

附件 1:

南雄市 2023 年国有建设用地（含公共服务用地）基准地价更新成果

一、更新范围

本轮南雄市 2023 年国有建设用地（含公共服务用地）基准地价更新项目的评估范围包括南雄市雄州街道及十七个建制镇（珠玑镇、乌迳镇、黄坑镇、湖口镇、油山镇、界址镇，百顺镇，邓坊镇、水口镇、南亩镇、坪田镇、古市镇、全安镇、江头镇、澜河镇、帽子峰镇、主田镇），辖区面积为 2326.18 平方公里。具体范围详见附图。

二、地价内涵

本次基准地价更新的地价内涵是土地在估价期日 2023 年 9 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，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），代表国有建设用地各级别及区片在土地使用年期商服 40 年、住宅 70 年、工业 50 年、公共服务项目用地（公共管理与公共服务用地、公用设施用地）50 年条件下的出让土地使用权平均价格。

表1 南雄市 2023 年国有建设用地（含公共服务用地）基准地价更新项目土地价格内涵表

用地类型	对应土地利用现状分类二级类	价格类型	使用年期	土地开发程度	设定容积率	估价期日
商服用地	零售商业用地	首层楼面地价、平均楼面地价	40 年	五通一平	1.2	2023 年 9 月 1 日
商服路线价	零售商业用地（特指临街商铺）	首层楼面地价	40 年		1.2	
住宅用地	城镇住宅用地	平均楼面地价	70 年		2.0	
工业用地	工业用地	地面地价	50 年		1.0	
公共管理与公共服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地	平均楼面地价	50 年		2.0	
公用设施用地	公用设施用地	地面地价	50 年		1.0	

注：（1）商服路线价的标准铺面的标准宽度为4米，城区标准深度为12米，乡镇标准深度为10米；
 （2）“五通一平”是指宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内场地平整。

本次南雄市城区基准地价更新成果体系包括级别基准地价、区片基准地价和商服路线价三种价格形式。

三、基准地价更新成果

各用途基准地价更新成果详见下表，具体级别、区片和路线段范围详见附件。

表2 南雄市2023年商服用地基准地价和级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以图件为准）

单位：元/平方米

级别	级别基准地价（首层楼面地价）	级别基准地价（平均楼面地价）	区片基准地价（首层楼面地价）	级别范围
I级	3460	2195	3197-3802	由以下路线及建筑物围成的区域： 雄州街道：凌江路—凌江—环城西路往北方向缓冲12米范围内—环城中路往北方向缓冲12米范围内—宾阳路往东方向缓冲12米范围内—雄东路往东方向缓冲12米范围内—雄中路往东方向缓冲12米范围内—雄南路往南方向缓冲12米范围内—河南街往西方向缓冲12米范围内—凌江路。
II级	1830	1161	1658-2047	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 雄州街道：浈江—凌江—G220国道向北缓冲12米范围—S224省道向东缓冲12米范围—南雄市第二中学—茗豪花园—雄东路—南雄碧桂园—水南新村别墅区—雄州名园—金叶大道南路—南雄市实验中学—河南新村—雄州街道城市开发边界线—浈江。 全安镇：凌江—江景华园—大福名城—凌江；S342省道（X340县道至广东省南雄市全安木材检查站段）往道路两侧缓冲10米范围。 珠玑镇：珠玑镇城镇开发边界范围。瑞临线西侧130米范围内—Y411乡道西侧50米范围内—Y028乡道东侧120米范围内—瑞临线。 湖口镇：S432省道（海洋酒楼至皇朝购物商城段）往路段两侧缓冲10米范围内。 黄坑镇：S432省道（黄坑桥至秀塘坑路口段）—黄坑金叶花园—黄坑圩中心街—S432省道（黄坑桥至秀塘坑路口段）。 乌迳镇：S342省道向北缓冲10米范围—人民路向南缓冲10米范围—人民路—乌迳镇派出所—S342省道向北缓冲10米范围。 界址镇：S432省道（大坊大酒店至万盛商住城段）往路段两侧缓冲10米范围内。

级别	级别基准地价(首层楼面地价)	级别基准地价(平均楼面地价)	区片基准地价(首层楼面地价)	级别范围
				<p>油山镇: X338 县道往路段两侧缓冲 10 米范围—Y518 乡道向东缓冲 10 米范围—大利楼—X338 县道往路段两侧缓冲 10 米范围内。</p> <p>邓坊镇: 邓坊镇中心幼儿园—X341 县道往路段两侧缓冲 10 米范围—X846 县道往路段两侧缓冲 10 米范围—X341 县道往路段两侧缓冲 10 米范围—X360 县道两侧建成区范围内—邓坊镇中心幼儿园。</p> <p>坪山镇: X343 县道往路段两侧缓冲 10 米范围。</p> <p>南亩镇: 芙蓉西路与 X342 县道交叉路口—X342 县道向北缓冲 10 米范围—南亩中学—X337 县道向南缓冲 10 米范围—芙蓉西路向南缓冲 10 米范围—芙蓉西路与 X342 县道交叉路口范围内。</p> <p>水口镇: 繁围西路往路段两侧缓冲 10 米范围内; X338 县道(繁围西路至水口社区居民委员会段)往路段两侧缓冲 10 米范围内。</p> <p>江头镇: 江头社区居委会—温泉路—江头村村委会—江头敬老院—Y488 乡道向东缓冲 10 米范围—江头社区居委会。</p> <p>主田镇: Y477 乡道(大坝村行政界线至 Y478 乡道段)往路段两侧缓冲 10 米范围内。</p> <p>古市镇: 古市综合大市场—Y400 乡道向南缓冲 10 米范围—南雄市古市镇卫生院—古市镇人民政府—古市综合大市场范围内。</p> <p>百顺镇: 百顺北路往路段两侧缓冲 10 米范围内。</p> <p>澜河镇: 南雄公路养护中心澜河养护所—S342 省道往路段两侧缓冲 10 米范围内—新街北侧 110 米范围内—Y428 乡道南侧 120 米范围内。</p> <p>帽子峰镇: 南雄市帽子峰中心幼儿园—S342 省道道路两侧居住区范围内。</p>
III级	846	537	758-924	<p>除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域:</p> <p>雄州街道: 河南村行政界线—浚江—河南村行政界线; 铺背村行政界线—观新村行政界线—荆岗村行政界线—勐口村行政界线—浚江—五洲村行政界线—水南村行政界线—铺背村行政界线。</p> <p>主田镇: 城门村行政界线—主田村行政界线—城门村行政界线。</p> <p>古市镇: 浚江—丰源村行政界线—修仁村行政界线—溪口村行政界线—浚江; 瑞临线—赣韶铁路—丹布村行政界线。</p> <p>全安镇: 浚江—古塘村行政界线—南韶高速—陂头村行政界线—羊角村行政界线—凌江—浚江。</p> <p>百顺镇: 百顺镇城镇开发边界范围。</p> <p>澜河镇: 澜河镇城镇开发边界范围。</p> <p>帽子峰镇: 帽子峰镇城镇开发边界范围。</p> <p>珠玑镇: 塘东村行政界线—古田村行政界线—长迳村行政界线—赣韶铁路—塘东行政界线。</p> <p>邓坊镇: 邓坊镇城镇开发边界范围。</p>

级别	级别基准地价(首层楼面地价)	级别基准地价(平均楼面地价)	区片基准地价(首层楼面地价)	级别范围
				<p>油山镇: 油山镇城镇开发边界范围。</p> <p>湖口镇: 岗围村行政界线—湖口村行政界线—太和村行政界线—承平村行政界线—太和村行政界线—岗围村行政界线。</p> <p>界址镇: 界址镇北部开发边界范围。</p> <p>乌迳镇: S342 省道北侧 440 米范围内—浈江—S342 省道北侧 440 米范围内。</p> <p>黄坑镇: 黄坑镇城镇开发边界范围。</p> <p>坪山镇: 坪山镇城镇开发边界范围。</p> <p>南亩镇: 南亩镇城镇开发边界范围。</p> <p>水口镇: 浈江—水口战役纪念公园—大部村行政界线—浈江。</p> <p>江头镇: Y488 乡道—江头镇城镇开发边界范围—Y488 乡道。</p>
IV级	530	336	478-572	<p>除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域:</p> <p>雄州街道: 浈江—上坪村行政界线—下坪村行政界线—五洲村行政界线—浈江。</p> <p>主田镇: 主田村行政界线—大坝村行政界线—塘山村行政界线—城门村行政界线—主田村行政界线。</p> <p>古市镇: 溪口村行政界线—古市村行政界线—柴岭村行政界线—浈江—溪口村行政界线。</p> <p>全安镇: 全安村行政界线—南韶高速—全安村行政界线; 凌江—陂头村行政界线—南韶高速—S342 省道—凌江。</p> <p>珠玑镇: 罗田村行政界线; 新村村行政界线—珠玑村行政界线—洋湖村行政界线—里仁村行政界线—塘东村行政界线—赣韶铁路—新村村行政界线。</p> <p>邓坊镇: 赤马村行政界线。</p> <p>黄坑镇: 上象村行政界线—许村村行政界线—上象村行政界线。</p> <p>湖口镇: 湖口村行政界线—长市村行政界线—新湖村行政界线—里和村行政界线—三角村行政界线—积塔村行政界线—三水村行政界线—长市村行政界线—湖口村行政界线。</p> <p>水口镇: 沙头村行政界线—河村村行政界线—大部村行政界线—大坪村行政界线—群星村行政界线—赤岭村行政界线—下湖村行政界线—沙头村行政界线。</p> <p>坪田镇: 坪田镇城镇开发边界范围。</p> <p>江头镇: 勍口村行政界线—涌溪村行政界线—元甫村行政界线—江头村行政界线—元甫村行政界线—坪岗村行政界线—勍口村行政界线。</p> <p>界址镇: 界址镇南部城镇开发边界范围。</p>
V级	343	218	325-376	除上述范围的其他所有区域。

表3 南雄市2023年商服用地路线价区段表

单位：元/平方米

序号	区域	道路名称	起止点	路线价
LXJ001	雄州街道	大成街	雄州大道至青云桥	10048
LXJ002	雄州街道	青云东路西段	大成街至永康路	8870
LXJ003	雄州街道	维新路	雄州大道西至青云西路	9048
LXJ004	雄州街道	青云西路东段	金叶大桥至青云大桥	8409
LXJ005	雄州街道	永康路	雄州大道中至青云东路	8077
LXJ006	雄州街道	雄州大道中路西段	北门街至宾阳北路	7805
LXJ007	雄州街道	雄州大道西	河南桥至北门街	7207
LXJ008	雄州街道	成新路	维新路至大成街	7028
LXJ009	雄州街道	康成路	大成街至永康路	8327
LXJ010	雄州街道	成康路	大成街至永康路	8317
LXJ011	雄州街道	延祥路	青云东路至雄州大道中	8539
LXJ012	雄州街道	河南桥（廊桥）	凌江大道至河南街路口	7122
LXJ013	雄州街道	金叶大道中路	环城西路至金叶大桥	7341
LXJ014	雄州街道	北门街	环城西路至雄州大道西	7591
LXJ015	雄州街道	三元里步行街	雄州大道中至青云西路	7582
LXJ016	雄州街道	青云西路西段	河南桥至金叶大桥	7018
LXJ017	雄州街道	青云东路东段	永康路至雄中路	6556
LXJ018	雄州街道	罗汉井	马路口至青云东路	6674
LXJ019	雄州街道	朝阳南路西段	永康路至马路口	6343
LXJ020	雄州街道	Y487（大润发段）	雄中路到大润发东侧	6378
LXJ021	雄州街道	雄中路北一	水南大桥至宾阳路	6421
LXJ022	雄州街道	浣江路	沿江路至雄中路	5970
LXJ023	雄州街道	金叶大道南路北段	沿江西路至雄中路	5916
LXJ024	雄州街道	雄中路中段	金叶大道南路至浣江路	5593
LXJ025	雄州街道	沿江西路	河南桥至青云大桥	5890
LXJ026	雄州街道	园前路	雄中路至雄州公园	5691
LXJ027	雄州街道	雄州大道中路东段	北门街至虎塘路	5861
LXJ028	雄州街道	马路口	雄州大道中至朝阳南路	5844
LXJ029	雄州街道	林荫西路东段	金叶大道南路至浣江路	5711
LXJ030	雄州街道	朝阳南路东段	马路口至宾阳路	5272
LXJ031	雄州街道	雄中路西段	雄南路至金叶大道南路	4877
LXJ032	雄州街道	雄中路东段	浣江路至水南大桥	4665
LXJ033	雄州街道	雄中路北二	宾阳路至雄东路	4816
LXJ034	雄州街道	林荫西路西段	竹园路至金叶大道南路	4838

序号	区域	道路名称	起止点	路线价
LXJ035	雄州街道	环城西路东段	金叶大道中路至北门街	4404
LXJ036	雄州街道	林荫东路	浣江路至雄中路	4105
LXJ037	雄州街道	金叶大道南路南段	雄中路至南雄市实验中学路口	4508
LXJ038	雄州街道	沿江东路	浣江路至水南大桥	4200
LXJ039	雄州街道	环城西路西段	陵江大道至迎宾路	3940
LXJ040	珠玢镇	古巷大道	汇景花园至南雄市珠玢镇人民政府	6565
LXJ041	黄坑镇	市场旁路	府前路至市场路	3590
LXJ042	乌迳镇	繁荣路	S243至人民路	3921
LXJ043	乌迳镇	人民路	城煌路口至至贵路口	4355
LXJ044	乌迳镇	S243乌迳镇段	园丁路口至至贵路口	6456
LXJ045	黄坑镇	S243黄坑镇段	x338至向阳五金批发部	4442
LXJ046	珠玢镇	珠玢路	S323至Y411	4170
LXJ047	湖口镇	市场前路	S342至福满楼酒店	3115
LXJ048	湖口镇	342省道	湖口村委会至中国农业银行(湖口镇)	3685

注：(1) 商服路线价为设定容积率 1.2 内涵下的首层楼面地价；

(2) 商服路线价的标准铺面的标准宽度为 4 米，城区标准深度为 12 米，乡镇标准深度为 10 米。

表4 南雄市2023年住宅用地基准地价和级别范围

(以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以图件为准)

单位：元/平方米，平均楼面地价

级别	级别基准地价	片区基准地价	级别范围
I级	602	575-632	由以下路线及建筑物围成的区域： 雄州街道：凌江路—凌江府—环城西路—环城中路—宾阳路—雄东路—雄中路—麦岭北路—雄州名园—金叶大道—雄中路—雄南路—河南街—凌江路。
II级	466	419-519	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 雄州街道：浣江—凌江—瑞临线北侧 115 米范围内—南雄碧桂园—水南新村别墅区—雄州公园—浣江。 全安镇：凌江—江景华园—大福名城—凌江；迎宾大道—凌江—全安镇行政界线—迎宾大道。
III级	355	330-397	除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域： 雄州街道：观新村行政界线—荆岗村行政界线—迳口村行政界线—河南村行政界线—莲塘村行政界线—铺背村行政界线—观新村行政界线。 主田镇：主田镇城镇开发边界范围。 古市镇：南雄市行政界线—G220 国道—赣韶铁路—古市镇公路养护中心—G220 国道—南雄市第三小学—Y400 乡道—南雄市行政界线；浣江—古市镇行政界线—S224 省道与 G220 国道交叉路口—G220 国道西侧 50 米范围—浣江。 全安镇：陂头村行政界线—羊角村行政界线—古塘村—全安村—王亭石村行政界线—河塘村行政界线—陂头村行政

级别	级别基准地价	区片基准地价	级别范围
			<p>界线。</p> <p>珠玑镇：长迳村行政界线—聪辈村行政界线—长迳村行政界线。</p> <p>湖口镇：湖口镇城镇开发边界范围。</p> <p>黄坑镇：黄坑镇城镇开发边界范围。</p> <p>乌迳镇：浈江—S342省道—浈江。</p>
IV级	251	228-293	<p>除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域：</p> <p>雄州街道：浈江—上坪村行政界线—下坪村行政界线—五洲村行政界线—浈江。</p> <p>主田镇：主田村行政界线—大坝村行政界线—塘山村行政界线—城门村行政界线—主田村行政界线。</p> <p>古市镇：溪口村行政界线—丹布村行政界线—古市村行政界线—南韶高速—丰源村行政界线—修仁村行政界线—溪口村行政界线。</p> <p>全安镇：浈江—全安村行政界线—荔迳村行政界线—陂头村行政界线—南韶高速—古塘村行政界线—浈江。</p> <p>百顺镇：百顺镇城镇开发边界范围。</p> <p>珠玑镇：新村村行政界线—珠玑村行政界线—祗荒村行政界线—罗田村行政界线—南山村行政界线—里东村行政界线—石塘村行政界线—里仁村行政界线—塘东村行政界线—古田村行政界线—长迳村行政界线—聪辈村行政界线—新村村行政界线；G220国道—南韶高速—梅岭立交—瑞临线西侧1公里范围内—G220国道。</p> <p>邓坊镇：马战村行政界线—邓坊村行政界线—赤石村行政界线—赤马村行政界线—马战村行政界线。</p> <p>油山镇：上朔村行政界线—大塘村行政界线—X341乡道西侧275米范围内—下惠村行政界线—X338乡道西侧100米范围内—上朔村行政界线。</p> <p>黄坑镇：许村村行政界线—上象村行政界线—耶溪村行政界线—上象村行政界线—许村村行政界线。</p> <p>湖口镇：新湖村行政界线—里和村行政界线—三角村行政界线—积塔村行政界线—三水村行政界线—长市村行政界线—湖口村行政界线—太和村行政界线—岗围村行政界线—矿石村行政界线—新迳村行政界线—新湖村行政界线。</p> <p>水口镇：河村村行政界线—大部村行政界线—水口村行政界线—大坪村行政界线—群星村行政界线—赤岭村行政界线—下湖村行政界线—沙头村行政界线—河村村行政界线。</p> <p>江头镇：涌溪村行政界线—元甫村行政界线—Y488乡道—Y538乡道—元甫村行政界线—坪岗村行政界线—浈江—涌溪村行政界线。</p> <p>界址镇：界址镇城镇开发边界范围。</p> <p>坪田镇：坪田镇城镇开发边界范围。</p> <p>南亩镇：南亩镇城镇开发边界范围。</p> <p>澜河镇：澜河镇城镇开发边界范围。</p> <p>帽子峰镇：帽子峰镇城镇开发边界范围。</p>
V级	172	158-186	除上述范围的其他所有区域。

表5 南雄市2023年工业用地基准地价和级别范围

(以下级别范围描述仅供参考, 具体级别范围以图件为准)

单位: 元/平方米, 地面地价

级别	级别基准地价	区片基准地价	级别范围
I级	214	208-220	<p>由以下路线及建筑物围成的区域:</p> <p>雄州街道: 浈江—凌江—源河汇景—大福名城—迎宾大道—瑞临线—莲塘村行政界线—南韶高速南侧道路—南雄站—铺盖村行政界线—雄南路—S342 省道—黎口村行政界线—雄东路以东 370 米范围内—水南村行政界线—河南村行政界线—浈江。</p> <p>主田镇: 古市镇、雄州街道与主田镇行政界线交叉点南侧 80 米范围内。</p> <p>古市镇: 浈江—古市镇行政界线—S224 省道南侧 50 米范围—G220 国道西侧 50 米范围—浈江。</p> <p>全安镇: 浈江—瑞临线—S342 省道—古塘村行政界线—全安村行政界线—南韶高速南侧道路—杨沥村行政界线—S342 省道—荔迳村行政界线—凌江西南侧—陂头村行政界线—瑞林线—浈江。</p> <p>珠玑镇: 长迳村行政界线—新村村行政界线—南韶高速东侧—洋湖村行政界线—里仁村行政界线—聪辈村行政界线—长迳村行政界线。</p>
II级	185	173-198	<p>由以下路线及建筑物围成的区域:</p> <p>雄州街道: 浈江—五洲村行政界线—观新村行政界线—承平村行政界线—荆岗村行政界线—勋口村行政界线—迳口村行政界线—浈江。</p> <p>主田镇: 河南村行政界线—水南村行政界线—五洲村行政界线—聚福新村南侧 170 米范围内—城门村行政界线—河南村行政界线。</p> <p>古市镇: 修仁村行政界线—瑞临线—浈江—柴岭村行政界线—丰源村行政界线—浈江—丰源村行政界线—修仁村行政界线。</p> <p>全安镇: 浈江—全安村行政界线—杨沥村行政界线—密下水村行政界线—荔迳村行政界线—凌江—王亭石村行政界线—古塘村行政界线—浈江。</p> <p>帽子峰镇: 凌江—水南坝西北侧 50 米范围内—新洋地—大冲里—凌江。</p> <p>珠玑镇: 罗田村行政界线—南山村行政界线—里东村行政界线—石塘村行政界线—里仁村行政界线—塘东村行政界线—古田村行政界线—珠玑村行政界线—石塘村行政界线—南韶高速—灵潭村行政界线—瑞临线西侧 700 米范围内—小梅关—角湾村行政界线—下坵村行政界线—罗田村行政界线。</p> <p>湖口镇: 新湖村行政界线—里和村行政界线—三角村行政界线—积塔村行政界线—三水村行政界线—长市村行政界线—户口村行政界线—太和村行政界线—承平村行政界线—岗围村行政界线—矿石村行政界线—新迳村行政界线—新湖村行政界线。</p>

级别	级别基准地价	区片基准地价	级别范围
			<p>邓坊镇: 赤马村行政界线; X360 乡道西侧 250 米范围内—老墟—X360 乡道东侧 365 米范围内—X360 乡道西侧 250 米范围内。</p> <p>油山镇: 大塘村行政界线—X338 乡道西侧 150 米范围内—浧江—大塘村行政界线。</p> <p>黄坑镇: 上象村行政界线—许村村行政界线—雄信高速北侧 1.2 公里范围内—小陂村行政界线—雄信高速南侧 1 公里范围内—上象村行政界线。</p> <p>乌迳镇: 新田村行政界线—鱼塘村行政界线—山下村行政界线—新田村行政界线; 黄洞村行政界线北侧 600 米范围内—田心村行政界线西侧 400 米范围内—黄洞村行政界线南侧 900 米范围内—黄洞村行政界线北侧 600 米范围内。</p> <p>界址镇: S342 省道西侧 50 米范围内—Y536 东侧 160 米范围内—大坊文体广场南侧 240 米范围内—S342 省道西侧 50 米范围内; X342 乡道西侧 126 米范围内—界址村村委会东侧 270 米范围内—X342 乡道西侧 126 米范围内。</p> <p>南亩镇: X337 乡道南侧 350 米范围内—X337 乡道北侧 460 米范围内—X337 乡道南侧 350 米范围内。</p> <p>水口镇: 浧江—水口战役纪念公园—大部村行政界线—浧江。</p> <p>江头镇: 江头文体广场—Y538—江头文体广场。</p>
III级	156	141-169	<p>除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域:</p> <p>雄州街道: 上坪村行政界线—下坪村行政界线—上坪村行政界线。</p> <p>主田镇: 大坝村行政界线—塘山村行政界线—城门村行政界线—主田村行政界线—大坝村行政界线。</p> <p>古市镇: 丹布村行政界线—溪口村行政界线—丹布村行政界线; 浧江—古市村—柴岭村—浧江。</p> <p>全安镇: 杨沥村行政界线—苍石村行政界线—X340 乡道—杨沥村行政界线。</p> <p>澜河镇: 葛坪村行政界线。</p> <p>帽子峰镇: 坪山村行政界线—上龙村行政界线—富竹村行政界线—坪山村行政界线。</p> <p>珠玑镇: X360 乡道北侧 610 米范围内—罗田水库—Y413 道路南侧 50 米范围内—下坊村行政界线—南韶高速—叟里元村行政界线—上嵩村行政界线—石塘村行政界线—横江水库—里东村行政界线—南韶高速—石狗坑—X360 乡道北侧 610 米范围内。</p> <p>邓坊镇: 里源村行政界线—茶头背村行政界线—洋西村行政界线—赤石村行政界线—赤马村行政界线—马战村行政界线—里源村行政界线。</p> <p>黄坑镇: 社前村行政界线—小陂村行政界线—塘源村行政界线—溪塘村行政界线—中心村行政界线—耶溪村行政界线—上象村行政界线—许村村行政界线—社前村行政界线。</p> <p>油山镇: 夹河口村行政界线—上朔村行政界线—锦陂村行政界线—延村村行政界线—爱敬村行政界线—浆田村行政界线—上浆村行政界线—下惠村行政界线—黄田村行政界线—古城</p>

级别	级别基准地价	区片基准地价	级别范围
			<p>村行政界线—夹河口村行政界线。</p> <p>乌迳镇：白胜村行政界线—Y521—S342 省道—庙前村行政界线—孔塘村行政界线—水松村行政界线—官门楼村行政界线—黄塘村行政界线—龙迳村行政界线—响联村—坪塘村行政界线—白龙村行政界线—长龙村行政界线—坪塘村行政界线—高溯村行政界线—鱼塘村行政界线—新田村行政界线—白胜村行政界线。</p> <p>界址镇：大坊村行政界线—百罗村行政界线—界址村行政界线—赵屋村行政界线—崇化村行政界线—下屋村行政界线—崇化村行政界线—赵屋村行政界线—大坑村行政界线—大坊村行政界线。</p> <p>坪田镇：长坑村行政界线—老龙村行政界线—背迳村行政界线—龙口村行政界线—横岭村行政界线—官陂村行政界线—小塘村行政界线—长坑村行政界线。</p> <p>南亩镇：鱼鲜村行政界线—南亩村行政界线—樟屋村行政界线—鱼鲜村行政界线。</p> <p>水口镇：大部村行政界线—弱过村行政界线—云西村行政界线—水口村行政界线—下楼村行政界线—石庄村行政界线—群星村行政界线—石庄村行政界线—水口村行政界线—大部村行政界线。</p> <p>江头镇：涌溪村行政界线—元甫村行政界线—江头村行政界线—元甫村行政界线—坪岗村行政界线—涌溪村行政界线。</p>
IV级	124	124	除上述范围的其他所有区域。

表6 南雄市2023年公共管理与公共服务用地基准地价和级别范围
(以下级别范围描述仅供参考, 具体级别范围以图件为准)

单位: 元/平方米, 平均楼面地价

级别	级别基准地价	区片基准地价	级别范围
I级	343	328-356	<p>由以下路线及建筑物围成的区域:</p> <p>雄州街道: 凌江—北城大道—G220 国道—瑞临线—雄东路东侧 330 米范围内—南雄碧桂园—浈江—水南新区别墅区—雄州名园—金叶大道—雄南路—浈江—源河汇景—大福名城—凌江。</p> <p>全安镇: 凌江—大福名城—源河汇景—凌江。</p>
II级	262	247-285	<p>除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域:</p> <p>雄州街道: 莲塘村行政界线—铺盖村行政界线—观新村行政界线—黎口村行政界线—五洲村行政界线—水南村行政界线—河南村行政界线—浈江—雄南路—金叶大道—雄州公园—水南新区别墅区—浈江—南雄碧桂园—瑞临线—凌江—莲塘村行政界线。</p> <p>古市镇: 浈江—丰源村行政界线—修仁村行政界线—赣韶铁路—浈江。</p> <p>全安镇: 浈江—X340 乡道—南韶高速—S342 省道—凌江—南韶高速—陂头村行政界线—羊角村行政界线—浈江。</p> <p>珠玑镇: 长迳村行政界线—南韶高速—赣韶铁路—Y411</p>

级别	级别基准地价	区片基准地价	级别范围
			<p>道路—Y028 道路—珠玑村行政界线—聪辈村行政界线—Y028 道路—长迳村行政界线。</p> <p>湖口镇：湖口镇承平村城镇开发边界范围。</p> <p>黄坑镇：黄坑镇城镇开发边界范围。</p> <p>乌迳镇：乌迳镇城镇开发边界范围。</p>
III级	184	173-210	<p>除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域：</p> <p>雄州街道：荆岗村行政界线—勋口村行政界线—浈江—五洲村行政界线—河南村行政界线—浈江—迳口村—荆岗村行政界线。</p> <p>主田镇：主田村行政界线—城门村行政界线—主田村行政界线；主田镇城镇开发边界范围。</p> <p>古市镇：溪口村行政界线—浈江—丰源村行政界线—赣韶铁路—修仁村行政界线—溪口村行政界线；古市镇城镇开发边界范围。</p> <p>全安镇：陂头村行政界线—南韶高速—凌江—S342 省道—南韶高速—全安村行政界线—杨沥村行政界线—陂头村行政界线。</p> <p>珠玑镇：新村村行政界线—Y411 乡道—赣韶铁路—里仁村行政界线—塘东村行政界线—古田村行政界线—上古禅寺—Y028 乡道—Y543 乡道—塘东村行政界线—里东村行政界线—南韶高速—新村村行政界线。</p> <p>湖口镇：岗围村行政界线—湖口村行政界线—太和村行政界线—承平村行政界线—太和村行政界线—岗围村行政界线。</p> <p>水口镇：水口镇下湖村城镇开发边界范围。</p> <p>江头镇：江头镇城镇开发边界范围。</p>
IV级	150	133-168	<p>除上述级别外，由以下路线及建筑物围成的区域：</p> <p>雄州街道：下坪村行政辖区范围内。</p> <p>主田镇：塘山村行政辖区范围—大坝村行政辖区范围。</p> <p>古市镇：丹布村行政辖区范围—溪口村行政辖区范围。</p> <p>全安镇：章禾洞村行政辖区范围—苍石村行政辖区范围—全安镇镇级行政界线。</p> <p>珠玑镇：斐里元村行政界线—石塘村行政界线—里东村行政辖区范围—灵潭村行政辖区范围—角湾村行政辖区范围—中站村行政辖区范围—泰源村行政辖区范围—梅岭村行政辖区范围—梅关村行政辖区范围—祗羌村行政辖区范围。</p> <p>邓坊镇：马战村行政辖区范围—邓坊村行政界线—赤石村行政界线。</p> <p>油山镇：油山镇城镇开发边界范围。</p> <p>湖口镇：矿石村行政界线—新迳村行政界线—新湖村行政界线—里和村行政界线—三角村行政界线—积塔村行政界线—三水村—长市村行政界线—矿石村行政界线。</p> <p>黄坑镇：许村村行政界线—上象村行政界线—耶溪村行政界线—许村村行政界线。</p> <p>界址镇：界址镇城镇开发边界范围。</p> <p>坪田镇：坪田镇城镇开发边界范围。</p> <p>南亩镇：南亩镇城镇开发边界范围。</p> <p>水口镇：沙头村行政界线—河村村行政界线—大坪村行政</p>

级别	级别基准地价	区片基准地价	级别范围
			界线—群星村行政界线—沙头村行政界线。 江头镇：涌溪村行政界线—元甫村行政界线—坪岗村行政界线—涌溪村行政界线。 帽子峰镇：帽子峰镇城镇开发边界范围。 澜河镇：澜河镇城镇开发边界范围。 百顺镇：百顺镇城镇开发边界范围。
V级	122	116-127	除上述范围的其他所有区域。

表7 南雄市2023年公用设施用地基准地价和级别范围

(以下级别范围描述仅供参考, 具体级别范围以图件为准)

单位: 元/平方米, 地面地价

级别	级别基准地价	区片基准地价	级别范围
I级	293	272-322	由以下路线及建筑物围成的区域: 雄州街道: 浈江—源河汇景—凌江—黎口村村委会—南雄碧桂园—浈江。 全安镇: 凌江—源河汇景—大福名城—凌江。
II级	212	188-238	除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域: 雄州街道: 莲塘村行政界线—铺背村行政界线—观新村行政界线—荆岗村行政界线—浈江—水南村行政界线—河南村行政界线—浈江—凌江—莲塘村行政界线。 主田镇: 主田镇城镇开发边界范围。 古市镇: 浈江—丰源村行政界线—修仁村行政界线—瑞临线—赣韶铁路—浈江; 瑞临线—赣韶铁路—丹布村行政界线—瑞临线。 全安镇: 浈江—南韶高速—杨沥村行政界线—陂头村行政界线—羊角村行政界线—浈江。 珠玑镇: 新村村行政界线—南韶高速—X342 县道—珠玑村行政界线—聪辈村行政界线—古田村行政界线—长迳村行政界线—新村村行政界线。 湖口镇: 湖口镇湖口村城镇开发边界范围。 黄坑镇: 黄坑镇城镇开发边界范围。
III级	150	136-166	除上述级别外, 由以下路线及建筑物围成的区域: 雄州街道: 勍口村行政界线—浈江—上坪村行政界线—下坪村行政界线—五洲村行政界线—河南村行政界线—水南村行政界线—浈江—迳口村行政界线—勍口村行政界线。 主田镇: 城门村行政界线—主田村行政界线—大坝村行政界线—塘山村行政界线—城门村行政界线。 古市镇: 古市村行政界线—柴岭村行政界线—丰源村行政界线—浈江—溪口村行政界线—丹布村行政界线—古市村行政界线。 全安镇: 全安村行政界线—王亭石村行政界线—杨沥村行政界线—密下水村行政界线—陂头村行政界线—荔迳村行政界线—全安村行政界线。 帽子峰镇: 帽子峰镇富竹村城镇开发边界范围。 澜河镇: 澜河镇城镇开发边界范围。 百顺镇: 百顺镇城镇开发边界范围。

级别	级别基准地价	区片基准地价	级别范围
			<p>珠玑镇：珠玑村行政界线—石塘村行政界线—灵潭村行政界线—祗荒村行政界线—罗田村行政界线—南山村行政界线—里东村行政界线—石塘村行政界线—里仁村行政界线—塘东村行政界线—珠玑村行政界线；梅关村、梅岭村、泰源村、中站村、角湾村城镇开发边界范围。</p> <p>邓坊镇：赤石村行政界线—赤马村行政界线—马战村行政界线—赤石村行政界线。</p> <p>油山镇：油山镇城镇开发边界范围。</p> <p>湖口镇：承平村行政界线—太和村行政界线—岗围村行政界线—矿石村行政界线—新迳村行政界线—新湖村行政界线—里和村行政界线—三角村行政界线—三水村行政界线—长市村行政界线—湖口村行政界线—太和村行政界线—承平村行政界线。</p> <p>水口镇：下湖村行政界线—沙头村行政界线—河村村行政界线—大坪村行政界线—浈江—下湖村行政界线。</p> <p>江头镇：江头村行政界线—元甫村行政界线—坪岗村行政界线—浈江—涌溪村村行政界线—元甫村行政界线—江头村行政界线。</p> <p>乌迳镇：乌迳镇城镇开发边界范围。</p> <p>界址镇：界址镇城镇开发边界范围。</p> <p>南亩镇：南亩镇城镇开发边界范围。</p> <p>坪山镇：坪山镇城镇开发边界范围。</p>
IV级	119	115-123	除上述范围的其他所有区域。

四、各用途地价修正体系

由于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，则需进行区域因素、个别因素等修正。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。根据南雄市基准地价体系，按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）要求建立商服用地、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宗地地价的修正体系。其中，商服用地宗地地价修正体系是基于设定内涵为首层楼面地价进行编制的。

（一）商服用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表8 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	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	34.60%
	各片区修正幅度范围	指标权重值（Q）×区片总修正幅度
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，与汽车客运站的距离
	指标权重值（Q）	21.87%
	各片区修正幅度范围	指标权重值（Q）×区片总修正幅度
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，区域内教育、文化娱乐等商服配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	16.07%
	各片区修正幅度范围	指标权重值（Q）×区片总修正幅度
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值（Q）	10.67%
	各片区修正幅度范围	指标权重值（Q）×区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内环境条件，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）	10.07%
	各片区修正幅度范围	指标权重值（Q）×区片总修正幅度
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）	6.72%
	各片区修正幅度范围	指标权重值（Q）×区片总修正幅度

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9 商服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		
SF01	-4.23%	~	3.68%	SF34	-3.46%	~	4.53%
SF02	-4.92%	~	4.19%	SF35	-4.27%	~	4.65%
SF03	-3.51%	~	3.83%	SF36	-4.73%	~	4.64%
SF04	-3.34%	~	3.70%	SF37	-3.31%	~	4.20%
SF05	-4.02%	~	3.67%	SF38	-4.13%	~	4.72%
SF06	-2.62%	~	3.71%	SF39	-4.10%	~	4.70%
SF07	-3.55%	~	3.48%	SF40	-4.64%	~	4.47%
SF08	-5.01%	~	3.93%	SF41	-2.88%	~	3.82%

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
		~				~	
SF09	-3.04%	~	4.27%	SF42	-4.05%	~	3.88%
SF10	-4.12%	~	3.64%	SF43	-4.70%	~	4.46%
SF11	-4.63%	~	4.57%	SF44	-3.58%	~	4.05%
SF12	-3.33%	~	3.89%	SF45	-3.14%	~	3.96%
SF13	-3.08%	~	4.30%	SF46	-3.33%	~	4.14%
SF14	-3.26%	~	4.59%	SF47	-3.28%	~	4.24%
SF15	-4.78%	~	3.77%	SF48	-3.59%	~	4.67%
SF16	-5.36%	~	4.21%	SF49	-3.09%	~	3.95%
SF17	-4.97%	~	3.90%	SF50	-4.32%	~	3.77%
SF18	-4.97%	~	4.17%	SF51	-5.48%	~	4.70%
SF19	-3.63%	~	3.33%	SF52	-3.08%	~	3.76%
SF20	-2.97%	~	3.16%	SF53	-4.54%	~	4.33%
SF21	-3.33%	~	3.18%	SF54	-5.19%	~	4.36%
SF22	-3.55%	~	3.28%	SF55	-4.71%	~	4.88%
SF23	-3.00%	~	3.12%	SF56	-3.93%	~	4.83%
SF24	-3.89%	~	3.62%	SF57	-6.25%	~	4.97%
SF25	-3.39%	~	3.09%	SF58	-2.87%	~	3.84%
SF26	-3.06%	~	3.60%	SF59	-2.92%		3.95%
SF27	-2.86%	~	3.27%	SF60	-3.91%	~	4.98%
SF28	-2.86%	~	3.35%	SF61	-4.39%	~	5.71%
SF29	-3.31%	~	3.30%	SF62	-5.75%	~	6.26%
SF30	-3.31%	~	3.48%	SF63	-4.11%	~	5.33%
SF31	-2.98%	~	3.45%	SF64	-4.92%	~	5.00%
SF32	-4.08%	~	3.22%	SF65	-6.82%	~	6.92%
SF33	-3.78%	~	3.07%	— —			

2. 容积率修正

表10 商服用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 1.0$	$1 \leq r < 2.4$	$r \geq 2.4$
修正系数	1	$(0.40/r)^{0.47}$	$0.67 \times (0.40/r)^{0.30}$	0.5152

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（按综合用地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，若无明确商服功能对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总用地面积；（3）评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

表11 商服用地容积率修正系数表

容积率	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	1.0000	0.9004	0.8265	0.7687	0.7220	0.6831	0.6501
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.6511	0.6343	0.6193	0.6057	0.5933	0.5819	0.5714
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	0.5617	0.5526	0.5442	0.5363	0.5289	0.5219	0.5152

注：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. 楼层修正系数修正

表12 商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层、夹层	第三层、地下负一层	第四层及以上、地下负三层及以下
修正系数	平均值	1.0	0.55	0.40	0.30
	修正范围	1.0	0.5~0.6	0.3~0.5	0.20~0.40

注：已建成项目或已有详细规划指标且有楼层分布依据的待开发项目宜采用楼层修正。

4. 临街深度修正（仅适用于城区、乡镇商服路线价区段）

表13 城区商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为12米）

临街深度（米）	$d \leq 2$	$2 < d \leq 4$	$4 < d \leq 6$	$6 < d \leq 8$	$8 < d \leq 10$	$10 < d \leq 12$
修正系数	1.49	1.37	1.25	1.15	1.04	1.0

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度12米确定修正系数；（2）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

表14 乡镇商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为10米）

临街深度（米）	$d \leq 2$	$2 < d \leq 4$	$4 < d \leq 6$	$6 < d \leq 8$	$8 < d \leq 10$
修正系数	1.37	1.25	1.18	1.05	1.0

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度10米确定修正系数；（2）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

5. 宽深比修正（仅适用于商服路线价区段）

表15 商服用地路线价宽深比修正系数表

宽深比	$w < 0.1$	$0.1 < w \leq 0.3$	$0.3 < w \leq 0.5$	$0.5 < w \leq 0.7$	$0.7 < w \leq 0.9$	$0.9 < w \leq 1.1$	$w > 1.1$
修正系数	0.87	0.93	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08

注：深度在标准深度以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度、深度取实际深度；深度超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。

6. 街角地修正

表16 街角地修正系数

临街情况	三面及三面以上临街	两面临街	一面临街距侧街8-12米内	一面临街距侧街12米及以上	两面临街距侧街12米及以上
修正系数	1.10	1.05	1.00	0.95	1.03

7. 其他个别因素修正

表17 其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
宗地形状	指标标准说明	形状规则,对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-3%
宗地大小	指标标准说明	面积适中,对土地利用极为有利	面积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,对土地利用有一定影响	面积过小,对土地利用产生严重的影响
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-4%
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固,不需要做加强处理	地基较稳固,略需处理	承载力一般,需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段,需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地,或属于填埋地,需要对地基做特殊处理
	修正系数	+4%	+2%	0	-2%	-4%

8. 商服客流集聚度修正系数

城市中心的商服客流聚集程度对地价的影响在商业用地表现为正面影响,而对于住宅用地来说其存在正负两方面的影响,对于紧邻城市中心的位置,其表现为负面影响,但若临近城市中心,但城市中心又不会对居住环境造成影响的区域则表现为正面影响。因此,本次通过对南雄市批发市场、专业市场区域内商铺和周围非批发市场、专业市场区域商铺的租金、售价商铺的差异程度的统计分析,确定商服客流集聚度修正系数,修正幅度一般为0~10%。

9. 土地剩余使用年期修正

表18 商服用地剩余使用年期修正系数(土地还原率 $r=6.09\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0634	0.1231	0.1794	0.2324	0.2824	0.3296	0.3740	0.4159	0.4554	0.4926

剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5277	0.5608	0.5919	0.6213	0.6490	0.6751	0.6997	0.7229	0.7448	0.7654
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7848	0.8031	0.8204	0.8366	0.8520	0.8664	0.8800	0.8929	0.9050	0.9164
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9271	0.9373	0.9468	0.9558	0.9643	0.9723	0.9799	0.9870	0.9937	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限40年；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

10. 土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地开发程度达不到“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表19 土地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）						合计（元/平方米）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
开发费用	5~20	5~20	20~50	5~25	15~40	10~40	60~195

注：（1）本表仅供参考，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，土地开发成本为地面地价。（2）本表土地开发程度修正适用于宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内平整土地。

（二）住宅用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表20 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，区域内教育、医疗、文化娱乐等商服配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	30.20%
	各片区修正幅度范围	指标权重值（Q）×区片总修正幅度
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，与汽车客运站的距离
	指标权重值（Q）	23.07%
	各片区修正幅度范围	指标权重值（Q）×区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内环境条件，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）	18.07%

指标标准		判断标准
	各片区修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
繁华程度	指标说明	与商服中心、酒店宾馆的距离, 区域商服氛围水平
	指标权重值(Q)	14.67%
	各片区修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
人口状况	指标说明	人口密集程度, 商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值(Q)	8.20%
	各片区修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
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)	5.79%
	各片区修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度

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21 住宅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		
ZZ01	-1.84%	~	2.24%	ZZ27	-2.89%	~	3.48%
ZZ02	-2.43%	~	2.14%	ZZ28	-2.94%	~	3.08%
ZZ03	-2.71%	~	2.75%	ZZ29	-2.45%	~	2.24%
ZZ04	-1.90%	~	2.49%	ZZ30	-2.68%	~	3.49%
ZZ05	-2.12%	~	2.28%	ZZ31	-4.39%	~	3.47%
ZZ06	-2.13%	~	2.19%	ZZ32	-2.64%	~	3.20%
ZZ07	-2.45%	~	2.33%	ZZ33	-3.97%	~	3.65%
ZZ08	-1.82%	~	2.09%	ZZ34	-2.94%	~	3.68%
ZZ09	-1.65%	~	2.22%	ZZ35	-2.79%	~	3.22%
ZZ10	-3.69%	~	2.98%	ZZ36	-3.14%	~	2.88%
ZZ11	-2.87%	~	3.18%	ZZ37	-4.05%	~	3.63%
ZZ12	-2.22%	~	2.88%	ZZ38	-1.97%	~	2.46%
ZZ13	-2.59%	~	2.69%	ZZ39	-2.69%	~	2.49%
ZZ14	-2.62%	~	2.10%	ZZ40	-3.74%	~	3.55%
ZZ15	-2.02%	~	2.66%	ZZ41	-2.92%	~	2.81%
ZZ16	-2.64%	~	3.00%	ZZ42	-2.81%	~	2.58%
ZZ17	-1.94%	~	2.22%	ZZ43	-2.42%	~	2.64%
ZZ18	-2.55%	~	2.49%	ZZ44	-2.13%	~	2.46%
ZZ19	-1.73%	~	2.05%	ZZ45	-2.96%	~	3.72%
ZZ20	-2.64%	~	3.19%	ZZ46	-4.14%	~	3.84%
ZZ21	-2.35%	~	2.66%	ZZ47	-4.56%	~	4.47%
ZZ22	-4.52%	~	3.48%	ZZ48	-3.64%	~	3.97%
ZZ23	-2.77%	~	3.36%	ZZ49	-4.63%	~	5.62%
ZZ24	-2.62%	~	3.21%				
ZZ25	-2.86%	~	3.24%				

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
ZZ26	-3.21%	~	3.46%				

2. 容积率修正

表22 住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	≤ 1.0	$1 < r < 2.0$	$2.0 \leq r < 7.0$	≥ 7.0
修正系数	$(2/r)^{0.475}$	$(2.0/r)^{0.52}$	$(2.0/r)^{0.20}$	0.7784

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）一类城镇住宅用地不进行容积率修正；（4）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。

表23 住宅用地容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	4.1494	2.9854	2.4624	2.1479	1.9319	1.7716	1.6465	1.5453	1.4612	1.3899
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.3646	1.3043	1.2511	1.2038	1.1614	1.1230	1.0882	1.0563	1.0270	1.0000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.9903	0.9811	0.9724	0.9642	0.9564	0.9489	0.9417	0.9349	0.9284	0.9221
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0
修正系数	0.9161	0.9103	0.9047	0.8993	0.8941	0.8891	0.8842	0.8795	0.8750	0.8706
容积率	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0
修正系数	0.8663	0.8621	0.8580	0.8541	0.8503	0.8466	0.8429	0.8394	0.8359	0.8326
容积率	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0
修正系数	0.8293	0.8260	0.8229	0.8198	0.8168	0.8139	0.8110	0.8082	0.8054	0.8027
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	7.0
修正系数	0.8001	0.7975	0.7949	0.7924	0.7900	0.7876	0.7852	0.7829	0.7806	0.7784

3. 楼层修正系数

表24 多层住宅用地（楼梯楼）楼层修正系数

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.995	0.989	0.955	0.95	0.938	0.93	0.924	0.922
2	—	1.005	1.008	0.984	0.979	0.967	0.958	0.952	0.949
3	—	—	1.003	1.082	1.077	1.063	1.054	1.047	1.044
4	—	—	—	0.979	1.015	1.068	1.058	1.051	1.048
5	—	—	—	—	0.979	1.002	1.058	1.051	1.048
6	—	—	—	—	—	0.962	0.993	1.051	1.048
7	—	—	—	—	—	—	0.949	0.987	1.03
8	—	—	—	—	—	—	—	0.937	0.981
9	—	—	—	—	—	—	—	—	0.93

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25 住宅楼层（电梯楼）分配系数1

总楼层 所在楼层	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	0.97	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	0.98	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	0.991	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	1.002	0.997	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	1.011	1.008	1.005	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.972
6	1.03	1.015	1.012	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.98	0.98	0.978
7	1.016	1.029	1.015	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989	0.986	0.984
8	—	1.019	1.028	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989
9	—	—	1.02	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	—	—	—	—	—	1.02	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.015
13	—	—	—	—	—	—	1.024	1.03	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	1.04	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：（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7层以上且配备电梯的普通住宅楼。

表26 住宅楼层（电梯楼）分配系数2

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
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
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
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
4	0.964	0.962	0.962	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948
5	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955
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
7	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966
8	0.989	0.987	0.985	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972
9	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978
10	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982
11	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989
12	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993
13	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995
14	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998
15	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999
16	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1
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
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
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
20	1.02	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026
21	1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.030	1.030
22	---	1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033
23	---	---	1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037
24	---	---	---	1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.040	1.040
25	---	---	---	---	1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042
26	---	---	---	---	---	1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
27	---	---	---	---	---	---	1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039
28	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.023	1.031	1.037	1.037
29	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.021	1.028	1.028
30	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.020	1.025
31	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.007	1.018
32	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.006

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7层以上且配备电梯的普通住宅楼；

（3）总楼层32层以上的，以总楼层为32层的第1~32层的楼层修正系数进行修正，所在楼层32层以上的各楼层的楼层修正系数按总楼层32层的第32层楼层修正系数进行修正。

4. 其他个别因素修正

表27 其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-4%
宗地大小	指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积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，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-4%
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	+4%	+2%	0	-3%	-6%

5. 土地剩余使用年期修正

表28 住宅用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率r=5.87%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0565	0.1098	0.1602	0.2078	0.2528	0.2953	0.3354	0.3733	0.4091	0.4429
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4748	0.5050	0.5335	0.5604	0.5858	0.6098	0.6325	0.6539	0.6741	0.6932
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7113	0.7283	0.7444	0.7597	0.7740	0.7876	0.8004	0.8125	0.8240	0.8348
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8450	0.8546	0.8637	0.8723	0.8804	0.8881	0.8953	0.9022	0.9087	0.9148
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9205	0.9260	0.9311	0.9360	0.9406	0.9449	0.9490	0.9529	0.9565	0.9600
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9632	0.9663	0.9692	0.9720	0.9746	0.9770	0.9793	0.9815	0.9836	0.9855
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9874	0.9891	0.9908	0.9923	0.9938	0.9952	0.9965	0.9977	0.9989	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限70年；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

6. 土地开发程度修正

住宅用地的土地开发程度修正，参照《表 19 土地开发程度修正表》进行。

(三) 工业用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表29 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，货运站点密集程度，与高速路口的距离
	指标权重值 (Q)	36.40%
	各片区修正范围统计	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
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)	26.67%
	各片区修正范围统计	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
环境条件	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)	14.47%
	各片区修正范围统计	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
产业集聚效益	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)	15.00%
	各片区修正范围统计	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
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)	7.46%
	各片区修正范围统计	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度

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30 工业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		
GY001	-2.34%	~	2.67%	GY017	-2.79%	~	2.35%
GY002	-2.37%	~	2.63%	GY018	-1.69%	~	1.66%
GY003	-2.97%	~	2.93%	GY019	-1.75%	~	1.91%

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
GY004	-3.10%	~	2.79%	GY020	-2.34%	~	2.21%
GY005	-2.60%	~	3.05%	GY021	-1.74%	~	1.93%
GY006	-2.58%	~	2.75%	GY022	-2.54%	~	2.11%
GY007	-2.40%	~	2.61%	GY023	-3.91%	~	3.83%
GY008	-2.72%	~	2.51%	GY024	-3.80%	~	3.48%
GY009	-2.47%	~	2.55%	GY025	-3.69%	~	3.20%
GY010	-3.19%	~	2.54%	GY026	-3.91%	~	3.23%
GY011	-3.64%	~	2.97%	GY027	-3.41%	~	3.37%
GY012	-1.66%	~	1.91%	GY028	-2.34%	~	2.13%
GY013	-3.14%	~	2.83%	GY029	-1.84%	~	2.10%
GY014	-3.54%	~	2.98%	GY030	-3.41%	~	3.03%
GY015	-3.80%	~	3.16%	GY031	-5.04%	~	4.46%
GY016	-3.49%	~	3.12%	—			

2. 其他个别因素修正

表31 其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
临路条件	指标标准说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	+3%	+1.5%	0	-1.5%	-3%
宗地形状	指标标准说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状较差, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	+2%	+1%	0	-1%	-2%
宗地大小	指标标准说明	面积适中, 对土地利用极为有利	面积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, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重的影响
	修正系数	+2%	+1%	0	-1%	-2%
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固, 不需要做加强处理	地基较稳固, 略需处理	承载力一般, 需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段, 需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地, 或属于填埋地, 需要对地基做特殊处理
	修正系数	+2%	+1%	0	-2%	-1%

3. 土地剩余使用年期修正

表32 工业用地土地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率 $r=5.02\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0523	0.1021	0.1496	0.1947	0.2378	0.2787	0.3177	0.3548	0.3902	0.4239
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

修正系数	0.4559	0.4865	0.5155	0.5432	0.5696	0.5946	0.6185	0.6413	0.6630	0.6836
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7032	0.7219	0.7397	0.7567	0.7729	0.7882	0.8029	0.8168	0.8301	0.8427
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8548	0.8662	0.8771	0.8875	0.8974	0.9069	0.9158	0.9244	0.9325	0.9402
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9476	0.9546	0.9613	0.9677	0.9738	0.9795	0.9850	0.9903	0.9953	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；
n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

4. 土地开发程度修正

工业用地的土地开发程度修正，参照《表 19 土地开发程度修正表》进行。

(四) 公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表33 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
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，与汽车客运站的距离
	指标权重值(Q)	29.13%
	各片区修正范围统计	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
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，区域内医疗、文化娱乐、教育等住宅配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	23.00%
	各片区修正范围统计	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响，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)	12.20%
	各片区修正范围统计	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
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)	8.60%

指标标准		判断标准
	各片区修正范围统计	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
人口状况	指标说明	人口密集程度, 商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值(Q)	10.40%
	各片区修正范围统计	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
产业集聚效益	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)	10.20%
	各片区修正范围统计	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
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)	6.47%
	各片区修正范围统计	指标权重值(Q)×区片总修正幅度

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34 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		
GFY01	-3.33%	~	3.26%	GFY19	-4.18%	~	3.70%
GFY02	-2.68%	~	2.25%	GFY20	-3.68%	~	3.53%
GFY03	-3.13%	~	2.43%	GFY21	-3.11%	~	3.32%
GFY04	-3.46%	~	3.70%	GFY22	-3.29%	~	2.56%
GFY05	-3.38%	~	3.18%	GFY23	-3.85%	~	2.99%
GFY06	-2.17%	~	2.12%	GFY24	-2.63%	~	3.37%
GFY07	-1.97%	~	2.37%	GFY25	-2.50%	~	3.34%
GFY08	-3.86%	~	3.73%	GFY26	-2.91%	~	3.41%
GFY09	-3.74%	~	3.09%	GFY27	-2.39%	~	3.02%
GFY10	-3.00%	~	2.67%	GFY28	-1.64%	~	2.16%
GFY11	-2.96%	~	2.73%	GFY29	-2.13%	~	2.80%
GFY12	-3.09%	~	2.91%	GFY30	-2.56%	~	3.19%
GFY13	-2.95%	~	2.45%	GFY31	-3.23%	~	3.90%
GFY14	-4.56%	~	3.56%	GFY32	-4.50%	~	3.98%
GFY15	-3.84%	~	3.43%	GFY33	-4.56%	~	4.63%
GFY16	-2.71%	~	3.78%	GFY34	-4.19%	~	4.47%

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
GFY17	-3.45%	~	3.08%	GFY35	-3.99%	~	4.01%
GFY18	-3.56%	~	3.15%	GFY36	-4.72%	~	4.38%

2. 容积率修正

表35 公共管理与公共服务用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1 < r < 4$	$r \geq 4.0$
修正系数	1.23	$(2.0/r)^{0.32}$	0.80

表36 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.2300	1.2181	1.1836	1.1528	1.1249	1.0996	1.0764	1.0551	1.0354	1.0171	1.0000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1
修正系数	0.9840	0.9690	0.9549	0.9416	0.9290	0.9171	0.9057	0.8949	0.8846	0.8748	0.8653
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	——	——
修正系数	0.8563	0.8477	0.8394	0.8314	0.8237	0.8163	0.8091	0.8022	0.8000	——	——

3. 其他个别因素修正

表37 其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地地基承载力	指标说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-3%
宗地形状	指标说明	规则，利于布局	较规则，对布局无不良影响	一般，对布局影响不大	较不规则，较难布局	不规则，难布局
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-3%
宗地大小	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积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，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-3%

4. 土地剩余使用年期修正

表38 公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数表（土地还原率 $r=5.33\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0547	0.1066	0.1559	0.2027	0.2471	0.2893	0.3293	0.3673	0.4034	0.4377
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4702	0.5011	0.5304	0.5583	0.5847	0.6098	0.6336	0.6562	0.6777	0.6981

剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7174	0.7358	0.7532	0.7698	0.7855	0.8005	0.8146	0.8281	0.8409	0.8530
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8645	0.8754	0.8858	0.8957	0.9050	0.9139	0.9223	0.9303	0.9379	0.9452
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9520	0.9585	0.9647	0.9706	0.9761	0.9814	0.9864	0.9912	0.9957	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

5. 土地开发程度修正

公共管理与公共服务用地的土地开发程度修正，参照《表 19 土地开发程度修正表》进行。

（五）公用设施用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表 39 公用设施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，与高速路口、火车站、机场的距离
	指标权重值 (Q)	31.47%
	各片区修正范围统计	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
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，区域内医疗、文化娱乐、教育等住宅配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	24.07%
	各片区修正范围统计	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
环境条件	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)	15.33%
	各片区修正范围统计	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
产业集聚效益	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)	10.40%
	各片区修正	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度

指标标准		判断标准
	范围统计	
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%
	各片区修正范围统计	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值(Q)	9.73%
	各片区修正范围统计	指标权重值(Q)×区片总修正幅度

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40 公用设施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		
GFE01	-1.63%	~	2.33%	GFE19	-2.96%	~	2.62%
GFE02	-1.95%	~	2.01%	GFE20	-2.06%	~	2.29%
GFE03	-1.71%	~	1.70%	GFE21	-2.64%	~	3.05%
GFE04	-1.93%	~	1.78%	GFE22	-3.61%	~	3.18%
GFE05	-2.25%	~	2.50%	GFE23	-2.15%	~	2.10%
GFE06	-1.99%	~	2.46%	GFE24	-1.46%	~	1.53%
GFE07	-1.73%	~	2.26%	GFE25	-1.12%	~	1.58%
GFE08	-2.81%	~	2.44%	GFE26	-2.65%	~	2.31%
GFE09	-3.10%	~	2.48%	GFE27	-1.78%	~	1.69%
GFE10	-2.46%	~	2.99%	GFE28	-2.01%	~	1.76%
GFE11	-1.84%	~	1.63%	GFE29	-1.37%	~	1.73%
GFE12	-3.10%	~	2.99%	GFE30	-3.08%	~	3.03%
GFE13	-1.64%	~	1.51%	GFE31	-3.89%	~	3.25%
GFE14	-2.75%	~	2.35%	GFE32	-4.70%	~	3.84%
GFE15	-1.87%	~	1.76%	GFE33	-2.65%	~	3.47%
GFE16	-1.71%	~	1.84%	GFE34	-3.85%	~	4.59%
GFE17	-2.99%	~	2.72%	GFE35	-4.20%	~	4.39%
GFE18	-2.54%	~	2.98%				

2. 其他个别因素修正

表41 其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地地基承载力	指标说明	地基坚固,不需要做加强处理	地基较稳固,略需处理	承载力一般,需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段,需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地,或属于填埋地,需要对地基做特殊处理
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-3%
宗地形状	指标说明	规则,利于布局	较规则,对布局无不良影响	一般,对布局影响不大	较不规则,较难布局	不规则,难布局
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-3%
宗地大小	指标说明	面积适中,对土地利用极为有利	面积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,对土地利用有一定影响	面积过小,对土地利用产生严重的影响
	修正系数	+3%	+2%	0	-2%	-3%

3. 土地剩余使用年期修正

表42 公用设施用地土地使用年期修正系数表 (土地还原率 r=4.95%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0518	0.1011	0.1482	0.1930	0.2357	0.2763	0.3151	0.3520	0.3872	0.4207
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4527	0.4831	0.5121	0.5398	0.5661	0.5912	0.6151	0.6379	0.6596	0.6803
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7000	0.7187	0.7366	0.7537	0.7699	0.7854	0.8001	0.8142	0.8276	0.8403
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8525	0.8641	0.8751	0.8856	0.8956	0.9052	0.9143	0.9230	0.9312	0.9391
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9466	0.9537	0.9605	0.9670	0.9732	0.9791	0.9847	0.9901	0.9951	1.0000

注: 土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中: r——土地还原率; m——土地使用权法定最高出让年限 50 年;

n——土地剩余使用年期; Y——土地剩余使用年期修正系数。

4. 土地开发程度修正

公用设施用地的土地开发程度修正, 参照《表 19 土地开发程度修正表》进行。

五、其他用地价格参照修正系数

表43 其他用地价格参照修正系数表

用地类型		含义	土地利用现状分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、商店、超市、市场等用地。	零售商业用地(0501)	零售商业用地(090101)	商服用地	1.0	
		指主要用于加油、加气站、充换电站及其附属的小型仓库、车间、办公场地等用地。		公用设施营业网点用地(090105)		2.0	
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地(0502)	批发市场用地(090102)		1.0	
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地(0503)	餐饮用地(090103)		0.6	
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、度假村等用地。	旅馆用地(0504)	旅馆用地(090104)		0.6	修正后地价类型为平均楼面地价，容积率修正采用住宅容积率修正
		服务型公寓。				0.32	
	商务金融用地	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外独立的办公场所；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。	商务金融用地(0505)	商务金融用地(0902)		0.7	
	娱乐用地	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。	娱乐用地(0506)	娱乐用地(090301)		0.7	
其他商服用地	指零售用地、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点。	其他商服用地(0507)	其他商业服务业用地(0904)	0.8			
住宅用地	城镇住宅用地	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，不含配套的商服服务设施等用地。	城镇住宅用地(0701)	二类城镇住宅用地(070102)	住宅用地	1.0	
				三类城镇住宅用地(070103)			
	一类城镇住宅	指配套设施齐全、环境良好，以容积率小于1.0的，三层及以下住	城镇住宅用地	一类城镇住宅		2.0	

用地类型		含义	土地利用现状分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
	用地	宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地等用地。(不含自建房)	(0701)	用地(070101)			
工矿 仓储 用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地(0601)	工业用地(1001)	工业 用地	1.0	
	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场,砖瓦窑等地面生产用地,排土(石)及尾矿堆放地。	采矿用地(0602)	采矿用地(1002)		0.85	
	盐田	指用于生产盐的土地,包括晒盐场所、盐池及附属设施用地	盐田(0603)	盐田(1003)		1.2	
	物流用地	指物流企业及其物资储备、中转的场所用地。	\	物流仓储用地(1101)		1.1	
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地,包括物流仓储设施、配送中心、转运中心。	仓储用地(0604)			1.1	
公共 管理 与 公共 服务 用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	机关团体用地(0801)	机关团体用地(0801)	公共 管理 与 公共 服务 用地	1.0	
	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、出版社等的用地。	新闻出版用地(0802)	\		1.0	
	教育用地	指用于各类教育用地,包括高等院校、中等专业学习、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配建的独立地段的学生生活用地	教育用地(0803)	教育用地(0804)		1.0	
	科研用地	指独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	科研用地(0804)	科研用地(0802)		1.0	
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院社区卫生服务中心等用地;卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检验站等用地;对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地;急救中心、血库等用地。	医疗卫生用地(0805)	医疗卫生用地(0806)		1.0	
	社会福利用地	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。	社会福利用地(0806)	社会福利用地(0807)		0.8	
	文化设施用地	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。	文化设施用地(0807)	文化设施用地(0803)		1.0	

用地类型		含义	土地利用现状分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
	体育用地	指体育场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、游泳场馆、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。	体育用地 (0808)	体育用地 (0805)		1.0	
公用设施用地	公用设施用地	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。	公用设施用地 (0809)	公用设施用地 (13)	公用设施用地	1.0	
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公园与绿地 (0810)	公园绿地 (1401)		0.9	
				防护绿地 (1402)			
广场用地 (1403)							
特殊用地	宗教用地	宗教用地指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教用地 (0904)	宗教用地 (1503)	公共管理与公共服务用地	1.0	
	殡葬用地	殡葬用地指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地 (0905)	殡葬用地 (1506)		1.5	修正后为地面地价，且不作容积率修正
	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建设用地。	监教场所用地 (0903)	监教场所用地 (1505)		1.0	
	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类。	风景名胜设施用地 (0906)	文物古迹用地 (1504)		1.0	
交通运输用地	停车场用地	指用于室内停放车辆（含设有充电桩）的停车库、停车楼等用地（含社会停车库及住宅、商业、办公等用地配建的停车楼、地上和地下停车库，不包括非机动车库）。	交通服务场站用地	城镇住宅用地 (0701)	住宅用地	地上停车场修正系数为0.7；地下一层停车场修正	
		社会停车场用地 (120803)					

用地类型	含义	土地利用现状分类	对应的用地用海分类	修正基准	修正系数	备注
					系数为0.28; 地下二层及以下停车场修正系数为0.14	
铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	铁路用地(1001)	铁路用地(1201)	公用设施用地	0.9	
公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、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。	公路用地(1003)	公路用地(1202)		0.9	
城镇村道路用地	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。	城镇村道路用地(1004)	城镇道路用地(1207)		0.9	
交通服务场站用地	指城镇、村庄范围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、公共停车场(含没有充电桩的停车场)、停车楼、教练场等用地。不包括交通指挥中心、交通队用地。	交通服务场站用地(1005)	交通场站用地(1208)		1.0	
农村道路	指农村范围内, 南方宽度 ≥ 1.0 米、 ≤ 8 米, 北方宽度 ≥ 2.0 米、 ≤ 8 米, 用于村间、田间交通运输, 并在国家公路网络体系之外, 以服务于农村农业生产为主要用途的道路(含机耕道)。	农村道路(1006)	乡村道路用地(0601)		0.8	
管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	管道运输用地(1009)	管道运输用地(1205)		0.8	

备注: (1) 土地利用现状分类参照《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017) 分类; 《用地用海分类》参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(试行) 分类。(2) 该修正系数仅适用于基准地价, 主要是通过修正将商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地扩大到其他用地类型, 增加其他用地类型的基准地价的覆盖面, 修正后为对应其他用地类型的基准地价参考标准; (3) 上述其他用地价格参照修正系数表的用地类型还包括本次基准地价内涵设定下的各用地类型。

六、宗地地价计算公式（建筑面积均为计容建筑面积）

（一）商服用地宗地地价公式

本次南雄市 2023 年国有建设用地（含公共服务用地）基准地价更新项目中，国有商服用地设定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，根据待估宗地的区域因素、容积率、所在楼层、临街状况、交易期日、使用年期、开发程度、其他个别因素和商服客流集聚度等，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定国有商服用地修正公式如下：

1.所临道路不存在商服路线价时，公式为：

（1）应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地

※首层商服用地楼面地价：

首层商服用地楼面地价=（商服区片基准地价±开发程度修正值÷商服设定容积率）×街角地修正系数×（1+商服客流集聚度修正系数）×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

※二层及以上商服用地楼面地价：

某层商服用地楼面地价=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×对应楼层商服建筑面积

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

（2）应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商服用

地)

商服用地单位楼面地价=(商服区片基准地价±开发程度修正值÷商服设定容积率)×商服容积率修正系数×商服期日修正系数×街角地修正系数×(1+商服客流集聚度修正系数)×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

2.所临道路存在路线价时,公式为:

(1)应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地

※首层商服用地楼面地价:

首层商服用地楼面地价=[{(路线价×标准深度内首层建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服区片基准地价×(首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)}÷首层总建筑面积±开发程度修正值÷商服设定容积率}×街角地修正系数×(1+商服客流集聚度修正系数)×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

※二层及以上商服用地楼面地价:

某层商服用地楼面地价=首层商服用地楼面地价×某层楼层修正系数

※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×对应楼层商服建筑面积

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

(2) 应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商服用地）

商服用地单位楼面地价= $\{[(\text{路线价} \times \text{标准深度内首层建筑面积} \times \text{深度修正系数} \times \text{宽深比修正系数} + \text{商服区片基准地价} \times (\text{首层总建筑面积} - \text{标准深度内首层建筑面积})) \div \text{首层总建筑面积}\} \pm \text{开发程度修正值} \div \text{商服设定容积率}\} \times \text{商服容积率修正系数} \times \text{街角地修正系数} \times (1 + \text{商服客流集聚度修正系数}) \times \text{商服期日修正系数} \times (1 + \text{商服区域因素修正系数之和}) \times (1 + \text{商服其他个别因素修正系数之和}) \times \text{土地剩余使用年期修正系数}$

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

(二) 住宅用地宗地地价公式

本次南雄市 2023 年国有建设用地（含公共服务用地）基准地价更新项目中，国有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，根据待估宗地的区域因素、容积率、所在楼层、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定国有住宅用地修正公式如下：

住宅用地宗地平均楼面地价= $(\text{住宅区片基准地价} \pm \text{开发程度修正值} \div \text{住宅设定容积率}) \times \text{住宅容积率修正系数} \times \text{住宅期日修正系数} \times (1 + \text{住宅区域因素修正系数之和}) \times (1 + \text{住宅其他个别因素修正系数之和}) \times \text{土地剩余使用年期修正系数}$

宗地总地价=宗地平均楼面地价×住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=宗地平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

（三）工业用地宗地地价公式

本次南雄市 2023 年国有建设用地（含公共服务用地）基准地价更新项目中，国有工业用地设定价格内涵是地面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的区域因素、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定国有工业用地修正公式如下：

工业用地宗地地面地价=（工业区片基准地价±开发程度修正值）×工业期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地地面地价×工业总土地面积

（四）公共管理与公共服务用地宗地地价公式

本次南雄市 2023 年国有建设用地（含公共服务用地）基准地价更新项目中，国有公共管理与公共服务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，根据待估宗地的区域因素、容积率、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定国有公共管理与公共服务用地修正公式如下：

公共管理与公共服务用地宗地平均楼面地价=（公共管理与公共服务用地区片基准地价±开发程度修正值÷公共管理与公共服务用地设定容积率）×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

（五）公用设施用地宗地地价公式

本次南雄市 2023 年国有建设用地（含公共服务用地）基准地价更新项目中，国有公用设施用地设定价格内涵是地面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的区域因素、交易期日、使用年期、开发程度和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定国有公用设施用地修正公式如下：

公用设施用地宗地地面地价=（公用设施用地区片基准地价±开发程度修正值）×公用设施用地期日修正系数×（1+公用设施用地区域因素修正系数之和）×（1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地地面地价×公用设施用地总土地面积

（六）基于其他用地价格修正的宗地地价计算公式

1.参照商服用地基准地价修正的宗地地价计算公式

（1）商服用地中参照商服用地基准地价进行修正的零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、其他商服用地宗地地价按以下公式计算：

①所临道路不存在路线价时，公式为：

A.应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发宗地

※宗地首层建筑面积单价：

宗地首层建筑面积单价=（商服区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值÷商服设定容积率）×街角地修正系数×商服客流聚集度修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×商服土地剩余使用年期修正

※宗地某层建筑面积单价=宗地首层建筑面积单价×某层商服楼层修正系数

※宗地总地价:

宗地对应楼层总地价=宗地对应楼层建筑面积单价×宗地对应楼层建筑面积

宗地总地价=∑宗地各层总地价

宗地建筑面积单价=宗地总地价÷宗地总建筑面积

B.用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发宗地）

宗地建筑面积单价=(商服区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值÷商服设定容积率)×商服容积率修正系数×商服期日修正系数×街角地修正系数×商服客流聚集度修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

②所临道路存在路线价时，公式为:

A.应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发宗地

※宗地首层建筑面积单价:

宗地首层建筑面积单价={ [路线价×标准深度内首层建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服区片基准地价×(首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)] ÷首层总建筑面积×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值÷商服设定容积率 } ×街角地修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地剩余使用年期修正

※宗地某层建筑面积单价=宗地首层建筑面积单价×某层商服楼层修正系数

※宗地总地价:

宗地对应楼层总地价=宗地对应楼层建筑面积单价×宗地对应楼层建筑面积

宗地总地价=∑宗地各层总地价

宗地建筑面积单价=宗地总地价÷宗地总建筑面积

B.应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发宗地）

宗地建筑面积单价=[{路线价×标准深度内首层建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服区片基准地价×（首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积）}÷首层总建筑面积×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值÷商服设定容积率}×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×商服土地剩余使用年期修正

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

（2）商服用地中参照商服基准地价进行修正的旅馆、商务金融用地宗地地价按以下公式计算：

宗地建筑面积单价=（商服区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值÷商服设定容积率）×住宅容积率修正系数×商服期日修正系数×街角地修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×商服土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

2.参照住宅用地基准地价修正的宗地地价计算公式

（1）住宅用地中参照住宅用地基准地价进行修正的一类城镇住宅宗地地价按以下公式计算：

宗地建筑面积单价=（住宅区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值÷住宅设定容积率）×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×住宅土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

（2）交通运输用地中参照住宅基准地价进行修正的停车场用地宗地地价按以下公式计算：

宗地土地面积单价=（住宅区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值）×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×交通运输用地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积

3.参照工业用地基准地价修正的宗地地价计算公式

工矿仓储用地中参照工业用地基准地价进行修正的采矿用地、盐田、物流用地和仓储用地宗地地价按以下公式计算：

宗地土地面积单价=（工业区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值）×工业期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个别因素修正系数之和）×工业土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地单位地面地价×宗地总土地面积

4.参照公共管理与公共服务用地基准地价修正的宗地地价计算公式

（1）公共管理与公共服务用地中参照公共管理与公共服务用地基准地价进行修正的机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地宗地地价按以下公式计算：

宗地建筑面积单价=（公共管理与公共服务用地区片基准地价×其他用地价格参照系数±开发程度修正值÷公共管理与公共服务用地设定容积率）×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和）×公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

（2）特殊用地中参照公共管理与公共服务用地基准地价进行修正的宗教用地、监教场所用地和风景名胜设施用地宗地地价按以下公式

计算:

宗地建筑面积单价=(公共管理与公共服务用地区片基准地价×其他用地价格参照系数±开发程度修正值÷公共管理与公共服务用地设定容积率)×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×(1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和)×(1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和)×公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

(3)特殊用地中参照公共管理与公共服务用地基准地价进行修正的殡葬用地宗地地价按以下公式计算:

宗地土地面积单价=(公共管理与公共服务用地区片基准地价×其他用地价格参照系数±开发程度修正值)×公共管理与公共服务用地期日修正系数×(1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和)×(1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和)×公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地单位地面地价×宗地总土地面积

5.参照公用设施用地基准地价修正的宗地地价计算公式

公共服务用地中参照公用设施用地基准地价进行修正的公用设施用地、公园与绿地宗地地价按以下公式计算:

宗地土地面积单价=(公用设施用地区片基准地价×其他用地价格参照系数±开发程度修正值)×公用设施用地期日修正系数×(1+公用设施用地区域因素修正系数之和)×(1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和)×公用设施用地土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积