

廉江市城区 2026 年国有建设用地位价标定地价 更新项目成果基本内容

一、本次公布的廉江市城区 2026 年国有建设用地位价标定地价（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 45 个标定区域连接构成的空间范围，面积 23.60 平方公里。

二、本次廉江市城区 2026 年国有建设用地位价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、地役权等其他权利的限制	40 年	2026 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 2026 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：2026 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	综合地面价（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%	--	467	31.13	--	--	工业Ⅱ级	18	1
2	440881G060100201	陆强电器	廉江市九洲江经济开发试验区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%	--	463	30.87	--	--	工业Ⅱ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	综合地面价	综合地面价(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%	--	482	32.13	--	--	工业Ⅱ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%	--	475	31.67	--	--	工业Ⅱ级	18	4
5	440881G060100501	广东美实业有限公司	廉江市石岭镇沙塘工业区块五	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%	--	377	25.13	--	--	工业Ⅲ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	综合地面价(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%	--	341	22.73	--	--	工业III级	20	6
7	440881G060100701	湛江大海饲料有限公司	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%	--	344	22.93	--	--	工业III级	20	7
8	440881H070100101	廉江市同济南路19号	廉江市同济南路19号	商业和住宅混合用地	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%	1774	8976	598.4	5292	921	住宅II级、商服II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	综合地面价	综合地面价(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	商业和住宅混合用地	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%	1663	8193	546.2	4370	1002	住宅II级、商服III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)	商业和住宅混合用地	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%	978	3843	256.2	3888	627	住宅III级、商服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	综合地面价	综合地面价(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	商业和住宅混合用地	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%	1100	3301	220.07	5041	1045	住宅III级、商服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	商业和住宅混合用地	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%	989	2965	197.67	4737	889	住宅III级、商服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	综合地面价	综合地面价(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	440881H070100601	山湖海悦府	廉江市九洲江大道北79号(山湖海悦府)	商业和住宅混合用地	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%	1131	4523	301.53	3999	685	住宅III级、商服III级	5	13
14	440881H070100701	龙基凯旋豪庭	廉江市水东烈片区SDL03-02-01地块	商业和住宅混合用地	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%	708	2123	141.53	3425	515	住宅V级、商服V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	综合地面价	综合地面价(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	440881H070100801	长盈翰林苑	廉江市廉江大道南38号翰林苑	商业和住宅混合用地	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%	1083	4333	288.87	5433	973	住宅IV级、商服IV级	16	15
16	440881H070100901	碧桂园盛世名门	廉江市城东片区CD01-09-03-G地块	商业和住宅混合用地	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%	793	1820	121.33	3625	737	住宅IV级、商服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	综合地面价	综合地面价(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	商业用地	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%	2969	8987	599.13	8272	--	商服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	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%	1527	7979	531.93	--	1527	住宅III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%	1297	7561	504.07	--	1297	住宅III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	综合地面价	综合地面价(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	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%	1523	4978	331.87	--	1523	住宅Ⅱ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	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%	1720	10451	696.73	--	1720	住宅Ⅱ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	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%	1532	8738	582.53	--	1532	住宅Ⅰ级	10	22
23	440881Z070100601	廉江市新华六路34号	廉江市新华六路34号	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%	1329	4675	311.67	--	1329	住宅Ⅲ级	7	23

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	综合地面价(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
24	440881Z070100701	廉江市康顺路8号	廉江市康顺路8号	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%	1453	6899	459.93	--	1453	住宅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%	1232	6559	437.27	--	1232	住宅Ⅱ级	10	25
26	440881Z070100901	廉江市黄村街北面88、89号	廉江市黄村街北面88、89号	住宅用地	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%	1284	4881	325.4	--	1284	住宅Ⅰ级	9	26

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	综合地面价(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
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%	1300	6537	435.8	--	1300	住宅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	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%	1229	6240	416	--	1229	住宅Ⅱ级	5	28
29	440881Z070101201	廉江市石城大道东8号	廉江市石城大道东8号	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%	1243	7021	468.07	--	1243	住宅Ⅱ级	12	29

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	综合地面价(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
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	公共管理和公共服务用地	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%	160	400	26.67	--	--	公共管理与公共服务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	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%	1186	6541	436.07	--	1186	住宅II级	12	31
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	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%	1210	6595	439.67	--	1210	住宅III级	7	32

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	综合地面价(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
33	440881G060100802	广东泊美电器有限公司	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%	--	373	24.87	--	--	工业III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	商业和住宅混合用地	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%	990	2474	164.93	3981	689	住宅IV级、商服IV级	16	34
35	440881H070101101	荣轩鼎盛花园	廉江市环市西路5号	商业和住宅混合用地	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%	1103	5184	345.6	5620	882	住宅II级、商服II级	11	35

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	综合地面价(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
36	440881H070101201	碧桂园盛华府	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	商业和住宅混合用地	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%	966	2898	193.2	5118	715	住宅III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%	--	473	31.53	--	--	工业II级	18	37
38	440881H070101301	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	商业和住宅混合用地	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%	1008	3124	208.27	4316	853	住宅III级、商服III级	15	38

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		
												综合楼面价	综合地面价	综合地面价(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
39	440881H070101401	凯旋名居	廉江市新兴路17号	商业和住宅混合用地	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%	1151	5408	360.53	4194	824	住宅III级、商服III级	14	39
40	440881H070101501	永福御景轩	廉江市广场路4号	商业和住宅混合用地	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%	1283	6028	401.87	6147	871	住宅I级、商服I级	14	40

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	综合地面价(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
41	440881H070101601	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	商业和住宅混合用地	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%	1640	13055	870.33	6090	1345	住宅I级、商服I级	10	41
42	440881H070101701	畔山华庭	廉江市狮岭东路2号	商业和住宅混合用地	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%	1239	2721	181.4	5660	1148	住宅V级、商服V级	3	42

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	综合地面价(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
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%	--	339	22.6	--	--	工业III级	20	43
44	440881G060101101	湛江市恒驰模具有限公司	《广东廉江经济开发区控制性详细规划修改》E-13-01-A	工业用地	国有建设用地使用权	22037.59	0.8	五通一平	已建成	工业50年	工业100.00%	--	480	32	--	--	工业II级	18	44
45	440881H070101801	永福雅居园	廉江市同济路东侧、樟村村(旧村场南侧)	商业和住宅混合用地	国有建设用地使用权	30439.6	4.37	六通一平	已建成	住宅70年,商业40年	住宅用地90%,零售商业用地10%	1167	5099	339.93	5430	889	住宅IV级、商服IV级	2	45

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）45 宗标准宗地的建设情况，4 宗为在建，41 宗为已建成；

（4）表中级别对应廉江市国有建设用地基准地价（估价期日 2024 年 12 月 31 日）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（%）
区域商服繁华程度	0.4718	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
		5.69	2.86	0	-2.93	-5.81
道路通达度	0.1583	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
		1.91	0.96	0	-0.98	-1.95
公用设施完备度	0.1459	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
		1.76	0.88	0	-0.9	-1.8
环境质量优劣度	0.1145	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
		1.38	0.69	0	-0.71	-1.41
公交便捷度（m）	0.1095	距站点范围半径 $R < 50$	距站点范围半径 $50 \leq R < 100$	距站点范围半径 $100 \leq R < 200$	距站点范围半径 $200 \leq R < 300$	距站点范围半径 $R \geq 300$
		1.32	0.66	0	-0.68	-1.35

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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域商服繁华程度	0.4718	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
		3.69	1.87	0	-1.91	-3.76
道路通达度	0.1583	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
		1.24	0.63	0	-0.64	-1.26
公用设施完备度	0.1459	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
		1.14	0.58	0	-0.59	-1.16
环境质量优劣度	0.1145	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，环境质量较差	大气污染，水污染，噪音污染严重，环境质量劣
		0.9	0.45	0	-0.46	-0.91
公交便捷度 (m)	0.1095	距站点范围半径 $R < 100\text{m}$	距站点范围半径 $100 \leq R < 150\text{m}$	距站点范围半径 $150 \leq R < 250\text{m}$	距站点范围半径 $250 \leq R < 400\text{m}$	距站点范围半径 $R \geq 400\text{m}$
		0.86	0.43	0	-0.44	-0.87

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 (%)
区域商服繁华程度	0.4718	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
		2.51	1.29	0	-1.3	-2.56
道路通达度	0.1583	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
		0.84	0.43	0	-0.44	-0.86
公用设施完备度	0.1459	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
		0.77	0.4	0	-0.4	-0.79
环境质量优劣度	0.1145	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
		0.61	0.31	0	-0.32	-0.62
公交便捷度 (m)	0.1095	距站点范围半径 $R < 150m$	距站点范围半径 $150 \leq R < 200m$	距站点范围半径 $200 \leq R < 300m$	距站点范围半径 $300 \leq R < 500m$	距站点范围半径 $R \geq 500m$
		0.58	0.3	0	-0.3	-0.59

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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域商服繁华程度	0.4718	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
		2.02	1.04	0	-1.05	-2.07
道路通达度	0.1583	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
		0.68	0.35	0	-0.35	-0.69
公用设施完备度	0.1459	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
		0.63	0.32	0	-0.33	-0.64
环境质量优劣度	0.1145	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, 环境质量较差	大气污染, 水污染, 噪音污染严重, 环境质量劣
		0.49	0.25	0	-0.26	-0.5
公交便捷度 (m)	0.1095	距站点范围半径 $R < 200\text{m}$	距站点范围半径 $200 \leq R < 300\text{m}$	距站点范围半径 $300 \leq R < 400\text{m}$	距站点范围半径 $400 \leq R < 600\text{m}$	距站点范围半径 $R \geq 600\text{m}$
		0.47	0.24	0	-0.24	-0.48

表 6-5 五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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域商服繁华程度	0.4718	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
		1.71	0.89	0	-0.91	-1.75
道路通达度	0.1583	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
		0.57	0.3	0	-0.3	-0.59
公用设施完备度	0.1459	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
		0.53	0.27	0	-0.28	-0.54
环境质量优劣度	0.1145	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, 环境质量较差	大气污染, 水污染, 噪音污染严重, 环境质量劣
		0.42	0.22	0	-0.22	-0.42
公交便捷度 (m)	0.1095	距站点范围半径 $R < 250m$	距站点范围半径 $250 \leq R < 350m$	距站点范围半径 $350 \leq R < 450m$	距站点范围半径 $450 \leq R < 650m$	距站点范围半径 $R \geq 650m$
		0.4	0.21	0	-0.21	-0.41

2.楼层修正系数编制

表 6-6 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	0.5	0.35	0.25
	修正范围	1	0.40 ~ 0.60	0.3 ~ 0.4	0.2 ~ 0.3

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 6-7 商服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	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	3	1.5	0	-1.5	-3
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	4	2	0	-2	-4
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 6-8 廉江市城区商服用地年期修正系数表（还原率 $r=6.02\%$ ）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0628	0.1221	0.1780	0.2308	0.2805	0.3274	0.3717	0.4134	0.4528	0.4899
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5250	0.5580	0.5892	0.6186	0.6463	0.6724	0.6971	0.7204	0.7423	0.7630
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7825	0.8009	0.8183	0.8347	0.8501	0.8647	0.8784	0.8914	0.9036	0.9152
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9261	0.9363	0.9460	0.9551	0.9637	0.9719	0.9795	0.9868	0.9936	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 6-9 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	15~40	5~20	15~40	15~35	15~40	65~185	80~220
平均值	18	12	25	12	25	25	28	125	145

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（参考廉江市国有建设用地基准地价住宅级别）

表 6-10 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 (%)
区域商服繁华程度	0.2027	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
		3.08	1.55	0	-1.61	-3.2
道路通达度	0.1442	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
		2.19	1.1	0	-1.14	-2.28
公用设施完备度	0.3027	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
		4.6	2.31	0	-2.4	-4.78
环境质量优劣度	0.1973	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
		3	1.51	0	-1.57	-3.12
公交便捷程度	0.1531	距站点范围半径 $R < 100m$	距站点范围半径 $100 \leq R < 200m$	距站点范围半径 $200 \leq R < 300m$	距站点范围半径 $300 \leq R < 400m$	距站点范围半径 $R \geq 400m$
		2.33	1.17	0	-1.22	-2.42

表 6-11 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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域商服繁华程度	0.2027	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
		2.05	1.03	0	-1.08	-2.13
道路通达度	0.1442	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
		1.46	0.74	0	-0.77	-1.52
公用设施完备度	0.3027	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
		3.06	1.54	0	-1.61	-3.19
环境质量优劣度	0.1973	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，环境质量较差	大气污染，水污染，噪音污染严重，环境质量劣
		1.99	1.01	0	-1.05	-2.08
公交便捷程度	0.1531	距站点范围半径 $R < 150m$	距站点范围半径 $150 \leq R < 250m$	距站点范围半径 $250 \leq R < 350m$	距站点范围半径 $350 \leq R < 500m$	距站点范围半径 $R \geq 500m$
		1.55	0.78	0	-0.81	-1.61

表 6-12 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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域商服繁华程度	0.2027	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
		1.58	0.8	0	-0.84	-1.65
道路通达度	0.1442	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
		1.12	0.57	0	-0.59	-1.17
公用设施完备度	0.3027	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
		2.36	1.2	0	-1.25	-2.46
环境质量优劣度	0.1973	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，环境质量较差	大气污染，水污染，噪音污染严重，环境质量劣
		1.54	0.78	0	-0.81	-1.61
公交便捷程度	0.1531	距站点范围半径 $R < 200m$	距站点范围半径 $200 \leq R < 300m$	距站点范围半径 $300 \leq R < 400m$	距站点范围半径 $400 \leq R < 600m$	距站点范围半径 $R \geq 600m$
		1.19	0.6	0	-0.63	-1.25

表 6-13 四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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域商服繁华程度	0.2027	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
		1.02	0.52	0	-0.54	-1.06
道路通达度	0.1442	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
		0.73	0.37	0	-0.39	-0.76
公用设施完备度	0.3027	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
		1.52	0.77	0	-0.81	-1.59
环境质量优劣度	0.1973	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，环境质量较差	大气污染，水污染，噪音污染严重，环境质量劣
		0.99	0.51	0	-0.53	-1.04
公交便捷程度	0.1531	距站点范围半径 $R < 250m$	距站点范围半径 $250 \leq R < 350m$	距站点范围半径 $350 \leq R < 500m$	距站点范围半径 $500 \leq R < 700m$	距站点范围半径 $R \geq 700m$
		0.77	0.39	0	-0.41	-0.8

表 6-14 五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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域商服 繁华程度	0.2027	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
		0.76	0.4	0	-0.4	-0.79
道路通达 度	0.1442	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
		0.54	0.28	0	-0.29	-0.56
公用设施 完备度	0.3027	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
		1.14	0.59	0	-0.6	-1.18
环境质量 优劣度	0.1973	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 量较差	大气污 染，水污 染，噪音 污染严 重，环境 质量劣
		0.74	0.38	0	-0.39	-0.77
公交便捷 程度	0.1531	距站点范 围半径 R < 300m	距站点范 围半径 300≤R<400m	距站点范 围半径 400≤R<600m	距站点范 围半径 600≤R<800m	距站点范 围半径 R≥800m
		0.58	0.3	0	-0.3	-0.6

2.容积率修正系数编制

表 6-15 住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1 < r \leq 2.5$	$2.5 < r < 6.0$	≥ 6.0
修正系数	1.3506	$(2.5/r)^{0.328}$	$(2.5/r)^{0.551}$	0.6173

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 6-16 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	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	3	1.5	0	-1.5	-3
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	4	2	0	-2	-4

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
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 6-17 廉江市城区住宅用地年期修正系数表(还原率 $r=5.61\%$)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0543	0.1057	0.1543	0.2004	0.244	0.2853	0.3245	0.3615	0.3966	0.4298
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4613	0.4911	0.5193	0.546	0.5713	0.5952	0.6179	0.6394	0.6597	0.6789
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6972	0.7144	0.7308	0.7463	0.7609	0.7748	0.788	0.8004	0.8122	0.8234
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8339	0.8439	0.8534	0.8624	0.8709	0.8789	0.8865	0.8938	0.9006	0.9071
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9132	0.919	0.9245	0.9297	0.9346	0.9393	0.9437	0.9479	0.9518	0.9556
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9591	0.9625	0.9657	0.9687	0.9715	0.9742	0.9768	0.9792	0.9815	0.9837
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9858	0.9877	0.9896	0.9913	0.993	0.9945	0.996	0.9974	0.9987	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（参考廉江市国有建设用地基准地价工业级别）

表 6-18 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	0.2613	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。
		1.59	0.8	0	-0.71	-1.4
产业集聚影响度	0.2818	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
		1.72	0.87	0	-0.76	-1.51
对外交通便利度	0.1982	位于高速路出入口或火车站港口码头附近	通达高速路出入口较为便利或距火车站、港口码头较近	通达高速路出入口便利度一般或距火车站、港口码头距离一般	距离高速路出入口较远，便利度较差或距火车站、港口码头较远	距离高速路出入口远，便利度差或距火车站、港口码头远
		1.21	0.61	0	-0.54	-1.06
基础设施完善度	0.2587	供水充足、排水顺畅、供电充足，保障率高	供水较充足、排水较顺畅、供电较充足，保障率较高	供水一般、排水一般、供电一般，保障率一般	供水较缺乏、排水较不顺畅、供电较缺乏，保障率较低	供水缺乏、排水不顺畅、供电缺乏，保障率低
		1.58	0.79	0	-0.7	-1.39

表 6-19 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	0.2613	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。
		1.29	0.65	0	-0.57	-1.14
产业集聚影响度	0.2818	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
		1.39	0.7	0	-0.62	-1.23
对外交通便利度	0.1982	位于高速路出入口或火车站港口码头附近	通达高速路出入口较为便利或距火车站、港口码头较近	通达高速路出入口便利度一般或距火车站、港口码头距离一般	距离高速路出入口较远，便利度较差或距火车站、港口码头较远	距离高速路出入口远，便利度差或距火车站、港口码头远
		0.98	0.5	0	-0.43	-0.86

影响因素	权重值	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
基础设施完善度	0.2587	供水充足、排水顺畅、供电充足,保障率高	供水较充足、排水较顺畅、供电较充足,保障率较高	供水一般、排水一般、供电一般,保障率一般	供水较缺乏、排水较不顺畅、供电较缺乏,保障率较低	供水缺乏、排水不顺畅、供电缺乏,保障率低
		1.28	0.65	0	-0.57	-1.13

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 6-20 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状基本规则,对土地利用无不良影响	形状较不规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
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	3	1.5	0	-1.5	-3
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	2	1	0	-1	-2

4.土地剩余使用年期修正编制

表 6-21 工业用地土地剩余使用年期修正系数表(还原率
 $r=4.58\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.049	0.0959	0.1407	0.1836	0.2245	0.2637	0.3012	0.337	0.3713	0.404
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4354	0.4653	0.4939	0.5213	0.5475	0.5726	0.5965	0.6194	0.6413	0.6622
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6822	0.7014	0.7197	0.7372	0.7539	0.7699	0.7852	0.7998	0.8138	0.8272
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.84	0.8522	0.8639	0.8751	0.8858	0.896	0.9058	0.9151	0.9241	0.9326
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9408	0.9486	0.9561	0.9632	0.9701	0.9766	0.9829	0.9888	0.9945	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（参考廉江市国有建设用地基准地价公共管理与公共服务用地级别）

表 6-22 四级公共管理与公共服务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(%)
公用设施完备度	0.2409	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
		1.74	0.88	0	-0.88	-1.74
公交便捷程度	0.3577	距站点范围半径 $R < 200\text{m}$	距站点范围半径 $200 \leq R < 300\text{m}$	距站点范围半径 $300 \leq R < 400\text{m}$	距站点范围半径 $400 \leq R < 500\text{m}$	距站点范围半径 $R \geq 500\text{m}$
		2.58	1.31	0	-1.31	-2.59
环境质量优劣度	0.1327	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
		0.96	0.49	0	-0.49	-0.96
人口密度	0.2687	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
		1.94	0.98	0	-0.98	-1.94

2.容积率修正

表 6-23 公共管理与公共服务用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 0.5$	$0.5 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	1.8891	$(1.5/r) 0.579$	0.5667

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 6-24 公共管理与公共服务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	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8

5.土地剩余使用年期修正编制

表 6-25 公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数表
(还原率 $r=4.68\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0498	0.0973	0.1427	0.1861	0.2275	0.2671	0.3049	0.3411	0.3756	0.4086
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4401	0.4701	0.4989	0.5263	0.5526	0.5776	0.6016	0.6244	0.6463	0.6672
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6871	0.7061	0.7243	0.7417	0.7583	0.7742	0.7893	0.8038	0.8176	0.8308
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8435	0.8555	0.867	0.878	0.8885	0.8986	0.9082	0.9173	0.9261	0.9344
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9424	0.95	0.9573	0.9643	0.9709	0.9773	0.9834	0.9892	0.9947	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。