顺德区2022年国有建设用地
标定地价评估项目成果

佛山市自然资源局顺德分局

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

二〇二三年二月

目　录

第一部份 基本内容.....1

第二部份 标定地价修正体系.....2

一、商服用地标定地价修正体系.....2

二、住宅用地标定地价修正体系.....13

三、单家独户住宅用地宗地地价修正体系编制.....28

四、工业用地宗地地价修正体系编制.....44

五、教育用地、医疗用地宗地地价修正体系编制.....48

六、商住混合用地宗地地价修正体系编制.....58

七、特殊说明.....59

第三部份 标定地价成果应用步骤和地价计算公式.....63

一、标定地价成果应用步骤.....63

二、商服用地宗地地价公式.....64

三、住宅用地宗地地价公式.....65

四、单家独户住宅用地宗地地价公式.....65

五、工业用地宗地地价公式.....67

六、教育用地、医疗卫生用地宗地地价公式.....67

七、商住混合用地宗地地价公式.....68

第四部份 附件.....69

附件一 顺德区 2022 年国有建设用地标定地价公示信息表.....69

附件二 顺德区 2022 年国有建设用地标定地价成果图件.....69

第一部份 基本内容

一、本次公布的国有建设用地标定地价（以下简称标定地价）的公示范围为：顺德区（大良街道、容桂街道、伦教街道、勒流街道、陈村镇、北滘镇、乐从镇、龙江镇、杏坛镇、均安镇共 10 个镇街）国有建设用地范围内的由 318 个标定区域组合构成的空间范围，工作对象为 318 个标定区域内的商服用地、住宅用地、单家独户住宅用地、商住混合用地、工业用地、公共管理与公共服务用地，标定区域总土地面积 166.78 平方公里。

二、本次顺德区 2022 年国有建设用地标定地价体系主要用地类型分为商服用地、住宅用地、单家独户住宅用地、商住混合用地、工业用地和公共管理与公共服务用地共六种用途。价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的内涵见下表：

表 1-1 顺德区 2022 年国有建设用地标定地价地价内涵表

用地类型	土地开发程度	容积率	价格类型	权利特征	使用年期
商服用地	宗地外按现状土地开发程度设定，红线内场地平整	各标准宗地现状容积率	首层楼面地价	具有相对完整的土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制	40 年
			平均楼面地价		
住宅用地			平均楼面地价		70 年
单家独户住宅用地			平均楼面地价		70 年
商住混合用地			平均楼面地价		商服用地 40 年，住宅用地 70 年
工业用地			地面地价		50 年
教育用地、医疗卫生用地			平均楼面地价		50 年

三、本次标定地价的估价期日为 2022 年 1 月 1 日。

第二部份 标定地价修正体系

一、商服用地标定地价修正体系

（一）区域修正因素

表1-1　一级商服用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
距最近商服中心距离	0.1632	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
距最近行政中心距离	0.0951	0.23	0.12	0	-0.12	-0.23
区域商服繁华程度	0.0699	0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
道路通达度	0.1210	0.30	0.15	0	-0.15	-0.30
公交便捷度	0.0558	0.14	0.07	0	-0.07	-0.14
距最近地铁站距离	0.0636	0.16	0.08	0	-0.08	-0.16
基础设施完善度	0.1504	0.37	0.19	0	-0.19	-0.37
周边城市影响度	0.1112	0.27	0.14	0	-0.14	-0.27
客流人口密度	0.0995	0.25	0.13	0	-0.13	-0.25
用地潜力	0.0704	0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
合计∑	1.000	2.46	1.26	0	-1.26	-2.46

表1-2　一级商服用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（m）	[0,500）	[500,1000）	[1000,1500）	[1500,2000）	≥2000
距最近行政中心距离（m）	[0,500）	[500,1000）	[1000,1500）	[1500,2000）	≥2000
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8 条或距站点距离 R＜200 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 200≤R<250 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 250≤R<300 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 300≤R<350 m	公交线路＜2 条或距站点距离 R≥350 m

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近地铁站距离（m）	[0,250）	[250,500）	[500,750）	[750,1000）	≥1000
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
客流人口密度	商业氛围好，客流量大	商业氛围较好，客流量较大	商业氛围一般，客流量一般	商业氛围较差，客流量较少	商业氛围差，客流量少
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-3　二级商服用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
距最近商服中心距离	0.1632	3.20	1.60	0	-1.54	-3.07
距最近行政中心距离	0.0951	1.87	0.94	0	-0.90	-1.79
区域商服繁华程度	0.0699	1.37	0.69	0	-0.66	-1.32
道路通达度	0.1210	2.37	1.19	0	-1.14	-2.28
公交便捷度	0.0558	1.09	0.55	0	-0.53	-1.05
距最近地铁站距离	0.0636	1.25	0.63	0	-0.60	-1.20
基础设施完善度	0.1504	2.95	1.48	0	-1.42	-2.83
周边城市影响度	0.1112	2.18	1.09	0	-1.05	-2.09
客流人口密度	0.0995	1.95	0.98	0	-0.94	-1.87
用地潜力	0.0704	1.38	0.69	0	-0.67	-1.33
合计Σ	1.000	19.61	9.84	0	-9.45	-18.83

表1-4　二级商服用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（m）	[0,300）	[300,800）	[800,1300）	[1300,1800）	≥1800
距最近行政中心距离（m）	[0,700）	[700,1200）	[1200,1700）	[1700,2200）	≥2200

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8条或距站点距离 R＜250 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 250≤R<300 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 300≤R<350 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 350≤R<400 m	公交线路＜2条或距站点距离 R≥400 m
距最近地铁站距离（m）	[0,250）	[250,500）	[500,750）	[750,1000）	≥1000
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
客流人口密度	商业氛围好，客流量大	商业氛围较好，客流量较大	商业氛围一般，客流量一般	商业氛围较差，客流量较少	商业氛围差，客流量少
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-5　三级商服用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
距最近商服中心距离	0.1632	3.62	1.81	0	-1.84	-3.68
距最近行政中心距离	0.0951	2.11	1.06	0	-1.08	-2.15
区域商服繁华程度	0.0699	1.55	0.78	0	-0.79	-1.58
道路通达度	0.1210	2.68	1.34	0	-1.37	-2.73
公交便捷度	0.0558	1.24	0.62	0	-0.63	-1.26
距最近地铁站距离	0.0636	1.41	0.71	0	-0.72	-1.44
基础设施完善度	0.1504	3.33	1.67	0	-1.70	-3.39

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
周边城市影响度	0.1112	2.46	1.23	0	-1.26	-2.51
客流人口密度	0.0995	2.20	1.10	0	-1.13	-2.25
用地潜力	0.0704	1.56	0.78	0	-0.80	-1.59
合计Σ	1.0000	22.16	11.10	0	-11.32	-22.58

表1-6　三级商服用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（m）	[0,600）	[600,1100）	[1100,1600）	[1600,2100）	≥2100
距最近行政中心距离（m）	[0,900）	[900,1400）	[1400,1900）	[1900,2400）	≥2400
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8 条或距站点距离 R＜350 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 350≤R<400 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 400≤R<450 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 450≤R<500 m	公交线路＜2 条或距站点距离 R≥500 m
距最近地铁站距离（m）	[0,250）	[250,500）	[500,750）	[750,1000）	≥1000
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
客流人口密度	商业氛围好，客流量大	商业氛围较好，客流量较大	商业氛围一般，客流量一	商业氛围较差，客流量较	商业氛围差，客流量少

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

表1-7　四级商服用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
距最近商服中心距离	0.1632	4.05	2.03	0	-2.58	-5.16
距最近行政中心距离	0.0951	2.36	1.18	0	-1.51	-3.01
区域商服繁华程度	0.0699	1.73	0.87	0	-1.11	-2.21
道路通达度	0.1210	3.00	1.50	0	-1.91	-3.82
公交便捷度	0.0558	1.38	0.69	0	-0.88	-1.76
距最近地铁站距离	0.0636	1.58	0.79	0	-1.01	-2.01
基础设施完善度	0.1504	3.73	1.87	0	-2.38	-4.76
周边城市影响度	0.1112	2.76	1.38	0	-1.76	-3.52
客流人口密度	0.0995	2.47	1.24	0	-1.58	-3.15
用地潜力	0.0704	1.74	0.87	0	-1.12	-2.23
合计∑	1.0000	24.80	12.42	0	-15.84	-31.63

表1-8　四级商服用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（m）	[0,900）	[900,1400）	[1400,1900）	[1900,2400）	≥2400
距最近行政中心距离（m）	[0,1100）	[1100,1600）	[1600,2100）	[2100,2600）	≥2600
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
公交便捷度	公交线路≥8条或距站点距离 R＜450 m	公交线路 6-8条或距站点距离 450≤R<500 m	公交线路 4-6条或距站点距离 500≤R<550 m	公交线路 2-4条或距站点距离 550≤R<650 m	公交线路＜2条或距站点距离 R≥650 m
距最近地铁站距离（m）	[0,250）	[250,500）	[500,750）	[750,1000）	≥1000
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
客流人口密度	商业氛围好，客流量大	商业氛围较好，客流量较大	商业氛围一般，客流量一般	商业氛围较差，客流量较少	商业氛围差，客流量少
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-9　五级商服用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
距最近商服中心距离	0.1632	3.59	1.80	0	-1.93	-3.85
距最近行政中心距离	0.0951	2.09	1.05	0	-1.13	-2.25
区域商服繁华程度	0.0699	1.54	0.77	0	-0.83	-1.65
道路通达度	0.1210	2.66	1.33	0	-1.43	-2.86
公交便捷度	0.0558	1.23	0.62	0	-0.66	-1.32
距最近地铁站距离	0.0636	1.40	0.70	0	-0.75	-1.50
基础设施完善度	0.1504	3.31	1.66	0	-1.78	-3.55
周边城市影响度	0.1112	2.45	1.23	0	-1.32	-2.63
客流人口密度	0.0995	2.19	1.10	0	-1.18	-2.35
用地潜力	0.0704	1.55	0.78	0	-0.83	-1.66
合计Σ	1.0000	22.01	11.04	0.00	-11.84	-23.62

表1-10 五级商服用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（m）	[0,1100）	[1100,1600）	[1600,2100）	[2100,2600）	≥2600
距最近行政中心距离（m）	[0,1300）	[1300,1800）	[1800,2300）	[2300,2800）	≥2800
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8 条或距站点距离 R＜500 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 500≤R<550 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 550≤R<650 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 650≤R<700 m	公交线路＜2 条或距站点距离 R≥700 m
距最近地铁站距离（m）	[0,250）	[250,500）	[500,750）	[750,1000）	≥1000
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
客流人口密度	商业氛围好，客流量大	商业氛围较好，客流量较大	商业氛围一般，客流量一般	商业氛围较差，客流量较少	商业氛围差，客流量少
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-11 六级商服用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
距最近商服中心距离	0.1632	3.75	1.88	0	-1.14	-2.28
距最近行政中心距离	0.0951	2.19	1.10	0	-0.67	-1.33
区域商服繁华程度	0.0699	1.61	0.81	0	-0.49	-0.98
道路通达度	0.1210	2.78	1.39	0	-0.85	-1.69
公交便捷度	0.0558	1.28	0.64	0	-0.39	-0.78

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
距最近地铁站距离	0.0636	1.46	0.73	0	-0.45	-0.89
基础设施完善度	0.1504	3.46	1.73	0	-1.05	-2.10
周边城市影响度	0.1112	2.56	1.28	0	-0.78	-1.55
客流人口密度	0.0995	2.29	1.15	0	-0.70	-1.39
用地潜力	0.0704	1.62	0.81	0	-0.49	-0.98
合计Σ	1.0000	23.00	11.52	0.00	-7.01	-13.97

表1-12 六级商服用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离（m）	[0,1300）	[1300,1800）	[1800,2300）	[2300,2800）	≥2800
距最近行政中心距离（m）	[0,1500）	[1500,2000）	[2000,2500）	[2500,3000）	≥3000
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8 条或距站点距离 R＜650 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 650≤R<700 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 700≤R<750 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 750≤R<800 m	公交线路＜2 条或距站点距离 R≥800 m
距最近地铁站距离（m）	[0,250）	[250,500）	[500,750）	[750,1000）	≥1000
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
客流人口密度	商业氛围好，客流量大	商业氛围较好，客流量较大	商业氛围一般，客流量一般	商业氛围较差，客流量较少	商业氛围差，客流量少

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

（二）容积率修正

表1-13 商服用地容积率修正系数表

容积率	r<0.4		0.4≤r＜6.0	r≥6.0
	纯商业用途	混合用途		
修正系数	0.7335×（1/r）$^{0.681}$	1	0.497×（3/r）$^{0.334}$	0.3933

注：1.公式中r为商服容积率,容积率修正是指首层楼面地价与平均楼面地价的转换系数；

2.若规划条件中有明确的商服功能对应容积率（按综合用途中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正；

3.若为混合用地，无明确商业功能对应的容积率，其容积率按商业部分建筑面积计算的商业容积率进行修正，即商业容积率=商业部分建筑面积÷宗地总用地面积（其中容积率小于0.4时，容积率修正系数为1）；

4.当评估宗地为纯商业用途且容积率<0.4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；

5.容积率≥6.0时，按容积率为6.0时的系数修正；

6.当评估普通商业部分的首层楼面地价时，根据首层楼面地价计算公式，不需要进行容积率修正；

7.已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

表1-14 商务金融用地、旅馆用地（公寓）容积率修正系数表

容积率	r≤1	1<r≤4	4≤r<6	r≥6.0
修正系数	（3/r）$^{0.45}$	（3/r）$^{0.47}$	（3/r）$^{0.61}$	0.6552

注：1.容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商业公建配套等的综合容积率；
2.容积率≤1 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.容积率＜0.1 时，容积率修正系数按容积率为 0.1 的修正系数进行取值，且在计算总价时采用的建筑面积也要按容积率为 0.1 时的建筑面积来计算。

（三）楼层修正系数

标定地价修正体系中的地价楼层修正是指某一层楼地价与标定地价之间的比率关系，楼层修正的目的是通过楼层这一因素修正得到某一楼层地价。基本思路是从房地产售价中，扣减成本、利润等剥离出地价，之后探讨楼层对地价的影响。因为各楼层地价受很多因素的影响，在剥离的过程中，应尽可能多的排除其他因素对地价的影响。

由于商服用途土地使用价值具有随楼层递增而递减的规律，一般来说，底层人流量大，价格最高，向上楼价则呈递减趋势。根据对东莞市商服中心和专业市场等房屋利用情况和商铺租金调查资料，其中商铺楼层以首层居多，有部分二层、三层商服，小部分商业中心有四层以上商服，商服用房以上主要为商务金融或住宅用房，小区商铺一般都分布于首层。在调查收集的样点数据库中，选择大型商场、各类专业市场以及包含商服物业的各开发楼盘、小区租金或销售价格，通过不同楼层的楼面地价计算，以商服用途首层为比较基准层，得到如下结果：

表1-15 商服用途楼层修正系数表

楼层		首层	第二层、地下负一层、夹层	第三层、地下负二层	地面第四层及以上、地下负三层以下
修正系数	平均值	1.00	0.55	0.43	0.30
	修正范围	1.00	0.45～0.60	0.30～0.50	0.20～0.35

注：1.已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正；
2.当已知商业首层楼面地价时，可采用楼层修正系数修正到具体某一层地价。

（四）客流聚集度修正

表1-16 商服用途客流聚集度修正系数

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	宗地临大型商务中心、大型购物广场、地铁站点、步行街等或宗地所在道路，客流量大，商业经营条件好	宗地临一般专业市场、集贸市场等或宗地所在道路客流量较大，商业经营条件较好	宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在的道路客流量一般，商业经营条件一般	宗地周边商服配套设施能满足简单需求或宗地所在的道路客流量较差，商业经营条件较差	宗地周边无商服配套设施或宗地不临现状道路，商业经营条件差
修正系数幅度范围	[1.15，1.25]	[1.05，1.15）	[0.95，1.05）	[0.85，0.95）	[0.75，0.85）
平均值	1.20	1.10	1.00	0.90	0.80

注：当宗地不临现状道路但临规划道路时，修正系数取指标标准“劣”的最高值；若宗地不临规划道路，修正系数取指标标准“劣”的最低值。

（五）其他个别因素修正

表1-17 商服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	S≥50000m^2	30000 m^2≤S＜50000 m^2	10000 m^2≤S＜30000 m^2	5000 m^2≤S＜10000 m^2	S＜5000 m^2
	修正系数（%）	1.0	0.5	0	-0.5	-1.0

（六）期日修正

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

（七）土地剩余使用年期修正

商服用地标定地价是最高使用年期40年的价格，当估价对象剩余使用年期少于最高使用年限时，应进行使用年期修正。

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期 40 年；

n——土地剩余使用年期；*Y*——土地剩余使用年期修正系数。

表1-18 商服用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 6.03%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0629	0.1223	0.1782	0.2310	0.2808	0.3277	0.3720	0.4138	0.4532	0.4903
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5254	0.5584	0.5896	0.6189	0.6467	0.6728	0.6975	0.7207	0.7426	0.7633
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7828	0.8012	0.8186	0.8350	0.8504	0.8649	0.8787	0.8916	0.9038	0.9154
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9262	0.9365	0.9461	0.9552	0.9638	0.9719	0.9796	0.9868	0.9936	1

（八）土地开发程度修正

表1-19 土地开发程度修正值范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）								
	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通气	平整土地	五通一平合计	六通一平合计
数据取值范围	70～245	15～60	25～90	30～140	6～25	20～30	55～160	201～720	221～750
一级镇（街）范围平均数	230	50	73	125	23	28	125	626	654
二级镇（街）范围平均数	197	43	61	109	21	25	114	545	570
三级镇（街）范围平均数	162	35	46	88	18	22	96	445	467
一级镇（街）：大良街道、容桂街道、伦教街道									
二级镇（街）：北滘镇、陈村镇、乐从镇、勒流街道、龙江镇									
三级镇（街）：均安镇、杏坛镇									

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，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，土地开发成本为地面地价；

2.五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整；六通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、场地平整。

二、住宅用地标定地价修正体系

（一）区域修正因素

表1-20 一级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基础设施完善度	0.1641	1.25	0.63	0	-1.00	-1.99
距教育设施距离	0.0850	0.65	0.33	0	-0.52	-1.03
停车方便程度	0.0173	0.13	0.07	0	-0.11	-0.21
距医疗设施距离	0.0219	0.17	0.09	0	-0.14	-0.27
距公园/广场距离	0.0189	0.14	0.07	0	-0.12	-0.23
道路通达度	0.0772	0.59	0.30	0	-0.47	-0.94
公交便捷度	0.0395	0.3	0.15	0	-0.24	-0.48
距地铁站距离	0.0478	0.36	0.18	0	-0.29	-0.58
对外交通便利度（客运）	0.0602	0.46	0.23	0	-0.37	-0.73
环境质量优劣度	0.1581	1.2	0.60	0	-0.96	-1.92
周边城市影响度	0.1037	0.79	0.40	0	-0.63	-1.26
商服繁华影响度	0.0980	0.74	0.37	0	-0.60	-1.19
区域用地规划	0.0593	0.45	0.23	0	-0.36	-0.72
常住人口密度	0.0490	0.37	0.19	0	-0.30	-0.59
合计Σ	1.0000	7.60	3.84	0.00	-6.11	-12.14

表1-21 一级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
距教育设施距离(m)	重点中小学学区，距离学校距离 R＜500	重点中小学学区，距离学校距离 500≤R＜1000	普通中小学学区，距离学校距离 R＜500	普通中小学学区，距离学校距离 500≤R＜1000	普通中小学学区，距离学校距离 R≥1000
停车方便程度	宗地本身能解决停车	周边有停车场，随时能停车	周边没有停车场，但能满足停车	周边基本没有停车场，但能满足短时停车	周边完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,300）	[300,600）	[600,900）	[900,1200）	≥1200

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距公园/广场距离(m)	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R＜200	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 200≤R＜400	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 400≤R＜600	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 600≤R＜800	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R≥800
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8 条或距站点距离 R＜200 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 200≤R<300 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 300≤R<400 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 400≤R<500 m	公交线路＜2 条或距站点距离 R≥500 m
距最近地铁站距离（m）	[0,200）	[200,400）	[400,600）	[600,800）	≥800
对外交通便利度	半径 5km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 10km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 15km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 20km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 25km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
常住人口密度	人口稠密	人口较稠密	一般	人口较少	人口稀少

表1-22 二级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基础设施完善度	0.1641	3.78	1.89	0	-1.08	-2.15
距教育设施距离	0.0850	1.96	0.98	0	-0.56	-1.12
停车方便程度	0.0173	0.4	0.20	0	-0.12	-0.23
距医疗设施距离	0.0219	0.51	0.26	0	-0.15	-0.29
距公园/广场距离	0.0189	0.44	0.22	0	-0.13	-0.25
道路通达度	0.0772	1.78	0.89	0	-0.51	-1.01
公交便捷度	0.0395	0.91	0.46	0	-0.26	-0.52
距地铁站距离	0.0478	1.1	0.55	0	-0.32	-0.63
对外交通便利度（客运）	0.0602	1.39	0.70	0	-0.40	-0.79
环境质量优劣度	0.1581	3.65	1.83	0	-1.04	-2.07
周边城市影响度	0.1037	2.39	1.20	0	-0.68	-1.36
商服繁华影响度	0.0980	2.26	1.13	0	-0.65	-1.29
区域用地规划	0.0593	1.37	0.69	0	-0.39	-0.78
常住人口密度	0.0490	1.13	0.57	0	-0.32	-0.64
合计Σ	1.0000	23.07	11.57	0.00	-6.61	-13.13

表1-23 二级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
距教育设施距离(m)	重点中小学学区，距离学校距离 R＜800	重点中小学学区，距离学校距离 800≤R＜1300	普通中小学学区，距离学校距离 R＜800	普通中小学学区，距离学校距离 800≤R＜1300	普通中小学学区，距离学校距离 R≥1300
停车方便程度	宗地本身能解决停车	周边有停车场，随时能停车	周边没有停车场，但能满足停车	周边基本没有停车场，但能满足短时停车	周边完全无法停车

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施距离(m)	[0,500）	[500,800）	[800,1100）	[1100,1400）	≥1400
距公园/广场距离(m)	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R＜400	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 400≤R＜600	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 600≤R＜800	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 800≤R＜1000	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R≥1000
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8 条或距站点距离 R＜300 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 300≤R<400 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 400≤R<500 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 500≤R<600 m	公交线路＜2 条或距站点距离 R≥600 m
距最近地铁站距离(m)	[0,350）	[350,600）	[600,850）	[850,1100）	≥1100
对外交通便利度	半径 5km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 10km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 15km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 20km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 25km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
常住人口密度	人口稠密	人口较稠密	一般	人口较少	人口稀少

表1-24 三级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基础设施完善度	0.1641	4.19	2.10	0	-1.75	-3.49
距教育设施距离	0.0850	2.17	1.09	0	-0.91	-1.81
停车方便程度	0.0173	0.44	0.22	0	-0.19	-0.37
距医疗设施距离	0.0219	0.56	0.28	0	-0.24	-0.47
距公园/广场距离	0.0189	0.48	0.24	0	-0.20	-0.40
道路通达度	0.0772	1.97	0.99	0	-0.82	-1.64
公交便捷度	0.0395	1.01	0.51	0	-0.42	-0.84
距地铁站距离	0.0478	1.22	0.61	0	-0.51	-1.02
对外交通便利度（客运）	0.0602	1.54	0.77	0	-0.64	-1.28
环境质量优劣度	0.1581	4.03	2.02	0	-1.68	-3.36
周边城市影响度	0.1037	2.65	1.33	0	-1.10	-2.20
商服繁华影响度	0.0980	2.5	1.25	0	-1.04	-2.08
区域用地规划	0.0593	1.51	0.76	0	-0.63	-1.26
常住人口密度	0.0490	1.25	0.63	0	-0.52	-1.04
合计∑	1.00	25.52	12.80	0.00	-10.65	-21.26

表1-25 三级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜1100	重点中小学学区，距离学校距离 1100≤R＜1600	普通中小学学区，距离学校距离 R＜1100	普通中小学学区，距离学校距离 1100≤R＜1600	普通中小学学区，距离学校距离 R≥1600

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
停车方便程度	宗地本身能解决停车	周边有停车场，随时能停车	周边没有停车场，但能满足停车	周边基本没有停车场，但能满足短时停车	周边完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,700）	[700,1000）	[1000,1300）	[1300,1600）	≥1600
距公园/广场距离(m)	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R＜600	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 600≤R＜800	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 800≤R＜1000	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1000≤R＜1200	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R≥1200
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8条或距站点距离 R＜400 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 400≤R<500 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 500≤R<600 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 600≤R<700 m	公交线路＜2条或距站点距离 R≥700 m
距最近地铁站距离(m)	[0,500）	[500,800）	[800,1100）	[1100,1400）	≥1400
对外交通便利度	半径 5km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 10km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 15km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 20km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 25km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
常住人口密度	人口稠密	人口较稠密	一般	人口较少	人口稀少

表1-26 四级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基础设施完善度	0.1641	5.27	2.64	0	-2.07	-4.14
距教育设施距离	0.0850	2.73	1.37	0	-1.08	-2.15
停车方便程度	0.0173	0.56	0.28	0	-0.22	-0.44
距医疗设施距离	0.0219	0.7	0.35	0	-0.28	-0.55
距公园/广场距离	0.0189	0.61	0.31	0	-0.24	-0.48
道路通达度	0.0772	2.48	1.24	0	-0.98	-1.95
公交便捷度	0.0395	1.27	0.64	0	-0.50	-1.00
距地铁站距离	0.0478	1.53	0.77	0	-0.61	-1.21
对外交通便利度（客运）	0.0602	1.93	0.97	0	-0.76	-1.52
环境质量优劣度	0.1581	5.07	2.54	0	-2.00	-3.99
周边城市影响度	0.1037	3.33	1.67	0	-1.31	-2.62
商服繁华影响度	0.0980	3.14	1.57	0	-1.24	-2.47
区域用地规划	0.0593	1.9	0.95	0	-0.75	-1.50
常住人口密度	0.0490	1.57	0.79	0	-0.62	-1.24
合计∑	1.00	32.09	16.09	0.00	-12.66	-25.26

表1-27 四级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度（m）	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜1400	重点中小学学区，距离学校距离 1400≤R＜1900	普通中小学学区，距离学校距离 R＜1400	普通中小学学区，距离学校距离 1400≤R＜1900	普通中小学学区，距离学校距离 R≥1900
停车方便程度	宗地本身能解决停车	周边有停车场，随时能停车	周边没有停车场，但能满足停车	周边基本没有停车场，但能满足短时停车	周边完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,900）	[900,1200）	[1200,1500）	[1500,1800）	≥1800
距公园/广场距离（m）	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R＜800	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 800≤R＜1000	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1000≤R＜1200	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1200≤R＜1400	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R≥1400
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8条或距站点距离 R＜500 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 500≤R<600 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 600≤R<700 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 700≤R<800 m	公交线路＜2条或距站点距离 R≥800 m
距最近地铁站距离（m）	[0,650）	[650,1000）	[1000,1350）	[1350,1700）	≥1700
对外交通便利度	半径 5km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 10km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 15km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 20km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 25km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
	均为优良，则整体环境质量为优	上为优良，则整体环境质量为较优	为一般	质量为较差	质量为差
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
常住人口密度	人口稠密	人口较稠密	一般	人口较少	人口稀少

表1-28 五级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基础设施完善度	0.1641	4.14	2.07	0	-1.65	-3.30
距教育设施距离	0.0850	2.15	1.08	0	-0.86	-1.71
停车方便程度	0.0173	0.44	0.22	0	-0.18	-0.35
距医疗设施距离	0.0219	0.55	0.28	0	-0.22	-0.44
距公园/广场距离	0.0189	0.48	0.24	0	-0.19	-0.38
道路通达度	0.0772	1.95	0.98	0	-0.78	-1.55
公交便捷度	0.0395	1	0.50	0	-0.40	-0.79
距地铁站距离	0.0478	1.21	0.61	0	-0.48	-0.96
对外交通便利度（客运）	0.0602	1.52	0.76	0	-0.61	-1.21
环境质量优劣度	0.1581	3.99	2.00	0	-1.59	-3.18
周边城市影响度	0.1037	2.62	1.31	0	-1.04	-2.08
商服繁华影响度	0.0980	2.47	1.24	0	-0.99	-1.97
区域用地规划	0.0593	1.5	0.75	0	-0.60	-1.19
常住人口密度	0.0490	1.24	0.62	0	-0.49	-0.98
合计∑	1.00	25.26	12.66	0.00	-10.08	-20.09

表1-29 五级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜1700	重点中小学学区，距离学校距离 1700≤R＜2200	普通中小学学区，距离学校距离 R＜1700	普通中小学学区，距离学校距离 1700≤R＜2200	普通中小学学区，距离学校距离 R≥2200
停车方便程度	宗地本身能解决停车	周边有停车场，随时能停车	周边没有停车场，但能满足停车	周边基本没有停车场，但能满足短时停车	周边完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,1100）	[1100,1400）	[1400,1700）	[1700,2000）	≥2000
距公园/广场距离（m）	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R＜1000	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1000≤R＜1200	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1200≤R＜1400	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1400≤R＜1600	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R≥1600
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8条或距站点距离 R＜600 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 600≤R<700 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 700≤R<800 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 800≤R<900 m	公交线路＜2条或距站点距离 R≥900 m
距最近地铁站距离（m）	[0,800）	[800,1200）	[1200,1600）	[1600,2000）	≥2000
对外交通便利度	半径 5km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 10km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 15km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 20km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 25km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径R＞14km
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
常住人口密度	人口稠密	人口较稠密	一般	人口较少	人口稀少

表1-30 六级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基础设施完善度	0.1641	3.02	1.51	0	-1.88	-3.75
距教育设施距离	0.0850	1.56	0.78	0	-0.97	-1.94
停车方便程度	0.0173	0.32	0.16	0	-0.20	-0.40
距医疗设施距离	0.0219	0.4	0.20	0	-0.25	-0.50
距公园/广场距离	0.0189	0.35	0.18	0	-0.22	-0.43
道路通达度	0.0772	1.42	0.71	0	-0.88	-1.76
公交便捷度	0.0395	0.73	0.37	0	-0.45	-0.90
距地铁站距离	0.0478	0.88	0.44	0	-0.55	-1.09

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
对外交通便利度（客运）	0.0602	1.11	0.56	0	-0.69	-1.38
环境质量优劣度	0.1581	2.91	1.46	0	-1.81	-3.61
周边城市影响度	0.1037	1.91	0.96	0	-1.19	-2.37
商服繁华影响度	0.0980	1.8	0.90	0	-1.12	-2.24
区域用地规划	0.0593	1.09	0.55	0	-0.68	-1.35
常住人口密度	0.0490	0.9	0.45	0	-0.56	-1.12
合计∑	1.00	18.40	9.23	0.00	-11.45	-22.84

表1-31 六级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜2000	重点中小学学区，距离学校距离 2000≤R＜2500	普通中小学学区，距离学校距离 R＜2000	普通中小学学区，距离学校距离 2000≤R＜2500	普通中小学学区，距离学校距离 R≥2500
停车方便程度	宗地本身能解决停车	周边有停车场，随时能停车	周边没有停车场，但能满足停车	周边基本没有停车场，但能满足短时停车	周边完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,1300）	[1300,1600）	[1600,1900）	[1900,2200）	≥2200
距公园/广场距离（m）	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R＜1200	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1200≤R＜1400	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1400≤R＜1600	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1600≤R＜1800	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R≥1800
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
公交便捷度	公交线路≥8条或距站点距离 R＜700 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 700≤R<800 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 800≤R<900 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 900≤R<1000 m	公交线路＜2条或距站点距离 R≥1000 m
距最近地铁站距离（m）	[0,950）	[950,1400）	[1400,1850）	[1850,2300）	≥2300
对外交通便利度	半径 5km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 10km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 15km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 20km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 25km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
常住人口密度	人口稠密	人口较稠密	一般	人口较少	人口稀少

（二）容积率修正

表1-32 住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	r＜0.1	0.1≤r＜1	1.0≤r＜7.5	r≥7.5
修正系数	4.6207	（3.0/r）$^{0.45}$	（3.0/r）$^{0.31}$	0.7527

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，该容积率修正系数仅适用于除单家独户以外的住宅用地；
2.容积率＜1 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.容积率＜0.1 时，容积率修正系数按容积率为 0.1 的修正系数进行取值，并且在计算总价时采用的建筑面积也要按容积率为 0.1 时的建筑面积来计算。

（三）电梯修正

出于安全考虑，增加快速安全通道，《住宅设计规范》明确规定：七层及以上的住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16m 以上的住宅必须设置电梯。考虑到电梯对房价的影响，根据对顺德区现状住宅房地产样点的调查，计算得出电梯住宅地价是楼梯（即无电梯）住宅的 1.2-1.3 倍。应用时估价师需判断待估宗地和标准宗地含电梯住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例与楼梯（即无电梯）住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例。

电梯修正系数=电梯住宅建筑面积÷住宅总建筑面积×电梯住宅地价修正系数+楼梯（即无电梯）住宅建筑面积÷住宅总建筑面积×1

（四）期日修正

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

（五）其他个别因素修正

表1-33 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	S≥80000m^2	40000 m^2≤S＜80000 m^2	9000 m^2≤S＜40000 m^2	5000 m^2≤S＜9000 m^2	S＜5000 m^2
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
小区配套	指标说明	小区内部配套完善	小区内部配套较完善	小区内部配套一般	小区内部配套较差	小区内部配套差

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
设施	修正系数（%）	3.0	2.0	0	-2.0	-3.0
小区绿化率	指标说明	小区绿化率高	小区绿化率较高	小区绿化率一般	小区绿化率较低	小区绿化率低
	修正系数（%）	3.0	2.0	0	-2.0	-3.0

（六）土地剩余使用年期修正

住宅标定地价为最高使用年期 70 年的价格，当估价对象剩余使用年期不到 70 年时，应进行使用年期修正。

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——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表1-34 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 5.53%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0536	0.1045	0.1526	0.1983	0.2415	0.2825	0.3214	0.3582	0.393	0.4261
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4574	0.4871	0.5152	0.5418	0.5671	0.591	0.6137	0.6352	0.6555	0.6748
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6931	0.7104	0.7268	0.7424	0.7571	0.7711	0.7843	0.7969	0.8087	0.8200
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8307	0.8408	0.8504	0.8595	0.8681	0.8762	0.8839	0.8913	0.8982	0.9048
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.911	0.9169	0.9225	0.9278	0.9328	0.9376	0.9421	0.9464	0.9504	0.9543
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9579	0.9613	0.9646	0.9677	0.9706	0.9734	0.976	0.9785	0.9809	0.9831
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9853	0.9873	0.9892	0.991	0.9927	0.9943	0.9959	0.9973	0.9987	1

（七）临江修正

临东平水道（乐从镇、陈村镇）、顺德水道（乐从镇、北滘镇、大良街道、伦教街道、龙江镇、勒流街道）、容桂水道（大良街道、容桂街道、杏坛镇）、东海水道（杏坛镇、均安镇、龙江镇）、潭洲水道（北滘镇、乐从镇、陈村镇）、陈村水道（北滘镇、陈村镇）、西江（均安镇）、顺德支流（大良街道、容桂街道、勒

流街道、杏坛镇）、鸡洲水道（容桂街道）、顺德水道支流（北滘镇、陈村镇）两岸的临江首宗建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），其临江用地红线以内 50 米部分的标定地价在原基础上有一定幅度的增加。根据对住宅用地的价格影响，住宅用地其临江用地红线以内 50 米部分的标定地价在原基础上增加 15%，即临江修正系数为 15%。如在估价期日，待估宗地和江边之间已有其他建筑物的，则不用做临江修正。估价师需要判断待估宗地与标准宗地的宗地红线 50 米内土地面积占宗地总土地面积比例。

临江修正系数=宗地红线 50 米内土地面积÷宗地总土地面积×（1+15%）+宗地红线 50 米外土地面积÷宗地总土地面积×1

（八）土地开发程度修正

表1-35 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）								
	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通气	平整土地	五通一平合计	六通一平合计
数据取值范围	70～245	15～60	25～90	30～140	6～25	20～30	55～160	201～720	221～750
一级镇（街）范围平均数	230	50	73	125	23	28	125	626	654
二级镇（街）范围平均数	197	43	61	109	21	25	114	545	570
三级镇（街）范围平均数	162	35	46	88	18	22	96	445	467
一级镇（街）：大良街道、容桂街道、伦教街道									
二级镇（街）：北滘镇、陈村镇、乐从镇、勒流街道、龙江镇									
三级镇（街）：均安镇、杏坛镇									

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，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，土地开发成本为地面地价；

2.五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整；六通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、场地平整。

三、单家独户住宅用地宗地地价修正体系编制

（一）区域修正因素

表1-36 一级单家独户住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基础设施完善度	0.1475	2.27	1.14	0	-1.19	-2.37
距教育设施距离	0.0666	1.02	0.51	0	-0.54	-1.07
停车方便程度	0.0203	0.31	0.16	0	-0.17	-0.33
距医疗设施距离	0.0226	0.35	0.18	0	-0.18	-0.36
距公园/广场距离	0.0205	0.31	0.16	0	-0.17	-0.33
道路通达度	0.0612	0.94	0.47	0	-0.50	-0.99

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
公交便捷度	0.0281	0.43	0.22	0	-0.23	-0.45
距地铁站距离	0.0330	0.51	0.26	0	-0.27	-0.53
对外交通便利度（客运）	0.0508	0.78	0.39	0	-0.41	-0.82
环境质量优劣度	0.1623	2.49	1.25	0	-1.31	-2.61
单家独户集聚度	0.1096	1.68	0.84	0	-0.88	-1.76
商服繁华影响度	0.0825	1.27	0.64	0	-0.67	-1.33
周边城市影响度	0.0669	1.03	0.52	0	-0.54	-1.08
常住人口密度	0.0843	1.29	0.65	0	-0.68	-1.36
区域用地规划	0.0438	0.67	0.34	0	-0.36	-0.71
合计∑	1.0000	15.35	7.73	0	-8.1	-16.1

表1-37 一级单家独户住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜500m	重点中小学学区，距离学校距离 500≤R＜1000m	普通中小学学区，距离学校距离 R＜500m	普通中小学学区，距离学校距离 500≤R＜1000m	普通中小学学区，距离学校距离 R≥1000m
停车方便程度	能随意停车在宗地旁	不能随意停车，但能临宗地附近道路停车	不能随意停车，但社区有专门停车区域，宗地距停车区域 500 米以内	不能随意停车，但社区有专门停车区域，宗地距停车区域 500 米以外	社区内完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,300）	[300,600）	[600,900）	[900,1200）	≥ 1200
距公园/广场距离（m）	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R＜200m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 200≤R＜400m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 400≤R＜600m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 600≤R＜800m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R≥800m
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
公交便捷度	公交线路≥8条或距站点距离 R＜200 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 200≤R<300 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 300≤R<400 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 400≤R<500 m	公交线路＜2条或距站点距离 R≥500 m
距最近地铁站距离（m）	[0,200）	[200,400）	[400,600）	[600,800）	≥ 800
对外交通便利度	半径 5km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 10km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 15km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 20km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 25km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
单家独户集聚度	单家独户住宅用地的集聚程度和规模大	单家独户住宅用地的集聚程度和规模较大	单家独户住宅用地的集聚程度和规模一般	单家独户住宅用地的集聚程度和规模较小	单家独户住宅用地零散，不能形成规模
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
常住人口密度	人口稠密	人口较稠密	一般	人口较少	人口稀少
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-38 二级单家独户住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基础设施完善度	0.1475	1.72	0.86	0	-1.34	-2.67
距教育设施距离	0.0666	0.77	0.39	0	-0.61	-1.21
停车方便程度	0.0203	0.24	0.12	0	-0.19	-0.37
距医疗设施距离	0.0226	0.26	0.13	0	-0.21	-0.41
距公园/广场距离	0.0205	0.24	0.12	0	-0.19	-0.37
道路通达度	0.0612	0.71	0.36	0	-0.56	-1.11
公交便捷度	0.0281	0.33	0.17	0	-0.26	-0.51
距地铁站距离	0.0330	0.38	0.19	0	-0.30	-0.60
对外交通便利度（客运）	0.0508	0.59	0.30	0	-0.46	-0.92
区域环境质量	0.1623	1.89	0.95	0	-1.47	-2.94
单家独户集聚度	0.1096	1.28	0.64	0	-1.00	-1.99
商服繁华影响度	0.0825	0.96	0.48	0	-0.75	-1.50
周边城市影响度	0.0669	0.78	0.39	0	-0.61	-1.21
常住人口密度	0.0843	0.98	0.49	0	-0.77	-1.53
区域用地规划	0.0438	0.51	0.26	0	-0.40	-0.79
合计∑	1.0000	11.64	5.85	0	-9.12	-18.13

表1-39 二级单家独户住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜300m	重点中小学学区，距离学校距离 300≤R＜400m	普通中小学学区，距离学校距离 R＜300m	普通中小学学区，距离学校距离 300≤R＜400m	普通中小学学区，距离学校距离 R≥400m
停车方便程度	能随意停车在宗地旁	不能随意停车，但能临宗地附近道路停车	不能随意停车，但社区有专门停车区域，宗地距停车区域500米以内	不能随意停车，但社区有专门停车区域，宗地距停车区域500米以外	社区内完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,300）	[300,600）	[600,900）	[900,1200）	≥1200

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距公园/广场距离（m）	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R＜400m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 400≤R＜600m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 600≤R＜800m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 800≤R＜1000m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R≥1000m
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8条或距站点距离 R＜300 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 300≤R<400 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 400≤R<500 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 500≤R<600 m	公交线路＜2条或距站点距离 R≥600 m
距最近地铁站距离（m）	[0,350）	[350,600）	[600,850）	[850,1100）	≥1100
对外交通便利度	半径 5km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 10km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 15km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 20km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 25km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
单家独户集聚度	单家独户住宅用地的集聚程度和规模大	单家独户住宅用地的集聚程度和规模较大	单家独户住宅用地的集聚程度和规模一般	单家独户住宅用地的集聚程度和规模较小	单家独户住宅用地零散，不能形成规模
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
常住人口密度	人口稠密	人口较稠密	一般	人口较少	人口稀少
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-40 三级单家独户住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基础设施完善度	0.1475	3	1.50	0	-1.59	-3.17
距教育设施距离	0.0666	1.36	0.68	0	-0.72	-1.43
停车方便程度	0.0203	0.41	0.21	0	-0.22	-0.44
距医疗设施距离	0.0226	0.46	0.23	0	-0.25	-0.49
距公园/广场距离	0.0205	0.42	0.21	0	-0.22	-0.44
道路通达度	0.0612	1.25	0.63	0	-0.66	-1.31
公交便捷度	0.0281	0.57	0.29	0	-0.30	-0.60
距地铁站距离	0.0330	0.67	0.34	0	-0.36	-0.71
对外交通便利度（客运）	0.0508	1.03	0.52	0	-0.55	-1.09
区域环境质量	0.1623	3.3	1.65	0	-1.74	-3.48
单家独户集聚度	0.1096	2.23	1.12	0	-1.18	-2.35
商服繁华影响度	0.0825	1.68	0.84	0	-0.89	-1.77
周边城市影响度	0.0669	1.36	0.68	0	-0.72	-1.44
常住人口密度	0.0843	1.72	0.86	0	-0.91	-1.81
区域用地规划	0.0438	0.89	0.45	0	-0.47	-0.94
合计∑	1	20.35	10.21	0	-10.78	-21.47

表1-41 三级单家独户住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜400	重点中小学学区，距离学校距离 400≤R＜500	普通中小学学区，距离学校距离 R＜400	普通中小学学区，距离学校距离 400≤R＜500	普通中小学学区，距离学校距离 R≥500
停车方便程度	能随意停车在宗地旁	不能随意停车，但能临宗地附近道路停车	不能随意停车，但社区有专门停车区域，宗地距停车区域500米以内	不能随意停车，但社区有专门停车区域，宗地距停车区域500米以外	社区内完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,500）	[500,800）	[800,1100）	[1100,1400）	≥1400
距公园/广场距离（m）	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R＜600	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 600≤R＜800	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 800≤R＜1000	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1000≤R＜1200	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R≥1200
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8条或距站点距离 R＜400 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 400≤R<500 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 500≤R<600 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 600≤R<700 m	公交线路＜2条或距站点距离 R≥700 m
距最近地铁站距离（m）	[0,500）	[500,800）	[800,1100）	[1100,1400）	≥1400
对外交通便利度	半径 5km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 10km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 15km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 20km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 25km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
单家独户集聚度	单家独户住宅用地的集聚程度和规模大	单家独户住宅用地的集聚程度和规模较大	单家独户住宅用地的集聚程度和规模一般	单家独户住宅用地的集聚程度和规模较小	单家独户住宅用地零散，不能形成规模

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径R＞14km
常住人口密度	人口稠密	人口较稠密	一般	人口较少	人口稀少
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-42 四级单家独户住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般(%)	较劣（%）	劣（%）
基础设施完善度	0.1475	2.2	1.10	0	-1.86	-3.72
距教育设施距离	0.0666	0.99	0.50	0	-0.84	-1.68
停车方便程度	0.0203	0.3	0.15	0	-0.26	-0.51
距医疗设施距离	0.0226	0.34	0.17	0	-0.29	-0.57
距公园/广场距离	0.0205	0.31	0.16	0	-0.26	-0.52
道路通达度	0.0612	0.91	0.46	0	-0.77	-1.54
公交便捷度	0.0281	0.42	0.21	0	-0.36	-0.71
距地铁站距离	0.0330	0.49	0.25	0	-0.42	-0.83
对外交通便利度（客运）	0.0508	0.76	0.38	0	-0.64	-1.28
区域环境质量	0.1623	2.42	1.21	0	-2.05	-4.09
单家独户集聚度	0.1096	1.63	0.82	0	-1.38	-2.76
商服繁华影响度	0.0825	1.23	0.62	0	-1.04	-2.08
周边城市影响度	0.0669	1	0.50	0	-0.85	-1.69
常住人口密度	0.0843	1.26	0.63	0	-1.06	-2.12
区域用地规划	0.0438	0.65	0.33	0	-0.55	-1.10
合计∑	1.0000	14.91	7.49	0	-12.63	-25.2

表1-43 四级单家独户住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜500	重点中小学学区，距离学校距离 500≤R＜600	普通中小学学区，距离学校距离 R＜500	普通中小学学区，距离学校距离 500≤R＜1900	普通中小学学区，距离学校距离 R≥600
停车方便程度	能随意停车在宗地旁	不能随意停车，但能临宗地附近道路停车	不能随意停车，但社区有专门停车区域，宗地距停车区域 500 米以内	不能随意停车，但社区有专门停车区域，宗地距停车区域 500 米以外	社区内完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,700）	[700,1000）	[1000,1300）	[1300,1600）	≥1600
距公园/广场距离（m）	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R＜800	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 800≤R＜1000	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1000≤R＜1200	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1200≤R＜1400	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R≥1400
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8条或距站点距离 R＜500 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 500≤R<600 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 600≤R<700 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 700≤R<800 m	公交线路＜2 条或距站点距离 R≥800 m
距最近地铁站距离（m）	[0,650）	[650,1000）	[1000,1350）	[1350,1700）	≥1700
对外交通便利度	半径 5km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 10km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 15km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 20km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 25km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
单家独户集聚度	单家独户住宅用地的集聚程度和规模大	单家独户住宅用地的集聚程度和规模较大	单家独户住宅用地的集聚程度和规模一般	单家独户住宅用地的集聚程度和规模较小	单家独户住宅用地零散，不能形成规模
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
常住人口密度	人口稠密	人口较稠密	一般	人口较少	人口稀少
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-44 五级单家独户住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基础设施完善度	0.1475	3.02	1.51	0	-1.62	-3.24
距教育设施距离	0.0666	1.37	0.69	0	-0.73	-1.46
停车方便程度	0.0203	0.42	0.21	0	-0.23	-0.45
距医疗设施距离	0.0226	0.46	0.23	0	-0.25	-0.50
距公园/广场距离	0.0205	0.42	0.21	0	-0.23	-0.45
道路通达度	0.0612	1.25	0.63	0	-0.68	-1.35
公交便捷度	0.0281	0.58	0.29	0	-0.31	-0.62
距地铁站距离	0.0330	0.68	0.34	0	-0.37	-0.73
对外交通便利度（客运）	0.0508	1.04	0.52	0	-0.56	-1.12
区域环境质量	0.1623	3.33	1.67	0	-1.79	-3.57
单家独户集聚度	0.1096	2.25	1.13	0	-1.21	-2.41
商服繁华影响度	0.0825	1.69	0.85	0	-0.91	-1.81
周边城市影响度	0.0669	1.37	0.69	0	-0.74	-1.47
常住人口密度	0.0843	1.73	0.87	0	-0.93	-1.85
区域用地规划	0.0438	0.9	0.45	0	-0.48	-0.96
合计∑	1.0000	20.51	10.29	0	-11.04	-21.99

表1-45 五级单家独户住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜1700m	重点中小学学区，距离学校距离 1700≤R＜2200m	普通中小学学区，距离学校距离 R＜1700m	普通中小学学区，距离学校距离 1700≤R＜2200m	普通中小学学区，距离学校距离 R≥2200m
停车方便程度	能随意停车在宗地旁	不能随意停车，但能临宗地附近道路停车	不能随意停车，但社区有专门停车区域，宗地距停车区域 500 米以内	不能随意停车，但社区有专门停车区域，宗地距停车区域 500 米以外	社区内完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,1100）	[1100,1400）	[1400,1700）	[1700,2000）	≥2000
距公园/广场距离（m）	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R＜1000m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1000≤R＜1200m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1200≤R＜1400m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1400≤R＜1600m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R≥1600m
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8条或距站点距离 R＜600 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 600≤R<700 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 700≤R<800 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 800≤R<900 m	公交线路＜2 条或距站点距离 R≥900 m
距最近地铁站距离（m）	[0,800）	[800,1200）	[1200,1600）	[1600,2000）	≥2000
对外交通便利度	半径 5km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 10km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 15km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 20km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 25km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
单家独户集聚度	单家独户住宅用地的集聚程度和规模大	单家独户住宅用地的集聚程度和规模较大	单家独户住宅用地的集聚程度和规模一般	单家独户住宅用地的集聚程度和规模较小	单家独户住宅用地零散，不能形成规模
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
常住人口密度	人口稠密	人口较稠密	一般	人口较少	人口稀少
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-46 六级单家独户住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
基础设施完善度	0.1475	3.21	1.61	0	-1.49	-2.98
距教育设施距离	0.0666	1.45	0.73	0	-0.68	-1.35
停车方便程度	0.0203	0.44	0.22	0	-0.21	-0.41
距医疗设施距离	0.0226	0.49	0.25	0	-0.23	-0.46
距公园/广场距离	0.0205	0.45	0.23	0	-0.21	-0.41
道路通达度	0.0612	1.33	0.67	0	-0.62	-1.24
公交便捷度	0.0281	0.61	0.31	0	-0.29	-0.57
距地铁站距离	0.0330	0.72	0.36	0	-0.34	-0.67
对外交通便利度（客运）	0.0508	1.11	0.56	0	-0.52	-1.03
区域环境质量	0.1623	3.53	1.77	0	-1.64	-3.28
单家独户集聚度	0.1096	2.39	1.20	0	-1.11	-2.22
商服繁华影响度	0.0825	1.8	0.90	0	-0.84	-1.67
周边城市影响度	0.0669	1.46	0.73	0	-0.68	-1.35
常住人口密度	0.0843	1.84	0.92	0	-0.85	-1.70
区域用地规划	0.0438	0.95	0.48	0	-0.45	-0.89
合计∑	1.0000	21.78	10.94	0	-10.16	-20.23

表1-47 六级单家独户住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜2000m	重点中小学学区，距离学校距离 2000≤R＜2500m	普通中小学学区，距离学校距离 R＜2000m	普通中小学学区，距离学校距离 2000≤R＜2500m	普通中小学学区，距离学校距离 R≥2500m
停车方便程度	能随意停车在宗地旁	不能随意停车，但能临宗地附近道路停车	不能随意停车，但社区有专门停车区域，宗地距停车区域 500 米以内	不能随意停车，但社区有专门停车区域，宗地距停车区域 500 米以外	社区内完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,1300）	[1300,1600）	[1600,1900）	[1900,2200）	≥ 2200
距公园/广场距离（m）	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R＜1200m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1200≤R＜1400m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1400≤R＜1600m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离≤R＜1800m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R≥1800m
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8 条或距站点距离 R＜700 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 700≤R<800 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 800≤R<900 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 900≤R<1000 m	公交线路＜2 条或距站点距离 R≥1000 m
距最近地铁站距离（m）	[0,950）	[950,1400）	[1400,1850）	[1850,2300）	≥ 2300
对外交通便利度	半径 5km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 10km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 15km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 20km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施	半径 25km 内有汽车客运站、轻轨站、港口码头等对外交通设施
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
单家独户集聚度	单家独户住宅用地的集聚程度和规模大	单家独户住宅用地的集聚程度和规模较大	单家独户住宅用地的集聚程度和规模一般	单家独户住宅用地的集聚程度和规模较小	单家独户住宅用地零散，不能形成规模
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
周边城市影响度	邻近评估范围外较发达的区域半径 R≤6km	邻近评估范围外较发达的区域半径 6km＜R≤8km	邻近评估范围外较发达的区域半径 8km＜R≤12km	邻近评估范围外较发达的区域半径 12km＜R≤14km	邻近评估范围外较发达的区域半径 R＞14km
常住人口密度	人口稠密	人口较稠密	一般	人口较少	人口稀少
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

（二）期日修正

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

（三）其他个别因素修正

表1-48 其他个别因素修正系数

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	S≥120m²	100m²≤S＜120 m²	70m²≤S＜100 m²	50 m²≤S＜70 m²	S＜50 m²
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数（%）	1.0	0.5	0	-0.5	-1.0

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
景观条件	指标说明	山、湖、园景景观条件好，对土地利用极为有利	山、湖、园景景观条件良好，对土地利用较为有利	山、湖、园景景观条件一般，对土地利用无不良影响	山、湖、园景景观条件较差，对土地利用有一定影响	山、湖、园景景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0

（四）临江修正

临东平水道（乐从镇、陈村镇）、顺德水道（乐从镇、北滘镇、大良街道、伦教街道、龙江镇、勒流街道）、容桂水道（大良街道、容桂街道、杏坛镇）、东海水道（杏坛镇、均安镇、龙江镇）、潭洲水道（北滘镇、乐从镇、陈村镇）、陈村水道（北滘镇、陈村镇）、西江（均安镇）、顺德支流（大良街道、容桂街道、勒流街道、杏坛镇）、鸡洲水道（容桂街道）、顺德水道支流（北滘镇、陈村镇）两岸的临江首宗建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），其临江用地红线以内 50 米部分的标定地价在原基础上有一定幅度的增加。根据对住宅用地的价格影响，住宅用地其临江用地红线以内 50 米部分的标定地价在原基础上增加 15%，即临江修正系数为 15%。如在估价期日，待估宗地和江边之间已有其他建筑物的，则不用做临江修正。估价师需要判断待估宗地与标准宗地的宗地红线 50 米内土地面积占宗地总土地面积比例。

临江修正系数=宗地红线 50 米内土地面积÷宗地总土地面积×（1+15%）+宗地红线 50 米外土地面积÷宗地总土地面积×1

（五）临路宽度修正

表1-49 单家独户用地临路宽度修正系数表

道路宽度 d（米）	d≤2	2＜d≤4	4＜d≤5	5<d≤6	6＜d≤10	d＞10
修正系数	0.75	0.83	0.93	1	1.1	1.22

注：临路宽度修正系数按单家独户用地所临最宽道路的最低通行宽度计算。

（六）土地剩余使用年期修正

单家独户标定地价为最高使用年期 70 年的价格，当估价对象剩余使用年期不到 70 年时，应进行使用年期修正。

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——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表1-50 单家独户用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 5.53%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0536	0.1045	0.1526	0.1983	0.2415	0.2825	0.3214	0.3582	0.393	0.4261
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4574	0.4871	0.5152	0.5418	0.5671	0.591	0.6137	0.6352	0.6555	0.6748
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6931	0.7104	0.7268	0.7424	0.7571	0.7711	0.7843	0.7969	0.8087	0.82
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8307	0.8408	0.8504	0.8595	0.8681	0.8762	0.8839	0.8913	0.8982	0.9048
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.911	0.9169	0.9225	0.9278	0.9328	0.9376	0.9421	0.9464	0.9504	0.9543
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9579	0.9613	0.9646	0.9677	0.9706	0.9734	0.976	0.9785	0.9809	0.9831
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9853	0.9873	0.9892	0.991	0.9927	0.9943	0.9959	0.9973	0.9987	1

（七）土地开发程度修正

表1-51 土地开发程度修正值范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）								
	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通气	平整土地	五通一平合计	六通一平合计
数据取值范围	70～245	15～60	25～90	30～140	6～25	20～30	55～160	201～720	221～750
一级镇（街）范围平均数	230	50	73	125	23	28	125	626	654
二级镇（街）范围平均数	197	43	61	109	21	25	114	545	570
三级镇（街）范围平均数	162	35	46	88	18	22	96	445	467
一级镇（街）：大良街道、容桂街道、伦教街道									
二级镇（街）：北滘镇、陈村镇、乐从镇、勒流街道、龙江镇									
三级镇（街）：均安镇、杏坛镇									

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，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，土地开发成本为地面地价；

2.五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整；六通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、场地平整。

四、工业用地宗地地价修正体系编制

（一）区域修正因素

表1-52 一级工业用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
道路通达度	0.1865	2.26	1.13	0	-1.15	-2.29
对外交通便利度	0.1880	2.28	1.14	0	-1.16	-2.31
基础设施完善度	0.2831	3.43	1.72	0	-1.74	-3.47
环境质量状况	0.1379	1.67	0.84	0	-0.85	-1.69
产业集聚影响度	0.1416	1.72	0.86	0	-0.87	-1.74
用地潜力	0.0629	0.76	0.38	0	-0.39	-0.77
合计∑	1.0000	12.12	6.07	0.00	-6.16	-12.27

表1-53 一级工业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
对外交通便利度	距离主要交通节点近，且距离 R＜1km	距离主要交通节点较近，且距离 1≤R＜3km	距离主要交通节点一般，且距离 3≤R＜6km	距离主要交通节点较远，且距离 6≤R＜10km	距离主要交通节点远，且距离 R＞10km
基础设施完善度	供电、供水排水设施完善，保障率高	供电、供水排水设施较完善，保障率较高	供电、供水排水设施尚可，保障率一般	供电、供水排水设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水设施缺乏，保障率低
环境质量状况	环境质量好，空气质量好	环境质量较好，空气质量较好	基本无污染	轻度污染	中度污染或以上
产业集聚影响度	集聚度高，形成规模较大的同类型或互补产业集聚	集聚度较高，形成一定规模的同类型或互补产业集聚	集聚度一般，宗地周边有几宗同类型产业	集聚度较差，周边有工业地但非同类型产业	集聚度差，周边仅有零星工业地，无法形成集聚效应
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-54 二级工业用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
道路通达度	0.1865	2.17	1.09	0	-1.00	-1.99
对外交通便利度	0.1880	2.19	1.10	0	-1.01	-2.01
基础设施完善度	0.2831	3.29	1.65	0	-1.51	-3.02
环境质量状况	0.1379	1.60	0.80	0	-0.74	-1.47
产业集聚影响度	0.1416	1.65	0.83	0	-0.76	-1.51
用地潜力	0.0629	0.73	0.37	0	-0.34	-0.67
合计Σ	1.0000	11.63	5.84	0.00	-5.36	-10.67

表1-55 二级工业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
对外交通便利度	距离主要交通节点近，且距离R＜1km	距离主要交通节点较近，且距离1≤R＜3km	距离主要交通节点一般，且距离3≤R＜6km	距离主要交通节点较远，且距离6≤R＜10km	距离主要交通节点远，且距离R＞10km
基础设施完善度	供电、供水排水设施完善，保障率高	供电、供水排水设施较完善，保障率较高	供电、供水排水设施尚可，保障率一般	供电、供水排水设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水设施缺乏，保障率低
环境质量状况	环境质量好，空气质量好	环境质量较好，空气质量较好	基本无污染	轻度污染	中度污染或以上
产业集聚影响度	集聚度高，形成规模较大的同类型或互补产业集聚	集聚度较高，形成一定规模的同类型或互补产业集聚	集聚度一般，宗地周边有几宗同类型产业	集聚度较差，周边有工业地但非同类型产业	集聚度差，周边仅有零星工业地，无法形成集聚效应
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-56 三级工业用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
道路通达度	0.1865	2.04	1.02	0	-0.67	-1.34
对外交通便利度	0.1880	2.05	1.03	0	-0.68	-1.35
基础设施完善度	0.2831	3.09	1.55	0	-1.02	-2.04
环境质量状况	0.1379	1.51	0.76	0	-0.50	-0.99
产业集聚影响度	0.1416	1.55	0.78	0	-0.51	-1.02
用地潜力	0.0629	0.69	0.35	0	-0.23	-0.45
合计Σ	1.0000	10.93	5.49	0.00	-3.61	-7.19

表1-57 三级工业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
对外交通便利度	距离主要交通节点近，且距离R＜1km	距离主要交通节点较近，且距离1≤R＜3km	距离主要交通节点一般，且距离3≤R＜6km	距离主要交通节点较远，且距离6≤R＜10km	距离主要交通节点远，且距离R＞10km
基础设施完善度	供电、供水排水设施完善，保障率高	供电、供水排水设施较完善，保障率较高	供电、供水排水设施尚可，保障率一般	供电、供水排水设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水设施缺乏，保障率低
环境质量状况	环境质量好，空气质量好	环境质量较好，空气质量较好	基本无污染	轻度污染	中度污染或以上
产业集聚影响度	集聚度高，形成规模较大的同类型或互补产业集聚	集聚度较高，形成一定规模的同类型或互补产业集聚	集聚度一般，宗地周边有几宗同类型产业	集聚度较差，周边有工业地但非同类型产业	集聚度差，周边仅有零星工业地，无法形成集聚效应
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

（二）容积率修正（仅用于商品厂房修正）

表1-58 顺德区工业用地容积率修正系数表

容积率	r≤1.5	1.5＜r<5.0	r≥5.0
修正系数	1	$(1.5/r)^{-0.48}$	1.7823

（三）期日修正

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

（四）其他个别因素修正

表1-59 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
承载力	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	S≥10000m²	5000 m²≤S＜10000 m²	2000 m²≤S＜5000 m²	1000 m²≤S＜2000 m²	S＜1000 m²
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

（五）土地剩余使用年期修正

工业标定地价为最高使用年期 50 年的价格，当估价对象剩余使用年期不到 50 年时，应进行使用年期修正。

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期 50 年；

n——土地剩余使用年期；*Y*——土地剩余使用年期修正系数。

表1-60 工业用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 4.76%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0504	0.0984	0.1443	0.1881	0.2299	0.2699	0.3080	0.3443	0.3790	0.4122
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4438	0.4740	0.5028	0.5303	0.5566	0.5817	0.6056	0.6285	0.6503	0.6711
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6909	0.7099	0.7280	0.7453	0.7618	0.7775	0.7926	0.8069	0.8206	0.8337
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8462	0.8581	0.8695	0.8803	0.8907	0.9006	0.9100	0.9190	0.9276	0.9358
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9437	0.9512	0.9583	0.9651	0.9716	0.9778	0.9838	0.9894	0.9948	1

（六）土地开发程度修正

表1-61 土地开发程度修正值范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）								
	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通气	平整土地	五通一平合计	六通一平合计
数据取值范围	70～245	15～60	25～90	30～140	6～25	20～30	55～160	201～720	221～750
一级镇（街）范围平均数	230	50	73	125	23	28	125	626	654
二级镇（街）范围平均数	197	43	61	109	21	25	114	545	570

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）								
	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通气	平整土地	五通一平合计	六通一平合计
三级镇（街）范围平均数	162	35	46	88	18	22	96	445	467
一级镇（街）：大良街道、容桂街道、伦教街道									
二级镇（街）：北滘镇、陈村镇、乐从镇、勒流街道、龙江镇									
三级镇（街）：均安镇、杏坛镇									

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，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，土地开发成本为地面地价；

2.五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整；六通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、场地平整。

五、教育用地、医疗用地宗地地价修正体系编制

（一）区域修正因素

表1-62 一级教育用地、医疗卫生用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
商服繁华影响度	0.2467	2.56	1.28	0	-0.67	-1.34
距教育设施距离	0.0350	0.36	0.18	0	-0.10	-0.19
停车方便程度	0.0284	0.29	0.15	0	-0.08	-0.15
距医疗设施距离	0.0334	0.35	0.18	0	-0.09	-0.18
距文体娱乐设施距离	0.0330	0.34	0.17	0	-0.09	-0.18
基础设施完善度	0.1086	1.13	0.57	0	-0.30	-0.59
常住人口密度	0.1891	1.96	0.98	0	-0.52	-1.03
道路通达度	0.0879	0.91	0.46	0	-0.24	-0.48
公交便捷度	0.0460	0.48	0.24	0	-0.13	-0.25
距地铁站距离	0.0491	0.51	0.26	0	-0.14	-0.27
环境质量优劣度	0.0772	0.8	0.40	0	-0.21	-0.42
区域用地规划	0.0656	0.68	0.34	0	-0.18	-0.36
合计Σ	1.0000	10.37	5.21	0	-2.75	-5.44

表1-63 一级教育用地、医疗卫生用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜500m	重点中小学学区，距离学校距离 500≤R＜1000m	普通中小学学区，距离学校距离 R＜500m	普通中小学学区，距离学校距离 500≤R＜1000m	普通中小学学区，距离学校距离 R≥1000m
停车方便程度	宗地本身能解决停车	周边有停车，随时能停车	周边没有停车场，但能满足停车	周边基本没有停车场，但能满足短时停车	周边完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,300）	[300,600）	[600,900）	[900,1200）	≥ 1200
距文体娱乐设施距离（m）	[0,100）	[100,300）	[300,500）	[500,700）	≥ 700
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
常住人口密度	常住人口稠密	常住人口较稠密	一般	常住人口较少	常住人口稀少
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8条或距站点距离 R＜200m	公交线路 6-8 条或距站点距离 200≤R<300m	公交线路 4-6 条或距站点距离 300≤R<400m	公交线路 2-4 条或距站点距离 400≤R<500m	公交线路＜2条或距站点距离 R≥500m
距最近地铁站距离（m）	[0,200）	[200,400）	[400,600）	[600,800）	≥ 800
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

注：若待估宗地为教育用地或医疗卫生用地，“距教育设施距离”和“距医疗设施距离”两个因子修正时考虑除自身外的其他已建成的教育设施或医疗设施距离。

表1-64 二级教育用地、医疗卫生用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
商服繁华影响度	0.2467	2.57	1.29	0	-0.77	-1.54
距教育设施距离	0.0350	0.36	0.18	0	-0.11	-0.22
停车方便程度	0.0284	0.3	0.15	0	-0.09	-0.18
距医疗设施距离	0.0334	0.35	0.18	0	-0.11	-0.21
距文体娱乐设施距离	0.0330	0.34	0.17	0	-0.11	-0.21
基础设施完善度	0.1086	1.13	0.57	0	-0.34	-0.68
常住人口密度	0.1891	1.97	0.99	0	-0.59	-1.18
道路通达度	0.0879	0.91	0.46	0	-0.28	-0.55
公交便捷度	0.0460	0.48	0.24	0	-0.15	-0.29
距地铁站距离	0.0491	0.51	0.26	0	-0.16	-0.31
环境质量优劣度	0.0772	0.8	0.40	0	-0.24	-0.48
区域用地规划	0.0656	0.68	0.34	0	-0.21	-0.41
合计Σ	1.0000	10.40	5.23	0	-3.16	-6.26

表1-65 二级教育用地、医疗卫生用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜800	重点中小学学区，距离学校距离 800≤R＜1300	普通中小学学区，距离学校距离 R＜800	普通中小学学区，距离学校距离 800≤R＜1300	普通中小学学区，距离学校距离 R≥1300
停车方便程度	宗地本身能解决停车	周边有停车，随时能停车	周边没有停车场，但能满足停车	周边基本没有停车场，但能满足短时停车	周边完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,500）	[500,800）	[800,1100）	[1100,1400）	≥1400

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距文体娱乐设施距离（m）	[0,200）	[200,500）	[500,800）	[800,1100）	≥1100
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
常住人口密度	常住人口稠密	常住人口较稠密	一般	常住人口较少	常住人口稀少
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8条或距站点距离 R＜300 m	公交线路 6-8条或距站点距离 300≤R<400 m	公交线路 4-6条或距站点距离 400≤R<500 m	公交线路 2-4条或距站点距离 500≤R<600 m	公交线路＜2条或距站点距离 R≥600 m
距最近地铁站距离（m）	[0,350）	[350,600）	[600,850）	[850,1100）	≥1100
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

注：若待估宗地为教育用地或医疗卫生用地，“距教育设施距离”和“距医疗设施距离”两个因子修正时考虑除自身外的其他已建成的教育设施或医疗设施距离。

表1-66 三级教育用地、医疗卫生用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
商服繁华影响度	0.2467	5.42	2.71	0	-1.28	-2.55
距教育设施距离	0.0350	0.77	0.39	0	-0.18	-0.36
停车方便程度	0.0284	0.62	0.31	0	-0.15	-0.29
距医疗设施距离	0.0334	0.73	0.37	0	-0.17	-0.34
距文体娱乐设施距离	0.0330	0.73	0.37	0	-0.17	-0.34
基础设施完善度	0.1086	2.39	1.20	0	-0.56	-1.12

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
常住人口密度	0.1891	4.16	2.08	0	-0.98	-1.95
道路通达度	0.0879	1.93	0.97	0	-0.46	-0.91
公交便捷度	0.0460	1.01	0.51	0	-0.24	-0.47
距地铁站距离	0.0491	1.08	0.54	0	-0.26	-0.51
环境质量优劣度	0.0772	1.7	0.85	0	-0.40	-0.80
区域用地规划	0.0656	1.44	0.72	0	-0.34	-0.68
合计Σ	1.0000	21.98	11.02	0	-5.19	-10.32

表1-67 三级教育用地、医疗卫生用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜1100m	重点中小学学区，距离学校距离 1100≤R＜1600m	普通中小学学区，距离学校距离 R＜1100m	普通中小学学区，距离学校距离 1100≤R＜1600m	普通中小学学区，距离学校距离 R≥1600m
停车方便程度	宗地本身能解决停车	周边有停车，随时能停车	周边没有停车场，但能满足停车	周边基本没有停车场，但能满足短时停车	周边完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,700）	[700,1000）	[1000,1300）	[1300,1600）	≥1600
距文体娱乐设施距离（m）	[0,300）	[300,700）	[700,1100）	[1100,1500）	≥1500
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
常住人口密度	常住人口稠密	常住人口较稠密	一般	常住人口较少	常住人口稀少
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
公交便捷度	公交线路≥8 条或距站点距离 R＜400 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 400≤R<500 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 500≤R<600 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 600≤R<700 m	公交线路＜2 条或距站点距离 R≥700 m
距最近地铁站距离（m）	[0,500）	[500,800）	[800,1100）	[1100,1400）	≥ 1400
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

注：若待估宗地为教育用地或医疗卫生用地，“距教育设施距离”和“距医疗设施距离”两个因子修正时考虑除自身外的其他已建成的教育设施或医疗设施距离。

表1-68 四级教育用地、医疗卫生用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
商服繁华影响度	0.2467	5.87	2.94	0	-2.09	-4.17
距教育设施距离	0.0350	0.83	0.42	0	-0.30	-0.59
停车方便程度	0.0284	0.68	0.34	0	-0.24	-0.48
距医疗设施距离	0.0334	0.8	0.40	0	-0.28	-0.56
距文体娱乐设施距离	0.0330	0.79	0.40	0	-0.28	-0.56
基础设施完善度	0.1086	2.59	1.30	0	-0.92	-1.83
常住人口密度	0.1891	4.5	2.25	0	-1.60	-3.19
道路通达度	0.0879	2.09	1.05	0	-0.74	-1.48
公交便捷度	0.0460	1.1	0.55	0	-0.39	-0.78
距地铁站距离	0.0491	1.17	0.59	0	-0.42	-0.83
环境质量优劣度	0.0772	1.84	0.92	0	-0.65	-1.30
区域用地规划	0.0656	1.56	0.78	0	-0.56	-1.11
合计Σ	1.0000	23.82	11.94	0.00	-8.47	-16.88

表1-69 四级教育用地、医疗卫生用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜1400m	重点中小学学区，距离学校距离 1400≤R＜1900m	普通中小学学区，距离学校距离 R＜1400m	普通中小学学区，距离学校距离 1400≤R＜1900m	普通中小学学区，距离学校距离 R≥1900m
停车方便程度	宗地本身能解决停车	周边有停车，随时能停车	周边没有停车场，但能满足停车	周边基本没有停车场，但能满足短时停车	周边完全无法停车
距医疗设施距离（m）	[0,900）	[900,1200）	[1200,1500）	[1500,1800）	≥1800
距文体娱乐设施距离（m）	[0,400）	[400,900）	[900,1400）	[1400,1900）	≥1900
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
常住人口密度	常住人口稠密	常住人口较稠密	一般	常住人口较少	常住人口稀少
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8 条或距站点距离 R＜500 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 500≤R<600 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 600≤R<700 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 700≤R<800 m	公交线路＜2 条或距站点距离 R≥ m
距最近地铁站距离（m）	[0,650）	[650,1000）	[1000,1350）	[1350,1700）	≥1700
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差

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

注：若待估宗地为教育用地或医疗卫生用地，“距教育设施距离”和“距医疗设施距离”两个因子修正时考虑除自身外的其他已建成的教育设施或医疗设施距离。

表1-70 五级教育用地、医疗卫生用地标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
商服繁华影响度	0.2467	5.05	2.53	0	-1.75	-3.49
距教育设施距离	0.0350	0.72	0.36	0	-0.25	-0.49
停车方便程度	0.0284	0.58	0.29	0	-0.20	-0.40
距医疗设施距离	0.0334	0.68	0.34	0	-0.24	-0.47
距文体娱乐设施距离	0.0330	0.67	0.34	0	-0.24	-0.47
基础设施完善度	0.1086	2.22	1.11	0	-0.77	-1.54
常住人口密度	0.1891	3.87	1.94	0	-1.34	-2.67
道路通达度	0.0879	1.8	0.90	0	-0.62	-1.24
公交便捷度	0.0460	0.94	0.47	0	-0.33	-0.65
距地铁站距离	0.0491	1	0.50	0	-0.35	-0.69
环境质量优劣度	0.0772	1.58	0.79	0	-0.55	-1.09
区域用地规划	0.0656	1.34	0.67	0	-0.47	-0.93
合计Σ	1.0000	20.45	10.24	0.00	-7.11	-14.13

表1-71 五级教育用地、医疗卫生用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全，基本满足生活需求	区域内商服设施基本不能满足生活需求	商服设施完全不能满足生活要求
距教育设施距离（m）	重点中小学学区，距离学校距离 R＜1700m	重点中小学学区，距离学校距离 1700≤R＜2200m	普通中小学学区，距离学校距离 R＜1700m	普通中小学学区，距离学校距离 1700≤R＜2200m	普通中小学学区，距离学校距离 R≥2200m
停车方便程度	宗地本身能解决停车	周边有停车，随时能停车	周边没有停车场，但能满足停车	周边基本没有停车场，但能满足短时停车	周边完全无法停车

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施距离（m）	[0,1100）	[1100,1400）	[1400,1700）	[1700,2000）	≥ 2000
距文体娱乐设施距离（m）	[0,500）	[500,1100）	[1100,1700）	[1700,2300）	≥ 2300
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
常住人口密度	常住人口稠密	常住人口较稠密	一般	常住人口较少	常住人口稀少
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交线路≥8 条或距站点距离 R＜600 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 600≤R<700 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 700≤R<800 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 800≤R<900 m	公交线路＜2 条或距站点距离 R≥900 m
距最近地铁站距离（m）	[0,800）	[800,1200）	[1200,1600）	[1600,2000）	≥ 2000
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，各项指标均为优良，则整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，有两项以上为优良，则整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
用地潜力	区域规划为最合理用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

注：若待估宗地为教育用地或医疗卫生用地，“距教育设施距离”和“距医疗设施距离”两个因子修正时考虑除自身外的其他已建成的教育设施或医疗设施距离。

（二）容积率修正

表1-72 容积率修正公式一览表

容积率	r≤0.1	r<2.0	2.0≤r<4.0	r≥4.0
修正系数	3.8732	$(2.0/r)^{0.452}$	$(2.0/r)^{0.563}$	0.6769

注：1.容积率＜1时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；
2.容积率≤0.1时，容积率修正系数按容积率为0.1的修正系数进行取值，并且在计算总价时采用的建筑面积也要按容积率为0.1时的建筑面积来计算。

（三）期日修正

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

（四）其他个别因素修正

宗地形状、宗地地基承载力、宗地大小、景观条件是影响教育用地、医疗卫生用地地价水平的重要因素。其他个别因素修正编制方法与商服用地一致，修正如下：

表1-73 教育用地、医疗卫生用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	S≥80000 m^2	60000 m^2≤S＜80000 m^2	20000 m^2≤S＜60000 m^2	8000 m^2≤S＜20000 m^2	S＜8000 m^2
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标说明	山、湖、园景景观条件好，对土地利用极为有利	山、湖、园景景观条件良好，对土地利用较为有利	山、湖、园景景观条件一般，对土地利用无不良影响	山、湖、园景景观条件较差，对土地利用有一定影响	山、湖、园景景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0

（五）土地剩余使用年期修正

公共服务项目用地（类别一）标定地价为最高使用年期50年的价格，当待估宗地剩余使用年期不到50年时，应进行使用年期修正。

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期 50 年；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表1-74 教育用地、医疗卫生用地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.99%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0521	0.1017	0.1490	0.1940	0.2369	0.2777	0.3166	0.3536	0.3889	0.4225
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4545	0.4850	0.5141	0.5417	0.5681	0.5932	0.6171	0.6398	0.6615	0.6822
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7018	0.7206	0.7384	0.7554	0.7716	0.7870	0.8017	0.8157	0.8290	0.8417
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8538	0.8653	0.8763	0.8867	0.8967	0.9061	0.9152	0.9238	0.9320	0.9398
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9472	0.9543	0.9610	0.9674	0.9735	0.9793	0.9849	0.9902	0.9952	1.0000

（六）土地开发程度修正

表1-75 土地开发程度修正值范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）								
	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通气	平整土地	五通一平合计	六通一平合计
数据取值范围	70～245	15～60	25～90	30～140	6～25	20～30	55～160	201～720	221～750
一级镇（街）范围平均数	230	50	73	125	23	28	125	626	654
二级镇（街）范围平均数	197	43	61	109	21	25	114	545	570
三级镇（街）范围平均数	162	35	46	88	18	22	96	445	467
一级镇（街）：大良街道、容桂街道、伦教街道									
二级镇（街）：北滘镇、陈村镇、乐从镇、勒流街道、龙江镇									
三级镇（街）：均安镇、杏坛镇									

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，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，土地开发成本为地面地价；

2.五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整；六通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、场地平整。

六、商住混合用地宗地地价修正体系编制

商住混合用地的修正因素，参照对应用途的因素修正后再对应乘以相应用途的建筑面积或比例，其公式为：

商住混合用地楼面地价=（商服用地标定地价×商服用地建筑面积+住宅用地标定地价×住宅用地建筑面积）÷总建筑面积。

（一）区域修正因素

商住混合用地的区域因素修正，按各自用途对应的容积率区域因素修正系数。

（二）容积率修正

商住混合用地的容积率修正，商服部分按商服容积率对应商服容积率修正系数

修正，住宅部分按综合容积率对应住宅容积率修正系数修正。

（三）期日修正

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况并按各自用途情况进行期日修正。

（四）土地剩余使用年期修正

商住混合用地的土地剩余使用年期修正，按各自用途对应的土地剩余使用年期修正系数。

（五）土地开发程度修正（同商服用地）

顺德区商住混合用地的土地开发程度修正，参照商服用地土地开发程度修正进行确定。

（六）其他个别因素修正

商住混合用地的其他个别因素修正，按各自用途对应的其他个别因素修正系数。

七、特殊说明

通过住宅用地宗地地价公式计算得出待估宗地平均楼面地价后，若需要求取某一层的楼面地价时，可以通过楼层分配系数进行修正。顺德区住宅用地地上楼层分配系数表如下：

表1-76 多层住宅用地（楼梯楼）楼层分配系数

总楼层 / 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.991	0.982	0.979	0.970	0.965	0.962	0.96	0.958
2	——	1.009	1.015	0.989	1.006	0.983	0.987	0.986	0.994
3	——	——	1.003	1.044	1.031	1.042	1.034	1.034	1.042
4	——	——	——	0.988	1.012	1.032	1.046	1.059	1.058
5	——	——	——	——	0.981	1.005	1.014	1.021	1.018
6	——	——	——	——	——	0.973	0.988	0.994	0.997
7	——	——	——	——	——	——	0.969	0.978	0.989
8	——	——	——	——	——	——	——	0.968	0.980
9	——	——	——	——	——	——	——	——	0.964

注：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。

表1-77 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数 1

总楼层 / 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	0.969	0.968	0.968	0.967	0.965	0.963	0.961	0.959	0.956	0.954	0.952	0.951	0.948	0.945	0.943
2	0.986	0.985	0.976	0.973	0.972	0.971	0.969	0.966	0.963	0.961	0.958	0.956	0.956	0.955	0.954
3	0.997	0.992	0.988	0.985	0.984	0.983	0.978	0.975	0.972	0.967	0.962	0.961	0.961	0.961	0.96
4	1.008	1.002	0.999	0.995	0.993	0.991	0.987	0.984	0.981	0.975	0.972	0.967	0.967	0.967	0.966
5	1.021	1.012	1.010	1.006	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.972
6	1.019	1.022	1.016	1.012	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.980	0.98	0.978
7	——	1.019	1.023	1.017	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989	0.986	0.984
8	——	——	1.020	1.024	1.016	1.013	1.012	1.010	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.990	0.989
9	——	——	——	1.021	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.991
10	——	——	——	——	1.022	1.024	1.021	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.003	1.002	1
11	——	——	——	——	——	1.021	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.011	1.009	1.008
12	——	——	——	——	——	——	1.020	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.015
13	——	——	——	——	——	——	——	1.024	1.030	1.029	1.027	1.023	1.022	1.022	1.021
14	——	——	——	——	——	——	——	——	1.025	1.032	1.029	1.027	1.026	1.028	1.027
15	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.027	1.035	1.032	1.031	1.034	1.033
16	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.032	1.037	1.035	1.040	1.039
17	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.033	1.042	1.038	1.041
18	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.034	1.032	1.032
19	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.022	1.028
20	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.019

注：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。

表1-78 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数 2

总楼层 / 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1	0.943	0.942	0.942	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921	0.92	0.910	0.910
2	0.952	0.95	0.95	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936	0.936	0.935	0.934
3	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944	0.943	0.942	0.941
4	0.964	0.962	0.962	0.960	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.950	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944
5	0.970	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952
6	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.960	0.958	0.957	0.956
7	0.982	0.981	0.980	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966	0.965	0.963	0.962
8	0.989	0.987	0.985	0.983	0.980	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.970	0.969
9	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.980	0.980	0.980	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975
10	1	0.992	0.991	0.990	0.990	0.990	0.990	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982	0.980	0.980	0.979
11	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989	0.987	0.986	0.985
12	1.013	1.010	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.990
13	1.019	1.017	1.015	1.010	1.010	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993
14	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.995
15	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999	0.998	0.998	0.998
16	1.036	1.035	1.033	1.030	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1	1	0.999	0.999
17	1.038	1.036	1.034	1.033	1.031	1.026	1.024	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1
18	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.020	1.019	1.018	1.018	1.015
19	1.031	1.039	1.036	1.036	1.033	1.032	1.029	1.027	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017
20	1.020	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026	1.025	1.024	1.019
21	1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.030	1.030	1.030	1.027	1.026	1.023
22	——	1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033	1.032	1.032	1.028

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
23	——	——	1.013	1.021	1.033	1.043	1.040	1.040	1.038	1.038	1.038	1.037	1.035	1.033	1.029
24	——	——	——	1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.040	1.040	1.038	1.036	1.033
25	——	——	——	——	1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042	1.041	1.039	1.038
26	——	——	——	——	——	1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043	1.042	1.042	1.039
27	——	——	——	——	——	——	1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039	1.044	1.043	1.041
28	——	——	——	——	——	——	——	1.010	1.023	1.031	1.037	1.037	1.039	1.046	1.045
29	——	——	——	——	——	——	——	——	1.010	1.021	1.028	1.028	1.036	1.042	1.046
30	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.010	1.020	1.025	1.027	1.038	1.043
31	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.007	1.018	1.024	1.028	1.039
32	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.006	1.018	1.024	1.034
33	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	0.999	1.016	1.023
34	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	0.996	1.013
35	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	0.993

注：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。

第三部份 标定地价成果应用步骤和地价计算公式

一、标定地价成果应用步骤

标定地价的计算公式为基本公式，修正体系为通用版的修正体系，标准宗地与待估宗地均按基本公式进行计算，最后通过计算后的待估宗地与标准宗地的各修正系数的比值计算得出待估宗地的地价。根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）要求，待估宗地需位于标定区域内，参照市场比较法的原理选取合适的三宗标准宗地的标定地价各自参照通用版修正体系修正后的地价进行算术平均或加权平均后计算待估宗地宗地价格。

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

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

第二步，按照待估宗地的实际状况对照各项修正体系算出其对应的各项修正；

第三步，用标准宗地的价格乘以待估宗地与标准宗地的容积率修正之比、临江修正之比、电梯修正之比、客流集聚度、（1+区域因素修正）之比、（1+其他个别因素修正）之比和期日修正系数以及土地剩余年期修正系数，得到估价对象的宗地价格。

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

待估宗地宗地地价公式如下：

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

其中：

$P_{待估宗地}$：待估宗地的宗地价格

$P_{标准宗地}$：标准宗地的标定地价

F：待估宗地与标准宗地开发程度之差

Ar：待估宗地与标准宗地容积率修正系数之比

Al：待估宗地与标准宗地临江修正系数之比

At：待估宗地与标准宗地电梯修正系数之比

Ai：待估宗地与标准宗地区域因素修正系数之比

Ad：待估宗地与标准宗地期日修正系数之比

Ap：待估宗地与标准宗地客流集聚度修正系数之比

Aq：待估宗地与标准宗地其他个别因素修正之比

Ay：待估宗地土地剩余年期修正系数

备注：上述公式中的容积率修正系数、临江修正系数、电梯修正系数的和客流集聚度需根据各用途的修正体系中的各修正项进行选择，具体应用宗地地价公式计算时，若所选用途无此修正项的，则公式中应去除此项修正。

二、商服用地宗地地价公式

本次标定地价中商服用地设定价格表现形式为平均楼面地价、首层楼面地价。考虑到待估宗地与标定地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的土地开发程度、容积率、区域因素、客流集聚度、其他个别因素、期日以及剩余使用年期，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终得到商服用地地价计算公式如下：

1.商服用地

商服用地首层楼面地价

$$
\begin{aligned}
&= \left[\text{商服标准宗地标定地价} \right. \\
&\left. \pm \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \\
&\times \frac{\text{待估宗地的客流聚集度修正系数}}{\text{标准宗地的客流聚集度修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\
&\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\
&\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数}
\end{aligned}
$$

商服用地平均楼面地价

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

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地总建筑面积

2.商务金融用地、旅馆用地（公寓）

商务金融用地或旅馆用地（公寓）平均楼面地价

$$
\begin{aligned}
&= \left[\text{商务金融或旅馆用地（公寓）标准宗地标定地价}\right. \\
&\pm \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}}\right)\Bigg] \\
&\times \frac{\text{待估宗地的容积率修正系数}}{\text{标准宗地的容积率修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地的客流聚集度修正系数}}{\text{标准宗地的客流聚集度修正系数}} \\
&\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\
&\times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数}
\end{aligned}
$$

商务金融用地或旅馆用地（公寓）总地价=商务金融用地或旅馆用地（公寓）平均楼面地价×商务金融用地或旅馆用地（公寓）总建筑面积

三、住宅用地宗地地价公式

本次标定地价中住宅用地设定价格表现形式为平均楼面地价。考虑到待估宗地与标定地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的土地开发程度、容积率、临江、电梯、区域因素、其他个别因素、期日以及剩余年期，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终得到住宅用地地价计算公式如下：

住宅用地平均楼面地价

$$= \left[\text{住宅标准宗地标定地价} \pm \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地临江修正系数}}{\text{标准宗地临江修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估宗地剩余年期修正系数}$$

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅用地总建筑面积

四、单家独户住宅用地宗地地价公式

本次标定地价中单家独户住宅用地设定价格表现形式为平均楼面地价。考虑到待估宗地与标定地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的土地开发程度、临江、临路宽度、区域因素、其他个别因素、期日以及剩余年期，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终得到单家独户住宅用地地价计算公式如下：

单家独户住宅用地平均楼面地价

$$= \left[\text{单家独户标准宗地标定地价} \pm \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地临江修正系数}}{\text{标准宗地临江修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地临路宽修正系数}}{\text{标准宗地临路修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估宗地剩余年期修正系数}$$

单家独户住宅用地总地价=单家独户住宅用地平均楼面地价×单家独户住宅用地总建筑面积

五、工业用地宗地地价公式

本次标定地价中工业用地设定价格表现形式为地面地价。考虑到待估宗地与标定地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的土地开发程度、容积率、区域因素、其他个别因素、期日以及剩余年期，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终得到工业用地地价计算公式如下：

1.商品厂房类工业用地地面地价公式如下：

商品厂房类工业用地地面地价

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

2.一般工业用地地面地价公式如下：

一般工业用地地面地价

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

工业用地总地价=工业用地地面地价×土地面积

六、教育用地、医疗卫生用地宗地地价公式

本次标定地价中教育用地、医疗卫生用地设定价格表现形式为平均楼面地价。考虑到待估宗地与标定地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的土地开发程度、容积率、区域因素、其

他个别因素、期日以及剩余年期，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终得到教育用地、医疗卫生用地地价计算公式如下：

教育用地、医疗卫生用地平均楼面地价

$$=\left[\text{公共管理与公共服务用地标准宗地标定地价}\right.$$

$$\left.\pm\left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}}-\frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}}\right)\right]$$

$$\times\frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}}\times\frac{1+\text{待估宗地区域因素修正系数}}{1+\text{标准宗地区域因素修正系数}}$$

$$\times\frac{1+\text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1+\text{标准宗地其他个别因素修正系数}}\times\frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}}$$

$$\times\text{待估宗地剩余年限修正系数}$$

教育用地、医疗卫生用地总地价=教育用地、医疗卫生用地平均楼面地价×教育用地、医疗卫生用地总建筑面积

七、商住混合用地宗地地价公式

混合用地总地价=∑各用途楼面地价×各用途建筑面积

混合用地平均楼面地价=混合用地总地价÷混合用地总建筑面积

第四部份 附件

附件一 顺德区 **2022** 年国有建设用地标定地价公示信息表

附件二 顺德区 **2022** 年国有建设用地标定地价成果图件