

廉江市城区 2025 年国有建设用地标定地价 更新项目成果基本内容

一、本次公布的廉江市城区 2025 年国有建设用地标定地价（以下简称标定地价）的公示范围包括廉江市城区（城北街道、罗州街道、城南街道、石城镇、湛江廉江高新技术产业开发区、金山工业园和沙塘工业区的建成区和部分规划区范围）行政区范围内由 43 个标定区域连接构成的空间范围，面积 23.40 平方公里。

二、本次廉江市城区 2025 年国有建设用地标定地价主要用地类型分为商服用地、住宅用地、商业和住宅混合用地（同一宗地含商服和住宅用途）、工业用地、公共管理与公共服务用地共五种用途。价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的地价内涵见下表：

表2-1 标定地价地价内涵表

用地类型	土地开发程度	容积率	价格类型	权利特征	使用年期	估价期日
商服用地	宗地外按现状、红线内场地平整	3.03	首层楼面地价	具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制	40 年	2025 年 1 月 1 日
住宅用地		3.27~6.08	平均楼面地价		70 年	
商业和住宅混合用地		2.15~7.96	首层楼面地价、平均楼面地价		商服用地 40 年，住宅用地 70 年	
工业用地		0.31~2.0	地面地价		50 年	
公共管理与公共服务用地 (教育用地)		2.5	平均楼面地价		50 年	

备注：1.现状土地开发程度为“五通一平”。“五通一平”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整。

2.容积率为该用途各标准宗地的现状容积率范围。

三、本次标定地价的估价期日设定为 2025 年 1 月 1 日。

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

表4-1 标定地价土地用途分类表

标定地价评估用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、其他商业用地、商务金融用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
商业和住宅混合用地	商服用地、住宅用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、其他商业用地、城镇住宅用地
工业用地	工业用地	工业用地
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	教育用地

五、标定地价公示信息表

表5-1 标定地价公示信息表

市县名称：廉江市城区

估价期日：2025年1月1日

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地面价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
1	440881G060100101	华强电器	佛山顺德(廉江)产业转移工业园梧村垌片区D-01-01-01号地块	工业用地	国有建设用地使用权	66665.8	0.94	五通一平	已建成	工业50年	工业100.00%	--	465	31	--	--	工业用地III级	18	1
2	440881G060100201	陆强电器	廉江市九洲江经济开发区31号之A	工业用地	国有建设用地使用权	7913	0.49	五通一平	已建成	工业50年	工业100.00%	--	461	30.73	--	--	工业用地III级	18	2

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
3	440881G060100301	广东龙健高新科技产业园	广东廉江经济开发区九洲江大道828号(G05)、(G06)	工业用地	国有建设用地使用权	70646.78	1.35	五通一平	已建成	工业50年	工业100.00%	--	480	32	--	--	工业用地III级	18	3
4	440881G060100401	广东威王集团	廉江市佛山顺德(廉江)产业转移工业园鹤岭片一号地块	工业用地	国有建设用地使用权	77579	0.83	五通一平	已建成	工业50年	工业100.00%	--	474	31.6	--	--	工业用地III级	18	4
5	440881G060100501	广东东美实业有限公司	廉江市石岭镇沙塘工业区地块五	工业用地	国有建设用地使用权	64983.6	0.31	五通一平	已建成	工业50年	工业100.00%	--	375	25	--	--	石岭工业用地II级	19	5

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地面价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
6	440881G060100601	廉江双胞胎饲料有限公司	廉江市金山工业园营仔路口东侧地块三之二	工业用地	国有建设用地使用权	83692.1	0.34	五通一平	已建成	工业50年	工业100.00%	--	340	22.67	--	--	横山工业用地III级	20	6
7	440881G060100701	湛江海大饲料有限公司	廉江市金山工业园(晨光区)陈老吉村北面	工业用地	国有建设用地使用权	157721.4	2	五通一平	已建成	工业50年	工业100.00%	--	343	22.87	--	--	横山工业用地III级	20	7
8	440881H070100101	廉江市同济济南路19号	廉江市同济南路19号	商住用地	国有建设用地使用权	116.4	5.06	五通一平	已建成	住宅70年,商业40年	住宅80.24%;零售商业19.76%	1805	9133	609	5630	863	住宅用地I级,商服用地I级	6	8

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
9	440881H070100201	美景南路东二街8号	美景南路东二街8号	商住用地	国有建设用地使用权	75	4.93	五通一平	已建成	住宅70年,商业40年	住宅79.70%;零售商业20.30%	1682	8292	552.27	4070	1074	住宅用地II级,商服用地II级	13	9
10	440881H070100301	锦绣华景	廉江市廉江大道西侧(中央商务生活区)	其他普通商品住房用地、商服用地	国有建设用地使用权	214688.3	3.93	六通一平	已建成	住宅70年,商业40年	住宅83.24%;零售商业10.50%;商务金融6.26%	1009	3965	264.2	3331	743	住宅用地II级,商服用地III级	16	10

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
11	440881H070100401	冠利万科苑	湛江市廉江市九洲江大道北 138 号	商住用地	国有建设用地使用权	25038.06	3	六通一平	已建成	住宅 70 年, 商业 40 年	住宅 97.45 %; 零售商业 2.55 %	1162	3486	232.4	5025	1110	住宅用地 II 级, 商服用地 III 级	1	11
12	440881H070100501	长盈城市花园	廉江市罗州大道西段至廉江和区域控制性详细规划 TSL01-04-12-A 地块	商服用地、城镇住宅用地	国有建设用地使用权	52534.65	3	六通一平	已建成	住宅 70 年, 商业 40 年	住宅 90.00 %; 零售商业 2.86 %; 商务金融 7.14 %	1050	3150	210.07	4602	946	住宅用地 II 级, 商服用地 III 级	1	12

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
13	440881 H07010 0601	山湖海悦府	廉江市九洲江大道北79号(山湖海悦府)	城镇住宅用地、其它商服用地	国有建设用地使用权	10592.9	4	六通一平	已建成	住宅70年,商业40年	住宅85.88%;零售商业14.12%	1200	4800	320	4104	723	住宅用地II级,商服用地II级	5	13
14	440881 H07010 0701	龙基凯旋豪庭	廉江市水东烈片区SDL03-02-01地块	城镇住宅用地、其他商服用地	国有建设用地使用权	36396.06	3	六通一平	已建成	住宅70年,商业40年	住宅89.99%;零售商业10.01%	739	2217	147.73	3324	564	住宅用地III级,商服用地III级	18	14

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
15	440881 H07010 0801	长盈 翰林苑	廉江市廉江 大道南38号 翰林苑	其他 普通商品 住房、批发 零售用地	国有 建设用地 使用权	95146.19	4	六通一平	已建成	住宅 70年,商 业40年	住宅 85.11%; 零售商 业4.93%; 商务金 融9.96%	1100	4400	293.33	5308	989	住宅 用地 III 级, 商服 用地 III 级	16	15
16	440881 H07010 0901	碧桂园盛 世名门	廉江市城东 片区 CD01-09-03- G 地块	其他 商服 用地、 城镇 住宅 用地	国有 建设用地 使用权	55019.1	2.29	六通一平	已建成	住宅 70年,商 业40年	住宅 98.04%; 零售商 业1.96%	836	1914	127.8	3312	786	住宅 用地 III 级, 商服 用地 IV 级	17	16

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
17	440881S050100101	悦信广场	湛江市廉江市廉江大道中68号	零售商业用地、商务金融用地	国有建设用地使用权	14231.5	3.03	五通一平	已建成	商业40年	零售商业94.71%;地下商业5.29%	4040	12241	815.4	10791	--	商服用地I级	11	17
18	440881Z070100101	廉江市府前区(安建)118号	廉江市府前区(安建)118号	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	65	5.23	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1545	8080	538	--	1545	住宅用地I级	3	18
19	440881Z070100201	廉江市同济北路西十一横巷16号	廉江市同济北路西十一横巷16号	住宅用地	国有建设用地使用权	88.6	5.83	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1302	7591	506	--	1302	住宅用地I级	2	19

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
20	440881Z070100301	廉江市塘山路48号	廉江市塘山路48号	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	236.47	3.27	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1558	5095	339.33	--	1558	住宅用地I级	7	20
21	440881Z070100401	廉江市垌心路东二巷4号	廉江市垌心路东二巷4号	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	76	6.08	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1747	10622	707.67	--	1747	住宅用地I级	8	21
22	440881Z070100501	廉江市建设大道49号之九	廉江市建设大道49号之九	其它商服用地、城镇住宅用地	国有建设用地使用权	88	5.7	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1554	8858	590.73	--	1554	住宅用地I级	10	22

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
23	440881Z070100601	廉江市新华六路34号	廉江市新华六路34号	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	80	3.52	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1355	4770	317.67	--	1355	住宅用地II级	7	23
24	440881Z070100701	廉江市康顺路8号	廉江市康顺路8号	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	102	4.75	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1469	6978	465.2	--	1469	住宅用地II级	8	24
25	440881Z070100801	廉江市新兴一街9号	廉江市新兴一街9号	住宅用地	国有建设用地使用权	142.7	5.32	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1261	6709	447.33	--	1261	住宅用地II级	10	25

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
26	440881Z070100901	廉江市黄村街北面88、89号	廉江市黄村街北面88、89号	城镇住宅用地、住宅	国有建设用地使用权	104	3.8	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1304	4955	330.47	--	1304	住宅用地II级	9	26
27	440881Z070101001	廉江市永安北路西四街29号	廉江市永安北路西四街29号	住宅用地	国有建设用地使用权	88	5.03	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1340	6740	449.2	--	1340	住宅用地II级	11	27
28	440881Z070101101	廉江市罗湖路西二横巷24号	廉江市罗湖路西二横巷24号	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	80	5.08	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1253	6365	424	--	1253	住宅用地II级	5	28

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
29	440881Z070101201	廉江市石城大道东8号	廉江市石城大道东8号	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	96	5.65	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1269	7170	477.6	--	1269	住宅用地II级	12	29
30	440881L080300101	廉江市实验学校	廉江市城南中心区控制性详细规划CN05-03-02-A地块	公服用地	国有建设用地使用权	52612.12	2.5	五通一平	在建	公服50年	公服100.00%	141	353	23.47	--	--	公共服务项目用地(类别一)IV级	17	30
31	440881Z070101301	廉江市永安南路西四街13号	廉江市永安南路西四街13号	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	103.5	5.52	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1224	6756	449.87	--	1224	城区住宅II级	12	31

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
32	440881Z070101401	廉江市环市北一横路东二巷8号	廉江市环市北一横路东二巷8号	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	68.48	5.45	五通一平	已建成	住宅70年	住宅100.00%	1220	6649	443.13	--	1220	城区住宅II级	7	32
33	440881G060100802	广东奥泊美电器有限公司	廉江市石岭镇沙塘片区A-04-17-02地块	工业用地	国有建设用地使用权	12736.62	2	五通一平	已建成	工业50年	工业100.00%	186	372	24.73	--	--	石岭镇工业II级	19	33
34	440881H070101001	碧桂园悦华庭	廉江市城南中心区控制性详细规划及城市设计CN03-08-01-B地块	商住用地	国有建设用地使用权	47254.92	2.5	六通一平	已建成	住宅70年,商业40年	住宅90.00%;零售商业10.00%	1021	2553	170	4114	686	城区住宅III级、商服III级	16	34

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
35	440881H070101101	荣轩鼎盛花园	廉江市环市西路5号	商住用地	国有建设用地使用权	31166.29	4.7	六通一平	已建成	住宅70年,商业40年	住宅90.00%;零售商业10.00%	1164	5471	364.53	5892	939	城区住宅II级、商服II级	11	35
36	440881H070101201	碧桂园盛世华府	廉江市罗州大道西段至廉江河区域控制性详细规划CZ01-01-02地块	商住用地	国有建设用地使用权	49164.8	3	六通一平	已建成	住宅70年,商业40年	住宅90.00%;零售商业10.00%	1013	3039	202.47	5426	737	城区住宅II级、商服III级	4	36
37	440881G060100901	中山市联维智能科技有限公司	《廉江市梧村垌片区控制性详细规划修改》D-02-03地块	工业用地	国有建设用地使用权	12658.46	1	五通一平	在建	工业50年	工业100.00%	--	471	31.4	--	--	城区工业III级	18	37

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
38	440881 H07010 1301	芸品 翠谷 花园	《廉江市红 花岭公园南 片区控制性 详细规划》 HH-02-02 地 块	商住 用地	国有 建设 用地 使 用 权	44686.45	3.1	六 通 一 平	在 建	住 宅 70 年, 商 业 40 年	住 宅 95.00 %; 零 售商 业 5.00 %	104 7	3246	216.33	4645	870	城区 住宅 III 级、 商服 II 级	15	38
39	440881 H07010 1401	凯旋 名居	廉江市新 兴 路 17 号	其他 商服 用 地、 城镇 住 宅 用 地	国有 建设 用地 使 用 权	11470.4	4.7	六 通 一 平	已 建 成	住 宅 70 年, 商 业 40 年	住 宅 90.00 %; 零 售商 业 10.00 %	120 4	5659	377.2	4626	834	城区 住宅 II 级、 商服 II 级	14	39

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
40	440881 H07010 1501	永福 御景 轩	廉江市广场 路4号	其他 商服用 地、 城镇住 宅用地	国有 建设 用地 使 用 权	2540.1	4.7	六通一平	已建成	住宅 70 年，商 业40 年	住宅 90.00 %；零 售商 业 10.00 %	135 3	6359	423.87	6638	887	城区 住宅 I级、 商服 I级	14	40
41	440881 H07010 1601	泷景 大厦	廉江市南街 6号、8号、 10号、检察 院旧宿舍楼 整合地块	其他 普通 商品 住房 批发 零售 用地	国有 建设 用地 使 用 权	3574.8	7.96	六通一平	已建成	住宅 70 年，商 业40 年	住宅 用地 90.60 %，零 售商 业 用地 6.34 %，商 务金 融用 地 3.06 %	170 2	1354 8	903	5290	1375	城区 住宅 I级、 商服 I级	10	41

序号	标准宗地编码	标准宗地名称	标准宗地位置	用途	权利类型	用地面积(平方米)	容积率	开发程度	建设情况	设定使用年限	各用途比例	标定地价(元/平方米)					备注		
												综合楼面地价	综合地面价	综合地价(万元/亩)	首层商服楼面价	住宅楼面价	所在级别	所在图幅	图号
42	440881H070101701	畔山华庭	廉江市狮岭东路2号	商业住宅用地	国有建设用地使用权	45808.02	2.15	六通一平	已建成	住宅70年,商业40年	住宅用地96.54%,零售商业用地3.46%	1286	2765	188.27	5909	1188	城区住宅II级、商服II级	3	42
43	440881G060101001	广东艺腾科技有限公司	《安铺(横山)镇金山工业园控制性详细规划修改》JSC5-02-A地块	工业用地	国有建设用地使用权	32098.76	0.8	五通一平	在建	工业50年	工业100.00%	--	338	22.53	--	--	横山镇工业II级	20	43

注: (1) 用地面积为可建设用地面积;

(2) 开发程度“六通一平”即宗地红线外六通(包括通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气),宗地红线内场地平整;开发程度“五通一平”即宗地红线外五通(包括通路、通上水、通下水、通电、通讯),宗地红线内场地平整;开发程度“三通一平”即宗地红线外三通(包括通路、通上水、通电),宗地红线内场地平整;

(3) 43宗标准宗地的建设情况,4宗为在建,39宗为已建成;

(4) 表中级别对应廉江市城区2020年国有建设用地基准地价级别、廉江市乡镇国有建设用地基准地价级别。

六、标定地价修正体系

(一)、商服用地宗地地价修正体系编制

商服用地价格采用首层楼面地价进行修正。

1.区域因素修正系数编制(参考廉江市2020年国有建设用地基准地价商服级别)

表6-1 一级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重值	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
距最近商服中心范围半径R(m)	0.1904	R<300	300≤R<600	600≤R<900	900≤R<1200	R≥1200
		2.69	1.35	0	-1.39	-2.77
区域商服繁华程度	0.3268	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集形成规模	区域内有较多商服设施，聚集较形成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全	区域内有商服设施，分布较分散	区域内有零星的商服设施
		4.62	2.31	0	-2.39	-4.76
公交便捷度(m)	0.1491	距站点范围半径R<50	距站点范围半径50≤R<100	距站点范围半径100≤R<200	距站点范围半径200≤R<300	距站点范围半径R≥300
		2.11	1.05	0	-1.09	-2.17
道路通达度	0.1642	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏	
		2.32	1.16	0	-1.2	-2.39
公用设施完备度	0.1695	区域内有大量银行、学校、邮局等，公用设施完善	区域内有较多银行、学校、邮局等，公用设施较完善	区域内有一定量银行、学校、邮局等，公用设施完善尚可	区域内有较少银行、学校、邮局等，公用设施较缺乏	区域内有少量银行、学校、邮局等，公用设施缺乏
		2.4	1.2	0	-1.24	-2.47

表6-2 二级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心范围半径 R (m)	0.1904	R<300	300≤R<600	600≤R<900	900≤R<1200	R≥1200
		2.33	1.17	0	-1.33	-2.68
区域商服繁华程度	0.3268	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全	区域内有商服设施，分布较分散	区域内有零星的商服设施
		4.01	2	0	-2.29	-4.59
		距站点范围半径 R <100 m	距站点范围半径 100≤R<150 m	距站点范围半径 150≤R<250 m	距站点范围半径 250≤R<400 m	距站点范围半径 R≥400 m
公交便捷度 (m)	0.1491	1.83	0.91	0	-1.05	-2.09
		2.01	1	0	-1.15	-2.31
		区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
道路通达度	0.1642	区域内有大量银行、学校、邮局等，公用设施完善	区域内有较多银行、学校、邮局等，公用设施较完善	区域内有一定量银行、学校、邮局等，公用设施完善尚可	区域内有较少银行、学校、邮局等，公用设施较缺乏	区域内有少量银行、学校、邮局等，公用设施缺乏
		2.08	1.04	0	-1.19	-2.38
公用设施完备度	0.1695	2.08	1.04	0	-1.19	-2.38

表6-3 三级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心范围半径 R (m)	0.1904	R<300	300≤R<600	600≤R<900	900≤R<1200	R≥1200
		2.23	1.12	0	-1.21	-2.43
区域商服繁华程度	0.3268	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全	区域内有商服设施，分布较分散	区域内有零星的商服设施
		3.82	1.92	0	-2.08	-4.16
公交便捷度 (m)	0.1491	距站点范围半径 R<150 m	距站点范围半径 150≤R<200 m	距站点范围半径 200≤R<300 m	距站点范围半径 300≤R<500 m	距站点范围半径 R≥500 m
		1.74	0.88	0	-0.95	-1.9
道路通达度	0.1642	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.92	0.97	0	-1.05	-2.09
公用设施完备度	0.1695	区域内有大量银行、学校、邮局等，公用设施完善	区域内有较多银行、学校、邮局等，公用设施较完善	区域内有一定量银行、学校、邮局等，公用设施完善尚可	区域内有较少银行、学校、邮局等，公用设施较缺乏	区域内有少量银行、学校、邮局等，公用设施缺乏
		1.98	1	0	-1.08	-2.16

表6-4 四级商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心范围半径 R (m)	0.1904	R<300	300≤R<600	600≤R<900	900≤R<1200	R≥1200
		2.18	1.09	0	-1.17	-2.33
区域商服繁华程度	0.3268	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店、农贸市场等，商服设施聚集集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全	区域内有商服设施，分布较分散	区域内有零星的商服设施
		3.74	1.87	0	-2.01	-4
公交便捷度 (m)	0.1491	距站点范围半径 R<200 m	距站点范围半径 200≤R<300 m	距站点范围半径 300≤R<400 m	距站点范围半径 400≤R<600 m	距站点范围半径 R≥600 m
		1.7	0.85	0	-0.92	-1.82
道路通达度	0.1642	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.88	0.94	0	-1.01	-2.01
公用设施完备度	0.1695	区域内有大量银行、学校、邮局等，公用设施完善	区域内有较多银行、学校、邮局等，公用设施较完善	区域内有一定量银行、学校、邮局等，公用设施完善尚可	区域内有较少银行、学校、邮局等，公用设施较缺乏	区域内有少量银行、学校、邮局等，公用设施缺乏
		1.94	0.97	0	-1.04	-2.07

2. 楼层修正系数编制

表6-5 廉江市商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层/地下负一层	第三层/地下负二层	第四层及以上/地下负三层
修正系数	平均值	1	0.6	0.45	0.32
	修正范围	1	0.40~0.8	0.3~0.6	0.24~0.4

注：评估待开发项目能得知楼层数优选采用楼层修正，当规划指标无法确定建筑物楼层时，才使用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

3. 其他个别因素修正

表6-6 商服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
临路条件	指标说明	临混合型主干道	临生活型主干道	临8m宽(含8m)以上支路或交通型干道	临8m宽以下支路	不临路
	修正系数	4	2	0	-2	-4

4. 期日修正系数编制

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

5. 土地剩余使用年期修正系数编制

表6-7 廉江市城区商服用地年期修正系数表 (还原率 $r=6.20\%$)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0642	0.1246	0.1815	0.235	0.2855	0.333	0.3777	0.4198	0.4595	0.4968
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.532	0.5651	0.5963	0.6256	0.6533	0.6793	0.7038	0.7269	0.7486	0.7691
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7883	0.8065	0.8236	0.8396	0.8548	0.8691	0.8825	0.8951	0.907	0.9183
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9288	0.9388	0.9481	0.9569	0.9652	0.973	0.9804	0.9873	0.9939	1

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

6. 土地开发程度修正

表6-8 土地开发程度修正范围表

单位：元/平方米（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米·土地面积)							五通一平费用合计 (元/m ²)	六通一平费用合计 (元/m ²)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地平整		
范围	10~25	5~20	15~50	5~15	20~90	10~40	15~40	70~240	80~280
平均值	15	15	35	10	60	25	25	160	185

注：1.五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整；

2.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。

(本页余下空白)

(二)、住宅用地宗地地价修正体系编制

1. 区域因素修正系数编制(参考廉江市 2020 年国有建设用地基准地价住宅级别)

表6-9 一级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
与医疗设施范围半径 R (m)	0.1121	R < 300	300 ≤ R < 400	400 ≤ R < 600	600 ≤ R < 800	R ≥ 800
		1.07	0.54	0	-0.48	-0.96
与文体娱乐设施范围半径 R (m)	0.0716	R < 200	200 ≤ R < 300	300 ≤ R < 500	500 ≤ R < 600	R ≥ 600
		0.68	0.34	0	-0.31	-0.61
与教育设施范围半径 R (m)	0.1941	R < 300	300 ≤ R < 400	400 ≤ R < 500	500 ≤ R < 600	R ≥ 600
		1.85	0.93	0	-0.83	-1.66
环境质量优劣度	0.1886	无大气污染, 水污染, 噪音污染, 环境质量优	基本无大气污染, 水污染, 噪音污染, 环境质量较优	有一定大气污染, 水污染, 噪音污染, 环境质量一般	大气污染, 水污染, 噪音污染较严重, 环境质量较劣	大气污染, 水污染, 噪音污染严重, 环境质量劣
		1.8	0.91	0	-0.81	-1.61
道路通达度	0.2038	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.94	0.97	0	-0.87	-1.74
公交便捷程度	0.0617	距站点范围半径 R < 100 m	距站点范围半径 100 ≤ R < 200 m	距站点范围半径 200 ≤ R < 300 m	距站点范围半径 300 ≤ R < 400 m	距站点范围半径 R ≥ 400 m
		0.59	0.3	0	-0.27	-0.53
商服繁华影响度	0.1681	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		1.6	0.8	0	-0.72	-1.44

表6-10二级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
与医疗设施范围半径R (m)	0.1121	R<400	400≤R<500	500≤R<600	600≤R<800	R≥800
		1.02	0.51	0	-0.44	-0.88
与文体娱乐设施范围半径R (m)	0.0716	R<300	300≤R<400	400≤R<600	600≤R<800	R≥800
		0.65	0.33	0	-0.28	-0.56
与教育设施范围半径R (m)	0.1941	R<300	300≤R<400	400≤R<600	600≤R<800	R≥800
		1.76	0.88	0	-0.77	-1.53
环境质量优劣度	0.1886	无大气污染, 水污染, 噪音污染, 环境质量优	基本无大气污染, 水污染, 噪音污染, 环境质量较优	有一定大气污染, 水污染, 噪音污染, 环境质量一般	大气污染, 水污染, 噪音污染较严重, 环境质量较劣	大气污染, 水污染, 噪音污染严重, 环境质量劣
		1.71	0.86	0	-0.75	-1.48
道路通达度	0.2038	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.85	0.93	0	-0.81	-1.61
公交便捷程度	0.0617	距站点范围半径R<150 m	距站点范围半径150≤R<250 m	距站点范围半径250≤R<350 m	距站点范围半径350≤R<500 m	距站点范围半径R≥500 m
		0.56	0.28	0	-0.25	-0.49
商服繁华影响度	0.1681	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		1.53	0.77	0	-0.67	-1.33

表6-11三级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
与医疗设施范围半径 R (m)	0.1121	R<500	500≤R<600	600≤R<800	800≤R<1000	R≥1000
		0.97	0.49	0	-0.37	-0.74
与文体娱乐设施范围半径 R (m)	0.0716	R<400	400≤R<600	600≤R<800	800≤R<1000	R≥1000
		0.62	0.31	0	-0.24	-0.47
与教育设施范围半径 R (m)	0.1941	R<400	400≤R<500	500≤R<600	600≤R<800	R≥800
		1.68	0.84	0	-0.64	-1.28
环境质量优劣度	0.1886	无大气污染, 水污染, 噪音污染, 环境质量优	基本无大气污染, 水污染, 噪音污染, 环境质量较优	有一定大气污染, 水污染, 噪音污染, 环境质量一般	大气污染, 水污染, 噪音污染较严重, 环境质量较劣	大气污染, 水污染, 噪音污染严重, 环境质量劣
		1.63	0.82	0	-0.63	-1.24
道路通达度	0.2038	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.76	0.88	0	-0.67	-1.34
公交便捷程度	0.0617	距站点范围半径 R <200 m	距站点范围半径 200≤R<300 m	距站点范围半径 300≤R<400 m	距站点范围半径 400≤R<500 m	距站点范围半径 R≥500 m
		0.53	0.27	0	-0.21	-0.41
商服繁华影响度	0.1681	位于商服中心, 商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心, 商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		1.45	0.73	0	-0.56	-1.11

2.容积率修正系数编制

表6-12住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1 < r \leq 2.5$	$2.5 < r \leq 6.0$	≥ 6.0
修正系数	1.7076	$(2.5/r)^{0.584}$	$(2.5/r)^{0.447}$	0.6762

注: (1) 住宅容积率等于住宅建筑面积除以总用地面积;

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

3.电梯修正

出于安全考虑, 增加快速安全通道, 《住宅设计规范》明确规定: 七层及以上的住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16m 以上的住宅必须设置电梯。考虑到电梯对房价的影响, 根据对吴川市现状住宅房地产样点的调查, 计算得出电梯住宅地价是楼梯(即无电梯)住宅的 1.1-1.2 倍, 具体根据标准宗地所在区域的实际房地产市场水平进行判断和选择系数。

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

4.期日修正系数编制

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

5.其他个别因素修正

表6-13住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
小区配套设施	指标说明	小区内部配套完善	小区内部配套较完善	小区内部配套一般	小区内部配套较差	小区内部配套较差
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
景观条件	指标说明	景观条件好, 对土地利用极为有利	景观条件良好, 对土地利用较为有利	景观条件一般, 对土地利用无不良影响	景观条件较差, 对土地利用有一定影响	景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1
临路条件	指标说明	临生活型干道	临混合型干道	临 8m 宽(含 8m) 以上支路或交通型干道	临 8m 宽以下支路	不临路
	修正系数	2	1	0	-1	-2

6. 土地剩余使用年期修正

表6-14 廉江市城区住宅用地年期修正系数表 (还原率 $r=5.80\%$)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0559	0.1087	0.1587	0.2059	0.2505	0.2927	0.3325	0.3702	0.4058	0.4394
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4713	0.5013	0.5297	0.5566	0.582	0.606	0.6287	0.6501	0.6704	0.6895
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7076	0.7247	0.7409	0.7562	0.7706	0.7843	0.7972	0.8094	0.8209	0.8318
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8421	0.8518	0.861	0.8697	0.878	0.8857	0.8931	0.9	0.9066	0.9128
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9186	0.9242	0.9294	0.9344	0.939	0.9435	0.9476	0.9516	0.9553	0.9589
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9622	0.9653	0.9683	0.9711	0.9738	0.9763	0.9787	0.9809	0.9831	0.9851
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.987	0.9888	0.9905	0.9921	0.9936	0.995	0.9964	0.9976	0.9989	1

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

7. 土地开发程度修正

参考商服用地土地开发程度修正。

(三)、工业用地宗地地价修正体系编制

1.区域因素修正系数编制(参考廉江市2020年国有建设用地基准地价工业级别)

表6-15城区三级工业用地标定地价修正因素说明及系数对照表

影响因素	权重值	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
道路通达度	0.6234	区域道路路网密集,通行便捷。	区域道路路网较密集,通行较便捷。	区域道路路网一般,通行一般。	区域道路路网较稀疏,通行较差。	区域道路路网稀疏,通行差。
		1.91	0.96	0	-0.83	-1.66
产业集聚影响度	0.3766	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
		1.15	0.58	0	-0.5	-1

表6-16乡镇二级工业用地标定地价修正因素说明及系数对照表

影响因素	权重值	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
道路通达度	0.5455	区域道路路网密集,通行便捷。	区域道路路网较密集,通行较便捷。	区域道路路网一般,通行一般。	区域道路路网较稀疏,通行较差。	区域道路路网稀疏,通行差。
		1.97	0.98	0	-0.98	-1.95
产业集聚影响度	0.4545	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
		1.65	0.82	0	-0.82	-1.63

表6-17乡镇三级工业用地标定地价修正因素说明及系数对照表

影响因素	权重值	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
道路通达度	0.5455	区域道路路网密集,通行便捷。	区域道路路网较密集,通行较便捷。	区域道路路网一般,通行一般。	区域道路路网较稀疏,通行较差。	区域道路路网稀疏,通行差。
		1.92	0.96	0	-0.95	-1.9
产业集聚影响度	0.4545	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
		1.6	0.8	0	-0.8	-1.59

2.期日修正系数编制

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

3.其他个别因素修正编制

表6-18工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地 形状	指标说明	形状规则， 对土地利用 极为有利	形状较规则， 对土地利用 较为有利	形状基本规 则，对土地利 用无不良影响	形状较不规 则，对土地利 用有一定影响	形状不规则， 对土地利用产 生严重影响
	修正系数	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
临路 条件	指标说明	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	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地 大小	指标说明	宗地 面积大	宗地面积 较大	宗地面积 适中	宗地面积 偏小	宗地面积 过小
	修正系数	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8

4.土地剩余使用年期修正编制

表6-19工业用地土地剩余使用年期修正系数表 (还原率 $r=4.90\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0514	0.1004	0.1471	0.1917	0.2341	0.2746	0.3132	0.35	0.3851	0.4185
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4503	0.4807	0.5097	0.5373	0.5636	0.5887	0.6126	0.6354	0.6571	0.6779
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6976	0.7164	0.7344	0.7515	0.7678	0.7833	0.7982	0.8123	0.8258	0.8386
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8509	0.8625	0.8736	0.8842	0.8944	0.904	0.9132	0.9219	0.9303	0.9382
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9458	0.9531	0.96	0.9665	0.9728	0.9788	0.9845	0.9899	0.9951	1

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

5.土地开发程度修正

参考商服用地土地开发程度修正。

(四)、公共管理与公共服务(非公用设施)用地宗地地价修正体系编制

1.区域因素修正系数编制(参考廉江市2020年城区基准地价公共服务项目用地(类别一)级别)

表6-20四级公共管理与公共服务(非公用设施)用地标定地价修正因素说明表

影响因素	因素权重值	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
距最近商服中心范围	0.1935	R<300m	300≤R<600m	600≤R<900m	900≤R<1200m	R≥1200m
		0.78	0.39	0	-0.34	-0.67
距教育设施范围	0.0447	R<500m	500≤R<600m	600≤R<800m	800≤R<1000m	R≥1000m
		0.18	0.09	0	-0.08	-0.15
距医疗设施范围	0.0620	R<600m	600≤R<800m	800≤R<1000m	1000≤R<1200m	R≥1200m
		0.25	0.13	0	-0.11	-0.21
距文体设施范围	0.1241	R<600m	600≤R<800m	800≤R<1000m	1000≤R<1200m	R≥1200m
		0.5	0.25	0	-0.22	-0.43
公交便捷程度	0.3275	距站点范围半径 R<300 m	距站点范围半径 300≤R<400 m	距站点范围半径 400≤R<500 m	距站点范围半径 500≤R<600 m	距站点范围半径 R≥600 m
		1.32	0.66	0	-0.57	-1.13
人口密度	0.2482	人口稠密区，常住人口密度大	人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口密度一般	人口较稀疏区，常住人口密度较小	人口稀疏区，常住人口密度小
		1	0.5	0	-0.43	-0.85

2.容积率修正

表6-21公共管理与公共服务(非公用设施)用地容积率修正公式一览表

容积率	r≤1.0	1.0<r≤1.5	1.5<r<4.0	≥4.0
修正系数	$(1.5/r)^{0.8}$	$(1.5/r)^{0.822}$	$(1.5/r)^{0.81}$	0.4518

3.期日修正系数编制

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

4.其他个别因素修正编制

表6-22公共管理与公共服务（非公用设施）用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6
景观条件	指标说明	景观条件良好，对土地利用极为有利	景观条件一般，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8

5.土地剩余使用年期修正编制

表6-23公共管理与公共服务（非公用设施）用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=5.25\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0541	0.1054	0.1542	0.2006	0.2447	0.2865	0.3263	0.3641	0.4	0.4341
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4665	0.4973	0.5266	0.5544	0.5808	0.6059	0.6298	0.6524	0.6739	0.6944
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7138	0.7323	0.7498	0.7665	0.7823	0.7974	0.8117	0.8252	0.8381	0.8504
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.862	0.8731	0.8836	0.8936	0.9031	0.9121	0.9207	0.9288	0.9366	0.9439
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9509	0.9575	0.9639	0.9698	0.9755	0.9809	0.9861	0.991	0.9956	1

备注：其余年限的剩余使用年期修正系数依据变化规律进行内插确定。

6.土地开发程度修正

参考商服用地土地开发程度修正。