

湛江市市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价更新项目

成果汇编及应用指南

湛江市自然资源局

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

2023 年 9 月



目录

第一章 评估范围与评估对象	1
一、评估范围.....	1
二、评估对象.....	2
第二章 基准地价成果	3
一、基准地价内涵.....	3
二、级别基准地价.....	7
三、商服路线价.....	21
四、区片基准地价.....	29
第三章 基准地价修正体系	41
一、商服用地宗地地价修正体系.....	41
二、住宅用地宗地地价修正体系.....	50
三、工业用地宗地地价修正体系.....	66
四、公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系.....	74
五、公用设施用地宗地地价修正体系.....	84
六、土地用途二级分类用地地价修正系数.....	93
第四章 基准地价成果应用指南	96
一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤.....	96
二、应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式（建筑面积均为计容建筑面积）..	96
三、应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例.....	100



第一章 评估范围与评估对象

一、评估范围

结合湛江市经济发展和土地管理工作的需要，参考各街道(镇)详细规划及上一轮基准地价评估范围进行调整，本轮湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新的工作范围为湛江市市区及下辖各镇，包括赤坎区、霞山区（含经济技术开发区）、坡头区、麻章区（含东海岛）和奋勇高新技术产业园区，总面积约1850.11平方公里（数据来源于第三次全国土地调查成果数据库）。本次评估底图采用2000国家大地坐标系。具体范围详见下图表：

表1-1湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新评估范围表

序号	行政区	评估面积 (K m ²)	面积占比
1	赤坎区	62.09	3.36%
2	霞山区	114.29	6.18%
3	坡头区	564.37	30.50%
4	麻章区	970.87	52.47%
5	奋勇高新技术产业园区	138.49	7.49%
合计		1850.11	100.00%

（本页余下空白）



湛江市市区基准地价评估范围示意图

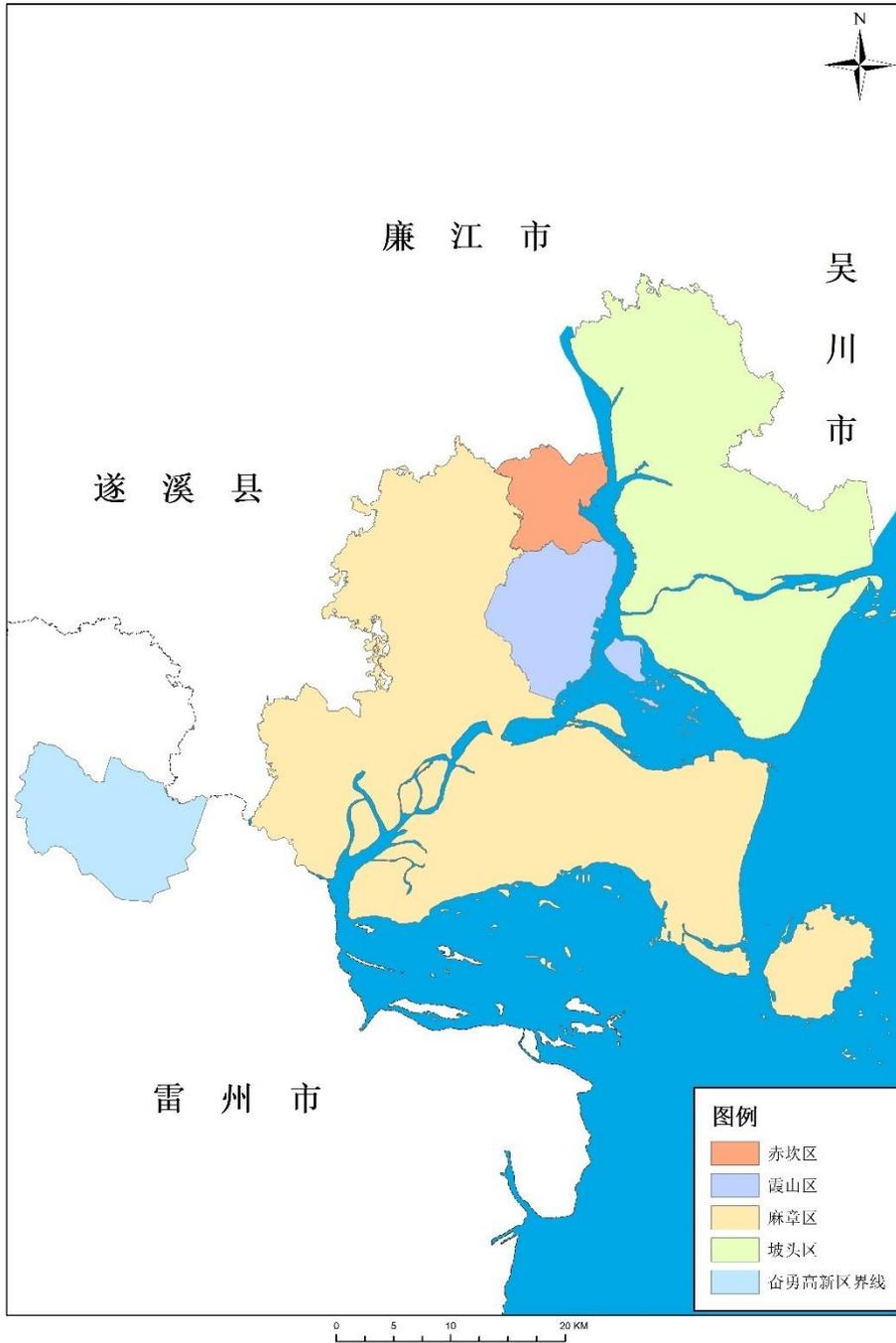


图1-1 湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新工作范围图

二、评估对象

根据湛江市的实际情况与地价管理需求，本轮湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新的评估对象为评估范围内的国有建设用地使用权，包括商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地五大用途。



第二章 基准地价成果

一、基准地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。本轮基准地价更新的评估用途分为商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地五类，各用地类型基准地价的内涵如下：

（一）商服用地

商服用地地价内涵：于估价期日2022年01月01日，在正常平稳的市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）、容积率为3.0、土地使用年期为40年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为首层楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价地价内涵：于估价期日2022年01月01日，在正常平稳的市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）、标准宽度为4米、标准深度为15米、土地使用年期为40年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为商业路线价区段基准地价，地价表达形式为首层楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）住宅用地

地价内涵：于估价期日2022年01月01日，在正常平稳的市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）、容积率为2.0、土地使用年期为70年的国有土地使用权平均价格。



地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）工业用地

地价内涵：于估价期日2022年01月01日，在正常平稳的市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）、容积率为1.5、土地使用年期为50年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（四）公共管理与公共服务用地

地价内涵：于估价期日2022年01月01日，在正常平稳的市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）、容积率为1.5、土地使用年期为50年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（五）公用设施用地

地价内涵：于估价期日2022年01月01日，在正常平稳的市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）、容积率为1.0、土地使用年期为50年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。



表2-1湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价内涵表

用地类型	用地定义	对应土地利用现状分类二级类	内容	地价内涵
商服用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地；指商务金融用地以及经营性的办公场所用地。	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	3.0
			价格类型	首层楼面地价
			估价期日	2022年01月01日
商服路线价	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地（特指临街商铺）。	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
			标准宽度、标准深度	标准宽度为4米,标准深度为15米
			价格类型	首层楼面地价
			估价期日	2022年01月01日
住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地。	城镇住宅用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.0
			价格类型	平均楼面地价
			估价期日	2022年01月01日
工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括采矿用地。	工业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.5
			价格类型	地面地价
			估价期日	2022年01月01日
公共管理与公共服务用地	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地，不包括	医疗卫生用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.5



用地类型	用地定义	对应土地利用现状分类二级类	内容	地价内涵
	农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地。		价格类型	平均楼面地价
			估价期日	2022年01月01日
公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施用地。	公用设施用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.0
			价格类型	地面地价
			估价期日	2022年01月01日

(本页余下空白)



二、级别基准地价

(一) 商服用地级别基准地价

表2-2 商服用地级别基准地价表

级别	级别范围	首层楼面地价 (元/平方米)
I	一级由以下路线围合而成的区域组成：	3488
	赤坎区：军民路-海岸线-海湾大桥主桥底-海滨大道中-乐宾路-乐兴西路-人民大道中-龙安路-龙平北路-湛江二中以南规划路-永平中路-龙汐路-海滨大道北-体育北路-人民大道北-军民路；海田西二路-海田路-海北路-南桥河-海田西二路；世贸大厦北边支路-五一路-南桥河-百姓路-康顺路-椹川大道北-中山一路-世贸大厦北边支路。	
	霞山区：海洋路-海岸线-绿塘河-海景路-海静路-海滨大道南-海洋路；绿塘路-绿村路-文登路-人民大道南-绿林路-椹川东二路-绿塘路；海滨大道南-解放东路-人民大道南-建新东路-建新西路-文明西路-文明中路-文明东路-海滨大道南。	
II	除一级外，二级由以下路线围合而成的区域组成：	2896
	赤坎区：海田东四路-华田路-赤坎江-海岸线-军民路-人民大道北-体育北路-海滨大道北-海滨大道中-龙汐路-湛江二中以南规划路-龙平北路-龙安路-人民大道中-乐山路-椹川大道中-椹川大道北-康达路-湛江日报社以东规划路-康宁路-静宁路-南桥北路-前进路-跃进路-新华路-九二一路-北桥河-振兴路-金城二横路-海田东四路。	
	霞山区：海湾大桥主桥底-海岸线-新港路-建设路-东新路-柳青路-柳青二横路-新西路（规划）-东新路-椹川大道中-乐山路-人民大道中-绿华路-乐兴西路-乐宾路-海滨大道中-海湾大桥主桥底；陈铁路（规划）-站前路（规划）-机场路（规划）-湛江大道-陈铁路（规划）。	
麻章区：育才中路-福民东路-福民中路-麻志路-麻遂路-金康路-育才中路。		
III	除一、二级外，三级由以下路线围合而成的区域组成：	2135



级别	级别范围	首层楼面地价 (元/平方米)
	赤坎区：调顺岛漕盛路（规划）-调顺大道（规划）-漕新东路（规划）-海岸线-漕盛路（规划）；明月路-海岸线-赤坎江-华田路-海田东四路-金城路-金城二横路-振兴路-北桥河-九二一路-新华路-跃进路-前进路-南桥北路-静宁路-康宁路-湛江日报社以东规划路-康达路-椹川大道北-椹川大道中-乐山西路-前进路（规划）-源珠路-站前路-康宁路-湛江大道-寸金路-新坡路（规划）-三环路（规划）-二环路（规划）-海田路-明月路。	
	霞山区：乐山西路-椹川大道中-新西路（规划）-柳青二横路-柳青路-东新路-建设路-新港路-海岸线-黎湛铁路-森林大道（规划）-港城路（规划）-湛江路（规划）-华港路（规划）-规划路-湖光快线-乐山西路。	
	麻章区：金康路-湛江大道-政通东路-政通中路-长龙路（规划）-金山路（规划）-瑞云东二路（规划）-金康路。	
	坡头区：海川快线-东盛大道—南调路-麻贯路-规划路-海岸线-海川快线。	
IV	除一二三级外，四级由以下路线围合而成的区域组成：	1564
	赤坎区：调顺岛漕新东路（规划）-漕盛路（规划）-海岸线-规划路-X647县道-海岸线-漕新东路（规划）；规划一横路-海田路-海岸线-明月路-海田路-二环路（规划）-新坡路（规划）-寸金路-湛江大道-国道G228-沙墩路（规划）-赤岭南路（规划）-三环路（规划）-沙田路（规划）-规划一横路；站前路-源珠路-前进路（规划）-乐山西路-湛江大道-康宁路-站前路。	
	霞山区：湖光快线-规划路-华港路（规划）-湛江路（规划）-港城路（规划）-森林大道（规划）-黎湛铁路-海岸线-南柳河-宝河路（规划）-百儒路（规划）-新湖大道-湛江大道-华生路（规划）-志满大道-规划路-湖光快线。	
	麻章区：朝明路（规划）-湛江大道-金康路-瑞云东二路（规划）-金山路（规划）-长龙路（规划）-政通中路-政通东路-湛江大道-湖光快线-麻志南路（规划）-南通路（规划）-朝明路（规划）。	
V	坡头区：金湾南路-海旺路-东祥大道-麻贯路-规划路-麻坡路-军民路-海岸线-规划路-麻贯路-南调路-东盛大道-海川快线-海岸线-金湾南路	1176
	除一二三四级外，五级由以下路线围合而成的区域： 赤坎区：除上述级别外的区域。	



级别	级别范围	首层楼面地价 (元/平方米)
	<p>霞山区：华生路（规划）-湛江大道-新湖大道-百儒路（规划）-宝河路（规划）-南柳河-海岸线-海港大道（规划）-新湖大道-区行政界线-华生路（规划）-规划路-志满大道（规划）-华生路（规划）。</p> <p>麻章区：瑞云北路-区行政界线-赤岭南路（规划）-沙墩路（规划）-G228国道-朝明路（规划）-南通路（规划）-麻志南路（规划）-区行政界线-规划路-疏港大道-金华路（规划）-金园路（规划）-瑞云北路。</p> <p>坡头区：金湾南路-海旺路-东祥大道-麻贯路-规划路-麻坡路-军民路-海岸线-规划路-解放路-交通路-海川快线-海东快线-海岸线-金湾南路。</p>	
VI	<p>除一二三四五级外，六级由以下路线围合而成的区域：</p> <p>霞山区：新湖大道-海港大道-海岸线-霞山区西面行政界线-新湖大道。</p> <p>麻章区：瑞云北路-金园路（规划）-金华路（规划）-疏港大道-规划路-区行政界线-疏港大道-海港大道-海岸线-东海岛大桥-疏港大道-玉湛高速-金岭路-规划路-区行政界线-瑞云北路；东海大道-湛林路-海天路-北山路（规划）-东海大道。</p> <p>坡头区：龙头镇S286省道-规划路-G228国道-龙头镇道路-S286省道；官渡镇G228国道-景阳大道（规划）-规划路-海东快线-海岸线-G228国道；海川快线-海东快线-海岸线-规划路-东强快线（规划）-区行政界线-汕湛高速-支路-海岸线-规划路-解放路-交通路-海川快线。</p>	878
VII	<p>除一二三四五六级外，七级由以下路线围合而成的区域：</p> <p>霞山区：特呈岛。</p> <p>麻章区：沈海高速-区行政界线-规划路-金岭路-玉湛高速-疏港大道-规划路-X668县道-金岭路-沈海高速；霞海路-自力街自力南路-民主街-民主西横路-霞海路-霞海西三横路-镇西路-雷湖快线-镇南路-霞海路；东海岛龙池西路（规划）-规划路-民勤路-安东大道（规划）-民勤南一路-民勤路-民西路（规划）-龙池西路（规划）；东海岛龙池路（规划）-东山大道（规划）-东海大道-调市路（规划）-调晨路（规划）-调军路（规划）-龙池路（规划）；东海岛东成大道（规划）-海岸线-龙海天旅游区控规南侧-岛东大道南-岛东大道北-东成大道（规划）。</p> <p>坡头区：G228国道-北部快线-区行政界线-东强快线（规划）-规划路-海东快线-规划路-景阳大道（规划）-G228国道-海岸线-G228国道；汕湛高速-支路-海岸线-规划路-支路-区行政界线-汕湛高速。南三镇中心区域。</p>	669



级别	级别范围	首层楼面地价 (元/平方米)
VIII	除一、二、三、四、五、六、七级外，八级由以下路线围合而成的区域：	537
	麻章区：除上述级别外的区域。	
	坡头区：除上述级别外的区域。	
	奋勇高新区：G207国道 -规划路-G207国道。	
IX	除一、二、三、四、五、六、七、八级外，九级由以下路线围合而成的区域：	397
	奋勇高新区：除上述级别外的区域。	

备注：上述级别范围描述以图形为准。

(二) 住宅用地级别基准地价

表2-3 住宅用地级别基准地价表

级别	级别范围	平均楼面地价 (元/平方米)
I	一级由以下路线围合而成的区域组成：	3005
	赤坎区：调顺岛调顺路-漕新东路（规划）-海岸线-调顺路；军民路-海岸线-海湾大桥主桥底-海滨大道中-海滨大道北-体育北路-人民大道北-海北路-军民路。	
	霞山区：海湾大桥主桥底-海岸线-青岛路-海滨大道南-海滨大道中-海湾大桥主桥底。	
II	除一级外，二级由以下路线围合而成的区域组成：	2349
	赤坎区：调顺岛漕盛路（规划）-调顺大道（规划）-漕新东路（规划）-广艺路（规划）-漕杨路（规划）-海岸线-漕新东路（规划）-调顺路-海岸线-漕盛路（规划）；海田路-海田东二路-海岸线-军民路-海北路-人民大道北-体育北路-海滨大道北-海滨大道中-乐山大道-人民大道中-龙潮路-椹川大道中-椹川大道北-南桥河-新江路-南桥北路-前进路-跃进路-新华路-中山二路-光复路-跃进路-中山一路-创业路-民主路-北桥河-振兴路-金城二横路-金城路-海田路。	
	霞山区：海滨大道中-海滨大道南-青岛路-海岸线-东堤路-洪屋路-建新东路-建新西路-文明西路-椹川大道南-椹川大道中-龙潮路-人民大道中-乐山大道-海滨大道中；站前大道（规划）-机场路（规划）-湛江大道-湛明路（规划）-站前大道（规划）。	
III	除一、二级外，三级由以下路线围合而成的区域组成：	1784



级别	级别范围	平均楼面地价 (元/平方米)
	赤坎区：调顺岛文汇路（规划）-调顺大道-隧南路（规划）-海岸线-漕杨路（规划）-广艺路（规划）-漕新东路（规划）-调顺大道（规划）-漕盛路（规划）-海岸线-文汇路（规划）；明月路-海岸线-海田东二路-海田路-金城路-金城二横路-振兴路-北桥河-民生路-创业路-中山一路-跃进路-光复路-中山二路-新华路-跃进路-前进路-南桥北路-前进路-南桥河-椹川大道北-椹川大道中-乐山西路-站前路（规划）-康宁路-湛江大道-寸金路-新田路（规划）-海田路-明月路。	
	霞山区：乐山西路-椹川大道中-椹川大道南-文明西路-建新西路-建新东路-洪屋路-东堤路-海岸线-黎湛铁路-森林大道（规划）-站前大道（规划）-湛江路-华港路-规划路-湖光快线-湛江大道-湛文路-站前路-乐山西路。	
	麻章区：金康路-湛江大道-政通东路-政通东路-长龙路-金康路。	
	坡头区：金湾南路-海旺路--东旺大道-奋勇大道-海岸线-金湾南路；南调路-鸡咀山路-规划路-南调路。	
IV	除一二三级外，四级由以下路线围合而成的区域组成：	1215
	赤坎区：调顺岛除一二三级外的区域；赤岭南路（规划）-三环路（规划）-沙田路（规划）-规划路-海田路-海岸线-明月路-海田路-二环路（规划）-新田路（规划）-寸金路-湛江大道-二环路（规划）-新坡路（规划）-赤岭南路（规划）；康宁路-站前路（规划）-湛文路（规划）-湛江大道-康宁路。	
	霞山区：湖光快线-规划路-华港路（规划）-湛江路（规划）-站前大道（规划）-森林大道（规划）-黎湛铁路-海岸线-南柳河-百儒路（规划）-百蓬路-宝岭路（规划）-森林大道（规划）-湛江大道-华民路（规划）延长线-华强路（规划）-志满大道（规划）-规划路-湖光快线。	
	麻章区：金华路（规划）-湛江大道-金康路-长龙路（规划）-政通中路-政通东路-湛江大道-湖光快线-规划路-西城快线-麻志南路（规划）-南通路（规划）-朝明路（规划）-金华路（规划）。	
	坡头区：银湾北路（规划）-公园北路（规划）-东盛大道（规划）-海川快线-麻贯路-规划路-海岸线-奋勇大道-海旺路-金湾南路-海岸线-银湾北路（规划）。	
V	除一二三四级外，五级由以下路线围合而成的区域组成：	921
	赤坎区：除上述级别外的区域。	



级别	级别范围	平均楼面地价 (元/平方米)
	<p>霞山区：华强路（规划）-华民路（规划）-湛江大道（规划）-森林大道（规划）-宝岭路（规划）-百蓬路（规划）-百儒路（规划）-南柳河-海岸线-海港大道（规划）-新湖大道（规划）-湛江大道-华生路（规划）-志满大道（规划）-华强路（规划）。</p> <p>麻章区：黎湛铁路-G228国道-湛江大道-金华路（规划）-朝明路（规划）-南通路（规划）-麻志南路（规划）-西城快线-规划路-志满大道（规划）-规划路-疏港大道-规划路-瑞云北路-区行政界线-黎湛铁路。</p> <p>坡头区：海东快线-麻坡路-规划路-海岸线-规划路-麻贯路-海川快线-东盛大道（规划）-公园北路（规划）-银湾北路（规划）-海岸线-海东快线。</p>	
VI	<p>除一二三四五级外，六级由以下路线围合而成的区域组成：</p> <p>霞山区：湛江大道-新湖大道-海港大道（规划）-海岸线-通港大道（规划）-湖光路-区行政界线-规划路-华生路（规划）-湛江大道。</p> <p>麻章区：瑞云北路-规划路-疏港大道-规划路-区行政界线-湖光路-疏港大道-玉湛高速-金岭路-规划路-区行政界线-瑞云北路。</p> <p>坡头区：海川快线-交通路-解放路-规划路-海东快线-海岸线-规划路-麻坡路-海东快线-海岸线-东和大道（规划）-海川快线。</p>	752
VII	<p>除一二三四五六级外，七级由以下路线围合而成的区域组成：</p> <p>霞山区：除特呈岛与上述级别外的区域。</p> <p>麻章区：沈海高速-区行政界线-规划路-金岭路-玉湛高速-疏港大道-湖光路-区行政界线-海岸线-疏港大道-规划路-S373省道-X668县道-金岭路-沈海高速；海天路-湛林路-东海大道-北山路（规划）-海天路。</p> <p>坡头区：汕湛高速-支路-海东快线-规划路-解放路-交通路-海川快线-东和大道（规划）-海岸线-规划路-东强快线（规划）-规划路-S286省道-区行政界线-海川快线-汕湛高速。</p>	625
VIII	<p>除一二三四五六七级外，八级由以下路线围合而成的区域组成：</p> <p>霞山区：特呈岛。</p>	552



级别	级别范围	平均楼面地价 (元/平方米)
	麻章区：沈海高速-金岭路-X668县道-规划路-S373省道-规划路-疏港大道-海岸线-东海岛铁路-区行政界线-沈海高速；太平镇镇中心范围；东海岛龙池西路（规划）-安东大道（规划）-规划路-民西路（规划）-龙池西路（规划）；东海岛龙池路（规划）-东山大道（规划）-骑龙路（规划）-调军路（规划）-龙池路（规划）；东海岛岛东大道北-龙海天旅游区控规南侧-东海岛东沿海岸线-龙海天旅游区控规南侧-岛东大道南-岛南大道（规划）-宝安路（规划）-规划路-岛东大道北。	
	坡头区：官渡镇镇中心范围；龙头镇S286省道-海顺路（规划）-华源路（规划）-龙塘路（规划）-民乐路（规划）-G228国道-支路-S286省道；景阳大道（规划）-调顺快线（规划）-东强快线（规划）-龙塘路（规划）-欢乐路（规划）-区行政界线-S286省道-东强快线（规划）-规划路-海东快线-海岸线-规划路-景阳大道（规划）；汕湛高速-区行政界线-支路-X665县道-汕湛高速-海岸线-支路-汕湛高速。	
IX	除一二三四五六七八外，九级由以下路线围合而成的区域组成：	473
	麻章区：东海岛铁路-海岸线-区行政界线-东海岛铁路；雷湖快线-海岸线-兴港大道（规划）-支路-自力南路-国秀路-霞海路-太平路（规划）-镇西路（规划）-森工四路（规划）-森工一路（规划）-森工二路（规划）-雷湖快线；东海岛东成大道（规划）-岛东大道北-规划路-宝安路（规划）-岛南大道（规划）-岛东大道南-揽月路（规划）-规划路-东成大道（规划）。	
	坡头区：北部快线（规划）-区行政界线-欢乐路（规划）-龙塘路（规划）-东强快线（规划）-调顺快线（规划）-景阳大道（规划）-规划路-海岸线-区行政界线-官渡工业园道路-北部快线（规划）；汕湛高速-X665县道-支路-区行政界线-海岸线-汕湛高速；汕湛高速-X665县道-支路-区行政界线-海岸线-汕湛高速；南三镇中心区规划路范围区域。南三镇巴东圩规划路范围内。	
X	除一二三四五六七八九外，十级由以下路线围合而成的区域组成：	357
	麻章区：除上述级别外的区域。	
	坡头区：除上述级别外的区域。	
	奋勇高新区：管委会范围区域。	
XI	除一二三四五六七八九十外，十一级由以下路线围合而成的区域组成：	264



级别	级别范围	平均楼面地价 (元/平方米)
	奋勇高新区：除上述级别外的区域。	

备注：上述级别范围描述以图形为准。

(三) 工业用地级别基准地价

表2-4 工业用地级别基准地价表

级别	级别范围	地面地价(元/ 平方米)
I	一级由以下路线围合而成的区域： 赤坎区：振华路-海岸线-军民路-海北路-南桥河-百姓路-康顺路-椹川大道北-南桥河-百果园路-跃进路-九二一路-北桥河-金城二横路-振兴路-振华路；康强路-人民大道北-龙潮路-椹川大道中-椹川大道北-康强路。	628
	霞山区：海洋路-海岸线-海淀路-海滨大道南-解放东路-人民大道南-人民西五路-椹川大道南-文明中路-文明东路-海滨大道南-海洋路；建新东路-人民大道南-海岸线-新港路-建设路-解放西路-建新西路-建新东路；湖光路-综保三纵路（规划）-兴港大道-通港路-宝石路（规划）-规划路-湖光路。	
II	除一级部分，二级由以下路线围合而成： 赤坎区：调顺岛全域；海田路-海岸线-振华路-振兴路-金城二横路-赤坎江-北桥河-九二一路-跃进路-百果园路-南桥河-中山一路-椹川大道北-康顺路-百姓路-南桥河-海北路-军民路-海岸线-海湾大桥主桥底-乐山大道-人民大道中-人民大道北-康强路-椹川大道北-椹川大道中-乐山西路-站前路（规划）-康宁路-湛江大道-南方路-规划路-拥军西路（规划）-金田路-北桥河-二环路（规划）-福田路（规划）-规划路-海田路。	507
	霞山区：乐山大道-海湾大桥主桥底-海岸线-海洋路-海滨大道南-文明东路-文明中路-椹川大道南--人民西五路-解放东路-海滨公园南侧-海岸线-人民大道南-建新东路-建新西路-解放西路-建设路-新港路-海岸线-通港大道（规划）-疏港大道-新湖大道-黎湛铁路-森林大道（规划）-站前大道（规划）-机场路-椹川大道中-龙潮路-人民大道中-乐山大道；湛江大道-华生路（规划）-志满大道（规划）-规划路-湛江大道。	
	麻章区：金康路-育才中路-政通东路-瑞云中路-民乐中街-民乐西街-银海路-金川路-朝阳路（规划）-金康路。	
III	除一二级部分，三级由以下路线围合而成的区域：	424



级别	级别范围	地面地价（元/平方米）
	赤坎区：海田路-规划路-福田路（规划）二环路（规划）-北桥河-金田路-拥军西路（规划）-规划路-南方路-湛江大道-G228国道-沙墩路（规划）-赤岭北路（规划）-丰黄路（规划）-区行政界线-海田路；康宁路-站前路（规划）-湖光快线-湛江大道-康宁路。	
	霞山区：乐山西路-椹川大道中-机场路-站前大道-森林大道（规划）-黎湛铁路-新湖大道-疏港大道-通港大道（规划）-海岸线-永福路-疏港大道-区行政界线-规划路-华生路（规划）-湛江大道-湖光快线-乐山西路。	
	麻章区：湛江大道-规划路-志满大道（规划）-规划路-麻志南路（规划）-西城快线-疏港大道-金华路（规划）-金园路（规划）-瑞云北路-朝明路（规划）-湛江大道；S288省道-海岸线-宝钢湛江钢铁厂道路-东城大道（规划）-疏港公路-石源大道（规划）-东山大道（规划）-东成大道（规划）-S288省道。	
	坡头区：海东快线-军民路-海岸线-海东快线。	
IV	除一二三级部分，四级由以下路线围合而成的区域：	375
	赤坎区：除上述级别外的区域。	
	麻章区：黎湛铁路-G228国道-朝明路（规划）-瑞云北路-金园路（规划）-金华路（规划）-疏港大道-西城快线-麻志南路（规划）-区行政界线-疏港大道-永福路-海岸线-疏港大道-玉湛高速-粤海铁路-规划路-西城快线-规划路-金岭路-玉湛高速-沈海高速-区行政界线-黎湛铁路；S288省道-东成大道（规划）-东山大道（规划）-石源大道（规划）-疏港公路-东城大道（规划）-宝钢湛江钢铁厂道路-海岸线-规划路-岛东大道北（规划）-岛南大道（规划）-东山大道（规划）-东海大道-S288省道。	
	坡头区：海东快线-海岸线-规划路-S286省道-区行政界线-海川快线-规划路-海岸线-军民路（规划）-海东快线；民乐路（规划）-海顺路（规划）-区行政界线-欢乐路（规划）-富裕路（规划）-民乐路（规划）；G228国道-海岸线-规划路（官渡工业园区控规边界范围内-）-G228国道。	
V	除一二三四级部分，五级由以下路线围合而成的区域：	339
	霞山区：特呈岛区域。	
	麻章区：除上述级别外的区域。	
	坡头区：茂湛高速-规划路-区行政界线-兴业路（规划）-茂湛高速；G228国道-海辰大道（规划）-规划路-G228国道-茂湛高速出入口道路-规划路-安兴路-北部快线（规划）-区行政界线-海顺路（规划）-民乐路（规划）-富裕路（规划）-欢乐路（规划）-S286省道-区行政界线-规划路-海岸线-G228国道；海川快线-汕湛高速公路支路-海岸线-规划路-海川快线。	



级别	级别范围	地面地价（元/平方米）
VI	除一三四五六级部分，六级由以下路线围合而成的区域： 坡头区：茂湛高速-规划路-区行政界线-北部快线-茂湛高速出入口道路-茂湛高速；南三镇全域；汕湛高速-区行政界线-海岸线-汕湛高速。	295
	除一三四五六七级部分，七级由以下路线围合而成的区域： 奋勇高新区：管委会范围（G207国道-规划路-G207国道）。	
VIII	除一三四五六七级部分，八级由以下路线围合而成的区域： 奋勇高新区：除上述级别外的区域。	222

备注：上述级别范围描述以图形为准。

（四）公共管理与公共服务用地级别基准地价

表2-5 公共管理与公共服务用地级别基准地价表

级别	级别范围	平均楼面地价（元/平方米）
I	一级由以下路线围合而成的区域组成： 赤坎区：军民路-海岸线-广州湾大道-体育南路-海滨大道北-军民路；北桥河-吉祥路-海北路-南桥北路-百姓路-康顺路-椹川大道北-中山一路辅路-跃进路-九二一路-北桥河。	1128
	霞山区：海洋路-海岸线-青岛路-汉口路-东堤路-洪屋路-建新东路-建新西路-文明西路-椹川大道南-椹川东一路-文明北一路-椹川东二路-绿塘路-录民路-录民一路-人民大道中-录村二路-绿塘三路-明哲路-海滨大道中-海洋路。	
II	除一级外，二级由以下路线围合而成的区域组成： 赤坎区：军民路-海岸线-广州湾大道-体育南路-海滨大道北-军民路；北桥河-吉祥路-海北路-南桥北路-百姓路-康顺路-椹川大道北-中山一路辅路-跃进路-九二一路-北桥河。	806
	霞山区：海洋路-海岸线-青岛路-汉口路-东堤路-洪屋路-建新东路-建新西路-文明西路-椹川大道南-椹川东一路-文明北一路-椹川东二路-绿塘路-录民路-录民一路-人民大道中-录村二路-绿塘三路-明哲路-海滨大道中-海洋路。	
III	除一二级外，三级由以下路线围合而成的区域组成：	612



级别	级别范围	平均楼面地价 (元/平方米)
	赤坎区：兰天路-华田路-明月路-海岸线-沿河南路-海田路-振兴路-新春路-北桥路-北兴路-环北二环路-拥军路-劳动路-文机路（规划）-二环路（规划）-寸金四横路-南方路-静宁路-规划路-源珠路-椹川大道北-椹川大道中-乐山西路-站前路（规划）-黎湛铁路-寸金路-新田路（规划）-二环路（规划）-福田路（规划）-兰天路。	
	霞山区：乐山西路-椹川大道中-东新路-建设路-新港路-海岸线-南柳河-宝河路（规划）-湖光路-南柳东路（规划）-紫荆大道（规划）-机场路-站前大道（规划）-乐山西路。	
	麻章区：黎湛铁路-麻章东面行政界线-瑞云南路-政通路-银海路-金康路-黎湛铁路。	
	坡头区：海川快线-合作路-东盛大道-军港大道-南调村路-海岸线-海川快线。	
IV	除一二三级外，四级由以下路线围合而成的区域组成： 赤坎区：调顺岛文汇路（规划）-漕杨路（规划）以南围成的区域，悦璟湾花园以南-海岸线-明月路-兰天路-福田路（规划）-二环路（规划）-新田路（规划）-寸金路-黎湛铁路-沙墩路（规划）区西面行政界线-赤岭南路（规划）-三环路（规划）-悦璟湾花园以南。	490
	霞山区：湖光快线-站前大道（规划）-机场路-紫荆大道（规划）-南柳东路（规划）-湖光路-宝河路（规划）-南柳河-海岸线-海港大道（规划）-新湖大道-湛江大道-夏大路（规划）-华安路（规划）-志满大道（规划）-规划路-湖光快线。	
	麻章区：金华路（规划）-黎湛铁路-金康路-银海路-政通路-瑞云南路-区东面行政界线-湖光快线-规划路-麻志南路-南通路（规划）-疏港大道-金华路（规划）。	
	坡头区：金湾南路-海旺路-创新路-麻贯路-南调路-麻坡路-军民路-海岸线-金湾南路。	
V	除一二三四级，五级由以下路线围合而成的区域组成： 赤坎区：除上述级别外的区域。 霞山区：除上述级别外的区域。 麻章区：区北面行政界线-黎湛铁路-金华路（规划）-疏港大道-南通路（规划）-麻志南路（规划）-区东面行政界线-疏港大道-玉湛高速-130村道-疏港大道-区北面行政界线。	415



级别	级别范围	平均楼面地价 (元/平方米)
	坡头区：官渡镇228国道-景阳大道（规划）-博文路（规划）-官渡河-228国道；龙头镇286省道-325国道-112乡道-286省道；调顺快线以南-海东快线以西围合的区域；南调社区以北湛江水道-龙王围路-皇都中路-万屋村路-窝塘村路-塘鸭村路-南河村路-南三岛以北湛江水道-海岸线-军民路-麻坡路-南调路-麻贯路-海川快线-创新路-海旺路-金湾南路-海岸线-南调社区以北湛江水道。	
VI	除一三四级，六级由以下路线围合而成的区域组成： 麻章区：区北面行政界线-疏港大道-130村道-玉湛高速-疏港大道-通港大道（规划）-海岸线-东海铁路-塘北路-山豪路-赤坎村道-区西面行政界线-区北面行政界线；太平镇连湾路-兴港大道（规划）-镇东路（规划）-163乡道-国秀路-霞海路-镇西路-雷湖快线-连湾路（规划）；东海岛龙池路（规划）-东山大道-东海大道-疏港公路-东成大道（规划）-海岸线-规划路-岛东大道南-岛南大道（规划）-湖东大道-龙池路（规划）。	351
	坡头区：北部快线以南官渡镇和龙头镇行政范围区域；龙头镇南面行政界线-汕湛高速-南三岛北面行政界线-南河村路-塘鸭村路-窝塘村路-万屋村路-皇都中路-龙王围路-龙头镇南面行政界线；南三镇中心小学范围区域；南三镇政府范围区域。	
VII	除一三四级，七级由以下路线围合而成的区域组成：	292
	麻章区：除上述级别外的区域。	
	坡头区：除上述级别外的区域。	
	奋勇高新区：207国道-381乡道-规划路1-540乡道-规划2-207国道。	
VIII	除一三四级，八级由以下路线围合而成的区域组成：	252
	奋勇区：除上述级别外的区域。	

备注：上述级别范围描述以图形为准。

（五）公用设施用地级别基准地价

表2-6 公用设施用地级别基准地价表

级别	级别范围	地面地价（元/平方米）
I	一级由以下路线围合而成的区域组成：	600



级别	级别范围	地面地价 (元/平方米)
	<p>赤坎区：军民路-海岸线-体育南路-椹川大道北-中山一路-跃进路-光复路-创业路-海北路-南桥北路-百姓路-康顺路-人民大道北-军民路；龙潮东路-金融大道-龙汐路-海滨大道中-乐山大道-人民大道中-龙潮路-龙潮东路。</p> <p>霞山区：海洋路-海岸线-青岛路-东堤路-洪屋路-建新东路-建新西路-文明西路-文明中路-人民大道南-绿林路-椹川东二路-绿塘路-录民路-录民一路-人民大道南-绿华路-绿村三路-绿塘北三路-绿塘路-海滨大道南-海洋路。</p>	
II	<p>除一级外，二级由以下路线围合而成的区域组成：</p> <p>赤坎区：振华路-海岸线-军民路-人民大道北-康顺路-百姓路-南桥北路-海北路-创业路-光复路-跃进路-中山一路-椹川大道北-体育南路-海岸线-龙汐路-金融大道-龙潮东路-龙潮路-人民大道中-乐山路-乐山西路-站前路（规划）-瑞云南路-湛江大道-寸金路-二环路（规划）-拥军西路-金田路-北桥一横路-二环路（规划）-振华路。</p> <p>霞山区：乐山大道-海湾大桥-海岸线-海洋路-海滨大道南-绿塘路-绿塘北三路-绿村三路-绿华路-人民大道中-录民一路-录民路-绿塘路-椹川东二路-绿林路-人民大道南-文明中路-文明西路-建新西路-建新东路-洪屋路-东堤路-青岛路-海岸线-人民大道南-友谊路-建设路-东新路-人民大道中-乐山路-乐山大道。</p>	508
III	<p>除一二级外，三级由以下路线围合而成的区域组成：</p> <p>赤坎区：调顺岛全域；规划一横路（规划）-海田路-海岸线-振华路-二环路（规划）-北桥一横路-金田路-拥军西路（规划）-二环路（规划）-寸金路-黎湛铁路-228国道-沙墩路（规划）-赤岭南路（规划）-三环路（规划）-规划一横路（规划）。</p> <p>霞山区：乐山西路-椹川大道中-东新路-建设路-友谊路-人民大道南-海岸线-海港大道（规划）-湖光路-湛江大道-百蓬路（规划）-百儒路（规划）-百儒东路（规划）-南柳河-紫荆大道（规划）-湖光快线-乐山西路。</p> <p>麻章区：朝明路-黎湛铁路-站前路（规划）-湖光快线-疏港大道-黎湛铁路-规划路-瑞云北路-朝明路。</p> <p>坡头区：海旺路-海东快线-规划路-麻惯路-南调村路-海岸线-金湾南路-海旺路。</p>	418



级别	级别范围	地面地价(元/平方米)
IV	除一二三级外，四级由以下道路围合而成的区域组成：	370
	赤坎区：除上述级别外的区域。	
	霞山区：湖光快线-紫荆大道（规划）-百儒东路（规划）-百儒路（规划）-百蓬路（规划）-湛江大道-湖光路-海港大道（规划）-海岸线-通港大道（规划）-疏港大道-霞山区西面行政界线-湖光快线。	
	麻章区：麻章区北面行政界线-黎湛铁路-朝明路-瑞云北路-规划路-粤海铁路-疏港大道-玉湛高速-疏港大道-麻章区东面行政界线-湖光快线-疏港大道-粤海铁路-规划路-瑞云北路-朝明路-沙墩路-赤岭路-麻章区北面行政界线。	
	坡头区：南调街道北面行政界线-坡头镇北面行政界线-林坡路-海旺路（规划）-286省道-规划路-海东快线-军民路-海岸线-南调村路-麻贯路-规划路-海东快线-海旺路-金湾南路-海岸线-南调街道北行政界线。	
V	除一二三四级外，五级由以下道路围合而成的区域组成：	333
	霞山区：除上述级别外的区域。	
	麻章区：麻章区北面行政界线-沈海高速-玉湛铁路-疏港大道-麻章区东面行政界线-海岸线-东海铁路-蔡屋村路-麻章区西面行政界线-麻章区北面行政界线。太平镇晨鸣北路-森工二路（规划）-森工一路（规划）-雷湖快线-霞海路-163乡道-规划路-国秀路-太平路-镇西路-森工四路（规划）-森工三路（规划）-晨鸣北路；东海岛东成大道（规划）-东山大道-岛南大道-湖东大道-东成大道（规划）；东成大道（规划）-海岸线-规划线-岛东大道南-岛南大道（规划）-疏港公路-东成大道（规划）。	
	坡头区：坡头区北面行政界线-海岸线-官渡河-海星路-官渡河沿岸-海岸线-南调街道北面水道-东强快线-规划路-海旺路-286省道-规划路-海东快线-军民路-海岸线-麻斜街道南面水道-汕湛高速-坡头区东面行政界线-228国道-规划路-286省道-112乡道-228国道-景阳大道（规划）-海星路-维景路-北部快线-海东快线—茂湛高速-规划路-坡头区北面行政界线；特呈岛全域；南三大道-南窖村路-巴东村路-东湖村路-南三大道；南三中心小学范围。	
VI	除一二三四五级外，六级由以下道路围合而成的区域组成：	305
	麻章区：除上述级别外的区域。	



级别	级别范围	地面地价 (元/平方米)
	坡头区：除上述级别外的区域。	
	奋勇高新区：管委会范围（207国道-规划路1-规划路2-规划路3-207国道）。	
VII	除一二三四五六级，七级由以下路线围合而成的区域组成：	219
	奋勇区：除上述级别外的区域。	

备注：上述级别范围描述以图形为准。

（六）各类用途土地级别价格汇总表

表2-7-1湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价级别价格表

级别	商服用地			住宅用地			工业用地	
	楼面地价	地面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I级	3488	5382	358.80	3005	6010	400.67	628	41.87
II级	2896	4468	297.87	2349	4698	313.20	507	33.80
III级	2135	3294	219.60	1784	3568	237.87	424	28.27
IV级	1564	2413	160.87	1215	2430	162.00	375	25.00
V级	1176	1814	120.93	921	1842	122.80	339	22.60
VI级	878	1355	90.33	752	1504	100.27	295	19.67
VII级	669	1032	68.80	625	1250	83.33	251	16.73
VIII级	537	829	55.27	552	1104	73.60	222	14.80
IX级	397	613	40.87	473	946	63.07	——	——
X级	——	——	——	357	714	47.60	——	——
XI级	——	——	——	264	528	35.20	——	——
备注：	1、商服用地级别基准地价为设定容积率3.0的首层楼面地价（不含路线价）； 2、住宅用地级别基准地价为设定容积率2.0的平均楼面地价； 3、工业用地级别基准地价为设定容积率1.5的地面地价；							

表2-7-2 湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价级别价格表

（元/平方米、万元/亩）

级别	公共管理与公共服务用地			公用设施用地	
	楼面地价	地面地价	地面地价	地面地价	地面地价
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I级	1128	1692	112.80	600	40.00
II级	806	1209	80.60	508	33.87
III级	612	918	61.20	418	27.87



IV级	490	735	49.00	370	24.67
V级	415	623	41.53	333	22.20
VI级	351	527	35.13	305	20.33
VII级	292	438	29.20	219	14.60
VIII级	252	378	25.20	——	——
备注:	1、公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率1.5的平均楼面地价;				
	2、公用设施用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价。				
	3、由于本轮商服基准地价采用首层楼面价表示,则商服用地平均楼面地价=基准地价×对应的容积率修正系数。				

三、商服路线价

表2-8 湛江市市区及下辖各镇商服路线价价格表

单位:元/平方米

序号	编号	路线名称	起止点	路线价	所在区域
1	LXJ001	世贸大厦(西侧、北侧)	五一路—南桥北路	15347	赤坎区
2	LXJ002	中山二路(步行街)	新华路—中华路	13765	赤坎区
3	LXJ003	跃进路	中山一路—新华路	9765	赤坎区
4	LXJ004	光复路	中山二路—跃进路	10337	赤坎区
5	LXJ005	康顺路	人民大道北—椹川大道北	11062	赤坎区
6	LXJ006	新华路	中山二路—跃进路	9974	赤坎区
7	LXJ007	百姓路	南桥南路—康顺路	7830	赤坎区
8	LXJ008	百园路	康顺路—海北路	7521	赤坎区
9	LXJ009	中山一路	跃进路—光复路	8553	赤坎区
10	LXJ010	九二一路1	跃进路—中山二路	7388	赤坎区
11	LXJ011	东园路	康顺路—湾北路	7516	赤坎区
12	LXJ012	海北路	创业路—广田路	7781	赤坎区
13	LXJ013	创业路	中山一路—幸福路	7475	赤坎区
14	LXJ014	民主路	北桥路—中山一路	6605	赤坎区
15	LXJ015	九二一路2	民主路—中山二路	6523	赤坎区
16	LXJ016	南桥北路2	海北路—北桥公园	5287	赤坎区
17	LXJ017	湾北路	南桥南路—人民大道北	7040	赤坎区
18	LXJ018	人民大道北	海北路—康顺路	6775	赤坎区
19	LXJ019	中华路	中山二路—九二一路	7504	赤坎区
20	LXJ020	椹川大道北1	康顺路—南桥南路	7511	赤坎区



湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目

序号	编号	路线名称	起止点	路线价	所在区域
21	LXJ021	幸福路	民主路—创业路	6557	赤坎区
22	LXJ022	军民路	海滨大道—海湾路	6232	赤坎区
23	LXJ023	南方路1	跃进路—中华路	5564	赤坎区
24	LXJ024	观海北路	军民路—海滨大道北	7059	赤坎区
25	LXJ025	海滨大道中2	体育北路—海滨东二路	9095	赤坎区
26	LXJ026	南桥南路2	百姓路—海北路	5504	赤坎区
27	LXJ027	康宁路1	湛川大道北—湛江艺术学校(不含)	5553	赤坎区
28	LXJ028	南桥南路3	湛川大道北—南桥市场	4261	赤坎区
29	LXJ029	北桥路	新春路—和平路	5562	赤坎区
30	LXJ030	湾南路	南桥南路—海园路	6010	赤坎区
31	LXJ031	振兴路	海田路—北桥一横路	5714	赤坎区
32	LXJ032	金城路	海田路—北桥一横路	6154	赤坎区
33	LXJ033	寸金路	寸金四横路—跃进路	5933	赤坎区
34	LXJ034	南桥北路1	中山一路—百果园路	5427	赤坎区
35	LXJ035	金城一横路	沿河北路—振兴路	5718	赤坎区
36	LXJ036	吉祥路	海北路—北桥河	5198	赤坎区
37	LXJ037	海滨大道北	军民路—体育北路	4946	赤坎区
38	LXJ038	海园路	康顺路—百姓东三路	5660	赤坎区
39	LXJ039	春风路	跃进路—教育路	4516	赤坎区
40	LXJ040	海田路	海田东二路—海北路	4666	赤坎区
41	LXJ041	南方路2	跃进路—南方五横路	4543	赤坎区
42	LXJ042	湛川大道北2	康顺路—康强路	4510	赤坎区
43	LXJ043	海棠路	海北路—南桥北路	4778	赤坎区
44	LXJ044	南桥南路1	百姓路—湛川大道	6770	赤坎区
45	LXJ045	东园东村二路	东园东村支路—湾北路	4254	赤坎区
46	LXJ046	康宁路2	湛江艺术学校(含)—静宁路	4925	赤坎区
47	LXJ047	民生路	大众路—幸福路	4552	赤坎区



湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目

序号	编号	路线名称	起止点	路线价	所在区域
48	LXJ048	调顺路	北合路—调顺路 (市十九中拐弯路口)	2836	赤坎区
49	LXJ049	金城二横路	沿河北路—金城路	5646	赤坎区
50	LXJ050	海田西三路	南桥南路—海田路	7503	赤坎区
51	LXJ051	海田西二路	南桥南路—海田路	7799	赤坎区
52	LXJ052	华田路	沿河南路—军民路	5774	赤坎区
53	LXJ053	百金路	海滨大道北—观海北路	7162	赤坎区
54	LXJ054	海祥路	海丰路—观海北路	6057	赤坎区
55	LXJ055	海丰路	军民路—观海北路	5530	赤坎区
56	LXJ056	体育北路	海滨大道北—人民大道北	7500	赤坎区
57	LXJ057	体育南路	人民大道北—文中路	5813	赤坎区
58	LXJ058	庶文路	北海路—体育南路	5324	赤坎区
59	LXJ059	沿河北路	振兴路—金城一横路	6257	赤坎区
60	LXJ060	文中路	北海路—体育南路	5705	赤坎区
61	LXJ061	人民大道南1	文明东路—解放东路	19920	霞山区
62	LXJ062	民享路	解放东路—文明东路	14638	霞山区
63	LXJ063	海滨大道南1	海洋路—海静路	13434	霞山区
64	LXJ064	人民大道南3	人民西四路—建新东路	12181	霞山区
65	LXJ065	民享西四路	民享路—人民大道南	12878	霞山区
66	LXJ066	海滨大道南2	绿村路—海静路	11696	霞山区
67	LXJ067	解放西路1	文明西路—人民西四路	11145	霞山区
68	LXJ068	海滨大道南3	绿村路—海昌路	11858	霞山区
69	LXJ069	海昌路	观海路—海滨大道南	12078	霞山区
70	LXJ070	民治路1	解放东路—洪屋路	9612	霞山区
71	LXJ071	海景路	海昌路—海洋路	10759	霞山区
72	LXJ072	海滨大道南4	解放东路—文明东路	11786	霞山区
73	LXJ073	岭南路	人民大道南—椹川大道南	11547	霞山区



湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目

序号	编号	路线名称	起止点	路线价	所在区域
74	LXJ074	人民大道南4	文明东路—绿村路	11707	霞山区
75	LXJ075	人民大道中1	上坡东路—绿塘路	11626	霞山区
76	LXJ076	海洋路	观海路—海滨大道南	8982	霞山区
77	LXJ077	建新西路	建新东路—解放西路	9766	霞山区
78	LXJ078	文明东路	海滨大道南—人民大道南	12330	霞山区
79	LXJ079	解放东路	人民大道南—民有路	11812	霞山区
80	LXJ080	民有路	文明东路—解放东路	7804	霞山区
81	LXJ081	逸仙路1	民治路—东堤路	7692	霞山区
82	LXJ082	解放西路2	文明西路—建设路	9156	霞山区
83	LXJ083	文体路	民治路—民享路	8297	霞山区
84	LXJ084	民治路2	文明东路—解放东路	9439	霞山区
85	LXJ085	绿村路	绿塘北三路—海滨大道南	7840	霞山区
86	LXJ086	绿华路	明哲路—海滨大道南	8102	霞山区
87	LXJ087	人民大道南2	建新东路—友谊路	7969	霞山区
88	LXJ088	工农路2	友谊路—建新东路	7446	霞山区
89	LXJ089	人民大道中2	乐山路—上坡东路	7974	霞山区
90	LXJ090	工农路1-人民西四路	建新东路—人民大道南	7375	霞山区
91	LXJ091	工农西三路	工农路—建设—横路	7068	霞山区
92	LXJ092	乐山东路	海滨大道北—人民大道中	7276	霞山区
93	LXJ093	明哲二横路	明哲路—明园路	7150	霞山区
94	LXJ094	人民东二路	人民大道—红新路	7558	霞山区
95	LXJ095	明理路-绿华路	明哲路—明理路	8443	霞山区
96	LXJ096	建设—横路	建设路—建新西路	5994	霞山区
97	LXJ097	逸仙路2	民治路—延安路	6168	霞山区
98	LXJ098	海滨大道中1	海滨东二路—海洋路	6005	霞山区
99	LXJ099	观海路	海淀路—海洋路	6537	霞山区
100	LXJ100	延安路	海滨大道南—市少年儿童图书馆(含)	6070	霞山区



湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目

序号	编号	路线名称	起止点	路线价	所在区域
101	LXJ101	文明西路	椹川大道南—解放西路	6383	霞山区
102	LXJ102	友谊路	人民大道南—工农路	5416	霞山区
103	LXJ103	洪屋路	人民大道南—民治路	5212	霞山区
104	LXJ104	建新东路	人民大道南—建新西路	5195	霞山区
105	LXJ105	建设路	解放西路—工农路	5241	霞山区
106	LXJ106	文明中路	人民大道南—椹川大道南	6158	霞山区
107	LXJ107	社坛路1	文明西路—华欣路	5533	霞山区
108	LXJ108	椹川大道南2	文明中路—椹川东二路	5583	霞山区
109	LXJ109	华信路	椹川大道—人民大道中	5189	霞山区
110	LXJ110	绿塘路	椹川大道—人民大道中	5250	霞山区
111	LXJ111	社坛路2	华欣路—东新路	5424	霞山区
112	LXJ112	椹川东一路	椹川大道南—文明北路	5142	霞山区
113	LXJ113	东新路1	解放西路—社坛路	4546	霞山区
114	LXJ114	东新路2	椹川大道南—社坛路	3260	霞山区
115	LXJ115	龙基路	海滨大道中—广州湾大道	7702	霞山区
116	LXJ116	乐金路	海滨大道中—绿华路	7469	霞山区
117	LXJ117	明哲路	海滨大道中—绿华路	8132	霞山区
118	LXJ118	明园路	海滨大道中—绿华路	7910	霞山区
119	LXJ119	友谊—横路	友谊路—海港西一路	4714	霞山区
120	LXJ120	椹川大道南1-人民西五路	人民大道南—文明西路	12531	霞山区
121	LXJ121	椹川东二路	绿塘路—椹川大道南	7915	霞山区
122	LXJ122	民乐中街	瑞云中路—麻志路	7753	麻章区
123	LXJ123	麻赤路2—麻志路	瑞云中路—政通中路	6145	麻章区
124	LXJ124	麻遂路	麻赤路—金康中路	4941	麻章区



序号	编号	路线名称	起止点	路线价	所在区域
125	LXJ125	瑞云中路	金康中路—福民中路	4324	麻章区
126	LXJ126	瑞云南路	福民中路—南通路	3204	麻章区
127	LXJ127	福民中路	瑞云中路—麻志路	3452	麻章区
128	LXJ128	金康东路—金康中路	育才北路—金康西路	2989	麻章区
129	LXJ129	金川路	瑞云中路—金康中路	2703	麻章区
130	LXJ130	麻赤路1	育才中路—瑞云中路	5787	麻章区
131	LXJ131	湖光农场县道668	(1) 南至县道668, 北至志满市场北支路 (2) 东至县道668, 西至中国邮政储蓄银行	759	麻章区
132	LXJ132	湖光镇省道373(兴湖路)	东至湖光中学, 西至湖光中心小学	1241	麻章区
133	LXJ133	湖光镇湖海路、新贸路	(1) 南至S373, 北至湖光市场 (2) 东至湖昌路, 西至湖山路	2072	麻章区
134	LXJ134	太平镇霞海路	南至文明西路, 北至自力街	1964	麻章区
135	LXJ135	太平镇民主路	南至文明西路, 北至自力街	1247	麻章区
136	LXJ136	东山街道海天路	东至湛林路, 西至先烈路	3263	麻章区
137	LXJ137	东山街道湛林路	南至农商行, 北至海天路	3232	麻章区
138	LXJ138	东简街道Y105道路	南至东海大道, 北至东简中心小学	3210	麻章区
139	LXJ139	东简街道东海大道	东至支路, 西至东简派出所	4846	麻章区
140	LXJ140	民安街道民勤路	东至民勤南一路, 西至安宁路	1722	麻章区
141	LXJ141	民安街道民富路	东至民勤北一路, 西至安宁路	834	麻章区
142	LXJ142	硇洲镇胜利街	东至红旗街, 西至环岛路	1229	麻章区
143	LXJ143	硇洲镇环岛路1	南至红卫居委会, 北至政和路	1791	麻章区
144	LXJ144	硇洲镇环岛路2(国防路)	东至新华街, 西至人民路	2342	麻章区



序号	编号	路线名称	起止点	路线价	所在区域
145	LXJ145	硇洲镇人民路	南至红旗街，北至政和路	3115	麻章区
146	LXJ146	南调路4	灯塔路—鸡咀山路	5204	坡头区
147	LXJ147	灯塔路	南调路—海东大道	5433	坡头区
148	LXJ148	南调路2	鸡咀山路—奋勇大道	4221	坡头区
149	LXJ149	南调路3	灯塔路—合作路	3228	坡头区
150	LXJ150	南调路1	龙王湾路—奋勇大道	3160	坡头区
151	LXJ151	鸡咀山路	中海油南油加油站—湛江市二中海东中学	2714	坡头区
152	LXJ152	北山路-麻贯路	南调路—海东大道	2880	坡头区
153	LXJ153	麻坡路	麻斜街道办事处—侯王庙	2785	坡头区
154	LXJ154	坡头镇交通路	南至鸡三咀路，北至坡头卫生院	3318	坡头区
155	LXJ155	坡头镇市场南路	东至支路，西至坡头市场	5078	坡头区
156	LXJ156	坡头镇市场北路	东至坡头区人民医院，西至交通六横路	3856	坡头区
157	LXJ157	官渡镇G228国道	东至振兴路，西至海	1611	坡头区
158	LXJ158	龙头镇官岭大街	南至G228省道，北至龙祖北一横路	2304	坡头区
159	LXJ159	龙头镇解放路	南至G228省道，北至龙祖北一横路	2999	坡头区
160	LXJ160	龙头镇龙祖北三横路	南至龙祖路，北至官岭大街	3405	坡头区
161	LXJ161	乾塘镇县道665	南至乾塘镇文体活动中心，北至乾塘客运站	1737	坡头区
162	LXJ162	乾塘镇沿海路	南至乾塘镇政府，北至县道665	1288	坡头区
163	LXJ163	南三镇交通路	南至建新路，北至镇卫生院	988	坡头区
164	LXJ164	南三镇建新路	南至交通路，北至新市路	1123	坡头区
165	LXJ165	南三镇建设路	南至127乡道，北至新市路	1606	坡头区
166	LXJ166	南三镇新市路	东至建新路，西至建设路	1932	坡头区
167	LXJ167	南三镇巴东路	东至东兴加油站，西	1091	坡头区



序号	编号	路线名称	起止点	路线价	所在区域
		(X666县道)	至巴东村交通卫生站		

四、区片基准地价

(一) 商服用地区片基准地价

表2-9 商服用地区片基准地价表

区片编号	所在级别	区片价 (元/平方米)	级别价 (元/平方米)
SF001	I	3657	3488
SF002	I	3642	3488
SF003	I	3620	3488
SF004	I	3571	3488
SF005	I	3535	3488
SF006	I	3490	3488
SF007	I	3439	3488
SF008	I	3353	3488
SF009	I	3269	3488
SF010	II	3126	2896
SF011	II	3101	2896
SF012	II	3061	2896
SF013	II	3043	2896
SF014	II	3016	2896
SF015	II	2980	2896
SF016	II	2967	2896
SF017	II	2942	2896
SF018	II	2937	2896
SF019	II	2905	2896
SF020	II	2834	2896
SF021	II	2776	2896
SF022	II	2739	2896
SF023	II	2668	2896
SF024	II	2622	2896
SF025	III	2387	2135
SF026	III	2298	2135
SF027	III	2285	2135
SF028	III	2272	2135
SF029	III	2252	2135
SF030	III	2209	2135
SF031	III	2125	2135
SF032	III	2084	2135



湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目

区片编号	所在级别	区片价 (元/平方米)	级别价 (元/平方米)
SF033	III	2051	2135
SF034	III	2015	2135
SF035	III	1965	2135
SF036	III	1945	2135
SF037	IV	1719	1564
SF038	IV	1688	1564
SF039	IV	1654	1564
SF040	IV	1607	1564
SF041	IV	1582	1564
SF042	IV	1576	1564
SF043	IV	1560	1564
SF044	IV	1510	1564
SF045	IV	1457	1564
SF046	IV	1437	1564
SF047	IV	1419	1564
SF048	IV	1414	1564
SF049	V	1276	1176
SF050	V	1257	1176
SF051	V	1252	1176
SF052	V	1225	1176
SF053	V	1183	1176
SF054	V	1144	1176
SF055	V	1140	1176
SF056	V	1084	1176
SF057	V	1082	1176
SF058	V	1079	1176
SF059	V	1072	1176
SF060	V	1065	1176
SF061	VI	920	878
SF062	VI	903	878
SF063	VI	886	878
SF064	VI	883	878
SF065	VI	877	878
SF066	VI	872	878
SF067	VI	859	878
SF068	VI	845	878
SF069	VI	839	878
SF070	VI	836	878
SF071	VI	834	878
SF072	VI	830	878
SF073	VII	703	669
SF074	VII	701	669



区片编号	所在级别	区片价 (元/平方米)	级别价 (元/平方米)
SF075	VII	700	669
SF076	VII	695	669
SF077	VII	691	669
SF078	VII	685	669
SF079	VII	684	669
SF080	VII	682	669
SF081	VII	677	669
SF082	VII	677	669
SF083	VII	674	669
SF084	VII	672	669
SF085	VII	670	669
SF086	VII	668	669
SF087	VIII	578	537
SF088	VIII	574	537
SF089	VIII	571	537
SF090	VIII	570	537
SF091	VIII	565	537
SF092	VIII	560	537
SF093	VIII	560	537
SF094	VIII	556	537
SF095	VIII	554	537
SF096	VIII	547	537
SF097	VIII	540	537
SF098	VIII	540	537
SF099	VIII	530	537

(二) 住宅用地区片基准地价

表2-10 住宅用地区片基准地价表

区片编号	所在级别	区片价 (元/平方米)	级别价 (元/平方米)
ZZ001	I	3153	3005
ZZ002	I	3113	3005
ZZ003	I	3057	3005
ZZ004	I	3017	3005
ZZ005	I	2985	3005
ZZ006	I	2739	3005
ZZ007	II	2479	2349
ZZ008	II	2460	2349
ZZ009	II	2422	2349
ZZ010	II	2421	2349



区片编号	所在级别	区片价 (元/平方米)	级别价 (元/平方米)
ZZ011	II	2417	2349
ZZ012	II	2399	2349
ZZ013	II	2372	2349
ZZ014	II	2363	2349
ZZ015	II	2319	2349
ZZ016	II	2308	2349
ZZ017	II	2303	2349
ZZ018	II	2259	2349
ZZ019	II	2247	2349
ZZ020	II	2218	2349
ZZ021	III	1913	1784
ZZ022	III	1837	1784
ZZ023	III	1821	1784
ZZ024	III	1819	1784
ZZ025	III	1757	1784
ZZ026	III	1756	1784
ZZ027	III	1734	1784
ZZ028	III	1688	1784
ZZ029	III	1670	1784
ZZ030	III	1652	1784
ZZ031	III	1646	1784
ZZ032	III	1644	1784
ZZ033	III	1628	1784
ZZ034	III	1628	1784
ZZ035	III	1627	1784
ZZ036	III	1624	1784
ZZ037	III	1624	1784
ZZ038	IV	1334	1215
ZZ039	IV	1332	1215
ZZ040	IV	1329	1215
ZZ041	IV	1295	1215
ZZ042	IV	1209	1215
ZZ043	IV	1156	1215
ZZ044	IV	1101	1215
ZZ045	IV	1085	1215
ZZ046	IV	1083	1215
ZZ047	IV	1061	1215
ZZ048	IV	1055	1215
ZZ049	V	941	921
ZZ050	V	939	921
ZZ051	V	933	921
ZZ052	V	928	921



区片编号	所在级别	区片价 (元/平方米)	级别价 (元/平方米)
ZZ053	V	904	921
ZZ054	V	890	921
ZZ055	V	888	921
ZZ056	V	877	921
ZZ057	VI	790	752
ZZ058	VI	721	752
ZZ059	VI	717	752
ZZ060	VI	711	752
ZZ061	VI	710	752
ZZ062	VI	706	752
ZZ063	VII	636	625
ZZ064	VII	624	625
ZZ065	VII	620	625
ZZ066	VII	618	625
ZZ067	VII	617	625
ZZ068	VII	607	625
ZZ069	VII	606	625
ZZ070	VII	600	625
ZZ071	VII	598	625
ZZ072	VIII	557	552
ZZ073	VIII	555	552
ZZ074	VIII	550	552
ZZ075	VIII	549	552
ZZ076	VIII	547	552
ZZ077	VIII	543	552
ZZ078	VIII	541	552
ZZ079	VIII	541	552
ZZ080	VIII	535	552
ZZ081	VIII	534	552
ZZ082	VIII	533	552
ZZ083	VIII	532	552
ZZ084	VIII	524	552
ZZ085	VIII	523	552
ZZ086	IX	490	473
ZZ087	IX	486	473
ZZ088	IX	482	473
ZZ089	IX	476	473
ZZ090	IX	474	473
ZZ091	IX	474	473
ZZ092	IX	470	473
ZZ093	IX	469	473
ZZ094	IX	467	473



区片编号	所在级别	区片价 (元/平方米)	级别价 (元/平方米)
ZZ095	IX	466	473
ZZ096	IX	463	473
ZZ097	IX	462	473
ZZ098	X	379	357
ZZ099	X	362	357
ZZ100	X	350	357
ZZ101	X	345	357
ZZ102	X	344	357
ZZ103	X	341	357
ZZ104	X	339	357
ZZ105	X	331	357

(三) 工业用地区片基准地价

表2-11 工业用地区片基准地价表

区片编号	所在级别	区片价 (元/平方米)	级别价 (元/平方米)
GY001	I	655	628
GY002	I	647	628
GY003	I	643	628
GY004	I	640	628
GY005	I	636	628
GY006	I	631	628
GY007	I	629	628
GY008	I	617	628
GY009	I	614	628
GY010	II	552	507
GY011	II	532	507
GY012	II	529	507
GY013	II	523	507
GY014	II	522	507
GY015	II	518	507
GY016	II	516	507
GY017	II	515	507
GY018	II	514	507
GY019	II	509	507
GY020	II	508	507
GY021	II	505	507
GY022	II	499	507
GY023	II	493	507
GY024	II	492	507
GY025	II	488	507



区片编号	所在级别	区片价 (元/平方米)	级别价 (元/平方米)
GY026	II	485	507
GY027	II	484	507
GY028	III	444	424
GY029	III	436	424
GY030	III	428	424
GY031	III	424	424
GY032	III	419	424
GY033	III	418	424
GY034	III	417	424
GY035	III	416	424
GY036	III	413	424
GY037	III	411	424
GY038	III	409	424
GY039	III	408	424
GY040	III	408	424
GY041	III	407	424
GY042	III	407	424
GY043	III	404	424
GY044	III	402	424
GY045	IV	389	375
GY046	IV	388	375
GY047	IV	383	375
GY048	IV	381	375
GY049	IV	380	375
GY050	IV	380	375
GY051	IV	378	375
GY052	IV	377	375
GY053	IV	376	375
GY054	IV	376	375
GY055	IV	375	375
GY056	IV	374	375
GY057	IV	370	375
GY058	V	345	339
GY059	V	345	339
GY060	V	344	339
GY061	V	343	339
GY062	V	341	339
GY063	V	341	339
GY064	V	339	339
GY065	V	338	339
GY066	V	337	339
GY067	V	337	339



区片编号	所在级别	区片价 (元/平方米)	级别价 (元/平方米)
GY068	V	336	339
GY069	V	336	339
GY070	V	336	339
GY071	V	336	339
GY072	V	336	339
GY073	V	336	339
GY074	V	336	339
GY075	VI	300	295
GY076	VI	300	295
GY077	VI	290	295
GY078	VI	290	295
GY079	VI	289	295

(四) 公共管理与公共服务用地区片基准地价

表2-12 公共管理与公共服务用地区片基准地价表

区片编号	所在级别	区片价 (元/平方米)	级别价 (元/平方米)
GFY001	I	1173	1128
GFY002	I	1167	1128
GFY003	I	1160	1128
GFY004	I	1160	1128
GFY005	I	1148	1128
GFY006	I	1129	1128
GFY007	I	1111	1128
GFY008	II	841	806
GFY009	II	836	806
GFY010	II	825	806
GFY011	II	825	806
GFY012	II	822	806
GFY013	II	813	806
GFY014	II	803	806
GFY015	II	799	806
GFY016	II	795	806
GFY017	II	772	806
GFY018	III	638	612
GFY019	III	633	612
GFY020	III	632	612
GFY021	III	630	612
GFY022	III	618	612
GFY023	III	614	612
GFY024	III	610	612



区片编号	所在级别	区片价（元/平方米）	级别价（元/平方米）
GFY025	III	609	612
GFY026	III	598	612
GFY027	III	591	612
GFY028	III	583	612
GFY029	III	578	612
GFY030	IV	531	490
GFY031	IV	514	490
GFY032	IV	507	490
GFY033	IV	497	490
GFY034	IV	494	490
GFY035	IV	491	490
GFY036	IV	485	490
GFY037	IV	482	490
GFY038	IV	478	490
GFY039	IV	477	490
GFY040	IV	473	490
GFY041	IV	471	490
GFY042	IV	466	490
GFY043	IV	460	490
GFY044	V	438	415
GFY045	V	434	415
GFY046	V	434	415
GFY047	V	433	415
GFY048	V	431	415
GFY049	V	429	415
GFY050	V	428	415
GFY051	V	427	415
GFY052	V	419	415
GFY053	V	418	415
GFY054	V	412	415
GFY055	V	404	415
GFY056	V	403	415
GFY057	V	402	415
GFY058	V	401	415
GFY059	V	400	415
GFY060	V	399	415
GFY061	V	397	415
GFY062	V	395	415
GFY063	V	394	415
GFY064	VI	373	351
GFY065	VI	372	351
GFY066	VI	370	351



区片编号	所在级别	区片价 (元/平方米)	级别价 (元/平方米)
GFY067	VI	369	351
GFY068	VI	365	351
GFY069	VI	356	351
GFY070	VI	351	351
GFY071	VI	347	351
GFY072	VI	346	351
GFY073	VI	344	351
GFY074	VI	333	351
GFY075	VI	332	351
GFY076	VI	332	351
GFY077	VI	329	351
GFY078	VI	328	351
GFY079	VI	328	351
GFY080	VII	303	292
GFY081	VII	302	292
GFY082	VII	293	292
GFY083	VII	291	292
GFY084	VII	286	292
GFY085	VII	282	292
GFY086	VII	280	292
GFY087	VII	278	292
GFY088	VII	277	292
GFY089	VII	276	292
GFY090	VII	276	292

(五) 公用设施用地区片基准地价

表2-13 公用设施用地区片基准地价表

区片编号	所在级别	区片价 (元/平方米)	级别价 (元/平方米)
GFE001	I	626	600
GFE002	I	621	600
GFE003	I	614	600
GFE004	I	612	600
GFE005	I	610	600
GFE006	I	609	600
GFE007	I	609	600
GFE008	I	601	600
GFE009	I	599	600
GFE010	I	588	600
GFE011	II	530	508



区片编号	所在级别	区片价（元/平方米）	级别价（元/平方米）
GFE012	II	518	508
GFE013	II	514	508
GFE014	II	510	508
GFE015	II	507	508
GFE016	II	505	508
GFE017	II	504	508
GFE018	II	502	508
GFE019	II	499	508
GFE020	II	499	508
GFE021	II	491	508
GFE022	II	488	508
GFE023	II	486	508
GFE024	II	481	508
GFE025	III	436	418
GFE026	III	434	418
GFE027	III	430	418
GFE028	III	428	418
GFE029	III	428	418
GFE030	III	428	418
GFE031	III	426	418
GFE032	III	424	418
GFE033	III	422	418
GFE034	III	420	418
GFE035	III	420	418
GFE036	III	418	418
GFE037	III	413	418
GFE038	III	412	418
GFE039	III	411	418
GFE040	III	411	418
GFE041	III	410	418
GFE042	III	409	418
GFE043	IV	378	370
GFE044	IV	376	370
GFE045	IV	376	370
GFE046	IV	374	370
GFE047	IV	372	370
GFE048	IV	371	370
GFE049	IV	370	370
GFE050	IV	367	370
GFE051	IV	366	370
GFE052	IV	366	370
GFE053	IV	365	370



区片编号	所在级别	区片价（元/平方米）	级别价（元/平方米）
GFE054	IV	359	370
GFE055	IV	357	370
GFE056	IV	356	370
GFE057	V	341	333
GFE058	V	340	333
GFE059	V	338	333
GFE060	V	337	333
GFE061	V	336	333
GFE062	V	335	333
GFE063	V	334	333
GFE064	V	333	333
GFE065	V	333	333
GFE066	V	333	333
GFE067	V	331	333
GFE068	V	329	333
GFE069	V	328	333
GFE070	V	328	333
GFE071	V	328	333
GFE072	V	327	333
GFE073	V	326	333
GFE074	V	326	333
GFE075	V	326	333
GFE076	VI	311	305
GFE077	VI	304	305
GFE078	VI	300	305
GFE079	VI	291	305
GFE080	VI	290	305
GFE081	VI	287	305
GFE082	VI	286	305
GFE083	VI	285	305
GFE084	VI	278	305

（本页余下空白）



第三章 基准地价修正体系

由于区片基准地价是满足价格内涵条件下的价格，如果宗地条件与价格内涵不一致时，则需进行区域、个别因素修正。因此在宗地基本条件已知的基础上，可根据宗地地价修正系数体系所对应的修正系数，快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格，以满足各方面对宗地地价的需求。根据湛江市市区及下辖各镇区片基准地价体系，按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）要求建立国有商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地宗地地价的修正体系。

一、商服用地宗地地价修正体系

1、商服用地楼层修正系数

表3-1 商服用地平均楼面地价楼层修正系数

所在楼层		首层	第二层	三层及地下一层	第四层及以上
修正系数	修正范围	1	0.4-0.65	0.25-0.4	0.15-0.3
	平均值	1	0.53	0.34	0.21

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优先采用楼层修正，使用楼层修正无需使用容积率修正。

2、商服用地容积率修正系数

表3-2 商服用地容积率修正公式一览表

容积率	≤0.4	0.4<r<5.5	≥5.5
修正系数	1.0	$(0.4/r)^{0.33}$	0.4211

表3-3 商服用地容积率修正系数明细表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	1	0.929	0.8748	0.8314	0.7955	0.7652	0.7391	0.7162	0.6959
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	0.6778	0.6614	0.6465	0.6329	0.6203	0.6088	0.598	0.5879	0.5786
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.5697	0.5614	0.5536	0.5462	0.5392	0.5325	0.5262	0.5201	0.5143
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.5088	0.5035	0.4984	0.4935	0.4888	0.4843	0.4799	0.4757	0.4717
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8
修正系数	0.4677	0.4639	0.4603	0.4567	0.4533	0.4499	0.4467	0.4435	0.4404
容积率	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4	≥5.5		



修正系数	0.4374	0.4345	0.4317	0.4289	0.4263	0.4236	0.4211	
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--

注：（1）当商服用地评估时，要进行商业容积率修正，按照上表修正系数进行修正；

（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；

（3）容积率 ≤ 0.4 时按容积率为0.4时的系数修正，容积率 ≥ 5.5 时按容积率为5.5时的系数修正；

（4）当项目为已建成项目时，建议采用楼层修正；

（5）当待开发项目为商住用地等情况时，商服容积率等于商服计容建筑面积除以分摊的商服用地面积，土地规划条件另有规定的从其规定计算。

（6）当商服用地（含混合用地中的商服部分）地上存在合法建筑或已有详细规划指标时，且能够确定地上各层分布情况，应采用楼层修正进行测算。

（7）当商业计容建筑面积 \leq 底层面积时，应采用楼层修正系数进行评估。

3、商服路线价修正内容

（1）临街深度修正系数

表3-4 商服用地路线价临街深度修正系数表

临街深度（米）	$s \leq 4$	$4 < s \leq 6$	$6 < s \leq 8$	$8 < s \leq 10$	$10 < s \leq 12$
修正系数（Ks）	1.22	1.15	1.19	1.08	1.05
临街深度（米）	$12 < s \leq 15$	$15 < s \leq 18$	$18 < s \leq 20$	$20 < s \leq 22$	$22 < s \leq 24$
修正系数（Ks）	1	0.95	0.92	0.89	0.85
临街深度（米）	$24 < s \leq 26$	$26 < s \leq 28$	$28 < s \leq 30$	$s > 30$	
修正系数（Ks）	0.82	0.79	0.76	0.71	

（2）临街宽度修正修正系数

表3-5 商服用地路线价临街宽度修正系数表

临街宽度（米）	$K < 3$	$3 \leq k < 5$	$5 \leq k < 7$	$7 \leq k < 9$	$9 \leq k < 12$	≥ 12
修正系数（Ks）	0.9	1	1.04	1.07	1.09	1.13

4、区域因素修正系数表及区域因素总修正幅度表

表3-6 商服用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	32.00%
	各片区修正幅度范围	$\pm 0.4\% \sim \pm 3.47\%$
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况、与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	24.00%
	各片区修正幅度范围	$\pm 0.31\% \sim \pm 2.6\%$
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融、酒店、商场等商服配套设施完善程度



指标标准		判断标准
	指标权重值 (Q)	19.00%
	各片区修正幅度范围	±0.24%~±2.06%
人口 状况	指标说明	人口聚集程度、客流人口密度
	指标权重值 (Q)	15.00%
	各片区修正幅度范围	±0.19%~±1.63%
用地 潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	10.00%
	各片区修正幅度范围	±0.13%~±1.09%

注：（1）商服用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

（2）商服用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-7 商服用地各区片区域因素总修正幅度表

区片价编号	修正幅度	区片价编号	修正幅度
SF001	±0.0252	SF051	±0.031
SF002	±0.0286	SF052	±0.0471
SF003	±0.0174	SF053	±0.0691
SF004	±0.0299	SF054	±0.0311
SF005	±0.0547	SF055	±0.0351
SF006	±0.0601	SF056	±0.0321
SF007	±0.0131	SF057	±0.0244
SF008	±0.0199	SF058	±0.0221
SF009	±0.0127	SF059	±0.0249
SF010	±0.0242	SF060	±0.0218
SF011	±0.0306	SF061	±0.0667
SF012	±0.0378	SF062	±0.0567
SF013	±0.0471	SF063	±0.0464
SF014	±0.0528	SF064	±0.0443
SF015	±0.0393	SF065	±0.041
SF016	±0.0588	SF066	±0.0245
SF017	±0.0231	SF067	±0.0076
SF018	±0.0741	SF068	±-0.0038
SF019	±0.0873	SF069	±0.0171
SF020	±0.0428	SF070	±0.0147
SF021	±0.0615	SF071	±0.0135
SF022	±0.0466	SF072	±0.0113
SF023	±0.0665	SF073	±0.0303
SF024	±0.0638	SF074	±0.029
SF025	±0.0078	SF075	±0.028
SF026	±0.038	SF076	±0.0246
SF027	±0.0351	SF077	±0.0219



区片价编号	修正幅度	区片价编号	修正幅度
SF028	±0.0474	SF078	±0.0175
SF029	±0.0544	SF079	±0.005
SF030	±0.0702	SF080	±0.0156
SF031	±0.0456	SF081	±0.0108
SF032	±0.1056	SF082	±0.0108
SF033	±0.0068	SF083	±0.0099
SF034	±0.0219	SF084	±0.0084
SF035	±0.0306	SF085	±0.0058
SF036	±0.0616	SF086	±0.005
SF037	±0.0272	SF087	±0.0662
SF038	±0.0356	SF088	±0.0637
SF039	±0.0215	SF089	±0.0609
SF040	±0.016	SF090	±0.0587
SF041	±0.0183	SF091	±0.0562
SF042	±0.0254	SF092	±0.0622
SF043	±0.0445	SF093	±0.0589
SF044	±0.0329	SF094	±0.0497
SF045	±0.0276	SF095	±0.0481
SF046	±0.011	SF096	±0.0431
SF047	±0.046	SF097	±0.037
SF048	±0.0472	SF098	±0.0411
SF049	±0.02	SF099	±0.0291
SF050	±0.0293	-	-

表3-8商服用地Ⅷ级（奋勇高新区Ⅰ级）区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距镇圩商服中心距离	<400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	距市场距离	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	距酒店/宾馆距离	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<250米	[250,500)米	[500,750)米	[750,1000)米	≥1000米
	距火车站（客运）距离	<11km	[11,11.5)km	[11.5,12)km	[12,12.5)km	≥12.5km



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离 < 9km	距离长途客运站距离 [9,9.5)km	距离长途客运站距离 [9.5,10)km	距离长途客运站距离 [10,10.5)km	距离长途客运站距离 ≥ 10.5km
	距机场距离	<79km	[79,79.5)km	[79.5,80)km	[80,80.5)km	≥80km
	距高速入口距离	距离高速入口 <4000米	距离高速入口 [4000,4500)米	距离高速入口 [4500,5000)米	距离高速入口 [5000,5500)米	距离高速入口 ≥5500米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公共设施完备度	文体娱乐	<1000米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500米
	医卫设施	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	金融设施	<400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
人口密度	客流密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于商业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于商业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对商业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于商业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于商业发展，规划前景差



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-9商服用地Ⅷ级（奋勇高新区Ⅰ级）区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	0.0158	0.0079	0	-0.0077	-0.0153
	距专业市场距离	0.0099	0.005	0	-0.0048	-0.0096
交通条件	距酒店距离	0.0059	0.003	0	-0.0029	-0.0058
	道路通达度	0.0079	0.004	0	-0.0039	-0.0077
	公交便捷度	0.0099	0.005	0	-0.0048	-0.0096
	距火车站（客运）距离	0.002	0.001	0	-0.001	-0.0019
	距长途客运站距离	0.002	0.001	0	-0.001	-0.0019
	距机场距离	0.001	0.0005	0	-0.0005	-0.001
	距高速入口距离	0.001	0.0005	0	-0.0005	-0.001
基础设施完善度	供电	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
	供水	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
	排水	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
公共设施完备度	文体娱乐	0.0039	0.002	0	-0.0019	-0.0038
	医卫设施	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
	金融设施	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.0029
人口密度	客流密度	0.0148	0.0074	0	-0.0072	-0.0144
区域规划	城镇空间规划	0.0059	0.003	0	-0.0029	-0.0058
	城市更新规划	0.0039	0.002	0	-0.0019	-0.0038

表3-10商服用地Ⅷ级（奋勇高新区Ⅱ级）区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距镇圩商服中心距离	<800米	[800,1400)米	[1400,2000)米	[2000,2600)米	≥2600米
	距市场距离	<800米	[800,1400)米	[1400,2000)米	[2000,2600)米	≥2600米
	距酒店/宾馆距离	<1000米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500米



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<800米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000米
	距火车站(客运)距离	<12km	[12,14)km	[14,16)km	[16,18)km	≥18km
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<10km	距离长途客运站距离[10,12)km	距离长途客运站距离[12,14)km	距离长途客运站距离[14,16)km	距离长途客运站距离≥16km
	距机场距离	<80km	[80,82)km	[82,84)km	[84,86)km	≥86km
	距高速入口距离	距离高速入口<3800米	距离高速入口[3800,4800)米	距离高速入口[4800,5800)米	距离高速入口[5800,6800)米	距离高速入口≥6800米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不畅通
公共设施完备度	文体娱乐	<1200米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	[2400,3000)米	≥3000米
	医卫设施	<500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	金融设施	<800米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000米



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
人口密度	客流密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较小	客流人口稀疏，客流小
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于商业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于商业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对商业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于商业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于商业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-11商服用地区级（奋勇高新区Ⅱ级）区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心距离	0.0173	0.0087	0	-0.0082	-0.0164
	距专业市场距离	0.0108	0.0054	0	-0.0052	-0.0103
交通条件	距酒店距离	0.0065	0.0033	0	-0.0031	-0.0062
	道路通达度	0.0087	0.0044	0	-0.0041	-0.0082
	公交便捷度	0.0108	0.0054	0	-0.0052	-0.0103
	距火车站（客运）距离	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0021
	距长途客运站距离	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0021
	距机场距离	0.0011	0.0006	0	-0.0005	-0.001
基础设施完善度	距高速入口距离	0.0011	0.0006	0	-0.0005	-0.001
	供电	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
	供水	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
公共设施完备度	排水	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
	文体娱乐	0.0043	0.0022	0	-0.0021	-0.0041
	医卫设施	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
人口密度	金融设施	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
	客流密度	0.0162	0.0081	0	-0.0077	-0.0154
区域规划	城镇空间规划	0.0065	0.0033	0	-0.0031	-0.0062
	城市更新规划	0.0043	0.0022	0	-0.0021	-0.0041

5、街角地类型修正



表3-12 商服用地街角地修正系数

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1	1.04-1.10	1.12-1.19

6、临路条件修正

表3-13 商服用地临路条件修正系数

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道	临混合型次干道
修正系数	1.25	1.2	1.15	1.1	1
临路条件	临交通型次干道	临交通型主干道	临支路	临老街、临小巷	不临路
修正系数	0.98	0.95	0.9	0.85	0.8

7、其它个别因素修正系数

表3-14 商服用地其它个别因素修正系数表

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

8、土地使用年期修正系数

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。

表3-15 商服用地土地使用年期修正系数（ $r=6.25\%$ ）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0645	0.1253	0.1824	0.2362	0.2869	0.3345	0.3794	0.4216	0.4613	0.4987
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5339	0.5671	0.5982	0.6276	0.6552	0.6812	0.7056	0.7287	0.7503	0.7707
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7899	0.808	0.825	0.841	0.8561	0.8702	0.8836	0.8961	0.908	0.9191
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9296	0.9394	0.9487	0.9574	0.9656	0.9734	0.9806	0.9875	0.9939	1

9、土地开发程度修正

表3-16 土地开发程度修正范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米·土地面积）							合计 （元/ m ² ）
	场地平整	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	
开发费用范围	30~60	25~65	20~45	20~30	15~25	10~20	20~30	140~ 275
1、2级开发费用	60	65	45	30	25	20	30	275
3、4级开发费用	50	50	35	25	20	15	25	220
5级及以上开发 费用	30	35	25	20	15	10	20	155

注：上述取值表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

二、住宅用地宗地地价修正体系

1、容积率修正系数

表3-17 住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 7.0$	≥ 7.0
修正系数	1.2658	$(2.0/r)^{0.34}$	0.6532

表3-18 住宅用地容积率修正系数明细表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2658	1.2254	1.1897	1.1577	1.1289	1.1028	1.0788	1.0568	1.0365
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0176	1	0.9835	0.9681	0.9536	0.9399	0.9269	0.9147	0.903
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6



修正系数	0.8919	0.8813	0.8712	0.8616	0.8523	0.8434	0.8349	0.8267	0.8189
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8113	0.8039	0.7969	0.79	0.7834	0.777	0.7709	0.7649	0.759
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.7534	0.7479	0.7426	0.7374	0.7323	0.7274	0.7226	0.718	0.7134
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.5	≥7	
修正系数	0.709	0.7046	0.7004	0.6963	0.6922	0.6883	0.6698	0.6532	

注：（1）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）容积率<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；
（3）当待估宗地容积率<1.0时，容积率修正系数按容积率为1.0的修正系数进行取值。

2、区域因素修正系数表及区域因素总修正幅度表

表3-19 住宅用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内学校、医院、金融、酒店、商场、市场等公共配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	29.00%
	各片区修正幅度范围	±0.38%~±2.11%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值(Q)	21.00%
	各片区修正幅度范围	±0.27%~±1.53%
环境状况	指标说明	区域内环境条件，区域是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值(Q)	19.00%
	各片区修正幅度范围	±0.25%~±1.39%
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值(Q)	15.00%
	各片区修正幅度范围	±0.12%~±1.09%
人口状况	指标说明	常住人口密度
	指标权重值(Q)	10.00%
	各片区修正幅度范围	±0.13%~±0.73%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	6.00%
	各片区修正幅度范围	±0.13%~±1.09%

注：（1）住宅用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；
（2）住宅用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-20 住宅用地各区片区域因素总修正幅度表



湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目

区片价编号	修正幅度	区片价编号	修正幅度
ZZ001	±0.0232	ZZ054	±0.0288
ZZ002	±0.028	ZZ055	±0.0318
ZZ003	±0.0283	ZZ056	±0.0206
ZZ004	±0.0218	ZZ057	±0.0277
ZZ005	±0.0259	ZZ058	±0.03
ZZ006	±0.0139	ZZ059	±0.0347
ZZ007	±0.0206	ZZ060	±0.0356
ZZ008	±0.0235	ZZ061	±0.0329
ZZ009	±0.0288	ZZ062	±0.0349
ZZ010	±0.0285	ZZ063	±0.0283
ZZ011	±0.0288	ZZ064	±0.0146
ZZ012	±0.0294	ZZ065	±0.0256
ZZ013	±0.0287	ZZ066	±0.0222
ZZ014	±0.0262	ZZ067	±0.0302
ZZ015	±0.0193	ZZ068	±0.0356
ZZ016	±0.0168	ZZ069	±0.0249
ZZ017	±0.027	ZZ070	±0.0237
ZZ018	±0.0219	ZZ071	±0.021
ZZ019	±0.0201	ZZ072	±0.0224
ZZ020	±0.0165	ZZ073	±0.021
ZZ021	±0.0385	ZZ074	±0.0159
ZZ022	±0.0468	ZZ075	±0.0158
ZZ023	±0.0405	ZZ076	±0.0144
ZZ024	±0.0544	ZZ077	±0.0337
ZZ025	±0.0255	ZZ078	±0.0218
ZZ026	±0.0308	ZZ079	±0.03
ZZ027	±0.0569	ZZ080	±0.0202
ZZ028	±0.0313	ZZ081	±0.0279
ZZ029	±0.0302	ZZ082	±0.0158
ZZ030	±0.0351	ZZ083	±0.0219
ZZ031	±0.0359	ZZ084	±0.0218
ZZ032	±0.0367	ZZ085	±0.0209
ZZ033	±0.0418	ZZ086	±0.0366
ZZ034	±0.0369	ZZ087	±0.0368
ZZ035	±0.0347	ZZ088	±0.0344
ZZ036	±0.0218	ZZ089	±0.0132
ZZ037	±0.0319	ZZ090	±0.0353
ZZ038	±0.0443	ZZ091	±0.0156
ZZ039	±0.0452	ZZ092	±0.0392
ZZ040	±0.0479	ZZ093	±0.0236
ZZ041	±0.0349	ZZ094	±0.0367
ZZ042	±0.0298	ZZ095	±0.0301
ZZ043	±0.0529	ZZ096	±0.027



区片价编号	修正幅度	区片价编号	修正幅度
ZZ044	±0.0524	ZZ097	±0.0267
ZZ045	±0.0366	ZZ098	±0.0963
ZZ046	±0.0498	ZZ099	±0.0474
ZZ047	±0.0431	ZZ100	±0.0652
ZZ048	±0.0316	ZZ101	±0.0525
ZZ049	±0.0227	ZZ102	±0.0967
ZZ050	±0.0254	ZZ103	±0.1218
ZZ051	±0.0289	ZZ104	±0.0883
ZZ052	±0.0237	ZZ105	±0.1179
ZZ053	±0.0321	——	——

表3-21住宅用地X级（奋勇高新区I级）区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	小学教育设施	<500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	中学教育设施	<500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	大学教育设施	<14km	[14,15)km	[15,16)km	[16,17)km	≥17km
	医卫设施	<400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	文体娱乐	<1000米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500米
	金融设施	<400米	[400,900)米	[900,1400)米	[1400,1900)米	≥1900米



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<250米	[250,500)米	[500,750)米	[750,1000)米	≥1000米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<9km	距离长途客运站距离[9,10)km	距离长途客运站距离[10,11)km	距离长途客运站距离[11,12)km	距离长途客运站距离≥12km
	距火车站(客运)站距离	<11km	[11,12)km	[12,13)km	[13,14)km	≥14km
	距机场距离	<79km	[79,80)km	[80,81)km	[81,82)km	≥82km
	距高速入口距离	距离高速入口<4000米	距离高速入口[4000,4800)米	距离高速入口[4800,5600)米	距离高速入口[5600,6400)米	距离高速入口≥6400米
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过简单净化后可使用，水质一般	所在区域水质较差，水质污染较重	所在区域水质差，水质污染严重，无法使用
	空气污染	所在区域空气清新，空气质量高，无污染	所在区域空气较清新，空气质量较高，基本无污染	所在区域空气质量一般，对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染，空气质量较低，对呼吸产生一定的影响，污染较重	所在区域空气受到工业污染，空气质量低，对呼吸产生较大影响，污染严重
	噪声污染	周边安静，无噪音污染	周边较安静，基本无噪音污染	周边有轻微的噪音，但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音，对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源，严重影响睡眠



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<500米	[500,1000)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
	距农贸市场距离	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-22住宅用地X级(奋勇高新区I级)区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0048
	供水	0.0041	0.0021	0	-0.0019	-0.0038
	排水	0.0041	0.0021	0	-0.0019	-0.0038
公用设施完备度	小学教育设施	0.0041	0.0021	0	-0.0019	-0.0038
	中学教育设施	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029



因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	大学教育设施	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	医卫设施	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
	文体娱乐	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	金融设施	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
交通条件	道路通达度	0.0083	0.0042	0	-0.0038	-0.0076
	公交便捷度	0.0083	0.0042	0	-0.0038	-0.0076
	距长途客运站距离	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	距火车站(客运)站距离	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	距机场距离	0.001	0.0005	0	-0.0005	-0.001
	距高速入口距离	0.001	0.0005	0	-0.0005	-0.001
环境条件	水污染	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	空气污染	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
	噪声污染	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
	工程地质条件	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	地势条件	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	自然景观	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
	人文景观	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
繁华程度	距商服中心距离	0.0083	0.0042	0	-0.0038	-0.0076
	距农贸市场距离	0.0073	0.0037	0	-0.0034	-0.0067
人口密度	居住集聚度	0.0104	0.0052	0	-0.0048	-0.0095
区域规划	城镇空间规划	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
	城市更新规划	0.003	0.0015	0	-0.0015	-0.0029

表3-23住宅用地XI级(奋勇高新区II级)区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高,全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高,全年断电次数较少,且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高,全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低,全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低,断电频繁,对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高,全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高,全年断水次数较少,且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高,全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低,全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低,断水频繁,对生活生产产生较大的影响



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污分流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污分流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	小学教育设施	<700 米	[700,1200) 米	[1200,1700) 米	[1700,2200) 米	≥2200 米
	中学教育设施	<1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
	大学教育设施	<14km	[14,15)km	[15,16)km	[16,17)km	≥17km
	医卫设施	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	文体娱乐	<1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
	金融设施	<1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离 < 8km	距离长途客运站距离 [8,10)km	距离长途客运站距离 [10,12)km	距离长途客运站距离 [12,14)km	距离长途客运站距离 ≥ 14km
	距火车站(客运)站距离	<10km	[10,12)km	[12,14)km	[14,16)km	≥16km
	距机场距离	<78km	[78,82)km	[82,84)km	[84,86)km	≥86km
	距高速入口距离	距离高速入口 <3000 米	距离高速入口 [3000,4000) 米	距离高速入口 [4000,5000) 米	距离高速入口 [5000,6000) 米	距离高速入口 ≥6000 米



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过简单净化后可使用，水质一般	所在区域水质较差，水质污染较重	所在区域水质差，水质污染严重，无法使用
	空气污染	所在区域空气清新，空气质量高，无污染	所在区域空气较清新，空气质量较高，基本无污染	所在区域空气质量一般，对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染，空气质量较低，对呼吸产生一定的影响，污染较严重	所在区域空气受到工业污染，空气质量低，对呼吸产生较大影响，污染严重
	噪声污染	周边安静，无噪音污染	周边较安静，基本无噪音污染	周边有轻微的噪音，但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音，对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源，严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥2500 米
	距农贸市场距离	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于居住前景，规划前景好	重点规划区，且较有利于居住前景，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对居住前景无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于居住，规划前景较差	一般规划区，但不适于居住前景，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-24住宅用地XI级（奋勇高新区II级）区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0049	0.0025	0	-0.0023	-0.0045
	供水	0.0039	0.002	0	-0.0018	-0.0036
	排水	0.0039	0.002	0	-0.0018	-0.0036
公用设施完备度	小学教育设施	0.0039	0.002	0	-0.0018	-0.0036
	中学教育设施	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	大学教育设施	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	医卫设施	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	文体娱乐	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	金融设施	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
交通条件	道路通达度	0.0079	0.004	0	-0.0037	-0.0073
	公交便捷度	0.0079	0.004	0	-0.0037	-0.0073
	距长途客运站距离	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	距火车站（客运）站距离	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	距机场距离	0.001	0.0005	0	-0.0005	-0.0009
	距高速入口距离	0.001	0.0005	0	-0.0005	-0.0009
环境条件	水污染	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	空气污染	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	噪声污染	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	工程地质条件	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	地势条件	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	自然景观	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	人文景观	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
繁华程度	距商服中心距离	0.0079	0.004	0	-0.0037	-0.0073
	距农贸市场距离	0.0069	0.0035	0	-0.0032	-0.0064
人口密度	居住集聚度	0.0099	0.005	0	-0.0046	-0.0091
区域规划	城镇空间规划	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	城市更新规划	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027



3、临海修正

湛江市区及下辖各镇的临海宗地，其住宅用途的用地在临海宗地线以内50米部分的基准地价在原基准地价的基础上增加10%。

4、临路条件修正

表3-25 住宅用地临路条件修正系数表

临路条件	临生活型道路	临混合型道路	临商业街	临支路	临交通型道路/市场道路	临老街、临小巷	不临路
修正系数	1.1	1.05	1.03	1	0.95	0.9	0.85

5、其它个别因素修正系数

表3-26 住宅用地其它个别因素修正系数表

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观条件	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06



6、楼层分配系数

表3-27 多层住宅（步梯楼）楼层分配系数

所在楼层		所在楼层分配系数表								
		1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
总楼层	共1层	1								
	共2层	0.9727	1.0273							
	共3层	0.9949	1.0505	0.9546						
	共4层	0.9426	1.0287	1.0937	0.935					
	共5层	0.9516	1.0373	1.0714	1.0183	0.9214				
	共6层	0.9456	1.0296	1.063	1.011	1.0506	0.9002			
	共7层	0.9401	1.0413	1.0751	1.0231	1.0627	0.979	0.8787		
	共8层	0.9553	1.0611	1.0964	1.0419	1.0835	0.9962	0.9249	0.8407	
	共9层	0.9749	1.0833	1.1192	1.0635	1.1059	1.0169	0.9436	0.8916	0.8011

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层以下且无电梯配备的普通住宅楼。

表3-28 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数1

所在楼层		所在楼层分配系数表											
		1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层	10层	11层	12层
总楼层	共7层	0.9648	0.9938	1.0085	1.0227	1.0371	1.0227	0.9504					
	共8层	0.964	0.993	1.0073	1.0216	1.0363	1.0216	1.0073	0.9489				
	共9层	0.9668	0.9967	1.0119	1.0267	1.0418	1.0267	1.0119	0.9967	0.9208			
	共10层	0.9337	0.9636	0.9789	0.9937	1.009	1.0241	1.0392	1.0542	1.0392	0.9644		
	共11层	0.9343	0.9637	0.9785	0.9934	1.0082	1.023	1.0376	1.0524	1.0376	1.023	0.9483	



总楼层	所在楼层	所在楼层分配系数表											
		1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层	10层	11层	12层
	共 12 层	0.9234	0.9534	0.9688	0.9836	0.9987	1.0138	1.0287	1.044	1.0589	1.044	1.0287	0.954
	共 13 层	0.8978	0.9266	0.9412	0.98	0.9938	1.0074	1.0212	1.0348	1.0279	1.0422	1.0567	1.0712
	共 14 层	0.9079	0.9346	0.9481	0.9614	0.975	0.9883	1.0019	1.0152	1.0287	1.0421	1.0556	1.0689
	共 15 层	0.9026	0.9292	0.9425	0.9555	0.9688	0.9821	0.9956	1.0089	1.0222	1.0355	1.0488	1.0754
	共 16 层	0.9017	0.928	0.9413	0.9546	0.9678	0.9809	0.9942	1.0074	1.0205	1.0337	1.047	1.0603
	共 17 层	0.9011	0.9273	0.9404	0.9534	0.9665	0.9798	0.9931	1.0062	1.0193	1.0324	1.0455	1.0588
	共 18 层	0.8888	0.9162	0.9298	0.9436	0.9574	0.971	0.9848	0.9984	1.0119	1.0253	1.0391	1.0534
	共 19 层	0.8913	0.9184	0.932	0.9457	0.9591	0.9591	0.9729	0.9866	1.0136	1.0273	1.0409	1.0543
	共 20 层	0.8825	0.9094	0.9229	0.9362	0.9497	0.963	0.9765	0.9898	1.0031	1.0166	1.0301	1.0434
	共 21 层	0.8748	0.9017	0.9152	0.9284	0.9418	0.9553	0.9687	0.9822	0.9954	1.009	1.0225	1.0357
	共 22 层	0.8664	0.8933	0.907	0.9205	0.9342	0.9477	0.9611	0.9748	0.9883	1.0018	1.0155	1.029
	共 23 层	0.8625	0.8903	0.9041	0.9177	0.9316	0.9455	0.9591	0.973	0.9868	1.0007	1.0143	1.0282
	共 24 层	0.8477	0.8759	0.89	0.9042	0.9183	0.9324	0.9465	0.9606	0.9747	0.9889	1.003	1.0171
	共 25 层	0.8446	0.8725	0.8866	0.9006	0.9144	0.9285	0.9426	0.9564	0.9702	0.9842	0.9983	1.0124
	共 26 层	0.844	0.8707	0.884	0.8973	0.9108	0.9241	0.9374	0.9507	0.9642	0.9775	0.991	1.0043
	共 27 层	0.8338	0.861	0.8743	0.8879	0.9017	0.9151	0.9287	0.9423	0.9558	0.9694	0.983	0.9964
	共 28 层	0.8237	0.8511	0.865	0.8787	0.8923	0.9063	0.9199	0.9336	0.9475	0.9612	0.9749	0.9888
	共 29 层	0.8153	0.8431	0.857	0.8708	0.8847	0.8986	0.9125	0.9263	0.9402	0.9541	0.968	0.9818
	共 30 层	0.8095	0.8377	0.8519	0.866	0.8804	0.8943	0.9084	0.9228	0.9369	0.9511	0.9652	0.9793
	共 31 层	0.8153	0.8425	0.8564	0.87	0.8836	0.8973	0.9109	0.9245	0.9384	0.952	0.9656	0.9792
	共 32 层	0.8161	0.8434	0.8569	0.8707	0.8842	0.8977	0.9114	0.925	0.9385	0.9522	0.9655	0.9792
	共 33 层	0.8115	0.8395	0.8533	0.8674	0.8813	0.8952	0.9093	0.9231	0.937	0.9511	0.965	0.9788
	共 34 层	0.8066	0.8354	0.8498	0.8641	0.8786	0.8928	0.9073	0.9215	0.936	0.9502	0.9647	0.9789
	共 35 层	0.8148	0.8425	0.8563	0.8701	0.884	0.8978	0.9116	0.9254	0.939	0.9528	0.9669	0.9807
	共 36 层	0.8169	0.8444	0.8583	0.8722	0.8858	0.8997	0.9133	0.927	0.9408	0.9547	0.9683	0.9822



表3-29 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数2

所在楼层 总楼层		所在楼层分配系数表												
		13层	14层	15层	16层	17层	18层	19层	20层	21层	22层	23层	24层	
总楼层	共7层													
	共8层													
	共9层													
	共10层													
	共11层													
	共12层													
	共13层	0.9992												
	共14层	1.0825	0.9898											
	共15层	1.0754	1.0621	0.9954										
	共16层	1.0733	1.0603	1.047	0.982									
	共17层	1.0718	1.0588	1.0455	1.0324	0.9677								
	共18层	1.0672	1.0808	1.0672	1.0534	1.0396	0.9721							
	共19层	1.0682	1.0819	1.0682	1.0543	1.0409	1.0273	0.958						
	共20层	1.057	1.0703	1.0836	1.0703	1.057	1.0434	1.0301	0.9651					
	共21层	1.0491	1.0626	1.076	1.0895	1.076	1.0626	1.0491	1.0357	0.9687				
	共22层	1.0427	1.0562	1.0696	1.0833	1.0968	1.0833	1.0696	1.0562	1.0427	0.96			
	共23层	1.042	1.0559	1.0698	1.0834	1.0973	1.0834	1.0698	1.0559	1.042	1.0282	0.9585		
	共24层	1.0312	1.0453	1.0594	1.0736	1.0874	1.1018	1.1018	1.0874	1.0736	1.0594	1.0453	0.9745	
	共25层	1.0262	1.0402	1.054	1.0681	1.0822	1.096	1.11	1.096	1.0822	1.0681	1.054	1.0402	
共26层	1.0176	1.0308	1.0444	1.0576	1.0709	1.0842	1.0977	1.111	1.0977	1.0842	1.0709	1.0576		
共27层	1.0102	1.0235	1.0371	1.0507	1.0643	1.0779	1.0915	1.1048	1.1184	1.1048	1.0915	1.0779		
共28层	1.0025	1.0162	1.0301	1.0438	1.0574	1.0714	1.085	1.0987	1.1126	1.1263	1.1126	1.0987		
共29层	0.9839	1.0096	1.0235	1.0373	1.0512	1.0651	1.079	1.0928	1.1067	1.1206	1.1345	1.1206		



总楼层	所在楼层	所在楼层分配系数表											
		13层	14层	15层	16层	17层	18层	19层	20层	21层	22层	23层	24层
	共30层	0.9935	1.0076	1.0217	1.0359	1.0502	1.0644	1.0783	1.0924	1.1068	1.1209	1.135	1.1209
	共31层	0.9928	1.0067	1.0203	1.0339	1.0475	1.0614	1.075	1.0886	1.1022	1.1158	1.1297	1.1158
	共32层	0.9928	1.0063	1.02	1.0335	1.0471	1.0608	1.0743	1.0878	1.1016	1.1151	1.1286	1.1151
	共33层	0.9929	1.0068	1.0207	1.0348	1.0486	1.0628	1.0766	1.0905	1.1046	1.1184	1.1326	1.1184
	共34层	0.9934	1.0076	1.0221	1.0364	1.0508	1.0651	1.0796	1.0938	1.1083	1.1228	1.137	1.1228
	共35层	0.9943	1.0081	1.022	1.0358	1.0496	1.0635	1.0773	1.0911	1.1049	1.1188	1.1326	1.1188
	共36层	0.9959	1.0097	1.0234	1.0373	1.0509	1.0648	1.0784	1.0923	1.1059	1.1198	1.1334	1.1198

表3-30 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数3

总楼层	所在楼层	所在楼层分配系数表											
		25层	26层	27层	28层	29层	30层	31层	32层	33层	34层	35层	36层
总楼层	共7层												
	共8层												
	共9层												
	共10层												
	共11层												
	共12层												
	共13层												
	共14层												
	共15层												
	共16层												
	共17层												
	共18层												
	共19层												
共20层													



总楼层	所在楼层	所在楼层分配系数表											
		25层	26层	27层	28层	29层	30层	31层	32层	33层	34层	35层	36层
	共 21 层												
	共 22 层												
	共 23 层												
	共 24 层												
	共 25 层	0.9715											
	共 26 层	1.0444	0.975										
	共 27 层	1.0643	1.0507	0.983									
	共 28 层	1.085	1.0714	1.0574	0.9879								
	共 29 层	1.1067	1.0928	1.079	1.0651	0.9792							
	共 30 层	1.1068	1.0924	1.0783	1.0644	1.0502	0.9768						
	共 31 层	1.1022	1.0886	1.075	1.0614	1.0475	1.0475	0.9524					
	共 32 层	1.1016	1.0878	1.0743	1.0608	1.0471	1.0471	1.02	0.9375				
	共 33 层	1.1046	1.0905	1.0766	1.0628	1.0486	1.0486	1.0207	1.0068	0.9206			
	共 34 层	1.1083	1.0938	1.0796	1.0651	1.0508	1.0508	1.0221	1.0076	0.9934	0.9029		
	共 35 层	1.1049	1.0911	1.0773	1.0635	1.0496	1.0496	1.022	1.0081	0.9943	0.9807	0.9002	
	共 36 层	1.1059	1.0923	1.0784	1.0648	1.0509	1.0509	1.0234	1.0097	0.9959	0.9822	0.9683	0.8821

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，即楼层为6层以上且配备电梯的普通住宅楼；

（3）当总楼层 $36 < F \leq 50$ 时，第n层的分配系数按下列公式计算： $F_n = -0.0006x^2 + 0.0285x + 0.781$ ，顶层按 F_{n-1} 计算值减去0.015计算。

（本页余下空白）



7、土地使用年期修正系数

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。

表3-31 住宅用地土地使用年期修正系数表（r=5.33%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.052	0.1013	0.1482	0.1926	0.2349	0.275	0.313	0.3492	0.3835	0.416
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.447	0.4763	0.5042	0.5306	0.5558	0.5796	0.6023	0.6238	0.6442	0.6635
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6819	0.6994	0.716	0.7317	0.7467	0.7609	0.7743	0.7871	0.7993	0.8108
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8217	0.8321	0.842	0.8514	0.8603	0.8687	0.8767	0.8843	0.8916	0.8984
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9049	0.9111	0.917	0.9226	0.9278	0.9329	0.9376	0.9422	0.9465	0.9505
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9544	0.9581	0.9616	0.9649	0.968	0.971	0.9739	0.9766	0.9791	0.9815
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9839	0.986	0.9881	0.9901	0.992	0.9937	0.9954	0.997	0.9986	1

7、土地开发程度修正（同商服用地）

湛江市市区及下辖各镇住宅用地的土地开发程度修正，按《土地开发程度修正范围表》进行修正，详细见表3-16。

三、工业用地宗地地价修正体系

1、容积率修正

考虑到湛江市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际，此次基准地价更新成果，工业用地不作容积率修正。



2、区域因素修正系数表及区域因素总修正幅度表

表3-32 工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	31.00%
	各片区修正幅度范围	±0.35% ~ ±5.74%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率、排水状况、供电保障率
	指标权重值 (Q)	25.00%
	各片区修正幅度范围	±0.29% ~ ±4.63%
产业聚集效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	22.00%
	各片区修正幅度范围	±0.25% ~ ±4.07%
环境状况	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	13.00%
	各片区修正幅度范围	±0.15% ~ ±2.41%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	9.00%
	各片区修正幅度范围	±0.10% ~ ±1.67%

注：（1）工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

（2）工业用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-33 工业用地各区片区域因素总修正幅度表

区片价编号	修正幅度	区片价编号	修正幅度
GY001	±0.0383	GY041	±0.0414
GY002	±0.0196	GY042	±0.0302
GY003	±0.0121	GY043	±0.0417
GY004	±0.0269	GY044	±0.036
GY005	±0.0186	GY045	±0.0115
GY006	±0.0309	GY046	±0.0121
GY007	±0.0182	GY047	±0.0069
GY008	±0.0286	GY048	±0.0113
GY009	±0.0492	GY049	±0.0145
GY010	±0.0493	GY050	±0.0154
GY011	±0.0423	GY051	±0.0055
GY012	±0.0298	GY052	±0.0093
GY013	±0.0486	GY053	±0.0095



区片价编号	修正幅度	区片价编号	修正幅度
GY014	±0.0379	GY054	±0.0478
GY015	±0.0225	GY055	±0.0479
GY016	±0.0239	GY056	±0.0479
GY017	±0.0382	GY057	±0.046
GY018	±0.0269	GY058	±0.0415
GY019	±0.0232	GY059	±0.0467
GY020	±0.0243	GY060	±0.0407
GY021	±0.0264	GY061	±0.0467
GY022	±0.0301	GY062	±0.0554
GY023	±0.0395	GY063	±0.0278
GY024	±0.0337	GY064	±0.0415
GY025	±0.0198	GY065	±0.0182
GY026	±0.0286	GY066	±0.0718
GY027	±0.0453	GY067	±0.0648
GY028	±0.0365	GY068	±0.0871
GY029	±0.0429	GY069	±0.1277
GY030	±0.0417	GY070	±0.0574
GY031	±0.0343	GY071	±0.0273
GY032	±0.0294	GY072	±0.039
GY033	±0.0399	GY073	±0.0393
GY034	±0.0463	GY074	±0.0467
GY035	±0.0333	GY075	±0.051
GY036	±0.0467	GY076	±0.0531
GY037	±0.04	GY077	±0.0884
GY038	±0.0468	GY078	±0.0889
GY039	±0.0311	GY079	±0.0783
GY040	±0.0259	-	-

表3-34工业用地Ⅶ级（奋勇高新区Ⅰ级）区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离长途客运站距离 < 9.2km	距离长途客运站距离 [9.2,9.5)km	距离长途客运站距离 [9.5,9.8)km	距离长途客运站距离 [9.8,10.1)km	距离长途客运站距离 ≥ 10.1km
	距火车站（货运）距离	<11km	[11,11.3)km	[11.3,11.6)km	[11.6,11.9)km	≥11.9km



因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	距港口距离	<16km	[16,16.3)km	[16.3,16.6)km	[16.6,16.9)km	≥16.9km
	距高速入口距离	距离高速入口<4000米	距离高速入口 [4000,4300) 米	距离高速入口 [4300,4600) 米	距离高速入口 [4600,4900) 米	距离高速入口 ≥4900米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-35工业用地Ⅶ级（奋勇高新区Ⅰ级）区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0128	0.0064	0	-0.0068	-0.0135
	距货运站距离	0.0063	0.0032	0	-0.0033	-0.0066
	距高速入口距离	0.0069	0.0035	0	-0.0036	-0.0072
基础设施完善度	供电	0.008	0.004	0	-0.0042	-0.0084
	供水	0.0075	0.0038	0	-0.004	-0.0079
	排水	0.0067	0.0034	0	-0.0036	-0.0071
环境条件	工程地质条件	0.0107	0.0054	0	-0.0057	-0.0113
	地势条件	0.01	0.005	0	-0.0053	-0.0105
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0106	0.0053	0	-0.0056	-0.0111
区域规划	国土空间规划	0.005	0.0025	0	-0.0027	-0.0053
	城市更新规划	0.0035	0.0018	0	-0.0019	-0.0037

表3-36工业用地Ⅷ级（奋勇高新区Ⅱ级）区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离长途客运站距离 < 9.5km	距离长途客运站距离 [9.5,11.5)km	距离长途客运站距离 [11.5,12.5)km	距离长途客运站距离 [12.5,14.5)km	距离长途客运站距离 ≥ 14.5km
	距火车站（货运）距离	<11km	[11,13)km	[13,15)km	[15,17)km	≥17km



因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	距港口距离	<16km	[16,18)km	[18,20)km	[20,22)km	≥22km
	距高速入口距离	距离高速入口<4000米	距离高速入口 [4000,5000) 米	距离高速入口 [5000,6000) 米	距离高速入口 [6000,7000) 米	距离高速入口 ≥7000米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但工业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-37工业用地Ⅷ级（奋勇高新区Ⅱ级）区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0123	0.0062	0	-0.0065	-0.013
	距货运站距离	0.0035	0.0018	0	-0.0019	-0.0037
	距火车站（货运）距离	0.0044	0.0022	0	-0.0023	-0.0046
	距港口距离	0.0035	0.0018	0	-0.0019	-0.0037
	距高速入口距离	0.0035	0.0018	0	-0.0019	-0.0037
基础设施完善度	供电	0.0088	0.0044	0	-0.0047	-0.0093
	供水	0.007	0.0035	0	-0.0037	-0.0074
	排水	0.0062	0.0031	0	-0.0033	-0.0065
环境条件	工程地质条件	0.0097	0.0049	0	-0.0051	-0.0102
	地势条件	0.0097	0.0049	0	-0.0051	-0.0102
产业聚集效益	产业聚集影响度	0.0115	0.0058	0	-0.006	-0.012
区域规划	国土空间规划	0.0044	0.0022	0	-0.0023	-0.0046
	城市更新规划	0.0035	0.0018	0	-0.0019	-0.0037

3、临路条件修正

表3-38工业用地临路条件修正系数表

临路条件	临交通主干道	临交通次干道	临混合型干道	临支路	不临路
修正系数	1.15	1.08	1	0.9	0.8

4、其它个别因素修正系数



表3-39 工业用地其它个别因素修正系数表

优劣度	好	较好	一般	较差	劣
因素					
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.04	0.02	0	-0.03	-0.04

5、土地使用年期修正系数

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——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-40 工业用地使用年期修正系数表（r=5.05%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0525	0.1026	0.1502	0.1955	0.2387	0.2797	0.3188	0.3561	0.3915	0.4252
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4573	0.4879	0.517	0.5447	0.571	0.5961	0.62	0.6428	0.6644	0.685
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7046	0.7233	0.7411	0.758	0.7741	0.7894	0.804	0.8179	0.8312	0.8438
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8557	0.8671	0.878	0.8883	0.8982	0.9076	0.9165	0.925	0.933	0.9407
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9481	0.955	0.9617	0.968	0.974	0.9797	0.9852	0.9904	0.9953	1

6、土地开发程度修正（同商服用地）

湛江市市区及下辖各镇工业用地的土地开发程度修正，按《土地开



发程度修正范围表》进行修正，详细见表3-16。

四、公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

1、容积率修正

表3-41 容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 5.0$	≥ 5.0
修正系数	1.1637	$(1.5/r)^{0.374}$	0.6374

表3-42 公共管理与公共服务用地容积率修正系数明细表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.1637	1.123	1.087	1.055	1.0261	1	0.9762	0.9543	0.9341
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9154	0.898	0.8818	0.8665	0.8523	0.8388	0.8261	0.8141	0.8027
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.7918	0.7815	0.7716	0.7622	0.7532	0.7446	0.7364	0.7284	0.7208
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7134	0.7063	0.6995	0.6929	0.6866	0.6804	0.6744	0.6687	0.6631
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5				
修正系数	0.6576	0.6524	0.6473	0.6423	0.6374				

注：表3-42系数明细表是由表3-41公式计算的修正系数明细，除表3-42中列出的修正系数外，其它修正通过表3-41中公式计算获取。

2、区域因素修正系数表及区域因素总修正幅度表

表3-43 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、超市、中小学、停车场等住宅配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	29.00%
	各片区修正幅度范围	$\pm 0.41\% \sim \pm 2.77\%$
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	21.00%
	各片区修正幅度范围	$\pm 0.29\% \sim \pm 2.00\%$
环境条件	指标说明	区域内环境条件，区域是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	19.00%



指标标准		判断标准
人口状况	各片区修正幅度范围	$\pm 0.27\% \sim \pm 1.82\%$
	指标说明	常住人口密度
	指标权重值 (Q)	12.00%
	各片区修正幅度范围	$\pm 0.17\% \sim \pm 1.15\%$
繁华程度	指标说明	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	11.00%
	各片区修正幅度范围	$\pm 0.15\% \sim \pm 1.05\%$
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	8.00%
	各片区修正幅度范围	$\pm 0.11\% \sim \pm 0.76\%$

注：（1）公共管理与公共服务用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

（2）公共管理与公共服务用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-44 公共管理与公共服务用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
GFY001	± 0.0593	GFY046	± 0.0257
GFY002	± 0.0381	GFY047	± 0.0183
GFY003	± 0.066	GFY048	± 0.0631
GFY004	± 0.066	GFY049	± 0.05
GFY005	± 0.0536	GFY050	± 0.0223
GFY006	± 0.0789	GFY051	± 0.0396
GFY007	± 0.0738	GFY052	± 0.0415
GFY008	± 0.0523	GFY053	± 0.035
GFY009	± 0.0579	GFY054	± 0.0413
GFY010	± 0.0709	GFY055	± 0.0264
GFY011	± 0.0709	GFY056	± 0.025
GFY012	± 0.0584	GFY057	± 0.0228
GFY013	± 0.0697	GFY058	± 0.0228
GFY014	± 0.0727	GFY059	± 0.018
GFY015	± 0.0389	GFY060	± 0.0168
GFY016	± 0.0481	GFY061	± 0.0142
GFY017	± 0.0517	GFY062	± 0.0063
GFY018	± 0.0522	GFY063	± 0.0043
GFY019	± 0.0532	GFY064	± 0.0366
GFY020	± 0.0322	GFY065	± 0.0292
GFY021	± 0.0438	GFY066	± 0.048
GFY022	± 0.0543	GFY067	± 0.0395
GFY023	± 0.0734	GFY068	± 0.0451
GFY024	± 0.0636	GFY069	± 0.0866



区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
GFY025	±0.0681	GFY070	±0.0956
GFY026	±0.0585	GFY071	±0.0899
GFY027	±0.0517	GFY072	±0.0884
GFY028	±0.0431	GFY073	±0.0765
GFY029	±0.037	GFY074	±0.0254
GFY030	±0.0146	GFY075	±0.0187
GFY031	±0.014	GFY076	±0.0221
GFY032	±0.031	GFY077	±0.038
GFY033	±0.0495	GFY078	±0.0324
GFY034	±0.0635	GFY079	±0.0367
GFY035	±0.0472	GFY080	±0.0355
GFY036	±0.0612	GFY081	±0.0534
GFY037	±0.0574	GFY082	±0.0524
GFY038	±0.0689	GFY083	±0.0158
GFY039	±0.0306	GFY084	±0.0686
GFY040	±0.0392	GFY085	±0.0286
GFY041	±0.0492	GFY086	±0.0356
GFY042	±0.0284	GFY087	±0.0203
GFY043	±0.0185	GFY088	±0.0229
GFY044	±0.0307	GFY089	±0.0227
GFY045	±0.0154	GFY090	±0.0203

表3-45公共管理与公共服务用地Ⅶ级（奋勇高新区Ⅰ级）区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污分流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅



因素因子		优	较优	一般	较差	劣
公用设施完备度	距小学教育设施距离	<500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	距中学教育设施距离	<500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	距大学教育设施距离	<79km	[79,80)km	[80,81)km	[81,82)km	≥82km
	距医卫设施距离	<400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	距文体娱乐距离	<1000米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500米
	距金融设施距离	<400米	[400,900)米	[900,1400)米	[1400,1900)米	≥1900米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<400米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<9km	距离长途客运站距离[9,10)km	距离长途客运站距离[10,11)km	距离长途客运站距离[11,12)km	距离长途客运站距离≥12km
	距火车站(客运)距离	<11km	[11,12)km	[12,13)km	[13,14)km	≥14km
	距机场距离	<79km	[79,80)km	[80,81)km	[81,82)km	≥82km
	距高速路出入口距离	距离高速入口<4000米	距离高速入口[4000,4800)米	距离高速入口[4800,5600)米	距离高速入口[5600,6400)米	距离高速入口≥6400米
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过简单净化后可使用，水质一般	所在区域水质较差，水质污染较重	所在区域水质差，水质污染严重，无法使用



因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	空气污染	所在区域空气清新, 空气质量高, 无污染	所在区域空气较清新, 空气质量较高, 基本无污染	所在区域空气质量一般, 对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染, 空气质量较低, 对呼吸产生一定的影响, 污染较严重	所在区域空气受到工业污染, 空气质量低, 对呼吸产生较大影响, 污染严重
	噪声污染	周边安静, 无噪音污染	周边较安静, 基本无噪音污染	周边有轻微的噪音, 但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音, 对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源, 严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
商服繁华程度	商服中心	<400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，宜未在三旧改造规划内

表3-46公共管理与公共服务用地Ⅶ级（奋勇高新区Ⅰ级）区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0048
	供水	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0048
	排水	0.0041	0.0021	0	-0.0019	-0.0038
公用设施完备度	距小学教育设施距离	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
	距中学教育设施距离	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
	距大学教育设施距离	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	距医卫设施距离	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
	距文体娱乐距离	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	距金融设施距离	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
交通条件	道路通达度	0.0083	0.0042	0	-0.0038	-0.0076
	公交便捷度	0.0073	0.0037	0	-0.0034	-0.0067
	距长途客运站距离	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	距火车站（客运）距离	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	距机场距离	0.001	0.0005	0	-0.0005	-0.001
	距高速路出入口距离	0.001	0.0005	0	-0.0005	-0.001
环境条件	水污染	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	空气污染	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	噪声污染	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	工程地质条件	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
	地势条件	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
	自然景观	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
	人文景观	0.0031	0.0016	0	-0.0015	-0.0029
人口状况	居住集聚度	0.0073	0.0037	0	-0.0034	-0.0067
	客流密度	0.0062	0.0031	0	-0.0029	-0.0057
商服繁华程度	商服中心	0.0114	0.0057	0	-0.0053	-0.0105
区域规划	城镇空间规划	0.0041	0.0021	0	-0.0019	-0.0038
	城市更新规划	0.0041	0.0021	0	-0.0019	-0.0038



表3-47公共管理与公共服务用地Ⅷ级（奋勇高新区Ⅱ级）区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	距小学教育设施距离	<700米	[700,1200)米	[1200,1700)米	[1700,2200)米	≥2200米
	距中学教育设施距离	<1000米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500米
	距大学教育设施距离	<14km	[14,15)km	[15,16)km	[16,17)km	≥17km
	距医卫设施距离	<500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	距文体娱乐距离	<1000米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500米
	距金融设施距离	<1000米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<800米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000米



因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离 < 8km	距离长途客运站距离 [8,10)km	距离长途客运站距离 [10,12)km	距离长途客运站距离 [12,14)km	距离长途客运站距离 ≥ 14km
	距火车站(客运)距离	< 10km	[10,12)km	[12,14)km	[14,16)km	≥ 16km
	距机场距离	< 78km	[78,82)km	[82,84)km	[84,86)km	≥ 86km
	距高速路出入口距离	距离高速入口 < 3000米	距离高速入口 [3000,4000)米	距离高速入口 [4000,5000)米	距离高速入口 [5000,6000)米	距离高速入口 ≥ 6000米
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	空气污染	所在区域空气清新, 空气质量高, 无污染	所在区域空气较清新, 空气质量较高, 基本无污染	所在区域空气质量一般, 对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染, 空气质量较低, 对呼吸产生一定的影响, 污染较重	所在区域空气受到工业污染, 空气质量低, 对呼吸产生较大影响, 污染严重
	噪声污染	周边安静, 无噪音污染	周边较安静, 基本无噪音污染	周边有轻微的噪音, 但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音, 对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源, 严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远



因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较小	客流人口稀疏, 客流小
商服繁华程度	商服中心	<800米	[800,1400)米	[1400,2000)米	[2000,2600)米	≥2600米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 宜未在三旧改造规划内

表3-48公共管理与公共服务用地Ⅷ级（奋勇高新区Ⅱ级）区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	0.0049	0.0025	0	-0.0023	-0.0045
	供水	0.0049	0.0025	0	-0.0023	-0.0045
	排水	0.0039	0.002	0	-0.0018	-0.0036
公用设施完备度	距小学教育设施距离	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	距中学教育设施距离	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	距大学教育设施距离	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	距医卫设施距离	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	距文体娱乐距离	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	距金融设施距离	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
交通条件	道路通达度	0.0079	0.004	0	-0.0037	-0.0073
	公交便捷度	0.0069	0.0035	0	-0.0032	-0.0064
	距长途客运站距离	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	距火车站（客运）距离	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018



因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
	距机场距离	0.001	0.0005	0	-0.0005	-0.0009
	距高速路出入口距离	0.001	0.0005	0	-0.0005	-0.0009
环境条件	水污染	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	空气污染	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	噪声污染	0.002	0.001	0	-0.0009	-0.0018
	工程地质条件	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	地势条件	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	自然景观	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	人文景观	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
人口状况	居住集聚度	0.0069	0.0035	0	-0.0032	-0.0064
	客流密度	0.0059	0.003	0	-0.0028	-0.0055
商服繁华程度	商服中心	0.0108	0.0054	0	-0.005	-0.01
区域规划	城镇空间规划	0.0039	0.002	0	-0.0018	-0.0036
	城市更新规划	0.0039	0.002	0	-0.0018	-0.0036

3、临路条件修正

表3-49 公共管理与公共服务用地临路条件修正系数表

临路条件	临交通主干道	临交通次干道	临混合型干道	临支路	不临路
修正系数	1.1	1.05	1	0.95	0.85

4、土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，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，应进行使用年期修正。土地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3-50 公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表（还原率 $r=5.11\%$ ）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.053	0.1034	0.1514	0.197	0.2405	0.2818	0.3211	0.3585	0.394	0.4279
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4601	0.4907	0.5199	0.5476	0.574	0.5991	0.623	0.6457	0.6673	0.6878
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30



修正系数	0.7074	0.726	0.7437	0.7606	0.7766	0.7918	0.8063	0.8201	0.8333	0.8458
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8577	0.869	0.8797	0.89	0.8997	0.909	0.9178	0.9261	0.9341	0.9417
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9489	0.9558	0.9623	0.9686	0.9745	0.9801	0.9855	0.9905	0.9954	1

5、个别因素修正系数

表3-51公共管理与公共服务用地个别因素修正系数表

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
景观条件	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06

6、土地开发程度修正

公共管理与公共服务用地土地开发程度修正与商服、住宅和工业用地一致，详见表3-16《土地开发程度修正范围表》进行修正。

五、公用设施用地宗地地价修正体系



1、容积率

根据公用设施用地的地价内涵，公用设施用地主要为公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等公用设施用地，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，公用设施用地暂不作容积率修正。

2、区域因素修正系数表及区域因素总修正幅度表

表3-52 公用设施用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本 设施 状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、超市、中小学、停车场等住宅配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	31.00%
	各片区修正幅度范围	±0.39%~±4.81%
环境 条件	指标说明	区域内环境条件，区域是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值(Q)	21.00%
	各片区修正幅度范围	±0.26%~±3.26%
交通 条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值(Q)	23.00%
	各片区修正幅度范围	±0.29%~±3.57%
人口 状况	指标说明	常住人口密度
	指标权重值(Q)	15.00%
	各片区修正幅度范围	±0.19%~±2.33%
用地 潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	10.00%
	各片区修正幅度范围	±0.13%~±1.55%

注：（1）公用设施用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

（2）公用设施用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。



表3-53 公用设施用地各区片区域因素总修正幅度表

区片价编号	修正幅度	区片价编号	修正幅度
GFE001	±0.0246	GFE043	±0.0204
GFE002	±0.0335	GFE044	±0.043
GFE003	±0.0413	GFE045	±0.0202
GFE004	±0.0389	GFE046	±0.0261
GFE005	±0.0446	GFE047	±0.0282
GFE006	±0.039	GFE048	±0.0167
GFE007	±0.0176	GFE049	±0.0612
GFE008	±0.0238	GFE050	±0.0317
GFE009	±0.0333	GFE051	±0.0523
GFE010	±0.0153	GFE052	±0.0675
GFE011	±0.0318	GFE053	±0.0632
GFE012	±0.0403	GFE054	±0.0483
GFE013	±0.0081	GFE055	±0.0427
GFE014	±0.0582	GFE056	±0.0417
GFE015	±0.0601	GFE057	±0.0086
GFE016	±0.0601	GFE058	±0.0078
GFE017	±0.0376	GFE059	±0.0172
GFE018	±0.0675	GFE060	±0.0218
GFE019	±0.0686	GFE061	±0.0265
GFE020	±0.0687	GFE062	±0.0126
GFE021	±0.0541	GFE063	±0.0336
GFE022	±0.0244	GFE064	±0.0343
GFE023	±0.0079	GFE065	±0.0329
GFE024	±0.0425	GFE066	±0.035
GFE025	±0.0176	GFE067	±0.0148
GFE026	±0.043	GFE068	±0.0071
GFE027	±0.02	GFE069	±0.008
GFE028	±0.0515	GFE070	±0.0036
GFE029	±0.0552	GFE071	±0.0083
GFE030	±0.0585	GFE072	±0.0105
GFE031	±0.0278	GFE073	±0.0038
GFE032	±0.0659	GFE074	±0.0045
GFE033	±0.0517	GFE075	±0.0059
GFE034	±0.06	GFE076	±0.052
GFE035	±0.0344	GFE077	±0.084
GFE036	±0.0309	GFE078	±0.0689
GFE037	±0.0383	GFE079	±0.128
GFE038	±0.0475	GFE080	±0.1342
GFE039	±0.0315	GFE081	±0.0809
GFE040	±0.0319	GFE082	±0.1333
GFE041	±0.0365	GFE083	±0.155



区片价编号	修正幅度	区片价编号	修正幅度
GFE042	±0.0538	GFE084	±0.1265

表3-54公用设施用地VI级（奋勇高新区I级）区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<250米	[250,500)米	[500,750)米	[750,1000)米	≥1000米
	距火车站（客运）距离	<11km	[11,11.3)km	[11.3,11.6)km	[11.6,11.9)km	≥11.9km
	距高速路出入口距离	距离高速入口<4000米	距离高速入口[4000,4500)米	距离高速入口[4500,5000)米	距离高速入口[5000,5500)米	距离高速入口≥5500米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污合流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污合流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	距小学教育设施距离	<500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	距中学教育设施距离	<500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	距大学教育设施距离	<14km	[14,14.5)km	[14.5,15)km	[15,15.5)km	≥15.5km



因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距医疗卫生设施距离	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	距文体娱乐距离	<1000米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500米
	距金融设施距离	<400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好,建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般,建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差,需进行防治地面沉降施工,且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集度	位于工业园区内,已形成较多大规模企业,且区内企业协助程度高	位于工业园区内,已形成多家较大规模企业,且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区,且聚集的企业较多,但工业链协助程度一般	零星工业聚集区,且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	城镇空间规划	重点规划区,且有利于工业产业发展,规划前景好	重点规划区,且较有利于工业产业发展,规划前景较好	次重点规划区,规划合理,对工业产业发展无影响,规划前景一般	一般规划区,但较不适于工业产业发展,规划前景较差	一般规划区,但不适于工业产业发展,规划前景差
	三旧改造	三旧改造规划范围内,且已通过三旧改造审批,目前准备动工	三旧改造规划范围内,仅通过三旧改造审批,未动工	位于三旧改造规划范围内,未进行三旧改造申请,或仅进入申请环节	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围,宜未在三旧改造规划内

表3-55公用设施用地VI级（奋勇高新区I级）区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0091	0.0046	0	-0.0041	-0.0082
	公交便捷度	0.0076	0.0038	0	-0.0034	-0.0068
	距火车站（客运）距离	0.0038	0.0019	0	-0.0017	-0.0034
	距高速路出入口距离	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
基础设施完善度	供电	0.0038	0.0019	0	-0.0017	-0.0034
	供水	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027
	排水	0.0023	0.0012	0	-0.001	-0.002



因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
公用设施完备度	距小学教育设施距离	0.0015	0.0008	0	-0.0007	-0.0014
	距中学教育设施距离	0.0015	0.0008	0	-0.0007	-0.0014
	距大学教育设施距离	0.0008	0.0004	0	-0.0004	-0.0007
	距医卫设施距离	0.0015	0.0008	0	-0.0007	-0.0014
	距文体娱乐距离	0.0015	0.0008	0	-0.0007	-0.0014
	距金融设施距离	0.0015	0.0008	0	-0.0007	-0.0014
环境条件	工程地质条件	0.0083	0.0042	0	-0.0038	-0.0075
	地势条件	0.0076	0.0038	0	-0.0034	-0.0068
产业聚集效益	产业聚集度	0.0114	0.0057	0	-0.0051	-0.0102
区域规划	城镇空间规划	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
	三旧改造	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0027

表3-56公用设施用地Ⅶ级（奋勇高新区Ⅱ级）区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密度	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<800米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000米
	距火车站（客运）距离	<11km	[11,13)km	[13,15)km	[15,17)km	≥17km
	距高速路出入口距离	距离高速入口<4000米	距离高速入口[4000,5000)米	距离高速入口[5000,6000)米	距离高速入口[6000,7000)米	距离高速入口≥7000米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响



因素因子		优	较优	一般	较差	劣
	排水	采用雨污分流，且汛期无积水，排水通畅	采用雨污分流，且汛期偶然有短时积水，排水较通畅	采用雨污分流，汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	采用雨污分流，汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	采用雨污合流，汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	距小学教育设施距离	<700米	[700,1200)米	[1200,1700)米	[1700,2200)米	≥2200米
	距中学教育设施距离	<1000米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,2500)米	≥2500米
	距大学教育设施距离	<14km	[14,15)km	[15,16)km	[16,17)km	≥17km
	距医卫设施距离	<500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	距文体娱乐距离	<1200米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	[2400,3000)米	≥3000米
	距金融设施距离	<800米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000米
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业集聚效益	产业集聚度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但工业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	三旧改造	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，宜未在三旧改造规



因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
	批, 目前准备动工	未动工	请, 或仅进入申请环节		划内

表3-57公用设施用地Ⅶ级（奋勇高新区Ⅱ级）区域因素修正系数表

因素因子		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.007	0.0035	0	-0.0041	-0.0081
	公交便捷度	0.0059	0.003	0	-0.0034	-0.0067
	距火车站（客运）距离	0.0029	0.0015	0	-0.0017	-0.0034
	距高速路出入口距离	0.0023	0.0012	0	-0.0014	-0.0027
基础设施完善度	供电	0.0029	0.0015	0	-0.0017	-0.0034
	供水	0.0023	0.0012	0	-0.0014	-0.0027
	排水	0.0018	0.0009	0	-0.001	-0.002
公用设施完备度	距小学教育设施距离	0.0012	0.0006	0	-0.0007	-0.0013
	距中学教育设施距离	0.0012	0.0006	0	-0.0007	-0.0013
	距大学教育设施距离	0.0006	0.0003	0	-0.0004	-0.0007
	距医卫设施距离	0.0012	0.0006	0	-0.0007	-0.0013
	距文体娱乐距离	0.0012	0.0006	0	-0.0007	-0.0013
	距金融设施距离	0.0012	0.0006	0	-0.0007	-0.0013
环境条件	工程地质条件	0.0064	0.0032	0	-0.0037	-0.0074
	地势条件	0.0059	0.003	0	-0.0034	-0.0067
产业聚集效益	产业聚集度	0.0088	0.0044	0	-0.0051	-0.0101
区域规划	城镇空间规划	0.0035	0.0018	0	-0.002	-0.004
	三旧改造	0.0023	0.0012	0	-0.0014	-0.0027

3、临路条件修正

表3-58 公用设施用地临路条件修正系数表

临路条件	临交通主干道	临交通次干道	临混合型干道	临支路	不临路
修正系数	1.1	1.05	1	0.95	0.85

4、土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，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，应进行使用年期修正。土地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3-59 公用设施用地年期修正系数表（还原率 $r=4.84\%$ ）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.051	0.0996	0.1459	0.1902	0.2323	0.2726	0.311	0.3476	0.3825	0.4158
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4476	0.4779	0.5068	0.5343	0.5606	0.5857	0.6096	0.6324	0.6542	0.675
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6948	0.7137	0.7317	0.7489	0.7652	0.7809	0.7958	0.81	0.8236	0.8365
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8489	0.8606	0.8719	0.8826	0.8928	0.9025	0.9118	0.9207	0.9292	0.9372
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9449	0.9523	0.9593	0.9659	0.9723	0.9784	0.9842	0.9897	0.995	1

5、其它个别因素修正系数

表3-60 公用设施用地其它个别因素修正系数表

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度 $<3\%$ ，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 $<5\%$ ，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.04	0.02	0	-0.03	-0.04

6、土地开发程度修正

公用设施用地土地开发程度修正与商服、住宅和工业用地一致，详见表3-16《土地开发程度修正范围表》进行修正。

（本页余下空白）



六、土地用途二级分类用地地价修正系数

表3-61二级用途土地用地类型修正系数表

用地类别 (一级)	用地类别(二级)	参照基准	修正系数	备注
商服用地	零售商业用地(加油、加气用地除外)	商服基准地价	1	指主要用于商品批发、零售的用地包括商场、商店、超市、各类批发(零售)市场等及其附属的小型仓库、车间、工场等用地。
	批发市场用地		1	指以批发功能为主的市场用地。
	餐饮用地		0.9	饭店、餐厅、酒吧等用地
	旅馆用地		0.8	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
	加油加气站用地		1.3	指零售加油、加气、充换电站等营业网点用地
	娱乐用地		0.8	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。
	商务金融用地		0.75	指商务服务用地,以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所;信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。
	其它商服用地		0.7	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所、物流营业网点等用地。
住宅用地	城镇住宅用地	住宅基准地价	1	城镇住宅用地指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地。包括普通住宅、住宅类公寓等用地。
	低密度居住用地		2	类别墅用地特指容积率小于1.0,建筑形式以独栋、双拼及联排别墅为主的居住用地。
工矿仓储用地	工业用地	工业基准地价	1	指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地。
	采矿用地		1	指采矿、采石、采沙等地面生产用地、堆放场。
	仓储物流用地		1.2	指物流企业及其物资储备、中转、配送、分销作业、运输装卸、交易场所用地及其相应附属设施用地。
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	公共管理与公共服务基准地价	0.8	机关团体用地指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等用地。
	新闻出版用地		1	新闻出版用地指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等用地。



用地类别 (一级)	用地类别(二级)	参照基准	修正系数	备注
	教育用地		1	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地
	科研用地		1	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地
	医疗卫生用地		1	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等
	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
	文化设施用地		0.7	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		1	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
公用设施用地	公用设施用地	公用设施基准地价	1	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、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		0.7	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。
交通运输用地	铁路用地	公用设施用地基准地价	0.8	指用于铁道线路、轻轨、场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。
	公路用地		0.8	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。
	机场用地		0.8	指民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围内的其他用地。
	港口码头用地		0.8	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地
	交通服务场站用地		1.1	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括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、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地



用地类别 (一级)	用地类别(二级)	参照基准	修正系数	备注
	管道运输用地		0.8	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
	轨道交通用地		0.8	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地
	城镇村道路用地		0.8	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等
特殊用地	殡葬用地	商服基准地价	1	指陵园、墓地、殡葬场所用地。
	风景名胜设施用地	公用设施基准地价	1	风景名胜(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等)景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类
	宗教用地	公共管理与公共服务基准地价	0.8	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。
	监教场所用地	公共管理与公共服务基准地价	0.8	指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地。

(本页余下空白)



第四章 基准地价成果应用指南

一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地地区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

1、收集区片基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

2、确定待估宗地所处的区片基准地价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的区片基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

3、调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的个别因素指标。

4、确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与宗地地价个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

5、计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

二、应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式（建筑面积均为计容建筑面积）



1、商服用地宗地地价公式

本次湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中商服用地价格内涵是首层楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的临路条件、街角地类型以及使用年期和开发程度、区域因素和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定商服用地修正公式如下：

1.所临道路不存在路线价时：

(1)已开发项目

商服用地首层楼面地价=商服区片基准地价×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

二层以上商服用地楼面地价：

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各楼层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

(2)待开发项目

商服用地平均楼面地价=商服区片基准地价×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总建筑面积

2.所临道路存在路线价时：

(1)已开发项目

商服用地首层楼面地价=路线价×深度修正×宽度修正×街角地修正系数×



期日修正系数 \times （1+区域因素修正系数之和） \times （1+个别因素修正系数之和）
 \times 土地剩余使用年期修正系数 \pm 开发程度修正值/容积率

二层以上商服用地楼面地价：

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价 \times 对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价 \times 对应层商服建筑面积

商服用地总地价= \sum 各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价 \div 商服总建筑面积

(2)待开发项目

商服用地平均楼面地价=路线价 \times 深度修正 \times 宽度修正 \times 容积率修正系数 \times 街角地修正系数 \times 期日修正系数 \times （1+区域因素修正系数之和） \times （1+个别因素修正系数之和） \times 土地剩余使用年期修正系数 \pm 开发程度修正值/容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价 \times 商服总建筑面积

2、住宅用地宗地地价公式

本次湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中住宅用地设定价格内涵是平均楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的临路条件、临海条件以及开发程度等因素、区域因素和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定住宅用地修正公式如下：

住宅用地平均楼面地价=住宅区片基准地价 \times 容积率修正系数 \times 期日修正系数 \times 临路条件 \times （1+区域因素修正系数之和） \times （1+个别因素修正系数之和） \times 〔（1+临海修正系数） \times （宗地50米内土地面积/宗地总用地面积）+宗地50米外土地面积/宗地总用地面积〕 \times 土地剩余使用年期修正系数 \pm 开发程度修正值/容积率

某楼层住宅用地楼面地价=平均楼面地价 \times 对应楼层的楼层修正系数



某层住宅用地总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积
宗地总地价=各楼层总地价之和

3、工业用地宗地地价公式

本次湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中工业用地设定价格内涵是单位地面地价，修正公式如下：

工业用地单位面积地价=工业区片基准地价×临路类型×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积

4、公共管理与公共服务用地宗地地价公式

本次湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中公共管理与公共服务用地设定价格内涵是平均楼面地价，修正公式如下：

公共管理与公共服务用地平均楼面地价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×容积率修正系数×临路条件×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

总地价=公共管理与公共服务用地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

5、公用设施用地宗地地价公式

本次湛江市市区及下辖各镇国有建设用地基准地价更新项目中公用设施用地设定价格内涵是单位地面地价，修正公式如下：

公用设施用地单位面积地价=公用设施用地区片基准地价×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值



总地价=公用设施用地单位面积地价×土地总面积

6、宗地地价公式特殊处理说明

1、当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

2、评估宗地临多条路线价时，选用临街路线价较高者作为宗地路线价进行计算。

3、当宗地容积率小于1时，应适当考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响。

4、当商服用地（含混合用地中的商服部分）地上存在合法建筑或已有详细规划指标时，且能够确定地上各层分布情况，应采用楼层修正进行测算。

5、当商业计容建筑面积≤底层面积时，应采用楼层修正系数进行评估。

三、应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例

1、商服用地计算示例

(1) 所临道路存在路线价时：

I、商服用地（已建成项目）

例：待估宗地位于民主路段，土地用途为零售商业用地，土地面积为320平方米，其中宗地宽度约为16米，深度约为20米，建筑密度为100%，容积率为3.0。建筑总层数为3层，总建筑面积为960平方米，其中各层建筑面积都为320平方米。土地剩余年期为33年。求该待估宗地2022年1月1日的市场价格。

第一步：确定计算公式

该宗地位于民主路路线价区段范围内，适合选择所临街道存在路线



价时的公式来求算商服地价。

商服用地首层楼面地价=路线价×深度修正×宽度修正×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

二层以上商服用地楼面地价:

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

第二步：查询基准地价

根据区片基准地价图和路线价表，查得待估宗地所临民主路路线价为6605元/平方米，商服用地区片基准地价为2942元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定深度修正系数

该地临街深度为20米，则临街深度修正系数为0.92。

(2) 确定宽度修正系数

该地临街宽度为16米，则临街宽度修正系数为1.13。

(3) 确定街角地修正系数

一面临街，则街角地修正系数为1.0。

(4) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年1月1日，与估价对象估价期日一致，故期日修正系数为1。

(5) 确定对应楼层修正系数

二层楼层修正系数为0.53，三层楼层修正系数为0.34。

(6) 确定区域因素修正系数



区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《商服用地区域因素修正系数表》对应的因素指标权重值，乘以估价对象所在区片SF017的《商服用地区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度±2.31%，得到估价对象所在区片SF017因素修正范围值如下：

因素因子	区片区域因素条件	权重值	修正范围值
繁华程度	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平	32%	±0.74%
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况、与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离	24%	±0.55%
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融、酒店、商场等商服配套设施完善程度	19%	±0.44%
人口状况	人口聚集程度、客流人口密度	15%	±0.35%
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	10%	±0.23%

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，根据修正范围值确定修正值为1.17%，具体修正过程如下

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
繁华程度	距商服中心、农贸市场较近，人流较旺	0.37%
交通条件	道路路网较密集，公交站点较密集，线路较多，距汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头较近，交通较方便	0.28%
基本设施状况	市政供水保证率较高，排水状况较好，供电保障率较高，区域内金融、酒店、商场等商服配套设施较完善	0.22%
人口状况	人口较稠密区，人口密度较大	0.18%
用地潜力	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.12%
合计区域因素修正 $=\sum Ki$		1.17%

(7) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利，形状规则，利于布局，地势平坦，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.01+0.03+0.02=0.06。



优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(8) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为33年，通过查《商服用地土地使用年期修正系数》，土地剩余土地使用年期修正系数为0.9487。

(9) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为0。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

$$\begin{aligned} & \text{商服用地首层楼面地价} = \text{路线价} \times \text{深度修正} \times \text{宽度修正} \times \text{街角地修正系数} \times \text{期日修正系数} \times (1 + \text{区域因素修正系数之和}) \times (1 + \text{个别因素修正系数之和}) \times \text{土地剩余使用年期修正系数} \pm \text{开发程度修正值} / \text{容积率} \\ & = 6605 \times 0.92 \times 1.13 \times 1.0 \times 1.0 \times (1 + 1.17\%) \times (1 + 0.06) \times 0.9487 + 0 \\ & = 6986 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\text{首层地价} = \text{首层楼面地价} \times \text{首层建筑面积} = 6986 \times 320 = 2235520 \text{ (元)}$$

$$\begin{aligned} & \text{二层楼面地价} = \text{商服用地首层楼面地价} \times \text{二层的楼层修正系数} \\ & = 6986 \times 0.53 = 3703 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\text{二层地价} = \text{二层楼面地价} \times \text{二层的建筑面积} = 3703 \times 320 = 1184960 \text{ (元)}$$



三层楼面地价=商服用地首层楼面地价×三层的楼层修正系数
=6986×0.34=2375（元/平方米）

三层地价=三层楼面地价×三层的建筑面积=2375×320=760000（元）

总地价=∑各层商服用地总地价=2235520+1184960+760000=4180480
（元）

平均楼面地价=总地价÷总建筑面积=4180480÷960=4355（元/平方米）

II、商服用地（待开发项目）

例：拟出让位于民主路段的某商服用地，用地面积为5400平方米，建筑密度为40%，容积率为3.0，临街宽度为30米，临街深度为20米，开发程度为五通一平，设定土地使用权剩余使用年限为36年，求该宗地于2022年的1月1日的地价。

第一步：确定计算公式

该宗地位于民主路路线价区段范围内，适合选择所临街道存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地平均楼面地价=路线价×深度修正×宽度修正×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总建筑面积

第二步：查询基准地价

根据区片基准地价图和路线价表，查得待估宗地所临民主路线价为6605元/平方米，商服用地区片基准地价为2942元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定深度修正系数

该地临街深度为20米，则临街深度修正系数为0.92。

（2）确定宽度修正系数

该地临街宽度为30米，则临街宽度修正系数为1.13。

（3）确定街角地类型修正系数



一面临街，则街角地类型修正系数为1.0。

(4) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年1月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

(5) 确定容积率修正系数

估价对象容积率为3.0，通过查《商服用地容积率修正系数明细表》，容积率修正系数为0.5143。

(6) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《商服用地区域因素修正系数表》对应的因素指标权重值，乘以估价对象所在区片SF017的《商服用地区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度 $\pm 2.31\%$ ，得到估价对象所在区片SF017因素修正范围值如下：

因素因子	区片区域因素条件	权重值	修正范围值
繁华程度	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平	32%	$\pm 0.74\%$
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况、与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离	24%	$\pm 0.55\%$
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融、酒店、商场等商服配套设施完善程度	19%	$\pm 0.44\%$
人口状况	人口聚集程度、客流人口密度	15%	$\pm 0.35\%$
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	10%	$\pm 0.23\%$

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，根据修正范围值确定修正值为1.17%，具体修正过程如下

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
繁华程度	距商服中心、农贸市场较近，人流较旺	0.37%
交通条件	道路路网较密集，公交站点较密集，线路较多，距汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头较近，交通较方便	0.28%



区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
基本设施状况	市政供水保证率较高，排水状况较好，供电保障率较高，区域内金融、酒店、商场等商服配套设施较完善	0.22%
人口状况	人口较稠密区，人口密度较大	0.18%
用地潜力	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.12%
合计区域因素修正 $=\sum K_i$		1.17%

(7) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利，形状规则，利于布局，地势平坦，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数 $=0.01+0.03+0.02=0.06$ 。

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度 $<3\%$ ，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 $<5\%$ ，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(8) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为36年，通过查《商服用地土地使用年期修正系数》，土地剩余土地使用年期修正系数为0.9734。

(9) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为0。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设



定开发程度条件下的土地价格：

商服用地平均楼面地价=路线价×深度修正×宽度修正×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

$$=6605 \times 0.92 \times 1.13 \times 0.5143 \times 1 \times 1 \times (1+1.17\%) \times (1+0.06) \times 0.9734 + 0$$

$$=3686 \text{ (元/平方米)}$$

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总建筑面积
 $=3686 \times 5400 \times 3 = 59713200 \text{ (元)}$

（2）所临道路不存在路线价时：

I、商服用地（已建成项目）

例：待估宗地地块位于湛江市霞山区避风塘，土地用途为零售商业用地，用地面积为500平方米，建筑密度为100%，容积率为3.0，建筑总层数为3层，每层建筑面积均为500平方米，土地剩余年限为36年。求该待估宗地2022年1月1日的市场价格

第一步：确定计算公式

该宗地属不存在商服用地路线价的路段，适合选择所临道路不存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地首层楼面地价=商服区片基准地价×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

二层以上商服用地楼面地价：

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积



商服用地总地价=∑各楼层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

第二步：查询区片基准地价

根据相应用途的区片基准地价图，查得待估宗地的商服用地地区片基准地价为2668元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

根据公式和待估宗地的情况，对照各修正表确定待估宗地的修正系数：

(1) 确定临路条件修正系数

估价对象临混合型主干道，参考《商服用地临路条件修正系数表》，确定临路条件修正系数为1.15。

(2) 确定街角地类型修正系数

估价对象一面临街，参考《商服用地街角地类型修正系数表》，确定街角地类型修正系数为1.0。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年1月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1.0。

(4) 确定对应楼层修正系数

二层楼层修正系数为0.53，三层楼层修正系数为0.34。

(5) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《商服用地区域因素修正系数表》对应的因素指标权重值，乘以估价对象所在区片SF023的《商服用地区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度±6.65%，得到估价对象所在区片SF023因素修正范围值如下：

因素因子	区片区域因素条件	权重值	修正范围值
繁华程度	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平	32%	±2.13%



因素因子	片区区域因素条件	权重值	修正范围值
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况、与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离	24%	±1.60%
基础设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融、酒店、商场等商服配套设施完善程度	19%	±1.26%
人口状况	人口聚集程度、客流人口密度	15%	±1.00%
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	10%	±0.67%

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为4.47%，具体修正过程如下：

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
繁华程度	距商服中心、农贸市场较近，商服较繁华	1.07%
交通条件	区域道路路网与公交站点密集，距离汽车客运站、高速路口近	1.60%
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度较好，区域内学校、医院、金融、酒店、商场、市场等公共配套设施较完善	0.63%
人口状况	人口密度较大	0.50%
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.67%
合计区域因素修正 =$\sum K_i$		4.47%

(6) 确定个别因素修正系数

估价对象的面积适中，对土地利用极为有利，形状规则，利于布局，地势平坦，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.02+0.03+0.02=0.07。

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局



优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(7) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为36年，通过查《商服用地土地使用年期修正系数》，土地剩余土地使用年期修正系数为0.9734。

(8) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为0。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素和区域因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

商服用地首层楼面地价=商服区片基准地价×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率=2668×1.15×1.0×1.0×(1+4.47%)×(1+0.07)×0.9734+0=3338(元/平方米)

首层商服用地总地价=商服用地首层楼面地价×首层商服建筑面积
=3338×500=1669000(元)

二层商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×二层楼层修正系数
=3338×0.53=1769(元/平方米)

二层商服用地总地价=二层商服用地楼面地价×二层商服建筑面积
=1769×500=884500(元)

三层商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×三层楼层修正系数
=3338×0.34=1135(元/平方米)

三层商服用地总地价=三层商服用地楼面地价×三层商服建筑面积
=1135×500=567500(元)



总地价= Σ 各层商服用地总地价=1669000+884500+567500=3121000
(元)

平均楼面地价=总地价 \div 总建筑面积=3121000 \div 1500=2081 (元/平方米)

II、商服用地（待开发项目）

例：待估宗地块位于湛江市霞山区避风塘，土地用途为零售商业用地，出让用地面积为4000平方米，规划容积率为2.0，建筑密度为 $\leq 40\%$ ，土地剩余年限为36年，现状未开发，开发程度为五通一平。求该待估宗地2022年1月1日的市场价格。

第一步：确定计算公式

该宗地属不存在商服用地路线价的路段，适合选择所临道路不存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地平均楼面地价=商服区片基准地价 \times 容积率修正系数 \times 街角地修正系数 \times 期日修正系数 \times 临路条件 \times （1+区域因素修正系数之和） \times （1+个别因素修正系数之和） \times 土地剩余使用年期修正系数 \pm 开发程度修正值/容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价 \times 商服总建筑面积

第二步：查询基准地价

根据区片基准地价图，商服用地区片基准地价为2668元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定容积率修正系数

参考《商服用地容积率修正系数明细表》，确定容积率修正系数为0.5879。

（2）确定街角地类型修正系数

估价对象一面临街，参考《商服用地街角地类型修正系数表》，确定街角地类型修正系数为1.0。

（3）确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年1月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1.0。



(4) 确定临路修正系数

估价对象临混合型主干道，参考《商服用地临路条件修正系数表》，确定临路条件修正系数为1.15。

(5) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《商服用地区域因素修正系数表》对应的因素指标权重值，乘以估价对象所在区片SF023的《商服用地区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度 $\pm 6.65\%$ ，得到估价对象所在区片SF023因素修正范围值如下：

因素因子	区片区域因素条件	权重值	修正范围值
繁华程度	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平	32%	$\pm 2.13\%$
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况、与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离	24%	$\pm 1.60\%$
基础设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融、酒店、商场等商服配套设施完善程度	19%	$\pm 1.26\%$
人口状况	人口聚集程度、客流人口密度	15%	$\pm 1.00\%$
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	10%	$\pm 0.67\%$

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为4.47%，具体修正过程如下：

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
繁华程度	距商服中心、农贸市场较近，商服较繁华	1.07%
交通条件	区域道路路网与公交站点密集，距离汽车客运站、高速路口近	1.60%
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度较好，区域内学校、医院、金融、酒店、商场、市场等公共配套设施较完善	0.63%
人口状况	人口密度较大	0.50%
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.67%
合计区域因素修正 $=\sum K_i$		4.47%



(6) 确定个别因素修正系数

估价对象的面积适中，对土地利用极为有利，形状规则，利于布局，地势平坦，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.02+0.03+0.02=0.07。

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(7) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为40年，与基准地价定义内涵一致，土地剩余土地使用年期修正系数为1。

(8) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为0。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

商服用地平均楼面地价=商服区片基准地价×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率=2668×0.5879×1×1×1.15×(1+4.47%)×(1+0.07)×1+0=2016(元/平方米)



商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总建筑面积
=2016×4000×2.0=16128000（元）

2、住宅用地计算示例

例：待估宗地块位于湛江经济技术开发区海滨大道以东，土地用途为城镇住宅用地，出让用地面积为10000平方米，规划容积率为3.2，建筑密度为≤30%，土地剩余年限为65年，现状未开发，开发程度为五通一平。求该待估宗地在2022年1月1日的市场价格。

第一步：确定计算公式

住宅用地平均楼面地价=住宅区片基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×临路条件×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×〔（1+临海修正系数）×（宗地50米内土地面积/宗地总用地面积）+宗地50米外土地面积/宗地总用地面积〕×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

某楼层住宅用地楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层修正系数

某层住宅用地总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

宗地总地价=各楼层总地价之和

第二步：查询区片基准地价

根据区片基准地价图，查得待估宗地住宅区片基准地价为2739元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定容积率修正系数

参考《住宅用地容积率修正系数明细表》，确定容积率3.2修正系数为0.8523。

（2）确定期日修正系数

基准地价估价期为2022年1月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

（3）确定临路修正系数



估价对象临海滨大道，属于混合型道路，参考《住宅用地临路条件修正系数表》，确定临路条件修正系数为1.05。

(4) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《住宅用地区域因素修正系数表》对应的因素指标权重值，乘以估价对象所在区片ZZ006的《住宅用地区片区因素总修正幅度表》确定的总修正幅度 $\pm 1.39\%$ ，得到估价对象所在区片ZZ006因素修正范围值如下：

因素因子	区片区域因素条件	权重值	修正范围值
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内学校、医院、金融、酒店、商场、市场等公共配套设施完善程度	29%	$\pm 0.40\%$
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离	21%	$\pm 0.29\%$
环境条件	区域内环境条件，区域是否有人文自然景观或污染源影响	19%	$\pm 0.26\%$
繁华程度	与商服中心的距离，区域商服氛围水平	15%	$\pm 0.21\%$
人口状况	常住人口密度	10%	$\pm 0.14\%$
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	6%	$\pm 0.08\%$

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为1.01%，具体修正过程如下：

因素因子	区片区域因素条件	修正值
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度好，区域内学校、医院、金融、酒店、商场、市场等公共配套设施完善	0.40%
交通条件	区域道路路网与公交站点较密集，距离汽车客运站、高速路口较近	0.15%
环境条件	区片周围绿化程度较高，远离污染源，环境状况较好	0.13%
繁华程度	区片距商服中心、农贸市场较近，人流较旺。	0.11%
人口状况	区片人口稠密区，人口密度大	0.14%
用地潜力	区片区域规划前景好	0.08%
合计区域因素修正 $=\sum K_i$		1.01%



(5) 确定个别因素修正系数

估价对象的宗地面积较适中，对土地利用较为有利，形状较规则，较利于布局，地势较平坦，坡度 $<3\%$ ，对建筑无影响，临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越，根据《住宅用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数 $=0.01+0.015+0.01+0.06=0.095$ 。

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度 $<3\%$ ，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 $<5\%$ ，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观条件	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06

(6) 确定临海修正系数

估价对象临海湾，能俯视海景景观，其住宅用途的用地在临海宗地线以内50米部分的基准地价在原基准地价的基础上增加10%，确定临海修正系数为0.1。

(7) 确定临海宗地线50米以内和以外部分土地面积

经宗地图计算临海宗地线50米以内部分土地面积为4000平方米，宗地50米以外部分土地面积为6000平方米。

(8) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为65年，通过查《住宅用地土地使用年



期修正系数表》，土地剩余土地使用年期修正系数为0.9920。

(9) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为0。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

住宅用地平均楼面地价=住宅区片基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×((1+临海修正系数)×(宗地50米内土地面积/宗地总用地面积)+宗地50米外土地面积/宗地总用地面积)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率=2739×0.8523×1×1.05×(1+1.01%)×(1+0.095)×((1+0.1)×(4000÷10000)+6000÷10000)×0.9920+0=2797(元/平方米)

总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积=2797×10000×3.2=89504000(元)

住宅用地地面地价=总地价÷土地面积=89504000÷10000=8950(元/平方米)

3、商住综合用地计算示例

I、商住综合用地(已建成项目)

例：待估宗地位于湛江市开发区龙潮西路，土地总面积为300平方米，建筑密度为100%，总体容积率为2.8。建筑总层数为3层，总建筑面积为840平方米，其中首层用途为商服，建筑面积为300平方米，2-3层为住宅，建筑面积均为270平方米。商服土地剩余年期为35年，住宅土地剩余年期为65年。求该宗地于2022年1月1日的地价。

第一步：确定计算公式



由于该宗地属商住用地，则应先根据商服与住宅用地所占用的份额，分别计算商服用地及住宅用地的地价，待估宗地的地价为以上两种用途的地价之和。该宗地属不存在商服用地路线价的路段，适合选择所临道路不存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地首层楼面地价=商服区片基准地价×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

二层以上商服用地楼面地价：

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各楼层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

同理2-3层适合选择住宅用地的公式来求算住宅地价。

住宅用地平均楼面地价=住宅区片基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×[(1+临海修正系数)×(宗地50米内土地面积/宗地总用地面积)+宗地50米外土地面积/宗地总用地面积]×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

某楼层住宅用地楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层修正系数

某层住宅用地总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

宗地总地价=各楼层总地价之和

第二步：查询区片基准地价

根据相应用途的区片基准地价图，查得待估宗地的商服用地区片基准地价为2834元/平方米，住宅区片基准地价为2218元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数



根据公式和待估宗地的情况，对照各修正表确定待估宗地的修正系数：

A. 商服修正系数的确定：

(1) 确定临路条件修正系数

临混合型主干道，则临路条件修正系数为1.15。

(2) 确定街角地修正系数

一面临街，则街角地修正系数为1.0。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年1月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

(4) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《商服用地区域因素修正系数表》对应的因素指标权重值，乘以估价对象所在区片SF020的《商服用地区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度 $\pm 4.28\%$ ，得到估价对象所在区片SF020因素修正范围值如下：

因素因子	区片区域因素条件	权重值	修正范围值
繁华程度	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平	32%	$\pm 1.37\%$
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况、与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离	24%	$\pm 1.03\%$
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融、酒店、商场等商服配套设施完善程度	19%	$\pm 0.81\%$
人口状况	人口聚集程度、客流人口密度	15%	$\pm 0.64\%$
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	10%	$\pm 0.43\%$

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为3.37%，具体修正过程如下：

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
繁华程度	区片距商服中心、农贸市场近，人流旺。	1.37%



区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
交通条件	区域道路路网与公交站点较密集，距离汽车客运站、高速路口较近	0.52%
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度较好，区域内学校、医院、金融、酒店、商场、市场等公共配套设施较完善	0.41%
人口状况	区片人口稠密区，人口密度大	0.64%
用地潜力	区片区域规划前景好	0.43%
合计区域因素修正 $=\sum K_i$		3.37%

(5) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利，形状规则，利于布局，地势平坦，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数 $=0.01+0.03+0.02=0.06$ 。

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度 $<3\%$ ，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 $<5\%$ ，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(6) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为35年，通过查《商服用地土地使用年期修正系数》，土地剩余土地使用年期修正系数为0.9656。

(7) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为0。

B.住宅修正系数的确定：

(1) 确定容积率修正系数



参考《住宅用地容积率修正系数明细表》，确定容积率2.8修正系数为0.8919。

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年1月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

(3) 确定临路条件修正系数

临混合型道路，则临路条件修正系数为1.05。

(4) 确定临海修正系数

估价对象不临海，确定临海修正系数为0%。

(5) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《住宅用地区域因素修正系数表》对应的因素指标权重值，乘以估价对象所在区片ZZ020的《住宅用地区片区因素总修正幅度表》确定的总修正幅度 $\pm 1.65\%$ ，得到估价对象所在区片ZZ020因素修正范围值如下：

因素因子	区片区域因素条件	权重值	修正范围值
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内学校、医院、金融、酒店、商场、市场等公共配套设施完善程度	29%	$\pm 0.48\%$
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离	21%	$\pm 0.35\%$
环境条件	区域内环境条件，区域是否有人文自然景观或污染源影响	19%	$\pm 0.31\%$
繁华程度	与商服中心的距离，区域商服氛围水平	15%	$\pm 0.25\%$
人口状况	常住人口密度	10%	$\pm 0.17\%$
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	6%	$\pm 0.10\%$

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为1.10%，具体修正过程如下：

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电	0.24%



区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
	讯设施完备度，区域内学校、医院、金融、酒店、商场、市场等公共配套设施较完善	
交通条件	区域道路路网与公交站点较密集，距离汽车客运站、高速路口较近	0.18%
环境条件	区片周围绿化程度较高，远离污染源，环境状况较好	0.16%
繁华程度	区片距商服中心、农贸市场近，人流旺。	0.25%
人口状况	区片人口稠密区，人口密度大	0.17%
用地潜力	区片区域规划前景好	0.10%
合计区域因素修正 $=\sum K_i$		1.10%

(6) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利，形状规则，利于布局，地势平坦，无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般，根据《住宅用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.01+0.03+0.02+0=0.06。

优劣度因素	优劣度				
	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观条件	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06

(7) 确定楼层修正系数



建筑总层数为3层，2-3层为住宅，通过查《多层住宅（步梯楼）楼层分配系数》，第二层楼层修正系数为1.0505，第三层楼层修正系数为0.9546。

(8) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为65年，通过查《住宅用地土地使用年期修正系数表》，土地剩余土地使用年期修正系数为0.9920。

(9) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为0。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

A. 商服份额的地价

商服用地首层楼面地价=商服区片基准地价×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率=2834×1.15×1.0×1×(1+3.37%)×(1+0.06)×0.9656+0=3448(元/平方米)

首层商服用地总地价=首层商服用地楼面地价×首层商服建筑面积=3448×300=1034400(元)

B. 住宅份额的地价

住宅用地平均楼面地价=住宅区片基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×((1+临海修正系数)×(宗地50米内土地面积/宗地总用地面积)+宗地50米外土地面积/宗地总用地面积)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率=2218×0.8919×1×1.05×(1+1.10%)×(1+0.06)×0.9920+0=2208(元/平方米)

二层住宅用地楼面地价=平均楼面地价×二层修正系数=2208×1.0505=2320(元/平方米)



二层住宅用地总地价=二层的楼面地价×二层的建筑面积
=2320×270=626400（元）

三层住宅用地楼面地价=平均楼面地价×三层修正系数
=2208×0.9546=2108（元/平方米）

三层住宅用地总地价=三层的楼面地价×三层的建筑面积
=2108×270=569160（元）

宗地总地价=各楼层总地价之和=631530+569160=1205550(元)

C.待估宗地总地价

待估宗地总地价=商服份额的地价+住宅份额的地价
=1034400+1205550=2239950（元）

D.待估宗地地面地价

待估宗地地面地价=待估宗地总地价÷土地面积=2239950÷300=7467
（元/平方米）

平均楼面地价=待估宗地总地价÷总建筑面积=2239950÷840=2667
（元/平方米）

II、商住综合用地（待开发项目）

例：待估宗地位于湛江市开发区龙潮西路，宗地面积为6500平方米，规划用途为二类居住用地（可兼容商业≤30%），宗地的控制性规划指标为：建筑密度≤25%，绿化率≥30%，容积率≤2.5。商服土地剩余年期为40年，住宅土地剩余年期为70年。求该宗地于2022年1月1日的地价。

第一步：确定计算公式

由于该宗地属商住用地，则应先根据商服与住宅用地所占用的份额，分别计算商服用地及住宅用地的地价，待估宗地的地价为以上两种用途的地价之和。该宗地属待开发，且属不存在商服用地路线价的路段，适合选择所临道路不存在路线价时的公式来求算商服地价。

商服用地平均楼面地价=商服区片基准地价×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×临路条件×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别



因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 / 容积率

商服用地总地价 = 商服用地平均楼面地价 × 商服总建筑面积

住宅用地平均楼面地价 = 住宅区片基准地价 × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × 临路条件 × (1 + 区域因素修正系数之和) × (1 + 个别因素修正系数之和) × ((1 + 临海修正系数) × (宗地50米内土地面积 / 宗地总用地面积) + 宗地50米外土地面积 / 宗地总用地面积) × 土地剩余使用年期修正系数 ± 开发程度修正值 / 容积率

住宅用地总地价 = 住宅用地平均楼面地价 × 住宅总建筑面积

第二步：查询区片基准地价

根据相应用途的区片基准地价图，查得待估宗地的商服用地区片基准地价为2834元/平方米，住宅区片基准地价为2218元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

根据公式和待估宗地的情况，对照各修正表确定待估宗地的修正系数：

A. 商服修正系数的确定：

(1) 确定容积率修正系数

参考《商服用地容积率修正系数明细表》，确定容积率2.5修正系数为0.5462。

(2) 确定街角地修正系数

估价对象一面临街，则街角地修正系数为1.0。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年1月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

(4) 确定临路条件修正系数

临混合型主干道，则临路条件修正系数为1.15。

(5) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《商服用地区域因素修正系数表》对应的因素指标



权重值，乘以估价对象所在区片SF020的《商服用地区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度 $\pm 4.28\%$ ，得到估价对象所在区片SF020因素修正范围值如下：

因素因子	区片区域因素条件	权重值	修正范围值
繁华程度	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平	32%	$\pm 1.37\%$
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况、与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离	24%	$\pm 1.03\%$
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融、酒店、商场等商服配套设施完善程度	19%	$\pm 0.81\%$
人口状况	人口聚集程度、客流人口密度	15%	$\pm 0.64\%$
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	10%	$\pm 0.43\%$

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为3.37%，具体修正过程如下：

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
繁华程度	区片距商服中心、农贸市场近，人流旺。	1.37%
交通条件	区域道路路网与公交站点较密集，距离汽车客运站、高速路口较近	0.52%
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度较好，区域内学校、医院、金融、酒店、商场、市场等公共配套设施较完善	0.41%
人口状况	区片人口稠密区，人口密度大	0.64%
用地潜力	区片区域规划前景好	0.43%
合计区域因素修正 $=\sum K_i$		3.37%

(6) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利，形状较规则，较利于布局，地势平坦，根据《商服用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数 $=0.01+0.015+0.02=0.045$ 。

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一



优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
		利		定影响	严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(7) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为40年，与基准地价定义内涵一致，土地剩余土地使用年期修正系数为1。

(8) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为0。

B.住宅修正系数的确定：

(1) 确定容积率修正系数

参考《住宅用地容积率修正系数明细表》，确定容积率2.5修正系数为0.9269。

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年1月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

(3) 确定临路条件修正系数

临混合型道路，则临路条件修正系数为1.05。

(4) 确定临海修正系数

估价对象不临海湾，确定临海修正系数为0。

(5) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《住宅用地区域因素修正系数表》对应的因素指标



权重值，乘以估价对象所在区片ZZ020的《住宅用地区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度±1.65%，得到估价对象所在区片ZZ020因素修正范围值如下：

因素因子	区片区域因素条件	权重值	修正范围值
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内学校、医院、金融、酒店、商场、市场等公共配套设施完善程度	29%	±0.48%
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离	21%	±0.35%
环境条件	区域内环境条件，区域是否有人文自然景观或污染源影响	19%	±0.31%
繁华程度	与商服中心的距离，区域商服氛围水平	15%	±0.25%
人口状况	常住人口密度	10%	±0.17%
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	6%	±0.10%

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为1.10%，具体修正过程如下：

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内学校、医院、金融、酒店、商场、市场等公共配套设施较完善	0.24%
交通条件	区域道路路网与公交站点较密集，距离汽车客运站、高速路口较近	0.18%
环境条件	区片周围绿化程度较高，远离污染源，环境状况较好	0.16%
繁华程度	区片距商服中心、农贸市场近，人流旺。	0.25%
人口状况	区片人口稠密区，人口密度大	0.17%
用地潜力	区片区域规划前景好	0.10%
合计区域因素修正 =$\sum K_i$		1.10%

(6) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利，形状较规则，较利于布局，地势平坦，视野开阔无遮挡，景观条件优越，根据《住宅用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数=0.01+0.015+0.02+0.03=0.075。

优劣度	好	较好	一般	较差	劣
-----	---	----	----	----	---



因素					
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观条件	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06

(7) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为70年，与基准地价定义内涵一致，土地剩余土地使用年期修正系数为1。

(8) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为0。

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

A. 商服份额的地价

商服用地平均楼面地价=商服区片基准地价×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率=2834×0.5462×1×1×1.15×(1+3.37%)×(1+0.045)



$\times 1+0=1923$ (元/平方米)

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价 \times 商服总建筑面积
 $=1923 \times 6500 \times 30\% \times 2.5=9374625$ (元)

B.住宅份额的地价

住宅用地平均楼面地价=住宅区片基准地价 \times 容积率修正系数 \times 期日修正系数 \times 临路条件 \times (1+区域因素修正系数之和) \times (1+个别因素修正系数之和) \times ((1+临海修正系数) \times (宗地50米内土地面积/宗地总用地面积)+宗地50米外土地面积/宗地总用地面积) \times 土地剩余使用年期修正系数 \pm 开发程度修正值/容积率 $=2218 \times 0.9269 \times 1 \times 1.05 \times (1+1.10\%) \times (1+0.075) \times 1+0=2346$ (元/平方米)

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价 \times 住宅总建筑面积
 $=2346 \times 6500 \times (1-30\%) \times 2.5=26685750$ (元)

C.待估宗地总地价

待估宗地总地价=商服份额的地价+住宅份额的地价
 $=9374625+26685750=36060375$ (元)

D.待估宗地地面地价

待估宗地地面地价=待估宗地总地价 \div 土地面积
 $=36060375 \div 6500=5548$ (元/平方米)

平均楼面地价=待估宗地总地价 \div 总建筑面积 $=36060375 \div (6500 \times 2.5)=2219$ (元/平方米)

4、工业用地计算示例

例：待估宗地块位于湛江市坡头区龙头镇邓屋管理区后，用途二类工业用地，出让用地面积为12500平方米，规划容积率为1.2，建筑密度为50%，土地剩余年限为50年，现状未开发，开发程度为五通一平。求该待估宗地2022年1月1日的市场价格。

第一步：确定计算公式

工业用地单位面积地价=工业区片基准地价 \times 临路类型 \times 期日修正系



数 $\times(1+\text{区域因素修正系数之和})\times(1+\text{个别因素修正系数之和})\times\text{土地剩余使用年期修正系数}\pm\text{开发程度修正值}$

总地价=工业用地单位面积地价 \times 土地总面积

第二步：查询区片基准地价

根据区片基准地价图，查得待估宗地工业用地区片GY066基准地价为337元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定临路条件修正系数

估价对象临混合型干道，参考《工业用地临路条件修正系数表》，确定临路条件修正系数为1。

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年1月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

(3) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《工业用地区域因素修正系数表》对应的因素指标权重值，乘以估价对象所在区片GY066的《工业用地区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度 $\pm 7.18\%$ ，得到估价对象所在区片GY066因素修正范围值如下：

因素因子	区片区域因素条件	权重值	修正范围值
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离	31%	$\pm 2.23\%$
基础设施状况	区域内市政供水保证率、排水状况、供电保障率	25%	$\pm 1.80\%$
产业聚集效益	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度	22%	$\pm 1.58\%$
环境状况	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度	13%	$\pm 0.93\%$
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	9%	$\pm 0.65\%$

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区



域因素条件，综合确定区域因素修正系数为5.29%，具体修正过程如下：

区域因素	估价对象区域因素说明	修正值
交通条件	道路路网较密集，距离高速路口较近，对外交通较便利。	1.12%
基本设施状况	市政供水保证率高，排水状况好，供电保障率高	1.80%
产业聚集效益	集聚度较高，有规模工业区分布	0.79%
环境状况	地势平坦，工程地质条件良好，对建筑无影响	0.93%
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.65%
合计区域因素修正 $=\sum K_i$		5.29%

(4) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利，形状规则，利于布局，地势平坦，根据《工业用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数 $=0.01+0.02+0.04=0.07$ 。

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度 $<3\%$ ，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 $<5\%$ ，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.04	0.02	0	-0.03	-0.04

(5) 确定剩余土地使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为50年，由于估价对象的剩余土地使用年期与基准地价的定义一致，确定土地剩余土地使用年期修正系数为1。

(6) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为0。



第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

工业用地单位面积地价=工业区片基准地价×临路类型×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值=337×1×1×(1+5.29%)×(1+0.07)×1.0+0=380(元/平方米)

总价=工业用地单位面积地价×土地总面=380×12500=4750000(元)

5、公共管理与公共服务用地计算示例

例：待估宗地块位于湛江教育基地新坡路东侧广东海洋大学寸金学院，土地用途为教育用地，出让用地面积为171000平方米，规划容积率为1.5，建筑密度为50%，土地剩余年限为50年，现状未开发，开发程度为五通一平。求该待估宗地2022年1月1日的市场价格。

第一步：确定计算公式

公共管理与公共服务用地平均楼面地价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×容积率修正系数×临路条件×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

总价=公共管理与公共服务用地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

第二步：查询区片基准地价

根据基准地价区片图，查得估价对象公共管理与公共服务用地区片编号为GFY038，其对应的基准地价为478元/平方米。

第三步：确定估价对象的修正系数

(1) 确定容积率修正系数

估价对象位于湛江教育基地新坡路东侧广东海洋大学寸金学院，根据《公共管理与公共服务用地容积率修正系数表》的计算公式，估价对



象容积率为1.5，故确定容积率修正系数为1。

(2) 确定临路条件修正系数

估价对象临混合型主干道，参考《公共管理与公共服务用地临路条件修正系数表》，确定临路条件修正系数为1。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期为2022年1月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

(4) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表》对应的因素指标权重值，乘以估价对象所在区片GFY038的《公共管理与公共服务用地各区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度±6.89%，得到估价对象所在区片GFY038因素修正范围值如下：

因素因子	区片区域因素条件	权重值	修正范围值
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、超市、中小学、停车场等住宅配套设施完善程度	29%	±2.00%
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离	21%	±1.45%
环境条件	区域内环境条件，区域是否有人文自然景观或污染源影响	19%	±1.31%
人口状况	常住人口密度	12%	±0.83%
繁华程度	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平	11%	±0.76%
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	8%	±0.55%

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为3.74%，具体修正过程如下：

因素因子	区片区域因素条件	修正值
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、超市、中小学、停车场等住宅配套设施较完善	1.00%



因素因子	区片区域因素条件	修正值
交通条件	区域道路路网与公交站点较密集，距离汽车客运站、高速路口较近	0.73%
环境条件	区片周围绿化程度较高，远离污染源，环境状况较好	0.66%
人口状况	区片人口较稠密区，人口密度较大	0.42%
繁华程度	区片距商服中心、农贸市场较近，人流较旺。	0.38%
用地潜力	区片区域规划前景好	0.55%
合计区域因素修正 = $\sum K_i$		3.74%

(5) 确定个别因素修正系数

估价对象的面积适中，对土地利用极为有利，形状较规则，较利于布局，地势较平坦，坡度 $<3\%$ ，对建筑无影响，无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般，根据《公共管理与公共服务用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数 $=0.02+0.01+0.015+0=0.045$ 。

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度 $<3\%$ ，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 $<5\%$ ，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
景观条件	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
修正系数	0.06	0.03	0	-0.03	-0.06

(6) 确定使用年期修正系数



估价对象剩余土地使用年期为50年，与基准地价的定义一致，故土地剩余土地使用年期修正系数为1。

(7) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为0。

第四步：计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

公共管理与公共服务用地平均楼面地价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×容积率修正系数×临路条件×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率=478×1×1×1×(1+3.74%)×(1+0.045)×1+0=518(元/平方米)

宗地总地价=公共管理与公共服务用地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积=518×171000×1.5=132867000(元)

6、公用设施用地计算示例

例：待估宗地块位于湛江市麻章区金康西路，土地用途为公用设施用地，出让用地面积为500平方米，规划容积率为0.8，土地剩余年限为50年，现状未开发，开发程度为五通一平。求该待估宗地2022年1月1日的市场价格。

第一步：确定计算公式

公用设施用地单位面积地价=公用设施用地区片基准地价×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=公用设施用地单位面积地价×土地总面积

第二步：查询区片基准地价

根据基准地价区片图，查得估价对象公用设施用地区片编号为



GFE042，其对应的基准地价为409元/平方米。

第三步：确定估价对象的修正系数

(1) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为2022年1月1日，与估价对象的估价期日一致，故期日修正系数为1。

(2) 确定临路条件修正系数

估价对象临混合型干道，参考《公用设施用地临路条件修正系数表》，确定临路条件修正系数为1。

(3) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的区域修正系数和对应区片因素总修正幅度确定。根据《公用设施用地区域因素修正系数表》对应的因素指标权重值，乘以估价对象所在区片GFE042的《公用设施用地各区片区因素总修正幅度表》确定的总修正幅度 $\pm 5.38\%$ ，得到估价对象所在区片GFE042因素修正范围值如下：

因素因子	区片区因素条件	权重值	修正范围值
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、超市、中小学、停车场等住宅配套设施完善程度	31%	$\pm 1.67\%$
环境条件	区域内环境条件，区域是否有人文自然景观或污染源影响	21%	$\pm 1.13\%$
交通条件	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离	23%	$\pm 1.24\%$
人口状况	常住人口密度	15%	$\pm 0.81\%$
用地潜力	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况	10%	$\pm 0.54\%$

结合以上因素进行分析对比，根据估价对象本身所在区域的实际区域因素条件，综合确定区域因素修正系数为2.30%，具体修正过程如下：

因素因子	区片区因素条件	修正值
基本设施状况	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、超市、中小学、停车场等住宅配套设施较完善	0.84%



因素因子	区片区域因素条件	修正值
环境条件	区片周围绿化程度较高，远离污染源，环境状况较好	0.57%
交通条件	区域道路路网与公交站点较密集，距离汽车客运站、高速路口较近	0.62%
人口状况	人口密度一般	0.00%
用地潜力	区片区域规划前景较好	0.27%
合计区域因素修正 = $\sum K_i$		2.30%

(4) 确定个别因素修正系数

估价对象面积较适中，对土地利用较为有利，形状一般，不影响布局，地势较平坦，坡度 $<3\%$ ，对建筑无影响，根据《公用设施用地个别因素修正系数表》的评价指标，确定个别因素修正系数

$$=0.01+0+0.02=0.03。$$

优劣度因素	好	较好	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度 $<3\%$ ，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 $<5\%$ ，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.04	0.02	0	-0.03	-0.04

(5) 确定使用年期修正系数

估价对象剩余土地使用年期为50年，与基准地价的定义一致，故土地剩余土地使用年期修正系数为1。

(6) 确定开发程度修正值

由于估价对象的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为0。

第四步：计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：



公用设施用地单位面积地价=公用设施用地区片基准地价×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值=409×1×1×(1+2.30%)×(1+0.03)×1+0=431(元/平方米)

总地价=公用设施用地单位面积地价×土地总面积=431×500=215500(元)

(本页余下空白)