

2019 年漳州市城区基准地价更新 成果应用方案

漳 州 市 自 然 资 源 局

厦门均和房地产土地评估咨询有限公司

二〇二〇年十二月

目 录

一、基准地价的应用范围.....	1
二、基准地价的内涵.....	1
三、基准地价的价格构成.....	4
四、基准地价基本范围.....	5
五、漳州市城区各用地类型基准地价.....	7
六、基准地价的应用.....	13
（一）基准地价系数修正法.....	16
（二）商服、住宅、公共管理与公共服务用地宗地地价的计算.....	17
（三）工矿仓储用地宗地地价的计算.....	22
（四）商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素说明表	25
（五）商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地宗地修正系数表.....	33
（六）城区路线价修正系数表.....	37
七、成果应用范围.....	39

一、基准地价的应用范围

本次基准地价的修编范围为漳州市中心城区规划（2012-2030年）确定的市辖两区（芗城区、龙文区）、高新区的九湖镇、颜厝镇的大部分土地。具体范围是：北至金星东路（上一轮北至北环城路），包括漳州蓝田经济开发区（原龙文开发区片区）和朝阳镇区；东至东环城路；西至金峰经济开发区；南至南环城路，包括高新区的市区规划范围，总面积约为116平方公里。其中高新区仅包括圆山新城，即包括龙海市九湖镇、颜厝镇属于中心城区规划区的土地，不含南靖园区、芗城区天宝镇。

二、基准地价的内涵

根据《福建省自然资源厅关于开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（闽自然资发〔2019〕177号）文件的要求，结合漳州市城区实际情况，确定本轮基准地价内涵如下：

1、基准地价用地类型

基准地价用地类型严格按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）、《福建省自然资源厅关于开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（闽自然资发〔2019〕177号）和《福建省城镇基准地价更新技术要求》，基准地价的用地类型范围包括商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地以及特殊用地等。

具体如下表：

各用地类型的含义

用地类型		含 义
商服用地	0501 零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。
	0502 批发市场用地	以批发功能为主的市场用地。
	0503 餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地。
	0504 旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。
	0505 商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、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。
	0506 娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧等用地。影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。
	0507 其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，居住小区及小区级以下的配套服务设施等用地。
住宅用地	0701 城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。
工矿仓储用地	0601 工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。
	0602 采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地。
	0603 盐田	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	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等用地。
公共管理与公共服务用地（一）	0802 新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。
	0803 教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。
	0804 科研用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地
	0805 医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。
	0806 社会福利用地	指为营利营的高端养老服务机构用地。 指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、非营利性养老院、孤儿院等用地。
	0807 文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。

用地类型		含 义
公共管理与公共服务用地 (二)	0808 体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地。溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。
	0809 公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。
	0810 公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。
交通运输用地	1001 铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。
	1002 轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地。
	1003 公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。
	1005 交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。
	1007 机场用地	指用于民用机场、军民合用机场的用地。
	1008 港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。
	1009 管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。
特殊用地	0904 宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。
	0905 殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。
	0906 风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类。

2、基准地价年期

基准地价年期统一为各类用途的法定最高使用年限。若某种用途的基准地价标准是以参照其他用途基准地价标准的一定比例确定的，则该用途的基准地价年期仍然为该用途的法定最高使用年期。即：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工矿仓储用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年，交通运输用地及特殊用地 50 年。

3、基准地价表现形式

基准地价表现形式：商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地

(一)统一为级别楼面地价,工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地(二)、交通运输用地及特殊用地基准地价的表现形式统一为级别地面地价,对商服用地增加路线价的表现形式。

4、基准地价开发程度

基准地价的开发程度统一为宗地红线外“五通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯)、宗地红线内“一平”(场地平整)。

5、基准地价容积率

商服用地路线价的里地线为15米,容积率为1.0,建筑密度为100%;商服用地级别价的标准容积率为2.5,住宅用地的标准容积率为2.5,工矿仓储用地的标准容积率为1.0,公共管理与公共服务用地(一)容积率为2.5,公共管理与公共服务用地(二)容积率为1.0,交通运输用地及特殊用地容积率为1.0。

6、土地还原率

根据福建省自然资源厅规定,本轮基准地价修编土地还原率统一确定为6%。

7、基准地价估价期日

本轮基准地价修编估价期日确定为2019年7月1日。

三、基准地价的价格构成

基准地价的价格构成包括土地取得成本、土地前期开发成本、按规定收取的相关费用和土地出让收益四个部分,其中包括城市基础设施配套费,不包括契税。

1、土地取得成本:包括征地、房屋征收补偿费用,其中征地费用包括土地补偿费、安置补助费和青苗、地上物补偿费等费用,房屋征收补偿费用包括征收房屋及构筑物的补偿费、安置补助费等费用。

2、土地前期开发成本:土地前期开发程度达到宗地红线外“五通一平”

（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯及红线内场地平整）所需的费用。

3、按规定收取的相关费用：包括耕地开垦费、耕地占用税以及按规定应收取的其它费用等。

4、土地出让收益：是指土地出让收入扣除土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用等土地出让成本后的收益，其中包含新增建设用地土地有偿使用费和土地出让收入计提（安排）的各类专项资金（农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金、土地出让业务费、被征地农民保障资金等）。

四、基准地价基本范围

漳州市城区商服用地、公共管理与公共管服用地（一）土地级别范围

级别	分布范围
一级	大通北路→大同路→延安北路→漳福路→福响路→胜利东路→新华东路→天下美食街→丹霞路→新浦路→新华南路→炮仔街→太古桥路→延安南路→修文西路→钟法路→胜利西路→大通北路所包围的区域。
二级	一级地外围，大通北路→腾飞路→南坑东路→菜市路→新华东路→胜利东路→九龙大道→建元东路→迎湖路→碧湖路→景会路→九龙大道→江滨路→博爱西道→钟法路→修文西路→县前直街→建设路→胜利西路→大通北路以内所包围区域；
三级	二级地外围，芝山路→漳华路→漳华中路→丹霞路→腾飞路→步港路→迎宾大道→石仓南路→新浦东路→龙文南路→水仙大街→龙溪南路→碧湖路→湖滨路→江滨路→西洋坪路→胜利西路→芝山路以内所包围的区域。
四级	城区：三级地外围，金岭路→胜利西路→金峰中路→大学路→西洋坪路→北仓路→铁路→岱山路→古塘路→漳华中路→漳华东路→龙溪北路→长福路→龙文北路→迎宾大道→龙祥中路→建元东路→龙文南路→江滨路→金岭路以内所包围的区域；
	高新区：南江滨路→纵十六路→横四路→纵十五路→漳码路→纵一路→横四路→西环城路→南江滨路以内。
五级	城区：四级地外围，北仓路→胜利西路→金岭路→金峰中路→北环城路→南坑北路→铁路北路→北环城路→龙溪北路→北仓路→龙昌路→漳华东路→龙祥北路→檀林路→小港北路→迎宾大道→福岐南路→建元东路→龙腾南路→北江滨路→北仓路以内所包围的区域；
	高新区：四级地外围，南江滨路→纵十六路→横四路→纵十五路→漳码路→纵一路→横四路→西环城路→圆山大道→七号路→漳码路→纵十七路→南江滨路所包围的区域。

级别	分布范围
六级	城区：五级地外围，江滨路→迎宾西路→金塘路→金马路→→北斗路→圣王大道→北环城路→古塘路→物流城路→龙江北路→朝阳路→漳龙高速→九龙大道→龙文北路→北环城路→龙祥北路→梧桥中路→小港北路→天宅路→福岐北路→鹤鸣路→石室路→檀林路→东环城路→迎宾大道→江滨路以内所包围的区域；
	高新区：五级地外围，圆山大道→九龙大道→纵七路→圆山大道→纵八路→横六路→圆山大道→纵十四路→横六路→七号路→横七路→纵十九路→南环城路→南江滨路→纵十七路→漳码路→七号路→圆山大道以内所包围的区域。
七级	六级地外围，市区规划范围以内所包围的区域。

漳州市城区住宅用地土地级别范围

级别	分布范围
一级	江滨路→芝山路→胜利西路→大通北路→腾飞路→元光北路→漳福路→福响路→胜利东路→九龙大道→建元东路→龙溪南路→碧湖路→湖滨路→江滨路→芝山路以内所包围的区域。
二级	一级地外围，江滨路→金峰南路→瑞京路→西洋坪路→大学路→芝山路→漳华路→漳华中路→丹霞路→腾飞路→步港路→迎宾大道→龙江中路→江滨路以内所包围区域；
三级	二级地外围，江滨路→惠民路→大学路→西洋坪路→规划道路→漳华路→芝山路(延伸段)→铁路→岱山路→古塘路→漳华中路→漳华东路→石仓北路→长福路→龙文南路→江滨路以内所包围的区域。
四级	城区：三级地外围，江滨路→武举路→金康路→金峰中路→北仓路→铁路北路→北仓路→龙昌路→漳华东路→景山路→迎宾大道→龙祥中路→江滨路以内所包围的区域；
	高新区：南江滨路→纵十六路→横四路→纵十五路→漳码路→纵一路→横四路→西环城路→南江滨路以内所包围的区域。
五级	城区：四级地外围，江滨路→金塘路→北环城路→龙祥北路→檀林路→小港北路→迎宾大道→福岐南路→建元东路→龙腾南路→江滨路以内所包围的区域；
	高新区：四级地外围，南江滨路→纵十六路→横四路→纵十五路→漳码路→纵一路→横四路→西洋坪路→圆山大道→七号路→漳码路→纵十七路→南江滨路所包围的区域。
六级	城区：五级地外围，江滨路→迎宾西路→金塘路→金马路→北斗路→圣王大道→北环城路→古塘路→物流城路→龙江北路→朝阳路→漳龙高速→九龙大道→龙文北路→浦口路→龙祥北路→北环城路→龙腾北路→梧桥中路→小港北路→漳华东路→福岐北路→檀林路→东环城路→迎宾大道→江滨路以内所包围的区。
	高新区：五级地外围，圆山大道→九龙大道→纵七路→圆山大道→纵八路→横六路→圆山大道→纵十四路→横六路→七号路→横七路→纵十九路→南环城路→南江滨路→纵十七路→漳码路→七号路→圆山大道以内所包围的区域。
七级	六级地外围，市区规划范围以内。

工矿仓储用地、公共管理与公共管服用地（二）土地级别范围

级别	分布范围
一级	江滨路→芝山路→漳华路→漳华中路→九龙大道→江滨路以内。
二级	城区：一级地外围，江滨路→金星路→北环城路→小港北路→迎宾大道→龙祥中路→江滨路以内所包围的区域；
	高新区：南江滨路→九龙大道→漳码路→西环城路→南江滨路以内所包围的区域；
三级	龙文区：二级地外围，市区规划范围以内，江滨路→龙祥中路→迎宾大道→小港北路→北环城路→古塘路→物流城路→东环城路→江滨路；
	高新区：二级地外围，南江滨路→纵十七路→横四路→西环城路→漳码路→九龙大道→南江滨路以内。
四级	三级地外围，高新区范围以内

注：具体土地级别范围见基准地价图，文字说明仅供辅助参考。

五、漳州市城区各用地类型基准地价

（一） 商服用地路线价

漳州市城区商服用地路线价表

路段编号	商业街名称	路线价区段	路线价（元/m ² ）	修正幅度
L01	北京路	南昌路-太古桥	15000	±15%
L02		太古桥-博爱道	9400	±12%
L03	苍园路	胜利东路-新华东路	9055	±12%
L04	大通北路	胜利西路-腾飞路	9975	±12%
L05		腾飞路-漳华中路	6385	±12%
L06	大同路	瑞京路-胜利西路	9795	±12%
L07		胜利西路-延安北路	7690	±12%
L08	丹霞路	胜利东路-新浦路	12330	±15%
L09		新浦路-建元路	8955	±12%
L10		建元路-江滨路	8485	±12%
L11		胜利东路-漳华中路	8320	±12%
L12	芳华北路	瑞京路-芳华路	9100	±12%
L13	江滨路	西洋坪路-钟法路	6105	±12%
L14		钟法路-新华南路	7000	±12%
L15		新华南路-九龙大道	6800	±12%

路段编号	商业街名称	路线价区段	路线价（元/m ² ）	修正幅度
L16	九龙大道	步港路-漳华中路	5750	±12%
L17		步港路-水仙大街	7950	±12%
L18		水仙大街-江滨路	6380	±12%
L19	建设路	胜利西路-瑞京路	9600	±12%
L20	建元东路	九龙大道-龙文南路	8500	±12%
L21	建元路	解放路-九龙大道	10395	±15%
L22	龙江中路	迎宾大道-江滨路	8210	±12%
L23	南昌路	钟法路-新华北路	25880	±15%
L24	南昌中路	新华北路-元光南路	21685	±15%
L25		元光南路-丹霞路	16080	±15%
L26		丹霞路-九龙大道	13440	±15%
L27	钟法路	芳华路-江滨路	10170	±15%
L28		胜利西路-芳华路	13290	±15%
L29	平等路	胜利西路-新华西路	14800	±15%
L30	青年路	南昌路-芳华路	9605	±12%
L31		芳华路-江滨路	13500	±15%
L32	瑞京路	惠民路-钟法路	8450	±12%
L33		钟法路-延安北路	13035	±15%
L34	胜利东路	延安北路-元光北路	15625	±15%
L35		元光北路-丹霞路	12390	±15%
L36		丹霞路-九龙大道	10880	±15%
L37	胜利西路	钟法路-延安北路	15420	±15%
L38		钟法路-建设路	11345	±15%
L39		芝山路-建设路	8955	±12%
L40		芝山路-西一号路	8520	±12%
L41		西一号路-惠民路	5675	±12%
L42	石仓南路	迎宾大道-江滨路	10500	±15%
L43	水仙大街	元光南路-丹霞路	12950	±12%
L44		丹霞路-九龙大道	10580	±12%
L45		九龙大道-龙文南路	9250	±12%
L46	腾飞路	延安北路-元光北路	15580	±12%
L47		元光北路-丹霞路	12160	±12%
L48		延安北路-大通北路	9510	±12%
L49		丹霞路-迎宾大道	8915	±15%

路段编号	商业街名称	路线价区段	路线价（元/m ² ）	修正幅度
L50	台湾路	钟法路-延安南路	9025	±12%
L51	新华北路	胜利东路-南昌路	13105	±12%
L52		腾飞路-漳华中路	8590	±12%
L53		胜利东路-腾飞路	11850	±12%
L54	新华东路	新华南路-元光南路	13505	±12%
L55		元光南路-胜利东路	9505	±12%
L56		胜利东路-丹霞路	9470	±12%
L57	新华南路	南昌路-新铺路	13390	±12%
L58		新浦路-江滨路	9320	±12%
L59	新华西路	新华南路-延安北路	14880	±12%
L60		芳华北路-钟法路	11095	±12%
L61	新浦东路	九龙大道-龙文南路	8295	±12%
L62	新浦路	新华南路-丹霞路	12855	±15%
L63		丹霞路-九龙大道	10055	±12%
L64	修文东路	延安南路-新华南路	11125	±15%
L65	修文西路	钟法路-延安南路	10100	±15%
L66	延安北路	胜利西路-芳华路	15725	±15%
L67		胜利西路-漳福路	13100	±15%
L68		漳福路-漳华路	9795	±15%
L69	延安南路	芳华路-江滨路	11145	±15%
L70	迎宾大道	九龙大道-龙江北路	7945	±15%
L71		龙江北路-龙文南路	5970	±12%
L72	元光北路	胜利东路-腾飞路	12400	±15%
L73		漳华中路-腾飞路	9195	±12%
L74	元光南路	胜利东路-新浦路	13250	±15%
L75		新浦路-江滨路	8630	±15%
L76	漳福路	延安北路-元光北路	9265	±15%
L77		元光北路-腾飞路	6920	±15%

（二）商服用地级别基准地价

漳州市城区商服用地级别基准地价表（标准容积率 2.5）

土地级别	基准地价			修正幅度
	楼面地价 (元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	地面地价 (万元/亩)	
一级	3770	9425	628.33	±15%
二级	2850	7125	475.00	±15%
三级	1980	4950	330.00	±15%
四级	1440	3600	240.00	±15%
五级	1025	2563	170.83	±13%
六级	740	1850	123.33	±13%
七级	530	1325	88.33	±13%

（三）住宅用地基准地价

漳州市城区住宅用地级别基准地价表（标准容积率 2.5）

土地级别	基准地价			修正幅度
	楼面地价 (元/m ²)	地面地价 (元/m ²)	地面地价 (万元/亩)	
一级	3000	7500	500.00	±14%
二级	2250	5625	375.00	±14%
三级	1700	4250	283.33	±14%
四级	1280	3200	213.33	±12%
五级	945	2363	157.53	±12%
六级	710	1775	118.33	±12%
七级	520	1300	86.67	±12%

（四）工矿仓储用地基准地价

漳州市城区工矿仓储用地基准地价表（标准容积率 1.0）

级别	工矿仓储用地级别价		修正幅度
	元/㎡	万元/亩	
一级	410	27.33	± 12%
二级	335	22.33	± 10%
三级	275	18.33	± 10%
四级	230	15.33	± 8%

特殊说明：为集约利用土地，工矿仓储用地不作容积率修正。

（五）公共管理与公共服务用地（一）基准地价

漳州市城区公共管理与公共服务用地（一）基准地价表

土地级别	基准地价			修正幅度
	楼面地价 (元/㎡)	地面地价 (元/㎡)	地面地价 (万元/亩)	
一级	1885	4713	314.20	± 10%
二级	1425	3563	237.53	± 10%
三级	990	2475	165.00	± 10%
四级	720	1800	120.00	± 10%
五级	513	1281	85.40	± 10%
六级	370	925	61.67	± 10%
七级	265	663	44.20	± 10%

（六）公共管理与公共服务用地（二）基准地价

漳州市城区公共管理与公共服务用地（二）基准地价表

土地级别	基准地价		修正幅度
	元/㎡	万元/亩	
一级	410	27.33	±10%
二级	335	22.33	±10%
三级	275	18.33	±10%
四级	230	15.33	±10%

（七）地下空间建设用地使用权基准地价

地下空间基准地价根据地下建设所在地块对应用途基准地价（折算为楼面地价），按以下比例分层累计土地出让金或出让底价：地下一层部分，按 30%确定；地下二层部分，按 20%确定；地下三层及以下部分，不收取土地出让金。

（八）各细分用地类型基准地价修正系数表

用地类型		含 义	用途修正系数	比准基准地价用途	土地使用年限（年）	容积率	备注
商服用地	0501 零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。	1.0	商服用地基准地价	40	2.5	
		集中式商业用地（不可分割的商场等用地）。	0.8		40	2.5	
	0502 批发市场用地	以批发功能为主的市场用地。	0.9		40	2.5	
	0503 餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地。	0.7		40	2.5	
	0504 旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	0.6		40	2.5	
		其中四星级（含四星级）以上的宾馆及酒店用地	0.5		40	2.5	
	0505 商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、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。	0.8		40	2.5	
		全部自持商务金融（办公）用地、企业总部（经营管理总部、研发总部）用地（生产企业总部除外）。	0.6		40	2.5	
	0506 娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧等用地。影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。	0.7		40	2.5	
	0507 其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，居住小区及小区级以下的配套服务设施等用地。	0.7		40	2.5	
		其中现代物流用地（运输型物流、商业仓储物流、陆地港和公路港等综合服务型物流等，土地用途确定为其他商服用地，工业仓储物流项目土地用途确定为仓储用地）。	0.6		40	2.5	容积率 1.5 以下按 1.5 修正

用地类型		含 义	用途修正系数	比准基准地价用途	土地使用年限（年）	容积率	备注
住宅用地	0701 城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。	1.0	住宅用地基准地价	70	2.5	
工矿仓储用地	0601 工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	1.0	工矿仓储用地	50	1.0	
	0602 采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地。	1.0		50	1.0	
	0603 盐田	指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地	1.0		50	1.0	
	0604 仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等用地。	1.0		50	1.0	
公共管理与公共服务用地（一）	0802 新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	1	公共管理与公共服务用地（一）	50	2.5	
	0803 教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	1		50	2.5	
	0804 科研用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	0.8		50	2.5	
	0805 医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。	1		50	2.5	
	0806 社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、非营利性养老院、孤儿院等用地。	1		50	2.5	
	0807 文化设施用地	指图书、展览等公共文化设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	0.8		50	2.5	容积率 1.5 以下按 1.5 修正

用地类型		含 义	用途修正系数	比准基准地价用途	土地使用年限（年）	容积率	备注
公共管理与公共服务用地（二）	0808 体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地。溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。	1	工矿仓储用地	50	1.0	
	0809 公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	1		50	1.0	
	0810 公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	1		50	1.0	
交通运输用地	1001 铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	1	工矿仓储用地	50	1.0	
	1002 轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地。	1		50	1.0	
	1003 公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	1		50	1.0	
	1005 交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括交通枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。	1.2		0	1.0	
	1007 机场用地	指用于民用机场、军民合用机场的用地。	1.2		50	1.0	
	1008 港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。	1.8		50	1.0	
	1009 管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	1.0		50	1.0	
特殊用地	0904 宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	0.5	商服用地	50	1.0	
	0905 殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	0.6		50	1.0	
	0906 风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类。	1.0	工矿仓储用地	50	1.0	

六、基准地价的应用

(一) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

评估流程如下：

- 1、确定待估宗地所在的土地级别和该级别对应的基准地价。
- 2、调查待估宗地地价区域条件指标（包括基础设施、区位交通、环境质量等）和个别条件指标条件（包括容积率、使用年期，估价期日等）。
- 3、确定修正系数。按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表确定宗地相应的修正系数。
- 4、计算宗地地价

利用如下公式计算宗地地价：

$$V = V_0 * [(1 + \prod_{i=1}^n k_i) * K_a * K_b * K_c * K_d * K_e] \leftrightarrow S$$

式中：V——待估宗地总地价

V_0 ——宗地相应级别的基准地价

k_i ——宗地区域条件因素及个别条件因素修正系数

K_a ——宗地估价期日修正系数

K_b ——宗地使用年期修正系数

K_c ——宗地容积率修正系数

K_d ——宗地其他情况修正系数

K_e ——宗地开发程度修正系数

S——宗地用地面积

（二）商服、住宅、公共管理与公共服务用地宗地地价的计算

应用基准地价评估具体商服、住宅用地地价时，需要对容积率、区域因素、个别因素、估价期日、土地使用年期及开发程度等因素进行修正。

1、宗地地价计算公式

利用基准地价评估宗地地价的方法如下：

$$V = V_0 * [(1 + \prod_{i=1}^n k_i) * K_a * K_b * K_c * K_d * K_e] \leftrightarrow S$$

式中：V——待估宗地总地价

V_0 ——宗地相应级别基准地价

k_i ——宗地区域条件因素及个别条件因素修正系数

K_a ——宗地估价期日修正系数

K_b ——宗地使用年期修正系数

K_c ——宗地容积率修正系数

K_d ——宗地其他情况修正系数

K_e ——宗地开发程度修正系数

S——宗地地块面积

2、确定待估宗地所对应的基准地价

根据宗地所处的区域确定其基准地价，若级别界线穿过宗地，宗地基准地价采用高一级别基准地价，若宗地边界线与级别界线有重合且宗地位于较低级别区域，则按两个级别基准地价的平均价做为宗地的基准地价。

3、估价期日修正

本次基准地价设定基准日期是2019年7月1日，若宗地评估基准日与基准地价基准日不一致的，须进行地价指数修正。在实际操作中，有公布地价指数的，直接采用地价指数进行修正；没有公布地价指数的，根据实际情况，按下式确定其修正系数：

$$K_D = \frac{\text{估价期日地价水平}}{\text{基准地价}}$$

4、土地使用年期修正

基准地价设定为该土地用途法定最高出让年限时的地价，在对实际未达法定最高出让年限的宗地进行估价时，必须进行使用年期修正，其修正系数为：

$$K_T = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：K_T——使用年期修正系数

m——土地实际出让年限或剩余使用年限

n——土地法定最高出让年限

r——土地还原利率为 6%

商服用地使用年期修正系数表

出让年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0627	0.1219	0.1777	0.2303	0.2800	0.3268	0.3710	0.4127	0.4521	0.4892
出让年期（年）	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5242	0.5572	0.5884	0.6178	0.6455	0.6717	0.6963	0.7196	0.7416	0.7623
出让年期（年）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7819	0.8003	0.8177	0.8341	0.8496	0.8642	0.8780	0.8910	0.9033	0.9148
出让年期（年）	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9257	0.9360	0.9458	0.9549	0.9636	0.9717	0.9794	0.9867	0.9935	1.0000

住宅用地使用年期修正系数表

出让年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0576	0.1119	0.1631	0.2115	0.2571	0.3001	0.3407	0.3790	0.4151	0.4492
出让年期（年）	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4814	0.5117	0.5403	0.5673	0.5928	0.6168	0.6395	0.6608	0.6810	0.7000
出让年期（年）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7180	0.7349	0.7509	0.7660	0.7802	0.7936	0.8063	0.8182	0.8295	0.8401
出让年期（年）	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8501	0.8596	0.8685	0.8769	0.8849	0.8924	0.8994	0.9061	0.9124	0.9183
出让年期（年）	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9239	0.9292	0.9342	0.9389	0.9433	0.9475	0.9514	0.9552	0.9587	0.9620
出让年期（年）	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9651	0.9681	0.9709	0.9735	0.9760	0.9783	0.9805	0.9826	0.9845	0.9864
出让年期（年）	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9881	0.9898	0.9913	0.9928	0.9942	0.9955	0.9967	0.9979	0.9990	1.0000

公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表

出让年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.3120	0.3542	0.3940	0.4315	0.4670
出让年期（年）	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5004	0.5117	0.5403	0.5673	0.5928	0.6168	0.6395	0.6608	0.6810	0.7000
出让年期（年）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7464	0.7640	0.7806	0.7962	0.8110	0.8250	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
出让年期（年）	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.9350	0.9419	0.9484	0.9546
出让年期（年）	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9604	0.9659	0.9711	0.9760	0.9806	0.9849	0.9890	0.9929	0.9966	1.0000

5、容积率修正

一般来说，容积率与地价成正相关，容积率越高，地价也越高，但是随着容积率的提高，投资成本和风险也相应增大，按边际收益递减原则，当容积率达到某一阈值时，收益不再增长，即地价增长趋于零，所以容积率修正系数也相应有一阈值。漳州市城区商服、住宅、公共管理与公共服务用地地价容积率修正详见下表：

商服用地容积率修正系数表（楼面价）

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.5	1.1430	2.9	0.9475	4.3	0.7822	5.7	0.6460
1.6	1.1278	3.0	0.9347	4.4	0.7715	5.8	0.6374
1.7	1.1128	3.1	0.9221	4.5	0.7610	5.9	0.6289
1.8	1.0980	3.2	0.9096	4.6	0.7506	6.0	0.6206
1.9	1.0834	3.3	0.8973	4.7	0.7404	6.1	0.6124
2.0	1.0690	3.4	0.8851	4.8	0.7303	6.2	0.6044
2.1	1.0548	3.5	0.8731	4.9	0.7203	6.3	0.5965
2.2	1.0408	3.6	0.8612	5.0	0.7105	6.4	0.5888
2.3	1.0270	3.7	0.8495	5.1	0.7008	6.5	0.5812
2.4	1.0134	3.8	0.8379	5.2	0.6913	6.6	0.5738
2.5	1.0000	3.9	0.8265	5.3	0.6820	6.7	0.5665
2.6	0.9866	4.0	0.8152	5.4	0.6728	6.8	0.5593
2.7	0.9734	4.1	0.8041	5.5	0.6637	6.9	0.5523
2.8	0.9604	4.2	0.7931	5.6	0.6548	7.0	0.5455

注：当宗地容积率介于上述所列的容积率之间时，采用直线内插法确定其对应的修正系数；容积率小于1.5时按1.5的地面地价计算，大于7.0时按7.0的地面地价计算。

住宅用地地价容积率修正系数表（楼面价）

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.5	1.1228	2.9	0.9548	4.3	0.8119	5.7	0.6904
1.6	1.1099	3	0.9438	4.4	0.8025	5.8	0.6824
1.7	1.0971	3.1	0.9329	4.5	0.7933	5.9	0.6746
1.8	1.0845	3.2	0.9222	4.6	0.7842	6	0.6668
1.9	1.0720	3.3	0.9115	4.7	0.7751	6.1	0.6591

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
2.0	1.0596	3.4	0.9011	4.8	0.7662	6.2	0.6515
2.1	1.0474	3.5	0.8907	4.9	0.7574	6.3	0.6440
2.2	1.0354	3.6	0.8804	5	0.7487	6.4	0.6366
2.3	1.0235	3.7	0.8703	5.1	0.7400	6.5	0.6293
2.4	1.0117	3.8	0.8603	5.2	0.7315	6.6	0.6220
2.5	1.0000	3.9	0.8504	5.3	0.7231	6.7	0.6149
2.6	0.9885	4	0.8406	5.4	0.7148	6.8	0.6078
2.7	0.9771	4.1	0.8309	5.5	0.7065	6.9	0.6008
2.8	0.9659	4.2	0.8213	5.6	0.6984	7	0.5939

注：当宗地容积率介于上述所列的容积率之间时，采用直线内插法确定其对应的修正系数；容积率小于1.5时按1.5的地面地价计算，大于7.0时按7.0的地面地价计算。

公共管理与公共服务用地（一）容积率修正系数表（楼面价）

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.5	1.1430	2.9	0.9475	4.3	0.7822	5.7	0.6460
1.6	1.1278	3.0	0.9347	4.4	0.7715	5.8	0.6374
1.7	1.1128	3.1	0.9221	4.5	0.7610	5.9	0.6289
1.8	1.0980	3.2	0.9096	4.6	0.7506	6.0	0.6206
1.9	1.0834	3.3	0.8973	4.7	0.7404	6.1	0.6124
2.0	1.0690	3.4	0.8851	4.8	0.7303	6.2	0.6044
2.1	1.0548	3.5	0.8731	4.9	0.7203	6.3	0.5965
2.2	1.0408	3.6	0.8612	5.0	0.7105	6.4	0.5888
2.3	1.0270	3.7	0.8495	5.1	0.7008	6.5	0.5812
2.4	1.0134	3.8	0.8379	5.2	0.6913	6.6	0.5738
2.5	1.0000	3.9	0.8265	5.3	0.6820	6.7	0.5665
2.6	0.9866	4.0	0.8152	5.4	0.6728	6.8	0.5593
2.7	0.9734	4.1	0.8041	5.5	0.6637	6.9	0.5523
2.8	0.9604	4.2	0.7931	5.6	0.6548	7.0	0.5455

注：当宗地容积率介于上述所列的容积率之间时，采用直线内插法确定其对应的修正系数；容积率小于1.5时按1.5的地面地价计算，大于7.0时按7.0的地面地价计算；公共管理与公共服务用地（二）参照工矿仓储用地，同样不作容积率修正。

6、土地开发程度修正

基准地价是在一定开发程度限制下的均质区域的平均价格，而对于具体宗地而言，其开发程度可能与基准地价设定开发程度不一致，因此，必须进行开发程度修正，其修正值根据当地政府有关部门规定及宗地地形、地貌、地质等情况确定修正值。

7、宗地区域条件因素及个别条件因素修正

根据《城镇土地估价规程》所提供影响住宅、办公用地地价的因素因子，结合漳州市城区的实际情况，编制宗地地价影响因素说明表及系数表，详见后面各类用地宗地影响因素说明表及宗地修正系数表。

（三）工矿仓储用地宗地地价的计算

应用基准地价评估具体工矿仓储用地地价时，需要对区域因素、个别因素、估价期日、土地使用年期等因素进行修正。

1、宗地地价计算公式

利用基准地价评估具体宗地方法如下：

$$V = V_0 * [(1 + \prod_{i=1}^p k_i) * K_a * K_b * K_c] \leftrightarrow S$$

式中：V——待估宗地总地价

V₀——宗地相应级别基准地价

k_i——宗地区域条件因素及个别条件因素修正系数

K_a——宗地估价期日修正系数

K_b——宗地使用年期修正系数

K_c——宗地开发程度修正系数

S——宗地地块面积

2、估价期日修正

本次基准地价设定基准日期是 2019 年 7 月 1 日，若宗地评估基准日与基准地价基准日不一致的，须进行地价指数修正。在实际操作中，有公布地价指数的，直接采用地价指数进行修正；没有公布地价指数的，根据实际情况，按下式确定其修正系数：

$$K_D = \frac{\text{估价期日地价水平}}{\text{基准地价}}$$

3、土地使用年期修正

基准地价是设定为该土地用途法定最高出让年限时的地价，在对实际未达法定最高出让年限的宗地进行估价时，必须进行使用年期修正，其修正系数为：

$$K_T = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：K_T——使用年期修正系数

m——土地实际出让年限或剩余使用年限

n——土地法定最高出让年限

r——土地还原利率为 6%

工矿仓储用地使用年期修正系数表

出让年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.3120	0.3542	0.3940	0.4315	0.4670
出让年期（年）	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5004	0.5319	0.5617	0.5897	0.6162	0.6412	0.6647	0.6869	0.7079	0.7277
出让年期（年）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7464	0.7640	0.7806	0.7962	0.8110	0.8250	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
出让年期（年）	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.9350	0.9419	0.9484	0.9546
出让年期（年）	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9604	0.9659	0.9711	0.9760	0.9806	0.9849	0.9890	0.9929	0.9966	1.0000

4、土地开发程度修正

基准地价是在一定开发程度限制下的均质区域的平均价格，而对于具体宗地而言，其开发程度可能与基准地价设定开发程度不一致，因此，必须进行开发程度修正，其修正值根据当地政府有关部门规定及宗地地形、地貌、地质等情况确定修正值。

5、宗地区域条件因素及个别条件因素修正

根据《城镇土地估价规程》所提供影响工矿仓储用地地价的因素因子，结合上杭县各乡镇的实际情况，编制宗地地价影响因素说明表及系数表，详见后面各类用地宗地影响因素说明表及宗地修正系数表。

（四）商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素说明表

商服用地宗地地价影响因素说明表（一级、二级、三级、四级）

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度	距商服中心距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
	交通条件	距长途汽车站或高铁站距离	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
		距公交站点距离	距站点 ≤100 米且公交线路 4 条以上(含 4 条)	距站点 100 ~ 150 米且公交线路 3 条以上(含 3 条)	距站点 150 ~ 200 米且公交线路 2 条以上(含 2 条)	距站点 200 ~ 300 米且公交线路 1 条以上(含 1 条)	站点距离 ≥ 300 米或公交线路 1 条
		道路通达度	临接城市主要繁华商业街	临接城市主要繁华商业街或次繁华商业街	临接次繁华商业街或生活型主干道、交通型主干道	临接一般街道、巷道、支路	不临街
	基本设施完备度	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥ 98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 80% ~ 90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤ 80%
	环境条件	环境质量优劣度	基本无污染, 周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪音污染, 周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪音污染, 周边有中小型公园或绿地	空气、噪音、水污染较严重	严重空气、噪音、水污染
	人口状况	人口密度	位于人口密集区, 常住人口密度大, 流动人口多	位于人口密集区, 常住人口密度较大, 流动人口较多	位于人口较密集区, 常住人口密度适中, 流动人口适中	周边人口密度一般	周边人口密度较小
个别因素	宗地条件	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
		宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大, 对土地利用有一定影响	面积过小或过大, 对土地利用产生严重的影响
		临街情况	两面临主街	一面临主街, 一面临次街	一面临主街	一面街次街	不临街
		临街宽深比	>1.2	1.2-1	1-0.8	0.8-0.5	<0.5

商服用地宗地地价影响因素说明表（五级、六级、七级）

影响因素			优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度	距商服中心距离		<800 米	800-1200 米	1200-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	交通条件	距长途汽车站或高铁站距离		<1000 米	1000-1200 米	1200-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
		距公交站点距离		距站点 ≤100 米且公交线路 4 条以上(含 4 条)	距站点 100 ~ 150 米且公交线路 3 条以上(含 3 条)	距站点 150 ~ 200 米且公交线路 2 条以上(含 2 条)	距站点 200 ~ 300 米且公交线路 1 条以上(含 1 条)	站点距离 ≥ 300 米或公交线路 1 条
		道路通达度		临接城市主要繁华商业街	临接城市主要繁华商业街或次繁华商业街	临接次繁华商业街或生活型主干道、交通型主干道	临接一般街道、巷道、支路	不临街
	基本设施完备度	基础设施保证度		供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥ 98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 80% ~ 90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤ 80%
	环境条件	环境质量优劣度		基本无污染, 周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪音污染, 周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪音污染, 周边有中小型公园或绿地	空气、噪音、水污染较严重	严重空气、噪音、水污染
	人口状况	人口密度		位于人口密集区, 常住人口密度大, 流动人口多	位于人口密集区, 常住人口密度较大, 流动人口较多	位于人口较密集区, 常住人口密度适中, 流动人口适中	周边人口密度一般	周边人口密度较小
个别因素	宗地条件	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
		宗地面积		宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大, 对土地利用有一定影响	面积过小或过大, 对土地利用产生严重的影响
		临街情况		两面临主街	一面临主街, 一面临次街	一面临主街	一面街次街	不临街
		临街宽深比		>1.2	1.2-1	1-0.8	0.8-0.5	<0.5

住宅用地宗地地价影响因素说明表（一级、二级、三级）

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	商服繁华程度	距商服中心距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
	交通条件	距长途汽车站或高铁站距离	<450 米	450-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
		距公交站点的距离	距站点 ≤100 米且公交线路 4 条以上(含 4 条)	距站点 100 ~ 150 米且公交线路 3 条以上(含 3 条)	距站点 150 ~ 200 米且公交线路 2 条以上(含 2 条)	距站点 200 ~ 300 米且公交线路 1 条以上(含 1 条)	站点距离 ≥ 300 米或公交线路 1 条
		道路通达度	临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	基本设施完备度	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥ 98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%-95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%-95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 80%-90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤ 80%
		公共设施完备度	周边医院、学校、银行、农贸市场等公共设施齐全, 且具有一定规模	周边有个别大规模的公共设施, 且功能较齐全	周边有中等规模的医院、学校、银行、农贸市场等公共设施且功能较齐全	周边有医院、学校、银行、农贸市场等公共设施且功能较齐全	周边的医院、学校、银行、农贸市场等公共设施不齐全
	环境条件	环境景观	临湖或河	临湖河 300 米内	有山景	周边无景观	周边景观差
		环境污染状况	基本无污染	轻度空气、噪音污染	一定程度的空气、噪音污染	空气、噪音、水污染较严重	严重空气、噪音、水污染
		周边绿地覆盖率	高	较高	一般	较低	低
个别因素	宗地条件	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
		宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大, 对土地利用有一定影响	面积过小或过大, 对土地利用产生严重的影响
		地势状况	地势平坦, 完全满足工程要求	有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
		地质状况	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

住宅用地宗地地价影响因素说明表（四级、五级、六级、七级）

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较差	劣
区位因素	商服繁华程度	距商服中心距离	<800 米	800-1200 米	1200-1500 米	1500-2000 米	>2000 米
	交通条件	距长途汽车站或高铁站距离	<900 米	900-1100 米	1100-1300 米	1300-1500 米	>1500 米
		距公交站点的距离	距站点 ≤100 米且公交线路 4 条以上(含 4 条)	距站点 100 ~ 150 米且公交线路 3 条以上(含 3 条)	距站点 150 ~ 200 米且公交线路 2 条以上(含 2 条)	距站点 200 ~ 300 米且公交线路 1 条以上(含 1 条)	站点距离 ≥ 300 米或公交线路 1 条
		道路通达度	临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	基本设施完备度	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥ 98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%-95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%-95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 80%-90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤ 80%
		公共设施完备度	周边医院、学校、银行、农贸市场等公共设施齐全, 且具有一定规模	周边有个别大规模的公共设施, 且功能较齐全	周边有中等规模的医院、学校、银行、农贸市场等公共设施且功能较齐全	周边有医院、学校、银行、农贸市场等公共设施且功能较齐全	周边的医院、学校、银行、农贸市场等公共设施不齐全
	环境条件	环境景观	临湖或海	临湖海 300 米内	有山景	周边无景观	周边景观差
		环境污染状况	基本无污染	轻度空气、噪音污染	一定程度的空气、噪音污染	空气、噪音、水污染较严重	严重空气、噪音、水污染
		周边绿地覆盖率	高	较高	一般	较低	低
个别因素	宗地条件	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
		宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	土地形状不规则, 对土地利用影响严重
		地势状况	地势平坦, 完全满足工程要求	有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
		地质状况	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

工矿仓储用地宗地地价影响因素说明表（一级）

影响因素 \ 优劣程度			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	临接交通型主干道	临接交通型次干道或混合型主干道	临接交通型次干道或其它类型次干道	临接支干道、支路等	临接小巷或不临街
		对外交通便利度	距离高速公路入口或火车站 ≤ 0.5 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 1 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 3 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 5 公里	距离高速公路入口或火车站 > 5 公里
	基本设施完备度	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥ 98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 80% ~ 90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤ 80%
	环境条件	环境质量优劣度	基本无污染，周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪音污染，周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪音污染，周边有中小型公园或绿地	空气、噪音、水污染较严重	严重空气、噪音、水污染
	产业聚集条件	产业集聚度	位于工业区内，区内集聚规模明显	位于工业区内，区内集聚规模一般	位于工业区内，区内集聚规模尚未形成或位于工业区外但周边已形成集聚规模	位于工业区外，周边有一定集聚规模	位于工业区外，无集聚规模
个别因素	宗地条件	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
		宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
		地势状况	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
		地质状况	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

工矿仓储用地宗地地价影响因素说明表（二级、三级）

影响因素 \ 优劣程度			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	临接交通型主干道	临接交通型次干道或混合型主干道	临接交通型次干道或其它类型次干道	临接支干道、支路等	临接小巷或不临街
		对外交通便利度	距离高速公路入口或火车站 ≤1 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤3 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤5 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤8 公里	距离高速公路入口或火车站 >8 公里
	基本设施完备度	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥ 98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 80% ~ 90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤ 80%
	环境条件	环境质量优劣度	基本无污染，周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪音污染，周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪音污染，周边有中小型公园或绿地	空气、噪音、水污染较严重	严重空气、噪音、水污染
	产业聚集条件	产业集聚度	位于工业区内，区内集聚规模明显	位于工业区内，区内集聚规模一般	位于工业区内，区内集聚规模尚未形成或位于工业区外但周边已形成集聚规模	位于工业区外，周边有一定集聚规模	位于工业区外，无集聚规模
个别因素	宗地条件	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
		宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
		地势状况	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
		地质状况	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

工矿仓储用地宗地地价影响因素说明表（四级）

影响因素 \ 优劣程度			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	临接交通型主干道	临接交通型次干道或混合型主干道	临接交通型次干道或其它类型次干道	临接支干道、支路等	临接小巷或不临街
		对外交通便利度	距离高速公路入口或火车站 ≤ 2 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 4 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 6 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 10 公里	距离高速公路入口或火车站 > 10 公里
	基本设施完备度	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥ 98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 80% ~ 90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤ 80%
	环境条件	环境质量优劣度	基本无污染，周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪音污染，周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪音污染，周边有中小型公园或绿地	空气、噪音、水污染较严重	严重空气、噪音、水污染
	产业聚集条件	产业集聚度	位于工业区内，区内集聚规模明显	位于工业区内，区内集聚规模一般	位于工业区内，区内集聚规模尚未形成或位于工业区外但周边已形成集聚规模	位于工业区外，周边有一定集聚规模	位于工业区外，无集聚规模
个别因素	宗地条件	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
		宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
		地势状况	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
		地质状况	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

公共管理与公共服务用地等其它用途宗地地价影响因素说明表

影响因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	交通条件	道路通达度	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
		距公交站点的距离	<150 米	150-300 米	300-400 米	400-600 米	>600 米
		对外交通便利度	便利	较便利	一般	较远	远
	基本设施完备度	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥ 98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%-95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%-95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 80%-90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤ 80%
	环境条件	环境质量优劣度	基本无污染	轻度空气、噪音污染	一定程度的空气、噪音污染	空气、噪音、水污染较严重	严重空气、噪音、水污染
个别因素	宗地条件	宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
		宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	土地形状不规则，对土地利用影响严重
		地势状况	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
		地质状况	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

（五）商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地宗地修正系数表

城区商服用地宗地地价修正系数表（一、二、三、四级）

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华程度	距商服中心距离	±15%	0.0270	0.0135	0	-0.0135	-0.0270
交通条件	距长途汽车站或高铁站距离		0.0075	0.0038	0	-0.0038	-0.0075
	距公交站点的距离		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	道路通达度		0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
基本设施完备度	基础设施保证度		0.0225	0.0113	0	-0.0113	-0.0225
环境条件	环境质量优劣度		0.0135	0.0068	0	-0.0068	-0.0135
人口状况	人口密度		0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
宗地条件	宗地形状		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地面积		0.0045	0.0023	0	-0.0023	-0.0045
	临街情况		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	临街宽深比		0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090

城区商服用地宗地地价修正系数表（五、六、七级）

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华程度	距商服中心距离	±13%	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
交通条件	距长途汽车站或高铁站距离		0.0065	0.0033	0	-0.0033	-0.0065
	距公交站点的距离		0.0104	0.0052	0	-0.0052	-0.0104
	道路通达度		0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
基本设施完备度	基础设施保证度		0.0195	0.0098	0	-0.0098	-0.0195
环境条件	环境质量优劣度		0.0117	0.0059	0	-0.0059	-0.0117
人口状况	人口密度		0.0156	0.0078	0	-0.0078	-0.0156
宗地条件	宗地形状		0.0052	0.0026	0	-0.0026	-0.0052
	宗地面积		0.0039	0.0020	0	-0.0020	-0.0039
	临街情况		0.0104	0.0052	0	-0.0052	-0.0104
	临街宽深比		0.0078	0.0039	0	-0.0039	-0.0078

城区住宅用地宗地地价修正系数表（一、二、三级）

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华程度	距商服中心距离	±18%	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
交通条件	距长途汽车站或高铁站距离		0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	距公交站点的距离		0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	道路通达度		0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
基本设施完备度	基础设施保证度		0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	公共设施完备度		0.0210	0.0105	0	-0.0105	-0.0210
环境条件	环境景观		0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	环境污染状况		0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098
	周边绿地覆盖率		0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
宗地条件	宗地形状		0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	宗地面积		0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	地势状况		0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	地质状况		0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

城区住宅用地宗地地价修正系数表（四、五、六、七级）

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华程度	距商服中心距离	±12%	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
交通条件	距长途汽车站或高铁站距离		0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	距公交站点的距离		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	道路通达度		0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
基本设施完备度	基础设施保证度		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	公共设施完备度		0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
环境条件	环境景观		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	环境污染状况		0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	周边绿地覆盖率		0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
宗地条件	宗地形状		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	宗地面积		0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	地势状况		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	地质状况		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

城区工矿仓储用地宗地地价修正系数表（一级）

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	±12%	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	对外交通便利度		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
基本设施完备度	基础设施保证度		0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
环境条件	环境质量优劣度		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
产业集聚度条件	产业集聚度		0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
宗地条件	宗地形状		0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	宗地面积		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	地势状况		0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	地质状况		0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072

城区工矿仓储用地宗地地价修正系数表（二、三级）

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	±10%	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
	对外交通便利度		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
基本设施完备度	基础设施保证度		0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
环境条件	环境质量优劣度		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
产业集聚度条件	产业集聚度		0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
宗地条件	宗地形状		0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
	宗地面积		0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050
	地势状况		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	地质状况		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

城区工矿仓储用地宗地地价修正系数表（四级）

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	± 8%	0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	对外交通便利度		0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
基本设施完备度	基础设施保证度		0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
环境条件	环境质量优劣度		0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
产业集聚度条件	产业集聚度		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
宗地条件	宗地形状		0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	宗地面积		0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
	地势状况		0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
	地质状况		0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048

城区公共管理与公共服务用地等其它用途宗地地价修正系数表

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	± 10%	0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150
	距公交站点的距离		0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
	对外交通便利度		0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
基本设施完备度	基础设施保证度		0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
环境条件	环境质量优劣度		0.0230	0.0115	0	-0.0115	-0.0230
宗地条件	宗地面积		0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050
	宗地形状		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
	地势状况		0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
	地质状况		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060

（六）城区路线价修正系数表

1. 临街深度修正系数

城区路线价临街深度修正系数表

进深	修正系数	进深	修正系数	进深	修正系数	进深	修正系数	进深	修正系数
≤8.0	1.3241	11.5	1.1498	15.0	1.0000	18.5	0.8747	22.0	0.7739
8.1	1.3188	11.6	1.1452	15.1	0.9961	18.6	0.8715	22.1	0.7714
8.2	1.3135	11.7	1.1406	15.2	0.9922	18.7	0.8683	22.2	0.7689
8.3	1.3082	11.8	1.1360	15.3	0.9883	18.8	0.8651	22.3	0.7664
8.4	1.3029	11.9	1.1314	15.4	0.9844	18.9	0.8619	22.4	0.7639
8.5	1.2977	12.0	1.1269	15.5	0.9806	19.0	0.8588	22.5	0.7615
8.6	1.2925	12.1	1.1224	15.6	0.9768	19.1	0.8557	22.6	0.7591
8.7	1.2873	12.2	1.1179	15.7	0.9730	19.2	0.8526	22.7	0.7567
8.8	1.2821	12.3	1.1134	15.8	0.9692	19.3	0.8495	22.8	0.7543
8.9	1.2769	12.4	1.1089	15.9	0.9654	19.4	0.8464	22.9	0.7519
9.0	1.2718	12.5	1.1045	16.0	0.9617	19.5	0.8434	23.0	0.7496
9.1	1.2667	12.6	1.1001	16.1	0.9580	19.6	0.8404	23.1	0.7473
9.2	1.2616	12.7	1.0957	16.2	0.9543	19.7	0.8374	23.2	0.7450
9.3	1.2565	12.8	1.0913	16.3	0.9506	19.8	0.8344	23.3	0.7427
9.4	1.2514	12.9	1.0869	16.4	0.9469	19.9	0.8314	23.4	0.7404
9.5	1.2464	13.0	1.0826	16.5	0.9433	20.0	0.8285	23.5	0.7382
9.6	1.2414	13.1	1.0783	16.6	0.9397	20.1	0.8256	23.6	0.7360
9.7	1.2364	13.2	1.0740	16.7	0.9361	20.2	0.8227	23.7	0.7338
9.8	1.2314	13.3	1.0697	16.8	0.9325	20.3	0.8198	23.8	0.7316
9.9	1.2264	13.4	1.0654	16.9	0.9289	20.4	0.8169	23.9	0.7294
10.0	1.2215	13.5	1.0612	17.0	0.9254	20.5	0.8141	24.0	0.7273
10.1	1.2166	13.6	1.0570	17.1	0.9219	20.6	0.8113	24.1	0.7252
10.2	1.2117	13.7	1.0528	17.2	0.9184	20.7	0.8085	24.2	0.7231
10.3	1.2068	13.8	1.0486	17.3	0.9149	20.8	0.8057	24.3	0.7210
10.4	1.2019	13.9	1.0444	17.4	0.9114	20.9	0.8029	24.4	0.7189
10.5	1.1971	14.0	1.0403	17.5	0.9080	21.0	0.8002	24.5	0.7169
10.6	1.1923	14.1	1.0362	17.6	0.9046	21.1	0.7975	24.6	0.7149
10.7	1.1875	14.2	1.0321	17.7	0.9012	21.2	0.7948	24.7	0.7129
10.8	1.1827	14.3	1.0280	17.8	0.8978	21.3	0.7921	24.8	0.7109
10.9	1.1779	14.4	1.0239	17.9	0.8944	21.4	0.7894	24.9	0.7089
11.0	1.1732	14.5	1.0199	18.0	0.8911	21.5	0.7868	25.0	0.7070
11.1	1.1685	14.6	1.0159	18.1	0.8878	21.6	0.7842		
11.2	1.1638	14.7	1.0119	18.2	0.8845	21.7	0.7816		
11.3	1.1591	14.8	1.0079	18.3	0.8812	21.8	0.7790		
11.4	1.1544	14.9	1.0039	18.4	0.8779	21.9	0.7764		

2. 临街宽度修正

商服用地临街宽度修正系数表

临街宽度 (f)	$f < 2$	$2 \leq f < 3$	$3 \leq f < 5$	$5 \leq f < 6$	$6 \leq f < 8$	$f \geq 8$
修正系数	0.83	0.92	1.00	1.06	1.10	1.12

3. 临街状况修正

商服用地临街状况修正系数表

临街状况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正幅度	1.00	1.08	1.16	1.25

4. 楼层修正

商服用地楼层修正系数表

楼层	一层	二层	三层
修正系数	1.00	0.45	0.30

注：若第二、三层的商服经修正后低于所属级别住宅楼面地价的，则按所属级别住宅楼面地价计；三层以上的商服直接按所属级别住宅楼面地价计。

5. 微观区位修正

商服用地路线价其他个别因素的修正系数表

优劣程度	优	较优	一般	较差	劣
个别因素	形状规则，采光、通风、朝向好	形状较规则，采光、通风、朝向较好	形状一般，采光、通风、朝向一般	形状不大规则，采光、通风、朝向较差	形状不规则，采光、通风、朝向差
修正系数	1.06 ~ 1.03	1.03 ~ 1.00	1.00	1.00 ~ 0.97	0.97 ~ 0.94

七、成果应用范围

城镇土地定级与基准地价成果不仅为建立科学的地价体系、地产市场管理制度提供了基础，而且也是核定土地资产量、征收土地税费以及城市规划、合理利用城市土地的重要依据。

1、建立健全地价体系，为土地管理部门、土地使用者、土地经营者服务

城镇土地基准地价成果为土地管理部门、土地使用者、土地经营者提供了各区域级别范围及基准地价，使他们能够及时了解全区地价水平的高低和分布状况。同时为满足管理地产市场的需要，提供了简单易行的宗地地价的评估标准，为土地管理、利用和经营活动提供了基础数据，为建立健全“宏观管理、微观搞活”的地价体系奠定了基础。

2、为制定土地管理的各项政策、法规、措施提供依据

土地管理是为了更好地发挥地产的效益和价值，一切有关地产管理政策、法规、措施的制定，都离不开地产质和量两方面的基础数据。城镇土地定级与基准地价成果满足了制定各项管理政策、法规、措施对土地“质”的要求，从而被越来越多的应用于决策过程。例如，各区域地价水平可以为管理部门制定土地利用规划、产业导向提供依据，也可为土地税费征收办法的实施等提供依据。

3、充分发挥政府地价的控制和导向作用，合理引导投资方向和土地利用方式

政府通过定期调整土地级别、评估并公布基准地价，可以使土地使用者和投资者了解各区域不同用途的地价水平和利用价值，对其选择投资方向、地点及土地利用方式都有很大帮助，同时也有利于增强政府办事透明度和改善投资环境，充分发挥地价的经济导向作用，合理引导投资者和使用者的投资方向和利用方式，充分挖掘地产利用潜力。

4、为加强土地使用权出让和划拨土地使用权管理服务

基准地价为政府确定土地使用权出让提供了价格基准。政府出让土地使用权时，可以根据出让地块的具体位置、投资项目用途、市场供求关系等因素确定出让地块价格。在划拨土地使用权管理中，对划拨土地使用权转让、出租、抵押的，应按规定补办出让手续，补交出让金，出让金按地价的一定比例收取。

5、为政府管理房地产市场提供价格数据

政府和管理房地产市场时，一方面可通过定期公布基准地价和地价变动指数，对土地使用者、交易者的行为进行宏观引导，另一方面又可据此进行具体管理，在土地使用权转让、出租、抵押当事人申请土地登记时，土地部门可根据该宗土地的具体条件，对照宗地地价修正系数和系数说明表，核定该宗土地的价格，并决定是否行使优先购买权及实施收取相应税费等管理措施，以规范政府的管理行为和交易者的市场交易行为。

6、为征收土地税费提供依据

我国目前土地税费的征收额普遍偏低，且级差不明显，不能达到利用税费调节土地利用级差收益、抑制土地炒卖以及防止国有土地资产流失的目的。土地级别的调整和基准地价的评估为上述工作提供了可能性和征收标准。