

## 附件 1

# 连南瑶族自治县 2021 年城镇国有建设用地 标定地价更新项目成果

一、本次公布的连南瑶族自治县 2021 年城镇国有建设用地标定地价（以下简称“标定地价”）的公示范围为三江镇和寨岗镇的城市规划区范围的由 27 个标定区域连接构成的空间范围，公示范围土地面积共约 3.16 平方公里。

二、本次标定地价体系主要用地类型分为商服用地、住宅用地、商住混合用地和工业用地共四种用途。涉及商服用途的标准宗地价格类型表现为首层楼面地价和平均楼面地价，涉及住宅用途的标准宗地价格类型表现为平均楼面地价，涉及工业用途的标准宗地价格类型为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的内涵见下表：

表1标定地价地价内涵表

用地类型	容积率	价格类型	使用年期	土地开发程度	权利特征	估价期日
商服用地	1.08~2.09	首层楼面地价 /平均楼面地价	40 年	按现状 设定土 地开发 程度	具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等其他权利的限制	2021 年 1 月 1 日
住宅用地	1.35~7.06	平均楼面地价	70 年			
商住混合用地	1.10~13.25	首层楼面地价 /平均楼面地价	商服用地 40 年，住宅 用地 70 年			
工业用地	1.00~2.02	地面地价	50 年			

备注：1.商住混合用地现状土地开发程度为“六通一平”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气，宗地红线内场地平整；其他用途现状土地开发程度为“五通一平”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整。

2.容积率为该用途各标准宗地的现状容积率范围。

三、本次标定地价的估价期日为 2021 年 1 月 1 日。

四、参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017), 进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表:

表2 标定地价用途对照表

标定地价评估用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	零售商业用地、餐饮用地、其他商服用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
商住混合用地	商服用地、住宅用地	零售商业用地、餐饮用地、其他商服用地、城镇住宅用地
工业用地	工矿仓储用地	工业用地

五、本次标定地价将标定区域、标准宗地和公示信息表予以公布。

六、连南瑶族自治县自然资源局将根据土地市场的变化情况对标定地价进行更新修订, 经县政府批准后, 对外公布执行。

# 标定地价公示信息表

市县名称：连南瑶族自治县

地价期日

2021/1/1

序号	标准宗地编码	行政区	标准宗地名称	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积 (平方米)	各用途比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价(元/平方米)		各用途价格 (元/平方米)	所在基准地价级别			备注
												地面地价	楼面地价		商服	住宅	工业	
1	441826S050100101	三江镇	富邦商业广场	连南县三江镇民族一路	商服用地	国有出让	13184.81	商服100%	2.09	五通一平	商服：40年	5381	2575	商服首层：5539	1	---	---	---
2	441826S050300501	三江镇	瑶山商业步行街	连南县三江镇沿江东路	商服用地	国有出让	19123.66	商服100%	1.08	五通一平	商服：40年	2223	2067	商服首层：3407	2	---	---	---
3	441826S050100802	三江镇	连南县三江镇六联村移民新村瑶族民族风情家庭(A、B、C、F区)	连南县三江镇六联村委	商服用地	国有出让	14782.26	商服100%	1.50	五通一平	商服：40年	1350	900	商服首层：2331	4	---	---	---
4	441826Z070100102	三江镇	连南县三江镇民族一路四巷3-5号自建房	连南县三江镇民族一路四巷3-5号	住宅用地	国有出让	176.28	住宅100%	2.67	五通一平	住宅：70年	2368	888	---	---	1	---	---
5	441826Z070100202	三江镇	连南县三江镇朝阳路陈屋街三排6号自建房	连南县三江镇朝阳路陈屋街三排6号	住宅用地	国有出让	100.00	住宅100%	7.06	五通一平	住宅：70年	5744	814	---	---	1	---	---
6	441826Z070100402	三江镇	连南县三江镇黄埔西路谷仓二巷5号自建房	连南县三江镇黄埔西路谷仓二巷5号	住宅用地	国有出让	336.77	住宅100%	3.05	五通一平	住宅：70年	2316	760	---	---	2	---	---
7	441826Z070100801	三江镇	连南县三江镇民族一路三巷6排1号自建房	连南县三江镇民族一路三巷6排1号	住宅用地	国有出让	128.42	住宅100%	1.65	五通一平	住宅：70年	1447	875	---	---	1	---	---
8	441826Z070100901	三江镇	连南县三江镇城西村民族二路接龙桥三排9号自建房	连南县三江镇城西村民族二路接龙桥三排9号	住宅用地	国有出让	186.39	住宅100%	1.35	五通一平	住宅：70年	988	731	---	---	2	---	---
9	441826Z070101001	三江镇	连南县三江镇东风路14号自建房	连南县三江镇东风路14号	住宅用地	国有出让	69.95	住宅100%	4.95	五通一平	住宅：70年	3663	741	---	---	2	---	---
10	441826Z070101101	三江镇	连南县三江镇五星牛行洞自建房	连南县三江镇五星牛行洞	住宅用地	国有出让	120.53	住宅100%	3.87	五通一平	住宅：70年	2410	623	---	---	3	---	---
11	441826Z070101201	三江镇	连南县三江镇金三路四巷12号自建房	连南县三江镇金三路四巷12号	住宅用地	国有出让	93.29	住宅100%	3.22	五通一平	住宅：70年	2173	675	---	---	2	---	---
12	441826Z070101301	三江镇	连南县三江镇黄埔东路26号自建房	连南县三江镇黄埔东路26号	住宅用地	国有出让	125.99	住宅100%	4.51	五通一平	住宅：70年	2357	523	---	---	3	---	---
13	441826Z070101401	三江镇	连南县三江镇城西村老城自建房	连南县三江镇城西村老城	住宅用地	国有出让	154.70	住宅100%	1.58	五通一平	住宅：70年	1059	672	---	---	3	---	---
14	441826Z070101501	三江镇	连南县三江镇联红村委会石泉寨脚村31号自建房	连南县三江镇联红村委会石泉寨脚村31号	住宅用地	国有出让	142.00	住宅100%	1.41	五通一平	住宅：70年	798	564	---	---	3	---	---
15	441826H070100101	三江镇	盘王苑	连南县三江镇民族一路25号	商住混合用地	国有出让	3878.50	商服3.20%；住宅96.80%	6.09	六通一平	商服：40年；住宅：70年	6756	1110	商服首层：4033 住宅：1021	1	1	---	综合楼面地价含地上车库价值
16	441826H070100201	三江镇	丽景城	连南县三江镇团结大道	商住混合用地	国有出让	3417.79	商服9.36%；住宅90.64%	13.25	六通一平	商服：40年；住宅：70年	15505	1171	商服首层：3514 住宅：929	2	1	---	---
17	441826H070100302	三江镇	城市广场	连南县三江镇团结大道	商住混合用地	国有出让	1931.63	商服3.70%；住宅96.30%	11.13	六通一平	商服：40年；住宅：70年	10925	982	商服首层：3077 住宅：901	2	2	---	---
18	441826H070100401	三江镇	华景雅苑	连南县三江镇东风路冷水井	商住混合用地	国有出让	12968.26	商服9.03%；住宅90.97%	2.88	六通一平	商服：40年；住宅：70年	3310	1150	商服首层：2858 住宅：981	2	2	---	---
19	441826H070100502	三江镇	泰富雅居	连南县三江镇商业城	商住混合用地	国有出让	4725.51	商服8.07%；住宅91.93%	4.45	六通一平	商服：40年；住宅：70年	3804	855	商服首层：2419 住宅：718	3	3	---	---
20	441826H070100601	三江镇	连南县三江镇鹿鸣路鹿鸣关旁(民族小学至鹿鸣关道路两侧)A地块	连南县三江镇鹿鸣路鹿鸣关旁(民族小学至鹿鸣关道路两侧)	商住混合用地	国有出让	52004.57	商服20.00%；住宅80.00%	1.10	六通一平	商服：40年；住宅：70年	664	604	商服首层：961 住宅：514	5	5	---	---
21	441826H070100701	三江镇	连南碧桂园	连南县三江镇瑶族文化大酒店后侧	商住混合用地	国有出让	36750.73	商服1.67%；住宅98.33%	1.50	六通一平	商服：40年；住宅：70年	1168	782	商服首层：1852 住宅：763	3	3	---	不含低密度住宅价值
22	441826G060100101	三江镇	清远市连南瑶族自治县荣芳鞋业有限公司	连南县三江镇沿江东路50号	工业用地	国有出让	9981.51	工业100%	2.02	五通一平	工业：50年	325	---	---	---	---	2	---
23	441826G060100501	三江镇	连南瑶族自治县祥盛混凝土有限公司	连南县三江镇东和村	工业用地	国有出让	15283.87	工业100%	1.00	五通一平	工业：50年	233	---	---	---	---	3	---
24	441826Z070100602	寨岗镇	连南县寨岗镇河边街8号自建房	连南县寨岗镇河边街8号	住宅用地	国有出让	43.20	住宅100%	5.52	五通一平	住宅：70年	3791	687	---	---	2	---	---
25	441826Z070100701	寨岗镇	连南县寨岗镇城北开发区自建房	连南县寨岗镇城北开发区	住宅用地	国有出让	110.00	住宅100%	3.89	五通一平	住宅：70年	1988	511	---	---	3	---	---
26	441826Z070101601	寨岗镇	连南县寨岗镇河背街7号自建房	连南县寨岗镇河背街7号	住宅用地	国有出让	175.50	住宅100%	2.25	五通一平	住宅：70年	1211	539	---	---	3	---	---
27	441826G060100301	寨岗镇	广东益鲜美生物科技有限公司	连南县寨岗镇金光村民族工业园区	工业用地	国有出让	26666.80	工业100%	1.40	五通一平	工业：50年	245	---	---	---	---	3	---

注：1.“五通一平”指宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整，“六通一平”指宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气，宗地红线内场地平整。  
 2.地面地价指宗地红线圈定的面积平均分摊总价的单位面积地价；楼面地价指该宗地单位建筑面积价格。地面地价等于总价除以土地面积；楼面地价等于总价除以计容建筑面积。  
 3.级别参考《连南瑶族自治县2020年城镇国有建设用地基准地价更新》成果中各用途级别。  
 4.连南瑶族自治县2021年城镇国有建设用地标定地价更新项目成果应严格配合《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)进行使用。

# 标定地价更新项目修正体系

## 第一部分 标定地价修正体系

### 一、商服用地标定地价修正体系

#### (一) 区域因素修正

表1 一级商服用地标定地价区域因素修正因素说明及系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.1540	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
		2.44	1.22	0	-1.24	-2.47
距最近商服中心距离 (m)	0.2887	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
		4.58	2.29	0	-2.31	-4.62
区域商服繁华程度	0.2309	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
		3.66	1.83	0	-1.85	-3.70
公交便捷程度	0.1326	距站点距离 R < 100m	距站点距离 100≤R<200m	距站点距离 200≤R<300m	距站点距离 300≤R<400m	距站点距离 R≥400m
		2.10	1.05	0	-1.06	-2.12
客流人口密度	0.1938	商业氛围好, 客流量大	商业氛围较好, 客流量较大	商业氛围一般, 客流量一般	商业氛围较差, 客流量较少	商业氛围差, 客流量少
		3.07	1.54	0	-1.55	-3.10
合计	1	15.85	7.93	0.00	-8.01	-16.01

表2 二级商服用地标定地价区域因素修正因素说明及系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.1540	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
		2.82	1.41	0	-1.48	-2.96
距最近商服中心距离 (m)	0.2887	[0,400)	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
		5.29	2.65	0	-2.78	-5.55

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域商服繁华程度	0.2309	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
		4.23	2.12	0	-2.22	-4.44
公交便捷程度	0.1326	距站点距离 $R < 200m$	距站点距离 $200 \leq R < 300m$	距站点距离 $300 \leq R < 400m$	距站点距离 $400 \leq R < 500m$	距站点距离 $R \geq 500m$
		2.43	1.22	0	-1.28	-2.55
客流人口密度	0.1938	商业氛围好, 客流量大	商业氛围较好, 客流量较大	商业氛围一般, 客流量一般	商业氛围较差, 客流量较少	商业氛围差, 客流量少
		3.55	1.78	0	-1.86	-3.72
合计	1	18.32	9.18	0.00	-9.62	-19.22

表3 三级商服用地标定地价区域因素修正因素说明及系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.1540	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
		2.99	1.50	0	-1.6	-3.19
距最近商服中心距离 (m)	0.2887	[0,600)	[600,800)	[800,1000)	[1000,1200)	$\geq 1200$
		5.61	2.81	0	-2.99	-5.97
区域商服繁华程度	0.2309	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
		4.48	2.24	0	-2.39	-4.78
公交便捷程度	0.1326	距站点距离 $R < 300m$	距站点距离 $300 \leq R < 400m$	距站点距离 $400 \leq R < 500m$	距站点距离 $500 \leq R < 600m$	距站点距离 $R \geq 600m$
		2.58	1.29	0	-1.37	-2.74
客流人口密度	0.1938	商业氛围好, 客流量大	商业氛围较好, 客流量较大	商业氛围一般, 客流量一般	商业氛围较差, 客流量较少	商业氛围差, 客流量少
		3.76	1.88	0	-2.01	-4.01
合计	1	19.42	9.72	0.00	-10.36	-20.69

表4 四级商服用地标定地价区域因素修正因素说明及系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.1540	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	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		3.10	1.55	0	-1.63	-3.26
距最近商服中心距离 (m)	0.2887	[0,800)	[800,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	≥1400
		5.81	2.91	0	-3.06	-6.11
区域商服繁华程度	0.2309	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
		4.65	2.33	0	-2.45	-4.89
公交便捷程度	0.1326	距站点距离 R < 400m	距站点距离 400≤R<500m	距站点距离 500≤R<600m	距站点距离 500≤R<600m	距站点距离 R≥600m
		2.67	1.34	0	-1.41	-2.81
客流人口密度	0.1938	商业氛围好, 客流量大	商业氛围较好, 客流量较大	商业氛围一般, 客流量一般	商业氛围较差, 客流量较少	商业氛围差, 客流量少
		3.90	1.95	0	-2.05	-4.10
合计	1	20.13	10.08	0.00	-10.60	-21.17

表5 五级商服用地标定地价区域因素修正因素说明及系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.1540	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
		2.39	1.20	0	-0.79	-1.58
距最近商服中心距离 (m)	0.2887	[0,1000)	[1000,1200)	[1200,1400)	[1400,1600)	≥1600
		4.48	2.24	0	-1.49	-2.97
区域商服繁华程度	0.2309	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
		3.58	1.79	0	-1.19	-2.37
公交便捷程度	0.1326	距站点距离 R < 500m	距站点距离 500≤R<600m	距站点距离 600≤R<700m	距站点距离 700≤R<800m	距站点距离 R≥800m
		2.06	1.03	0	-0.68	-1.36
客流人口密度	0.1938	商业氛围好, 客流量大	商业氛围较好, 客流量较大	商业氛围一般, 客流量一般	商业氛围较差, 客流量较少	商业氛围差, 客流量少
		3.01	1.51	0	-1	-1.99
合计	1	15.52	7.77	0.00	-5.15	-10.27

表6 六级商服用地标定地价区域因素修正因素说明及系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.1540	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
		1.59	0.80	0	-0.85	-1.70
距最近商服中心距离 (m)	0.2887	[0,1200)	[1200,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
		2.99	1.50	0	-1.6	-3.19
区域商服繁华程度	0.2309	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
		2.39	1.20	0	-1.28	-2.55
公交便捷程度	0.1326	距站点距离 R < 600m	距站点距离 600≤R<700m	距站点距离 700≤R<800m	距站点距离 800≤R<900m	距站点距离 R≥900m
		1.37	0.69	0	-0.74	-1.47
客流人口密度	0.1938	商业氛围好, 客流量大	商业氛围较好, 客流量较大	商业氛围一般, 客流量一般	商业氛围较差, 客流量较少	商业氛围差, 客流量少
		2.01	1.01	0	-1.07	-2.14
合计	1	10.35	5.20	0.00	-5.54	-11.05

(二) 楼层修正

表7 商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层、地下负一层	第三层、地下负二层	第四层及以上、地下负三层及以下
修正系数	平均值	1	0.58	0.42	0.29
	修正范围	1	0.55~0.70	0.35~0.55	0.20~0.35

注: 已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

(三) 期日修正

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时, 需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(四) 道路修正

道路修正系数需要估价师根据标准宗地或待估宗地商服所临道路的道路修正系数上下浮动 10%进行确定。即根据宗地所在商服道路的区段商服繁华程度, 若宗地临商服道路, 且区段商服繁华程度好, 则道路修正系数上浮 10%以内, 否则道路修正系数下浮 10%以内。

表8道路修正系数表

序号	所在镇	路段名称	起点	终点	标准深度 (米)	道路修正系数
1	三江镇	爱民街	红旗街	民族二路	12	1.15
2	三江镇	朝阳路东段	东风路	大新街	12	2.08
3	三江镇	朝阳路西段	东门街	盘王路	12	1.26
4	三江镇	朝阳路中段	大新街	东门街	12	2.06
5	三江镇	大新街	朝阳路	民族一路	12	3.01
6	三江镇	东风路	三江桥	团结大道	12	1.86
7	三江镇	东和路北段	民族大桥	顺德路	12	1.1
8	三江镇	东和路南段	顺德路	民族大桥	12	2.16
9	三江镇	东门街	朝阳路	民族一路	12	1.02
10	三江镇	府前路	顺德大道	团结大道	12	1.74
11	三江镇	红旗街东段	黄埔西路	爱民路	12	1.47
12	三江镇	红旗街西段	爱民路	老城街	12	1.25
13	三江镇	黄埔东路	沿江东路	内部道路	12	1.68
14	三江镇	黄埔西路	沿江西路	民族二路	12	1.41
15	三江镇	金三路	团结大道	顺德大道	12	1.08
16	三江镇	景观路	民族一路	团结大桥	12	1.99
17	三江镇	立新街	大新街	朝阳路	12	2.38
18	三江镇	马草塘街	红旗街	民族二路	12	1.47
19	三江镇	民族二路东段	盘王路	爱民街	12	2.28
20	三江镇	民族二路西段	爱民街	中国石油埔南加油站	12	2.56
21	三江镇	民族一路东段	团结大道	联红村委会	12	1.37
22	三江镇	民族一路西段	狗背巷	盘王路	12	2.61
23	三江镇	民族一路中段	团结大道	狗背巷	12	2.67
24	三江镇	盘王路	朝阳路	顺德大道	12	1.53
25	三江镇	市场街	立新街	市场	12	2.43
26	三江镇	曙光路	盘王路	民族中路	12	2.01
27	三江镇	顺德大道东段	广乐高速入口连接线	团结大道	12	2.44
28	三江镇	顺德大道西段	团结大道	盘王路	12	2.64
29	三江镇	团结大道东段	民族一路	顺德大道	12	2.26
30	三江镇	团结大道西段	顺德大道	盘王文化公园	12	2
31	三江镇	文明街	沿江东路	东和路	12	2.01
32	三江镇	西门市场街	红旗街	民族二路	12	2.2
33	三江镇	沿江东路东段	三江桥	黄埔东路	12	2.77
34	三江镇	沿江东路西段	黄埔东路	261省道	12	1.37
35	三江镇	沿江西路	三江桥	黄埔西路	12	2.66
36	三江镇	瑶山路	民族一路	顺德大道	12	2.89
37	三江镇	育才街	民族二路	民族中学	12	1.2



### （五）土地剩余使用年期修正

表9 商服用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 r=5.88%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0618	0.1202	0.1754	0.2274	0.2766	0.3231	0.3670	0.4084	0.4476	0.4845
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5195	0.5524	0.5836	0.6130	0.6408	0.6670	0.6918	0.7152	0.7373	0.7582
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7779	0.7965	0.8141	0.8307	0.8464	0.8612	0.8752	0.8884	0.9009	0.9127
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9239	0.9344	0.9443	0.9537	0.9626	0.9709	0.9788	0.9863	0.9933	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 40 年；  
n——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

### （六）土地开发程度修正

表10 连南瑶族自治县土地使用开发程度修正表

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/平 方米）	六通一 平费用 合计 （元/平 方米）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	场地平 整		
数据统 计范围	5~25	5~20	15~45	5~20	15~65	15~35	15~40	60~215	75~250
一级、 二级平 均数	20	15	40	15	60	30	35	185	215
其余级 别平均 值	15	13	30	12	55	25	30	155	180

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正；  
2.上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。其中上表的“五通一平”具体是指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地红线内土地平整，“六通一平”具体是指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及宗地红线内土地平整；  
3.土地开发程度修正范围表中各级别范围参照《连南瑶族自治县 2020 年城镇国有建设用地基准地价更新》住宅用地级别范围。

(七) 其他个别因素修正

表11 商服用地其他个别因素修正系数表

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	2	1	0	-1	-2
宗地面积	指标说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3

二、住宅用地标定地价修正体系

(一) 区域因素修正

表12 一级住宅用地标定地价区域因素修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (m)	0.1097	[0,300)	[300,400)	[400,500)	[500,600)	$\geq 600$
		1.47	0.74	0	-0.68	-1.36
距文体设施距离 (m)	0.1190	[0,200)	[200,300)	[300,400)	[400,500)	$\geq 500$
		1.60	0.80	0	-0.74	-1.47
距教育设施距离 (R)	0.2132	距离中小学距离 $R < 300\text{m}$	距离中小学距离 $300 \leq R < 500\text{m}$	距离中小学距离 $500 \leq R < 700\text{m}$	距离中小学距离 $700 \leq R < 900\text{m}$	距离中小学距离 $R \geq 900\text{m}$
		2.86	1.43	0	-1.32	-2.64
公交便捷程度 (R)	0.1859	距站点距离 $R < 100\text{m}$	距站点距离 $100 \leq R < 200\text{m}$	距站点距离 $200 \leq R < 300\text{m}$	距站点距离 $300 \leq R < 400\text{m}$	距站点距离 $R \geq 400\text{m}$
		2.49	1.25	0	-1.15	-2.30
距公园广场距离 (R)	0.1677	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R < 300\text{m}$	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $300 \leq R < 400\text{m}$	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $400 \leq R < 600\text{m}$	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $600 \leq R < 800\text{m}$	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R \geq 800\text{m}$
		2.25	1.13	0	-1.04	-2.07
距最近商服中心距离 (m)	0.2045	[0,100)	[100,200)	[200,300)	[300,400)	$\geq 400$
		2.74	1.37	0	-1.27	-2.53
合计	1	13.41	6.72	0.00	-6.20	-12.37

表13 二级住宅用地标定地价区域因素修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (m)	0.1097	[0,400)	[400,500)	[500,600)	[600,700)	$\geq 700$
		1.59	0.80	0	-0.92	-1.83

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距文体设施距离 (m)	0.1190	[0,300)	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
		1.72	0.86	0	-0.99	-1.98
距教育设施距离 (R)	0.2132	距离中小学距离 R<500m	距离中小学距离 500≤R<700m	距离中小学距离 700≤R<900m	距离中小学距离 900≤R<1100m	距离中小学距离 R≥1100m
		3.08	1.54	0	-1.78	-3.56
公交便捷程度 (R)	0.1859	距站点距离 R < 200m	距站点距离 200≤R<300m	距站点距离 300≤R<400m	距站点距离 400≤R<500m	距站点距离 R≥500m
		2.69	1.35	0	-1.55	-3.10
距公园广场距离 (R)	0.1677	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R<350m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 350≤R<500m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 500≤R<700m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 700≤R<900m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R≥900m
		2.42	1.21	0	-1.40	-2.80
距最近商服中心距离 (m)	0.2045	[0,200)	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
		2.96	1.48	0	-1.71	-3.41
合计	1	14.46	7.24	0.00	-8.35	-16.68

表14 三级住宅用地标定地价区域因素修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (m)	0.1097	[0,500)	[500,600)	[600,700)	[700,800)	≥800
		1.89	0.95	0	-1.13	-2.26
距文体设施距离 (m)	0.1190	[0,400)	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥700
		2.05	1.03	0	-1.23	-2.45
距教育设施距离 (R)	0.2132	距离中小学距离 R<700m	距离中小学距离 700≤R<900m	距离中小学距离 900≤R<1100m	距离中小学距离 1100≤R<1300m	距离中小学距离 R≥1300m
		3.67	1.84	0	-2.19	-4.38
公交便捷程度 (R)	0.1859	距站点距离 R < 300m	距站点距离 300≤R<400m	距站点距离 400≤R<500m	距站点距离 500≤R<600m	距站点距离 R≥600m
		3.20	1.60	0	-1.91	-3.82
距公园广场距离 (R)	0.1677	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R < 400m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 400≤R<600m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 600≤R<800m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 800≤R<1000m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R≥1000m
		2.89	1.45	0	-1.73	-3.45

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离 (m)	0.2045	[0,300)	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
		3.52	1.76	0	-2.10	-4.20
合计	1	17.22	8.63	0.00	-10.29	-20.56

表15 四级住宅用地标定地价区域因素修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (m)	0.1097	[0,600)	[600,700)	[700,800)	[800,900)	≥900
		2.21	1.11	0	-1.18	-2.36
距文体设施距离 (m)	0.1190	[0,500)	[500,600)	[600,700)	[700,800)	≥800
		2.39	1.20	0	-1.28	-2.55
距教育设施距离 (R)	0.2132	距离中小学距离 R<900m	距离中小学距离 900≤R<1100m	距离中小学距离 1100≤R<1300m	距离中小学距离 1300≤R<1500m	距离中小学距离 R≥1500m
		4.29	2.15	0	-2.29	-4.58
公交便捷程度 (R)	0.1859	距站点距离 R<400m	距站点距离 400≤R<500m	距站点距离 500≤R<600m	距站点距离 500≤R<600m	距站点距离 R≥600m
		3.74	1.87	0	-2.00	-3.99
距公园广场距离 (R)	0.1677	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 R<450m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 450≤R<700m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 700≤R<900m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 900≤R<1100m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 R≥1100m
		3.37	1.69	0	-1.80	-3.60
距最近商服中心距离 (m)	0.2045	[0,400)	[400,500)	[500,600)	[600,700)	≥700
		4.11	2.06	0	-2.20	-4.39
合计	1	20.11	10.08	0.00	-10.75	-21.47

表16 五级住宅用地标定地价区域因素修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (m)	0.1097	[0,700)	[700,800)	[800,900)	[900,1000)	≥1000
		2.28	1.14	0	-1.06	-2.12
距文体设施距离 (m)	0.1190	[0,600)	[600,700)	[700,800)	[800,900)	≥900
		2.47	1.24	0	-1.15	-2.30
距教育设施距离 (R)	0.2132	距离中小学距离 R<1100m	距离中小学距离 1100≤R<1300m	距离中小学距离 1300≤R<1500m	距离中小学距离 1500≤R<1700m	距离中小学距离 R≥1700m
		4.43	2.22	0	-2.07	-4.13

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
公交便捷程度 (R)	0.1859	距站点距离 R < 500m	距站点距离 500≤R<600m	距站点距离 600≤R<700m	距站点距离 700≤R<800m	距站点距离 R≥800m
		3.86	1.93	0	-1.80	-3.60
距公园广场距离 (R)	0.1677	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R<500m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 500≤R<800m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 800≤R<1000m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 1000≤R<1200m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R≥1200m
		3.48	1.74	0	-1.62	-3.24
距最近商服中心距离 (m)	0.2045	[0,500)	[500,600)	[600,700)	[700,800)	≥800
		4.25	2.13	0	-1.98	-3.96
合计	1	20.77	10.40	0.00	-9.68	-19.35

表17 六级住宅用地标定地价区域因素修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (m)	0.1097	[0,800)	[800,900)	[900,1000)	[1000,1100)	≥1100
		1.78	0.89	0	-0.98	-1.96
距文体设施距离 (m)	0.1190	[0,700)	[700,800)	[800,900)	[900,1000)	≥1000
		1.94	0.97	0	-1.06	-2.12
距教育设施距离 (R)	0.2132	距离中小学距离 R<1300m	距离中小学距离 1300≤R<1500m	距离中小学距离 1500≤R<1700m	距离中小学距离 1700≤R<1900m	距离中小学距离 R≥1900m
		3.47	1.74	0	-1.90	-3.80
公交便捷程度 (R)	0.1859	距站点距离 R < 600m	距站点距离 600≤R<700m	距站点距离 700≤R<800m	距站点距离 800≤R<900m	距站点距离 R≥900m
		3.02	1.51	0	-1.66	-3.31
距公园广场距离 (R)	0.1677	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R<550m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 550≤R<900m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 900≤R<1100m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 1100≤R<1300m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R≥1300m
		2.73	1.37	0	-1.50	-2.99
距最近商服中心距离 (m)	0.2045	[0,600)	[600,700)	[700,800)	[800,900)	≥900
		3.33	1.67	0	-1.83	-3.65
合计	1	16.27	8.15	0.00	-8.93	-17.83

## (二) 容积率修正

### 1.住宅用地（不含自建房）标定地价容积率修正

**表18 连南瑶族自治县住宅用地（不含自建房）容积率修正公式一览表**

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 2.0$	$2.0 \leq r < 5.0$	$r \geq 5.0$
修正系数	$0.522 + 0.134 \times r^2 + 0.52/r$	$(2.0/r)^{0.2338}$	$(2.0/r)^{0.1752}$	0.8516

**表19 连南瑶族自治县住宅用地（不含自建房）容积率修正系数表**

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	5.7233	3.1274	2.2674	1.8434	1.5955	1.4369	1.3305	1.2578	1.2083	1.1760
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.15	1.1269	1.106	1.087	1.0696	1.0536	1.0387	1.0249	1.0121	1.0000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.9915	0.9834	0.9758	0.9686	0.9617	0.9551	0.9488	0.9428	0.9370	0.9314
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0
修正系数	0.9261	0.9210	0.9160	0.9112	0.9066	0.9021	0.8978	0.8936	0.8896	0.8856
容积率	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	$\geq 5$
修正系数	0.8818	0.8781	0.8745	0.8710	0.8676	0.8642	0.8610	0.8578	0.8547	0.8516

注：①容积率 $\leq 1.0$ 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；

②容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服公建配套等的综合容积率。

### 2.住宅用地（自建房）标定地价容积率修正

**表20 连南瑶族自治县住宅用地（自建房）容积率修正公式一览表**

容积率	$r \leq 1$	$1.0 < r \leq 2$	$2 < r < 5$	$R \geq 5$
修正系数	1.0867	$(2/r)^{0.12}$	$(2/r)^{0.16}$	0.8636

**表21 连南瑶族自治县住宅用地（自建房）容积率修正系数表**

容积率	$\leq 1$	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.0867	1.0744	1.0632	1.0531	1.0437	1.0351	1.0271	1.0197	1.0127	1.0062	1.0000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1
修正系数	0.9922	0.9849	0.9779	0.9712	0.9649	0.9589	0.9531	0.9476	0.9423	0.9372	0.9323
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2
修正系数	0.9276	0.923	0.9186	0.9144	0.9102	0.9063	0.9024	0.8987	0.895	0.8915	0.8881
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	$\geq 5.0$	——	——	——
修正系数	0.8847	0.8815	0.8783	0.8752	0.8722	0.8693	0.8664	0.8636	——	——	——

注：①容积率 $\leq 1.0$ 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；

②上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取。

### （三）期日修正

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

### （四）住宅用地楼层分配系数

表22 多层住宅楼层修正系数

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.992	0.982	0.979	0.975	0.974	0.973	0.973	0.972
2		1.008	1.014	1.009	1.008	0.998	0.998	0.997	0.996
3			1.004	1.018	1.023	1.021	1.031	1.035	1.033
4				0.994	1.012	1.031	1.032	1.038	1.036
5					0.982	1.004	1.015	1.029	1.032
6						0.972	0.986	0.993	1.013
7							0.965	0.973	0.989
8								0.962	0.971
9									0.958

注：（1）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

（2）上表的多层住宅楼层分配修正系数适用于多层无电梯住宅，即楼层为9层及以下的普通楼梯住宅楼。





表24 住宅楼层修正系数 2

总楼层 所在楼层	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	35 以上 (N)
1	0.945	0.943	0.943	0.942	0.942	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921	0.92	0.91	0.91	0.921
2	0.955	0.954	0.952	0.95	0.95	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936	0.936	0.935	0.934	0.936
3	0.961	0.96	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944	0.943	0.942	0.941	0.944
4	0.967	0.966	0.964	0.962	0.962	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944	0.948
5	0.973	0.972	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.955
6	0.98	0.978	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.96	0.958	0.957	0.956	0.96
7	0.986	0.984	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966	0.965	0.963	0.962	0.966
8	0.99	0.989	0.989	0.987	0.985	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.97	0.969	0.972
9	1	0.991	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.978
10	1.002	1	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982	0.98	0.98	0.979	0.982
11	1.009	1.008	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989	0.987	0.986	0.985	0.989
12	1.016	1.015	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.99	0.993
13	1.022	1.021	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993	0.995
14	1.028	1.027	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.995	0.998
15	1.034	1.033	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999	0.998	0.998	0.998	0.999
16	1.04	1.039	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1	1	0.999	0.999	1
17	1.038	1.041	1.038	1.036	1.034	1.033	1.031	1.026	1.024	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1	1.018
18	1.032	1.032	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.02	1.019	1.018	1.018	1.015	1.019
19	1.022	1.028	1.031	1.039	1.036	1.036	1.033	1.032	1.029	1.027	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017	1.023
20		1.019	1.02	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026	1.025	1.024	1.019	1.026
21			1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.03	1.03	1.027	1.026	1.023	1.03
22				1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033	1.032	1.032	1.028	1.033
23					1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037	1.035	1.033	1.029	1.037

总楼层 所在楼层	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	35 以上 (N)
24						1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.04	1.04	1.038	1.036	1.033	1.04
25							1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042	1.041	1.039	1.038	1.042
26								1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043	1.042	1.042	1.039	1.043
27									1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039	1.044	1.043	1.041	1.039
28										1.01	1.023	1.031	1.037	1.037	1.039	1.046	1.045	1.037
29											1.01	1.021	1.028	1.028	1.036	1.042	1.046	1.028
30												1.01	1.02	1.025	1.027	1.038	1.043	1.025
31													1.007	1.018	1.024	1.028	1.039	1.018
32														1.006	1.018	1.024	1.034	1.006
33															0.999	1.016	1.023	1.006+0.002 (n-32) (n≤N-1)
34																0.996	1.013	1.006+0.002 (N-33) - 0.02
35																	0.993	

注：（1）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

（2）上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅；

（3）上表 35 层以上楼层修正系数计算公式，设定总楼层数为 N，所在楼层数为 n。总楼层 35 层以上的，以总楼层为 32 层的第 1~32 层的楼层修正系数进行修正，所在楼层 32 层以上的各楼层的楼层修正系数在总楼层 32 层第 32 层的楼层修正系数的基础上每增加 1 层增加 0.002，其中顶层楼层修正系数以其下一层的修正系数减少 0.02。

(五) 土地剩余使用年期修正

表25 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率 r=5.31%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0518	0.1010	0.1477	0.1921	0.2342	0.2742	0.3122	0.3482	0.3825	0.4150
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4459	0.4752	0.5031	0.5295	0.5546	0.5785	0.6011	0.6226	0.6430	0.6624
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6808	0.6983	0.7149	0.7306	0.7456	0.7598	0.7733	0.7861	0.7983	0.8099
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8208	0.8313	0.8411	0.8505	0.8595	0.8679	0.8760	0.8836	0.8909	0.8978
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9043	0.9105	0.9164	0.9220	0.9273	0.9324	0.9372	0.9417	0.9460	0.9502
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9541	0.9578	0.9613	0.9646	0.9678	0.9708	0.9736	0.9764	0.9789	0.9814
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9837	0.9859	0.9880	0.9900	0.9919	0.9937	0.9954	0.9970	0.9985	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 70 年；

n——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

(六) 土地开发程度修正 (同商服用地，详见上文)。

(七) 其他个别因素修正

表26 住宅用地 (除自建房) 其他个别因素修正系数表

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	2	1	0	-1	-2
小区配套设施	指标说明	小区内部配套完善	小区内部配套较完善	小区内部配套一般	小区内部配套较差	小区内部配套差
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
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	3	1.5	0	-1.5	-3

表27 住宅用地（自建房）其他个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较（%）	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	2	1	0	-1	-2
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	3	1.5	0	-1.5	-3
临路宽度 d（米）	指标说明	d > 9	7 < d ≤ 9	5 < d ≤ 7	2 < d ≤ 5	d ≤ 2
	修正系数	15	8	0	-8	-15

注：临路宽度按自建房所临最宽道路的最低通行宽度计算。

### 三、工业用地标定地价修正体系

#### （一）区域因素修正

表28 一级工业用地标定地价区域因素修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
道路通达度	0.4243	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
		3.95	1.98	0	-2.12	-4.23
对外交通便利度（R）	0.3469	距离主要交通节点（货运汽车站、高速路口）近，且距离 R ≤ 1500m	距离主要交通节点（货运汽车站、高速路口）较近，且距离 1500 < R ≤ 2000m	距离主要交通节点（货运汽车站、高速路口）一般，且距离 2000 < R ≤ 3000m	距离主要交通节点（货运汽车站、高速路口）较远，且距离 3000 < R ≤ 4000m	距离主要交通节点（货运汽车站、高速路口）远，且距离 R > 4000m
		3.23	1.62	0	-1.73	-3.46
产业集聚影响度	0.2288	集聚度高，形成规模较大的同类型或互补产业集聚	集聚度较高，形成一定规模的同类型或互补产业集聚	集聚度一般，宗地周边有几宗同类型产业	集聚度较差，周边有工业地但非同类型产业	集聚度差，周边仅有零星工业地，无法形成集聚效应
		2.13	1.07	0	-1.14	-2.28
合计	1	9.31	4.67	0.00	-4.99	-9.97

表29 二级工业用地标定地价区域因素修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
道路通达度	0.4243	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	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		4.3	2.15	0	-2.39	-4.77
对外交通便利度 (R)	0.3469	距离主要交通节点 (货运汽车站、高速路口) 近, 且距离 $R \leq 1000m$	距离主要交通节点 (货运汽车站、高速路口) 较近, 且距离 $1000 < R \leq 2000m$	距离主要交通节点 (货运汽车站、高速路口) 一般, 且距离 $2000 < R \leq 3000m$	距离主要交通节点 (货运汽车站、高速路口) 较远, 且距离 $3000 < R \leq 4000m$	距离主要交通节点 (货运汽车站、高速路口) 远, 且距离 $R > 4000m$
		3.51	1.76	0	-1.95	-3.9
产业集聚影响度	0.2288	集聚度高, 形成规模较大的同类型或互补产业集聚	集聚度较高, 形成一定规模的同类型或互补产业集聚	集聚度一般, 宗地周边有几宗同类型产业	集聚度较差, 周边有工业地但非同类型产业	集聚度差, 周边仅有零星工业地, 无法形成集聚效应
		2.32	1.16	0	-1.29	-2.57
合计	1	10.13	5.07	0.00	-5.63	-11.24

**表30 三级工业用地标定地价区域因素修正因素说明与系数对照表**

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.4243	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
		4.89	2.45	0	-2.56	-5.11
对外交通便利度 (R)	0.3469	距离主要交通节点 (货运汽车站、高速路口) 近, 且距离 $R \leq 500m$	距离主要交通节点 (货运汽车站、高速路口) 较近, 且距离 $500 < R \leq 1000m$	距离主要交通节点 (货运汽车站、高速路口) 一般, 且距离 $1000 < R \leq 2000m$	距离主要交通节点 (货运汽车站、高速路口) 较远, 且距离 $2000 < R \leq 3000m$	距离主要交通节点 (货运汽车站、高速路口) 远, 且距离 $R > 3000m$
		4	2	0	-2.09	-4.18
产业集聚影响度	0.2288	集聚度高, 形成规模较大的同类型或互补产业集聚	集聚度较高, 形成一定规模的同类型或互补产业集聚	集聚度一般, 宗地周边有几宗同类型产业	集聚度较差, 周边有工业地但非同类型产业	集聚度差, 周边仅有零星工业地, 无法形成集聚效应
		2.64	1.32	0	-1.38	-2.75
合计	1	11.53	5.77	0.00	-6.03	-12.04

### (二) 期日修正

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时, 需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

### (三) 土地剩余使用年期修正

**表31 工业用地土地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率  $r=4.56\%$ )**

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0489	0.0956	0.1403	0.1831	0.2239	0.2630	0.3004	0.3362	0.3704	0.4031
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

修正系数	0.4344	0.4643	0.4930	0.5203	0.5465	0.5715	0.5955	0.6184	0.6403	0.6612
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6813	0.7004	0.7187	0.7363	0.7530	0.7690	0.7844	0.7990	0.8131	0.8265
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8393	0.8516	0.8633	0.8745	0.8852	0.8955	0.9053	0.9147	0.9237	0.9323
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9405	0.9483	0.9558	0.9630	0.9699	0.9765	0.9827	0.9888	0.9945	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

(四) 土地开发程度修正 (同商服用地，详见上文)。

(五) 其他个别因素修正

表32 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	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	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	S ≥ 50000 m <sup>2</sup>	20000 m <sup>2</sup> ≤ S < 50000 m <sup>2</sup>	10000 m <sup>2</sup> ≤ S < 20000 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup> ≤ S < 10000 m <sup>2</sup>	S < 5000 m <sup>2</sup>
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
地形坡度	指标说明	地势平坦，对建筑物无影响	地势较平坦，对建筑物无影响	地势一般平坦，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
	修正系数	3	1	0	-1	-3

## 第二部分 标定地价成果应用步骤和地价计算公式

### 一、标定地价成果应用步骤

标定地价的修正体系为通用版的修正体系，计算公式为基本公式，标准宗地与待估宗地均按基本公式进行计算，最后通过计算后的待估宗地与标准宗地的各修正系数的比值计算得出待估宗地的地价。具体应用方式为：按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的要求，选取合适的三宗及以上标准宗地的标定地价各自参照通用版修正体系修正后的地价进行算术平均或加权平均计算待估宗地价格。

应用标定地价及其修正体系求取某一宗地的价格时，应分以下三步进行计算，求取待估宗地的宗地价格：

第一步，按照标准宗地的状况对照各项修正体系算出其对应的各项修正（土地剩余年期修正除外）；

第二步，按照待估宗地的实际状况对照各项修正体系算出其对应的各项修正；

第三步，用标准宗地的价格乘以待估宗地与标准宗地的容积率修正之比、（1+区域因素修正）之比、（1+其他个别因素修正）之比、期日修正系数之比、土地剩余年期修正系数以及道路修正系数之比等修正，得到待估宗地的宗地价格。

标定地价系数修正法是利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

待估宗地宗地地价公式如下：

$$P_{\text{待估宗地}} = (P_{\text{标准宗地}} \pm F) \times Ar \times Ai \times Ad \times Ap \times Aq \times Ay$$

其中：

$P_{\text{待估宗地}}$ ：待估宗地的宗地价格

$P_{\text{标准宗地}}$ ：标准宗地的标定地价

F：待估宗地与标准宗地开发程度之差

Ar：待估宗地与标准宗地容积率修正系数之比

Ai：待估宗地与标准宗地区域因素修正系数之比

Ad：待估宗地与标准宗地期日修正系数之比

Ap：待估宗地与标准宗地道路修正系数之比

Aq：待估宗地与标准宗地其他个别因素修正之比

Ay：待估宗地土地剩余年期修正系数

备注：上述公式中的容积率修正系数、道路修正系数需根据各用途的修正体系中的各修正项进行选择，具体应用宗地地价公式计算时，若所选用途无此修正项的，则公式中应去除此项修正。

## 二、商服用地宗地地价公式

商服用地平均楼面地价公式如下：

商服用地首层楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[ \begin{aligned} &\text{商服标准宗地标定地价(首层楼面地价)} \\ &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \times \frac{\text{待估宗地的道路修正系数}}{\text{标准宗地的道路修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned} \right] \end{aligned}$$

商服用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \text{商服用地首层楼面地价} \\ &\times [\text{首层商服建筑面积} + \text{二层(地下负一层)楼层修正系数} \\ &\times \text{二层(地下负一层)商服建筑面积} \\ &+ \text{三层(地下负二层)楼层修正系数} \\ &\times \text{三层(地下负二层)商服建筑面积} \\ &+ \text{四层及以上(地下负三层及以下)楼层修正系数} \\ &\times \text{四层及以上(地下负三层及以下)商服建筑面积}] \div \text{商服总建筑面积} \end{aligned}$$

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地总建筑面积



### 三、住宅用地宗地地价公式

住宅用地平均楼面地价公式如下：

住宅用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[ \text{住宅标准宗地标定地价} \right. \\ &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\quad \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

某层或某一单元住宅用地单位楼面地价=住宅用地平均楼面地价×住宅用地楼层分配系数

### 四、工业用地宗地地价公式

工业用地平均地面地价公式如下：

工业用地地面地价

$$\begin{aligned} &= \left[ \text{工业标准宗地标定地价} \right. \\ &+ \left( \text{待估宗地土地开发程度修正值} - \text{标准宗地土地开发程度修正值} \right) \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

工业用地总地价=工业用地地面地价×土地面积

### 五、混合用地宗地地价公式

混合用地总地价=∑各用途楼面地价×各用途建筑面积

混合用地平均楼面地价=混合用地总地价÷混合用地总建筑面积