潮安区 2024 年城鎮土地定级与基准 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、东凤镇、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:

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

表 1-2-1 潮安区 2024 年城镇基准地价内涵表

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	有	有服用力	也	É	主宅用地	也	工业	用地	公共管	理与公 用地	共服务		设施 地
级别	平均楼 面地价	地面	丁地价	平均楼 面地价	地面	T地价	地面	地价	平均楼 面地价	地面	ī地价	地面	地价
秋	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/
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 路段終点 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 6380 L05 新安大道 5 龙桥路 龙华路 6380 L06 潮安大道 1 茂桥街 新安大道 5920 L06 潮安大道 1 茂桥街 新安大道 5920 L07 文化路 长春路 振兴路 5750 L08 和昌街 瀬安大道 安北路 5610 L09 潮安大道 2 庵风路 亨利路 5360 L10 新安大道 2 庵风路 中港路 5390 L10 新安大道 2 庵风路 和荣街路 4540 L11 新安大道 2 庵风路 永江路 4405 L13 名后乡道 2 東市路 和宋路 4180					
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 馬风路 亨利路 5390 L10 新安大道 2 馬风路 亨利路 5360 L11 形文路 安南路 和宋街 5250 L12 新安大道 7 瀬一中路 形东路 4620 L13 266 乡道 1 枫风路 东门东兴路 4540 L14 新安大道 1 071 县道 馬风路 4405 L15 开明路 1 瀬汕公路 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 新一中路 4080 L18 266 乡道 2 东门东兴路 4050 L19 桥亨路 馬风路 福枫路 3880 L21 福枫路 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 馬风路 1 新安大道 安南路 3660 L24 安北路 和昌街 华埠路 3660 L25 库风路 2 安南路 古井桥 3620 L26 华亨路 尾风路 亨利路 3530 L27 彩金路 馬风路 南风路 京利路 3530 L27 彩金路 福枫路 東利路 3530 L29 彩里路 振文大道 东边路 振潮雨路 2910 L29 彩里路 振文大道 东边路 北海市场西侧道路 福枫路 東州路 2920 L30 新园路 1 枫榴路 振潮雨路 2910 L31 瀬汕路 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 瀬汕路 3 金石大道 郑镜鸿路 2450 L34 新园路 2 福枫路 枫榴路 2450 L34 新园路 2 福枫路 枫榴路 2260	路线编号	路线名称	路段起点	路段终点	
L03	L01	新安大道4	安南路	龙桥路	8180
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 屬风路 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 枫风路 东门东兴路 4405 L14 新安大道 1 071 县道 庵风路 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 「徐亨路 庵风路 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 3880 L22 龙华路 \ \ \ \ \ \ 3840 L23 庵风路 1 新安大道 安南路 3660 L24 安北路 和昌街 华埠路 3660 L25 庵风路 2 安南路 3530 L27 彩金路 東沢路 市场西侧道路 福枫路 東河路 3530 L27 彩金路 福枫路 東河路 3530 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 住乐福购物广场 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 L34 新园路 2 福枫路 枫榴路 2260 L34 新园路 2 福枫路 枫榴路 2260 L34 新国路 3 名石大道 郑镜鸿路 2450 L34 新国路 3 名石大道 郑镜鸿路 2450 L34 新国路 2 福枫路 枫榴路 2260	L02	新安大道3	亨利路	安南路	7400
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 華风路 亨利路 5360 L10 新安大道 2 華风路 亨利路 5360 L10 新安大道 2 華风路 亨利路 5360 L11 彩文路 安南路 和荣街 5250 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 枫风路 东门东兴路 4405 L14 新安大道 1 071 县道	L03	亨利路	万和路	安南路	6620
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 庫风路 亨利路 5360 L11 彩文路 安南路 和荣街 5250 L11 彩文路 安南路 和荣街 5250 L12 新安大道 7 輛一中路 彩东路 4620 L13 266 乡道 1 枫风路 东门东兴路 4540 L14 新安大道 1 071 县道 庫风路 4405 L14 新安大道 1 071 县道 庫风路 4405 L15 开明路 1 潮汕公路 开明路 2 4190 L16 新安大道 8 彩东路 4080 上16 新安大道 8 彩东路 4080 L17 新安大道 6 龙华路 9利路 3920 4080 L18 266 乡道 2 东门东兴路 新风路 4050 专利路 3920 L19 侨亨路 庫风路 9利路 3920 租枫路 3880 上121 福枫路 3880 L21 福枫路 1 新园路 福枫路 2 3860 L22 龙华路 1 大道路 3860 L23 庫风路 2 安南路 3660 L24 安北路 7 本海路 3660 L25	L04	安南路	美乐路	华埠路	6380
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 應风路 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 枫风路 东门东兴路 4540 L13 266 乡道1 枫风路 东门东兴路 4540 L14 新安大道1 071 县道 應风路 4405 L15 开明路1 潮山公路 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8 彩东路路 仙乐工业路 4080 L18 266 乡道2 东门东兴路 新风路 4050 L19 侨亨路 應风路 亨利路 3920 L20 枫榴路1 新园路 福枫路2 3860 L21 福枫路1 新园路 福枫路2 3860 <	L05	新安大道5	龙桥路	龙华路	6310
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 應风路 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 夕道 1 枫风路 东门东兴路 4540 L14 新安大道 1 071 县道 庵风路 4405 L14 新安大道 1 071 县道 庵风路 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 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 L15 开明路 1 新汕公路 7 4050 4050 L16 新安大道 8 彩东路	L06	潮安大道1	茂林街	新安大道	5920
L09 潮安大道 2 新安大道 华埠路 5390 L10 新安大道 2 庫凤路 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 2 3860 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 宁利路 3530 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	L07	文化路	长春路	振兴路	5750
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 枫风路 东门东兴路 4540 L14 新安大道 1 071 县道 庵风路 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	L08	和昌街	潮安大道	安北路	5610
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 L16 新安大道8 形东路 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	L09	潮安大道 2	新安大道	华埠路	5390
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 無风路 東利路 2910 L28 枫洋市场西侧道路 福枫路 振潮路 2800 L30 新园路 1 </td <td>L10</td> <td>新安大道 2</td> <td>庵凤路</td> <td>亨利路</td> <td>5360</td>	L10	新安大道 2	庵凤路	亨利路	5360
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 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 <	L11	彩文路	安南路	和荣街	5250
L14 新安大道 1 071 县道 應风路 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 應风路 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 L21 福枫路 1 新园路 福枫路 2 3860 L22 龙华路 \ \ 3840 L22 龙华路 \ 3840 L23 應风路 1 新安大道 安南路 3660 L24 安北路 和昌街 华埠路 3660 L25 應风路 2 安南路 古井桥 3620 L26 华亨路 應风路 9 亨利路 3530 L27 彩金路 新安路 亨利路 2910 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	L12	新安大道7	骊一中路	彩东路	4620
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 庵风路 亨利路 3920 L20 枫榴路 1 新园路 福枫路 2 3860 L21 福枫路 1 新园路 福枫路 2 3860 L21 福枫路 1 新园路 福枫路 2 3860 L22 龙华路 \ 3840 L23 庵风路 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 振潮市路 2910 L29 彩里路 新安大道 东边路 2860 L30 新园路1 枫榴路 住乐福购物广场 2830 L31 潮汕路 2 <td>L13</td> <td>266 乡道 1</td> <td>枫凤路</td> <td>东门东兴路</td> <td>4540</td>	L13	266 乡道 1	枫凤路	东门东兴路	4540
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 <td>L14</td> <td>新安大道1</td> <td>071 县道</td> <td>庵凤路</td> <td>4405</td>	L14	新安大道1	071 县道	庵凤路	4405
L17 新安大道6 龙华路 骊一中路 4080 L18 266 夕道 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 人 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 枫洋市场西側道路 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	L15	开明路 1	潮汕公路	开明路 2	4190
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	L16	新安大道8	彩东路	仙乐工业路	4180
L19	L17	新安大道 6	龙华路	骊一中路	4080
L20 枫榴路 1 新园路 福枫路 2 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	L18	266 乡道 2	东门东兴路	新风路	4050
L21 福枫路 1 新园路 福枫路 2 3860 L22 龙华路 人 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	L19	侨亨路	庵凤路	亨利路	3920
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	L20	枫榴路1	新园路	福枫路	3880
L23庵凤路 1新安大道安南路3660L24安北路和昌街华埠路3660L25庵凤路 2安南路古井桥3620L26华亨路庵凤路亨利路3530L27彩金路新安大道曾村大道3060L28枫洋市场西侧道路福枫路振潮南路2910L29彩里路新安大道东边路2860L30新园路 1枫榴路佳乐福购物广场2830L31潮汕路 2浮洋工商所开明路2740L32开明路 2开明路 1洪巷广诚路2520L33潮汕路 3金石大道郑镜鸿路2450L34新园路 2福枫路枫榴路2260	L21	福枫路1	新园路	福枫路 2	3860
L24安北路和昌街华埠路3660L25庵凤路 2安南路古井桥3620L26华亨路庵凤路亨利路3530L27彩金路新安大道曾村大道3060L28枫洋市场西侧道路福枫路振潮南路2910L29彩里路新安大道东边路2860L30新园路 1枫榴路佳乐福购物广场2830L31潮汕路 2浮洋工商所开明路2740L32开明路 2开明路 1洪巷广诚路2520L33潮汕路 3金石大道郑镜鸿路2450L34新园路 2福枫路枫榴路2260	L22	龙华路	\	\	3840
L25庵凤路 2安南路古井桥3620L26华亨路庵凤路亨利路3530L27彩金路新安大道曾村大道3060L28枫洋市场西侧道路福枫路振潮南路2910L29彩里路新安大道东边路2860L30新园路 1枫榴路佳乐福购物广场2830L31潮汕路 2浮洋工商所开明路2740L32开明路 2开明路 1洪巷广诚路2520L33潮汕路 3金石大道郑镜鸿路2450L34新园路 2福枫路枫榴路2260	L23	庵凤路1	新安大道	安南路	3660
L26华亨路庵凤路亨利路3530L27彩金路新安大道曾村大道3060L28枫洋市场西侧道路福枫路振潮南路2910L29彩里路新安大道东边路2860L30新园路 1枫榴路佳乐福购物广场2830L31潮汕路 2浮洋工商所开明路2740L32开明路 2开明路 1洪巷广诚路2520L33潮汕路 3金石大道郑镜鸿路2450L34新园路 2福枫路枫榴路2260	L24	安北路	和昌街	华埠路	3660
L27彩金路新安大道曾村大道3060L28枫洋市场西侧道路福枫路振潮南路2910L29彩里路新安大道东边路2860L30新园路1枫榴路佳乐福购物广场2830L31潮汕路2浮洋工商所开明路2740L32开明路2开明路1洪巷广诚路2520L33潮汕路3金石大道郑镜鸿路2450L34新园路2福枫路枫榴路2260	L25	庵凤路 2	安南路	古井桥	3620
L28枫洋市场西侧道路福枫路振潮南路2910L29彩里路新安大道东边路2860L30新园路 1枫榴路佳乐福购物广场2830L31潮汕路 2浮洋工商所开明路2740L32开明路 2开明路 1洪巷广诚路2520L33潮汕路 3金石大道郑镜鸿路2450L34新园路 2福枫路枫榴路2260	L26	华亨路	庵凤路	亨利路	3530
L29彩里路新安大道东边路2860L30新园路 1枫榴路佳乐福购物广场2830L31潮汕路 2浮洋工商所开明路2740L32开明路 2开明路 1洪巷广诚路2520L33潮汕路 3金石大道郑镜鸿路2450L34新园路 2福枫路枫榴路2260	L27	彩金路	新安大道	曾村大道	3060
L30新园路 1枫榴路佳乐福购物广场2830L31潮汕路 2浮洋工商所开明路2740L32开明路 2开明路 1洪巷广诚路2520L33潮汕路 3金石大道郑镜鸿路2450L34新园路 2福枫路枫榴路2260	L28	枫洋市场西侧道路	福枫路	振潮南路	2910
L31潮汕路 2浮洋工商所开明路2740L32开明路 2开明路 1洪巷广诚路2520L33潮汕路 3金石大道郑镜鸿路2450L34新园路 2福枫路枫榴路2260	L29	彩里路	新安大道	东边路	2860
L32开明路 2开明路 1洪巷广诚路2520L33潮汕路 3金石大道郑镜鸿路2450L34新园路 2福枫路枫榴路2260	L30	新园路 1	枫榴路	佳乐福购物广场	2830
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	L31	潮汕路 2	浮洋工商所	开明路	2740
L34 新园路 2 福枫路 枫榴路 2260	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
L35 彩东路 新安大道 百信超市 2250	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:

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

已建成项目:

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

	$\overline{i=1}$
式中:	
$P_{_{\mathscr{H}}}$	 待开发项目宗地平均楼面地价
$P_{\not\equiv}$	 已建成项目第 n 层平均楼面地价
P $_{\not\!\! E}$	 待估宗地所在区域的平均楼面地价
K_t	 二级用地类型修正系数
K_i	 第 i 个区域因素修正系数
K_v	 容积率修正系数
K_{lx}	 楼层修正系数
K_y	 年期修正系数
K_q	 期日修正系数
K_l	 临路条件修正系数
K_j	 临街类型修正系数
K_g	 其他个别因素修正系数
D	 土地开发程度修正值

3.1.2 修正体系

3.1.2.1 区域因素修正

表 3-1-1 一级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距 近、 在 市	距商服 离	距南 有 离 果 果 中 距 的 要 要 要 要 要 是 的 更 是 的 更 是 的 是 是 的 是 。 是 是 是 。 是 是 。 是 。 是 。 是 。	距商服中心 较远,所在 地区商业气 氛平淡, 流较少	距商服中心、 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 題 題 近 汽 车 站 、 火 交 便	道路高、 遊高、 東站、 此近, 近 が が が が が が が が が が が が が	道路、 一般、 一年站 。 一般, 一般, 般, 般, 般, 般, 般,	道路低、 類低、 车站较远 车站较差 通	道路 距汽车 战人 龙 龙 龙 龙 龙 龙 龙 龙 龙 龙 龙 龙 龙 龙 龙 龙 龙 龙
修正系数	0.0804	0.0402	0.0000	-0.0296	-0.0592
基本设施状况	市供高, 好校 医设定水证水周银 等配 人名英格里 人名英格	市供较光周银等性水证排好校医设置,较学、活致学、活致实验,	市供一状周银等四件保护,一次周围行生系统,一学、活人的人,一学、活人的人,一种人类的人类的人类的人类的人类的人类的人类的人类的人类的人类的人类的人类的人类的人	市供较况等、活定水证排差、院施的工作,较校医设的	市供低, 是银 、 率 状 等 、 下 供 低 况 校 医 活 不 统 无 统 死 连 套 不 生 套 不
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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距近 聚 中 市 多 围 内 , 旺	距商服、离区 较	距商服中心 有一定商务 系集区人 是一般 量一般	距商服 的	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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路 題 題 覧 主 、 火 车 通 近 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 便 、 便 、 便	道路通达度 较高、火车 车站、火车 站较方便	道路 人名 一	道路低、 類低、 车站、 近 车站 较 板 车 站 交 成 、 次 、 , 之 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。	道路通达度 低、距汽车 站、火车站 远,交通 方便
修正系数	0.0772	0.0386	0.0000	-0.0281	-0.0562
基本设施状况	市供高况学 行生 人名	市供较 状周银等配件保,较学、活致,我是高级学、活致学、活致学、活较实 医设定器	市供一 状周银等 医设性水证排水 医甲腺 用别 医子子氏 医子子氏 医子子氏 医皮肤	市供较状离行生一时,以下,就是一个,我们是一个,我们是一个,我们是一个,我们是一个,我们是一个。	市供低况校医性水证水等 银纸 医光光 电报 电子 电 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我 我
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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距 近 、	距商服 离	距商 有一	距商服中心在 較远,商业人 家平淡较 流较少	距商服中心、 小型、零星 的商业用地
修正系数	0.1336	0.0668	0.0000	-0.0482	-0.0964
	以 H	道路通达度	道路通达度	道路通达度	
交通条件	道高站近捷 人名高方达汽车交,便度车站便交	较车站较便, 方便	一般, 车站 上 般, 上 度 一般, 是 度 一般, 是 是 一般, 是 是 一般, 是 是 一般, 是 是 一般, 是 是 一般, 是 是 一般, 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是	较低, 距汽 车站较, 上 车站较, 上 交便, 交 差, 交 差, 差	道低站远,建通达汽车站便交 建工工 建工工 建工工 建工工 电流

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市供高况学行(院施政水,好校邮)生套水证水周银局、活完	市供较状周银局医设供保,较学、所等配角水证排好校邮)生套完施完	市供一状周银局医设政水般况围行(院施水证排般校邮)生套水底,一学、所等配般水证,	市供较状离行(院施政水低况学、所等有距水证排差、电、活定离距	市供低况校 (院活政水证水离行局、,配为证规是、邮所较设不完成的,远施完不完成。) 医生套
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

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距 近 聚 集 区 次 条 围 内 , 旺	距商服 离 至	距商服中的 有一层的 有一层的 离,与 区 的 多 离 不 是 的 是 的 是 的 是 的 是 一般 一量 一般	距商服 中心在 較区 下 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	距 商服中心、 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	道高, 公高, 度通, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海	道较车站交高, 太近捷交高, 太近捷交高, 大近捷交高, 方便	道一车站 股度 建筑 医光 电	道较车站较便 差	道低, 以公差, 近度车站便交
修正系数	0.0702	0.0351	0.0000	-0.0252	-0.0504

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市供高况学行(院施政水,好校邮)生套水证水周银电、活完	市供较状周银局医设政水高况围行(院施完水证排好校邮)生套完成工人,等配备	市供一状周银局医设供保,一学、所等配般水证排般校邮)生套	市供较状离行(院施政水低况学、所等有距水证排差、电、活定离距	市供低况校 (院活政水,差、邮所较设不从证水离行局、,配备完成。 医生套
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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商 在 充	距商服中心商 新聚集区流 新班 新班 新班	距商 有一	距商服中心在 被区下淡 物 物 形 形 的 形 , , , , , , , , , , , , , , , ,	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	道高, 公高, 度通, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡	道较车站交高, 大近捷交高, 大近捷火,度通, 大近捷交高, 方便	道一车站 般度通达距火 离交般 水 、 离交般 , 、 离交般 般 使通	道较车站交差 人名英克 医汽车公较变差 人名英	道低, 公交, 度 地流, 定差, 不
修正系数	0.0660	0.0330	0.0000	-0.0234	-0.0468

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市供高况学行(院施政水,好校邮)生套水证水周银电、活完	市供较状周银局医设供保,较学、所等配名水证排好校邮)生套完施完	市供一状周银局医设政水般况围行(院施水证排般校邮)生套	市供较状离行(院施政水低况学、所等有距水证排差、电、活定高距,率水,银局医设的	市供低况校 (院活政水,差、邮所较设不从证水离行局、,配备完成。 医生套
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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商 在 充	距商服中心商 新聚集区流 , 物旺 畅旺	距商 有一	距商服中心在 被区下淡 物 物 形 形 的 。	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	道高, 公高, 度通, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡, 上坡	道较车站交高, 大近捷交高, 大近捷火,度通, 大近捷交高, 方便	道一车站 般度通达距火 离交般 水 、 离交般 , 、 离交般 般 使通	道较车站交差 人名英克 医汽车公较变差 人名英	道低, 公交, 度 地流, 定差, 不
修正系数	0.0620	0.0310	0.0000	-0.0214	-0.0428

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市供高况学行(院施政水,好学、所等配供保排,校邮)生套水证水周银电、活完	市供较状周银局医设供保,较学、所等配角水证排好校邮)生套完施完	市供一状周银局医设政水般况围行(院施水证排般校邮)生套	市供较状离行(院施政水低况学、所等有距水证排差、电、活定高距,率水,银局医设的	市供低况校 (院活政水,差、邮所较设不从证水离行局、,配备不是。 医生套
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

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距近 聚 内 , 旺 小 务 围	距商服 离 医	距商服定商服定商原则 有一与区的 离集区的 多离 是是一般一般	距商服,所在 被区下 地区 等 流 统 次 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。	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	道高站近捷通路,、公高方达汽车站便交	道较高站较便 交高, 大近捷 变原	道一车站 般度通达距火 离交般 水 、 离交般 , 、 离交般 般 使通	道较低站较便 交差 上班 医汽车公较较	道路, 此交 走 通 远 人

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市供高况学行(院施政水,好校邮)生套水证水周银局医设备	市供较光周银局医设水证排好校邮)生套水证排好校邮)生套	市供一状周银局医设政水般况围行(院施水证排般校邮)生套	市供较状离行(院施政水低泥学、所等有距水证排差、电、活定高距,率水,银局医设的	市供低况校 (院活水证水离行局、,配为证水离行局、,配备
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 $1.0 < r \le 2.0$ 时,容积率的修正系数: $x = (2/r)^{0.48}$; 当 $2.0 < r \le 7.0$ 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:

Ky — 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 $K_y = [I - (I \div (I + r)^{ml})] \div [I - [I \div (I + r)^{m}]$ 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

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

3.1.2.5 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

待估宗地: $P_{\neq} = P_{\#} \times K_{lx} \times K_{y} \times K_{q} \times K_{s} \times K_{k} \times K_{j} \times K_{g} \pm D$

式中:

P 素 — 待估宗地首层楼面地价

₽ 瓣 ── 待估宗地所在路段的路线价(首层楼面地价)

Klx —— 楼层修正系数

K_v —— 年期修正系数

Kq —— 期日修正系数

Ks —— 临街深度修正系数

Kk —— 临街宽度修正系数

Ki —— 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≤3	3< <u>s≤</u> 6	6 <s<u><9</s<u>	9 <s≤12< th=""><th>12<s<u><15</s<u></th></s≤12<>	12 <s<u><15</s<u>
修正系数(Ks)	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≤k<4	4≤k<6	6≤k<9	9≤k<12	K≥12
修正系数 (Kk)	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

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

式中:

P 亲 待估宗地平均楼面地价

P $_{\not\!\! E}$ —— 待估宗地所在区域的平均楼面地价

—— 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

 Kv
 —
 容积率修正系数

 Ky
 —
 年期修正系数

—— 期日修正系数 K_q

—— 其他个别因素修正系数 K_g

—— 土地开发程度修正值 D

3.3.2 修正体系

3.3.2.1 区域因素修正

表 3-3-1 一级住宅用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施 状况	电保证率高, 排水状况好, 周围学校、银	电保证率较 高,排水状况 较好,周围学 校、银行、农 贸市场、医院	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	电保证率牧 低,排水状况 较差,离学	电保证率低, 排水状况差, 离学校、银 行、农贸市 场、医院较
修正系数	0.1054	0.0527	0.0000	-0.0387	-0.0774

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	高, 距汽车		理路 理 达 度 一般, 距 汽 车 站 、	道路, 距汽车 低, 火车 放, 火车 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交	低,距汽车 站、火车站 远,公交便捷
修正系数	0.0866	0.0433	0.0000	-0.0318	-0.0636
, , , , , , , ,	周围绿化程度 高、景观好, 低噪音、环境 优美、无水污 染	较高、景观较 好,噪音较	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 化强、景观较 差、噪音污染 较大,水严重	
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	近、离商圈较	距商服中心有一 定距离,与商圈 距离一般、人流 量一般	远, 所在地区	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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	电保证率高, 排水状况好, 周围学校、银 行、农贸市		市政供水、供电水、供电水水、供水水水 围学校、银子的水水 银子的 电级 电弧 电级 电弧 电级 电弧 电级 电弧 电级 电弧	市政供水、供水率较低,排水率状况 较差,银保证水离,较、银市场、资产场、资产基础设置等基础的距离	
修正系数	0.1008	0.0504	0.0000	-0.0367	-0.0734
交通条件	高, 距汽车	站、火车站牧 近,公交便捷	迎路班达度一 船	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	低,距汽车 站、火车站 远,公交便捷
修正系数	0.0828	0.0414	0.0000	-0.0302	-0.0604

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	周围绿化程度 高、景观好, 低噪音、环球 优美、无水污 染	较高、景观较 好,噪音较	周围有一定的绒 化、景观一般, 有轻微的噪音运	较低、景观较 差、噪音污染	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	近、在商圈范	近、离商圈较	距商服中心有一 定距离,与商圈 距离一般、人流 量一般	远, 所在地区	远,独立、小型、零星的商
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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	电保证率高,	校、银行、农 贸市场、医院	市政供水、供电水、供电水水 服 型率 一般 银子一般, 银子 一般, 银子 一般, 我一般, 我一般, 我一般, 我一般, 他是 一般	市政供水、较 化 电保证水 、	电保证率低, 排水状况差, 离学校、银 行、农贸市
修正系数	0.0960	0.0480	0.0000	-0.0344	-0.0688
交通条件	高, 距汽车站、火车站	-, -,,,,,,,	通路 週 达 度 一 般, 距 汽 车 站 、	道路, 距太度 低, 此本 成, 火车 板, 公 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交 交	低, 距汽车
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	较高、景观较 好,噪音较	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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	近、在商圈范	近、离商圈较	距商服中心有一 定距离,与商圈 距离一般、人流 量一般	远, 所在地区	远,独立、小 型、零星的商
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

11. 15.15.	I				
优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水高, 电保水状学校 用围行、医院配 场、设施配 备	电保证率较 高,排水状况 较好,周围学 校、银行、农 贸市场、医院	市政供水、供电水、供电水、供水、供水水水水水水水水水水水水水水水水水水水水水水水水	电保证率较	离学校、银行、农贸市 场、医院较
修正系数	0.0908	0.0454	0.0000	-0.0318	-0.0636
交通条件	道路, 近 高, 近 光 、 火 交 便 高, 火 交 便 高, 火 交 便 高, 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、火车变便就 远,公交便较差,交 度较差,较差	道低, 近, 在 使 通
修正系数	0.0746	0.0373	0.0000	-0.0261	-0.0522
1 , , , , , , ,	周围绿化程度 高、景观好, 低噪音、环境 优美、无水污 染	较高、景观较 好,噪音较	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	近、离商圈较	距离一般、人流	远, 所在地区	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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	电保证率高,排水状况好,	市政保证水图 电保证水图 电保排水图 我们,我们是我们的一个,我们们是一个,我们的一个,我们的一个,我们的一个,我们的一个,我们的一个,我们的一个。	市政供水、供电 保证率一般, 相学校、银行、 相学校场、 银行、 农贸市场、 医院 等基础设施配套 一般	电保证率较	市政供水、供电保水、供水、低等。 电保水状校 农 医 医 强 不 医 强 强 克 实 医 强 强 无 强 无 无 无 无 无 无 无 无 无 无 无 无 无 无 无
修正系数	0.0858	0.0429	0.0000	-0.0292	-0.0584
交通条件	高, 距汽车 站、火车站 近, 公交便捷	道路通达度较 高, 距汽车 站、火车延便较 近, 公交便较高, 交 度较高, 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、火车交便 站、公交便较差, 交交交交	低, 距汽车
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	较高、景观较 好,噪音较	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	近、离商圈较	距商服中心有一 定距离,与商圈 距离一般、人流 量一般	远, 所在地区	· · ·
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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	电保证率高,排水状况好,	电保证率较 高,排水状况 较好,周围行、 校、银行、 医院 贸市场、 医院	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	较差,离学校、银行、农 贸市场、医院 等基础设施有	电保证率低, 排水状况差, 离学校、银 行、农贸市 场、医院较

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0802	0.0401	0.0000	-0.0267	-0.0534
	高, 距汽车		理路 理 达 度 一般, 距 汽 车 站 、	道路, 距汽车度较 低, 火车灰, 公交差, 交交 度较较差, 交交交交	低, 距汽车站、火车站
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	较高、景观较 好,噪音较	周围有一定的绿 化、景观一般, 有轻微的噪音污 染、水污染	较低、景观较 差、噪音污染	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	近、在商圈范	近、离商圈较	距商服中心有一 定距离,与商圈 距离一般、人流 量一般	远, 所在地区	远,独立、小型、零星的商
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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况		电保证率较 高,排水状况 较好,周围学 校、银行、农 贸市场、医院	市政供水、供电 保证率一般, 根学校、银学的场、银子等基础设施 等基础设施 一般	市政供证水等 化原子 电保护 化 一	电保证率低,排水状况差,离学校、银行、农贸市
修正系数	0.0742	0.0371	0.0000	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路 距, 上		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, 距东度较 低, 火车度较 站、火公交, 交差 度较较 较差, 交差	低, 距汽车 站、火车站 远, 公交便捷
修正系数	0.0610	0.0305	0.0000	-0.0197	-0.0394

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
' ' - ' ' '	周围绿化程度 高、景观好, 低噪音、环境 优美、无水污 染	较高、景观较 好,噪音较	周围有一定的绿 化、景观一般, 有轻微的噪音运	较低、景观较 差、噪音污染	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	近、在商圈范	近、离商圈较	距商服中心有一 定距离,与商圈 距离一般、人流 量一般	远, 所在地区	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≤r≤2.0 时,容积率的修正系数: x=(2/r)^{0.36}; 当 2.0<r≤7.0 时,容积率的修正系数: x=(2/r)^{0.22}; ③待估价宗地为商住用地等情况时,可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地(所分摊的)建筑面积。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_{lf} =评估对象所在楼层分配系数平均值 / 所有楼层分配系数平均值

表 3-3-9 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%。

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		

表 3-3-10 装配电梯楼宇楼层分配系数

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%。

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:

Ky — 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

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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
距离铁 路、高架 桥或高压 输电线路				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

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

式中:

P 崇 — 待估宗地地面地价

P * 待估宗地所在区域的地面地价

Kt — 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} —— 年期修正系数

 K_q — 期日修正系数

 K_g — 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

3.4.2 修正体系

3.4.2.1 区域因素修正

表 3-4-1 一级工业用地区域因素修正系数表

优劣度	45	15.45	* u	1335	.ts
因素	优	較优 	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主 干道、度高, 对外交通便 利	临交通型次 干道,道路 通达度较 高,对外交 通较便利	临混合型道路,道路,过度一般,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
修正系数 环境条件	0.0396 绿化、空气 质量、水质 量等情况良 好,无噪音 影响	0.0198 绿化、空气 质量、水质 量等情况较 好,噪音影 响轻微	0.0000 绿化、空气 质量、水质 量等情况 般,噪音影 响一般	-0.0174 绿化、空气 质量、水质 量等情况较 差,噪音影 响较严重	-0.0348 绿化、空气 质量、水质 量等情况 差,噪音影 响严重
	绿化、空气 质量、水质 量等情况良 好, 无噪音	绿化、空气 质量、水质 量等情况较 好,噪音影	绿化、空气 质量、水质 量等情况一 般,噪音影	绿化、空气 质量、水质 量等情况较 差,噪音影	绿化、空气 质量、水质 量等情况 差,噪音影
环境条件	绿化、灰宝气质量等情况。 量等情况良好,无明 影响	绿化、 空气 质量等情况较 好, 噪至微	绿化、 空气 质量等情况 最等情况 般 响一般	绿化、空气 质量、水质 量等情况较 差,噪音影 响较严重	绿化、空气 质量、水质 量等情况 差,噪音影 响严重

表 3-4-2 二级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主 干道,道路 通达度高, 对外交通便 利	临交通型次 干道,道路 通达度较 高,对外交 通较便利	临混合型道 路,道路通 达度一般, 对外交通一	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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	绿化、水层 量等情况 好,无喉 影响	绿化、水层等 量等情况等 好,响轻微	绿化、水层 量等情况 量等噪音 般,响一般	绿 质量等 桌	绿化、质量等情况 量等情况 差,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	产业聚集度 较高、产业 配套程度较	产业聚集度 一般、产业 配套程度一	产业聚集度 较低、产业 配套程度较 差	产业聚集度 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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主 干道,道路 通达度高, 对外交通便 利	临交通型次 干道,道路 通达度较 高,对外交 通较便利	临混合型道 路,道路通 达度一般, 对外交通一 般	临支路,道 路通达度较 低,对外交 通较差	不临路,道 路通达度 低,对外交 通差
修正系数	0.0464	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、水层量等情况。 量等情况, 是等情况。 影响	绿化、水层 量等情况 量等噪音 好,响轻微	绿化、 水层 量等 惧 , 响 一般	绿化、空气 质量等情况较 差, 喉至 响较严重	绿化、空气 量、水质 量等情况 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	产业集聚度高、产业配	产业聚集度 较高、产业 配套程度较	产业聚集度 一般、产业 配套程度一	产业聚集度 较低、产业 配套程度较	产业聚集度低、产业配
<u>益</u>	套程度好	好	般	差	套程度差

表 3-4-4 四级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主 干道、方 通过度通 对外交通便 利	临交通型次 干道,道数 通达度较 高,对外交 通较便利	临混合型道 路,道路, 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 质量等情况 量等情况 好,无隙 影响	绿化、空气 质量等情况较 好,噪音影 响轻微	绿化、 空气 质量等情况 量等情况 般, 噪音影 响一般	绿化、空气 质量、水质 量等情况较 差,噪音影 响较严重	绿化、空气 质量、水质 量等情况 差,噪音影 响严重
环境条件 修正系数	质量、水质 量等情况良 好, 无噪音	质量、水质 量等情况较 好,噪音影	质量、水质量等情况一般,噪音影	质量、水质 量等情况较 差,噪音影	质量、水质 量等情况 差,噪音影
.,	质量、水质 量等情况良 好,无噪音 影响	质量、水质 量等情况较 好,噪音影 响轻微	质量、水质 量等情况一 般,噪音影 响一般	质量、水质 量等情况较 差,噪音影 响较严重	质量、水质 量等情况 差,噪音影 响严重

表 3-4-5 五级工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主 通过度高, 通达度高, 对外交通便 利	临交通型次 干道, 道数度较高, 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	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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	绿化、水层 量等情况 好,无喉 影响	绿化 、水量等 等 、水况 等 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	绿化、水层 量等情况 量等噪音 般,响一般	绿 质量等 桌	绿化、质量等情况 量等情况 差,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	产业聚集度 较高、产业 配套程度较	产业聚集度 一般、产业 配套程度一	产业聚集度 较低、产业 配套程度较 差	产业聚集度 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

ル し・ の八秋二五川 四巨 州 日本 ト							
优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣		
交通条件	临交通型主 干道,道路 通达度高, 对外交通便 利	临交通型次 干道,道路 通达度较 高,对外交 通较便利	临混合型道 路,道路通 达度一般, 对外交通一	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 质量等情况良 好, 无噪音 影响	绿化、 宏气 医	绿化、空气 质量等情况 量等情况 般,噪音影 响一般	绿化、 空气 质量等情况 量等噪音差, 喉较严重	绿化、 空气 质量、情况 量等情况 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	产业聚集度 较高、产业 配套程度较 好	产业聚集度 一般、产业 配套程度一 般	产业聚集度 较低、产业 配套程度较 差	产业聚集度低、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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主 干道,道路 通达度高, 对外交通便 利	临交通型次 干道,道路 通达度较 高,对外交 通较便利	临混合型道 路,道路通 达度一般, 对外交通一	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
1					1
环境条件	绿化、 空气 质量等情况良 好, 无噪音 影响	绿化、空气 质量等情况较 好, 噪音影 响轻微	绿化、空气 质量等情况 般,噪音影 响一般	绿化、空气 质量、水积较 量等情况较 差,噪音影 响较严重	绿化、空气 质量、水质 量等情况 差,噪音影 响严重
2	质量、水质 量等情况良 好, 无噪音	质量、水质 量等情况较 好,噪音影	质量、水质量等情况一般,噪音影	质量、水质 量等情况较 差,噪音影	质量、水质 量等情况 差,噪音影
环境条件	质量、水质 量等情况良 好,无噪音 影响	质量等情况较 好,噪音影 啊轻微	质量等情况一 最等情况一 般,噪音影 响一般	质量、水质 量等情况较 差,噪音影 响较严重	质量、水质 量等情况 差,噪音影 响严重

3.4.2.2 容积率修正

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

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

3.4.2.3 年期修正

按照土地还原利率为 5.40%, 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:

 Ky
 —
 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 $K_y = [I - (I \div (I + r)^{ml})] \div [I - [I \div (I + r)^{m}]$ 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_s) 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

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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则,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

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

式中:

P 素 — 待估宗地平均楼面地价

P * — 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_{ν} — 容积率修正系数

Ky — 年期修正系数

 K_q — 期日修正系数

 K_g — 其他个别因素修正系数

D — 土地开发程度修正值

3.5.2 修正体系

3.5.2.1 区域因素修正

表 3-5-1 一级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市供高况学行场基政电,好校农医设完水证水周银穷院施备、 率状围银市等配	市供较状周银市等配水证排好校农医设完水证排好校农医设完	市供一状周银市等型供保,一学、、础等水证排般校农医设施工会、、础一	市供较状离行场基一政电低况学、、础定从保,较校农医设的大证排差、贸院施距的	市供低况校农医基实从证水离行场远施。
修正系数	0.0904	0.0452	0.0000	-0.0345	-0.0690
交通条件	道高站近, 定 建 通	道较车站交高, 太近捷交高, 太近捷交高, 大近捷交高, 方便	道一车站般 捷克通 战距火 离交般 腹 火 一 便 , 般 使 是 他 是 他 是 他 是 他 是 他 是 他 是 他 是 他 是 他 是	道较车站较便 差	道低, 以公差, 使度车站便交
修正系数	0.0718	0.0359	0.0000	-0.0274	-0.0548
环境条件	距绿化量等好, 气质良等绿质量 等级质量 等级质量	距绿绿质量等 会较、、情噪等 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。	距绿般空水况音的大人,一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	距绿绿绿质量等 会较、、情景等 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。	距绿化量等课金 化量等操作 不是 不是 不是 不是 不是 不是 不是 有是 有量
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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度高	人口密度较 高	人口密度一 般	人口密度较 低	人口密度低
修正系数	0.0404	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

表 3-5-2 二级公共官埋与公共服务用地区域因素修止系数表					
优劣度 因素	优	校优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市供高况学行场基外证水周银市等配 人名英格里 人	市供较状周银市等型供保,较学、、础较的人。	市供一状周银市等型 供保,一学、、础与股况围行场基实、、础与学、、础合业、、强产的、资院施制、资质、	市供较状离行场基一政电低沉学、、础定状深较农医设的	市供低况校农医基实从证水离行场远施等, 我市较设定不
修正系数	0.0866	0.0433	0.0000	-0.0332	-0.0664
交通条件	道高, 公高, 度通, 上、公高, 便	道较高站较便 交高, 大便 建筑 年 公 较 较 高, 人	道一车站距公里 放野人名 电影 人名 电 人名 电 人名 电 人名	道较低站较便 交差 上班 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经 经	道低, 以公差, 度车站便交 度车站便交
修正系数	0.0689	0.0344	0.0000	-0.0264	-0.0528
环境条件	距绿化、量等级 化量等 人名近空水 人名英克斯 人名英克斯 电子 人名	距绿绿质量等, 气质较影等, 气质较影	距绿般空水况音题,气质一颗的一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一	距绿绿绿质量等, 气质较影响 人人 医现代 医眼球 电影响	距绿化、量等操 化量等操 人名迈克 水 人名
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 有一定商 离,与离 一般 服 五 五 五 五 五 五 五 五 五 元 8 3 3 3 3 3 4 3 4 3 4 3 4 3 4 3 4 3 4 3	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

双 3-3-3 二级公共官垤¬公共服务用地区域囚养修正示数农					
优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	市政供水、	市政供水、	市政供水、	市政供水、	市政供水、
	供电保证率	供电保证率	供电保证率	供电保证率	供电保证率
	高,排水状	较高,排水	一般, 排水	较低,排水	低,排水状
基本设施	况好, 周围	状况较好,	状况一般,	状况较差,	况差,离学
大况 大况	学校、银	周围学校、	周围学校、	离学校、银	校、银行、
7170	行、农贸市	银行、农贸	银行、农贸	行、农贸市	农贸市场、
	场、医院等	市场、医院	市场、医院	场、医院等	医院较远,
	基础设施配	等基础设施	等基础设施	基础设施有	基础设施配
14 W	套完备	配套较完备	配套一般	一定的距离	套不完备
修正系数	0.0828	0.0414	0.0000	-0.0316	-0.0632
	道路通达度	道路通达度	道路通达度	道路通达度	道路通达度
	高, 距汽车	较高, 距汽	一般, 距汽	较低, 距汽	低, 距汽车
上四夕 加	站、火车站	车站、火车	车站、火车	车站、火车	站、火车站
文通条件	近,公交便	站较近,公	站距离一	站较远,公	远,公交便
	捷度高,交	交便捷度较	般,公交便	交便捷度较	捷度差,交
	通方便	高,交通较 方便	捷度一般, 交通一般	差,交通较 差	通不方便
修正系数	0.0658	0.0329	0.0000	-0.0251	-0.0502
多亚尔敦	距离公园等	距离公园等	距离公园等	距离公园等	距离公园等
	绿地近,绿	绿地较近,	绿地距离一	绿地较远,	绿地远,绿
	化、空气质	绿化、空气	般,绿化、	绿化、空气	化、空气质
环境条件	量、水质量	质量、水质	空气质量、	质量、水质	量、水质量
1 2021	等情况良	量等情况较	水质量等情	量等情况较	等情况差,
	好, 无噪音	好,噪音影	况一般,噪	差,噪音影	噪音影响严
	影响	响轻微	音影响一般	响较严重	重
修正系数	0.0520	0.0260	0.0000	-0.0198	-0.0396
繁华程度	距商服中心	距商服中心	距商服中心	距商服中心	距商服中心
	近、在商圈	较近、离商	有一定距	较远, 所在	远,独立、
	内,人流畅	圈较近,人	离,与商圈	地区商业气	小型、零星
	旺	流较畅旺	距离一般、	氛平淡,人	的商业用地
		***************************************	人流量一般	流较少	
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

表 3-3-4 四级公共官垤与公共脉分用地区域因素修止系数表						
优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣	
基本设施状况	市政电, 况学、农民设定, 好校、农医设定, 场、础套完施备 0.0786	市政电高况里 根据,较学农 思设完 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。 。	市供一状周银市等配外证排般校农医设般不证排般校农医设般配合。0.0000	市供较状离行场基一代报报,较校农医设的足够,较较农医设的距离。	市世代 供化 大學 大學 大學 大學 大學 大學 大學 大學 大學 大學	
交通条件	道高, 此近, 度通达, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 一种, 上海, 一种, 上海, 一种, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海, 上海	道较车站交高, 太近捷交高, 太近捷交高, 太近捷交高, 方便	道一车站, 废度通达距火高交般, 大离交般, 大离交般, 使通一般, 大声	道较车站交差, 上、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一	道低, 此远, 度 通 远, 以公差, 便 建不	
修正系数	0.0624	0.0312	0.0000	-0.0237	-0.0474	
环境条件	距绿地 公 水质 是 等 级 化 量 等 质 是 等 死 质 是 等 , 无 啊	距绿绿绿质量等 会较、、情导等 好, 气质较影 响轻	距绿般空水况音路地,气质一影公距绿质量的,气质一影响,气候,一	距绿绿质量等 网络较 、 、 情 噪 架	距绿化、 量等 操音 操音 操音 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 有一定商 离,与离一般 足商量一般 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

_		大官 <i>生习公共。</i> 	71110000	1 1 0 - 1 1 X	
优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	市政供水、	市政供水、	市政供水、	市政供水、	市政供水、
	供电保证率	供电保证率	供电保证率	供电保证率	供电保证率
	高,排水状	较高,排水	一般,排水	较低,排水	低,排水状
基本设施	况好,周围	状况较好,	状况一般,	状况较差,	况差,离学
大况	学校、银	周围学校、	周围学校、	离学校、银	校、银行、
7/(90	行、农贸市	银行、农贸	银行、农贸	行、农贸市	农贸市场、
	场、医院等	市场、医院	市场、医院	场、医院等	医院较远,
	基础设施配	等基础设施	等基础设施	基础设施有	基础设施配
	套完备	配套较完备	配套一般	一定的距离	套不完备
修正系数	0.0738	0.0369	0.0000	-0.0281	-0.0562
	道路通达度	道路通达度	道路通达度	道路通达度	道路通达度
	高, 距汽车	较高, 距汽	一般, 距汽	较低, 距汽	低, 距汽车
1- 7- 4- M	站、火车站	车站、火车	车站、火车	车站、火车	站、火车站
交通条件	近,公交便	站较近,公	站距离一	站较远,公	远,公交便
	捷度高,交	交便捷度较	般,公交便	交便捷度较	捷度差,交
	通方便	高,交通较	捷度一般,	差,交通较	通不方便
从一万业	0.0506	方便	交通一般	差 20222	0.0446
修正系数	0.0586	0.0293	0.0000	-0.0223	-0.0446
	距离公园等	距离公园等	距离公园等	距离公园等	距离公园等
	绿地近,绿化、空气质	绿地较近,	绿地距离一	绿地较远,	绿地远,绿
环连タ件	化、全气质 量、水质量	禄化、空气 质量、水质	般,绿化、 空气质量、	绿化、空气	化、空气质
环境条件	■、小川里 等情况良	「	· ·	质量、水质	量、水质量
	好, 无噪音	里守恒	水质量等情 况一般,噪	量等情况较 差,噪音影	等情况差, 噪音影响严
	好, 儿朱 E 影响	外	元 放,朱 音影响一般	左, 保 申 較 严 重	宋日 彰刊/ 重
修正系数	0.0464	0.0232		-0.0176	-0.0352
少亚尔外			距商服中心	距商服中心	
	距商服中心	距商服中心	有一定距	较远,所在	距商服中心
繁华程度	近、在商圈	较近、离商	离,与商圈	地区商业气	远,独立、
X 1 L/2	内,人流畅	圈较近,人	距离一般、		小型、零星
	旺	流较畅旺	人流量一般	流较少	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	人口密度一	人口密度较	人口密度低
	八口证反问	高	般	低	八日旬及以
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

表 3-5-6 六级公共官垤与公共服务用地区域因素修止系数表							
优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣		
	市政供水、	市政供水、	市政供水、	市政供水、	市政供水、		
	供电保证率	供电保证率	供电保证率	供电保证率	供电保证率		
	高,排水状	较高,排水	一般,排水	较低,排水	低,排水状		
+ - ># >	况好,周围	状况较好,	状况一般,	状况较差,	况差,离学		
基本设施	学校、银	周围学校、	周围学校、	离学校、银	校、银行、		
	行、农贸市	银行、农贸	银行、农贸	行、农贸市	农贸市场、		
	场、医院等	市场、医院	市场、医院	场、医院等	医院较远,		
	基础设施配	等基础设施	等基础设施	基础设施有	基础设施配		
	套完备	配套较完备	配套一般	一定的距离	套不完备		
修正系数	0.0686	0.0343	0.0000	-0.0262	-0.0524		
	道路通达度	道路通达度	道路通达度	道路通达度	道路通达度		
	高, 距汽车	较高, 距汽	一般, 距汽	较低, 距汽	低, 距汽车		
	站、火车站	车站、火车	车站、火车	车站、火车	站、火车站		
文通条件	近,公交便	站较近,公	站距离一	站较远,公	远, 公交便		
	捷度高,交	交便捷度较	般,公交便	交便捷度较	捷度差,交		
	通方便	高,交通较	捷度一般,	差,交通较	通不方便		
		方便	交通一般	差			
修正系数	0.0544	0.0272	0.0000	-0.0208	-0.0416		
	距离公园等	距离公园等	距离公园等	距离公园等	距离公园等		
	绿地近,绿	绿地较近,	绿地距离一	绿地较远,	绿地远,绿		
	化、空气质	绿化、空气	般,绿化、	绿化、空气	化、空气质		
环境条件	量、水质量	质量、水质	空气质量、	质量、水质	量、水质量		
	等情况良	量等情况较	水质量等情	量等情况较	等情况差,		
	好, 无噪音	好,噪音影	况一般,噪	差,噪音影	噪音影响严		
加工石业	影响	响轻微	音影响一般	响较严重	重		
修正系数	0.0430	0.0215	0.0000	-0.0165	-0.0330		
	距商服中心	距商服中心	距商服中心	距商服中心	距商服中心		
敏化和许	近、在商圈	较近、离商	有一定距	较远, 所在	远,独立、		
繁华程度	内,人流畅	圈较近,人	离,与商圈 距离一般、	地区商业气	小型、零星		
	旺	流较畅旺	此	条平淡,人 流较少	的商业用地		
	0.0376	0.0188	0.0000	-0.0144	-0.0288		
		人口密度较	人口密度一	人口密度较			
人口状况	人口密度高	高	般	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

优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市供高况学 行场基础 水平状围 银市等配	市供较状周银市等基本、率水,、贸院施	市供一状周银市等本、企业、企业、企业、企业、企业、企业、企业、企业、企业、企业、企业、企业、企业、	市供较状离行场基础、率水,银市等有	市供低况校农医基市供低况校农医基础 大學狀学、、,配
	套完备	配套较完备	配套一般	一定的距离	套不完备
修正系数	0.0632	0.0316	0.0000	-0.0243	-0.0486
交通条件	道高站近捷通路, 公高方达汽车交, 便	道较车站交高, 、近捷交原, 方便	道一车站般捷交通、 离交般 腹 发 更 火 再 交 般 使 更 人 更 便 更 是 更 是 更 是 更 是 更 是 更 是 更 是 更 是 更 是	道较车站交差, 上、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一	道低, 站远, 度不达度车站便交
修正系数	0.0504	0.0252	0.0000	-0.0193	-0.0386
环境条件	距绿化量等级 园,气质良 园,气质良 ,气质良 ,影响	距绿绿绿质量等 会较、、情噪等 ,气质较影 响轻	距绿般空水况音路地,气质一影公距绿质量的,气质一影响,气候一般响	距绿绿绿质量等 会较、、情景等 景, 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、	距绿化、量等原 园,气质差, 是有量。 是有量。 是有量。 是有量。 是有量。 是有量。 是有量。 是有量。
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	距商服中的 有一定的 离,与离子的 一定的 图 第一定的图 人流量一般,是一般,是一般,是一般,是一种,是一种,是一种,是一种,是一种,是一种,是一种,是一种,是一种,是一种	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
修正系统	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 $1.0 \le r \le 2.0$ 时,容积率的修正系数: $x = (2/r)^{0.60}$ 当 $2.0 \le r \le 7.0$ 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:

Ky — 年期修正系数

m1 —— 实际出让年期

m — 土地使用权法定最高出让年限

r — 土地还原利率

表 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:

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

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	地勢较平 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

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

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

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

式中:

P 素 — 待估宗地单位地面地价

P * 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 一 K_i K_i 一 K_i K_i K_i — K_i K_i

 Kg
 —
 期日修正系数

 Kg
 —
 其他个别因素修正系数

 D
 —
 土地开发程度修正值

3.6.2 修正体系

3.6.2.1 区域因素修正

表 3-6-1 一级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路 通达度 高、 近, 交 近, 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 此次交通 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、火车通 近, 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 此次交通 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	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	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	<u>一般</u> 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 題 选度 高、 此	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	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 水 交通 方便
修正系数	0.0426	0.0213	0.0000	-0.0180	-0.0360
	市政供水、	市政供水、供	市政供水、供	市政供水、供	市政供水、
基本设施	供电保证率	电保证率较	电保证率一	电保证率较	供电保证率
状况	高,排水状	高,排水状况	般,排水状况	低,排水状况	低,排水状
	况好	较好	一般	较差	况差
修正系数	0.0344	0.0172	0.0000	-0.0145	-0.0290
	地形、地	地形、地貌、	地形、地貌、	地形、地貌、	地形、地
环境条件	貌、地质等	地质等情况较	地质等情况一	地质等情况较	貌、地质等
	情况良好	好	般	差	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 距汽车 逃 火车 通 近 火车 通 近 火车 通 页 里 重 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五 五	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 此次交通 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 題 选度 高、 此	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	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 水 交通 方便
修正系数	0.0334	0.0167	0.0000	-0.0133	-0.0266
基本设施	市政供水、 供电保证率	市政供水、供 电保证率较	市政供水、供 电保证率一	市政供水、供 电保证率较	市政供水、 供电保证率
状况	高,排水状 况好	高,排水状况 较好	般,排水状况 一般	低,排水状况 较差	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、火车通 近, 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 此次交通 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、此汽车 站、火车通方 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 水交通 方便
修正系数	0.0230	0.0115	0.0000	-0.0086	-0.0172
11- 1 NH W-	市政供水、	市政供水、供	市政供水、供	市政供水、供	市政供水、
基本设施	供电保证率	电保证率较	电保证率一	电保证率较	供电保证率
状况	高,排水状	高,排水状况	般,排水状况	低,排水状况	低,排水状
	况好	较好	一般	较差	况差
修正系数	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0069	-0.0138
	地形、地	地形、地貌、	地形、地貌、	地形、地貌、	地形、地
环境条件	貌、地质等	地质等情况较	地质等情况一	地质等情况较	貌、地质等
	情况良好	好	般	差	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:

Ky — 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 $K_v = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - [1 \div (1+r)^{m}]$ 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
修正系数 宗地形状	0.02 形状规则, 对土地利用 合理	0.01形状较规则,土地利用较为合理	0 形状一般, 土地利用无 不良影响	-0.01 形状不规 则,对土地 利用不合理	-0.02形状不规则,对土地利用产生严重影响

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

气站用地

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。

		·				
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	0501 零售	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
地	商业用地	商服用抽	1.2	加油 加与 玄挽由社等的用地	B41 加油加	/

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
	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、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	0090103 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、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高不完成场、废旧物资网点、物流营业网点,及居住小区及小区级以下的服务设施等用地	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
	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
工矿仓 储用地	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	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
共服务 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
	铁路用地	公用设施 用地	1.0	指铁路编组站、轨道线路(含城际轨道)等用地,不包括铁路客货运 站等交通场站用地		1201 铁路用地
交通计	公路用地	公用设施用地	1.0	指国道、省道、县道和乡道用地及 附属设施用地,不包括已纳入城镇 集中连片建成区,发挥城镇内部道 路功能的路段,以及公路长途客货 运站等交通场站用地		1202 公路用地
交通运 输用地	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

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
	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		
特殊用地	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)、 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;

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)