

连南瑶族自治县 2020 年城镇国有建设 用地基准地价更新成果

一、评估范围

根据《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的要求，土地定级估价对象是“土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内的所有土地，城镇以外的独立用地、开发区、旅游区等用地可以一同参与评估”。

此次基准地价更新工作覆盖范围为：[连南瑶族自治县](#)行政辖区范围，土地总面积为 122917.31 公顷，约为 1229.17 平方公里（为已扣除河流水面、水库水面、湖泊水面面积）。具体包括：三江镇、寨岗镇、大麦山镇、三排镇、大坪镇、香坪镇、涡水镇等 7 个镇。

二、基准地价更新结果

（一）基准地价内涵

1. 商服用地：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通供水、通排水，宗地内场地平整），评估期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 1.5，价格表达形式为平均楼面价和地面地价。

2. 商服路线价：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通供水、通排

水，宗地内场地平整)，设定标准深度为 12 米，标准宽度为 5 米。评估期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 1.5，价格表达形式为平均楼面价。

3. 住宅用地：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通供水、通排水，宗地内场地平整），评估期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 年，设定容积率为 2.0，价格表达形式为平均楼面价和地面地价。

4. 工业用地：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通供水、通排水，宗地内场地平整），评估期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0 的地面地价。

5. 公共管理与公共服务用地：土地在正常市场条件下、设定土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通讯、通供水、通排水，宗地内场地平整），评估期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，一类公共管理与公共服务用地设定容积率为 1.5，地价表现形式为平均楼面地价和地面地价，二类公共管理与公共服务用地设定容积率为 1.2，地价表现形式为地面地价。

连南瑶族自治县城镇国有建设用基准地价更新对商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地按下表的条件设定测算其价格：

表 1 连南瑶族自治县 2020 年国有建设用基准地价内涵

用地类型	表达形式	使用年限	开发程度	设定容积率	评估期日	使用权类型
商服用地	平均楼面价/地面地价	40	五通一平	1.5	2020.1.1	国有建设用地使用权
住宅用地	平均楼面价/地面地价	70	五通一平	2.0		
工业用地	地面价	50	五通一平	1.0		

公共管理与公共服务服务用地	一类	平均楼面价/地面价	50	五通一平	1.5		
	二类	地面价	50	五通一平	1.2		

(二) 基准地价表

表 2 连南瑶族自治县 2020 年城镇国有建设用地商服用地基准地价表

土地级别	价格表现形式			面积	级别边界描述
	楼面地价	地面地价			
	元/m ²	元/m ²	万元/亩	（平方公里）	
I 级	2525	3788	252.53	0.23	三江镇范围内：由大新街-朝阳路（含南面临路第一排建筑）-黄埔西路-民族一路（含北面临路第一排建筑）-民族一路二巷-顺德大道-民族一路四巷（直路顶）围成的区域。
II 级	1833	2750	183.33	1.22	1、三江镇范围内：由盘龙路-环城西路-南门大桥-沿江东路-民族大桥-东和路-团结大道（含北面临路第一排建筑）-金三路-帝豪广场-顺德大道-规划路-323 国道（规划）-盘王路-曙光路围成的范围内除去 I 级范围的区域。 2、寨岗镇范围内：由 753 乡道-寨岗河-商业街-寨岗卫生院西侧-商业街沿路以东约 40 米区域-寨岗市场南侧道路（含临路第一排建筑）-寨岗市场北侧道路（含临路第一排建筑）-753 乡道围成的区域。
III级	1235	1853	123.53	3.54	1、三江镇范围内：由雁塘庙-323 国道-广东省矿山救援清远基地-连南收费站-广东二广高速公路有限公司-规划路-碧桂园-广东瑶族文化大酒店-民族初级中学-马草塘街-民族高级中学-顺德路-686 乡道-三江河-规划路围成的范围内除去 I - II 级范围的区域。 2、寨岗镇范围内：寨岗法院东侧约 60 米-寨岗卫生院东侧-寨岗地税分局东侧道路-261 省道与 262 省道交叉口-262 省道往南至至寨岗汽车站沿路区域-寨岗汽车站以北建成区-261 省道-寨岗河围成的范围除去 II 级范围的区域。
IV 级	845	1268	84.53	3.82	1、三江镇范围内：（1）广东瑶族博物馆-顺德小学-东和村-三江河-淳溪中学-规划路-盘古王文化园-二广高速-莫老寨-新和村-三江河围成的范围除去III级范围的区域。 2、寨岗镇范围内：（1）261 省道，南起寨岗迎宾馆西侧、北至 261 省道与 262 省道交叉口以北约 360 米路段沿路约 40 米的建成区；（2）261 省道-寨岗汽车站南侧道路-262 省道围成的范围除去III级范围的区域；（3）III级范围东侧边线向外延伸约 200 米的区域（上屋村等区域）；（4）寨岗河以南，寨岗老桥-262 省道-寨岗河围成的区域（寨岗中心小学、老埠街、小白兔幼儿园等区域）。
V 级	557	836	55.73	11.71	1、三江镇范围内：除去 I 级、II 级、III级、IV级范围内的所有区域。 2、寨岗镇范围内：寨岗凹、阿高山、官坑村、高山村、酒楼村、寨岗中学、桥头街村、坝上村、龙江村、京竹坝村、湾角村、圩岗村、金星村、高滩坝村等区域。 3、三排镇区建成区范围内。 4、大麦山镇区建成区范围内。

土地 级别	价格表现形式			面积	级别边界描述
	楼面地价	地面地价			
	元/m ²	元/m ²	万元/亩	(平方公里)	
					5、涡水镇区建成区范围内。
					6、香坪镇区建成区范围内。
					7、大坪镇区建成区范围内。
Ⅵ级	462	693	46.2	1208.66	1、三江镇除去上述范围的所有区域。
					2、寨岗镇除去上述范围的所有区域。
					3、三排镇除去上述范围的所有区域。
					4、大麦山镇除去上述范围的所有区域。
					5、涡水镇除去上述范围的所有区域。
					6、香坪镇除去上述范围的所有区域。
					7、大坪镇除去上述范围的所有区域。
总计	——	——	——	1229.17	由于各个级别和区域边界并非规则四边形，故而四至描述仅供参考，具体的分布范围以土地级别及基准地价图为准。

表 3 连南瑶族自治县 2020 年城镇国有建设用地住宅用地基准地价表

土地 级别	价格表现形式			面积 (平方公 里)	级别边界描述
	楼面地价	地面地价			
	元/m ²	元/m ²	万元/亩		
I 级	820	1640	109.33	0.71	三江镇范围内：由盘王路-黄埔西路-沿江西路-东风路-团结大道围成的区域。
II 级	639	1278	85.2	1.75	1、三江镇范围内：由东和路-规划路-天顺山庄北侧规划路-天顺山庄西侧道路-团结大道-县委党校-民族大酒店-马草塘街-三江河-沿江东路围成的范围内除去 I 级范围的区域。 2、寨岗镇范围内：由 262 省道-寨岗河-寨岗法院东侧约 60 米-寨岗卫生院东侧规划路-753 乡道-樱花大酒店-寨岗市场北侧道路（含第一排临路建筑）-262 省道围成的区域。
III 级	482	964	64.27	3.01	1、三江镇范围内：（1）由三江河-益民街-顺德路-文明街-东和小学-广东瑶族博物馆-移民新村村口-三江河-规划路-雁塘庙-规划路-323 国道-碧桂园-广东瑶族文化大酒店-盘古王文化园以东区域-城西村围成的范围除去 II 级的区域。 2、寨岗镇范围内：（1）由 261 省道-寨岗汽车站（含北侧已建成区）-262 省道（含西侧沿路第一排建成区）-261 省道与 262 省道交叉口-寨岗建成区-金星村-寨岗镇卫生院东侧规划路-寨岗河-261 省道围成的范围出去 II 级范围的区域；（2）由寨岗河-寨岗老桥-262 省道-白茫河围成的区域。
IV 级	342	684	45.6	5.00	1、三江镇范围内：（1）由顺德小学-上老圩-高联村-高寒山区移民新村-行政区边界-三江河-广东省矿山救援清远基地-连南收费站-广东二广高速公路有限公司-规划路-盘古王文化园-323 国道-连南民族小学-鹿鸣路-规划路围成的范围内除去 I -III 级范围的区域。 2、寨岗镇范围内：寨岗河-262 省道-老埠村-寨岗河-规划路-洒楼村-262 省道（含西侧沿路第一排建成区）-寨岗中学-寨岗河围成的范围除去 I 级、II 级、III 级的区域。
V 级	238	476	31.73	10.73	1、三江镇范围内：除去 I -IV 级范围内的所有区域。 2、寨岗镇范围内：IV 级范围边界向外延伸的区域，主要为坝上村、龙江村、京竹坝、湾角、阿高山、官坑村、寨岗凹、261 省道以西 IV 级范围边界向西延伸至城镇总体规划界线的区域。 3、三排镇镇区已建成区。 4、大麦山镇镇区已建成区。 5、涡水镇镇区已建成区。 6、香坪镇镇区已建成。 7、大坪镇镇区已建成区。
VI 级	178	356	23.73	1207.98	1、三江镇范围内：除上述范围外的所有区域。 2、寨岗镇范围内：除上述范围外的所有区域。 3、三排镇范围内：除上述范围外的所有区域。 4、大麦山镇范围内：除上述范围外的所有区域。 5、涡水镇范围内：除上述范围外的所有区域。 6、香坪镇范围内：除上述范围外的所有区域。 7、大坪镇范围内：除上述范围外的所有区域。
总计	——	——	——	1229.17	由于各个级别和区域边界并非规则四边形，故而四至描述仅供参考，具体的分布范围以土地级别及基准地价图为准。

表 4 连南瑶族自治县 2020 年城镇国有建设用地工业用地基准地价表

土地 级别	价格表现形式		面积 (平方公里)	级别边界描述
	地面地价			
	元/m²	万元/亩		
Ⅰ 级	307	20.47	1.18	1、三江镇范围内：由盘王路-黄埔西路-沿江西路-东风路-金三路-顺德大道-连南粤运汽车站-县政府-323 国道围成的区域。
				2、寨岗镇范围内：由寨岗河-商业街-跃进街-寨岗卫生院西侧道路-寨岗市场-262 省道-寨岗河围成的区域。
Ⅱ 级	256	17.07	5.84	1、三江镇范围内：由三江河 -雁塘庙村-323 国道-广东瑶族文化大酒店-连南瑶族自治县田家炳民族中学-淳溪中学-规划路-沿江东路-东和村-上老圩-高联村围成的范围内除去Ⅰ级范围的区域。
				2、寨岗镇范围内：由 261 省道-寨岗河- 262 省道-老埠村-寨岗河-寨岗卫生院东侧规划路-寨岗新区-262 省道（含临路第一排建成区）-262 省道围成的范围除去Ⅰ级范围的区域。
				3、三排镇镇区建成区。
Ⅲ级	209	13.93	1222.15	1、三江镇范围内：除上述范围外的所有区域。
				2、寨岗镇范围内：除上述范围外的所有区域。
				3、三排镇范围内：除上述范围外的所有区域。
				4、大麦山镇集镇区范围外所有区域。
				5、涡水镇集镇区范围外所有区域。
				6、香坪镇集镇区范围外所有区域。
				7、大坪镇集镇区范围外所有区域。
总计	——	——	1229.17	由于各个级别和区域边界并非规则四边形，故而四至描述仅供参考，具体的分布范围以土地级别及基准地价图为准。

表 5 连南瑶族自治县 2020 年城镇国有建设用地公共管理与公共服务用地基准地价表

土地 级别	一类公共管理与 公共服务用地		二类公共管理与公共服 务用地			面积 （平方 公里）	级别边界描述
	价格表现形式						
	楼面地价	地面地价		地面地价			
	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
I 级	370	555	37	309	20.60	2.31	三江镇范围内：北至石泉小学、南至城西村、西至曙光路、东至东和路。
II 级	271	407	27.13	261	17.40	3.64	1、三江镇范围内：主要包括雁塘庙、香花村、寨脚、联红村、城南市场，顺德路沿线区域、淳溪中学、连南瑶族自治县田家炳民族中、广东瑶族文化大酒店、碧桂园等除去 I 级的区域。 2、寨岗镇范围内：主要包括寨岗镇集镇区等区域。
III级	206	309	20.6	218	14.53	11.48	1、三江镇范围内：包括莫老寨、新岩村、新和村、323 国道沿线、岭脚村、盘王古文化园、鹿鸣公园、连南民族小学、梅村、东和村、回龙湾、木高湾、上老圩、高联村、高寒山区移民新村等除去 II 级的区域。 2、寨岗镇范围内：主要包括 261 省道沿线区域、洒楼、金星村、圩岗、京竹坝、龙江、坝上、老埠村、寨岗中学等除去 II 级的区域。 3、三排镇范围内：包括三排镇已建成区。 4、大麦山镇范围内：包括大麦山镇已建成区。 5、涡水镇范围内：包括涡水镇已建成区。 6、香坪镇范围内：包括香坪镇已建成区。 7、大坪镇范围内：包括大坪镇已建成区。
IV级	157	235	15.67	176	11.73	1211.75	1、三江镇范围内：除上述范围外的所有区域。 2、寨岗镇范围内：除上述范围外的所有区域。 3、三排镇范围内：除上述范围外的所有区域。 4、大麦山镇范围内：除上述范围外的所有区域。 5、涡水镇范围内：除上述范围外的所有区域。 6、香坪镇范围内：除上述范围外的所有区域。 7、大坪镇范围内：除上述范围外的所有区域。
总计	——	——	——	——	——	1229.17	由于各个级别和区域边界并非规则四边形，故而四至描述仅供参考，具体的分布范围以土地级别及基准地价图为准。

（三）基准地价结果

1. 商服用地级别基准地价

表 6 连南瑶族自治县 2020 年城镇国有建设用地商服用地基准地价汇总表

乡镇名称	用地类型	平均楼面地价	地面地价	
	土地级别	元/m ²	元/m ²	万元/亩
三江镇 (县城区)	I	2525	3788	252.53
	II	1833	2750	183.33
	III	1235	1853	123.53
	IV	845	1268	84.53
	V	557	836	55.73
	VI	462	693	46.20
寨岗镇	II	1833	2750	183.33
	III	1235	1853	123.53
	IV	845	1268	84.53
	V	557	836	55.73
	VI	462	693	46.20
三排镇	V	557	836	55.73
	VI	462	693	46.20
大麦山镇	V	557	836	55.73
	VI	462	693	46.20
香坪镇	V	557	836	55.73
	VI	462	693	46.20
大坪镇	V	557	836	55.73
	VI	462	693	46.20
涡水镇	V	557	836	55.73
	VI	462	693	46.20

注：1、商服级别价的表现形式为设定容积率 1.5 下的平均楼面地价；

2、地面地价=平均楼面地价×设定容积率 1.5。

2. 住宅用地基准地价

表 7 连南瑶族自治县 2020 年城镇国有建设用地住宅用地基准地价汇总表

乡镇名称	用地类型	平均楼面地价	地面地价	
	土地级别	元/m ²	元/m ²	万元/亩
三江镇 (县城)	I	820	1640	109.33
	II	639	1278	85.20
	III	482	964	64.27
	IV	342	684	45.60
	V	238	476	31.73
	VI	178	356	23.73
寨岗镇	II	639	1278	85.20
	III	482	964	64.27
	IV	342	684	45.60
	V	238	476	31.73
	VI	178	356	23.73
三排镇	V	238	476	31.73
	VI	178	356	23.73
大麦山镇	V	238	476	31.73
	VI	178	356	23.73
香坪镇	V	238	476	31.73
	VI	178	356	23.73
大坪镇	V	238	476	31.73
	VI	178	356	23.73
涡水镇	V	238	476	31.73
	VI	178	356	23.73

注：1、住宅级别价的表现形式为设定容积率 2.0 下的平均楼面地价；

2、地面地价=平均楼面地价×设定容积率 2.0。

3. 公共管理与公共服务用地基准地价

表 8 连南瑶族自治县 2020 年城镇国有建设用地公共管理与公共服务用地基准地价汇总表

乡镇名称	用地类型	一类公共管理与公共服务用地		二类公共管理与公共服务用地		
		楼面地价	地面价		地面价	
	土地级别	元/㎡	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩
三江镇 (县城区)	I	370	555	37.00	309	20.60
	II	271	407	27.13	261	17.40
	III	206	309	20.60	218	14.53
	IV	157	235	15.67	176	11.73
寨岗镇	II	271	407	27.13	261	17.4
	III	206	309	20.6	218	14.53
	IV	157	235	15.67	176	11.73
三排镇	III	206	309	20.6	218	14.53
	IV	157	235	15.67	176	11.73
大麦山镇	III	206	309	20.6	218	14.53
	IV	157	235	15.67	176	11.73
香坪镇	III	206	309	20.6	218	14.53
	IV	157	235	15.67	176	11.73
大坪镇	III	206	309	20.6	218	14.53
	IV	157	235	15.67	176	11.73
涡水镇	III	206	309	20.6	218	14.53
	IV	157	235	15.67	176	11.73

注：1、一类公共管理与公共服务用地设定容积率为 1.5，地价表现形式为平均楼面地价和地面地价，
地面地价=平均楼面地价×设定容积率 1.5

2、二类公共管理与公共服务用地级别价的表现形式为设定容积率 1.2 的地面地价。

4. 工业用地基准地价

表 9 连南瑶族自治县 2020 年城镇国有建设用地工业用地级别基准地价汇总表

乡镇名称	用地类型	工业用地	
		地面价	
	土地级别	元/m ²	万元/亩
三江镇 (县城區)	I	307	20.47
	II	256	17.07
	III	209	13.93
寨岗镇	I	307	20.47
	II	256	17.07
	III	209	13.93
三排镇	II	256	17.07
	III	209	13.93
大麦山镇	III	209	13.93
香坪镇	III	209	13.93
大坪镇	III	209	13.93
涡水镇	III	209	13.93

注：工业用地级别价的表现形式为设定容积率 1.0 下的地面价。

5. 商服用地路线价

表 10 连南瑶族自治县 2020 年城镇国有建设用地商服用地路线价汇总表

平均楼面地价：元/平方米

序号	道路名称	路段名称	起点	终点	路线价
1	瑶山路	瑶山路	民族一路	顺德大道	7185
2	大新街	大新街	朝阳路	民族一路	6354
3	市场街	市场街	立新街	市场	6134
4	民族一路	民族一路西段	狗背巷	盘王路	6557
5		民族一路中段	团结大道	狗背巷	4998
6		民族一路东段	团结大道	联红村委会	1814
7	立新街	立新街	大新街	朝阳路	5890
8	沿江西路	沿江西路	三江桥	黄埔西路	5135
9	顺德大道	顺德大道西段	团结大道	盘王路	4825
10		顺德大道东段	广乐高速入口 连接线	团结大道	3877
11	朝阳路	朝阳路东段	东风路	大新街	3897
12		朝阳路中段	大新街	东门街	5131
13		朝阳路西段	东门街	盘王路	3165
14	团结大道	团结大道东段	民族一路	顺德大道	4135
15		团结大道西段	顺德大道	盘王文化公园	3254
16	景观路	景观路	民族一路	团结大桥	3640
17	民族二路	民族二路东段	盘王路	爱民街	3756
18		民族二路西段	爱民街	中国石油埔南 加油站	2435
19	沿江东路	沿江东路东段	三江桥	黄埔东路	3524
20		沿江东路西段	黄埔东路	261 省道	1324
21	东风路	东风路	三江桥	团结大道	3418
22	府前路	府前路	顺德大道	团结大道	3183
23	曙光路	曙光路	盘王路	民族中路	3173
24	盘王路	盘王路	朝阳路	顺德大道	2993
25	东门街	东门街	朝阳路	民族一路	2586
26	红旗街	红旗街东段	黄埔西路	爱民路	2498
27		红旗街西段	爱民路	老城街	1365
28	黄埔西路	黄埔西路	沿江西路	民族二路	2436
29	顺德路	顺德路	东和路	三星路	2341
30	东和路	东和路南段	顺德路	民族大桥	2187
31		东和路北段	民族大桥	顺德路	1685
32	文明街	文明街	沿江东路	东和路	1842
33	黄埔东路	黄埔东路	沿江东路	-	1758

序号	道路名称	路段名称	起点	终点	路线价
34	马草塘街	马草塘街	红旗街	民族二路	1544
35	金三路	金三路	团结大道	顺德大道	1501
36	育才街	育才街	民族二路	民族中学	1485
37	爱民街	爱民街	红旗街	民族二路	1424
38	西门市场街	西门市场街	红旗街	民族二路	3465

注：1、以上商服路线价为平均楼面地价；

2、标准深度是指在城市中随着土地离道路距离的增加，道路对土地利用价值影响为零时的深度即为商服路线价区段的标准深度；连南瑶族自治县商服用地路线价设定的标准深度为 12 米，标准宽度为 5 米；

3、上述路段宗地在标准深度内部分的地价为所在地段路线价，超出标准深度部分的地价为所在地段级别基准地价。

（四）基准地价用途分类、适用范围及其修正系数对照表

表 11 连南瑶族自治县基准地价用途分类、适用范围及其修正系数对照表

基于《土地利用现状分类》 (GB/T 21010-2017) 的细分用地类型			参照基准地价 价格体系		与《城市用地分类与规划 建设用地标准》 (GB50137-2011)的对照 关系
一级类 (编码)	二级类(编码)	细分用途	基准地价用地类 型	修正系 数	对应用地类别及代码
商服用地 (05)	零售商业用地 (0501)	商铺、商场、超市、市场、 等	商服用地	1.3	零售商业用地 (B11)
		加油 (气)、充换电站用地		1.5	加油加气站用地 (B41)
	批发市场用地 (0502)	批发功能的市场用地		1.2	批发市场用地 (B12)
	餐饮用地 (0503)	饭店、餐厅、酒吧		1.2	餐饮用地 (B13)
	旅馆用地 (0504)	馆、旅馆、招待所、服务型 公寓、度假村等用地		0.8	旅馆用地 (B14)
	商务金融用地 (0505)	金融保险用地		1	金融保险用地 (B21)
		公用设施营业网点用地		1	其他公用设施营业网点 用地 (B42)
		商务办公用地		1	其他商务用地 (B29)
	娱乐用地 (0506)	剧院、音乐厅、电影院、歌 舞厅、网吧、影视城、仿古 城、大型游乐设施等		0.9	艺术传媒用地 (B22)
	其他商服用地 (0507)	洗车场、洗染店、照相馆、 理发美容店、洗浴场所、赛 马场、高尔夫球场、废旧物 资回收站、机动车、电子、 日用产品维修网点、物流网 点等用地		1	其他服务设施用地 (B9)
住宅用地 (07)	城镇住宅用地 (0701)	除政策性住宅以外的其他 各类用于生活居住的普通 住房用地	住宅用地	1	二至三类居住用地 (R1、 R2、R3)
		带有政策性的居住用地，如 人才公寓、民工公寓、公共 租赁房、经济适用房、拆迁		0.7	二至三类居住用地 (R2、 R3)

基于《土地利用现状分类》 (GB/T 21010-2017) 的细分用地类型			参照基准地价 价格体系		与《城市用地分类与规 划建设用地标准》 (GB50137-2011)的对照 关系
一级类 (编码)	二级类(编码)	细分用途	基准地价用地类 型	修正系 数	对应用地类别及代码
		安置房等政策性用房用地			

基于《土地利用现状分类》 (GB/T 21010-2017) 的细分用地类型				参照基准地价 价格体系		与《城市用地分类与规 划建设用地标准》 (GB50137-2011)的对照 关系
一级类 (编码)	二级类(编码)	细分用途		基准地价用地类 型	修正系 数	对应用地类别及代码
		低密度住宅用地			2.0	一类居住用地（R1）
工矿仓储 用地（06）	工业用地 (0601)	工业用地		工业用地	1	一至三类工业用地(M1、 M2、M3)
	采矿用地 (0602)	--			1	采矿用地（H5）
	仓储用地 (0604)	物流仓储设施、配送中心、 转运中心		工业用地	1.2	一至三类物流仓储用地 （W1、W2、W3）
公共管理 与公共服 务用地 （08）	机关团体用地 (0801)	党政机关、社会团体、群众 自治组织等的用地		一类公共管理与 公共服务用地	1.0	行政办公用地（A1）
	新闻出版用地 (0802)	广播电台、电视台、电影厂、 报社、杂志社、通讯社、出 版社等的用地			1.0	
	科研用地 （0804）	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			1.0	教育科研用地（A3）
	社会福利用地 (0806)	福利院、养老院、孤儿院等 用地			0.8	社会福利用地（A6）
	教育用地 (0803)	各类教育用地			1.2	教育科研用地（A3）
	医疗卫生用地 (0805)	医疗、保健、卫生、防疫、 康复和急救设施等用地			1.2	医疗卫生用地（A5）
	文化设施用地 (0807)	图书、展览等公共文化活动 设施用地			1.2	图书展览用地（A21）、 文化活动用地（A22）
	体育用地 （0808）	指体育场馆和体育训练基 地等用地，不包括学校等机 构专用的体育设施用地			1.2	体育用地（A4）
	公用设施用地 (0809)	给排水、供电、供气、供热、 邮政、电信、消防、环卫、 公用设施维修等用地(不含 营业网点用地)		二类公共管理与 公共服务用地	1	供水(U11)、供电(U12)、 供燃气（U13）、供热 （U14）、通信（U15）、 广播电视（U16）、环境 设施(U2)、消防(U31)、 其它公用设施（U9）、区 域公用设施用地（H3）
	公园与绿地 (0810)	公园绿地、防护绿地、广场			0.8	公园绿地（G1）、 防护绿地（G2）、 广场用地（G3）
特殊用地 （09）	军事设施用地 （0901）	按实际用 途参照价 格	军事设施用 地	二类公共管理与 公共服务用地	1	--
			指挥机关、营 区		1	--
			军区招待所		1.5	--
	使领馆用地 （0902）	--	1		--	
	监教场所用地 （0903）	--	1		安保用地（H42）	
	宗教用地 （0904）	--	一类公共管理与 公共服务用地	1	宗教用地（A9）	
	风景名胜设施 用地(0906)	文物古迹用地、其他建设用 地		1	文物古迹用地（A7）、其 他建设用地（H9）	
	殡葬用地	--		1.2	区域公用设施用地	

基于《土地利用现状分类》 (GB/T 21010-2017)的细分用地类型			参照基准地价 价格体系		与《城市用地分类与规划 建设用地标准》 (GB50137-2011)的对照 关系
一级类 (编码)	二级类(编码)	细分用途	基准地价用地类 型	修正系 数	对应用地类别及代码
	(0905)				(H3)、其他服务设施用 地 (B9)
交通运输 用地 (10)	铁路用地 (1001)	--	工业用地	1	铁路用地 (H21)、交通 枢纽用地 (S3)
	轨道交通用地 (1002)	--		1	交通枢纽用地 (S3)
	公路用地 (1003)	--		1	公路用地 (H22)、 交通枢纽用地 (S3)
	城镇村道路用 地 (1004)	--		1	城市道路用地 (S1)
	交通服务场站 用地 (1005)	公交枢纽及其附属设施用 地、公路长途客运站、公共 交通场站、公共停车场(含 设有充电桩的停车场)、停 车楼、教练场	工业用地	1.2	公共交通场站用地 (S41)
	机场用地 (1007)	--	工业用地	1	机场用地 (H24)
	港口码头用地 (1008)	--		1	港口用地 (H23)、 交通枢纽用地 (S3)
	管道运输用地 (1009)	--		1	管道运输用地 (H25)
水域及水 利设施用 地 (11)	水工建筑用地 (1109)	--	工业用地	1	区域公用设施用地 (H3)、 防洪用地 (U32)
新产业新业态用地		下一代信息网络产业、新型 信息技术服务、电子商务服 务等	商服用地	0.8	——
		产品加工制造、高端装备修 理	工业用地	1.3	——
		研发设计、勘察、检验检测、 技术推广、环境评估与检测	二类公共管理与 公共服务用地	1.0	——
		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		1.0	——

三、修正体系

（一）商服用地修正体系

1. 区域因素修正体系

表 12 连南瑶族自治县商服用地宗地地价区域影响因素指标说明表

基本因素	因素名称	因子名称	I 级					II — VI 级				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	距商业服务中心距离（米）	<500	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000	同 I 级				
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达度高	道路通达度较高	道路通达度一般	道路通达度较低	道路通达度低					
	公交便捷度	距公交站点距离（米）	<400	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600					
	对外交通便利度	距长途汽车站距离（米）	<500	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000					
		高速路出入口（米）	<900	[900,1800)	[1800,2700)	[2700,3600)	≥3600					
基础公用设施状况	公用设施完善度	距农贸市场距离（米）	<600	[600,1000)	[1000,1500)	[1500,2100)	≥2100					
		距大型超市距离（米）	<500	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000					
		距银行储蓄所距离（米）	<500	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000					
		距邮局、电讯营业厅距离（米）	<600	[600,1000)	[1000,1500)	[1500,2100)	≥2100					
	基础设施完备度	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					
		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					
		通讯设施	通讯设施完善，保障率高	通讯设施较完善，保障率较高	通讯设施一般，保障率一般	通讯设施较缺乏，保证率较低	通讯设施缺乏，保障率低					
人口状况	人口密度	人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏					
规划条件	道路规划	道路规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差					
	用地规划	用地规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差					

基本因素	因素名称	因子名称	权重	I级					Ⅱ 级					Ⅲ 级					IV 级					V 级					VI 级				
				优	较优	一般	较劣(-)	劣(-)	优	较优	一般	较劣(-)	劣(-)	优	较优	一般	较劣(-)	劣(-)	优	较优	一般	较劣(-)	劣(-)	优	较优	一般	较劣(-)	劣(-)	优	较优	一般	较劣(-)	劣(-)
繁华程度	商服繁华影响度	距商业服务中心距离（米）	0.08	0.0108	0.0054	0	0.0053	0.0106	0.0114	0.0057	0	0.0048	0.0097	0.0122	0.0061	0	0.0064	0.0128	0.0017	0.0018	0	0.0066	0.0132	0.0055	0.0027	0	0.0033	0.0067	0.0079	0.0040	0	0.0034	0.0068
交通条件	道路通达度	道路类型	0.06	0.0081	0.0041	0	0.0040	0.0079	0.0086	0.0043	0	0.0036	0.0072	0.0091	0.0046	0	0.0048	0.0096	0.0013	0.0014	0	0.0050	0.0099	0.0041	0.0021	0	0.0025	0.0050	0.0060	0.0030	0	0.0026	0.0051
	公交便捷度	距公交站点距离（米）	0.07	0.0095	0.0047	0	0.0046	0.0093	0.0100	0.0050	0	0.0042	0.0084	0.0106	0.0053	0	0.0056	0.0112	0.0015	0.0016	0	0.0058	0.0116	0.0048	0.0024	0	0.0029	0.0059	0.0070	0.0035	0	0.0030	0.0060
	对外交通便利度	距长途汽车站距离（米）	0.06	0.0081	0.0041	0	0.0040	0.0079	0.0086	0.0043	0	0.0036	0.0072	0.0091	0.0046	0	0.0048	0.0096	0.0013	0.0014	0	0.0050	0.0099	0.0041	0.0021	0	0.0025	0.0050	0.0060	0.0030	0	0.0026	0.0051
		高速路出入口（米）	0.07	0.0095	0.0047	0	0.0046	0.0093	0.0100	0.0050	0	0.0042	0.0084	0.0106	0.0053	0	0.0056	0.0112	0.0015	0.0016	0	0.0058	0.0116	0.0048	0.0024	0	0.0029	0.0059	0.0070	0.0035	0	0.0030	0.0060
	基础公用设施状况	公用设施完善度	距农贸市场距离（米）	0.08	0.0108	0.0054	0	0.0053	0.0106	0.0114	0.0057	0	0.0048	0.0097	0.0122	0.0061	0	0.0064	0.0128	0.0017	0.0018	0	0.0066	0.0132	0.0055	0.0027	0	0.0033	0.0067	0.0079	0.0040	0	0.0034
距大型超市距离（米）			0.07	0.0095	0.0047	0	0.0046	0.0093	0.0100	0.0050	0	0.0042	0.0084	0.0106	0.0053	0	0.0056	0.0112	0.0015	0.0016	0	0.0058	0.0116	0.0048	0.0024	0	0.0029	0.0059	0.0070	0.0035	0	0.0030	0.0060
距银行储蓄所距离（米）			0.06	0.0081	0.0041	0	0.0040	0.0079	0.0086	0.0043	0	0.0036	0.0072	0.0091	0.0046	0	0.0048	0.0096	0.0013	0.0014	0	0.0050	0.0099	0.0041	0.0021	0	0.0025	0.0050	0.0060	0.0030	0	0.0026	0.0051
距邮局、电讯营业厅距离（米）			0.06	0.0081	0.0041	0	0.0040	0.0079	0.0086	0.0043	0	0.0036	0.0072	0.0091	0.0046	0	0.0048	0.0096	0.0013	0.0014	0	0.0050	0.0099	0.0041	0.0021	0	0.0025	0.0050	0.0060	0.0030	0	0.0026	0.0051
基础设施完备度		排水设施	0.06	0.0081	0.0041	0	0.0040	0.0079	0.0086	0.0043	0	0.0036	0.0072	0.0091	0.0046	0	0.0048	0.0096	0.0013	0.0014	0	0.0050	0.0099	0.0041	0.0021	0	0.0025	0.0050	0.0060	0.0030	0	0.0026	0.0051
		供水设施	0.06	0.0081	0.0041	0	0.0040	0.0079	0.0086	0.0043	0	0.0036	0.0072	0.0091	0.0046	0	0.0048	0.0096	0.0013	0.0014	0	0.0050	0.0099	0.0041	0.0021	0	0.0025	0.0050	0.0060	0.0030	0	0.0026	0.0051
		供电设施	0.06	0.0081	0.0041	0	0.0040	0.0079	0.0086	0.0043	0	0.0036	0.0072	0.0091	0.0046	0	0.0048	0.0096	0.0013	0.0014	0	0.0050	0.0099	0.0041	0.0021	0	0.0025	0.0050	0.0060	0.0030	0	0.0026	0.0051
		通讯设施	0.06	0.0081	0.0041	0	0.0040	0.0079	0.0086	0.0043	0	0.0036	0.0072	0.0091	0.0046	0	0.0048	0.0096	0.0013	0.0014	0	0.0050	0.0099	0.0041	0.0021	0	0.0025	0.0050	0.0060	0.0030	0	0.0026	0.0051
		人口状况	人口密度	人口密度	0.05	0.0068	0.0034	0	0.0033	0.0066	0.0071	0.0036	0	0.0030	0.0060	0.0076	0.0038	0	0.0040	0.0080	0.0011	0.0011	0	0.0041	0.0083	0.0034	0.0017	0	0.0021	0.0042	0.0050	0.0025	0
规划条件	道路规划	道路规划	0.05	0.0068	0.0034	0	0.0033	0.0066	0.0071	0.0036	0	0.0030	0.0060	0.0076	0.0038	0	0.0040	0.0080	0.0011	0.0011	0	0.0041	0.0083	0.0034	0.0017	0	0.0021	0.0042	0.0050	0.0025	0	0.0021	0.0043
	用地规划	用地规划	0.05	0.0068	0.0034	0	0.0033	0.0066	0.0071	0.0036	0	0.0030	0.0060	0.0076	0.0038	0	0.0040	0.0080	0.0011	0.0011	0	0.0041	0.0083	0.0034	0.0017	0	0.0021	0.0042	0.0050	0.0025	0	0.0021	0.0043
修正幅度				0.1355	0.0678	0	0.0662	0.1323	0.1427	0.0714	0	0.0604	0.1207	0.1520	0.0760	0	0.0798	0.1596	0.1595	0.0798	0	0.0828	0.1655	0.0685	0.0343	0	0.0418	0.0836	0.0993	0.0497	0	0.0427	0.0854

2. 容积率修正

表 14 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

$f(x)=673.8716 \times \ln(x) + 1998.2688$ 式中：f(x)为地价，x 为容积率							
容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤1.0	1.1367	2.3	0.8875	3.6	0.7938	4.9	0.7401
1.1	1.1013	2.4	0.8776	3.7	0.7887	5.0	0.7368
1.2	1.0709	2.5	0.8684	3.8	0.7838	5.1	0.7336
1.3	1.0443	2.6	0.8597	3.9	0.7791	5.2	0.7306
1.4	1.0209	2.7	0.8515	4	0.7746	5.3	0.7276
1.5	1.0000	2.8	0.8438	4.1	0.7702	5.4	0.7246
1.6	0.9812	2.9	0.8364	4.2	0.7660	5.5	0.7218
1.70	0.9642	3	0.8294	4.3	0.7619	5.6	0.7190
1.8	0.9487	3.1	0.8228	4.4	0.7580	5.7	0.7163
1.9	0.9345	3.2	0.8165	4.5	0.7542	5.8	0.7137
2.0	0.9214	3.3	0.8104	4.6	0.7505	5.9	0.7111
2.1	0.9092	3.4	0.8047	4.7	0.7469	≥6.0	0.7086
2.2	0.8980	3.5	0.7991	4.8	0.7435	——	

3. 土地开发程度修正

表 15 土地开发费用修正表

通供水	通排水	通电	通讯	通路	场地平整
[5, 20]	[5, 20]	[10, 20]	[10, 25]	[10, 25]	[20, 45]

4. 土地使用年期修正

表 16 商服用地土地使用年期修正系数表

年 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0595	0.1159	0.1693	0.2199	0.2678	0.3132	0.3562	0.3969	0.4355	0.4721
年 期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5067	0.5395	0.5706	0.6001	0.6280	0.6544	0.6794	0.7032	0.7256	0.7469
年 期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7671	0.7862	0.8043	0.8214	0.8376	0.8530	0.8676	0.8814	0.8945	0.9069
年 期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9186	0.9297	0.9403	0.9502	0.9597	0.9687	0.9771	0.9852	0.9928	1.0000

5. 个别因素修正体系

(1) 宗地临街宽度修正

表 17 宗地临街宽度修正系数表

宽度(米)	<3	[3,4)	[4,6)	[6,9)	[9,12)	≥12
修正系数	0.8720	0.9601	1	1.0334	1.0706	1.1139

(2) 宗地临街深度修正

表 18 商服用地临街深度修正系数表

深度(米)	<5	[5,8)	[8,11)	[11,14)	[14,17)
修正系数	1.1421	1.0946	1.0333	1	0.9825
深度(米)	[17, 20)	[20,23)	[23,26)	[26,29)	≥29
修正系数	0.9534	0.9222	0.8957	0.8697	0.8523

(3) 大型商服用地宽深比修正

表 19 大型商服用地宽深比修正系数

宽深比	≤0.3	0.3~0.5	0.5~0.7	0.7~0.9	0.9~1.1	1.1~1.3	1.3~1.5
修正系数 (%)	0.9122	0.9755	1.00	1.0291	1.0556	1.0833	1.1036

(4) 宗地临街条件修正

表 20 宗地临街条件修正系数表

临街条件	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
修正系数 (%)	1.1013	1.0521	1.00	0.9623

(5) 宗地面积形状修正

表 21 宗地面积形状修正系数表

宗地面积、形状	规则成型利于布局	较规则	一般	形状较不规则，对布局影响不大	形状不规则，较难布局
修正系数 (%)	1.0523	1.0335	1.00	0.9728	0.9520

(6) 楼层修正系数

表 22 应用于平均楼面地价的楼层修正系数表

楼层	1	2	3	≥ 4
修正系数	1.21	0.86	0.63	0.35
修正系数幅度	1.00-1.45	0.85-1.00	0.50-0.80	0.20-0.45

注：修正后价格若低于宗地所在位置的住宅级别价则选用住宅级别价进行计算。

（二）住宅用地修正体系

1. 区域因素修正体系

表 23 连南瑶族自治县住宅用地宗地地价区域影响因素指标说明表

基本因素	因素名称	因子名称	I 级					II — VI 级				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	距商业服务中心距离（米）	<100	[100,200)	[200,400)	[400,500)	≥500	同 I 级				
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达度高	道路通达度较高	道路通达度一般	道路通达度较低	道路通达度低					
	公交便捷度	距公交站点距离（米）	<100	[100,200)	[200,400)	[400,500)	≥500					
	对外交通便利度	距长途汽车站距离（米）	<300	[300,600)	[600,1200)	[1200,1500)	≥1500					
		高速路出入口（米）	<700	[700,1400)	[1400,2100)	[2100,2800)	≥2800					
基础公用设施状况	基础设施完备度	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					
		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					
		通讯设施	通讯设施完善，保障率高	通讯设施较完善，保障率较高	通讯设施一般，保障率一般	通讯设施较缺乏，保证率较低	通讯设施缺乏，保障率低					
	公用设施完善度	距农贸市场距离（米）	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800					
		距大型超市距离（米）	<100	[100,200)	[200,400)	[400,500)	≥500					
		距中学距离（米）	<200	[200,500)	[500,1000)	[1000,1500)	≥1500					
		距小学、幼儿园距离（米）	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800					
		距银行网点距离（米）	<100	[100,200)	[200,400)	[400,500)	≥500					
		距医院距离（米）	<200	[200,400)	[400,700)	[700,900)	≥900					
		距邮局、电讯营业厅距离（米）	<100	[100,200)	[200,400)	[400,500)	≥500					
		距文体体育设施距离（米）	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800					
环境条件	景观条件优劣度	自然景观	好	较好	一般	差	较差					
		公园景观	好	较好	一般	差	较差					
	自然条件优劣度	工程地质	地质条件好	地质条件较好	一般	地质条件较差	地质条件差					
		地形坡度	地势平坦	地势较平坦，对建筑物无影响	地势较平坦，对建筑物影响小	地势较不平坦，需考虑坡度的影响	地势不平坦，需经过平整才能使用					
人口状况	人口密度	人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏					
用地潜力	道路规划	道路规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差					
	用地规划	用地规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差					

表 24 连南瑶族自治县住宅用地宗地地价修正系数表

基本因素	因素名称	因子名称	权重	I 级					II 级					III 级					IV 级					V 级					VI 级				
				优	较优	一般	较差(-)	劣(-)	优	较优	一般	较差(-)	劣(-)	优	较优	一般	较差(-)	劣(-)	优	较优	一般	较差(-)	劣(-)	优	较优	一般	较差(-)	劣(-)	优	较优	一般	较差(-)	劣(-)
繁华程度	商服繁华影响度	距商业服务中心距离（米）	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0053	0.0027	0	0.0022	0.0044	0.0054	0.0027	0	0.0030	0.0060	0.0053	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0045	0.0023	0	0.0025	0.0050	0.0059	0.0030	0	0.0032	0.0064
交通条件	道路通达度	道路类型	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0067	0.0033	0	0.0027	0.0055	0.0068	0.0034	0	0.0038	0.0075	0.0066	0.0033	0	0.0035	0.0070	0.0056	0.0028	0	0.0031	0.0063	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
	公交便捷度	距公交站点距离（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0067	0.0033	0	0.0027	0.0055	0.0068	0.0034	0	0.0038	0.0075	0.0066	0.0033	0	0.0035	0.0070	0.0056	0.0028	0	0.0031	0.0063	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
	对外交通便利度	距长途汽车站距离（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0067	0.0033	0	0.0027	0.0055	0.0068	0.0034	0	0.0038	0.0075	0.0066	0.0033	0	0.0035	0.0070	0.0056	0.0028	0	0.0031	0.0063	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
		高速路出入口（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0067	0.0033	0	0.0027	0.0055	0.0068	0.0034	0	0.0038	0.0075	0.0066	0.0033	0	0.0035	0.0070	0.0056	0.0028	0	0.0031	0.0063	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
基础公用设施状况	基础设施完备度	排水设施（保障率%）	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0053	0.0027	0	0.0022	0.0044	0.0054	0.0027	0	0.0030	0.0060	0.0053	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0045	0.0023	0	0.0025	0.0050	0.0059	0.0030	0	0.0032	0.0064
		供水设施（保障率%）	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0053	0.0027	0	0.0022	0.0044	0.0054	0.0027	0	0.0030	0.0060	0.0053	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0045	0.0023	0	0.0025	0.0050	0.0059	0.0030	0	0.0032	0.0064
		供电设施（保障率%）	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0053	0.0027	0	0.0022	0.0044	0.0054	0.0027	0	0.0030	0.0060	0.0053	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0045	0.0023	0	0.0025	0.0050	0.0059	0.0030	0	0.0032	0.0064
		通讯设施（保障率%）	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0053	0.0027	0	0.0022	0.0044	0.0054	0.0027	0	0.0030	0.0060	0.0053	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0045	0.0023	0	0.0025	0.0050	0.0059	0.0030	0	0.0032	0.0064
	公用设施完善度	距农贸市场距离（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0067	0.0033	0	0.0027	0.0055	0.0068	0.0034	0	0.0038	0.0075	0.0066	0.0033	0	0.0035	0.0070	0.0056	0.0028	0	0.0031	0.0063	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
		距大型超市距离（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0067	0.0033	0	0.0027	0.0055	0.0068	0.0034	0	0.0038	0.0075	0.0066	0.0033	0	0.0035	0.0070	0.0056	0.0028	0	0.0031	0.0063	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
		距中学距离（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0067	0.0033	0	0.0027	0.0055	0.0068	0.0034	0	0.0038	0.0075	0.0066	0.0033	0	0.0035	0.0070	0.0056	0.0028	0	0.0031	0.0063	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
		距小学、幼儿园距离（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0067	0.0033	0	0.0027	0.0055	0.0068	0.0034	0	0.0038	0.0075	0.0066	0.0033	0	0.0035	0.0070	0.0056	0.0028	0	0.0031	0.0063	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
		距银行网点距离（米）	0.03	0.0031	0.0015	0	0.0017	0.0034	0.0040	0.0020	0	0.0016	0.0033	0.0041	0.0020	0	0.0023	0.0045	0.0040	0.0020	0	0.0021	0.0042	0.0034	0.0017	0	0.0019	0.0038	0.0044	0.0022	0	0.0024	0.0048
		距医院距离（米）	0.03	0.0031	0.0015	0	0.0017	0.0034	0.0040	0.0020	0	0.0016	0.0033	0.0041	0.0020	0	0.0023	0.0045	0.0040	0.0020	0	0.0021	0.0042	0.0034	0.0017	0	0.0019	0.0038	0.0044	0.0022	0	0.0024	0.0048
		距邮局、电讯营业厅距离（米）	0.03	0.0031	0.0015	0	0.0017	0.0034	0.0040	0.0020	0	0.0016	0.0033	0.0041	0.0020	0	0.0023	0.0045	0.0040	0.0020	0	0.0021	0.0042	0.0034	0.0017	0	0.0019	0.0038	0.0044	0.0022	0	0.0024	0.0048
		距文体体育设施距离（米）	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0053	0.0027	0	0.0022	0.0044	0.0054	0.0027	0	0.0030	0.0060	0.0053	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0045	0.0023	0	0.0025	0.0050	0.0059	0.0030	0	0.0032	0.0064
环境条件	景观条件优劣度	自然景观	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0053	0.0027	0	0.0022	0.0044	0.0054	0.0027	0	0.0030	0.0060	0.0053	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0045	0.0023	0	0.0025	0.0050	0.0059	0.0030	0	0.0032	0.0064
		公园景观	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0053	0.0027	0	0.0022	0.0044	0.0054	0.0027	0	0.0030	0.0060	0.0053	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0045	0.0023	0	0.0025	0.0050	0.0059	0.0030	0	0.0032	0.0064
	自然条件优劣度	地质灾害状况	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0053	0.0027	0	0.0022	0.0044	0.0054	0.0027	0	0.0030	0.0060	0.0053	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0045	0.0023	0	0.0025	0.0050	0.0059	0.0030	0	0.0032	0.0064
		地形状况	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0053	0.0027	0	0.0022	0.0044	0.0054	0.0027	0	0.0030	0.0060	0.0053	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0045	0.0023	0	0.0025	0.0050	0.0059	0.0030	0	0.0032	0.0064
人口状况	人口密度	人口密度	0.03	0.0031	0.0015	0	0.0017	0.0034	0.0040	0.0020	0	0.0016	0.0033	0.0041	0.0020	0	0.0023	0.0045	0.0040	0.0020	0	0.0021	0.0042	0.0034	0.0017	0	0.0019	0.0038	0.0044	0.0022	0	0.0024	0.0048
用地潜力	道路规划	道路规划	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0053	0.0027	0	0.0022	0.0044	0.0054	0.0027	0	0.0030	0.0060	0.0053	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0045	0.0023	0	0.0025	0.0050	0.0059	0.0030	0	0.0032	0.0064
	用地规划	用地规划	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0053	0.0027	0	0.0022	0.0044	0.0054	0.0027	0	0.0030	0.0060	0.0053	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0045	0.0023	0	0.0025	0.0050	0.0059	0.0030	0	0.0032	0.0064
修正幅度				0.1020	0.0510	0	0.0562	0.1123	0.1335	0.0668	0	0.0550	0.1099	0.1359	0.0680	0	0.0753	0.1505	0.1323	0.0662	0	0.0701	0.1401	0.1128	0.0564	0	0.0628	0.1256	0.1475	0.0738	0	0.0797	0.1593

2. 容积率修正

表 25 连南瑶族自治县住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表

$f(x)=312.3695 \times \ln(x) + 698.3693$ 式中：f(x)为地价，x 为容积率							
容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤0.8	1.4553	1.9	1.0178	3.0	0.8784	4.1	0.8032
0.9	1.3748	2.0	1.0000	3.1	0.8698	4.2	0.7979
1.0	1.3100	2.1	0.9836	3.2	0.8617	4.3	0.7928
1.1	1.2565	2.2	0.9685	3.3	0.8540	4.4	0.7879
1.2	1.2113	2.3	0.9545	3.4	0.8466	4.5	0.7832
1.3	1.1724	2.4	0.9414	3.5	0.8396	4.6	0.7786
1.4	1.1387	2.5	0.9292	3.6	0.8329	4.7	0.7742
1.5	1.1387	2.6	0.9178	3.7	0.8264	4.8	0.7699
1.6	1.0825	2.7	0.9071	3.8	0.8202	4.9	0.7657
1.7	1.0587	2.8	0.8970	3.9	0.8143	≥5.0	0.7617
1.8	1.0373	2.9	0.8874	4.0	0.8086	——	

3. 土地开发程度修正

表 26 土地开发费用修正表

通供水	通排水	通电	通讯	通路	场地平整
[5, 20]	[5, 20]	[10, 20]	[10, 25]	[10, 25]	[20, 45]

4. 土地使用年期修正

表 27 土地使用年期修正系数表

年 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0497	0.0971	0.1421	0.1850	0.2258	0.2647	0.3017	0.3369	0.3704	0.4023
年 期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4326	0.4615	0.4890	0.5152	0.5401	0.5639	0.5864	0.6079	0.6284	0.6478
年 期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6664	0.6840	0.7008	0.7168	0.7320	0.7465	0.7603	0.7734	0.7859	0.7977
年 期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8091	0.8198	0.8301	0.8398	0.8491	0.8579	0.8664	0.8744	0.8820	0.8892
年 期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

修正系数	0.8961	0.9027	0.9090	0.9149	0.9206	0.9260	0.9311	0.9360	0.9407	0.9451
年 期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9493	0.9533	0.9571	0.9608	0.9642	0.9675	0.9707	0.9736	0.9765	0.9792
年 期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9818	0.9842	0.9865	0.9888	0.9909	0.9929	0.9948	0.9966	0.9984	1.0000

5. 个别因素修正体系

(1) 住宅类型修正

表 28 住宅类型修正系数表

住宅类型	私房区	散栋住宅区	一般居民小区	较高档住宅 小区	高档住宅 小区
修正系数	0.96	0.98	1.00	1.03	1.06

(2) 宗地面积、形状修正

表 29 住宅用地面积、形状修正系数表

宗地面积、形状	规则利于布局、住宅小区面积大	较规则，住宅小区面积较大	一般，住宅小区面积较小	形状较不规则，对布局有一定影响，面积小，不能形成住宅小区条件	形状不规则，较难布局，面积过小
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.98	0.96

(3) 建筑物朝向修正

表 30 住宅用地上建筑物朝向修正系数表

朝向	东南、西南	南	东朝向	东北、西北	北、西
修正系数	1.03	1.05	1.00	0.98	0.96

(4) 建筑密度修正

表 31 住宅用地地上建筑密度修正系数表

建筑密度 (%)	≤20	20-25	25-30	30-40	>40
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.98	0.96

(5) 绿化率修正

表 32 住宅用地绿化率修正系数表

绿化率 (%)	≥45	35-45	25-35	20-25	<20
修正系数	1.08	1.06	1.00	0.96	0.93

(6) 住宅楼层分配率表

表 33 住宅楼层楼面地价比例系数表（多层）

总楼层 所在层	共9层	共8层	共7层	共6层	共5层	共4层	共3层	共2层	共1层
第1层	0.85	0.86	0.96	0.97	0.98	1.0	1.05	1.1	1.0
第2层	0.87	0.87	1.0	1.0	1.0	1.05	1.11	1.96	
第3层	0.95	0.96	1.03	1.02	1.05	1.08	0.95		
第4层	1.03	1.05	1.05	1.03	1.06	0.96			
第5层	1.1	1.12	1.08	1.05	1.07				
第6层	1.13	1.15	1.09	1.04					
第7层	1.08	1.02	1.03						
第8层	0.98	0.97							
第9层	0.92								

表 35 住宅楼层楼面地价比例系数表（高层）

序号	>30	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9
1	0.869	0.889	0.892	0.892	0.894	0.894	0.8876	0.8905	0.8948	0.8976	0.9009	0.906	0.9102	0.9145	0.9185	0.9218	0.9278	0.932	0.936	0.9418	0.9449	0.95	0.9549
2	0.878	0.898	0.901	0.901	0.903	0.903	0.8976	0.905	0.9039	0.9086	0.9136	0.918	0.9197	0.9253	0.9283	0.9328	0.9376	0.9424	0.9464	0.9519	0.957	0.9628	0.9666
3	0.887	0.907	0.91	0.91	0.912	0.912	0.9076	0.914	0.9155	0.9196	0.925	0.928	0.932	0.936	0.9405	0.9445	0.9495	0.9535	0.9584	0.9637	0.968	0.9739	0.9783
4	0.896	0.916	0.919	0.919	0.921	0.921	0.9176	0.9218	0.9269	0.9306	0.9346	0.939	0.9425	0.9468	0.9505	0.9556	0.96	0.9648	0.9698	0.9748	0.979	0.9845	0.99
5	0.905	0.925	0.928	0.928	0.93	0.93	0.932	0.9338	0.9362	0.9416	0.947	0.95	0.9538	0.9576	0.9626	0.9668	0.9708	0.9758	0.9818	0.9866	0.9916	0.9966	1.0008
6	0.914	0.934	0.937	0.937	0.939	0.939	0.941	0.9433	0.9478	0.9526	0.9557	0.96	0.9653	0.9685	0.9724	0.9778	0.9835	0.987	0.9919	0.9975	1.0028	1.007	1.0125
7	0.923	0.943	0.946	0.946	0.948	0.948	0.951	0.9529	0.9568	0.9615	0.966	0.97	0.9748	0.9775	0.9827	0.9875	0.9918	0.9968	1.0025	1.0068	1.012	1.017	1.0228
8	0.932	0.952	0.955	0.955	0.957	0.957	0.9576	0.9625	0.9661	0.9704	0.9745	0.978	0.9825	0.9882	0.9928	0.9969	1.002	1.0066	1.0114	1.0164	1.0208	1.027	1.0326
9	0.941	0.961	0.964	0.964	0.966	0.966	0.9677	0.9722	0.9753	0.979	0.9849	0.988	0.9918	0.9973	1.0015	1.0066	1.011	1.0164	1.0218	1.0248	1.0318	1.037	1.0427
10	0.95	0.97	0.973	0.973	0.975	0.975	0.9775	0.9817	0.9846	0.99	0.9935	0.998	1.0015	1.0064	1.0115	1.0164	1.0217	1.0265	1.0309	1.0356	1.0417	1.047	
11	0.959	0.979	0.982	0.982	0.984	0.984	0.985	0.9914	0.9938	0.9988	1.0018	1.008	1.0128	1.0154	1.02	1.0258	1.0308	1.036	1.04	1.0467	1.0516		
12	0.968	0.988	0.991	0.991	0.993	0.993	0.996	0.9986	1.0029	1.0078	1.0124	1.017	1.0204	1.026	1.0304	1.0355	1.0397	1.0448	1.0508	1.056			
13	0.997	0.997	1	1	1.002	1.002	1.006	1.0082	1.0121	1.0165	1.0208	1.028	1.0298	1.035	1.0406	1.0448	1.05	1.0546	1.0599				
14	1.006	1.006	1.009	1.009	1.011	1.011	1.0126	1.0178	1.0213	1.0254	1.0312	1.038	1.0394	1.044	1.0508	1.0544	1.059	1.0654					
15	1.015	1.015	1.018	1.018	1.02	1.02	1.0226	1.0273	1.0306	1.0363	1.0396	1.046	1.0488	1.053	1.0594	1.064	1.069						
16	1.024	1.024	1.027	1.027	1.029	1.029	1.0306	1.0345	1.0398	1.0429	1.0479	1.053	1.0565	1.062	1.0659	1.073							
17	1.033	1.033	1.036	1.036	1.038	1.038	1.0375	1.0417	1.0466	1.0518	1.0565	1.06	1.0659	1.0694	1.0746								
18	1.042	1.042	1.045	1.045	1.047	1.047	1.0455	1.0488	1.0536	1.0583	1.0628	1.069	1.0735	1.0784									
19	1.051	1.051	1.054	1.054	1.056	1.056	1.0525	1.0585	1.0628	1.0672	1.0712	1.076	1.0814										
20	1.06	1.06	1.063	1.063	1.065	1.065	1.06	1.0657	1.0696	1.0738	1.0796	1.083											
21	1.069	1.069	1.072	1.072	1.074	1.074	1.0676	1.0729	1.0788	1.0826	1.0858												
22	1.078	1.078	1.081	1.081	1.083	1.083	1.0756	1.08	1.0879	1.089													
23	1.087	1.087	1.09	1.09	1.092	1.092	1.0855	1.0873	1.0948														
24	1.096	1.096	1.099	1.099	1.101	1.101	1.0955	1.0992															
25	1.105	1.105	1.108	1.108	1.11	1.11	1.1																
26	1.114	1.114	1.117	1.117	1.119	1.119																	
27	1.123	1.123	1.126	1.126	1.128																		
28	1.132	1.132	1.135	1.135																			
29	1.141	1.141	1.144																				
30	1.15	1.15																					
>30	1.2																						

(三) 工业用地修正体系

1. 区域因素修正体系

表 35 连南瑶族自治县工业用地宗地地价区域影响因素指标说明表

基本因素	因素名称	因子名称	I 级					II — III 级				
			优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达度高	道路通达度较高	道路通达度一般	道路通达度较低	道路通达度低	同 I 级				
	对外交通便利度	货运站	<1000	[1000,2500)	[2500,3500)	[3500,5500)	≥5500					
		高速路出入口(米)	<1100	[1100,2200)	[2200,3300)	[3300,4400)	≥4400					
基础设施状况	基础设施完备度	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					
		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					
		通讯设施	通讯设施完善, 保障率高	通讯设施较完善, 保障率较高	通讯设施一般, 保障率一般	通讯设施较缺乏, 保证率较低	通讯设施缺乏, 保障率低					
环境条件	自然条件优劣度	地形坡度	地势平坦	地势较平坦, 对建筑物无影响	地势较平坦, 对建筑物影响小	地势较不平坦, 需考虑坡度的影响	地势不平坦, 需经过平整才能使用					
用地潜力	道路规划	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大					
	用地规划	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大					
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	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					

表 37 连南瑶族自治县工业用地宗地地价修正系数表

基本因素	因素名称	因子名称	权重	I 级					II 级					III 级				
				优	较优	一般	较劣(-)	劣(-)	优	较优	一般	较劣(-)	劣(-)	优	较优	一般	较劣(-)	劣(-)
交通条件	道路通达度	道路类型	0.15	0.0123	0.0062	0	0.0057	0.0113	0.0122	0.0061	0	0.0073	0.0147	0.0139	0.0069	0	0.0075	0.0150
	对外交通便利度	货运站	0.1	0.0082	0.0041	0	0.0038	0.0076	0.0081	0.0041	0	0.0049	0.0098	0.0093	0.0046	0	0.0050	0.0100
		高速路出入口 (米)	0.1	0.0082	0.0041	0	0.0038	0.0076	0.0081	0.0041	0	0.0049	0.0098	0.0093	0.0046	0	0.0050	0.0100
基础设施 状况	基础设施完备度	排水设施	0.08	0.0066	0.0033	0	0.0030	0.0060	0.0065	0.0033	0	0.0039	0.0078	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
		供水设施	0.08	0.0066	0.0033	0	0.0030	0.0060	0.0065	0.0033	0	0.0039	0.0078	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
		供电设施	0.08	0.0066	0.0033	0	0.0030	0.0060	0.0065	0.0033	0	0.0039	0.0078	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
		通讯设施	0.08	0.0066	0.0033	0	0.0030	0.0060	0.0065	0.0033	0	0.0039	0.0078	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
环境条件	自然条件优劣度	地形坡度	0.07	0.0058	0.0029	0	0.0026	0.0053	0.0057	0.0028	0	0.0034	0.0068	0.0065	0.0032	0	0.0035	0.0070
用地潜力	道路规划	道路规划	0.08	0.0066	0.0033	0	0.0030	0.0060	0.0065	0.0033	0	0.0039	0.0078	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
	用地规划	用地规划	0.08	0.0066	0.0033	0	0.0030	0.0060	0.0065	0.0033	0	0.0039	0.0078	0.0074	0.0037	0	0.0040	0.0080
产业集聚 效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.1	0.0082	0.0041	0	0.0038	0.0076	0.0081	0.0041	0	0.0049	0.0098	0.0093	0.0046	0	0.0050	0.0100
修正幅度				0.0823	0.0412	0	0.0378	0.0755	0.0813	0.0407	0	0.0489	0.0978	0.0925	0.0463	0	0.0502	0.1003

2. 土地开发程度修正

表 38 土地开发费用表

通供水	通排水	通电	通讯	通路	场地平整
[5, 15]	[5, 15]	[10, 20]	[10, 20]	[10, 20]	[20, 40]

3. 土地使用年期修正

表 39 土地使用年期修正表

年 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0487	0.0953	0.1399	0.1825	0.2233	0.2624	0.2997	0.3354	0.3695	0.4022
年 期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4335	0.4634	0.4920	0.5193	0.5455	0.5705	0.5945	0.6174	0.6393	0.6602
年 期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6803	0.6995	0.7178	0.7353	0.7521	0.7682	0.7835	0.7982	0.8123	0.8257
年 期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8386	0.8509	0.8627	0.8739	0.8847	0.8950	0.9048	0.9143	0.9233	0.9319
年 期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9401	0.9480	0.9556	0.9628	0.9697	0.9763	0.9826	0.9887	0.9945	1.0000

4. 个别因素修正体系

(1) 工程地质状况修正

表 40 工业用地工程地质条件修正系数表

单位：元/平方米

工程地质状况	地质条件好	地质条件较好	一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	1.06	1.03	1	0.96	0.94

(2) 宗地面积、形状修正

表 41 工业用地面积、形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	规则利于布局、面积大	较规则，面积较大	一般，面积较小	形状较不规则，对布局有一定影响，面积小	形状不规则，较难布局，面积过小
修正系数	1.0333	1.0202	1	0.9835	0.9616

（四）公共管理与公共服务用地修正体系

1. 区域因素修正

表 42 连南瑶族自治县公共管理与公共服务用地宗地地价区域影响因素指标说明表

基本因素	因素名称	因子名称	I 级					II — IV 级				
			优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	商服繁华影响度	距商业服务中心距离（米）	<100	[100, 200)	[200, 400)	[400, 500)	≥500	同 I 级				
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达度高	道路通达度较高	道路通达度一般	道路通达度较低	道路通达度低					
	公交便捷度	距公交站点距离（米）	<100	[100, 200)	[200, 400)	[400, 500)	≥500					
	对外交通便利度	距长途汽车站距离（米）	<300	[300, 600)	[600, 1200)	[1200, 1500)	≥1500					
		高速路出入口（米）	<700	[700, 1400)	[1400, 2100)	[2100, 2800)	≥2800					
基础公用设施状况	基础设施完备度	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					
		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					
		通讯设施	通讯设施完善，保障率高	通讯设施较完善，保障率较高	通讯设施一般，保障率一般	通讯设施较缺乏，保证率较低	通讯设施缺乏，保障率低					
	公用设施完善度	距农贸市场距离（米）	<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	≥800					
		距大型超市距离（米）	<100	[100, 200)	[200, 400)	[400, 500)	≥500					
		距中学距离（米）	<200	[200, 500)	[500, 1000)	[1000, 1500)	≥1500					
		距小学、幼儿园距离（米）	<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	≥800					
		距银行网点距离（米）	<100	[100, 200)	[200, 400)	[400, 500)	≥500					
		距医院距离（米）	<200	[200, 400)	[400, 700)	[700, 900)	≥900					
		距邮局、电讯营业厅距离（米）	<100	[100, 200)	[200, 400)	[400, 500)	≥500					
		距文体体育设施距离（米）	<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	≥800					
环境条件	景观条件优劣度	自然景观	好	较好	一般	差	较差					
		公园景观	好	较好	一般	差	较差					
	自然条件优劣度	工程地质	地质条件好	地质条件较好	一般	地质条件较差	地质条件差					
		地形坡度	地势平坦	地势较平坦，对建筑物无影响	地势较平坦，对建筑物影响小	地势较不平坦，需考虑坡度的影响	地势不平坦，需经过平整才能使用					
人口状况	人口密度	人口密度	很密集	密集	一般	较疏	很疏					
用地潜力	道路规划	道路规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差					
	用地规划	用地规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差					

表 43 连南瑶族自治县公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表

基本因素	因素名称	因子名称	权重	I 级					II 级					III 级					IV 级				
				优	较优	一般	较差(-)	劣(-)	优	较优	一般	较差(-)	劣(-)	优	较优	一般	较差(-)	劣(-)	优	较优	一般	较差(-)	劣(-)
繁华程度	商服繁华影响度	距商业服务中心距离（米）	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0052	0.0026	0	0.0021	0.0041	0.0046	0.0023	0	0.0020	0.0040	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0044
交通条件	道路通达度	道路类型	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0065	0.0033	0	0.0026	0.0051	0.0058	0.0029	0	0.0025	0.0050	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0055
	公交便捷度	距公交站点距离（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0065	0.0033	0	0.0026	0.0051	0.0058	0.0029	0	0.0025	0.0050	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0055
	对外交通便利度	距长途汽车站距离（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0065	0.0033	0	0.0026	0.0051	0.0058	0.0029	0	0.0025	0.0050	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0055
		高速路出入口（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0065	0.0033	0	0.0026	0.0051	0.0058	0.0029	0	0.0025	0.0050	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0055
基础公用设施状况	基础设施完备度	排水设施	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0052	0.0026	0	0.0021	0.0041	0.0046	0.0023	0	0.0020	0.0040	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0044
		供水设施	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0052	0.0026	0	0.0021	0.0041	0.0046	0.0023	0	0.0020	0.0040	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0044
		供电设施	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0052	0.0026	0	0.0021	0.0041	0.0046	0.0023	0	0.0020	0.0040	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0044
		通讯设施	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0052	0.0026	0	0.0021	0.0041	0.0046	0.0023	0	0.0020	0.0040	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0044
	公用设施完善度	距农贸市场距离（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0065	0.0033	0	0.0026	0.0051	0.0058	0.0029	0	0.0025	0.0050	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0055
		距大型超市距离（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0065	0.0033	0	0.0026	0.0051	0.0058	0.0029	0	0.0025	0.0050	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0055
		距中学距离（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0065	0.0033	0	0.0026	0.0051	0.0058	0.0029	0	0.0025	0.0050	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0055
		距小学、幼儿园距离（米）	0.05	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0056	0.0065	0.0033	0	0.0026	0.0051	0.0058	0.0029	0	0.0025	0.0050	0.0051	0.0026	0	0.0028	0.0055
		距银行网点距离（米）	0.03	0.0031	0.0015	0	0.0017	0.0034	0.0039	0.0020	0	0.0015	0.0031	0.0035	0.0017	0	0.0015	0.0030	0.0031	0.0015	0	0.0017	0.0033
		距医院距离（米）	0.03	0.0031	0.0015	0	0.0017	0.0034	0.0039	0.0020	0	0.0015	0.0031	0.0035	0.0017	0	0.0015	0.0030	0.0031	0.0015	0	0.0017	0.0033
		距邮局、电讯营业厅距离（米）	0.03	0.0031	0.0015	0	0.0017	0.0034	0.0039	0.0020	0	0.0015	0.0031	0.0035	0.0017	0	0.0015	0.0030	0.0031	0.0015	0	0.0017	0.0033
		距文体体育设施距离（米）	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0052	0.0026	0	0.0021	0.0041	0.0046	0.0023	0	0.0020	0.0040	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0044
环境条件	景观条件优劣度	自然景观	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0052	0.0026	0	0.0021	0.0041	0.0046	0.0023	0	0.0020	0.0040	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0044
		公园景观	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0052	0.0026	0	0.0021	0.0041	0.0046	0.0023	0	0.0020	0.0040	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0044
	自然条件优劣度	工程地质	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0052	0.0026	0	0.0021	0.0041	0.0046	0.0023	0	0.0020	0.0040	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0044
		地形坡度	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0052	0.0026	0	0.0021	0.0041	0.0046	0.0023	0	0.0020	0.0040	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0044
人口状况	人口密度	人口密度	0.03	0.0031	0.0015	0	0.0017	0.0034	0.0039	0.0020	0	0.0015	0.0031	0.0035	0.0017	0	0.0015	0.0030	0.0031	0.0015	0	0.0017	0.0033
用地潜力	道路规划	道路规划	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0052	0.0026	0	0.0021	0.0041	0.0046	0.0023	0	0.0020	0.0040	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0044
	用地规划	用地规划	0.04	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0045	0.0052	0.0026	0	0.0021	0.0041	0.0046	0.0023	0	0.0020	0.0040	0.0041	0.0020	0	0.0022	0.0044
修正幅度				0.1020	0.0510	0	0.0562	0.1123	0.1305	0.0653	0	0.0515	0.1029	0.1158	0.0579	0	0.0503	0.1005	0.1023	0.0512	0	0.0551	0.1101

2. 容积率修正

表 44 公共管理与公共服务用地平均楼面地价容积率修正表

$f(x)=99.8523 \times \ln(x) + 358.9635$ 式中：f(x)为地价，x 为容积率					
容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤0.8	1.1666	1.9	0.9490	3	0.8639
0.9	1.1313	2	0.9386	3.1	0.8584
1	1.1015	2.1	0.9290	3.2	0.8531
1.1	1.0758	2.2	0.9199	3.3	0.8481
1.2	1.0534	2.3	0.9115	3.4	0.8432
1.3	1.0336	2.4	0.9035	3.5	0.8386
1.4	1.0159	2.5	0.8960	3.6	0.8341
1.5	1.0000	2.6	0.8889	3.7	0.8298
1.6	0.9855	2.7	0.8822	3.8	0.8256
1.7	0.9723	2.8	0.8758	3.9	0.8216
1.8	0.9602	2.9	0.8697	4≥	0.8178

注：二类公共管理与公共服务用地（公用设施用地、公园与绿地）基准地价可不进行容积率修正。

3. 土地开发费修正

表 45 土地开发费修正表

通供水	通排水	通电	通讯	通路	场地平整
[5, 15]	[5, 15]	[10, 20]	[10, 20]	[10, 20]	[20, 40]

4. 土地使用年期修正

表 46 土地使用年期修正表

年 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0513	0.1001	0.1467	0.1912	0.2335	0.2739	0.3125	0.3492	0.3842	0.4176
年 期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4494	0.4798	0.5087	0.5363	0.5626	0.5877	0.6116	0.6344	0.6562	0.6769
年 期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6967	0.7155	0.7335	0.7506	0.7669	0.7825	0.7974	0.8115	0.8250	0.8379
年 期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8502	0.8619	0.8731	0.8837	0.8938	0.9035	0.9127	0.9215	0.9299	0.9379
年 期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9455	0.9528	0.9597	0.9663	0.9726	0.9786	0.9844	0.9898	0.9950	1.0000

5. 个别因素修正

(1) 宗地大小修正

表 47 宗地大小修正系数表

宗地大小	宗地面积大、有利于开发利用	宗地面积较大、较有利于开发利用	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	1.06	1.03	1.00	0.98	0.96

(2) 宗地形状修正

表 48 宗地形状修正系数表

宗地形状	形状规则	形状较规则	形状基本规则	形状较不规则	形状不规则
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.98	0.96

(3) 宗地地基承载力修正

表 49 宗地地基承载力修正系数表

宗地地基承载力	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	1.06	1.03	1.00	0.98	0.96