

附件 3:

连南瑶族自治县城镇公共服务项目用地 基准地价修正体系

一、公共服务项目用地（类别一）基准地价修正体系

1、容积率修正

表1 容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 1.5$	$1.5 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	$(1.5/r)^{0.395}$	$(1.5/r)^{0.331}$	$(1.5/r)^{0.602}$	0.5518

表2 公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表

容积率	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	1.5433	1.4361	1.3513	1.2818	1.2236	1.1737	1.1081	1.0767	1.0485	1.0231
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.0000	0.9619	0.9274	0.8961	0.8674	0.8410	0.8166	0.7941	0.7731	0.7536
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.7353	0.7181	0.7020	0.6868	0.6724	0.6588	0.6460	0.6337	0.6221	0.6110
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥ 4.0	——	——	——	——
修正系数	0.6005	0.5904	0.5807	0.5714	0.5626	0.5518	——	——	——	——

备注：系数明细表是由公式计算的修正系数明细，除表系数明细表中列出的修正系数外，其它修正通过表公式计算获取。

2、区域因素修正

表3 一级公共服务项目用地（类别一）基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	4.25%	2.13%	0%	-2.06%	-4.12%
	基本设施状况	距教育设施距离	0.57%	0.28%	0%	-0.27%	-0.55%
		距金融设施距离	0.54%	0.27%	0%	-0.26%	-0.53%
		距医疗设施距离	0.55%	0.27%	0%	-0.27%	-0.53%
		距文体娱乐设施距离	0.53%	0.26%	0%	-0.25%	-0.51%
		供水设施	0.63%	0.32%	0%	-0.31%	-0.61%
		排水设施	0.58%	0.29%	0%	-0.28%	-0.56%
		供电设施	0.64%	0.32%	0%	-0.31%	-0.62%
	交通条件	道路通达度	1.30%	0.65%	0%	-0.63%	-1.26%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
件		公交便捷度	1.25%	0.63%	0%	-0.61%	-1.21%
		距汽车客运站距离	0.66%	0.33%	0%	-0.32%	-0.64%
		距高速公路出入口距离	0.53%	0.26%	0%	-0.26%	-0.51%
人口状况		客流集聚度	1.58%	0.79%	0%	-0.77%	-1.53%
		居住集聚度	1.64%	0.82%	0%	-0.80%	-1.59%
产业集聚效益		产业集聚度	2.09%	1.04%	0%	-1.01%	-2.02%
环境条件		水体污染	0.21%	0.11%	0%	-0.10%	-0.20%
		大气污染	0.22%	0.11%	0%	-0.11%	-0.22%
		噪音污染	0.21%	0.10%	0%	-0.10%	-0.20%
		绿地覆盖度	0.57%	0.28%	0%	-0.27%	-0.55%
		江河景观	0.55%	0.28%	0%	-0.27%	-0.54%
用地潜力		规划前景	1.15%	0.58%	0%	-0.56%	-1.12%
合计			20.25%	10.12%	0.00%	-9.81%	-19.63%

表4 一级公共服务项目用地（类别一）基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<200m	200≤a<400m	400≤a<600m	600≤a<800m	≥800m
	基本设施状况	距教育设施距离	<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	≥600m
		距金融设施距离	<100m	100≤a<200m	200≤a<300m	300≤a<400m	≥400m
		距医疗设施距离	<200m	200≤a<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	≥500m
		距文体娱乐设施距离	<200m	200≤a<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	≥500m
		供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象	
	供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低	
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
		公交便捷度	公交线路多, 班次多	公交线路较多, 班次较多	公交线路一般多, 班次一般多	公交线路较少, 班次较少	公交线路少, 班次少
		距汽车客运站距离	<100m	100≤a<200m	200≤a<300m	300≤a<400m	≥400m
		距高速公路出入口距离	<700m	700≤a<1100m	1100≤a<1500m	1500≤a<2000m	≥2000m
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
		居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密, 产业集聚度高	产业联系较紧密, 产业集聚度较高	产业联系一般, 产业集聚度一般	产业联系较松散, 产业集聚度较松散	产业联系松散, 产业集聚度松散
	环境条件	水体污染	区域内无水体污染	区域内基本无水体污染	区域内有一定水体污染	区域内有较严重水体污染	区域内水体污染严重
		大气污染	区域内无大气污染	区域内基本无大气污染	区域内有一定大气污染	区域内有较严重大气污染	区域内大气污染严重
		噪音污染	区域内无噪音污染	区域内基本无噪音污染	区域内有一定噪音污染	区域内有较严重噪音污染	区域内噪音污染严重
		绿地覆盖度	区域内绿地覆盖度高	区域内绿地覆盖度较高	区域内绿地覆盖度一般	区域内绿地覆盖度较低	区域内绿地覆盖度低
		江河景观	区域内江河景观好	区域内江河景观较好	区域内江河景观一般	区域内江河景观较差	区域内无江河景观
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表5 二级公共服务项目用地（类别一）基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.87%	1.94%	0%	-1.98%	-3.95%
	基本设	距教育设施距离	0.51%	0.26%	0%	-0.26%	-0.53%

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
	施状况	距金融设施距离	0.49%	0.25%	0%	-0.25%	-0.51%	
		距医疗设施距离	0.50%	0.25%	0%	-0.25%	-0.51%	
		距文体娱乐设施距离	0.48%	0.24%	0%	-0.24%	-0.49%	
		供水设施	0.57%	0.29%	0%	-0.29%	-0.59%	
		排水设施	0.53%	0.26%	0%	-0.27%	-0.54%	
		供电设施	0.59%	0.29%	0%	-0.30%	-0.60%	
	交通条件	道路通达度	1.18%	0.59%	0%	-0.60%	-1.21%	
		公交便捷度	1.14%	0.57%	0%	-0.58%	-1.16%	
		距汽车客运站距离	0.60%	0.30%	0%	-0.31%	-0.61%	
		距高速公路出入口距离	0.48%	0.24%	0%	-0.25%	-0.49%	
	人口状况	客流集聚度	1.44%	0.72%	0%	-0.74%	-1.47%	
		居住集聚度	1.49%	0.75%	0%	-0.76%	-1.53%	
	产业集聚效益	产业集聚度	1.90%	0.95%	0%	-0.97%	-1.94%	
	环境条件	水体污染	0.19%	0.10%	0%	-0.10%	-0.20%	
		大气污染	0.20%	0.10%	0%	-0.10%	-0.21%	
		噪音污染	0.19%	0.09%	0%	-0.10%	-0.19%	
		绿地覆盖度	0.52%	0.26%	0%	-0.26%	-0.53%	
		江河景观	0.50%	0.25%	0%	-0.26%	-0.51%	
	用地潜力	规划前景	1.05%	0.52%	0%	-0.54%	-1.07%	
	合计			18.43%	9.22%	0.00%	-9.41%	-18.82%

表6 二级公共服务项目用地（类别一）基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 m	300≤a<600 m	600≤a<900 m	900≤a<1200 m	≥1200 m
	基本设施状况	距教育设施距离	<500m	500≤a<600m	600≤a<700m	700≤a<800m	≥800m
		距金融设施距离	<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	≥600m
		距医疗设施距离	<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	600≤a<700m	≥700m
		距文体娱乐设施距离	<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	600≤a<700m	≥700m

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
		供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		公交便捷度	公交线路多，班次多	公交线路较多，班次较多	公交线路一般多，班次一般多	公交线路较少，班次较少	公交线路少，班次少
		距汽车客运站距离	<200 m	200≤a<300 m	300≤a<400 m	400≤a<500 m	≥500 m
		距高速公路出入口距离	<900m	900≤a<1300m	1300≤a<1800 m	1800≤a<2400m	≥2400m
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密，产业集聚度高	产业联系较紧密，产业集聚度较高	产业联系一般，产业集聚度一般	产业联系较松散，产业集聚度较松散	产业联系松散，产业集聚度松散
	环境条件	水体污染	区域内无水体污染	区域内基本无水体污染	区域内有一定水体污染	区域内有较严重水体污染	区域内水体污染严重
		大气污染	区域内无大气污染	区域内基本无大气污染	区域内有一定大气污染	区域内有较严重大气污染	区域内大气污染严重
		噪音污染	区域内无噪音污染	区域内基本无噪音污染	区域内有一定噪音污染	区域内有较严重噪音污染	区域内噪音污染严重
		绿地覆盖度	区域内绿地覆盖度高	区域内绿地覆盖度较高	区域内绿地覆盖度一般	区域内绿地覆盖度较低	区域内绿地覆盖度低

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	江河景观	区域内江河景观好	区域内江河景观较好	区域内江河景观一般	区域内江河景观较差	区域内无江河景观
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表7 三级公共服务项目用地（类别一）基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.69%	1.85%	0%	-1.79%	-3.58%	
	基本设施状况	距教育设施距离	0.49%	0.25%	0%	-0.24%	-0.48%	
		距金融设施距离	0.47%	0.24%	0%	-0.23%	-0.46%	
		距医疗设施距离	0.48%	0.24%	0%	-0.23%	-0.46%	
		距文体娱乐设施距离	0.46%	0.23%	0%	-0.22%	-0.44%	
		供水设施	0.55%	0.27%	0%	-0.27%	-0.53%	
		排水设施	0.50%	0.25%	0%	-0.24%	-0.49%	
		供电设施	0.56%	0.28%	0%	-0.27%	-0.54%	
	交通条件	道路通达度	1.13%	0.56%	0%	-0.55%	-1.09%	
		公交便捷度	1.09%	0.54%	0%	-0.53%	-1.05%	
		距汽车客运站距离	0.57%	0.29%	0%	-0.28%	-0.55%	
		距高速公路出入口距离	0.46%	0.23%	0%	-0.22%	-0.45%	
	人口状况	客流集聚度	1.37%	0.69%	0%	-0.67%	-1.33%	
		居住集聚度	1.43%	0.71%	0%	-0.69%	-1.38%	
	产业集聚效益	产业集聚度	1.81%	0.91%	0%	-0.88%	-1.76%	
	环境条件	水体污染	0.18%	0.09%	0%	-0.09%	-0.18%	
		大气污染	0.19%	0.10%	0%	-0.09%	-0.19%	
		噪音污染	0.18%	0.09%	0%	-0.09%	-0.17%	
		绿地覆盖度	0.49%	0.25%	0%	-0.24%	-0.48%	
		江河景观	0.48%	0.24%	0%	-0.23%	-0.46%	
	用地潜力	规划前景	1.00%	0.50%	0%	-0.48%	-0.97%	
	合计			17.58%	8.79%	0.00%	-8.52%	-17.03%

表8 三级公共服务项目用地（类别一）基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<400m	400≤a<800m	800≤a<1200m	1200≤a<1500m	≥1500m
	基本设施状况	距教育设施距离	<700m	700≤a<800m	800≤a<900m	900≤a<1000m	≥1000m
		距金融设施距离	<500m	500≤a<600m	600≤a<700m	700≤a<800m	≥800m
		距医疗设施距离	<600m	600≤a<700m	700≤a<800m	800≤a<900m	≥900m
		距文体娱乐设施距离	<600m	600≤a<700m	700≤a<800m	800≤a<900m	≥900m
		供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		公交便捷度	公交线路多，班次多	公交线路较多，班次较多	公交线路一般多，班次一般多	公交线路较少，班次较少	公交线路少，班次少
		距汽车客运站距离	<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	≥600m
		距高速公路出入口距离	<1100m	1100≤a<1500m	1500≤a<2100m	2100≤a<2800m	≥2800m
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密，产业集聚度高	产业联系较紧密，产业集聚度较高	产业联系一般，产业集聚度一般	产业联系较松散，产业集聚度较松散	产业联系松散，产业集聚度松散
	环境条件	水体污染	区域内无水体污染	区域内基本无水体污染	区域内有一定水体污染	区域内有较严重水体污染	区域内水体污染严重
		大气污染	区域内无大气污染	区域内基本无大气污染	区域内有一定大气污染	区域内有较严重大气污染	区域内大气污染严重
		噪音污染	区域内无噪音污染	区域内基本无噪音污染	区域内有一定噪音污染	区域内有较严重噪音污染	区域内噪音污染严重
		绿地覆盖度	区域内绿地覆盖度高	区域内绿地覆盖度较高	区域内绿地覆盖度一般	区域内绿地覆盖度较低	区域内绿地覆盖度低
		江河景观	区域内江河景观好	区域内江河景观较好	区域内江河景观一般	区域内江河景观较差	区域内无江河景观
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表9 四级公共服务项目用地（类别一）基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	3.29%	1.65%	0%	-1.57%	-3.13%
	基本设施状况	距教育设施距离	0.44%	0.22%	0%	-0.21%	-0.42%
		距金融设施距离	0.42%	0.21%	0%	-0.20%	-0.40%
		距医疗设施距离	0.42%	0.21%	0%	-0.20%	-0.40%
		距文体娱乐设施距离	0.41%	0.20%	0%	-0.19%	-0.39%
		供水设施	0.49%	0.24%	0%	-0.23%	-0.47%
		排水设施	0.45%	0.22%	0%	-0.21%	-0.43%
		供电设施	0.50%	0.25%	0%	-0.24%	-0.47%
	交通条件	道路通达度	1.01%	0.50%	0%	-0.48%	-0.96%
		公交便捷度	0.97%	0.48%	0%	-0.46%	-0.92%
		距汽车客运站距离	0.51%	0.25%	0%	-0.24%	-0.48%

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
	距高速公路出入口距离	0.41%	0.21%	0%	-0.20%	-0.39%	
	人口状况	客流集聚度	1.22%	0.61%	0%	-0.58%	-1.17%
		居住集聚度	1.27%	0.64%	0%	-0.61%	-1.21%
	产业集聚效益	产业集聚度	1.62%	0.81%	0%	-0.77%	-1.54%
	环境条件	水体污染	0.16%	0.08%	0%	-0.08%	-0.16%
		大气污染	0.17%	0.09%	0%	-0.08%	-0.16%
		噪音污染	0.16%	0.08%	0%	-0.08%	-0.15%
		绿地覆盖度	0.44%	0.22%	0%	-0.21%	-0.42%
		江河景观	0.43%	0.21%	0%	-0.20%	-0.41%
	用地潜力	规划前景	0.89%	0.45%	0%	-0.42%	-0.85%
	合计		15.67%	7.84%	0.00%	-7.46%	-14.93%

表10 四级公共服务项目用地（类别一）基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	繁华程度	距商服中心距离 <500m	500≤a<900m	900≤a<1300m	1300≤a<1800m	≥1800m	
	基本设施状况	距教育设施距离	<800m	800≤a<900m	900≤a<1000m	1000≤a<1200m	≥1200m
		距金融设施距离	<500m	500≤a<600m	600≤a<700m	700≤a<800m	≥800m
		距医疗设施距离	<800m	800≤a<900m	900≤a<1000m	1000≤a<1200m	≥1200m
		距文体娱乐设施距离	<800m	800≤a<900m	900≤a<1000m	1000≤a<1200m	≥1200m
		供水设施	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保证率较低	供电缺乏,保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
	公交便捷度	公交线路多,班次多	公交线路较多,班次较多	公交线路一般多,班次一般多	公交线路较少,班次较少	公交线路少,班次少	
	距汽车客运站距离	<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	600≤a<700m	≥700m	
	距高速公路出入口距离	<1300m	1300≤a<1700m	1700≤a<2400m	2400≤a<3200m	≥3200m	
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区,客流人口密度较大	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区,客流人口密度较小	客流人口稀疏区,客流人口密度小
		居住集聚度	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密,产业集聚度高	产业联系较紧密,产业集聚度较高	产业联系一般,产业集聚度一般	产业联系较松散,产业集聚度较松散	产业联系松散,产业集聚度松散
	环境条件	水体污染	区域内无水体污染	区域内基本无水体污染	区域内有一定水体污染	区域内有较严重水体污染	区域内水体污染严重
		大气污染	区域内无大气污染	区域内基本无大气污染	区域内有一定大气污染	区域内有较严重大气污染	区域内大气污染严重
		噪音污染	区域内无噪音污染	区域内基本无噪音污染	区域内有一定噪音污染	区域内有较严重噪音污染	区域内噪音污染严重
		绿地覆盖度	区域内绿地覆盖度高	区域内绿地覆盖度较高	区域内绿地覆盖度一般	区域内绿地覆盖度较低	区域内绿地覆盖度低
		江河景观	区域内江河景观好	区域内江河景观较好	区域内江河景观一般	区域内江河景观较差	区域内无江河景观
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

3、其他个别因素修正

表11 公共服务项目用地（类别一）其他个别因素修正系数

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数（%）	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力良好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数（%）	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8

4、土地剩余使用年期修正

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行剩余使用年期修正。土地剩余使用年期修正系数的计算公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中： R —土地还原率

M —土地使用权法定最高出让年限

N —土地剩余使用年期

Y —出让年期修正系数

表12 公共服务项目用地（类别一）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=5.39%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0551	0.1075	0.1571	0.2042	0.2489	0.2913	0.3315	0.3697	0.406	0.4403
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4729	0.5039	0.5333	0.5611	0.5876	0.6127	0.6365	0.6591	0.6805	0.7008
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7201	0.7384	0.7558	0.7723	0.7879	0.8028	0.8168	0.8302	0.8429	0.8549
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8663	0.8772	0.8874	0.8972	0.9064	0.9152	0.9236	0.9315	0.939	0.9461
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9528	0.9592	0.9653	0.9711	0.9766	0.9817	0.9867	0.9914	0.9958	1.0000

5、土地开发程度修正

表13 土地开发程度修正值范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米土地面积）							五通一平 费用合计 （元/m ² ）	六通一平 费用合计 （元/m ² ）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地平整		
数据统计范围	10~25	8~15	20~50	5~15	20~60	20~40	15~45	88~230	108~270
一级、二级平均数	20	13	30	12	40	35	35	150	185
三级、四级平均数	15	10	18	8	30	30	28	109	139

备注：1、本表仅供参考，实际操作时应根据估价对象的具体开发状况，参照上表进行修正。

2、土地开发程度表中数据统计的各级别范围平均数参照城区公共服务项目用地（类别一）级别范围。

二、公共服务项目用地（类别二）基准地价修正体系

1、容积率修正

根据地价内涵，公共服务项目用地（类别二）主要为公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等公共服务项目用地，其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效用；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，则本次基准地价成果中公共服务项目用地（类别二）暂不作容积率修正。

2、区域因素修正

表14 一级公共服务项目用地（类别二）基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	距教育设施距离	0.84%	0.42%	0%	-0.41%	-0.82%
		距医疗设施距离	0.84%	0.42%	0%	-0.41%	-0.82%
		距文体娱乐设施距离	0.79%	0.40%	0%	-0.39%	-0.77%
		供水设施状况	0.78%	0.39%	0%	-0.38%	-0.76%
		排水设施状况	0.70%	0.35%	0%	-0.34%	-0.69%
		供电设施状况	0.78%	0.39%	0%	-0.38%	-0.76%
	交通条件	道路通达度	1.44%	0.72%	0%	-0.70%	-1.40%
		公交便捷度	1.38%	0.69%	0%	-0.68%	-1.35%
		距汽车客运站距离	0.71%	0.36%	0%	-0.35%	-0.70%
		距高速公路出入口距离	0.61%	0.31%	0%	-0.30%	-0.60%
	环境条件	工程地质	1.40%	0.70%	0%	-0.68%	-1.36%
		地形状况	1.32%	0.66%	0%	-0.65%	-1.29%
	繁华程度	距商服中心距离	2.43%	1.21%	0%	-1.18%	-2.37%
	产业集聚效益	产业集聚度	2.28%	1.14%	0%	-1.11%	-2.23%
	人口状况	客流集聚度	0.79%	0.39%	0%	-0.39%	-0.77%
		居住集聚度	0.83%	0.41%	0%	-0.40%	-0.81%
	用地潜力	规划前景	1.19%	0.60%	0%	-0.58%	-1.16%
	合计			19.11%	9.56%	0%	-9.33%

表15 一级公共服务项目用地（类别二）基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	距教育设施距离	<800m	$800 \leq a < 1200$ m	$1200 \leq a < 1500$ m	$1500 \leq a < 2000$ m	≥ 2000 m
		距医疗设施距离	<750m	$750 \leq a < 1000$ m	$1000 \leq a < 1250$ m	$1250 \leq a < 1500$ m	≥ 1500 m
		距文体娱乐设施距离	<750m	$750 \leq a < 1000$ m	$1000 \leq a < 1250$ m	$1250 \leq a < 1500$ m	≥ 1500 m
		供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		公交便捷度	公交线路多，班次多	公交线路较多，班次较多	公交线路一般多，班次一般多	公交线路较少，班次较少	公交线路少，班次少
		距汽车客运站距离	<200m	200≤a<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	≥500m
		距高速公路出入口距离	<900m	900≤a<1200m	1300≤a<1800m	1800≤a<2400m	≥2400m
		环境条件	工程地质	区域内工程地质条件良好，对建筑无影响	区域内工程地质条件较好，对建筑基本无影响	区域内工程地质条件一般，对建筑有较小影响	区域内工程地质条件较差，对建筑有一定影响
	地形状况		区域内地势平坦	区域内地势较平坦	区域内地势一般	区域内地势较不平坦	区域内地势很不平坦
	繁华程度	距商服中心距离	<600m	600≤a<1000m	1000≤a<1400m	1400≤a<1800m	≥1800m
	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密，产业集聚度高	产业联系较紧密，产业集聚度较高	产业联系一般，产业集聚度一般	产业联系较松散，产业集聚度较松散	产业联系松散，产业集聚度松散
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表16 二级公共服务项目用地（类别二）基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	距教育设施距离	0.79%	0.40%	0%	-0.37%	-0.74%
		距医疗设施距离	0.79%	0.40%	0%	-0.37%	-0.74%
		距文体娱乐设施距离	0.74%	0.37%	0%	-0.35%	-0.69%
		供水设施状况	0.73%	0.37%	0%	-0.34%	-0.68%
		排水设施状况	0.66%	0.33%	0%	-0.31%	-0.62%
		供电设施状况	0.73%	0.36%	0%	-0.34%	-0.68%
	交通条件	道路通达度	1.35%	0.68%	0%	-0.63%	-1.26%
		公交便捷度	1.30%	0.65%	0%	-0.61%	-1.21%
		距汽车客运站距离	0.67%	0.33%	0%	-0.31%	-0.63%
		距高速公路出入口距离	0.57%	0.29%	0%	-0.27%	-0.54%
	环境条件	工程地质	1.31%	0.66%	0%	-0.61%	-1.23%
		地形状况	1.24%	0.62%	0%	-0.58%	-1.16%
	繁华程度	距商服中心距离	2.28%	1.14%	0%	-1.06%	-2.13%
	产业集聚效益	产业集聚度	2.14%	1.07%	0%	-1.00%	-2.00%
	人口状况	客流集聚度	0.74%	0.37%	0%	-0.35%	-0.69%
		居住集聚度	0.78%	0.39%	0%	-0.36%	-0.73%
	用地潜力	规划前景	1.12%	0.56%	0%	-0.52%	-1.04%
	合计			17.96%	8.98%	0.00%	-8.38%

表17 二级公共服务项目用地（类别二）基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	距教育设施距离	<900m	900≤a<1300m	1300≤a<1600m	1600≤a<2100m	≥2100m
		距医疗设施距离	<850m	850≤a<1100m	1100≤a<1350m	1350≤a<1600m	≥1600m
		距文体娱乐设施距离	<850m	850≤a<1100m	1100≤a<1350m	1350≤a<1600m	≥1600m

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
	基础设施	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		公交便捷度	公交线路多，班次多	公交线路较多，班次较多	公交线路一般多，班次一般多	公交线路较少，班次较少	公交线路少，班次少
		距汽车客运站距离	<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	≥600m
		距高速公路出入口距离	<1100m	1100≤a<1500m	1500≤a<2100m	2100≤a<2800m	≥2800m
	环境条件	工程地质	区域内工程地质条件良好，对建筑无影响	区域内工程地质条件较好，对建筑基本无影响	区域内工程地质条件一般，对建筑有较小影响	区域内工程地质条件较差，对建筑有一定影响	区域内工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
		地形状况	区域内地势平坦	区域内地势较平坦	区域内地势一般	区域内地势较不平坦	区域内地势很不平坦
	繁华程度	距商服中心距离	<800m	800≤a<1200m	1200≤a<1600m	1600≤a<2000m	≥2000m
	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密，产业集聚度高	产业联系较紧密，产业集聚度较高	产业联系一般，产业集聚度一般	产业联系较松散，产业集聚度较松散	产业联系松散，产业集聚度松散
	人口状况	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表18 三级公共服务项目用地（类别二）基准地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基本设施状况	距教育设施距离	0.72%	0.36%	0%	-0.33%	-0.65%
		距医疗设施距离	0.72%	0.36%	0%	-0.33%	-0.65%
		距文体娱乐设施距离	0.67%	0.34%	0%	-0.31%	-0.61%
		供水设施状况	0.66%	0.33%	0%	-0.30%	-0.60%
		排水设施状况	0.60%	0.30%	0%	-0.27%	-0.54%
		供电设施状况	0.66%	0.33%	0%	-0.30%	-0.60%
	交通条件	道路通达度	1.23%	0.61%	0%	-0.56%	-1.11%
		公交便捷度	1.18%	0.59%	0%	-0.54%	-1.07%
		距汽车客运站距离	0.61%	0.30%	0%	-0.28%	-0.55%
		距高速公路出入口距离	0.52%	0.26%	0%	-0.24%	-0.47%
	环境条件	工程地质	1.19%	0.60%	0%	-0.54%	-1.08%
		地形状况	1.13%	0.56%	0%	-0.51%	-1.02%
	繁华程度	距商服中心距离	2.07%	1.03%	0%	-0.94%	-1.88%
	产业集聚效益	产业集聚度	1.94%	0.97%	0%	-0.88%	-1.77%
	人口状况	客流集聚度	0.67%	0.34%	0%	-0.31%	-0.61%
		居住集聚度	0.71%	0.35%	0%	-0.32%	-0.64%
	用地潜力	规划前景	1.02%	0.51%	0%	-0.46%	-0.92%
合计		16.30%	8.15%	0%	-7.41%	-14.81%	

表19 三级公共服务项目用地（类别二）基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	距教育设施距离	<1000m	1000≤a<1400m	1400≤a<1700m	1700≤a<2200m	≥2200m
		距医疗设施距离	<950m	950≤a<1200m	1200≤a<1450m	1450≤a<1700m	≥1700m
		距文体娱乐设施距离	<950m	950≤a<1200m	1200≤a<1450m	1450≤a<1700m	≥1700m
		供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
		排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保证率较低	供电缺乏,保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		公交便捷度	公交线路多,班次多	公交线路较多,班次较多	公交线路一般多,班次一般多	公交线路较少,班次较少	公交线路少,班次少
		距汽车客运站距离	<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	600≤a<700m	≥700m
		距高速公路出入口距离	<1300m	1300≤a<1700m	1700≤a<2400m	2400≤a<3200m	≥3200m
	环境条件	工程地质	区域内工程地质条件良好,对建筑无影响	区域内工程地质条件较好,对建筑基本无影响	区域内工程地质条件一般,对建筑有较小影响	区域内工程地质条件较差,对建筑有一定影响	区域内工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
		地形状况	区域内地势平坦	区域内地势较平坦	区域内地势一般	区域内地势较不平坦	区域内地势很不平坦
	繁华程度	距商服中心距离	<1000m	1000≤a<1400m	1400≤a<1800m	1800≤a<2200m	≥2200m

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
人口状况	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密, 产业集聚度高	产业联系较紧密, 产业集聚度较高	产业联系一般, 产业集聚度一般	产业联系较松散, 产业集聚度较松散	产业联系松散, 产业集聚度松散
	客流集聚度	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
		居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

3、其他个别因素修正

表20 公共服务项目用地（类别二）其他个别因素修正系数

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力良好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数 (%)	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
宗地大小	指标说明	宗地面积大, 利于开发利用	宗地面积较大, 较利于开发利用	宗地面积适中, 开发利用情况一般	宗地面积偏小, 较不利于开发利用	宗地面积过小, 不利于开发利用
	修正系数 (%)	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8

4、土地剩余使用年期修正

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数, 当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时, 应进行剩余使用年期修正。土地剩余使用

年期修正系数的计算公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中：R—土地还原率

M—土地使用权法定最高出让年限

N—土地剩余使用年期

Y—出让年期修正系数

表21 公共服务项目用地（类别二）年期修正系数表（还原率 r=4.76%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0503	0.0984	0.1443	0.1881	0.2299	0.2698	0.3079	0.3442	0.3789	0.4121
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4437	0.4739	0.5027	0.5302	0.5565	0.5816	0.6055	0.6283	0.6501	0.671
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6908	0.7098	0.7279	0.7452	0.7617	0.7774	0.7925	0.8068	0.8205	0.8336
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8461	0.858	0.8694	0.8802	0.8906	0.9005	0.91	0.919	0.9276	0.9358
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9436	0.9511	0.9583	0.9651	0.9716	0.9778	0.9838	0.9894	0.9948	1.0000

5、土地开发程度修正（同公共服务项目用地（类别一））

公共服务项目用地（类别二）的土地开发程度修正，参照表13《土地开发程度修正值范围表》进行。

三、二级用途用地类型修正

连南瑶族自治县城镇2018年公共服务项目用地基准地价成果的用地类型主要有公共服务项目用地（类别一）和公共服务项目用地（类别二），但除这两种主要的用地类型外，还有一些其他的用地类型，例如风景名胜用地、殡葬用地、宗教用地等特殊用地类型。二级类用地中的某些用地类型若直接采用一级类用地类型对应的基准地价进行测算会出现地价过高或过低等问题。因此本次连南瑶族自治县公共服务项目用地基准地价主要依据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），并结合连南瑶族自治县各用地类型利用及地价管理需要，编制连南瑶族自治县二级用地类型修正。最终确定用地类型修正系数如下表：

表22 公共服务项目用地基准地价二级用地类型修正系数表

一级类	二级类	基准地价修正基准	修正系数	二级类定义
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	公共服务项目用地（类别一）	1.0	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等用地。
	新闻出版用地		1.0	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。
	文化设施用地		0.9	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。
	体育用地		0.9	指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。
	医疗卫生用地		0.9	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。
	社会福利用地		0.8	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地。
	教育用地		0.9	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。
	科研用地	1.0	指用于独立的科研、勘测、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。	
	公用设施用地	公共服务项目用地（类别二）	1.0	指用于城乡基础设施的用地，包括供水、排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。
	公园与绿地		0.8	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。
特殊用地	风景名胜设施用地	公共服务用地（类别一）	0.8	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑物用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类。
	宗教用地		1.0	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。

一级类	二级类	基准地价修正基准	修正系数	二级类定义
	殡葬用地		1.2	指陵园、墓地、殡葬场所用地。

备注：（1）上表中特殊用地中的殡葬用地以公共服务项目用地（类别一）基准地价为基准经用地类型修正后作为该用地类型的地面地价，且不作容积率修正。

（2）其他用地类型土地剩余年期修正系数根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，剩余使用年期修正系数的计算公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中： R —对应参照用途的土地还原率；

M —土地使用权法定最高出让年限；

N —其他用地类型土地剩余使用年期；

Y —出让年期修正系数。

（3）除上述用地类型外，其他的用地类型修正继续沿用连南瑶族自治县现行基准地价报告修正体系。