

# 陆丰市 2023 年国有建设用地基准地价 基本成果

## 一、工作范围

本次陆丰市 2023 年国有建设用地基准地价更新的工作范围为陆丰市全域范围，评估总面积约 1703.13 平方公里，包括陆丰市东海街道、城东街道、河西街道、碣石镇、甲子镇、南塘镇、湖东镇、甲东镇、甲西镇、金厢镇、内湖镇、八万镇、桥冲镇、博美镇、河东镇、上英镇、潭西镇、大安镇、西南镇、陂洋镇、铜锣湖农场、大安农场、罗经嶂林场、湖东林场、红岭林场、畜牧果林场、东海岸林场、汕尾市华侨管理区和星都管理办公室。

## 二、基准地价内涵

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

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

**商服路线价内涵：**估价期日为 2023 年 7 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为 4 米，标准深度设定为 15 米条件下，商服用地土地使用权的区域首层楼面地价。

**商服用地基准地价内涵：**估价期日 2023 年 7 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地土地使用权的区域地面地价和楼面地价。

**住宅用地基准地价内涵：**估价期日为 2023 年 7 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地土地使用权的区域地面地价和楼面地价。

**工业用地基准地价内涵：**估价期日为 2023 年 7 月 1 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地土地使用权的区域地面地价。

**公共管理与公共服务用地基准地价内涵：**估价期日为 2023 年 7 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地土地使用权的区域地面地价和楼面地价。

**公用设施用地基准地价内涵：**估价期日为 2023 年 7 月 1 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）条件下，公用设施用地土地使用权的区域地面地价。

商服路线价采用首层楼面地价，商服用地、住宅用地以及公共管理与公共服务用地基准地价采用地面地价和楼面地价表现形式，工业用地和公用设施用地基准地价采用地面地价表现形式。

具体表现形式分别为：

表 2-1 陆丰市 2023 年国有建设用地基准地价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公 共服务用地	公用设施 用地
估价期日	2023 年 7 月 1 日				
土地开发程度	五通一平	五通一平	三通一平	五通一平	三通一平
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
价格表现形式	楼面地价 地面地价 首层楼面地价	楼面地价 地面地价	地面地价	楼面地价 地面地价	地面地价
	级别价 商服路线价	级别价	级别价	级别价	级别价

注：①“五通一平”是指宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整。“三通一平”是指宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整。

②商服路线价宗地标准宽度设定为4米，宗地标准深度设定为15米。

③地面地价=土地总地价/土地总面积，楼面地价=土地总地价/计容总建筑面积。

④采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服路线价应选用首层楼面地价，商服用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地应选用楼面地价，工业用地和公用设施用地应选用地面地价。

### 三、基准地价成果

#### (一) 商服路线价

采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，宗地临街深度小于或等于15米的部分，执行所在路段的商服路线价标准；宗地临街深度大于15米的部分，执行所在区域级别基准地价标准。

表 3-1 陆丰市中心城区商服路线价表

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价 (元/平方米)
1	人民路②	广汕公路	北堤路	7700
2	大街	南堤路	马街	7250
3	马街	大街	龙山路	7100
4	建设路②	东海大道	人民路	6800
5	人民路①	人民北路	广汕公路	6600
6	北堤路①	龙山路	迎仙路	6400
7	龙山路①	广汕公路	南堤路	6300
8	北堤路②	迎仙路	六驿路	6300
9	东海大道①	广汕公路	银华路	6000
10	人民东路	广汕公路	人民路	6100
11	广汕公路②	东海大道	龙潭桥	5950
12	南堤路	龙山路	人民桥	5800
13	建设路①	河东路	东海大道	5300
14	金碣路	马街	环城路	5300
15	环城路①	金钗桥	金碣路	5100
16	迎仙路	新马路	北堤路	5200
17	新华路	海关路	东海大道	4900
18	红卫市场中路	人民路	迎仙路	4680
19	城东路	龙山路	广汕公路	4600
20	海关路	广汕公路	金华花园	4700
21	石壁路	对面埔中巷	池边路	4700
22	金华路②	东海大道	六驿路	4500

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价 (元/平方米)
23	华贵路	海关路	东海大道	4500
24	龙山路②	南堤路	马街	4500
25	东海大道②	银华路	桥西路	4390
26	龙潭路	广汕公路	龙山路	4200
27	北堤路③	六驿路	桥西路	4200
28	洛州路	海关路	东海大道	4100
29	池边路	人民路	迎仙路	3900
30	金华路①	海关路	东海大道	3700
31	环城路②	金碣路	东埔路	3700
32	广汕公路①	河东路	东海大道	3600
33	洛洲东路	东海大道	六驿路	3560
34	东海大道③	桥西路	荣大滨河湾	3560
35	桥西路	北堤路	东海大道	3560
36	广汕公路③	龙潭桥	嘉鑫阳光城	3400
37	银华路	海关路	东海大道	3300

表 3-2 陆丰市甲子镇商服路线价表

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价 (元/平方米)
1	光明路	陆甲大道	大街	5400
2	海滨大道②	金海大酒店	沿江路	5300
3	人民路	甲子人民医院	大街	5000
4	瀛江路②	金海大酒店	沿江路	4900
5	大街	光明路	文化公园	4900
6	陆甲大道	人民路	鹏成大道	4300
7	沿江路	滨海大酒店	大胆山	4100
8	海滨大道①	鹏成大道	金海大酒店	4100
9	鹏成大道	陆甲公路	甲东大桥	3900
10	环城路	陆甲大道	甲子第一中学	3800
11	瀛江路①	金海大酒店	甲东大桥	3700
12	建新路	大街	大胆山	3000

表 3-3 陆丰市碣石镇商服路线价表

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价 (元/平方米)
1	锦江路	海滨大道	玄武大道	4900
2	北园路	南园路	锦江路	4800
3	玄武路	新马路	商贸一街	4700
4	玄武大道	锦江路	菜园路	4500

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价 (元/平方米)
5	南园路	金燕学校	玄武大道	3600
6	迎恩路	鸿翔小区	锦江路	3400
7	太安大街	新马路	商贸一街	2800

表 3-4 陆丰市南塘镇商服路线价表

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价 (元/平方米)
1	人民中路	人民西路	人民南路	3900
2	跃进路	人民西路	南塘镇人民政府	3600
3	西苑大道	人民西路	人民南路	3400
4	人民西路	西苑大道	跃进路	3200
5	人民南路	西苑大道	人民东路	2900

## (二) 级别基准地价

表 3-5 陆丰市 2023 年国有建设用地基准地价结果表

用途 级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公共管理与公共服务用地			公用设施用地	
	楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价		地面地价		楼面 地价	地面地价		地面地价	
	元/平 方米	元/平 方米	万元/亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/亩	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/亩	元/平 方米	万元/ 亩
I 级	1280	2560	170.67	972	1944	129.60	600	40.00	372	744	49.60	510	34.00
II 级	945	1890	126.00	690	1380	92.00	417	27.80	249	498	33.20	354	23.60
III 级	660	1320	88.00	465	930	62.00	276	18.40	177	354	23.60	270	18.00
IV 级	450	900	60.00	342	684	45.60	228	15.20	138	276	18.40	198	13.20
V 级	324	648	43.20	270	540	36.00	175	11.67	110	220	14.67	156	10.40
VI 级	252	504	33.60	225	450	30.00							
VII 级	186	372	24.80	168	336	22.40							

表 3-6 陆丰市各镇（场）国有商服用地基准地价结果表

镇（场） 名称	商服用地																				
	I级			II级			III级			IV级			V级			VI级			VII级		
	楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价	
	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩
东海街道	1280	2560	170.67	945	1890	126.00	660	1320	88.00	450	900	60.00	324	648	43.20						
城东街道							660	1320	88.00	450	900	60.00	324	648	43.20						
甲子镇				945	1890	126.00	660	1320	88.00	450	900	60.00	324	648	43.20	252	504	33.60	186	372	24.80
碣石镇				945	1890	126.00	660	1320	88.00	450	900	60.00	324	648	43.20						
河西街道							660	1320	88.00	450	900	60.00	324	648	43.20						
河东镇							660	1320	88.00	450	900	60.00	324	648	43.20						
南塘镇							660	1320	88.00	450	900	60.00	324	648	43.20	252	504	33.60			
潭西镇							660	1320	88.00	450	900	60.00	324	648	43.20	252	504	33.60	186	372	24.80
博美镇										450	900	60.00	324	648	43.20	252	504	33.60			
内湖镇										450	900	60.00	324	648	43.20	252	504	33.60			
大安镇										450	900	60.00	324	648	43.20	252	504	33.60	186	372	24.80
湖东镇										450	900	60.00	324	648	43.20	252	504	33.60	186	372	24.80
甲西镇										450	900	60.00	324	648	43.20	252	504	33.60			
金厢镇										450	900	60.00	324	648	43.20	252	504	33.60			
上英镇										450	900	60.00	324	648	43.20	252	504	33.60	186	372	24.80
铜锣湖农场													324	648	43.20	252	504	33.60	186	372	24.80

镇(场) 名称	商服用地																				
	I级			II级			III级			IV级			V级			VI级			VII级		
	楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价	
	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩
甲东镇													324	648	43.20	252	504	33.60	186	372	24.80
星都管理办 公室													324	648	43.20	252	504	33.60	186	372	24.80
汕尾市华侨 管理区													324	648	43.20	252	504	33.60			
桥冲镇																252	504	33.60	186	372	24.80
西南镇																252	504	33.60	186	372	24.80
陂洋镇																252	504	33.60	186	372	24.80
八万镇																252	504	33.60	186	372	24.80
大安农场																252	504	33.60	186	372	24.80
红岭林场																252	504	33.60	186	372	24.80
罗经幢林场																252	504	33.60	186	372	24.80
东海岸林场																252	504	33.60	186	372	24.80
湖东林场																252	504	33.60	186	372	24.80
畜牧果林场																252	504	33.60	186	372	24.80





镇(场) 名称	住宅用地																				
	I级			II级			III级			IV级			V级			VI级			VII级		
	楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价		楼面 地价	地面 地价	
	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩	元/ 平方 米	元/ 平方 米	万元/ 亩
甲东镇										342	684	45.60	270	540	36.00	225	450	30.00	168	336	22.40
星都管理办 公室										342	684	45.60	270	540	36.00	225	450	30.00			
汕尾市华侨 管理区										342	684	45.60	270	540	36.00	225	450	30.00			
桥冲镇																225	450	30.00	168	336	22.40
西南镇																225	450	30.00	168	336	22.40
陂洋镇																225	450	30.00	168	336	22.40
八万镇																225	450	30.00	168	336	22.40
大安农场																225	450	30.00	168	336	22.40
红岭林场																225	450	30.00	168	336	22.40
罗经埔林场																225	450	30.00	168	336	22.40
东海岸林场																225	450	30.00	168	336	22.40
湖东林场																225	450	30.00	168	336	22.40
畜牧果林场																225	450	30.00	168	336	22.40

表 3-8 陆丰市各镇（场）国有工业用地基准地价结果表

镇（场）名称	工业用地									
	I级		II级		III级		IV级		V级	
	地面地价		地面地价		地面地价		地面地价		地面地价	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
东海街道	600	40.00	417	27.80	276	18.40	228	15.20		
城东街道	600	40.00	417	27.80	276	18.40	228	15.20		
甲子镇			417	27.80	276	18.40	228	15.20	175	11.67
碣石镇			417	27.80	276	18.40	228	15.20	175	11.67
河西街道			417	27.80	276	18.40	228	15.20		
河东镇			417	27.80	276	18.40	228	15.20		
南塘镇			417	27.80	276	18.40	228	15.20	175	11.67
潭西镇			417	27.80	276	18.40	228	15.20	175	11.67
博美镇					276	18.40	228	15.20	175	11.67
内湖镇					276	18.40	228	15.20	175	11.67
大安镇					276	18.40	228	15.20	175	11.67
湖东镇					276	18.40	228	15.20	175	11.67
甲西镇					276	18.40	228	15.20	175	11.67
金厢镇					276	18.40	228	15.20	175	11.67
上英镇							228	15.20	175	11.67
铜锣湖农场					276	18.40	228	15.20	175	11.67
甲东镇					276	18.40	228	15.20	175	11.67
星都管理办公室					276	18.40	228	15.20	175	11.67
汕尾市华侨管理区					276	18.40	228	15.20	175	11.67
桥冲镇							228	15.20	175	11.67

镇(场)名称	工业用地									
	I级		II级		III级		IV级		V级	
	地面地价		地面地价		地面地价		地面地价		地面地价	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
西南镇							228	15.20	175	11.67
陂洋镇							228	15.20	175	11.67
八万镇							228	15.20	175	11.67
大安农场							228	15.20	175	11.67
红岭林场							228	15.20	175	11.67
罗经嶂林场							228	15.20	175	11.67
东海岸林场							228	15.20	175	11.67
湖东林场							228	15.20	175	11.67
畜牧果林场							228	15.20	175	11.67

表 3-9 陆丰市各镇（场）国有公共管理与公共服务用地基准地价结果表

镇（场） 名称	公共管理与公共服务用地														
	I级			II级			III级			IV级			V级		
	楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价	
	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平方 米	万元/ 亩
东海街道	372	744	49.60	249	498	33.20	177	354	23.60	138	276	18.40			
城东街道				249	498	33.20	177	354	23.60	138	276	18.40			
甲子镇				249	498	33.20	177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
碣石镇				249	498	33.20	177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
河西街道				249	498	33.20	177	354	23.60	138	276	18.40			
河东镇				249	498	33.20	177	354	23.60	138	276	18.40			
南塘镇				249	498	33.20	177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
潭西镇				249	498	33.20	177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
博美镇							177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
内湖镇							177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
大安镇							177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
湖东镇							177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
甲西镇							177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
金厢镇							177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
上英镇							177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
铜锣湖农场							177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
甲东镇							177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
星都管理办 公室							177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67

镇(场) 名称	公共管理与公共服务用地														
	I级			II级			III级			IV级			V级		
	楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价		楼面 地价	地面地价	
	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	元/平方 米	万元/ 亩
汕尾市华侨 管理区							177	354	23.60	138	276	18.40	110	220	14.67
桥冲镇										138	276	18.40	110	220	14.67
西南镇										138	276	18.40	110	220	14.67
陂洋镇										138	276	18.40	110	220	14.67
八万镇										138	276	18.40	110	220	14.67
大安农场										138	276	18.40	110	220	14.67
红岭林场										138	276	18.40	110	220	14.67
罗经潭林场										138	276	18.40	110	220	14.67
东海岸林场										138	276	18.40	110	220	14.67
湖东林场										138	276	18.40	110	220	14.67
畜牧果林场										138	276	18.40	110	220	14.67

表 3-10 陆丰市各镇（场）国有公用设施用地基准地价结果表

镇（场）名称	公用设施用地									
	I级		II级		III级		IV级		V级	
	地面地价		地面地价		地面地价		地面地价		地面地价	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
东海街道	510	34.00	354	23.60	270	18.00	198	13.20		
城东街道	510	34.00	354	23.60	270	18.00	198	13.20		
甲子镇			354	23.60	270	18.00	198	13.20	156	10.40
碣石镇			354	23.60	270	18.00	198	13.20	156	10.40
河西街道			354	23.60	270	18.00	198	13.20		
河东镇			354	23.60	270	18.00	198	13.20		
南塘镇			354	23.60	270	18.00	198	13.20	156	10.40
潭西镇			354	23.60	270	18.00	198	13.20	156	10.40
博美镇					270	18.00	198	13.20	156	10.40
内湖镇					270	18.00	198	13.20	156	10.40
大安镇					270	18.00	198	13.20	156	10.40
湖东镇					270	18.00	198	13.20	156	10.40
甲西镇					270	18.00	198	13.20	156	10.40
金厢镇					270	18.00	198	13.20	156	10.40
上英镇							198	13.20	156	10.40
铜锣湖农场					270	18.00	198	13.20	156	10.40
甲东镇					270	18.00	198	13.20	156	10.40
星都管理办公室					270	18.00	198	13.20	156	10.40
汕尾市华侨管理区					270	18.00	198	13.20	156	10.40
桥冲镇							198	13.20	156	10.40

镇(场)名称	公用设施用地									
	I级		II级		III级		IV级		V级	
	地面地价		地面地价		地面地价		地面地价		地面地价	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
西南镇							198	13.20	156	10.40
陂洋镇							198	13.20	156	10.40
八万镇							198	13.20	156	10.40
大安农场							198	13.20	156	10.40
红岭林场							198	13.20	156	10.40
罗经嶂林场							198	13.20	156	10.40
东海岸林场							198	13.20	156	10.40
湖东林场							198	13.20	156	10.40
畜牧果林场							198	13.20	156	10.40



表 3-11 陆丰市商服用地土地定级结果表

单位：平方公里

级别	级别范围	面积	占总面积比例
I级	中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：广汕公路——陆城华庭——河图岭路——龙山路——马街——大街——东河——六驿路——人民路——建设路——东海大道所包含范围；	1.45	0.09%
II级	中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：河东路——华辉新都——人民北路——河图岭路——广汕公路北侧现状路——龙潭中学北侧现状路——东河——广汕公路——陆河公路东侧区域——城东路——马街——金碣路——环城路——东河——城西路——东海大道——陆丰大道——永泰路——运河——东海第三中学西侧现状路——陆丰大道——凤凰城南侧规划路——彭伟学校西侧现状路——银华路——螺河所包含范围（除I级范围外）； 甲子镇：陆甲大道——光明路东侧区域——大街东侧区域——海滨大道——御景皇庭周边区域——鹏成大道——瀛江——沿江路——海滨大道——大街——人民路——北门路所包含范围； 碣石镇：南园路——玄武大道——玄武路——新马路——迎恩路——碣石镇人民政府南侧现状路——民安北路所包含范围；	9.16	0.54%
III级	中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：广汕公路（324国道至望洋大桥）两侧区域——螺河——深汕高速公路——河东镇人民政府周边区域——嘉鑫阳光城周边区域——城东路南侧现状路——东埔路——环城路——东越路——东河——永泰路东侧规划路——中信路——永泰路——厦深高速铁路——御景中央花园东侧规划路——东海大道——陆丰市政务服务中心南侧规划路——上海路——上海路西侧规划路——324国道南侧现状路——螺河所包含范围（除I、II级范围外）； 甲子镇：陆甲大道——甲子镇第二工业区周边区域——鹏成大道北侧区域——瀛江路——建新路两侧区域——人民路东侧区域所包含范围（除II级范围外）；	33.20	1.95%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>碣石镇：</b>南园路——南园路北侧现状路——菜园路——玄武大道——玄武路东侧现状路——商贸一街东侧现状路——清平大街——太安大街——新民大街——新马路东侧区域——北新大道——北斗路两侧区域——迎恩路两侧区域所包含范围（除II级范围外）；</p> <p><b>南塘镇：</b>跃进路——南塘镇人民政府南侧区域——人民东路——人民中路——人民西路所包含范围；</p>		
IV级	<p><b>中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：</b>①134 县道南段两侧区域——深汕高速公路——河东路两侧区域——深汕高速公路北侧规划路——东河——河东镇中心小学周边区域——广汕公路——324 国道——厦深高速铁路——崎砂小学东侧规划路——汕汕铁路——东海镇乌坎学校西侧现状路——上海村委会周边区域——螺河——324 国道所包含范围（除I、II、III级范围外）；②陆丰高铁站周边区域；</p> <p><b>甲子镇：</b>甲港公路南段、瀛全大道东、陆惠公路周边区域（除II、III级范围外）；</p> <p><b>碣石镇：</b>①228 省道——南碣公路两侧区域——湖坑路两侧区域——清平大街东侧规划路——沙浦头大道——观美格林小镇周边区域——碣石半岛碧桂园周边区域——汕尾科慧农业发展有限公司东侧区域——碣南中学东侧区域所包含范围（除II、III级范围外）②陆丰市海工基地及周边区域；</p> <p><b>南塘镇：</b>138 县道两侧区域——228 省道——穿城公路——228 省道——陆丰站东侧区域——139 县道两侧区域所包含范围（除III级范围外）；</p> <p><b>博美镇：</b>广汕公路两侧区域——金贤商贸城——新街——博美中心小学北侧现状路——博碣公路所包含范围；</p> <p><b>内湖镇：</b>广汕路两侧区域——东湖路——镇府路两侧区域——139 县道所包含范围；</p> <p><b>大安镇：</b>陆伍公路两侧区域——大安综合市场周边区域——老街道两侧区域所包含范围；</p> <p><b>湖东镇：</b>人民路和新园路道路两侧区域；</p> <p><b>甲西镇：</b>新南综合市场周边区域；</p>	75.86	4.45%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<b>金厢镇:</b> 228 国道 (金厢镇中心小学至金厢镇人民政府) 两侧区域——金厢社区居民委员会周边区域所包含范围;		
<b>V级</b>	<p><b>中心城区</b> (东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、潭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域): 中心城区范围内的其他区域 (除I、II、III、IV级范围外);</p> <p><b>甲子镇:</b> 甲子镇第三中学北侧区域、甲子镇第八小学北侧区域;</p> <p><b>碣石镇:</b> 辖区内的其他区域 (除II、III、IV级范围外);</p> <p><b>南塘镇:</b> 139 县道北侧区域——138 县道东侧区域——穿城公路南侧区域 (除III、IV级范围外);</p> <p><b>潭西镇:</b> 潭西镇卫生院周边区域——潭西综合市场周边区域所包含范围;</p> <p><b>博美镇:</b> 霞山路周边区域——133 县道周边区域——顺豪苑周边区域——城南路周边区域——鳌峰小学周边区域——霞绕小学周边区域所包含范围 (除IV级范围外);</p> <p><b>内湖镇:</b> 广汕路北侧区域——东湖路东侧区域——139 县道东侧区域——内湖收费站周边区域所包含范围 (除IV级范围外);</p> <p><b>大安镇:</b> 240 省道两侧区域——大安牌坊周边区域——螺河——陆伍公路两侧区域——大安中学周边区域所包含范围 (除IV级范围外);</p> <p><b>湖东镇:</b> 四十米大道两侧区域——沿海路——龙海路——海滨路南侧区域——大园路——沿海路所包含的范围 (除IV级范围外);</p> <p><b>甲西镇:</b> ①陆甲大道——人民路——甲子瀛新小学东侧现状路——瀛江所包含范围; ②甲港公路两侧区域; ③陆丰市三甲蔬菜批发市场周边区域;</p> <p><b>金厢镇:</b> 228 国道 (金厢银滩至金海山庄园) 周边区域 (除IV级范围外);</p> <p><b>铜锣湖农场:</b> 畜牧路——铜锣湖农场场部东侧现状路——跃进路——红阳小学东侧现状路——广垦铜锣湖新城南侧区域——红阳路——铜惠路——成官河——324 国道——甘园路西侧现状路——人民路——甘园路所包含范围;</p>	306.29	17.98%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>甲东镇：</b>东风路——甲东镇卫生院南侧现状路——甲东边防派出所西侧现状路所包含范围；</p> <p><b>星都管理办公室：</b>228 国道两侧区域所包含范围；</p> <p><b>汕尾市华侨管理区：</b>①汕尾市华侨管理区中心幼儿园北侧现状路——076 乡道北侧延伸现状路——华兴路两侧区域——侨南路西侧现状路所包含范围；②属饶湖办事处地区东港收费站周边区域；</p>		
VI级	<p><b>中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、潭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：</b>广汕公路——陆城华庭——河图岭路——龙山路——马街——大街——东河——六驿路——人民路——建设路——东海大道所包含范围；</p> <p><b>南塘镇：</b>辖区内的其他区域（除III、IV、V级范围外）；</p> <p><b>潭西镇：</b>228 国道周边区域——潭西大道周边区域——132 县道周边区域所包含范围（除V级范围外）；</p> <p><b>博美镇：</b>辖区内的其他区域（除IV、V级范围外）；</p> <p><b>内湖镇：</b>辖区内的其他区域（除IV、V级范围外）；</p> <p><b>大安镇：</b>太阳宫周边区域——陆军村委会周边区域——大安石灰厂东南侧区域所包含范围（除IV、V级范围外）；</p> <p><b>湖东镇：</b>后坡坑村民委员会周边区域（除IV、V级范围外）；</p> <p><b>甲子镇：</b>甲子镇望湖社区退役军人服务站南侧区域；</p> <p><b>金厢镇：</b>辖区内的其他区域（除IV、V级范围外）；</p> <p><b>上英镇：</b>英海路和祠前路交汇处周边区域——上英供电所南侧现状路——上英镇中心幼儿园周边区域——上英文化广场周边区域——上英中学周边区域所包含范围；</p> <p><b>铜锣湖农场：</b>铜锣湖桂坑移民新村——铜锣湖场部中学东侧现状路——跃进路东侧区域——铜南路——广垦铜锣湖新城南侧区域——成官河——畜牧路——广新路所包含的范围（除V级范围外）；</p>	418.45	24.57%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>甲东镇：</b>东风路——陆丰市三甲地区工业园区——122 县道两侧区域所包含范围（除V级范围外）；</p> <p><b>星都管理办公室：</b>汕尾市广业环保科技有限公司以南区域（除V级范围外）；</p> <p><b>汕尾市华侨管理区：</b>辖区内的其他区域（除V级范围外）；</p> <p><b>桥冲镇：</b>龙峰大道周边区域——桥冲镇中心小学周边区域——桥冲中学周边区域所包含范围；</p> <p><b>西南镇：</b>南山古寨周边区域——西南中学周边区域——134 县道周边区域——西南镇中心小学周边区域所包含范围；</p> <p><b>陂洋镇：</b>陂沟文化广场周边区域——陂洋镇卫生院周边区域——陂洋镇人民政府周边区域所包含范围；</p> <p><b>八万镇：</b>八万中学周边区域——八万镇人民政府周边区域——八万村委会周边区域——八万派出所周边区域所包含范围；</p> <p><b>大安农场：</b>大安农场学校周边区域；</p> <p><b>红岭林场：</b>红岭派出所周边区域；</p> <p><b>罗经嶂林场：</b>十八湾场周边区域；</p> <p><b>东海岸林场：</b>前边村村民委员会周边区域；</p> <p><b>湖东林场：</b>甲湖湾新能源基地周边区域；</p> <p><b>畜牧果林场：</b>陆丰超发种畜有限公司周边区域；</p>		
<b>VII级</b>	陆丰市辖区内其他区域（除I、II、III、IV、V、VI级范围外）。	858.73	50.42%
<b>合计</b>		<b>1703.13</b>	<b>100%</b>

注：①按照《陆丰市城市总体规划（2011-2035年）》，陆丰市中心城区范围包括东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域。

②表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照级别基准地价图，以基准地价图结合文字说明确定级别范围，图表不同时，应以图为准。

③表中个别数据不闭合的情况是由四舍五入所致，下同。

表 3-12 陆丰市住宅用地土地定级结果表

单位：平方公里

级别	级别范围	面积	占总面积比例
I级	中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：深汕高速公路——河图岭路——广汕公路——人民东路——人民路——池边路——新马路——南堤路——龙山路——马街——大街——东河——城西路——东海大道——陆丰大道——永泰路——运河——东海第三中学西侧现状路——陆丰大道——凤凰城一号南侧规划路——彭伟学校西侧现状路——银华路——螺河所包含的范围；	6.71	0.39%
II级	中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：深汕高速公路——师范路——新安学校南侧现状路——电信小区南侧区域——下龙潭路——龙潭桥——广汕公路——陆河公路东侧区域——城东路——马街——金碣路——东河——陆丰大道——永泰路东侧规划路——中信路——永泰路——厦深高速铁路——陆丰南站西侧规划路——东海大道——合泰工业园南侧规划路——陆丰碧桂园周边区域——上海路——上海路西侧规划路——运河——螺河所包含的范围（除I级范围外）； 甲子镇：陆甲大道——光明路东侧区域——大街东侧区域——海滨大道——御景皇庭周边区域——鹏成大道——瀛江——沿江路——海滨大道——大街——人民路——北门路所包含范围； 碣石镇：南园路——玄武大道——玄武路——新马路——迎恩路——碣石镇人民政府南侧现状路——民安北路所包含范围；	21.23	1.25%
III级	中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：广汕公路（324国道至望洋大桥）两侧区域——深汕高速公路——陆丰市第二职业技术学校周边区域——陆丰服务区东侧现状路——鹏兴实验幼儿园周边区域——广汕公路——民安路——东埔路——环城路——东越路——东河——厦深高速铁路——东风路——汕汕高速铁路——南海庄园周边区域——上海村委会北侧规划路——螺河所包含范围（除I、II级范围外）；	26.87	1.58%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>甲子镇：</b>陆甲大道——甲子镇第二工业区周边区域——鹏成大道北侧区域——瀛江路——建新路两侧区域——人民路东侧区域所包含范围（除II级范围外）；</p> <p><b>碣石镇：</b>南园路——南园路北侧现状路——菜园路——玄武大道——玄武路东侧现状路——商贸一街东侧现状路——清平大街——太安大街——新民大街——新马路东侧区域——北新大道——北斗路两侧区域——迎恩路两侧区域所包含范围（除II级范围外）；</p> <p><b>南塘镇：</b>跃进路——南塘镇人民政府南侧区域——人民东路——人民中路——人民西路所包含范围；</p>		
IV级	<p><b>中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：</b>①深汕高速公路——河东路两侧区域——利民中学北侧规划路——240省道两侧区域——河东镇中心小学周边区域——河东镇中心小学东侧现状路——陆丰服务区东侧区域——深汕高速公路——324国道——东河——338省道周边区域——上海村委会北侧规划路——螺河——324国道——134县道两侧区域线所包含范围（除I、II、III级范围外）；②陆丰高铁站周边区域；</p> <p><b>甲子镇：</b>甲港公路南段、瀛全大道东、陆惠公路周边区域（除II、III级范围外）；</p> <p><b>碣石镇：</b>①228省道——南碣公路两侧区域——湖坑路两侧区域——清平大街东侧规划路——沙浦头大道——观美格林小镇周边区域——碣石半岛碧桂园周边区域——汕尾科慧农业发展有限公司东侧区域——碣南中学东侧区域所包含范围（除II、III级范围外）②陆丰市海工基地及周边区域；</p> <p><b>南塘镇：</b>138县道两侧区域——228省道——穿城公路——228省道——陆丰站东侧区域——139县道两侧区域所包含范围（除III级范围外）；</p> <p><b>潭西镇：</b>潭西镇卫生院周边区域——潭西综合市场周边区域所包含范围；</p> <p><b>博美镇：</b>广汕公路两侧区域——金贤商贸城——新街——博美中心小学北侧现状路——博碣公路所包含范围；</p>	71.86	4.22%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>内湖镇：</b>广汕路两侧区域——东湖路——镇府路两侧区域——139县道所包含范围；</p> <p><b>大安镇：</b>陆伍公路两侧区域——大安综合市场周边区域——老街道两侧区域所包含范围；</p> <p><b>湖东镇：</b>人民路和新园路道路两侧区域；</p> <p><b>甲西镇：</b>新南综合市场周边区域；</p> <p><b>金厢镇：</b>228国道（金厢镇中心小学至金厢镇人民政府）两侧区域——金厢社区居民委员会周边区域所包含范围；</p> <p><b>铜锣湖农场：</b>畜牧路——铜锣湖农场场部东侧现状路——跃进路——红阳小学东侧现状路——广垦铜锣湖新城南侧区域——红阳路——铜惠路——成官河——324国道——甘园路西侧现状路——人民路——甘园路所包含范围；</p> <p><b>甲东镇：</b>东风路——甲东镇卫生院南侧现状路——甲东边防派出所西侧现状路所包含范围；</p> <p><b>星都管理办公室：</b>228国道两侧区域所包含范围；</p> <p><b>汕尾市华侨管理区：</b>①汕尾市华侨管理区中心幼儿园北侧现状路——076乡道北侧延伸现状路——华兴路两侧区域——侨南路西侧现状路所包含范围；②属饶湖办事处地区东港收费站周边区域；</p>		
V级	<p><b>中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：</b>中心城区范围内的其他区域（除I、II、III、IV级范围外）；</p> <p><b>甲子镇：</b>甲子镇第三中学北侧区域、甲子镇第八小学北侧区域；</p> <p><b>碣石镇：</b>辖区内的其他区域（除II、III、IV级范围外）；</p> <p><b>南塘镇：</b>139县道北侧区域——138县道东侧区域——穿城公路南侧区域（除III、IV级范围外）；</p> <p><b>潭西镇：</b>228国道周边区域——潭西大道周边区域——132县道周边区域所包含范围（除IV级范围外）；</p> <p><b>博美镇：</b>霞山路周边区域——133县道周边区域——顺豪苑周边区域——城南路周边区域——鳌峰小学周边区域——霞绕小学周边区域所包含范围（除IV级范围外）；</p>	326.54	19.17%



级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>内湖镇：</b>广汕路北侧区域——东湖路东侧区域——139 县道东侧区域——内湖收费站周边区域所包含范围（除IV级范围外）；</p> <p><b>大安镇：</b>240 省道两侧区域——大安牌坊周边区域——螺河——陆伍公路两侧区域——大安中学周边区域所包含范围（除IV级范围外）；</p> <p><b>湖东镇：</b>四十米大道两侧区域——沿海路——龙海路——海滨路南侧区域——大园路——沿海路所包含的范围（除IV级范围外）；</p> <p><b>甲西镇：</b>①陆甲大道——人民路——甲子瀛新小学东侧现状路——瀛江所包含范围；②甲港公路两侧区域；③陆丰市三甲蔬菜批发市场周边区域；</p> <p><b>金厢镇：</b>228 国道（金厢银滩至金海山庄园）周边区域（除IV级范围外）；</p> <p><b>铜锣湖农场：</b>铜锣湖桂坑移民新村——铜锣湖场部中学东侧现状路——跃进路东侧区域——铜南路——广垦铜锣湖新城南侧区域——成官河——畜牧路——广新路所包含的范围（除IV级范围外）；</p> <p><b>甲东镇：</b>东风路——陆丰市三甲地区工业园区——122 县道两侧区域所包含范围（除IV级范围外）；</p> <p><b>星都管理办公室：</b>汕尾市广业环保科技有限公司以南区域（除IV级范围外）；</p> <p><b>汕尾市华侨管理区：</b>①侨南路、138 县道、076 乡道两侧区域；②东港收费站北侧、102 县道周边区域；</p>		
VI级	<p><b>中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：</b>广汕公路——陆城华庭——河图岭路——龙山路——马街——大街——东河——六驿路——人民路——建设路——东海大道所包含范围；</p> <p><b>南塘镇：</b>辖区内的其他区域（除III、IV、V级范围外）；</p> <p><b>潭西镇：</b>辖区内的其他区域（除IV、V级范围外）；</p> <p><b>博美镇：</b>辖区内的其他区域（除IV、V级范围外）；</p> <p><b>内湖镇：</b>辖区内的其他区域（除IV、V级范围外）；</p>	468.47	27.51%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>大安镇：</b>太阳宫周边区域——陆军村委会周边区域——大安石灰厂东南侧区域所包含范围（除IV、V级范围外）；</p> <p><b>湖东镇：</b>后坡坑村民委员会周边区域（除IV、V级范围外）；</p> <p><b>甲子镇：</b>甲子镇望湖社区退役军人服务站南侧区域；</p> <p><b>金厢镇：</b>辖区内的其他区域（除IV、V级范围外）；</p> <p><b>上英镇：</b>英海路和祠前路交汇处周边区域——上英供电所南侧现状路——上英镇中心幼儿园周边区域——上英文化广场周边区域——上英中学周边区域所包含范围；</p> <p><b>铜锣湖农场：</b>铜锣湖沙场周边区域——铜锣湖桂坑移民新村西侧区域——铜锣湖中心幼儿园东侧区域——思汉养鸡场周边区域——铜锣湖派出所南侧区域所包含的范围（除V级范围外）；</p> <p><b>甲东镇：</b>岱头村委会周边区域——甲东镇中心小学东侧区域所包含范围（除IV、V级范围外）；</p> <p><b>星都管理办公室：</b>辖区内的其他区域（除IV、V级范围外）；</p> <p><b>汕尾市华侨管理区：</b>辖区内的其他区域（除IV、V级范围外）；</p> <p><b>桥冲镇：</b>龙峰大道周边区域——桥冲镇中心小学周边区域——桥冲中学周边区域所包含范围；</p> <p><b>西南镇：</b>南山古寨周边区域——西南中学周边区域——134县道周边区域——西南镇中心小学周边区域所包含范围；</p> <p><b>陂洋镇：</b>陂沟文化广场周边区域——陂洋镇卫生院周边区域——陂洋镇人民政府周边区域所包含范围；</p> <p><b>八万镇：</b>八万中学周边区域——八万镇人民政府周边区域——八万村委会周边区域——八万派出所周边区域所包含范围；</p> <p><b>大安农场：</b>大安农场学校周边区域；</p> <p><b>红岭林场：</b>红岭派出所周边区域；</p> <p><b>罗经嶂林场：</b>十八湾场周边区域；</p> <p><b>东海岸林场：</b>前边村村民委员会周边区域；</p> <p><b>湖东林场：</b>甲湖湾新能源基地周边区域；</p> <p><b>畜牧果林场：</b>陆丰超发种畜有限公司周边区域；</p>		

级别	级别范围	面积	占总面积比例
VII级	陆丰市辖区内其他区域（除I、II、III、IV、V、VI级范围外）。	781.45	45.88%
合计		1703.13	100%

表 3-13 陆丰市工业用地土地定级结果表

单位：平方公里

级别	级别范围	面积	占总面积比例
I级	中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：深汕高速公路——陆河公路——广汕公路——陆河公路东侧区域——城东路——军一路——东鲤一路——东越路——东河——东海大道东侧现状路——陆丰大道——永泰路——运河——沙埔路北段延伸现状路——陆丰大道——凤凰城一号南侧规划路——彭伟学校西侧现状路——月中路——螺河所包含范围；	12.81	0.75%
II级	中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：广汕公路（324国道至望洋大桥）两侧区域——深汕高速公路——陆丰市第二职业技术学校周边区域——陆丰服务区西侧现状路——广汕公路——城东路——东埔路——陆丰大道——永泰路东侧规划路——324国道——沙埔路西侧规划路——陆丰大道——螺河所包含范围（除I级范围外）； 甲子镇：陆甲大道——光明路东侧区域——大街东侧区域——海滨大道——御景皇庭周边区域——鹏成大道——瀛江——沿江路——海滨大道——大街——人民路——北门路所包含范围； 碣石镇：南园路——玄武大道——玄武路——新马路——迎恩路——碣石镇人民政府南侧现状路——民安北路所包含范围； 南塘镇：跃进路——南塘镇人民政府南侧区域——人民东路——人民中路——人民西路所包含范围；	13.86	0.81%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
III级	<p><b>中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：</b>①深汕高速公路——河东路两侧区域——利民中学北侧规划路——240省道两侧区域——河东镇中心小学周边区域——河东镇中心小学东侧现状路——陆丰服务区周边区域——广汕公路——陆丰供电局东侧现状路——陆丰大道——东河——厦深高速铁路——东海大道——合泰工业园南侧规划路——陆丰碧桂园周边区域——上海路西侧规划路——324国道——螺河——陆丰市委党校南侧规划路——324国道——134县道两侧区域所包含范围（除I、II级范围外）；②陆丰高铁站周边区域；</p> <p><b>甲子镇：</b>陆甲大道——甲子镇第二工业区周边区域——鹏成大道北侧区域——瀛江路——建新路两侧区域——人民路东侧区域所包含范围（除II级范围外）；</p> <p><b>碣石镇：</b>南园路——南园路北侧现状路——菜园路——玄武大道——玄武路东侧现状路——商贸一街东侧现状路——清平大街——太安大街——新民大街——新马路东侧区域——北新大道——北斗路两侧区域——迎恩路两侧区域所包含范围（除II级范围外）；</p> <p><b>南塘镇：</b>138县道两侧区域——228省道——穿城公路——228省道——陆丰东站东侧区域——139县道两侧区域所包含范围（除II级范围外）；</p> <p><b>谭西镇：</b>谭西镇卫生院周边区域——谭西综合市场周边区域所包含范围；</p> <p><b>博美镇：</b>广汕公路两侧区域——金贤商贸城——新街——博美中心小学北侧现状路——博碣公路所包含范围；</p> <p><b>内湖镇：</b>广汕路两侧区域——东湖路——镇府路两侧区域——139县道所包含范围；</p> <p><b>大安镇：</b>陆伍公路两侧区域——大安综合市场周边区域——老街道两侧区域所包含范围；</p> <p><b>湖东镇：</b>人民路和新园路道路两侧区域；</p> <p><b>甲西镇：</b>新南综合市场周边区域；</p> <p><b>金厢镇：</b>228国道（金厢镇中心小学至金厢镇人民政府）两侧区域——金厢社区居民委员会周边区域所包含范围；</p>	41.79	2.45%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>铜锣湖农场：</b> 畜牧路——铜锣湖农场场部东侧现状路——跃进路——红阳小学东侧现状路——广垦铜锣湖新城南侧区域——红阳路——铜惠路——成官河——324 国道——甘园路西侧现状路——人民路——甘园路所包含范围；</p> <p><b>甲东镇：</b> 东风路——甲东镇卫生院南侧现状路——甲东边防派出所西侧现状路所包含范围；</p> <p><b>星都管理办公室：</b> 228 国道两侧区域所包含范围；</p> <p><b>汕尾市华侨管理区：</b> ①汕尾市华侨管理区中心幼儿园北侧现状路——076 乡道北侧延伸现状路——华兴路两侧区域——侨南路西侧现状路所包含范围； ②属饶湖办事处地区东港收费站周边区域；</p>		
IV级	<p><b>中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：</b> 中心城区范围内的其他区域（除I、II、III级范围外）；</p> <p><b>甲子镇：</b> 甲港公路南段、瀛全大道东、陆惠公路周边区域（除II、III级范围外）；</p> <p><b>碣石镇：</b> ①228 省道——南碣公路两侧区域——湖坑路两侧区域——清平大街东侧规划路——沙浦头大道——观美格林小镇周边区域——碣石半岛碧桂园周边区域——汕尾科慧农业发展有限公司东侧区域——碣南中学东侧区域所包含范围（除II、III级范围外）； ②陆丰市海工基地及周边区域；</p> <p><b>南塘镇：</b> 139 县道北侧区域——138 县道东侧区域——穿城公路南侧区域（除II、III级范围外）；</p> <p><b>潭西镇：</b> 228 国道周边区域——潭西大道周边区域——132 县道周边区域所包含范围（除III级范围外）；</p> <p><b>博美镇：</b> 霞山路周边区域——133 县道周边区域——顺豪苑周边区域——城南路周边区域——鳌峰小学周边区域——霞绕小学周边区域所包含范围（除III级范围外）；</p> <p><b>内湖镇：</b> 广汕路北侧区域——东湖路东侧区域——139 县道东侧区域——内湖收费站周边区域所包含范围（除III级范围外）；</p>	315.27	18.51%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>大安镇：</b>240省道两侧区域——大安牌坊周边区域——螺河——陆伍公路两侧区域——大安中学周边区域包含范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>湖东镇：</b>四十米大道两侧区域——沿海路——龙海路——海滨路南侧区域——大园路——沿海路所包含的范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>甲西镇：</b>①陆甲大道——人民路——甲子瀛新小学东侧现状路——瀛江所包含范围；②甲港公路两侧区域；③陆丰市三甲蔬菜批发市场周边区域；</p> <p><b>金厢镇：</b>228国道（金厢银滩至金海山庄园）周边区域（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>上英镇：</b>英海路和祠前路交汇处周边区域——上英供电所南侧现状路——上英镇中心幼儿园周边区域——上英文化广场周边区域——上英中学周边区域所包含范围；</p> <p><b>铜锣湖农场：</b>铜锣湖桂坑移民新村——铜锣湖场部中学东侧现状路——跃进路东侧区域——铜南路——广垦铜锣湖新城南侧区域——成官河——畜牧路——广新路所包含的范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>甲东镇：</b>东风路——陆丰市三甲地区工业园区——122县道两侧区域所包含范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>星都管理办公室：</b>汕尾市广业环保科技有限公司以南区域（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>汕尾市华侨管理区：</b>①侨南路、138县道、076乡道两侧区域；②东港收费站北侧、102县道周边区域；</p> <p><b>桥冲镇：</b>龙峰大道周边区域——桥冲镇中心小学周边区域——桥冲中学周边区域所包含范围；</p> <p><b>西南镇：</b>南山古寨周边区域——西南中学周边区域——134县道周边区域——西南镇中心小学周边区域所包含范围；</p> <p><b>陂洋镇：</b>陂沟文化广场周边区域——陂洋镇卫生院周边区域——陂洋镇人民政府周边区域所包含范围；</p> <p><b>八万镇：</b>八万中学周边区域——八万镇人民政府周边区域——八万村委会周边区域——八万派出所周边区域所包含范围；</p>		

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<b>大安农场:</b> 大安农场学校周边区域; <b>红岭林场:</b> 红岭派出所周边区域; <b>罗经嶂林场:</b> 十八湾场周边区域; <b>东海岸林场:</b> 前边村村民委员会周边区域; <b>湖东林场:</b> 甲湖湾新能源基地周边区域; <b>畜牧果林场:</b> 陆丰超发种畜有限公司周边区域;		
V级	陆丰市辖区内其他区域(除I、II、III、IV级范围外)。	1319.40	77.47%
合计		1703.13	100%

表 3-14 陆丰市公共管理与公共服务用地土地定级结果表

单位: 平方公里

级别	级别范围	面积	占总面积比例
I级	<b>中心城区(东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域):</b> 深汕高速公路——人民路——东河——东海大道东侧现状路——陆丰大道——永泰路——中信路——东富路北侧延伸规划路——324国道——沙埔路——东平路——龙光小学西侧规划路——陆丰大道——月宝路西侧延伸规划路——螺河所包含的范围;	11.14	0.65%
II级	<b>中心城区(东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域):</b> 广汕公路(324国道至望洋大桥)两侧区域——螺河——深汕高速公路——陆丰市第二职业技术学校周边区域——陆丰服务区周边区域——嘉鑫阳光城周边区域——广汕公路——民安路——东埔路——环城路——东越路——东河——永泰路东侧规划路——中信路——厦深高速铁路——东富路——上海路南侧规划路——上海路西侧规划路——深埔路——螺河所包含范围(除I级范围外); <b>甲子镇:</b> 陆甲大道——光明路东侧区域——大街东侧区域——海滨大道——御景皇庭周边区域——鹏成大道——瀛江——沿江路——海滨大道——大街——人民路——北门路所包含范围; <b>碣石镇:</b> 南园路——玄武大道——玄武路——新马路——迎恩路——碣石镇人民政府南侧现状路——民安北路所包含范围;	23.26	1.37%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<b>南塘镇：</b> 跃进路——南塘镇人民政府南侧区域——人民东路——人民中路——人民西路所包含范围；		
<b>III级</b>	<p><b>中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、潭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：</b>①134县道南段两侧区域——深汕高速公路——河东路两侧区域——利民中学北侧规划路——东河——240省道两侧区域——河东镇中心小学南侧现状路——深汕高速公路北侧现状路——324国道——东河——东风路——汕汕高速铁路——南海庄园周边区域——上海村委会北侧规划路——螺河——厦深高速铁路——上海路西侧规划路——中信路——螺河——324国道所包含范围（除I、II级范围外）；②陆丰高铁站周边区域；</p> <p><b>甲子镇：</b>陆甲大道——甲子镇第二工业区周边区域——鹏成大道北侧区域——瀛江路——建新路两侧区域——人民路东侧区域所包含范围（除II级范围外）；</p> <p><b>碣石镇：</b>南园路——南园路北侧现状路——菜园路——玄武大道——玄武路东侧现状路——商贸一街东侧现状路——清平大街——太安大街——新民大街——新马路东侧区域——北新大道——北斗路两侧区域——迎恩路两侧区域所包含范围（除II级范围外）；</p> <p><b>南塘镇：</b>138县道两侧区域——228省道——穿城公路——228省道——陆丰车站东侧区域——139县道两侧区域所包含范围（除II级范围外）；</p> <p><b>潭西镇：</b>潭西镇卫生院周边区域——潭西综合市场周边区域所包含范围；</p> <p><b>博美镇：</b>广汕公路两侧区域——金贤商贸城——新街——博美中心小学北侧现状路——博碣公路所包含范围；</p> <p><b>内湖镇：</b>广汕路两侧区域——东湖路——镇府路两侧区域——139县道所包含范围；</p> <p><b>大安镇：</b>陆伍公路两侧区域——大安综合市场周边区域——老街道两侧区域所包含范围；</p> <p><b>湖东镇：</b>人民路和新园路道路两侧区域；</p> <p><b>甲西镇：</b>新南综合市场周边区域；</p>	54.17	3.18%



级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>金厢镇：</b>228国道（金厢镇中心小学至金厢镇人民政府）两侧区域——金厢社区居民委员会周边区域所包含范围；</p> <p><b>铜锣湖农场：</b>畜牧路——铜锣湖农场场部东侧现状路——跃进路——红阳小学东侧现状路——广垦铜锣湖新城南侧区域——红阳路——铜惠路——成官河——324国道——甘园路西侧现状路——人民路——甘园路所包含范围；</p> <p><b>甲东镇：</b>东风路——甲东镇卫生院南侧现状路——甲东边防派出所西侧现状路所包含范围；</p> <p><b>星都管理办公室：</b>228国道两侧区域所包含范围；</p> <p><b>汕尾市华侨管理区：</b>①汕尾市华侨管理区中心幼儿园北侧现状路——076乡道北侧延伸现状路——华兴路两侧区域——侨南路西侧现状路所包含范围；②属饶湖办事处地区东港收费站周边区域；</p>		
IV级	<p><b>中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：</b>中心城区范围内的其他区域（除I、II、III级范围外）；</p> <p><b>甲子镇：</b>甲港公路南段、瀛全大道东、陆惠公路周边区域（除II、III级范围外）；</p> <p><b>碣石镇：</b>①228省道——南碣公路两侧区域——湖坑路两侧区域——清平大街东侧规划路——沙浦头大道——观美格林小镇周边区域——碣石半岛碧桂园周边区域——汕尾科慧农业发展有限公司东侧区域——碣南中学东侧区域所包含范围（除II、III级范围外）；②陆丰市海工基地及周边区域；</p> <p><b>南塘镇：</b>139县道北侧区域——138县道东侧区域——穿城公路南侧区域（除II、III级范围外）；</p> <p><b>潭西镇：</b>228国道周边区域——潭西大道周边区域——132县道周边区域所包含范围（除III级范围外）；</p> <p><b>博美镇：</b>霞山路周边区域——133县道周边区域——顺豪苑周边区域——城南路周边区域——鳌峰小学周边区域——霞绕小学周边区域所包含范围（除III级范围外）；</p>	295.16	17.33%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>内湖镇：</b>广汕路北侧区域——东湖路东侧区域——139县道东侧区域——内湖收费站周边区域所包含范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>大安镇：</b>240省道两侧区域——大安牌坊周边区域——螺河——陆伍公路两侧区域——大安中学周边区域所包含范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>湖东镇：</b>四十米大道两侧区域——沿海路——龙海路——海滨路南侧区域——大园路——沿海路所包含的范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>甲西镇：</b>①陆甲大道——人民路——甲子瀛新小学东侧现状路——瀛江所包含范围；②甲港公路两侧区域；③陆丰市三甲蔬菜批发市场周边区域；</p> <p><b>金厢镇：</b>228国道（金厢银滩至金海山庄园）周边区域（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>上英镇：</b>英海路和祠前路交汇处周边区域——上英供电所南侧现状路——上英镇中心幼儿园周边区域——上英文化广场周边区域——上英中学周边区域所包含范围；</p> <p><b>铜锣湖农场：</b>铜锣湖桂坑移民新村——铜锣湖场部中学东侧现状路——跃进路东侧区域——铜南路——广垦铜锣湖新城南侧区域——成官河——畜牧路——广新路所包含的范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>甲东镇：</b>东风路——陆丰市三甲地区工业园区——122县道两侧区域所包含范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>星都管理办公室：</b>汕尾市广业环保科技有限公司以南区域（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>汕尾市华侨管理区：</b>①侨南路、138县道、076乡道两侧区域；②东港收费站北侧、102县道周边区域；</p> <p><b>桥冲镇：</b>龙峰大道周边区域——桥冲镇中心小学周边区域——桥冲中学周边区域所包含范围；</p> <p><b>西南镇：</b>南山古寨周边区域——西南中学周边区域——134县道周边区域——西南镇中心小学周边区域所包含范围；</p> <p><b>陂洋镇：</b>陂沟文化广场周边区域——陂洋镇卫生院周边区域——陂洋镇人民政府周边区域所包含范围；</p>		

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<b>八万镇：</b> 八万中学周边区域——八万镇人民政府周边区域——八万村委会周边区域——八万派出所周边区域所包含范围； <b>大安农场：</b> 大安农场学校周边区域； <b>红岭林场：</b> 红岭派出所周边区域； <b>罗经嶂林场：</b> 十八湾场周边区域； <b>东海岸林场：</b> 前边村村民委员会周边区域； <b>湖东林场：</b> 甲湖湾新能源基地周边区域； <b>畜牧果林场：</b> 陆丰超发种畜有限公司周边区域；		
<b>V级</b>	陆丰市辖区内其他区域（除I、II、III、IV级范围外）。	1319.40	77.47%
<b>合计</b>		<b>1703.13</b>	<b>100%</b>

表 3-15 陆丰市公用设施用地土地定级结果表

单位：平方公里

级别	级别范围	面积	占总面积比例
<b>I级</b>	<b>中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：</b> 深汕高速公路——陆河公路——广汕公路——陆河公路东侧区域——城东路——军一路——东鲤一路——东越路——东河——东海大道东侧现状路——陆丰大道——永泰路——运河——沙埔路北段延伸现状路——陆丰大道——凤凰城一号南侧规划路——彭伟学校西侧现状路——月中路——螺河所包含范围；	12.81	0.75%
<b>II级</b>	<b>中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：</b> 广汕公路（324国道至望洋大桥）两侧区域——深汕高速公路——陆丰市第二职业技术学校周边区域——陆丰服务区西侧现状路——广汕公路——城东路——东埔路——陆丰大道——永泰路东侧规划路——324国道——沙埔路西侧规划路——陆丰大道——螺河所包含范围（除I级范围外）； <b>甲子镇：</b> 陆甲大道——光明路东侧区域——大街东侧区域——海滨大道——御景皇庭周边区域——鹏成大道——瀛江——沿江路——海滨大道——大街——人民路——北门路所包含范围；	13.86	0.81%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>碣石镇：</b>南园路——玄武大道——玄武路——新马路——迎恩路——碣石镇人民政府南侧现状路——民安北路所包含范围；</p> <p><b>南塘镇：</b>跃进路——南塘镇人民政府南侧区域——人民东路——人民中路——人民西路所包含范围；</p>		
III级	<p><b>中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、潭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：</b>①深汕高速公路——河东路两侧区域——利民中学北侧规划路——240省道两侧区域——河东镇中心小学周边区域——河东镇中心小学东侧现状路——陆丰服务区周边区域——广汕公路——陆丰供电局东侧现状路——陆丰大道——东河——东风路——汕汕高速铁路——南海庄园周边区域——上海村委会北侧规划路——螺河——厦深高速铁路——上海路西侧规划路——324国道——螺河——陆丰市委党校南侧规划路——324国道——134县道两侧区域所包含范围（除I、II级范围外）；②陆丰高铁站周边区域；</p> <p><b>甲子镇：</b>陆甲大道——甲子镇第二工业区周边区域——鹏成大道北侧区域——瀛江路——建新路两侧区域——人民路东侧区域所包含范围（除II级范围外）；</p> <p><b>碣石镇：</b>南园路——南园路北侧现状路——菜园路——玄武大道——玄武路东侧现状路——商贸一街东侧现状路——清平大街——太安大街——新民大街——新马路东侧区域——北新大道——北斗路两侧区域——迎恩路两侧区域所包含范围（除II级范围外）；</p> <p><b>南塘镇：</b>138县道两侧区域——228省道——穿城公路——228省道——陆丰站东侧区域——139县道两侧区域所包含范围（除II级范围外）；</p> <p><b>潭西镇：</b>潭西镇卫生院周边区域——潭西综合市场周边区域所包含范围；</p> <p><b>博美镇：</b>广汕公路两侧区域——金贤商贸城——新街——博美中心小学北侧现状路——博碣公路所包含范围；</p> <p><b>内湖镇：</b>广汕路两侧区域——东湖路——镇府路两侧区域——139县道所包含范围；</p>	48.24	2.83%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>大安镇：</b>陆伍公路两侧区域——大安综合市场周边区域——老街道两侧区域所包含范围；</p> <p><b>湖东镇：</b>人民路和新园路道路两侧区域；</p> <p><b>甲西镇：</b>新南综合市场周边区域；</p> <p><b>金厢镇：</b>228国道（金厢镇中心小学至金厢镇人民政府）两侧区域——金厢社区居民委员会周边区域所包含范围；</p> <p><b>铜锣湖农场：</b>畜牧路——铜锣湖农场场部东侧现状路——跃进路——红阳小学东侧现状路——广垦铜锣湖新城南侧区域——红阳路——铜惠路——成官河——324国道——甘园路西侧现状路——人民路——甘园路所包含范围；</p> <p><b>甲东镇：</b>东风路——甲东镇卫生院南侧现状路——甲东边防派出所西侧现状路所包含范围；</p> <p><b>星都管理办公室：</b>228国道两侧区域所包含范围；</p> <p><b>汕尾市华侨管理区：</b>①汕尾市华侨管理区中心幼儿园北侧现状路——076乡道北侧延伸现状路——华兴路两侧区域——侨南路西侧现状路所包含范围；②属饶湖办事处地区东港收费站周边区域；</p>		
IV级	<p><b>中心城区（东海街道以及城东街道、河西街道、河东镇、谭西镇、上英镇、金厢镇的部分区域）：</b>中心城区范围内的其他区域（除I、II、III级范围外）；</p> <p><b>甲子镇：</b>甲港公路南段、瀛全大道东、陆惠公路周边区域（除II、III级范围外）；</p> <p><b>碣石镇：</b>①228省道——南碣公路两侧区域——湖坑路两侧区域——清平大街东侧规划路——沙浦头大道——观美格林小镇周边区域——碣石半岛碧桂园周边区域——汕尾科慧农业发展有限公司东侧区域——碣南中学东侧区域所包含范围（除II、III级范围外）；②陆丰市海工基地及周边区域；</p> <p><b>南塘镇：</b>139县道北侧区域——138县道东侧区域——穿城公路南侧区域（除II、III级范围外）；</p> <p><b>潭西镇：</b>228国道周边区域——潭西大道周边区域——132县道周边区域所包含范围（除III级范围外）；</p>	308.82	18.13%

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>博美镇：</b>霞山路周边区域——133 县道周边区域——顺豪苑周边区域——城南路周边区域——鳌峰小学周边区域——霞绕小学周边区域所包含范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>内湖镇：</b>广汕路北侧区域——东湖路东侧区域——139 县道东侧区域——内湖收费站周边区域所包含范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>大安镇：</b>240 省道两侧区域——大安牌坊周边区域——螺河——陆伍公路两侧区域——大安中学周边区域所包含范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>湖东镇：</b>四十米大道两侧区域——沿海路——龙海路——海滨路南侧区域——大园路——沿海路所包含的范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>甲西镇：</b>①陆甲大道——人民路——甲子瀛新小学东侧现状路——瀛江所包含范围；②甲港公路两侧区域；③陆丰市三甲蔬菜批发市场周边区域；</p> <p><b>金厢镇：</b>228 国道（金厢银滩至金海山庄园）周边区域（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>上英镇：</b>英海路和祠前路交汇处周边区域——上英供电所南侧现状路——上英镇中心幼儿园周边区域——上英文化广场周边区域——上英中学周边区域所包含范围；</p> <p><b>铜锣湖农场：</b>铜锣湖桂坑移民新村——铜锣湖场部中学东侧现状路——跃进路东侧区域——铜南路——广垦铜锣湖新城南侧区域——成官河——畜牧路——广新路所包含的范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>甲东镇：</b>东风路——陆丰市三甲地区工业园区——122 县道两侧区域所包含范围（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>星都管理办公室：</b>汕尾市广业环保科技有限公司以南区域（除Ⅲ级范围外）；</p> <p><b>汕尾市华侨管理区：</b>汕尾市华侨管理区：①侨南路、138 县道、076 乡道两侧区域；②东港收费站北侧、102 县道周边区域；</p> <p><b>桥冲镇：</b>龙峰大道周边区域——桥冲镇中心小学周边区域——桥冲中学周边区域所包含范围；</p>		

级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<p><b>西南镇：</b>南山古寨周边区域——西南中学周边区域——134县道周边区域——西南镇中心小学周边区域所包含范围；</p> <p><b>陂洋镇：</b>陂沟文化广场周边区域——陂洋镇卫生院周边区域——陂洋镇人民政府周边区域所包含范围；</p> <p><b>八万镇：</b>八万中学周边区域——八万镇人民政府周边区域——八万村委会周边区域——八万派出所周边区域所包含范围；</p> <p><b>大安农场：</b>大安农场学校周边区域；</p> <p><b>红岭林场：</b>红岭派出所周边区域；</p> <p><b>罗经嶂林场：</b>十八湾场周边区域；</p> <p><b>东海岸林场：</b>前边村村民委员会周边区域；</p> <p><b>湖东林场：</b>甲湖湾新能源基地周边区域；</p> <p><b>畜牧果林场：</b>陆丰超发种畜有限公司周边区域；</p>		
V级	陆丰市辖区内其他区域（除I、II、III、IV级范围外）。	1319.40	77.47%
<b>合计</b>		<b>1703.13</b>	<b>100%</b>

## 四、各用途基准地价修正体系

### （一）商服用地基准地价修正体系

陆丰市商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正、楼层修正、剩余使用年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正、二级用地类型修正等。

#### 1、计算公式

待开发项目：

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

已建成项目：

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

式中：

$P_{开}$	——	待开发项目宗地楼面地价
$P_{建}$	——	已建成项目第 $n$ 层楼面地价
$P_{楼}$	——	待估宗地所在区域的楼面地价
$K_t$	——	二级用地类型修正系数
$K_i$	——	第 $i$ 个区域因素修正系数
$K_v$	——	容积率修正系数
$K_{lx}$	——	楼层修正系数
$K_y$	——	剩余使用年期修正系数
$K_q$	——	期日修正系数
$K_l$	——	临路条件修正系数
$K_j$	——	临街类型修正系数
$K_g$	——	其他个别因素修正系数
$D$	——	土地开发程度修正值



## 2、修正体系

### (1) 区域因素修正

表 4-1 一级商服用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0986	0.0493	0	-0.0434	-0.0868
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0512	0.0256	0	-0.0226	-0.0452
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0466	0.0233	0	-0.0205	-0.0410
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0364	0.0182	0	-0.0160	-0.0320
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0172	0.0086	0	-0.0076	-0.0152

表 4-2 二级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0826	0.0413	0	-0.0316	-0.0632
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0430	0.0215	0	-0.0164	-0.0328
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0390	0.0195	0	-0.0149	-0.0298
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0306	0.0153	0	-0.0117	-0.0234
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0144	0.0072	0	-0.0055	-0.0110

表 4-3 三级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0674	0.0337	0	-0.0316	-0.0632
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0350	0.0175	0	-0.0164	-0.0328
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0318	0.0159	0	-0.0149	-0.0298
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0248	0.0124	0	-0.0117	-0.0234
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0118	0.0059	0	-0.0055	-0.0110

表 4-4 四级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0598	0.0298	0	-0.0277	-0.0554
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0310	0.0155	0	-0.0144	-0.0288
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0282	0.0141	0	-0.0131	-0.0262
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0220	0.0110	0	-0.0102	-0.0204
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0104	0.0052	0	-0.0048	-0.0096

表 4-5 五级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0544	0.0272	0	-0.0238	-0.0476
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0284	0.0142	0	-0.0124	-0.0248
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0258	0.0129	0	-0.0112	-0.0224
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0088	-0.0176
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0096	0.0048	0	-0.0041	-0.0082

表 4-6 六级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0488	0.0244	0	-0.0207	-0.0414
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0308	0.0154	0	-0.0131	-0.0262
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0286	0.0143	0	-0.0121	-0.0242
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0222	0.0111	0	-0.0095	-0.0190
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0150	0.0075	0	-0.0063	-0.0126

表 4-7 七级商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0398	0.0199	0	-0.0149	-0.0298
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0252	0.0126	0	-0.0094	-0.0188
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0232	0.0116	0	-0.0087	-0.0174
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0182	0.0091	0	-0.0068	-0.0136
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0122	0.0061	0	-0.0045	-0.0090

## (2) 容积率与楼层修正

### 1) 容积率修正

表 4-8 商服用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正指数	1.3947	1.3324	1.2779	1.2297	1.1867	1.1481	1.1131	1.0811	1.0519
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	1.0249	1.0000	0.9864	0.9737	0.9616	0.9502	0.9394	0.9292	0.9194
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正指数	0.9101	0.9012	0.8927	0.8845	0.8767	0.8692	0.8619	0.8550	0.8482
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	0.8418	0.8355	0.8295	0.8236	0.8179	0.8124	0.8071	0.8019	0.7969
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正指数	0.7920	0.7872	0.7826	0.7781	0.7737	0.7533	0.7352	0.7189	0.7041

注：①本表适用于待开发商业服务业用地项目宜采用楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当  $1.0 < r \leq 2.0$  时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.48}$ ；当  $2.0 < r \leq 7.0$  时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.28}$ ；③待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所占的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地（所占的）建筑面积；④待估价宗地为商住用地等情况时，若规划的土地利用条件中商服用地分摊的建筑面积主导使用性质为商业设施用地（B1、B9）（零售商业用地、批发市场用地等）时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积主导使用性质非商业设施用地（B1、B9）（零售商业用地、批发市场用地等）时，容积率修正系数应按综合容积率选用。

### 2) 楼层修正系数

表 4-9 商服用地楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.2792	0.6730	0.5486	0.4991	0.4139

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

②修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。

### (3) 剩余使用年期修正

使用按照土地还原率为 6.5%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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



表 4-10 商服用地剩余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	0.0664	0.1287	0.1872	0.2422	0.2938	0.3422	0.3877	0.4304	0.4705	0.5082
剩余使用年 限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5436	0.5768	0.6079	0.6372	0.6647	0.6905	0.7148	0.7375	0.7589	0.7789
剩余使用年 限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7978	0.8155	0.8321	0.8477	0.8623	0.8761	0.8890	0.9011	0.9125	0.9232
剩余使用年 限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9332	0.9426	0.9515	0.9598	0.9676	0.9749	0.9818	0.9882	0.9943	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_r = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^n)]$  直接计算；②表中为商服用地还原率取 6.5% 条件下的年期修正系数。

### (4) 个别因素修正

#### 1) 临路条件修正

表 4-11 临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道
修正系数	1.20~1.25	1.15~1.20	1.10~1.15	1.05~1.10
临路条件	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	0.98~1.02	0.88~0.93	0.85~0.90	0.80~0.85

#### 2) 临街类型修正

表 4-12 临街类型修正系数表

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

### (3) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 ( $K_g$ ) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 4-13 商服用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中， 对土地利用 极为有利	面积对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较 小，对土 地利用有 一定影响	面积过小， 对土地利用 产生严重影 响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则， 对土地利用 合理	形状较规 则，土地利 用较为合理	形状一般， 土地利用无 不良影响	形状不规 则，对土 地利用不 合理	形状不规 则，对土地 利用产生严 重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地地 势、地质	地势平坦； 承载力强	地势较平 坦，坡度 <2%，对建 筑无影响； 承载力较强	地势较平 坦，坡度 <5%，对建 筑影响较 小；承载力 一般	地势不太 平坦，需 考虑坡度 的影响； 承载力较 弱	地势很不平 坦，需经过 平整才能使 用；承载力 弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

### (5) 土地开发程度修正

陆丰市商服用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用公示地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-14 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水
开发费	30~70	20~40	15~35	10~30
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	15~25	10~35	20~60	120~295

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

## (二) 商服路线价修正体系

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

### 1、计算公式

$$\text{待估宗地：} P_{\text{宗}} = P_{\text{路}} \times K_{Lx} \times K_y \times K_q \times K_s \times K_k \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{\text{宗}}$  —— 待估宗地第 n 层楼面地价
- $P_{\text{路}}$  —— 待估宗地所在路段的路线价（首层楼面地价）
- $K_{Lx}$  —— 楼层修正系数
- $K_y$  —— 剩余使用年期修正系数

- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_s$  —— 临街深度修正系数
- $K_k$  —— 临街宽度修正系数
- $K_j$  —— 临街类型修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数
- $D$  —— 土地开发程度修正值

## 2、修正体系

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

### (1) 楼层修正系数

表 4-15 商服路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1.0000	0.2953	0.2407	0.219	0.1816

注：本表适用于已建成项目采用商服路线价首层楼面地价测算宗地价格。

### (2) 临街深度修正

表 4-16 临街深度修正系数表

临街深度 (米)	$s \leq 3$	$3 < s \leq 5$	$5 < s \leq 7$	$7 < s \leq 10$	$10 < s \leq 13$	$13 < s \leq 15$
修正系数 ( $K_s$ )	1.42	1.28	1.18	1.12	1.05	1.00

注：待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，宗地临街深度小于或等于 15 米的部分，执行所在路段的商服路线价标准；宗地临街深度大于 15 米的部分，执行所在区域的级别基准地价标准。

### (3) 临街宽度修正

表 4-17 临街宽度修正系数表

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

### (三) 住宅用地基准地价修正体系

陆丰市住宅用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、楼层分配系数修正、剩余使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正、二级用地类型修正等。

#### 1 计算公式

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

式中：

- $P_{宗}$  —— 待估宗地楼面地价
- $P_{楼}$  —— 待估宗地所在区域的楼面地价
- $K_t$  —— 二级用地类型修正系数
- $K_i$  —— 第  $i$  个区域因素修正系数
- $K_{lf}$  —— 楼层分配系数，为可选项
- $K_v$  —— 容积率修正系数
- $K_y$  —— 剩余使用年期修正系数
- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数
- $D$  —— 土地开发程度修正值

#### 2 修正体系

##### (1) 区域因素修正

表 4-18 一级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0726	0.0363	0	-0.0293	-0.0586

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0576	0.0288	0	-0.0233	-0.0466
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0493	0.0246	0	-0.0199	-0.0398
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0312	0.0156	0	-0.0126	-0.0252
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0204	0.0102	0	-0.0082	-0.0164
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0170	0.0085	0	-0.0069	-0.0138

表 4-19 二级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0590	0.0295	0	-0.0253	-0.0506

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0468	0.0234	0	-0.0201	-0.0402
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0400	0.0200	0	-0.0172	-0.0344
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0254	0.0127	0	-0.0108	-0.0216
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0071	-0.0142
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0138	0.0069	0	-0.0059	-0.0118

表 4-20 三级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0526	0.0263	0	-0.0219	-0.0438
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0418	0.0209	0	-0.0174	-0.0348
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0358	0.0179	0	-0.0149	-0.0298
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0226	0.0113	0	-0.0094	-0.0188
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0148	0.0074	0	-0.0061	-0.0122
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0124	0.0062	0	-0.0052	-0.0104

表 4-21 四级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0442	0.0221	0	-0.0190	-0.0380
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0350	0.0175	0	-0.0151	-0.0302
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0300	0.0150	0	-0.0129	-0.0258
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0190	0.0095	0	-0.0082	-0.0164
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0124	0.0062	0	-0.0053	-0.0106
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0104	0.0052	0	-0.0045	-0.0090



表 4-22 五级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0386	0.0193	0	-0.0173	-0.0346
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0306	0.0153	0	-0.0137	-0.0274
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0117	-0.0234
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0165	0.0083	0	-0.0074	-0.0148
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0108	0.0054	0	-0.0048	-0.0096
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0090	0.0045	0	-0.0041	-0.0082

表 4-23 六级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0418	0.0209	0	-0.0163	-0.0326
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0296	0.0148	0	-0.0116	-0.0232
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0228	0.0114	0	-0.0089	-0.0178
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0210	0.0105	0	-0.0082	-0.0164
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0146	0.0073	0	-0.0057	-0.0114
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0142	0.0071	0	-0.0055	-0.0110

表 4-24 七级住宅用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0356	0.0178	0	-0.0143	-0.0286
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0252	0.0126	0	-0.0102	-0.0204
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0196	0.0098	0	-0.0079	-0.0158
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0180	0.0090	0	-0.0072	-0.0144
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0126	0.0063	0	-0.0050	-0.0100
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0120	0.0060	0	-0.0049	-0.0098

## (2) 容积率修正

表 4-25 住宅用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2834	1.2401	1.2019	1.1678	1.1370	1.1091	1.0836	1.0603	1.0387
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0186	1.0000	0.9893	0.9793	0.9697	0.9607	0.9521	0.9439	0.9361
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9286	0.9215	0.9147	0.9081	0.9018	0.8957	0.8898	0.8842	0.8787
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8734	0.8683	0.8634	0.8586	0.8539	0.8494	0.8450	0.8408	0.8366
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.8326	0.8286	0.8248	0.8211	0.8174	0.8005	0.7853	0.7716	0.7591

注：①本表适用于采用楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率指数需根据上表有关数据线性内插计算得到，当  $1.0 < r \leq 2.0$  时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.36}$ ；当  $2.0 < r \leq 7.0$  时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.22}$ ；③待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积。④待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

## (3) 楼层分配系数

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

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

表 4-26 无电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
修正系数	1.0000	1.0381	1.0542	1.0584	1.0580	1.0392	1.0352	1.0105	0.9110

注：①顶层分配系数下调 2-10%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2-10%。

表 4-27 装配电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层
修正系数	0.9843	1.0000	1.0151	1.0296	1.0436	1.0570
楼层	7层	8层	9层	10层	11层	12层
修正系数	1.0698	1.0821	1.0937	1.1048	1.1154	1.1253
楼层	13层	14层	15层	16层	17层	18层
修正系数	1.1347	1.1435	1.1518	1.1594	1.1665	1.1731
楼层	19层	20层	21层	22层	23层	24层
修正系数	1.1790	1.1844	1.1892	1.1934	1.1971	1.2002
楼层	25层	≥26层				
修正系数	1.2027	1.2047				

注：①顶层分配系数下调 2-10%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2-10%。

#### (4) 剩余使用年期修正

按照土地还原率为 6.0%，住宅用地法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 4-28 住宅用地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0576	0.1119	0.1631	0.2115	0.2571	0.3001	0.3407	0.3790	0.4151	0.4492
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4814	0.5117	0.5403	0.5673	0.5928	0.6168	0.6395	0.6608	0.6810	0.7000
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7180	0.7349	0.7509	0.7660	0.7802	0.7936	0.8063	0.8182	0.8295	0.8401
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8501	0.8596	0.8685	0.8769	0.8849	0.8924	0.8994	0.9061	0.9124	0.9183
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9239	0.9292	0.9342	0.9389	0.9433	0.9475	0.9514	0.9552	0.9587	0.9620
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9651	0.9681	0.9709	0.9735	0.9760	0.9783	0.9805	0.9826	0.9845	0.9864
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9881	0.9898	0.9913	0.9928	0.9942	0.9955	0.9967	0.9979	0.9990	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$  直接计算；②表中为住宅用地还原率取 6.0% 条件下的年期修正系数。

#### (5) 个别因素修正

影响住宅用地宗地地价的个别因素较多，如容积率、形状、面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向、使用年限等。经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的个别因素，并以此对样点地价进行整理、分析、剔除、标准化，分析个别因素对宗地地价的影响规律。根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个别因素修正系数表，说明某因素在一定条件下的修正幅度及其描述与说明。

其他个别因素修正系数 ( $K_g$ ) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 4-29 住宅用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度 < 2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度 < 5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
距离铁路、高架桥或高压输电线路	---	---	大于等于 300 米，基本不受影响	大于等于 100 米小于 300 米，受影响较大	100 米以内，受影响严重
修正系数	0.02	0.01	0	-0.02	-0.04

### (6) 土地开发程度修正

陆丰市住宅用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用公示地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-30 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水
开发费	30 ~ 70	20 ~ 40	15 ~ 35	10 ~ 30
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	15 ~ 25	10 ~ 35	20 ~ 60	120 ~ 295

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

## (四) 工业用地基准地价修正体系

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

### 1、计算公式

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

式中：

- $P_{宗}$  —— 待估宗地地面地价
- $P_{地}$  —— 待估宗地所在区域的地面地价
- $K_t$  —— 二级用地类型修正系数
- $K_i$  —— 第  $i$  个区域因素修正系数
- $K_y$  —— 剩余使用年期修正系数
- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数
- $D$  —— 土地开发程度修正值

### 2、修正体系

#### (1) 区域因素修正

表 4-31 一级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0786	0.0393	0	-0.0325	-0.0650
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0560	0.0280	0	-0.0231	-0.0462
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0338	0.0169	0	-0.0140	-0.0280

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0330	0.0165	0	-0.0137	-0.0274
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0186	0.0093	0	-0.0077	-0.0154

表 4-32 二级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0700	0.0350	0	-0.0287	-0.0574
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0498	0.0249	0	-0.0204	-0.0408
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0302	0.0151	0	-0.0124	-0.0248
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0294	0.0147	0	-0.0121	-0.0242
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0068	-0.0136



表 4-33 三级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0548	0.0274	0	-0.0245	-0.0490
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0390	0.0195	0	-0.0175	-0.0350
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0236	0.0118	0	-0.0106	-0.0212
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0230	0.0115	0	-0.0103	-0.0206
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0130	0.0065	0	-0.0058	-0.0116

表 4-34 四级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0344	0.0172	0	-0.0154	-0.0308
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0270	0.0135	0	-0.0121	-0.0242

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0182	0.0091	0	-0.0082	-0.0164
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0162	0.0081	0	-0.0072	-0.0144
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0120	0.0060	0	-0.0054	-0.0108

表 4-35 五级工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0328	0.0164	0	-0.0135	-0.0270
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0258	0.0129	0	-0.0106	-0.0212
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0174	0.0087	0	-0.0072	-0.0144
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0154	0.0077	0	-0.0064	-0.0128

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差
修正系数	0.0114	0.0057	0	-0.0047	-0.0094

## (2) 容积率修正

一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。另根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）第八条“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款”，《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号，2019年）第二十四条“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用效率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款”。对符合节约集约相关规定的工业用地而言，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，符合相关规定的工业用地不进行容积率修正。

## (3) 剩余使用年期修正

按照土地还原率为5.0%，法定最高出让年期为50年，计算工业用地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 4-36 工业用地剩余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	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.2780	0.3170	0.3540	0.3893	0.4230
剩余使用年 限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4550	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.6620	0.6826
剩余使用年 限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.7210	0.7389	0.7558	0.7720	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421
剩余使用年 限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8541	0.8656	0.8766	0.8870	0.8969	0.9064	0.9154	0.9240	0.9321	0.9399
剩余使用年 限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902	0.9952	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^n)]$  直接计算；②表中为工业用地还原率取 5.0% 条件下的年期修正系数。

#### (4) 个别因素修正

其他个别因素修正系数 ( $K_g$ ) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 4-37 工业用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中， 对土地利用 极为有利	面积对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小， 对土地利用 有一定影响	面积过小， 对土地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则， 利于布局	形状较规 则，较利于 布局	形状一般， 不影响布局	形状不规 则，对布局 有一定影响	形状不规则， 较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地 势、地质	地势平坦； 承载力强	地势较平 坦，坡度 <2%，对建 筑无影响； 承载力较强	地势较平 坦，坡度 <5%，对建 筑影响较 小；承载力 一般	地势不太平 坦，需考虑 坡度的影 响；承载力 较弱	地势很不平 坦，需经过平 整才能使用； 承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

#### (5) 土地开发程度修正

陆丰市工业用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用公示地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基

准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-38 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水
开发费	30~70	20~40	15~35	10~30
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	15~25	10~35	20~60	120~295

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

### （五）公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

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

#### 1、计算公式

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

式中：

- $P_{宗}$  —— 待估宗地楼面地价
- $P_{楼}$  —— 待估宗地所在区域的楼面地价
- $K_t$  —— 二级用地类型修正系数
- $K_i$  —— 第  $i$  个区域因素修正系数
- $K_v$  —— 容积率修正系数
- $K_y$  —— 剩余使用年期修正系数
- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数
- $D$  —— 土地开发程度修正值

#### 2、修正体系

##### （1）区域因素修正

表 4-39 一级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0646	0.0323	0	-0.0260	-0.0520
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0524	0.0262	0	-0.0210	-0.0420
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0372	0.0186	0	-0.0150	-0.0300
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0296	0.0148	0	-0.0119	-0.0238
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0264	0.0132	0	-0.0106	-0.0212
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0198	0.0099	0	-0.0080	-0.0160

表 4-40 二级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、农贸市场、医院较远,基础设施配套不完备
修正系数	0.0584	0.0292	0	-0.0238	-0.0476
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、高铁站近,交通方便	道路通达度较高,距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般,距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低,距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0472	0.0236	0	-0.0193	-0.0386
繁华程度	距商服中心近,商业氛围浓厚,人流畅旺	距商服中心较近,具有一定的商业氛围,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,商业氛围一般,人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业氛围平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0336	0.0168	0	-0.0138	-0.0276
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0268	0.0134	0	-0.0109	-0.0218
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0240	0.0120	0	-0.0098	-0.0196
城镇规划	区域内规划完善,且为重点公共服务规划区,近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局,近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划,规划前景一般	区域规划为其他用途规划,规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局,规划前景差
修正系数	0.0180	0.0090	0	-0.0073	-0.0146

表 4-41 三级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、农贸市场、医院较远,基础设施配套不完备
修正系数	0.0496	0.0248	0	-0.0209	-0.0418
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、高铁站近,交通方便	道路通达度较高,距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般,距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低,距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0402	0.0201	0	-0.0170	-0.0340
繁华程度	距商服中心近,商业氛围浓厚,人流畅旺	距商服中心较近,具有一定的商业氛围,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,商业氛围一般,人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业氛围平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0286	0.0143	0	-0.0121	-0.0242
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0228	0.0114	0	-0.0096	-0.0192
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0086	-0.0172
城镇规划	区域内规划完善,且为重点公共服务规划区,近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局,近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划,规划前景一般	区域规划为其他用途规划,规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局,规划前景差
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0064	-0.0128



表 4-42 四级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、农贸市场、医院较远，基础设施配套不完备
修正系数	0.0398	0.0199	0	-0.0181	-0.0362
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0322	0.0161	0	-0.0146	-0.0292
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0230	0.0115	0	-0.0104	-0.0208
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0182	0.0091	0	-0.0083	-0.0166
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0164	0.0082	0	-0.0074	-0.0148
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0122	0.0061	0	-0.0056	-0.0112

表 4-43 五级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、农贸市场、医院等基础设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、农贸市场、医院等基础设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、农贸市场、医院较远,基础设施配套不完备
修正系数	0.0310	0.0155	0	-0.0140	-0.0280
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、高铁站近,交通方便	道路通达度较高,距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般,距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低,距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0248	0.0124	0	-0.0112	-0.0224
繁华程度	距商服中心近,商业氛围浓厚,人流畅旺	距商服中心较近,具有一定的商业氛围,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,商业氛围一般,人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业氛围平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0188	0.0094	0	-0.0085	-0.0170
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0184	0.0092	0	-0.0083	-0.0166
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
修正系数	0.0128	0.0064	0	-0.0058	-0.0116
城镇规划	区域内规划完善,且为重点公共服务规划区,近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局,近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划,规划前景一般	区域规划为其他用途规划,规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局,规划前景差
修正系数	0.0124	0.0062	0	-0.0056	-0.0112

## (2) 容积率修正

表 4-44 公共管理与公共服务用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2483	1.2108	1.1776	1.1478	1.1209	1.0964	1.0740	1.0534	1.0343
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0165	1.0000	0.9903	0.9811	0.9724	0.9642	0.9564	0.9489	0.9417
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9349	0.9284	0.9221	0.9161	0.9103	0.9047	0.8993	0.8941	0.8891
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8842	0.8795	0.8750	0.8706	0.8663	0.8621	0.8580	0.8541	0.8503
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.8466	0.8429	0.8394	0.8359	0.8326	0.8168	0.8027	0.7900	0.7784

注：①本表适用于采用楼面地价测算宗地价格。②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当  $1.0 < r \leq 2.0$  时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.32}$  当  $2.0 < r \leq 7.0$  时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.20}$ 。

## (3) 剩余使用年期修正

按照土地还原率为 5.8%，公共管理与公共服务用地法定最高出让年期为 50 年，计算公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 4-45 公共管理与公共服务用地剩余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	0.0583	0.1134	0.1655	0.2147	0.2612	0.3052	0.3468	0.3861	0.4232	0.4583
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4915	0.5228	0.5525	0.5805	0.6070	0.6320	0.6556	0.6780	0.6991	0.7191
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7380	0.7558	0.7727	0.7886	0.8037	0.8179	0.8314	0.8441	0.8561	0.8675
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8782	0.8884	0.8980	0.9071	0.9156	0.9237	0.9314	0.9386	0.9455	0.9519
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9581	0.9638	0.9693	0.9745	0.9793	0.9839	0.9883	0.9924	0.9963	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$  直接计算；②表中为公共管理与公共服务用地还原率取 5.8% 条件下的年期修正系数

#### (4) 个别因素修正

其他个别因素修正系数 ( $K_g$ ) 的计算公式为:

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 4-46 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 对土地利用合理	形状较规则, 土地利用较为合理	形状一般, 土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用不合理	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦; 承载力强	地势较平坦, 坡度 <2%, 对建筑无影响; 承载力较强	地势较平坦, 坡度 <5%, 对建筑影响较小; 承载力一般	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响; 承载力较弱	地势很不平坦, 需经过平整才能使用; 承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

#### (5) 土地开发程度修正

陆丰市公共管理与公共服务用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用公示地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除。

表 4-47 土地开发程度修正值表

单位: 元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水
开发费	30 ~ 70	20 ~ 40	15 ~ 35	10 ~ 30
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	15 ~ 25	10 ~ 35	20 ~ 60	120~295

注: ①本表仅供参考, 实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求, 参照上表进行修正; ②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用楼面地价时, 应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

## (六) 公用设施用地基准地价修正体系

结合陆丰市公用设施用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、剩余使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和二级用地类型修正。

### 1、计算公式

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

式中：

$P_{宗}$	——	待估宗地单位地面地价
$P_{地}$	——	待估宗地所在区域的地面地价
$K_t$	——	二级用地类型修正系数
$K_i$	——	第 $i$ 个区域因素修正系数
$K_y$	——	剩余使用年期修正系数
$K_q$	——	期日修正系数
$K_g$	——	其他个别因素修正系数
$D$	——	土地开发程度修正值

### 2、修正体系

#### (1) 区域因素修正

表 4-48 一级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	0.0690	0.0345	0	-0.0293	-0.0586
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0500	0.0250	0	-0.0213	-0.0426
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0286	0.0143	0	-0.0122	-0.0244

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0270	0.0135	0	-0.0115	-0.0230
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0254	0.0127	0	-0.0108	-0.0216

表 4-49 二级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	0.0644	0.0322	0	-0.0261	-0.0522
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0466	0.0233	0	-0.0189	-0.0378
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0266	0.0133	0	-0.0108	-0.0216
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
修正系数	0.0252	0.0126	0	-0.0102	-0.0204

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 水污染严重
修正系数	0.0236	0.0118	0	-0.0096	-0.0192

表 4-50 三级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高, 距长途汽车站, 交通方便	道路通达度较高, 距长途汽车站较近, 交通较方便	道路通达度一般, 距长途汽车站距离一般, 交通一般	道路通达度较低, 距长途汽车站较远, 交通较差	道路通达度低, 距长途汽车站远, 交通不方便
修正系数	0.0568	0.0284	0	-0.0239	-0.0478
基本设施状况	市政供水、供电保证率高, 排水状况好, 通讯信号强	市政供水、供电保证率较高, 排水状况较好, 通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般, 排水状况一般, 通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低, 排水状况较差, 通讯信号弱	市政供水、供电保证率低, 排水状况差, 无通讯信号
修正系数	0.0412	0.0206	0	-0.0173	-0.0346
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0236	0.0118	0	-0.0099	-0.0198
城镇规划	区域内规划完善, 且为重点公共服务规划区, 近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局, 近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划, 规划前景一般	区域规划为其他用途规划, 规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局, 规划前景差
修正系数	0.0222	0.0111	0	-0.0094	-0.0188
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 水污染严重
修正系数	0.0208	0.0104	0	-0.0088	-0.0176

表 4-51 四级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高, 距长途汽车站近, 交通方便	道路通达度较高, 距长途汽车站较近, 交通较方便	道路通达度一般, 距长途汽车站距离一般, 交通一般	道路通达度较低, 距长途汽车站较远, 交通较差	道路通达度低, 距长途汽车站远, 交通不方便
修正系数	0.0514	0.0257	0	-0.0207	-0.0414
基本设施状况	市政供水、供电保证率高, 排水状况好, 通讯信号强	市政供水、供电保证率较高, 排水状况较好, 通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般, 排水状况一般, 通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低, 排水状况较差, 通讯信号弱	市政供水、供电保证率低, 排水状况差, 无通讯信号
修正系数	0.0372	0.0186	0	-0.0150	-0.0300
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0214	0.0107	0	-0.0086	-0.0172
城镇规划	区域内规划完善, 且为重点公共服务规划区, 近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局, 近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划, 规划前景一般	区域规划为其他用途规划, 规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局, 规划前景差
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0081	-0.0162
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 水污染严重
修正系数	0.0188	0.0094	0	-0.0076	-0.0152



表 4-52 五级公用设施用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高, 距长途汽车站近, 交通方便	道路通达度较高, 距长途汽车站较近, 交通较方便	道路通达度一般, 距长途汽车站距离一般, 交通一般	道路通达度较低, 距长途汽车站较远, 交通较差	道路通达度低, 距长途汽车站远, 交通不方便
修正系数	0.0358	0.0179	0	-0.0146	-0.0292
基本设施状况	市政供水、供电保证率高, 排水状况好, 通讯信号强	市政供水、供电保证率较高, 排水状况较好, 通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般, 排水状况一般, 通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低, 排水状况较差, 通讯信号弱	市政供水、供电保证率低, 排水状况差, 无通讯信号
修正系数	0.0288	0.0144	0	-0.0117	-0.0234
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0220	0.0110	0	-0.0090	-0.0180
城镇规划	区域内规划完善, 且为重点公共服务规划区, 近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局, 近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划, 规划前景一般	区域规划为其他用途规划, 规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局, 规划前景差
修正系数	0.0200	0.0100	0	-0.0082	-0.0164
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 水污染严重
修正系数	0.0182	0.0091	0	-0.0075	-0.0150

## (2) 剩余使用年期修正

按照土地还原率为 4.8%, 法定最高出让年期为 50 年, 计算公用设施用地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下:

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

式中:

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

表 4-53 公用设施用地剩余使用年期修正系数表

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

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$  直接计算；②表中为公用设施用地还原率取 4.8% 条件下的年期修正系数。

### (3) 个别因素修正

其他个别因素修正系数 ( $K_g$ ) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 4-54 公用设施用地个别因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度 < 2%，对建筑无影响；承载力强	地势较平坦，坡度 < 5%，对建筑影响较小；承载力较强	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力一般	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

#### (4) 土地开发程度修正

陆丰市公用设施用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用公示地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-55 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水
开发费	30~70	20~40	15~35	10~30
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	15~25	10~35	20~60	120~295

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

#### (七) 二级用地类型修正系数

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

结合陆丰市实际情况，分析不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定二级用途土地用地类型修正系数如下表。

表 4-56 陆丰市二级用途土地用地类型修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服用地	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地	B11 零售商业用地	090101 零售商业用地
		商服用地	1.0	加油、加气、充换电站等的用地	B41 加油加气站用地	090105 公用设施营业网点用地
	0502 批发市场用地	商服用地	1.0	以批发功能为主的市场用地	B12 批发市场用地	090102 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服用地	0.7	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地	0090103 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服用地	0.7	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地	090104 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服用地	0.8	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	B2 商务用地	0902 商务金融用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	0506 娱乐用地	商服用地	0.8	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	B31 娱乐用地	0903 娱乐用地
	0507 其他商服用地	商服用地	0.8	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9 其它服务设施用地	0904 其他商业服务业用地、0702 城镇社区服务设施用地
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅用地	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地、R3 三类居住用地	070102 二类城镇住宅用地 070103 三类城镇住宅用地
	高级住宅用地	住宅用地	2.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地	070101 一类城镇住宅用地
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业用地	1.0	工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地	M 工业用地	1001 工业用地
	0602 采矿用地	工业用地	1.0	采矿、采石、采砂(沙)场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地	1002 采矿用地
	0604 仓储用地	工业用地	1.1	用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	W 物流仓储用地	1101 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共管理与公共服务用地	1.0	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地	0801 机关团体用地
	0802 新闻出版用地	公共管理与公共服务用地	1.0	用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	/	0801 机关团体用地
	0803 教育用地	公共管理与公共服务用地	0.8	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地(不含 A35 科研用地)	0804 教育用地
	0804 科研用地	公共管理与公共服务用地	0.8	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地	0802 科研用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	0805 医疗卫生用地	公共管理与公共服务用地	1.0	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地	0806 医疗卫生用地
	0806 社会福利用地	公共管理与公共服务用地	1.0	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	A6 社会福利用地	0807 社会福利用地
	0807 文化设施用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指图书、展览等公共文化设施用地	A2 文化设施用地	0803 文化用地
	0808 体育用地	公共管理与公共服务用地	0.8	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地	0805 体育用地
	0809 公用设施用地	公用设施用地	1.0	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、邮政、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地	13 公用设施用地
	0809 公用设施用地	公用设施用地	1.5	用于城乡基础设施的用地。包括供电、电信、供热、供气。	U 公用设施用地	13 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公用设施用地	1.0	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G 绿地与广场用地	14 绿地与开敞空间用地
交通运输用地	铁路用地	公用设施用地	1.0	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货车站等交通场站用地	/	1201 铁路用地
	公路用地	公用设施用地	1.0	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货车站等交通场站用地	/	1202 公路用地
	港口码头用地	公用设施用地	1.0	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地	/	1204 港口码头用地
	城市轨道交通用地	公用设施用地	1.0	指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地	/	1206 城市轨道交通用地
	对外交通场站用地	公用设施用地	1.0	指铁路客货车站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地	/	120801 对外交通场站用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	公共交通场站用地	公用设施用地	1.5	指城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地	/	120802 公共交通场站用地
	社会停车场用地	公用设施用地	1.5	指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地	/	120803 社会停车场用地
特殊用地	0903 监教场所用地	公用设施用地	1.0	用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	H42 安保用地	1505 监教场所用地
	0905 殡葬用地	商服用地	0.8	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地	H3 区域公用设施用地（殡葬设施）	1506 殡葬用地
	0906 风景名胜设施用地	商服用地	0.8	风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9 其他建设用地（风景名胜区）、A7 文物古迹用地	1504 文物古迹用地

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类用地；

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

③本表中社会停车场用地指地上公共停车场和停车库用地，不包括地下公共停车场和停车库用地；

④根据《广东省发展改革委关于进一步明确我省优先发展产业的通知》（粤发改产业函〔2019〕397号），符合本通知明确的优先发展产业范围，且用地集约（容积率和建筑系数超过国家规定标准40%、投资强度增加10%以上）的固定资产投资项，土地出让底价可按不低于所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行；

⑤评估结果须符合《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）文件规定要求；

⑥城市用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），各用地类型对应城市用地分类仅供参考；

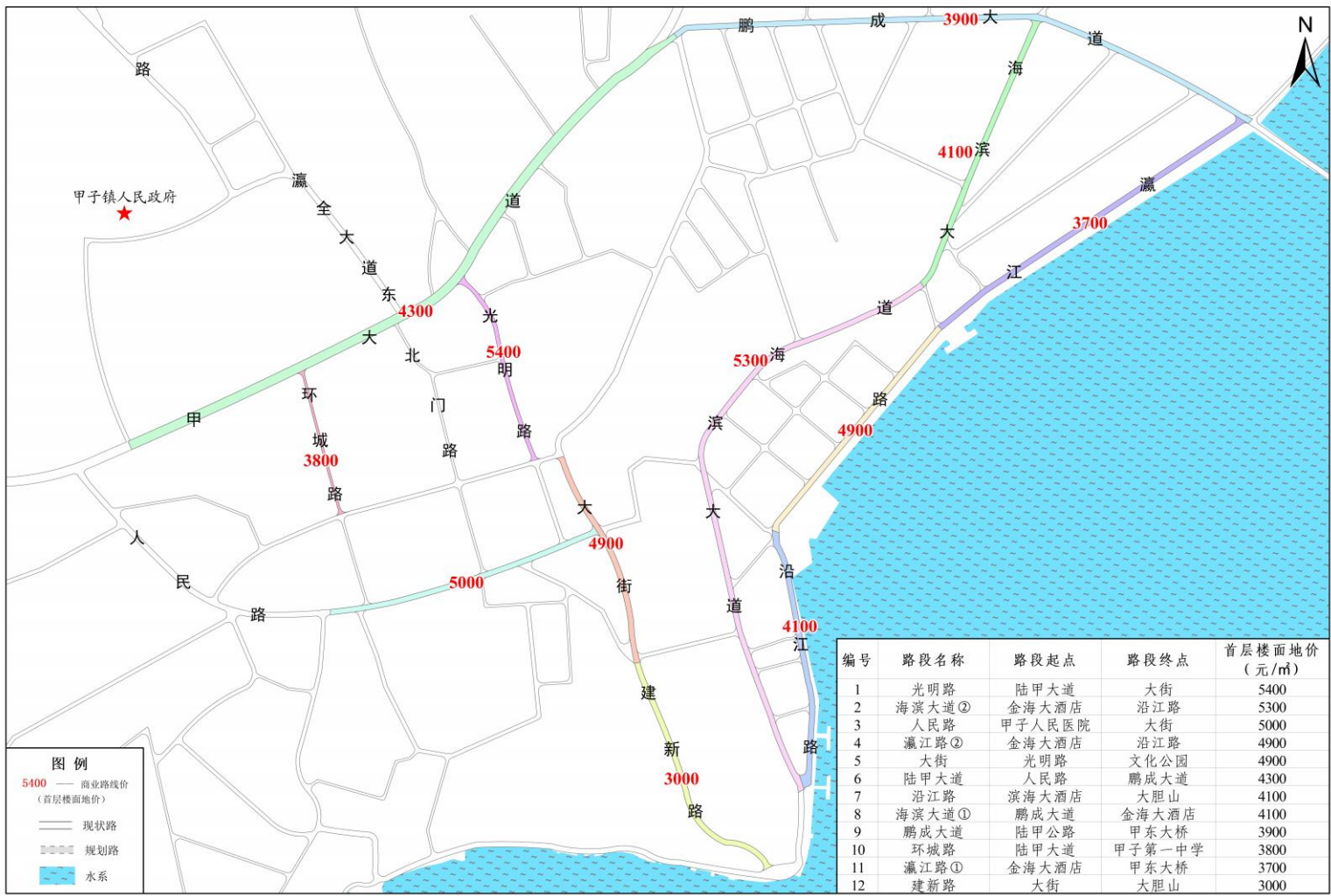
⑦用地用海分类按《土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），各用地类型对应城市用地分类仅供参考；

⑧凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

# 陆丰市中心城区商业路线价图



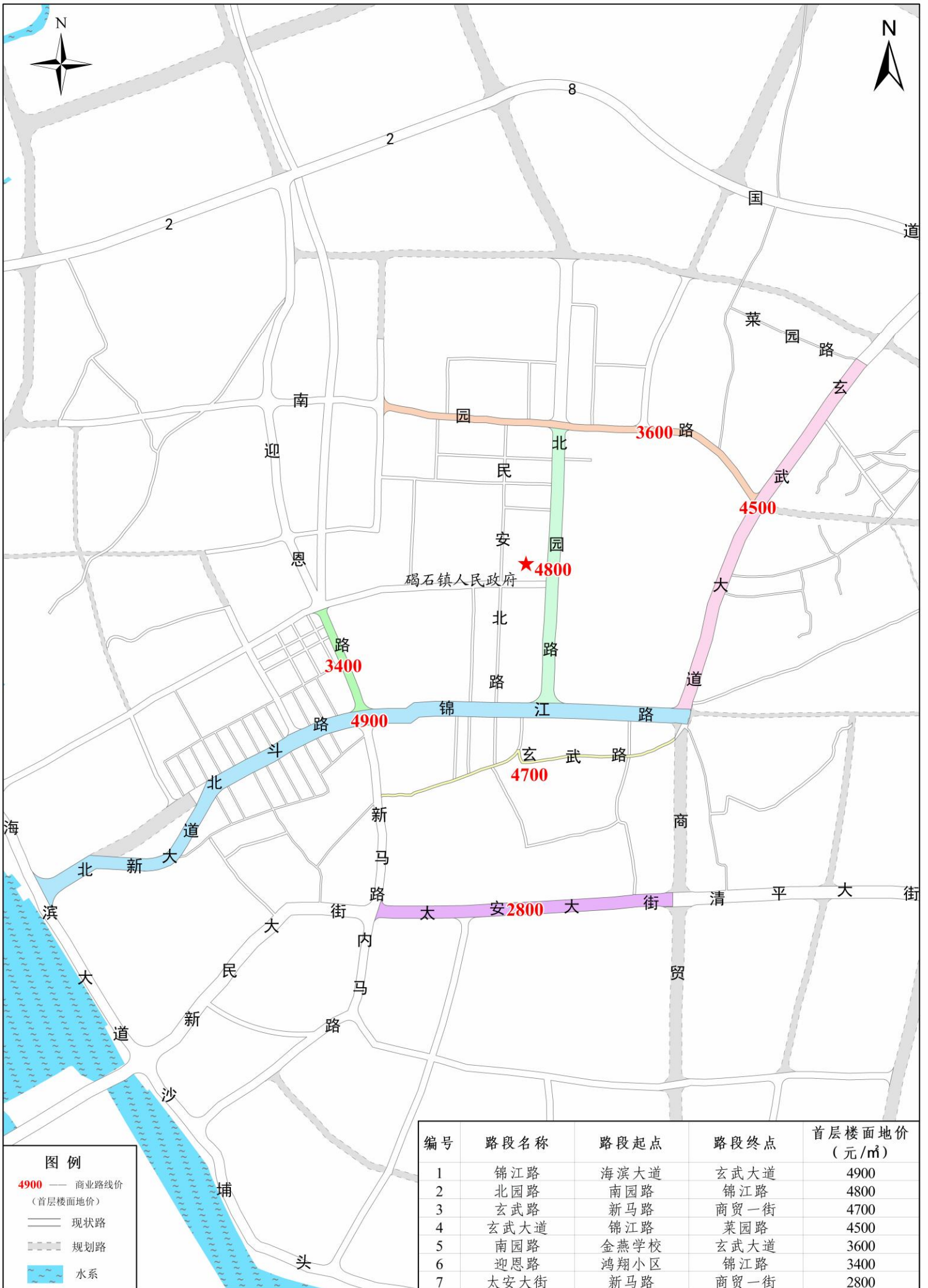
# 陆丰市甲子镇商业路线价图



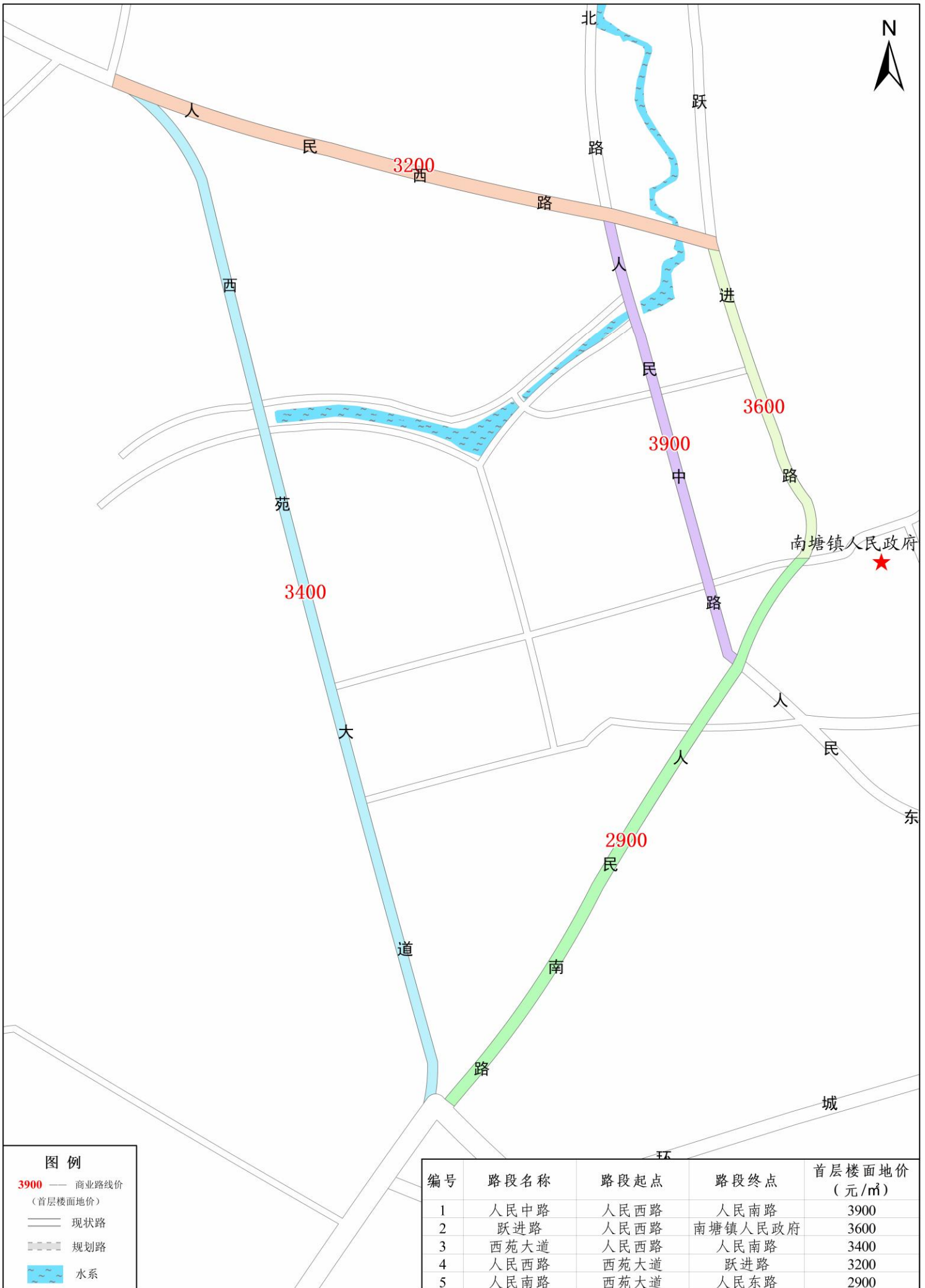
制作单位：陆丰市自然资源局  
制作时间：2024年6月



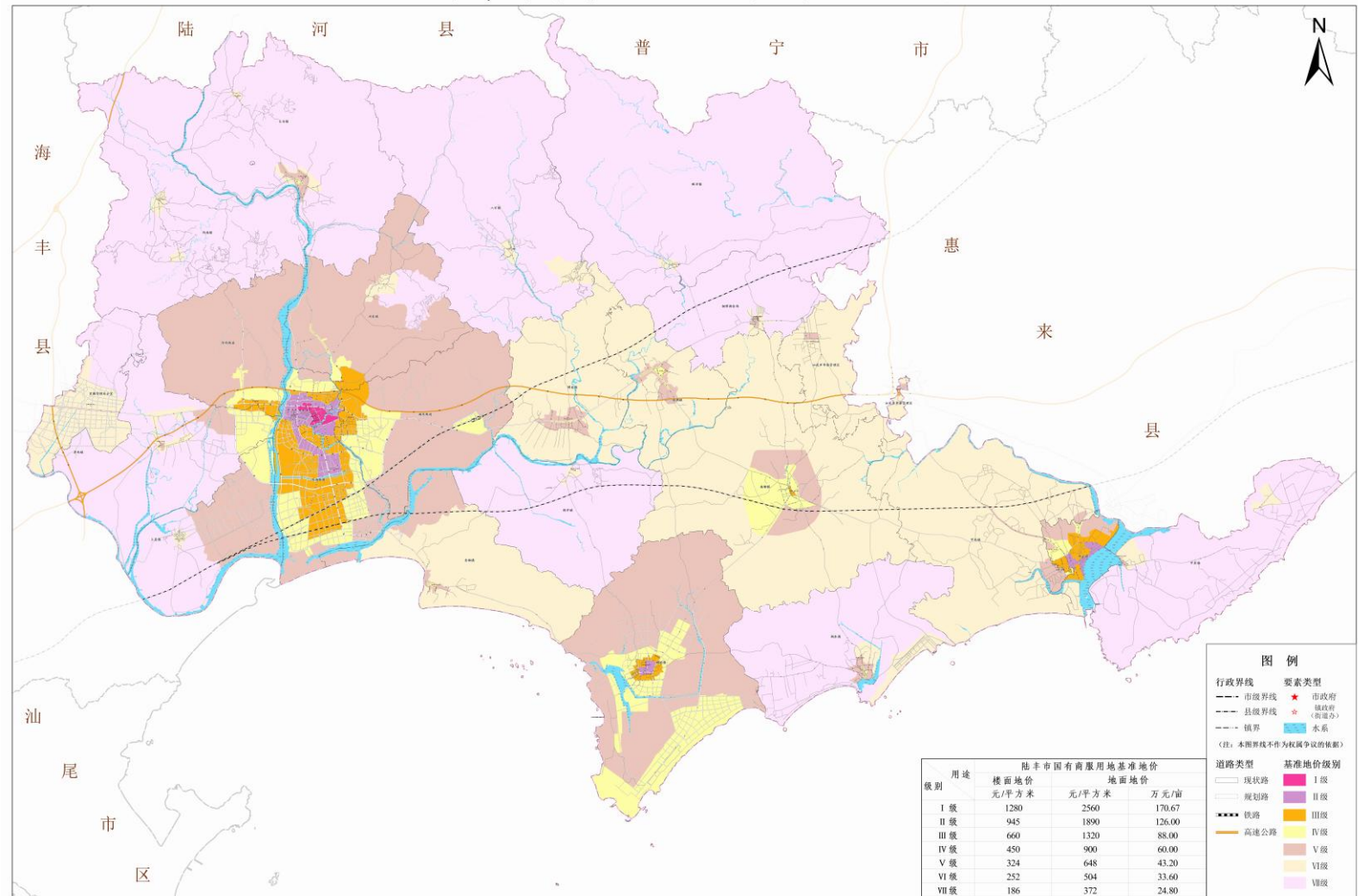
# 陆丰市碣石镇商业路线价图



# 陆丰市南塘镇商业路线价图



# 陆丰市国有商服用地级别基准地价总图



**图例**

**行政界线**

- 市级界线
- 县级界线
- 镇界

**要素类型**

- ★ 市政府
- ★ (办道办)
- 水系

(注：本图界线不作为权属争议的依据)

**道路类型**

- 现状路
- 规划路
- 铁路
- 高速公路

**基准地价级别**

- I级
- II级
- III级
- IV级
- V级
- VI级
- VII级

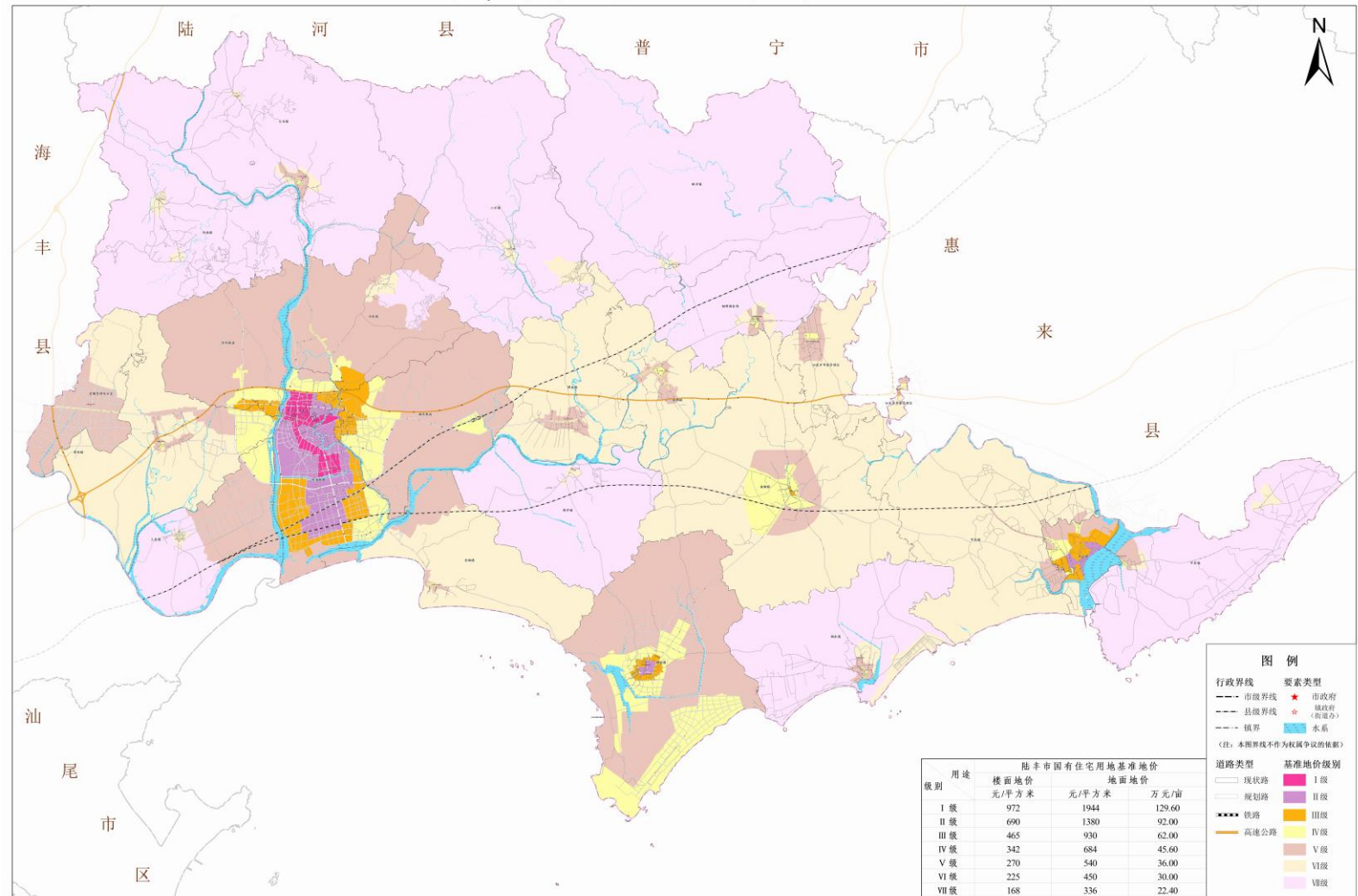
用途 级别	陆丰市国有商服用地基准地价		
	楼面地价 元/平方米	元/平方米	地面地价 万元/亩
I级	1280	2560	170.67
II级	945	1890	126.00
III级	660	1320	88.00
IV级	450	900	60.00
V级	324	648	43.20
VI级	252	504	33.60
VII级	186	372	24.80

2000国家大地坐标系制图

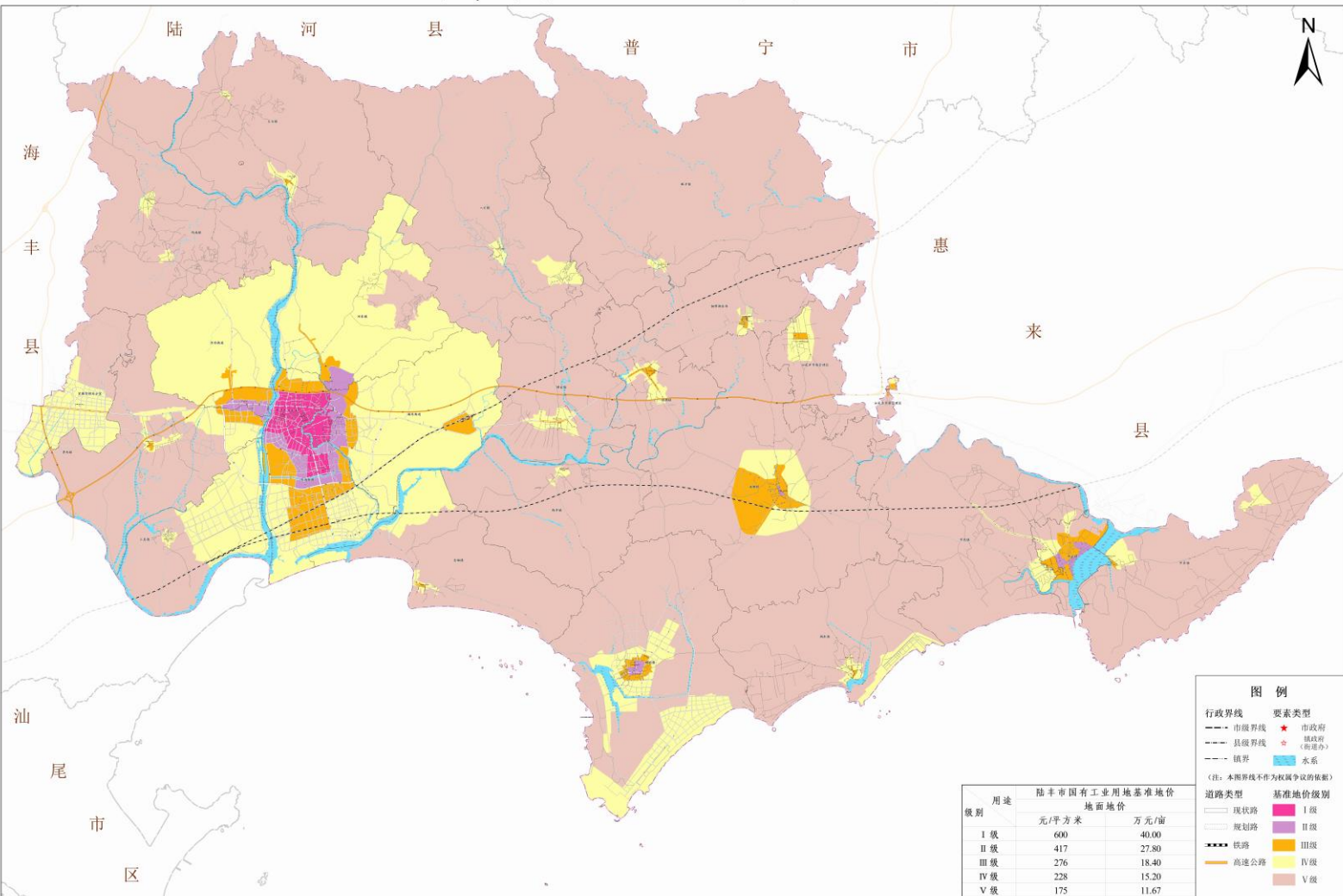


制作单位：陆丰市自然资源局  
制作时间：2024年6月

# 陆丰市国有住宅用地级别基准地价总图



# 陆丰市国有工业用地级别基准地价总图



**图例**

行政界线  
 - - - 市县级界线  
 - - - 镇界  
 要素类型  
 \* 市政府  
 \* 镇政府  
 \* 街道办事处  
 水系

(注: 本图界线不作为权属争议的依据)

道路类型  
 现状路  
 规划路  
 铁路  
 高速公路

基准地价级别  
 I级  
 II级  
 III级  
 IV级  
 V级

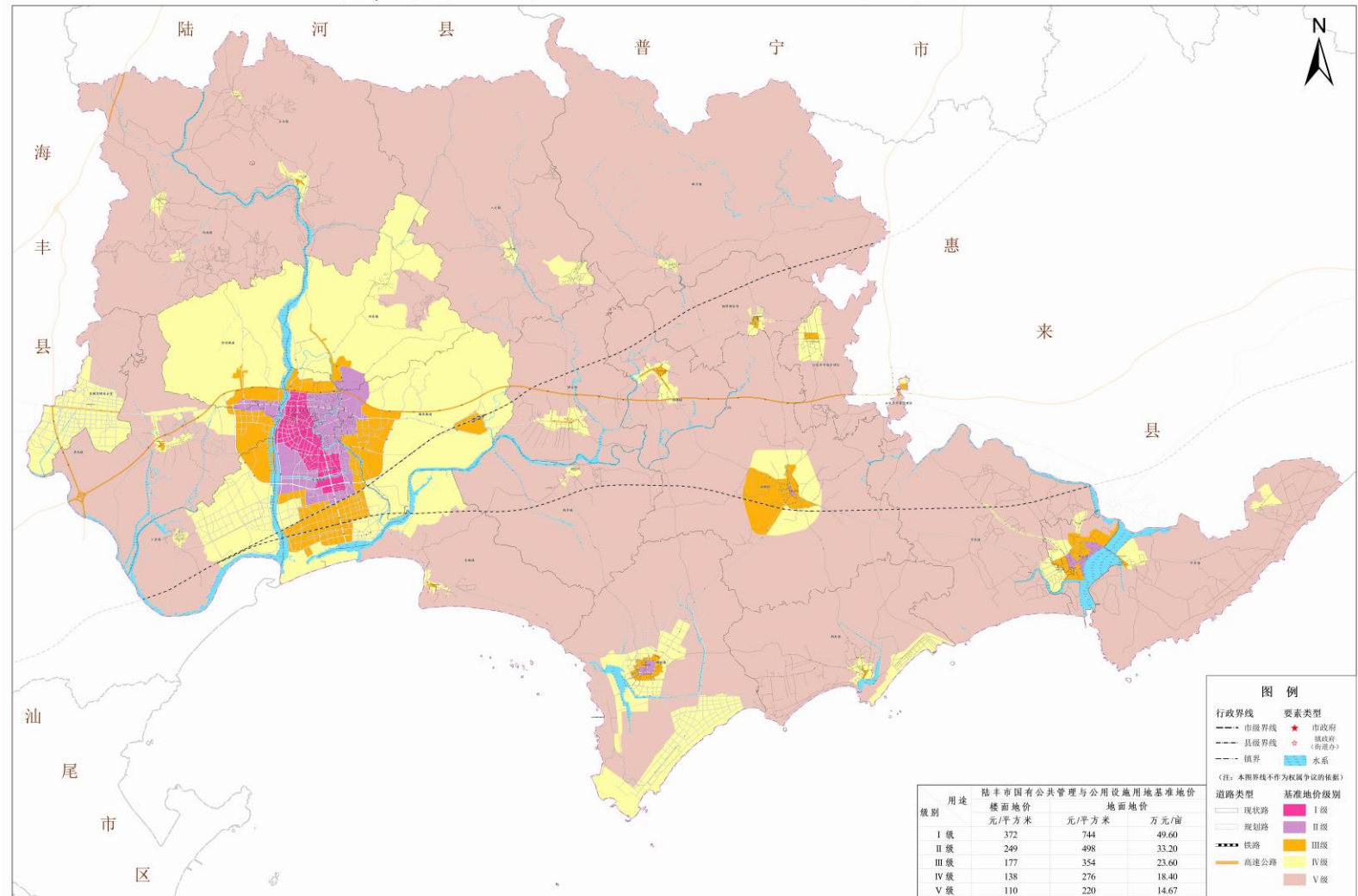
用途	陆丰市国有工业用地基准地价	
	元/平方米	万元/亩
I级	600	40.00
II级	417	27.80
III级	276	18.40
IV级	228	15.20
V级	175	11.67

2000国家大地坐标系制图

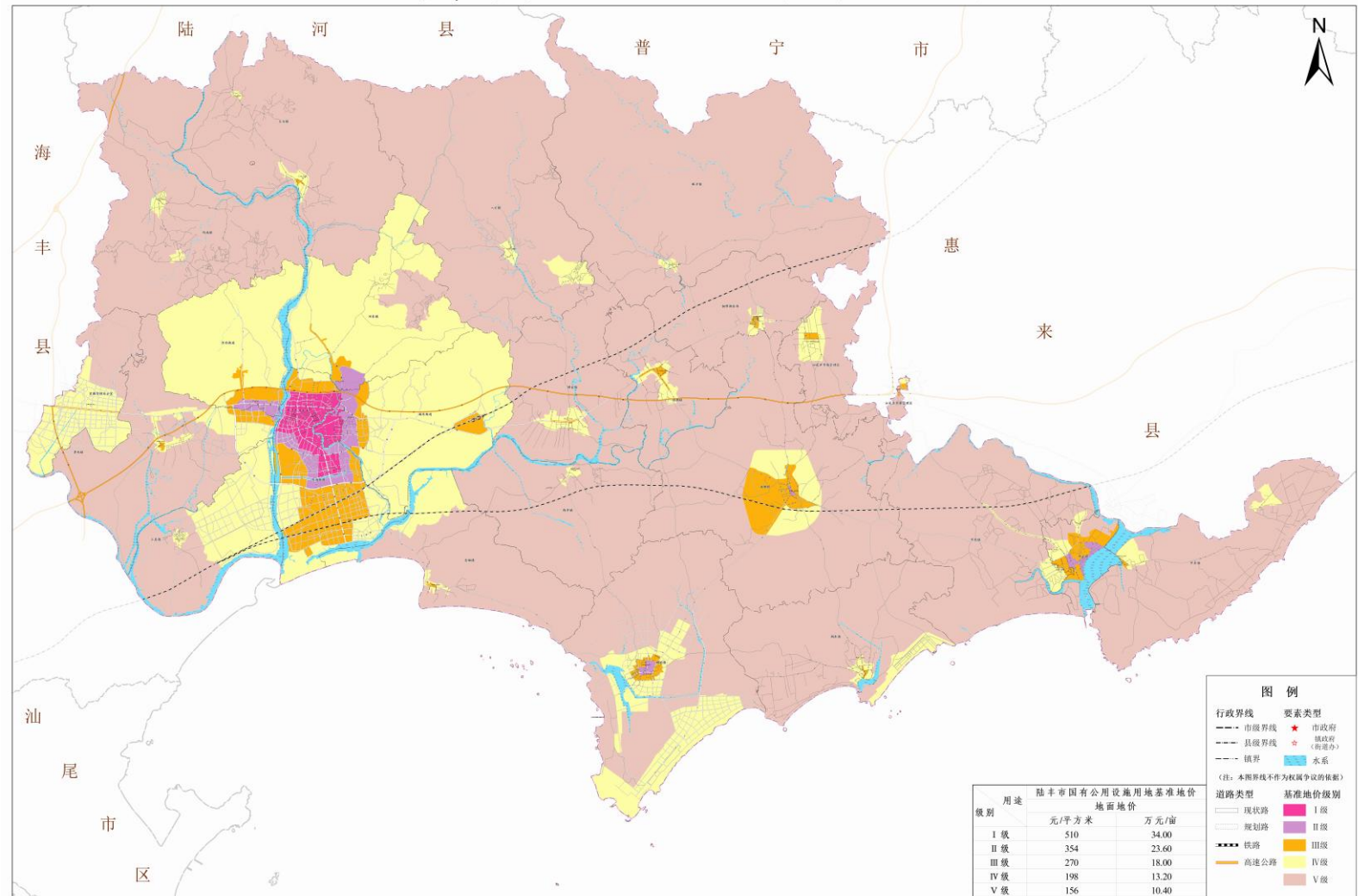


制作单位: 陆丰市自然资源局  
制作时间: 2024年6月

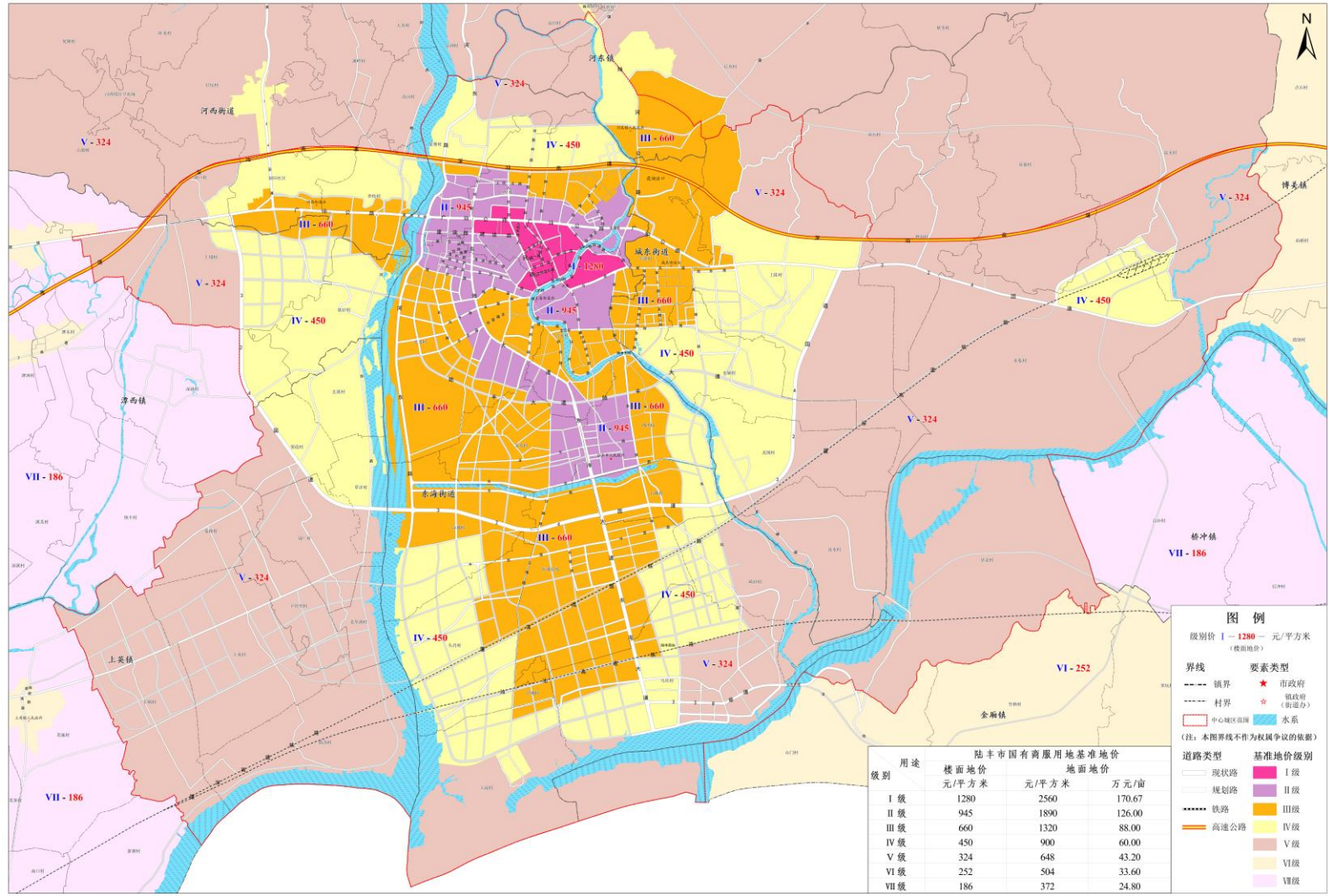
# 陆丰市国有公共管理与公共服务用地级别基准地价总图



# 陆丰市国有公用设施用地级别基准地价总图



# 陆丰市中心城区国有商服用地级别基准地价图



**图例**

级别价 I - 1280 元/平方米  
(楼面地价)

**界线**

- 镇界
- 村界
- 中心城区范围

**要素类型**

- ★ 市政府
- ☆ 镇政府 (街道办事处)
- 水系

**道路类型**

- 现状路
- 规划路
- 铁路
- 高速公路

**基准地价级别**

- I 级
- II 级
- III 级
- IV 级
- V 级
- VI 级
- VII 级

(注: 本图界线不作为权属争议的依据)

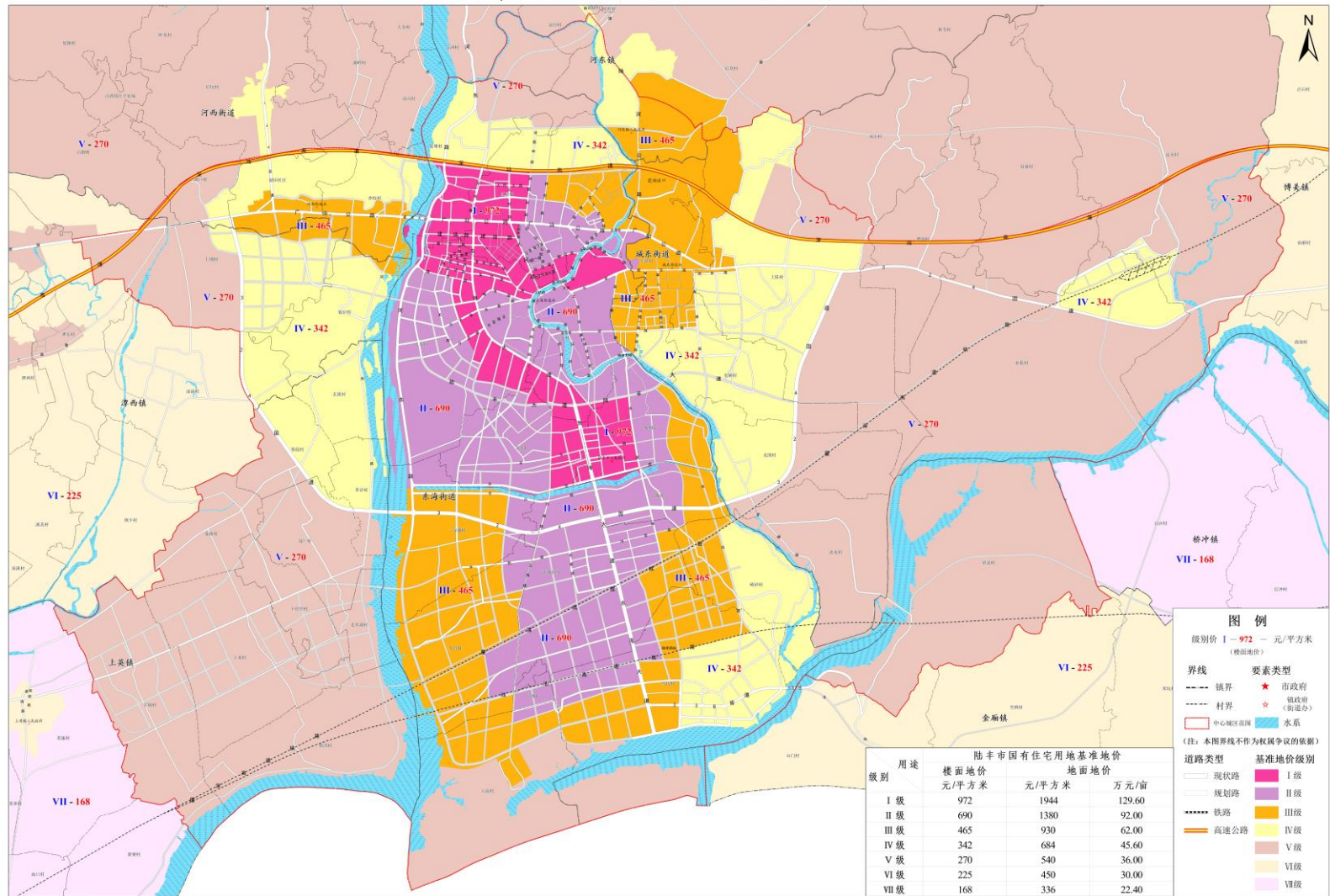
用途	楼面地价		地面地价	
	元/平方米	元/平方米	元/平方米	万元/亩
I 级	1280	2560	170.67	
II 级	945	1890	126.00	
III 级	660	1320	88.00	
IV 级	450	900	60.00	
V 级	324	648	43.20	
VI 级	252	504	33.60	
VII 级	186	372	24.80	

2000国家大地坐标系图  
0 500 1,000 2,000 米

制作单位: 陆丰市自然资源局  
制作时间: 2024年6月



# 陆丰市中心城区国有住宅用地级别基准地价图



**图例**

级别价 I - 972 - 元/平方米  
(楼面地价)

**界线**

- 镇界
- 村界
- 中心城区范围

**要素类型**

- ★ 市政府
- ☆ 镇政府 (街道办事处)
- 水系

(注: 本图界线不作为权属争议的依据)

**道路类型**

- 现状路
- 规划路
- 铁路
- 高速公路

**基准地价级别**

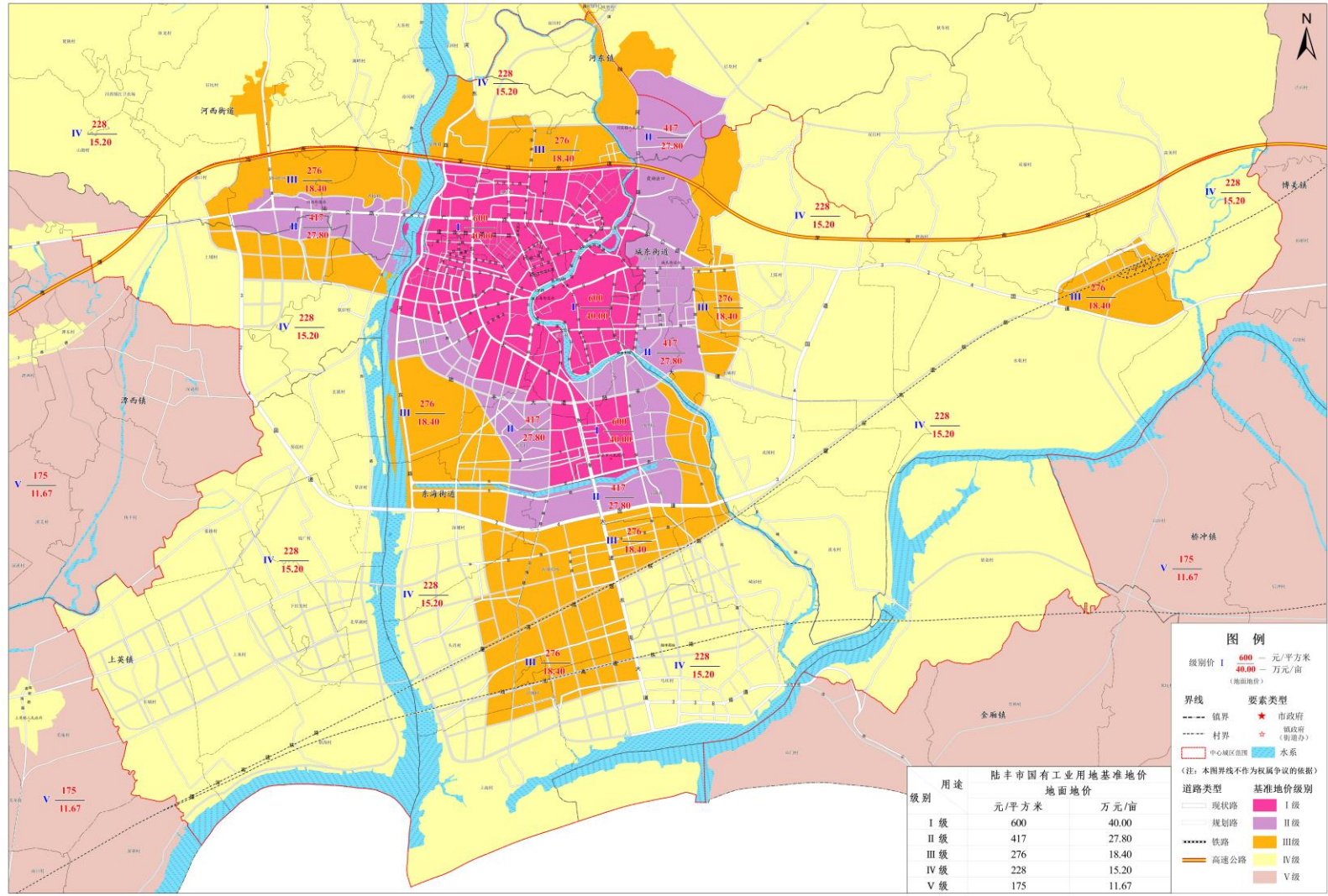
- I 级
- II 级
- III 级
- IV 级
- V 级
- VI 级
- VII 级

用途	楼面地价		地面地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	万元/亩
I 级	972	1944	129.60	
II 级	690	1380	92.00	
III 级	465	930	62.00	
IV 级	342	684	45.60	
V 级	270	540	36.00	
VI 级	225	450	30.00	
VII 级	168	336	22.40	

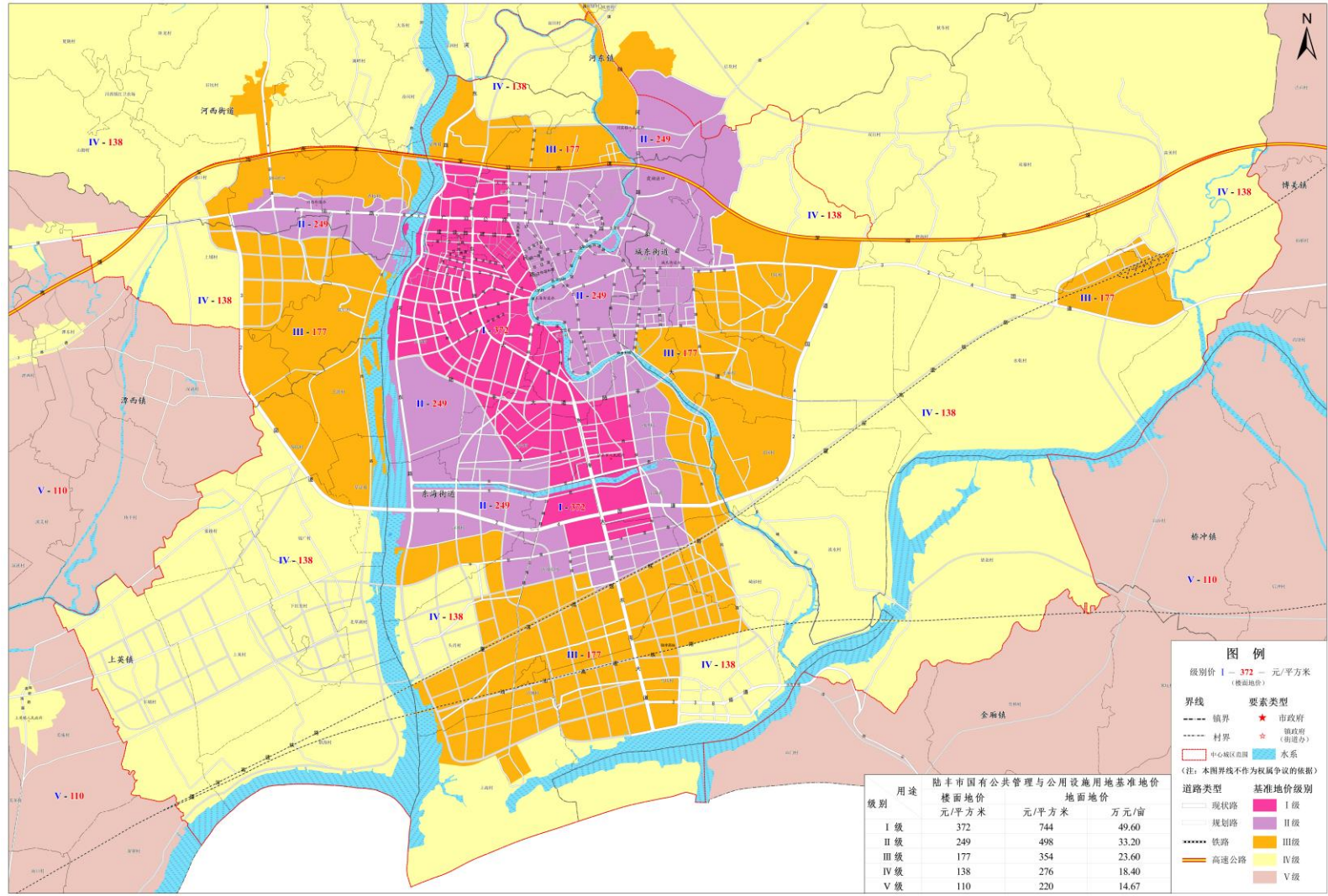
2000国家大地坐标系图 0 500 1,000 2,000 米

制作单位: 陆丰市自然资源局  
制作时间: 2024年6月

# 陆丰市中心城区国有工业用地级别基准地价图



# 陆丰市中心城区国有公共管理与公共服务用地级别基准地价图



# 陆丰市中心城区国有公用设施用地级别基准地价图

