

汕头市中心城区 2023 年度城镇国有建设用地 使用权基准地价更新项目

成 果 汇 编 及 应 用 指 南

汕头市自然资源局
广东弘实资产评估房地产土地估价有限公司
二〇二四年四月

目 录

第一章 评估范围及地价内涵	1
一、 评估范围	1
二、 评估对象	1
三、 基准地价内涵	2
第二章 基准地价成果	5
一、 级别基准地价成果	5
二、 区片基准地价成果	15
三、 商服路线价成果	23
第三章 基准地价修正体系	30
一、 各用途基准地价修正体系	30
二、 基准地价成果应用步骤及特殊说明处理	63
三、 基准地价成果应用实例	64

第一章 评估范围及地价内涵

一、评估范围

本次汕头市中心城区 2023 年度城镇国有建设用地使用权基准地价更新的评估范围为汕头市中心城区范围及东海岸新城塔岗围片区，包括金平区、龙湖区、濠江区行政辖区全域及澄海区的东海岸新城塔岗围片区（不含主要水域），总面积约 402.56 平方公里^[1]。本次评估底图采用 2000 国家大地坐标系。

东海岸新城莱湾（塔岗围填海片区）是近年填海形成，该片区虽然属澄海区行政管辖，但实际土地管理工作由华侨试验区管委会及汕头市自然资源局负责。经澄海区政府及汕头市自然资源局同意，在编制中心城区基准地价时一并纳入评估范围。

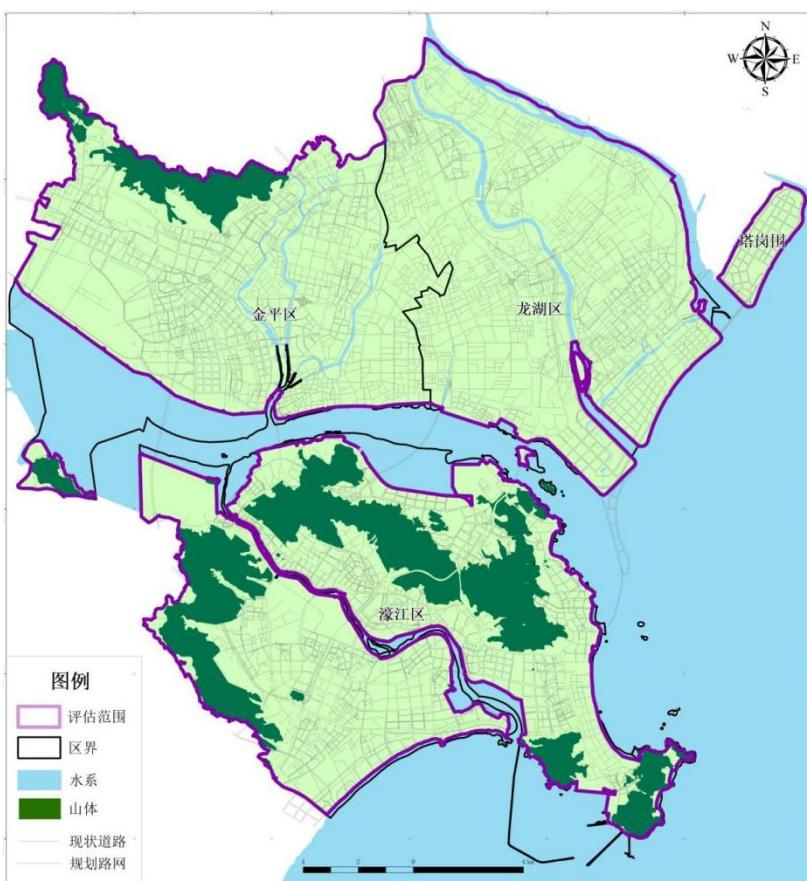


图 1-1 汕头市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价更新项目评估范围图

二、评估对象

根据汕头市中心城区的实际情况与地价管理需求，本次汕头市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价更新项目的评估对象为评估范围内相关用途的建设用地，包括国有商服、住宅、工业、公共管理与公共服务和公用设施用地五种用

^[1]该面积数据依据《汕头市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（报批稿）中心城区范围面积 473.54 平方公里剔除主要水域面积得来，仅作为本次基准地价评估范围的面积数据。

途。

三、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、公共管理与公共服务和公用设施用地等用途分别评估，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。

汕头市中心城区 2023 年度城镇国有建设用地使用权基准地价更新体系主要用地类型分为商服、住宅、工业、公共管理与公共服务和公用设施用地五种用途，各用途基准地价的内涵见下表 1-1 及相关描述：

（一）商服用地

地价内涵：土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.5 的国有商服用地各级别及区片在土地使用年期为 40 年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，价格类型为首层楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价：土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.5，标准宽度为 4 米、标准深度为 12 米的标准铺面（特指临街部分）的国有商服用地各路线段在土地使用年期为 40 年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为商服路线价加价，价格类型为首层楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）住宅用地

地价内涵：土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.5 的国有城镇住宅用地各级别及区片在土地使用年期为 70 年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，价格类型为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）工业用地

地价内涵：土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.0 的国有工业用地各级别及

区片在土地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，价格类型为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

(四) 公共管理与公共服务用地

公共管理与公共服务用地地价内涵：土地在估价期日2023年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为2.0的国有公共管理与公共服务用地中的机关团体、新闻出版、科教文卫用地各级别及区片在土地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。

公共管理与公共服务用地地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，价格类型为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

(五) 公用设施用地

公用设施用地地价内涵：土地在估价期日2023年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为1.5的国有公用设施用地各级别及区片在土地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。

公用设施用地地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，价格类型为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 1-1 汕头市中心城区各用途土地基准地价内涵表

用地类型	对应土地利用现状分类	内容	地价内涵
商服用地	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.5
		价格类型	首层楼面地价
商服路线价	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.5
		价格类型	首层楼面地价
		标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米， 标准深度为 12 米
住宅用地	城镇住宅用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.5
		价格类型	平均楼面地价
工业用地	工业用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0

用地类型	对应土地利用现状分类	内容	地价内涵
		价格类型	地面地价
公共管理与公共服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	2.0
		价格类型	平均楼面地价
公用设施用地	公用设施用地	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.5
		价格类型	地面地价

注：“五通一平”指宗地红线外“通上水、通下水、通电、通讯、通路”，宗地红线内“场地平整”。

(本页余下空白)

第二章 基准地价成果

一、级别基准地价成果

表 2-1 商服用地级别价格及范围

(本表的范围描述供参考，具体以公布的级别图件为准)

单位：元/平方米

级别	级别基准地价		级别范围
	首层楼面地价	地面地价	
一级	4872	6982	由以下路线围合而成的区域： 龙眼路—金砂东路—黄山路—中山路—龙眼路。
二级	4221	6049	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 大华路—中山路—汕樟路—金砂中路—金新南路—金园路—金环路—龙湖南路—华山南路—榕江路—天山路—珠池路—泰山南路—中山东路—新津河—海岸线—大华路。
三级	3457	4954	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 梅溪河—金湖路—汕樟路—天山路—金新北路—乐山路—东厦北路—嵩山北路—浦江路—庐山北路—长江路—沈海高速—金港街—新津河—金叶岛—新津河—沟渠—南岭路—海岸线—梅溪河；海岸线—南滨南路—汕头海湾隧道—海岸线。
四级	2561	3670	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 乌桥岛；大港河—金凤中路—金凤桥—梅溪河—梅溪桥—天山路—汕樟路—泰山路—汕汾路—新津河—下十合中心路—南岭路—中阳大道—外砂河—海岸线—大港河；东海岸新城塔岗围片区；海岸线—沈海高速—山体—碧石山风景区道路—海岸线；达南路—磊广大道—坑墘路—濠江—达南路；妈屿岛；北山湾路—丽日度假酒店北侧道路—海岸线—保税区北侧道路—北山湾路；正顺路—外砂河—无名路—沟渠—湖心路—村道—德居里公园北侧道路—迎宾路—正顺路。
五级	1540	2207	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 大港河—金凤路—牛田洋快速环路—大港河—西港河—月浦街道行政界线—梅溪河—沿江路—泰山北路—汕樟路—新津河—外砂镇金凤西路—外砂河—外砂机场南道路—金新路—中阳大道—外砂河—海岸线—大港河；海岸线—丽日度假酒店北侧道路—北山湾路—磊广大道—规划路—濠江—河中路—规划路—濠江—沈海高速—山体—324 国道—濠江—海岸线—碧石山风景区道路；濠江区区界—安海路—疏港大道—锦峰路—海岸线—濠江区区界。
六级	969	1389	除上述级别外，龙湖区、金平区、濠江区管辖范围内的区域。

注：商服用地级别价的表现形式为设定容积率 2.5 的首层楼面地价，首层楼面地价转换成地面地价思路如下：商服用地容积率为 2.5 的容积率修正系数为 0.5732，设商服首层楼面地价为 P_0 ，则商服地面地价 $P=$ 平均楼面地价 $\times 2.5=$ 首层楼面地价 $\times 2.5$ 容积率修正系数 $\times 2.5= P_0 \times 0.5732 \times 2.5$ 。

汕头市中心城区2023年城镇国有建设用地使用权基准地价更新 商服用地级别基准地价图

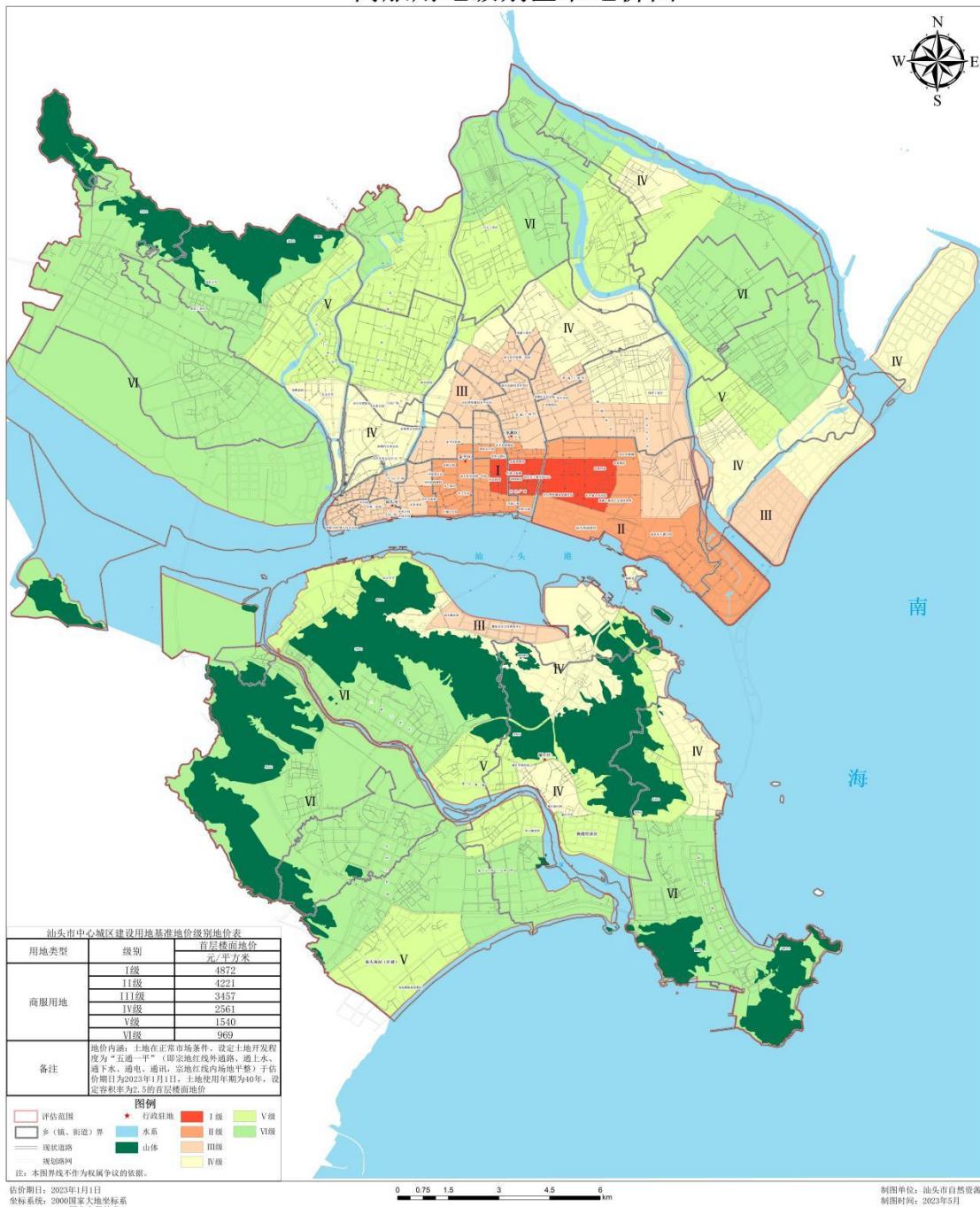


图 2-1 商服用地级别基准地价图

(本页余下空白)

表 2-2 住宅用地级别价格及范围

(本表的范围描述供参考，具体以公布的级别图件为准)

单位：元/平方米

级别	级别基准地价		级别范围
	平均楼面地价	地面地价	
一级	3620	9050	由以下线路围合而成的区域： 金砂东路—泰山南路—中山东路—中阳大道—新津河—海岸线—石炮台路—红领巾路—东厦南路—中山中路—龙眼路—金砂东路。
二级	2900	7250	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 至平路—永平路—外马路—汕樟路—中山中路—金新南路—金砂中路—东厦南路—金湖路—长江路—沈海高速—金港街东段—新津河—金叶岛—海岸线；东海岸新城新溪片区南岭路以西；金凤路—东厦路—金湖路—汕樟路。
三级	2540	6350	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 梅溪河—金湖路—汕樟路—天山北路—金禧花园金桐苑西侧区间路—东桐街—金新北路—珠峰南路—浮东东园街—金新北路—乐山路—东厦北路—嵩山路—嵩山路—汕汾路—衡山路—衡山中街—嵩山路—浦江路—庐山北路—黄河路—新津河—中阳大道—金狮喉—东海岸内河—外砂河—海岸线；海岸线—南滨南路—汕头海湾隧道—海岸线；妈屿岛。
四级	2010	5025	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 乌桥岛；大港河—金凤路—金凤桥—梅溪河—天山路—汕樟路—泰山路—汕汾路—新津河—下十合中心路—南岭路—中阳大道—外砂河—海岸线—大港河；海岸线—沈海高速—山体—碧石山风景区道路—海岸线；达南路—磊广大道—坑墘路—濠江—达南路；东湖路—丽日度假酒店北侧道路—海岸线—保税区北侧道路—东湖路；正顺路—外砂河—无名路—沟渠—湖心路—村道—德居里公园北侧道路—迎宾路；东海岸新城莱湾（塔岗围填海片区）。
五级	1430	3575	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 大港河—金凤路—牛田洋快速环路—规划路—西港河—月浦街道行政界线—梅溪河—龙江路—泰山北路—汕樟路—新津河—外砂金凤西路—外砂河—外砂机场南侧道路—外砂金新路—昆仑山路—中阳大道—外砂河—海岸线—大港河；海岸线—丽日度假酒店北侧道路—东湖路—磊广大道—规划路—濠江—河中路—规划路—濠江—沈海高速—山体—324 国道—濠江—海岸线—碧石山风景区道路；濠江区区界—安海路—疏港大道—锦峰路—海岸线—濠江区区界。
六级	828	2070	除上述级别外，龙湖区、金平区、濠江区管辖范围内的区域。

(本页余下空白)

汕头市中心城区2023年城镇国有建设用地使用权基准地价更新 住宅用地级别基准地价图

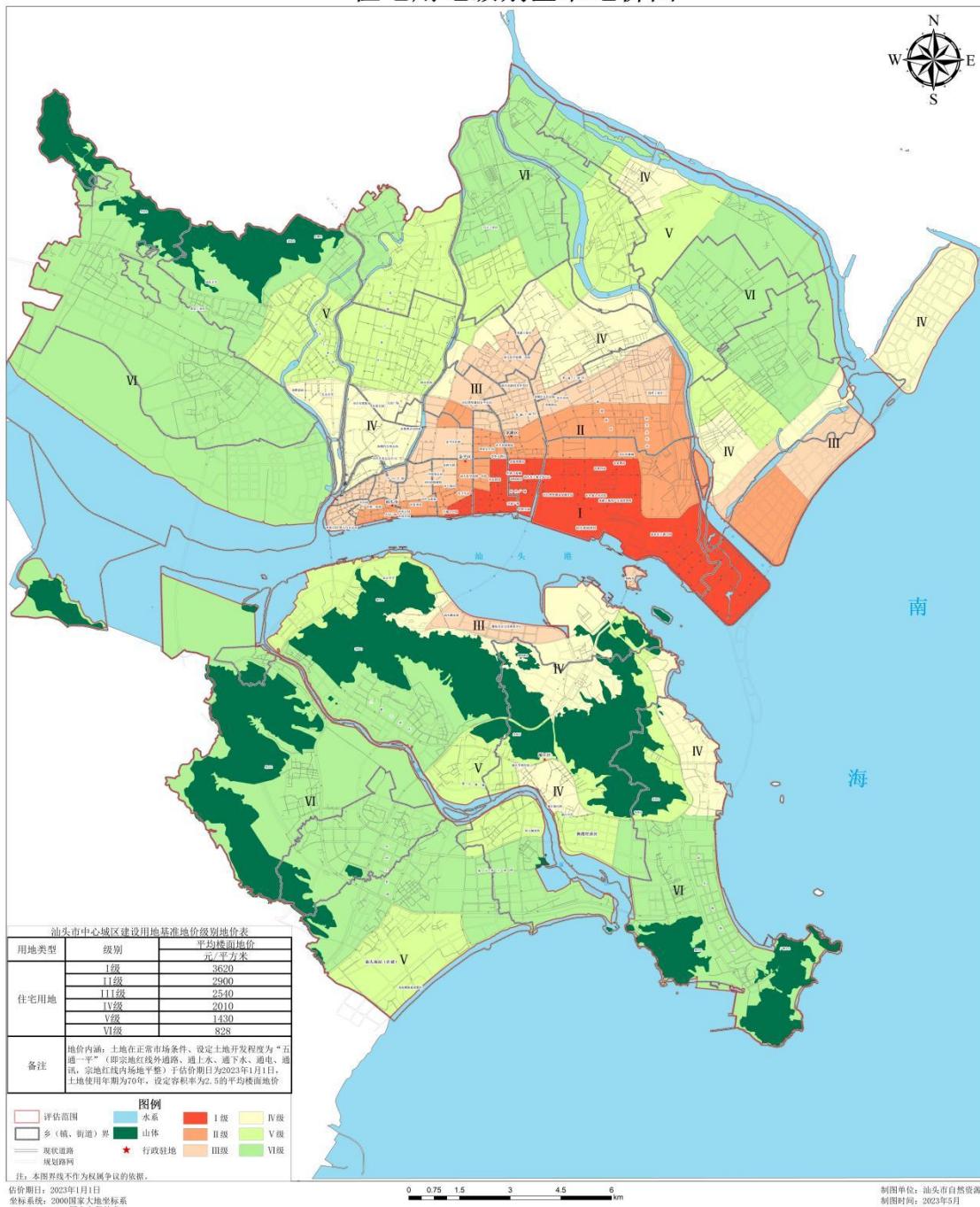


图 2-2 住宅用地级别基准地价图

(本页余下空白)

表 2-3 工业用地级别价格及范围
(本表的范围描述供参考, 具体以公布的级别图件为准)

单位: 元/平方米

级别	级别基准地价	级别范围
	地面地价	
一级	1305	由以下线路围合而成的区域: 新兴路—中山路—金新路—乐山路—东厦北路—嵩山路—珠池路—泰山路—海岸线—新兴路。
二级	1035	除上述级别范围外, 由以下线路围合而成的区域: 乌桥岛; 金叶岛; 大港河—金升八路—西河路—西港河—规划一路—朝阳路—潮汕路—揭东路—梅溪河—松江路—泰山路—黄河路—汕北大道—新津河—东海岸新城—海岸线—大港河。
三级	794	除上述级别范围外, 由以下线路围合而成的区域: 大港河—金凤西路—规划路—大学路—评估范围边界—新津河—金洲村村道—外砂河—东兴路—顺旺路—规划路—外砂河—河涌—中阳大道—海岸线—大港河; 妈屿岛。
四级	660	除上述级别范围外, 由以下线路围合而成的区域: 龙湖区、金平区管辖范围内除上述级别范围外的区域; 海岸线—沈海高速—规划路—山体—广达大道—北横四路(规划路)—海岸线—中信大道—创明路—河中路—规划路—濠江—海岸线。
五级	601	除上述级别外, 濠江区管辖范围内的区域。

(本页余下空白)

汕头市中心城区2023年城镇国有建设用地使用权基准地价更新 工业用地级别基准地价图

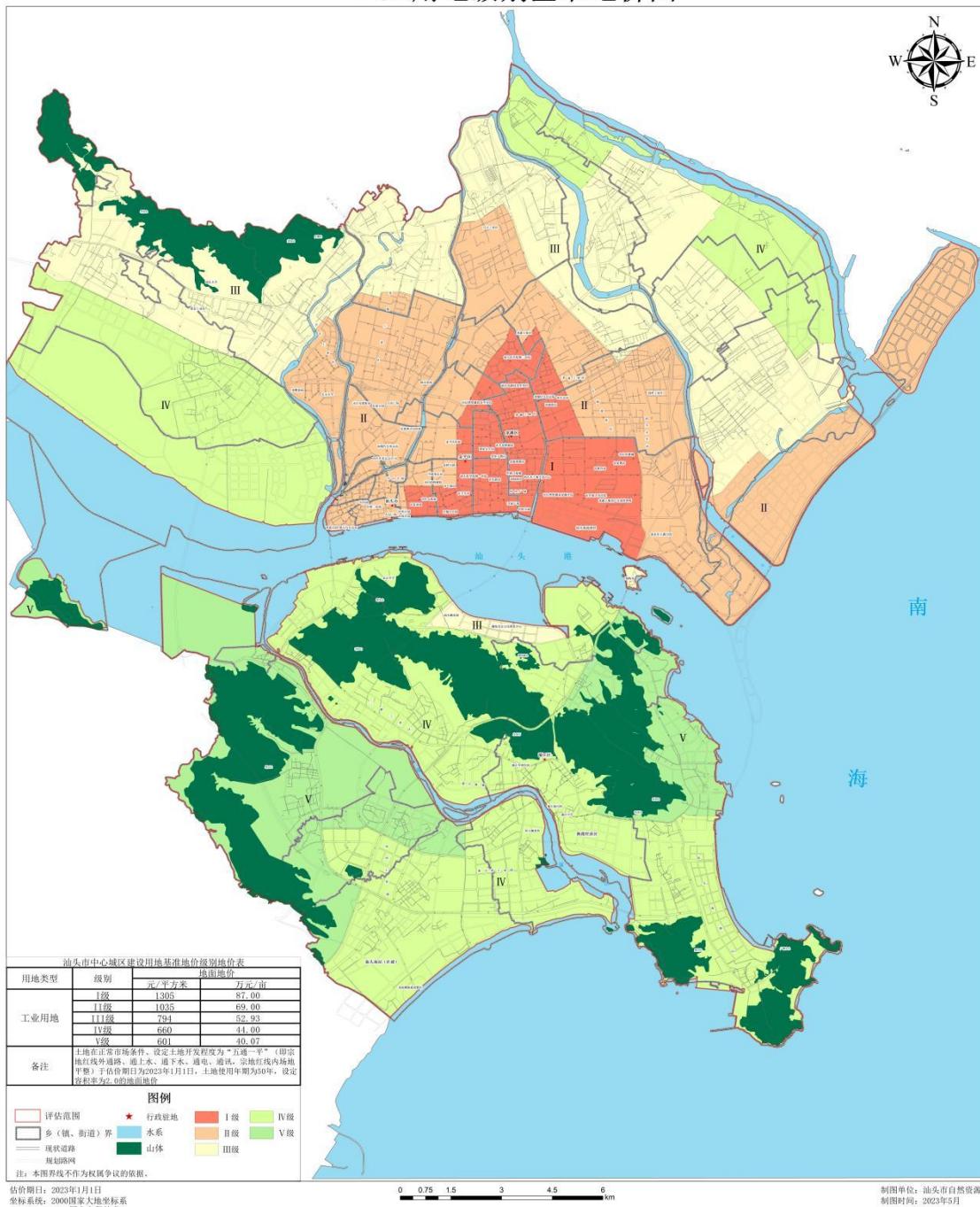


图 2-3 工业用地级别基准地价图

(本页余下空白)

表 2-4 公共管理与公共服务用地级别价格及范围
(本表的范围描述供参考, 具体以公布的级别图件为准)

单位: 元/平方米

级别	级别基准地价		级别范围
	平均楼面地价	地面地价	
一级	1252	2504	由以下线路围合而成的区域: 梅溪河—金砂路—东厦路—天山路—黄河路—嵩山路—珠池路—泰山南路—中山路—新津河—海岸线—梅溪河。
二级	947	1894	除上述级别范围外, 由以下线路围合而成的区域: 西港河—金凤路—梅溪河—梅溪桥路—汕樟路—泰山路—黄河路—新津河—中阳大道—南岭路—东海岸新城新溪片区—东海岸新城塔岗围片区—海岸线—西港河; 汕头海湾隧道—海岸线—南滨南路; 金叶岛。
三级	655	1310	除上述级别范围外, 由以下线路围合而成的区域: 大港河—夏趾路—牛田洋快速通道—广以路—鮀西路—大学路—汕头大学西侧山体—金平区区界—大港河—西港河—汕昆高速—新津河—外砂金凤西路—外砂河—南翔路—滨砂路—外砂机场—东兴路—金鸿公路东侧村道—灌沟—外砂河—河浦—南岭路—九合北路—新津河—黄河路—泰山路—汕樟路—梅溪桥路—梅溪河—金凤路—西港河—大港河; 海岸线—沈海高速—山体—碧石山风景区山体—海岸线; 达南路—磊广大道北侧 300 米山脉—濠洲路—赤岗管理区东侧山脉—青云岩门口路—磊广大道—坑墘路—濠江—达南路。
四级	532	1064	除上述级别范围外, 由以下线路围合而成的区域: 汕头市界—汕头大学西侧山体—大学路—鮀西路—广以路—牛田洋快速通道—区间路—夏趾路—大港河—金凤西路—汕头市界; 大港河—汕头市界—外砂河—外砂金凤西路—新津河—汕昆高速—西港河—大港河; 外砂机场—东兴路—金鸿公路东侧村道—灌沟—外砂河—南翔路—滨砂路—外砂机场; 沈海高速—海岸线—广开路—区间路—通洋路—广达大道—磊广大道—汕汕铁路—濠江—寿金亭南侧渠—达南路—疏港大道—河浦大道—创明路—河中路—规划路—濠江—海岸线—沈海高速。 乌桥岛。
五级	430	860	除上述级别外, 金平区、濠江区管辖范围内的区域。

(本页余下空白)

汕头市中心城区2023年城镇国有建设用地使用权基准地价更新 公共管理与公共服务用地级别基准地价图

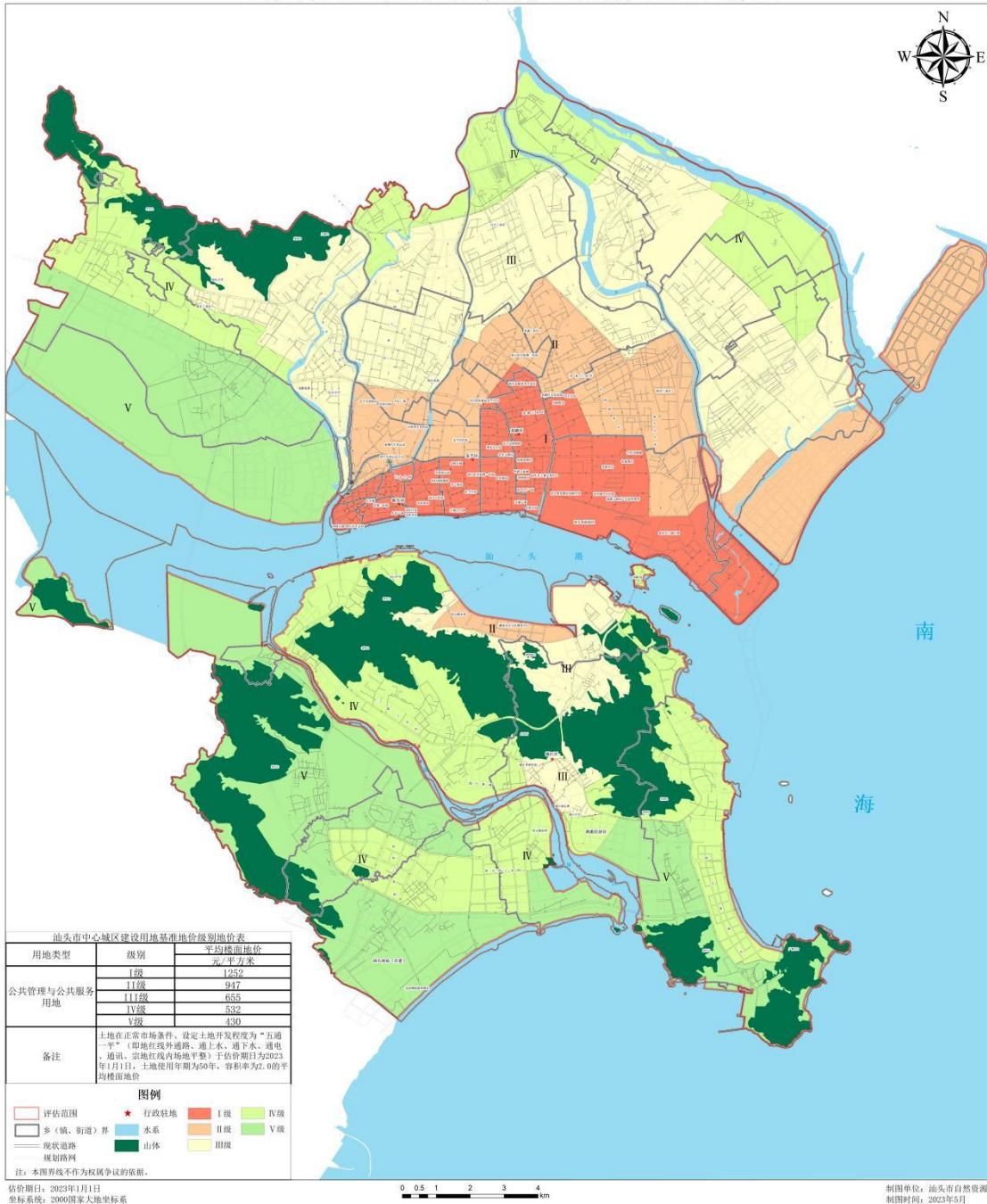


图 2-4 公共管理与公共服务用地级别基准地价图

(本页余下空白)

表 2-5 公用设施用地级别价格及范围
(本表的范围描述供参考, 具体以公布的级别图件为准)

单位: 元/平方米

级别	级别基准地价	级别范围
	地面地价	
一级	1158	由以下线路围合而成的区域: 西港河—金凤路—梅溪河—梅溪桥路—汕樟路—泰山路—黄河路—新津河—中阳大道—南岭路—东海岸新城新溪片区—东海岸新城塔岗围片区—海岸线—西港河; 金叶岛。
二级	885	除上述级别范围外, 由以下线路围合而成的区域: 大港河—金凤路—鮀西路—大学路—山体—金平区区界—大港河—西港河—规划路—汕昆高速—新津河—外砂金凤西路—外砂河—南翔路—滨砂路—外砂机场—东兴路—求真路—外砂河—河涌—南岭路—中阳大道—新津河—黄河路—泰山路—汕樟路—梅溪桥路—梅溪河—金凤路—西港河—大港河; 海岸线—南滨南路—汕头海湾隧道—海岸线。
三级	665	除上述级别范围外, 由以下线路围合而成的区域: 龙湖区、金平区管辖范围内除上述级别范围外的区域; 海岸线—沈海高速—山体—青蓝管理区—坑墘路—濠江—寿金亭南侧渠—达南路—疏港大道—河浦大道—创明路—河中路—规划路—濠江—海岸线—汕头海湾隧道—南滨南路—海岸线; 北横四路(规划路)—海岸线—广开路—区间路—通洋路—广达大道; 妈屿岛。
四级	519	除上述级别外, 濠江区管辖范围内的区域。

(本页余下空白)

汕头市中心城区2023年城镇国有建设用地使用权基准地价更新 公用设施用地级别基准地价图

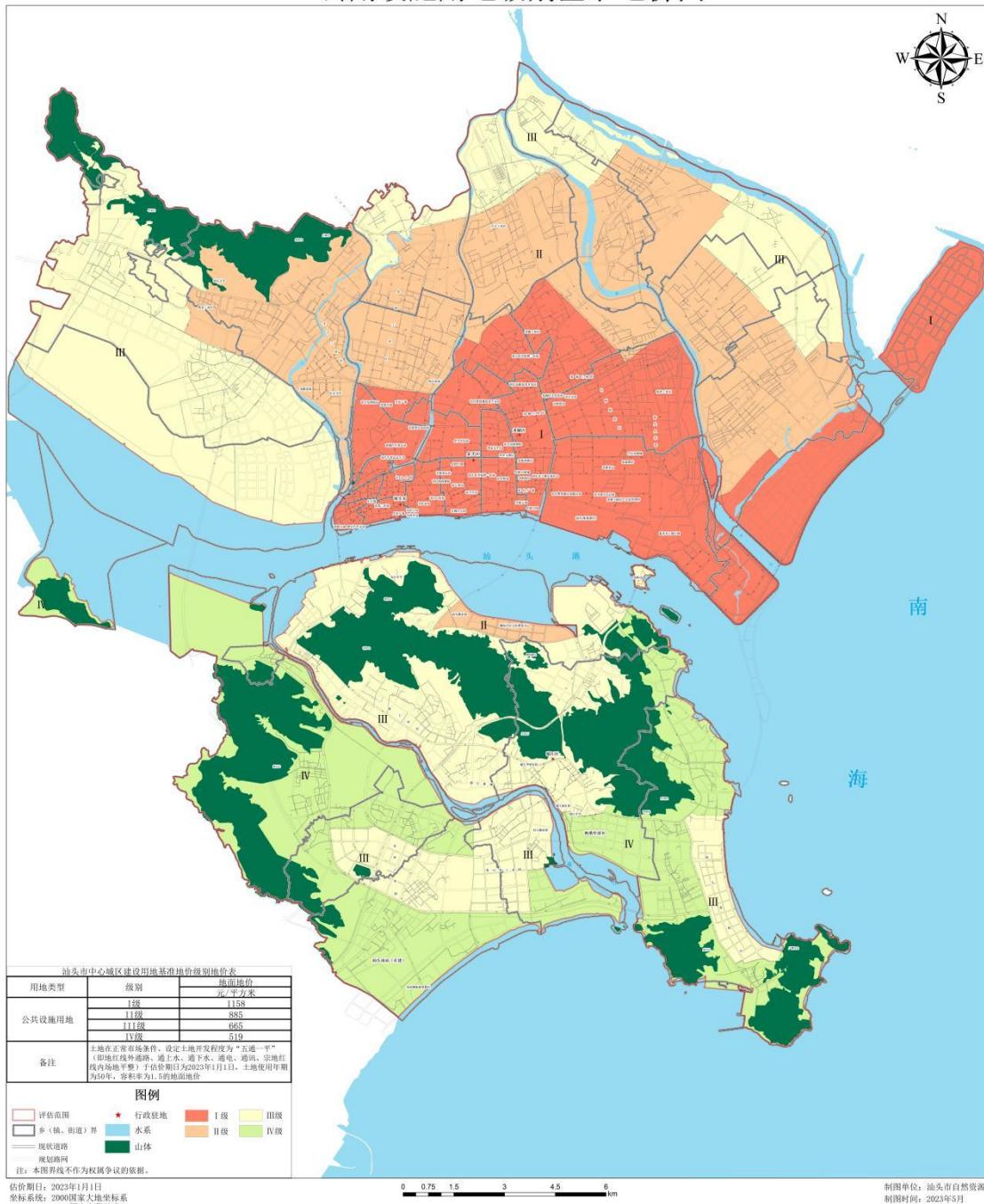


图 2-5 公用设施用地级别基准地价图

(本页余下空白)

二、区片基准地价成果

(一) 商服用地区片基准地价成果

表 2-6 商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米（首层楼面地价）

区片 编号	区片名称	级别	区片价	区片 编号	区片名称	级别	区片价
SF001	时代广场片	1	4949	SF033	金凤半岛片	4	2397
SF002	金涛-世贸片	1	4833	SF034	西南-十一合片	4	2323
SF003	阳光海岸片	2	4754	SF035	濠江城区片	4	2028
SF004	东海岸新城新津片	2	4505	SF036	外砂中心片	4	1941
SF005	华美庄-星湖城片	2	4498	SF037	北山湾-东湖东片	4	1916
SF006	金砂中路北片	2	4347	SF038	苏埃-澳头片	4	1835
SF007	三身人片	2	4204	SF039	鸥汀街道南片	5	1758
SF008	珠港新城珠池港片	2	4094	SF040	下埔桥片	5	1703
SF009	海滨路-石炮台片	2	3996	SF041	马滘雨伞塲片	5	1694
SF010	黄厝围-柏嘉半岛片	2	3898	SF042	碧石山片	5	1676
SF011	新一城片	3	3700	SF043	汕头南站片	5	1652
SF012	广厦-高新片	3	3602	SF044	金平工业区片	5	1639
SF013	火车站片	3	3599	SF045	新溪片	5	1535
SF014	东厦 100-金砂乡片	3	3516	SF046	月浦片	5	1502
SF015	珠池路东段北片	3	3501	SF047	鮀浦片	5	1455
SF016	小公园-人民广场片	3	3422	SF048	濠城外围片	5	1448
SF017	香域水岸片	3	3408	SF049	外砂外围片	5	1401
SF018	花园宾馆-合胜广场 片	3	3364	SF050	葛洲-东湖村片	5	1348
SF019	内充公-金叶岛片	3	3319	SF051	马滘街道西北片	5	1315
SF020	东海岸新城新溪南 片	3	3316	SF052	沟南片	6	1224
SF021	滨海新城南滨片	3	3252	SF053	珠浦片	6	1162
SF022	浮东片	4	3197	SF054	鸥汀街道北片	6	1089
SF023	中阳大道南段片	4	3004	SF055	牛田洋东片	6	1078
SF024	龙新龙盛片	4	2995	SF056	汕头-莲塘片	6	992
SF025	东海岸新城新溪北 片	4	2902	SF057	新溪-新海外围片	6	975
SF026	周厝塲-辛厝寮片	4	2899	SF058	牛田洋西片	6	924
SF027	乌桥岛片	4	2828	SF059	滨海片	6	910
SF028	万达-光华片	4	2747	SF060	大衙-南社片	6	899

区片 编号	区片名称	级别	区片价	区片 编号	区片名称	级别	区片价
SF029	中阳大道北段片	4	2696	SF061	广澳南片	6	835
SF030	妈屿岛片	4	2694	SF062	河浦片	6	753
SF031	东海岸新城塔岗围 片	4	2572	SF063	浔洄山片	6	745
SF032	东墩西片	4	2549		——		

汕头市中心城区2023年城镇国有建设用地使用权基准地价更新 商服用地区片基准地价图

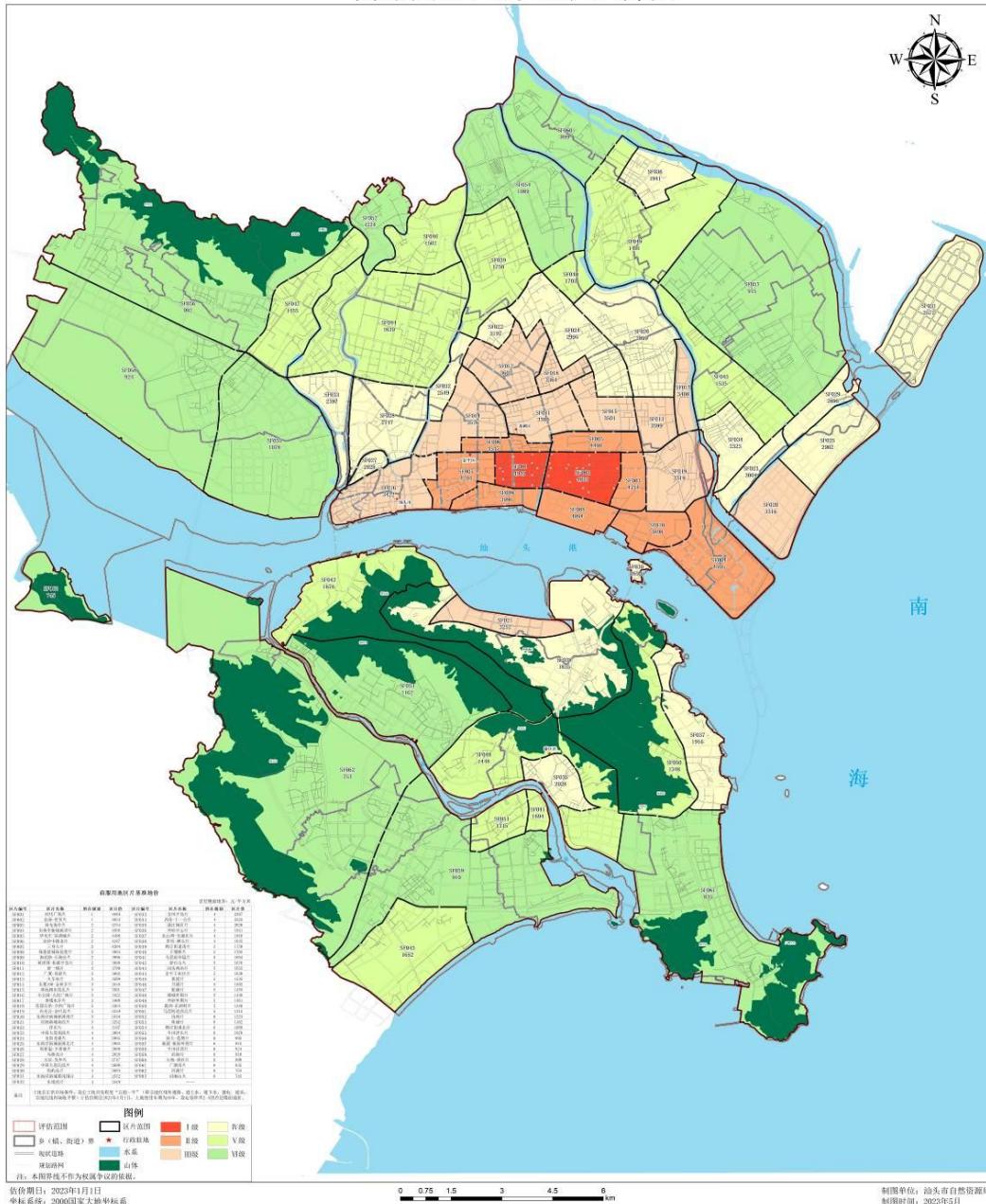


图 2-6 汕头市中心城区商服用地区片基准地价图

(二) 住宅用地区片基准地价成果

表 2-7 住宅用地区片基准地价表

单位：元/平方米（平均楼面地价）

区片 编号	区片名称	所在 级别	区片价	区片 编号	区片名称	所在 级别	区片价
ZZ001	时代广场片	1	3852	ZZ033	西南-十一合片	4	1860
ZZ002	珠港新城珠池港片	1	3806	ZZ034	濠江城区片	4	1849
ZZ003	海滨路-石炮台片	1	3551	ZZ035	北山湾-东湖片	4	1782
ZZ004	黄厝围-东海岸新津片	1	3483	ZZ036	外砂中心片	4	1780
ZZ005	丰泽庄-阳光海岸片	1	3376	ZZ037	苏埃-澳头片	4	1681
ZZ006	朝阳-丹阳片	1	3279	ZZ038	鸥汀街道南片	5	1618
ZZ007	人民广场片	2	3081	ZZ039	下埔桥片	5	1562
ZZ008	龙眼路片	2	2982	ZZ040	岐山片	5	1560
ZZ009	龙湖区政府片	2	2902	ZZ041	礐石片	5	1521
ZZ010	东海岸新城新溪南片	2	2848	ZZ042	升平工业区片	5	1503
ZZ011	紫云庄-星湖城片	2	2824	ZZ043	马滘雨伞塲片	5	1500
ZZ012	内充公-金叶岛片	2	2802	ZZ044	汕头南站片	5	1462
ZZ013	金紫片	2	2751	ZZ045	新溪片	5	1410
ZZ014	火车站片	2	2730	ZZ046	外砂外围片	5	1350
ZZ015	中阳大道南段片	3	2680	ZZ047	濠城外围片	5	1319
ZZ016	高新片	3	2600	ZZ048	鮀浦片	5	1302
ZZ017	东海岸新城新溪北片	3	2501	ZZ049	月浦片	5	1279
ZZ018	金禧-汕大附二片	3	2500	ZZ050	马滘街道西北片	5	1241
ZZ019	金砂-大华片	3	2483	ZZ051	葛洲-东湖村片	5	1202
ZZ020	市公安局片	3	2466	ZZ052	珠浦片	6	1009
ZZ021	小公园片	3	2401	ZZ053	牛田洋东片	6	990
ZZ022	辛厝寮片	3	2348	ZZ054	沟南片	6	980
ZZ023	滨海新城南滨片	3	2320	ZZ055	鸥汀街道北片	6	921
ZZ024	妈屿岛片	3	2300	ZZ056	汕大-莲塘片	6	909
ZZ025	龙祥西-夏桂埔片	4	2201	ZZ057	新溪-新海外围片	6	900
ZZ026	中阳大道北段片	4	2200	ZZ058	大衙-南社片	6	882
ZZ027	东墩西片	4	2182	ZZ059	牛田洋西片	6	819
ZZ028	乌桥岛片	4	2159	ZZ060	滨海片	6	750
ZZ029	万达-光华片	4	2152	ZZ061	广澳南片	6	703

区片编号	区片名称	所在级别	区片价	区片编号	区片名称	所在级别	区片价
ZZ030	金凤半岛片	4	2121	ZZ062	河浦片	6	650
ZZ031	周厝塭片	4	2102	ZZ063	浔洄山片	6	641
ZZ032	东海岸新城塔岗围片	4	2001		——		

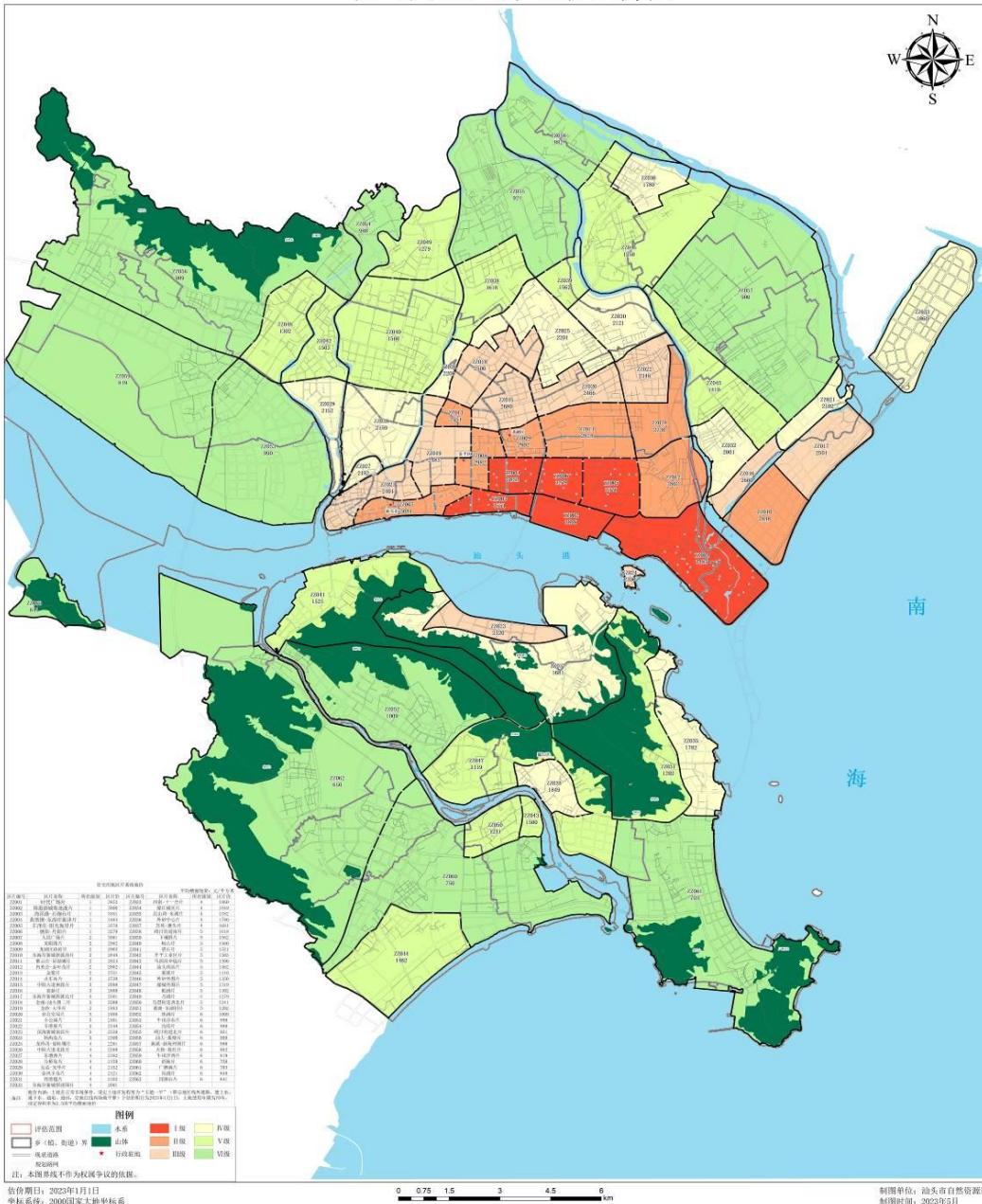
汕头市中心城区2023年城镇国有建设用地使用权基准地价更新
住宅用地区片基准地价图

图 2-7 汕头市中心城区住宅用地区片基准地价图

(三) 工业用地区片基准地价成果

表 2-8 工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米（地面地价）

区片 编号	区片名称	所在 级别	区片价	区片 编号	区片名称	所在 级别	区片价
GY001	时代广场片	1	1325	GY020	滨海新城南滨片	3	770
GY002	世贸-珠港新城片	1	1316	GY021	新溪-新海片	3	768
GY003	高新及龙湖工业区 片	1	1282	GY022	妈屿岛片	3	750
GY004	东海岸新城新津片	2	1120	GY023	莲塘工业区南片	3	704
GY005	珠池-火车站片	2	1095	GY024	三联工业区片	4	692
GY006	东海岸新城新溪片	2	1075	GY025	濠江城区片	4	677
GY007	汕樟-龙盛片	2	1045	GY026	碧石山片	4	657
GY008	东海岸新城塔岗围 片	2	1015	GY027	外砂外围片	4	655
GY009	小公园-人民广场片	2	1006	GY028	大衙-南社片	4	652
GY010	金平工业区片	2	980	GY029	南山湾产业园片	4	651
GY011	万吉工业区片	2	978	GY030	保税区片	4	639
GY012	金凤半岛-光华片	2	940	GY031	河浦工业区片	4	637
GY013	西南-十一合片	3	907	GY032	牛田洋片	4	622
GY014	下埔桥-周厝塲片	3	850	GY033	广澳片	4	619
GY015	月浦片	3	833	GY034	滨海临港产业片	4	612
GY016	外砂片	3	820	GY035	北山湾-东湖片	5	603
GY017	万吉东-粤东物流新 城片	3	815	GY036	河浦片	5	600
GY018	高新区-鮀浦片	3	789	GY037	浔洄山片	5	598
GY019	大学路北片	3	770		——		

(本页余下空白)

汕头市中心城区2023年城镇国有建设用地使用权基准地价更新 工业用地区片基准地价图

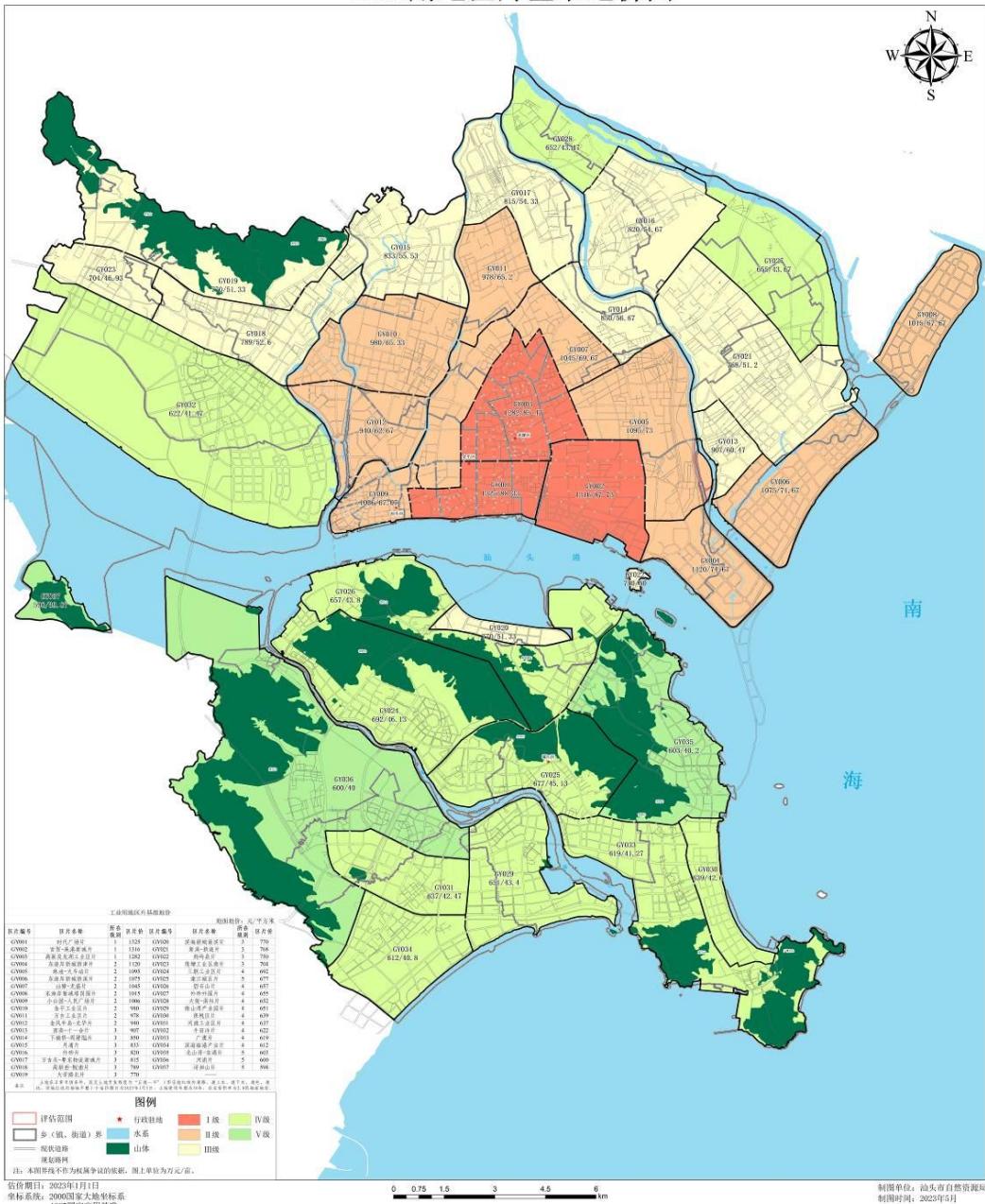


图 2-8 汕头市中心城区工业用地区片基准地价图

(本页余下空白)

(四) 公共管理与公共服务用地区片基准地价成果

表 2-9 公共管理与公共服务用地区片基准地价表

单位：元/平方米（平均楼面地价）

区片 编号	区片名称	所在 级别	区片价	区片 编号	区片名称	所在 级别	区片价
GFA001	时代广场片	1	1402	GFA024	汕大-鮀浦片	3	641
GFA002	珠港新城珠池港片	1	1364	GFA025	外砂片	3	638
GFA003	华美庄-阳光海岸片	1	1287	GFA026	新溪-新海片	3	629
GFA004	黄厝围-东海岸新城 新津片	1	1246	GFA027	鸥汀街道中片	3	620
GFA005	大华-石炮台片	1	1170	GFA028	妈屿岛片	4	589
GFA006	高新-龙湖区人民政府片	1	1101	GFA029	高新区西片	4	582
GFA007	小公园-人民广场片	1	1083	GFA030	沟南片	4	572
GFA008	珠池工业区片	2	983	GFA031	东湖-渔港片	4	562
GFA009	东墩-金砂乡片	2	981	GFA032	礐石山片	4	550
GFA010	火车站片	2	953	GFA033	外砂外围片	4	549
GFA011	东海岸新城新溪片	2	925	GFA034	南山湾产业园片	4	533
GFA012	广厦-龙盛-龙新片	2	911	GFA035	粤东物流新城片	4	511
GFA013	万达-光华片	2	893	GFA036	莲塘片	4	486
GFA014	滨海新城南滨片	2	842	GFA037	大衙-南社片	4	482
GFA015	东海岸新城塔岗围 片	2	838	GFA038	河浦工业区片	4	479
GFA016	乌桥岛片	2	836	GFA039	保税区片	4	465
GFA017	西南-十一合片	3	804	GFA040	牛田洋东片	5	452
GFA018	金凤半岛片	3	739	GFA041	汕头南站片	5	450
GFA019	下埔桥-周厝塲片	3	732	GFA042	牛田洋西片	5	435
GFA020	鸥汀街道南片	3	695	GFA043	广澳片	5	419
GFA021	濠江城区片	3	691	GFA044	河浦片	5	415
GFA022	苏埃-澳头片	3	669	GFA045	浔洄山片	5	400
GFA023	金平工业区-月浦片	3	664		——		

(本页余下空白)

汕头市中心城区2023年城镇国有建设用地使用权基准地价更新 公共管理与公共服务用地区片基准地价图

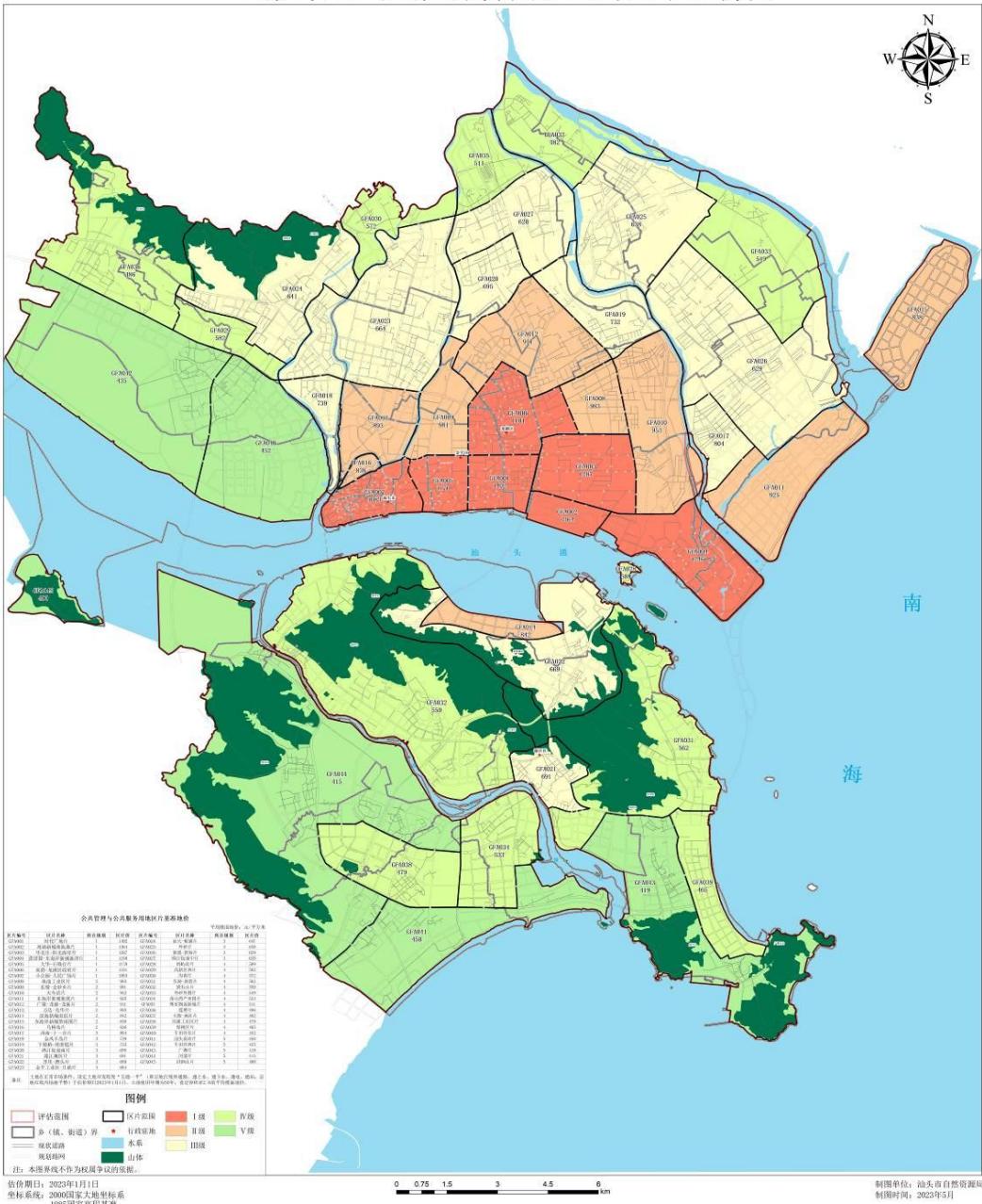


图 2-9 汕头市中心城区公共管理与公共服务用地区片基准地价图

(本页余下空白)

(五) 公用设施用地区片基准地价成果

表 2-10 公用设施用地区片基准地价表

单位：元/平方米（地面地价）

区片 编号	区片名称	所在 级别	区片价	区片 编号	区片名称	所在 级别	区片价
GFB001	时代广场片	1	1314	GFB018	沟南片	3	742
GFB002	世贸-珠港新城片	1	1288	GFB019	粤东物流新城片	3	734
GFB003	高新及龙湖工业区片	1	1257	GFB020	莲塘工业区片	3	675
GFB004	东海岸新城新津片	1	1204	GFB021	濠江城区片	3	655
GFB005	珠池-火车站片	1	1155	GFB022	妈屿岛片	3	646
GFB006	小公园-金砂片	1	1120	GFB023	外砂外围片	3	640
GFB007	东海岸新城新溪片	1	1100	GFB024	大衙-南社片	3	636
GFB008	广厦-龙盛片	1	1090	GFB025	牛田洋东片	3	634
GFB009	万达-光华片	1	1044	GFB026	碧石山片	3	632
GFB010	东海岸新城塔岗围片	1	1002	GFB027	三联工业区片	3	615
GFB011	金凤半岛片	2	969	GFB028	南山湾产业园-河浦工业区片	3	576
GFB012	金平工业区-月浦片	2	948	GFB029	保税区片	3	566
GFB013	万吉工业区-周厝塭片	2	900	GFB030	牛田洋西片	3	560
GFB014	新溪-新海片	2	825	GFB031	汕头南站片	4	544
GFB015	汕大-鮀浦片	2	788	GFB032	广澳片	4	522
GFB016	外砂片	2	781	GFB033	河浦片	4	505
GFB017	滨海新城南滨片	2	765	GFB034	浔洄山片	4	501

(本页余下空白)

汕头市中心城区2023年城镇国有建设用地使用权基准地价更新 公用设施用地区片基准地价图

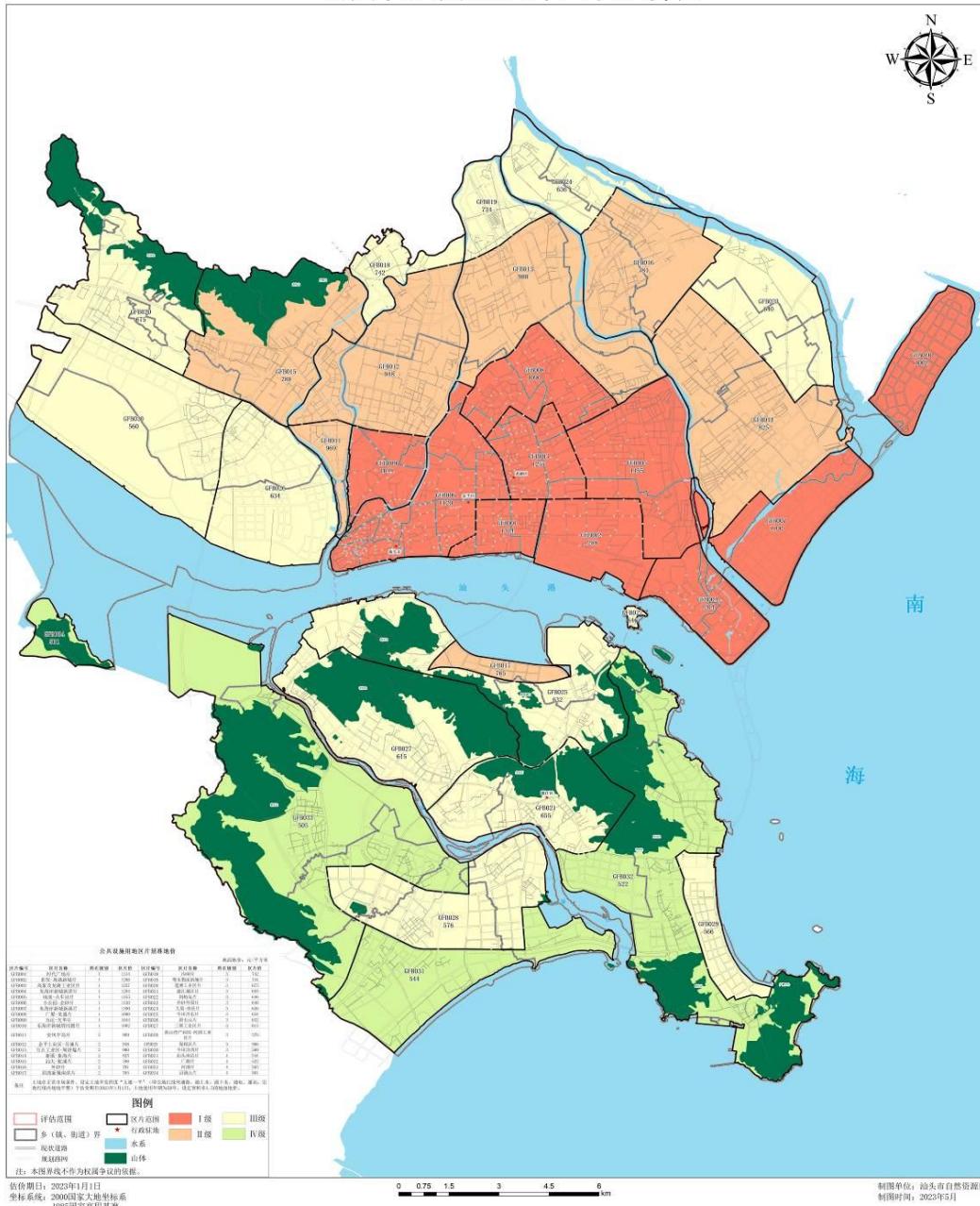


图 2-10 汕头市中心城区公用设施用地区片基准地价图

(本页余下空白)

三、商服路线价成果

表 2-11 商服路线价加价表

单位：元/平方米

路段编号	路段名称	起止点	路线价加价 (首层楼面地价)
SYLD001	长平路二段	西至金环路，东至华山路	13903
SYLD002	都汇路	西至黄山路，东至和馨路	11974
SYLD003	黄山路一段	南至中山东路，北至金砂东路	11692
SYLD004	乐业街	南至都汇路，北至韩江路	10970
SYLD005	长平路四段	西至嵩山路，东至泰山路	10408
SYLD006	长平路三段	西至华山路，东至嵩山路	9036
SYLD007	东厦路二段	南至天山路，北至乐山路	8449
SYLD008	望洋山路	南至港澳路，北至津河路	7209
SYLD009	升平路三段	西至同平路，东至外马路	6949
SYLD010	长平路一段	西至汕樟路，东至金环路	6765
SYLD011	珠江路一段	西至衡山路，东至嵩山路	6729
SYLD012	金环路一段	南至海滨路，北至金砂东路	6660
SYLD013	韩江路二段	西至衡山路，东至黄山路	6476
SYLD014	韩江路三段	西至黄山路，东至泰山路	6462
SYLD015	华山路一段	南至中山东路，北至金砂东路	6409
SYLD016	珠池路一段	西至天山南路，东至嵩山路	6368
SYLD017	金园路	西至金新南路，东至金环南路	6345
SYLD018	华侨大道西	西至东海岸大道，东至津河路	6213
SYLD019	大屿山路一段	西至华侨大道，东至汕澳路	6212
SYLD020	民族路一段	南至升平路，北至镇平路	5974
SYLD021	国平路	南至外马路，北至镇平路	5959
SYLD022	居平路	东至外马路，西至安平路	5957
SYLD023	安平路一段	西至永平路，东至小公园	5949
SYLD024	珠城路	东至中山路，西至衡山路	5830
SYLD025	东海岸大道	南至津河路，北至泰星路	5707
SYLD026	津河路	南至东海岸大道，北至中山东路	5461
SYLD027	同平路一段	南至升平路，北至镇平路	5449
SYLD028	衡山路三段	北至中山路，南至珠城路	5356
SYLD029	汕台路	西至东海岸大道，东至望洋山路	5210
SYLD030	泰星路	南至沈海高速，北至中山东路	5133
SYLD031	龙眼路三段	南至海滨路，北至金湖路	5087

路段编号	路段名称	起止点	路线价加价 (首层楼面地价)
SYLD032	海滨路二段	东至海兴路，西至黄山路	5000
SYLD033	镇邦路二段	西至商平路，东至德兴路	4974
SYLD034	镇平路	西至同平路，东至民族路	4972
SYLD035	升平路二段	西至永平路，东至同平路	4969
SYLD036	永平路一段	南至外马路，北至升平路	4967
SYLD037	黄山路三段	北至中山路，南至海滨路	4864
SYLD038	金新路三段	南至华山路，北至珠峰南路	4716
SYLD039	阿里山路	南至东海岸大道，北至泰星路	4708
SYLD040	珠江路二段	西至嵩山路，东至泰山南路	4605
SYLD041	金新路四段	南至珠峰南路，北至乐山路	4547
SYLD042	乐山路	南至春江路，北至汕樟路	4493
SYLD043	南滨路	西至汕头跳水馆，东至规划路	4478
SYLD044	大屿山路二段	西至泰星路，东至华侨大道	4462
SYLD045	至平路二段	南至德兴路，北至居平路	4462
SYLD046	春江路	南至天山北路，北至嵩山北路	4459
SYLD047	民权路	南至外马路，北至韩堤路	4454
SYLD048	黄山路二段	南至金砂东路，北至长江路	4449
SYLD049	珠池路二段	西至嵩山路，东至泰山南路	4433
SYLD050	金砂路二段	西至天山路，东至泰山路	4403
SYLD051	金湖路	西至潮汕路，东至金环南路	4318
SYLD052	金环路二段	南至金砂东路，北至金湖路	4216
SYLD053	港澳路	南至东海岸大道，北至津河路	4209
SYLD054	东厦路一段	南至海滨路，北至天山路	4204
SYLD055	护堤路一段	南至杏花路，北至金湖路	4082
SYLD056	长江路一段	西至凤凰山路，东至嵩山南路	3988
SYLD057	韩江路一段	西至天山路，东至衡山路	3966
SYLD058	利安路	南至海滨路，北至中山西路	3964
SYLD059	金凤路一段	东至黄河路，西至潮阳路	3930
SYLD060	海旁路	南至红桥路，北至磊广路	3908
SYLD061	金砂路一段	西至潮汕路，东至天山路	3839
SYLD062	嵩山路一段	南至中山东路，北至珠江路	3744
SYLD063	大华路一段	南至海滨路，北至金砂西路	3721
SYLD064	红领巾路	西至大华路，东至东厦南路	3649
SYLD065	潮汕路一段	南至杏花路（金砂西路），北至金凤路	3568

路段编号	路段名称	起止点	路线价加价 (首层楼面地价)
SYLD066	庐山路	南至珠池路, 北至黄河路	3516
SYLD067	嵩山路二段	南至珠江路, 北至黄河路	3503
SYLD068	安平路二段	西至海平路, 东至永平路	3497
SYLD069	永泰路	西至海平路, 东至永平路	3489
SYLD070	德兴路	西至永泰路, 东至至平路	3487
SYLD071	潮文路	西至汕头跳水馆, 东至博美路	3467
SYLD072	民族路二段	南至镇平路, 北至韩堤路	3467
SYLD073	龙厦路	西至金新南路, 东至东厦南路	3461
SYLD074	跃进路	西至招商路, 东至新兴路	3457
SYLD075	珠峰南路	南至汕汾路, 北至金新北路	3456
SYLD076	同益路	南至海滨路, 北至月眉路	3453
SYLD077	商平路一段	南至至平路, 北至永泰路	3452
SYLD078	福平路	西至韩堤路, 东至民权路	3449
SYLD079	汕樟路一段	南至外马路, 北至金凤路	3426
SYLD080	黄河路	西至凤凰山路, 东至泰山路	3265
SYLD081	海峡路	西至阿里山路, 东至望洋山路	3217
SYLD082	衡山路二段	南至黄河路, 北至汕汾路	3146
SYLD083	长江路二段	西至嵩山路, 东至泰山路	3093
SYLD084	天山路	南至中山东路, 北至汕樟路	2978
SYLD085	升平路一段	西至西堤路, 东至永平路	2974
SYLD086	民生路	东至公园路, 西至利安北路	2961
SYLD087	共和路	西至新兴路, 东至大华路	2956
SYLD088	招商路(南海路)	南至招商横路, 北至外马路	2903
SYLD089	华山路二段	南至金砂东路, 北至汕樟路	2900
SYLD090	金环路三段	南至金湖路, 北至东厦路	2883
SYLD091	外马路	西至海滨路, 东至新陵路	2856
SYLD092	至平路一段	南至海滨路, 北至德兴路	2849
SYLD093	长安路	南至大港河, 北至金凤路	2845
SYLD094	大学路	南至大港桥, 北至鮀济南南路	2802
SYLD095	滨港路	西至东厦南路, 东至金环南路	2786
SYLD096	衡山路一段	南至中山东路, 北至黄河路	2750
SYLD097	商平路二段	南至永泰路, 北至杉排路	2737
SYLD098	永平路二段	南至升平路, 北至韩堤路	2699
SYLD099	中山路一段	西至民族路, 东至天山路	2620
SYLD100	海滨路一段	西至西堤路, 东至金环南路	2481

路段编号	路段名称	起止点	路线价加价 (首层楼面地价)
SYLD101	练江路	西至凤凰山路，东至天山南路	2479
SYLD102	博览路	南至南滨南路，北至南滨路	2473
SYLD103	瑞平路	中山一横到民族路	2461
SYLD104	金新路二段	南至金凤路，北至华山路	2460
SYLD105	中山一横路	中山路至月眉路	2458
SYLD106	公信路	南至滨港路，北至长平路	2439
SYLD107	榕江路	西至迎宾路，东至龙湖沟	2434
SYLD108	金新路一段	南至红领巾路，北至金凤路	2424
SYLD109	党校路	南至金湖路，北至汕樟路	2382
SYLD110	海平路	南至安平路，北至升平路	2355
SYLD111	华坞路	西至大华路，东至汕樟路	2213
SYLD112	嵩山路三段	南至黄河路，北至汕樟北路	2191
SYLD113	兴业路	西至金新南路，东至龙眼北路	2125
SYLD114	324 国道(外砂段)	西至迎宾大道，东至外砂桥	2027
SYLD115	月眉路	东至杏花桥，西至韩堤路	1958
SYLD116	新兴路	南至海滨路，北至月眉路	1949
SYLD117	镇邦路一段	西至西堤路，东至商平路	1944
SYLD118	金凤西路	西至大港河，东至安居路	1934
SYLD119	百花路	西至东厦南路南至金湖路	1885
SYLD120	汕樟路二段	南至金凤路，北至泰山中路	1875
SYLD121	濠江区西园新路	西至达南路，东至达西路	1866
SYLD122	商业街	南至红桥路，北至磊广路	1812
SYLD123	红桥路	西至沿江路，东至磊广路	1806
SYLD124	磊广路（府前路）	南至青云路，北至达南路	1764
SYLD125	鮀中路	南至大学路，北至前溪路	1755
SYLD126	东厦路三段	南至乐山路，北至嵩山路	1701
SYLD127	中山路二段	西至天山路，东至泰山路	1677
SYLD128	凤凰山路	南至龙湖北路，北至汕漳路	1637
SYLD129	新厦路	西至金新南路，东至东厦南路	1613
SYLD130	华侨新村路	西至汕樟路，东至金新南路	1464
SYLD131	陵海路	西至新陵路，东至金新南路	1462
SYLD132	博爱路	南至海滨路，北至公园路	1458
SYLD133	招商横路(南海横路)	东至利安路，西至外马路	1454
SYLD134	公园路	南至跃进路，北至月眉路	1453
SYLD135	金韩路	西至梅溪，东至汕樟路	1382

路段编号	路段名称	起止点	路线价加价 (首层楼面地价)
SYLD136	金江路	西至大华路, 东至汕樟路	1381
SYLD137	迎宾路	南至金环路, 北至龙湖沟	1361
SYLD138	泰山路	南至中山路, 北至汕汾路	1316
SYLD139	大华路二段	南至金砂西路, 北至金韩路	1271
SYLD140	韩堤路	东至月眉路, 西至永平路	1210
SYLD141	达西路	西至达南路, 东至磊广路	1208
SYLD142	东龙路	西至东厦路, 东至龙眼路	1208
SYLD143	西堤路	南至海滨路, 北至升平路	1202
SYLD144	潮汕路二段	南至金凤路, 北至月浦路	1184
SYLD145	濠江区新兴街	南至海旁四横路, 北至海旁路	1154
SYLD146	沿江南路	南至金砂西路, 北至金韩路	1128
SYLD147	护堤路二段	南至金湖路, 北至金凤路	1068
SYLD148	二马路	东至火车路, 西至同济直路	1056
SYLD149	护堤路三段	南至金凤路, 北至潮安路	1055
SYLD150	安居路	南至河, 北至金凤路	1045
SYLD151	西田路	南至沿江路, 北至磊广路	1002

注：商服路线价为设定容积率2.5的首层楼面地价，设定标准宽度为4米，标准深度为12米。

(本页余下空白)

第三章 基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素与基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

表 3-1 汕头市中心城区基准地价修正因素体系表

类型\用途	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
	无路线价加价	路线价加价				
宗地自身条件因素修正项	区域因素修正	区域因素修正	区域因素修正	区域因素修正	区域因素修正	区域因素修正
	容积率/楼层修正	容积率/楼层修正	容积率修正	容积率修正	容积率修正	——
	临街情况修正	临街情况修正	——	——	——	——
	——	临街深度修正	——	——	——	——
	宽深比修正	宽深比修正	——	——	——	——
	商服客流聚集度修正	商服客流聚集度修正	——	——	——	——
	土地开发程度修正	土地开发程度修正	土地开发程度修正	土地开发程度修正	土地开发程度修正	土地开发程度修正
	土地剩余使用年期修正	土地剩余使用年期修正	土地剩余使用年期修正	土地剩余使用年期修正	土地剩余使用年期修正	土地剩余使用年期修正
	其他个别因素修正	其他个别因素修正	其他个别因素修正	其他个别因素修正	其他个别因素修正	其他个别因素修正
	临水修正	临水修正	临水修正	——	——	——
宗地衍生价值关系修正项	用地类型修正					

注：商服用地中仅商务金融用地（办公用地）及旅馆用地需考虑临水修正。

一、各用途基准地价修正体系

(一) 商服用地宗地地价修正体系

商服用地中的零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、康体用地、会展用地、其他商服用地的单位楼面地价参照下列公式乘以对应的用地类型修正系数进行计算，而旅馆用地、商务金融用地（办公用地）计算公式详见P61“用途参照商服用地基准地价修正的宗地地价计算公式”。

1. 商服用地宗地地价公式

(1) 所临道路不存在路线价加价时，公式为：

①应用于已建项目或有具体楼层建筑面积指标的待开发商服用地

A.商服用地（除商住用地中的普通临街商铺用地外）

※商服用地首层楼面地价：

商服用地首层楼面地价=（商服用地区片基准地价×首层楼层修正系数土地开发程度修正值÷综合容积率）×（1+区域因素修正系数之和）×临街情况修正系数×宽深比修正系数×商服客流聚集度修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×商服用地期日修正系数×用地类型修正系数

※商服用地二层及以上楼面地价：

商服用地二层及以上楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应楼层修正系数

※商服用地总地价：

商服用地对应楼层总地价=商服用地对应楼层楼面地价×对应楼层商服建筑面积

商服用地总地价=Σ各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服用地计容建筑面积

B.商住用地中的普通临街商铺用地

※临街商铺用地首层楼面地价：

临街商铺用地首层楼面地价=（商服用地区片基准地价×首层楼层修正系数土地开发程度修正值÷综合容积率）×（1+区域因素修正系数之和）×临街情况修正系数×宽深比修正系数×商服客流聚集度修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×商服用地期日修正系数×用地类型修正系数

※临街商铺用地二层及以上楼面地价：

临街商铺用地二层及以上楼面地价=临街商铺用地首层楼面地价×对应楼层修正系数

※临街商铺用地总地价：

临街商铺用地对应楼层总地价=临街商铺用地对应楼层楼面地价×对应楼层
临街商铺用地建筑面积

临街商铺用地总地价=Σ 各层临街商铺用地总地价

临街商铺用地平均楼面地价=临街商铺用地总地价÷临街商铺用地计容建筑
面积

②应用于待开发项目（无具体楼层建筑面积指标的待开发商服用地）

商服用地平均楼面地价=（商服用地区片基准地价±土地开发程度修正值÷
综合容积率）×（1+区域因素修正系数之和）×临街情况修正系数×宽深比修正
系数×商服用地容积率修正系数×商服客流聚集度修正系数×土地剩余使用年
期修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×商服用地期日修正系数×用地
类型修正系数

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地计容建筑面积

(2) 所临道路存在路线价加价时，公式为：

①应用于已建项目或有具体楼层建筑面积指标的待开发商服用地

A.商服用地（除商住用地中的普通临街商铺用地外）

※商服用地首层楼面地价：

商服用地首层楼面地价={[（路线价加价+商服区片基准地价×首层楼层修正
系数）×标准深度内首层建筑面积×临街深度修正系数+商服用地区片基准地价
×首层楼层修正系数×（首层商服总建筑面积-标准深度内首层商服建筑面积）]
÷首层商服总建筑面积±土地开发程度修正值÷综合容积率}×（1+区域因素修
正系数之和）×临街情况修正系数×宽深比修正系数×商服客流聚集度修正×土
地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×商服用地期日修
正系数×用地类型修正系数

※商服用地二层及以上楼面地价：

商服用地二层及以上楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应楼层修正系数

※商服用地总地价：

商服用地对应楼层总地价=商服用地对应楼层楼面地价×对应楼层商服建筑面积

商服用地总地价=Σ各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服用地计容建筑面积

B.商住用地中的普通临街商铺用地

※临街商铺用地首层楼面地价：

临街商铺用地首层楼面地价={[（路线价加价+商服区片基准地价×首层楼层修正系数）×临路线价标准深度内首层商铺建筑面积×临街深度修正系数+商服用地区片基准地价×首层楼层修正系数×（首层临街商铺总建筑面积-临路线价标准深度内首层商铺建筑面积）]÷首层商铺总建筑面积±土地开发程度修正值÷综合容积率}×（1+区域因素修正系数之和）×临街情况修正系数×宽深比修正系数×商服客流聚集度修正×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×商服用地期日修正系数×用地类型修正系数

※临街商铺用地二层及以上楼面地价：

临街商铺用地二层及以上楼面地价=临街商铺用地首层楼面地价×对应楼层修正系数

※临街商铺用地总地价：

临街商铺用地对应楼层总地价=临街商铺用地对应楼层楼面地价×对应楼层临街商铺用地建筑面积

临街商铺用地总地价=Σ各层临街商铺用地总地价

临街商铺用地平均楼面地价=临街商铺用地总地价÷临街商铺用地计容建筑面积

②应用于待开发项目（无具体楼层建筑面积指标的待开发商服用地）

商服用地平均楼面地价={[（路线价加价+商服区片基准地价）×标准深度内商服首层建筑面积×临街深度修正系数+商服用地区片基准地价×（首层商服总建筑面积-标准深度内商服首层建筑面积）]÷首层商服总建筑面积±土地开发程度修正值÷综合容积率}×（1+区域因素修正系数之和）×临街情况修正系数×宽深比修正系数×商服客流聚集度修正×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×商服用地期日修正系数×用地类型修正系数

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地计容建筑面积

(3) 当宗地存在地下商业用房时，其地下商业部分地价须另行计算，公式为：

①应用于已建项目或有具体楼层建筑面积指标的待开发商服用地

地下商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应楼层修正系数

地下商服用地总地价=地下商服用地楼面地价×地下商服建筑面积

②应用于待开发项目（无具体楼层建筑面积指标的待开发商服用地）

地下商服部分楼面地价=商服用地平均楼面地价÷容积率修正系数×对应楼层修正系数

地下商服部分总地价=地下商服用地楼面地价×地下商服建筑面积

备注：上述两条公式中的首层楼面地价指经过修正后的首层楼面地价。

2. 商服用地区域因素修正

表 3-2 商服用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心、商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	35.45%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高铁站、高速路口、城轨站、跨海通道的距离
	指标权重值 (Q)	20.05%
基础设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融、文化娱乐、医疗、教育等配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	15.55%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	14.85%
用地潜力	指标说明	区域新区规划、城市更新情况
	指标权重值 (Q)	7.10%
环境条件	指标说明	区域内工程地质条件，区域是否有旅游资源景点
	指标权重值 (Q)	7.00%

注：(1) 商服用地区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各区片差异修正标准；

(2) 商服用地区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表 3-3 商服用地区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
SF001	-1.17%~4.75%	SF033	-7.04%~7.30%

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
SF002	-0.82%~1.20%	SF034	-4.01%~3.56%
SF003	-2.69%~0.83%	SF035	-2.44%~2.47%
SF004	-6.74%~2.76%	SF036	-1.96%~3.61%
SF005	-1.68%~2.85%	SF037	-2.11%~2.21%
SF006	-1.64%~1.74%	SF038	-2.10%~2.21%
SF007	-2.47%~1.70%	SF039	-7.28%~2.18%
SF008	-2.39%~8.06%	SF040	-8.87%~5.38%
SF009	-2.47%~2.60%	SF041	-5.50%~5.98%
SF010	-2.39%~2.51%	SF042	-6.80%~6.87%
SF011	-4.54%~1.92%	SF043	-1.27%~1.42%
SF012	-3.30%~1.36%	SF044	-5.61%~3.63%
SF013	-3.89%~4.22%	SF045	-4.36%~4.78%
SF014	-1.34%~2.62%	SF046	-7.28%~8.52%
SF015	-1.96%~2.84%	SF047	-2.68%~6.32%
SF016	-1.34%~1.37%	SF048	-3.45%~7.87%
SF017	-1.31%~2.80%	SF049	-9.42%~10.78%
SF018	-1.46%~4.99%	SF050	-3.45%~3.71%
SF019	-1.48%~4.22%	SF051	-3.46%~1.25%
SF020	-2.28%~2.84%	SF052	-4.38%~3.55%
SF021	-1.48%~2.08%	SF053	-6.54%~6.76%
SF022	-3.16%~1.27%	SF054	-8.72%~10.57%
SF023	-5.13%~5.19%	SF055	-7.14%~8.33%
SF024	-1.60%~3.37%	SF056	-3.43%~4.33%
SF025	-5.69%~1.76%	SF057	-3.54%~5.38%
SF026	-2.73%~1.66%	SF058	-7.98%~8.33%
SF027	-1.43%~1.47%	SF059	-4.12%~2.75%
SF028	-6.37%~1.47%	SF060	-8.72%~10.57%
SF029	-5.13%~5.71%	SF061	-4.91%~3.83%
SF030	-2.26%~2.49%	SF062	-3.59%~3.65%
SF031	-5.69%~6.42%	SF063	-6.61%~6.93%
SF032	-5.62%~3.88%		——

3. 容积率/楼层修正系数

(1) 容积率修正

表 3-4 汕头市中心城区商服用地容积率修正系数公式表

容积率	$r \leq 0.5$	$0.5 < r \leq 0.9$	$0.9 < r < 4.5$	$r \geq 4.5$
修正系数	1.0	$0.527 \times (1/r)^{0.51} + 0.25$	$0.63 \times 0.485^r + 0.47$	0.4943

注：1.公式中r为商服容积率，容积率修正系数是指首层楼面地价与平均楼面地价的转换系数；2.若无明确商服功能对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总实用地面积；若规划条件中有明确的商服功能对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正；3.评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

表 3-5 汕头市中心城区商服用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1
修正系数	1.0000	0.9338	0.8821	0.8405	0.8061	0.7756	0.7542
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.7344	0.7159	0.6988	0.6828	0.6679	0.6541	0.6413
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.6293	0.6182	0.6078	0.5982	0.5893	0.5809	0.5732
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2
修正系数	0.5660	0.5593	0.5531	0.5473	0.5419	0.5369	0.5322
容积率	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.5278	0.5238	0.5201	0.5166	0.5133	0.5103	0.5075
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	≥ 4.5	—
修正系数	0.5049	0.5024	0.5002	0.4981	0.4961	0.4943	—

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

表 3-6 汕头市中心城区旅馆用地、商务金融用地（办公用地）容积率修正系数公式表

容积率	$r \leq 0.5$	$0.5 < r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	1.0	$0.43 \times 0.63^r + 0.65$	0.6669

注：公式中r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，容积率修正系数是指首层楼面地价与平均楼面地价的转换系数。

表 3-7 汕头市中心城区旅馆用地、商务金融用地（办公用地）容积率修正系数表

容积率	≤ 0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1
修正系数	1.0000	0.9759	0.9612	0.9471	0.9337	0.9209	0.9087
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.8970	0.8858	0.8752	0.8650	0.8553	0.8460	0.8372
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.8287	0.8207	0.8130	0.8056	0.7986	0.7919	0.7855
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2
修正系数	0.7793	0.7735	0.7679	0.7626	0.7575	0.7527	0.7480
容积率	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.7436	0.7394	0.7353	0.7315	0.7278	0.7243	0.7209

容积率	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	0.7177	0.7147	0.7118	0.7090	0.7063	0.7038	0.7013
容积率	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.6990	0.6968	0.6947	0.6927	0.6907	0.6889	0.6872
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0
修正系数	0.6855	0.6839	0.6823	0.6809	0.6795	0.6782	0.6769
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7
修正系数	0.6757	0.6745	0.6734	0.6723	0.6713	0.6704	0.6695
容积率	6.8	6.9	≥7.0	——			
修正系数	0.6686	0.6677	0.6669				

(2) 楼层修正

商服楼层修正系数分为除商住用地中的普通临街商铺用地外的商服用地的楼层平均修正系数以及商住用地中的普通临街商铺用地楼层修正系数，按业态和开发模式选择相应的修正表格：

表 3-8 商服用地楼层修正系数表 1
(针对除商住用地中的普通临街商铺用地外的商服用地)

楼层		首层	第二层	第三层	第四层及以上
修正系数	平均值	1.0	0.60	0.50	0.40
	修正范围	1.0	0.40~0.70	0.35~0.55	0.25~0.45

注：1.已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜优先采用楼层修正；2.本修正系数主要针对除商住用地中的普通临街商铺用地外的商服用地楼层修正，首层楼面地价进行针对除商住用地中的普通临街商铺用地外的商服用地楼层修正及其他修正后，即得到对应除商住用地中的普通临街商铺用地外的商服用地的楼面地价。

表 3-9 商服用地楼层修正系数表 2 (针对商住用地中的普通临街商铺用地)

楼层		首层	第二层	第三层及以上
修正系数	平均值	1.20	0.60	0.48
	修正范围	1.17~1.24	0.55~0.65	0.44~0.52

注：1.已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜优先采用楼层修正；2.本修正系数主要针对商住用地中的普通临街商铺用地；3.上表中的“楼层”指临街商铺所在楼层，首层楼面地价进行针对商住用地中普通临街商铺用地的楼层修正及其他修正后，即得到对应楼层临街商铺用地的楼面地价。

表 3-10 商服用地地下建筑物楼层修正系数表

楼层	地下负一层	地下负二层	地下负三层及以下
修正系数	0.5	0.25	不计算地价

注：地下负三层及以下的楼层修正根据汕头市地价管理规定暂不计算地价。

4. 临街深度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表 3-11 商服路线价临街深度修正系数表

临街深度(米)	$d \leq 2$	$2 < d \leq 4$	$4 < d \leq 6$	$6 < d \leq 8$	$8 < d \leq 10$	$10 < d \leq 12$
修正系数	1.56	1.45	1.36	1.15	1.08	1.0

注：1.设定路线价区段的区域按平均标准深度 12 米确定修正系数；2.对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线；3.临街深度大于标准深度修正系数取 1。

5. 宽深比修正系数

表 3-12 宽深比修正系数表

宽深比	$w < 0.8$	$0.8 \leq w \leq 1.2$	$w > 1.2$
修正系数	0.98	1.00	1.02

注：1.按宗地宽深比确定宽深比修正系数；2.若宗地所临道路存在路线价加价，则以路线价加价高的路段长度作为宗地的宽度；若宗地所临道路均不存在路线价加价，则以临街长度长的路段长度作为宗地的宽度。

6. 临街情况修正系数

表 3-13 临街情况修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面及以上临街
修正系数	1.00	1.03	1.07	1.10

7. 商服客流聚集度修正系数

表 3-14 商服客流聚集度修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	宗地临大型商务中心、大型购物广场、步行街等或宗地所在道路客流量大，商服经营条件好	宗地临一般专业市场、集贸市场等或宗地所在道路客流量较大，商服经营条件较好	宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在的道路客流量一般、商服经营条件一般	宗地周边商服配套设施能满足简单需求或宗地所在的道路客流量较小，商服经营条件较差	宗地周边商服配套设施欠缺或宗地不临现状道路，商服经营条件差
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94

8. 土地开发程度修正

表 3-15 土地开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本(元/m ²)							五通一平合计(元/m ²)	六通一平合计(元/m ²)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整		
参考范围值	10~25	30~55	25~40	10~20	60~90	10~25	50~90	185~320	195~345
金平区、龙湖区、东海岸新城塔岗围片区 平均值	20	40	35	15	70	15	75	255	270

土地开发程度	开发项目及成本 (元/m ²)							五通一平合计 (元/m ²)	六通一平合计 (元/m ²)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整		
濠江区平均值	15	35	30	15	65	15	70	230	245

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正。

9. 土地剩余使用年期修正系数

商服用地基准地价是最高使用年限 40 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 40 年时，应进行剩余使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r——土地还原率； m——土地使用权法定最高出让年期 40 年；

n——土地剩余使用年期； Y——土地剩余使用年期修正系数。

表 3-16 商服用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=5.60%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0598	0.1164	0.17	0.2208	0.2689	0.3144	0.3575	0.3984	0.437	0.4737
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5083	0.5412	0.5723	0.6017	0.6296	0.656	0.681	0.7047	0.7271	0.7483
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7684	0.7875	0.8055	0.8226	0.8388	0.8541	0.8686	0.8823	0.8953	0.9076
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9193	0.9303	0.9408	0.9507	0.9601	0.9689	0.9774	0.9853	0.9929	1.0000

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

注：上表范围之外的其余剩余使用年限年期修正系数参照公式
计算。式中 Y 为土地剩余使用年期修正系数，r 为年期修正土地还原率，m 为土地使用权法定最高出让年期，
n 为待估宗地土地剩余使用年期。

10. 其他个别因素修正系数

表 3-17 商服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差	
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积适中,利于开发利用	宗地面积较适中,较有利于开发利用	宗地面积一般适中,开发利用情况一般	宗地面积偏大(小),较不利于开发利用	宗地面积过大(小),不利于开发利用
	修正系数(%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

9. 临水修正（商服用地中商务金融用地及旅馆用地需进行该项修正）

临汕头内外海湾、新津河、外砂河、梅溪河、大港河、西港河、牛田洋、濠江等两岸的首宗建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），其临水红线以内100米部分的地价在原基础上有一定幅度的增加。根据所临水系的条件，将其分为三个级别，从而确定临水用地红线以内100米部分地价的加价幅度。

表 3-18 临水用地红线以内 100 米部分地价加价幅度表

级别	水系名称	加价幅度
I 级	汕头内海湾	20%-30%
II 级	汕头外海湾、新津河、外砂河、梅溪河、大港河、西港河、牛田洋、濠江	10%-20%
III 级	除 I 、 II 级外的其他水系	5%-10%

（二）住宅用地宗地地价修正体系

1. 住宅用地宗地地价公式

(1) 临水住宅用地宗地地价公式为：

住宅用地平均楼面地价=（住宅用地区片基准地价±土地开发程度修正值÷容积率）×（1+区域因素修正系数之和）×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正之和）×[（1+临水修正系数）×（宗地临水100米内土地面积÷宗地总实用地面积）+（宗地临水100米外土地面积÷宗地总实用地面积）]×住宅用地期日修正系数×用地类型修正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅用地计容建筑面积

(2) 不临水住宅用地宗地地价公式为：

住宅用地平均楼面地价=（住宅用地区片基准地价±土地开发程度修正值÷容积率）×（1+区域因素修正系数之和）×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正之和）×住宅用地期日修正系数×用地类型修

正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅用地计容建筑面积

2. 住宅用地区域因素修正

表 3-19 住宅用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基础设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内教育、医疗、文体、金融等住宅配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	29.65%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高铁站、高速路口、城轨站、跨海通道的距离
	指标权重值（Q）	24.55%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响，工程地质状况
	指标权重值（Q）	20.00%
繁华程度	指标说明	与商服中心、商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	12.65%
人口状况	指标说明	人口密集程度，居住氛围度水平
	指标权重值（Q）	7.75%
用地潜力	指标说明	区域新区规划、城市更新情况
	指标权重值（Q）	5.40%

注：（1）住宅用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各区片差异修正标准；

（2）住宅用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表 3-20 住宅用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
ZZ001	-7.44%~2.43%	ZZ033	-5.76%~6.51%
ZZ002	-6.92%~8.04%	ZZ034	-6.39%~7.33%
ZZ003	-3.83%~4.24%	ZZ035	-6.91%~8.02%
ZZ004	-1.54%~4.64%	ZZ036	-6.09%~6.94%
ZZ005	-1.44%~6.37%	ZZ037	-3.56%~5.26%
ZZ006	-1.39%~6.72%	ZZ038	-1.70%~1.76%
ZZ007	-1.61%~1.59%	ZZ039	-1.67%~1.70%
ZZ008	-3.87%~1.66%	ZZ040	-1.83%~1.86%
ZZ009	-1.34%~1.38%	ZZ041	-6.64%~7.66%
ZZ010	-3.68%~3.97%	ZZ042	-6.69%~1.90%

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
ZZ011	-1.66%~1.38%	ZZ043	-1.00%~0.67%
ZZ012	-1.28%~1.32%	ZZ044	-4.74%~5.18%
ZZ013	-3.87%~4.20%	ZZ045	-2.13%~2.22%
ZZ014	-1.66%~1.72%	ZZ046	-6.79%~7.85%
ZZ015	-3.99%~1.68%	ZZ047	-4.44%~7.66%
ZZ016	-1.90%~1.98%	ZZ048	-6.69%~7.72%
ZZ017	-1.83%~1.90%	ZZ049	-9.01%~10.99%
ZZ018	-3.36%~3.60%	ZZ050	-8.63%~10.44%
ZZ019	-1.65%~2.78%	ZZ051	-4.44%~4.87%
ZZ020	-2.39%~4.34%	ZZ052	-7.04%~8.19%
ZZ021	-0.96%~1.71%	ZZ053	-8.18%~10.44%
ZZ022	-2.39%~2.51%	ZZ054	-3.62%~3.91%
ZZ023	-4.57%~7.57%	ZZ055	-2.12%~2.21%
ZZ024	-2.78%~3.30%	ZZ056	-4.95%~4.46%
ZZ025	-1.82%~1.89%	ZZ057	-5.05%~5.70%
ZZ026	-3.85%~4.31%	ZZ058	-2.12%~2.21%
ZZ027	-0.53%~0.53%	ZZ059	-4.95%~5.49%
ZZ028	-0.69%~0.95%	ZZ060	-6.67%~7.69%
ZZ029	-1.18%~0.95%	ZZ061	-7.54%~8.15%
ZZ030	-1.82%~1.89%	ZZ062	-5.78%~6.67%
ZZ031	-5.76%~6.51%	ZZ063	-1.38%~1.40%
ZZ032	-4.52%~4.97%		——

3. 容积率修正系数

表 3-21 住宅用地容积率修正系数公式表

容积率	≤ 0.1	$0.1 < r < 1.0$	$1.0 \leq r < 2.0$	$2.0 \leq r \leq 2.5$	$2.5 < r < 7.0$	≥ 7.0
修正系数	9.0100	$-7.5 \times r + 9.76$	$2.83 \times (1/r)^{0.76} - 0.57$	$(2.5/r)^{0.426}$	$0.795 + 0.88 \times (1/r)^{1.61}$	0.8333

注：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。

表 3-22 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7
修正系数	9.0100	8.2600	7.5100	6.7600	6.0100	5.2600	4.5100
容积率	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	3.7600	3.0100	2.2600	2.0623	1.8938	1.7484	1.6214
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.5095	1.4100	1.3208	1.2404	1.1675	1.0997	1.0771
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8

修正系数	1.0560	1.0362	1.0175	1.0000	0.9840	0.9728	0.9627
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	0.9535	0.9451	0.9374	0.9303	0.9237	0.9177	0.9121
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2
修正系数	0.9069	0.9021	0.8976	0.8934	0.8894	0.8858	0.8823
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.8791	0.8760	0.8731	0.8704	0.8678	0.8654	0.8631
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6
修正系数	0.8609	0.8589	0.8569	0.8550	0.8533	0.8516	0.8499
容积率	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3
修正系数	0.8484	0.8469	0.8455	0.8442	0.8429	0.8416	0.8405
容积率	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7
修正系数	0.8393	0.8382	0.8372	0.8362	0.8352	0.8343	0.8333

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

4. 土地开发程度修正

表 3-23 土地开发程度修正表

土地开发 程度	开发项目及成本（元/m ² ）							五通一平 合计（元/ m ² ）	六通一平 合计（元/ m ² ）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地 平整		
参考范围值	10~25	30~55	25~40	10~20	60~90	10~25	50~90	185~320	195~345
金平区、龙湖 区、东海岸新城 塔岗围片区平 均值	20	40	35	15	70	15	75	255	270
濠江区平均值	15	35	30	15	65	15	70	230	245

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正。

5. 土地剩余使用年期修正系数

住宅用地基准地价是最高使用年限 70 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 70 年时，应进行剩余使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r——土地还原率； m——土地使用权法定最高出让年限 70 年；

n——土地剩余使用年期； Y——土地剩余使用年期修正系数。

表 3-24 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=5.00%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0492	0.0961	0.1408	0.1833	0.2238	0.2624	0.2992	0.3341	0.3675	0.3992
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4294	0.4582	0.4856	0.5118	0.5366	0.5603	0.5829	0.6043	0.6248	0.6443
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6628	0.6805	0.6973	0.7134	0.7286	0.7432	0.757	0.7702	0.7828	0.7947
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8061	0.817	0.8273	0.8372	0.8465	0.8555	0.864	0.8721	0.8798	0.8871
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8941	0.9008	0.9071	0.9132	0.9189	0.9244	0.9296	0.9346	0.9393	0.9438
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9481	0.9522	0.9561	0.9598	0.9633	0.9667	0.9699	0.973	0.9759	0.9786
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9813	0.9838	0.9862	0.9884	0.9906	0.9927	0.9946	0.9965	0.9983	1.0000

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

注：上表范围之外的其余剩余使用年限年期修正系数参照公式 $Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$ 进行计算。式中 Y 为土地剩余使用年期修正系数，r 为年期修正土地还原率，m 为土地使用权法定最高出让年期，n 为待估宗地土地剩余使用年期。

6. 其他个别因素修正系数

表 3-25 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
小区配套设施	指标说明	小区内部配套设施完善	小区内部配套设施较完善	小区内部配套设施一般	小区内部配套设施较不完善	小区内部配套设施不完善
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差	
	修正系数 (%)	1.5	1.0	0	-1.0	-1.5

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
景观条件	指标说明	依山或傍水或有一线海景，视野开阔，自然景观优美	依山或傍水或有海景，有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观，自然环境一般	无特殊自然景观，有轻度污染，自然环境较差	无特殊自然景观，有重度污染，自然环境差
	修正系数 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

7. 临水修正

临汕头内外海湾、新津河、外砂河、梅溪河、大港河、西港河、牛田洋、濠江等两岸的首宗建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），其临水红线以内100米部分的地价在原基础上有一定幅度的增加。根据所临水系的条件，将其分为三个级别，从而确定临水用地红线以内100米部分地价的加价幅度。

表 3-26 临水用地红线以内 100 米部分地价加价幅度表

级别	水系名称	加价幅度
I 级	汕头内海湾	20%-30%
II 级	汕头外海湾、新津河、外砂河、梅溪河、大港河、西港河、牛田洋、濠江	10%-20%
III 级	除 I 、 II 级外的其他水系	5%-10%

（三）工业用地宗地地价修正体系

1. 工业用地宗地地价公式

工业用地单位地面地价=（工业用地区片基准地价±土地开发程度修正值）
 $\times (1+\text{区域因素修正系数之和}) \times \text{土地剩余使用年期修正系数} \times \text{容积率修正系数}$
 $\times (1+\text{其他个别因素修正系数之和}) \times \text{工业用地期日修正系数} \times \text{用地类型修正系数}$

工业用地总地价=工业用地单位地面地价×工业用地总土地面积

2. 工业用地区域因素修正

表 3-27 工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与高速路口、城轨站、货运站、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	36.10%
基础设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气、供热及电讯设施完备度；区域内医疗、文体、金融等配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	28.15%

指标标准		判断标准
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况, 区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	13.50%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度, 周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	13.95%
用地潜力	指标说明	区域新区规划、城市更新情况
	指标权重值 (Q)	8.30%

注: (1) 工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值, 修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各区片差异修正标准;

(2) 工业用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平, 应用修正时, 需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异, 参考编制的因素差异修正标准, 对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表 3-28 工业用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
GY001	-1.62%~2.00%	GY020	-1.30%~1.33%
GY002	-1.29%~0.34%	GY021	-3.17%~3.39%
GY003	-4.17%~1.68%	GY022	-2.57%~2.15%
GY004	-2.01%~2.09%	GY023	-3.07%~3.27%
GY005	-2.28%~1.14%	GY024	-2.53%~2.66%
GY006	-2.79%~2.09%	GY025	-4.28%~1.11%
GY007	-3.21%~2.39%	GY026	-2.53%~2.66%
GY008	-2.79%~2.96%	GY027	-2.75%~3.74%
GY009	-3.28%~1.94%	GY028	-2.53%~3.99%
GY010	-2.04%~3.32%	GY029	-1.08%~0.92%
GY011	-3.21%~3.43%	GY030	-1.56%~1.64%
GY012	-3.28%~3.51%	GY031	-2.43%~1.10%
GY013	-2.77%~2.54%	GY032	-1.51%~1.63%
GY014	-2.06%~0.65%	GY033	-1.03%~3.72%
GY015	-3.78%~0.96%	GY034	-3.00%~1.04%
GY016	-3.17%~1.83%	GY035	-0.58%~0.66%
GY017	-2.06%~2.15%	GY036	-0.98%~1.00%
GY018	-1.20%~2.79%	GY037	-1.52%~1.62%
GY019	-3.78%~4.09%		——

3. 土地开发程度修正

表 3-29 土地开发程度修正表

土地开发 程度	开发项目及成本 (元/m ²)							五通一平 合计 (元 /m ²)	六通一平 合计 (元 /m ²)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地 平整		
参考范围值	10~25	30~55	25~40	10~20	60~90	10~25	50~90	185~320	195~345
金平区、龙湖 区、东海岸新城 塔岗围片区平 均值	20	40	35	15	70	15	75	255	270
濠江区平均值	15	35	30	15	65	15	70	230	245

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正。

4. 土地剩余使用年期修正系数

工业用地基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r——土地还原率； m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n——土地剩余使用年期； Y——土地剩余使用年期修正系数。

表 3-30 工业用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.60%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0492	0.0962	0.1411	0.1841	0.2251	0.2644	0.3019	0.3378	0.3721	0.4049
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4363	0.4663	0.4949	0.5223	0.5485	0.5736	0.5975	0.6204	0.6423	0.6632
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6832	0.7023	0.7206	0.7381	0.7548	0.7708	0.7860	0.8006	0.8146	0.8279
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8407	0.8529	0.8645	0.8757	0.8863	0.8965	0.9063	0.9156	0.9245	0.9330
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9411	0.9489	0.9563	0.9635	0.9702	0.9767	0.9830	0.9889	0.9946	1.0000

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

注：上表范围之外的其余剩余使用年限年期修正系数参照公式 $Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$ 进行计算。式中 Y 为土地剩余使用年期修正系数，r 为年期修正土地还原率，m 为土地使用权法定最高出让年期，n 为待估宗地土地剩余使用年期。

5. 容积率修正系数

考虑到国家、广东省和汕头市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际，一般工业用地不进行容积率修正，具体应用时根据实际情况，如果需要进行容积率修正可参考下表确定容积率修正系数。

表 3-31 工业用地容积率修正系数公式表

容积率	$r \leq 2.0$	$r > 2.0$
修正系数	1.00	$(r/2)^{0.33}$

表 3-32 工业用地容积率修正系数表

容积率	≤ 2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.0000	1.0162	1.0320	1.0472	1.0620	1.0764	1.0904
容积率	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.1041	1.1174	1.1305	1.1432	1.1556	1.1678	1.1797
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4
修正系数	1.1914	1.2028	1.2141	1.2251	1.2359	1.2466	1.2570
容积率	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7
修正系数	1.2673	1.2774	1.2874	1.2972	1.3068	1.3163	1.3257
容积率	4.8	4.9	5	r	—		
修正系数	1.3350	1.3441	1.3531	$(r/2)^{0.33}$			

6. 其他个别因素修正系数

表 3-33 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地 形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差	宗地地基承载力状况差
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地 大小	指标说明	宗地面积适中，利于开发利用	宗地面积较适中，较有利于开发利用	宗地面积一般适中，开发利用情况一般	宗地面积偏大(小)，较不利于开发利用	宗地面积过大(小)，不利于开发利用
	修正系数 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

(四) 公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

1. 公共管理与公共服务用地宗地地价公式

公共管理与公共服务用地平均楼面地价=（公共管理与公共服务用地区片基准地价±土地开发程度修正值÷容积率）×（1+区域因素修正系数之和）×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正之和）×期日修正系数×用地类型修正系数

公共管理与公共服务用地总地价=公共管理与公共服务用地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地计容建筑面积

2. 公共管理与公共服务用地区域因素修正

表 3-34 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心、商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	24.60%
基础设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内教育、医疗、文体、金融等住宅配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	19.90%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高铁站、高速路口、城轨站、跨海通道的距离
	指标权重值（Q）	20.15%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响，工程地质状况
	指标权重值（Q）	13.50%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值（Q）	10.85%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值（Q）	5.60%
用地潜力	指标说明	区域新区规划、城市更新情况
	指标权重值（Q）	5.40%

注：（1）公共管理与公共服务用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各区片差异修正标准；

（2）公共管理与公共服务用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表 3-35 公共管理与公共服务用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
GFA001	-5.37%~6.83%	GFA024	-1.73%~1.79%
GFA002	-4.33%~1.39%	GFA025	-1.41%~1.45%
GFA003	-7.23%~4.47%	GFA026	-5.44%~6.96%
GFA004	-4.33%~4.74%	GFA027	-2.55%~6.05%
GFA005	-3.72%~4.96%	GFA028	-2.29%~2.63%
GFA006	-5.37%~6.83%	GFA029	-4.12%~4.25%
GFA007	-3.72%~4.02%	GFA030	-5.33%~5.97%
GFA008	-3.66%~3.95%	GFA031	-8.63%~10.43%
GFA009	-4.49%~4.93%	GFA032	-1.07%~1.09%
GFA010	-1.53%~1.57%	GFA033	-3.46%~3.01%
GFA011	-0.76%~1.51%	GFA034	-5.07%~5.64%
GFA012	-3.66%~3.95%	GFA035	-2.84%~5.97%
GFA013	-3.19%~4.93%	GFA036	-4.15%~4.94%
GFA014	-2.86%~3.03%	GFA037	-2.84%~3.01%
GFA015	-2.92%~3.41%	GFA038	-2.90%~3.64%
GFA016	-3.19%~3.41%	GFA039	-1.03%~2.43%
GFA017	-5.44%~6.96%	GFA040	-1.88%~1.95%
GFA018	-5.07%~5.65%	GFA041	-3.89%~2.22%
GFA019	-7.65%~9.03%	GFA042	-1.88%~1.95%
GFA020	-5.40%~6.05%	GFA043	-3.44%~3.70%
GFA021	-1.59%~1.64%	GFA044	-3.89%~4.22%
GFA022	-3.96%~5.12%	GFA045	-3.00%~2.81%
GFA023	-3.31%~5.65%		—

3. 容积率修正系数**表 3-36 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表**

容积率	≤ 0.1	$0.1 < r \leq 1.0$	$1.0 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	3.3145	$(2.0/r)^{0.40}$	$(2.0/r)^{0.30}$	0.8122

表 3-37 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7
修正系数	3.3145	2.5119	2.1358	1.9037	1.7411	1.6186	1.5219
容积率	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	1.4427	1.3763	1.3195	1.1964	1.1656	1.138	1.1129
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.0901	1.0692	1.05	1.0321	1.0155	1	0.9855

容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.9718	0.9589	0.9468	0.9352	0.9243	0.9139	0.904
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	0.8945	0.8855	0.8768	0.8685	0.8605	0.8528	0.8455
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4.0		
修正系数	0.8383	0.8315	0.8248	0.8184	0.8122		

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

4. 土地开发程度修正

表 3-38 土地开发程度修正表

土地开发 程度	开发项目及成本（元/m ² ）							五通一平 合计（元 /m ² ）	六通一平 合计（元 /m ² ）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地 平整		
参考范围值	10~25	30~55	25~40	10~20	60~90	10~25	50~90	185~320	195~345
金平区、龙湖 区、东海岸新城 塔岗围片区平 均值	20	40	35	15	70	15	75	255	270
濠江区平均值	15	35	30	15	65	15	70	230	245

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正。

5. 土地剩余使用年期修正系数

公共管理与公共服务用地基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率； m ——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表 3-39 公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数表(还原率 $r=4.70\%$)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0499	0.0976	0.1431	0.1866	0.2281	0.2678	0.3057	0.3419	0.3765	0.4095
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4410	0.4711	0.4999	0.5273	0.5536	0.5787	0.6026	0.6254	0.6473	0.6681
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6881	0.7071	0.7253	0.7426	0.7592	0.775	0.7901	0.8046	0.8184	0.8316

剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8441	0.8562	0.8676	0.8786	0.8891	0.8991	0.9086	0.9177	0.9265	0.9348
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9427	0.9503	0.9576	0.9645	0.9711	0.9774	0.9835	0.9892	0.9947	1.0000

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

注：上表范围之外的其余剩余使用年限年期修正系数参照公式
中 Y 为土地剩余使用年期修正系数，r 为年期修正土地还原率，m 为土地使用权法定最高出让年期，n 为待估宗地土地剩余使用年期。

6. 其他个别因素修正系数

表 3-40 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标说明	依山或傍水或有一线海景，视野开阔，自然景观优美	依山或傍水或有海景，有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观，自然环境一般	无特殊自然景观，有轻度污染，自然环境较差	无特殊自然景观，有重度污染，自然环境差
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，利于开发利用	宗地面积较适中，较有利于开发利用	宗地面积一般适中，开发利用情况一般	宗地面积偏大（小），较不利于开发利用	宗地面积过大（小），不利于开发利用
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

（五）公用设施用地宗地地价修正体系

1. 公用设施用地宗地地价公式

公用设施用地单位地面地价=（公用设施用地区片基准地价±土地开发程度修正值）×（1+区域因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×期日修正系数×用地类型修正系数

公用设施用地总地价=公用设施用地单位地面地价×公用设施用地总土地面积

2. 公用设施用地区域因素修正

表 3-41 公用设施用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率, 排水状况, 供电保障率, 供气及电讯设施完备度, 区域内教育、医疗、文体、金融等住宅配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	25.50%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度, 公交站点密集程度, 与高铁站、高速路口、城轨站、跨海通道、汽车客运站、货运站、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	24.90%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况, 区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	12.15%
繁华程度	指标说明	与商服中心、商务区的距离, 区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	12.20%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度, 周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	10.35%
人口状况	指标说明	人口密集程度, 商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	7.90%
用地潜力	指标说明	区域新区规划、城市更新情况
	指标权重值 (Q)	7.00%

注：（1）公用设施用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各区片差异修正标准；

（2）公用设施用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表 3-42 公用设施用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
GFB001	-7.38%~8.66%	GFB018	-0.54%~1.55%
GFB002	-5.16%~1.01%	GFB019	-6.68%~7.70%
GFB003	-6.64%~2.27%	GFB020	-8.52%~10.27%
GFB004	-4.32%~3.49%	GFB021	-3.05%~3.25%
GFB005	-2.81%~5.76%	GFB022	-0.93%~1.39%
GFB006	-3.39%~8.66%	GFB023	-3.59%~4.35%
GFB007	-4.45%~4.73%	GFB024	-6.68%~7.70%
GFB008	-6.64%~7.66%	GFB025	-1.34%~1.82%
GFB009	-3.39%~3.64%	GFB026	-5.84%~6.61%

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
GFB010	-1.45%~4.89%	GFB027	-3.05%~3.25%
GFB011	-1.08%~1.11%	GFB028	-0.87%~3.39%
GFB012	-2.53%~1.11%	GFB029	-1.04%~0.88%
GFB013	-4.17%~2.67%	GFB030	-1.43%~1.47%
GFB014	-2.67%~4.55%	GFB031	-2.02%~1.07%
GFB015	-2.14%~1.24%	GFB032	-1.63%~2.11%
GFB016	-6.61%~7.62%	GFB033	-3.95%~4.29%
GFB017	-1.02%~3.05%	GFB034	-2.54%~2.84%

3. 土地开发程度修正

表 3-43 土地开发程度修正表

土地开发 程度	开发项目及成本 (元/m ²)							五通一平 合计 (元 /m ²)	六通一平 合计 (元 /m ²)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地 平整		
参考范围值	10~25	30~55	25~40	10~20	60~90	10~25	50~90	185~320	195~345
金平区、龙湖 区、东海岸新城 塔岗围片区平 均值	20	40	35	15	70	15	75	255	270
濠江区平均值	15	35	30	15	65	15	70	230	245

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正。

4. 土地剩余使用年期修正系数

公用设施用地基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率； m ——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表 3-44 公用设施用地土地剩余使用年期修正系数表 (还原率 $r=4.50\%$)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0484	0.0948	0.1391	0.1815	0.2221	0.261	0.2982	0.3338	0.3678	0.4004
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4316	0.4614	0.49	0.5173	0.5434	0.5685	0.5924	0.6153	0.6372	0.6582
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

修正系数	0.6783	0.6975	0.7159	0.7335	0.7503	0.7665	0.7819	0.7966	0.8107	0.8243
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8372	0.8496	0.8614	0.8727	0.8836	0.8939	0.9039	0.9134	0.9225	0.9312
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9395	0.9475	0.9551	0.9624	0.9694	0.976	0.9824	0.9885	0.9944	1.0000

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

注：上表范围之外的其余剩余使用年限年期修正系数参照公式
中 Y 为土地剩余使用年期修正系数， r 为年期修正土地还原率， m 为土地使用权法定最高出让年期， n 为待估宗地土地剩余使用年期。

5. 其他个别因素修正系数

表 3-45 公用设施用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差	宗地地基承载力状况差
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，利于开发利用	宗地面积较适中，较有利于开发利用	宗地面积一般适中，开发利用情况一般	宗地面积偏大（小），不利于开发利用	宗地面积过大（小），不利于开发利用
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

（六）其他用地价格参照系数

1. 其他用地价格参照系数

汕头市中心城区2023年国有建设用地使用权基准地价更新成果的用地类型有商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地共五种用途，但这些用途下还包含有多个具体的用地类型，例如商服用地类别下有零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地等。由于各具体用地类型的收益能力存在差异，其他用地中的某些用地类型若直接采用一级类用地类型对应的基准地价进行测算会出现地价过高或过低等问题。

为满足汕头市中心城区各用地类型利用及地价管理的需要，根据汕头市土地利用现状，通过对不同用地类型地价的比较，结合汕头市中心城区上一轮基准地价成果及本轮更新成果的实际情况，最终确定汕头市中心城区其他用地价格参照系数，如下表：

表 3-46 汕头市中心城区其他用地价格参照系数表

用地类型	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
商服用地	零售商业用地 ① 指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地	零售商业用地	零售商业用地 (B11)	商服用地	1.0
	零售商业用地 ② 指以零售功能为主的加油、加气、充换电站等用地	零售商业用地	加油加气站用地 (B41)	商服用地	2.5
	批发市场用地 指以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地	批发市场用地 (B12)	商服用地	0.8
	餐饮用地 指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地	餐饮用地 (B13)	商服用地	0.75
	旅馆用地 指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓（含公寓式酒店）、度假村等用地。	旅馆用地	旅馆用地 (B14)	商服用地	0.65
	娱乐用地 指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐设施用地。	娱乐用地	娱乐用地 (B31)	商服用地	0.7
	康体用地 赛马场、高尔夫、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地。	其他商服用地	康体用地 (B32)	商服用地	0.6
	会展用地 指主要用于各种类型的展览会、博览会、交易会、展销会、展示会等大型商业展销用地。	其他商服用地	——	商服用地	0.6
	商务金融用地 (办公用地) 指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	商务金融用地	金融保险用地 (B21)、其它商务设施用地 (B29)	商服用地	0.7
	其他商服用地 指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、公寓、娱乐、会展、商务金融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、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点（包括商业街道两旁的商业仓库等用地），以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	其他商服用地	其它公用设施营业网点用地 (B49)、其它服务设施用地 (B9)	商服用地	1.0

用地类型		含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
住宅用地	城镇住宅用地	指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。包括普通住宅、公寓式住宅和住宅配套服务设施用地(含独立占地的住宅配套服务设施用地)。	城镇住宅用地	居住用地(R, 含 R1、R2、R3)	住宅用地	1.0
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地	工业用地(M, 含 M1、M2、M3)	工业用地	1.0
	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场，砖瓦窑等地面生产用地，排土(石)及尾矿堆放地。	采矿用地	——	工业用地	0.85
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。包括对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地和存放易燃、易爆和剧毒等危险品的专用仓库用地。	仓储用地	物流仓储用地(W, 含 W1、W2、W3)	工业用地	1.2
	农业生产设施用地	以农、林、牧、渔业产品初加工以及培育为主的生产用地，即用于修建生产性固定建筑设施所占用的国有建设用地，如修建畜舍、温室、农具修理间、仓库农产品加工厂等设施用地。	工业用地	——	工业用地	0.7
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	机关团体用地	行政办公用地(A1)	公共管理与公共服务用地	1.0
	新闻出版用地	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。	新闻出版用地	艺术传媒用地(B22)	公共管理与公共服务用地	1.0
	教育用地	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。	教育用地	高等院校用地(A31)、中等专业学校用地(A32)、中小学用地(A33)、特殊教育用地(A34)	公共管理与公共服务用地	1.2
	科研用地	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。	科研用地	科研用地(A35)	公共管理与公共服务用地	1.0

用地类型		含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
	文化设施用地	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。	文化设施用地	文化设施用地（A2，含 A21、A22）	公共管理与公共服务用地	0.9
	体育用地	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。	体育用地	体育用地（A4，含 A41、A42）	公共管理与公共服务用地	0.9
	医疗卫生用地	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。	医疗卫生用地	医疗卫生用地（A5）	公共管理与公共服务用地	1.0
	社会福利用地	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。	社会福利用地	社会福利设施用地（A6）	公共管理与公共服务用地	0.7
	公用设施用地①	指排水设施、环卫设施、环保设施、消防设施、防洪设施、其它公用设施用地。	公用设施用地	环境设施用地（U2）、安全设施用地（U3）、其他公用设施用地（U9）	公用设施用地	1.0
	公用设施用地②	指供水、供电、供热、供燃气、通信设施、广播电视台设施用地。	公用设施用地	供应设施用地（U1）	公用设施用地	1.2
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公园与绿地	公园绿地（G1）	公用设施用地	0.7
特殊用地	风景名胜设施用地（旅游用地）	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。	风景名胜设施用地	文物古迹用地（A7）	公用设施用地	0.8

用地类型		含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
	宗教用地	指宗教用地指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教用地	宗教设施用地（A9）	公共管理与公共服务用地	1.0（修正后为地面地价，且不作容积率修正）
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地	其他服务设施用地（B9）	公共管理与公共服务用地	2.0（修正后为地面地价，且不作容积率修正）
交通运输	铁路用地	指用于铁道线路以及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	铁路用地	城市轨道交通用地（S2）	工业用地	0.7
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地。	轨道交通用地	城市轨道交通用地（S2）	工业用地	0.7
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	公路用地	城市道路用地（S1）	工业用地	0.7
	城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。	城镇村道路用地	城市道路用地（S1）	工业用地	0.7
	停车楼、库及停车场用地	指地上独立经营停放和保管车辆的停车库(含设有充电桩的停车库)、停车楼及其附属设施用地；独立地段的公共停车场用地，不包括公路长途客运站、公共交通场站等交通场站附属的露天停车场地。	交通服务场站用地	社会停车场用地（S42）	住宅用地	0.6
	地下停车库用地	指经营性的地下一层停车库用地。	交通服务场站用地	社会停车场用地（S42）	住宅用地	0.4，地下二层按地下一层减半计收，地下三层及以下不计收

用地类型	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
交通服务场站用地	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的露天停车场）、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。	交通服务场站用地	交通场站用地（S4，含 S41、S42）	工业用地	1.3
机场用地	指民用机场、军民合用机场的用地，包括飞行区、航站区、候机楼等用地。	机场用地	交通枢纽用地（S3）	工业用地	0.7
港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、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。	港口码头用地	交通枢纽用地（S3）	工业用地	1.5
管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	管道运输用地	其他交通设施用地（S9）	工业用地	1.0

注：1.本表适用于其他用地类型用地区片基准地价计算；2.上述修正系数通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共管理与公共服务和公用设施用地扩大到其他用地类型，修正后为对应用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价；3.上述修正系数涉及的土地用途均为营利性的经营性用地，仅适用于出让价格参考。其他非营利性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；4.具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类型；5.上表中，商服用地除零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、康体用地、会展用地、其他商服用地外，其余的旅馆用地、商务金融用地不需计算商服路线价。

2. 基于其他用地价格修正的宗地地价计算公式

(1) 用途参照商服用地基准地价修正的宗地地价计算公式

1) 商服用地中的零售商业用地①、零售商业用地②、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地、康体用地、会展用地、其他商服用地的平均楼面地价参照商服用地基准地价的平均楼面地价计算公式乘以对应的用地类型修正系数进行计算。

2) 商服用地中的旅馆用地、商务金融用地（办公用地）的宗地地价参照下列宗地地价计算公式进行计算：

①临水旅馆用地、商务金融用地（办公用地）宗地地价公式为：

对应用地类型平均楼面地价=（商服用地区片基准地价±土地开发程度修正值÷综合容积率）×（1+商服用地区域因素修正系数之和）×旅馆用地、商务金融用地（办公用地）容积率修正系数×临街情况修正系数×宽深比修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正之和）×[（1+临水修正系数）×（宗地临水100米内土地面积÷宗地总实用地面积）+（宗地临水100米外土地面积÷宗地总实用地面积）]×期日修正系数×用地类型修正系数

对应用地类型总地价=对应用地类型平均楼面地价×对应用地类型计容建筑面积

②不临水旅馆用地、商务金融用地（办公用地）宗地地价公式为：

对应用地类型平均楼面地价=（商服用地区片基准地价±土地开发程度修正值÷综合容积率）×（1+商服用地区域因素修正系数之和）×旅馆用地、商务金融用地（办公用地）容积率修正系数×临街情况修正系数×宽深比修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正之和）×期日修正系数×用地类型修正系数

对应用地类型总地价=对应用地类型平均楼面地价×对应用地类型计容建筑面积

(2) 用途参照住宅用地基准地价修正的宗地地价计算公式

1) 住宅用地中的住宅或住宅及配套设施用地及独立设置的住宅服务设施用地平均楼面地价参照住宅用地基准地价的平均楼面地价计算公式乘以对应的用地类型修正系数进行计算。

2) 交通运输用地中参照住宅基准地价进行修正的停车楼、库及停车场用地宗地地价按以下公式计算：

对应用地类型平均楼面地价=（住宅用地区片基准地价±土地开发程度修正值÷综合容积率）×（1+住宅用地区域因素修正系数之和）×住宅用地容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正之和）×期日修正系数×用地类型修正系数

对应用地类型总地价=对应用地类型平均楼面地价×对应用地类型计容总建筑面积

备注：上述用途的其他个别因素修正需根据该用途的利用特点自行编制，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

3) 交通运输用地中参照住宅基准地价进行修正的地下停车库用地宗地地价按以下公式计算：

对应用地类型平均楼面地价=住宅用地区片基准地价×(1+住宅用地区域因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数×(1+其他个别因素修正之和)×期日修正系数×用地类型修正系数

对应用地类型总地价=对应用地类型平均楼面地价×对应用地类型地下负一层总建筑面积+对应用地类型平均楼面地价×0.5×对应用地类型地下负二层总建筑面积

备注：上述用途经用地类型修正后作为该用地类型的负一层楼面地价，地下二层按地下一层减半计收，地下三层及以下不计收；计算公式不作容积率修正，其计算对应宗地单价为对应地下层的建筑面积单位地价；其他个别因素修正需根据该用途的利用特点自行编制，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

(3) 用途参照工业用地基准地价修正的宗地地价计算公式

1) 工矿仓储用地中的工业用地、采矿用地、仓储用地、农业生产设施用地单位地面地价参照工业用地基准地价的单位地面地价计算公式乘以对应的用地类型修正系数进行计算。

2) 交通运输用地中参照工业用地基准地价进行修正的铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、机场用地、港口码头用地、管道运输用地宗地地价按以下公式计算：

对应用地类型单位地面地价=(工业用地区片基准地价±土地开发程度修正值)×(1+区域因素修正系数之和)×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×(1+其他个别因素修正系数之和)×期日修正系数×用地类型修正系数

对应用地类型总地价=对应用地类型单位地面地价×对应用地类型总土地面积

备注：上述用途的其他个别因素修正需根据该用途的利用特点自行编制，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

(4) 用途参照公共管理与公共服务用地基准地价修正的宗地地价计算公式

1) 公共管理与公共服务用地中的机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地平均楼面地价参照公共管理与公共服务用地基准地价的平均楼面地价计算公式乘以对应的用地类型修正系数进行计算。

2) 特殊用地中参照公共管理与公共服务用地基准地价进行修正的宗教用地、

殡葬用地宗地地价按以下公式计算：

对应用地类型单位地面地价=（公共管理与公共服务用地区片基准地价±土地开发程度修正值）×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正之和）×期日修正系数×用地类型修正系数

对应用地类型总地价=对应用地类型单位地面地价×对应用地类型总土地面积

备注：上述用途的其他个别因素修正需根据该用途的利用特点自行编制，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

（5）用途参照公用设施用地基准地价修正的宗地地价计算公式

1) 公共管理与公共服务用地中的公用设施用地、公园与绿地单位地面地价参照公用设施用地基准地价的单位地面地价计算公式乘以对应的用地类型修正系数进行计算。

2) 特殊用地中参照公用设施用地基准地价进行修正的风景名胜设施用地按以下公式计算：

对应用地类型单价地面地价=（公用设施用地区片基准地价±土地开发程度修正值）×（1+公用设施用地区域因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×期日修正系数×用地类型修正系数

对应用地类型总地价=对应用地类型单位地面地价×对应用地类型总土地面积

备注：上述用途的其他个别因素修正需根据该用途的利用特点自行编制，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

二、基准地价成果应用步骤及特殊说明处理

（一）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

1. 收集基准地价的成果资料

资料主要包括：区片基准地价图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

2. 确定待估宗地所处的基准地价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

3. 调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、土地剩余使用年期、宗地面积和形状等在内的区域与个别因素指标。

4. 确定修正系数

将宗地区域、个别因素指标条件与宗地地价区域、个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定区域、个别因素修正系数。

5. 计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

（二）宗地地价公式特殊处理说明

1. 当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

2. 当一宗商服用地同时临多条路线价加价时，标准进深内首层楼面地价采用各路线加价加商服区片价乘以对应的标准深度内面积计算（若所临路线价相交，则重叠的标准进深内面积按照路线加价加商服区片价高的进行计算），标准进深外的首层楼面地价采用商服区片地价进行计算。

3. 在评估确定工业用地出让地价时，若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定取最低价标准。

三、基准地价成果应用实例

（一）商住用地宗地地价测算应用示例 1

例：待估宗地位于龙湖区长平路与嵩山路交界的西北部，南临长平路、西临区间路，土地用途为住宅用地兼容零售商业用地，土地面积为 15000 平方米，临长平路宽度约为 120 米，深度约为 125 米，建筑密度为 40%，容积率为 4.0，计容建筑面积为 60000 平方米，其中零售商业部分容积率为 0.4，计容建筑面积为 6000 平方米，住宅用地土地剩余使用年期为 50 年，商服用地土地剩余使用年限为 20 年。待估宗地上已建设若干幢高层商住楼，临路部分配套复式临街商铺，1、2 层商铺计容建筑面积均为 3000 平方米，商铺进深约 15 米，开发程度为五通一平。求该宗地于 2023 年 1 月 1 日的地价。

1. 确定商服部分地价

第一步：确定计算公式

待估宗地为已建成项目，所临道路具有商服路线价，且为商住用地中的临街商铺用地，故确定计算公式为：

※临街商铺用地首层楼面地价：

临街商铺用地首层楼面地价= {[(路线价加价+商服区片基准地价×首层楼层修正系数)×临路线价标准深度内首层商铺建筑面积×临街深度修正系数+商服用地区片基准地价×首层楼层修正系数×(首层临街商铺总建筑面积-临路线价标准深度内首层商铺建筑面积)]÷首层商铺总建筑面积±土地开发程度修正值÷综合容积率}×(1+区域因素修正系数之和)×临街情况修正系数×宽深比修正系数×商服客流聚集度修正×土地剩余使用年期修正系数×(1+其他个别因素修正系数之和)×商服用地期日修正系数×用地类型修正系数

※临街商铺用地二层及以上楼面地价：

临街商铺用地二层及以上楼面地价=临街商铺用地首层楼面地价×对应楼层修正系数

※临街商铺用地总地价：

临街商铺用地对应楼层总地价=临街商铺用地对应楼层楼面地价×对应楼层临街商铺用地建筑面积

临街商铺用地总地价=Σ各层临街商铺用地总地价

临街商铺用地平均楼面地价=临街商铺用地总地价÷临街商铺用地计容建筑面积

第二步：查询区片基准地价及商服路线价加价

根据商服用地基准地价区片图，查得待估宗地位于商服用地 SF002 区片范围内，其对应的区片基准地价为首层楼面地价 4833 元/平方米；待估宗地所临商服路线价加价路段为长平路三段（西至华山路，东至嵩山路），商服路线价加价为 9036 元/平方米。



第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定首层楼层修正系数

待估宗地属于临街商铺用地，根据《商服用地楼层修正系数表 2》，确定其首层楼层修正系数为 1.2。

(2) 确定商服路线价临街深度修正系数

待估宗地临街商铺的临街深度约为 15 米，大于标准深度 12 米，根据《商服路线价临街深度修正系数表》，确定待估宗地临街深度修正系数为 1.0。

(3) 确定土地开发程度修正值

待估宗地的土地开发程度与基准地价的内涵一致，均为五通一平，故土地开发程度修正值为 0。

(4) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《商服用地区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以《商服用地各区片区域因素总修正幅度表》中待估宗地所在区片 SF002 的总修正幅度-0.82%~1.20%，得到待估宗地所在区片 SF002 各区域因素修正范围值如下：

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
繁华程度	区片 SF002 与商服中心、商务区的距离，区域商服氛围水平	-0.29%~0.43%
交通条件	区片 SF002 道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高铁站、高速路口、城轨站、跨海通道的距离	-0.16%~0.24%
基本设施状况	区片 SF002 市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融、文化娱乐、医疗、教育等配套设施完善程度	-0.13%~0.19%
人口状况	区片 SF002 人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平	-0.12%~0.18%
用地潜力	区片 SF002 区域新区规划、城市更新情况	-0.06%~0.09%
环境条件	区片 SF002 区域内工程地质条件，区域是否有旅游资源景点	-0.06%~0.08%

将待估宗地所在区域各区域因素条件与区片平均水平进行对比，确定其区域修正系数为 0.30%，具体修正过程如下：

区域因素	待估宗地所在区域各区域因素与区片平均水平的差异情况	修正值
繁华程度	比区片平均水平略优	0.20%
交通条件	比区片平均水平略优	0.10%
基本设施状况	与区片平均水平一致	0
人口状况	与区片平均水平一致	0
用地潜力	与区片平均水平一致	0

区域因素	待估宗地所在区域各区域因素与 区片平均水平的差异情况	修正值
环境条件	与区片平均水平一致	0
合计		0.30%

(5) 确定临街情况修正系数

待估宗地两面临街，根据《临街情况修正系数表》，确定其临街情况修正系数为 1.03。

(6) 确定宽深比修正系数

待估宗地宽度为 120 米，深度为 125 米，则待估宗地宽深比为 $120 \div 125 = 0.96$ ，根据《宽深比修正系数表》，确定待估宗地宽深比修正系数为 1.00。

(7) 确定商服客流聚集度修正系数

待估宗地所在道路客流量较大，商服经营条件较好，根据《商服客流聚集度修正系数表》，确定其商服客流聚集度修正系数为 1.03。

(8) 确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地土地剩余使用年期为 20 年，根据《商服用地土地剩余使用年期修正系数表》，确定土地剩余使用年期修正系数为 0.7483。

(9) 确定其他个别因素修正系数

待估宗地地形规则，对土地利用极为有利；宗地地基承载力状况良好；宗地面积较适中，较有利于开发利用。根据《商服用地其他个别因素修正系数表》，确定其他个别因素修正系数= $3.0\% + 1.0\% + 1.5\% = 5.5\%$ 。

(10) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1.0。

(11) 确定用地类型修正系数

待估宗地土地用途为零售商业用地，为临街复式商铺，根据《汕头市中心城区其他用地价格参照系数表》，确定其用地类型为零售商业用地①，用地类型修正系数为 1.0。

第四步：计算

通过对待估宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

(1) 待估宗地商服部分首层楼面地价

待估宗地首层楼面地价= $\{[(\text{路线价加价} + \text{商服区片基准地价} \times \text{首层楼层修正系数}) \times \text{临路线价标准深度内首层商铺建筑面积} \times \text{临街深度修正系数} + \text{商服用地区片基准地价} \times \text{首层楼层修正系数} \times (\text{首层临街商铺总建筑面积} - \text{临路线价标准深度内首层商铺建筑面积})] \div \text{首层商铺总建筑面积} \pm \text{土地开发程度修正值} \div \text{综合容积}$

率}×(1+区域因素修正系数之和)×临街情况修正系数×宽深比修正系数×商服客流聚集度修正×土地剩余使用年期修正系数×(1+其他个别因素修正系数之和)×商服用地期日修正系数×用地类型修正系数

$$\begin{aligned} &= \{ [(9036+4833 \times 1.2) \times (120 \times 12) \times 1.0 + 4833 \times 1.2 \times (3000 - 120 \times 12)] \\ &\div 3000 + 0 \div 4.0 \} \times (1+0.3\%) \times 1.03 \times 1.0 \times 1.03 \times 0.7483 \times (1+5.5\%) \times 1.0 \times 1.0 \\ &\approx 8515 \text{元/平方米} \end{aligned}$$

(2) 待估宗地商服部分第二层楼面地价

待估宗地地上为复式商铺，根据《商服用地楼层修正系数表 2》确定第二层楼层修正系数为 0.6，则二层楼面地价=待估宗地首层楼面地价×0.6=8515×0.6≈5109 元/平方米

(3) 待估宗地商服部分总地价

待估宗地商服部分总地价=Σ各层商服部分总地价

$$=8515 \times 3000 + 5109 \times 3000 \approx 40872000 \text{元}$$

(4) 待估宗地商服部分平均楼面地价

待估宗地商服部分平均楼面地价=待估宗地商服部分总地价÷待估宗地商服部分计容建筑面积=40872000 元÷6000 平方米=6812 元/平方米

2. 确定住宅部分地价

第一步：确定计算公式

待估宗地为不临水的住宅用地，故确定计算公式为：

住宅用地平均楼面地价=(住宅用地区片基准地价±土地开发程度修正值÷容积率)×(1+区域因素修正系数之和)×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×(1+其他个别因素修正之和)×住宅用地期日修正系数×用地类型修正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅用地计容建筑面积

第二步：查询区片基准地价

根据住宅用地基准地价区片图，查得待估宗地位于住宅用地 ZZ006 区片范围内，其对应的区片基准地价为平均楼面地价 3279 元/平方米。



第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定土地开发程度修正值

待估宗地的土地开发程度与基准地价的内涵一致，均为五通一平，故开发程度修正值为 0。

（2）确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《住宅用地区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以《住宅用地各区片区域因素总修正幅度表》中待估宗地所在区片 ZZ006 的总修正幅度 -1.39%~6.72%，得到待估宗地所在区片 ZZ006 各区域因素修正范围值如下：

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
基本设施状况	区片 ZZ006 市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内教育、医疗、文体、金融等住宅配套设施完善程度	-0.41%~1.99%
交通条件	区片 ZZ006 区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高铁站、高速路口、城轨站、跨海通道的距离	-0.34%~1.65%
环境条件	区片 ZZ006 区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响，工程地质状况	-0.28%~1.34%
繁华程度	区片 ZZ006 与商服中心、商务区的距离，区域商服氛围水平	-0.18%~0.85%
人口状况	区片 ZZ006 人口密集程度，居住氛围度水平	-0.11%~0.52%
用地潜力	区片 ZZ006 区域新区规划、城市更新情况	-0.08%~0.36%

将待估宗地所在区域各区域因素条件与区片平均水平进行对比，确定其区域修正系数为 0.80%，具体修正过程如下：

区域因素	待估宗地所在区域各区域因素与区片平均水平的差异情况	修正值
基本设施状况	与区片平均水平一致	0
交通条件	比区片平均水平略优	0.50%
环境条件	与区片平均水平一致	0
繁华程度	比区片平均水平略优	0.30%

区域因素	待估宗地所在区域各区域因素与区片平均水平的差异情况	修正值
人口状况	与区片平均水平一致	0
用地潜力	与区片平均水平一致	0
合计		0.80%

(3) 确定容积率修正系数

待估宗地容积率为 4.0，根据《住宅用地容积率修正系数表》，确定待估宗地容积率修正系数为 0.8894。

(4) 确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地土地剩余使用年期为 50 年，根据《住宅用地土地剩余使用年期修正系数表》，确定待估宗地土地剩余使用年期修正系数为 0.9438。

(5) 确定其他个别因素修正系数

小区内部配套设施一般；形状规则，对土地利用极为有利；宗地地基承载力状况良好；无特殊自然景观，自然环境一般。根据《住宅用地其他个别因素修正系数表》，确定其他个别因素修正系数=0+2.0%+1.0%+0=3.0%。

(6) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1.0。

(7) 确定用地类型修正系数

待估宗地土地用途为住宅用地，根据《汕头市中心城区其他用地价格参照系数表》，确定其用地类型为住宅或住宅及配套设施用地，用地类型修正系数为 1.0。

第四步：计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

待估宗地住宅部分平均楼面地价=(住宅用地区片基准地价±土地开发程度修正值÷容积率)×(1+区域因素修正系数之和)×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×(1+其他个别因素修正之和)×住宅用地期日修正系数×用地类型修正系数

$$\begin{aligned}
 &= (3279+0\div 4.0) \times (1+0.8\%) \times 0.8894 \times 0.9438 \times (1+3.0\%) \times 1.0 \times 1.0 \\
 &\approx 2858 \text{元}/\text{平方米}
 \end{aligned}$$

待估宗地住宅部分总地价=2858元/平方米×54000平方米=154332000元

(3) 确定待估宗地总地价

通过分析计算，已分别确定了待估宗地中商服用地及住宅用地的价值，则待估宗地总地价为：

待估宗地总地价 = 商服部分总地价 + 住宅部分总地价 = 40872000 元 + 154332000 元 = 195204000 元

待估宗地楼面地价 = 195204000 元 ÷ 60000 平方米 ≈ 3253 元/平方米

(二) 商住混合用地宗地地价测算应用示例 2

例：待估宗地位于金平区升平工业区，土地用途为二类住宅用地/零售商业用地，土地面积为 10000 平方米，建筑密度为 50%，综合容积率为 4.0，计容总建筑面积为 40000 平方米，其中住宅计容建筑面积为 35000 平方米，零售商业计容建筑面积为 5000 平方米。待估宗地土地开发程度为五通一平，两面临街，土地剩余年期为住宅为 70 年，商服为 40 年。求该宗地于 2023 年 1 月 1 日的地价。

1. 确定商服部分地价

第一步：确定计算公式

待估宗地为无具体楼层建筑面积指标的待开发项目，所临道路不存在路线价，故确定计算公式为：

商服用地平均楼面地价 = (商服用地区片基准地价 × 土土地开发程度修正值 ÷ 综合容积率) × (1+区域因素修正系数之和) × 临街情况修正系数 × 宽深比修正系数 × 商服用地容积率修正系数 × 商服客流聚集度修正系数 × 土地剩余使用年期修正系数 × (1+其他个别因素修正系数之和) × 商服用地期日修正系数 × 用地类型修正系数

商服用地总地价 = 商服用地平均楼面地价 × 商服用地计容建筑面积

第二步：查询区片基准地价

根据商服用地基准地价区片图，查得待估宗地位于商服用地 SF044 区片范围内，其对应的区片基准地价为首层楼面地价 1639 元/平方米。



第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定土地开发程度修正值

待估宗地的土地开发程度与基准地价的内涵一致，均为五通一平，故土地开

发程度修正值为 0。

(2) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《商服用地区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以《商用地各片区区域因素总修正幅度表》中待估宗地所在区片 SF044 的总修正幅度-5.61%~3.63%，得到待估宗地所在区片 SF044 各区域因素修正范围值如下：

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
繁华程度	区片 SF044 与商服中心、商务区的距离，区域商服氛围水平	-1.99%~1.29%
交通条件	区片 SF044 道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高铁站、高速路口、城轨站、跨海通道的距离	-1.12%~0.73%
基础设施状况	区片 SF044 市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融、文化娱乐、医疗、教育等配套设施完善程度	-0.87%~0.56%
人口状况	区片 SF044 人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平	-0.83%~0.54%
用地潜力	区片 SF044 区域新区规划、城市更新情况	-0.40%~0.26%
环境条件	区片 SF044 区域内工程地质条件，区域是否有旅游资源景点	-0.39%~0.25%

将待估宗地所在区域各区域因素条件与区片平均水平进行对比，确定其区域修正系数为-1.7%，具体修正过程如下：

区域因素	待估宗地所在区域各区域因素与区片平均水平的差异情况	修正值
繁华程度	比区片平均水平劣	-1.50%
交通条件	与区片平均水平一致	0
基础设施状况	比区片平均水平略劣	-0.20%
人口状况	与区片平均水平一致	0
用地潜力	与区片平均水平一致	0
环境条件	与区片平均水平一致	0
合计		-1.70%

(3) 确定临街情况修正系数

待估宗地两面临街，根据《临街情况修正系数表》，确定临街情况修正系数为 1.03。

(4) 确定宽深比修正系数

待估宗地宽度为 160 米，深度为 62.5 米，则待估宗地宽深比为 $160 \div 62.5 = 2.56$ ，根据《宽深比修正系数表》，确定待估宗地宽深比修正系数为 1.02。

(5) 确定商服客流聚集度修正系数

待估宗地所在的道路客流量较小，商服经营条件较差，根据《商服客流聚集度修正系数表》，确定待估宗地商服客流聚集度修正系数为 0.97。

(6) 确定容积率修正系数

待估宗地商服计容建筑面积为 5000 平方米，则商服部分容积率=商服部分计容建筑面积÷土地面积=5000÷10000=0.5，根据《汕头市中心城区商服用地容积率修正系数表》，确定待估宗地商服容积率修正系数为 1.0000。

(7) 确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地商服用地土地剩余使用年期为 40 年，与基准地价的内涵一致，故土地剩余使用年期修正系数为 1。

(8) 确定其他个别因素修正系数

估价对象形状规则，对土地利用极为有利；宗地地基承载力状况良好；宗地面积一般适中，开发利用情况一般。根据《商服用地其他个别因素修正系数表》，确定其他个别因素修正系数=3.0%+1.0%+0=4.0%。

(9) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1.0。

(10) 确定用地类型修正系数

待估宗地土地用途为二类住宅用地/零售商业用地，根据《汕头市中心城区其他用地价格参照系数表》，确定其商服部分用地类型为零售商业用地①，用地类型修正系数为 1.0。

第四步：计算

通过对待估宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

待估宗地商服部分平均楼面地价=（商服用地片区基准地价×土地开发程度修正值÷综合容积率）×（1+区域因素修正系数之和）×临街情况修正系数×宽深比修正系数×商服用地容积率修正系数×商服客流聚集度修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×商服用地期日修正系数×用地类型修正系数

$$= (1639 + 0 \div 4.0) \times (1 - 1.7\%) \times 1.03 \times 1.02 \times 1.0 \times 0.97 \times 1.0 \times (1 + 4.0\%) \times 1.0 \times 1.0 = 1708 \text{ 元}/\text{平方米}$$

待估宗地商服部分总地价=待估宗地商服部分平均楼面地价×商服部分计容建筑面积=1708 元/平方米×5000 平方米=8540000 元。

2. 确定住宅部分地价

第一步：确定计算公式

待估宗地为不临水的住宅用地，故确定计算公式为：

住宅用地平均楼面地价=（住宅用地区片基准地价±土地开发程度修正值÷容积率）×（1+区域因素修正系数之和）×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正之和）×住宅用地期日修正系数×用地类型修正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅用地计容建筑面积

第二步：查询区片基准地价

根据住宅用地基准地价区片图，查得待估宗地位于住宅用地 ZZ042 区片范围内，其对应的区片基准地价为平均楼面地价 1503 元/平方米。



第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定土地开发程度修正值

待估宗地的土地开发程度与基准地价的内涵一致，均为五通一平，故开发程度修正值为 0。

（2）确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《住宅用地区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以《住宅用地各区片区域因素总修正幅度表》中待估宗地所在区片 ZZ042 的总修正幅度 -6.69%~1.90%，得到待估宗地所在区片 ZZ042 各区域因素修正范围值如下：

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
基本设施状况	区片 ZZ042 市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内教育、医疗、文体、金融等住宅配套设施完善程度	-1.98%~0.56%

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
交通条件	区片 ZZ042 区域道路路网密集程度, 公交站点密集程度, 与汽车客运站、高铁站、高速路口、城轨站、跨海通道的距离	-1.64%~0.47%
环境条件	区片 ZZ042 区域内环境条件, 周边绿地覆盖度, 区域内是否有人文自然景观或污染源影响, 工程地质状况	-1.34%~0.38%
繁华程度	区片 ZZ042 与商服中心、商务区的距离, 区域商服氛围水平	-0.85%~0.24%
人口状况	区片 ZZ042 人口密集程度, 居住氛围度水平	-0.52%~0.15%
用地潜力	区片 ZZ042 区域新区规划、城市更新情况	-0.36%~0.10%

将待估宗地所在区域各区域因素条件与区片平均水平进行对比, 确定其区域修正系数为-1.70%, 具体修正过程如下:

区域因素	待估宗地所在区域各区域因素与区片平均水平的差异情况	修正值
基本设施状况	比区片平均水平略劣	-1.00%
交通条件	与区片平均水平一致	0
环境条件	与区片平均水平一致	0
繁华程度	比区片平均水平劣	-0.70%
人口状况	与区片平均水平一致	0
用地潜力	与区片平均水平一致	0
合计		-1.70%

(3) 确定容积率修正系数

待估宗地综合容积率为 4.0, 根据《住宅用地容积率修正系数表》, 确定待估宗地容积率修正系数为 0.8894。

(4) 确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地住宅用地剩余使用年期为 70 年, 根据《住宅用地土地剩余使用年期修正系数表》, 确定待估宗地剩余使用年期修正系数为 1.0。

(5) 确定其他个别因素修正系数

待估宗地小区内部配套设施较完善; 形状规则, 对土地利用极为有利; 宗地地基承载力状况良好; 无特殊自然景观, 有轻度污染, 自然环境较差。根据《住宅用地其他个别因素修正系数表》, 确定其他个别因素修正系数 = $1.0\%+2.0\%+1.0\%-1.5\%=2.5\%$ 。

(6) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日, 与待估宗地的估价期日一致, 故期日修正系数为 1.0。

(7) 确定用地类型修正系数

待估宗地土地用途为二类住宅用地/零售商业用地, 根据《汕头市中心城区其

他用地价格参照系数表》，确定其住宅用地类型为住宅或住宅及配套设施用地，用地类型修正系数为 1.0。

第四步：计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

待估宗地住宅部分平均楼面地价=（住宅用地区片基准地价±土地开发程度修正值÷容积率）×（1+区域因素修正系数之和）×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正之和）×住宅用地期日修正系数×用地类型修正系数

$$\begin{aligned} &= (1503 + 0 \div 4.0) \times (1 - 1.7\%) \times 0.8894 \times 1.0 \times (1 + 2.5\%) \times 1.0 \times 1.0 \\ &\approx 1347 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\text{待估宗地住宅部分总地价}=1347 \text{ 元/平方米} \times 35000 \text{ 平方米}=47145000 \text{ 元}$$

（3）确定待估宗地总地价

通过分析计算，已分别确定了待估宗地中商服用地及住宅用地的价值，则待估宗地总地价为：

$$\begin{aligned} \text{待估宗地总地价} &= \text{商服部分总地价} + \text{住宅部分总地价} = 8540000 \text{ 元} + 47145000 \\ \text{元} &= 55685000 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\text{待估宗地楼面地价}=55685000 \text{ 元} \div 40000 \text{ 平方米} \approx 1392 \text{ 元/平方米}$$

（三）工业用地宗地地价测算应用示例

例：待估宗地为汕头市濠江区综合保税区某地块，用途为仓储用地，土地总面积为 10000 平方米，容积率为 2.5，土地开发程度为六通一平，土地剩余使用年限为 35 年。求该宗地于 2023 年 1 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

工业用地单位地面地价=（工业用地区片基准地价±土地开发程度修正值）×（1+区域因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数×容积率修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×工业用地期日修正系数×用地类型修正系数

$$\text{工业用地总地价}= \text{工业用地单位地面地价} \times \text{工业用地总土地面积}$$

第二步：查询区片基准地价

根据工业用地基准地价区片图，查得待估宗地位于 GY030 区片范围内，其对应的区片基准地价为地面地价 639 元/平方米。



第三步：确定估价对象的修正系数

（1）确定土地开发程度修正值

待估宗地的开发程度为六通一平，与基准地价的内涵不一致，根据《土地开发程度修正表》，待估宗地位于濠江区，“通气”平均成本为 15 元/平方米（按土地面积计），即开发程度修正值为 15。

（2）确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《工业用地区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以《工业用地各区片区域因素总修正幅度表》中待估宗地所在区片 GY030 的总修正幅度 -1.56%~1.64%，得到待估宗地所在区片 GY030 各区域因素修正范围值如下：

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
交通条件	区片 GY030 区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与高速路口、城轨站、货运站、港口码头的距离	-0.56%~0.59%
基本设施状况	区片 GY030 市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气、供热及电讯设施完备度；区域内医疗、文体、金融等配套设施完善程度	-0.44%~0.46%
环境条件	区片 GY030 区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度	-0.21%~0.22%
产业集聚效益	区片 GY030 区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度	-0.22%~0.23%
用地潜力	区片 GY030 区域新区规划、城市更新情况	-0.13%~0.14%

将待估宗地所在区域各区域因素条件与区片平均水平进行对比，确定其区域修正系数为 0，具体修正过程如下：

区域因素	待估宗地所在区域各区域因素与区片平均水平的差异情况	修正值
交通条件	与区片平均水平一致	0
基本设施状况	与区片平均水平一致	0
环境条件	与区片平均水平一致	0
产业集聚效益	与区片平均水平一致	0

区域因素	待估宗地所在区域各区域因素与区片平均水平的差异情况	修正值
用地潜力	与区片平均水平一致	0
合计		0

(3) 确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地土地剩余使用年期为 35 年，根据《工业用地土地剩余使用年期修正系数表》，确定待估宗地土地剩余使用年期修正系数为 0.8863 。

(4) 确定容积率修正系数

考虑到国家、广东省和汕头市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际，一般工业用地不进行容积率修正，即容积率修正系数为 1.0。

(5) 确定其他个别因素修正系数

形状基本规则，对土地利用无不良影响；宗地地基承载力状况较差；宗地面积一般适中，开发利用情况一般。根据《工业用地其他个别因素修正系数表》，确定其他个别因素修正系数=0-1%+0=-1.0%

(6) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1.0。

(7) 确定用地类型修正系数

待估宗地土地用途为仓储用地，根据《汕头市中心城区其他用地价格参照系数表》，确定其用地类型为仓储用地，用地类型修正系数为 1.2。

第四步：计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

$$\begin{aligned}
 \text{待估宗地单位地面地价} &= (\text{工业用地区片基准地价} \times \text{土地开发程度修正值}) \times \\
 &(1 + \text{区域因素修正系数之和}) \times \text{土地剩余使用年期修正系数} \times \text{容积率修正系数} \times \\
 &(1 + \text{其他个别因素修正系数之和}) \times \text{工业用地期日修正系数} \times \text{用地类型修正系数} \\
 &= (639 + 15) \times (1 + 0) \times 0.8863 \times 1.0 \times (1 - 1.0\%) \times 1.0 \times 1.2 \\
 &\approx 689 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

待估宗地总地价=待估宗地单位地面地价×待估宗地总土地面积

$$=689 \text{ 元/平方米} \times 10000 \text{ 平方米}=6890000 \text{ 元}$$

(四) 公共管理与公共服务用地宗地地价测算应用示例

例：待估宗地位于汕头市龙湖区东海岸新城新溪片区某地块，土地面积为 23000 平方米，容积率为 2.0，计容建筑面积为 46000 平方米，土地用途为教育用地，土地开发程度为五通及场地未平整，土地剩余使用年期为 50 年。求该宗地于

2023 年 1 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

公共管理与公共服务用地平均楼面地价=（公共管理与公共服务用地区片基准地价±土地开发程度修正值÷容积率）×（1+区域因素修正系数之和）×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正之和）×期日修正系数×用地类型修正系数

公共管理与公共服务用地总地价=公共管理与公共服务用地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地计容建筑面积

第二步：查询区片基准地价

根据公共管理与公共服务用地基准地价区片图，查得待估宗地位于公共管理与公共服务用地 GFA011 区片范围内，其对应的区片基准地价为平均楼面地价 925 元/平方米。



第三步：确定估价对象的修正系数

（1）确定开发程度修正值

待估宗地的开发程度为五通未平，与基准地价的内涵不一致，根据《土地开发程度修正表》，待估宗地位于龙湖区，“土地平整”平均成本为 75 元/平方米（按土地面积计），即开发程度修正值为-75。

（2）确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以《公共管理与公共服务用地各区片区域因素总修正幅度表》中待估宗地所在区片 GFA011 的总修正幅度-0.76%~1.51%，得到待估宗地所在区片 GFA011 各区域因素修正范围值如下：

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
繁华程度	区片 GFA011 与商服中心、商务区的距离，区域商服氛围水平	-0.19%~0.37%

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
基本设施状况	区片 GFA011 市政供水保证率, 排水状况, 供电保障率, 供气及电讯设施完备度, 区域内教育、医疗、文体、金融等住宅配套设施完善程度	-0.15%~0.30%
交通条件	区片 GFA011 区域道路路网密集程度, 公交站点密集程度, 与汽车客运站、高铁站、高速路口、城轨站、跨海通道的距离	-0.15%~0.30%
环境条件	区片 GFA011 区域内环境条件, 周边绿地覆盖度, 区域内是否有人文自然景观或污染源影响, 工程地质状况	-0.10%~0.20%
人口状况	区片 GFA011 人口密集程度, 商业人流聚集程度、居住氛围度水平	-0.08%~0.16%
产业集聚效益	区片 GFA011 区域内产业集聚度, 周边工业区分布及联系紧密程度	-0.04%~0.08%
用地潜力	区片 GFA011 区域新区规划、城市更新情况	-0.04%~0.08%

将待估宗地所在区域各区域因素条件与区片平均水平进行对比, 确定其区域修正系数为 0.45%, 具体修正过程如下:

区域因素	待估宗地所在区域各区域因素与区片平均水平的差异情况	修正值
繁华程度	比区片平均水平略优	0.15%
基本设施状况	与区片平均水平一致	0
交通条件	比区片平均水平优	0.20%
环境条件	比区片平均水平略优	0.10%
人口状况	与区片平均水平一致	0
产业集聚效益	与区片平均水平一致	0
用地潜力	与区片平均水平一致	0
合计		0.45%

(3) 确定容积率修正系数

待估宗地容积率为 2.0, 根据《公共管理与公共服务用地容积率修正系数表》, 确定待估宗地容积率修正系数为 1.0。

(4) 确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地土地剩余使用年期为 50 年, 与基准地价的内涵一致, 故土地剩余使用年期修正系数为 1.0。

(5) 确定其他个别因素修正系数

待估宗地形状规则, 对土地利用极为有利; 宗地地基承载力状况较差; 依山或傍水或有海景, 有地物阻隔, 自然景观较好; 宗地面积较适中, 较有利于开发利用。根据《公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表》, 确定其他个别因素修正系数=2.0%-1.0%+1.0%+1.0%=3.0%。

(6) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1.0。

(7) 确定用地类型修正系数

待估宗地土地用途为教育用地，根据《汕头市中心城区其他用地价格参照系数表》，确定其公共管理与公共服务用地类型为教育用地，用地类型修正系数为 1.2。

第四步：计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

待估宗地平均楼面地价=（公共管理与公共服务用地区片基准地价±土地开发程度修正值÷容积率）×（1+区域因素修正系数之和）×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正之和）×期日修正系数×用地类型修正系数

$$\begin{aligned} &= (925-75 \div 2.0) \times (1+0.45\%) \times 1.0 \times 1.0 \times (1+3.0\%) \times 1.0 \times 1.2 \\ &\approx 1102 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

待估宗地总地价=待估宗地平均楼面地价×待估宗地计容建筑面积

$$\begin{aligned} &= 1102 \text{ 元/平方米} \times 46000 \text{ 平方米} \\ &= 50692000 \text{ 元} \end{aligned}$$

（五）公用设施用地宗地地价测算应用示例

例：估价对象为金平区护堤路旁某地块，用途为供电用地，土地总面积为 1200 平方米，容积率为 1.2，土地开发程度为五通一平，土地使用年期为 50 年。求该宗地于 2023 年 1 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

公用设施用地单位地面地价=（公用设施用地区片基准地价±土地开发程度修正值）×（1+区域因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数×（1+其他个别因素修正系数之和）×期日修正系数×用地类型修正系数

公用设施用地总地价=公用设施用地单位地面地价×公用设施用地总土地面积

第二步：查询区片基准地价

根据公用设施用地基准地价区片图，查得待估宗地位于公用设施用地 GFB012 区片范围内，其对应的区片基准地价为地面地价 948 元/平方米。



第三步：确定估价对象的修正系数

（1）确定土地开发程度修正值

待估宗地的土地开发程度与基准地价的内涵一致，均为五通一平，故开发程度修正值为 0。

（2）确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《公用设施用地区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以《公用设施用地各区片区域因素总修正幅度表》中待估宗地所在区片 GFB012 的总修正幅度 -2.53%~1.11%，得到待估宗地所在区片 GFB012 各区域因素修正范围值如下：

指标标准	判断标准	修正范围值
基本设施状况	区片 GFB012 市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内教育、医疗、文体、金融等住宅配套设施完善程度	-0.65%~0.28%
交通条件	区片 GFB012 区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与高铁站、高速路口、城轨站、跨海通道、汽车客运站、货运站、港口码头的距离	-0.63%~0.28%
环境条件	区片 GFB012 区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度	-0.31%~0.13%
繁华程度	区片 GFB012 与商服中心、商务区的距离，区域商服氛围水平	-0.31%~0.14%
产业集聚效益	区片 GFB012 区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度	-0.26%~0.11%
人口状况	区片 GFB012 人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围水平	-0.20%~0.09%
用地潜力	区片 GFB012 区域新区规划、城市更新情况	-0.18%~0.08%

将待估宗地所在区域各区域因素条件与区片平均水平进行对比，确定其区域修正系数为-0.80%，具体修正过程如下：

区域因素	待估宗地所在区域各区域因素与区片平均水平的差异情况	修正值
基本设施状况	与区片平均水平一致	0
交通条件	比区片平均水平劣	-0.50%

区域因素	待估宗地所在区域各区域因素与区片平均水平的差异情况	修正值
环境条件	与区片平均水平一致	0
繁华程度	与区片平均水平一致	0
产业集聚效益	比区片平均水平略劣	-0.10%
人口状况	比区片平均水平劣	-0.20%
用地潜力	与区片平均水平一致	0
合计		-0.80%

(3) 确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地土地剩余使用年期为 50 年，与基准地价的内涵一致，故土地剩余使用年期修正系数为 1。

(4) 确定其他个别因素修正系数

待估宗地地形规则，对土地利用极为有利；宗地地基承载力状况良好；宗地面积偏小，较不利于开发利用。根据《公用设施用地其他个别因素修正系数表》，确定其他个别因素修正系数=2.0%+1.0%-1.0%=2.0%。

(5) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1.0。

(6) 确定用地类型修正系数

待估宗地土地用途为供电用地，根据《汕头市中心城区其他用地价格参照系数表》，确定其公用设施用地类型为公用设施用地②，用地类型修正系数为 1.2。

第四步：计算

通过对宗地相应的区域及个别因素进行修正可得到估价对象的土地价格：

$$\begin{aligned}
 \text{待估宗地单位地面地价} &= (\text{公用设施用地区片基准地价} \times \text{土地开发程度修正值}) \\
 &\times (1 + \text{区域因素修正系数之和}) \times \text{土地剩余使用年期修正系数} \times (1 + \text{其他个别因素修正系数之和}) \\
 &\times \text{期日修正系数} \times \text{用地类型修正系数} \\
 &= (948 + 0) \times (1 - 0.8\%) \times 1.0 \times (1 + 2.0\%) \times 1.0 \times 1.2 \\
 &\approx 1151 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

待估宗地总地价=待估宗地单位地面地价×待估宗地总土地面积

$$\begin{aligned}
 &= 1151 \text{ 元/平方米} \times 1200 \text{ 平方米} \\
 &= 1381200 \text{ 元}
 \end{aligned}$$