潮州市区城镇土地定级与基准地价更新成果

1 工作范围及基准地价内涵

1.1 工作范围

本次潮州市区城镇土地定级与基准地价更新评估的工作范围为《潮州市城市总体规划（2015-2035 年）》确定的潮州市中心城区主城区-凤泉湖组团，包括湘桥区、枫溪区[1]全域，以及潮安区古巷镇、江东镇部分和饶平县钱东镇部分，评估总面积约 366.22 平方公里。

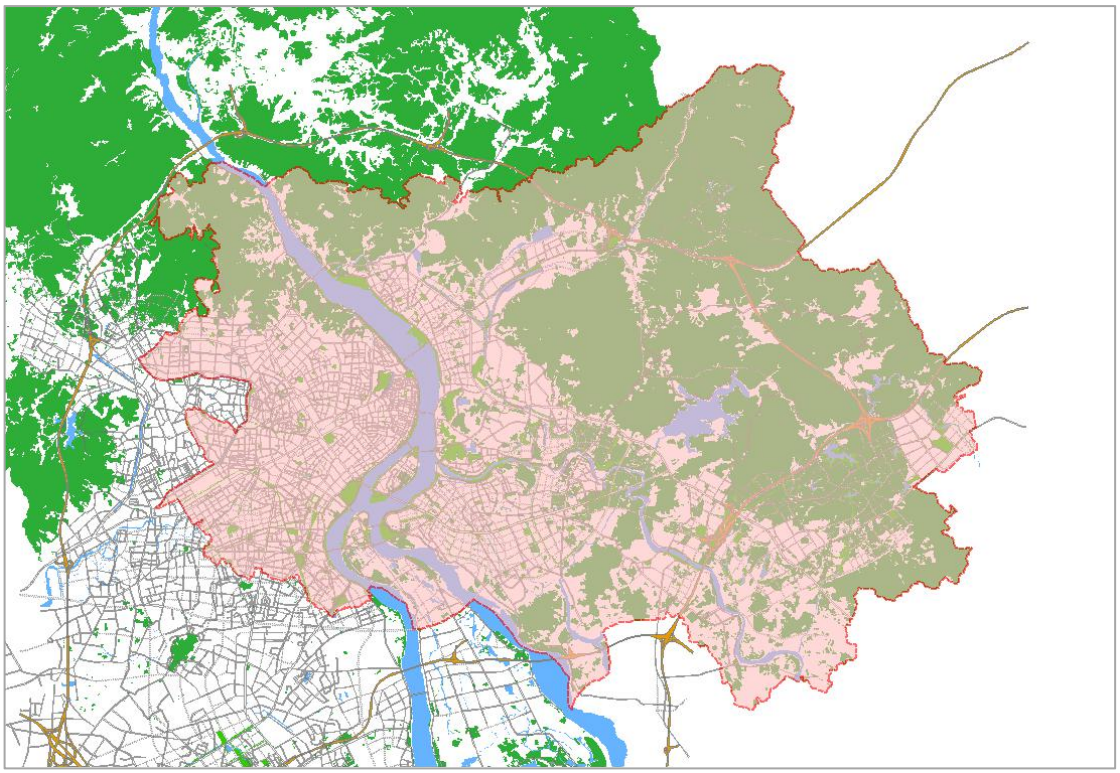

图 1-1-1 潮州市区城镇基准地价工作范围图

1.2 基准地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共服务等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

[1] 文本中多处提及“枫溪区”，由于枫溪区撤区改镇时间为 2023 年 10 月 31 日，故本报告中凡是引用 2023 年 10 月 31 日以前数据资料的，仍以“枫溪区”作为该行政区名称。

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

商业路线价内涵：估价期日为2023年6月30日，设定容积率为2.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为4米，标准深度设定为10米条件下，商服用地土地使用权的区域首层楼面地价。

商服用地基准地价内涵：估价期日2023年6月30日，设定容积率为2.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地土地使用权的区域单位面积地价和平均楼面地价。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为2023年6月30日，设定容积率为3.0，土地使用年期为70年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地土地使用权的区域单位面积地价和平均楼面地价。

工业用地基准地价内涵：估价期日为2023年6月30日，设定容积率为1.5，土地使用年期为50年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通水，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地土地使用权的区域单位面积地价。

公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为2023年6月30日，设定容积率为2.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地土地使用权的区域单位面积地价和平均楼面地价。

公用设施用地基准地价内涵：估价期日为2023年6月30日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通水，宗地红线内场地平整）条件下，公用设施用地土地使用权的区域单位面积地价。

商业路线价采用首层楼面地价，商服用地、住宅用地以及公共管理与公共服务用地基准地价采用单位面积地价和平均楼面地价表现形式，工业用地和公用设施用地基准地价采用单位面积地价表现形式。

具体表现形式分别为：

表 1-1-1　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	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
估价期日	2023 年 6 月 30 日				
土地开发程度	五通一平	五通一平	三通一平	五通一平	三通一平
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	3.0	1.5	2.0	1.0
价格表现形式	平均楼面地价 单位面积地价 首层楼面地价	平均楼面地价 单位面积地价	单位面积地价	平均楼面地价 单位面积地价	单位面积地价
	级别价 商业路线价	级别价	级别价	级别价	级别价

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

②商业路线价宗地标准宽度设定为 4 米，宗地标准深度设定为 10 米；

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

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

其中根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51 号），公共管理与公共服务用地和公用设施用地内涵详见下表。

表 1-1-2 公共管理与公共服务用地和公用设施用地基准地价评估类别划分

评估类别划分	土地利用现状用途分类	备注
公共管理与公共服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地	对应《用地用海分类》中，08 公共管理与公共服务用地
公用设施用地	公园与绿地、公用设施用地	对应《用地用海分类》中，13 公用设施用地和 14 绿地与开敞空间用地

2 基准地价成果

2.1 商业路线价

表 2-1-1　潮州市区商业路线价表

编号	路段名称	路段起点	路段终点	首层楼面地价
1	太平路	中山路	环城南路	16920
2	新桥东路	永护路	环城西路	15200
3	新桥西路②	新东路	永护路	12900
4	新桥西路①	枫春路	新东路	12220
5	上东平路	卫星一路	东门街	12100
6	开元路	环城西路	太平路	11920
7	新洋路③	潮枫路	枫春路	11830
8	义安路	昌黎路	开元路	10600
9	福安路②	潮州大道	奎元路	10000
10	西园路	西荣路	西河路	9950
11	西马路	环城西路	太平路	9880
12	永护路	西河路	城新西路	9440
13	奎元路	枫春路	福安路	8980
14	新春路①	枫春路	福安路	8970
15	环城西路②	西河路	城新西路	8920
16	枫春南路①	新桥西路	城新西路	8920
17	新河街	西河路	新桥东路	8860
18	西荣路	春荣路	西河路	8840
19	枫春路②	潮州大道	池湖鳗场路	8730
20	彩虹东路①	枫春路	福安路	8630
21	上西平路	中山路	开元路	8600
22	城新西路②	潮州大道	枫春南路	8560
23	枫春路①	新桥西路	潮州大道	8370
24	西新路	新桥东路	城新西路	8300
25	福安路③	奎元路	彩虹东路	8100
26	西河路	永护路	环城西路	8050
27	南较西路①	城新西路	枫春南路	8000
28	新春路②	福安路	南较西路	7760
29	景荣路	东园路	西荣路	7600
30	昌黎路	上西平路	太平路	7600
31	福安路①	枫春南路	潮州大道	7570
32	环城西路①	环城北路	环城西路	7520
33	池湖横路	池湖路	绿榕南路	7200
34	城新西路④	永护路	环城西路	7080

编号	路段名称	路段起点	路段终点	首层楼面地价
35	南较西路③	潮州大道	彩虹东路	7050
36	新东路	潮枫路	新桥西路	6920
37	吉怡街	新桥西路	城新西路	6840
38	外环北路	兴工北路	银槐北路	6620
39	城新西路③	潮州大道	池湖路	6600
40	西新南路	城新西路	枫春南路	6490
41	潮州大道③	绿榕北路	枫春路	6380
42	吉春路	枫春南路	吉怡街	6360
43	奎元中街	彩虹东路	奎元路	6310
44	绿茵路②	新春路	潮州大道	6260
45	城新西路①	枫春南路	永护路	6220
46	彩虹东路②	城新西路	护堤路	6080
47	南春路	环城南路	振德街	6060
48	卧石路	东湖路	无名路	6010
49	泰安路①	电信路	潮州大道	5980
50	南较西路②	枫春南路	潮州大道	5930
51	环城南路	城新西路	南堤路	5920
52	电信路	泰安路	潮枫路	5860
53	中山路	环城西路	古城墙	5790
54	奎元北街	彩虹东路	奎元路	5790
55	枫春南路②	城新西路	南春路	5770
56	潮枫路①	永护路	潮州大道	5770
57	金马大道	东山路	溪北一路	5630
58	趣春路	西新南路	南较西路	5600
59	群兴路	瓷兴路	新风路	5580
60	瓷兴路	西溪东路	枫春路	5490
61	潮枫路②	潮州大道	瓷兴路	5430
62	新洋路②	绿榕北路	潮枫路	5380
63	北马路	环城北路	中山路	5360
64	绿榕北路②	榕华园	西荣路	5330
65	新风路①	潮枫路	梅汕铁路	5300
66	潮州大道④	枫春路	南堤路	5260
67	福春路	枫春路	福安路	5240
68	南较西路④	彩虹东路	绿榕南路	5200
69	东山路	金环工业园	卧石路	5090
70	潮汕路①	枫春路	绿榕南路	5050
71	东湖路	绵德中学	卧石路	4990
72	绿榕西路③	新风路	潮汕公路	4900

编号	路段名称	路段起点	路段终点	首层楼面地价
73	环城北路	环城西路	环城东路	4800
74	坤辉直路	潮州大道	新春路	4800
75	池湖路①	潮汕路	城新西路	4800
76	绿榕西路②	瓷兴路	新风路	4780
77	绿榕西路①	潮州大道	瓷兴路	4760
78	新安街	潮枫路	新桥西路	4750
79	凤园路②	新洋路	西荣路	4740
80	潮州大道②	凤新东路	绿榕北路	4710
81	枫榴公路	枫江	西溪东路	4700
82	永安路	宾园路	永春北路	4650
83	永春北路	春荣路	绿榕北路	4610
84	潮汕路②	绿榕南路	洋头路	4570
85	古板头村道	潮汕路	梅汕铁路	4530
86	凤新西路	瓷兴路	新风路	4480
87	春荣路	新洋路	西荣路	4440
88	新洋路①	春荣路	绿榕北路	4370
89	绿榕南路	潮汕公路	护堤路	4280
90	如意路	凤塘大道	潮汕公路	4240
91	池湖鳗场路	枫春路	大墩路	4230
92	新泰街	福安路	绿茵路	4180
93	信福路	振德街	枫春南路	4170
94	胶南路	彩虹东路	池湖路	4150
95	绿茵路①	枫春南路	新春路	4100
96	长德路	凤新西路	新风路	4064
97	北站二路	外环北路	凤园路	4030
98	福安路	彩虹东路	池湖路	4020
99	护南路	城新西路	南较西路	4000
100	安澄公路	宝塔路	安澄公路	3950
101	新风路②	梅汕铁路	振潮南路	3940
102	福新一街	福安路	城新西路	3910
103	新南路	城新西路	南较西路	3890
104	吉利街	新桥西路	城新西路	3890
105	粤新路	池湖鳗场路	彩虹东路	3890
106	站前三路①	新风路	宾福路	3890
107	凤园路①	北站四路	新洋路	3870
108	东兴南路	东兴北路	东山路	3870
109	意东一路	东郊路	上津路	3860
110	兴旺街	新洋路	永春北路	3840

编号	路段名称	路段起点	路段终点	首层楼面地价
111	站前三路②	凤塘大道	如意路	3840
112	潮州大道①	外环北路	凤新东路	3820
113	绿榕北路①	潮州大道	凤园路	3780
114	连云路	潮州大道	凤新西路	3770
115	池湖路②	城新西路	护堤公路	3740
116	泰安路②	潮州大道	三利路	3740
117	凤新东路	潮州大道	北站四路	3740
118	福新二街	福安路	城新西路	3730
119	建兴街	海博愉景居	西新南路	3720

注：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。

2.2 级别基准地价

表 2-2-1 潮州市区城镇基准地价结果表

用途/级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公共管理与公共服务用地			公用设施用地	
	平均楼面地价	单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价		单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价		单位面积地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I级	2600	5200	346.67	2500	7500	500.00	895	59.67	493	986	65.73	877	58.47
II级	1900	3800	253.33	1860	5580	372.00	656	43.73	373	746	49.73	652	43.47
III级	1630	3260	217.33	1440	4320	288.00	540	36.00	306	612	40.80	529	35.27
IV级	1260	2520	168.00	1180	3540	236.00	458	30.53	262	524	34.93	449	29.93
V级	1065	2130	142.00	895	2685	179.00	370	24.67	206	412	27.47	368	24.53
VI级	880	1760	117.33	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

注：①采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地应选用平均楼面地价，工业用地、公用设施用地应选用单位面积地价，下同。

表 2-2-7　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	环城北路——环城西路——环城南路——环城东路	2.91	0.79%
	II级	潮枫路——西河路——环城西路——振德街——南较西路——城新西路——福新街——福安路——绿榕南路——绿榕西路——新风路所包含范围。	3.83	1.05%
	III级	①风新东路——北站四路——风园路——北站二路——八一路——北堤路——环城北路——西河路——湘枫路——新风路——绿榕西路——头社路所包含范围； ②福安路——福新一街——城新西路——环城南路——南堤路——护堤公路——绿榕南路所包含范围； ③沙洲岛范围； ④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）。	16.03	4.38%
	IV级	①西荣北路——外环北路——兴工北路——银槐西路——银槐南路——城新南路——凤塘大道——护堤公路——绿榕南路——绿榕西路——头社路——风新东路——北站四路——风园路——北站二路——八一路——北堤路所包含范围； ②意堤路——东兴南路——潮州东大道上侧——中兴二路——外环南路——凤东路——意东三路右侧——北山二路——意东三路所包含范围（除I、II级范围）； ③东溪大桥（韩江西溪至韩江西侧）北侧区域（除I、II级范围）。	78.82	21.52%
	V级	①将军山至鸡笼山范围——北区二横路——兴工北路——振工西路——评估范围界线所包含范围； ②074 县道至紫莲生态旅游度假区范围； 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； ④江东大道两侧（东溪大桥至评估界线范围）； ⑤银槐西路——银槐南路——城新南路——凤塘大道——护堤公路——评估范围界线。	146.44	39.99%
	VI级	评估范围内其他区域（除I、II、III、IV、V级范围）。	118.19	32.27%
	合计		**366.22**	**100%**
住宅用地	I级	①环城东路——南堤路——护堤公路——绿榕南路——绿榕西路——头社路——风新东路——北站四路——绿榕北路——西荣路——北堤路所包含范围； ②意中路——意东一路——东兴北路——东湖路——卧	30.81	8.41%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		石路——东山路——社光路——如意大桥——韩江东岸所包含范围； ③沙洲岛范围。		
	II级	①北堤路——八一路——北站二路——立信路——北站三路——银槐西路——外环北路——兴工北路——银槐西路——银槐南路——城新南路——风塘大道——护堤公路——绿榕南路——绿榕西路——头社路——风新东路——北站四路——绿榕北路——西荣路所包含范围； ②意东一路——意东三路——北山二路——意北二路——坪溪——凤东路——金塘路——中兴一路——潮州东大道——中兴二路——韩江东岸所包含范围（除II级范围）；	34.07	9.30%
	III级	①鸡荣山——西荣北路——北堤路——八一路——北站二路——立信路——北站三路——银槐西路——外环北路所包含范围； ②银槐西路——银槐南路——城新南路——凤塘大道——护堤公路——评估范围界线； ③东溪大桥（韩江西溪至韩江西侧）北侧区域； ④凤凰溪——北山二路——坪溪——红山森林公园——凤东路——潮州东大道——外环南路——韩江东岸所包含范围（除I、II级范围）。	61.78	16.87%
	IV级	①将军山至鸡笼山范围——北区二横路——兴工北路——振工西路所包含范围； ②074县道至紫莲生态旅游度假区范围； ③外环东路——岗山水库——沈海高速——评估范围界线——凤泉湖工业区——厦深铁路——评估范围界线——金沙溪——外环南路——潮州东大道——凤东路——红山森林公园所包含范围。 ④江东大道两侧（东溪大桥至评估界线范围）； ⑤如意路——护堤公路——评估范围界线。	127.76	34.89%
	V级	评估范围内其他区域（除I、II、III、IV级范围）。	111.80	30.53%
		合计	**366.22**	**100%**
工业用地	**I级**	①环城东路——南堤路——池湖路——潮枫路——西河路——环城西路——环城北路所包含范围； ②沙洲岛范围。	18.15	4.96%
	II级	①西荣北路——北堤路——环城北路——环城西路——西园路——绿榕北路——绿榕西路——绿榕南路——韩江西岸——评估范围界线——外环北路所包含范围； ②虎头山西侧——金塘路延伸规划路——韩江北溪——东兴南路——东兴北路——坪溪所包含范围（除I级范围）； ④潮州东大道（宝塔路至溪口南大道路段）两侧区域。	59.03	16.12%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	III级	①外环南路——韩江东溪——宝塔路——东兴南路——意堤路——凤凰溪——意东三路——北山二路——北山路——黄正山南侧——凤东路——潮州东大道所包含范围（除II级范围）； ②铁路——西荣北路——外环北路——五百罗汉山所包含范围； ③江东大道两侧（广东省潮州供水枢纽管理处至评估界线范围）。	59.53	16.25%
	IV级	①韩江西岸——铁路——评估范围界限； ②074 县道至紫莲生态旅游度假区范围； ③外环东路——岗山水库北侧道路——沈海高速——厦深铁路——评估范围界线——外环南路——凤东路——红山森林公园所包含范围；	80.07	21.86%
	V级	评估范围内其他区域（除I、II、III、IV级范围）。	149.44	40.81%
	合计		**366.22**	**100%**
公共服务用地	I级	①环城东路——南堤路——护堤公路——绿榕南路——绿榕西路——头社路——风新东路——北站四路——绿榕北路——西荣路——北堤路所包含范围； ②意中路——意东一路——东兴北路——东湖路——卧石路——东山路——社光路——如意大桥——韩江东岸所包含范围； ③沙洲岛范围。	30.81	8.41%
	II级	①北堤路——八一路——北站二路——立信路——北站三路——银槐西路——外环北路——兴工北路——银槐西路——银槐南路——城新南路——凤塘大道——护堤公路——绿榕南路——绿榕西路——头社路——风新东路——北站四路——绿榕北路——西荣路所包含范围； ②意东一路——意东三路——北山二路——意北二路——坪溪——凤东路——金塘路——中兴一路——潮州东大道——中兴二路——韩江东岸所包含范围（除II级范围）；	34.07	9.30%
	III级	①鸡荣山——西荣北路——北堤路——八一路——北站二路——立信路——北站三路——银槐西路——外环北路所包含范围； ②银槐西路——银槐南路——城新南路——凤塘大道——护堤公路——评估范围界线； ③东溪大桥（韩江西溪至韩江西侧）北侧区域； ④凤凰溪——北山二路——坪溪——红山森林公园——凤东路——潮州东大道——外环南路——韩江东岸所包含范围（除I、II级范围）。	61.78	16.87%
	IV级	①将军山至鸡笼山范围——北区二横路——兴工北路——振工西路所包含范围；	127.76	34.89%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		②074 县道至紫莲生态旅游度假区范围； ③外环东路——岗山水库——沈海高速——评估范围界线——凤泉湖工业区——厦深铁路——评估范围界线——金沙溪——外环南路——潮州东大道——凤东路——红山森林公园所包含范围。 ④江东大道两侧（东溪大桥至评估界线范围）； ⑤如意路——护堤公路——评估范围界线。		
	V级	评估范围内其他区域（除I、II、III、IV级范围）。	111.80	30.53%
	合计		**366.22**	**100%**
公用设施用地	**I级**	①环城东路——南堤路——池湖路——潮枫路——西河路——环城西路——环城北路所包含范围； ②沙洲岛范围。	18.15	4.96%
	II级	①西荣北路——北堤路——环城北路——环城西路——西园路——绿榕北路——绿榕西路——绿榕南路——韩江西岸——评估范围界线——外环北路所包含范围； ②虎头山西侧——金塘路延伸规划路——韩江北溪——东兴南路——东兴北路——坪溪所包含范围（除I级范围）； ④潮州东大道（宝塔路至溪口南大道路段）两侧区域。	59.03	16.12%
	III级	①外环南路——韩江东溪——宝塔路——东兴南路——意堤路——凤凰溪——意东三路——北山二路——北山路——黄正山南侧——凤东路——潮州东大道所包含范围（除II级范围）； ②铁路——西荣北路——外环北路——五百罗汉山所包含范围； ③江东大道两侧（广东省潮州供水枢纽管理处至评估界线范围）。	59.53	16.25%
	IV级	①韩江西岸——铁路——评估范围界限； ②074 县道至紫莲生态旅游度假区范围； ③外环东路——岗山水库北侧道路——沈海高速——厦深铁路——评估范围界线——外环南路——凤东路——红山森林公园所包含范围；	80.07	21.86%
	V级	评估范围内其他区域（除I、II、III、IV级范围）。	149.44	40.81%
	合计		**366.22**	**100%**

注：①表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照级别基准地价图，以基准地价图结合文字说明确定级别范围，图表不同时，应以图为准。

②表中个别数据不闭合的情况是由四舍五入所致。

3 各用途基准地价修正体系

3.1 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、年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正、二级用地类型修正等。

3.1.1 计算公式

待开发项目：

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

已建成项目：

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

式中：

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

3.1.2 修正体系

3.1.2.1 区域因素修正

表 3-1-1 一级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	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	0.1088	0.0544	0	-0.0334	-0.0668
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0644	0.0322	0	-0.0198	-0.0396
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、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、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、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、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、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0582	0.0291	0	-0.0179	-0.0357
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	0.0476	0.0238	0	-0.0146	-0.0292
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0278	0.0139	0	-0.0085	-0.0170

表 3-1-2 二级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心	距商服中心	距商服中心	距商服中心	距商服中心

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0980	0.0490	0	-0.0286	-0.0572
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	0.0580	0.0290	0	-0.0170	-0.0340
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、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、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、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、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、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0524	0.0262	0	-0.0153	-0.0306
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	0.0430	0.0215	0	-0.0125	-0.0250
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0250	0.0125	0	-0.0073	-0.0146

表 3-1-3 三级商服用地区域因素修正系数表

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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0882	0.0441	0	-0.0262	-0.0524
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	0.0522	0.0261	0	-0.0155	-0.0310
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、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、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、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、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、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0470	0.0235	0	-0.0140	-0.0280
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	0.0386	0.0193	0	-0.0115	-0.0230
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0226	0.0113	0	-0.0067	-0.0134

表 3-1-4 四级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0790	0.0395	0	-0.0234	-0.0468
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	通方便	近，交通较方便	一般，交通一般	远，交通较差	通不方便
修正系数	0.0476	0.0238	0	-0.0141	-0.0282
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、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、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、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、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、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0382	0.0191	0	-0.0113	-0.0226
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	0.0386	0.0193	0	-0.0114	-0.0228
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0328	0.0164	0	-0.0097	-0.0194

表 3-1-5 五级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0714	0.0357	0	-0.0214	-0.0428
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	0.0422	0.0211	0	-0.0126	-0.0252
基本设施状况	市政供水、供电保证率	市政供水、供电保证率	市政供水、供电保证率	市政供水、供电保证率	市政供水、供电保证率

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0381	0.0191	0	-0.0114	-0.0228
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	0.0312	0.0156	0	-0.0093	-0.0186
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0182	0.0091	0	-0.0055	-0.0110

表 3-1-6 六级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0652	0.0326	0	-0.0190	-0.0380
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	0.0386	0.0193	0	-0.0112	-0.0224
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、医院等生活设施配套完	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	备	配套较完备	配套一般	一定的距离	套不完备
修正系数	0.0348	0.0174	0	-0.0101	-0.0202
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0286	0.0143	0	-0.0083	-0.0166
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0048	-0.0096

3.1.2.2 容积率与楼层修正

（1）容积率修正

表 3-1-7 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正指数	1.3947	1.3324	1.2779	1.2297	1.1867	1.1481	1.1131	1.0811	1.0519
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	1.0249	1.0000	0.9864	0.9737	0.9616	0.9502	0.9394	0.9292	0.9194
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正指数	0.9101	0.9012	0.8927	0.8845	0.8767	0.8692	0.8619	0.8550	0.8482
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	0.8418	0.8355	0.8295	0.8236	0.8179	0.8124	0.8071	0.8019	0.7969
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正指数	0.7920	0.7872	0.7826	0.7781	0.7737	0.7533	0.7352	0.7189	0.7041

注：①本表适用于待开发商业服务业用地项目宜采用平均楼面地价测算宗地价格；

②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 1.0＜r≤2.0 时，容积率的修正系数：x=（2/r）$^{0.48}$；当 2.0＜r≤7.0 时，容积率的修正系数：x=（2/r）$^{0.28}$；

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

④待估价宗地为商住用地等情况时，若规划的土地利用条件中商服用地分摊的建筑面积主导使用性质为商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地等）时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积主导使用性质非商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地等）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 3-1-8 商服用地平均楼面地价楼层修正系数表

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

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

②修正后得到的结果是第 *n* 层的平均楼面地价；

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

3.1.2.3 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 3-1-9 商服用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0724	0.1398	0.2026	0.2612	0.3158	0.3666	0.4141	0.4582	0.4994	0.5378
剩余年限	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
剩余年限	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
剩余年限	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 $K_y=[1-(1\div(1+r)^{ml})]\div[1-[1\div(1+r)^{m}]$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。

3.1.2.4 个别因素修正

（1）临路条件修正

表 3-1-10 临路条件修正系数表

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

（2）临街类型修正

表 3-1-11 临街类型修正系数表

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

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 3-1-12 商服用地其他个别因素修正系数表

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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
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

3.1.2.5 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、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-1-13 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水
开发费	30～70	20~40	10~20	30~50
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10～20	10～30	30～60	140~290

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

3.2 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、年期修正、期日修正、临街深度修正、临街宽度修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

3.2.1 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地首层楼面地价

$P_{路}$ —— 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 —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_s —— 临街深度修正系数

K_k —— 临街宽度修正系数
K_j —— 临街类型修正系数
K_g —— 其他个别因素修正系数
D —— 土地开发程度修正值

3.2.2 修正体系

商业路线价对应的修正体系中，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 3-2-1 商业路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1.0000	0.2953	0.2407	0.219	0.1816

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 3-2-2 临街深度修正系数表

临街深度（米）	s≤3	3<s≤5	5<s≤7	7<s≤10
修正系数（K_s）	1.42	1.20	1.10	1.00

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 10 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准，临街深度大于 10 米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准；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。

（3）临街宽度修正

表 3-2-3 临街宽度修正系数表

临街宽度（米）	K<2	2≤k<4	4≤k<6	6≤k<9	9≤k<12	K≥12
修正系数（K_k）	0.85	0.94	1.00	1.06	1.10	1.14

3.3 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、楼层分配系数修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正、二级用地类型修正等。

3.3.1 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地平均楼面地价
$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区域的平均楼面地价
K_t —— 二级用地类型修正系数
K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
K_{lf} —— 楼层分配系数，为可选项
K_v —— 容积率修正系数
K_y —— 年期修正系数
K_q —— 期日修正系数
K_g —— 其他个别因素修正系数
D —— 土地开发程度修正值

3.3.2 修正体系

3.3.2.1 区域因素修正

表 3-3-1 一级住宅用地区域因素修正系数表

优劣度 / 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0898	0.0449	0	-0.0330	-0.0660
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	0.0748	0.0374	0	-0.0275	-0.0550
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	0.0580	0.0290	0	-0.0213	-0.0426
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0438	0.0219	0	-0.0161	-0.0322

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	0.0204	0.0102	0	-0.0075	-0.0150
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0208	0.0104	0	-0.0077	-0.0154

表 3-3-2 二级住宅用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0798	0.0399	0	-0.0306	-0.0612
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	0.0664	0.0332	0	-0.0255	-0.0510
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	0.0514	0.0257	0	-0.0197	-0.0394
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0388	0.0194	0	-0.0149	-0.0298
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0180	0.0090	0	-0.0069	-0.0138
城镇规划	区域内规划完	区域规划较适	区域规划为其	区域规划为其	区域规划不

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	合商住规划布局，近期规划前景较好	他用途规划，规划前景一般	他用途规划，规划前景较差	适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0184	0.0092	0	-0.0071	-0.0142

表 3-3-3 三级住宅用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0746	0.0373	0	-0.0252	-0.0504
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	0.0620	0.0310	0	-0.0210	-0.0420
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	0.0480	0.0240	0	-0.0163	-0.0326
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0362	0.0181	0	-0.0123	-0.0246
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	0.0168	0.0084	0	-0.0057	-0.0114
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	好				
修正系数	0.0174	0.0087	0	-0.0059	-0.0118

表 3-3-4 四级住宅用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0698	0.0349	0	-0.0191	-0.0382
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	0.0580	0.0290	0	-0.0159	-0.0318
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	0.0450	0.0225	0	-0.0123	-0.0246
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0340	0.0170	0	-0.0093	-0.0186
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	0.0158	0.0079	0	-0.0043	-0.0086
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0162	0.0081	0	-0.0044	-0.0088

表 3-3-5 五级住宅用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0632	0.0316	0	-0.0160	-0.0320
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	0.0526	0.0263	0	-0.0134	-0.0268
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	0.0408	0.0204	0	-0.0103	-0.0206
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0308	0.0154	0	-0.0078	-0.0156
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	0.0144	0.0072	0	-0.0036	-0.0072
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0146	0.0073	0	-0.0037	-0.0074

3.3.2.2 容积率修正

表 3-3-9 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	1.4851	1.4350	1.3908	1.3513	1.3157	1.2834	1.2540	1.2269	1.2019
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7

修正系数	1.1787	1.1572	1.1370	1.1181	1.1004	1.0836	1.0678	1.0529	1.0387
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.0251	1.0123	1.0000	0.9928	0.9859	0.9793	0.9728	0.9667	0.9607
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.9549	0.9493	0.9439	0.9387	0.9336	0.9286	0.9239	0.9192	0.9147
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.9102	0.9060	0.9018	0.8977	0.8937	0.8752	0.8586	0.8436	0.8299

注：①本表适用于采用平均楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率指数需根据上表有关数据线性内插计算得到，当 1.0＜r≤3.0 时，容积率的修正系数：x=（2/r）$^{0.36}$；当 3.0＜r≤7.0 时，容积率的修正系数：x=（2/r）$^{0.22}$；③待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积。

3.3.2.3 楼层分配系数

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

K_{lf}＝评估对象所在楼层分配系数平均值／所有楼层分配系数平均值

表 3-3-10 无电梯楼宇楼层分配系数

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

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

表 3-3-11 装配电梯楼宇楼层分配系数

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

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

3.3.2.4 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 3-3-12 住宅用地年期修正系数表

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

剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9358	0.9404	0.9448	0.9489	0.9528	0.9564	0.9599	0.9631	0.9661	0.9689
剩余年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9715	0.9740	0.9764	0.9786	0.9806	0.9826	0.9844	0.9861	0.9877	0.9892
剩余年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9906	0.9919	0.9932	0.9943	0.9954	0.9965	0.9974	0.9983	0.9992	1.0000

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

3.3.2.5 个别因素修正

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

（1）临江条件修正

潮州市区评估范围内的韩江、北溪河等主要河流沿岸的一线临江宗地，其住宅用途用地在临江宗地红线以内50米部分，可在原级别基准地价基础上上调10%~20%。

$$K_r = (1 + F_r) \times \frac{S_{n50}}{S} + \frac{S_{w50}}{S}$$

式中：

K_r —— 临湖（临江）条件修正系数

F_r —— 临湖（临江）上调幅度

S_{n50} —— 宗地50米内土地面积

S_{w50} —— 宗地50米外土地面积

S —— 宗地总用地面积

（2）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

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

表 3-3-13 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

3.3.2.6 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、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-3-14 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水
开发费	30～70	20~40	10~20	30~50
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10～20	10～30	30～60	140~290

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

3.4 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，主要考虑了区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正。

3.4.1 计算公式

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

式中：

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

3.4.2 修正体系

3.4.2.1 区域因素修正

表 3-4-1 一级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 / 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，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	0.0502	0.0251	0	-0.0212	-0.04254
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	0.0390	0.0195	0	-0.0165	-0.0330
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	0.0214	0.0107	0	-0.0091	-0.0182
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	0.0210	0.0105	0	-0.0089	-0.0178

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0142	0.0071	0	-0.0060	-0.0120

表 3-4-2 二级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，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	0.0476	0.0238	0	-0.0193	-0.0386
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	0.0370	0.0185	0	-0.0150	-0.0300
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0204	0.0102	0	-0.0083	-0.0166
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	0.0200	0.0100	0	-0.0081	-0.0162
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0134	0.0067	0	-0.0055	-0.0110

表 3-4-3 三级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，	临交通型次干道，道路通达度较	临混合型道路，道路通达度一般，	临支路，道路通达度较低，对外交	不临路，道路通达度低，对外交

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	对外交通便利	高，对外交通较便利	对外交通一般	通较差	通差
修正系数	0.0446	0.0223	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	0.0346	0.0173	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	0.0190	0.0095	0	-0.0074	-0.0148
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	0.0186	0.0093	0	-0.0072	-0.0144
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0126	0.0063	0	-0.0049	-0.0098

表 3-4-4 四级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，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	0.0402	0.0201	0	-0.0147	-0.0294
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	-0.0114	-0.0228
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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0172	0.0086	0	-0.0063	-0.0126
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	0.0168	0.0084	0	-0.0062	-0.0124
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0114	0.0057	0	-0.0041	-0.0082

表 3-4-5 五级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，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	0.0358	0.0179	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	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	0.0280	0.0140	0	-0.0096	-0.0192
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	0.0154	0.0077	0	-0.0053	-0.0106
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	0.0150	0.0075	0	-0.0052	-0.0104
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0102	0.0051	0	-0.0035	-0.0070

3.4.2.2 容积率修正

一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。另根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）第八条“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款”,《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号，2019年）第二十四条“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款”。对符合节约集约相关规定的工业用地而言，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，符合相关规定的工业用地不进行容积率修正。

3.4.2.3 年期修正

按照土地还原利率为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：

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

式中：

K_y —— 年期修正系数

ml —— 实际使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原利率

表3-4-6 工业用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0568	0.1105	0.1614	0.2096	0.2552	0.2984	0.3394	0.3781	0.4148	0.4496
剩余年限	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
剩余年限	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
剩余年限	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
剩余年限	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。

3.4.2.4 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 3-4-7 工业用地个别因素修正系数表

优劣度 / 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	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	地质条件好	地质条件较好	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

3.4.2.5 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、供水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-4-8 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水
开发费	30～70	20～40	15～35	15～35
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计

开发费	15～25	10～35	20～60	125~300

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

3.5 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

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

3.5.1 计算公式

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

式中：

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

3.5.2 修正体系

3.5.2.1 区域因素修正

表 3-5-1 一级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度 / 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0506	0.0253	0	-0.0191	-0.0382
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高	道路通达度较高、距长途汽车站、	道路通达度一般、距长途汽车站、	道路通达度较低、距长途汽车站、	道路通达度低、距长途汽车站、高

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	铁站近，交通方便	高铁站较近，交通较方便	高铁站距离一般，交通一般	高铁站较远，交通较差	铁站远，交通不方便
修正系数	0.0438	0.0219	0	-0.0165	-0.0330
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0356	0.0178	0	-0.0135	-0.0270
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	-0.0072	-0.0144
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	0.0190	0.0095	0	-0.0072	-0.0144
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0134	0.0067	0	-0.0050	-0.0100

表 3-5-2 二级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度 / 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0470	0.0235	0	-0.0170	-0.0340
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	-0.0147	-0.0294
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0332	0.0166	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	0.0178	0.0089	0	-0.0064	-0.0128
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	0.0176	0.0088	0	-0.0064	-0.0128
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0124	0.0062	0	-0.0045	-0.0090

表 3-5-3 三级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度 / 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0428	0.0214	0	-0.0155	-0.0310
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	0.0370	0.0185	0	-0.0134	-0.0268
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0302	0.0151	0	-0.0109	-0.0218
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	0.0162	0.0081	0	-0.0058	-0.0116
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	0.0160	0.0080	0	-0.0058	-0.0116
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0112	0.0056	0	-0.0041	-0.0082

表 3-5-4 四级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0398	0.0199	0	-0.0130	-0.0260
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	0.0344	0.0172	0	-0.0113	-0.0226
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0280	0.0140	0	-0.0092	-0.0184
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	-0.0049	-0.0098
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	0.0150	0.0075	0	-0.0049	-0.0098
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0104	0.0052	0	-0.0034	-0.0068

表 3-5-5 五级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	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、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0366	0.0183	0	-0.0119	-0.0238
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	0.0316	0.0158	0	-0.0103	-0.0206
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0258	0.0129	0	-0.0084	-0.0168
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	0.0138	0.0069	0	-0.0045	-0.0090
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0138	0.0069	0	-0.0045	-0.0090
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0096	0.0048	0	-0.0031	-0.0062

3.5.2.2 容积率修正

表 3-5-6 公共管理与公共服务用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.5157	1.4315	1.3587	1.2949	1.2386	1.1884	1.1433	1.1024	1.0653
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0313	1.0000	0.9831	0.9672	0.9523	0.9382	0.9249	0.9123	0.9003
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8889	0.8781	0.8677	0.8578	0.8483	0.8392	0.8305	0.8221	0.8141
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8063	0.7988	0.7916	0.7846	0.7778	0.7713	0.7650	0.7588	0.7529
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7
修正系数	0.7471	0.7415	0.7361	0.7308	0.7256	0.7018	0.6808	0.6620	0.6450

注：①本表适用于采用**平均楼面地价**测算宗地价格。②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $1.0<r\leq 2.0$ 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.60}$ 当 $2.0<r\leq 7.0$ 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.35}$。

3.5.2.3 年期修正

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

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

式中：

K_y —— 年期修正系数

ml —— 实际出让年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原利率

表 3-5-7 公共管理与公共服务用地年期修正系数表

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

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

3.5.2.4 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 3-5-8 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力较强	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力一般	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

3.5.2.5 土地开发程度修正

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

表 3-5-9 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水
开发费	30～70	20~40	10~20	30~50
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10～20	10～30	30～60	140~290

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

3.6 公用设施用地基准地价修正体系

结合潮州市区公用设施用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正。

3.6.1 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地单位地面地价

$P_{基}$ —— 待估宗地所在区域的单位地面地价

K_t —— 二级用地类型修正系数

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

3.6.2 修正体系

3.6.2.1 区域因素修正

表 3-6-1 一级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 / 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0420	0.0210	0	-0.0179	-0.0358
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0370	0.0185	0	-0.0157	-0.0314
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	0.0152	0.0076	0	-0.0065	-0.0130

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0174	0.0087	0	-0.0074	-0.0148
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	0.0210	0.0105	0	-0.0090	-0.0180

表 3-6-2 二级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0390	0.0195	0	-0.0163	-0.0326
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0344	0.0172	0	-0.0143	-0.0286
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	0.0142	0.0071	0	-0.0059	-0.0118
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0160	0.0080	0	-0.0067	-0.0134

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0196	0.0098	0	-0.0081	-0.0162

表 3-6-3 三级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0368	0.0184	0	-0.0142	-0.0284
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0324	0.0162	0	-0.0125	-0.0250
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	0.0134	0.0067	0	-0.0052	-0.0104
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0059	-0.0118
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0184	0.0092	0	-0.0071	-0.0142

表 3-6-4 四级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0342	0.0171	0	-0.0115	-0.0230
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0300	0.0150	0	-0.0101	-0.0202
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0124	0.0062	0	-0.0041	-0.0082
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0140	0.0070	0	-0.0047	-0.0094
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	0.0172	0.0086	0	-0.0057	-0.0114

表 3-6-5 五级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0302	0.0151	0	-0.0095	-0.0190
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0266	0.0133	0	-0.0084	-0.0168
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	0.0110	0.0055	0	-0.0034	-0.0068
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0124	0.0062	0	-0.0039	-0.0078
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	0.0152	0.0076	0	-0.0048	-0.0096

3.6.2.2 容积率修正

根据公用设施用地的地价内涵，主要为公用设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等公共服务用地，其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效果；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，本次基准地价成果中，公用设施用

地暂不作容积率修正。

3.6.2.3 年期修正

按照土地还原利率为5.2%，法定最高出让年期为50年，计算公用设施用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

K_y —— 年期修正系数

ml —— 实际使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原利率

表3-6-6 公用设施用地使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0537	0.1047	0.1532	0.1993	0.2432	0.2848	0.3244	0.3621	0.3979	0.4319
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4642	0.4950	0.5242	0.5520	0.5784	0.6035	0.6273	0.6500	0.6716	0.6921
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7115	0.7301	0.7477	0.7644	0.7803	0.7954	0.8098	0.8234	0.8364	0.8488
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8605	0.8716	0.8822	0.8923	0.9019	0.9110	0.9197	0.9279	0.9357	0.9431
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9502	0.9569	0.9633	0.9694	0.9752	0.9806	0.9859	0.9908	0.9955	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式$K_y=[1-(1\div(1+r)^{ml})]\div[1-[1\div(1+r)^{m}]$直接计算；
②表中为公用设施用地还原利率取5.2%条件下的年期修正系数。

3.6.2.4 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3-6-7 公用设施用地个别因素修正系数表

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

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

3.6.2.5 土地开发程度修正

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

表 3-6-8 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水
开发费	30～70	20~40	10~20	30~50
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10～20	10～30	30～60	140~290

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

3.7 二级用地类型修正系数

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

结合潮州市区实际情况，分析不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定二级用途土地用地类型修正系数如下表。

表 3-7-1 潮州市区二级用途土地用地类型修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
商服用地	0501 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、市场等的用地	B11 零售商业用地	090101 零售商业用地
		商服用地	1.0	加油、加气、充换电站等的用地	B41 加油加气站用地	/
	0502 批发市场用地	商服用地	1.0	以批发功能为主的市场用地（不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等）	B12 批发市场用地	090102 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服用地	0.7	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地	0090103 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服用地	0.5	宾馆、旅馆、招待所、度假村等用地	B14 旅馆用地	090104 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服用地	0.6	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括商用物业、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；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	B2 商务用地	0902 商务金融用地
	0506 娱乐用地	商服用地	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	090301 娱乐用地
	0507 其他商服用地	商服用地	0.8	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括汽车展销及维修用地、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 其它服务设施用地	0904 其他商业服务业用地、0702 城镇社区服务设施用地
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅用地	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地、R3 三类居住用地	070102 二类城镇住宅用地 070103 三类城镇住宅用地
	高级住宅用地	住宅用地	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	070101 一类城镇住宅用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业用地	1.0	工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地	M 工业用地	1001 工业用地
	0602 采矿用地	工业用地	1.0	采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地	1002 采矿用地
	0604 仓储用地	工业用地	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	1101 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共管理与公共服务用地	0.8	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	0801 机关团体用地
	0802 新闻出版用地	公共管理与公共服务用地	1.0	用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地		
	0803 教育用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含 A35 科研用地）	0804 教育用地
	0804 科研用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地	0802 科研用地
	0805 医疗卫生用地	公共管理与公共服务用地	1.0	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地	0806 医疗卫生用地
	0806 社会福利用地	公共管理与公共服务用地	1.0	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	A6 社会福利用地	0807 社会福利用地
	0807 文化设施用地	公共管理与公共服务用地	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	0803 文化用地
	0808 体育用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地	0805 体育用地
	0809 公用设施用地	公用设施用地	1.0	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、邮政、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地	13 公用设施用地
	0809 公用设施用地	公用设施用地	1.3	用于城乡基础设施的用地。包括供电、电信、供热、供气。	U 公用设施用地	13 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公用设施用地	1.0	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场	G 绿地与广场用地	14 绿地与开敞空间用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
				和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地		
交通运输用地	铁路用地	公用设施用地	1.0	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货运站等交通场站用地		1201 铁路用地
	公路用地	公用设施用地	1.0	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货运站等交通场站用地		1202 公路用地
	港口码头用地	公用设施用地	1.0	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地		1204 港口码头用地
	城市轨道交通用地	公用设施用地	1.0	指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地		1206 城市轨道交通用地
	对外交通场站用地	公用设施用地	1.0	指铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地		120801 对外交通场站用地
	公共交通场站用地	公用设施用地	1.0	指城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地		120802 公共交通场站用地
	社会停车场用地	公共管理与公共服务用地	2.0	指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地		120803 社会停车场用地
特殊用地	0903 监教场所用地	公用设施	1.0	用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地		
	0905 殡葬用地	商服用地	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）	1506 殡葬用地
	0906 风景名胜设施用地	公共管理与公共服务用地	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）、A7 文物古迹用地	1504 文物古迹用地

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

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

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

④根据《广东省发展改革委关于进一步明确我省优先发展产业的通知》（粤发改产业函〔2019〕397号），符合本通知明确的优先发展产业范围，且用地集约（容积率和建筑系数超过国家规定标准40%、投资强度增加10%以上）的固定资产投资项目，土地出让底价可按不低于所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行；

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

⑥城市用地分类按《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；

⑦用地用海分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号），各用地类型对应城市用地分类仅供参考；

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。

4 附图

序号	图件名称
1	潮州市区城镇建设用地商业路线价图
2	潮州市区城镇商服用地级别基准地价图
3	潮州市区城镇住宅用地级别基准地价图
4	潮州市区城镇工业用地级别基准地价图
5	潮州市区城镇公共管理与公共服务用地级别基准地价图
6	潮州市区城镇公用设施用地级别基准地价图