

丰顺县 2022 年城镇土地定级与基准地价 更新项目成果

一、评估范围

本次丰顺县城镇基准地价更新的工作范围为丰顺县城区范围（含汤坑镇、汤南镇、汤西镇、埔寨镇及北斗镇）及留隍镇、丰良镇、黄金镇、潭江镇、小胜镇、八乡山镇、潘田镇、砂田镇、龙岗镇、大龙华镇、建桥镇、埔寨农场及茶背工业园范围，评估总面积约 202.43 平方公里。

二、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、公共管理与公共服务、公用设施等用途分别评估，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。

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 2022 年 12 月 31 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为 5 米，标准深度设定为 12 米条件下，商服用地国有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 2022 年 12 月 31 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地国有土地使用权的区域地面地价和楼面地价。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为 2022 年 12 月 31 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地国有土地使用权的区域地面地价和楼面地价。

工业用地基准地价内涵：估价期日为 2022 年 12 月 31 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“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，工业用地国有土地使用权的区域地面地价。

公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为 2022 年 12 月 31 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地国有土地使用权的区域地面地价和楼面地价。

公用设施用地基准地价内涵：估价期日为 2022 年 12 月 31 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“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，公用设施用地国有土地使用权的区域地面地价。

具体表现形式分别为：

表 2-1 丰顺县 2022 年城镇基准地价内涵表

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	2022 年 12 月 31 日				
土地开发程度	五通一平				
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
价格表现形式	首层楼面地 价、楼面地 价、地面地 价	楼面地价、 地面地价	地面地价	楼面地价、 地面地价	地面地价
	商业路线价、 级别价	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。

②商业路线价宗地标准宽度设定为 5 米，宗地标准深度设定为 12 米；

③地面地价=土地总地价/土地总面积，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楼面地价，工业用地和公用设施用地应选用地面地价。

表 2-2 公共服务用地基准地价评估类型划分

评估类型划分	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

注：《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》简称：《用地用海分类》。

三、丰顺县各用途级别基准地价

表 3-1 丰顺县 2022 年城区城镇基准地价结果表

土地用途 级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公共管理与公共服务用地			公用设施用地	
	楼面地 价	地面地价		楼面地 价	地面地价		地面地价		楼面地价	地面地价		地面地价	
	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	1515	3030	202.00	1100	2200	146.67	630	42.00	290	580	38.67	470	31.33
II级	1200	2400	160.00	790	1580	105.33	528	35.20	265	530	35.33	405	27.00
III级	820	1640	109.33	500	1000	66.67	252	16.80	210	420	28.00	335	22.33
IV级	480	960	64.00	355	710	47.33	200	13.33	145	290	19.33	230	15.33
V级	320	640	42.67	260	520	34.67	170	11.33	110	220	14.67	180	12.00

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

表 3-2 丰顺县 2022 年各镇商服用地基准地价结果表

镇名	级别	I级			II级			III级		
		楼面地价 元/平方米	地面地价		楼面地价 元/平方米	地面地价		楼面地价 元/平方米	地面地价	
			元/平方米	万元/亩		元/平方米	元/平方米		万元/亩	元/平方米
留隍镇		560	1120	74.67	420	840	56.00	210	420	28.00
丰良镇		480	960	64.00	420	840	56.00	210	420	28.00
潭江镇		480	960	64.00	320	640	42.67	210	420	28.00
黄金镇		480	960	64.00	320	640	42.67	210	420	28.00
砂田镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
潘田镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
建桥镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
小胜镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
龙岗镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
大龙华镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
八乡山镇		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
埔寨农场		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/
茶背工业园		320	640	42.67	210	420	28.00	/	/	/

表 3-3 丰顺县 2022 年各镇住宅用地基准地价结果表

镇名	级别	I级			II级			III级		
		楼面地价 元/平方米	地面地价		楼面地价 元/平方米	地面地价		楼面地价 元/平方米	地面地价	
			元/平方米	万元/亩		元/平方米	元/平方米		万元/亩	元/平方米
留隍镇		435	870	58.00	355	710	47.33	160	320	21.33

镇名	级别	I级			II级			III级		
		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价	
		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	元/平方米	万元/亩
丰良镇		420	840	56.00	355	710	47.33	160	320	21.33
潭江镇		355	710	47.33	260	520	34.67	160	320	21.33
黄金镇		355	710	47.33	260	520	34.67	160	320	21.33
砂田镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
潘田镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
建桥镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
小胜镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
龙岗镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
大龙华镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
八乡山镇		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
埔寨农场		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/
茶背工业园		260	520	34.67	160	320	21.33	/	/	/

表 3-4 丰顺县 2022 年各镇工业用地基准地价结果表

镇名	级别	I级		II级		III级	
		地面地价		地面地价		地面地价	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
留隍镇		200	13.33	180	12.00	170	11.33
丰良镇		200	13.33	180	12.00	170	11.33
潭江镇		200	13.33	170	11.33	155	10.33

镇名	级别	I级		II级		III级	
		地面地价		地面地价		地面地价	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
黄金镇		200	13.33	170	11.33	155	10.33
砂田镇		170	11.33	155	10.33	/	/
潘田镇		170	11.33	155	10.33	/	/
建桥镇		170	11.33	155	10.33	/	/
小胜镇		170	11.33	155	10.33	/	/
龙岗镇		170	11.33	155	10.33	/	/
大龙华镇		170	11.33	155	10.33	/	/
八乡山镇		170	11.33	155	10.33	/	/
埔寨农场		170	11.33	155	10.33	/	/
茶背工业园		170	11.33	155	10.33	/	/

表 3-5 丰顺县 2022 年各镇公共管理与公共服务用地基准地价结果表

镇名	级别	I级			II级			III级		
		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价	
		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	元/平方米	万元/亩
留隍镇		145	290	19.33	110	220	14.67	90	180	12.00
丰良镇		145	290	19.33	110	220	14.67	90	180	12.00
潭江镇		110	220	14.67	90	180	12.00	80	160	10.67
黄金镇		110	220	14.67	90	180	12.00	80	160	10.67
砂田镇		90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/

镇名	级别	I级			II级			III级		
		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价	
		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	元/平方米	万元/亩
潘田镇	90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/	
建桥镇	90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/	
小胜镇	90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/	
龙岗镇	90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/	
大龙华镇	90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/	
八乡山镇	90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/	
埔寨农场	90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/	
茶背工业园	90	180	12.00	80	160	10.67	/	/	/	

表 3-6 丰顺县 2022 年各镇公用设施用地基准地价结果表

镇名	级别	I级		II级		III级	
		地面地价		地面地价		地面地价	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
留隍镇		180	12.00	160	10.67	145	9.67
丰良镇		180	12.00	160	10.67	145	9.67
潭江镇		160	10.67	145	9.67	130	8.67
黄金镇		160	10.67	145	9.67	130	8.67
砂田镇		160	10.67	130	8.67	/	/
潘田镇		160	10.67	130	8.67	/	/
建桥镇		160	10.67	130	8.67	/	/

镇名 \ 级别	I级		II级		III级	
	地面地价		地面地价		地面地价	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
小胜镇	145	9.67	130	8.67	/	/
龙岗镇	145	9.67	130	8.67	/	/
大龙华镇	145	9.67	130	8.67	/	/
八乡山镇	145	9.67	130	8.67	/	/
埔寨农场	145	9.67	130	8.67	/	/
茶背工业园	145	9.67	130	8.67	/	/

四、丰顺县各用途土地级别范围

表 4-1 丰顺县城区土地定级结果表

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	①河滨路——沿江东路——顺发路——五一路——汤坑路至建设路临街区域——河滨路 ②修试大道——沿江路——金河大道——市政大道——丰顺县政府西侧规划路	2.34	1.73%
	II级	①金河大道——市政大道——碧桂园北部——汕昆高速——丰旺路 ②河东路——铁路——金湖路万江府东侧 ③河滨路——沿江东路——富岭路——顺发路西侧规划路——汤西路——狮山路西侧——进华路东山西路西侧规划路——G206（I级范围除外）	5.08	3.75%
	III级	①G206——汤北路西北侧规划路——沿江东路——河滨路（I、II级范围除外） ②西环大道——汕昆高速——紫琳学院和国际声谷片区——G235——丰达路东侧规划路——金沙街——G206——铁路（I、II级范围除外）	11.02	8.14%
	IV级	①西环大道——汕昆高速——Y117——评估范围边界——汕昆高速——西联大道——海棠湾东侧规划路——评估范围边界——东兴片区——铁路——东新路南侧规划路（I、II、III级范围除外） ②埔寨镇镇区周边区域 ③北斗镇镇区周边区域	31.71	23.42%
	V级	评估范围内其他区域（I、II、III、IV级范围除外）。	85.24	62.96%
	合计			135.38
住宅用地	I级	①金河大道——汕昆高速——碧桂园北侧道路——丰顺县人民政府西侧规划路——修试大道——沿江路 ②河滨路——G206——东山路——汤坑路——五一路——富岭路西侧规划路	2.83	2.09%
	II级	西环大道——汕昆高速——珠光新城周边区域——丰发大道——丰旺路——榕江北河——汤南镇政府北侧——铁路——G206——进华路西侧规划路——汤西路——建设路西侧规划路（I级范围除外）	10.51	7.76%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	III级	①西环大道——汕昆高速——修试大道西侧规划路——汤西镇政府周边区域——进华路北侧规划路——铁路——东兴片区（I、II级范围除外） ②丰旺路——丰旺路西侧规划路——汤南镇政府北侧——铁路——评估范围边界——汕昆高速东侧规划路（I、II级范围除外） ③紫琳学院与国际声谷片区	12.57	9.28%
	IV级	①西环大道——汕昆高速——Y117——评估范围边界——汕昆高速——西联大道——海棠湾东侧规划路——评估范围边界——东兴片区——铁路——东新路南侧规划路（I、II、III级范围除外） ②金湖路——东新路北侧——评估范围边界——榕江北河支流——生态工业园区域——埔寨镇镇区（I、II、III级范围除外） ③北斗镇镇区周边区域	33.35	24.63%
	V级	评估范围内其他区域（I、II、III、IV级范围除外）。	76.13	56.23%
	合计		135.38	100%
工业用地	I级	①温泉路——丰顺县人民政府西侧规划路——修试大道——沿江路 ②G206——东山路——汤坑路——五一路西侧——富岭路——沿江东路——河滨路 ③河东路——顺湖路——铁路	2.82	2.08%
	II级	沿江东路——汤西路北侧规划路——铁路——汤南镇政府北侧——丰达路东侧——汕昆高速——西环大道（I级范围除外）	11.21	8.28%
	III级	汕昆高速——汤西镇政府北侧规划路——评估范围边界——东兴片区——铁路以西区域——东新路南侧规划路——铁路——评估范围边界——榕江北河支流（I、II级范围除外）	20.18	14.91%
	IV级	①西环大道——汕昆高速——Y117——评估范围边界——汕昆高速——西联大道——海棠湾东侧规划路——评估范围边界——东兴片区——铁路——东新路南侧规划路（I、II、III级范围除外） ②汤南镇政府东侧铁路——评估范围边界——铁路西侧 ③埔寨镇镇区——生态工业园及北侧区域 ④北斗镇镇区周边区域	43.38	32.04%
	V级	评估范围内其他区域（I、II、III、IV级范围除外）。	57.79	42.69%
	合计		135.38	100%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
公共管理与公共服务用地	I级	①温泉路——丰顺县人民政府西侧规划路——修试大道——沿江路 ②顺湖路——金湖路——河东路 ③河滨路——沿江东路——富岭路——顺发路——五一路——西市路——东山西路西侧——G206	3.18	2.35%
	II级	①汕昆高速——西环大道——修试大道——沿江路——汤南镇政府西侧——丰达路（I级范围除外） ②汤南镇北侧区域——铁路以西区域——河东路（I级范围除外） ③沿江东路——汤西路——狮山路西侧——进华路——G206——铁路（I级范围除外）	9.22	6.81%
	III级	紫琳学院与国际声谷片区——汕昆高速——汤西镇政府北侧规划路——评估范围边界——东兴片区——铁路以西区域——东新路南侧规划路——铁路——评估范围边界——榕江北河支流（I、II级范围除外）	25.80	19.06%
	IV级	①西环大道——汕昆高速——Y117——评估范围边界——汕昆高速——西联大道——海棠湾东侧规划路——评估范围边界——东兴片区——铁路——东新路南侧规划路（I、II、III级范围除外） ②汤南镇政府东侧铁路——评估范围边界——铁路西侧 ③埔寨镇镇区——生态工业园及北侧区域 ④北斗镇镇区周边区域	37.76	27.89%
	V级	评估范围内其他区域（I、II、III、IV级范围除外）。	59.42	43.89%
	合计			135.38
公用设施用地	I级	①金河大道——汕昆高速——市政大道北侧——丰顺县人民政府西侧规划路——修试大道——沿江路 ②沿江东路——顺发路——五一路西侧——东山路——G206——河滨路 ③河东路——铁路——中兴四路东侧	4.70	3.47%
	II级	沿江东路——汤西路北侧规划路——铁路——汤南镇政府北侧——丰达路东侧——汕昆高速——西环大道（I级范围除外）	9.34	6.90%
	III级	紫琳学院与国际声谷片区——汕昆高速——汤西镇政府北侧规划路——评估范围边界——东兴片区——铁路以西区域——东新路南侧规划路——铁路——评估范围边界——榕江北河支流（I、II级范围除外）	22.80	16.84%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	IV级	①西环大道——汕昆高速——Y117——评估范围边界——汕昆高速——西联大道——海棠湾东侧规划路——评估范围边界——东兴片区——铁路——东新路南侧规划路（I、II、III级范围除外） ②汤南镇政府东侧铁路——评估范围边界——铁路西侧 ③埔寨镇镇区——生态工业园及北侧区域 ④北斗镇镇区周边区域	40.98	30.27%
	V级	评估范围内其他区域（I、II、III、IV级范围除外）。	57.57	42.52%
	合计		135.38	100%

注：表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照对应用途级别基准地价图，以基准地价图图形界线确定级别范围；表中个别数据不闭合的情况是由四舍五入所致。

表 4-2 丰顺县乡镇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
丰良镇	I级	新城路——新大街——环城路——G206——镇政府西侧规划路	1.35	10.86%
	II级	西郊大道西侧——Y176北侧——丰龙路西侧——丰龙路东侧规划路——环城路南侧规划路——G206（除I级范围外）	2.91	23.41%
	III级	评估范围内其他区域（I、II级除外）	8.17	65.73%
	合计		12.43	100.00%
留隍镇	I级	①S233北侧——Y211——古练村道西侧——S233东侧——G355——镇政府北侧 ②韩江东侧——S227——G355东侧规划路——口铺村村界线	3.13	11.74%
	II级	①韩江——口铺村村界线——G355——S227 ②S233北侧——韩江——Y215西侧规划路 ③S233北侧——X950南侧——G355南侧规划路——S233——规划桥梁——韩江——S227北侧规划路（除I级范围外）	9.37	35.16%
	III级	评估范围内其他区域（I、II级除外）	14.15	53.10%
	合计		26.65	100.00%
黄金镇	I级	金湖街——金华街——建新街西侧——白溪——建新街南侧规划路——金塘商业街东侧——沿江路南侧	0.73	20.39%
	II级	金华街西侧规划路——金湖街南侧规划路——G235——产溪（除I级范围外）	1.36	37.99%
	III级	评估范围内其他区域（I、II级除外）	1.49	41.62%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	合计		3.58	100.00%
潭江镇	I级	潭江中学北侧——沿江路——S227	0.27	6.67%
	II级	①沿江路——潭江中心小学南侧规划路——X027——北侧规划桥梁 ②坚真大桥——Y180西北侧——韩江	1.45	35.80%
	III级	评估范围内其他区域（I、II级除外）	2.33	57.53%
	合计		4.05	100.00%
砂田镇	I级	下横街——河流——肇济街——沿山街北侧	0.08	4.91%
	II级	评估范围内其他区域（除I级范围外）	1.55	95.09%
	合计		1.63	100.00%
潘田镇	I级	潘田中心小学东侧——G355北侧——文昌街——镇政府北侧——新公路西侧	0.20	12.50%
	II级	评估范围内其他区域（除I级范围外）	1.40	87.50%
	合计		1.60	100.00%
建桥镇	I级	G355——农村信用社西侧——镇政府北侧	0.15	5.66%
	II级	评估范围内其他区域（除I级范围外）	2.50	94.34%
	合计		2.65	100.00%
小胜镇	I级	卫生院东侧规划路——兴胜街——小胜中心小学西侧——镇政府北侧	0.23	16.20%
	II级	评估范围内其他区域（除I级范围）	1.19	83.80%
	合计		1.42	100.00%
龙岗镇	I级	溪北——X028北侧——龙新街西侧——龙岗镇卫生院西侧区域	0.11	20.37%
	II级	评估范围内其他区域（除I级范围）	0.43	79.63%
	合计		0.54	100.00%
大龙华镇	I级	X028——X950——大龙华中学东侧——田东村村委会北侧区域	0.12	16.67%
	II级	评估范围内其他区域（除I级范围）	0.61	84.72%
	合计		0.72	100.00%
八乡山镇	I级	Y225——Y331——镇政府周边区域——X094西侧	0.20	58.82%
	II级	评估范围内其他区域（除I级范围）	0.14	41.18%
	合计		0.34	100.00%
埔寨农场	I级	G235两侧区域	2.78	40.70%
	II级	评估范围内其他区域（除I级范围）	4.05	59.30%
	合计		6.83	100.00%
茶背工业园	I级	S233西侧规划路——茶背卫生院东侧——S233东侧	0.44	9.50%
	II级	评估范围内其他区域（除I级范围）	4.19	90.50%
	合计		4.63	100.00%

注：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，以基准地价图图形界线确定级别范围，若出现文字描述与基准地价图不一致情况，以基准地价图为准

五、商业路线价

表 5-1 丰顺县 2022 年商业路线价表

单位：元/平方米

区域	序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面价
城区	1	汤坑路③	汤井路	五一路	11094
	2	罗湖二路	罗湖桥	金湖路	8876
	3	汤坑路②	五一路	加油站	8747
	4	广场路	罗湖桥	迎宾路	8670
	5	市政大道①	黄埔大桥	丰顺中学	8360
	6	五一路①	汤坑路	汤坑镇第一中心小学	8215
	7	汤坑路④	汤井路	进华路	7213
	8	汤坑路①	加油站	金湖路	7195
	9	河滨路	黄埔大桥	汶水桥	7030
	10	沿江路	黄埔大桥	金河桥	6847
	11	汤坑路⑤	进华路	新生路	6464
	12	市政大道②	丰顺中学	金河大道	6415
	13	金湖路①	G206	金河大道	6395
	14	顺发路	河滨路	沿江东路	6298
	15	锦江街	市政大道	广场北路	6080
	16	修试大道①	黄埔大桥	西环大道	6073
	17	丰源路	世纪路	沿江路	5981
	18	金河大道	汕昆高速收费站	金湖路	5885
	19	东山路	汤坑路	G206	5783
	20	沿江东路	河滨路	顺发路	5750
	21	五一路②	汤坑镇第一中心小学	顺发路	5720
	22	世纪路	工商局	温泉路	5675
	23	迎宾路	法苑小区	丰顺县财政局	5620
	24	建设路	汤坑路	顺发路	5310
	25	河东路①	汶水桥	罗湖桥	5050
	26	修试大道②	西环大道	汤西桥	4665
	27	电声路	市政大道	G235	4632
	28	G206①	丰顺大桥	东山西路	4600
	29	广场北路	锦江街	迎宾路	4546
	30	庄园路	广场路	温泉路	4546
	31	金湖路②	金河大道	新桥	4506
	32	汤西路	汤坑路	汤西桥	4390
	33	太平北路	汤坑路	进华路	4357
	34	富岭路	顺发路	沿江东路	4225
	35	进华路	汤坑路	人民医院	4021
	36	西市路	汤坑路	五一路	3908

区域	序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面价
	37	东山西路	东山路	G206	3694
	38	金湖路③	东新路	Y302	3352
	39	汤坑路⑥	汤西路	大同中学	3094
	40	文化路	河东路	金湖路	2994
	41	新堤路	金湖路	站前街	2843
	42	站前街	新堤路	金湖路	2843
	43	顺和路	河东路	金湖路	2596
	44	中兴三路	罗湖二路	顺湖街	2342
	45	中兴四路	金河大道	罗湖二路	2018
	46	S224 埔寨镇段	Y125	埔寨加油站	1885
	47	G206 北斗镇段	北斗镇政府	北斗中心小学	1750
丰良镇	48	丰龙路	普济桥	丰良桥	1710
	49	东山路	G206	环城路	1683
	50	新大街	新城路	丰龙路	1575
	51	西郊大道	西郊桥	G206	1575
	52	G206②	西郊大道	环城路	1575
	53	新园路	西郊大道	沿河路	1515
	54	丰园路	西郊大道	沿河路	1455
	55	丰源路	西郊大道	沿河路	1455
	56	新城路	西郊桥	一横街	1375
	57	环城路	G206	丰良桥	1355
留隍镇	58	G355①	万江大道	留隍大桥	2815
	59	新堤路	G355	下街	2152
	60	万江大道	南方电网	G355	1870
	61	G355②	南方电网	万江大道	1475
	62	内街	G355	新堤路	1840
黄金镇	63	建新街	沿江路	松青村村委会	1800
	64	沿江街	金华街	产溪	1660
	65	金湖街	黄金路	综合文化楼	1280

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

六、各用途基准地价修正体系

6.1 商服用地基准地价修正体系

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

6.1.1 计算公式

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

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

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 层楼面地价
$P_{楼}$	——	待估宗地所在级别的楼面地价
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_{lx}	——	楼层修正系数
K_y	——	剩余使用年期修正系数
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
K_t	——	用地类型修正系数
D	——	土地开发程度修正值

6.1.2 修正体系

6.1.2.1 区域因素修正

区域因素包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、人口状况、城镇规划。

城区修正系数如下：

表 6-1 城区商服用地区域因素修正系数表（一级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心 距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0382	0.0191	0	-0.0165	-0.0329
交通条件	距公交站距 离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0132	0.0066	0	-0.0057	-0.0114
	距汽车站距	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
公共设施状况	离(米)	修正值	0.0037	0.0018	0	-0.0016	-0.0032	
	距高速公路出入口距离(米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0014	-0.0028	
	距火车站距离(米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0015	-0.0029	
	公共设施状况	距医疗设施距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
修正值			0.0038	0.0019	0	-0.0016	-0.0033	
距农贸市场距离(米)		因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500	
		修正值	0.0043	0.0021	0	-0.0018	-0.0037	
距银行距离(米)		因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
		修正值	0.0041	0.0020	0	-0.0018	-0.0035	
距文体娱乐设施距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800		
	修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0019	-0.0038		
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0016	-0.0033	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0016	-0.0031	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0033	0.0016	0	-0.0014	-0.0028	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0013	-0.0025	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0011	-0.0023	
	城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
			修正值	0.0079	0.0040	0	-0.0034	-0.0068
用地规划		因素说明	中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	零星商业网点	其他类型	
		修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0033	-0.0067	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
人口状况	常住人口密度	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0119	0.0060	0	-0.0051	-0.0103
	客流人口密度	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0116	0.0058	0	-0.0050	-0.0100

表 6-2 城区商服用地区域因素修正系数表（二级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0361	0.0181	0	-0.0143	-0.0286
交通条件	距公交站距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.0049	-0.0099
	距汽车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0035	0.0017	0	-0.0014	-0.0027
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0012	-0.0024
距火车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
	修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0013	-0.0025	
公共设施状况	距医疗设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0014	-0.0028
	距农贸市场距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0041	0.0020	0	-0.0016	-0.0032
	距银行距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0039	0.0019	0	-0.0015	-0.0030
距文体娱乐设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0042	0.0021	0	-0.0016	-0.0033	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0014	-0.0029
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0014	-0.0027
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0031	0.0015	0	-0.0012	-0.0024

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0027	0.0014	0	-0.0011	-0.0022
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0010	-0.0020
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0075	0.0037	0	-0.0030	-0.0059
	用地规划	因素说明	中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	零星商业网点	其他类型
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0029	-0.0058
人口状况	常住人口密度	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0113	0.0056	0	-0.0045	-0.0089
	客流人口密度	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0110	0.0055	0	-0.0043	-0.0087

表 6-3 城区商服用地区域因素修正系数表 (三级)

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离 (米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0312	0.0156	0	-0.0113	-0.0227
交通条件	距公交站距离 (米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0108	0.0054	0	-0.0039	-0.0078
	距汽车站距离 (米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0011	-0.0022
	距高速公路出入口距离 (米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0009	-0.0019
距火车站距离 (米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
	修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0010	-0.0020	
公共设施状况	距医疗设施距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0031	0.0015	0	-0.0011	-0.0022
	距农贸市场距离 (米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0013	-0.0025
	距银行距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0012	-0.0024
距文体娱乐设施距离	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0013	-0.0026	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	(米)							
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0011	-0.0023	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0011	-0.0022	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0027	0.0013	0	-0.0010	-0.0019	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0009	-0.0017	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0008	-0.0016	
	城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
			修正值	0.0065	0.0032	0	-0.0023	-0.0047
用地规划		因素说明	中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	零星商业网点	其他类型	
		修正值	0.0063	0.0032	0	-0.0023	-0.0046	
人口状况	常住人口密度	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小	
		修正值	0.0097	0.0049	0	-0.0035	-0.0071	
	客流人口密度	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小	
		修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0035	-0.0069	

表 6-4 城区商服用地区域因素修正系数表 (四级)

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
	距离（米）	修正值	0.0254	0.0127	0	-0.0090	-0.0181
交通条件	距公交站距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0031	-0.0063
	距汽车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0009	-0.0017
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0008	-0.0015
距火车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
	修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0008	-0.0016	
公共设施状况	距医疗设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0009	-0.0018
	距农贸市场距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0010	-0.0020
	距银行距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0027	0.0014	0	-0.0010	-0.0019
距文体娱乐设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0010	-0.0021	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0009	-0.0018
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0009	-0.0017
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0008	-0.0015
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定，没有无信号现象	通讯信号较稳定，无信号频率较小	通讯信号稳定，无信号频率小	通讯信号稳定性较差，无信号现象时有发生	通讯信号不稳定，无信号现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0019	0.0010	0	-0.0007	-0.0014
	燃气状况	因素说明	供气很稳定，没有断供现象	供气较稳定，断供频率较小	供气稳定，断供频率小	供气较不稳定，断供现象时有发生	供气很不稳定，断供现象经常发生，且持续时间长

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0006	-0.0013
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期准备建设	有道路规划，近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0053	0.0026	0	-0.0019	-0.0037
	用地规划	因素说明	中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	零星商业网点	其他类型
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0018	-0.0037
人口状况	常住人口密度	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0079	0.0040	0	-0.0028	-0.0056
	客流人口密度	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0028	-0.0055

表 6-5 城区商服用地区域因素修正系数表（五级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0191	0.0095	0	-0.0058	-0.0117
交通条件	距公交站距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0020	-0.0040
	距汽车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0006	-0.0011
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.0010
距火车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
	修正值	0.0017	0.0008	0	-0.0005	-0.0010	
公共设施状况	距医疗设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0019	0.0009	0	-0.0006	-0.0012
	距农贸市场距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0007	-0.0013
	距银行距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0006	-0.0012
距文体娱乐设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0007	-0.0013	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0019	0.0010	0	-0.0006	-0.0012
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0006	-0.0011	
		因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长	
	排水状况	修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.0010	
		因素说明	通讯信号很稳定，没有无信号现象	通讯信号较稳定，无信号频率较小	通讯信号稳定，无信号频率小	通讯信号稳定性较差，无信号现象时有发生	通讯信号不稳定，无信号现象经常发生，且持续时间较长	
	通讯状况	修正值	0.0014	0.0007	0	-0.0004	-0.0009	
		因素说明	供气很稳定，没有断供现象	供气较稳定，断供频率较小	供气稳定，断供频率小	供气较不稳定，断供现象时有发生	供气很不稳定，断供现象经常发生，且持续时间较长	
	燃气状况	修正值	0.0013	0.0007	0	-0.0004	-0.0008	
		因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期准备建设	有道路规划，近期无建设	有远期道路规划	无道路规划	
	城镇规划	道路规划	修正值	0.0039	0.0020	0	-0.0012	-0.0024
			因素说明	中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	零星商业网点	其他类型
	用地规划	修正值	0.0039	0.0019	0	-0.0012	-0.0024	
			因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
人口状况	常住人口密度	修正值	0.0059	0.0030	0	-0.0018	-0.0036	
		因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小	
	客流人口密度	修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0018	-0.0036	
		因素说明						

丰顺县各镇（除汤坑镇、汤南镇、汤西镇、埔寨镇、北斗镇）
商服用地区域因素修正系数如下：

表 6-6 乡镇商服用地区域因素修正系数表（一级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0274	0.0137	0	-0.0106	-0.0212
交通条件	距汽车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0010	-0.0020
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0023	0.0011	0	-0.0009	-0.0018
公共设施	距医疗设施	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
状况	距离（米）	修正值	0.0027	0.0014	0	-0.0010	-0.0021	
	距农贸市场	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500	
	距离（米）	修正值	0.0031	0.0015	0	-0.0012	-0.0024	
	距银行距离	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	（米）	修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0011	-0.0023	
	距文体娱乐	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
设施距离	修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0012	-0.0024		
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0027	0.0014	0	-0.0011	-0.0021	
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0010	-0.0020	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长	
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0009	-0.0018	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定，没有无信号现象	通讯信号较稳定，无信号频率较小	通讯信号稳定，无信号频率小	通讯信号稳定性较差，无信号现象时有发生	通讯信号不稳定，无信号现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0021	0.0010	0	-0.0008	-0.0016	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定，没有断供现象	供气较稳定，断供频率较小	供气稳定，断供频率小	供气较不稳定，断供现象时有发生	供气很不稳定，断供现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0019	0.0009	0	-0.0007	-0.0015	
	城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期准备建设	有道路规划，近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
			修正值	0.0057	0.0028	0	-0.0022	-0.0044
用地规划		因素说明	中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	零星商业网点	其他类型	
		修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0021	-0.0043	
人口状况	常住人口密度	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小	
		修正值	0.0086	0.0043	0	-0.0033	-0.0066	
	客流人口密度	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小	
		修正值	0.0083	0.0042	0	-0.0032	-0.0064	

表 6-7 乡镇商服用地区域因素修正系数表（二级）

因素	因子	优	较优	一般	较差	差		
繁华程度	距商服中心距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500	
		修正值	0.0241	0.0120	0	-0.0077	-0.0153	
交通条件	距汽车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0007	-0.0015	
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
		修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0006	-0.0013	
公共设施状况	距医疗设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0008	-0.0015	
	距农贸市场距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500	
		修正值	0.0027	0.0014	0	-0.0009	-0.0017	
	距银行距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0008	-0.0016	
距文体娱乐设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800		
	修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0009	-0.0018		
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0008	-0.0015	
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0023	0.0011	0	-0.0007	-0.0015	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长	
		修正值	0.0021	0.0010	0	-0.0007	-0.0013	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定，没有无信号现象	通讯信号较稳定，无信号频率较小	通讯信号稳定，无信号频率小	通讯信号稳定性较差，无信号现象时有发生	通讯信号不稳定，无信号现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0006	-0.0012	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定，没有断供现象	供气较稳定，断供频率较小	供气稳定，断供频率小	供气较不稳定，断供现象时有发生	供气很不稳定，断供现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0017	0.0008	0	-0.0005	-0.0011	
	城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期准备建设	有道路规划，近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
			修正值	0.0050	0.0025	0	-0.0016	-0.0032
用地规划		因素说明	中心商业区	较繁华商业	一般商业区	零星商业网	其他类型	

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
			区		点		
		修正值	0.0049	0.0024	0	-0.0016	-0.0031
人口状况	常住人口密度	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0024	-0.0048
	客流人口密度	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0023	-0.0047

表 6-8 乡镇商服用地区域因素修正系数表（三级）

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
繁华程度	距商服中心距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0208	0.0104	0	-0.0059	-0.0119
交通条件	距汽车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0006	-0.0011
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0005	-0.0010
公共设施状况	距医疗设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0021	0.0010	0	-0.0006	-0.0012
	距农贸市场距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0007	-0.0013
	距银行距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0006	-0.0013
距文体娱乐设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0007	-0.0014		
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0021	0.0010	0	-0.0006	-0.0012
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0006	-0.0011
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0005	-0.0010
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定，没有无信号现象	通讯信号较稳定，无信号频率较小	通讯信号稳定，无信号频率小	通讯信号稳定性较差，无信号现象时有发生	通讯信号不稳定，无信号现象经常发生，且持续时间长

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
燃气状况		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.0009
	因素说明		供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0014	0.0007	0	-0.0004	-0.0008
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0012	-0.0025
	用地规划	因素说明	中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	零星商业网点	其他类型
		修正值	0.0042	0.0021	0	-0.0012	-0.0024
人口状况	常住人口密度	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0065	0.0032	0	-0.0019	-0.0037
	客流人口密度	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0063	0.0032	0	-0.0018	-0.0036

6.1.2.2 容积率与楼层修正

(1) 容积率修正

表 6-9 商服用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.4641	1.3893	1.3244	1.2674	1.2167	1.1714	1.1306
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.0935	1.0597	1.0286	1.0000	0.9789	0.9591	0.9406
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.9232	0.9069	0.8914	0.8768	0.8630	0.8498	0.8373
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.8253	0.8139	0.8030	0.7926	0.7826	0.7730	0.7638
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.7549	0.7464	0.7382	0.7302	0.7226	0.7151	0.7080
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	0.7010	0.6943	0.6878	0.6815	0.6754	0.6694	0.6636
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.6580	0.6526	0.6472	0.6421	0.6370	0.6321	0.6273
容积率	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	0.6226	0.6180	0.6136	0.6092	0.6050	0.6008	0.5968
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7.0	7.1	7.2
修正系数	0.5928	0.5889	0.5851	0.5813	0.5777	0.5741	0.5706
容积率	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9
修正系数	0.5672	0.5638	0.5605	0.5573	0.5541	0.5510	0.5479

容积率	≥8.0	/	/	/	/	/	/
修正系数	0.5449	/	/	/	/	/	/

注：①本表适用于待开发项目采用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： $x = (2/r)^{0.55}$ ；当 $2.0 < r < 8.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.438}$ 。③待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所分摊的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地（所分摊的）建筑面积；④待估价宗地为商住用地等情况时，若商服用地分摊的建筑面积占比较小（≤15%）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较大（>15%）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 6-10 商服用地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	2.1075	0.8267	0.5991	0.4667	0.4063

注：①本表适用于已建成项目或已有详细规划指标且有商业楼层分布依据的零售商业、批发市场用地待开发项目宜采用楼面地价测算宗地价格；②修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。

6.1.2.3 年期修正

使用按照土地还原率为 6.46%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

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 6-11 商服用地年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.066	0.128	0.186	0.241	0.293	0.341	0.386	0.429	0.469	0.507
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.542	0.575	0.606	0.636	0.663	0.689	0.713	0.736	0.758	0.778
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.797	0.814	0.831	0.847	0.861	0.875	0.888	0.900	0.912	0.923
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.933	0.942	0.951	0.959	0.967	0.975	0.982	0.988	0.994	1.000

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率取 6.46% 条件下的年期修正系数。

6.1.2.4 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 6-12 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	1.10	1.08	1.05
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	1.00	0.90	0.85	0.80

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

(2) 临街类型修正

表 6-13 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

(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 6-14 商服用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	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	-0.03
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
地形地质	地形地质好	地形地质较好	地形地质适宜	地形地质较差	地形地质差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

6.1.2.5 土地开发程度修正

丰顺县商服用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超

过基准地价设定土地开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 6-15 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	供电	供水	排水	通讯	通燃 气	合计
开发费	20~50	15~30	15~30	15~25	10~20	10~15	10~30	95~200

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

6.2 商业路线价修正体系

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

6.2.1 计算公式

$$P_{\text{宗}} = u \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_s \times K_k \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{\text{宗}}$ —— 待估宗地第 n 层楼面地价
- u —— 待估宗地所属路线段的路线价（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_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

6.2.2 修正体系

商业路线价对应的修正体系中，剩余使用年期修正、期日修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等，与 6.1 商服用地基准地价修正体系相同。商业路线价特有的修正体系部分如下：

(1) 楼层修正

表 6-16 商业路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1.0000	0.3922	0.2842	0.2214	0.2080

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 6-17 临街深度修正系数表

深度（米）	$v \leq 2$	$2 < v \leq 4$	$4 < v \leq 6$	$6 < v \leq 8$	$8 < v \leq 10$	$10 < v \leq 12$
修正系数	1.60	1.45	1.28	1.15	1.06	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 12 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准，临街深度大于 12 米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准；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 6-18 临街宽度修正系数表

临街宽度（米）	$K \leq 2$	$2 < k \leq 4$	$4 < k \leq 6$	$6 < k \leq 9$	$9 < k \leq 12$	$K > 12$
修正系数 (K_k)	0.85	0.94	1.00	0.98	1.02	1.05

6.3 住宅用地基准地价修正体系

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

6.3.1 计算公式

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

式中：

- $P_{开}$ —— 待估宗地平均楼面地价
- $P_{楼}$ —— 待估宗地所在级别的基准地价（楼面地价）
- K_t —— 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 —— 剩余使用年期修正系数
- 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

6.3.2 修正体系

6.3.2.1 区域因素修正

区域因素包括基本设施状况、交通条件、环境条件、繁华程度、人口状况、城镇规划。城区修正系数如下：

表 6-19 城区住宅用地区域因素修正系数表（一级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0255	0.0128	0	-0.0111	-0.0223
交通条件	距公交站距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0063	-0.0126
	距汽车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0016	-0.0033
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0015	-0.0030
距火车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
	修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0013	-0.0026	
公共设施状况	距中学距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0016	-0.0032
	距小学距离（米）	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0051	0.0025	0	-0.0022	-0.0044
	距幼儿园距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0043	0.0021	0	-0.0019	-0.0037
	距医疗设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0016	-0.0033
	距农贸市场距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0014	-0.0029
距银行距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0023	0.0011	0	-0.0010	-0.0020	
距文体娱乐设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0023	0.0011	0	-0.0010	-0.0020	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0059	0.0029	0	-0.0026	-0.0051
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	排水状况	修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0025	-0.0050	
		因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下,既有洪涝和积水现象,且持续时间较长	
	通讯状况	修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0023	-0.0045	
		因素说明	通讯信号很稳定,没有无信号现象	通讯信号较稳定,无信号频率较小	通讯信号稳定,无信号频率小	通讯信号稳定性较差,无信号现象时有发生	通讯信号不稳定,无信号现象经常发生,且持续时间长	
	燃气状况	修正值	0.0047	0.0023	0	-0.0020	-0.0041	
		因素说明	供气很稳定,没有断供现象	供气较稳定,断供频率较小	供气稳定,断供频率小	供气较不稳定,断供现象时有发生	供气很不稳定,断供现象经常发生,且持续时间长	
	环境条件	大气污染	修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0019	-0.0038
			因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
		噪音污染	修正值	0.0059	0.0030	0	-0.0026	-0.0052
			因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
工程地质		修正值	0.0059	0.0029	0	-0.0026	-0.0051	
		因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患	
地形地势		修正值	0.0050	0.0025	0	-0.0022	-0.0044	
		因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
人文景观		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0041	
		因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观,环境较差	无特殊人文景观,环境很差	
自然景观		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0041	
		因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观,环境较差	无特殊自然景观,环境很差	
城镇规划		道路规划	修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0022	-0.0045
			因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期准备建设	有道路规划,近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
	用地规划	修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0025	-0.0050	
		因素说明	成片一类居住用地	非成片一类居住用地	二类居住用地	三类居住用地	四类居住用地	
人口状况	居住小区聚集度	修正值	0.0059	0.0030	0	-0.0026	-0.0052	
		因素说明	居住小区密度大	居住小区密度较大	居住小区密度一般	居住小区密度较小	居住小区密度小	
	常住人口密	修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0030	-0.0061	
	因素说明	常住人口密	常住人口密	常住人口密	常住人口密	常住人口密		

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
	度	度大	度较大	度一般	度较小	度小
	修正值	0.0060	0.0030	0	-0.0026	-0.0053

表 6-20 城区住宅用地区域因素修正系数表（二级）

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
繁华程度	距商服中心距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0226	0.0113	0	-0.0095	-0.0190
交通条件	距公交站距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0128	0.0064	0	-0.0054	-0.0107
	距汽车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0014	-0.0028
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0013	-0.0026
距火车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
	修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0011	-0.0022	
公共设施状况	距中学距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0014	-0.0027
	距小学距离（米）	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0019	-0.0038
	距幼儿园距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0016	-0.0032
	距医疗设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0014	-0.0028
	距农贸市场距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0012	-0.0025
距银行距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0008	-0.0017	
距文体娱乐设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0009	-0.0017	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0022	-0.0044
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0051	0.0025	0	-0.0021	-0.0043
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持
		修正值					

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
		通	畅通			续时间较长	
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0019	-0.0038
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0017	-0.0035
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0039	0.0019	0	-0.0016	-0.0033
环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
		修正值	0.0053	0.0026	0	-0.0022	-0.0044
	噪音污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
		修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0022	-0.0044
	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0019	-0.0037
	地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
		修正值	0.0042	0.0021	0	-0.0018	-0.0035
	人文景观	因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观, 环境较差	无特殊人文景观, 环境很差
		修正值	0.0042	0.0021	0	-0.0018	-0.0035
	自然景观	因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 环境较差	无特殊自然景观, 环境很差
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0019	-0.0038
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0051	0.0025	0	-0.0021	-0.0043
	用地规划	因素说明	成片一类居住用地	非成片一类居住用地	二类居住用地	三类居住用地	四类居住用地
		修正值	0.0053	0.0026	0	-0.0022	-0.0044
人口状况	居住小区聚集度	因素说明	居住小区密度大	居住小区密度较大	居住小区密度一般	居住小区密度较小	居住小区密度小
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0026	-0.0052
	常住人口密度	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0022	-0.0045

表 6-21 城区住宅用地区域因素修正系数表 (三级)

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离(米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0199	0.0100	0	-0.0077	-0.0154
交通条件	距公交站距离(米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0113	0.0056	0	-0.0043	-0.0087
	距汽车站距离(米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0011	-0.0023
	距高速公路出入口距离(米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0027	0.0013	0	-0.0010	-0.0021
距火车站距离(米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
	修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0009	-0.0018	
公共设施状况	距中学距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0011	-0.0022
	距小学距离(米)	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0040	0.0020	0	-0.0015	-0.0031
	距幼儿园距离(米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0013	-0.0026
	距医疗设施距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0011	-0.0022
	距农贸市场距离(米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0010	-0.0020
距银行距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0007	-0.0014	
距文体娱乐设施距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0007	-0.0014	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0018	-0.0035
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0045	0.0022	0	-0.0017	-0.0035
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0040	0.0020	0	-0.0016	-0.0031
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0014	-0.0028
		因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长
	修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0013	-0.0026	
环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0018	-0.0036
	噪音污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0018	-0.0035
	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
		修正值	0.0039	0.0019	0	-0.0015	-0.0030
	地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
		修正值	0.0037	0.0018	0	-0.0014	-0.0028
	人文景观	因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观, 环境较差	无特殊人文景观, 环境很差
		修正值	0.0037	0.0018	0	-0.0014	-0.0028
	自然景观	因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 环境较差	无特殊自然景观, 环境很差
		修正值	0.0040	0.0020	0	-0.0015	-0.0031
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0045	0.0022	0	-0.0017	-0.0035
	用地规划	因素说明	成片一类居住用地	非成片一类居住用地	二类居住用地	三类居住用地	四类居住用地
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0018	-0.0036
人口状况	居住小区聚集度	因素说明	居住小区密度大	居住小区密度较大	居住小区密度一般	居住小区密度较小	居住小区密度小
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0021	-0.0042
	常住人口密度	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0018	-0.0036

表 6-22 城区住宅用地区域因素修正系数表 (四级)

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离 (米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0163	0.0082	0	-0.0065	-0.0130
交通条件	距公交站距离 (米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0037	-0.0073
	距汽车站距	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
	离(米)	修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0010	-0.0019
	距高速公路出入口距离(米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0017
	距火车站距离(米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
修正值		0.0019	0.0009	0	-0.0008	-0.0015	
公共设施状况	距中学距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0009	-0.0018
	距小学距离(米)	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0033	0.0016	0	-0.0013	-0.0026
	距幼儿园距离(米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0027	0.0014	0	-0.0011	-0.0022
	距医疗设施距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0009	-0.0019
	距农贸市场距离(米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0008	-0.0017
	距银行距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0015	0.0007	0	-0.0006	-0.0012
距文体娱乐设施距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0015	0.0007	0	-0.0006	-0.0012	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0015	-0.0030
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0037	0.0018	0	-0.0015	-0.0029
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0013	-0.0026
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0012	-0.0024
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0011	-0.0022
环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0015	-0.0030
	噪音污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0015	-0.0030
	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0013	-0.0025
	地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0012	-0.0024
	人文景观	因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观,环境较差	无特殊人文景观,环境很差
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0012	-0.0024
自然景观	因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观,环境较差	无特殊自然景观,环境很差	
	修正值	0.0033	0.0016	0	-0.0013	-0.0026	
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期准备建设	有道路规划,近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0037	0.0018	0	-0.0015	-0.0029
	用地规划	因素说明	成片一类居住用地	非成片一类居住用地	二类居住用地	三类居住用地	四类居住用地
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0015	-0.0030
人口状况	居住小区聚集度	因素说明	居住小区密度大	居住小区密度较大	居住小区密度一般	居住小区密度较小	居住小区密度小
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0018	-0.0035
	常住人口密度	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0039	0.0019	0	-0.0015	-0.0031

表 6-23 城区住宅用地区域因素修正系数表（五级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0255	0.0128	0	-0.0111	-0.0223
交通条件	距公交站距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0063	-0.0126
	距汽车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0016	-0.0033
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0015	-0.0030
距火车站距	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	离(米)	修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0013	-0.0026	
公共设施状况	距中学距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500	
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0016	-0.0032	
	距小学距离(米)	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700	
		修正值	0.0051	0.0025	0	-0.0022	-0.0044	
	距幼儿园距离(米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		修正值	0.0043	0.0021	0	-0.0019	-0.0037	
	距医疗设施距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
		修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0016	-0.0033	
	距农贸市场距离(米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500	
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0014	-0.0029	
	距银行距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
		修正值	0.0023	0.0011	0	-0.0010	-0.0020	
距文体娱乐设施距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800		
	修正值	0.0023	0.0011	0	-0.0010	-0.0020		
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0059	0.0029	0	-0.0026	-0.0051	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0025	-0.0050	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0023	-0.0045	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0047	0.0023	0	-0.0020	-0.0041	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0019	-0.0038	
	环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
			修正值	0.0059	0.0030	0	-0.0026	-0.0052

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	噪音污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染	
		修正值	0.0059	0.0029	0	-0.0026	-0.0051	
	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患	
		修正值	0.0050	0.0025	0	-0.0022	-0.0044	
	地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0041	
	人文景观	因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观,环境较差	无特殊人文景观,环境很差	
		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0041	
	自然景观	因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观,环境较差	无特殊自然景观,环境很差	
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0022	-0.0045	
	城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期准备建设	有道路规划,近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
			修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0025	-0.0050
用地规划		因素说明	成片一类居住用地	非成片一类居住用地	二类居住用地	三类居住用地	四类居住用地	
		修正值	0.0059	0.0030	0	-0.0026	-0.0052	
人口状况	居住小区聚集度	因素说明	居住小区密度大	居住小区密度较大	居住小区密度一般	居住小区密度较小	居住小区密度小	
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0030	-0.0061	
	常住人口密度	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小	
		修正值	0.0060	0.0030	0	-0.0026	-0.0053	

丰顺县各镇（除汤坑镇、汤南镇、汤西镇、埔寨镇、北斗镇）住宅用地区域因素修正系数如下：

表 6-24 乡镇住宅用地区域因素修正系数表（一级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0169	0.0085	0	-0.0062	-0.0124
交通条件	距汽车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0025	0.0012	0	-0.0009	-0.0018
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0023	0.0011	0	-0.0008	-0.0017
公共设施状况	距中学距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0009	-0.0018
	距小学距离（米）	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0012	-0.0025
距幼儿园距	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	离(米)	修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0010	-0.0021	
	距医疗设施 距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
		修正值	0.0025	0.0012	0	-0.0009	-0.0018	
	距农贸市场 距离(米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500	
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0008	-0.0016	
	距银行距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
		修正值	0.0015	0.0008	0	-0.0006	-0.0011	
	距文体娱乐 设施距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
修正值		0.0015	0.0008	0	-0.0006	-0.0011		
基础设施 状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0039	0.0019	0	-0.0014	-0.0028	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0014	-0.0028	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0013	-0.0025	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0031	0.0015	0	-0.0011	-0.0023	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0011	-0.0021	
	环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
			修正值	0.0039	0.0020	0	-0.0014	-0.0029
噪音污染		因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染	
		修正值	0.0039	0.0019	0	-0.0014	-0.0029	
工程地质		因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患	
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0012	-0.0024	
地形地势		因素说明	地形平坦	地形较为平	地形平整度	地形较不平	地形不平坦	

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
				坦	一般	坦	
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0011	-0.0023
	人文景观	因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观, 环境较差	无特殊人文景观, 环境很差
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0011	-0.0023
	自然景观	因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 环境较差	无特殊自然景观, 环境很差
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0012	-0.0025
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0014	-0.0028
	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其他类型
		修正值	0.0039	0.0020	0	-0.0014	-0.0029
人口状况	居住小区聚集度	因素说明	居住小区密度大	居住小区密度较大	居住小区密度一般	居住小区密度较小	居住小区密度小
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0017	-0.0034
	常住人口密度	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0040	0.0020	0	-0.0015	-0.0029

表 6-25 乡镇住宅用地区域因素修正系数表 (二级)

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
繁华程度	距商服中心距离 (米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0047	-0.0094
交通条件	距汽车站距离 (米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0007	-0.0014
	距高速公路出入口距离 (米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0019	0.0010	0	-0.0006	-0.0013
公共设施状况	距中学距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0007	-0.0013
	距小学距离 (米)	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0029	0.0014	0	-0.0009	-0.0019
	距幼儿园距离 (米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0008	-0.0016
	距医疗设施距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0021	0.0010	0	-0.0007	-0.0014
	距农贸市场距离 (米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0019	0.0009	0	-0.0006	-0.0012
	距银行距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0013	0.0006	0	-0.0004	-0.0008
距文体娱乐设施距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0013	0.0006	0	-0.0004	-0.0008	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0033	0.0016	0	-0.0011	-0.0021	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0011	-0.0021	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0009	-0.0019	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0009	-0.0017	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0025	0.0012	0	-0.0008	-0.0016	
	环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
			修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0011	-0.0022
噪音污染		因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染	
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0011	-0.0022	
工程地质		因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患	
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0009	-0.0018	
地形地势		因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
		修正值	0.0027	0.0013	0	-0.0009	-0.0017	
人文景观		因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观, 环境较差	无特殊人文景观, 环境很差	
		修正值	0.0027	0.0013	0	-0.0009	-0.0017	
自然景观		因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 环境较差	无特殊自然景观, 环境很差	
		修正值	0.0029	0.0014	0	-0.0009	-0.0019	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期准备建设	有道路规划，近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0011	-0.0021
	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其他类型
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0011	-0.0022
人口状况	居住小区聚集度	因素说明	居住小区密度大	居住小区密度较大	居住小区密度一般	居住小区密度较小	居住小区密度小
		修正值	0.0039	0.0020	0	-0.0013	-0.0026
	常住人口密度	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0011	-0.0022

表 6-26 乡镇住宅用地区域因素修正系数表（三级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0035	-0.0070
交通条件	距汽车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0005	-0.0010
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.0009
公共设施状况	距中学距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0005	-0.0010
	距小学距离（米）	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0007	-0.0014
	距幼儿园距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0006	-0.0012
	距医疗设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0005	-0.0010
	距农贸市场距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.0009
距银行距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0011	0.0005	0	-0.0003	-0.0006	
距文体娱乐设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0011	0.0005	0	-0.0003	-0.0006	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0027	0.0014	0	-0.0008	-0.0016
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续

因素	因子	优	较优	一般	较差	差		
						时间长		
		修正值	0.0027	0.0013	0	-0.0008	-0.0016	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下,既有洪涝和积水现象,且持续时间较长	
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0007	-0.0014	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定,没有无信号现象	通讯信号较稳定,无信号频率较小	通讯信号稳定,无信号频率小	通讯信号稳定性较差,无信号现象时有发生	通讯信号不稳定,无信号现象经常发生,且持续时间较长	
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0006	-0.0013	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定,没有断供现象	供气较稳定,断供频率较小	供气稳定,断供频率小	供气较不稳定,断供现象时有发生	供气很不稳定,断供现象经常发生,且持续时间较长	
		修正值	0.0021	0.0010	0	-0.0006	-0.0012	
	环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
			修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0008	-0.0016
		噪音污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
			修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0008	-0.0016
工程地质		因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患	
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0007	-0.0014	
地形地势		因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0006	-0.0013	
人文景观		因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观,环境较差	无特殊人文景观,环境很差	
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0006	-0.0013	
自然景观		因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观,环境较差	无特殊自然景观,环境很差	
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0007	-0.0014	
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划,正在建设中	有道路规划,近期准备建设	有道路规划,近期无建设	有远期道路规划	无道路规划	
		修正值	0.0027	0.0013	0	-0.0008	-0.0016	
	用地规划	因素说明	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其他类型	
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0008	-0.0016	
人口状况	居住小区聚集度	因素说明	居住小区密度大	居住小区密度较大	居住小区密度一般	居住小区密度较小	居住小区密度小	
		修正值	0.0033	0.0016	0	-0.0010	-0.0019	
	常住人口密	因素说明	常住人口密	常住人口密	常住人口密	常住人口密	常住人口密	

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
	度	度大	度较大	度一般	度较小	度小
	修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0008	-0.0016

6.3.2.2 容积率修正

表 6-27 住宅用地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	1.3195	1.2701	1.2267	1.1880	1.1533	1.1220	1.0934	1.0672	1.0430
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0207	1.0000	0.9831	0.9672	0.9523	0.9382	0.9249	0.9123	0.9003
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8889	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	4.0	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	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.7471	0.7415	0.7361	0.7308	0.7256	0.7206	0.7157	0.7110	0.7064
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3
修正系数	0.7018	0.6974	0.6931	0.6889	0.6848	0.6808	0.6769	0.6730	0.6693
容积率	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	7.0	7.1	7.2
修正系数	0.6656	0.6620	0.6584	0.6550	0.6516	0.6483	0.6450	0.6418	0.6387
容积率	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	8.0	8.1
修正系数	0.6356	0.6326	0.6296	0.6267	0.6239	0.6211	0.6183	0.6156	0.6129
容积率	8.2	8.3	8.4	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9.0
修正系数	0.6103	0.6077	0.6051	0.6026	0.6002	0.5978	0.5954	0.5930	0.5907
容积率	9.5	≥10.0	/	/	/	/	/	/	/
修正系数	0.5796	0.5693	/	/	/	/	/	/	/

注：①本表适用于采用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： $x = (2/r)^{0.40}$ ；当 $2.0 < r < 10.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.35}$ ；③待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积；④待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

6.3.2.3 楼层分配系数

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

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

表 6-28 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	1.0000	1.0312	1.0596	1.0669	1.0354	0.9787	0.9463	0.9274	0.9089

系数									
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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 6-29 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%。

6.3.2.4 年期修正

按照土地还原率为 5.78%，住宅用地法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

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 —— 土地还原率

表 6-30 住宅用地年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.056	0.108	0.158	0.205	0.250	0.292	0.332	0.369	0.405	0.438
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.470	0.500	0.529	0.556	0.581	0.605	0.628	0.649	0.669	0.688
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.707	0.724	0.740	0.755	0.770	0.783	0.796	0.808	0.820	0.831
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.841	0.851	0.860	0.869	0.877	0.885	0.892	0.899	0.906	0.912
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.918	0.924	0.929	0.934	0.939	0.943	0.947	0.951	0.955	0.959
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.962	0.965	0.968	0.971	0.974	0.976	0.979	0.981	0.983	0.985

剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.987	0.989	0.990	0.992	0.994	0.995	0.996	0.998	0.999	1.000

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表中为住宅用地还原率取 5.78% 条件下的年期修正系数。

6.3.2.5 个别因素修正

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 6-31 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	1.15	1.10	1.05	1.00	0.95	0.85	0.80

(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 6-32 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	-0.03
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
距离铁路或高架路、桥	—	—	大于等于 100 米，基本不受影响	50 米至 100 米之间，受影响较小	小于 50 米，受影响较大
修正系数	—	—	0	-0.01	-0.02

6.3.2.6 土地开发程度修正

丰顺县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 6-33 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	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20~50	15~30	15~30	15~25	10~20	10~15	10~30	95~200

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

6.4 工业用地基准地价修正体系

结合丰顺县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。

6.4.1 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$	——	待估宗地单位面积地价
$P_{地}$	——	待估宗地所在级别的基准地价
K_t	——	用地类型修正系数
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_y	——	剩余使用年期修正系数
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

6.4.2 修正体系

6.4.2.1 区域因素修正

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

城区修正系数如下：

表 6-34 城区工业用地区域因素修正系数表（一级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道，兼有次干道和支路	有混合型干道，兼有支路	有干道和支路，车辆仅靠干道出入	无干道，仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0300	0.0150	0	-0.0128	-0.0256

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	距汽车站、火车站等货运站距离(米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		修正值	0.0128	0.0064	0	-0.0055	-0.0110	
	距高速公路出入口距离(米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		修正值	0.0142	0.0071	0	-0.0061	-0.0121	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0139	0.0070	0	-0.0059	-0.0119	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0130	0.0065	0	-0.0055	-0.0111	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0109	0.0054	0	-0.0046	-0.0093	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0091	0.0045	0	-0.0039	-0.0078	
	环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
			修正值	0.0114	0.0057	0	-0.0049	-0.0097
		地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
			修正值	0.0109	0.0054	0	-0.0047	-0.0093
产业集聚效益	产业聚集规模	因素说明	产业联系密集	产业联系较密集	产业联系一般	产业联系不密集	产业联系不密集	
		修正值	0.0124	0.0062	0	-0.0053	-0.0106	
	产业配套程度	因素说明	产业配套程度高	产业配套程度较高	产业配套程度一般	产业配套程度较低	产业配套程度低	
		修正值	0.0128	0.0064	0	-0.0055	-0.0110	
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划	
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0038	-0.0075	
	用地规划	因素说明	用地规划前	用地规划前	用地规划前	用地规划有	用地规划有	

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
		景好	景较好	景一般	一定限制	明显限制
	修正值	0.0079	0.0039	0	-0.0034	-0.0067

表 6-35 城区工业用地区域因素修正系数表（二级）

因素	因子	优	较优	一般	较差	差		
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道，兼有次干道和支路	有混合型干道，兼有支路	有干道和支路，车辆仅靠干道出入	无干道，仅有一般的支路	无硬化路面	
		修正值	0.0260	0.0130	0	-0.0114	-0.0228	
	距汽车站、火车站等货运站距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		修正值	0.0111	0.0055	0	-0.0049	-0.0097	
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		修正值	0.0123	0.0061	0	-0.0054	-0.0108	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0053	-0.0106	
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0112	0.0056	0	-0.0049	-0.0099	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长	
		修正值	0.0094	0.0047	0	-0.0041	-0.0083	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定，没有无信号现象	通讯信号较稳定，无信号频率较小	通讯信号稳定，无信号频率小	通讯信号稳定性较差，无信号现象时有发生	通讯信号不稳定，无信号现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0079	0.0039	0	-0.0034	-0.0069	
	环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
			修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0043	-0.0086
地形地势		因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
		修正值	0.0094	0.0047	0	-0.0041	-0.0083	
产业集聚效益	产业集聚规模	因素说明	产业联系密集	产业联系较密集	产业联系一般	产业联系较不密集	产业联系不密集	

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
	修正值	0.0107	0.0054	0	-0.0047	-0.0094	
	产业配套程度	因素说明	产业配套程度高	产业配套程度较高	产业配套程度一般	产业配套程度较低	产业配套程度低
	修正值	0.0111	0.0055	0	-0.0049	-0.0097	
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期准备建设	有道路规划，近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0033	-0.0067
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0030	-0.0060

表 6-36 城区工业用地区域因素修正系数表（三级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道，兼有次干道和支路	有混合型干道，兼有支路	有干道和支路，车辆仅靠干道出入	无干道，仅有一般的支路	无硬化路面	
		修正值	0.0217	0.0109	0	-0.0095	-0.0190	
	距汽车站、火车站等货运站距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		修正值	0.0093	0.0046	0	-0.0041	-0.0081	
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		修正值	0.0103	0.0051	0	-0.0045	-0.0090	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0101	0.0050	0	-0.0044	-0.0088	
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0094	0.0047	0	-0.0041	-0.0082	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长	
		修正值	0.0079	0.0039	0	-0.0034	-0.0069	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定，没有无信号现象	通讯信号较稳定，无信号频率较小	通讯信号稳定，无信号频率小	通讯信号稳定性较差，无信号现象时有发生	通讯信号不稳定，无信号现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0029	-0.0057	
	环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
			修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0036	-0.0072
地形地势		因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
		修正值	0.0079	0.0039	0	-0.0034	-0.0069	
产业集聚效益	产业聚集规模	因素说明	产业联系密集	产业联系较密集	产业联系一般	产业联系较不密集	产业联系不密集	
		修正值	0.0090	0.0045	0	-0.0039	-0.0078	
	产业配套程度	因素说明	产业配套程度高	产业配套程度较高	产业配套程度一般	产业配套程度较低	产业配套程度低	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
		修正值	0.0093	0.0046	0	-0.0041	-0.0081
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0028	-0.0056
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0025	-0.0050

表 6-37 城区工业用地区域因素修正系数表 (四级)

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道, 兼有次干道和支路	有混合型干道, 兼有支路	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	无干道, 仅有一般的支路	无硬化路面	
		修正值	0.0186	0.0093	0	-0.0073	-0.0145	
	距汽车站、火车站等货运站距离 (米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		修正值	0.0079	0.0040	0	-0.0031	-0.0062	
	距高速公路出入口距离 (米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0034	-0.0069	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0086	0.0043	0	-0.0034	-0.0067	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0080	0.0040	0	-0.0031	-0.0063	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0026	-0.0053	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0022	-0.0044	
	环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
地形地势		修正值	0.0070	0.0035	0	-0.0027	-0.0055
	地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0026	-0.0053
产业集聚效益	产业集聚规模	因素说明	产业联系密集	产业联系较密集	产业联系一般	产业联系较不密集	产业联系不密集
		修正值	0.0077	0.0038	0	-0.0030	-0.0060
	产业配套程度	因素说明	产业配套程度高	产业配套程度较高	产业配套程度一般	产业配套程度较低	产业配套程度低
		修正值	0.0079	0.0040	0	-0.0031	-0.0062
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期准备建设	有道路规划，近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0055	0.0027	0	-0.0021	-0.0043
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0049	0.0024	0	-0.0019	-0.0038

表 6-38 城区工业用地区域因素修正系数表（五级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道，兼有次干道和支路	有混合型干道，兼有支路	有干道和支路，车辆仅靠干道出入	无干道，仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0158	0.0079	0	-0.0053	-0.0107
	距汽车站、火车站等货运站距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0023	-0.0046
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
修正值		0.0075	0.0037	0	-0.0025	-0.0051	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0025	-0.0050
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0023	-0.0046
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
	通讯状况	修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0019	-0.0039
		因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0016	-0.0032
环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
		修正值	0.0060	0.0030	0	-0.0020	-0.0040
	地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0019	-0.0039
产业集聚效益	产业聚集规模	因素说明	产业联系密集	产业联系较密集	产业联系一般	产业联系较不密集	产业联系不密集
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0022	-0.0044
	产业配套程度	因素说明	产业配套程度高	产业配套程度较高	产业配套程度一般	产业配套程度较低	产业配套程度低
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0023	-0.0046
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0016	-0.0031
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0014	-0.0028

丰顺县各镇（除汤坑镇、汤南镇、汤西镇、埔寨镇、北斗镇）工业用地区域因素修正系数如下：

表 6-39 乡镇工业用地区域因素修正系数表（一级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道, 兼有次干道和支路	有混合型干道, 兼有支路	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	无干道, 仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0076	-0.0153
	距汽车站等货运站距离(米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0089	0.0044	0	-0.0033	-0.0065
	距高速公路出入口距离(米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0036	-0.0072
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
环境条件	供水状况	修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0035	-0.0071	
		因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
	排水状况	修正值	0.0090	0.0045	0	-0.0033	-0.0066	
		因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
	通讯状况	修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0028	-0.0055	
		因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
	工程地质	因素说明	修正值	0.0063	0.0031	0	-0.0023	-0.0046
			因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
		地形地势	修正值	0.0079	0.0039	0	-0.0029	-0.0058
因素说明			地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
产业集聚效益	产业聚集规模	修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0028	-0.0055	
		因素说明	产业联系密集	产业联系较密集	产业联系一般	产业联系较不密集	产业联系不密集	
	产业配套程度	修正值	0.0085	0.0043	0	-0.0031	-0.0063	
		因素说明	产业配套程度高	产业配套程度较高	产业配套程度一般	产业配套程度较低	产业配套程度低	
城镇规划	道路规划	修正值	0.0089	0.0044	0	-0.0033	-0.0065	
		因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划	
	用地规划	修正值	0.0061	0.0030	0	-0.0022	-0.0045	
		因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制	
修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0020	-0.0040			

表 6-40 乡镇工业用地区域因素修正系数表 (二级)

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道, 兼有次干道和支路	有混合型干道, 兼有支路	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	无干道, 仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0179	0.0089	0	-0.0054	-0.0107
	距汽车站等货运站距离 (米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0023	-0.0046

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	距高速公路出入口距离(米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		修正值	0.0085	0.0042	0	-0.0025	-0.0051	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0083	0.0041	0	-0.0025	-0.0050	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0023	-0.0046	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0065	0.0032	0	-0.0019	-0.0039	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0016	-0.0032	
	环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
			修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0020	-0.0041
		地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
			修正值	0.0065	0.0032	0	-0.0019	-0.0039
产业集聚效益	产业聚集规模	因素说明	产业联系密集	产业联系较密集	产业联系一般	产业联系较不密集	产业联系不密集	
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0022	-0.0044	
	产业配套程度	因素说明	产业配套程度高	产业配套程度较高	产业配套程度一般	产业配套程度较低	产业配套程度低	
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0023	-0.0046	
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划	
		修正值	0.0053	0.0026	0	-0.0016	-0.0032	
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制	
		修正值	0.0047	0.0023	0	-0.0014	-0.0028	

表 6-41 乡镇工业用地区域因素修正系数表(三级)

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道，兼有次干道和支路	有混合型干道，兼有支路	有干道和支路，车辆仅靠干道出入	无干道，仅有一般的支路	无硬化路面	
		修正值	0.0158	0.0079	0	-0.0038	-0.0077	
	距汽车站等货运站距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0016	-0.0033	
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400	
		修正值	0.0075	0.0037	0	-0.0018	-0.0036	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0018	-0.0036	
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0017	-0.0033	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长	
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0014	-0.0028	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定，没有无信号现象	通讯信号较稳定，无信号频率较小	通讯信号稳定，无信号频率小	通讯信号稳定性较差，无信号现象时有发生	通讯信号不稳定，无信号现象经常发生，且持续时间长	
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0012	-0.0023	
	环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
			修正值	0.0060	0.0030	0	-0.0015	-0.0029
		地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
			修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0014	-0.0028
产业集聚效益	产业聚集规模	因素说明	产业联系密集	产业联系较密集	产业联系一般	产业联系较不密集	产业联系不密集	
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0016	-0.0032	
	产业配套程度	因素说明	产业配套程度高	产业配套程度较高	产业配套程度一般	产业配套程度较低	产业配套程度低	
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0016	-0.0033	
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建	有道路规划，近期准	有道路规划，近期无	有远期道路规划	无道路规划	

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
		设中	备建设	建设			
	修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0011	-0.0023	
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
	修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0010	-0.0020	

6.4.2.2 年期修正

按照土地还原率为 5.19%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

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 —— 土地还原率

表 6-42 工业用地年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9
修正系数	0.054	0.105	0.153	0.199	0.243	0.285	0.324	0.362	0.397
剩余使用年限	10	11	12	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.431	0.464	0.495	0.524	0.551	0.578	0.603	0.627	0.650
剩余使用年限	19	20	21	22	23	24	25	26	27
修正系数	0.671	0.692	0.711	0.730	0.747	0.764	0.780	0.795	0.809
剩余使用年限	28	29	30	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.823	0.836	0.848	0.860	0.871	0.882	0.892	0.902	0.911
剩余使用年限	37	38	39	40	41	42	43	44	45
修正系数	0.919	0.928	0.936	0.943	0.950	0.957	0.963	0.969	0.975
剩余使用年限	46	47	48	49	50	/	/	/	/
修正系数	0.981	0.986	0.991	0.996	1.00	/	/	/	/

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率取 5.19% 条件下的年期修正系数。

6.4.2.3 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 6-43 工业用地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，	面积对土地	面积对土地	面积较小，	面积过小，

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

6.4.2.4 土地开发程度修正

丰顺县工业用地基准地价为“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 6-44 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	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20~50	15~30	15~30	15~25	10~20	10~15	10~30	95~200

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

6.5 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

丰顺县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。

6.5.1 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
 $P_{楼}$ —— 待估宗地所在级别的基准地价（楼面地价）
 K_t —— 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_q —— 期日修正系数
 K_y —— 剩余使用年期修正系数
 K_g —— 其他个别因素修正系数
 D —— 土地开发程度修正值

6.5.2 修正体系

6.5.2.1 区域因素修正

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

城区修正系数如下：

表 6-45 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（一级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距服务中心距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0328	0.0164	0	-0.0144	-0.0288
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道，兼有次干道和支路	有混合型干道，兼有支路	有干道和支路，车辆仅靠干道出入	无干道，仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0063	-0.0127
	距公交站距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0131	0.0065	0	-0.0057	-0.0115
	距汽车站距离（米）	因素说明	<600	600-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0039	0.0019	0	-0.0017	-0.0034
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0040	0.0020	0	-0.0018	-0.0035
	距火车站距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0015	-0.0031
公共设施状况	距中学距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0013	-0.0026
	距小学距离（米）	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0015	-0.0031
	距幼儿园距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0031	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	距医疗设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0031	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	距农贸市场距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0009	-0.0019
距银行距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0010	-0.0020	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	距文体娱乐设施距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
		修正值	0.0025	0.0012	0	-0.0011	-0.0022	
	行政单位状况	因素说明	行政单位分布多	行政单位分布较多	行政单位分布一般	行政单位分布较少	行政单位分布少	
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0010	-0.0020	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0051	0.0025	0	-0.0022	-0.0045	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0050	0.0025	0	-0.0022	-0.0044	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0045	0.0022	0	-0.0020	-0.0039	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0039	0.0019	0	-0.0017	-0.0034	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0033	0.0016	0	-0.0014	-0.0029	
	环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
			修正值	0.0039	0.0020	0	-0.0017	-0.0035
噪音污染		因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染	
		修正值	0.0039	0.0020	0	-0.0017	-0.0035	
工程地质		因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患	
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0015	-0.0029	
地形地势		因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0014	-0.0028	
人文景观		因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观, 环境	无特殊人文景观, 环境	

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0014	-0.0028
		因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 环境较差	无特殊自然景观, 环境很差
	修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0014	-0.0027	
	自然景观	因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 环境较差	无特殊自然景观, 环境很差
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0030	-0.0061
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0032	-0.0063
人口状况	常住人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小
		修正值	0.0187	0.0093	0	-0.0082	-0.0164

表 6-46 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表 (二级)

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
繁华程度	距商服中心距离 (米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0300	0.0150	0	-0.0128	-0.0257
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道, 兼有次干道和支路	有混合型干道, 兼有支路	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	无干道, 仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0132	0.0066	0	-0.0057	-0.0113
	距公交站距离 (米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0051	-0.0102
	距汽车站距离 (米)	因素说明	<600	600-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0015	-0.0030
	距高速公路出入口距离 (米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0037	0.0018	0	-0.0016	-0.0031
距火车站距离 (米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
	修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0014	-0.0028	
公共设施状况	距中学距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0027	0.0014	0	-0.0012	-0.0023
	距小学距离 (米)	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0014	-0.0027
	距幼儿园距离 (米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0012	-0.0024
	距医疗设施距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0012	-0.0024
	距农贸市场距离 (米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0019	0.0010	0	-0.0008	-0.0017
距银行距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0009	-0.0017	
距文体娱乐	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	设施距离 (米)	修正值	0.0023	0.0011	0	-0.0010	-0.0019	
	行政单位状况	因素说明	行政单位分布多	行政单位分布较多	行政单位分布一般	行政单位分布较少	行政单位分布少	
修正值		0.0021	0.0010	0	-0.0009	-0.0018		
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0047	0.0023	0	-0.0020	-0.0040	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0020	-0.0039	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0041	0.0020	0	-0.0018	-0.0035	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0015	-0.0030	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0013	-0.0026	
	环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
			修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.0031
噪音污染		因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染	
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.0031	
工程地质		因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患	
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0013	-0.0026	
地形地势		因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0013	-0.0025	
人文景观		因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观, 环境较差	无特殊人文景观, 环境很差	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
	自然景观	修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0013	-0.0025
		因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 环境较差	无特殊自然景观, 环境很差
		修正值	0.0029	0.0014	0	-0.0012	-0.0024
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0063	0.0032	0	-0.0027	-0.0054
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0028	-0.0057
人口状况	常住人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小
		修正值	0.0171	0.0085	0	-0.0073	-0.0146

表 6-47 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表 (三级)

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离 (米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0264	0.0132	0	-0.0107	-0.0213
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道, 兼有次干道和支路	有混合型干道, 兼有支路	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	无干道, 仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0116	0.0058	0	-0.0047	-0.0094
	距公交站距离 (米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0105	0.0053	0	-0.0042	-0.0085
	距汽车站距离 (米)	因素说明	<600	600-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0013	-0.0025
	距高速公路出入口距离 (米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0013	-0.0026
距火车站距离 (米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
	修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0011	-0.0023	
公共设施状况	距中学距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0010	-0.0019
	距小学距离 (米)	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0011	-0.0023
	距幼儿园距离 (米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0025	0.0012	0	-0.0010	-0.0020
	距医疗设施距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0025	0.0012	0	-0.0010	-0.0020
	距农贸市场距离 (米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0017	0.0008	0	-0.0007	-0.0014
距银行距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0007	-0.0014	
距文体娱乐设施距离	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0008	-0.0016	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	(米)							
	行政单位状况	因素说明	行政单位分布多	行政单位分布较多	行政单位分布一般	行政单位分布较少	行政单位分布少	
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0007	-0.0015	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0041	0.0020	0	-0.0017	-0.0033	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0040	0.0020	0	-0.0016	-0.0033	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.0029	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0031	0.0016	0	-0.0013	-0.0025	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0011	-0.0021	
	环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
			修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0013	-0.0026
噪音污染		因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染	
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0013	-0.0026	
工程地质		因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患	
		修正值	0.0027	0.0013	0	-0.0011	-0.0021	
地形地势		因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0011	-0.0021	
人文景观		因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观, 环境较差	无特殊人文景观, 环境很差	
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0010	-0.0021	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
	自然景观	因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 环境较差	无特殊自然景观, 环境很差
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0010	-0.0020
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0022	-0.0045
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0023	-0.0047
人口状况	常住人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小
		修正值	0.0150	0.0075	0	-0.0061	-0.0121

表 6-48 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表 (四级)

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离 (米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0220	0.0110	0	-0.0081	-0.0161
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道, 兼有次干道和支路	有混合型干道, 兼有支路	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	无干道, 仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0097	0.0048	0	-0.0035	-0.0071
	距公交站距离 (米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0032	-0.0064
	距汽车站距离 (米)	因素说明	<600	600-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0010	-0.0019
	距高速公路出入口距离 (米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0027	0.0013	0	-0.0010	-0.0020
距火车站距离 (米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
	修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0009	-0.0017	
公共设施状况	距中学距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0007	-0.0015
	距小学距离 (米)	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0009	-0.0017
	距幼儿园距离 (米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0021	0.0010	0	-0.0008	-0.0015
	距医疗设施距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0021	0.0010	0	-0.0008	-0.0015
	距农贸市场距离 (米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0014	0.0007	0	-0.0005	-0.0010
	距银行距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0015	0.0007	0	-0.0005	-0.0011
距文体娱乐设施距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0006	-0.0012	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	行政单位状况	因素说明	行政单位分布多	行政单位分布较多	行政单位分布一般	行政单位分布较少	行政单位分布少	
		修正值	0.0015	0.0008	0	-0.0006	-0.0011	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0013	-0.0025	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0012	-0.0025	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0011	-0.0022	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0010	-0.0019	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0008	-0.0016	
	环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
			修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0010	-0.0019
噪音污染		因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染	
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0010	-0.0019	
工程地质		因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患	
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0008	-0.0016	
地形地势		因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0008	-0.0016	
人文景观		因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观, 环境较差	无特殊人文景观, 环境很差	
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0008	-0.0016	
自然景观		因素说明	自然景观优	自然景观较	无特殊自然	无特殊自然	无特殊自然	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
			美	优美	景观或自然环境一般	景观, 环境较差	景观, 环境很差
		修正值	0.0021	0.0010	0	-0.0008	-0.0015
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0017	-0.0034
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0018	-0.0036
人口状况	常住人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小
		修正值	0.0125	0.0062	0	-0.0046	-0.0092

表 6-49 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表 (五级)

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离 (米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0173	0.0087	0	-0.0058	-0.0115
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道, 兼有次干道和支路	有混合型干道, 兼有支路	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	无干道, 仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0025	-0.0051
	距公交站距离 (米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0069	0.0034	0	-0.0023	-0.0046
	距汽车站距离 (米)	因素说明	<600	600-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0007	-0.0014
	距高速公路出入口距离 (米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0007	-0.0014
距火车站距离 (米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
	修正值	0.0019	0.0009	0	-0.0006	-0.0012	
公共设施状况	距中学距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.0010
	距小学距离 (米)	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0019	0.0009	0	-0.0006	-0.0012
	距幼儿园距离 (米)	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.0011
	距医疗设施距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.0011
	距农贸市场距离 (米)	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0011	0.0006	0	-0.0004	-0.0007
距银行距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0012	0.0006	0	-0.0004	-0.0008	
距文体娱乐设施距离 (米)	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0013	0.0006	0	-0.0004	-0.0009	
行政单位状	因素说明	行政单位分	行政单位分	行政单位分	行政单位分	行政单位分	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	况		布多	布较多	布一般	布较少	布少	
		修正值	0.0012	0.0006	0	-0.0004	-0.0008	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0027	0.0013	0	-0.0009	-0.0018	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0027	0.0013	0	-0.0009	-0.0018	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0008	-0.0016	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0007	-0.0014	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0006	-0.0011	
	环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
			修正值	0.0021	0.0010	0	-0.0007	-0.0014
噪音污染		因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染	
		修正值	0.0021	0.0010	0	-0.0007	-0.0014	
工程地质		因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患	
		修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0006	-0.0012	
地形地势		因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
		修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0006	-0.0011	
人文景观		因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观, 环境较差	无特殊人文景观, 环境很差	
		修正值	0.0017	0.0008	0	-0.0006	-0.0011	
自然景观		因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然	无特殊自然景观, 环境	无特殊自然景观, 环境	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期准备建设	有道路规划，近期无建设	有远期道路规划	无道路规划	
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.0011	
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制	
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0012	-0.0024	
	人口状况	常住人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小
			修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0013	-0.0025
		修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0033	-0.0065	

丰顺县各镇（除汤坑镇、汤南镇、汤西镇、埔寨镇、北斗镇）
公共管理与公共服务用地区域因素修正系数如下：

表 6-50 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（一级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0251	0.0125	0	-0.0094	-0.0189
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道，兼有次干道和支路	有混合型干道，兼有支路	有干道和支路，车辆仅靠干道出入	无干道，仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0110	0.0055	0	-0.0042	-0.0083
	距汽车站距离（米）	因素说明	<600	600-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0011	-0.0022
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0031	0.0015	0	-0.0012	-0.0023
公共设施状况	距中学距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0023	0.0011	0	-0.0009	-0.0017
	距小学距离（米）	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0027	0.0013	0	-0.0010	-0.0020
	距幼儿园距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0009	-0.0018
	距医疗设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0009	-0.0018
	距农贸市场距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0006	-0.0012
	距银行距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0006	-0.0013
	距文体娱乐设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0019	0.0009	0	-0.0007	-0.0014
行政单位状况	因素说明	行政单位分布多	行政单位分布较多	行政单位分布一般	行政单位分布较少	行政单位分布少	
	修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0006	-0.0013	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0039	0.0019	0	-0.0015	-0.0029	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0014	-0.0029	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0013	-0.0026	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0011	-0.0022	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0009	-0.0019	
	环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
			修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0011	-0.0023
噪音污染		因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染	
		修正值	0.0030	0.0015	0	-0.0011	-0.0023	
工程地质		因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患	
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0010	-0.0019	
地形地势		因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
		修正值	0.0025	0.0012	0	-0.0009	-0.0019	
人文景观		因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观, 环境较差	无特殊人文景观, 环境很差	
		修正值	0.0025	0.0012	0	-0.0009	-0.0018	
自然景观		因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 环境较差	无特殊自然景观, 环境很差	
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0009	-0.0018	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期准备建设	有道路规划，近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0053	0.0026	0	-0.0020	-0.0040
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0021	-0.0042
人口状况	常住人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小
		修正值	0.0143	0.0071	0	-0.0054	-0.0108

表 6-51 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（二级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
繁华程度	距商服中心距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0212	0.0106	0	-0.0067	-0.0135
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道，兼有次干道和支路	有混合型干道，兼有支路	有干道和支路，车辆仅靠干道出入	无干道，仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0093	0.0047	0	-0.0030	-0.0059
	距汽车站距离（米）	因素说明	<600	600-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0008	-0.0016
距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500	
	修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0008	-0.0016	
公共设施状况	距中学距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0019	0.0010	0	-0.0006	-0.0012
	距小学距离（米）	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0023	0.0011	0	-0.0007	-0.0014
	距幼儿园距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0006	-0.0013
	距医疗设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0006	-0.0013
	距农贸市场距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0014	0.0007	0	-0.0004	-0.0009
	距银行距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0014	0.0007	0	-0.0005	-0.0009
距文体娱乐设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800	
	修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.0010	
行政单位状况	因素说明	行政单位分布多	行政单位分布较多	行政单位分布一般	行政单位分布较少	行政单位分布少	
	修正值	0.0014	0.0007	0	-0.0005	-0.0009	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长

因素	因子	优	较优	一般	较差	差		
环境条件	供水状况	修正值	0.0033	0.0016	0	-0.0010	-0.0021	
		因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
	排水状况	修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0010	-0.0021	
		因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
	通讯状况	修正值	0.0029	0.0014	0	-0.0009	-0.0018	
		因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
	燃气状况	修正值	0.0025	0.0012	0	-0.0008	-0.0016	
		因素说明	供气很稳定, 没有断供现象	供气较稳定, 断供频率较小	供气稳定, 断供频率小	供气较不稳定, 断供现象时有发生	供气很不稳定, 断供现象经常发生, 且持续时间长	
	环境条件	大气污染	修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0007	-0.0013
			因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
		噪音污染	修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0008	-0.0016
			因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
工程地质		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0008	-0.0016	
		因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患	
地形地势		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0007	-0.0014	
		因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
人文景观		修正值	0.0021	0.0010	0	-0.0007	-0.0013	
		因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观, 环境较差	无特殊人文景观, 环境很差	
自然景观		修正值	0.0021	0.0010	0	-0.0007	-0.0013	
		因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观, 环境较差	无特殊自然景观, 环境很差	
城镇规划	道路规划	修正值	0.0020	0.0010	0	-0.0006	-0.0013	
		因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划	
	用地规划	修正值	0.0045	0.0022	0	-0.0014	-0.0028	
	因素说明	用地规划前	用地规划前	用地规划前	用地规划有	用地规划有		

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
		景好	景较好	景一般	一定限制	明显限制	
	修正值	0.0047	0.0023	0	-0.0015	-0.0030	
人口状况	常住人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小
		修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0038	-0.0077

表 6-52 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（三级）

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
繁华程度	距离服中心距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0181	0.0090	0	-0.0053	-0.0107
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道，兼有次干道和支路	有混合型干道，兼有支路	有干道和支路，车辆仅靠干道出入	无干道，仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0080	0.0040	0	-0.0023	-0.0047
	距汽车站距离（米）	因素说明	<600	600-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0006	-0.0013
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-2500	2500-4500	>4500
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0006	-0.0013
公共设施状况	距中学距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.0010
	距小学距离（米）	因素说明	<150	150-300	300-400	400-700	>700
		修正值	0.0019	0.0010	0	-0.0006	-0.0011
	距幼儿园距离（米）	因素说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0005	-0.0010
	距医疗设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0005	-0.0010
	距农贸市场距离（米）	因素说明	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
		修正值	0.0012	0.0006	0	-0.0003	-0.0007
	距银行距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0012	0.0006	0	-0.0004	-0.0007
	距文体娱乐设施距离（米）	因素说明	<200	200-400	400-900	900-1800	>1800
		修正值	0.0014	0.0007	0	-0.0004	-0.0008
行政单位状况	因素说明	行政单位分布多	行政单位分布较多	行政单位分布一般	行政单位分布较少	行政单位分布少	
	修正值	0.0012	0.0006	0	-0.0004	-0.0007	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0008	-0.0017
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续
		修正值					

因素	因子	优	较优	一般	较差	差		
						时间长		
		修正值	0.0028	0.0014	0	-0.0008	-0.0016	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长	
		修正值	0.0025	0.0012	0	-0.0007	-0.0015	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定，没有无信号现象	通讯信号较稳定，无信号频率较小	通讯信号稳定，无信号频率小	通讯信号稳定性较差，无信号现象时有发生	通讯信号不稳定，无信号现象经常发生，且持续时间较长	
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.0006	-0.0013	
	燃气状况	因素说明	供气很稳定，没有断供现象	供气较稳定，断供频率较小	供气稳定，断供频率小	供气较不稳定，断供现象时有发生	供气很不稳定，断供现象经常发生，且持续时间较长	
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0005	-0.0011	
	环境条件	大气污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
			修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0006	-0.0013
		噪音污染	因素说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
			修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0006	-0.0013
工程地质		因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患	
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0005	-0.0011	
地形地势		因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦	
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0005	-0.0011	
人文景观		因素说明	人文景观优美	人文景观较优美	无特殊人文景观	无特殊人文景观，环境较差	无特殊人文景观，环境很差	
		修正值	0.0018	0.0009	0	-0.0005	-0.0010	
自然景观		因素说明	自然景观优美	自然景观较优美	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，环境较差	无特殊自然景观，环境很差	
		修正值	0.0017	0.0009	0	-0.0005	-0.0010	
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期准备建设	有道路规划，近期无建设	有远期道路规划	无道路规划	
		修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0011	-0.0022	
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制	
		修正值	0.0040	0.0020	0	-0.0012	-0.0023	
人口状况	常住人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小	
		修正值	0.0103	0.0051	0	-0.0030	-0.0061	

6.5.2.2 容积率修正

表 6-53 公共管理与公共服务用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.2746	1.2327	1.1958	1.1627	1.1330	1.1059	1.0812
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.0585	1.0376	1.0181	1.0000	0.9893	0.9793	0.9697
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.9607	0.9521	0.9439	0.9361	0.9286	0.9215	0.9147
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.9081	0.9018	0.8957	0.8898	0.8842	0.8787	0.8734
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.8683	0.8634	0.8586	0.8539	0.8494	0.8450	0.8408
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0	/
修正系数	0.8366	0.8326	0.8286	0.8248	0.8211	0.8174	/

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.35}$ ；当 $2.0 < r < 5.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.22}$ 。

6.5.2.3 年期修正

按照土地还原率为 5.50%，公共管理与公共服务用地法定最高出让年期为 50 年，计算公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

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 —— 土地还原率

表 6-54 公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9
修正系数	0.056	0.109	0.159	0.207	0.252	0.295	0.336	0.374	0.411
剩余使用年限	10	11	12	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.445	0.478	0.509	0.539	0.566	0.593	0.618	0.642	0.664
剩余使用年限	19	20	21	22	23	24	25	26	27
修正系数	0.686	0.706	0.725	0.743	0.760	0.777	0.792	0.807	0.821
剩余使用年限	28	29	30	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.834	0.847	0.858	0.870	0.880	0.890	0.900	0.909	0.918

剩余使用年限	37	38	39	40	41	42	43	44	45
修正系数	0.926	0.934	0.941	0.948	0.954	0.961	0.966	0.972	0.977
剩余使用年限	46	47	48	49	50	/	/	/	/
修正系数	0.982	0.987	0.992	0.996	1.000	/	/	/	/

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表中为公共管理与公共服务用地还原率取 5.50% 条件下的年期修正系数。

6.5.2.4 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 6-55 公共管理与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	-0.03
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
距离铁路或高架路、桥	—	—	大于等于 100 米，基本不受影响	50 米至 100 米之间，受影响较小	小于 50 米，受影响较大
修正系数	—	—	0	-0.01	-0.02

6.5.2.5 土地开发程度修正

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

表 6-56 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开	场地平	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃	合计
-----	-----	----	----	----	----	----	----	----

发项目	整						气	
开发费	20~50	15~30	15~30	15~25	10~20	10~15	10~30	95~200

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

6.6 公用设施用地基准地价修正体系

丰顺县公用设施用地修正体系包括：区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和其他用地类型修正等。

6.6.1 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$	——	待估宗地单位面积地价
$P_{地}$	——	待估宗地所在级别的基准地价
K_t	——	用地类型修正系数
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_y	——	剩余使用年期修正系数
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

6.6.2 修正体系

6.6.2.1 区域因素修正

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

城区修正系数如下：

表 6-57 城区公用设施用地区域因素修正系数表（一级）

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道，兼有次干道和支路	有混合型干道，兼有支路	有干道和支路，车辆仅靠干道出入	无干道，仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0091	-0.0181
	距汽车站、火车站等货运站距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0034	-0.0068
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0036	-0.0072
距公交站距	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200	

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
	离(米)	修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0068	-0.0136
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0124	0.0062	0	-0.0058	-0.0117
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0123	0.0062	0	-0.0058	-0.0116
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0107	0.0053	0	-0.0050	-0.0100
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0089	0.0045	0	-0.0042	-0.0084
环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
		修正值	0.0132	0.0066	0	-0.0062	-0.0124
	地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
		修正值	0.0130	0.0065	0	-0.0061	-0.0123
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0045	-0.0090
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0046	-0.0092
人口密度	人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小
		修正值	0.0182	0.0091	0	-0.0086	-0.0171

表 6-58 城区公用设施用地区域因素修正系数表(二级)

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道, 兼有次干道和支路	有混合型干道, 兼有支路	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	无干道, 仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0174	0.0087	0	-0.0080	-0.0159

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	距汽车站、火车站等货运站距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200	
		修正值	0.0065	0.0032	0	-0.0030	-0.0059	
	距高速公路出入口距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200	
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0032	-0.0063	
	距公交站距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200	
		修正值	0.0130	0.0065	0	-0.0060	-0.0119	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0112	0.0056	0	-0.0051	-0.0103	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0111	0.0056	0	-0.0051	-0.0102	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0044	-0.0088	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0081	0.0040	0	-0.0037	-0.0074	
	环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
			修正值	0.0119	0.0060	0	-0.0055	-0.0109
		地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
			修正值	0.0118	0.0059	0	-0.0054	-0.0108
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划	
		修正值	0.0087	0.0043	0	-0.0040	-0.0079	
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制	
		修正值	0.0089	0.0044	0	-0.0041	-0.0081	
人口密度	人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小	

因素	因子	优	较优	一般	较差	差
	修正值	0.0165	0.0082	0	-0.0075	-0.0151

表 6-59 城区公用设施用地区域因素修正系数表（三级）

因素	因子	优	较优	一般	较差	差	
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道，兼有次干道和支路	有混合型干道，兼有支路	有干道和支路，车辆仅靠干道出入	无干道，仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0150	0.0075	0	-0.0065	-0.0131
	距汽车站、火车站等货运站距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0024	-0.0049
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0059	0.0030	0	-0.0026	-0.0052
距公交站距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200	
	修正值	0.0112	0.0056	0	-0.0049	-0.0098	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压较稳定，断电频率较小	电压稳定，断电频率小	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0097	0.0048	0	-0.0042	-0.0085
	供水状况	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压较稳定，断水频率较小	水压稳定，断水频率小	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0042	-0.0084
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0083	0.0041	0	-0.0036	-0.0073
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定，没有无信号现象	通讯信号较稳定，无信号频率较小	通讯信号稳定，无信号频率小	通讯信号稳定性较差，无信号现象时有发生	通讯信号不稳定，无信号现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0030	-0.0061
环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
		修正值	0.0103	0.0051	0	-0.0045	-0.0090
	地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
		修正值	0.0101	0.0051	0	-0.0044	-0.0089
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规	有道路规	有道路规	有远期道路	无道路规划

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
			划, 正在建设中	划, 近期准备建设	划, 近期无建设	规划	
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0033	-0.0065
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0033	-0.0067
人口密度	人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小
		修正值	0.0142	0.0071	0	-0.0062	-0.0124

表 6-60 城区公用设施用地区域因素修正系数表（四级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道, 兼有次干道和支路	有混合型干道, 兼有支路	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	无干道, 仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0049	-0.0097
	距汽车站、火车站等货运站距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0045	0.0022	0	-0.0018	-0.0036
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0019	-0.0039
	距公交站距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0090	0.0045	0	-0.0036	-0.0073
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0031	-0.0063
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0077	0.0038	0	-0.0031	-0.0062
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0027	-0.0054
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
		修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0023	-0.0045
环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
		修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0033	-0.0067
	地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
		修正值	0.0081	0.0041	0	-0.0033	-0.0066
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0060	0.0030	0	-0.0024	-0.0048
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0061	0.0031	0	-0.0025	-0.0050
人口密度	人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小
		修正值	0.0114	0.0057	0	-0.0046	-0.0092

表 6-61 城区公用设施用地区域因素修正系数表（五级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道, 兼有次干道和支路	有混合型干道, 兼有支路	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	无干道, 仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0089	0.0044	0	-0.0033	-0.0066
	距汽车站、火车站等货运站距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0012	-0.0025
	距高速公路出入口距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0013	-0.0026
	距公交站距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0025	-0.0050
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0021	-0.0043
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0057	0.0028	0	-0.0021	-0.0042
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现	在雨水大的情况下无洪涝和积水现	在雨水大的情况下有短时的积水现	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水
		修正值	0.0057	0.0028	0	-0.0021	-0.0042

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
			象, 排水畅通	象, 排水较畅通	象		现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0049	0.0025	0	-0.0018	-0.0037
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0015	-0.0031
环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
		修正值	0.0061	0.0030	0	-0.0023	-0.0046
	地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
		修正值	0.0060	0.0030	0	-0.0022	-0.0045
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0016	-0.0033
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0017	-0.0034
人口密度	人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小
		修正值	0.0084	0.0042	0	-0.0031	-0.0063

丰顺县各镇（除汤坑镇、汤南镇、汤西镇、埔寨镇、北斗镇）
公用设施用地区域因素修正系数如下：

表 6-62 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表（一级）

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道, 兼有次干道和支路	有混合型干道, 兼有支路	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	无干道, 仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0153	0.0077	0	-0.0055	-0.0110
	距汽车站等货运站距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0020	-0.0041
	距高速公路出入口距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0061	0.0030	0	-0.0022	-0.0044
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0099	0.0049	0	-0.0035	-0.0071

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0035	-0.0070
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0085	0.0042	0	-0.0030	-0.0061
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0025	-0.0051
环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
		修正值	0.0105	0.0053	0	-0.0038	-0.0075
	地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
		修正值	0.0104	0.0052	0	-0.0037	-0.0074
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0027	-0.0055
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制
		修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0028	-0.0056
人口密度	人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小
		修正值	0.0145	0.0072	0	-0.0052	-0.0104

表 6-63 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表 (二级)

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道, 兼有次干道和支路	有混合型干道, 兼有支路	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	无干道, 仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0133	0.0066	0	-0.0041	-0.0082
	距汽车站等货运站距离 (米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0050	0.0025	0	-0.0015	-0.0030
	距高速公路出入口距离 (米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0053	0.0026	0	-0.0016	-0.0032
基础设施	供电状况	因素说明	电压很稳	电压较稳	电压稳定,	电压较不稳	电压很不稳

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
状况			定, 没有断电现象	定, 断电频率较小	断电频率小	定, 断电现象时有发生	定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0086	0.0043	0	-0.0026	-0.0053	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0085	0.0043	0	-0.0026	-0.0052	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0023	-0.0045	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0019	-0.0038	
	环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
			修正值	0.0091	0.0046	0	-0.0028	-0.0056
		地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
			修正值	0.0090	0.0045	0	-0.0028	-0.0055
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划	
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0020	-0.0041	
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制	
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0021	-0.0042	
人口密度	人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小	
		修正值	0.0126	0.0063	0	-0.0039	-0.0077	

表 6-64 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表 (三级)

因素	因子		优	较优	一般	较差	差
交通条件	道路通达度	因素说明	有交通型干道, 兼有次干道和支路	有混合型干道, 兼有支路	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	无干道, 仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0114	0.0057	0	-0.0027	-0.0053
	距汽车站等货运站距离	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0042	0.0021	0	-0.0010	-0.0020

因素	因子		优	较优	一般	较差	差	
	(米)							
	距高速公路出入口距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200	
		修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0011	-0.0021	
基础设施状况	供电状况	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压较稳定, 断电频率较小	电压稳定, 断电频率小	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0017	-0.0034	
	供水状况	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压较稳定, 断水频率较小	水压稳定, 断水频率小	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0073	0.0036	0	-0.0017	-0.0034	
	排水状况	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长	
		修正值	0.0063	0.0032	0	-0.0015	-0.0029	
	通讯状况	因素说明	通讯信号很稳定, 没有无信号现象	通讯信号较稳定, 无信号频率较小	通讯信号稳定, 无信号频率小	通讯信号稳定性较差, 无信号现象时有发生	通讯信号不稳定, 无信号现象经常发生, 且持续时间长	
		修正值	0.0053	0.0026	0	-0.0012	-0.0025	
	环境条件	工程地质	因素说明	无地质灾害隐患	地质灾害隐患小	地质灾害隐患一般	有一定地质灾害隐患	有严重地质灾害隐患
			修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0018	-0.0037
		地形地势	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平整度一般	地形较不平坦	地形不平坦
			修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0018	-0.0036
城镇规划	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期准备建设	有道路规划, 近期无建设	有远期道路规划	无道路规划	
		修正值	0.0057	0.0028	0	-0.0013	-0.0026	
	用地规划	因素说明	用地规划前景好	用地规划前景较好	用地规划前景一般	用地规划有一定限制	用地规划有明显限制	
		修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0014	-0.0027	
人口密度	人口密度	因素说明	人口密度大	人口密度较大	人口密度一般	人口密度较小	人口密度小	
		修正值	0.0108	0.0054	0	-0.0025	-0.0050	

6.6.2.2 年期修正

按照土地还原率为 4.80%，公用设施用地法定最高出让年期为

50 年，计算公用设施用地年期修正系数。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 —— 土地还原率

表 6-65 公用设施用地年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9
修正系数	0.051	0.099	0.145	0.189	0.231	0.271	0.310	0.346	0.381
剩余使用年限	10	11	12	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.414	0.446	0.476	0.505	0.532	0.559	0.584	0.608	0.630
剩余使用年限	19	20	21	22	23	24	25	26	27
修正系数	0.652	0.673	0.693	0.712	0.730	0.747	0.764	0.779	0.794
剩余使用年限	28	29	30	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.809	0.822	0.835	0.848	0.859	0.871	0.882	0.892	0.902
剩余使用年限	37	38	39	40	41	42	43	44	45
修正系数	0.911	0.920	0.928	0.937	0.944	0.952	0.959	0.966	0.972
剩余使用年限	46	47	48	49	50	/	/	/	/
修正系数	0.978	0.984	0.990	0.995	1.000	/	/	/	/

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率取 4.80% 条件下的年期修正系数。

6.6.2.3 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 6-66 公用设施用地个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中， 对土地利用 极为有利	面积对土 地利用较 为有利	面积对土 地利用无 不良影响	面积较小， 对土地利用 有一定影响	面积过小， 对土地利用 产生严重影 响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地形状	形状规 则，利于 布局	形状较规 则，较利 于布局	形状一 般，不影 响布局	形状不规 则，对布局 有一定影响	形状不规 则，较难 布局

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

6.6.2.4 土地开发程度修正

丰顺县公用设施用地基准地价为“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 6-67 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	供电	供水	排水	通讯	通燃 气	合计
开发费	20~50	15~30	15~30	15~25	10~20	10~15	10~30	95~200

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

6.7 用地类型修正系数

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

结合丰顺县实际情况，分析丰顺县不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定丰顺县用地类型修正系数如下表。

表 6-68 丰顺县用地类型修正系数表

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	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	090101 零 售商 业用 地 090105 公 用设 施营 业网 点用 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	B12 批 发市 场用 地	090102 批 发市 场用 地
	0503 餐 饮用 地	商服 用地	0.9	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐 饮用 地	0090103 餐 饮用 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	对应用地用海分类
	0504 旅馆用地	商服用地	0.9	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、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	0.8	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	B2 商务用地	0902 商务金融用地
	0506 娱乐用地	商服用地	1.0	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	1.0	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）	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
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	1.2	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

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	对应用地用海分类
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 公共设施用地	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、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	13 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公用设施用地	0.8	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	14 绿地与开敞空间用地
交通运输用地	铁路用地	工业用地	0.7	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货站等交通场站用地		1201 铁路用地

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	对应用地用海分类
	公路用地	工业用地	0.7	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
	对外交通场站用地	工业用地	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	工业用地	0.9	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	工业用地	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	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	公用设施用地	0.8	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《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；

⑤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；

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）文件规定要求；

⑦城市用地分类依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），各用地类型对应城市用地分类仅供参考；用地用海分类依据《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号），各用地类型对应用地用海分类仅供参考；

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