

揭阳市区 2022 年度标定 地价更新

成果汇编及应用指南

揭阳市自然资源局

二〇二三年七月

目 录

第一章 工作范围及地价内涵.....	1
一、工作范围.....	1
二、标定地价内涵.....	2
(一) 商服用地标准宗地地价内涵.....	2
(二) 住宅用地标准宗地地价内涵.....	2
(三) 商住混合用地标准宗地地价内涵.....	3
(四) 工业用地标准宗地地价内涵.....	3
(五) 公共服务项目用地标准宗地地价内涵.....	3
第二章 标定地价更新成果.....	4
第三章 标定地价更新成果修正体系.....	17
一、区域因素修正.....	17
(一) 标准宗地所处级别的确定.....	17
(二) 榕城区及曲溪街道区域因素修正体系.....	20
(三) 其他乡镇区域因素修正体系.....	53
二、个别因素修正体系编制.....	75
(一) 商服用地个别因素修正体系.....	75
(二) 住宅用地个别因素修正体系.....	78
(三) 工业用地个别因素修正体系.....	82
(四) 公共服务项目用地个别因素修正体系.....	84
第四章 标定地价更新成果应用说明与应用示例.....	88
一、标定地价成果应用说明.....	88
(一) 应用标定地价系数修正法评估宗地地价一般步骤.....	88
二、揭阳市区标定地价成果应用示例.....	90
(一) 应用标定地价成果评估商服用地地价.....	90
(二) 应用标定地价成果评估住宅用地地价.....	95
(三) 应用标定地价成果评估工业用地地价.....	100
(四) 应用标定地价成果评估公共服务项目用地地价.....	105
(五) 应用标定地价成果评估混合用地（商住混合）地价.....	108
(六) 其他说明.....	120

第一章 工作范围及地价内涵

一、工作范围

本次揭阳市区 2022 年度标定地价更新的工作范围包括榕城区（含揭阳高新区）、揭东区（含产业转移园）下辖的东升街道、东兴街道、东阳街道等 16 个街道和埔田镇、锡场镇等 14 个镇的行政区范围，面积共计约 1047.14 平方公里。

工作对象是在工作范围内划定标定区域内的国有建设用地。

表 1 揭阳市区标定地价更新工作范围面积统计表

序号	区域	镇（街道）名	范围	面积 (平方公里)
1	榕城区	东升街道	行政区范围	337.35
2		东兴街道		
3		东阳街道		
4		梅云街道		
5		榕东街道		
6		榕华街道		
7		西马街道		
8		仙桥街道		
9		中山街道		
10		新兴街道		
11		凤美街道		
12		京冈街道		
13		溪南街道		
14		渔湖街道		
15		登岗镇		
16		地都镇		
17		砲台镇		
18	揭东区	曲溪街道	行政区范围	709.79
19		埔田镇		
20		锡场镇		
21		新亨镇		
22		玉湖镇		
23		玉滘镇		
24		云路镇		
25		白塔镇		
26		桂岭镇		
27		霖磐镇		
28		龙尾镇		

（三）商住混合用地标准宗地地价内涵

在平稳正常情况、公开竞争市场状态下，宗地合法利用条件下，现状土地开发程度（宗地红线外按现状基础设施开发条件、红线内按现状平整条件）和现状（规划）容积率下于估价期日 2022 年 1 月 1 日的国有出让土地使用权价格，无他项权利限制，土地使用权年期为商服用途 40 年、住宅用途 70 年，商服用地价格类型为平均楼面地价、住宅用地价格类型为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（四）工业用地标准宗地地价内涵

在平稳正常情况、公开竞争市场状态下，宗地合法利用条件下，现状土地开发程度（宗地红线外按现状基础设施开发条件、红线内按现状平整条件）和现状（规划）容积率下于估价期日 2022 年 1 月 1 日的国有出让土地使用权价格，无他项权利限制，土地使用权年期为 50 年，价格类型为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（五）公共服务项目用地标准宗地地价内涵

在平稳正常情况、公开竞争市场状态下，宗地合法利用条件下，现状土地开发程度（宗地红线外按现状基础设施开发条件、红线内按现状平整条件）和现状（规划）容积率下于估价期日 2022 年 1 月 1 日的国有出让土地使用权价格，无他项权利限制，土地使用权年期为 50 年，价格类型为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 2 标准宗地地价内涵一览表

分项	地价内涵				
估价期日	2022 年 1 月 1 日				
价格构成	包含征收安置补偿费（含被征地农民养老保障资金）、土地开发费、各项税费、利息、利润、土地增值收益等				
开发程度	宗地红线外按现状基础设施开发条件、红线内按现状平整条件。				
用地类型	商服用地	住宅用地	商住混合用地	公共服务项目用地	工业用地
容积率	已完成建设宗地按照现状容积率设定，未完成建设宗地按照规划容积率设定				
土地年限	40 年	70 年	商服用途 40 年 住宅用途 70 年	50 年	50 年
价格类型	楼面地价	楼面地价	楼面地价	地面地价	地面地价
市场特征	平稳正常情况，公开竞争市场条件				
价格权利特征	完整的国有出让土地使用权价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制				

第二章标定地价更新成果

表 3 揭阳市区 2022 年度标定地价汇总表

序号	标准宗地编码	设定用途	土地位置	权利性质	使用年期	土地面积 (m ²)	容积率	兼容商服比例	开发程度	2022 年标定地价(元/平方米)				基准地价级别
										综合地面地价	综合楼面地价	商业楼面地价	住宅楼面地价	
S001	445202S50100101	零售商业用地	揭阳市榕城区莲花大道以西、环市北路以北	国有出让	40 年	13588	2	100%	五通一平	2828	1414	1414	--	榕城区商服用地 II 级
S002	445202S50700101	其他商服用地	揭阳空港经济区榕江新城环岛路以西、渔八路以北	国有出让	40 年	64495	5	100%	五通一平	2820	564	564	--	榕城区商服用地 IV 级
S003	445202S50500101	商务金融用地	揭阳空港经济区渔湖片区东三直路以西、四横路以北	国有出让	40 年	14518	5	100%	五通一平	2735	547	547	--	榕城区商服用地 IV 级
Z001	445202Z70100101	住宅用地	揭阳市建阳路以北、黄岐山大道以西	国有出让	70 年	5158.74	2.5	--	五通一平	6765	2706	--	2706	榕城区住宅用地 I 级
Z002	445202Z70100201	住宅用地	揭阳市榕城区新河路以东、建阳路以北	国有出让	70 年	8853	3.5	--	五通一平	8824	2521	--	2521	榕城区住宅用地 I 级
Z003	445203Z70100301	住宅用地	揭阳市区阳美路以东、环市北路以南地段	国有出让	70 年	32319.3	4.8	--	五通一平	10210	2127	--	2127	榕城区住宅用地 I 级

揭阳市区 2022 年度标定地价更新成果汇编及应用指南

序号	标准宗地编码	设定用途	土地位置	权利性质	使用年期	土地面积(㎡)	容积率	兼容商服比例	开发程度	2022 年标定地价(元/平方米)				基准地价级别
										综合地面地价	综合楼面地价	商业楼面地价	住宅楼面地价	
Z004	445202Z70100501	住宅用地	揭阳空港经济区渔湖片区湖二路以东、渔九路以南	国有出让	70 年	30310	2.5	--	五通一平	5450	2180	--	2180	榕城区住宅用地 II 级
Z005	445202Z70100601	住宅用地	揭阳空港经济区环市东路以西、湖心路以北地段	国有出让	70 年	77162	3.5	--	五通一平	6538	1868	--	1868	榕城区住宅用地 II 级
Z006	445203Z70100501	住宅用地	环市西路以西、十亩湖路以南	国有出让	70 年	4089.16	2	--	五通一平	4900	2450	--	2450	榕城区住宅用地 II 级
Z007	445203Z70100201	住宅用地	揭东主城区西片区金溪大道北侧灶灶路段	国有出让	70 年	15982.1	3	--	五通一平	5964	1988	--	1988	曲溪街道住宅用地 I 级
Z008	445202Z70100301	住宅用地	揭阳市榕城区仙桥片区潮兴路以西、紫泰路以南	国有出让	70 年	13685	3.2	--	五通一平	6291	1966	--	1966	榕城区住宅用地 III 级
Z009	445202Z70100401	住宅用地	揭阳市榕城区仙桥片区莲花大道以西、望江南路以南	国有出让	70 年	106624	3	--	五通一平	7122	2374	--	2374	榕城区住宅用地 III 级
Z010	445202Z70100701	住宅用地	揭阳空港经济区渔湖片区东四直路以东、渔八路以南	国有出让	70 年	31895	2.5	--	五通一平	5678	2271	--	2271	榕城区住宅用地 III 级

揭阳市区 2022 年度标定地价更新成果汇编及应用指南

序号	标准宗地编码	设定用途	土地位置	权利性质	使用年期	土地面积(㎡)	容积率	兼容商服比例	开发程度	2022 年标定地价(元/平方米)				基准地价级别
										综合地面地价	综合楼面地价	商业楼面地价	住宅楼面地价	
Z011	445203Z70100101	住宅用地	揭东区主城区北区飞鹰山生态园金凤路东侧、环山路北侧	国有出让	70 年	15747	2	--	五通一平	3790	1895	--	1895	曲溪街道住宅用地 III 级
Z012	445202Z70100801	住宅用地	揭阳空港经济区砲台片区机场路以南、涵华中路以东	国有出让	70 年	78470	2.5	--	五通一平	4503	1801	--	1801	砲台镇住宅用地 II 级
Z013	445202Z70100901	住宅用地	揭阳空港经济区地都镇南陇村面前洋地段	国有出让	70 年	22823	3.5	--	五通一平	3917	1119	--	1119	地都镇住宅用地 I 级
H001	445202H70100101	商住混合用地	揭阳市东山区 1 号路以南, 7 号街以西	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	19929.3	1.5	7%	五通一平	4365	2910	6942	2606	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级
H002	445202H70100201	商住混合用地	揭阳市市区黄岐山大道以东、美阳路以北	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	7467.72	5	7%	五通一平	13275	2655	6542	2363	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级
H003	445202H70100401	商住混合用地	揭阳市临江北路以东、临江北路以北地段	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	6244	4.5	22%	五通一平	14162	3147	3898	2932	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级

揭阳市区 2022 年度标定地价更新成果汇编及应用指南

序号	标准宗地编码	设定用途	土地位置	权利性质	使用年期	土地面积(㎡)	容积率	兼容商服比例	开发程度	2022 年标定地价(元/平方米)				基准地价级别
										综合地面地价	综合楼面地价	商业楼面地价	住宅楼面地价	
H004	445202H70100501	商住混合用地	揭阳市区风潮片区	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	20283	3.5	7%	五通一平	9209	2631	5705	2399	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级
H005	445202H70101001	商住混合用地	揭阳市区淡浦路以西、临江北路以北	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	45890	3.5	7%	五通一平	9825	2807	6928	2497	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级
H006	445202H70100601	商住混合用地	揭阳市市区东湖路以东、临江南路以南路段	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	29452.16	4	7%	五通一平	10484	2621	4890	2450	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级
H007	445202H70100701	商住混合用地	揭阳市榕城区榕华大道以西、义和路以北地段	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	2919	6.9	43%	五通一平	14863	2154	2278	2058	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级
H008	445203H70100201	商住混合用地	揭东县城西片“206”国道南西三路东老瓷厂后	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	2077.2	6.64	7%	五通一平	12981	1955	6500	1613	曲溪街道商服用地 I 级 曲溪街道住宅用地 I 级
H009	445203H70100301	商住混合用地	揭东县城中心片站前大道东侧、县一中西侧	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	32816.2	4.32	7%	五通一平	8916	2064	3310	1970	曲溪街道商服用地 I 级 曲溪街道住宅用地 I 级

揭阳市区 2022 年度标定地价更新成果汇编及应用指南

序号	标准宗地编码	设定用途	土地位置	权利性质	使用年期	土地面积(㎡)	容积率	兼容商服比例	开发程度	2022 年标定地价(元/平方米)				基准地价级别
										综合地面地价	综合楼面地价	商业楼面地价	住宅楼面地价	
H010	445202H70100301	商住混合用地	揭阳市榕江新城环岛路以东、南厝路以北	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	97664	3.7	10%	五通一平	9035	2442	3037	2376	榕城区商服用地 III 级 榕城区住宅用地 II 级
H011	445202H70100801	商住混合用地	揭阳空港渔湖片区环岛路以东、三横路以南	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	50131.8	2.5	7%	五通一平	5775	2310	4166	2171	榕城区商服用地 IV 级 榕城区住宅用地 IV 级
H012	445202H70100901	商住混合用地	揭阳空港渔湖片区中心路以东、渔十六路以南	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	117333.9	2.8	7%	五通一平	6191	2211	4490	2040	榕城区商服用地 IV 级 榕城区住宅用地 IV 级
H013	445203H70100101	商住混合用地	揭东区锡场镇锡中村港口下潭片	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	7802.7	5.32	7%	五通一平	8539	1605	3064	1495	锡场镇商服用地 II 级 锡场镇住宅用地 I 级
H014	445203H70100401	商住混合用地	揭东县云路镇陇上村镇址西侧	国有出让	商业 40 年 住宅 70 年	15844	3.47	7%	五通一平	5212	1502	3702	1336	云路镇商服用地 II 级 云路镇住宅用地 I 级
G001	445202G60102801	工业用地	揭阳市区望江北路以南	国有出让	50 年	8705.9	1	--	五通一平	648	--	--	--	榕城区工业用地 I 级
G002	445202G60100701	工业用地	揭阳市区南河大桥以西、望江北路西以南	国有出让	50 年	6130.2	1	--	五通一平	644	--	--	--	榕城区工业用地 I 级
G003	445203G60101401	工业用地	揭东县城西片网脚地	国有出让	50 年	2777.5	1	--	五通一平	641	--	--	--	曲溪街道工业用地 I 级

揭阳市区 2022 年度标定地价更新成果汇编及应用指南

序号	标准宗地编码	设定用途	土地位置	权利性质	使用年期	土地面积(㎡)	容积率	兼容商服比例	开发程度	2022 年标定地价(元/平方米)				基准地价级别
										综合地面地价	综合楼面地价	商业楼面地价	住宅楼面地价	
G004	445203G60101501	工业用地	揭东县城站前大道与池樟线交界处	国有出让	50 年	48207.4	1.5	--	五通一平	644	--	--	--	曲溪街道工业用地 I 级
G005	445203G60101601	工业用地	揭阳市揭东经济开发区 2 号路	国有出让	50 年	13771.5	1	--	五通一平	648	--	--	--	曲溪街道工业用地 I 级
G006	445203G60101701	工业用地	揭阳市揭东经济开发区 3 号路、12 号路交界处	国有出让	50 年	18152	1	--	五通一平	648	--	--	--	曲溪街道工业用地 I 级
G007	445203G60102001	工业用地	揭东开发区综合产业园车田大道西侧、枫江北路北侧	国有出让	50 年	13246.9	2	--	五通一平	640	--	--	--	曲溪街道工业用地 I 级
G008	445203G60102101	工业用地	揭东经济开发区 33#地块	国有出让	50 年	15855.4	1	--	五通一平	638	--	--	--	曲溪街道工业用地 I 级
G009	445203G60102401	工业用地	揭东开发区 16#地块东侧、20#地块北侧	国有出让	50 年	26616.7	2	--	五通一平	647	--	--	--	曲溪街道工业用地 I 级
G010	445202G60100301	工业用地	揭阳市铁路线北侧，晓翠路以西	国有出让	50 年	3318.18	1	--	五通一平	579	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G011	445202G60100101	工业用地	揭阳市东山区蓝和市蓝田大道西侧大株片	国有出让	50 年	5998	1	--	五通一平	552	--	--	--	榕城区工业用地 II 级

揭阳市区 2022 年度标定地价更新成果汇编及应用指南

序号	标准宗地编码	设定用途	土地位置	权利性质	使用年期	土地面积(㎡)	容积率	兼容商服比例	开发程度	2022 年标定地价(元/平方米)				基准地价级别
										综合地面地价	综合楼面地价	商业楼面地价	住宅楼面地价	
G012	445202G60100201	工业用地	揭阳市区山东围村草坟片地段	国有出让	50 年	5961.8	1	--	五通一平	552	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G013	445202G60100801	工业用地	揭阳市区望江西以北、省道 1930 线以西	国有出让	50 年	23494.7	1	--	五通一平	591	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G014	445202G60101001	工业用地	揭阳市榕华大道以西、紫泰路以北	国有出让	50 年	52120.8	1	--	五通一平	604	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G015	445202G60101101	工业用地	榕城区榕池路西侧美西村地段	国有出让	50 年	3248.5	1	--	五通一平	597	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G016	445202G60101201	工业用地	揭阳市区槎桥路西、环市南路北	国有出让	50 年	58678.5	1	--	五通一平	576	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G017	445202G60101301	工业用地	揭阳市区榕华大道西侧高湖地段	国有出让	50 年	1216.5	1	--	五通一平	579	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G018	445202G60101401	工业用地	揭阳市仙梅民营科技园(即广东揭阳榕城工业园区)内	国有出让	50 年	11947	1.5	--	五通一平	585	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G019	445202G60100401	工业用地	揭阳市溪南前石村东围片	国有出让	50 年	3933.3	1	--	五通一平	579	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G020	445202G60100501	工业用地	揭阳空港经济区西寨经联社	国有出让	50 年	2959.6	1	--	五通一平	570	--	--	--	榕城区工业用地 II 级

揭阳市区 2022 年度标定地价更新成果汇编及应用指南

序号	标准宗地编码	设定用途	土地位置	权利性质	使用年期	土地面积(㎡)	容积率	兼容商服比例	开发程度	2022 年标定地价(元/平方米)				基准地价级别
										综合地面地价	综合楼面地价	商业楼面地价	住宅楼面地价	
G021	445202G60101501	工业用地	揭阳市空港经济区渔湖镇渔光村厚和陈经联社	国有出让	50 年	4062	1	--	五通一平	553	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G022	445202G60101601	工业用地	揭阳空港经济区望江北路富远路段以北	国有出让	50 年	4507	1	--	五通一平	578	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G023	445203G60102801	工业用地	揭阳市东山磐东镇溪墘经济联合社湖下尾片	国有出让	50 年	4241.4	1	--	五通一平	605	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G024	445202G60101701	工业用地	揭阳空港经济区渔湖镇富远村	国有出让	50 年	7650	1	--	五通一平	570	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G025	445203G60100701	工业用地	揭阳市揭东区锡场镇锡西村后碑岭地段	国有出让	50 年	4000	1	--	五通一平	579	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G026	445203G60100801	工业用地	揭东县锡场镇锡西村大岭	国有出让	50 年	4113	1	--	五通一平	579	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G027	445203G60100901	工业用地	揭阳市揭东区锡场镇工业区刺竹脚	国有出让	50 年	11600.1	1	--	五通一平	585	--	--	--	榕城区工业用地 II 级
G028	445203G60101301	工业用地	揭东试验区北区笋竹路西侧、麒麟大道北侧	国有出让	50 年	197039.7	1.5	--	五通一平	632	--	--	--	曲溪街道工业用地 II 级

揭阳市区 2022 年度标定地价更新成果汇编及应用指南

序号	标准宗地编码	设定用途	土地位置	权利性质	使用年期	土地面积(㎡)	容积率	兼容商服比例	开发程度	2022 年标定地价(元/平方米)				基准地价级别
										综合地面地价	综合楼面地价	商业楼面地价	住宅楼面地价	
G029	445203G60102501	工业用地	揭东县城北区曲埔路东侧	国有出让	50 年	31671.1	1.5	--	五通一平	634	--	--	--	曲溪街道工业用地 II 级
G030	445203G60101001	工业用地	揭阳市揭东区磐东镇河中村港灏桥西侧	国有出让	50 年	5412.95	1	--	五通一平	573	--	--	--	榕城区工业用地 III 级
G031	445203G60101801	工业用地	揭阳市揭东区云路镇云七村山下前	国有出让	50 年	8589.9	1	--	五通一平	581	--	--	--	云路镇工业用地 I 级
G032	445203G60101901	工业用地	揭阳市揭东区云路镇云七村乌面盆	国有出让	50 年	21864.2	1	--	五通一平	593	--	--	--	云路镇工业用地 I 级
G033	445202G60100901	工业用地	揭阳市榕城区梅云镇梅一街东、梅二路南地段	国有出让	50 年	33339	2	--	五通一平	561	--	--	--	榕城区工业用地 III 级
G034	445202G60100601	工业用地	揭阳空港经济区溪南办事处东寨经联社	国有出让	50 年	10000	1	--	五通一平	579	--	--	--	榕城区工业用地 III 级
G035	445202G60101801	工业用地	揭阳空港经济区榕东大桥以西、望江北路以北	国有出让	50 年	13078	1	--	五通一平	552	--	--	--	榕城区工业用地 III 级
G036	445202G60101901	工业用地	揭阳空港经济区东四直路东	国有出让	50 年	5266	1	--	五通一平	557	--	--	--	榕城区工业用地 III 级
G037	445202G60103001	工业用地	揭阳空港经济区东三直路西侧	国有出让	50 年	32166.9	1.5	--	五通一平	511	--	--	--	榕城区工业用地 III 级

揭阳市区 2022 年度标定地价更新成果汇编及应用指南

序号	标准宗地编码	设定用途	土地位置	权利性质	使用年期	土地面积(㎡)	容积率	兼容商服比例	开发程度	2022 年标定地价(元/平方米)				基准地价级别
										综合地面地价	综合楼面地价	商业楼面地价	住宅楼面地价	
G038	445203G60100601	工业用地	揭阳市揭东区锡场镇军埔经联社岭南中路西	国有出让	50 年	1513.3	1	--	五通一平	570	--	--	--	锡场镇工业用地 II 级
G039	445203G60101101	工业用地	揭东开发区新型工业园万宝路西侧	国有出让	50 年	27986.7	2	--	五通一平	598	--	--	--	埔田镇工业用地 I 级
G040	445203G60101201	工业用地	揭东开发区新型工业园宝丰路与夏新路交叉东南侧	国有出让	50 年	44735.8	2	--	五通一平	587	--	--	--	埔田镇工业用地 I 级
G041	445203G60100401	工业用地	揭东区新亨镇硕榕村站前横中路铁路货运站边	国有出让	50 年	5333.3	1	--	五通一平	571	--	--	--	新亨镇工业用地 I 级
G042	445203G60100501	工业用地	揭东县新亨镇仙美村罗山公路边	国有出让	50 年	7001	1	--	五通一平	550	--	--	--	新亨镇工业用地 I 级
G045	445202G60102901	工业用地	揭阳市空港经济区砲台片区中心大道以东、砲浮路以南	国有出让	50 年	16031	2.5	--	五通一平	554	--	--	--	登岗镇工业用地 II 级
G046	445202G60102001	工业用地	揭阳市空港经济区榕东大桥东南侧、国道南侧	国有出让	50 年	166696.7	1	--	五通一平	538	--	--	--	砲台镇工业用地 II 级

揭阳市区 2022 年度标定地价更新成果汇编及应用指南

序号	标准宗地编码	设定用途	土地位置	权利性质	使用年期	土地面积(㎡)	容积率	兼容商服比例	开发程度	2022 年标定地价(元/平方米)				基准地价级别
										综合地面地价	综合楼面地价	商业楼面地价	住宅楼面地价	
G047	445202G60102101	工业用地	揭阳空港经济区砲台片区 206 国道以东、砲北一路以北	国有出让	50 年	10384	2.5	--	五通一平	553	--	--	--	砲台镇工业用地 II 级
G048	445202G60102301	工业用地	揭阳空港经济区砲台镇天鹅山国道 206 南侧	国有出让	50 年	2588	1	--	五通一平	549	--	--	--	砲台镇工业用地 II 级
G049	445202G60102401	工业用地	揭阳空港经济区地都镇塔岗村平涵头地段	国有出让	50 年	32188	1	--	五通一平	523	--	--	--	地都镇工业用地 I 级
G050	445202G60102501	工业用地	揭阳空港经济区地都片区国道 G206 以南	国有出让	50 年	74762.102	2.5	--	五通一平	538	--	--	--	地都镇工业用地 I 级
G051	445202G60102601	工业用地	揭阳空港经济区地都镇枫美村狮尾片地区	国有出让	50 年	7320	1	--	五通一平	538	--	--	--	地都镇工业用地 I 级
G053	445203G60100301	工业用地	揭阳市蓝城区霖磐镇德北村	国有出让	50 年	6511	1	--	五通一平	500	--	--	--	霖磐镇工业用地 I 级
G054	445203G60400201	物流仓储用地	揭东开发区新型工业园宝山路与云宝大道交叉口东南侧	国有出让	50 年	88999.3	2.5	--	五通一平	659	--	--	--	云路镇工业用地 II 级
G055	445203G60400301	物流仓储用地	新亨镇西岗工业区	国有出让	50 年	64290.3	2.0	--	五通一平	633	--	--	--	新亨镇工业用地 II 级

揭阳市区 2022 年度标定地价更新成果汇编及应用指南

序号	标准宗地编码	设定用途	土地位置	权利性质	使用年期	土地面积 (m^2)	容积率	兼容商服比例	开发程度	2022 年标定地价(元/平方米)				基准地价 级别
										综合地面 地价	综合楼面 地价	商业楼面 地价	住宅楼面 地价	
G056	445202G 60102201	工业用地	揭阳空港经济 区砲台片区国 道 206 复线塘 边村西南侧	国有 出让	50 年	100769	1.2	--	五通 一平	504	--	--	--	砲台镇工业用 地 III 级
G057	445203G 60100101	工业用地	揭阳产业转移 工业园德山街 以北	国有 出让	50 年	49890	1.5	--	五通 一平	373	--	--	--	龙尾镇工业用 地 I 级
G058	445203G 60100201	工业用地	揭阳产业转移 工业园桃源街 以南、朝阳大 道中以东	国有 出让	50 年	43393	1.5	--	五通 一平	373	--	--	--	龙尾镇工业用 地 I 级
L001	445202L 80500101	医疗卫生用 地	揭阳空港经济 区进贤门大道 以南、渔二路 东侧及西侧地 段	国有 出让	50 年	83746	3	--	五通 一平	682	--	--	--	榕城区公共服 务项目用地 II 级
L002	445202L 80300101	教育用地	揭阳空港经济 区机场片区中 心大道以东、 机场路以南	国有 出让	50 年	122506	1.6	--	五通 一平	549	--	--	--	登岗镇公共服 务项目用地 II 级
L003	445203L 80900101	公用设施用 地	揭阳产业转移 工业园旭日大 道以东、洞天 街以北	国有 出让	50 年	53013	0.8	--	五通 一平	477	--	--	--	龙尾镇公共服 务项目用地 II 级
L004	445203L 80900201	公用设施用 地	揭东县城中心 片曲埔路新篾 路段东侧	国有 出让	50 年	9836	2	--	五通 一平	534	--	--	--	曲溪街道公共 服务项目用地 II 级

揭阳市区 2022 年度标定地价更新成果汇编及应用指南

序号	标准宗地 编码	设定 用途	土地 位置	权利 性质	使用 年期	土地 面积 (㎡)	容积 率	兼容商 服比例	开发 程度	2022 年标定地价(元/平方米)				基准地价 级别
										综合地面 地价	综合楼面 地价	商业楼面 地价	住宅楼面 地价	
L005	445203L 80900301	公用设施用 地	揭东区城区水 厂路北侧、车 田河西侧地段	国有 出让	50 年	20385.6	3	--	五通 一平	539	--	--	--	曲溪街道公共 服务项目用地 II 级

注：1、对于商住混合用地，由于商业部分不单独占地，住宅部分容积率按商住混合用地的整体容积率，商服部分容积率 = 商服部分建筑面积/土地总面积

第三章标定地价更新成果修正体系

为了更好地满足地价管理、土地资产管理以及自然资源管理部门和其他一些部门、机构应用标定地价成果分析测算宗地地价的需要，按照《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）相关要求，在应用标定地价成果评估宗地地价时，需要编制一套对应的修正体系，以便快速、高效、及时地评估宗地地价。为了实现标定地价使用的便利性，结合揭阳市区标定地价更新成果编制思路，同时考虑到揭阳市区国有建设用地基准地价已经过多年更新和完善，其成果在一定程度上可作为参考，因此本次揭阳市区标定地价修正体系可采用比较法的原理，建立标定地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出标定地价修正体系。

一、区域因素修正

（一）标准宗地所处级别的确定

本次揭阳市区标准宗地所处现行城镇建设用地基准地价成果（2021 年版）级别及对应级别价情况详见下表：

表 4 标准宗地所处级别一览表

序号	图件标识码	标准宗地编码	用途	所处基准地价级别
1	S001	445202S50100101	零售商业用地	榕城区商服用地 II 级
2	S002	445202S50700101	其他商服用地	榕城区商服用地 IV 级
3	S003	445202S50500101	商务金融用地	榕城区商服用地 IV 级
4	Z001	445202Z70100101	住宅用地	榕城区住宅用地 I 级
5	Z002	445202Z70100201	住宅用地	榕城区住宅用地 I 级
6	Z003	445203Z70100301	住宅用地	榕城区住宅用地 I 级
7	Z004	445202Z70100501	住宅用地	榕城区住宅用地 II 级
8	Z005	445202Z70100601	住宅用地	榕城区住宅用地 II 级
9	Z006	445203Z70100501	住宅用地	榕城区住宅用地 II 级
10	Z007	445203Z70100201	住宅用地	曲溪街道住宅用地 I 级
11	Z008	445202Z70100301	住宅用地	榕城区住宅用地 III 级
12	Z009	445202Z70100401	住宅用地	榕城区住宅用地 III 级
13	Z010	445202Z70100701	住宅用地	榕城区住宅用地 III 级
14	Z011	445203Z70100101	住宅用地	曲溪街道住宅用地 III 级
15	Z012	445202Z70100801	住宅用地	砲台镇住宅用地 II 级
16	Z013	445202Z70100901	住宅用地	地都镇住宅用地 I 级

序号	图件标识码	标准宗地编码	用途	所处基准地价级别
17	H001	445202H70100101	商服及住宅用地	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级
18	H002	445202H70100201	商服及住宅用地	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级
19	H003	445202H70100401	商服及住宅用地	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级
20	H004	445202H70100501	商服及住宅用地	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级
21	H005	445202H70101001	商服及住宅用地	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级
22	H006	445202H70100601	商服及住宅用地	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级
23	H007	445202H70100701	商服及住宅用地	榕城区商服用地 I 级 榕城区住宅用地 I 级
24	H008	445203H70100201	商服及住宅用地	曲溪街道商服用地 I 级 曲溪街道住宅用地 I 级
25	H009	445203H70100301	商服及住宅用地	曲溪街道商服用地 I 级 曲溪街道住宅用地 I 级
26	H010	445202H70100301	商服及住宅用地	榕城区商服用地 III 级 榕城区住宅用地 II 级
27	H011	445202H70100801	商服及住宅用地	榕城区商服用地 IV 级 榕城区住宅用地 IV 级
28	H012	445202H70100901	商服及住宅用地	榕城区商服用地, IV 级 榕城区住宅用地 IV 级
29	H013	445203H70100101	商服及住宅用地	锡场镇商服用地 II 级 锡场镇住宅用地 I 级
30	H014	445203H70100401	商服及住宅用地	云路镇商服用地 II 级 云路镇住宅用地 I 级
31	G001	445202G60102801	工业用地	榕城区工业用地 I 级
32	G002	445202G60100701	工业用地	榕城区工业用地 I 级
33	G003	445203G60101401	工业用地	曲溪街道工业用地 I 级
34	G004	445203G60101501	工业用地	曲溪街道工业用地 I 级
35	G005	445203G60101601	工业用地	曲溪街道工业用地 I 级
36	G006	445203G60101701	工业用地	曲溪街道工业用地 I 级
37	G007	445203G60102001	工业用地	曲溪街道工业用地 I 级
38	G008	445203G60102101	工业用地	曲溪街道工业用地 I 级
39	G009	445203G60102401	工业用地	曲溪街道工业用地 I 级
40	G010	445202G60100301	工业用地	榕城区工业用地 II 级
41	G011	445202G60100101	工业用地	榕城区工业用地 II 级
42	G012	445202G60100201	工业用地	榕城区工业用地 II 级
43	G013	445202G60100801	工业用地	榕城区工业用地 II 级
44	G014	445202G60101001	工业用地	榕城区工业用地 II 级
45	G015	445202G60101101	工业用地	榕城区工业用地 II 级
46	G016	445202G60101201	工业用地	榕城区工业用地 II 级

序号	图件标识码	标准宗地编码	用途	所处基准地价级别
47	G017	445202G60101301	工业用地	榕城区工业用地 II 级
48	G018	445202G60101401	工业用地	榕城区工业用地 II 级
49	G019	445202G60100401	工业用地	榕城区工业用地 II 级
50	G020	445202G60100501	工业用地	榕城区工业用地 II 级
51	G021	445202G60101501	工业用地	榕城区工业用地 II 级
52	G022	445202G60101601	工业用地	榕城区工业用地 II 级
53	G023	445203G60102801	工业用地	榕城区工业用地 II 级
54	G024	445202G60101701	工业用地	榕城区工业用地 II 级
55	G025	445203G60100701	工业用地	榕城区工业用地 II 级
56	G026	445203G60100801	工业用地	榕城区工业用地 II 级
57	G027	445203G60100901	工业用地	榕城区工业用地 II 级
58	G028	445203G60101301	工业用地	曲溪街道工业用地 II 级
59	G029	445203G60102501	工业用地	曲溪街道工业用地 II 级
60	G030	445203G60101001	工业用地	榕城区工业用地 III 级
61	G031	445203G60101801	工业用地	云路镇工业用地 I 级
62	G032	445203G60101901	工业用地	云路镇工业用地 I 级
63	G033	445202G60100901	工业用地	榕城区工业用地 III 级
64	G034	445202G60100601	工业用地	榕城区工业用地 III 级
65	G035	445202G60101801	工业用地	榕城区工业用地 III 级
66	G036	445202G60101901	工业用地	榕城区工业用地 III 级
67	G037	445202G60103001	工业用地	榕城区工业用地 III 级
68	G038	445203G60100601	工业用地	锡场镇工业用地 II 级
69	G039	445203G60101101	工业用地	埔田镇工业用地 I 级
70	G040	445203G60101201	工业用地	埔田镇工业用地 I 级
71	G041	445203G60100401	工业用地	新亨镇工业用地 I 级
72	G042	445203G60100501	工业用地	新亨镇工业用地 I 级
73	G045	445202G60102901	工业用地	登岗镇工业用地 II 级
74	G046	445202G60102001	工业用地	砲台镇工业用地 II 级
75	G047	445202G60102101	工业用地	砲台镇工业用地 II 级
76	G048	445202G60102301	工业用地	砲台镇工业用地 II 级
77	G049	445202G60102401	工业用地	地都镇工业用地 I 级
78	G050	445202G60102501	工业用地	地都镇工业用地 I 级
79	G051	445202G60102601	工业用地	地都镇工业用地 I 级
80	G053	445203G60100301	工业用地	霖磐镇工业用地 I 级
81	G054	445203G60400201	物流仓储用地	云路镇工业用地 II 级
82	G055	445203G60400301	物流仓储用地	新亨镇工业用地 II 级
83	G056	445202G60102201	工业用地	砲台镇工业用地 III 级
84	G057	445203G60100101	工业用地	龙尾镇工业用地 I 级

序号	图件标识码	标准宗地编码	用途	所处基准地价级别
85	G058	445203G60100201	工业用地	龙尾镇工业用地 I 级
86	L001	445202L80500101	医疗卫生用地	榕城区公共服务项目用地 II 级
87	L002	445202L80300101	教育用地	登岗镇公共服务项目用地 II 级
88	L003	445203L80900101	公用设施用地	龙尾镇公共服务项目用地 II 级
89	L004	445203L80900201	公用设施用地	曲溪街道公共服务项目用地 II 级
90	L005	445203L80900301	公用设施用地	曲溪街道公共服务项目用地 II 级

（二）榕城区及曲溪街道区域因素修正体系

备注：以下各种用途区域因素修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离，且距离区间值含上不含下：

注：本次榕城区及曲溪街道区域因素的修正仅适用于位于榕城区及曲溪街道基准地价（2021 版）范围内的宗地，若待估宗地位于其他乡镇，不能使用榕城区及曲溪街道的区域因素修正体系。当待估宗地出现跨级别的情况时，区域因素修正体系按待估宗地所在标定区域标准宗地的基准地价级别（标准宗地所在基准地价级别详见上文）进行区域因素修正。

1、商服用地

表 5 榕城区和曲溪街道 I 级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0396	0.0198	0	-0.0207	-0.0414
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0176	0.0088	0	-0.0092	-0.0184
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<250	250-500	500-750	750-1000	>1000
		修正值	0.0264	0.0132	0	-0.0138	-0.0276
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.022	0.011	0	-0.0115	-0.023
	距汽车站（客运）距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0046	-0.0092
	距火车站（客运）距离(米)	因素说明	<600	600-1000	1000-1400	1400-1800	>1800
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0046	-0.0092
	距揭阳潮汕机场距离(米)	因素说明	<8000	8000-9000	9000-10000	10000-11000	>11000
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0023	-0.0046
	距高铁站距离(米)	因素说明	<3000	3000-3400	3400-3800	3800-4200	>4200
		修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0035	-0.0069

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.011	0.0055	0	-0.0058	-0.0115
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0046	-0.0092
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.011	0.0055	0	-0.0058	-0.0115
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0264	0.0132	0	-0.0138	-0.0276
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0132	0.0066	0	-0.0069	-0.0138
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
		修正值	0.0154	0.0077	0	-0.0081	-0.0161

表 6 榕城区和曲溪街道 II 级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0432	0.0216	0	-0.0207	-0.0414
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	<350	350-700	700-1050	1050-1400	>1400
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0092	-0.0184
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0138	-0.0276
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.024	0.012	0	-0.0115	-0.023
	距汽车站(客运)距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0046	-0.0092
	距火车站(客运)距离(米)	因素说明	<700	700-1200	1200-1700	1700-2200	>2200
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0046	-0.0092
	距揭阳潮汕机场距离(米)	因素说明	<8500	8500-10000	10000-11500	11500-13000	>13000
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0023	-0.0046
	距高铁站距离(米)	因素说明	<3200	3200-3800	3800-4400	4400-5000	>5000
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0046	-0.0092
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0138	-0.0276
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0069	-0.0138

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0168	0.0084	0	-0.0081	-0.0161

表 7 榕城区和曲溪街道III级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.0432	0.0216	0	-0.0216	-0.0432
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<350	350-700	700-1050	1050-1400	>1400
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	距汽车站（客运）距离(米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	距火车站（客运）距离(米)	因素说明	<900	900-1500	1500-2100	2100-2700	>2700
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	距揭阳潮汕机场距离(米)	因素说明	<9000	9000-11000	11000-13000	13000-15000	>15000
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距高铁站距离(米)	因素说明	<3400	3400-4200	4200-5000	5000-5800	>5800
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168

表 8 榕城区和曲溪街道IV级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<700	700-1400	1400-2100	2100-2800	>2800
		修正值	0.045	0.0225	0	-0.0216	-0.0432
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	<450	450-900	900-1350	1350-1800	>1800
		修正值	0.02	0.01	0	-0.0096	-0.0192
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.03	0.015	0	-0.0144	-0.0288
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.025	0.0125	0	-0.012	-0.024
	距汽车站（客运）距离(米)	因素说明	<700	700-1400	1400-2100	2100-2800	>2800
		修正值	0.01	0.005	0	-0.0048	-0.0096
	距火车站（客运）距离(米)	因素说明	<1000	1000-1700	1700-2400	2400-3100	>3100
		修正值	0.01	0.005	0	-0.0048	-0.0096
	距揭阳潮汕机场距离(米)	因素说明	<9500	9500-12000	12000-14500	14500-17000	>17000
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0024	-0.0048

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距高铁站距离(米)	因素说明	<3600	3600-4600	4600-5600	5600-6600	>6600
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0036	-0.0072
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.006	-0.012
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.01	0.005	0	-0.0048	-0.0096
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.006	-0.012
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.03	0.015	0	-0.0144	-0.0288
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.015	0.0075	0	-0.0072	-0.0144

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0175	0.0088	0	-0.0084	-0.0168

表 9 榕城区和曲溪街道 V 级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<800	800-1600	1600-2400	2400-3200	>3200
		修正值	0.045	0.0225	0	-0.0225	-0.045
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<450	450-900	900-1350	1350-1800	>1800
		修正值	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.025	0.0125	0	-0.0125	-0.025
	距汽车站（客运）距离(米)	因素说明	<800	800-1600	1600-2400	2400-3200	>3200
		修正值	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	距火车站（客运）距离(米)	因素说明	<1100	1100-1900	1900-2700	2700-3500	>3500
		修正值	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	距揭阳潮汕机场距离(米)	因素说明	<10000	10000-13000	13000-16000	16000-19000	>19000
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0025	-0.005

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距高铁站距离(米)	因素说明	<3800	3800-5000	5000-6200	6200-7400	>7400
		修正值	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.0063	-0.0125
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.0063	-0.0125
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.03	0.015	0	-0.015	-0.03
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.015	0.0075	0	-0.0075	-0.015

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0175	0.0088	0	-0.0088	-0.0175

2、住宅用地

表 10 榕城区和曲溪街道 I 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.011	-0.022
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<350	350-700	700-1050	1050-1400	>1400
		修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0066	-0.0132
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0276	0.0138	0	-0.0132	-0.0264
	距公交站距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-600	600-800	>800
		修正值	0.0161	0.0081	0	-0.0077	-0.0154
	距揭阳潮汕机场距离(米)	因素说明	<8500	8500-9500	9500-10500	10500-11500	>11500
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0011	-0.0022
	距高铁站距离(米)	因素说明	<3200	3200-3600	3600-4000	4000-4400	>4400
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0044
		因素说明	<800	800-1200	1200-1600	1600-2000	>2000

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
公用设施 完备度	距体育场馆、广 场距离（米）	修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0033	-0.0066
	距公园距离 （米）	因素说明	<800	800-1200	1200-1600	1600-2000	>2000
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0033	-0.0066
	距医院门诊距离 （米）	因素说明	<800	800-1200	1200-1600	1600-2000	>2000
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0044	-0.0088
	距中学距离(米)	因素说明	<800	800-1200	1200-1600	1600-2000	>2000
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011
	距小学距离(米)	因素说明	<500	500-800	800-1100	1100-1400	>1400
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011
	距幼儿园距离 （米）	因素说明	<300	300-500	500-700	700-900	>900
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011
基础设施 完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没 有断水现象	水压稳定，断水 频率小	水压较稳定，断 水现象间或发生	水压稳定性不 强，断水现象时 有发生	水压不稳定，断 水现象经常发 生，且持续时间 长
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0033	-0.0066
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况 下无洪涝和积水 现象，排水畅通	在雨水大的情况 下无洪涝和积水 现象，排水较畅 通	在雨水大的情况 下有短时的积水 现象	一般雨水情况 下有积水现象	一般雨水情况 下，既有洪涝和 积水现象，且持 续时间较长
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0033	-0.0066

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0044	-0.0088
景观条件 优劣度	自然景观资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0099	-0.0198
环境质量 优劣度	噪声污染	因素说明	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对睡眠有影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0088	-0.0176
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011

表 11 榕城区和曲溪街道 II 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离 (米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.0115	-0.023
	距集贸市场距离 (米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0069	-0.0138

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0276	0.0138	0	-0.0138	-0.0276
	距公交站距离(米)	因素说明	<250	250-500	500-750	750-1000	>1000
		修正值	0.0161	0.0081	0	-0.0081	-0.0161
	距揭阳潮汕机场距离(米)	因素说明	<9000	9000-10500	10500-12000	12000-13500	>13500
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0012	-0.0023
	距高铁站距离(米)	因素说明	<3400	3400-4000	4000-4600	4600-5200	>5200
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0023	-0.0046
公用设施完备度	距体育场馆、广场距离(米)	因素说明	<900	900-1400	1400-1900	1900-2400	>2400
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0035	-0.0069
	距公园距离(米)	因素说明	<900	900-1400	1400-1900	1900-2400	>2400
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0035	-0.0069
	距医院门诊距离(米)	因素说明	<900	900-1400	1400-1900	1900-2400	>2400
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0046	-0.0092
	距中学距离(米)	因素说明	<900	900-1400	1400-1900	1900-2400	>2400
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115
	距小学距离(米)	因素说明	<600	600-1000	1000-1400	1400-1800	>1800
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115
	距幼儿园距离(米)	因素说明	<350	350-600	600-850	850-1100	>1100
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0035	-0.0069
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0035	-0.0069
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0046	-0.0092
景观条件优劣度	自然景观资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0104	-0.0207
环境质量优劣度	噪声污染	因素说明	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对睡眠有影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0092	-0.0184
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115

表 12 榕城区和曲溪街道III级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离 (米)	因素说明	<700	700-1400	1400-2100	2100-2800	>2800
		修正值	0.024	0.012	0	-0.0115	-0.023
	距集贸市场距离 (米)	因素说明	<450	450-900	900-1350	1350-1800	>1800
		修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0069	-0.0138
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0138	-0.0276
	距公交站距离 (米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0168	0.0084	0	-0.0081	-0.0161
	距揭阳潮汕机场 距离(米)	因素说明	<9500	9500-11500	11500-13500	13500-15500	>15500
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0023
	距高铁站距离 (米)	因素说明	<3600	3600-4400	4400-5200	5200-6000	>6000
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0023	-0.0046
公用设施完备度	距体育场馆、广场 距离(米)	因素说明	<1000	1000-1600	1600-2200	2200-2800	>2800
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
	距公园距离 (米)	因素说明	<1000	1000-1600	1600-2200	2200-2800	>2800
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
	距医院门诊距离 (米)	因素说明	<1000	1000-1600	1600-2200	2200-2800	>2800
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0046	-0.0092

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距中学距离(米)	因素说明	<1000	1000-1600	1600-2200	2200-2800	>2800
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
	距小学距离(米)	因素说明	<700	700-1200	1200-1700	1700-2200	>2200
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
	距幼儿园距离(米)	因素说明	<400	400-700	700-1000	1000-1300	>1300
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水现象间或发生	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
	供电条件	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 断电现象间或发生	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0046	-0.0092
景观条件优劣度	自然景观资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差
		修正值	0.0216	0.0108	0	-0.0104	-0.0207
环境质量优劣度	噪声污染	因素说明	安静, 无噪声污染	较安静, 基本无噪声污染	有噪声污染, 但不影响睡眠	噪声污染较大, 对睡眠有影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0092	-0.0184

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
	距重要规划设施（高铁站场）	因素说明	<3600	3600-4400	4400-5200	5200-6000	>6000
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0023	-0.0046

表 13 榕城区和曲溪街道Ⅳ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	因素说明	<800	800-1600	1600-2400	2400-3200	>3200
		修正值	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	距集贸市场距离（米）	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
	距公交站距离（米）	因素说明	<350	350-700	700-1050	1050-1400	>1400
		修正值	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	距揭阳潮汕机场距离（米）	因素说明	<10000	10000-12500	12500-15000	15000-17500	>17500
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距高铁站距离 (米)	因素说明	<3800	3800-4800	4800-5800	5800-6800	>6800
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048
公用设施 完备度	距体育场馆、广 场距离(米)	因素说明	<1100	1100-1800	1800-2500	2500-3200	>3200
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	距公园距离 (米)	因素说明	<1100	1100-1800	1800-2500	2500-3200	>3200
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	距医院门诊距离 (米)	因素说明	<1100	1100-1800	1800-2500	2500-3200	>3200
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	距中学距离(米)	因素说明	<1100	1100-1800	1800-2500	2500-3200	>3200
		修正值	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	距小学距离(米)	因素说明	<800	800-1400	1400-2000	2000-2600	>2600
		修正值	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	距幼儿园距离 (米)	因素说明	<450	450-800	800-1150	1150-1500	>1500
		修正值	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
基础设施 完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没 有断水现象	水压稳定, 断水 频率小	水压较稳定, 断 水现象间或发生	水压稳定性不 强, 断水现象时 有发生	水压不稳定, 断 水现象经常发 生, 且持续时间 长
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况 下无洪涝和积水 现象, 排水畅通	在雨水大的情况 下无洪涝和积水 现象, 排水较畅 通	在雨水大的情况 下有短时的积水 现象	一般雨水情况 下有积水现象	一般雨水情况 下, 既有洪涝和 积水现象, 且持 续时间较长
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
景观条件 优劣度	自然景观资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差
		修正值	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
环境质量 优劣度	噪声污染	因素说明	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对睡眠有影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	距重要规划设施 (高铁站场)	因素说明	<3800	3800-4800	4800-5800	5800-6800	>6800
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0048

表 14 榕城区和曲溪街道 V 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华 影响度	距商服中心距离 (米)	因素说明	<900	900-1800	1800-2700	2700-3600	>3600
		修正值	0.025	0.0125	0	-0.012	-0.024

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距集贸市场距离 (米)	因素说明	<550	550-1100	1100-1650	1650-2200	>2200
		修正值	0.015	0.0075	0	-0.0072	-0.0144
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集， 道路等级高	周边路网较密 集，道路等级较 高	周边路网密集度 一般，道路等级 一般	周边路网较稀 疏，道路等级较 低	周边路网稀疏， 道路等级低
		修正值	0.03	0.015	0	-0.0144	-0.0288
	距公交站距离 (米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0175	0.0088	0	-0.0084	-0.0168
	距揭阳潮汕机场 距离(米)	因素说明	<10500	10500-13500	13500-16500	16500-19500	>19500
		修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0012	-0.0024
	距高铁站距离 (米)	因素说明	<4000	4000-5200	5200-6400	6400-7600	>7600
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0024	-0.0048
	距体育场馆、广 场距离（米）	因素说明	<1200	1200-2000	2000-2800	2800-3600	>3600
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0036	-0.0072
公用设施 完备度	距公园距离 (米)	因素说明	<1200	1200-2000	2000-2800	2800-3600	>3600
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0036	-0.0072
	距医院门诊距离 (米)	因素说明	<1200	1200-2000	2000-2800	2800-3600	>3600
		修正值	0.01	0.005	0	-0.0048	-0.0096
	距中学距离(米)	因素说明	<1200	1200-2000	2000-2800	2800-3600	>3600
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.006	-0.012
	距小学距离(米)	因素说明	<900	900-1600	1600-2300	2300-3000	>3000
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.006	-0.012
	距幼儿园距离 (米)	因素说明	<500	500-900	900-1300	1300-1700	>1700
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.006	-0.012

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0036	-0.0072
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0036	-0.0072
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.01	0.005	0	-0.0048	-0.0096
景观条件优劣度	自然景观资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差
		修正值	0.0225	0.0113	0	-0.0108	-0.0216
环境质量优劣度	噪声污染	因素说明	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对睡眠有影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
		修正值	0.02	0.01	0	-0.0096	-0.0192
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.006	-0.012

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0125	0.0063	0	-0.006	-0.012

3、工业用地

表 15 榕城区和曲溪街道 I 级工业用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0345	0.0173	0	-0.0165	-0.033
	距火车站（货运）距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0088	-0.0176
	距高速路口距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0161	0.0081	0	-0.0077	-0.0154
	距港口码头（货运）距离（米）	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0088	-0.0176
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0099	-0.0198

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0088	-0.0176
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间较长
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.011	-0.022
产业集聚效益	产业集聚影响度	因素说明	工业园区，且规模较大	工业园区，但规模较小	有小规模工业企业分布，集聚度一般	有零星工业企业分布，集聚度较差，	基本无工业企业分布，集聚度差
		修正值	0.0345	0.0173	0	-0.0165	-0.033
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.011	-0.022
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.011	-0.022

表 16 榕城区和曲溪街道Ⅱ级工业用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0345	0.0173	0	-0.0173	-0.0345
	距火车站（货运）距离（米）	因素说明	<1200	1200-2400	2400-3600	3600-4800	>4800
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0092	-0.0184
	距高速路口距离（米）	因素说明	<1200	1200-2400	2400-3600	3600-4800	>4800
		修正值	0.0161	0.0081	0	-0.0081	-0.0161
	距港口码头（货运）距离（米）	因素说明	<800	800-1600	1600-2400	2400-3200	>3200
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0092	-0.0184
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0104	-0.0207
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0092	-0.0184
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.0115	-0.023

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚效益	产业集聚影响度	因素说明	工业园区，且规模较大	工业园区，但规模较小	有小规模工业企业分布，集聚度一般	有零星工业企业分布，集聚度较差，	基本无工业企业分布，集聚度差
		修正值	0.0345	0.0173	0	-0.0173	-0.0345
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.0115	-0.023
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.0115	-0.023

表 17 榕城区和曲溪街道III级工业用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.036	0.018	0	-0.0173	-0.0345
	距火车站（货运）距离（米）	因素说明	<1400	1400-2800	2800-4200	4200-5600	>5600
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0092	-0.0184
	距高速路口距离（米）	因素说明	<1400	1400-2800	2800-4200	4200-5600	>5600
		修正值	0.0168	0.0084	0	-0.0081	-0.0161
	距港口码头（货运）距离（米）	因素说明	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0092	-0.0184

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0216	0.0108	0	-0.0104	-0.0207
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0092	-0.0184
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.024	0.012	0	-0.0115	-0.023
产业集聚效益	产业集聚影响度	因素说明	工业园区，且规模较大	工业园区，但规模较小	有小规模工业企业分布，集聚度一般	有零星工业企业分布，集聚度较差，	基本无工业企业分布，集聚度差
		修正值	0.036	0.018	0	-0.0173	-0.0345
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.024	0.012	0	-0.0115	-0.023
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.024	0.012	0	-0.0115	-0.023

4、公共服务项目用地

表 18 榕城区和曲溪街道 I 级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0638	0.0319	0	-0.0319	-0.0638
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0198	0.0099	0	-0.0099	-0.0198
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0176	0.0088	0	-0.0088	-0.0176
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.022	0.011	0	-0.011	-0.022
人口状况	人口密度（常住人口）	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.044	0.022	0	-0.022	-0.044
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0264	0.0132	0	-0.0132	-0.0264

表 19 榕城区和曲溪街道 II 级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0667	0.0334	0	-0.0334	-0.0667
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0104	-0.0207
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0092	-0.0184
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.0115	-0.023
人口状况		因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	人口密度 (常住人口)	修正值	0.046	0.023	0	-0.023	-0.046
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0276	0.0138	0	-0.0138	-0.0276
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		修正值	0.0276	0.0138	0	-0.0138	-0.0276

表 20 榕城区和曲溪街道Ⅲ级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0696	0.0348	0	-0.0334	-0.0667
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水现象间或发生	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0216	0.0108	0	-0.0104	-0.0207
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0092	-0.0184

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.024	0.012	0	-0.0115	-0.023
人口状况	人口密度（常住人口）	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.048	0.024	0	-0.023	-0.046
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0138	-0.0276
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0138	-0.0276

表 21 榕城区和曲溪街道IV级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0696	0.0348	0	-0.0348	-0.0696
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下 无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下 无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下 有短时的积水现象	一般雨水情况下有 积水现象	一般雨水情况下， 既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有 断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
人口状况	人口密度 (常住人口)	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.048	0.024	0	-0.024	-0.048
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在 建设中	有道路规划，近期 有建设迹象	有道路规划，近期 无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0144	-0.0288

（三）其他乡镇区域因素修正体系

1、商服用地

表 22 揭阳市区其他乡镇 I 级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0345	0.0173	0	-0.0165	-0.033
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0088	-0.0176
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<200	200-400	400-600	600-800	>800
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.011	-0.022
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0253	0.0127	0	-0.0121	-0.0242
	距汽车站（客运）距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0066	-0.0132
	距揭阳潮汕机场距离(米)	因素说明	<800	800-1200	1200-1600	1600-2000	>2000
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011
	距高铁站距离(米)	因素说明	<600	600-900	900-1200	1200-1500	>1500
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	排水条件	修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011
		因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0299	0.015	0	-0.0143	-0.0286
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0161	0.0081	0	-0.0077	-0.0154
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011

注：范围内不涉及揭阳潮汕机场或高铁站场（规划）因素的乡镇，无需进行该因素修正。

表 23 揭阳市区其他乡镇Ⅱ级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<450	450-850	850-1250	1250-1650	>1650
		修正值	0.0345	0.0173	0	-0.0173	-0.0345
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0092	-0.0184
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<250	250-500	500-750	750-1000	>1000
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.0115	-0.023
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.0253	0.0127	0	-0.0127	-0.0253
	距汽车站(客运)距离(米)	因素说明	<450	450-850	850-1250	1250-1650	>1650
		修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0069	-0.0138
	距揭阳潮汕机场距离(米)	因素说明	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115
	距高铁站距离(米)	因素说明	<800	800-1200	1200-1600	1600-2000	>2000
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水现象间或发生	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0299	0.015	0	-0.015	-0.0299
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0161	0.0081	0	-0.0081	-0.0161
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115

注：范围内不涉及揭阳潮汕机场或高铁站场（规划）因素的乡镇，无需进行该因素修正。

表 24 揭阳市区其他乡镇Ⅲ级商服用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离(米)	因素说明	<600	600-1100	1100-1600	1600-2100	>2100
		修正值	0.036	0.018	0	-0.0173	-0.0345
	距宾馆酒店距离(米)	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0092	-0.0184
	距集贸市场距离(米)	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.024	0.012	0	-0.0115	-0.023
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0264	0.0132	0	-0.0127	-0.0253
	距汽车站（客运）距离(米)	因素说明	<600	600-1100	1100-1600	1600-2100	>2100
		修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0069	-0.0138
	距揭阳潮汕机场距离(米)	因素说明	<1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
	距高铁站距离(米)	因素说明	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
人口状况	人口密度（客流人口）	因素说明	客流人口密度大	客流人口密度较大	客流人口密度一般	客流人口密度较小	客流人口密度小
		修正值	0.0312	0.0156	0	-0.015	-0.0299
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0168	0.0084	0	-0.0081	-0.0161
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115

注：范围内不涉及揭阳潮汕机场或高铁站场（规划）因素的乡镇，无需进行该因素修正。

2、住宅用地

表 25 揭阳市区其他乡镇 I 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离 (米)	因素说明	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.011	-0.022
	距集贸市场距离 (米)	因素说明	<250	250-500	500-750	750-1000	>1000
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集， 道路等级高	周边路网较密集， 道路等级较高	周边路网密集度一般， 道路等级一般	周边路网较稀疏， 道路等级较低	周边路网稀疏， 道路等级低
		修正值	0.0391	0.0196	0	-0.0187	-0.0374
	距揭阳潮汕机场距离(米)	因素说明	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0066	-0.0132
	距高铁站场距离 (米)	因素说明	<800	800-1200	1200-1600	1600-2000	>2000
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0044	-0.0088
公用设施完备度	距广场距离(米)	因素说明	<600	600-1000	1000-1400	1400-1800	>1800
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0033	-0.0066
	距医院门诊距离 (米)	因素说明	<600	600-1000	1000-1400	1400-1800	>1800
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011
	距中学距离(米)	因素说明	<600	600-1000	1000-1400	1400-1800	>1800
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0044	-0.0088
	距小学距离(米)	因素说明	<400	400-700	700-1000	1000-1300	>1300
		修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0066	-0.0132
	距幼儿园距离(米)	因素说明	<250	250-450	450-650	650-850	>850

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0055	-0.011
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0033	-0.0066
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0033	-0.0066
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0044	-0.0088
景观条件优劣度	自然景观资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.011	-0.022
环境质量优劣度	噪声污染	因素说明	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对睡眠有影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0088	-0.0176
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0044	-0.0088
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0033	-0.0066

注：范围内不涉及揭阳潮汕机场或高铁站场（规划）因素的乡镇，无需进行该因素修正。

表 26 揭阳市区其他乡镇Ⅱ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离（米）	因素说明	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.0115	-0.023
	距集贸市场距离（米）	因素说明	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0391	0.0196	0	-0.0196	-0.0391
	距揭阳潮汕机场距离（米）	因素说明	<1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
		修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0069	-0.0138
	距高铁站场距离（米）	因素说明	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-2500	>2500
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0046	-0.0092
公用设施完备度	距广场距离（米）	因素说明	<700	700-1200	1200-1700	1700-2200	>2200
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0035	-0.0069
		因素说明	<700	700-1200	1200-1700	1700-2200	>2200

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	距医院门诊距离(米)	修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115
	距中学距离(米)	因素说明	<700	700-1200	1200-1700	1700-2200	>2200
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0046	-0.0092
	距小学距离(米)	因素说明	<500	500-900	900-1300	1300-1700	>1700
		修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0069	-0.0138
	距幼儿园距离(米)	因素说明	<300	300-550	550-800	800-1050	>1050
		修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0058	-0.0115
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水现象间或发生	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0035	-0.0069
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0035	-0.0069
	供电条件	因素说明	电压很稳定, 没有断电现象	电压稳定, 断电频率小	电压较稳定, 断电现象间或发生	电压较不稳定, 断电现象时有发生	电压很不稳定, 断电现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0046	-0.0092
	自然景观资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
景观条件优劣度		修正值	0.023	0.0115	0	-0.0115	-0.023
环境质量优劣度	噪声污染	因素说明	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对睡眠有影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0092	-0.0184
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0046	-0.0092
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0035	-0.0069

注：范围内不涉及揭阳潮汕机场或高铁站场（规划）因素的乡镇，无需进行该因素修正。

表 27 揭阳市区其他乡镇Ⅲ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	距商服中心距离 (米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.024	0.012	0	-0.0115	-0.023
	距集贸市场距离 (米)	因素说明	<350	350-700	700-1050	1050-1400	>1400
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
		修正值	0.0408	0.0204	0	-0.0196	-0.0391
		因素说明	<1400	1400-2100	2100-2800	2800-3500	>3500
	距揭阳潮汕机场距离(米)	修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0069	-0.0138
		因素说明	<1200	1200-1800	1800-2400	2400-3000	>3000
	距高铁站场距离(米)	修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0046	-0.0092
		因素说明	<800	800-1400	1400-2000	2000-2600	>2600
公用设施完备度	距广场距离(米)	修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
		因素说明	<800	800-1400	1400-2000	2000-2600	>2600
	距医院门诊距离(米)	修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
		因素说明	<800	800-1400	1400-2000	2000-2600	>2600
	距中学距离(米)	修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0046	-0.0092
		因素说明	<800	800-1400	1400-2000	2000-2600	>2600
	距小学距离(米)	修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0069	-0.0138
		因素说明	<600	600-1100	1100-1600	1600-2100	>2100
	距幼儿园距离(米)	修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
		因素说明	<350	350-650	650-950	950-1250	>1250
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水现象间或发生	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0069

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间较长
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0046	-0.0092
景观条件优劣度	自然景观资源	因素说明	景观很好	景观较好	景观一般	景观较差	景观很差
		修正值	0.024	0.012	0	-0.0115	-0.023
环境质量优劣度	噪声污染	因素说明	安静，无噪声污染	较安静，基本无噪声污染	有噪声污染，但不影响睡眠	噪声污染较大，对睡眠有影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0092	-0.0184
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0046	-0.0092
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0069

注：范围内不涉及揭阳潮汕机场或高铁站场（规划）因素的乡镇，无需进行该因素修正。

3、工业用地

表 28 揭阳市区其他乡镇 I 级工业用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0368	0.0184	0	-0.0176	-0.0352
	距揭阳潮汕机场距离(米)	因素说明	<800	800-1600	1600-2400	2400-3200	>3200
		修正值	0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	距高速路口距离(米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.0276	0.0138	0	-0.0132	-0.0264
	距港口码头(货运)距离(米)	因素说明	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
		修正值	0.0253	0.0127	0	-0.0121	-0.0242
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0099	-0.0198
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0088	-0.0176

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0099	-0.0198
产业集聚效益	产业集聚影响度	因素说明	工业园区，且规模较大	工业园区，但规模较小	有小规模工业企业分布，集聚度一般	有零星工业企业分布，集聚度较差，	基本无工业企业分布，集聚度差
		修正值	0.0345	0.0173	0	-0.0165	-0.033
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.011	-0.022
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.011	-0.022

注：除登岗镇外，其他乡镇不需进行距揭阳潮汕机场距离的修正。

表 29 揭阳市区其他乡镇Ⅱ级工业用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0368	0.0184	0	-0.0184	-0.0368
		因素说明	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	距揭阳潮汕机场距离(米)	修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	距高速路口距离(米)	因素说明	<800	800-1600	1600-2400	2400-3200	>3200
		修正值	0.0276	0.0138	0	-0.0138	-0.0276
	距港口码头(货运)距离(米)	因素说明	<800	800-1600	1600-2400	2400-3200	>3200
		修正值	0.0253	0.0127	0	-0.0127	-0.0253
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定,没有断水现象	水压稳定,断水频率小	水压较稳定,断水现象间或发生	水压稳定性不强,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0104	-0.0207
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下,既有洪涝和积水现象,且持续时间较长
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0092	-0.0184
	供电条件	因素说明	电压很稳定,没有断电现象	电压稳定,断电频率小	电压较稳定,断电现象间或发生	电压较不稳定,断电现象时有发生	电压很不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0104	-0.0207
产业集聚效益	产业集聚影响度	因素说明	工业园区,且规模较大	工业园区,但规模较小	有小规模工业企业分布,集聚度一般	有零星工业企业分布,集聚度较差,	基本无工业企业分布,集聚度差
		修正值	0.0345	0.0173	0	-0.0173	-0.0345

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.0115	-0.023
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.0115	-0.023

注：除登岗镇外，其他乡镇不需进行距揭阳潮汕机场距离的修正。

表 30 揭阳市区其他乡镇Ⅲ级工业用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.0384	0.0192	0	-0.0184	-0.0368
	距揭阳潮汕机场距离(米)	因素说明	<1200	1200-2400	2400-3600	3600-4800	>4800
		修正值	0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	距高速路口距离(米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0138	-0.0276
	距港口码头(货运)距离(米)	因素说明	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
		修正值	0.0264	0.0132	0	-0.0127	-0.0253
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	排水条件	修正值	0.0216	0.0108	0	-0.0104	-0.0207
		因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0092	-0.0184
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0216	0.0108	0	-0.0104	-0.0207
产业集聚效益	产业集聚影响度	因素说明	工业园区，且规模较大	工业园区，但规模较小	有小规模工业企业分布，集聚度一般	有零星工业企业分布，集聚度较差，	基本无工业企业分布，集聚度差
		修正值	0.036	0.018	0	-0.0173	-0.0345
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.024	0.012	0	-0.0115	-0.023
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.024	0.012	0	-0.0115	-0.023

注：除登岗镇外，其他乡镇不需进行距揭阳潮汕机场距离的修正。

4、公共服务项目用地

表 31 揭阳市区其他乡镇 I 级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.069	0.0345	0	-0.033	-0.066
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.011	-0.022
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0088	-0.0176
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0099	-0.0198
人口状况	人口密度（常住人口）	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0437	0.0219	0	-0.0209	-0.0418
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0276	0.0138	0	-0.0132	-0.0264

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0276	0.0138	0	-0.0132	-0.0264

表 32 揭阳市区其他乡镇Ⅱ级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集，道路等级高	周边路网较密集，道路等级较高	周边路网密集度一般，道路等级一般	周边路网较稀疏，道路等级较低	周边路网稀疏，道路等级低
		修正值	0.069	0.0345	0	-0.0345	-0.069
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定，没有断水现象	水压稳定，断水频率小	水压较稳定，断水现象间或发生	水压稳定性不强，断水现象时有发生	水压不稳定，断水现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.023	0.0115	0	-0.0115	-0.023
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，既有洪涝和积水现象，且持续时间较长
		修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0092	-0.0184
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0104	-0.0207
人口状况		因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	人口密度 (常住人口)	修正值	0.0437	0.0219	0	-0.0219	-0.0437
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划, 正在建设中	有道路规划, 近期有建设迹象	有道路规划, 近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0276	0.0138	0	-0.0138	-0.0276
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
		修正值	0.0276	0.0138	0	-0.0138	-0.0276

表 33 揭阳市区其他乡镇Ⅲ级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	因素说明	周边路网密集, 道路等级高	周边路网较密集, 道路等级较高	周边路网密集度一般, 道路等级一般	周边路网较稀疏, 道路等级较低	周边路网稀疏, 道路等级低
		修正值	0.072	0.036	0	-0.0345	-0.069
基础设施完善度	供水条件	因素说明	水压很稳定, 没有断水现象	水压稳定, 断水频率小	水压较稳定, 断水现象间或发生	水压稳定性不强, 断水现象时有发生	水压不稳定, 断水现象经常发生, 且持续时间长
		修正值	0.024	0.012	0	-0.0115	-0.023
	排水条件	因素说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下, 既有洪涝和积水现象, 且持续时间较长
		修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0092	-0.0184

因素	因子		优	较优	一般	较劣	劣
	供电条件	因素说明	电压很稳定，没有断电现象	电压稳定，断电频率小	电压较稳定，断电现象间或发生	电压较不稳定，断电现象时有发生	电压很不稳定，断电现象经常发生，且持续时间长
		修正值	0.0216	0.0108	0	-0.0104	-0.0207
人口状况	人口密度（常住人口）	因素说明	常住人口密度大	常住人口密度较大	常住人口密度一般	常住人口密度较小	常住人口密度小
		修正值	0.0456	0.0228	0	-0.0219	-0.0437
规划条件	道路规划	因素说明	有道路规划，正在建设中	有道路规划，近期有建设迹象	有道路规划，近期无建设迹象	有远期道路规划	无道路规划
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0138	-0.0276
	用地规划	因素说明	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
		修正值	0.0288	0.0144	0	-0.0138	-0.0276

二、个别因素修正体系编制

（一）商服用地个别因素修正体系

1、期日修正

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日不一致时，需根据政府发布的地价指数或土地市场状况进行期日修正。揭阳市于 2020 年开展城市地价动态监测工作，因此在有揭阳市区地价监测成果的时间段内可采用城市地价监测成果确定期日修正系数，在有城市地价监测成果之前的时间段可以参考揭阳市居民消费价格指数数据等来综合确定。

2、容积率修正

表 34 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.362	2.109	1.917	1.765	1.641	1.537	1.449	1.373
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.306	1.247	1.195	1.148	1.106	1.067	1.032	1.000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.984	0.969	0.955	0.942	0.929	0.917	0.906	0.895
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.885	0.875	0.865	0.856	0.848	0.839	0.831	0.824
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.816	0.809	0.802	0.796	0.789	0.783	0.777	0.771
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2
修正系数	0.765	0.760	0.754	0.749	0.744	0.739	0.734	0.730
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0
修正系数	0.725	0.721	0.716	0.712	0.708	0.704	0.700	0.696
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.692	0.688	0.685	0.681	0.678	0.674	0.671	0.668
容积率	6.9	7.0	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.665	0.661	0.658	0.655	0.652	0.649	0.646	0.644
容积率	7.7	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.641	0.638	0.636	0.633	0.630	0.628	0.625	0.623
容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9.0	9.1	9.2
修正系数	0.620	0.618	0.616	0.613	0.611	0.609	0.607	0.604
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10.0
修正系数	0.602	0.600	0.598	0.596	0.594	0.592	0.590	0.588

注：1、当容积率大于 10 时，用公式 $y = 1.257x^{-0.33}$ 求算其修正系数。其中：x 为容积率，

y 为修正系数；当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定；

2、规划容积率=地上计容总建筑面积/计算指标用地面积，实际容积率=地上计容总建筑面积/证载用地面积，当出现规划容积率与实际容积率不一致时，以实际容积率进行修正；

3、在进行商住综合用地评估时，商服用地地价计算使用的是商服部分的容积率，即：
商服部分容积率 = 商服建筑面积/土地总面积。

3、剩余年期修正

商服用地标定地价是法定最高出让年期 40 年的价格，当待估宗地剩余年期低于最高法定年期时，应进行剩余年期修正。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：K——年期修正系数；

ml——实际出让年期或剩余年期；

m——土地使用权出让最高年期；

r——土地还原率。

按照商服用地土地还原率平均值 7.40%，确定商服用地标定地价剩余年期修正系数表详见下表。

表 35 商服用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0731	0.1412	0.2046	0.2636	0.3185	0.3697	0.4173
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.4617	0.503	0.5414	0.5772	0.6106	0.6416	0.6705
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.6974	0.7225	0.7458	0.7675	0.7877	0.8066	0.8241
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.8404	0.8556	0.8698	0.8829	0.8952	0.9066	0.9173
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.9272	0.9364	0.945	0.953	0.9604	0.9674	0.9738
剩余年期	36	37	38	39	40	—	—
修正系数	0.9798	0.9854	0.9906	0.9955	1	—	—

注：当剩余使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用内插法计算确定。

4、宗地形状修正

表 36 商服用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.07-1.04	1.04-1.01	1.00	0.99-0.96	0.96-0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

5、临路状况修正

商服用地临路状况修正如下：

表 37 商服用地临路状况修正系数表

临路状况	临商服繁华路段	临其他道路	不临路
修正系数	1.25-1.10	1.00	0.95-0.85

注：1、商服繁华路段指有现行基准地价有路线价的区段；

2、不临路状况说明：若宗地临规划道路，道路等级高，修正系数取高值，反之，修正系数取低值

6、街角地修正

表 38 商服用地街角地修正系数表

临街状况	三面临街	两面临街	一面临街
修正系数	1.15-1.10	1.10-1.05	1.00

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

7、开发程度修正

表 39 商服用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气	合计
费用标准 (元/m ²)	50-90	50-85	15-30	15-30	15-45	5-15	10-20	160-315

注：1、若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①-⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面地价进行修正，则需先转换为楼面地价修正系数，即开发程度楼面地价修正系数 = 开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

8、二级类修正

通过调查分析揭阳市区商服用地样点资料，分析各具体商服用地类型的收益

能力差异，参考省内其他城市以及揭阳市其他县区的修正幅度，依据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)和《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)等分类标准，确定揭阳市区商服用地土地用途修正系数表如下：

表 40 商服用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	含 义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正系数
商服用地	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气等用地（不包括充换电站），其中加油、加气用地不包含特许经营权的价值。	零售商业用地	零售商业用地（B11）	1.0
				加油加气站用地（B41）	1.5
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地	批发市场用地（B12）	1.0
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地	餐饮业用地（B13）	1.0
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	旅馆用地	旅馆用地（B14）	0.9
	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所（包括用于商业用途的展览会、博览会、交易会、展销会、展示会等会展用地）和企业厂区独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	商务金融用地	金融保险业用地（B21）、其他商务设施用地（B29）	1
			会展用地	—	0.7
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐设施用地。	娱乐用地	娱乐用地（B31）	0.8
	其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点、充换电站，以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	其他商服用地	其他公用设施营业网点用地（B49）、其他服务设施用地（B9）、康体用地（B32）	1.0

注： 1、当土地用途无法细分至二级类，修正系数取 1.0；当土地用途细分至二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其商服用途部分土地类别修正取值参考第一点。

（二）住宅用地个别因素修正体系

1、期日修正

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日不一致时,需根据政府发布的地价指数或土地市场状况进行期日修正。揭阳市于 2020 年开展城市地价动态监测工作,因此在有揭阳市区地价监测成果的时间段内可采用城市地价监测成果确定期日修正系数,在有城市地价监测成果之前的时间段可以参考揭阳市居民消费价格指数数据等来综合确定。

2、容积率修正

表 41 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2
修正系数	2.234	2.010	1.838	1.701	1.589	1.495	1.414	1.345
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.284	1.230	1.182	1.138	1.099	1.063	1.030	1.000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.985	0.972	0.959	0.947	0.935	0.924	0.914	0.904
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.895	0.885	0.877	0.868	0.861	0.853	0.845	0.838
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.831	0.825	0.818	0.812	0.806	0.800	0.795	0.789
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2
修正系数	0.784	0.779	0.774	0.769	0.764	0.760	0.755	0.751
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0
修正系数	0.746	0.742	0.738	0.734	0.730	0.727	0.723	0.719
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	0.716	0.712	0.709	0.705	0.702	0.699	0.696	0.693
容积率	6.9	7.0	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6
修正系数	0.690	0.687	0.684	0.681	0.678	0.675	0.673	0.670
容积率	7.7	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	8.3	8.4
修正系数	0.667	0.665	0.662	0.660	0.657	0.655	0.653	0.650
容积率	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9.0	9.1	9.2
修正系数	0.648	0.646	0.643	0.641	0.639	0.637	0.635	0.633
容积率	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10.0
修正系数	0.631	0.629	0.627	0.625	0.623	0.621	0.619	0.617

注: 1、当容积率大于 10 时,用公式 $y = 1.2311x^{-0.3}$ 求算其修正系数。其中: x 为容积率, y 为修正系数; 当宗地容积率在上述容积率之间时,容积率修正系数采用内插法计算确定;

2、规划容积率=地上计容总建筑面积/计算指标用地面积,实际容积率=地上计容总建筑面积/证载用地面积,当出现规划容积率与实际容积率不一致时,以实际容积率进行修正。

3、剩余年期修正

住宅用地标定地价是法定最高出让年期 70 年的价格，当待估宗地剩余年期低于最高法定年期时，应进行剩余年期修正。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：K——年期修正系数；

ml——实际出让年期或剩余年期；

m——土地使用权出让最高年期；

r——土地还原率。

按照住宅用地还原率平均值 6.49%，确定住宅用地标定地价剩余年期修正系数表详见下表。

表 42 住宅用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0617	0.1196	0.1739	0.225	0.273	0.318	0.3603
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.4	0.4373	0.4723	0.5052	0.5361	0.5651	0.5924
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.618	0.642	0.6645	0.6857	0.7056	0.7243	0.7419
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7583	0.7738	0.7883	0.802	0.8148	0.8268	0.8382
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8488	0.8587	0.8681	0.8769	0.8851	0.8929	0.9002
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.907	0.9134	0.9195	0.9251	0.9304	0.9354	0.9401
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9445	0.9487	0.9526	0.9562	0.9596	0.9628	0.9659
剩余年期	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.9687	0.9714	0.9739	0.9762	0.9784	0.9805	0.9824
剩余年期	57	58	59	60	61	62	63
修正系数	0.9843	0.986	0.9876	0.9891	0.9905	0.9919	0.9931
剩余年期	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9943	0.9954	0.9964	0.9974	0.9983	0.9992	1

注：当剩余使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用内插法计算确定。

4、宗地形状修正

表 43 住宅用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.07-1.04	1.04-1.01	1.00	0.99-0.96	0.96-0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

5、开发程度修正

表 44 住宅用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气	合计
费用标准 (元/ m ²)	50-90	50-85	15-30	15-30	15-45	5-15	10-20	160-315

注：1、若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①-⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面地价进行修正，则需先转换为楼面地价修正系数，即开发程度楼面地价修正系数 = 开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

6、景观修正

表 45 住宅用地景观环境修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，但有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，有轻度污染，环境较差	无特殊自然景观，有重度污染，环境很差
修正系数	1.20-1.10	1.10-1.02	1.00	0.98-0.90	0.90-0.82

注：1、景观环境修正主要是考虑江河、湖泊以及山景对住宅用地的影响；

2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

3、修正系数区间值含上不含下。

7、铁路、高速公路沿线住宅用地价格修正

铁路、高速公路等沿线的住宅因受噪声等因素的影响，该区域的土地价格比远离铁路、高速公路的土地价格低。为了更准确的评估住宅用地的土地价格，编制了铁路、高速公路沿线住宅用地的价格修正系数。该修正系数仅适用于没有阻挡物的铁路、高速公路沿线住宅用地，以铁路线路安全保护区边界设置的围墙、栅栏等防护设施的边界或高速公路防护带边界到建筑红线的距离来衡量住宅受影响程度的大小，具体修正系数如下表：

表 46 铁路、高速公路沿线价格修正系数表

距离噪声污染源	修正系数
0 ≤ 50m	0.75
50~100m	0.8
100~150m	0.85
150~200m	0.9
200~250m	0.95
≥ 250m	1

注：1.与噪声污染源距离指以铁路线路安全保护区边界（设置的围墙、栅栏等防护设施的边界）或高速公路防护带边界到宗地红线的最近距离；

2.噪声污染源区间值含上不含下。

（三）工业用地个别因素修正体系

1、期日修正

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日不一致时，需根据政府发布的地价指数或土地市场状况进行期日修正。揭阳市于 2020 年开展城市地价动态监测工作，因此在有揭阳市区地价监测成果的时间段内可采用城市地价监测成果确定期日修正系数，在有城市地价监测成果之前的时间段可以参考揭阳市居民消费价格指数、规模以上工业增加值增长率数据等来综合确定。

2、剩余年期修正

工业用地标定地价是法定最高出让年期 50 年的价格，当待估宗地剩余年期低于最高法定年期时，应进行剩余年期修正。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：K——年期修正系数；

ml——实际出让年期或剩余年期；

m——土地使用权出让最高年期；

r——土地还原率。

按照工业用地还原率平均值 5.44%，工业用地标定地价剩余年期修正系数表详见下表。

表 47 工业用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0555	0.1082	0.1581	0.2055	0.2504	0.293	0.3334

剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3717	0.4081	0.4425	0.4752	0.5062	0.5356	0.5635
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.59	0.6151	0.6388	0.6614	0.6828	0.7031	0.7223
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7406	0.7579	0.7743	0.7899	0.8047	0.8187	0.832
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8446	0.8565	0.8678	0.8786	0.8888	0.8984	0.9076
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9163	0.9245	0.9324	0.9398	0.9468	0.9535	0.9598
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9658	0.9715	0.9769	0.982	0.9869	0.9915	0.9959
剩余年期	50	—	—	—	—	—	—
修正系数	1	—	—	—	—	—	—

注：当剩余使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用内插法计算确定。

3、宗地形状修正

表 48 工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.07-1.04	1.04-1.01	1.00	0.99-0.96	0.96-0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

4、开发程度修正

表 49 工业用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气	合计
费用标准（元/m ² ）	50-90	50-85	15-30	15-30	15-45	5-15	10-20	160-315

注：1、若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①-⑥项做减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项做加价修正；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

5、二级类修正

表 50 工业用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	含 义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正系数
工业仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地	工业用地（M，含 M1、M2、M3）	1.0
	普通仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地。	仓储用地	物流仓储用地（W，含 W1、W2、W3）	1.0
	物流（仓储）用地	指物资储备、中转、配送、批发、交易等具有商业用地性质的仓储用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等；邻近码头（含规划码头用地）2 公里范围内的仓储用地。	仓储用地	物流仓储用地（W，含 W1、W2、W3）	1.2

注：1、当土地用途无法细分至二级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分至二级类时，参照对应的修正系数进行修正；

2、在进行综合用地评估时，对其工业用途部分土地类别修正取值参考第一点。

（四）公共服务项目用地个别因素修正体系

1、期日修正

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

2、容积率修正

表 51 公共服务项目用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2
修正系数	0.843	0.882	0.916	0.948	0.976	1.000	1.051	1.101
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.149	1.196	1.241	1.284	1.327	1.368	1.408	1.447
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.485	1.522	1.559	1.595	1.630	1.665	1.699	1.732
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.765	1.797	1.829	1.860	1.891	1.921	1.951	1.981
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	2.010	2.039	2.067	2.096	2.123	2.151	2.178	2.205
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	—	—
修正系数	2.232	2.258	2.284	2.310	2.336	2.361	—	—

注：1、当容积率大于 5 时，用公式 $y = 0.9986 x^{0.5347}$ 求算其修正系数。其中：x 为容积率，y 为修正系数；当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数采用内插法计算确定；

2、本项修正适用于公共服务项目用地地价测算，其中公用设施用地、公园绿地不需进行本项修正；

3、规划容积率=地上计容总建筑面积/计算指标用地面积，实际容积率=地上计容总建筑面积/证载用地面积，当出现规划容积率与实际容积率不一致时，以实际容积率进行修正。

3、剩余年期修正

公共服务项目用地标定地价是法定最高出让年期 50 年的价格，当待估宗地剩余年期低于最高法定年期时，应进行剩余年期修正。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：K——年期修正系数；

ml——实际出让年期或剩余年期；

m——土地使用权出让最高年期；

r——土地还原率。

按照公共服务项目用地还原率平均值 5.55%，确定公共服务项目用地标定地价剩余年期修正系数表详见下表。

表 52 公共服务项目用地剩余年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0564	0.1098	0.1604	0.2083	0.2537	0.2967	0.3375
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3761	0.4127	0.4474	0.4802	0.5113	0.5408	0.5688
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5952	0.6203	0.644	0.6665	0.6879	0.7081	0.7272
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7453	0.7625	0.7788	0.7942	0.8088	0.8226	0.8357
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8482	0.8599	0.8711	0.8817	0.8917	0.9011	0.9101
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9186	0.9267	0.9343	0.9416	0.9484	0.9549	0.9611
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9669	0.9724	0.9777	0.9826	0.9873	0.9918	0.996
剩余年期	50	--	--	--	--	--	--
修正系数	1	--	--	--	--	--	--

注：当剩余使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用内插法计算确定。

4、宗地形状修正

表 53 公共服务项目用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.07-1.04	1.04-1.01	1.00	0.99-0.96	0.96-0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；

2、修正系数区间值含上不含下。

5、开发程度修正

表 54 公共服务项目用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气	合计
费用标准 (元/m ²)	50-90	50-85	15-30	15-30	15-45	5-15	10-20	160-315

注：1、若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①-⑥项做减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项做加价修正；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

6、二级类修正

表 55 公共服务项目用地用途细分修正系数表

用地类型	含 义	类型	修正系数
公共服务项目用地	机关团体用地	营利性	1.0
	新闻出版用地		1.2
	教育用地		1.0
	科研用地		1.2
	医疗卫生用地		1.0
	社会福利用地		1.0
	文化设施用地		1.0

用地类型		含 义	类型	修正系数
		美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。		
	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。		1.0
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	非营利性	0.9
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地（含绿地率大于等于 65% 的大型游乐设施用地）。		0.9

1、当土地用途无法细分至二级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分至二级类时，参照对应的修正系数进行修正。

第四章 标定地价更新成果应用说明与应用示例

一、标定地价成果应用说明

（一）应用标定地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用标定地价系数修正法评估宗地地价，按照替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件与其所处标定区域的标准宗地条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对标定地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

具体应用方式为：按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的要求，选取合适的 3 宗或 3 宗以上标准宗地的标定地价参照修正体系修正后的地价进行算术平均或加权平均计算待估宗地价格。揭阳市区标定地价成果包括标定区域、标准宗地两大内容，在使用揭阳市区标定地价成果过程中，其主要步骤如下：

1、收集标定地价的成果资料

资料主要包括：标定区域图（表）、标准宗地图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

2、确定待估宗地所处的标定区域

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的标定区域，并选择标定区域内的标准宗地作为可比对象。特别指出的是：若待估宗地不在标定区域内则不能使用该成果进行修正。

3、选取可比对象

选取待估宗地对应标定区域内的标准宗地作为 1 宗可比对象，再选择待估宗地对应的标定区域外，2 宗或 2 宗以上相邻地区或类似地区，属同一供需圈的其他标定区域内的标准宗地作为可比对象。

4、调查待估宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响待估宗地地价的包括区域因素指标，容积

率、使用年期和宗地形状等在内的个别因素指标。具体有：

（1）商服用地：期日修正、区域因素、容积率、剩余年期、街角地状况、宗地形状、土地开发程度、土地二级类用途等影响因素。

（2）住宅用地：期日修正、区域因素、容积率、剩余年期、宗地形状、土地开发程度、特殊景观等影响因素。

（3）工业用地：期日修正、区域因素、剩余年期、宗地形状、土地开发程度、土地二级类用途等影响因素。

（4）公共服务项目用地：期日修正、区域因素、剩余年期、容积率（营利性用地适用）、宗地形状、土地开发程度、土地二级类用途等影响因素。

5、确定修正系数

将待估宗地的各项因素指标条件与标准宗地地价各项因素修正系数表的条件描述进行比较，确定各项因素修正系数。

6、计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应标准宗地计算公式进行评估实务的应用，并将与各可比对象比值修正后的结果进行算术平均或加权平均计算待估宗地价格。

二、揭阳市区标定地价成果应用示例

（一）应用标定地价成果评估商服用地地价

公式 1：各标准宗地比准价格 = 各标准宗地平均楼面地价 × (待估宗地其他个别因素修正系数 ÷ 标准宗地其他个别因素修正系数) × [(1 + 待估宗地区域因素修正系数之和) ÷ (1 + 标准宗地区域因素修正系数之和)] + (待估宗地开发程度修正值 ÷ 待估宗地容积率 - 标准宗地开发程度修正值 ÷ 标准宗地容积率)

商服平均楼面地价通过各标准宗地比准价格的算术平均或加权平均求取

公式 2：总地价 = 商服平均楼面地价 × 土地总面积 × 容积率或总地价 = 商服平均楼面地价 × 总建筑面积

公式 3：地面地价 = 商服平均楼面地价 × 容积率或地面地价 = 总地价 / 土地总面积

(个别因素修正包括期日、容积率、剩余年期、宗地形状、宽深比、临路状况、街角地、开发程度修正、二级类用途价格修正共九项。)

商服用地示例：

有一待估宗地位于揭阳市榕城区晓翠路与环市北路交叉口东北 150 米，宗地面积为 1000 平方米，容积率为 2.0。宗地形状优，不动产权证证载用途为其他商服用地，宗地东至其他用地，西至支路，南至其他用地，北至其他用地。现评估其在 2022 年 1 月 1 日的价格。

估价人员通过查询揭阳市区 2022 年度标定地价成果，发现待估宗地位于“445202S501001”商服用途标定区域内，属于榕城区商服用地 II 级，可使用标定地价成果。则选取对应标定区域内的标准宗地 445202S50100101 作为 1 宗可比对象，另选择榕城区内的商服用途标准宗地 445202S50700101 和 445202S50500101 作为另 2 宗可比对象进行评估；然后利用待估宗地与各标准宗地进行对比分析，得出

其修正情况，详见下表：

表 56 待估宗地对比分析表

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202S50100101			标准宗地 2 编码：445202S50700101			标准宗地 3 编码：445202S50500101		
宗地位置		揭阳市榕城区晓翠路与环市北路交叉口东北 150 米			揭阳市榕城区莲花大道以西、环市北路以北			揭阳空港经济区榕江新城环岛路以西、渔八路以北			揭阳空港经济区渔湖片区东三直路以西、四横路以北		
平均楼面地价（元/㎡）		-			1414			564			547		
待宗地所处级别		榕城区商服Ⅱ级											
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况
区域因素	距商服中心距离（米）	较优	500-1000	0.0216	较优	500-1000	0.0216	较劣	1500-2000	-0.0207	较劣	1500-2000	-0.0207
	距宾馆酒店距离(米)	较优	350-700	0.0096	较优	350-700	0.0096	较劣	1050-1400	-0.0092	较劣	1050-1400	-0.0092
	距集贸市场距离(米)	较优	300-600	0.0144	较优	300-600	0.0144	较劣	900-1200	-0.0138	较劣	900-1200	-0.0138
	道路通达度	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.012	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.012	一般	周边路网密集度一般，道路等级一般	0	一般	周边路网密集度一般，道路等级一般	0
	距汽车站（客运）距离(米)	优	<500	0.0096	优	<500	0.0096	劣	>2000	-0.0092	劣	>2000	-0.0092
	距火车站（客运）距离(米)	优	<700	0.0096	优	<700	0.0096	劣	>2200	-0.0092	劣	>2200	-0.0092
	距揭阳潮汕机场距离（米）	劣	>13000	-0.0046	劣	>13000	-0.0046	劣	>13000	-0.0046	劣	>13000	-0.0046
	距高铁站距离(米)	劣	>5000	0.0072	劣	>5000	0.0072	劣	>5000	0.0072	劣	>5000	0.0072

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202S50100101			标准宗地 2 编码：445202S50700101			标准宗地 3 编码：445202S50500101		
宗地位置		揭阳市榕城区晓翠路与环市北路交叉口东北 150 米			揭阳市榕城区莲花大道以西、环市北路以北			揭阳空港经济区榕江新城环岛路以西、渔八路以北			揭阳空港经济区渔湖片区东三直路以西、四横路以北		
平均楼面地价（元/㎡）		-			1414			564			547		
待宗地所处级别		榕城区商服Ⅱ级											
	供水条件	较优	水压稳定，断水频率小	0.006	较优	水压稳定，断水频率小	0.006	较优	水压稳定，断水频率小	0.006	较优	水压稳定，断水频率小	0.006
	排水条件	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0048	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0048	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0048	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0048
	供电条件	较优	电压稳定，断电频率小小	0.006	较优	电压稳定，断电频率小小	0.006	较优	电压稳定，断电频率小小	0.006	较优	电压稳定，断电频率小小	0.006
	人口密度（客流人口）	较优	客流人口密度较大	0.0144	较优	客流人口密度较大	0.0144	一般	客流人口密度一般	0	一般	客流人口密度一般	0
	道路规划	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202S50100101			标准宗地 2 编码：445202S50700101			标准宗地 3 编码：445202S50500101		
宗地位置		揭阳市榕城区晓翠路与环市北路交叉口东北 150 米			揭阳市榕城区莲花大道以西、环市北路以北			揭阳空港经济区榕江新城环岛路以西、渔八路以北			揭阳空港经济区渔湖片区东三直路以西、四横路以北		
平均楼面地价（元/㎡）		-			1414			564			547		
待宗地所处级别		榕城区商服Ⅱ级											
	用地规划	一般	区域规划为一般用途，规划前景一般	0	一般	区域规划为一般用途，规划前景一般	0	一般	区域规划为一般用途，规划前景一般	0	一般	区域规划为一般用途，规划前景一般	0
区域因素修正		0.1106			0.1106			-0.0427			-0.0427		
个别因素	-	描述	因素说明	修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况
	期日修正	-	估价期为 2022 年 1 月 1 日	1	估价期为 2022 年 1 月 1 日	1	1	估价期为 2022 年 1 月 1 日	1	1	估价期为 2022 年 1 月 1 日	1	1
	容积率	2	-	1	2	1	1	5	0.739	1.3532	5	0.739	1.3532
	剩余年期	-	法定最高年期 40 年	1	法定最高年期 40 年	1	1	法定最高年期 40 年	1	1	法定最高年期 40 年	1	1
	宗地形状	优	形状规则，对土地利用极为有利	1.05	形状较规则，对土地利用较为有利	1.02	1.0294	形状对土地利用无不良影响	1	1.05	形状对土地利用无不良影响	1	1.05
	临路状况	-	临其他道路	1	临其他道路	1	1	临其他道路	1	1	临其他道路	1	1

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202S50100101			标准宗地 2 编码：445202S50700101			标准宗地 3 编码：445202S50500101		
宗地位置		揭阳市榕城区晓翠路与环市北路交叉口东北 150 米			揭阳市榕城区莲花大道以西、环市北路以北			揭阳空港经济区榕江新城环岛路以西、渔八路以北			揭阳空港经济区渔湖片区东三直路以西、四横路以北		
平均楼面地价 (元/㎡)		-			1414			564			547		
待宗地所处级别		榕城区商服Ⅱ级											
	街角地修正	-	一面临街	1	一面临街	1	1	一面临街	1	1	一面临街	1	1
	二级用途分类	-	其他商服用地	1	零售商业用地	1	1	其他商服用地	1	1	商务金融用地	1	1
	开发程度修正	-	五通一平	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0

代入公式 1 计算：

标准宗地 1 比准价格=1414×1×1×1×1.0294×1×1×1×[(1+0.1106)/(1+0.1106)]+0=1456 (元/㎡)[值取整];

标准宗地 2 比准价格=564×1×1.3532×1×1.05×1×1×1×[(1+0.1106)/(1-0.0427)]+0=930(元/㎡)[值取整];

标准宗地 3 比准价格=547×1×1.3532×1×1.05×1×1×1×[(1+0.1106)/(1-0.0427)]+0=902(元/㎡)[值取整];

由于各标准宗地比准价格一定差距，用加权平均值求取，标准宗地 1 取权重 0.6，标准宗地 2、3 均取权重 0.2，则：

待估商服用地平均楼面地价=1456×0.6+930×0.2+902×0.2=1240 (元/㎡)[值取整];

代入公式 2 计算：

待估商服用地总地价 = 商服平均楼面地价×土地总面积×容积率=1240×1000×2.0 ÷ 10000=248 (万元);

代入公式 3 计算：

待估商服用地地面地价 = 商服平均楼面地价×容积率=1240×2.0=2480(元/㎡)[值取整]。

（二）应用标定地价成果评估住宅用地地价

公式 1: 各标准宗地比准价格 = 各标准宗地平均楼面地价 × (待估宗地其他个别因素修正系数 ÷ 标准宗地其他个别因素修正系数) × [(1 + 待估宗地区域因素修正系数之和) ÷ (1 + 标准宗地区域因素修正系数之和)] + (待估宗地开发程度修正值 ÷ 待估宗地容积率 - 标准宗地开发程度修正值 ÷ 标准宗地容积率)

住宅平均楼面地价通过各标准宗地比准价格的算术平均或加权平均求取

公式 2: 总地价 = 住宅平均楼面地价 × 土地总面积 × 容积率 或 总地价 = 住宅平均楼面地价 × 总建筑面积

公式 3: 地面地价 = 住宅平均楼面地价 × 容积率 或 地面地价 = 总地价 / 土地总面积

(个别因素修正包括期日、容积率、剩余年期、宗地形状、景观修正、铁路高速路沿线修正及开发程度修正共 7 项。)

住宅用地示例:

有一待估宗地位于揭阳市榕城区联泰北路与联泰路交叉口北 100 米,宗地面积为 100 平方米,容积率为 2.0。宗地形状较优,不动产权证证载用途为城镇住宅用地,宗地东至支路,西至其他用地,南至其他用地,北至其他用地。现评估其在 2022 年 1 月 1 日的价格。

估价人员通过查询揭阳市区 2022 年度标定地价成果,发现待估宗地位于“445202Z701001”住宅用途标定区域内,属于榕城区住宅用地 I 级,可使用标定地价成果。则选取对应标定区域内的标准宗地 445202Z70100101 作为 1 宗可比对象,另选择榕城区内的住宅用途标准宗地 445202Z70100201 和 445203Z70100301 作为另 2 宗可比对象进行评估;然后利用待估宗地与各标准宗地进行对比分析,得出其修正情况,详见下表:

表 57 待估宗地对比分析表

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202Z70100101			标准宗地 2 编码：445202Z70100201			标准宗地 3 编码：445203Z70100301		
宗地位置		揭阳市榕城区联泰北路与联泰路交叉口北 100 米			揭阳市建阳路以北、黄岐山大道以西			揭阳市榕城区新河路以东、建阳路以北			揭阳市区阳美路以东、环市北路以南地段		
平均楼面地价（元/㎡）		-			2706			2521			2127		
待宗地所处级别		榕城区住宅Ⅰ级											
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况
区域因素	距商服中心距离（米）	较优	500-1000	0.0115	较优	500-1000	0.0115	较优	500-1000	0.0115	较优	500-1000	0.0115
	距集贸市场距离(米)	较优	350-700	0.0069	较优	350-700	0.0069	较优	350-700	0.0069	较优	350-700	0.0069
	道路通达度	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0138	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0138	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0138	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0138
	距公交车站距离(米)	较优	200-400	0.0081	较优	200-400	0.0081	较优	200-400	0.0081	优	<200	0.0161
	距揭阳潮汕机场距离（米）	劣	>11500	-0.0022	劣	>11500	-0.0022	劣	>11500	-0.0022	劣	>11500	-0.0022
	距高铁站距离(米)	劣	>4400	-0.0044	劣	>4400	-0.0044	劣	>4400	-0.0044	劣	>4400	-0.0044
	距体育场馆、广场距离（米）	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0
	距公园距离（米）	较优	800-1200	0.0035	较优	800-1200	0.0035	较优	800-1200	0.0035	较优	800-1200	0.0035
	距医院门诊距离(米)	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202Z70100101			标准宗地 2 编码：445202Z70100201			标准宗地 3 编码：445203Z70100301		
宗地位置		揭阳市榕城区联泰北路与联泰路交叉口北 100 米			揭阳市建阳路以北、黄岐山大道以西			揭阳市榕城区新河路以东、建阳路以北			揭阳市区阳美路以东、环市北路以南地段		
平均楼面地价（元/㎡）		-			2706			2521			2127		
待宗地所处级别		榕城区住宅 I 级											
	距中学距离(米)	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0	较优	1200-1600	0.0058	较优	1200-1600	0.0058
	距小学距离(米)	较优	500-800	0.0058	较优	500-800	0.0058	较优	500-800	0.0058	较优	500-800	0.0058
	距幼儿园距离(米)	一般	300-500	0.0058	一般	300-500	0.0058	一般	300-500	0.0058	一般	300-500	0.0058
	供水条件	较优	水压稳定，断水频率小	0.0035	较优	水压稳定，断水频率小	0.0035	较优	水压稳定，断水频率小	0.0035	较优	水压稳定，断水频率小	0.0035
	排水条件	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0035	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0035	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0035	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0035
	供电条件	较优	电压稳定，断电频率小	0.0046	较优	电压稳定，断电频率小	0.0046	较优	电压稳定，断电频率小	0.0046	较优	电压稳定，断电频率小	0.0046
	自然景观资源	一般	景观一般	0	一般	景观一般	0	一般	景观一般	0	一般	景观一般	0

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202Z70100101			标准宗地 2 编码：445202Z70100201			标准宗地 3 编码：445203Z70100301		
宗地位置		揭阳市榕城区联泰北路与联泰路交叉口北 100 米			揭阳市建阳路以北、黄岐山大道以西			揭阳市榕城区新河路以东、建阳路以北			揭阳市区阳美路以东、环市北路以南地段		
平均楼面地价（元/㎡）		-			2706			2521			2127		
待宗地所处级别		榕城区住宅Ⅰ级											
	噪声污染	较优	较安静，基本无噪声污染	0.0092	较优	较安静，基本无噪声污染	0.0092	较优	较安静，基本无噪声污染	0.0092	较优	较安静，基本无噪声污染	0.0092
	道路规划	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0
	用地规划	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.0058	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.0058	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.0058	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.0058
区域因素修正		0.0754			0.0754			0.0812			0.0892		
个别因素	-	描述	因素说明	修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况
	期日修正	-	估价期日为 2022 年 1 月 1 日	1	估价期日为 2022 年 1 月 1 日	1	1	估价期日为 2022 年 1 月 1 日	1	1	估价期日为 2022 年 1 月 1 日	1	1
	容积率	2	-	1	2.5	0.935	1.0695	3.5	0.845	1.1834	4.8	0.769	1.3004

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202Z70100101			标准宗地 2 编码：445202Z70100201			标准宗地 3 编码：445203Z70100301		
宗地位置		揭阳市榕城区联泰北路与联泰路交叉口北 100 米			揭阳市建阳路以北、黄岐山大道以西			揭阳市榕城区新河路以东、建阳路以北			揭阳市区阳美路以东、环市北路以南地段		
平均楼面地价（元/㎡）		-			2706			2521			2127		
待宗地所处级别		榕城区住宅 I 级											
	剩余年期	-	法定最高年期 70 年	1	法定最高年期 70 年	1	1	法定最高年期 70 年	1	1	法定最高年期 70 年	1	1
	宗地形状	较优	形状较规则， 对土地利用较为有利	1.02	形状对土地利用无不良影响	1	1.02	形状对土地利用无不良影响	1	1.02	形状规则，对土地利用极为有利	1.05	0.9714
	特殊景观	-	无特殊自然景观或自然环境一般	1	无特殊自然景观或自然环境一般	1	1	无特殊自然景观或自然环境一般	1	1	无特殊自然景观或自然环境一般	1	1
	铁路、高速公路沿线修正	-	>250	1	>250	1	1	>250	1	1	>250	1	1
	开发程度修正	-	五通一平	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0

代入公式 1 计算：

标准宗地 1 比准价格=2706×1×1.0695×1×1.02×1×1× [(1+0.0754)/(1+0.0754)]+0=2952 (元/㎡)[值取整];

标准宗地 2 比准价格=2521×1×1.1834×1×1.02×1×1×[(1+0.0754)/(1+0.0812)]+0=3027(元/m²)[值取整];

标准宗地 3 比准价格=2127×1×1.3004×1×0.9714×1×1×[(1+0.0754)/(1+0.0892)]+0=2653(元/m²)[值取整];

由于各标准宗地比准价格较为接近,故采用算术平均值确定价格,则:

待估住宅用地平均楼面地价=(2952+3027+2653)÷3=2877(元/m²)[值取整];

代入公式 2 计算:

待估住宅用地总地价=住宅平均楼面地价×土地总面积×容积率=2877×100×2.0÷10000=57.54(万元);

代入公式 3 计算:

待估住宅用地地面地价=住宅平均楼面地价×容积率=2877×2.0=5754(元/m²)[值取整]。

(三) 应用标定地价成果评估工业用地地价

公式 1: 标准宗地地面地价×(待估宗地个别因素修正系数÷标准宗地个别因素修正系数)×[(1+待估宗地区域因素修正系数之和)÷(1+标准宗地区域因素修正系数之和)]+(待估宗地开发程度修正值-标准宗地开发程度修正值)

地面地价通过各标准宗地比准价格的算术平均或加权平均求取

公式 2: 总地价=地面地价×土地总面积

(个别因素修正包括期日、剩余年期、宗地形状、土地用途修正共四项。)

工业用地示例:

有一待估宗地位于揭阳市榕城区临江南路北侧,宗地面积为 1000 平方米,容积率为 1.5。宗地形状一般,不动产权证证载用途为工业用地,宗地东至其他宗地,西至其他用地,南至其他用地,北至其他用地。现评估其在 2022 年 1 月 1 日的价格。

估价人员通过查询揭阳市区 2022 年度标定地价成果，发现待估宗地位于“445202G601018”工业用途标定区域内，属于榕城区工业用地 III 级，可使用标定地价成果。则选取对应标定区域内的标准宗地 445202G60101801 作为 1 宗可比对象，另选择榕城区内的住宅用途标准宗地 445202G60103001 和 445202G60100601 作为另 2 宗可比对象进行评估；然后利用待估宗地与各标准宗地进行对比分析，得出其修正情况，详见下表：

表 58 待估宗地对比分析表

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202G60101801			标准宗地 2 编码：445202G60103001			标准宗地 3 编码：445202G60100601		
宗地位置		揭阳市榕城区临江南路北侧			揭阳空港经济区榕东大桥以西、望江北路以北			揭阳空港经济区东三直路西侧			揭阳空港经济区溪南办事处东寨经联社		
平均地面单价（元/㎡）		-			552			511			579		
待宗地所处级别		榕城区工业用地 III 级											
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况
区域因素	道路通达度	一般	周边路网密集度一般，道路等级一般	0	一般	周边路网密集度一般，道路等级一般	0	一般	周边路网密集度一般，道路等级一般	0	一般	周边路网密集度一般，道路等级一般	0
	距火车站（货运）距离(米)	劣	>5600	-0.0184	劣	>5600	-0.0184	劣	>5600	-0.0184	劣	>5600	-0.0184
	距高速路口距离(米)	劣	>5600	-0.0161	劣	>5600	-0.0161	劣	>5600	-0.0161	劣	>5600	-0.0161
	距港口码头（货运）距离(米)	劣	>4000	-0.0184	劣	>4000	-0.0184	劣	>4000	-0.0184	劣	>4000	-0.0184

项目		待估宗地		标准宗地 1 编码：445202G60101801				标准宗地 2 编码：445202G60103001			标准宗地 3 编码：445202G60100601		
宗地位置		揭阳市榕城区临江南路北侧		揭阳空港经济区榕东大桥以西、望江北路以北				揭阳空港经济区东三直路西侧			揭阳空港经济区溪南办事处东寨经联社		
平均地面单价（元/㎡）		—		552				511			579		
待宗地所处级别		榕城区工业用地 III 级											
	供水条件	较优	水压稳定，断水频率小	0.0108	较优	水压稳定，断水频率小	0.0108	较优	水压稳定，断水频率小	0.0108	较优	水压稳定，断水频率小	0.0108
	排水条件	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0096	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0096	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0096	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0096
	供电条件	较优	电压稳定，断电频率小	0.012	较优	电压稳定，断电频率小	0.012	较优	电压稳定，断电频率小	0.012	较优	电压稳定，断电频率小	0.012
	产业集聚影响度	一般	有小规模工业企业分布，集聚度一般	0	一般	有小规模工业企业分布，集聚度一般	0	一般	有小规模工业企业分布，集聚度一般	0	一般	有小规模工业企业分布，集聚度一般	0

项目		待估宗地		标准宗地 1 编码：445202G60101801				标准宗地 2 编码：445202G60103001				标准宗地 3 编码：445202G60100601			
宗地位置		揭阳市榕城区临江南路北侧		揭阳空港经济区榕东大桥以西、望江北路以北				揭阳空港经济区东三直路西侧				揭阳空港经济区溪南办事处东寨经联社			
平均地面单价（元/㎡）		-		552				511				579			
待宗地所处级别		榕城区工业用地 III 级													
	道路规划	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0		
	用地规划	一般	区域规划为一般用途，规划前景一般	0	一般	区域规划为一般用途，规划前景一般	0	一般	区域规划为一般用途，规划前景一般	0	一般	区域规划为一般用途，规划前景一般	0		
区域因素修正		-0.0205			-0.0205			-0.0205			-0.0205				
个别因素	-	描述	因素说明	修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况		
	期日修正	-	估价期日为2022年1月1日	1	估价期日为2022年1月1日	1	1	估价期日为2022年1月1日	1	1	估价期日为2022年1月1日	1	1		
	剩余年期	-	法定最高年期50年	1	法定最高年期50年	1	1	法定最高年期50年	1	1	法定最高年期50年	1	1		

项目		待估宗地		标准宗地 1 编码：445202G60101801				标准宗地 2 编码：445202G60103001			标准宗地 3 编码：445202G60100601		
宗地位置		揭阳市榕城区临江南路北侧		揭阳空港经济区榕东大桥以西、望江北路以北				揭阳空港经济区东三直路西侧			揭阳空港经济区溪南办事处东寨经联社		
平均地面单价（元/㎡）		-		552				511			579		
待宗地所处级别		榕城区工业用地 III 级											
	宗地形状	一般	形状对土地利用无不良影响	1	形状规则，对土地利用极为有利	1.05	0.9524	形状规则，对土地利用极为有利	1.05	0.9524	形状规则，对土地利用极为有利	1.05	0.9524
	二级用途分类	-	工业用地	1	-	工业用地	1	-	工业用地	1	-	工业用地	1
	开发程度修正	-	五通一平	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0

代入公式 1 计算：

标准宗地 1 比准价格=552×1×1×0.9524×1×[(1-0.0205)/(1-0.0205)]+0=526(元/㎡)[值取整];

标准宗地 2 比准价格=511×1×1×0.9524×1×[(1-0.0205)/(1-0.0205)]+0=487(元/㎡)[值取整];

标准宗地 3 比准价格=579×1×1×0.9524×1×[(1-0.0205)/(1-0.0205)]+0=551(元/㎡)[值取整];

由于各标准宗地比准价格较为接近，故采用算术平均值确定价格，则：

待估工业用地平均地面地价=（526+487+551）÷3=521（元/㎡）[值取整];

代入公式 2 计算：

待估工业用地总地价 = 平均地面地价×土地总面积=521×1000÷10000=52.1(万元);

（四）应用标定地价成果评估公共服务项目用地地价

前提：仅适用于非营利性用地公共服务项目用地，包含公用设施用地和公园与绿地。其中公用设施用地：指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地；公园与绿地：指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地（含绿地率大于等于 65% 的大型游乐设施用地）

公式 1：各标准宗地比准价格 = 标准宗地地面地价 × (待估宗地个别因素修正系数 ÷ 标准宗地个别因素修正系数) × [(1 + 待估宗地
区域因素修正系数之和) ÷ (1 + 标准宗地区域因素修正系数之和)] + (待估宗地开发程度修正值 - 标准宗地开发程度修正值)

地面地价通过各标准宗地比准价格的算术平均或加权平均求取

公式 2：总地价 = 地面地价 × 土地总面积

（个别因素修正包括期日、剩余年期、宗地形状、土地用途修正共四项。）

公共服务项目用地示例：

有一待估宗地位于揭东区城区水厂路北侧地段，宗地面积为 1000 平方米，容积率为 1.5。宗地形状一般，不动产权证证载用途为供应设施用地，宗地东至其他宗地，西至其他用地，南至其他用地，北至其他用地。现评估其在 2022 年 1 月 1 日的价格。

估价人员通过查询揭阳市区 2022 年度标定地价成果，发现待估宗地位于“445203L809003”公共服务项目用途标定区域内，属于曲溪街道公共服务项目用地 III 级，可使用标定地价成果。则选取对应标定区域内的标准宗地 445203L80900301 作为 1 宗可比对象，另选择曲溪街道内的公共服务项目用途标准宗地 445203L80900201 和龙尾镇公共服务项目用途标准宗地 445203L80900101 作为另 2 宗可比对象进行评估；然后利用待估宗地与各标准宗地进行对比分析，得出其修正情况，

详见下表：

表 59 待估宗地对比分析表

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445203L80900301			标准宗地 2 编码：445203L80900201			标准宗地 3 编码：445203L80900101		
宗地位置		揭东区城区水厂路北侧地段			揭东区城区水厂路北侧、车田河西侧地段			揭东县城中心片曲埔路新篴路段东侧			揭阳产业转移工业园旭日大道以东、洞天街以北		
平均地面单价（元/㎡）		—			539			534			477		
待宗地所处级别		曲溪街道公共服务项目用地Ⅰ级											
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况
	道路通达度	一般	周边路网密集度一般，道路等级一般	0	一般	周边路网密集度一般，道路等级一般	0	一般	周边路网密集度一般，道路等级一般	0	一般	周边路网密集度一般，道路等级一般	0
	供水条件	较优	水压稳定，断水频率小	0.0099	较优	水压稳定，断水频率小	0.0099	较优	水压稳定，断水频率小	0.0099	较优	水压稳定，断水频率小	0.0099
	排水条件	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0088	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0088	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0088	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0088
	供电条件	较优	电压稳定，断电频率小	0.011	较优	电压稳定，断电频率小	0.011	较优	电压稳定，断电频率小	0.011	较优	电压稳定，断电频率小	0.011

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445203L80900301			标准宗地 2 编码：445203L80900201			标准宗地 3 编码：445203L80900101		
宗地位置		揭东区城区水厂路北侧地段			揭东区城区水厂路北侧、车田河西侧地段			揭东县城中心片曲埔路新篁路段东侧			揭阳产业转移工业园旭日大道以东、洞天街以北		
平均地面单价（元/㎡）		-			539			534			477		
待宗地所处级别		曲溪街道公共服务项目用地 I 级											
	人口密度	一般	常住人口密度一般	0	一般	常住人口密度一般	0	一般	常住人口密度一般	0	一般	常住人口密度一般	0
	道路规划	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0
	用地规划	一般	区域规划为一般用途，规划前景一般	0	一般	区域规划为一般用途，规划前景一般	0	一般	区域规划为一般用途，规划前景一般	0	一般	区域规划为一般用途，规划前景一般	0
区域因素修正		0.0297			0.0297			0.0297			0.0297		
个别因素	-	描述	因素说明	修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况
	期日修正	-	估价期日为 2022 年 1 月 1 日	1	估价期日为 2022 年 1 月 1 日	1	1	估价期日为 2022 年 1 月 1 日	1	1	估价期日为 2022 年 1 月 1 日	1	1
	剩余年期	-	法定最高年期 50 年	1	法定最高年期 50 年	1	1	法定最高年期 50 年	1	1	法定最高年期 50 年	1	1
	宗地形状	一般	形状对土地利	1	形状规则，对土地利	1.05	0.9524	形状规则，对土地利	1.05	0.9524	形状对土地利	1	1

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445203L80900301			标准宗地 2 编码：445203L80900201			标准宗地 3 编码：445203L80900101			
宗地位置		揭东区城区水厂路北侧地段			揭东区城区水厂路北侧、车田河西侧地段			揭东县城中心片曲埔路新篁路段东侧			揭阳产业转移工业园旭日大道以东、洞天街以北			
平均地面单价（元/㎡）		-			539			534			477			
待宗地所处级别		曲溪街道公共服务项目用地Ⅰ级												
			用无不良影响		用极为有利			用极为有利			用无不良影响			
	二级用途分类	-	供应设施用地	0.9	公共设施用地	0.9	1	公共设施用地	0.9	1	公共设施用地	0.9	1	
	开发程度修正	-	五通一平	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0	

代入公式 1 计算：

标准宗地 1 比准价格=539×1×1×0.9524×[(1+0.0297)/(1+0.0297)]+0=513 (元/m²)[值取整];

标准宗地 2 比准价格=534×1×1×0.9524×[(1+0.0297)/(1+0.0297)]+0=509(元/m²)[值取整];

标准宗地 3 比准价格=477×1×1×1×1×[(1+0.0297)/(1+0.0297)]+0=477(元/m²)[值取整];

由于各标准宗地比准价格较为接近，故采用算术平均值确定价格，则：

待估公共服务项目用地平均地面地价=（513+509+477）÷3=500(元/m²)[值取整];

代入公式 2 计算：

待估公共服务项目用地总地价 = 平均地面地价×土地总面积=500×1000÷10000=50(万元)

（五）应用标定地价成果评估混合用地（商住混合）地价

商住混合用地地价评估采用拆分计算法计算，即分别进行商服用地地价和住宅用地地价的计算，加总求和可得商住综合用地的地价。

即：

1、测算商服部分分摊土地价格

“商服用地平均楼面地价”的评估方法同商服用地中的楼面地价计算方法一样。

商服分摊土地总价 = 商服楼面地价 × 商服部分建筑面积

2、测算住宅部分分摊土地价格

“住宅用地平均楼面地价”的评估方法同住宅用地中的楼面地价计算方法一样。

住宅分摊土地总价 = 住宅楼面地价 × 住宅部分建筑面积

3、测算商住混合用地的土地总价和平均楼面地价

商住混合用地总地价 = 商服用地分摊土地总价 + 住宅用地分摊土地总价

商住混合用地楼面地价 = 商住混合用地总地价 ÷ 商住混合用地总计容积率建筑面积

商住混合用地地面地价 = 商住混合用地总地价 ÷ 商住混合用地土地总面积

商住混合用地示例（商服部分不独立占地）：

有一待估宗地位于揭阳市榕城区临江北路辅路凤潮幼儿园西南侧约 150 米，宗地面积为 10000 平方米，规划容积率为 2.5，计容建筑面积 25000 平方米，其中商服建筑面积 2500 平方米，商服部分为住宅底商，不独立占地，以此计算商服部分容积率=2500 ÷ 10000=0.25。宗地形状较优，不动产权证证载用途为商住混合用地，宗地东北至其他宗地，西北至支路，西南至其他宗地，北至其他宗地。现评估其在 2022 年 1 月 1 日的价格。

估价人员通过查询揭阳市区 2022 年度标定地价成果，发现待估宗地位于“445202H701010”标定区域内，属于榕城区商服用地 I 级、榕城区住宅用地 I 级，可使用标定地价成果。则选取对应标定区域内的标准宗地 445202H70101001 作为 1 宗可比对象，平均楼面地价为 2807 元/平方米，拆分商服楼面地价为 6928 元/平方米，拆分住宅楼面地价为 2497 元/平方米，另选择相邻的商住标准宗地 445202H70100101 和 445202H70100501 作为另 2 宗可比对象进行评估，综合楼面地价分别为 2910 元/平方米和 2631 元/平方米、拆分商服楼面地价分别为 6942 元/平方米和 5705 元/平方米、拆分住宅楼面地价分别为 2606 元/平方米和 2399 元/平方米；然后利用待估宗地与各标准宗地进行对比分析，得出其修正情况，详见下表：

1、测算商服部分分摊土地价格

表 60 待估宗地对比分析表

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202H70101001			标准宗地 2 编码：445202H70100501			标准宗地 3 编码：445202H70100101		
宗地位置		揭阳市榕城区临江北路辅路风潮幼儿园西南侧约 150 米			揭阳市区淡浦路以西、临江北路以北			揭阳市区风潮片区			揭阳市东山区 1 号路以南，7 号街以西		
商业楼面地价（元/㎡）		-			6928			5705			6942		
待宗地所处级别		榕城区商服Ⅰ级											
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况
区域因素	距商服中心距离（米）	较优	400-800	0.0198	较优	400-800	0.0198	较优	400-800	0.0198	较优	400-800	0.0198
	距宾馆酒店距离(米)	较优	300-600	0.0088	较优	300-600	0.0088	较优	300-600	0.0088	较优	300-600	0.0088
	距集贸市场距离(米)	较优	250-500	0.0132	较优	250-500	0.0132	较优	250-500	0.0132	较优	250-500	0.0132

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202H70101001			标准宗地 2 编码：445202H70100501			标准宗地 3 编码：445202H70100101		
宗地位置		揭阳市榕城区临江北路辅路凤潮幼儿园西南侧约 150 米			揭阳市区淡浦路以西、临江北路以北			揭阳市区凤潮片区			揭阳市东山区 1 号路以南，7 号街以西		
商业楼面地价（元/㎡）		-			6928			5705			6942		
待宗地所处级别		榕城区商服 I 级											
	道路通达度	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.011	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.011	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.011	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.011
	距汽车站（客运）距离(米)	较优	400-800	0.0044	较优	400-800	0.0044	较优	400-800	0.0044	较优	400-800	0.0044
	距火车站（客运）距离(米)	较优	600-1000	0.0044	较优	600-1000	0.0044	较优	600-1000	0.0044	较优	600-1000	0.0044
	距揭阳潮汕机场距离(米)	劣	>11000	-0.0046	劣	>11000	-0.0046	劣	>11000	-0.0046	劣	>11000	-0.0046
	距高铁站距离(米)	一般	3400-3800	0	一般	3400-3800	0	一般	3400-3800	0	一般	3400-3800	0
	供水条件	较优	水压稳定，断水频率小	0.0055	较优	水压稳定，断水频率小	0.0055	较优	水压稳定，断水频率小	0.0055	较优	水压稳定，断水频率小	0.0055

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202H70101001			标准宗地 2 编码：445202H70100501			标准宗地 3 编码：445202H70100101		
宗地位置		揭阳市榕城区临江北路辅路凤潮幼儿园西南侧约 150 米			揭阳市区淡浦路以西、临江北路以北			揭阳市区凤潮片区			揭阳市东山区 1 号路以南，7 号街以西		
商业楼面地价（元/㎡）		-			6928			5705			6942		
待宗地所处级别		榕城区商服 I 级											
	排水条件	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0044	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0044	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0044	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0044
	供电条件	较优	电压稳定，断电频率小	0.0055	较优	电压稳定，断电频率小	0.0055	较优	电压稳定，断电频率小	0.0055	较优	电压稳定，断电频率小	0.0055
	人口密度（客流人口）	较优	客流人口密度较大	0.0132	较优	客流人口密度较大	0.0132	较优	客流人口密度较大	0.0132	较优	客流人口密度较大	0.0132
	道路规划	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0
	用地规划	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.0077	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.0077	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.0077	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.0077
区域因素修正		0.0933			0.0933			0.0933			0.0933		

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202H70101001			标准宗地 2 编码：445202H70100501			标准宗地 3 编码：445202H70100101		
宗地位置		揭阳市榕城区临江北路辅路凤潮幼儿园西南侧约 150 米			揭阳市区淡浦路以西、临江北路以北			揭阳市区凤潮片区			揭阳市东山区 1 号路以南，7 号街以西		
商业楼面地价（元/㎡）		-			6928			5705			6942		
待宗地所处级别		榕城区商服 I 级											
个别因素	-	描述	因素说明	修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况
	期日修正	-	估价期日为 2022 年 1 月 1 日	1	估价期日为 2022 年 1 月 1 日	1	1	估价期日为 2022 年 1 月 1 日	1	1	估价期日为 2022 年 1 月 1 日	1	1
	容积率	0.25	-	2.362	0.11	2.362	1	0.25	2.362	1	0.25	2.362	1
	剩余年期	-	法定最高年期 40 年	1	法定最高年期 40 年	1	1	法定最高年期 40 年	1	1	法定最高年期 40 年	1	1
	宗地形状	较优	形状较规则，对土地利用较为有利	1.02	形状较规则，对土地利用较为有利	1.02	1	形状对土地利用无不良影响	1	1.02	形状对土地利用无不良影响	1	1.02
	临路状况	-	临其他道路	1	临其他道路	1	1	临其他道路	1	1	临其他道路	1	1
	街角地修正	-	一面临街	1	一面临街	1	1	一面临街	1	1	一面临街	1	1
	二级用途分类	-	零售商业用地	1	零售商业用地	1	1	零售商业用地	1	1	零售商业用地	1	1
	开发程度修正	-	五通一平	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0

备注：商服部分容积率=商服部分建筑面积/宗地面积

参考应用标定地价成果评估商服用地地价的公式 1 计算：

标准宗地 1 比准价格=6928×1×1×1×1×1×1×1×[(1+0.0933)/(1+0.0933)]+0=6928 (元/m²)[值取整]；

标准宗地 2 比准价格=5705×1×1×1×1.02×1×1×1×[(1+0.0933)/(1+0.0933)]+0=5819(元/m²) [值取整]；

标准宗地 3 比准价格= 6942×1×1×1×1.02×1×1×1×[(1+0.0933)/(1+0.0933)]+0=7081 (元/m²)[值取整]；

由于各标准宗地比准价格较为接近，故采用算术平均值确定价格，则：

待估宗地分摊商服用地部分平均地面地价=（ 6928+5819+7081 ）÷ 3=6609(元/m²)[值取整]：

待估宗地分摊商服用地部分总地价 = 分摊商服用地平均楼面地价×商服部分建筑面积=6609×2500 ÷ 10000=1652.25 (万元)。

2、测算住宅部分分摊土地价格

表 61 待估宗地对比分析表

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202H70101001			标准宗地 2 编码：445202H70100501			标准宗地 3 编码：445202H70100101		
宗地位置		揭阳市榕城区临江北路辅路风潮幼儿园西南侧约 150 米			揭阳市区淡浦路以西、临江北路以北			揭阳市区风潮片区			揭阳市东山区 1 号路以南，7 号街以西		
平均楼面地价（元/㎡）		-			2497			2399			2606		
待宗地所处级别		榕城区住宅 I 级											
修正因素	因素/因子层	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况	描述	因素说明	修正情况
区域因素	距商服中心距离（米）	较优	500-1000	0.0115	较优	500-1000	0.0115	较优	500-1000	0.0115	较优	500-1000	0.0115
	距集贸市场距离(米)	较优	350-700	0.0069	较优	350-700	0.0069	较优	350-700	0.0069	较优	350-700	0.0069

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202H70101001			标准宗地 2 编码：445202H70100501			标准宗地 3 编码：445202H70100101		
宗地位置		揭阳市榕城区临江北路辅路凤潮幼儿园西南侧约 150 米			揭阳市区淡浦路以西、临江北路以北			揭阳市区凤潮片区			揭阳市东山区 1 号路以南，7 号街以西		
平均楼面地价（元/㎡）		-			2497			2399			2606		
待宗地所处级别		榕城区住宅 I 级											
	道路通达度	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0138	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0138	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0138	较优	周边路网较密集，道路等级较高	0.0138
	距公交车站距离(米)	较优	200-400	0.0081	较优	200-400	0.0081	较优	200-400	0.0081	较优	200-400	0.0081
	距揭阳潮汕机场距离(米)	劣	>11500	-0.0022	劣	>11500	-0.0022	劣	>11500	-0.0022	劣	>11500	-0.0022
	距高铁站距离(米)	一般	3600-4000	0	一般	3600-4000	0	一般	3600-4000	0	一般	3600-4000	0
	距体育场、广场距离(米)	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0
	距公园距离(米)	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0
	距医院门诊距离(米)	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0
	距中学距离(米)	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0	一般	1200-1600	0
	距小学距离(米)	一般	800-1100	0	一般	800-1100	0	一般	800-1100	0	一般	800-1100	0
	距幼儿园距离(米)	一般	500-700	0	一般	500-700	0	一般	500-700	0	一般	500-700	0

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202H70101001			标准宗地 2 编码：445202H70100501			标准宗地 3 编码：445202H70100101		
宗地位置		揭阳市榕城区临江北路辅路凤潮幼儿园西南侧约 150 米			揭阳市区淡浦路以西、临江北路以北			揭阳市区凤潮片区			揭阳市东山区 1 号路以南，7 号街以西		
平均楼面地价（元/㎡）		-			2497			2399			2606		
待宗地所处级别		榕城区住宅 I 级											
	供水条件	较优	水压稳定，断水频率小	0.0035	较优	水压稳定，断水频率小	0.0035	较优	水压稳定，断水频率小	0.0035	较优	水压稳定，断水频率小	0.0035
	排水条件	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0035	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0035	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0035	较优	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	0.0035
	供电条件	较优	电压稳定，断电频率小	0.0046	较优	电压稳定，断电频率小	0.0046	较优	电压稳定，断电频率小	0.0046	较优	电压稳定，断电频率小	0.0046
	自然景观资源	一般	景观一般	0	一般	景观一般	0	一般	景观一般	0	一般	景观一般	0
	噪声污染	较优	较安静，基本无噪声污染	0.0092	较优	较安静，基本无噪声污染	0.0092	较优	较安静，基本无噪声污染	0.0092	较优	较安静，基本无噪声污染	0.0092
	道路规划	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0	一般	有道路规划，近期无建设迹象	0

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202H70101001			标准宗地 2 编码：445202H70100501			标准宗地 3 编码：445202H70100101		
宗地位置		揭阳市榕城区临江北路辅路凤潮幼儿园西南侧约 150 米			揭阳市区淡浦路以西、临江北路以北			揭阳市区凤潮片区			揭阳市东山区 1 号路以南，7 号街以西		
平均楼面地价（元/㎡）		-			2497			2399			2606		
待宗地所处级别		榕城区住宅 I 级											
	用地规划	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.0058	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.0058	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.0058	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.0058
区域因素修正		0.0647			0.0647			0.0647			0.0647		
个别因素	-	描述	因素说明	修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况	因素说明	修正情况	对比修正情况
	期日修正	-	估价日期为 2022 年 1 月 1 日	1	估价日期为 2022 年 1 月 1 日	1	1	估价日期为 2022 年 1 月 1 日	1	1	估价日期为 2022 年 1 月 1 日	1	1
	容积率	2.5	-	0.935	3.5	0.845	1.1065	3.5	0.845	1.1065	1.5	1.182	0.791
	剩余年期	-	法定最高年期 70 年	1	法定最高年期 70 年	1	1	法定最高年期 70 年	1	1	法定最高年期 70 年	1	1
	宗地形状	较优	形状较规则，对土地利用较为有利	1.02	形状较规则，对土地利用较为有利	1.02	1	形状对土地利用无不良影响	1	1.02	形状对土地利用无不良影响	1	1.02
	铁路、高速公路沿线修正	-	>250	1	>250	1	1	>250	1	1	>250	1	1

项目		待估宗地			标准宗地 1 编码：445202H70101001			标准宗地 2 编码：445202H70100501			标准宗地 3 编码：445202H70100101		
宗地位置		揭阳市榕城区临江北路辅路凤潮幼儿园西南侧约 150 米			揭阳市区淡浦路以西、临江北路以北			揭阳市区凤潮片区			揭阳市东山区 1 号路以南，7 号街以西		
平均楼面地价（元/㎡）		-			2497			2399			2606		
待宗地所处级别		榕城区住宅 I 级											
	特殊景观	-	无特殊自然景观或自然环境一般	1	无特殊自然景观或自然环境一般	1	1	无特殊自然景观或自然环境一般	1	1	无特殊自然景观或自然环境一般	1	1
	开发程度修正	-	五通一平	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0

备注：住宅部分容积率=商住混合用地整体容积率。

参考应用标定地价成果评估住宅用地地价的公式 1 计算：

标准宗地 1 比准价格=2497×1×1.1065×1×1×1×1×[(1+0.0647)/(1+0.0647)]+0=2763 (元/㎡)[值取整];

标准宗地 2 比准价格=2399×1×1.1065×1×1.02×1×1×[(1+0.0647)/(1+0.0647)]+0=2708(元/㎡) [值取整];

标准宗地 3 比准价格= 2606×1×0.791×1×1.02×1×1×[(1+0.0647)/(1+0.0647)]+0=2103(元/㎡) [值取整];

由于各标准宗地比准价格较为接近，故采用算术平均值确定价格，则：

待估宗地分摊住宅用地部分平均地面地价=（2763+2708+2103）÷3=2525(元/㎡)[值取整];

待估宗地分摊住宅用地部分总地价 = 分摊住宅用地平均楼面地价 × 住宅部分建筑面积=2525 × 22500 ÷ 10000=5681.25(万元)。

3、测算商住混合用地的土地地价和平均楼面地价

商住混合用地总地价 = 商服分摊土地总价 + 住宅分摊土地总价=1652.25+5681.25=7333.5(万元);

商住混合用地平均楼面地价=商住混合用地总地价/商住混合用地总计容积率建筑面积=7333.5×10000÷25000=2933(元/m²)[值取整];

商住混合用地平均地面地价=商住混合用地总地价/土地总面积==7333.5×10000÷10000 =7334(元/m²)[值取整]

(六) 其他说明

1、待估宗地不在标定区域内如何使用标定地价成果

当待估宗地不在标定区域范围内，不可使用标定地价成果进行评估。

2、待估宗地土地用途与标准宗地用途不一致时如何评估

当待估宗地与所在标定区域土地用途不一致时（如待估宗地是住宅用地，标定区域土地用途为工业用地），不可使用标定地价成果进行评估。

当待估宗地为商服用地或住宅用地，所在标定区域为商住混合用地时，可以使用该区域的标定地价成果进行评估。

当待估宗地为商住混合用地，所在标定区域为商服用地时，其商住混合用地的商业部分地价可以使用该区域标定地价进行评估；所在标定区域为住宅用地时，其商住混合用地的住宅部分地价可以使用该区域标定地价进行评估。

3、待估宗地横跨多个标定区域时如何使用标定地价成果

当待估宗地横跨多个标定区域时，首先根据待估宗地土地用途选取相同用途的标定区域，如多个标定区域用途相同，根据宗地面积占比大小，选取面积占比大的标定区域。

4、同一标定区域内，待估宗地与标准宗地基准地价级别不一致

当同一标定区域内待估宗地与标准宗地所在基准地价级别不一致，建议按待估宗地的基准地价级别进行区域因素修正。

5、待估宗地的可比标准宗地选取

建议若待估宗地位于榕城区及曲溪街道的选取榕城区及曲溪街道的标准宗地作为可比对象；若待估宗地位于其他乡镇的，而该其他乡镇同用途的标准宗地不足 3 宗时，可扩大选择范围至与该乡镇社会经济发展状况相近的相邻乡镇或类似乡镇的标准宗地，但不建议乡镇地区选取榕城区及曲溪街道的标准宗地作为可比对象。