

附件 1

兴宁市 2023 年城镇土地定级与基准地价更新项目成果

一、评估范围

本次兴宁市城镇基准地价更新的工作范围为兴宁市城区范围（以兴田街道、福兴街道、宁新街道为主）及坭陂镇、水口镇、罗浮镇、叶塘镇、罗岗镇、黄陂镇、永和镇、刁坊镇、新陂镇、宁中镇、新圩镇、龙田镇、合水镇、大坪镇、石马镇、径南镇、黄槐镇镇区规划范围，评估总面积约 150.11 平方千米。

二、基准地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期、土地开发程度条件下，分用途的土地使用权价格。具体是指：

商业路线价内涵：估价期日为 2023 年 9 月 30 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为 5 米，标准深度设定为 18

米条件下，商服用地国有土地使用权的区段首层楼面地价。

商服用地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 9 月 30 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地国有土地使用权的区域平均地面地价和楼面地价。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 9 月 30 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地国有土地使用权的区域平均地面地价和楼面地价。

工业用地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 9 月 30 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地国有土地使用权的区域平均地面地价。

公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 9 月 30 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地国有土地使用权的区域平均地面地价和楼面地价。

公用设施用地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 9 月 30 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为

“五通一平”(即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯,宗地红线内场地平整)条件下,公用设施用地国有土地使用权的区域平均地面地价。

具体表现形式分别为:

表 2-1 兴宁市 2023 年城镇基准地价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共 服务用地	公用设施 用地
估价期日	2023 年 9 月 30 日				
土地开发程度	五通一平				
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
价格表现形式	首层楼面地价 楼面地价 地面地价	楼面地价 地面地价	地面地价	楼面地价 地面地价	地面地价
	商业路线价 级别价	级别价	级别价	级别价	级别价

注:①“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯,宗地红线内场地平整。
②商业路线价宗地标准宽度设定为 5 米,宗地标准深度设定为 18 米;
③地面地价=土地总地价/土地总面积,楼面地价=土地总地价/计容总建筑面积;
④采用基准地价系数修正法进行宗地评估时,商业路线价应选用首层楼面地价,商服用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地应选用楼面地价,工业用地和公用设施用地应选用地面地价。

表 2-2 公共服务用地基准地价评估类型划分

评估类型划分	土地利用现状用途分类	备注
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、社会福利用地、文化设施用地、体育用地	对应《用地用海分类》中,08 公共管理与公共服务用地
公用设施用地	公园与绿地、公用设施用地	对应《用地用海分类》中,13 公用设施用地和 14 绿地与开敞空间用地

注:《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资发〔2023〕234 号),简称《用地用海分类》。

三、兴宁市各用途级别基准地价

表 3-1 兴宁市 2023 年城区城镇基准地价结果表

土地用途 级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公共管理与公共服务用地			公用设施用地	
	楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		地面地价		楼面地价	地面地价		地面地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I级	1350	2700	180.00	1110	2220	148.00	430	28.67	330	660	44.00	490	32.67
II级	980	1960	130.67	810	1620	108.00	330	22.00	220	440	29.33	340	22.67
III级	735	1470	98.00	600	1200	80.00	220	14.67	155	310	20.67	225	15.00
IV级	510	1020	68.00	445	890	59.33	180	12.00	120	240	16.00	180	12.00
V级	350	700	46.67	320	640	42.67	/	/	/	/	/	/	/

注：① 商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地设定容积率为 2.0；工业用地、公用设施用地设定容积率为 1.0；
 ② 采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地应选用楼面地价，工业用地、公用设施用地应选用地面地价，下同。

表 3-2 兴宁市 2023 年各镇商服用地基准地价结果表

级别 镇名	Ⅰ级			Ⅱ级			Ⅲ级		
	楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩
坭陂镇	600	1200	80.00	420	840	56.00	300	600	40.00
水口镇	600	1200	80.00	420	840	56.00	300	600	40.00
罗浮镇	510	1020	68.00	350	700	46.67	260	520	34.67
叶塘镇	510	1020	68.00	350	700	46.67	260	520	34.67
罗岗镇	510	1020	68.00	350	700	46.67	260	520	34.67
黄陂镇	510	1020	68.00	350	700	46.67	260	520	34.67
永和镇	510	1020	68.00	350	700	46.67	260	520	34.67
刁坊镇	400	800	53.33	350	700	46.67	260	520	34.67
新陂镇	400	800	53.33	350	700	46.67	260	520	34.67
宁中镇	400	800	53.33	260	520	34.67	/	/	/
新圩镇	400	800	53.33	260	520	34.67	/	/	/
龙田镇	400	800	53.33	260	520	34.67	/	/	/
合水镇	400	800	53.33	260	520	34.67	/	/	/
大坪镇	400	800	53.33	260	520	34.67	/	/	/
石马镇	400	800	53.33	260	520	34.67	/	/	/
径南镇	370	740	49.33	225	450	30.00	/	/	/
黄槐镇	370	740	49.33	225	450	30.00	/	/	/

表 3-3 兴宁市 2023 年各镇住宅用地基准地价结果表

镇名	级别	Ⅰ级			Ⅱ级			Ⅲ级		
		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价	
		元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩
坭陂镇		510	1020	68.00	410	820	54.67	290	580	38.67
水口镇		510	1020	68.00	410	820	54.67	290	580	38.67
罗浮镇		445	890	59.33	320	640	42.67	250	500	33.33
叶塘镇		445	890	59.33	320	640	42.67	250	500	33.33
罗岗镇		445	890	59.33	320	640	42.67	250	500	33.33
黄陂镇		445	890	59.33	320	640	42.67	250	500	33.33
永和镇		445	890	59.33	320	640	42.67	250	500	33.33
刁坊镇		370	740	49.33	320	640	42.67	220	440	29.33
新陂镇		370	740	49.33	320	640	42.67	220	440	29.33
宁中镇		370	740	49.33	220	440	29.33	/	/	/
新圩镇		370	740	49.33	220	440	29.33	/	/	/
龙田镇		370	740	49.33	220	440	29.33	/	/	/
合水镇		370	740	49.33	220	440	29.33	/	/	/
大坪镇		370	740	49.33	220	440	29.33	/	/	/
石马镇		370	740	49.33	220	440	29.33	/	/	/
径南镇		320	640	42.67	220	440	29.33	/	/	/
黄槐镇		320	640	42.67	220	440	29.33	/	/	/

表 3-4 兴宁市 2023 年各镇工业用地基准地价结果表

镇名 \ 级别	Ⅰ级		Ⅱ级		Ⅲ级	
	地面地价		地面地价		地面地价	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
坭陂镇	220	14.67	180	12.00	155	10.33
水口镇	220	14.67	180	12.00	155	10.33
罗浮镇	220	14.67	180	12.00	155	10.33
叶塘镇	220	14.67	180	12.00	155	10.33
罗岗镇	220	14.67	180	12.00	155	10.33
黄陂镇	220	14.67	180	12.00	155	10.33
永和镇	220	14.67	180	12.00	155	10.33
刁坊镇	220	14.67	180	12.00	155	10.33
新陂镇	220	14.67	180	12.00	155	10.33
宁中镇	210	14.00	155	10.33	/	/
新圩镇	210	14.00	155	10.33	/	/
龙田镇	210	14.00	155	10.33	/	/
合水镇	210	14.00	155	10.33	/	/
大坪镇	210	14.00	155	10.33	/	/
石马镇	210	14.00	155	10.33	/	/
径南镇	210	14.00	155	10.33	/	/
黄槐镇	210	14.00	155	10.33	/	/

表 3-5 兴宁市 2023 年各镇公共管理与公共服务用地基准地价结果表

镇名	级别	Ⅰ级			Ⅱ级			Ⅲ级		
		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价	
		元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩
坭陂镇		190	380	25.33	155	310	20.67	100	200	13.33
水口镇		190	380	25.33	155	310	20.67	100	200	13.33
罗浮镇		190	380	25.33	155	310	20.67	100	200	13.33
叶塘镇		190	380	25.33	155	310	20.67	100	200	13.33
罗岗镇		190	380	25.33	155	310	20.67	100	200	13.33
黄陂镇		190	380	25.33	120	240	16.00	100	200	13.33
永和镇		190	380	25.33	120	240	16.00	100	200	13.33
刁坊镇		155	310	20.67	120	240	16.00	100	200	13.33
新陂镇		155	310	20.67	120	240	16.00	100	200	13.33
宁中镇		155	310	20.67	100	200	13.33	/	/	/
新圩镇		155	310	20.67	90	180	12.00	/	/	/
龙田镇		155	310	20.67	90	180	12.00	/	/	/
合水镇		155	310	20.67	90	180	12.00	/	/	/
大坪镇		155	310	20.67	90	180	12.00	/	/	/
石马镇		155	310	20.67	90	180	12.00	/	/	/
径南镇		155	310	20.67	90	180	12.00	/	/	/
黄槐镇		155	310	20.67	90	180	12.00	/	/	/

表 3-6 兴宁市 2023 年各镇公用设施用地基准地价结果表

镇名 \ 级别	Ⅰ级		Ⅱ级		Ⅲ级	
	地面地价		地面地价		地面地价	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
坭陂镇	300	20.00	250	16.67	160	10.67
水口镇	300	20.00	250	16.67	160	10.67
罗浮镇	300	20.00	225	15.00	160	10.67
叶塘镇	300	20.00	225	15.00	160	10.67
罗岗镇	300	20.00	200	13.33	160	10.67
黄陂镇	265	17.67	200	13.33	150	10.00
永和镇	265	17.67	200	13.33	150	10.00
刁坊镇	255	17.00	200	13.33	150	10.00
新陂镇	255	17.00	200	13.33	150	10.00
宁中镇	255	17.00	150	10.00	/	/
新圩镇	255	17.00	150	10.00	/	/
龙田镇	255	17.00	150	10.00	/	/
合水镇	255	17.00	150	10.00	/	/
大坪镇	255	17.00	150	10.00	/	/
石马镇	255	17.00	150	10.00	/	/
径南镇	255	17.00	150	10.00	/	/
黄槐镇	255	17.00	150	10.00	/	/

四、兴宁市各用途土地级别范围

表 4-1 兴宁市城区土地定级结果表

单位：平方公里

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
商服用地	I级	官汕二路——官汕三路——官汕四路——鸿源路——规划路——东风东路——东沟南路——和山河——人民大道——兴宁大道——义尚围街——沿江东路——东沿江南路——宁江	5.14	9.07%
	II级	东沿江北路——宁江北路北侧规划路——老铁路街——兴田二路——新盛路——新兴一路——东沟路——官汕四路——文峰一路——大岭路东侧规划路——文峰三路——人民大道——文峰二路——兴宁大道东侧规划路——兴宁大道——南环大道——园前中路规划路——兴将路北侧规划路——Y578——人民大道西——兴将路——永泰路西侧规划路——西沿江中路西侧规划路——宁江（I级范围除外）	10.59	18.70%
	III级	①西沿江北路西侧规划路——X017——人民大道西北侧规划路——五里路——城南大道——爱民路——南环大道——铁路西侧——兴宁大道——宁江（I、II级范围除外） ②东环大道——文峰四路——文峰五路——人民大道——文峰四路——官汕四路——G205 辅路——评估范围界线——宁江（I、II级范围除外）	15.76	27.83%
	IV级	①东环大道——文峰五路——S226——G205——官汕四路——评估范围界线——G205 辅路——文峰一路——文峰二路（I、II、III级范围除外） ②南环大道——科教三路东侧规划路——五里路——城南大道——评估范围界线——人民大道北侧规划路——官汕一路西侧规划路——兴业路西侧规划路——西沿江北路规划路——宁江（I、II、III级范围除外）	12.74	22.50%
	V级	评估范围内其他区域（I、II、III、IV级范围除外）	12.40	21.90%
	合计		56.63	100%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
住宅用地	I级	官汕二路——官汕三路——官汕四路——文峰一路——兴宁大道——兴将路——兴南大道——兴南大桥——宁江——兴宁大桥——永泰路——永泰路北侧规划路——宁江	8.46	14.94%
	II级	东沿江北路——纺织路北侧规划路——老铁路街——评估范围界线——G205辅路——官汕四路——文峰三路——东环大道——兴宁大道——南环大道——园前中路——兴南大道西侧规划路——X976——兴将路——永泰路西侧规划路——宁江（I级范围除外）	12.64	22.32%
	III级	①官汕一路——X017——人民大道西北侧规划路——五里路——城南大道——南环大道——铁路南侧——评估范围界线（I、II级范围除外） ②G205辅路——官汕四路——文峰三路——东环大道——文峰四路——锦绣大道东侧规划路——文峰五路——人民大道——文峰四路（I、II级范围除外）	9.84	17.38%
	IV级	①南环大道——五里路——城南大道——评估范围界线——人民大道北侧规划路——官汕一路北侧规划路——宁江（I、II、III级范围除外） ②东环大道——文峰四路——锦绣大道东侧规划路——文峰五路——人民大道——文峰四路——G205辅路东侧规划路——评估范围界线——官汕四路——G205南侧规划路——锦绣大道东侧规划路——文峰五路（I、II、III级范围除外）	12.54	22.14%
	V级	评估范围内其他区域（I、II、III、IV级范围除外）	13.15	23.22%
	合计		56.63	100%
工业用地	I级	兴华路——兴田一路——官汕三路——鸿源路——东风东路北侧规划路——东沟南路——和山河——人民大道中——宁江	4.03	7.12%
	II级	G205辅路——官汕四路——文峰二路——东环大道——兴宁大道——铁路南侧——园前西路——兴将路——永泰路西侧规划路——官汕一路北侧规划路——宁江——评估范围界线（I级范围除外）	18.48	32.63%
	III级	①G205辅路——评估范围界线——官汕四路——锦绣大道东侧规划路——文峰五路——东环大道——文峰二路（I、II级范围除外） ②南环大道——五里路西侧规划路——人民大道北侧规划路——福兴大道北侧规划路——官汕一路北侧规划路——宁江（I、II级范围除外）	16.88	29.81%
	IV级	评估范围内其他区域（I、II、III级范围除外）	17.24	30.44%
	合计		56.63	100%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
公共管理与公共服务用地	I级	官汕二路——官汕三路——官汕四路——文峰一路——兴宁大道西侧规划路——兴南大道西侧规划路——宁江——沿江西路——兴福路西侧规划路——人民大道——永泰路——永泰路北侧规划路——宁江	7.18	12.68%
	II级	①西沿江中路西侧规划路——兴将路——X976——Y578——园前中路——铁路——兴宁大道——东环大道——宁江（I级范围除外） ②东环大道——文峰二路——锦绣大道东侧规划路——文峰三路——官汕四路——G205辅路——评估范围界线——老铁路街——官汕二路北侧规划路——东沿江北路——宁江（I级范围除外）	13.25	23.40%
	III级	福兴大道北侧规划路——人民大道北侧规划路——城南大道——爱民路——南环大道——铁路南侧——评估范围界线——文峰四路——锦绣大道东侧规划路——文峰五路——人民大道——文峰四路——官汕四路北侧规划路——评估范围界线（I、II级范围除外）	13.55	23.93%
	IV级	评估范围内其他区域（I、II、III级范围除外）	22.65	39.99%
	合计		56.63	100%
公用设施用地	I级	东沿江中路——兴华路——兴田一路——官汕三路——官汕四路——鸿源路——东风东路北侧规划路——东沟南路——和山河——人民大道——宁江	4.03	7.12%
	II级	宁江——官汕一路北侧规划路——X017——人民大道——兴将路西侧规划路——南环大道——铁路南侧——兴宁大道——东环大道——文峰二路——官汕四路——G205辅路——评估范围界线（I级范围除外）	19.99	35.30%
	III级	①G205辅路——官汕四路——文峰二路——东环大道——文峰五路——锦绣大道东侧规划路——S226东侧规划路——G205——官汕四路——X016（I、II级范围除外） ②兴将路西侧规划路——南环大道——科教三路东侧规划路——五里路西侧规划路——人民大道北侧规划路——福兴大道北侧规划路——官汕一路北侧规划路——兴叶路——评估范围界线（I、II级范围除外）	15.93	28.13%
	IV级	评估范围内其他区域（I、II、III级范围除外）	16.68	29.45%
	合计		56.63	100%

注：表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照对应用途级别基准地价图，以基准地价图图形界线确定级别范围；表中个别数据不闭合的情况是由四舍五入所致。

表 4-2 兴宁市乡镇各用途土地定级结果表

单位：平方公里

区域	级别	级别范围	面积	占比
坭陂镇	I级	向阳路——鹏智路——怡兴路——河唇街——陂坊西路——陂坊东路所包含区域	0.25	1.33%
	II级	Y459——万缘桥——Y468——万缘街两侧规划路——Y388东侧规划路所包含区域	2.13	11.32%
	III级	基准地价评估范围内其他区域（I、II级除外）	16.43	87.35%
	合计		18.81	100%
黄陂镇	I级	龙丰街——府前街——上河唇街——下河唇街——振兴路——龙安街所包含区域	0.10	1.22%
	II级	Y524——龙安街两侧规划路——S225两侧区域——Y524所包含区域	0.42	5.12%
	III级	基准地价评估范围内其他区域（I、II级除外）	7.68	93.66%
	合计		8.20	100%
罗浮镇	I级	罗新路——农民街——司城路——站前路——福兴街东侧规划路——学前街——S226所包含区域	0.19	2.40%
	II级	S226两侧规划路——农民街南侧规划路——Y113两侧规划路——司城路北侧规划路所包含区域	1.28	16.18%
	III级	基准地价评估范围内其他区域（I、II级除外）	6.44	81.42%
	合计		7.91	100%
罗岗镇	I级	万丰街——府前街——农民街西侧——塘兴街所包含区域	0.15	1.91%
	II级	农民街两侧规划路——Y121西侧规划路——岗浮路北侧规划路——万丰街北侧所包含区域	0.81	11.05%
	III级	基准地价评估范围内其他区域（I、II级除外）	6.38	87.04%
	合计		7.34	100%
刁坊镇	I级	刁兴街——兴将路——源志中街——正街——后街所包含区域	0.04	2.00%
	II级	兴将路——Y958西侧规划路——刁兴街西侧规划路——源志中街西侧规划路——后街——刁坊中心幼儿园西侧区域	0.22	8.80%
	III级	基准地价评估范围内其他区域（I、II级除外）	2.23	89.20%
	合计		2.49	100%

区域	级别	级别范围	面积	占比
水口镇	I级	梅江——兴华路——X012两侧规划路——梅江所包含区域	0.66	3.32%
	II级	①兴华路南侧规划路——G355两侧规划路所包含区域 ②S255两侧区域	1.56	57.68%
	III级	基准地价评估范围内其他区域（I、II级除外）	7.87	39.00%
	合计		10.09	100%
新陂镇	I级	十五米大街——上街——农民街——环圩路——S226所包含区域	0.09	3.60%
	II级	G206两侧——新陂中学周边区域——兴叶路两侧规划路——新陂镇人民政府北侧规划路——环圩路南侧规划路所包含区域	0.43	17.20%
	III级	基准地价评估范围内其他区域（I、II级除外）	1.98	79.20%
	合计		2.50	100%
叶塘镇	I级	S226——东环路——市场西街——叶塘镇人民政府南侧规划路——塘南街南侧规划路——塘南街所包含区域	0.26	1.95%
	II级	东环路——S226——塘南街——西环路——东环路两侧规划路——叶塘安置区周边区域	6.92	51.95%
	III级	基准地价评估范围内其他区域（I、II级除外）	6.14	46.10%
	合计		13.32	100%
永和镇	I级	府前路——Y555——工业园路所包含区域	0.21	4.98%
	II级	府前路西侧规划路——永和镇人民政府北侧规划路——工业园路——Y555——G205两侧区域	0.50	11.31%
	III级	基准地价评估范围内其他区域（I、II级除外）	3.70	83.71%
	合计		4.41	100%
大坪镇	I级	进城大道——S226——农民街——上新街——老街——府前路——大坪镇政府周边——大坪中学周边区域	0.31	28.85%
	II级	基准地价评估范围内其他区域（除I级范围）	0.74	71.15%
	合计		1.05	100%
合水镇	I级	合水中学周边区域——合水一街两侧——Y548——合水镇政府周边区域	0.47	8.01%
	II级	基准地价评估范围内其他区域（除I级范围）	5.40	91.99%
	合计		5.87	100%

区域	级别	级别范围	面积	占比
黄槐镇	I级	农民街——河流——黄槐镇人民政府西侧规划路——中学路北侧规划路——S225	0.16	8.08%
	II级	基准地价评估范围内其他区域（除I级范围）	1.82	91.92%
	合计		1.98	100%
径南镇	I级	迎宾路——G205——府前街所包含区域	0.04	2.00%
	II级	基准地价评估范围内其他区域（除I级范围）	1.47	98.00%
	合计		1.51	100%
龙田镇	I级	金龙街——X016——希望路——兴田路——下街所包含区域	0.23	10.95%
	II级	基准地价评估范围内其他区域（除I级范围）	1.79	89.05%
	合计		2.02	100%
宁中镇	I级	文峦街——玉光路——峦中路——机场路北侧规划路所包含范围	0.13	10.57%
	II级	基准地价评估范围内其他区域（除I级范围）	1.10	89.43%
	合计		1.23	100%
石马镇	I级	仙马路——府前路南侧规划路——石马街——何肇陵中学周边区域——新大街——石马街所包含区域	0.23	6.71%
	II级	基准地价评估范围内其他区域（除I级范围）	3.06	93.29%
	合计		3.29	100%
新圩镇	I级	友谊路两侧区域——新蓝路——学前二路——广场路所包含区域	0.32	21.92%
	II级	基准地价评估范围内其他区域（除I级范围）	1.14	78.08%
	合计		1.46	100%

注：表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照相应用地类型基准地价图，以基准地价图图形界线确定级别范围，若出现文字描述与基准地价图不一致情况，以基准地价图为准。

五、商业路线价

表 5-1 兴宁市 2023 年商业路线价表

单位：元/平方米

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面价
1	团结路	兴田一路	兴佛一路	9100
2	兴田一路	官汕二路	曾学路	9050
3	兴东路	兴佛一路	怡兴路	8236
4	环城北横路	环城北路	团结路	7926
5	环城东路	团结路	石光街	7451
6	曙光南路	贵华路	人民大道	7250
7	曙光中路	教育路	贵华路	7135
8	曙光北路	东风东路	教育路	6872
9	教育路	陈井岗路	迎宾大道	6422
10	官汕三路	兴田一路	兴佛一路	6355
11	振兴路	青眼塘路	兴佛一路	6320
12	新兴二路	兴中二街	机场路	6237
13	青眼塘一街	官汕三路	青眼塘路	6163
14	青眼塘二街	官汕三路	茶都路	6010
15	新兴四路	兴田二路	兴中二街	5952
16	官汕二路	宁江大桥	兴田一路	5933
17	机场路（二）	东灌沟	官汕三路	5815
18	环城北路	兴佛一路	兴田一路	5782
19	永泰路	西河桥	人民大道	5674
20	新兴三路	兴中二街	机场路	5594
21	迎宾大道	和平路	人民大道	5581
22	和平路	曙光北路	兴东路	5528
23	兴田二路	北环大道	官汕二路	5503
24	兴新一路	兴田一路	环城北路	5409
25	团结路南	团结路	石光街	5285
26	兴华路	上华桥	兴田一路	5246
27	东岳官北街	新兴四路	官汕三路	5184
28	高华路	东沿江北路	兴华路	5160
29	兴江街（二）	兴田一路	青眼塘路	5110

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面价
30	东风中路	兴东路	鸿源路	5076
31	人民大道（二）	兴宁大桥	文峰一路	5057
32	新兴一路	新盛路	机场路	5049
33	怡苑路	怡兴路	人民大道	5005
34	盐铺街	上华街	西门街	4947
35	司前街	中山西路	环城南路	4929
36	官汕一路	县道 017	宁江大桥	4878
37	贵华路	迎宾大道	陈井岗路	4875
38	中山东路	环城东路	兴东路	4830
39	兴南大道北	环城南路	人民大道	4766
40	南门坛路	兴南大道北	迎宾大道	4750
41	兴佛一路	官汕四路	环城北路	4692
42	东风东路	鸿源路	官汕四路	4670
43	宁江路	官汕二路	高华路	4665
44	怡兴路	城南路	迎宾大道	4563
45	兴佛一街	兴佛一路	东城路	4534
46	兴宁大道	人民大道	锦绣大道	4531
47	曾学路	兴田一路	石光街	4527
48	兴江街（一）	宁江路	兴田一路	4504
49	中山西路（一）	司前街	环城东路	4459
50	鸿源路	官汕四路	东风东路	4445
51	青眼塘路	兴田一路	青眼塘二街	4410
52	东城路	官汕四路	兴东路	4395
53	永兴巷	实验学校东边路	兴田二路	4360
54	和山河东路	东沟南路	人民大道中	4347
55	兴南大道	人民大道	锦绣大道	4286
56	和山河西路	东沟南路	人民大道中	4261
57	榕堤路	机场路	兴佛二路	4191
58	东风西路	环城东路	兴东路	4185
59	官汕四路（一）	兴佛一路	东风东路	4099
60	人民大道（一）	福兴大道	兴宁大桥	4066
61	南坛西路	东沿江南路	兴南大道	4034
62	城南路	环城南路	南门坛路	4033

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面价
63	上华街	宝华路	东沿江中路	3968
64	高铺街	兴华路	上华街	3922
65	台兴街	迎宾大道	曙光北路	3897
66	明珠商贸城横街	老铁路街	兴田二路	3870
67	城北一路	老铁路街	兴田二路	3861
68	丽园二路	永兴路	兴南大道	3814
69	陈井岗东路	体育路	和山河西路	3782
70	南民路	新南一街	迎宾大道	3762
71	人民大道（三）	文峰一路	文峰四路	3727
72	明珠商贸城纵街	城北一路	官汕二路	3713
73	西沿江南路	永泰路	兴宁大桥	3615
74	东沿江南路	西河桥	人民大道	3567
75	侨港街	官汕二路	公园路	3539
76	机场路（一）	北环大道	东灌沟	3484
77	中山西路（二）	曾学路	司前街	3452
78	丽园路	泰宁路	兴南大道	3442
79	东沿江中路	上华桥	西河桥	3440
80	老铁路街	城北二路	官汕二路	3418
81	公园路	宁江路	兴田一路	3369
82	兴福路	人民大道西	兴刁路	3293
83	宁江北路	侨苑幼儿园	官汕二路	3272
84	文峰一路	东沟南路	人民大道	3247
85	实验学校东边路	书香门第小区	城北二路	3188
86	纺织路	汉芬小学	官汕二路	3167
87	沿江东路	海燕大桥	兴南大道	3134
88	文峰四路	官汕四路	人民大道	3061
89	官汕四路（二）	东风东路	文峰四路	2988
90	沿江西路	兴刁路	海燕大桥	2966

注：① 待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 18 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于 18 米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准；

② 临多条商业路线价的待估宗地，应选用待估宗地开口所在路线的路线价，开口多个或未明确的按照熟高原则，即多条路线中的最高路线价进行计算。

六、各用途基准地价修正体系

6.1 商服用地基准地价修正体系

兴宁市商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正、楼层修正、剩余使用年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正及其他用地类型修正等。

6.1.1 计算公式

待开发项目：

$$P_{开} = P_{楼} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \times K_t \pm D$$

已建成项目：

$$P_{建} = P_{楼} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \times K_t \pm D$$

式中：

$P_{开}$ —— 待开发项目宗地平均楼面地价

$P_{建}$ —— 已建成项目第 n 层楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在级别的楼面地价

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_v —— 容积率修正系数

K_{lx} —— 楼层修正系数

K_y —— 剩余使用年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_l —— 临路条件修正系数

K_j —— 临街类型修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

K_t —— 用地类型修正系数

D —— 土地开发程度修正值

6.1.2 修正体系

6.1.2.1 区域因素修正

区域因素包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、人口状况、城镇规划。

城区修正系数如下：

表6-1 城区商服用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0638	0.0319	0	-0.0272	-0.0544
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0386	0.0193	0	-0.0165	-0.0329
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0321	0.0160	0	-0.0137	-0.0274
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0240	0.0120	0	-0.0103	-0.0205
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0065	-0.0130

表6-2 城区商服用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0597	0.0298	0	-0.0236	-0.0472
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0361	0.0180	0	-0.0143	-0.0285
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0300	0.0150	0	-0.0119	-0.0237
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0225	0.0112	0	-0.0089	-0.0178
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0142	0.0071	0	-0.0056	-0.0112

表6-3 城区商服用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0525	0.0262	0	-0.0186	-0.0372
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0317	0.0159	0	-0.0112	-0.0225
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0264	0.0132	0	-0.0093	-0.0187
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0198	0.0099	0	-0.0070	-0.0140
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0125	0.0062	0	-0.0044	-0.0088

表6-4 城区商服用地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0417	0.0209	0	-0.0148	-0.0297
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0252	0.0126	0	-0.0090	-0.0179
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0210	0.0105	0	-0.0075	-0.0149
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0157	0.0079	0	-0.0056	-0.0112
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0099	0.0050	0	-0.0035	-0.0071

表6-5 城区商服用地区域因素修正系数表（五级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0321	0.0161	0	-0.0098	-0.0197
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0194	0.0097	0	-0.0060	-0.0119
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0161	0.0081	0	-0.0049	-0.0099
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0121	0.0060	0	-0.0037	-0.0074
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0076	0.0038	0	-0.0023	-0.0047

兴宁市各镇（除兴田街道、福兴街道、宁新街道）商服用地
区域因素修正系数如下：

表6-6 乡镇商服用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0453	0.0226	0	-0.0174	-0.0348
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0274	0.0137	0	-0.0105	-0.0210
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0228	0.0114	0	-0.0087	-0.0175
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0171	0.0085	0	-0.0065	-0.0131
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0108	0.0054	0	-0.0041	-0.0083

表6-7 乡镇商服用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0402	0.0201	0	-0.0126	-0.0252
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站较近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0243	0.0121	0	-0.0076	-0.0152
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0063	-0.0127
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0151	0.0076	0	-0.0047	-0.0095
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0096	0.0048	0	-0.0030	-0.0060

表6-8 乡镇商服用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0342	0.0171	0	-0.0097	-0.0195
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0207	0.0103	0	-0.0059	-0.0118
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0172	0.0086	0	-0.0049	-0.0098
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0129	0.0064	0	-0.0037	-0.0073
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0081	0.0041	0	-0.0023	-0.0046

6.1.2.2 容积率与楼层修正

（1）容积率修正

表 6-9 商服用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2311	1.1964	1.1656	1.1380	1.1129	1.0901	1.0692	1.0500	1.0321
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0155	1.0000	0.9888	0.9783	0.9684	0.9589	0.9500	0.9414	0.9333
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9255	0.9181	0.9110	0.9041	0.8975	0.8912	0.8851	0.8792	0.8735
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8681	0.8628	0.8576	0.8526	0.8478	0.8431	0.8386	0.8341	0.8298
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正系数	0.8257	0.8216	0.8176	0.8138	0.8100	0.7924	0.7767	0.7625	0.7497

注：① 本表适用于待开发商业服务业用地项目宜采用楼面地价测算宗地价格；

② 当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数可根据公式计算求出。当容积率小于 2 时，修正系数=（2/容积率）^{0.3}；当容积率大于或等于 2 时，修正系数=（2/容积率）^{0.23}；

③ 待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所占的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地（所占的）建筑面积；

④ 待估价宗地为商住用地等情况时，若规划的土地利用条件中商服用地分摊的建筑面积分摊的面积较少（≤15%）且主导使用性质为商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地等）和 B9 其它服务设施用地时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积较少（≤15%）且主导使用性质非商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地等）和 B9 其它服务设施用地时，容积率修正系数应按综合容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积占比较大（>15%）时，容积率修正系数应按综合容积率选用。

（2）楼层修正系数

表 6-10 商服用地楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.3015	0.8987	0.6594	0.5869	0.5535

注：① 本表适用于已建成项目或已有详细规划指标且有商业楼层分布依据的零售商业、批发市场用地待开发项目宜采用楼面地价测算宗地价格；

② 修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。

6.1.2.3 年期修正

使用按照土地还原率为 6.46%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

- K_y —— 使用年期修正系数
 ml —— 实际使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 6-11 商服用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0661	0.1282	0.1865	0.2412	0.2927	0.3410	0.3864	0.4290	0.4691	0.5067
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5420	0.5752	0.6064	0.6357	0.6632	0.6890	0.7133	0.7361	0.7575	0.7776
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7965	0.8143	0.8310	0.8466	0.8613	0.8751	0.8881	0.9003	0.9118	0.9225
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9326	0.9421	0.9510	0.9594	0.9673	0.9747	0.9816	0.9881	0.9942	1.0000

注：① 在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；
 ② 表中为商服用地还原率取 6.46% 条件下的年期修正系数。

6.1.2.4 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 6-12 临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临混合型主干道	临生活型主干道	临交通型主干道
修正系数	1.20	1.10	1.08	1.05
临路条件	临生活型次干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.00	0.90	0.85	0.80

注：在进行宗地评估时，应根据待估宗地实际临路条件情况进行选择，若同时临多条道路，则选择道路级别高的修正系数进行修正。

(2) 临街类型修正

表 6-13 临街类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1.00	1.10	1.15

(3) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为: $K_g = \prod K_{gi}$

表 6-14 商服用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积	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影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地形状	形状规则, 对土地利用合理	形状较规则, 土地利用较为合理	形状一般, 土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用不合理	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
地形地质	地形地质好	地形地质较好	地形地质适宜	地形地质较差	地形地质差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

6.1.2.5 土地开发程度修正

兴宁市商服用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定土地开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 6-15 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发项目	通路	通电	通上水	通下水
开发费	40~70	20~35	15~25	10~25
开发项目	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10~20	10~30	35~65	140~270

- 注：① 通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；
- ② 场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、找平；
- ③ 本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

6.2 商业路线价修正体系

兴宁市商业路线价修正体系包括：楼层修正、剩余使用年期修正、期日修正、临街深度修正、临街宽度修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

6.2.1 计算公式

$$P_{\text{宗}} = u \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_s \times K_k \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{\text{宗}}$ —— 待估宗地第 n 层楼面地价

u —— 待估宗地所属路线段的路线价（首层楼面地价）

K_{lx} —— 楼层修正系数

K_y —— 使用年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_s —— 临街深度修正系数

K_k —— 临街宽度修正系数

K_j —— 临街类型修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

6.2.2 修正体系

商业路线价对应的修正体系中，剩余使用年期修正、期日修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等，与 6.1 商服用地基准地价修正体系相同。商业路线价特有的修正体系部分如下：

(1) 楼层修正

表 6-16 商业路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1.0000	0.2721	0.2299	0.1804	0.1431

注：① 本表适用于已建成项目采用商业路线价首层楼面地价测算宗地价格；

② 修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。

(2) 临街深度修正

表 6-17 临街深度修正系数表

深度（米）	$v \leq 2$	$2 < v \leq 4$	$4 < v \leq 6$	$6 < v \leq 8$	$8 < v \leq 10$	$10 < v \leq 12$
修正系数	1.60	1.55	1.48	1.40	1.30	1.18
深度（米）	$12 < v \leq 14$	$14 < v \leq 16$	$16 < v \leq 18$	/	/	/
修正系数	1.10	1.05	1.00	/	/	/

注：① 待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 18 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准，临街深度大于 18 米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准；

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。

(3) 临街宽度修正

表 6-18 临街宽度修正系数表

临街宽度（米）	$k \leq 2$	$2 < k \leq 4$	$4 < k \leq 6$	$6 < k \leq 9$	$9 < k \leq 12$	$k > 12$
修正系数（ K_k ）	0.85	0.94	1.00	1.02	1.05	1.08

6.3 住宅用地基准地价修正体系

兴宁市住宅用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、楼层分配系数修正、剩余使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正等。

6.3.1 计算公式

$$P_{开} = P_{楼} \times K_t \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times [K_{lf}] \times K_v \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{开}$	——	待估宗地平均楼面地价
$P_{楼}$	——	待估宗地所在级别的楼面地价
K_t	——	用地类型修正系数
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_{lf}	——	楼层分配系数，为可选项
K_v	——	容积率修正系数
K_y	——	剩余使用年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

6.3.2 修正体系

6.3.2.1 区域因素修正

区域因素包括基本设施状况、交通条件、环境条件、繁华程度、人口状况、城镇规划。城区修正系数如下：

表 6-19 城区住宅用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、医院等生活设施较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0501	0.0250	0	-0.0219	-0.0438
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远,交通不方便
修正系数	0.0404	0.0202	0	-0.0177	-0.0353
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0308	0.0154	0	-0.0135	-0.0270
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0253	0.0127	0	-0.0111	-0.0222
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0128	0.0064	0	-0.0056	-0.0112
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0114	0.0057	0	-0.0050	-0.0100

表 6-20 城区住宅用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、医院等生活设施配套不完备
修正系数	0.0444	0.0222	0	-0.0188	-0.0376
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远,交通不方便
修正系数	0.0358	0.0179	0	-0.0151	-0.0303
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0274	0.0137	0	-0.0116	-0.0231
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0225	0.0112	0	-0.0095	-0.0190
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0113	0.0057	0	-0.0048	-0.0096
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0101	0.0051	0	-0.0043	-0.0086

表 6-21 城区住宅用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0391	0.0195	0	-0.0152	-0.0305
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远,交通不方便
修正系数	0.0315	0.0157	0	-0.0123	-0.0246
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0240	0.0120	0	-0.0094	-0.0188
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0198	0.0099	0	-0.0077	-0.0154
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0100	0.0050	0	-0.0039	-0.0078
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0089	0.0045	0	-0.0035	-0.0070

表 6-22 城区住宅用地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0320	0.0160	0	-0.0129	-0.0257
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远,交通不方便
修正系数	0.0258	0.0129	0	-0.0104	-0.0207
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0197	0.0099	0	-0.0079	-0.0158
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0162	0.0081	0	-0.0065	-0.0130
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0082	0.0041	0	-0.0033	-0.0066
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0073	0.0037	0	-0.0029	-0.0059

表 6-23 城区住宅用地区域因素修正系数表（五级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0242	0.0121	0	-0.0095	-0.0191
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远,交通不方便
修正系数	0.0195	0.0098	0	-0.0077	-0.0154
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0149	0.0075	0	-0.0059	-0.0117
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0123	0.0061	0	-0.0048	-0.0096
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0062	0.0031	0	-0.0024	-0.0049
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0055	0.0028	0	-0.0022	-0.0043

兴宁市各镇（除兴田街道、福兴街道、宁新街道）住宅用地
区域因素修正系数如下：

表 6-24 乡镇住宅用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0331	0.0166	0	-0.0123	-0.0246
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0267	0.0134	0	-0.0099	-0.0198
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0204	0.0102	0	-0.0076	-0.0152
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0168	0.0084	0	-0.0062	-0.0125
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0084	0.0042	0	-0.0031	-0.0063
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0076	0.0038	0	-0.0028	-0.0056

表 6-25 乡镇住宅用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0282	0.0141	0	-0.0091	-0.0183
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0227	0.0114	0	-0.0074	-0.0147
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0174	0.0087	0	-0.0056	-0.0113
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0143	0.0071	0	-0.0046	-0.0093
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0072	0.0036	0	-0.0023	-0.0047
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0064	0.0032	0	-0.0021	-0.0042

表 6-26 乡镇住宅用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套不完备
修正系数	0.0233	0.0116	0	-0.0069	-0.0139
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0188	0.0094	0	-0.0056	-0.0112
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0143	0.0072	0	-0.0043	-0.0086
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0118	0.0059	0	-0.0035	-0.0070
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0059	0.0030	0	-0.0018	-0.0035
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0053	0.0027	0	-0.0016	-0.0032

6.3.2.2 容积率修正

表 6-27 住宅用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.1487	1.1270	1.1076	1.0900	1.0739	1.0592	1.0456	1.0330	1.0213
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0103	1.0000	0.9903	0.9811	0.9724	0.9642	0.9564	0.9489	0.9417
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9349	0.9284	0.9221	0.9161	0.9103	0.9047	0.8993	0.8941	0.8891
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8842	0.8795	0.8750	0.8706	0.8663	0.8621	0.8580	0.8541	0.8503
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7
修正系数	0.8466	0.8429	0.8394	0.8359	0.8326	0.8168	0.8027	0.7900	0.7784

注：① 本表适用于待开发项目采用平均楼面地价测算宗地价格；

② 当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数可根据公式计算求出。修正系数=（2/容积率）^{0.2}；

③ 待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

6.3.2.3 楼层分配系数

楼层分配系数适用于已建成住宅项目计算某楼层的地价比例关系，某层或某几层地价的楼层分配系数的计算按照如下公式：

$$K_y = \text{评估对象所在楼层分配系数平均值} / \text{所有楼层分配系数平均值}$$

表 6-28 无电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层	7 层	8 层	9 层
修正系数	1.0000	1.0312	1.0596	1.0669	1.0354	0.9787	0.9463	0.9274	0.9089

注：① 顶层分配系数下调 2-10%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；

② 首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2-10%。

表 6-29 装配电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层
修正系数	0.9735	0.9934	1.0123	1.0301	1.0468	1.0624
楼层	7 层	8 层	9 层	10 层	11 层	12 层
修正系数	1.0770	1.0906	1.1030	1.1145	1.1248	1.1341
楼层	13 层	14 层	15 层	16 层	17 层	18 层
修正系数	1.1423	1.1495	1.1556	1.1606	1.1646	1.1675
楼层	19 层	20 层	21 层	22 层	23 层	24 层
修正系数	1.1694	1.1702	1.1699	1.1686	1.1662	1.1627
楼层	25 层	≥26 层	/	/	/	/
修正系数	1.1582	1.1526	/	/	/	/

注：① 顶层分配系数下调 2-10%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；

② 首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2-10%。

6.3.2.4 年期修正

按照土地还原率为 5.78%，住宅用地法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

K_y	——	年期修正系数
ml	——	实际使用年期
m	——	土地使用权法定最高出让年限
r	——	土地还原率

表 6-30 住宅用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0557	0.1084	0.1582	0.2053	0.2498	0.2919	0.3317	0.3693	0.4049	0.4385
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4702	0.5003	0.5287	0.5555	0.5809	0.6049	0.6276	0.6490	0.6693	0.6884
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7066	0.7237	0.7399	0.7552	0.7696	0.7833	0.7963	0.8085	0.8200	0.8310
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8413	0.8511	0.8603	0.8690	0.8773	0.8851	0.8924	0.8994	0.9060	0.9122
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9181	0.9237	0.9289	0.9339	0.9386	0.9431	0.9473	0.9512	0.9550	0.9585
剩余年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9619	0.9651	0.9681	0.9709	0.9736	0.9761	0.9785	0.9808	0.9829	0.9849
剩余年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9869	0.9887	0.9904	0.9920	0.9935	0.9950	0.9963	0.9976	0.9988	1.0000

注：① 在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；
 ② 表中为住宅用地还原率取 5.78% 条件下的年期修正系数。

6.3.2.5 个别因素修正

根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个别因素修正系数表，说明某因素在一定条件下的修正幅度及其描述与说明。

(1) 临路条件修正

表 6-31 临路条件修正系数表

临路条件	临生活型道路	临步行街、商业街	临混合型道路	临交通型道路	临支路、小区道路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.15	1.10	1.05	1.00	0.95	0.85	0.80

(2) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

$$K_g = \prod K_{gi}$$

表 6-32 住宅用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	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影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
距离铁路或高架路、桥	—	—	大于等于 100 米，基本不受影响	50 米至 100 米之间，受影响较小	小于 50 米，受影响较大
修正系数	—	—	1.00	0.99	0.98

6.3.2.6 土地开发程度修正

兴宁市住宅用地基准地价为“五通一平（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）”土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 6-33 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发项目	通路	通电	通上水	通下水
开发费	40~70	20~35	15~25	10~25
开发项目	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10~20	10~30	35~65	140~270

注：① 通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；

② 场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、找平；

③ 本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

6.4 工业用地基准地价修正体系

结合兴宁市工业用地的实际情况,主要考虑了区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正。

6.4.1 计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{地}} \times K_t \times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中:

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地单位面积地价
$P_{\text{地}}$	——	待估宗地所在级别的地面地价
K_t	——	用地类型修正系数
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_y	——	剩余使用年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

6.4.2 修正体系

6.4.2.1 区域因素修正

工业用地区域因素修正包括交通条件、基本设施状况、产业集聚效益、环境条件、城镇规划。

城区修正系数如下:

表 6-34 城区工业用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0563	0.0281	0	-0.0242	-0.0485
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0462	0.0231	0	-0.0199	-0.0398
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0231	0.0115	0	-0.0099	-0.0199
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0243	0.0122	0	-0.0105	-0.0210
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0175	0.0088	0	-0.0075	-0.0151

表 6-35 城区工业用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0487	0.0243	0	-0.0215	-0.0430
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0399	0.0200	0	-0.0177	-0.0353
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0200	0.0100	0	-0.0088	-0.0177
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0210	0.0105	0	-0.0093	-0.0186
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0067	-0.0134

表 6-36 城区工业用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0407	0.0203	0	-0.0180	-0.0359
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0334	0.0167	0	-0.0147	-0.0295
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0167	0.0083	0	-0.0074	-0.0147
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0176	0.0088	0	-0.0078	-0.0155
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0127	0.0063	0	-0.0056	-0.0112

表 6-37 城区工业用地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0348	0.0174	0	-0.0138	-0.0275
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0285	0.0143	0	-0.0113	-0.0226
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0143	0.0071	0	-0.0056	-0.0113
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0150	0.0075	0	-0.0059	-0.0119
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0108	0.0054	0	-0.0043	-0.0086

兴宁市各镇（除兴田街道、福兴街道、宁新街道）工业用地
区域因素修正系数如下：

表 6-38 乡镇工业用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0388	0.0194	0	-0.0145	-0.0289
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0318	0.0159	0	-0.0119	-0.0237
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0159	0.0080	0	-0.0059	-0.0119
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0168	0.0084	0	-0.0062	-0.0125
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0121	0.0060	0	-0.0045	-0.0090

表 6-39 乡镇工业用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0334	0.0167	0	-0.0102	-0.0203
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0274	0.0137	0	-0.0083	-0.0167
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0137	0.0069	0	-0.0042	-0.0083
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0144	0.0072	0	-0.0044	-0.0088
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0104	0.0052	0	-0.0032	-0.0063

表 6-40 乡镇工业用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0296	0.0148	0	-0.0074	-0.0147
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0243	0.0121	0	-0.0060	-0.0121
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0121	0.0061	0	-0.0030	-0.0060
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0128	0.0064	0	-0.0032	-0.0064
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0092	0.0046	0	-0.0023	-0.0046

6.4.2.2 年期修正

按照土地还原率为 5.19%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{m_l}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

- K_y —— 年期修正系数
- ml —— 实际使用年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原率

表 6-41 工业用地年期修正系数表

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0536	0.1046	0.1530	0.1991	0.2429	0.2845	0.3241	0.3617	0.3975	0.4315
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4638	0.4945	0.5237	0.5515	0.5779	0.6030	0.6268	0.6495	0.6711	0.6916
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7111	0.7296	0.7472	0.7640	0.7799	0.7950	0.8094	0.8231	0.8361	0.8484
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8602	0.8713	0.8820	0.8921	0.9017	0.9108	0.9195	0.9277	0.9355	0.9430
剩余使用 年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9501	0.9568	0.9632	0.9693	0.9751	0.9806	0.9858	0.9908	0.9955	1.0000

注：① 在进行宗地评估时可根据公式 $K_y=[1-(1\div(1+r)^{ml})]\div[1-(1\div(1+r)^m)]$ 直接计算；
② 表中为工业用地还原率取 5.19% 条件下的年期修正系数。

6.4.2.3 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

$$K_g=\prod K_{gi}$$

表 6-42 工业用地个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	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影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地质	承载力强	承载力较强	承载力一般	承载力较弱	承载力弱
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

6.4.2.4 土地开发程度修正

兴宁市工业用地基准地价为“五通一平（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）”土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 6-43 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发项目	通路	通电	通上水	通下水
开发费	40~70	20~35	15~25	10~25
开发项目	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10~20	10~30	35~65	140~270

- 注：① 通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；
 ② 场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平；
 ③ 本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

6.5 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

兴宁市公共管理与公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正等。

6.5.1 计算公式

$$P_{宗} = P_{楼} \times K_t \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{宗}$	——	待估宗地平均楼面地价
$P_{楼}$	——	待估宗地所在级别的楼面地价
K_t	——	用地类型修正系数
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_y	——	剩余使用年期修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

6.5.2 修正体系

6.5.2.1 区域因素修正

公共管理与公共服务用地区域因素修正包括人口状况、繁华程度、基本设施状况、交通条件、环境条件、城镇规划。

城区修正系数如下：

表 6-44 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0435	0.0217	0	-0.0193	-0.0385
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近,交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远,交通不方便
修正系数	0.0388	0.0194	0	-0.0172	-0.0344
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0205	0.0103	0	-0.0091	-0.0182
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场距离一般,人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0325	0.0163	0	-0.0144	-0.0288
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0189	0.0095	0	-0.0084	-0.0168
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0137	0.0069		-0.0061	-0.0121

表 6-45 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0398	0.0199	0	-0.0172	-0.0344
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0355	0.0178	0	-0.0154	-0.0307
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0188	0.0094	0	-0.0081	-0.0162
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0298	0.0149	0	-0.0129	-0.0258
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0173	0.0087	0	-0.0075	-0.0150
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0126	0.0063	0	-0.0054	-0.0109

表 6-46 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0350	0.0175	0	-0.0142	-0.0284
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0312	0.0156	0	-0.0127	-0.0254
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0165	0.0082	0	-0.0067	-0.0134
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0261	0.0131	0	-0.0106	-0.0213
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0062	-0.0124
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0110	0.0055	0	-0.0045	-0.0090

表 6-47 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0291	0.0146	0	-0.0108	-0.0216
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近,交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远,交通不方便
修正系数	0.0260	0.0130	0	-0.0096	-0.0193
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0137	0.0069	0	-0.0051	-0.0102
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场距离一般,人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0218	0.0109	0	-0.0081	-0.0162
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0127	0.0063	0	-0.0047	-0.0094
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0092	0.0046	0	-0.0034	-0.0068

兴宁市各镇（除兴田街道、福兴街道、宁新街道）公共管理与公共服务用地区域因素修正系数如下：

表 6-48 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0332	0.0166	0	-0.0127	-0.0254
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0296	0.0148	0	-0.0113	-0.0226
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0157	0.0078	0	-0.0060	-0.0120
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0248	0.0124	0	-0.0095	-0.0190
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0144	0.0072	0	-0.0055	-0.0110
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0105	0.0052	0	-0.0040	-0.0080

表 6-49 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0280	0.0140	0	-0.0090	-0.0181
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0250	0.0125	0	-0.0081	-0.0161
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0132	0.0066	0	-0.0043	-0.0085
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0209	0.0105	0	-0.0068	-0.0135
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0122	0.0061	0	-0.0039	-0.0079
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0088	0.0044	0	-0.0028	-0.0057

表 6-50 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0239	0.0120	0	-0.0072	-0.0144
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站远，交通不方便
修正系数	0.0214	0.0107	0	-0.0064	-0.0128
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0113	0.0056	0	-0.0034	-0.0068
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0179	0.0089	0	-0.0054	-0.0108
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0104	0.0052	0	-0.0031	-0.0063
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0075	0.0038	0	-0.0023	-0.0045

6.5.2.2 容积率修正

表 6-51 公共管理与公共服务用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2414	1.2051	1.1728	1.1439	1.1177	1.0939	1.0721	1.0520	1.0334
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0161	1.0000	0.9893	0.9793	0.9697	0.9607	0.9521	0.9439	0.9361
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9286	0.9215	0.9147	0.9081	0.9018	0.8957	0.8898	0.8842	0.8787
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8734	0.8683	0.8634	0.8586	0.8539	0.8494	0.8450	0.8408	0.8366
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正系数	0.8326	0.8286	0.8248	0.8211	0.8174	0.8005	0.7853	0.7716	0.7591

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数可根据公式计算求出。当 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.312}$ ；当 $2.0 < r < 7.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.22}$ 。

6.5.2.3 年期修正

按照土地还原率为 5.50%，公共管理与公共服务用地法定最高出让年期为 50 年，计算公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

K_y —— 年期修正系数

ml —— 实际使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原率

表 6-52 公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0560	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4780	0.5090	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7250	0.7432	0.7604	0.7768	0.7922	0.8069	0.8208	0.8340	0.8465	0.8584
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8696	0.8803	0.8904	0.8999	0.9090	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
剩余使用 年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.9720	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917	0.9959	1.0000

注：① 在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；

② 表中为公共管理与公共服务用地还原率取 5.50% 条件下的年期修正系数。

6.5.2.4 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

$$K_g = \prod K_{gi}$$

表 6-53 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	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 严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地形状	形状规则， 对土地利用 合理	形状较规则， 土地利用较 为合理	形状一般， 土地利用无 不良影响	形状不规则， 对土地利用 不合理	形状不规则， 对土地利用产 生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
距离铁路或高架路、桥	—	—	大于等于 100 米，基本 不受影响	50 米至 100 米 之间，受影响 较小	小于 50 米，受 影响较大
修正系数	—	—	1.00	0.99	0.98

6.5.2.5 土地开发程度修正

兴宁市公共管理与公共服务用地基准地价为“五通一平”(宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯,宗地红线内场地平整)土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时,若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时,应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 6-54 土地开发程度修正值表

单位:元/平方米

开发项目	通路	通电	通上水	通下水
开发费	40~70	20~35	15~25	10~25
开发项目	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10~20	10~30	35~65	140~270

注:① 通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气等分项开发费用,应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值;
② 场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、找平;
③ 本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值,运用平均楼面地价时,应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

6.6 公用设施用地基准地价修正体系

兴宁市公用设施用地修正体系包括:区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和其他用地类型修正等。

6.6.1 计算公式

$$P_{宗地}=P_{地} \times K_t \times (1+\sum K_i) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中:

- $P_{宗地}$ —— 待估宗地单位面积地价
- $P_{地}$ —— 待估宗地所在级别的地面地价
- K_t —— 用地类型修正系数

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
 K_y —— 剩余使用年期修正系数
 K_q —— 期日修正系数
 K_g —— 其他个别因素修正系数
 D —— 土地开发程度修正值

6.6.2 修正体系

6.6.2.1 区域因素修正

公用设施用地区域因素修正包括人口状况、基本设施状况、交通条件、环境条件、城镇规划。

城区修正系数如下：

表 6-55 城区公用设施用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0435	0.0218	0	-0.0207	-0.0414
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0484	0.0242	0	-0.0230	-0.0460
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0263	0.0132	0	-0.0125	-0.0250
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0186	0.0093	0	-0.0088	-0.0177
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0189	0.0095	0	-0.0090	-0.0180

表 6-56 城区公用设施用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正系数	0.0394	0.0197	0	-0.0181	-0.0363
交通条件	道路通达度高,距汽车站、货运站、高速公路出入口近,对外交通便利	道路通达度较高,距汽车站、货运站、高速公路出入口较近,对外交通较便利	道路通达度一般,距汽车站、货运站、高速公路出入口一般,对外交通一般	道路通达度较低,距汽车站、货运站、高速公路出入口较远,对外交通较差	道路通达度低,距汽车站、货运站、高速公路出入口远,对外交通差
修正系数	0.0438	0.0219	0	-0.0202	-0.0403
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0238	0.0119	0	-0.0110	-0.0219
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0168	0.0084	0	-0.0078	-0.0155
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0171	0.0086	0	-0.0079	-0.0158

表 6-57 城区公用设施用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正系数	0.0338	0.0169	0	-0.0150	-0.0300
交通条件	道路通达度高,距汽车站、货运站、高速公路出入口近,对外交通便利	道路通达度较高,距汽车站、货运站、高速公路出入口较近,对外交通较便利	道路通达度一般,距汽车站、货运站、高速公路出入口一般,对外交通一般	道路通达度较低,距汽车站、货运站、高速公路出入口较远,对外交通较差	道路通达度低,距汽车站、货运站、高速公路出入口远,对外交通差
修正系数	0.0376	0.0188	0	-0.0167	-0.0333
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0204	0.0102	0	-0.0091	-0.0181
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0145	0.0072	0	-0.0064	-0.0128
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0147	0.0074	0	-0.0065	-0.0131

表 6-58 城区公用设施用地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0270	0.0135	0	-0.0112	-0.0223
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0300	0.0150	0	-0.0124	-0.0248
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0163	0.0082	0	-0.0067	-0.0135
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0115	0.0058	0	-0.0048	-0.0095
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0117	0.0059	0	-0.0049	-0.0097

兴宁市各镇（除兴田街道、福兴街道、宁新街道）公用设施用地区域因素修正系数如下：

表 6-59 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0347	0.0173	0	-0.0125	-0.0251
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0385	0.0193	0	-0.0139	-0.0279
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0209	0.0105	0	-0.0076	-0.0152
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0148	0.0074	0	-0.0054	-0.0107
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0151	0.0075	0	-0.0055	-0.0109

表 6-60 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0300	0.0150	0	-0.0094	-0.0188
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0333	0.0166	0	-0.0104	-0.0209
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0181	0.0091	0	-0.0057	-0.0114
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0128	0.0064	0	-0.0040	-0.0080
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0130	0.0065	0	-0.0041	-0.0082

表 6-61 乡镇公用设施用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0256	0.0128	0	-0.0062	-0.0124
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	0.0284	0.0142	0	-0.0069	-0.0138
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0155	0.0077	0	-0.0037	-0.0075
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0109	0.0055	0	-0.0027	-0.0053
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0111	0.0056	0	-0.0027	-0.0054

6.6.2.2 年期修正

按照土地还原率为 4.80%，公用设施用地法定最高出让年期为 50 年，计算公用设施用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{m_l}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

K_y	——	年期修正系数
ml	——	实际使用年期
m	——	土地使用权法定最高出让年限
r	——	土地还原率

表 6-62 公用设施用地年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9
修正系数	0.0507	0.0990	0.1451	0.1891	0.2311	0.2712	0.3095	0.3459	0.3808
剩余使用年期	10	11	12	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.4140	0.4457	0.4759	0.5048	0.5323	0.5586	0.5837	0.6076	0.6304
剩余使用年期	19	20	21	22	23	24	25	26	27
修正系数	0.6522	0.6730	0.6929	0.7118	0.7298	0.7471	0.7635	0.7792	0.7942
剩余使用年期	28	29	30	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8085	0.8221	0.8351	0.8475	0.8594	0.8707	0.8815	0.8917	0.9016
剩余使用年期	37	38	39	40	41	42	43	44	45
修正系数	0.9109	0.9199	0.9284	0.9365	0.9443	0.9517	0.9588	0.9655	0.9720
剩余使用年期	46	47	48	49	50	/	/	/	/
修正系数	0.9781	0.9840	0.9896	0.9949	1.0000	/	/	/	/

注：① 在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；

② 表中为公用设施用地还原率取 4.80% 条件下的年期修正系数。

6.6.2.3 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

$$K_g = \prod K_{gi}$$

表 6-63 公用设施用地个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积	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影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

6.6.2.4 土地开发程度修正

兴宁市公用设施用地基准地价为“五通一平”(宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯,宗地红线内场地平整)土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时,若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时,应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 6-64 土地开发程度修正值表

单位:元/平方米

开发项目	通路	通电	通上水	通下水
开发费	40~70	20~35	15~25	10~25
开发项目	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10~20	10~30	35~65	140~270

注:① 通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气等分项开发费用,应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值;
② 场地平整是指厚度在 ± 0.3 米以内的人工挖、填、运、找平;
③ 本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

6.7 用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的用地,如特殊用地、交通运输用地等。

结合兴宁市实际情况,分析兴宁市不同用地类型的地价水平和有关交易案例,综合确定兴宁市用地类型修正系数如下表。

表 6-65 兴宁市用地类型修正系数表

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服用地	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	B11 零售商业用地 B41 加油加气站用地	090101 零售商业用地 090105 公用设施营业网点用地
	0502 批发市场用地	商服用地	1.0	以批发功能为主的市场用地	B12 批发市场用地	090102 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服用地	0.9	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地	090103 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服用地	0.9	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地	090104 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服用地	0.8	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	B2 商务用地	0902 商务金融用地
	0506 娱乐用地	商服用地	1.0	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	B31 娱乐用地	0903 娱乐用地
	0507 其他商服用地	商服用地	1.0	上述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、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9 其他服务设施用地（不含汽车维修用地）	0904 其他商业服务业用地 0702 城镇社区服务设施用地

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅用地	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地 R3 三类居住用地	070102 二类城镇住宅用地 070103 三类城镇住宅用地
	高级住宅用地	住宅用地	2.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地	070101 一类城镇住宅用地
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业用地	1.0	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服务的附属设施用地	M 工业用地	1001 工业用地
	0602 采矿用地	工业用地	1.0	采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地	1002 采矿用地
	0604 仓储用地	工业用地	1.2	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、转运中心等	W 物流仓储用地	1101 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共管理与公共服务用地	0.8	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地	0801 机关团体用地
	0802 新闻出版用地	公共管理与公共服务用地	1.0	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		
	0803 教育用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含 A35 科研用地）	0804 教育用地
	0804 科研用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地	0802 科研用地

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
公共管理与公共服务用地	0805 医疗卫生用地	公共管理与公共服务用地	1.0	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地	0806 医疗卫生用地
	0806 社会福利用地	公共管理与公共服务用地	1.0	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	A6 社会福利用地	0807 社会福利用地
	0807 文化设施用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指图书、展览等公共文化设施用地	A2 文化设施用地	0803 文化用地
	0808 体育用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地	0805 体育用地
	0809 公用设施用地	公用设施用地	1.0	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	U 公用设施用地	13 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公用设施用地	0.8	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G 绿地与广场用地	14 绿地与开敞空间用地
交通运输用地	1001 铁路用地	工业用地	0.7	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货货运站等交通场站用地		1201 铁路用地
	1003 公路用地	工业用地	0.7	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货货运站等交通场站用地		1202 公路用地

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
交通运输用地	对外交通场站用地	工业用地	1.0	指铁路客货客运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地		120801 对外交通场站用地
	公共交通场站用地	工业用地	0.9	指城市轨道交通车辆基地及附属设施,公共汽(电)车首末站、停车场(库)、保养场,出租汽车场站设施等用地,以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地		120802 公共交通场站用地
	社会停车场用地	工业用地	2.0	指独立占地的公共停车场和停车库用地(含设有充电桩的社会停车场),不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地		120803 社会停车场用地
特殊用地	0903 监教场所用地	公用设施用地	1.0	用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	H42 安保用地	1505 监教场所用地
	0905 殡葬用地	商服用地	0.8	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地	H3 区域公用设施用地(殡葬设施)	1506 殡葬用地
	0906 风景名胜设施用地	公用设施用地	0.8	风景名胜(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等)景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9 其他建设用地(风景名胜区分区) A7 文物古迹用地	1504 文物古迹用地

- 注：① 本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)中二级类用地；
- ② 同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正；
- ③ 本表中社会停车场用地指地上公共停车场和停车库用地，不包括地下公共停车场和停车库用地；
- ④ 根据《广东省发展改革委关于进一步明确我省优先发展产业的通知》(粤发改产业函〔2019〕397号)，符合本通知明确的优先发展产业范围，且用地集约(容积率和建筑系数超过国家规定标准40%、投资强度增加10%以上)的固定资产投资项目，土地出让底价可按不低于所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行；
- ⑤ 评估结果须符合《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发〔2006〕307号)、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号)文件规定要求；
- ⑥ 城市用地分类依据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)，各用地类型对应城市用地分类仅供参考；用地用海分类依据《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》(自然资发〔2023〕234号)，各用地类型对应用地用海分类仅供参考；
- ⑦ 凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

