

附件 4

汕头市中心城区标定地价修正体系

按照标定地价规程要求评估的标定地价，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。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相关部门、机构，除了掌握标定地价外，还需掌握其他宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素的基础上，按照替代原则，根据标定地价、宗地地价与其影响因素之间的相关关系，编制出标定地价在不同影响因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。以便于在宗地条件调查的基础上，利用标定地价，按对应的修正系数，快速、高效、及时地评估出宗地地价，满足各方面对估算宗地地价的需求。

一、标定地价成果应用规则

标定地价系数修正法是利用标定地价及其修正体系，根据替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标准宗地的相应因素比较，进而通过修正计算得出待估宗地在估价期日价格的方法。具体应用规则如下：

1.位于标定区域内的待估宗地，直接使用标定区域内的标准宗地地价通过修正体系测算得出待估宗地的地价。

2.位于标定区域外的待估宗地，应选取位于临近类似区域内，且具有可比性的三宗标准宗地，分别使用修正体系进行修正，结合实际情况，对修正后的价格进行简单算术平均或加权平均，计算得出待估宗地价格。

需要说明的是，位于标定区域外的公共管理与公共服务用地，由于其市场交易量较少，本次标定地价设定的标定区域数量较少、覆盖范围较小，不宜使用上述规则进行评估。考虑到位于同一基准地价级别范围内的公共管理与公共服务用地价格具有可比性，因此可通过对位于同一基准地价级别范围内的标准宗地使用修正体系进行修正，计算得出待估公共管理与公共服务用地价格。

二、标定地价修正因素

2022 年标定地价项目分为住宅、商服、商住混合、工业用地和公共管理与公共服务用地，其中各用途的价格类型分为住宅楼面地价、临街商铺首层楼面地价、零售商服楼面地价、旅馆（商务公寓）楼面地价、商务办公楼面地价、工业地面地价、公共管理与公共服务楼面地价等七类，各类用途用地对不同地价影响因素的敏感度不同，修正因素的种类也不同。汕头市中心城区 2022 年标定地价项目修正因素体系

如下表:

表1 汕头市中心城区 2022 年标定地价项目修正因素体系表
(适用于标定区域内的待估宗地修正)

修正类型	住宅楼面地价的修正	临街商铺首层楼面地价的修正	零售商服楼面地价的修正	旅馆(商务公寓)/商务办公楼面地价的修正	工业地面地价的修正	公共管理与公共服务楼面地价的修正
个别因素	容积率	---	容积率	容积率	---	容积率
	电梯	---	---	---	---	---
	---	综合道路因素	---	---	---	---
	---	---	临路数量情况	临路数量情况	---	---
	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度
	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期
	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素
	临水	---	---	临水	---	---
其他因素	期日	期日	期日	期日	期日	期日
	---	---	---	---	用地类型修正	用地类型修正

备注: 零售商服指以零售功能为主的商场、超市等。

表2 汕头市中心城区 2022 年标定地价项目修正因素体系表
(适用于标定区域外的待估宗地修正)

修正类型	住宅楼面地价的修正	临街商铺首层楼面地价的修正	零售商服楼面地价的修正	旅馆(商务公寓)/商务办公楼面地价的修正	工业地面地价的修正	公共管理与公共服务楼面地价的修正
区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素
个别因素	容积率	---	容积率	容积率	---	容积率
	电梯	---	---	---	---	---
	---	综合道路因素	临路数量情况	临路数量情况	---	---
	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度

修正类型	住宅楼面地价的修正	临街商铺首层楼面地价的修正	零售商服楼面地价的修正	旅馆(商务公寓)/商务办公楼面地价的修正	工业地面地价的修正	公共管理与公共服务楼面地价的修正
	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期
	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素
	临水	---	---	临水	---	---
其他因素	期日	期日	期日	期日	期日	期日
	---	---	---	---	用地类型修正	用地类型修正

备注：零售商服指以零售功能为主的商场、超市等。

三、标定地价计算公式

1.住宅楼面地价的计算公式

(1) 待估宗地位于标定区域内的，可直接对标准宗地的住宅标定地价进行个别因素和其他因素修正得到待估宗地的住宅楼面地价，计算公式如下：

待估住宅楼面地价

$$\begin{aligned}
 &= \left[\text{标准宗地住宅楼面地价} \right. \\
 &+ \left. \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \\
 &\times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \\
 &\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \times \frac{\text{待估宗地临水修正系数}}{\text{标准宗地临水修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \text{待估宗地期日修正系数}
 \end{aligned}$$

住宅总价=住宅楼面地价×住宅计容总建筑面积

注：1.式中的“标准宗地住宅楼面地价”指“公示信息表”中的“住宅楼面地价”；2.若待估宗地及标准宗地均为电梯房产的住宅用地，则无需进行电梯修正；3.若待估宗地的住宅房产类型与所在标定区域内的标准宗地不一致（即一宗均为步行梯住宅，一宗均为高层电梯住宅），不宜直接通过“电梯修正”修正其房产类型差别，需按“待估宗地位于标定区域外的”计算规则选取三个类似标准宗地（步梯或电梯房）进行比较计算待估宗地的价格。

(2) 待估宗地位于标定区域外，应选取位于临近类似区域内，且具有可比性的三宗标准宗地的住宅标定地价（选取的可比标准宗地住宅楼面地价最高和最低之间不得相差超过 30%）进行区域因素、个别因素和其他因素修正，对修正后的三个价格进行简单算术平均或加权平均，计算得出待估宗地的住宅楼面地价。计算公式如下：

住宅楼面地价 i

$$\begin{aligned}
 &= \left[\text{标准宗地住宅楼面地价 } i \right. \\
 &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\
 &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地 } i \text{ 土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地 } i \text{ 容积率}} \right) \right] \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地 } i \text{ 容积率修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地 } i \text{ 电梯修正系数}} \times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地临水修正系数}}{\text{标准宗地 } i \text{ 临水修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地 } i \text{ 其他个别因素修正系数}} \\
 &\times \text{待估宗地期日修正系数}
 \end{aligned}$$

$$\text{待估住宅楼面地价} = \sum_{i=1}^3 \text{住宅楼面地价} \times \text{权重 } i$$

注：1.式中的“标准宗地住宅楼面地价”指“公示信息表”中的“住宅楼面地价”；2.若待估宗地及标准宗地均为电梯房产的住宅用地，则无需进行电梯修正。

2.临街商铺首层楼面地价的计算公式

(1) 待估宗地位于标定区域内的，可直接对标准宗地的临街商铺首层楼面地价进行个别因素和其他因素修正得到待估宗地的临街商铺首层楼面地价，计算公式如下：

待估临街商铺首层楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\text{标准宗地临街商铺首层楼面地价} \right. \\ &+ \left. \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \\ &\times \frac{\text{待估宗地的综合道路修正系数}}{\text{标准宗地的综合道路修正系数}} \times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \text{待估宗地期日修正系数} \end{aligned}$$

二层及以上临街商铺楼面地价直接使用住宅楼面地价进行计算，即：

二层及以上临街商铺楼面地价=住宅楼面地价

某一楼层临街商铺总地价=对应楼层临街商铺楼面地价×对应楼层临街商铺计容总建筑面积

临街商铺总地价=∑各层临街商铺总地价

注：1.式中的“标准宗地临街商铺首层楼面地价”对应“公示信息表”中的“临街商铺首层楼面地价”；2.若标定区域内标准宗地的综合道路修正系数不符合选取规则，则需参照下述“待估宗地位于标定区域外”的修正计算待估宗地的临街商铺首层楼面地价（详见（四）“临街商铺首层楼面地价修正体系编制”中的“2.道路因素修正”）。

（2）待估宗地位于标定区域外，应选取位于临近类似区域内，且具有可比性的三宗标准宗地的临街商铺首层楼面地价（选取的可比标准宗地临街商铺首层楼面地价最高和最低之间不得相差超过 30%）进行区域因素、个别因素和其他因素修正，对修正后的三个价格进行简单算术平均或加权平均，计算得出待估宗地的临街商铺首层楼面地价。计算公式如下：

临街商铺首层楼面地价 i

$$\begin{aligned}
 &= \left[\begin{aligned} &\text{标准宗地 i 临街商铺首层楼面地价} \\ &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. - \frac{\text{标准宗地 i 土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地 i 容积率}} \right) \end{aligned} \right] \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地的区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地 i 的区域因素修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地的综合道路修正系数}}{\text{标准宗地 i 的综合道路修正系数}} \times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地 i 其他个别因素修正系数}} \times \text{待估宗地期日修正系数}
 \end{aligned}$$

待估临街商铺首层楼面地价 = $\sum_{i=1}^3$ 临街商铺首层楼面地价 × 权重 i

注：式中的“标准宗地临街商铺首层楼面地价”对应“公示信息表”中的“临街商铺首层楼面地价”。

3. 零售商服楼面地价的计算公式

(1) 待估宗地位于标定区域内的，可直接对标准宗地的零售商服楼面地价进行个别因素和其他因素修正得到待估宗地的零售商服楼面地价，计算公式如下：

待估零售商服楼面地价

$$\begin{aligned}
 &= \left[\begin{aligned} &\text{标准宗地零售商服楼面地价} \\ &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \end{aligned} \right] \\
 &\times \frac{\text{待估宗地的容积率修正系数}}{\text{标准宗地的容积率修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地的临路数量情况修正系数}}{\text{标准宗地的临路数量情况修正系数}} \\
 &\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \text{待估宗地期日修正系数}
 \end{aligned}$$

零售商业总地价=零售商业楼面地价×零售商业计容总建筑面积

注：1.式中的“标准宗地零售商业平均楼面地价”对应“公示信息表”中的“零售商业楼面地价”。2.零售商业容积率=零售商业计容建筑面积÷商服用地实用地面积（或商服部分分摊的土地面积）。

（2）待估宗地位于标定区域外，应选取位于临近类似区域内，且具有可比性的三宗标准宗地的零售商业楼面地价（选取的可比标准宗地零售商业楼面地价最高和最低之间不得相差超过 30%）进行区域因素、个别因素和其他因素修正，对修正后的三个价格进行简单算术平均或加权平均，计算得出待估宗地的零售商业楼面地价。计算公式如下：

零售商业楼面地价 i

$$\begin{aligned}
 &= \left[\begin{aligned} &\text{标准宗地 i 零售商业楼面地价} \\ &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. - \frac{\text{标准宗地 i 土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地 i 容积率}} \right) \end{aligned} \right] \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地的区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地 i 的区域因素修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地的容积率修正系数}}{\text{标准宗地 i 的容积率修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地的临路数量情况修正系数}}{\text{标准宗地 i 的临路数量情况修正系数}} \\
 &\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地 i 其他个别因素修正系数}} \times \text{待估宗地期日修正系数}
 \end{aligned}$$

待估零售商业楼面地价=∑_{i=1}³ 零售商业楼面地价 × 权重 i

注：1.式中的“标准宗地零售商业均楼面地价”对应“公示信息表”中的“零售商业楼面地价”。2.零售商业容积率=零售商业计容建筑面积÷商服用地实用地面积（或商服部分分摊的土地面积）。

4.旅馆（商务公寓）/商务办公楼面地价的计算公式

（1）待估宗地位于标定区域内的，可直接对标准宗地的旅馆（商务公寓）/商务办公楼面地价进行个别因素和其他因素修正得到待估宗地的旅馆（商务公寓）/商务

办公楼面地价，计算公式如下：

待估旅馆（商务公寓）/商务办公楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\text{标准宗地旅馆（商务公寓）/商务办公平均楼面地价} \right. \\ &+ \left. \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \\ &\times \frac{\text{待估宗地的容积率修正系数}}{\text{标准宗地的容积率修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地的临路数量情况修正系数}}{\text{标准宗地的临路数量情况修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \times \frac{\text{待估宗地临水修正系数}}{\text{标准宗地临水修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \text{待估宗地期日修正系数} \end{aligned}$$

旅馆（商务公寓）/商务办公总地价=旅馆（商务公寓）/商务办公平均楼面地价 × 旅馆（商务公寓）/商务办公计容总建筑面积

注：1.式中的“标准宗地旅馆（商务公寓）/商务办公楼面地价”对应“公示信息表”中的“旅馆（商务公寓）楼面地价”或“商务办公楼面地价”。2.旅馆（商务公寓）/商务办公容积率为项目独立占地的综合容积率。

（2）待估宗地位于标定区域外，应选取位于临近类似区域内，且具有可比性的三宗标准宗地的旅馆（商务公寓）/商务办公楼面地价（选取的可比标准宗地旅馆（商务公寓）/商务办公楼面地价最高和最低之间不得相差超过30%）进行区域因素、个别因素和其他因素修正，对修正后的三个价格进行简单算术平均或加权平均，计算得出待估宗地的旅馆（商务公寓）/商务办公楼面地价。计算公式如下：

旅馆（商务公寓）/商务办公楼面地价 i

$$\begin{aligned}
 &= \left[\text{标准宗地旅馆（商务公寓）/商务办公楼面地价 i} \right. \\
 &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\
 &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地 i 土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地 i 容积率}} \right) \right] \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地的区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地 i 的区域因素修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地的容积率修正系数}}{\text{标准宗地 i 的容积率修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地的临路数量情况修正系数}}{\text{标准宗地 i 的临路数量情况修正系数}} \\
 &\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \times \frac{\text{待估宗地临水修正系数}}{\text{标准宗地 i 临水修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地 i 其他个别因素修正系数}} \times \text{待估宗地期日修正系数}
 \end{aligned}$$

待估旅馆（商务公寓）/商务办公楼面地价 = $\sum_{i=1}^3$ 旅馆（商务公寓）/商务办公楼面地价 × 权重 i

注：1.式中的“标准宗地旅馆（商务公寓）/商务办公楼面地价”对应“公示信息表”中的“旅馆（商务公寓）楼面地价”或“商务办公楼面地价”。2.旅馆（商务公寓）/商务办公容积率为包含零售商业、公建配套等的综合容积率。

5.工业地面地价的计算公式

（1）待估宗地位于标定区域内的，可直接对标准宗地的工业地面地价进行个别因素和其他因素修正得到待估宗地的工业地面地价，计算公式如下：

待估工业地面地价

$$\begin{aligned} &= [\text{标准宗地工业地面地价} \\ &+ (\text{待估宗地土地开发程度修正值} - \text{标准宗地土地开发程度修正值})] \\ &\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \text{待估宗地期日修正系数} \\ &\times \frac{\text{待估宗地用地类型修正系数}}{\text{标准宗地用地类型修正系数}} \end{aligned}$$

工业用地总价=工业地面地价×实用地面积

注：式中的“标准宗地工业地面地价”指“公示信息表”中工业用地的“地面地价”。

(2) 待估宗地位于标定区域外的，应选取位于类似区域内，且具有可比性的三宗标准宗地的工业地面地价（选取的可比标准宗地标定地价最高和最低之间不得相差超过 30%）进行区域因素、个别因素和其他因素修正，结合实际情况，对修正后的价格进行简单算术平均或加权平均，计算得出待估宗地工业地面地价的价格。计算公式如下：

工业地面地价 i

$$\begin{aligned} &= [\text{标准宗地工业地面地价 } i \\ &+ (\text{待估宗地土地开发程度修正值} - \text{标准宗地 } i \text{ 土地开发程度修正值})] \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地的区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地 } i \text{ 的区域因素修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地 } i \text{ 其他个别因素修正系数}} \times \text{待估宗地期日修正系数} \\ &\times \frac{\text{待估宗地用地类型修正系数}}{\text{标准宗地 } i \text{ 用地类型修正系数}} \end{aligned}$$

待估工业地面地价 = $\sum_{i=1}^3$ 工业地面地价 × 权重 i

注：式中的“标准宗地工业地面地价”指“公示信息表”中工业用地的“地面地价”。

6.公共管理与公共服务楼面地价的计算公式

(1) 待估宗地位于标定区域内的，可直接对标准宗地的公共管理与公共服务楼面地价进行个别因素和其他因素修正得到待估宗地的公共管理与公共服务楼面地价，计算公式如下：

待估公共管理与公共服务楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\text{标准宗地公共管理与公共服务楼面地价} \right. \\ &+ \left. \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \\ &\times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \text{待估宗地期日修正系数} \\ &\times \frac{\text{待估宗地用地类型修正系数}}{\text{标准宗地用地类型修正系数}} \end{aligned}$$

公共管理与公共服务总地价=公共管理与公共服务楼面地价×公共管理与公共服务计容总建筑面积

注：式中的“标准宗地公共管理与公共服务楼面地价”指“公示信息表”中公共管理与公共服务用途的“综合楼面地价”。

(2) 待估宗地位于标定区域外的，选取与待估宗地处于同一基准地价级别的一宗标准宗地公共管理与公共服务楼面地价进行区域因素、个别因素和其他因素修正，计算得出待估宗地的公共管理与公共服务楼面地价。位于标定区域外的待估宗地公共管理与公共服务楼面地价计算公式如下：

待估公共管理与公共服务楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\text{标准宗地公共管理与公共服务楼面地价} \right. \\ &+ \left. \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地的区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地的区域因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \text{待估宗地期日修正系数} \\ &\times \frac{\text{待估宗地用地类型修正系数}}{\text{标准宗地用地类型修正系数}} \end{aligned}$$

注：式中的“标准宗地公共管理与公共服务楼面地价”指“公示信息表”中公共管理与公共服务用途的“综合楼面地价”。

四、各用途标定地价修正因素

(一) 住宅楼面地价修正因素

1. 区域因素修正 (适用于标定区域外的待估宗地修正)

表3 住宅用地标定地价区域修正系数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离	1.34	0.67	0	-0.74	-1.47
距教育设施距离	1.99	1.00	0	-1.10	-2.19
距文体娱乐设施距离	1.17	0.59	0	-0.65	-1.29
距公园广场距离	1.47	0.74	0	-0.81	-1.61
距最近商服中心距离	1.60	0.80	0	-0.88	-1.75
公交便捷度	1.24	0.62	0	-0.69	-1.37
停车方便程度	1.33	0.67	0	-0.73	-1.46
环境条件优劣度	1.55	0.78	0	-0.86	-1.71
社区集聚度	1.44	0.72	0	-0.79	-1.58
区域土地利用状况	0.99	0.50	0	-0.55	-1.09
Σ	14.12	7.09	0	-7.80	-15.52

表4 住宅用地标定地价区域修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施距离 (m)	[0, 250)	[250, 750)	[750, 1000)	[1000, 1500)	[1500, +∞)
距教育设施距离 (m)	[0, 400)	[400, 900)	[900, 1200)	[1200, 1500)	[1500, +∞)
距文化娱乐设施距离 (m)	[0, 400)	[400, 900)	[900, 1200)	[1200, 1500)	[1500, +∞)
距公园广场距离 (R)	区域内有档次高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R < 300$ 米	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $300 \leq R < 500$ 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $500 \leq R < 800$ 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $800 \leq R < 1200$ 米	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R \geq 1200$ 米
距最近商服中心距离 (m)	[0, 400)	[400, 1000)	[1000, 1400)	[1400, 2000)	[2000, +∞)
公交便捷程度 (R)	公交线路 ≥ 8 条或距站点距离 $R < 200$ m	公交线路 6~8 条或距站点距离 $200 \leq R < 400$ m	公交线路 4~6 条或距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	公交线路 2~4 条或距站点距离 $600 \leq R < 800$ m	公交线路 < 2 条或距站点距离 $R \geq 800$ m

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
环境条件优劣度	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
社区集聚度	住宅小区、楼盘分布集中，社区集聚度高	住宅小区、楼盘分布较集中，社区集聚度较高	住宅小区、楼盘分布一般集中，社区集聚度一般	住宅小区、楼盘分布较零散，社区集聚度较低	住宅小区、楼盘分布零散，社区集聚度低
区域土地利用状况	区域内土地利用状况好	区域内土地利用状况较好	区域内土地利用状况一般	区域内土地利用状况较差	区域内土地利用状况差

2.容积率修正

表5 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≤r<2.0	2.0≤r<3.5	3.5	3.5<r<7.0	>7.0
修正系数	9.9700	10.8-8.3×r	0.4-0.156×r+2.256/r	1.56-0.14×r ² +0.027×r ³	1	0.82+0.62/r	0.9086

注：1.容积率为建设项目综合容积率，即含零售商业、公建配套等的综合容积率；2.采用标定地价系数修正法时，一般应选取容积率相近的标准宗地作为可比标准宗地，待估宗地为多层住宅用地的，宜选取多层住宅标准宗地作为可比标准宗地；待估宗地为高层住宅用地的，宜选取高层住宅标准宗地作为可比标准宗地。

表6 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	0.8
修正系数	9.9700	9.1400	8.3100	7.4800	6.6500	5.8200	4.9900	4.1600
容积率	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	3.3300	2.5000	2.2793	2.0928	1.9326	1.7930	1.6700	1.5604
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.4619	1.3725	1.2910	1.2160	1.1926	1.1699	1.1479	1.1268
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2
修正系数	1.1069	1.0882	1.0708	1.0551	1.0411	1.0290	1.0190	1.0111
容积率	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4
修正系数	1.0057	1.0028	1.0000	0.9922	0.9876	0.9832	0.9790	0.9750
容积率	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8
修正系数	0.9712	0.9676	0.9642	0.9609	0.9578	0.9548	0.9519	0.9492
容积率	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6
修正系数	0.9465	0.9440	0.9416	0.9392	0.9370	0.9348	0.9327	0.9307
容积率	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4
修正系数	0.9288	0.9269	0.9251	0.9233	0.9216	0.9200	0.9184	0.9169
容积率	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7	---	
修正系数	0.9154	0.9139	0.9125	0.9112	0.9099	0.9086		

3.电梯修正

出于安全考虑，增加快速安全通道，《住宅设计规范》明确规定：七层及以上的住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16m 以上的住宅必须设置电梯。考虑到电梯对房价的影响，根据对汕头市中心城区现状住宅房地产样点的调查，计算得出电梯住宅地价是步行梯（即无电梯，不含无电梯的别墅及多层小洋房）住宅的 1.1-1.15 倍，应用时估价师需判断待估宗地含电梯住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例与步行梯（即无电梯，不含无电梯的别墅及多层小洋房）住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例。

电梯修正系数=电梯住宅建筑面积 ÷ 住宅总建筑面积 × 电梯住宅地价修正系数 + 步行梯住宅建筑面积 ÷ 住宅总建筑面积 × 1

注：1.电梯修正公式中的住宅总建筑面积、电梯住宅建筑面积及步行梯住宅建筑面积均不包含别墅及多层小洋房的面积；2.若待估宗地及标准宗地均为电梯房产的住宅用地，则无需进行电梯修正；3.若待估宗地的住宅房产类型与标准宗地不一致（即一宗地上建筑物均为步行梯住宅，一宗地上建筑物均为高层电梯住宅），不宜直接通过“电梯修正”修正其房产类型差别，需按“待估宗地位于标定区域外的”计算规则选取三个类似标准宗地进行比较计算待估宗地的价格。

4.土地开发程度修正

表7 汕头市中心城区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：1.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。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；2.上表的“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整，“六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及宗地内土地平整。

5.土地剩余使用年期修正

表8 住宅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

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

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

表9 住宅用地其他个别因素修正系数表（适用于标定区域内的待估宗地修正）

指标标准		优	较优	一般	较差	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完善	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 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
公共服务配套设施	指标说明	公共服务配套设施完善	公共服务配套设施较完善	公共服务配套设施一般完善	公共服务配套设施较不完善	公共服务配套设施不完善
	修正系数 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
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 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，有利于开发利用	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
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较好	宗地地基承载力状况一般	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标说明	景观条件好, 对土地利用极为有利	景观条件较好, 对土地利用较为有利	景观条件一般, 对土地利用无不良影响	景观条件较差, 对土地利用有一定影响	景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

注: 除上述一般性因素外, 若涉及特殊因素, 可根据待估宗地的具体情况, 增加修正因素。

表10 住宅用地其他个别因素修正系数表 (适用于标定区域外的待估宗地修正)

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
小区配套设施	指标说明	小区内部配套完善	小区内部配套较完善	小区内部配套一般完善	小区内部配套较不完善	小区内部配套不完善
	修正系数 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
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 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
宗地大小	指标说明	宗地面积适中, 有利于开发利用	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
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较好	宗地地基承载力状况一般	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	景观条件好, 对土地利用极为有利	景观条件较好, 对土地利用较为有利	景观条件一般, 对土地利用无不良影响	景观条件较差, 对土地利用有一定影响	景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

注: 除上述一般性因素外, 若涉及特殊因素, 可根据待估宗地的具体情况, 增加修正因素。

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11 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%

临水修正系数 = (1 + 临水加价幅度) × (宗地临水 100 米内土地面积 ÷ 宗地实用地面积) + 宗地临水 100 米外土地面积 ÷ 宗地实用地面积

8. 期日修正

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日不一致时，需根据市场状况进行期日修正。

9. 肉菜市场用地修正因素说明

考虑到肉菜市场用地属于住宅服务设施用地，因此本次根据汕头市中心城区实际情况确定肉菜市场楼面地价参考住宅楼面地价修正因素进行修正（不考虑电梯修正及临水修正）。

(二) 临街商铺首层楼面地价修正因素

1. 区域因素修正（适用于标定区域外的待估宗地修正）

表12 临街商铺用地区域修正系数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	2.25	1.13	0	-1.01	-2.01
区域商服集聚度	2.51	1.26	0	-1.12	-2.24
道路通达度	1.97	0.98	0	-0.88	-1.76
公交便捷程度	1.81	0.91	0	-0.81	-1.62
停车方便程度	2.10	1.05	0	-0.94	-1.87
区域土地利用状况	1.21	0.60	0	-0.54	-1.08
Σ	11.85	5.93	0	-5.3	-10.58

表13 临街商铺用地区域修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0, 400)	[400, 800)	[800, 1200)	[1200, 1600)	[1600, +∞)
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、宾馆酒店、专卖店，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，商服繁华程度一般	区域内有商服设施，分布较分散	区域内有零星的商服设施

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷程度	公交线路≥8条或距站点距离 R < 200 m	公交线路 6~8 条或距站点距离 200≤R<400 m	公交线路 4~6 条或距站点距离 400≤R<600 m	公交线路 2~4 条或距站点距离 600≤R<800 m	公交线路 < 2 条或距站点距离 R≥800 m
停车方便程度	无隔离护栏或者单行线，周边有停车场，停车方便	无隔离护栏或者单行线，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无隔离护栏或者单行线，周边无停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车较不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
区域土地利用状况	区域内土地利用状况好	区域内土地利用状况较好	区域内土地利用状况一般	区域内土地利用状况较差	区域内土地利用状况差

2. 综合道路因素修正

综合道路修正系数主要是为了修正不同道路之间的商业繁华度之间的差异。综合道路修正系数为整宗地标准深度内和标准深度外的道路修正系数的加权平均系数。

(1) 标准宗地综合道路修正系数的确定。标准宗地综合道路修正系数详见“附件三《标准宗地各因素修正系数表》”。

(2) 待估宗地的综合道路修正系数的计算。整宗地的综合道路修正系数为标准深度内的道路修正系数与标准深度外的道路修正系数通过面积比例加权得出，估价师需要判断临街商铺所临每一条道路的标准深度内的建筑面积占首层临街商铺建筑面积的比例，所临道路的道路修正系数通过查询《汕头市中心城区道路修正系数表》与《汕头市中心城区道路因素区片图》确定（详见附件四、附件五），标准深度外的道路修正系数默认为 1。若涉及临街商铺临多条路有多个道路修正系数，重复部分按照道路修正系数高的计算。

例：宗地 a 位于 440500Z0701036 标定区域范围内，首层商铺面积为 1400 平方米，北临滨港路，临滨港路宽度为 100 米，西临区间路，临区间路宽度为 20 米，标准深度为 12 米。根据《汕头市中心城区道路修正系数表》与《汕头市中心城区道路因素区片图》（详见附件四、附件五），宗地 a 位于海滨花园片，该片内滨港路的道路修正系数为 2.28，其他道路的道路修正系数区间为 1.41-2.01，根据宗地 a 所临区间路的繁华程度，确定其道路修正系数为 1.80。宗地 a 临滨港路在标准深度内的建筑面积为 $100 \times 12 = 1200$ 平方米，临区间路在标准深度内的建筑面积为 $(20 - 12) \times 12 = 96$ 平方米，剩余在标准深度外的建筑面积为 $1400 - 1200 - 96 = 104$ 平方米。

则宗地 a 的综合道路修正系数 = $(2.28 \times 1200 + 1.80 \times 96 + 1 \times 104) \div 1400 = 2.15$ 。

(3) 待估宗地应选取与其综合道路修正系数相近、区位类似且具有可比性的标

准宗地临街商铺首层楼面地价进行修正比较。一般来说，道路系数越接近，说明对应道路的商服规模效益、商服繁华集聚度及人流优势等越相似，道路两旁商服部分地价的可比性越强，为了保证修正结果更加准确，综合道路修正系数具体选取规则如下表：

待估宗地综合道路修正系数 A	选取的标准宗地综合道路修正系数 B
$A > 2.3$	$2.07 \leq B \leq 2.65$
$1.5 \leq A \leq 2.3$	$0.9A \leq B \leq 1.1A$
$A < 1.5$	$B \leq 1.65$

例①：宗地b位于440500Z0701036标定区域范围内，区域内的标准宗地为“滨港路银都翠苑住宅用地”。宗地b综合道路修正系数为2.1，根据上表的标准宗地综合道路修正系数选取规则，宗地b应选取综合道路修正系数为1.89-2.31的标准宗地进行修正比较。“滨港路银都翠苑住宅用地”对应的综合道路修正系数为2.17，故宗地b可直接选取位于同一标定区域的“滨港路银都翠苑住宅用地”首层楼面地价进行修正比较。

例②：宗地c位于440500Z0701036标定区域范围内，区域内的标准宗地为“滨港路银都翠苑住宅用地”。宗地c综合道路修正系数为1.90，根据上表的标准宗地综合道路修正系数选取规则，宗地c应选取综合道路修正系数为1.71-2.09的标准宗地进行修正比较。“滨港路银都翠苑住宅用地”对应的综合道路修正系数为2.17，故宗地c不可选取“滨港路银都翠苑住宅用地”的临街商铺首层楼面地价进行修正比较。因此宗地c的临街商铺首层楼面地价需通过选取其他标定区域内综合道路修正系数为1.71-2.09、区位类似且具有可比性的三宗标准宗地的临街商铺首层楼面地价，参照修正体系修正后进行算术平均或加权平均，从而计算得出宗地c的临街商铺首层楼面地价。

3.土地开发程度修正

表14 汕头市中心城区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：1.本表仅供参考，实际评估时应根据待估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；2.上表的“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整，“六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及宗地内土地平整。

4.土地剩余使用年期修正

表15 商服用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=5.60%）

剩余使用年期限	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
剩余使用年期限	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
剩余使用年期限	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
剩余使用年期限	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

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

注：上表范围之外的其余剩余使用年期限修正系数参照公式
 $Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$ 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.其他个别因素修正

表16 临街商铺用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用有利	形状较规则，对土地利用较有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定负面影响	形状不规则，对土地利用有较大负面影响
	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好	宗地地基承载力状况较好	宗地地基承载力状况一般	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，有利于开发利用	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

注：除上述一般性因素外，若涉及特殊因素，可根据待估宗地的具体情况，增加修正因素。

6.期日修正

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日不一致时，需根据市场状况进行期日修正。

(三) 零售商服楼面地价修正因素

1. 区域因素修正 (适用于标定区域外的待估宗地修正)

表17 零售商用地区域修正系数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	2.25	1.13	0	-1.01	-2.01
区域商服集聚度	2.51	1.26	0	-1.12	-2.24
道路通达度	1.97	0.98	0	-0.88	-1.76
公交便捷程度	1.81	0.91	0	-0.81	-1.62
停车方便程度	2.10	1.05	0	-0.94	-1.87
区域土地利用状况	1.21	0.60	0	-0.54	-1.08
Σ	11.85	5.93	0	-5.3	-10.58

表18 零售商用地区域修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0, 400)	[400, 800)	[800, 1200)	[1200, 1600)	[1600, +∞)
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、宾馆酒店、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 商服繁华程度一般	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷程度	公交线路 ≥ 8 条或距站点距离 $R < 200$ m	公交线路 6~8 条或距站点距离 $200 \leq R < 400$ m	公交线路 4~6 条或距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	公交线路 2~4 条或距站点距离 $600 \leq R < 800$ m	公交线路 < 2 条或距站点距离 $R \geq 800$ m
停车方便程度	无隔离护栏或者单行线, 周边有停车场, 停车方便	无隔离护栏或者单行线, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无隔离护栏或者单行线, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车较不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
区域土地利用状况	区域内土地利用状况好	区域内土地利用状况较好	区域内土地利用状况一般	区域内土地利用状况较差	区域内土地利用状况差

2. 容积率修正

表19 汕头市中心城区零售商用用地容积率修正系数公式表

容积率	$r \leq 0.5$	$0.5 < r < 2.5$	2.5	$2.5 < r < 4.5$	$r \geq 4.5$
修正系数	1.7259	$0.91 \times (1/r)^{0.51} + 0.43$	1	$0.6 + 1/r$	0.8222

注：公式中 r 为零售商用部分容积率，零售商用部分容积率=零售商用计容建筑面积÷项目独立占地的实用地面积。

表20 汕头市中心城区零售商用用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	1.7259	1.6108	1.5215	1.4497	1.3902	1.34
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.2968	1.2592	1.226	1.1965	1.17	1.146
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1.1242	1.1043	1.086	1.069	1.0533	1.0387
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.0251	1.0123	1	0.9846	0.9704	0.9571
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.9448	0.9333	0.9226	0.9125	0.903	0.8941
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4
修正系数	0.8857	0.8778	0.8703	0.8632	0.8564	0.85
容积率	4.1	4.2	4.3	4.4	≥ 4.5	---
修正系数	0.8439	0.8381	0.8326	0.8273	0.8222	

3. 临路数量情况修正

表21 临路数量情况修正系数表

临路数量	一面临路	两面临路	三面临路	四面临路
修正系数	1.00	1.05	1.08	1.10

4. 土地开发程度修正

表22 汕头市中心城区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：1.本表仅供参考，实际评估时应根据待估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；2.上表的“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整，“六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及宗地内土地平整。

5.土地剩余使用年期修正

表23 商服用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=5.60%）

剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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

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

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

表24 零售商用用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用有利	形状较规则，对土地利用较有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定负面影响	形状不规则，对土地利用有较大负面影响
	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好	宗地地基承载力状况较好	宗地地基承载力状况一般	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，有利于开发利用	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

注：除上述一般性因素外，若涉及特殊因素，可根据待估宗地的具体情况，增加修正因素。

7.期日修正

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日不一致时，需根据市场状况进行期日修正。

(四) 旅馆(商务公寓)/商务办公部分平均楼面地价修正因素

1. 区域因素修正(适用于标定区域外的待估宗地修正)

表25 旅馆(商务公寓)/商务办公用地区域修正系数表

影响因素	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
距最近商服中心距离	2.25	1.13	0	-1.01	-2.01
区域商服集聚度	2.51	1.26	0	-1.12	-2.24
道路通达度	1.97	0.98	0	-0.88	-1.76
公交便捷程度	1.81	0.91	0	-0.81	-1.62
停车方便程度	2.10	1.05	0	-0.94	-1.87
区域土地利用状况	1.21	0.60	0	-0.54	-1.08
Σ	11.85	5.93	0	-5.3	-10.58

表26 旅馆(商务公寓)/商务办公用地区域修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离(m)	[0, 400)	[400, 800)	[800, 1200)	[1200, 1600)	[1600, +∞)
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、宾馆酒店、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 商服繁华程度一般	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷程度	公交线路 ≥ 8 条或距站点距离 $R < 200$ m	公交线路6~8条或距站点距离 $200 \leq R < 400$ m	公交线路4~6条或距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	公交线路2~4条或距站点距离 $600 \leq R < 800$ m	公交线路 < 2 条或距站点距离 $R \geq 800$ m
停车方便程度	无隔离护栏或者单行线, 周边有停车场, 停车方便	无隔离护栏或者单行线, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无隔离护栏或者单行线, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车较不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
区域土地利用状况	区域内土地利用状况好	区域内土地利用状况较好	区域内土地利用状况一般	区域内土地利用状况较差	区域内土地利用状况差

2. 容积率修正

表27 汕头市中心城区旅馆（商务公寓）/商务办公用地容积率修正系数公式表

容积率	$r \leq 0.5$	$0.5 < r < 4.0$	4.0	$4.0 < r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	1.3913	$1.755 + 0.107 \times r - 0.59 \times r^{0.5}$	1.0000	$0.662 + 0.676/r^{0.5}$	0.9175

注：旅馆（商务公寓）/商务办公用地综合容积率=宗地总计容建筑面积÷项目独立占地的实用地面积。

表28 汕头市中心城区旅馆（商务公寓）/商务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	1.1
修正系数	1.3913	1.3622	1.3363	1.3129	1.2916	1.2720	1.2539
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2371	1.2214	1.2067	1.1929	1.1799	1.1676	1.1560
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.1450	1.1346	1.1247	1.1153	1.1063	1.0978	1.0896
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2
修正系数	1.0819	1.0744	1.0673	1.0606	1.0541	1.0479	1.0420
容积率	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.0363	1.0309	1.0257	1.0208	1.0160	1.0115	1.0071
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	1.0000	0.9959	0.9919	0.9880	0.9843	0.9807	0.9772
容积率	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.9738	0.9706	0.9674	0.9643	0.9613	0.9584	0.9556
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.9529	0.9502	0.9477	0.9451	0.9427	0.9403	0.9380
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7
修正系数	0.9357	0.9335	0.9313	0.9292	0.9271	0.9251	0.9232
容积率	6.8	6.9	7	---			
修正系数	0.9212	0.9193	0.9175	---			

3. 临路数量情况修正

表29 临路数量情况修正系数表

临路数量	一面临路	两面临路	三面临路	四面临路
修正系数	1.00	1.05	1.08	1.10

4. 土地开发程度修正

表30 汕头市中心城区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: 1.本表仅供参考,实际评估时应根据待估宗地的具体开发状况,参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积; 2.上表的“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整,“六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及宗地内土地平整。

5.土地剩余使用年期修正

表31 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

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

注: 上表范围之外的其余剩余使用年期修正系数参照公式进行计算。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

表32 旅馆(商务公寓)/商务办公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,对土地利用有利	形状较规则,对土地利用较有利	形状基本规则,对土地利用无不良影响	形状较不规则,对土地利用有一定负面影响	形状不规则,对土地利用有较大负面影响
	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好	宗地地基承载力状况较好	宗地地基承载力状况一般	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,有利于开发利用	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

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
修正系数 (%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

注：除上述一般性因素外，若涉及特殊因素，可根据待估宗地的具体情况，增加修正因素。

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33 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%

临水修正系数 = (1 + 临水加价幅度) × (宗地临水 100 米内土地面积 ÷ 宗地实用地面积) + 宗地临水 100 米外土地面积 ÷ 宗地实用地面积

8. 期日修正

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日不一致时，需根据市场状况进行期日修正。

（五）工业地面地价修正因素

1. 区域因素修正（适用于标定区域外的待估宗地修正）

表34 工业用地标定地价区域修正系数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	3.74	1.87	0	-1.87	-3.74
对外交通便利度	3.02	1.51	0	-1.51	-3.02
产业集聚度	4.07	2.04	0	-2.04	-4.07
与居民区距离	2.3	1.15	1	-1.15	-2.3
Σ	13.13	6.57	1	-6.57	-13.13

表35 工业用地标定地价区域修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
对外交通便利度 (货运)	距高速路出入口距离 R < 1500m	距高速路出入口距离 1500 ≤ R < 1800m	距高速路出入口距离 1800 ≤ R < 2100m	距高速路出入口距离 2100 ≤ R < 2500m	距高速路出入口距离 R ≥ 2500m

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
与居民区距离(m)	[0, 400)	[400, 800)	[800, 1200)	[1200, 1600)	[1600, +∞)

2. 土地开发程度修正

表36 汕头市中心城区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：1.本表仅供参考，实际评估时应根据待估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；2.上表的“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整，“六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及宗地内土地平整。

3. 土地剩余使用年期修正

表37 工业用地使用年期修正系数表(还原率 r=4.60%)

剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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	0.786	0.8006	0.8146	0.8279
剩余使用年期	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	0.933
剩余使用年期	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	0.983	0.9889	0.9946	1

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

注：上表范围之外的其余剩余使用年期限修正系数参照公式进行计算。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 为土地用途法定最高出让年期，n 为待估宗地土地剩余使用年期。

4.其他个别因素修正

表38 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	3.0	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好	宗地地基承载力状况较好	宗地地基承载力状况一般	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，有利于开发利用	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

注：除上述一般性因素外，若涉及特殊因素，可根据待估宗地的具体情况，增加修正因素。

5.期日修正

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日不一致时，需根据市场状况进行期日修正。

6.用地类型修正

表39 汕头市中心城区工业用地各用地类型价格参照系数表

用地类型	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正系数	
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 (M, 含 M1、M2、M3)	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	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。	仓储用地	物流仓储用地 (W, 含 W1、W2、W3)	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	---	0.7

7.新型产业用地(M0)修正因素说明

根据《汕头市新型产业用地(M0)管理暂行办法》, “新型产业用地(M0)实

行按法定最高出让年限出让的，其底价按照出让时点同地段商业服务业用地市场评估楼面地价的 30%，乘以该地块的总计容建筑面积计算”；同时，考虑新型产业用地（M0）的物业类型与办公物业类型相似，因此本次根据汕头市中心城区实际情况确定新型产业用地（M0）参考商务办公用地修正因素进行修正。

（六）公共管理与公共服务平均楼面地价修正因素

1. 区域因素修正（适用于标定区域外的待估宗地修正）

表40 公共管理与公共服务用地区域修正系数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	2.53	1.27	0	-1.27	-2.54
距居民区距离	2.53	1.27	0	-1.27	-2.54
距行政区域中心距离	2.60	1.30	0	-1.31	-2.61
道路通达度	3.04	1.52	0	-1.53	-3.06
公交便捷度	2.48	1.24	0	-1.25	-2.49
Σ	13.18	6.60	0	-6.63	-13.24

表41 公共管理与公共服务用地区域修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0, 400)	[400, 1000)	[1000, 1400)	[1400, 2000)	[2000, +∞)
距居民区距离 (m)	[0, 400)	[400, 800)	[800, 1200)	[1200, 1500)	[1500, +∞)
距行政区域中心距离 (m)	[0, 400)	[400, 800)	[800, 1200)	[1200, 1500)	[1500, +∞)
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷程度 (R)	公交线路≥8条或距站点距离 R < 200 m	公交线路 6~8条或距站点距离 200≤R<400 m	公交线路 4~6条或距站点距离 400≤R<600 m	公交线路 2~4条或距站点距离 600≤R<800 m	公交线路 < 2条或距站点距离 R≥800 m

2. 容积率修正

表42 公共管理与公共服务用地容积率修正公式表

容积率	≤ 0.1	0.1 < r ≤ 1.0	1 < r < 4	≥ 4.0
修正系数	4.2121	$(2.0/r)^{0.48}$	$(2.0/r)^{0.34}$	0.7900

表43 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	0.8
修正系数	4.2121	3.0200	2.4859	2.1652	1.9453	1.7823	1.6552	1.5524
容积率	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6

修正系数	1.4671	1.3947	1.2254	1.1897	1.1577	1.1289	1.1028	1.0788
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.0568	1.0365	1.0176	1	0.9835	0.9681	0.9536	0.9399
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2
修正系数	0.9269	0.9147	0.903	0.8919	0.8813	0.8712	0.8616	0.8523
容积率	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4
修正系数	0.8434	0.8349	0.8267	0.8189	0.8113	0.8039	0.7969	0.7900

3.土地开发程度修正

表44 汕头市中心城区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：1.本表仅供参考，实际评估时应根据待估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；2.上表的“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整，“六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及宗地内土地平整。

4.土地剩余使用年期修正

表45 公共管理与公共服务用地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

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

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.其他个别因素修正

表46 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	较差	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数(%)	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，有利于开发利用	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
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较好	宗地地基承载力状况一般	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

注：除上述一般性因素外，若涉及特殊因素，可根据待估宗地的具体情况，增加修正因素。

6.期日修正

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日不一致时，需根据市场状况进行期日修正。

7.用地类型修正

表47 汕头市中心城区公共管理与公共服务用地各用地类型价格参照系数表

用地类型	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正系数	
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)	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)	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)	1.0

用地类型		含 义	土地利 用现状 分类	城市用地 分类	修正系 数
	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)	1.0
	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)	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)	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)	0.9
	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)	0.7

附件一、标准宗地各因素修正系数表

序号	行政区	标准宗地编码	项目名称	标准宗地地址	综合道路修正系数	临路数量情况修正系数	临水修正系数	电梯修正系数
1	龙湖区	440500Z070100101	东海岸御海阳光花园北区住宅用地	东海岸新城新津片区A02-06地块	2.15	---	1.05	---
2	龙湖区	440500Z070100201	珠港新城观海居住宅用地	中山东路166号	---	---	---	---
3	龙湖区	440500Z070100301	韩江路万泰春天花园住宅用地	韩江路41号	2.3	---	---	---
4	龙湖区	440500Z070100401	丰华庄东方明珠君庭住宅用地	黄山路33号	---	---	---	---
5	龙湖区	440500Z070100501	金涛庄紫轩花园住宅用地	金涛庄东区64-67幢	---	---	---	---
6	龙湖区	440500Z070100601	丹阳庄银邨公寓住宅用地	汕头市龙湖区丹阳庄东区65、66幢	---	---	---	---
7	龙湖区	440500Z070100702	碧霞庄北区华福花园住宅用地	碧霞庄北区19-21幢	---	---	---	---
8	龙湖区	440500Z070100801	海滨花园东区住宅用地	13街区中信海滨花园东区南片	---	---	1.24	---
9	龙湖区	440500Z070100901	金叶岛国际花园10区小高层住宅用地	新溪镇金叶岛10区	1.44	---	---	---
10	龙湖区	440500Z070101002	34街区银安庄珠东洪门片悦名轩住宅用地	34街区银安庄珠东洪门片	---	---	---	---
11	龙湖区	440500Z070101102	黄山路金丰花园住宅用地	黄山路38号	2.23	---	---	---
12	龙湖区	440500Z070101202	23街区春泽庄C地块之一住宅用地	23街区春泽庄C地块之一	---	---	---	---
13	龙湖区	440500Z070101301	环碧庄金珠华庭住宅用地	环碧庄金珠园	---	---	---	---
14	龙湖区	440500Z070101401	金砂东路时代明珠君庭住宅用地	金砂路123号	2.35	---	---	---

序号	行政区	标准宗地编码	项目名称	标准宗地地址	综合道路修正系数	临路数量情况修正系数	临水修正系数	电梯修正系数
15	龙湖区	440500Z070101501	粤东物流新城碧桂园水蓝湾住宅用地	新津路 68 号	1.75	---	1.06	---
16	龙湖区	440500Z070101601	珠江路星海华庭住宅用地	珠江路 45 号	2.05	---	---	---
17	龙湖区	440500Z070101702	丽水庄珠华工业区 B 地块 C 幢住宅用地	丽水庄珠华工业区 B 地块	---	---	---	---
18	龙湖区	440500Z070101801	紫云庄紫云心语豪庭住宅用地	珠池路 9 号	---	---	---	---
19	龙湖区	440500Z070101901	泰山路星海时代花园住宅用地	泰山路 82 号	---	---	---	---
20	龙湖区	440500Z070102001	庐山路凤凰城住宅用地	庐山南路 42 号 A04-01 地块之住宅地块	1.67	---	---	---
21	龙湖区	440500Z070102301	凤凰山路香景雅园住宅用地	凤凰山路 22 号	1.87	---	---	---
22	龙湖区	440500Z070102501	春江路春江花园住宅用地	嵩山北路 152 号	2.1	---	---	---
23	龙湖区	440500Z070102701	洛河路四季园住宅用地	洛河路 11 号	1.67	---	---	---
24	龙湖区	440500Z070102801	汕汾路宜华城香榭丽舍住宅用地	外砂新溪河南岸、汕汾高速公路东侧	1.45	---	1.1	---
25	龙湖区	440500Z070102901	外砂虹璟湾东区住宅用地	龙湖区外砂镇蓬发路西北侧	1.71	---	---	---
26	龙湖区	440500Z070105901	东海岸新城新溪片区 LH-2201 控制单元西片 00218 悦江府东区住宅用地	东海岸新城新溪片区 LH-2201 控制单元西片 00218 地块	---	---	---	---
27	龙湖区	440500Z070106001	中阳大道南侧檀悦府住宅用地	中阳大道南侧、国瑞医院东侧	1.62	---	1.03	---
28	龙湖区	440500Z070106101	长平路南侧国厦云玥华庭住宅用地	龙湖区珠池街道长平路南侧之一、之二	---	---	---	---

序号	行政区	标准宗地编码	项目名称	标准宗地地址	综合道路修正系数	临路数量情况修正系数	临水修正系数	电梯修正系数
29	龙湖区	440500Z070106201	金砂东路香域水岸花园小高层区 1-12 幢住宅用地	新津河西侧“东坝仔”	1.84	---	1.07	---
30	龙湖区	440500Z070106901	东海岸新城新津片区 E 组团 E01-10 地块天境花园住宅用地	东海岸新城新津片区 C 组团 E01-10 地块	---	---	1.09	---
31	龙湖区	440500Z070107001	东海岸新城新津片区海璟天翡花园住宅用地	东海岸新城新津片区 B04-02 地块	2.11	---	1.10	---
32	龙湖区	440500Z070107101	中阳大道与友谊路交界南侧天汇花园住宅用地	中阳大道与友谊路交界南侧	1.61	---	---	---
33	龙湖区	440500Z070107201	长江路 55 号之一潮悦雅居住宅用地	长江路 55 号之一	---	---	---	---
34	龙湖区	440500Z070107301	黄河路与庐山路东北角 D02-01 地块住宅用地	黄河路与庐山路东北角 D02-01 地块	---	---	---	---
35	龙湖区	440500Z070107401	韶山路东侧周厝埕旧村东片区 D 地块住宅用地	韶山路东侧周厝埕旧村东片区 D 地块	---	---	---	---
36	龙湖区	440500Z070107501	巨家园社区新津河西侧住宅用地	巨家园社区新津河西侧	1.35	---	1.18	---
37	龙湖区	440500H050100101	长平路华润中心混合用地	金环路与长平路交界处东北角	---	1.08	---	---
38	龙湖区	440500H070100201	黄厝围长平海湾一城混合用地	珠城路 38 号	1.84	1.08	---	---
39	龙湖区	440500H070100301	泰山路东侧东泰城市花园混合用地	泰山路 15 号	1.88	---	---	---
40	龙湖区	440500H070100401	东海岸中海花园混合用地	东海岸新城新津片区 C01-02 地块	2.19	---	1.09	---
41	龙湖区	440500H070100501	金砂路信华大厦混合用地	金砂路 131 号	2.12	---	---	1.08

序号	行政区	标准宗地编码	项目名称	标准宗地地址	综合道路修正系数	临路数量情况修正系数	临水修正系数	电梯修正系数
42	龙湖区	440500H070100601	黄河路御景江南二区混合用地	黄河路 35 号	2.05	---	---	---
43	龙湖区	440500H070100701	练江路阳光丽景家园混合用地	练江路 29 号	1.98	---	---	---
44	龙湖区	440500H070100801	外砂锦骏花园混合用地	外砂镇蓬发大道西侧汕汾公路北侧	1.65	---	---	---
45	龙湖区	440500H070101602	科技北二街与科技西路交界星际华庭混合用地	科技北二街与科技西路交界西南侧	1.62	---	---	---
46	龙湖区	440500H070101701	珠港新城黄厝围片海琴湾混合用地	珠港新城黄厝围片 D04-06 (之一)	1.88	---	---	---
47	龙湖区	440500H070102201	32 街区珠池工业区珠业南街 13 号荷悦里混合用地	32 街区珠池工业区珠业南街 13 号	1.51	---	---	---
48	龙湖区	440500H070102301	15 街区天山路东侧天乐华府混合用地	15 街区天山路东侧	1.68	---	---	---
49	龙湖区	440500H070102401	天山路与黄河路交界处东南角华茂轩混合用地	天山路与黄河路交界处东南角	1.6	---	---	---
50	龙湖区	440500S050100101	长江路长平新一城商服用地	长江路 23 号	---	1.08	---	---
51	龙湖区	440500S050500301	东海岸华润万象汇商服用地	东海岸新城新津片区 C-02-08 地块	---	1.08	---	---
52	龙湖区	440500S050500401	珠港新城天澜国际大厦商服用地	嵩山路南 20 号	---	1	---	---
53	龙湖区	440500S050500501	金砂路中信大厦商服用地	金砂路 122 号	---	1	---	---
54	龙湖区	440500S050500601	11 街区苏宁广场商服用地	长平路 90 号	---	1.08	---	---
55	龙湖区	440500S050500701	外砂丰达雅居商服用地	龙湖区外砂镇蓬中管理区国道 324 线南侧	---	1	---	---

序号	行政区	标准宗地编码	项目名称	标准宗地地址	综合道路修正系数	临路数量情况修正系数	临水修正系数	电梯修正系数
56	龙湖区	440500S050500901	汕头站客运枢纽片区 LH-03301 控制单元 00126 地块商服用地	汕头站客运枢纽片区 LH-03301 控制单元 00126 地块	---	1.1	---	---
57	龙湖区	440500S050401001	长平路丰泽庄正大万客隆商城商服用地	长平路丰泽庄正大万客隆商城	---	1.08	---	---
58	龙湖区	440500S050501101	东海岸新城新溪片区 B07-02 (之一) 地块商服用地	东海岸新城新溪片区 B07-02 (之一) 地块	---	1.05	---	---
59	龙湖区	440500G060100101	珠津工业区工业用地	汕头市龙湖区珠津工业区珠津一街 3 号	---	---	---	---
60	龙湖区	440500G060100201	龙新工业区工业用地	汕头市龙湖区龙新西二街 5 号	---	---	---	---
61	龙湖区	440500G060100301	成德工业村东侧工业用地	龙湖区衡山路 48 号	---	---	---	---
62	龙湖区	440500G060100401	龙湖工业区工业用地	华山路 26-28 号	---	---	---	---
63	龙湖区	440500G060100501	高新工业区工业用地	汕头高新区科技中路 17 号	---	---	---	---
64	龙湖区	440500G060100601	龙盛工业区工业用地	汕头市龙湖区龙盛工业区盛业西街 16 号	---	---	---	---
65	龙湖区	440500G060100701	新溪远东工业区工业用地	新溪镇金新路	---	---	---	---
66	龙湖区	440500G060100801	万吉工业区工业用地	汕头市龙湖区万吉北街 5 号	---	---	---	---
67	龙湖区	440500G060100901	外砂汕汾公路园林片乐田厂工业用地	外砂镇汕汾公路园林片乐田厂	---	---	---	---
68	龙湖区	440500G060101001	外砂迎宾南路工业区工业用地	汕头市龙湖区外砂镇迎宾南路工业区	---	---	---	---

序号	行政区	标准宗地编码	项目名称	标准宗地地址	综合道路修正系数	临路数量情况修正系数	临水修正系数	电梯修正系数
69	龙湖区	440500G060101901	新津水厂片区工业用地	万吉工业区东拓展区津河路西侧、新津水厂北侧	---	---	---	---
70	龙湖区	440500G060102601	东海岸新溪片区新型产业用地(M0)	东海岸新城新溪片区B05地块	---	---	---	---
71	龙湖区	440500G060402701	粤东物流总部新城物流产业区物流仓储用地	汕头市龙湖区粤东物流总部新城物流产业区B07地块	---	---	---	---
72	龙湖区	440500L080400101	珠港新城中国东方红股份有限公司科研用地	珠港新城 B-1-06-A	---	---	---	---
73	龙湖区	440500L080500201	中阳大道南侧国瑞医院医疗卫生用地	新津河与中山路交界东南侧	---	---	---	---
74	龙湖区	440500L080500301	新溪镇汕头岳惠正骨医院有限公司医疗卫生用地	新溪镇汕北大道以北、昆仑山路以东	---	---	---	---
75	金平区	440500Z070103001	金新路嘉悦华府住宅用地	金新路 119 号	1.93	---	---	---
76	金平区	440500Z070103102	金园路北侧美誉华府住宅用地	金平区金园路北侧	---	---	---	---
77	金平区	440500Z070103201	金陵路金骏园二期住宅用地	金陵路 10 号	2.29	---	---	---
78	金平区	440500Z070103301	金新南路长厦园住宅用地	长厦大路 12 号	2.23	---	---	---
79	金平区	440500Z070103402	金环路 12 号颐源园住宅用地	金环路 12 号	2.65	---	---	---
80	金平区	440500Z070103601	滨港路银都翠苑住宅用地	滨港路 28 号	2.17	---	---	---
81	金平区	440500Z070103701	汕樟路悦泰春天花园住宅用地	汕樟路 141 号	2.03	---	---	---
82	金平区	440500Z070103801	汕樟路香樟美地花园住宅用地	汕樟路 128 号	1.87	---	---	---
83	金平区	440500Z070103902	汕樟路与金湖路交界金沙湾住宅用地	金平区汕樟路与金湖路交界西南侧	---	---	---	---

序号	行政区	标准宗地编码	项目名称	标准宗地地址	综合道路修正系数	临路数量情况修正系数	临水修正系数	电梯修正系数
84	金平区	440500Z070104001	中山路莱利园东区住宅用地	中山路 35 号	---	---	---	---
85	金平区	440500Z070104101	永平路永平苑住宅用地	永平路 34 号	---	---	---	---
86	金平区	440500Z070104201	外马路信逸雅园住宅用地	外马路 95 号	1.97	---	---	---
87	金平区	440500Z070104301	外马路南侧升达苑住宅用地	外马路 34 号	2	---	---	---
88	金平区	440500Z070104401	海滨路金港广场 2 区住宅用地	海滨路西段北侧金港广场 2 区	1.73	---	1.17	---
89	金平区	440500Z070104501	护堤路嘉德家园住宅用地	护堤路 8 号	1.81	---	1.11	---
90	金平区	440500Z070104601	光华华悦春天住宅用地	金平区金砂路与厦岭路交界西北侧	---	---	---	---
92	金平区	440500Z070104801	金禧花园金椰苑住宅用地	汕头市金平区金禧花园金椰苑	1.82	---	---	---
93	金平区	440500Z070104901	天山北路新星家园一期住宅用地	天山北路 1 号	2.05	---	---	---
94	金平区	440500Z070105001	凤凰山路水岸名都住宅用地	凤凰山路 28 号	---	---	---	---
95	金平区	440500Z070105101	潮汕路尚悦轩住宅用地	潮汕路 132 号	1.56	---	---	---
96	金平区	440500Z070105201	金凤半岛龙腾嘉园南片住宅用地	金凤西路南侧金凤半岛南片	---	---	1.09	---
97	金平区	440500Z070106301	飞厦西路凯璟双筑住宅用地	飞厦西路 3 号	---	---	---	---
98	金平区	440500Z070106401	大窖东围片区江南梅湾住宅用地	护堤路大窖东围工业区地块三	1.58	---	---	---
99	金平区	440500Z070106501	金凤半岛雍颐湾住宅用地	金凤半岛 C25 地块	1.63	---	1.13	---
100	金平区	440500Z070106601	大港河西侧 JP-01307 控制单元 00601 地块新宸湾住宅用地	大港河西侧	1.51	---	---	---

序号	行政区	标准宗地编码	项目名称	标准宗地地址	综合道路修正系数	临路数量情况修正系数	临水修正系数	电梯修正系数
101	金平区	440500Z070107601	汕樟路 204 号住宅用地	汕樟路 204 号	---	---	1.17	---
102	金平区	440500Z070107701	金新北路 154 号嘉顿小镇花园西区住宅用地	金新北路 154 号	1.88	---	---	1.07
103	金平区	440500H070101001	金湖路深源美庭混合用地	金湖路 115 号	2.19	---	---	---
104	金平区	440500H070101101	金砂路帝景苑混合用地	金砂路 89 号	2.06	---	---	1.08
105	金平区	440500H070101301	海滨路世纪海岸雅园混合用地	东厦路 1 号	---	1.08	1.18	---
106	金平区	440500H070101401	博爱路广场花园混合用地	博爱路 5 号	1.85	---	---	---
107	金平区	440500H070101501	天山北路东厦花园二期混合用地	金平区东厦花园二期	2.23	---	---	---
108	金平区	440500H070101801	红领巾路熙海华府混合用地	金平区红领巾路 32 号	2.18	---	---	---
109	金平区	440500H070101901	金紫名邦一期混合用地	汕头市金平区东厦路 100 号片区一期 (A 地块)	---	1.08	---	---
110	金平区	440500H070102001	梅溪河东岸浮东片区 B01-03 地块万锦江南一期混合用地	汕樟路与珠峰路交界东北侧	1.48	---	---	---
111	金平区	440500H070102101	梅溪河东岸浮东片区 D02-02 地块万锦江南二期混合用地	汕樟路与海图路交界西南侧	1.51	---	---	---
112	金平区	440500H070102501	新乡小学西侧片区瑞达悦禧园混合用地	新乡小学西侧片区	1.57	---	---	---
113	金平区	440500S050100201	潮汕路万达广场商服用地	潮汕路与金湖路交界东北侧	---	1.05	---	---
114	金平区	440500G060101101	金园工业区工业用地	金园工业城 9A5A6、9B6 片区	---	---	---	---
115	金平区	440500G060101201	叠金工业区工业用地	叠金工业区用地 B6 宗地	---	---	---	---

序号	行政区	标准宗地编码	项目名称	标准宗地地址	综合道路修正系数	临路数量情况修正系数	临水修正系数	电梯修正系数
116	金平区	440500G060101301	莲塘工业区工业用地	莲塘工业区 03-11 地块	---	---	---	---
117	金平区	440500G060102001	汕头高新区（西片）工业用地	汕头高新区（西片）学林路与金凤西路交界西北侧 H05-01B 地块	---	---	---	---
118	金平区	440500G060102101	金平工业区现代产业集聚区工业用地	金平工业园区现代产业集聚区西片区 E 地块	---	---	---	---
119	金平区	440500G060102201	西陇工业区工业用地	汕头市金平区金环北路南侧	---	---	---	---
120	金平区	440500G060102301	月浦水厂片区工业用地	护堤路与鮀东路交界西南侧	---	---	---	---
121	金平区	440500G060102401	206 国道南侧潮汕环线高速公路东、西侧物流仓储用地	206 国道南侧潮汕环线高速公路东、西侧	---	---	---	---
122	濠江区	440500Z070105301	南滨路君悦南湾住宅用地	中信滨海新城南滨片区 02-05-04 西侧地块	1.63	---	1.14	---
123	濠江区	440500Z070105401	澳头海璇明珠苑住宅用地	濠江区西澳路 1 号	1.03	---	---	---
124	濠江区	440500Z070105501	北山湾碧海阳光花园（A-10-02 地块）住宅用地	濠江区观海路 1 号	1.57	---	1.05	1.06
125	濠江区	440500Z070105601	磊广大道金碧江湾（D-08-02 西北侧地块）住宅用地	濠江区珠磊路西南侧金碧江湾山青轩	1.01	---	1.13	---
126	濠江区	440500Z070105701	濠江区沿江路楠岸豪景住宅用地	濠江区青林居委会汀桥脚地段	---	---	1.18	---
127	濠江区	440500Z070105801	濠江区达南路金碧御景湾二期住宅用地	汕头市濠江区马滘雨伞塍 B02 单元南侧	1.09	---	---	---
128	濠江区	440500Z070106701	濠江区渔港经济区 B-03-03 地块濠悦湾住宅用地	濠江区渔港经济区 B-03-03 地块	---	---	---	---

序号	行政区	标准宗地编码	项目名称	标准宗地地址	综合道路修正系数	临路数量情况修正系数	临水修正系数	电梯修正系数
129	濠江区	440500Z070106801	濠江区海悦城四期（12#-15#、27#）住宅用地	汕头市濠江区东湖片区G01地块	---	---	1.1	---
130	濠江区	440500H070100902	濠江区濠江花园南区（三期）混合用地	濠江区西墩五围园	1.59	---	---	---
131	濠江区	440500H070102601	马滘雨伞塭片区 HJ-025-03-00301 地块汇美濠庭混合用地	马滘雨伞塭片区 HJ-025-03-00301 地块	1.25	---	---	---
132	濠江区	440500S050500801	南滨路绿地中心商服用地	中信滨海新城南滨片区 02-04-02、02-04-05 地块	---	1.1	---	---
133	濠江区	440500G060101401	三联工业区工业用地	濠江区三联工业区	---	---	---	---
134	濠江区	440500G060101501	汕头保税区工业用地	汕头达濠区保税区内 B11-5 地块	---	---	---	---
135	濠江区	440500G060101601	河浦工业区工业用地	汕头河浦产业转移工业园（河浦工业片区）C01-2 地块西北侧	---	---	---	---
136	濠江区	440500G060101701	南山湾工业区工业用地	汕头市南山湾产业园区 C03 单元西侧地块	---	---	---	---
137	濠江区	440500G060101801	滨海工业区工业用地	汕头市濠江区安海路海缆路西南侧	---	---	---	---
138	濠江区	440500G060102501	溪头工业区工业用地	濠江区广澳街道溪头工业区东南侧	---	---	---	---
139	濠江区	440500L080400401	濠江区河浦科研用地	汕头市濠江区河浦高级中学北侧	---	---	---	---

附件二、汕头市中心城区道路修正系数表

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
1	时代广场片	东至天山路，西至龙眼路，南至中山路，北至金砂路	长平路（东至天山路，西至金环路）	4.30
			金环路（南至中山路，北至金砂路）	3.07
			长平路（东至金环路，西至龙眼路）	2.97
			龙眼路（南至中山路，北至金砂路）	2.71
			金砂路（东至天山路，西至龙眼路）	2.66
			中山路（东至天山路，西至龙眼路）	2.41
			天山路（南至长平路，北至金砂路）	2.25
			天山路（南至中山路，北至长平路）	1.77
			公信路	2.11
			其他道路	1.57-2.1
2	龙湖东区片	东至黄山路，西至天山路，南至中山路，北至金砂路	黄山路（南至中山路，北至金砂路）	4.22
			长平路（东至黄山路，西至衡山路）	3.52
			长平路（东至衡山路，西至天山路）	3.26
			韩江路（东至黄山路，西至嵩山路）	2.90
			嵩山路（南至中山路，北至金砂路）	2.82
			金砂路（东至黄山路，西至嵩山路）	2.69
			金砂路（东至嵩山路，西至天山路）	2.66
			衡山路（南至中山路，北至金砂路）	2.48
			天山路（南至长平路，北至金砂路）	2.25

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
			天山路（南至中山路，北至长平路）	1.77
			韩江路（东至嵩山路，西至天山路）	1.85
			中山路（东至黄山路，西至天山路）	1.72
			其他道路	1.72-2.19
			3	阳光海岸片
			长平路（东至泰山路，西至黄山路）	3.52
			都汇路	3.00
			韩江路（东至黄山路，西至嵩山路）	2.90
			韩江路（东至泰山路，西至黄山路）	2.73
			金砂路（东至泰山路，西至黄山路）	2.69
			泰山路（南至中山路，北至金砂路）	1.83
			其他道路	1.48-2.19
4	海滨花园片	东至龙湖沟，西至东厦路、红领巾路、石炮台路，南至海滨路，北至中山路	东厦路（南至海滨路，北至中山路）	2.62
			海滨路（东至金环路，西至石炮台路）	2.44
			中山路（东至金环路，西至东厦路）	2.41
			龙眼路（南至海滨路，北至中山路）	2.40
			滨港路（东至金环路，西至东厦路）	2.28
			石炮台路	1.50
			其他道路	1.41-2.01
5	珠港新城片	东至泰山南路，西至龙湖沟，南至内海	黄山路（中山路以南）	2.04
			厚德路	2.01

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
		湾, 北至中山路	中山路(东至泰山南路, 西至天山路)	1.56
			泰山南路(南至海滨路, 北至中山路)	1.41
			其他道路	1.41-2.03
			望洋山路	2.86
6	东海岸新城新津片	东南至海, 东北至新津河, 西至泰山南路, 北至中阳大道	津河路	2.84
			港澳路	2.83
			海峡路	2.52
			汕台路	2.46
			泰星路	2.45
			东海岸大道	2.25
			华侨大道	2.25
			阿里山路	2.17
			其他道路	1.6-2.09
			7	星湖城片
嵩山路(南至金砂路, 北至珠池路)	2.82			
金砂路(东至泰山路, 西至嵩山路)	2.69			
珠池路(东至泰山路, 西至嵩山路)	2.13			
泰山路(南至金砂路, 北至珠池路)	1.83			
其他道路	1.16-2.05			
8	春泽庄片	东至嵩山路, 西至天山路, 南至金砂路,	嵩山路(南至金砂路, 北至珠池路)	2.82
			金砂路(东至嵩山路, 西至天山路)	2.66

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
		北至珠池路	衡山路（南至金砂路，北至珠池路）	2.47
			珠池路（东至嵩山路，西至天山路）	2.13
			天山路（南至金砂路，北至珠池路）	2.25
			其他道路	1.4-2.03
9	榕江路片	东至天山路，西至金环路，南至金砂路，北至凤凰山路，榕江路	金砂路（东至天山路，西至金环路）	2.66
			金环路（南至金砂路，北至凤凰山路）	2.56
			榕江路	2.53
			迎宾路	1.99
			华山路（南至金砂路，北至龙湖北路）	1.87
			天山路（南至金砂路，北至榕江路）	2.25
			其他道路	1.28-2.04
10	飞厦中学片	东至龙眼路，西至东厦路，南至中山路，北至金砂路	长平路（东至龙眼路，西至东厦路）	2.97
			龙眼路（南至中山路，北至金砂路）	2.71
			金砂路（东至龙眼路，西至东厦路）	2.66
			东厦路（南至中山路，北至金砂路）	2.62
			中山路（东至龙眼路，西至东厦路）	2.41
			东龙路	2.23
			其他道路	1.43-1.89
11	金砂公园片	东至东厦路，西至汕樟路、大华路，南至海滨路，北至金砂路	长平路（东至东厦路，西至金新路）	2.97
			金新南路（南至中山路，北至金砂路）	2.70
			金砂路（东至东厦路，西至金新路）	2.66

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数			
			东厦路（南至红领巾路，北至金沙路）	2.62			
			中山路（东至金新路，西至大华路）	2.51			
			长平路（东至金新路，西至汕樟路）	2.49			
			汕樟路（南至外马路，北至金沙路）	2.48			
			海滨路（东至石炮台路，西至大华路）	2.44			
			中山路（东至东厦路，西至金新路）	2.41			
			外马路（东至四中巷，西至大华路）	2.36			
			红领巾路	2.34			
			华侨新村路	2.29			
			大华路（南至海滨路，北至中山路）	1.96			
			金沙路（东至金新路，西至汕樟路）	1.92			
			陵海路	1.72			
			龙厦路	1.70			
			金新路（南至红领巾路，北至中山路）	1.59			
			其他道路	1.42-1.94			
			12	金沙中路北片	东至金环路，西至金新路，南至金沙路，北至金园路	金新路（南至金沙路，北至金园路）	2.97
						金园路	2.91
新厦路	2.75						
龙眼路（南至金沙路，北至金园路）	2.68						
金沙路（东至金环路，西至金新路）	2.66						
东厦路（南至金沙路，北至金园路）	2.62						

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
			金环路（南至金砂路，北至金园路）	2.56
			其他道路	1.56-2.02
13	广厦片	东至嵩山路、天山路，西至凤凰山路，南至汕汾路、黄河路，北至汕樟路	东厦路（东至乐山路，西至华山路）	2.89
			华山路（南至黄河路，北至汕樟路）	2.83
			金新北路（东至乐山路，西至华山路）	2.82
			珠峰南路	2.68
			天山北路（南至春江路，北至汕樟路）	2.51
			天山北路（南至天山南路，北至春江路）	2.05
			东厦路（东至华山路，西至凤凰山路）	2.30
			春江路	2.14
			凤凰山路（南至黄河路，北至东厦路）	1.87
			乐山路（南至春江路，北至汕樟路）	1.81
			嵩山路（南至汕汾路，北至汕樟路）	1.79
			天山南路（南至黄河路，北至天山北路）	1.77
			黄河路（东至天山路，西至凤凰山路）	2.08
			汕樟路（东至嵩山路，西至凤凰山路）	1.39
			东厦路（东至嵩山路，西至乐山路）	1.37
			凤凰山路（南至东厦路，北至汕樟路）	1.38
				其他道路
14	绿茵庄片	东至嵩山路，西至天山路，南至珠池路，	珠江路（东至嵩山路，西至衡山路）	2.67
			长江路（东至衡山路，西至天山路）	2.64

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
		北至黄河路	嵩山路（南至珠池路，北至黄河路）	2.40
			衡山路（南至珠池路，北至长江路）	2.47
			长江路（东至嵩山路，西至天山路）	2.35
			天山路（南至珠池路，北至黄河路）	2.25
			黄河路（东至嵩山路，西至天山路）	2.08
			衡山路（南至长江路，北至黄河路）	1.60
			其他道路	1.4-1.87
15	百花路片	东北至凤凰山路，东至金新南路，西至梅溪河，南至金沙路、金园路	金新南路（南至金沙路，北至金湖路）	2.97
			金园路	2.91
			东厦路（南至金园路，北至金湖路）	2.62
			金环路（南至金园路，北至黄河路）	2.56
			汕樟路（南至金沙路，北至金凤路）	2.48
			金凤路（东至金环路，西至汕樟路）	2.42
			东厦路（南至金湖路，北至金环路）	2.30
			党校路	2.30
			金新北路（南至金湖路，北至凤凰山路）	2.28
			百花路	2.24
			金湖路（东至金环路，西至汕樟路）	2.19
			金湖路（东至汕樟路，西至梅溪河）	2.13
			金沙路（东至金新路，西至梅溪河）	1.92
			金环路（南至黄河路，北至东厦路）	1.90

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
			金湖路（东至金环路，西至梅溪河）	2.16
			凤凰山路（南至迎宾路，北至东厦路）	1.87
			兴业路	1.44
			沿江南路	1.42
			金环路（南至黄河路，北至汕樟路）	1.41
			汕樟路（南至金凤路，北至金环路）	1.39
			凤凰山路（南至东厦路，北至汕樟路）	1.38
			金江路	1.35
			金韩路	1.34
			大华路（南至金沙路，北至金江路）	1.10
			其他道路	1.15-1.93
16	东海岸新城新溪片	东至海，西至中阳大道，南至韩津路，北至外砂河	其他道路	1.5-1.81
17	庐山南路片	东至泰山路，西至嵩山路，南至珠池路，北至长江路	珠江路（东至庐山路，西至嵩山路）	2.67
			珠江路（东至泰山路，西至庐山路）	2.46
			嵩山路（南至珠池路，北至长江路）	2.40
			珠池路（东至泰山路，西至嵩山路）	2.13
			庐山路（南至珠池路，北至长江路）	1.83
			长江路（东至泰山路，西至嵩山路）	1.83
			泰山路（南至珠池路，北至长江路）	1.83

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
			黄山路（南至珠池路，北至长江路）	1.55
			其他道路	1.31-1.82
18	龙湖区政府片	东至天山路，西至凤凰山路，南至榕江路，北至黄河路	长江路（东至嵩山路，西至华山路）	2.64
			长江路（东至华山路，西至凤凰山路）	2.20
			榕江路（东至天山路，西至华山路）	2.53
			华山路（南至榕江路，北至黄河路）	1.87
			天山路（南至榕江路，北至黄河路）	2.25
			黄河路（东至天山路，西至凤凰山路）	2.08
			凤凰山路（南至迎宾路，北至黄河路）	1.87
			练江路（东至天山路，西至凤凰山路）	1.72
			其他道路	1.28-1.85
19	衡山路北片	东至嵩山路，西至天山路，南至黄河路，北至汕汾路	嵩山路（南至黄河路，北至汕汾路）	1.79
			天山路（南至黄河路，北至汕汾路）	2.05
			黄河路（东至嵩山路，西至天山路）	2.08
			衡山路（南至黄河路，北至汕汾路）	1.60
			其他道路	1.05-1.7
20	小公园片	东至汕樟路、红领巾路，西至西港高架桥，南至海滨路，北至金砂路、韩堤路	中山路（东至汕樟路，西至民族路）	2.51
			汕樟路（南至中山路，北至金砂路）	2.48
			利安路	2.44
			海滨路（东至大华路，西至跃进路）	2.44
			红领巾路	2.34

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
			海滨路（东至跃进路，西至至平路）	2.32
			外马路	2.30
			跃进路	2.20
			共和路	2.22
			博爱路	2.05
			永平路	2.06
			民权路	2.04
			华坞路	2.04
			大华路（南至海滨路，北至金沙路）	1.96
			同益路	1.94
			西堤路	1.94
			金沙路（东至汕樟路，西至月眉路）	1.92
			至平路	1.84
			国平路	1.81
			升平路	1.79
			安平路	1.79
			居平路	1.78
			新兴路	1.77
			招商路（南海路）	1.77
			镇平路	1.75
			镇平路	1.75

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
			月眉路	1.74
			福平路	1.71
			永泰路	1.66
			同平路	1.65
			德兴路	1.62
			商平路	1.50
			镇邦路	1.46
			海平路	1.45
			公园路	1.31
			招商横路	1.50
			中山一横路	1.76
			韩堤路	1.27
			其他道路	1.16-2.05
21	火车站片	东至新津河，西至泰山路，南至金沙路东延段，北至汕北大道	泰山路（南至金沙路，北至长江路）	1.83
			泰山路（南至长江路，北至汕汾路）	1.67
			其他道路	1.04-2
22	内充公片	东至新津河，西至泰山路，南至中山东路、中阳大道，北至金沙路	泰山路（南至中山东路、中阳大道，北至金沙路）	1.83
			其他道路	1.39-2.02
23	滨海新城片	东至西澳路，西至汕头海湾隧道，南至潮	南滨路	1.67
			潮文路	1.50

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
		人大道，北至汕头内海湾	博览路	1.48
			其他道路	1.17-1.47
24	龙新工业区片	东至泰山路，西至嵩山路，南至长江路，北至汕汾路	嵩山路（南至长江路，北至黄河路）	2.40
			长江路（东至泰山路，西至嵩山路）	1.83
			庐山路（南至长江路，北至黄河路）	1.80
			嵩山路（南至黄河路，北至汕汾路）	1.79
			黄河路（东至泰山路，西至嵩山路）	1.83
			泰山路（南至长江路，北至汕汾路）	1.67
			其他道路	1.18-2.01
25	龙盛工业区片	东至泰山路，西至乐山路，南至汕汾路、春江路，北至汕樟路	乐山路（南至春江路，北至汕樟路）	1.81
			嵩山路（南至汕汾路，北至汕樟路）	1.79
			汕樟路（东至嵩山路，西至乐山路）	1.39
			东厦路（东至嵩山路，西至乐山路）	1.37
			泰山路（南至汕汾路，北至汕樟路）	1.23
			其他道路	1.23-1.83
26	乌桥岛片	乌桥岛	二马路	1.18
			其他道路	1.13-1.33
27	潮汕路南片	东至梅溪河，西至西港河，南至梅溪河，北至金凤路	护堤路（南至金沙路，北至金湖路）	1.80
			潮汕路（南至金沙西路，北至金凤路）	1.68
			金沙西路（原杏花路）	1.57
			金湖路（东至护堤路，西至潮汕路）	1.41

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
			金凤路（东至护堤路，西至大港河）	1.10
			护堤路（南至金湖路，北至金凤路）	1.07
			其他道路	1.02-2.02
28	南墩片	东至汕樟路，西至梅溪河，南至金湖路，北至天山路	汕樟路（南至金湖路，北至金凤路）	2.48
			金凤路（东至汕樟路，西至梅溪河）	2.42
			金湖路（东至汕樟路，西至梅溪河）	2.13
			汕樟路（南至金凤路，北至天山路）	1.39
			其他道路	1.16-1.98
29	新溪镇片	新溪镇	其他道路	1.01-1.62
30	金凤半岛片	东至西港河，西至大港河，南至西港河，北至金凤路	金凤路（东至安居路，西至西港河）	1.63
			长安路	1.61
			长富路	1.56
			安居路	1.52
			其他道路	1.1-1.8
31	濠江城区片	东至青州盐场，西至沈海高速，南至河中路，北至磊广大道	海旁路	2.31
			西园新路	1.79
			商业街（南至红桥路，北至磊广路）	1.69
			红桥路	1.45
			达西路	1.34
			达南路	1.30
			新兴街	1.15

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
			磊广路	1.13
			西田路	1.02
			其他道路	1.02-1.2
32	澳头-北山湾-东湖片	东至海岸线，西北至沈海高速，南至磊广大道	北山湾路（熙海岸段）	1.58
			碧海阳光区间路	1.57
			海悦城区间路	1.13-1.17
			其他道路	1.01-1.08
33	外砂镇片	外砂镇	324国道（外砂段）	2.06
			其他道路	1.01-1.78
34	下蓬-万吉片	东北至新津河，西至梅溪河，东南至汕汾路、汕樟路	汕樟路（东至泰山路，西至天山路）	1.39
			泰山路（南至汕汾路，北至汕樟路）	1.23
			其他道路	1.01-1.6
35	礮石山-珠浦-河浦片	东南至沈海高速，西至濠江区界，北至汕头内海湾	其他道路	1.01-1.24
36	岐山-月浦-升平工业区片	东至梅溪河，西至大港河，南至金凤路，北至汕头市、潮州市交界	潮汕路（南至金凤路，北至汕头市、潮州市交界）	1.42
			其他道路	1.01-1.8
37	濠江区滨海片	东至海岸线，西至沈海高速，南至濠江区区界，北至河中路	其他道路	1.01-1.3
38	鮀浦-汕大-牛田洋	东至大港河，西至金	大学路	1.25

区片编号	区片名称	区片四至	道路名称	道路修正系数
	片	平区界，南至牛田洋，北至金平区间	鮑中路	1.23
			其他道路	1.01-1.15
39	广澳片	东至海岸线，西至青州盐场，南至海岸线，北至磊广大道	其他道路	1.01-1.05

附件三、汕头市中心城区道路因素区片图（另附于成果图册）