

潮安区 2024 年城镇土地定级与基准 地价更新成果

1 工作范围及基准地价内涵

1.1 工作范围

本次潮安区城镇土地定级与基准地价更新项目的工作范围为潮安区辖区全域范围（除枫溪镇外）。包括庵埠镇、彩塘镇、金石镇、沙溪镇、浮洋镇、凤塘镇、古巷镇、东风镇、龙湖镇、江东镇、登塘镇、文祠镇、归湖镇、凤凰镇、赤凤镇、万峰林场。由于枫溪镇已在潮州市区城镇基准地价成果范围内，故本次潮安区城镇基准地价更新工作不含枫溪镇。

1.2 基准地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、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，开发程度为“五通一平”条件下，分用途的土地使用权价格。具体是指：

商服路线价内涵：估价期日为 2024 年 4 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为 4 米，标准深度设定为 15 米条件下，商服用地国有土地使用权的首层楼面地价。

商服用地基准地价内涵：估价期日 2024 年 4 月 1 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平均楼面地价和地面地价。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为 2024 年 4 月 1 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平均楼面地价和地面地价。

工业用地基准地价内涵：估价期日为 2024 年 4 月 1 日，设定容积率为 1.5，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“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 2024 年 4 月 1 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平均楼面地价和地面地价。

公用设施用地基准地价内涵：估价期日为 2024 年 4 月 1 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地面地价。

商服路线价采用首层楼面地价表现形式，商服用地、住宅用地以及公共管理与公共服务用地基准地价采用平均楼面地价和地面地价表现形式，工业用地和公用设施用地基准地价采用地面地价表现形式。

各用途基准地价内涵如下表：

表 1-2-1 潮安区 2024 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	2024 年 4 月 1 日				
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	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	1.5	2.0	1.0
价格表现形式	平均楼面地价 地面地价 首层楼面地价	平均楼面地价 地面地价	地面地价	平均楼面地价 地面地价	地面地价
	级别价 商业路线价	级别价	级别价	级别价	级别价

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

②商业路线价宗地标准宽度设定为 4 米，宗地标准深度设定为 15 米；

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

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

其中根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号），公共管理与公共服务用地和公用设施用地内涵详见下表。

表 1-2-2 公共管理与公共服务用地和公用设施用地基准地价评估类别划分

评估类型划分	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

2 基准地价成果

2.1 基准地价更新成果

表 2-1-1 潮安区 2024 年城镇基准地价结果表

土地用途	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	
级别	平均楼面地价	地面地价		平均楼面地价	地面地价		地面地价		平均楼面地价	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	1605	3210	214.00	1665	3330	222.00	1044	69.60	720	1440	96.00	930	62.00
II级	1182	2364	157.60	1215	2430	162.00	918	61.20	550	1100	73.33	801	53.40
III级	831	1662	110.80	861	1722	114.80	735	49.00	420	840	56.00	684	45.60
IV级	603	1206	80.40	606	1212	80.80	579	38.60	315	630	42.00	540	36.00
V级	429	858	57.20	435	870	58.00	462	30.80	230	460	30.67	420	28.00
VI级	300	600	40.00	312	624	41.60	360	24.00	185	370	24.67	360	24.00
VII级	201	402	26.80	207	414	27.60	288	19.20	150	300	20.00	288	19.20

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

2.2 商业路线价

表 2-2-1 潮安区商业路线价表

单位：元/平方米

路线编号	路线名称	路段起点	路段终点	首层楼面地价 (元/平方米)
L01	新安大道 4	安南路	龙桥路	8180
L02	新安大道 3	亨利路	安南路	7400
L03	亨利路	万和路	安南路	6620
L04	安南路	美乐路	华埠路	6380
L05	新安大道 5	龙桥路	龙华路	6310
L06	潮安大道 1	茂林街	新安大道	5920
L07	文化路	长春路	振兴路	5750
L08	和昌街	潮安大道	安北路	5610
L09	潮安大道 2	新安大道	华埠路	5390
L10	新安大道 2	庵凤路	亨利路	5360
L11	彩文路	安南路	和荣街	5250
L12	新安大道 7	骊一中路	彩东路	4620
L13	266 乡道 1	枫凤路	东门东兴路	4540
L14	新安大道 1	071 县道	庵凤路	4405
L15	开明路 1	潮汕公路	开明路 2	4190
L16	新安大道 8	彩东路	仙乐工业路	4180
L17	新安大道 6	龙华路	骊一中路	4080
L18	266 乡道 2	东门东兴路	新风路	4050
L19	侨亨路	庵凤路	亨利路	3920
L20	枫榴路 1	新园路	福枫路	3880
L21	福枫路 1	新园路	福枫路 2	3860
L22	龙华路	\	\	3840
L23	庵凤路 1	新安大道	安南路	3660
L24	安北路	和昌街	华埠路	3660
L25	庵凤路 2	安南路	古井桥	3620
L26	华亨路	庵凤路	亨利路	3530
L27	彩金路	新安大道	曾村大道	3060
L28	枫洋市场西侧道路	福枫路	振潮南路	2910
L29	彩里路	新安大道	东边路	2860
L30	新园路 1	枫榴路	佳乐福购物广场	2830
L31	潮汕路 2	浮洋工商所	开明路	2740
L32	开明路 2	开明路 1	洪巷广诚路	2520
L33	潮汕路 3	金石大道	郑镜鸿路	2450
L34	新园路 2	福枫路	枫榴路	2260
L35	彩东路	新安大道	百信超市	2250

路线编号	路线名称	路段起点	路段终点	首层楼面地价 (元/平方米)
L36	枫凤路	266 乡道	振东三路	2170
L37	金石大道	潮汕公路	后溪排水河	2060
L38	潮汕路 1	开明路	中创消防	1880
L39	枫榴路 2	新园路	枫江	1870
L40	福枫路 2	福枫路 1	中江饭店	1800
L41	潮汕路 4	仙乐工业路	金石大道	1500

注：临多条商服路线价的待估宗地，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熟高原则，即多条路线中的最高路线价进行计算。

3 各用途基准地价修正体系

3.1 商服用地基准地价修正体系

潮安区商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正、楼层修正、年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正、二级用地类型修正等。

3.1.1 计算公式

待开发项目：

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

已建成项目：

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

式中：

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

3.1.2 修正体系

3.1.2.1 区域因素修正

表 3-1-1 一级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.1452	0.0726	0.0000	-0.0535	-0.1070
交通条件	道路通达度高、距汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0804	0.0402	0.0000	-0.0296	-0.0592
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0704	0.0352	0.0000	-0.0260	-0.0520
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0620	0.0310	0.0000	-0.0228	-0.0456

表 3-1-2 二级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.1394	0.0697	0.0000	-0.0508	-0.1016

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0772	0.0386	0.0000	-0.0281	-0.0562
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0676	0.0338	0.0000	-0.0247	-0.0494
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0594	0.0297	0.0000	-0.0217	-0.0434

表 3-1-3 三级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.1336	0.0668	0.0000	-0.0482	-0.0964
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0740	0.0370	0.0000	-0.0267	-0.0534

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0648	0.0324	0.0000	-0.0234	-0.0468
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0570	0.0285	0.0000	-0.0206	-0.0412

表 3-1-4 四级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.1270	0.0635	0.0000	-0.0455	-0.0910
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0702	0.0351	0.0000	-0.0252	-0.0504

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0616	0.0308	0.0000	-0.0221	-0.0442
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0542	0.0271	0.0000	-0.0194	-0.0388

表 3-1-5 五级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.1192	0.0596	0.0000	-0.0423	-0.0846
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0660	0.0330	0.0000	-0.0234	-0.0468

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0580	0.0290	0.0000	-0.0205	-0.0410
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0510	0.0255	0.0000	-0.0180	-0.0360

表 3-1-6 六级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.1120	0.0560	0.0000	-0.0387	-0.0774
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0620	0.0310	0.0000	-0.0214	-0.0428

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0544	0.0272	0.0000	-0.0188	-0.0376
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0478	0.0239	0.0000	-0.0165	-0.0330

表 3-1-7 七级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.1048	0.0524	0.0000	-0.0347	-0.0694
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0580	0.0290	0.0000	-0.0192	-0.0384

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0510	0.0255	0.0000	-0.0169	-0.0338
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0448	0.0224	0.0000	-0.0148	-0.0296

3.1.2.2 容积率与楼层修正

(1) 容积率修正

表 3-1-8 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

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

注：①本表适用于待开发商业服务业用地项目宜采用平均楼面地价测算宗地价格；

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

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

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

(2) 楼层修正系数

表 3-1-9 商服用地平均楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.2792	0.8730	0.6486	0.5291	0.4639

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

②修正后得到的结果是第 n 层的平均楼面地价。

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

3.1.2.3 年期修正

使用按照土地还原利率为 6.80%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 3-1-10 商服用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0686	0.1328	0.1930	0.2493	0.3021	0.3514	0.3977	0.4409	0.4815	0.5194
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5550	0.5882	0.6194	0.6486	0.6759	0.7015	0.7254	0.7478	0.7688	0.7885
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8069	0.8241	0.8403	0.8554	0.8695	0.8828	0.8952	0.9068	0.9176	0.9278
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9374	0.9463	0.9546	0.9625	0.9698	0.9767	0.9831	0.9891	0.9947	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为商服用地还原利率取 6.80% 条件下的年期修正系数。

3.1.2.4 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 3-1-11 临路条件修正系数表

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

(2) 临街类型修正

表 3-1-12 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	三面以上临街
修正系数	1.00	1.05~1.08	1.10~1.13	1.13~1.15

(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 3-1-13 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	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地质	地质条件优	地质条件较优	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

3.1.2.5 土地开发程度修正

潮安区商服用地基准地价为“五通一平”(宗地红线外通路、供电、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，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-1-14 土地开发程度修正值表

单位: 元/平方米

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

注: ①本表仅供参考, 实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划

要求，参照上表进行修正；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

3.2 商业路线价修正体系

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

3.2.1 计算公式

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

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地首层楼面地价
$P_{\text{路}}$	——	待估宗地所在路段的路线价（首层楼面地价）
K_{Lx}	——	楼层修正系数
K_y	——	年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_s	——	临街深度修正系数
K_k	——	临街宽度修正系数
K_j	——	临街类型修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

3.2.2 修正体系

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

（1）楼层修正系数

表 3-2-1 商业路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1.00	0.3830	0.2846	0.2321	0.2035

注：本表适用于已建成项目采用商业路线价首层楼面地价测算宗地价格。

（2）临街深度修正

表 3-2-2 临街深度修正系数表

临街深度（米）	$s \leq 3$	$3 < s \leq 6$	$6 < s \leq 9$	$9 < s \leq 12$	$12 < s \leq 15$
修正系数（ K_s ）	1.32	1.24	1.16	1.08	1.00

注：①设定路线价区段的区域按平均标准深度 15 米确定修正系数；②对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建成项目，深度起算点为建筑红线；③对于临街深度超过 15 米的宗地应使用级别基准地价进行评估。

(3) 临街宽度修正

表 3-2-3 临街宽度修正系数表

临街宽度 (米)	$K < 2$	$2 \leq k < 4$	$4 \leq k < 6$	$6 \leq k < 9$	$9 \leq k < 12$	$K \geq 12$
修正系数 (K_k)	0.81	0.92	1.00	1.06	1.10	1.14

3.3 住宅用地基准地价修正体系

潮安区住宅用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、楼层分配系数修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正、二级用地类型修正等。

3.3.1 计算公式

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

式中：

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

3.3.2 修正体系

3.3.2.1 区域因素修正

表 3-3-1 一级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.1054	0.0527	0.0000	-0.0387	-0.0774

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0866	0.0433	0.0000	-0.0318	-0.0636
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0708	0.0354	0.0000	-0.0260	-0.0520
繁华程度	距商服中心近、在商圈范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0578	0.0289	0.0000	-0.0212	-0.0424
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0322	0.0161	0.0000	-0.0118	-0.0236

表 3-3-2 二级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.1008	0.0504	0.0000	-0.0367	-0.0734
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0828	0.0414	0.0000	-0.0302	-0.0604

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0676	0.0338	0.0000	-0.0246	-0.0492
繁华程度	距商服中心近、在商圈范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0552	0.0276	0.0000	-0.0201	-0.0402
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0308	0.0154	0.0000	-0.0112	-0.0224

表 3-3-3 三级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0960	0.0480	0.0000	-0.0344	-0.0688
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0788	0.0394	0.0000	-0.0283	-0.0566
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0644	0.0322	0.0000	-0.0231	-0.0462

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商圈范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0526	0.0263	0.0000	-0.0189	-0.0378
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0292	0.0146	0.0000	-0.0105	-0.0210

表 3-3-4 四级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0908	0.0454	0.0000	-0.0318	-0.0636
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0746	0.0373	0.0000	-0.0261	-0.0522
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0610	0.0305	0.0000	-0.0213	-0.0426
繁华程度	距商服中心近、在商圈范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0498	0.0249	0.0000	-0.0174	-0.0348
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0278	0.0139	0.0000	-0.0097	-0.0194

表 3-3-5 五级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0858	0.0429	0.0000	-0.0292	-0.0584
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0704	0.0352	0.0000	-0.0240	-0.0480
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0576	0.0288	0.0000	-0.0196	-0.0392
繁华程度	距商服中心近、在商圈范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0470	0.0235	0.0000	-0.0160	-0.0320
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0262	0.0131	0.0000	-0.0089	-0.0178

表 3-3-6 六级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0802	0.0401	0.0000	-0.0267	-0.0534
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0658	0.0329	0.0000	-0.0219	-0.0438
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0538	0.0269	0.0000	-0.0179	-0.0358
繁华程度	距商服中心近、在商圈范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0440	0.0220	0.0000	-0.0146	-0.0292
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0244	0.0122	0.0000	-0.0081	-0.0162

表 3-3-7 七级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0742	0.0371	0.0000	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0610	0.0305	0.0000	-0.0197	-0.0394

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0498	0.0249	0.0000	-0.0161	-0.0322
繁华程度	距商服中心近、在商圈范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0408	0.0204	0.0000	-0.0132	-0.0264
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0226	0.0113	0.0000	-0.0073	-0.0146

3.3.2.2 容积率修正

表 3-3-8 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2834	1.2401	1.2019	1.1678	1.1370	1.1091	1.0836	1.0603	1.0387
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	1.0186	1.0000	0.9893	0.9793	0.9697	0.9607	0.9521	0.9439	0.9361
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	0.9286	0.9215	0.9147	0.9081	0.9018	0.8957	0.8898	0.8842	0.8787
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	0.8734	0.8683	0.8634	0.8586	0.8539	0.8494	0.8450	0.8408	0.8366
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.8326	0.8286	0.8248	0.8211	0.8174	0.8005	0.7853	0.7716	0.7591

注：①本表适用于采用平均楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率指数需根据上表有关数据线性内插计算得到，当 $1.0 \leq r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.36}$ ；当 $2.0 < r \leq 7.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.22}$ ；③待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积。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。

3.3.2.3 楼层分配系数

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

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

表 3-3-9 无电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层	7 层	8 层	9 层
修正系数	1.0000	1.0381	1.0442	1.0484	1.0476	1.0012	0.9900	0.9802	0.9610

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

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

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

3.3.2.4 年期修正

按照土地还原利率为 6.05%，住宅用地法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 3-3-11 住宅用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0580	0.1127	0.1643	0.2129	0.2587	0.3020	0.3427	0.3812	0.4174	0.4516
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4839	0.5143	0.5429	0.5699	0.5954	0.6195	0.6421	0.6635	0.6836	0.7026
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7205	0.7374	0.7534	0.7684	0.7825	0.7959	0.8085	0.8204	0.8316	0.8421
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8521	0.8615	0.8703	0.8787	0.8865	0.8940	0.9010	0.9076	0.9138	0.9197
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9252	0.9304	0.9353	0.9400	0.9443	0.9485	0.9524	0.9560	0.9595	0.9627
剩余年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9658	0.9687	0.9715	0.9740	0.9765	0.9788	0.9809	0.9830	0.9849	0.9867
剩余年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9884	0.9900	0.9915	0.9930	0.9943	0.9956	0.9968	0.9979	0.9990	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为住宅用地还原利率取 6.05% 条件下的年期修正系数。

3.3.2.5 个别因素修正

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

(1) 临江条件修正

潮安区评估范围内一线临江（临河、临海，如韩江等）住宅用途宗地，在原基准地价基础上上调 10%~20%。

(2) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

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

表 3-3-12 住宅用地其他个别因素修正系数表

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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
距离铁路、高架桥或高压输电线路	——	——	大于等于 300 米，基本不受影响	大于等于 100 米小于 300 米，受影响较大	100 米以内，受影响严重
修正系数	——	——	0	-0.03	-0.06

3.3.2.6 土地开发程度修正

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

表 3-3-13 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

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

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

3.4 工业用地基准地价修正体系

结合潮安区工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正。

3.4.1 计算公式

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

式中：

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

3.4.2 修正体系

3.4.2.1 区域因素修正

表 3-4-1 一级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0538	0.0269	0.0000	-0.0237	-0.0474
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0396	0.0198	0.0000	-0.0174	-0.0348
环境条件	绿化、空气质量、水质等状况良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等状况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等状况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等状况差，噪音影响严重
修正系数	0.0238	0.0119	0.0000	-0.0104	-0.0208
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度较高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0088	-0.0176

表 3-4-2 二级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0502	0.0251	0.0000	-0.0222	-0.0444
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0370	0.0185	0.0000	-0.0163	-0.0326

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等良好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等差，噪音影响严重
修正系数	0.0222	0.0111	0.0000	-0.0098	-0.0196
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度较高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0083	-0.0166

表 3-4-3 三级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0464	0.0232	0.0000	-0.0208	-0.0416
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0342	0.0171	0.0000	-0.0153	-0.0306
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等良好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等差，噪音影响严重
修正系数	0.0206	0.0103	0.0000	-0.0092	-0.0184
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度较高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0078	-0.0156

表 3-4-4 四级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0422	0.0211	0.0000	-0.0195	-0.0390
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0312	0.0156	0.0000	-0.0144	-0.0288
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0086	-0.0172
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度较高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0158	0.0079	0.0000	-0.0073	-0.0146

表 3-4-5 五级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0375	0.0188	0.0000	-0.0177	-0.0354
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0276	0.0138	0.0000	-0.0130	-0.0260

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等良好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等差，噪音影响严重
修正系数	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0078	-0.0156
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度较高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0066	-0.0132

表 3-4-6 六级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0328	0.0164	0.0000	-0.0159	-0.0318
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0242	0.0121	0.0000	-0.0117	-0.0234
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等良好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等差，噪音影响严重
修正系数	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0070	-0.0140
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度较高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0059	-0.0118

表 3-4-7 七级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0280	0.0140	0.0000	-0.0141	-0.0282
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0208
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0062	-0.0124
产业集聚效益	产业集聚度高、产业配套程度好	产业集聚度较高、产业配套程度较好	产业集聚度一般、产业配套程度一般	产业集聚度较低、产业配套程度较差	产业集聚度低、产业配套程度差
修正系数	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0106

3.4.2.2 容积率修正

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

容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，符合相关规定的工业用地不进行容积率修正。

3.4.2.3 年期修正

按照土地还原利率为 5.40%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 3-4-8 工业用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0552	0.1076	0.1573	0.2045	0.2492	0.2916	0.3319	0.3701	0.4064	0.4408
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4734	0.5044	0.5337	0.5616	0.5881	0.6131	0.6369	0.6595	0.6809	0.7013
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7206	0.7389	0.7562	0.7727	0.7883	0.8031	0.8172	0.8306	0.8432	0.8552
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8666	0.8774	0.8877	0.8974	0.9067	0.9154	0.9238	0.9316	0.9391	0.9462
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9530	0.9594	0.9654	0.9712	0.9766	0.9818	0.9867	0.9914	0.9958	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为工业用地还原利率取 5.40% 条件下的年期修正系数。

3.4.2.4 个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

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

表 3-4-9 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，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

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

3.4.2.5 土地开发程度修正

潮安区工业用地基准地价为“五通一平”(宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整)土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-4-10 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

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

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

3.5 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

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

3.5.1 计算公式

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

式中：

- $P_{\text{宗}}$ —— 待估宗地平均楼面地价
- $P_{\text{基}}$ —— 待估宗地所在区域的平均楼面地价
- K_t —— 二级用地类型修正系数
- K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

- K_v —— 容积率修正系数
 K_y —— 年期修正系数
 K_q —— 期日修正系数
 K_g —— 其他个别因素修正系数
 D —— 土地开发程度修正值

3.5.2 修正体系

3.5.2.1 区域因素修正

表 3-5-1 一级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0904	0.0452	0.0000	-0.0345	-0.0690
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0718	0.0359	0.0000	-0.0274	-0.0548
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0568	0.0284	0.0000	-0.0217	-0.0434
繁华程度	距商服中心近、在商圈内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0496	0.0248	0.0000	-0.0190	-0.0380

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0404	0.0202	0.0000	-0.0154	-0.0308

表 3-5-2 二级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0866	0.0433	0.0000	-0.0332	-0.0664
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0689	0.0344	0.0000	-0.0264	-0.0528
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0544	0.0272	0.0000	-0.0208	-0.0416
繁华程度	距商服中心近、在商圈内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0476	0.0238	0.0000	-0.0182	-0.0364
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0386	0.0193	0.0000	-0.0148	-0.0296

表 3-5-3 三级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0828	0.0414	0.0000	-0.0316	-0.0632
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0658	0.0329	0.0000	-0.0251	-0.0502
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0520	0.0260	0.0000	-0.0198	-0.0396
繁华程度	距商服中心近、在商圈内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0454	0.0227	0.0000	-0.0173	-0.0346
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0370	0.0185	0.0000	-0.0141	-0.0282

表 3-5-4 四级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0786	0.0393	0.0000	-0.0298	-0.0596
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0624	0.0312	0.0000	-0.0237	-0.0474
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0494	0.0247	0.0000	-0.0187	-0.0374
繁华程度	距商服中心近、在商圈内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0432	0.0216	0.0000	-0.0164	-0.0328
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0352	0.0176	0.0000	-0.0133	-0.0266

表 3-5-5 五级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0738	0.0369	0.0000	-0.0281	-0.0562
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0586	0.0293	0.0000	-0.0223	-0.0446
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0464	0.0232	0.0000	-0.0176	-0.0352
繁华程度	距商服中心近、在商圈内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0404	0.0202	0.0000	-0.0154	-0.0308
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0330	0.0165	0.0000	-0.0125	-0.0250

表 3-5-6 六级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0686	0.0343	0.0000	-0.0262	-0.0524
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0544	0.0272	0.0000	-0.0208	-0.0416
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0430	0.0215	0.0000	-0.0165	-0.0330
繁华程度	距商服中心近、在商圈内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0376	0.0188	0.0000	-0.0144	-0.0288
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0306	0.0153	0.0000	-0.0117	-0.0234

表 3-5-7 七级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0632	0.0316	0.0000	-0.0243	-0.0486
交通条件	道路通达度高，距汽车站、火车站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距汽车站、火车站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距汽车站、火车站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距汽车站、火车站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距汽车站、火车站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0504	0.0252	0.0000	-0.0193	-0.0386
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0398	0.0199	0.0000	-0.0153	-0.0306
繁华程度	距商服中心近、在商圈内，人流畅旺	距商服中心较近、离商圈较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商圈距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0348	0.0174	0.0000	-0.0133	-0.0266
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0282	0.0141	0.0000	-0.0108	-0.0216

3.5.2.2 容积率修正

表 3-5-8 公共管理与公共服务用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.5157	1.4315	1.3587	1.2949	1.2386	1.1884	1.1433	1.1024	1.0653

容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0313	1.0000	0.9831	0.9672	0.9523	0.9382	0.9249	0.9123	0.9003
容积率	2.8	2.9	3.0	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	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.7471	0.7415	0.7361	0.7308	0.7256	0.7018	0.6808	0.6620	0.6450

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

3.5.2.3 年期修正

按照土地还原利率为 5.60%，公共管理与公共服务用地法定最高出让年期为 50 年，计算公共服务用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 3-5-9 公共管理与公共服务用地年期修正系数表

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

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为公共管理与公共服务用地还原利率取 5.60% 条件下的年期修正系数

3.5.2.4 个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

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

表 3-5-10 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中， 对土地利用 极为有利	面积对土地 利用较为有 利	面积对土地利 用无不良影响	面积较小， 对土地利用 有一定影响	面积过小，对 土地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则， 对土地利用 合理	形状较规 则，土地利 用较为合理	形状一般，土 地利用无不良 影响	形状不规 则，对土地 利用不合理	形状不规则， 对土地利用产 生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	地势平坦； 承载力强	地势较平 坦，坡度 <2%，对建 筑无影响； 承载力强	地势较平坦， 坡度<5%，对 建筑影响较 小；承载力较 强	地势不太平 坦，需考虑 坡度的影 响；承载力 一般	地势很不平 坦，需经过平 整才能使用； 承载力差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

3.5.2.5 土地开发程度修正

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

表 3-5-11 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

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

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

3.6 公用设施用地基准地价修正体系

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

3.6.1 计算公式

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

式中：

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

3.6.2 修正体系

3.6.2.1 区域因素修正

表 3-6-1 一级公用设施用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0504	0.0252	0.0000	-0.0220	-0.0440
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0408	0.0204	0.0000	-0.0177	-0.0354
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0262	0.0131	0.0000	-0.0114	-0.0228
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0196	0.0098	0.0000	-0.0085	-0.0170

表 3-6-2 二级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0466	0.0233	0.0000	-0.0202	-0.0404
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0376	0.0188	0.0000	-0.0163	-0.0326
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0242	0.0121	0.0000	-0.0105	-0.0210
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0078	-0.0156

表 3-6-3 三级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0426	0.0213	0.0000	-0.0180	-0.0360
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0344	0.0172	0.0000	-0.0145	-0.0290
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0222	0.0111	0.0000	-0.0094	-0.0188
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0070	-0.0140

表 3-6-4 四级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0380	0.0190	0.0000	-0.0157	-0.0314
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0306	0.0153	0.0000	-0.0127	-0.0254
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0198	0.0099	0.0000	-0.0082	-0.0164
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0146	0.0073	0.0000	-0.0061	-0.0122

表 3-6-5 五级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0334	0.0167	0.0000	-0.0133	-0.0266
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0270	0.0135	0.0000	-0.0107	-0.0214
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0069	-0.0138
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0051	-0.0102

表 3-6-6 六级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0282	0.0141	0.0000	-0.0110	-0.0220
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0228	0.0114	0.0000	-0.0089	-0.0178
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0148	0.0074	0.0000	-0.0057	-0.0114
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0042	-0.0084

表 3-6-7 七级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0230	0.0115	0.0000	-0.0086	-0.0172
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0069	-0.0138
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0045	-0.0090
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0033	-0.0066

3.6.2.2 年期修正

按照土地还原利率为 5.05%，法定最高出让年期为 50 年，计算公用设施用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 3-6-8 公用设施用地使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0525	0.1026	0.1502	0.1955	0.2387	0.2797	0.3188	0.3561	0.3915	0.4252
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4573	0.4879	0.5170	0.5447	0.5710	0.5961	0.6200	0.6428	0.6644	0.6850
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7046	0.7233	0.7411	0.7580	0.7741	0.7894	0.8040	0.8179	0.8312	0.8438
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8557	0.8671	0.8780	0.8883	0.8982	0.9076	0.9165	0.9250	0.9330	0.9407
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9481	0.9550	0.9617	0.9680	0.9740	0.9797	0.9852	0.9904	0.9953	1.0000

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

②表中为公用设施用地还原利率取 5.05% 条件下的年期修正系数。

3.6.2.3 个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

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

表 3-6-9 公用设施用地个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中， 对土地利用 极为有利	面积对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小， 对土地利用 有一定影响	面积过小，对 土地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则， 对土地利用 合理	形状较规 则，土地利 用较为合理	形状一般， 土地利用无 不良影响	形状不规 则，对土地 利用不合理	形状不规则， 对土地利用产 生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

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

3.6.2.4 土地开发程度修正

潮安区公用设施用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-6-10 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

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

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

3.7 二级用地类型修正系数

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

通过调查分析潮安区各行业用地样点资料，分析各具体用地类型的收益能力差异，参考周边城市的做法，结合潮安区土地利用现状，对潮安区其他用地类型地价格差异的统计分析测算得到不同行业用地基准地价参照标准和修正系数。

表 3-7-1 潮安区二级用途土地用地类型修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服用地	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地	B11 零售商业用地	090101 零售商业用地
		商服用地	1.2	加油、加气、充换电站等的用地	B41 加油加气站用地	/

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	0502 批发市场用地	商服用地	1.0	以批发功能为主的市场用地（不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等）	B12 批发市场用地	090102 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服用地	0.6	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地	090103 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服用地	0.6	宾馆、旅馆、招待所、度假村等用地	B14 旅馆用地	090104 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服用地	0.6	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括商用物业、写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	B2 商务用地	0902 商务金融用地
	0506 娱乐用地	商服用地	0.6	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	B31 娱乐用地	090301 娱乐用地
	0507 其他商服用地	商服用地	0.7	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括汽车展销及维修用地、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9 其它服务设施用地	0904 其他商业服务业用地、0702 城镇社区服务设施用地
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅用地	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地、R3 三类居住用地	070102 二类城镇住宅用地 070103 三类城镇住宅用地
	高级住宅用地	住宅用地	2.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地	070101 一类城镇住宅用地
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	0.7	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
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	1.0	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		

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	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	公用设施用地	0.8	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	A6 社会福利用地	0807 社会福利用地
	0807 文化设施用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指图书、展览等公共文化活动设施用地	A2 文化设施用地	0803 文化用地
	0808 体育用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地	0805 体育用地
	0809 公共设施用地	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、电信、供热、供气邮政、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地	13 公用设施用地
	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	公用设施用地	1.0	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货站等交通场站用地		1201 铁路用地
	公路用地	公用设施用地	1.0	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货客运站等交通场站用地		1202 公路用地
	港口码头用地	公用设施用地	1.1	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地		1204 港口码头用地
	城市轨道交通用地	公用设施用地	1.0	指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地		1206 城市轨道交通用地
	对外交通场站用地	公用设施用地	1.2	指铁路客货站、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

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	公共交通场站用地	公用设施用地	1.2	指城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地		120802 公共交通场站用地
	社会停车场用地	公共管理与公共服务用地	1.2	指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地		120803 社会停车场用地
特殊用地	0903 监教场所用地	公共管理与公共服务用地	1.0	用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地		
	0905 殡葬用地	公共管理与公共服务用地	1.5	陵园、墓地、殡葬场所用地	H3 区域公用设施用地（殡葬设施）	1506 殡葬用地
	0906 风景名胜设施用地	公共管理与公共服务用地	0.8	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（风景名胜区分）、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《自然资源部关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》（自然资发〔2024〕218号）：农产品批发市场（含交易设施和必要的附属设施）作为经营性商业用地，可以参考所在区域工业用地市场地价水平、基准地价等确定出让底价。故农产品批发市场用地评估可参考工业用地基准地价修正；

⑤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；

⑥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；

⑦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；

⑧城市用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），各用地类型对应城市用地分类仅供参考；用地用海分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号），各用地类型对应城市用地分类仅供参考；

⑨凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

4 附图

序号	图件名称
1	潮安区 2024 年国有建设用地商业路线价图
2	潮安区 2024 年国有商服用地级别基准地价图（北部）
3	潮安区 2024 年国有商服用地级别基准地价图（南部）
4	潮安区 2024 年国有住宅用地级别基准地价图（北部）
5	潮安区 2024 年国有住宅用地级别基准地价图（南部）
6	潮安区 2024 年国有工业用地级别基准地价图（北部）
7	潮安区 2024 年国有工业用地级别基准地价图（南部）
8	潮安区 2024 年国有公共管理与公共服务用地级别基准地价图（北部）
9	潮安区 2024 年国有公共管理与公共服务用地级别基准地价图（南部）
10	潮安区 2024 年国有公用设施用地级别基准地价图（北部）
11	潮安区 2024 年国有公用设施用地级别基准地价图（南部）