——韩江——海博熙泰——绿榕南路——绿榕西路——绿榕北路——西园路； ②沙洲岛范围。	13.74	3.75%
	II级	①韩江——凤塘大道——城新南路——银槐南路——宾福路南侧现状路——评估范围界线——西溪东路——银槐西路——振工西路——河流——兴工北路——外环北路北侧——北站三路——立信路——北站二路——八一路——河流——西荣路所包含范围（除I级范围）； ②潮州东大道（宝塔路至溪口南大道路段）两侧区域（除I级范围）。	27.70	7.56%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	Ⅲ级	①西荣北路——韩江——如意路——评估范围界线——恒大山水城——鸡笼山所包含范围； ②外环南路——韩江东溪——韩江——凤凰溪——意东三路——坪溪东侧——韩江北溪（Ⅱ级范围②除外）； ③东溪大桥（韩江西溪至韩江东溪）北侧区域（除Ⅰ、Ⅱ级范围）。	68.67	18.75%
	Ⅳ级	①韩江东溪——评估范围界线——韩江所包含范围（Ⅰ级范围、Ⅱ级范围①、Ⅲ级范围①、③除外）； ②虎头山北侧（坪溪至紫莲度假村）区域； ③沈海高速——评估范围界线——河流——外环南路南测规划路——韩江——外环南路——外环东路——韩江北溪——凤东路——岗山水库所包含范围； ④铁埔镇人民政府区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围）。	123.62	33.75%
	Ⅴ级	评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ级范围）。	132.49	36.19%
	合计		366.22	100%

注：①表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照相应用地类型基准地价图，以基准地价图图形级别界线确定级别范围，图表不同时，应以图为准；

②评估范围外区域的商服用地、住宅用地、公共服务用地可参照所在城镇基准地价的末级进行评估；评估范围外区域的工业用地基准地价可参考工业用地的最低标准价格执行。

四、基准地价修正体系

本次基准地价是指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度的条件下，分用途的土地使用权区域平均价格，采用基准地价系数修正法进行宗地估价时，应按规定选用相应修正系数。

（一）商服用地基准地价修正体系

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

1、计算公式

$$\text{待开发项目: } P_{\text{宗}} = P_{\text{楼}} \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$$

$$\text{已建成项目: } P_{\text{宗}} = P_{\text{楼}} \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地地价
$P_{\text{楼}}$	——	待估宗地所在区域的平均楼面地价
K_i	——	第 <i>i</i> 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_{lx}	——	楼层修正系数
K_y	——	使用年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路条件修正系数
K_j	——	临街类型修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

2、修正体系

(1) 区域因素修正

表 4-1 商服用地区域因素修正系数表（I 级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0715	0.0358	0	-0.0327	-0.0654
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0446	0.0223	0	-0.0204	-0.0408
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0354	0.0177	0	-0.0162	-0.0324
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0302	0.0151	0	-0.0138	-0.0276
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0282	0.0141	0	-0.0129	-0.0258

表 4-2 商服用地区域因素修正系数表（Ⅱ级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0654	0.0327	0	-0.0291	-0.0582
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0408	0.0204	0	-0.0182	-0.0364
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0324	0.0162	0	-0.0144	-0.0288
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0276	0.0138	0	-0.0123	-0.0246
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0258	0.0129	0	-0.0115	-0.0230

表 4-3 商服用地区域因素修正系数表（Ⅲ级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0562	0.0281	0	-0.0242	-0.0484
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0350	0.0175	0	-0.0151	-0.0302
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0278	0.0139	0	-0.0120	-0.0240
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0238	0.0119	0	-0.0102	-0.0204
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0222	0.0111	0	-0.0095	-0.0190

表 4-4 商服用地区域因素修正系数表（IV级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0450	0.0225	0	-0.0213	-0.0426
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0280	0.0140	0	-0.0133	-0.0266
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0222	0.0111	0	-0.0105	-0.02110
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0190	0.0095	0	-0.0090	-0.0180
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0178	0.0089	0	-0.0084	-0.0168

表 4-5 商服用地区域因素修正系数表（V 级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0392	0.0196	0	-0.0174	-0.0348
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0244	0.0122	0	-0.0109	-0.0218
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0194	0.0097	0	-0.0086	-0.0172
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0074	-0.0148
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0154	0.0077	0	-0.0069	-0.0138

(2) 容积率与楼层修正

1) 容积率修正

表 4-6 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3947	1.3324	1.2779	1.2297	1.1867	1.1481	1.1131	1.0811	1.0519
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0249	1.0000	0.9749	0.9516	0.9299	0.9095	0.8904	0.8725	0.8555
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8395	0.8243	0.8099	0.7962	0.7832	0.7707	0.7589	0.7475	0.7366
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7262	0.7162	0.7066	0.6974	0.6885	0.6799	0.6716	0.6637	0.6559
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	7.0
修正系数	0.6485	0.6413	0.6343	0.6275	0.6210	0.5909	0.5648	0.5418	0.5213

注：①本表未列明的容积率修正系数可用公式计算：“当 $r \leq 2$ 时， $x = (2/r)^{0.48}$ 错误！未找到引用源。；当 $r > 2$ 时， $x = (2/r)^{0.52}$ 错误！未找到引用源。（ r 为容积率； x 为对应的容积率修正系数）”；②待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所分摊的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地（所分摊的）建筑面积；待估价宗地为商住用地等情况时，若商服用地分摊的建筑面积占比（≤15%）较小且其主导使用性质为商业设施用地（B1）时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积占比（>15%）较大时，容积率修正系数应按综合容积率选用。

2) 楼层修正系数

表 4-7 商服用地平均楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.3776	0.6469	0.5466	0.4289	0.3402

注：①本表适用于已建成项目采用平均楼面地价测算宗地价格；②修正后得到的结果是第 n 层的平均楼面地价。

(3) 使用年期修正

使用按照土地还原利率为 7.3%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 4-8 商服用地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0724	0.1398	0.2026	0.2612	0.3158	0.3666	0.2612	0.4582	0.4994	0.5378
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5736	0.6069	0.6380	0.6669	0.6939	0.7190	0.7425	0.7643	0.7847	0.8036
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8213	0.8378	0.8531	0.8675	0.8808	0.8932	0.9048	0.9156	0.9257	0.9350
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9438	0.9519	0.9595	0.9666	0.9732	0.9793	0.9851	0.9904	0.9954	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1 + r)^m)] \div [1 - (1 \div (1 + r)^n)]$ 直接计算；②表中为商服用地还原利率取 7.3% 条件下的年期修正系数。

(4) 个别因素修正

1) 临路条件修正

表 4-9 临路条件修正系数表

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

注：确定临路条件及对应修正系数时，应根据主、次干线、分支线路等道路情况、所临道路与同级别同类型道路对比情况等，酌情选用上限值、中间值或下限值，并在评估技术报告中做相应说明。

2) 临街类型修正

表 4-10 临街类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1.00	1.05~1.2	1.1~1.35

注：临街类型修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

3) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

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

表 4-11 商服用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对 土地利用极为有利	面积对土地 利用较为有利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小，对 土地利用有一定影响	面积过小，对 土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则,对 土地利用合 理	形状较规则, 土地利用较 为合理	形状一般,土 地利用无不 良影响	形状不规则, 对土地利用 不合理	形状不规则, 对土地利用 产生严重影 响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	地势平坦	地势较平坦, 坡度<2%,对 建筑无影响	地势较平坦, 坡度<5%,对 建筑影响较 小	地势不太平 坦,需考虑坡 度的影响	地势很不平 坦,需经过平 整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地质	地质条件优	地质条件较 优	地质条件一 般	地质条件较 差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
距离铁路 或高架 路、桥	——	大于 50 米, 基本不受影 响	小于 30 米, 受影响小	小于 15 米, 受影响大	10 米以内, 严重受影响
修正系数	——	0	-0.02	-0.05	-0.10

(5) 土地开发程度修正

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

表 4-12 土地开发程度修正值表

单位: 元/平方米

土地开 发项目	场地平 整	通路	通电	通上水	通下水	通信	通燃 气	合计
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

注: ①通路、通电、通上水、通下水、通信、通燃气等分项开发费用,应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值; ②场地平整是指平均厚度在 ± 0.3 米以内的人工挖、填、运、找平,平均厚度在 ± 0.3 米以外执行土方相应定额项目; ③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值,运用平均楼面地价时,应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

（二）商业路线价修正体系

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

1、计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{路}} \times K_{Lx} \times K_y \times K_q \times K_s \times K_k \times [K_w] \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{\text{宗}}$ —— 待估宗地价格
- $P_{\text{路}}$ —— 待估宗地所在路段的路线价（首层楼面地价）
- K_{Lx} —— 楼层修正系数
- K_y —— 使用年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_s —— 临街深度修正系数
- K_k —— 临街宽度修正系数
- K_w —— 宽深比修正系数（此项为大型商场、大型商服综合体等项目用地时加选）
- K_j —— 临街类型修正系数
- K_g —— 其他个别因素修正系数
- D —— 土地开发程度修正值

2、修正体系

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

（1）楼层修正系数

表 4-13 商业路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1	0.2721	0.2299	0.1804	0.1431

注：本表适用于已建成项目采用商业路线价首层楼面地价测算宗地价格。

（2）临街深度修正

表 4-14 临街深度修正系数表

临街深度(米)	$s \leq 3$	$3 < s \leq 5$	$5 < s \leq 7$	$7 < s \leq 10$
修正系数(K_s)	1.42	1.20	1.10	1.00
临街深度(米)	$10 < s \leq 13$	$13 < s \leq 16$	$16 < s \leq 20$	$20 < s \leq 30$
修正系数(K_s)	0.95	0.90	0.85	0.80

注：待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 30 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于 30 米的宗地，执行所在区域基准地价标准。

(3) 临街宽度修正

表 4-15 临街宽度修正系数表

临街宽度 (米)	$k < 2$	$2 \leq k < 4$	$4 \leq k < 6$	$6 \leq k < 9$	$9 \leq k < 12$	$k \geq 12$
修正系数 (K_k)	0.81	0.92	1.00	1.13	1.2	1.3

(4) 宽深比修正

表 4-16 宽深比修正系数表

宽深比	$w \leq 0.2$	$0.2 < w \leq 0.4$	$0.4 < w \leq 0.6$	$0.6 < w \leq 0.8$	$0.8 < w \leq 1.0$	$w > 1.0$
修正系数 (K_w)	0.88	1.00	1.02	1.05	1.08	1.10

注：此项为大型商场、大型商服综合体等项目用地时加选。

(三) 住宅用地基准地价修正体系

潮州市区住宅用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、楼层修正、楼层分配系数修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、临江条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

1、计算公式

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

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地地价
$P_{\text{楼}}$	——	待估宗地所在区域的平均楼面地价
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_{lf}	——	楼层分配系数，为可选项
K_v	——	容积率修正系数
K_y	——	使用年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路条件修正系数
K_r	——	临江修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

2、修正体系

(1) 区域因素修正

表 4-17 潮州市区住宅用地区域因素修正系数表 (I 级)

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施 状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0706	0.0353	0	-0.0291	-0.0582
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.04956	0.0248	0	-0.0204	-0.0408
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0466	0.0233	0	-0.0192	-0.0384
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0108	-0.0216
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0200	0.0100	0	-0.0083	-0.0166
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0200	0.0100	0	-0.0083	-0.0166

表 4-18 潮州市区住宅用地区域因素修正系数表（Ⅱ级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0636	0.0318	0	-0.0253	-0.0506
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0446	0.0223	0	-0.0177	-0.0354
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0420	0.0210	0	-0.0167	-0.0334
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0236	0.0118	0	-0.0094	-0.0188
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0180	0.0090	0	-0.0072	-0.0144
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0180	0.0090	0	-0.0072	-0.0144

表 4-19 潮州市区住宅用地区域因素修正系数表（Ⅲ级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0530	0.0265	0	-0.0217	-0.0434
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0372	0.0186	0	-0.0152	-0.0304
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低，基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0350	0.0175	0	-0.0144	-0.0288
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0196	0.0098	0	-0.0081	-0.0162
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0150	0.0075	0	-0.0062	-0.0124
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0150	0.0075	0	-0.0062	-0.0124

表 4-20 潮州市区住宅用地区域因素修正系数表（IV级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0428	0.0214	0	-0.0185	-0.0370
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0300	0.0150	0	-0.0130	-0.0260
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低，基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0282	0.0141	0	-0.0122	-0.0244
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0158	0.0079	0	-0.0069	-0.0138
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0122	0.0061	0	-0.0052	-0.0104
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0122	0.0061	0	-0.0052	-0.0104

表 4-21 潮州市区住宅用地区域因素修正系数表（V 级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0364	0.0182	0	-0.0153	-0.0306
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0256	0.0128	0	-0.0108	-0.0216
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低，基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0240	0.0120	0	-0.0101	-0.0202
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0136	0.0068	0	-0.0057	-0.0114
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0104	0.0052	0	-0.0043	-0.0086
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0104	0.0052	0	-0.0043	-0.0086

(2) 容积率与楼层修正

1) 容积率修正

表 4-22 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.4241	1.3565	1.2976	1.2457	1.1995	1.1580	1.1205	1.0864	1.0552
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0265	1.0000	0.9764	0.9544	0.9338	0.9145	0.8964	0.8794	0.8632
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8480	0.8335	0.8198	0.8067	0.7943	0.7824	0.7710	0.7602	0.7497
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7398	0.7301	0.7209	0.7120	0.7035	0.6952	0.6872	0.6795	0.6721
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	7.0
修正系数	0.6649	0.6579	0.6512	0.6446	0.6383	0.6092	0.5837	0.5613	0.5413

注：①本表未列明的容积率修正系数可用公式计算：“当 $r \leq 2$ 时， $x = (2/r)^{0.51}$ 错误！未找到引用源。错误！未找到引用源。；当 $r > 2$ 时， $x = (2/r)^{0.49}$ 错误！未找到引用源。错误！未找到引用源。（ r 为容积率； x 为对应的容积率修正系数）”；②待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积；此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积；住宅用地的容积率修正系数应选用综合容积率计算。

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

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

表 4-23 无电梯楼宇楼层分配系数

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

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

表 4-24 装配电梯楼宇楼层分配系数

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

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

（3）使用年期修正

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

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

式中：

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

表 4-25 住宅用地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0618	0.1198	0.1743	0.2254	0.2734	0.3185	0.3609	0.4006	0.4380	0.4730
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5059	0.5369	0.5659	0.5931	0.6187	0.6427	0.6653	0.6865	0.7064	0.7250
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7426	0.7590	0.7745	0.7890	0.8026	0.8154	0.8275	0.8387	0.8493	0.8593
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8686	0.8774	0.8856	0.8934	0.9006	0.9074	0.9138	0.9198	0.9255	0.9308
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9358	0.9404	0.9448	0.9489	0.9528	0.9564	0.9599	0.9631	0.9661	0.9689
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9715	0.9740	0.9764	0.9786	0.9806	0.9826	0.9844	0.9861	0.9877	0.9892
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9906	0.9919	0.9932	0.9943	0.9954	0.9965	0.9974	0.9983	0.9992	1.0000

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

（4）个别因素修正

影响住宅用地宗地地价的个别因素较多，如容积率、临路条件、形状、面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向、使用年限等。经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的个别因素，并以此对样点地价进行整理、分析、剔除、标准化，分析个别因

素对宗地地价的影响规律。根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个别因素修正系数表，说明某因素在一定条件下的修正幅度及其描述与说明。

1) 临路条件修正

表 4-26 临路条件修正系数表

临路条件	临生活型道路	临步行街、商业街	临混合型道路	临交通型道路	临支路、小区道路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.10~1.25	1.05~1.15	1.04~1.07	0.98~1.03	1.00	0.9~1.0	0.85~0.90

2) 临江条件修正

潮州市区评估范围内一线临江（韩江等）住宅用途宗地，根据临江景观、朝向等因素，在原基准地价基础上上调 20%。

3) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

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

表 4-27 住宅用地其他个别因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地质	地质条件优	地质条件较优	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
景观环境 因素	临市级、区 级公园绿 地；周围绿 化程度高， 空气洁净， 环境优美	临市级、区 级公园绿地 ≤500 米；周 围绿化程度 较高，空气 较为洁净， 环境较安静	轻度噪声污 染；临近水体 水质无明显 污染；污染情 况轻微，对生 活无影响	临近车流量 大，有一定 噪声污染； 临近水体水 质明显污 染；对生活 有较明显影 响	附近有工厂 排放有害气 体；附近水 源污染严 重，气味难 闻，对生活 有严重影响
修正系数	0.06~0.10	0.02~0.06	0.00~0.02	-0.07	-0.15
距离铁路 或高架路、桥	——	大于 50 米， 基本不受影 响	小于 30 米， 受影响小	小于 15 米， 受影响大	10 米以内， 严重影响
修正系数	——	0	-0.02	-0.05	-0.10

(5) 土地开发程度修正

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

表 4-28 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开 发项目	场地平 整	通路	通电	通上水	通下水	通信	通燃气	合计
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

注：①通路、通电、通上水、通下水、通信、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指平均厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、找平，平均厚度在±0.3 米以外执行土方相应定额项目；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

(四) 工业用地基准地价修正体系

结合潮州市区工业用地的实际情况，潮州市区工业用地基准地价修正体系主要考虑了区域因素修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正。

1、计算公式

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

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地地价
$P_{\text{地}}$	——	待估宗地所在级别的单位面积地价
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_y	——	使用年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路条件修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

2、修正体系

(1) 区域因素修正

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

表 4-29 潮州市区工业用地区域因素修正系数表（I 级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0576	0.0288	0	-0.0268	-0.0536
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0456	0.0228	0	-0.0212	-0.0424
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0324	0.0162	0	-0.0151	-0.0302

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0294	0.0147	0	-0.0137	-0.0274
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0270	0.0135	0	-0.0125	-0.0250

表 4-30 潮州市区工业用地区域因素修正系数表 (II 级)

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0510	0.0255	0	-0.0238	-0.0476
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0404	0.0202	0	-0.0188	-0.0376
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0286	0.0143	0	-0.0134	-0.0268
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0260	0.0130	0	-0.0121	-0.0242
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0240	0.0120	0	-0.0111	-0.0222

表 4-31 潮州市区工业用地区域因素修正系数表（Ⅲ级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0454	0.0227	0	-0.0204	-0.0408
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0360	0.0180	0	-0.0162	-0.0324
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0256	0.0128	0	-0.0115	-0.0230
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0232	0.0116	0	-0.0104	-0.0208
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0213	0.0106	0	-0.0096	-0.0192

表 4-32 潮州市区工业用地区域因素修正系数表（Ⅳ级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0394	0.0197	0	-0.0173	-0.0346
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0312	0.0156	0	-0.0137	-0.0274
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0222	0.0111	0	-0.0097	-0.0194

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0088	-0.0176
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0184	0.0092	0	-0.0081	-0.0162

表 4-33 潮州市区工业用地区域因素修正系数表（V 级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0338	0.0169	0	-0.0150	-0.0300
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0268	0.0134	0	-0.0119	-0.0238
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0190	0.0095	0	-0.0084	-0.0168
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0172	0.0086	0	-0.0077	-0.01534
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0158	0.0079	0	-0.0070	-0.0140

（2）使用年期修正

按照土地还原率为 5.6%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 4-34 工业用地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0568	0.1105	0.1614	0.2096	0.2552	0.2984	0.3394	0.3781	0.4148	0.4496
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4825	0.5137	0.5432	0.5711	0.5976	0.6226	0.6464	0.6689	0.6901	0.7103
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7294	0.7474	0.7646	0.7808	0.7961	0.8107	0.8244	0.8374	0.8498	0.8615
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8725	0.8830	0.8930	0.9024	0.9113	0.9197	0.9277	0.9352	0.9424	0.9492
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9556	0.9617	0.9674	0.9729	0.9780	0.9829	0.9875	0.9919	0.9961	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1 + r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1 + r)^m)]$ 直接计算；②表中为工业用地还原利率取 5.6% 条件下的年期修正系数；③根据《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79 号），工业用地出让最长年限为 50 年，根据企业意愿，对有弹性用地出让需求的工业企业实行弹性年期出让供地，按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，对届满符合续期使用条件的，可采用协议出让方式续期。

（3）个别因素修正

1）临路条件修正

表 4-35 临路条件修正系数表

临路状况	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	1.00 ~ 1.20	1.00 ~ 1.10	0.95 ~ 1.00	0.90 ~ 0.95

注：确定临路条件及对应修正系数时，应根据主、次干线、分支线路等道路情况、所临道路与同级别同类型道路对比情况等，酌情选用上限值、中间值或下限值，并在评估技术报告中做相应说明。

2）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

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

表 4-36 工业用地个别因素修正系数表

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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则,利于布局	形状较规则,较利于布局	形状一般,不影响布局	形状不规则,对布局有一定影响	形状不规则,较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	地势平坦	地势较平坦,坡度<2%,对建筑无影响	地势较平坦,坡度<5%,对建筑影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦,需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地质	地质条件优	地质条件较优	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(4) 土地开发程度修正

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

表 4-37 土地开发程度修正值表

单位: 元/平方米

土地开 发项目	场地平 整	通路	通电	通上水	通下水	通信	通燃气	合计
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

注: ①通路、通电、通上水、通下水、通信、通燃气等分项开发费用,应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值; ②场地平整是指平均厚度在 ± 0.3 米以内的人工挖、填、运、找平,平均厚度在 ± 0.3 米以外执行土方相应定额项目; ③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（五）公共服务用地修正体系

潮州市区公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

1、计算公式

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

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地地价
$P_{\text{地}}$	——	待估宗地所在级别的单位面积地价
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_y	——	使用年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路条件修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

2、修正体系

（1）区域因素修正

表 4-38 潮州市区公共服务用地区域因素修正系数表（I 级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0648	0.0324	0	-0.0233	-0.0466
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星商业用地
修正系数	0.0492	0.0246	0	-0.0177	-0.0354

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	市政供水、 供电保证率 高，排水状 况好，周围 学校、银行、 邮电局 (所)、医院 等生活设施 配套完备	市政供水、 供电保证率 较高，排水 状况较好， 周围学校、 银行、邮电 局(所)、医 院等生活设 施配套较完 备	市政供水、 供电保证率 一般，排水 状况一般， 周围学校、 银行、邮电 局(所)、医 院等生活设 施配套一般	市政供水、 供电保证率 较低，排水 状况较差， 离学校、银 行、邮电局 (所)、医院 等生活设施 有一定的距 离	市政供水、 供电保证率 低，排水状 况差，离学 校、银行、 邮电局 (所)、医院 较远，生活 设施配套不 完备
修正系数	0.0406	0.0203	0	-0.0146	-0.0292
交通条件	道路通达度 高，距长途 汽车站、高 铁站近、交 通方便	道路通达度 较高、距长 途汽车站、 高铁站较 近，交通较 方便	道路通达度 一般、距长 途汽车站、 高铁站距离 一般，交通 一般	道路通达度 较低、距长 途汽车站、 高铁站较 远，交通较 差	道路通达度 低、距长途 汽车站、高 铁站远，交 通不方便
修正系数	0.0348	0.0174	0	-0.0125	-0.0250
环境条件	距离公园等 绿地近，地 形、地貌、 地质、绿化、 空气质量、 水质等情 况良好，无 噪音影响	距离公园等 绿地较近， 地形、地貌、 地质、绿化、 空气质量、 水质等情 况较好，噪 音影响轻微	距离公园等 绿地距离一 般，地形、 地貌、地质、 绿化、空气 质量、水质 等情况一般，噪音影 响一般	距离公园等 绿地较远， 地形、地貌、 地质、绿化、 空气质量、 水质等情 况较差，噪 音影响较严 重	距离公园等 绿地远，地 形、地貌、 地质、绿化、 空气质量、 水质等情 况差，噪音 影响严重
修正系数	0.0312	0.0156	0	-0.0113	-0.0226
城镇规划	规划前景好	规划前景较 好	规划前景一 般	规划前景较 差	规划前景差
修正系数	0.0292	0.0146	0	-0.0105	-0.0210

表 4-39 潮州市区公共服务用地区域因素修正系数表（Ⅱ级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0646	0.0323	0	-0.0162	-0.0324
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近,人流畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0490	0.0245	0	-0.0123	-0.0246
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、邮电局(所)、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0404	0.0202	0	-0.0101	-0.0202
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0348	0.0174	0	-0.0087	-0.0174
环境条件	距离公园等绿地近,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下一般,噪音影响一般	距离公园等绿地较远,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下差,噪音影响严重
修正系数	0.0312	0.0156	0	-0.0078	-0.0156
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0292	0.0146	0	-0.0073	-0.0146

表 4-40 潮州市区公共服务用地区域因素修正系数表（Ⅲ级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0428	0.0214	0	-0.0117	-0.0234
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近,人流畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0324	0.0162	0	-0.0089	-0.0178
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、邮电局(所)、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0268	0.0134	0	-0.0073	-0.0146
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0230	0.0115	0	-0.0063	-0.0126
环境条件	距离公园等绿地近,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况一般,噪音影响一般	距离公园等绿地较远,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正系数	0.0206	0.0103	0	-0.0056	-0.0112
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0192	0.0096	0	-0.0053	-0.0106

表 4-41 潮州市区公共服务用地区域因素修正系数表（IV级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0316	0.0158	0	-0.0091	-0.0182
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近,人流畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0240	0.0120	0	-0.0069	-0.0138
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、邮电局(所)、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0198	0.0099	0	-0.0057	-0.0114
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0170	0.0085	0	-0.0049	-0.0098
环境条件	距离公园等绿地近,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下一般,噪音影响一般	距离公园等绿地较远,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下差,噪音影响严重
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0044	-0.0088
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0142	0.0071	0	-0.0041	-0.0082

表 4-42 潮州市区公共服务用地区域因素修正系数表（V 级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0502	0.0251	0	-0.0133	-0.0266
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近,人流畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0382	0.0191	0	-0.0101	-0.0202
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、邮电局(所)、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0316	0.0158	0	-0.0083	-0.0166
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0270	0.0135	0	-0.0072	-0.0144
环境条件	距离公园等绿地近,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下一般,噪音影响一般	距离公园等绿地较远,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况下差,噪音影响严重
修正系数	0.0242	0.0121	0	-0.0064	-0.0128
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0226	0.0113	0	-0.0060	-0.0120

(2) 容积率修正

表 4-43 公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.0000	1.0310	1.0601	1.0876	1.1137	1.1385	1.1623	1.1851	1.2069
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.2280	1.2483	1.2680	1.2870	1.3054	1.3233	1.3407	1.3577	1.3742
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.3902	1.4059	1.4213	1.4363	1.4509	1.4653	1.4794	1.4931	1.5067
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.5199	1.5330	1.5458	1.5583	1.5707	1.5829	1.5948	1.6066	1.6182
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正系数	1.6296	1.6409	1.6520	1.6629	1.6737	1.7255	1.7742	1.8203	1.8639

注：本表未列明的容积率修正系数可用公式计算： $x = (r/1)^{0.32}$ （ r 为容积率； x 为对应的容积率修正系数）。

(3) 使用年期修正

按照土地还原利率为 6.2%，公共服务用地法定最高出让年期为 50 年，计算公共服务用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{m1}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

- K_y —— 使用年期修正系数
 $m1$ —— 实际出让年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 4-44 公共服务用地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0614	0.1192	0.1737	0.2250	0.2733	0.3187	0.3615	0.4018	0.4398	0.4755
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5092	0.5409	0.5707	0.5988	0.6253	0.6502	0.6736	0.6957	0.7165	0.7361
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7545	0.7719	0.7883	0.8037	0.8181	0.8318	0.8447	0.8568	0.8682	0.8789
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8890	0.8985	0.9075	0.9159	0.9238	0.9313	0.9384	0.9450	0.9512	0.9571
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9627	0.9679	0.9728	0.9774	0.9818	0.9859	0.9897	0.9934	0.9968	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{m1})] \div [1 - 1 \div (1+r)^m]$ 直接计算

②表中为公共服务用地还原利率取 6.2% 条件下的年期修正系数。

(4) 个别因素修正

1) 临路条件修正

表 4-45 临路条件修正系数表

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

2) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为:

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

表 4-46 公共服务用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度 <2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 <5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地质	地质条件优	地质条件较优	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观环境因素	临市级、区级公园绿地；周围绿化程度高，空气洁净，环境优美	临市级、区级公园绿地 ≤500 米；周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静	轻度噪声污染；临近水体水质无明显污染；污染情况轻微，对生活无影响	临近车流量大，有一定噪声污染；临近水体水质明显污染；对生活有较明显影响	附近有工厂排放有害气体；附近水源污染严重，气味难闻，对生活有严重影响

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.06~0.10	0.02~0.06	0.00~0.02	-0.07	-0.15
距离铁路 或高架路、 桥	——	大于 50 米， 基本不受影 响	小于 30 米， 受影响小	小于 15 米， 受影响大	10 米以内， 严重受影响
修正系数	——	0	-0.02	-0.05	-0.10

(5) 土地开发程度修正

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

表 4-47 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开 发项目	场地平 整	通路	通电	通上水	通下水	通信	通燃气	合计
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

注：①通路、通电、通上水、通下水、通信、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指平均厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、找平，平均厚度在±0.3 米以外执行土方相应定额项目；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（六）其他用地类型修正系数

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

结合潮州市区实际情况，分析潮州市区不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定潮州市区其他用途土地用地类型修正系数如下表。

表 4-48 潮州市区其他用途土地用地类型修正表

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	B11 零售商业用地 B41 加油加气站用地
	0502 批发市场用地	商服	1.0	以批发功能为主的市场用地	B12 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服	0.7	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服	0.7	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服	0.6	商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所	B2 商务用地
			0.5	商务会展用地，包括各类中介服务业及各类国际性、区域性、专业性会展等用地	/
			0.5	总部企业办公用地，指在本市行政区域内设立的，经政府认可的场所用地	/
			0.5	信息服务业用地，包括电子信息、信息技术服务业产业用地等	/
			0.5	外包服务业用地，包括服务外包基地、外包人才培训基地等用地	/
			0.5	文化创意业用地，包括研发设计、文化传媒、咨询策划、动漫制作等文化创意产业园区用地等	/
	0506 娱乐用地	商服	0.5	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	B31 娱乐用地

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
	0507 其他商服用地	商服	0.8	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9 其他服务设施用地（不含汽车维修用地）
	0507 其他商服用地（汽车维修站）	商服	0.8	汽车展销及维修用地	B9 其他服务设施用地（汽车维修站）
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地 R3 三类居住用地
		住宅	2.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业	1.0	工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地	M 工业用地
	0602 采矿用地	工业	1.0	采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地
	0603 盐田	工业	1.0	指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地	
	0604 仓储用地	工业	1.3	用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	W 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共服务	0.8	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地
	0802 新闻出版用地	公共服务	1.0	用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	
	0803 教育用地	公共服务	1.0	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含 A35 科研用地）
	0804 科研用地	公共服务	1.0	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地
	0805 医疗卫生用地	公共服务	1.0	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
	0806 社会福利用地	公共服务	1.0	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	A6 社会福利用地
	0807 文化设施用地	公共服务	1.0	指图书、展览等公共文化活动设施用地	A2 文化设施用地
	0808 体育用地	公共服务	1.0	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地
	0809 公共设施用地	公共服务	0.8	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公共服务	0.7	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G 绿地与广场用地
交通运输用地	10 交通运输用地	公共服务	0.8	包括铁路用地、轨道交通过用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务设施用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地	S 道路与交通设施用地 H2 区域交通设施用地
		公共服务	2.0	经营性地地上公共停车场和停车库用地	R21 住宅用地中附属(地上)停车场用地 S42 社会停车场用地
特殊用地	0905 殡葬用地	商服	0.8	陵园、墓地、殡葬场所用地	H3 区域公用设施用地(殡葬设施)
	0906 风景名胜设施用地	公共服务	0.7	风景名胜(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等)景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9 其他建设用地(风景名胜区分) A7 文物古迹用地

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

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

③根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》(国土资规〔2015〕5号)，国家支持发展的新产业、新业态建设项目，属于产品加工制造、高端装备修理的项目，可按工业用途落实用地；属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目，可按科教用途落实用地；属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目，可按公用设施用途落实用地；属于下一代信息网络产业(通信设施除外)、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目，可按商服用途落实用地。新业态项目土地用途不明确的，可经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证，在现有国家城市用地分类的基础上制定地方标准予以明确，向社会公开后实施；

④根据《国土资源部 住房和城乡建设部 国家旅游局关于支持旅游业发展用地政策的意见》(国土资规〔2015〕10号)，旅游相关建设项目用地中，用途单一且符合法定划拨范围的，

可以划拨方式供应；用途混合且包括经营性用途的，应当采取招标拍卖挂牌方式供应，其中影视城、仿古城等人造景观用地按《城市用地分类与规划建设用地标准》的“娱乐康体用地”办理规划手续，土地供应方式、价格、使用年限依法按旅游用地确定。景区内建设亭、台、栈道、厕所、步道、索道缆车等设施用地，可按《城市用地分类与规划建设用地标准》“其他建设用地”办理规划手续，参照公园用途办理土地供应手续。风景名胜区的规划、建设和管理，应当遵守有关法律、行政法规和国务院规定；

⑤根据《国务院办公厅关于印发国内贸易发展“十二五”规划的通知》（国办发〔2012〕47号），农产品批发市场用地应严格按照规划合理布局，土地招拍挂出让前，所在区域有工业用地交易地价的，可以参照工业用地市场地价水平、所在区域工业用地基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价；

⑥评估结果须符合《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发〔2006〕307号）、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）、《广东省国土资源厅印发<关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）>的通知》（粤国土资规字〔2017〕3号）文件规定要求；

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

⑧凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

五、附则

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