

# 附件 1

## 佛山市三水区 2017 年国有建设用地基准地价

### 第一节 基准地价成果简述

#### 一、基准地价内涵

表 1 三水区各用途国有建设用地基准地价价格内涵表

内涵 \ 用途	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地（类别一）	公共服务项目用地（类别二）
估价期日	2017 年 3 月 31 日				
土地开发程度	五通一平				
设定容积率	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
土地使用年限	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
价格类型	平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价

注：

1. “五通一平”（即宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路，宗地红线内土地平整）；
2. 公共服务项目用地（类别一）：是指公共管理与公共服务用地中用于机关团体、新闻出版用地、科教文卫的土地，对应地类包括机关团体用地、新闻出版用地、科研用地、教育用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地；
3. 公共服务项目用地（类别二）：是指公共管理与公共服务用地中用于公共设施的用地，对应地类为公共设施用地。

## 二、级别基准地价

级别基准地价成果详见通知中“附件2”，各用途级别价格如下：

**表2 三水区各用途国有建设用地级别楼面基准地价表**

单位：元/平方米

土地用途 土地级别	商服	住宅	工业	公共服务项目用 地（类别一）	公共服务项目用 地（类别二）
一级	2559	3427	452	746	444
二级	1955	2527	404	589	359
三级	1163	1450	332	394	295
四级	614	663	—	—	—
五级	339	—	—	—	—
备注	1.商服用地地价为设定容积率2.0的平均楼面地价（不含商服路线价）； 2.住宅用地地价为设定容积率2.0的平均楼面地价； 3.工业用地地价为设定容积率1.0的地面地价； 4.公共服务项目用地（类别一）地价为设定容积率2.0的平均楼面地价； 5.公共服务项目用地（类别二）地价为设定容积率1.0的地面地价。				

## 三、区片基准地价

区片基准地价作为本轮基准地价成果的应用层，各用途区片划分结果及区片价格成果详见通知中“附件3”。

## 四、商服路线价

商服路线价主要针对商业较繁华的街道，用于测算位于商业路段标准进深内的宗地地价，或结合商服区片基准地价测算部分位于商业路段标准进深内、部分位于商业路段标准进深外的宗地地价。商服路线价的价格类型为平均楼面地价。成果详见“附件3”：中的《佛山市三水区2017年国有商服用地路线价区段图》。

**表3 三水区2017年国有商服用地路线价表**

单位：（路线价）元/平方米；（标准进深）米

路线段 编号	道路名称	所在镇 街	道路起止范围	路线价	标准 深度
sflxj01	北江大道	西南	北起时代城四期、南至西南大道	4800	15
sflxj02	德兴路	西南	西起同福路，东至华兴路	3611	12
sflxj03	广场路	西南	西起站前路，东至新风路	5439	12
sflxj04	广海大道东	西南	西起西南大桥，东至西南边界	3828	15

路线段 编号	道路名称	所在镇 街	道路起止范围	路线价	标准 深度
sflxj05	广海大道西	西南	西起口岸大道，东至三达路	3054	15
sflxj06	广海大道中①	西南	西起三达路，东至健力宝北路	5355	15
sflxj07	广海大道中②	西南	西起健力宝北路，东至西南大桥	3962	15
sflxj08	华兴路	西南	北起德兴路，南至教育东路	3884	12
sflxj09	环城路	西南	西起健力宝南路，东至广海大道	2972	12
sflxj10	货场路	西南	西起站前路，东至站前路	2775	12
sflxj11	健力宝北路	西南	北起广三高速，南至广海大道	5784	15
sflxj12	健力宝南路①	西南	北起广海大道，南至文锋东路	4693	15
sflxj13	健力宝南路②	西南	西北起文锋东路，东南至人民四路	4015	15
sflxj14	教育中路	西南	西起健力宝南路，东至广海大道中	3224	12
sflxj15	康乐路	西南	西起同福路，东至东兴路	4036	12
sflxj16	人民二路	西南	西起新华路，东至人民三路	3006	12
sflxj17	人民三路	西南	西起人民二路，东至健力宝南路	3487	12
sflxj18	人民四路	西南	西起健力宝南路，东至环城路	4153	12
sflxj19	三达路①	西南	北起唐福路，南至锦江路	4649	15
sflxj20	三达路②	西南	北起锦江路，南至文峰西路	4346	15
sflxj21	沙头大道	西南	西起沙头大桥，东至永兴路	2398	12
sflxj22	同福路①	西南	北起广三高速，南至广海大道	5136	15
sflxj23	同福路②	西南	北起广海大道中，南至教育西路	3981	15
sflxj24	文锋东路	西南	西起新华路，东至健力宝南路	6558	15
sflxj25	文锋西路	西南	西起 315 国道，东至三达路	3533	12
sflxj26	文锋中路	西南	西起站前路，东至新华路	4145	12
sflxj27	西河路	西南	西起三水南港码头，东至三水大桥	3630	12
sflxj28	西南大道	西南	西起御龙湾、东至建设一路	3838	15
sflxj29	西青大道	西南	西起御龙湾西侧，东至口岸大道	4286	12
sflxj30	新华路①	西南	北起文锋东路，南至沿江西路	3416	12
sflxj31	新华路②	西南	西北起三达路，东南至环城路	4153	12
sflxj32	兴达路	西南	西起贤兴路，东至三达路	3425	15
sflxj33	耀华路	西南	北起德兴路，南至广海大道中	3632	12
sflxj34	永兴路	西南	北起广海大道中，南至沿江东路	3035	12
sflxj35	园林路	西南	北起广海大道中，南至新华路	3302	12
sflxj36	月桂二路	西南	北起广海大道中，南至环城路	3035	12

路线段 编号	道路名称	所在镇 街	道路起止范围	路线价	标准 深度
sflxj37	站前路	西南	北起环城四路，南至文锋中路	2687	12
sflxj38	张边路	西南	西起三达路，东至健力宝北路	7141	15
sflxj39	中山西路	西南	北起文峰西路，南至沿江西路	2651	12
sflxj40	南丰大道①	云东海	北起云庭大道，南至广三高速	4384	15
sflxj41	南丰大道②	云东海	北起南湖路，南至云庭大道	3494	15
sflxj42	南丰大道③	云东海	北起石湖洲立交，南至南湖路	3006	15
sflxj43	乐平大道	乐平	北起乐华路，南至华盛广场	1459	12
sflxj44	乐丰大道	乐平	北起创新大道，南至康福路	1253	12
sflxj45	南边大道	乐平	西起工业大道，东至宾馆路	1196	12
sflxj46	南边工业大道	乐平	北起南华路、南至南边大道	1110	12
sflxj47	乐华路	乐平	西起新城路北，东至乐华路新街	1480	12
sflxj48	黄金大道	白坭	西起工业大道，东至三水大道南	1355	12
sflxj49	成功路	芦苞	西起市场路，东至龙坡一路	1124	12
sflxj50	东海大道	芦苞	西起龙坡一路，东至 269 省道	969	15
sflxj51	大兴大道	大塘	北起永大西路，南至大塘镇文化中心	710	12

说明：道路名称中的“①、②”表示同一条道路因商业地价差异较大而被划分为不同的路段。如“广海大道中①”表示以三达路及健力宝北路为起止范围的广海大道路段。

## 第二节 基准地价修正体系

### 一、商服用地宗地地价修正体系

#### (一) 容积率修正

容积率修正适用于评估待开发项目，修正得到的是对应容积率下的平均楼面价。

**表 4 商服用地容积率修正系数计算表**

容积率	$0 < r \leq 1$	$1 < r \leq 2$	$2 < r \leq 6$	$r > 6$
修正系数	1.782	$(2.0/r)^{1/1.2}$	$(2.0/r)^{0.4}$	0.624

实际操作中，以上表计算方法为准，对应容积率的计算结果如下：

**表 5 商服用地各容积率修正系数对应表**

容积率	$\leq 1$	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.7820	1.6458	1.5306	1.4319	1.3461	1.2709	1.2044	1.1450	1.0918	1.0437
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.0000	0.9807	0.9626	0.9456	0.9297	0.9146	0.9004	0.8869	0.8741	0.8619
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.8503	0.8392	0.8286	0.8185	0.8088	0.7994	0.7905	0.7819	0.7736	0.7656
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.7579	0.7504	0.7432	0.7362	0.7295	0.7230	0.7167	0.7105	0.7046	0.6988
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.6931	0.6877	0.6824	0.6772	0.6721	0.6672	0.6624	0.6578	0.6532	0.6487
容积率	6	>6								
修正系数	0.6444	0.624								

注：

(1) 当宗地整体容积率小于等于 1.0 时，商服用地总价=商服区片基准地价×容积率修正×商服所分摊的土地面积×其他修正。（宗地整体容积率=宗地上总建筑面积÷总土地面积）；

(2) 当宗地整体容积率大于 1.0 时，商服用地总价=商服区片基准地价×容积率修正×商服建筑面积×其他修正。

(3) 除基准地价系数修正法外，其他评估方法若参考上述容积率修正，且宗地整体容积率小于或等于 1.0 时，其容积率修正系数应按公式“容积率修正系数= $(2.0/r)^{1/1.2}$ ”推算。

## （二）楼层修正

商服用地楼层修正仅适用于整体容积率大于1的已建成项目。

**表 6 商服用地楼层修正系数表**

楼层	修正系数
第一层	1.6 - 2.0
第二层	0.9 - 1.1
第三层	0.8 - 0.9
第四层及以上	0.7 - 0.8

注：

（1）已建成项目宜采用楼层修正，当宗地整体容积率小于1时，不宜作楼层修正，宜作容积率修正；

（2）根据该区域的商服繁华度确定修正幅度值，繁华度越高，取大修正值，繁华度越低，取小修正值。

## （三）期日修正

待估宗地的评估日期与基准地价设定的基准日期如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

## （四）使用年期修正

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，商服用地基准地价是最高使用年限40年的价格，且确定三水区商服土地还原率为7.34%。当估价对象剩余使用年限不足40年时，应进行使用年期修正。根据年期修正的计算公式计得不同剩余使用年限下的修正系数：

**表 7 商服用地使用年期修正系数**

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0727	0.1403	0.2034	0.2621	0.3169	0.3679	0.4154	0.4596	0.5008	0.5392
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.575	0.6084	0.6394	0.6683	0.6953	0.7204	0.7438	0.7656	0.7859	0.8048
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8224	0.8388	0.8541	0.8684	0.8817	0.894	0.9055	0.9163	0.9263	0.9356
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9443	0.9524	0.9599	0.9669	0.9734	0.9795	0.9852	0.9905	0.9954	1

**(五) 土地开发程度修正**

商服用地基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到“五通一平”时，应进行开发程度修正。

**表 8 土地开发程度修正表**

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
取值范围	25-80	20-50	20-50	10-50	50-130	10-60	135-420

注：上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

**(六) 其他因素修正**

其他因素修正包含临街深度修正、临街宽度修正、街角地修正，仅适用于的已建成项目中临街铺面修正。

**(七) 其他个别因素修正**

商服用地其他个别因素修正包括宗地形状、地形、地势、地质条件、距离铁路、高速路、高架路桥、高压线或变电站等宗地状况。

**(八) 区域因素修正**

根据宗地所在区位的优劣对其进行区域因素修正。

**二、住宅用地宗地地价修正系数体系**

**(一) 容积率修正**

容积率修正得到的是对应容积率下的平均楼面价。

**表 9 住宅用地容积率修正系数表**

容积率	$r \leq 1$	$1 < r \leq 7$	$r > 7$
修正系数	1.320	$(2.0/r)^{0.4}$	0.5894

实际操作中，以上表计算方法为准，对应容积率的计算结果如下：

**表 10 普通住宅用地各容积率修正系数对应表**

容积率	$\leq 1$	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.3200	1.2701	1.2267	1.1880	1.1533	1.1220	1.0934	1.0672	1.0430	1.0207
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.0000	0.9807	0.9626	0.9456	0.9297	0.9146	0.9004	0.8869	0.8741	0.8619
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.8503	0.8392	0.8286	0.8185	0.8088	0.7994	0.7905	0.7819	0.7736	0.7656
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.7579	0.7504	0.7432	0.7362	0.7295	0.7230	0.7167	0.7105	0.7046	0.6988
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.6931	0.6877	0.6824	0.6772	0.6721	0.6672	0.6624	0.6578	0.6532	0.6487
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
修正系数	0.6444	0.6401	0.6360	0.6319	0.6280	0.6241	0.6203	0.6166	0.6129	0.6094
容积率	7	>7								
修正系数	0.6059	0.5894								

注：

- (1) 容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；
- (2) 当宗地整体容积率小于等于 1.0 时，住宅用地总价=住宅区片基准地价×容积率修正×住宅所分摊的土地面积×其他修正。（宗地整体容积率=宗地上总建筑面积÷总土地面积）；
- (3) 当宗地整体容积率大于 1.0 时，住宅用地总价=住宅区片基准地价×容积率修正×住宅建筑面积×其他修正；
- (4) 当土地用途为城镇住宅用地且地上建筑物为别墅、联排别墅、低密度花园洋房或相当于别墅的成规模的低密度住宅时，不进行容积率修正。
- (5) 除基准地价系数修正法外，其他评估方法若参考上述容积率修正，且宗地整体容积率小于或等于 1.0 时，其容积率修正系数应按公式“容积率修正系数= $(2.0/r)^{0.4}$ ”推算。

## (二) 楼层修正

住宅用地楼层修正仅适用于整体容积率大于 1，且容积率指标难以获取的已建成项目。

**表 11 住宅用地楼层修正系数表**



总楼层数	f=2	f =3	f=4	f=5	f=6	f=7
修正系数	1.320	1.122	1.000	0.894	0.816	0.756
总楼层数	f=8	f=9	f=10	f=11	f≥12	
修正系数	0.707	0.667	0.632	0.603	0.599	

注：

- (1) 总体楼层修正是对建设项目整体楼层的修正，而非对某一层的修正；
- (2) 当总楼层为 1 时，其整体容积率 $\leq 1$ ，核价时不采用楼层修正核算。

### (三) 期日修正

待估宗地的评估日期与基准地价设定的基准日期如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

### (四) 使用年期修正

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，住宅用地基准地价是最高使用年限 70 年的价格，且确定三水区住宅土地还原率为 6.10%。当估价对象剩余使用年限不足 70 年时，应进行使用年期修正。根据年期修正的计算公式计得不同剩余使用年限下的修正系数：

**表 12 住宅用地使用年期修正系数表**

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0584	0.1135	0.1654	0.2143	0.2604	0.3038	0.3448	0.3834	0.4198	0.4540
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4864	0.5168	0.5455	0.5726	0.5981	0.6221	0.6448	0.6661	0.6862	0.7052
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7231	0.7399	0.7558	0.7708	0.7849	0.7982	0.8107	0.8225	0.8336	0.8441
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8540	0.8633	0.8721	0.8804	0.8882	0.8955	0.9025	0.9090	0.9152	0.9210
剩余使用 年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9264	0.9316	0.9365	0.9410	0.9453	0.9494	0.9533	0.9569	0.9603	0.9635
剩余使用 年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9665	0.9694	0.9720	0.9746	0.9770	0.9792	0.9813	0.9833	0.9852	0.9870
剩余使用 年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9887	0.9902	0.9917	0.9931	0.9945	0.9957	0.9969	0.9980	0.9990	1

**(五) 土地开发程度修正**

住宅用地基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到“五通一平”时，应进行开发程度修正。

**表 13 土地开发程度修正表**

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
取值范围	25-80	20-50	20-50	10-50	50-130	10-60	135-420

注：上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

**(六) 其他个别因素修正**

住宅用地其他个别因素包括宗地形状、地形、地势、地质条件、距离铁路、高速路、高架路桥、高压线或变电站等宗地状况。

#### (七) 区域因素修正

根据宗地所在区位的优劣对其进行区域因素修正。

### 三、工业用地宗地地价修正系数体系

#### (一) 容积率修正

考虑到佛山市鼓励工业用地集约发展以及对工业用地增加容积率不加收出让金的客观情况，此次工业用地不作容积率修正。

#### (二) 期日修正

待估宗地的评估日期与基准地价设定的基准日期如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

#### (三) 使用年期修正

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，工业用地基准地价是最高使用年限 50 年的价格，且确定三水区工业土地还原率为 5.65%。当估价对象剩余使用年限不足 50 年时，应进行使用年期修正。根据年期修正的计算公式计得不同剩余使用年限下的修正系数：

**表 14 工业用地使用年期修正系数表**

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0571	0.1112	0.1624	0.2109	0.2567	0.3001	0.3412	0.3801	0.4169	0.4518
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4847	0.5160	0.5455	0.5735	0.5999	0.6250	0.6487	0.6712	0.6924	0.7125
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7315	0.7496	0.7666	0.7828	0.7980	0.8125	0.8262	0.8391	0.8514	0.8630
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8740	0.8844	0.8942	0.9035	0.9124	0.9207	0.9286	0.9361	0.9432	0.9499
剩余使用 年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9562	0.9622	0.9679	0.9733	0.9784	0.9832	0.9877	0.9920	0.9961	1

**(四) 土地开发程度修正**

工业用地基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到“五通一平”时，应进行开发程度修正。

**表 15 土地开发程度修正表**

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
取值范围	25-80	20-50	20-50	10-50	50-130	10-60	135-420

注：上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

**(五) 其他个别因素修正**

工业用地其他个别因素包括宗地形状、地形、地势、地质条件、环境条件等宗地状况。

**(六) 区域因素修正**

根据宗地所在区位的优劣对其进行区域因素修正。

**四、公共服务项目用地（类别一）宗地地价修正系数体系**

### （一）容积率修正

容积率修正得到的是对应容积率下的平均楼面价。

**表 16 公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数计算表**

容积率	$r \leq 1.0$	$1 < r < 4$	$\geq 4.0$
修正系数	$(2.0/r)^{0.35}$	$(2.0/r)^{0.4}$	0.75

实际操作中，以上表计算方法为准，对应容积率的计算结果如下：

**表 17 公共服务项目用地（类别一）各容积率修正系数对应表**

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	2.8534	2.2387	1.9425	1.7565	1.6245	1.5241	1.4440	1.3781	1.3224	1.2746
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.2701	1.2267	1.1880	1.1533	1.1220	1.0934	1.0672	1.0430	1.0207	1.0000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.9807	0.9626	0.9456	0.9297	0.9146	0.9004	0.8869	0.8741	0.8619	0.8503
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	$\geq 4$
修正系数	0.8392	0.8286	0.8185	0.8088	0.7994	0.7905	0.7819	0.7736	0.7656	0.75

### （二）期日修正

待估宗地的评估日期与基准地价设定的基准日期如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

### （三）使用年期修正

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，公共服务项目用地（类别一）基准地价是最高使用年限 50 年的价格，且确定三水区公共服务项目用地（类别一）土地还原率为 6.56%。当估价对象剩余使用年限不足 50 年时，应进行使用年期修正。根据年期修正的计算公式计得不同剩余使用年限下的修正系数：

**表 18 公共服务项目用地（类别一）使用年期修正系数表**

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0642	0.1245	0.1811	0.2342	0.2840	0.3308	0.3747	0.4158	0.4545	0.4907
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5248	0.5567	0.5867	0.6148	0.6412	0.6660	0.6892	0.7110	0.7315	0.7507
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7687	0.7856	0.8015	0.8164	0.8304	0.8435	0.8558	0.8674	0.8782	0.8884
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8980	0.9069	0.9153	0.9232	0.9306	0.9376	0.9441	0.9502	0.9560	0.9614
剩余使用 年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9664	0.9712	0.9756	0.9798	0.9837	0.9874	0.9909	0.9941	0.9971	1

**（四）土地开发程度修正**

公共服务项目用地（类别一）基准地价设定开发程度为“五通一平”，对待估宗地基础设施配套程度达不到“五通一平”时，应进行开发程度修正。

**表 19 土地开发程度修正表**

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
取值范围	25-80	20-50	20-50	10-50	50-130	10-60	135-420

注：上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

#### （五）其他个别因素修正

公共服务项目用地（类别一）其他个别因素包括宗地形状、地形、地势、地质条件、环境条件等宗地状况。

#### （六）区域因素修正

根据宗地所在区位的优劣对其进行区域因素修正。

### 五、公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正系数体系

#### （一）容积率修正

根据公共服务项目用地（类别二）的地价内涵，公共服务用地主要为公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等公共服务用地，其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效用；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，则本次基准地价成果中，公共服务项目用地（类别二）暂不作容积率修正。

#### （二）期日修正

待估宗地的评估日期与基准地价设定的基准日期如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

#### （三）使用年期修正

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，公共服务项目用地（类别二）基准地价是最高使用年限 50 年的价格，且确定三水区公共服务项目用地（类别二）土地还原率为 4.90%。当估价对象剩余使用年限不足 50 年时，应进行使用年期修正。根据年期修正的计算公式计得不同剩余使用年限下的修正系数：

**表 20 公共服务项目用地（类别二）使用年期修正系数表**

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

#### （四）土地开发程度修正

公共服务项目用地（类别二）基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到“五通一平”时，应进行开发程度修正。

**表 21 土地开发程度修正表**

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
取值范围	25-80	20-50	20-50	10-50	50-130	10-60	135-420

注：上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

#### （五）其他个别因素修正

公共服务项目用地（类别二）其他个别因素有宗地形状修正。

#### （六）区域因素修正

根据宗地所在区位的优劣对其进行区域因素修正。



## 六、用地类型修正

根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日）中划分的二级类用地，结合三水区土地利用现状，特制定以下《用地类型修正系数表》。

表 22 用地类型修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价	修正系数	主要应用范围
商服用地	零售商业用地	商服	1.00—1.30	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地
	批发市场用地	商服	1.00—1.30	以批发功能为主的市场用地
	餐饮用地	商服	0.80—1.00	饭店、餐厅、酒吧等用地
	旅馆用地	商服	0.80—1.00	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
	商务金融用地	商服	0.80—1.00	商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所；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
	娱乐用地	商服	0.7-0.9	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
	加油、加气站用地	商服	1.30—1.60	指主要用于加油、加气站、充电站及其附属的小型仓库、车间、办公场地等的用地
	其他商服用地	商服	0.70—1.00	其他服务性行业用地
住宅用地	普通住宅用地	住宅	1	指城镇用于居住的各类房屋用地及其附属设施用地。包括普通住宅、公寓等用地
	低密度住宅用地	住宅	2	别墅、联排别墅、低密度花园洋房或相当于别墅的成规模的低密度住宅
工业用地	工业用地	工业	1	工业用地指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地
	物流仓储用地	工业	1.00—1.30	企业及其物资储备、中转的场所用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价	修正系数	主要应用范围
地下空间用地	地下负一层商服用地	商服	0.25—0.40	指地下负一层商服设施用地
	地下负二层及以下商服用地	商服	0.15—0.25	指地下负二层商服设施用地
	地下负一层商服用地附属停车场用地	商服	0.15—0.25	指商服设施用地附属的地下负一层停车场用地
	地下负二层及以下商服用地附属停车场用地	商服	0.10—0.20	指商服设施用地附属的地下负二层停车场用地
	地下负一层办公用地	住宅	0.20—0.30	指地下负一层办公设施用地
	地下负二层及以下办公用地	住宅	0.15—0.25	指地下负二层办公设施用地
	地下负一层住宅、办公用地附属停车场用地	住宅	0.15—0.25	指住宅、办公附属的地下负一层停车场用地
	地下负二层及以下住宅、办公用地附属停车场用地	住宅	0.1	指住宅、办公附属的地下负二层及以下停车场用地
交通运输用地	铁路用地	工业	0.60—0.80	铁路用地指用于铁道线路、轻轨、场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地
	轨道交通用地	工业	0.7	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地场站的用地，以及场站的用地。
	公路用地	工业	0.60—0.80	公路用地指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木及直接为其服务的附属用地
	汽车站、停车场及其他附属用地	工业	0.80—1.20	汽车站、停车场及其他附属用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价	修正系数	主要应用范围
	港口码头用地	工业	0.80—1.20	港口码头用地指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分
	管道运输用地	工业	0.80—1.20	管道运输用地指用于运输煤炭、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地
	街巷用地	工业	0.60—0.80	街巷用地指用于城镇、村庄内部公用道路(含立交桥)及行道树的用地。包括公共停车场、汽车客货运输站点及停车场等用地
特殊用地	监狱场所用地	公共服务项目用地(类别一)	1	监狱、看守所、戒毒所等及附属设施用地
	宗教用地	公共服务项目用地(类别一)	1.2	专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等及附属设施用地
	殡葬用地	公共服务项目用地(类别二)	2	陵园、墓地、殡葬场、殡仪馆及附属设施用地
	风景名胜设施用地	公共服务项目用地(类别二)	0.7	指风景名胜景点(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等)的管理机构,以及旅游服务设施的建筑用地,景区内的其他用地按现状归入相应地类。
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	公共服务项目用地(类别一)	1	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。
	新闻出版用地		1	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。
	科研用地		1	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。
	教育用地		1	指用于各类教育用地,包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价	修正系数	主要应用范围	
	文化设施用地		1	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	
	体育用地		1	指体育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。	
	医疗卫生用地		1	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。	
	社会福利用地		1	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	
	公共设施用地		公共服务项目用地（类别二）	1	指用于指用于城乡基础设施的用地。包括给排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。不含负责营运上述项目单位营业办公用地。
	公园与绿地			0.7	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩及美化环境的绿化用地
说明	凡其它不在其范围内的各类特殊用地须按程序评估加以确定。				

注：

（1）以上“加油、加气站用地”、“地下空间用地”、“物流仓储用地”和“汽车站、停车场及其附属用地”、“街巷用地”等，不属于国家标准《土地利用现状分类》

(GB/T 21010-2017, 2017年11月1日)中的二级类用地,是根据三水区的实际情况整合设立的特殊用地类型;

(2)同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时,根据针对性原则确定其中一个,不得重复修正;

(3)上述范围以外的用地,由区国土部门根据实际情况确定用地类别及相应的用地类型修正系数。

(4)修正系数为范围值的,按宗地所处对应用途地价级别确定其修正系数;高级别中取小的修正系数,低级别中取大的修正系数。例如某商服一级范围内的零售商业用地,其用途修正取值应取最小值1.0或取值范围内较接近最小值的其他数值。

(5)其他用地类型的剩余使用年期修正系数根据该类土地的法定最高使用年期,以及所参照基准地价类型的土地还原率(其中商服、住宅、工业、公共服务项目(类别一)和公共服务项目(类别二)用地的土地还原率分别为7.34%、6.10%、5.65%、6.56%和4.90%)计算,公式如下:

$$P_n = [1 - 1 / (1 + rd)^m] / [1 - 1 / (1 + rd)^{m_1}]$$

式中:  $P_n$ ——出让年期修正系数;  $rd$ ——土地还原率;

$m$ ——土地使用权出让最高年限;  $m_1$ ——实际出让年期或剩余出让年期

(6)上述修正系数通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共服务项目用地扩大到其他土地利用二级分类,修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准,仅适用于基准地价;

(7)上述修正系数涉及的土地用途均为经营性用地,仅适用于出让价格参考。其他非营利性质的公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地等用地符合相关供地政策且经批准后可采用其他方式供地。