

# 湛江市区 2023 年国有建设用地标定地价更新项目成果的基本内容

一、本次公布的湛江市区 2023 年国有建设用地标定地价更新项目（以下简称标定地价）的公示范围包括赤坎区、霞山区、麻章区、坡头区、经济技术开发区和奋勇高新区的建成区和部分规划区范围。标定区域总土地面积约 120.84 平方公里。

二、本次标定地价主要用地类型为商服用地、住宅用地、商住混合用地（同一宗地含商服和住宅用途）、工业用地和公共管理与公共服务用地共五种用途。价格单位为元/平方米，币种为人民币。各用途标定地价的地价内涵见下表：

表 1 标定地价地价内涵表

用地类型	容积率	价格类型	使用年期	土地开发程度	权利特征	估价期日
商服用地	1.1~9.4	首层楼面地价/平均楼面地价/地面地价	40 年	宗地外按现状、红线内场地平整	具有相对完整的土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制	2023 年 1 月 1 日
住宅用地	1.18~3.59	平均楼面地价/地面地价	70 年			
商住混合用地	2.32~8.86	首层楼面地价/平均楼面地价/地面地价	商服用地 40 年 住宅用地 70 年			
工业用地	0.33~2.0	平均地面地价	50 年			
公共管理与公共服务用地 (教育用地)	1.5	平均楼面地价/地面地价	50 年			

三、本次标定地价的估价期日设定为 2023 年 1 月 1 日。

四、参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，进一步将标定地价的土地用途细分至二级类。具体如下表：

表 2 标定地价土地用途分类表

标定地价评估用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	零售商业用地、商务金融用地、其他商服用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
商住混合用地	商服用地、住宅用地	零售商业用地、商务金融用地、其他商服用地、城镇住宅用地
工业用地	工矿仓储用地	工业用地、仓储用地
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	教育用地、科研用地

五、标定地价公示信息表（另附）

六、标定地价修正体系

本次标定地价修正体系中区域因素修正所涉及的级别参考湛江市市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价更新评估项目成果。工业用途采用地面地价进行修正，其余用途采用楼面地价进行修正，其中商服用途中零售商业、其他商服用地价格采用首层楼面地价进行修正，商务金融用地采用平均楼面地价进行修正。本次标定地价各用途修正体系如下表所示：

表3-1 各用途修正体系表

商服用地		住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
零售商业、其他商服用地	商务金融			
区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素
楼层修正系数	容积率	容积率	期日	容积率
期日	期日	期日	剩余使用年期	期日
道路	其他个别因素	电梯	土地开发程度	剩余使用年期
其他个别因素	剩余使用年期	临海	其他个别因素	土地开发程度
剩余使用年期	土地开发程度	剩余使用年期	——	其他个别因素
土地开发程度	——	土地开发程度	——	——
——	——	其他个别因素	——	——

## (一) 零售商业用地、其他商服用地地价修正体系编制

### 1. 区域因素修正

表3-2 一级零售商业、其他商服用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.266	$0 \leq R < 100m$	$100 \leq R < 200m$	$200 \leq R < 400m$	$400 \leq R < 600m$	$R \geq 600m$
		5.73	2.87	0	-3.23	-6.46
区域商业繁华程度	0.306	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商业设施, 功能齐全	区域内有商业设施, 分布较分散	区域内有零星的商业设施
		6.59	3.3	0	-3.72	-7.44
公交便捷程度	0.129	公交线路 $\geq 4$ 条; 距站点距离 $R < 200m$	公交线路 2~4 条; 距站点距离 $200 \leq R < 400m$	公交线路 1~2 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600m$	无公交线路; 距站点距离 $600 \leq R < 800m$	无公交线路; 距站点距离 $R \geq 800m$
		2.78	1.39	0	-1.57	-3.13
道路通达度	0.179	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
		3.86	1.93	0	-2.17	-4.35
停车方便程度	0.120	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, 周边无专业停车场, 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
		2.59	1.29	0	-1.46	-2.92

表3-3 二级零售商业、其他商服用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.266	$R < 100m$	$100 \leq R < 200m$	$200 \leq R < 400m$	$400 \leq R < 600m$	$R \geq 600m$
		4.48	2.24	0	-2.53	-5.05
区域商业繁华程度	0.306	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商业设施, 功能齐全	区域内有商业设施, 分布较分散	区域内有零星的商业设施
		5.15	2.58	0	-2.91	-5.81
公交便捷程度	0.129	公交线路 $\geq 4$ 条; 距站点距离 $R < 200m$	公交线路 2~4 条; 距站点距离 $200 \leq R < 400m$	公交线路 1~2 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600m$	无公交线路; 距站点距离 $600 \leq R < 800m$	无公交线路; 距站点距离 $R \geq 800m$
		2.17	1.09	0	-1.23	-2.45
道路通达度	0.179	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

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		3.01	1.51	0	-1.70	-3.40
停车方便程度	0.120	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，周边无专业停车场，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
		2.02	1.01	0	-1.14	-2.28

表3-4 三级零售商业、其他商服用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.266	R < 200m	200 ≤ R < 400m	400 ≤ R < 600m	600 ≤ R < 800m	R ≥ 800m
		2.42	1.21	0	-1.36	-2.73
区域商业繁华程度	0.306	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
		2.78	1.39	0	-1.57	-3.14
公交便捷程度	0.129	公交线路 ≥ 4 条；距站点距离 R < 300 m	公交线路 2~4 条；距站点距离 300 ≤ R < 500 m	公交线路 1~2 条；距站点距离 500 ≤ R < 700 m	无公交线路；距站点距离 700 ≤ R < 900 m	无公交线路；距站点距离 R ≥ 900 m
		1.17	0.59	0	-0.66	-1.32
道路通达度	0.179	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
		1.63	0.81	0	-0.92	-1.84
停车方便程度	0.120	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，周边无专业停车场，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
		1.09	0.55	0	-0.62	-1.23

表3-5 四级零售商业、其他商服用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.266	R < 200m	200 ≤ R < 400m	400 ≤ R < 600m	600 ≤ R < 800m	R ≥ 800m
		2.05	1.03	0	-1.16	-2.31
区域商业繁华程度	0.306	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
		2.36	1.18	0	-1.33	-2.66

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
公交便捷程度	0.129	公交线路 $\geq 5$ 条；距站点距离 $R < 300$ m	公交线路 3~5 条；距站点距离 $300 \leq R < 500$ m	公交线路 1~3 条；距站点距离 $500 \leq R < 700$ m	无公交线路；距站点距离 $700 \leq R < 900$ m	无公交线路；距站点距离 $R \geq 900$ m
		0.99	0.5	0	-0.56	-1.12
道路通达度	0.179	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
		1.38	0.69	0	-0.78	-1.56
停车方便程度	0.120	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，周边无专业停车场，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
		0.93	0.46	0	-0.52	-1.04

表3-6 五级零售商业、其他商服用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.266	$R < 300$ m	$300 \leq R < 500$ m	$500 \leq R < 800$ m	$800 \leq R < 1000$ m	$R \geq 1000$ m
		1.59	0.80	0	-0.90	-1.80
区域商业繁华程度	0.306	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
		1.83	0.92	0	-1.03	-2.07
公交便捷程度	0.129	公交线路 $\geq 4$ 条；距站点距离 $R < 400$ m	公交线路 2~4 条；距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	公交线路 1~2 条；距站点距离 $600 \leq R < 800$ m	无公交线路；距站点距离 $800 \leq R < 1000$ m	无公交线路；距站点距离 $R \geq 1000$ m
		0.77	0.39	0	-0.44	-0.87
道路通达度	0.179	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
		1.07	0.54	0	-0.61	-1.21
停车方便程度	0.120	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，周边无专业停车场，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
		0.72	0.36	0	-0.41	-0.81

## 2. 楼层修正系数

标定地价修正体系中的地价楼层修正是指某一层楼面地价与首层楼面地价的比率关系，楼层修正的目的是通过楼层这一因素修正得

到某一楼层地价。基本思路是从房地产售价中，扣减成本、利润等剥离出地价，之后探讨楼层对地价的影响。因为各楼层地价受很多因素的影响，在剥离的过程中，应尽可能多的排除其他因素对地价的影响。

由于商服用地土地使用价值具有随楼层递增而递减的规律，一般来说，底层人流量大，价格最高，向上楼价则呈递减趋势。根据对专业市场等房屋利用情况和商铺租金调查资料，一般情况下城区商业建筑楼层都以首层居多，有部分有二层、三层商业，小部分商业中心区有四层以上商业，商业用房四层以上主要为办公或住宅用房，小区商铺一般都分布于首层。在调查收集的样点数据库中，选择各类专业市场以及包含商服物业的各开发楼盘、小区租金或销售价格，通过不同楼层的楼面地价计算，以商服用地首层为比较基准层，得到如下结果：

**表3-7 零售商业、其他商服用地楼层修正系数表**

楼层		首层	第二层	第三层和地下负一层	第四层及以上
修正系数	平均值	1	0.53	0.34	0.21
	修正范围	1	0.4-0.65	0.25-0.4	0.15-0.3

注：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采用楼层修正；

### 3. 期日修正系数

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据自然资源部门或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

### 4. 道路修正系数

**表3-8 道路修正系数表**

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	宗地邻近或所在的道路客流量大，商业经营条件好	宗地邻近或所在的道路客流量较大，商业经营条件较好	宗地邻近或所在的道路客流量一般，商业经营条件一般	宗地邻近或所在的道路客流量较差，商业经营条件较差	宗地不临现状道路，商业经营条件差
修正系数	1.10	1.05	1.00	0.95	0.85

注：估价师可根据标准宗地或者待估宗地实际情况在道路修正系数上下浮动 5% 进行确定。

### 5. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正具体公式为：

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

式中：

r——土地还原率；

m——土地使用权法定最高出让年限 40 年；

n——土地剩余使用年限；

Y——土地剩余使用年期修正系数。

**表3-9 零售商业、其他商服用地土地剩余使用年期修正系数表**  
(还原率 r=6.25%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0645	0.1253	0.1824	0.2362	0.2869	0.3345	0.3794	0.4216	0.4613	0.4987
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5339	0.5671	0.5982	0.6276	0.6552	0.6812	0.7056	0.7287	0.7503	0.7707
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7899	0.808	0.825	0.841	0.8561	0.8702	0.8836	0.8961	0.908	0.9191
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9296	0.9394	0.9487	0.9574	0.9656	0.9734	0.9806	0.9875	0.9939	1

## 6. 土地开发程度修正

**表3-10 湛江市土地使用开发程度修正表**

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米·土地面积)							合计 (元/m <sup>2</sup> )
	场地平整	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	
开发费用范围	30~60	25~65	20~45	20~30	15~25	10~20	20~30	140~275
1、2级开发费用	60	65	45	30	25	20	30	275
3、4级开发费用	50	50	35	25	20	15	25	220
5级及以上开发费用	30	35	25	20	15	10	20	155

注:上述取值表仅供参考,实际操作时应根据待评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,土地开发程度价格是地面地价,楼面地价计算的土地开发程度要除以相应容积率。

## 7. 其他个别因素修正

表3-11 零售商业、其他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
	修正幅度	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正幅度	2	1	0	-1	-2
宗地地形地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
	修正幅度	2	1	0	-1	-2

## (二) 商务金融用地宗地地价修正体系

### 1. 区域因素修正系数

表3-12 一级商务金融用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
办公聚集区	0.321	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布
		4.22	2.11	0	-2.16	-4.32
距最近商服中心距离 (m)	0.286	$R < 100m$	$100 \leq R < 200m$	$200 \leq R < 400m$	$400 \leq R < 600m$	$R \geq 600m$
		3.76	1.88	0	-1.92	-3.85
道路通达度	0.143	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
		1.88	0.94	0	-0.96	-1.92
公交便捷程度	0.179	公交线路 $\geq 5$ 条; 距站点距离 $R < 200m$	公交线路 3~5 条; 距站点距离 $200 \leq R < 400m$	公交线路 1~3 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600m$	无公交线路; 距站点距离 $600 \leq R < 800m$	无公交线路; 距站点距离 $R \geq 800m$
		2.35	1.18	0	-1.2	-2.41
停车方便程度	0.071	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, 周边无专业停车场, 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
		0.93	0.47	0	-0.48	-0.96

表3-13 二级商务金融用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
办公聚集区	0.321	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布
		3.89	1.95	0	-1.99	-3.98
距最近商服中心距离 (m)	0.286	$R < 100m$	$100 \leq R < 200m$	$200 \leq R < 400m$	$400 \leq R < 600m$	$R \geq 600m$
		3.47	1.73	0	-1.77	-3.55
道路通达度	0.143	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
		1.73	0.87	0	-0.89	-1.77
公交便捷程度	0.179	公交线路 $\geq 4$ 条; 距站点距离 $R < 200m$	公交线路 2~4 条; 距站点距离 $200 \leq R < 400m$	公交线路 1~2 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600m$	无公交线路; 距站点距离 $600 \leq R < 800m$	无公交线路; 距站点距离 $R \geq 800m$
		2.17	1.08	0	-1.11	-2.22

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
停车方便程度	0.071	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, 周边无专业停车场, 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
		0.86	0.43	0	-0.44	-0.88

表3-14 三级商务金融用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
办公聚集区	0.321	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布
		2.73	1.37	0	-1.40	-2.80
距最近商服中心距离 (m)	0.286	R < 200m	200 ≤ R < 400m	400 ≤ R < 600m	600 ≤ R < 800m	R ≥ 800m
		2.44	1.22	0	-1.25	-2.50
道路通达度	0.143	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
		1.22	0.61	0	-0.62	-1.25
公交便捷程度	0.179	公交线路 ≥ 4 条; 距站点距离 R < 300 m	公交线路 2~4 条; 距站点距离 300 ≤ R < 500 m	公交线路 1~2 条; 距站点距离 500 ≤ R < 700 m	无公交线路; 距站点距离 700 ≤ R < 900 m	无公交线路; 距站点距离 R ≥ 900 m
		1.53	0.76	0	-0.78	-1.56
停车方便程度	0.071	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, 周边无专业停车场, 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
		0.60	0.30	0	-0.31	-0.62

表3-15 四级商务金融用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
办公聚集区	0.321	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布
		1.58	0.79	0	-0.81	-1.62
距最近商服中心距离 (m)	0.286	R < 200m	200 ≤ R < 400m	400 ≤ R < 600m	600 ≤ R < 800m	R ≥ 800m
		1.41	0.71	0	-0.72	-1.44
道路通达度	0.143	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
		0.70	0.35	0	-0.36	-0.72
公交便捷程度	0.179	公交线路 ≥ 4 条; 距站点距离 R < 300 m	公交线路 2~4 条; 距站点距离 300 ≤ R < 500 m	公交线路 1~2 条; 距站点距离 500 ≤ R < 700 m	无公交线路; 距站点距离 700 ≤ R < 900 m	无公交线路; 距站点距离 R ≥ 900 m
		0.88	0.44	0	-0.45	-0.90

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
停车方便程度	0.071	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, 周边无专业停车场, 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
		0.35	0.18	0	-0.18	-0.36

表3-16 五级商务金融用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
办公聚集区	0.321	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布
		1.07	0.53	0	-0.55	-1.09
距最近商服中心距离 (m)	0.286	$R < 300m$	$300 \leq R < 500m$	$500 \leq R < 800m$	$800 \leq R < 1000$	$R \geq 1000$
		0.95	0.47	0	-0.49	-0.97
道路通达度	0.143	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
		0.47	0.24	0	-0.24	-0.49
公交便捷程度	0.179	公交线路 $\geq 4$ 条; 距站点距离 $R < 400m$	公交线路 2~4 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600m$	公交线路 1~2 条; 距站点距离 $600 \leq R < 800m$	无公交线路; 距站点距离 $800 \leq R < 1000m$	无公交线路; 距站点距离 $R \geq 1000m$
		0.59	0.30	0	-0.30	-0.61
停车方便程度	0.071	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, 周边无专业停车场, 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
		0.24	0.12	0	-0.12	-0.24

## 2. 容积率修正系数 (参照住宅用地, 详见下文)

## 3. 期日修正系数

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时, 需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

## 4 土地剩余使用年期修正系数 (同零售商业、其他商服用地, 详见上文)

## 5. 土地开发程度修正 (同零售商业、其他商服用地, 详见上文)

## 6. 其他个别因素修正

表3-17 商务金融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
	修正幅度	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地面积	指标说明	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大, 对土地利用有一定影响	面积过小或过大, 对土地利用有严重影响
	修正幅度	2	1	0	-1	-2
宗地地形地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦, 坡度 <3%, 对建筑无影响	地势较平坦, 坡度 <5%, 对建筑影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度影响	地势很不太平坦, 需经过平整才能使用
	修正幅度	2	1	0	-1	-2

### (三) 住宅用地宗地地价修正体系

#### 1. 区域因素修正系数

表3-18 一级住宅用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (R) (m)	0.067	R<100m	100≤R<300m	300≤R<500m	600≤R<700m	R≥700m
		1.23	0.62	0	-0.51	-1.01
距文体设施距离 (R) (m)	0.044	R<300m	300≤R<500m	500≤R<700m	700≤R<900m	R≥900m
		0.81	0.41	0	-0.33	-0.66
距教育设施距离 (R) (m)	0.200	重点中小学学区, 距离学校距离R<300m	重点中小学学区, 距离学校距离300≤R<500m	普通中小学学区, 距离学校距离R<300m	普通中小学学区, 距离学校距离300≤R<500m	普通中小学学区, 距离学校距离R≥500m
		3.69	1.84	0	-1.51	-3.02
停车方便程度	0.089	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, 周边无专业停车场, 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
		1.64	0.82	0	-0.67	-1.34
公交便捷程度 (R) (m)	0.178	公交线路≥4条; 距站点距离R<200 m	公交线路2~4条; 距站点距离200≤R<400 m	公交线路1~2条; 距站点距离400≤R<600 m	无公交线路; 距站点距离600≤R<800 m	无公交线路; 距站点距离R≥800 m
		3.28	1.64	0	-1.35	-2.69
道路通达度	0.178	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
		3.28	1.64	0	-1.35	-2.69
距自然景观距离 (R) (m)	0.067	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R<300m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离300≤R<500m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离500≤R<600m	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600≤R<800m	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≥800m
		1.23	0.62	0	-0.51	-1.01
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.177	R<100m	100≤R<200m	200≤R<400m	400≤R<600m	R≥600m
		3.26	1.63	0	-1.34	-2.67

表3-19 二级住宅用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (R) (m)	0.067	R<200m	200≤R<400m	400≤R<600m	600≤R<800m	R≥800m
		1.07	0.53	0	-0.44	-0.87

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距文体设施 距离 (R) (m)	0.044	R<400m	400≤R<600m	600≤R<800m	800≤R<1000m	R≥1000m
		0.70	0.35	0	-0.29	-0.57
距教育设施 距离 (R) (m)	0.200	重点中小学学区, 距离学校 距离R<500米	重点中小学学区, 距离学校距 离500≤R<800m	普通中小学学区, 距离学校距 离R<500m	普通中小学学区, 距离学校距 离500≤R<800 米	普通中小学学区, 距离学校 距离R≥800m
		3.18	1.59	0	-1.30	-2.61
停车方便 程度	0.089	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 边无专业停车 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
		1.42	0.71	0	-0.58	-1.16
公交便捷程 度 (R) (m)	0.178	公交线路≥4 条; 距站点距 离R<200 m	公交线路2~4条; 距站点距离200 ≤R<400 m	公交线路1~2条; 距站点距离400 ≤R<600 m	无公交线路; 距 站点距离600≤ R<800 m	无公交线路; 距站点距离R ≥800 m
		2.83	1.42	0	-1.16	-2.32
道路通达度	0.178	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
		2.83	1.42	0	-1.16	-2.32
距自然景观 距离 (R) (m)	0.067	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 R<400m	区域内有比较好 的免费可供日常 休闲、散步、乘 凉的绿地、公园、 广场, 且距离400 ≤R<600米	区域内有一般免 费可供日常休 闲、散步、乘凉 的绿地、公园、 广场, 且距离600 ≤R<800m	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≤ R<1000m	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≥ 1000m
		1.07	0.53	0	-0.44	-0.87
距最近商业 中心距离 (R) (m)	0.177	R<200m	200≤R<300m	300≤R<500m	500≤R<700m	R≥700m
		2.82	1.41	0	-1.15	-2.31

表3-20 三级住宅用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施 距离 (R) (m)	0.067	R<300m	300≤R<500m	500≤R<700m	700≤R<900m	R≥900m
		0.73	0.37	0	-0.30	-0.60
距文体设施 距离 (R) (m)	0.044	R<500m	500≤R<700m	700≤R<900m	900≤R<1100	R≥1100m
		0.48	0.24	0	-0.20	-0.39
距教育设施 距离 (R) (m)	0.200	重点中小学R< 学区, 距离学 校距离700m	重点中小学区 区, 距离学校距 离700≤ R<1000m	普通中小学区 区, 距离学校距 离R<700m	普通中小学区 区, 距离学校距 离700≤ R<1000m	普通中小学区 区, 距离学校 距离R≥ 1000m
		2.18	1.09	0	-0.89	-1.79
停车方便 程度	0.089	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 边无专业停车 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
		0.97	0.49	0	-0.40	-0.80
公交便捷程 度 (R) (m)	0.178	公交线路≥4 条; 距站点距 离R<300 m	公交线路2~4条; 距站点距离300 ≤R<500 m	公交线路1~2条; 距站点距离500 ≤R<700 m	无公交线路; 距 站点距离700≤ R<900 m	无公交线路; 距站点距离R ≥900 m
		1.94	0.97	0	-0.80	-1.59
道路通达度	0.178	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
		1.94	0.97	0	-0.80	-1.59
距自然景观 距离 (R) (m)	0.067	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 R<500m	区域内有比较好 的免费可供日常 休闲、散步、乘 凉的绿地、公园 、广场, 且距离 500≤R<700m	区域内有一般免 费可供日常休 闲、散步、乘凉 的绿地、公园、 广场, 且距离 700≤R<1000m	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1000≤ R<1200m	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≥ 1200m
		0.73	0.37	0	-0.30	-0.60
距最近商业 中心距离 (R) (m)	0.177	R<300m	300≤R<400m	400≤R<600m	600≤R<800m	R≥800m
		1.93	0.97	0	-0.79	-1.58

表3-21 四级住宅用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施 距离 (R) (m)	0.067	R<400m	400≤R<600m	600≤R<800m	800≤R<1000m	R≥1000m
		0.59	0.30	0	-0.24	-0.48
距文体设施 距离 (R) (m)	0.044	R<600m	600≤R<800m	800≤R<1000m	1000≤R<1200m	R≥1200m
		0.39	0.19	0	-0.16	-0.32

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距教育设施 距离 (R) (m)	0.200	重点中小学学区, 距离学校 距离 $R < 900m$	重点中小学学区, 距离学校距 离 $900 \leq R < 1200m$	普通中小学学区, 距离学校距 离 $R < 900m$	普通中小学学区, 距离学校距 离 $900 \leq R < 1200m$	普通中小学学区, 距离学校 距离 $R \geq 1200m$
		1.76	0.88	0	-0.72	-1.45
停车方便 程度	0.089	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 边无专业停车 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
		0.78	0.39	0	-0.32	-0.64
公交便捷程 度 (R) (m)	0.178	公交线路 $\geq 4$ 条; 距站点距 离 $R < 300m$	公交线路 2~4 条; 距站点距离 $300 \leq R < 500m$	公交线路 1~2 条; 距站点距离 $500 \leq R < 700m$	无公交线路; 距 站点距离 $700 \leq R < 900m$	无公交线路; 距站点距离 $R \geq 900m$
		1.57	0.78	0	-0.64	-1.29
道路通达度	0.178	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
		1.57	0.78	0	-0.64	-1.29
距自然景观 距离 (R) (m)	0.067	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 $R < 600m$	区域内有比较好 的免费可供日常 休闲、散步、乘 凉的绿地、公园、 广场, 且距离 $600 \leq R < 800m$	区域内有一般免 费可供日常休 闲、散步、乘凉 的绿地、公园、 广场, 且距离 $800 \leq R < 1000m$	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 $1000 \leq R < 1200m$	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 $R \geq 1200m$
		0.59	0.30	0	-0.24	-0.48
距最近商业 中心距离 (R) (m)	0.177	$R < 400m$	$400 \leq R < 500m$	$500 \leq R < 700m$	$700 \leq R < 900m$	$R \geq 900m$
		1.56	0.78	0	-0.64	-1.28

表3-22 五级住宅用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施 距离 (R) (m)	0.067	$R < 500m$	$500 \leq R < 700m$	$700 \leq R < 900m$	$900 \leq R < 1500m$	$R \geq 1500m$
		0.45	0.23	0	-0.19	-0.37
距文体设施 距离 (R) (m)	0.044	$R < 800m$	$800 \leq R < 1000m$	$1000 \leq R < 1200m$	$1200 \leq R < 1500m$	$R \geq 1500m$
		0.30	0.15	0	-0.12	-0.24
距教育设施 距离 (R) (m)	0.200	重点中小学学区, 距离学校 距离 $R < 1200m$	重点中小学学区, 距离学校距 离 $1200 \leq R < 1500m$	普通中小学学区, 距离学校距 离 $R < 1200m$	普通中小学学区, 距离学校距 离 $1200 \leq R < 1500m$	普通中小学学区, 距离学校 距离 $R \geq 1500m$
		1.35	0.67	0	-0.55	-1.11

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
停车方便程度	0.089	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, 周边无专业停车场, 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
		0.60	0.30	0	-0.25	-0.49
公交便捷程度 (R) (m)	0.178	公交线路 ≥4 条; 距站点距离 R < 400 m	公交线路 2~4 条; 距站点距离 400 ≤ R < 600 m	公交线路 1~2 条; 距站点距离 600 ≤ R < 800 m	无公交线路; 距站点距离 800 ≤ R < 1000 m	无公交线路; 距站点距离 R ≥ 1000 m
		1.20	0.60	0	-0.49	-0.98
道路通达度	0.178	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
		1.20	0.60	0	-0.49	-0.98
距自然景观距离 (R) (m)	0.067	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 R < 700m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 700 ≤ R < 900m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 900 ≤ R < 1200m	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 1200 ≤ R < 1500m	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 ≥ 1500m
		0.45	0.23	0	-0.19	-0.37
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.177	R < 500m	500 ≤ R < 600m	600 ≤ R < 800m	800 ≤ R < 1000m	R ≥ 1000m
		1.19	0.60	0	-0.49	-0.98

表3-23 六级住宅用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (R) (m)	0.067	R < 600m	600 ≤ R < 800m	800 ≤ R < 1000m	1000 ≤ R < 1800m	R ≥ 1800m
		0.35	0.18	0	-0.15	-0.29
距文体设施距离 (R) (m)	0.044	R < 1000m	1000 ≤ R < 1200m	1200 ≤ R < 1400m	1400 ≤ R < 1800m	R ≥ 1800m
		0.23	0.12	0	-0.10	-0.19
距教育设施距离 (R) (m)	0.200	重点中小学学区, 距离学校距离 R < 1500m	重点中小学学区, 距离学校距离 1500 ≤ R < 2000m	普通中小学学区, 距离学校距离 R < 1500m	普通中小学学区, 距离学校距离 1500 ≤ R < 2000m	普通中小学学区, 距离学校距离 R ≥ 2000m
		1.06	0.53	0	-0.43	-0.87
停车方便程度	0.089	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, 周边无专业停车场, 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
		0.47	0.24	0	-0.19	-0.39

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
公交便捷程度 (R) (m)	0.178	公交线路≥4条；距站点距离 R<400 m	公交线路 2~4 条；距站点距离 400≤R<600 m	公交线路 1~2 条；距站点距离 600 ≤R<800 m	无公交线路；距站点距离 800≤R<1000 m	无公交线路；距站点距离 R ≥1000 m
		0.94	0.47	0	-0.39	-0.77
道路通达度	0.178	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
		0.94	0.47	0	-0.39	-0.77
距自然景观距离 (R) (m)	0.067	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 R <800m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 800≤R<1100m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 1100≤R<1500m	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 1500≤R<1800m	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 ≥1800m
		0.35	0.18	0	-0.15	-0.29
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.177	R<600m	600≤R<700m	700≤R<900m	900≤R<1200m	R≥1200m
		0.94	0.47	0	-0.38	-0.77

## 2. 容积率修正系数

表3-24 住宅用地容积率修正系数表

容积率	r≤1.0	1.0<r<7.0	≥7.0
修正系数	1.2658	(2.0/r) <sup>0.34</sup>	0.6532

## 3. 期日修正系数

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

## 4. 电梯修正系数

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，根据对湛江市现状住宅房地产样点的调查，计算得出电梯住宅地价是楼梯（即无电梯）住宅的 1.1~1.2 倍。应用时估价师需判断待估宗地和标准宗地含电梯住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例与楼梯（即无电梯）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+楼梯（即无电梯）住宅建筑面积÷住宅总建筑面积×1

## 5. 临海修正系数

湛江市区多面临海，其宗地临海 50 米内的建筑的地价受临海产生正面影响，地价在原基础上有一定幅度的增加，增加幅度为 10%。

估价师需要判断待估宗地与标准宗地的宗地红线 50 米内土地面积占宗地总土地面积比例。

临海修正系数=宗地红线 50 米内土地面积÷宗地总土地面积×(1+临海增加幅度)+宗地红线 50 米外土地面积÷宗地总土地面积×1

## 6. 剩余年期修正系数

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3-25 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（70年）  
（还原率 r=5.33%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.052	0.1013	0.1482	0.1926	0.2349	0.275	0.313	0.3492	0.3835	0.416
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.447	0.4763	0.5042	0.5306	0.5558	0.5796	0.6023	0.6238	0.6442	0.6635
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6819	0.6994	0.716	0.7317	0.7467	0.7609	0.7743	0.7871	0.7993	0.8108
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8217	0.8321	0.842	0.8514	0.8603	0.8687	0.8767	0.8843	0.8916	0.8984
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9049	0.9111	0.917	0.9226	0.9278	0.9329	0.9376	0.9422	0.9465	0.9505
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9544	0.9581	0.9616	0.9649	0.968	0.971	0.9739	0.9766	0.9791	0.9815
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9839	0.986	0.9881	0.9901	0.992	0.9937	0.9954	0.997	0.9986	1

## 7.土地开发程度修正（同零售商业、其他商服用地，详见上文）

## 8.其他个别因素修正

表3-26 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地地形地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
	修正幅度	2	1	0	-1	-2
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
	修正幅度	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正幅度	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
	修正幅度	6	3	0	-3	-6

注：景观条件不包含临海景观

### （四）工业用地宗地地价修正体系

#### 1. 区域因素修正系数

表3-27 市区一级工业用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.318	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
		2.94	1.47	0	-1.66	-3.31
对外交通便利度(货运)	0.386	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
		3.57	1.79	0	-2.01	-4.02
产业集聚效益	0.296	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

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		2.74	1.37	0	-1.54	-3.08

表3-28 市区二级工业用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.318	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
		2.83	1.41	0	-1.59	-3.18
对外交通便利度(货运)	0.386	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
		3.43	1.72	0	-1.93	-3.86
产业集聚效益	0.296	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
		2.63	1.32	0	-1.48	-2.96

表3-29 市区三级工业用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.318	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
		2.58	1.29	0	-1.45	-2.90
对外交通便利度(货运)	0.386	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
		3.13	1.56	0	-1.76	-3.52
产业集聚效益	0.296	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
		2.40	1.20	0	-1.35	-2.70

表3-30 市区四级工业用地标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.318	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
		2.02	1.01	0.00	-1.13	-2.27
对外交通便利度(货运)	0.386	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
		2.45	1.22	0.00	-1.38	-2.75
产业集聚效益	0.296	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
		1.88	0.94	0.00	-1.06	-2.11

表3-31 市区八级（奋勇高新区二级）工业用地标定地价区域因素修正系数表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.318	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
		1.05	0.52	0	-0.59	-1.18
对外交通便利度（货运）	0.386	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
		1.27	0.63	0	-0.71	-1.43
产业集聚效益	0.296	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
		0.97	0.49	0	-0.55	-1.10

## 2. 期日修正系数

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

## 3. 土地剩余使用年期修正系数

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——土地剩余使用年限；

Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-32 工业用地土地剩余使用年期修正系数表  
(还原率 r=5.05%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0525	0.1026	0.1502	0.1955	0.2387	0.2797	0.3188	0.3561	0.3915	0.4252
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4573	0.4879	0.517	0.5447	0.571	0.5961	0.62	0.6428	0.6644	0.685
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7046	0.7233	0.7411	0.758	0.7741	0.7894	0.804	0.8179	0.8312	0.8438
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8557	0.8671	0.878	0.8883	0.8982	0.9076	0.9165	0.925	0.933	0.9407
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9481	0.955	0.9617	0.968	0.974	0.9797	0.9852	0.9904	0.9953	1

#### 4. 土地开发程度修正（同零售商业、其他商服用地，详见上文）

#### 5. 其他个别因素修正

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	2	1	0	-1	-2
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地形地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
	修正系数	4	2	0	-2	-4

#### （五）公共管理与公共服务用地（教育用地）宗地地价修正体系

本次标定地价公共服务用地标定区域的土地级别位于公共管理六级，因此本次公共管理与公共服务用地（教育用地）区域因素修正体系编制公共管理六级的区域因素修正系。具体标定地价修正因素系数表如下所示：

#### 1. 区域因素修正系数

表3-34 公共管理与公共服务用地（教育用地）标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.256	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		1.20	0.60	0	-0.55	-1.11
交通便捷度	0.395	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
		1.85	0.92	0	-0.85	-1.71
公用设施完备度	0.349	教育设施、医疗设施、金融设施完备度高	教育设施、医疗设施、金融设施完备度较高	教育设施、医疗设施、金融设施完备度一般	教育设施、医疗设施、金融设施完备度较低	教育设施、医疗设施、金融设施完备度低
		1.63	0.82	0	-0.75	-1.51

## 2. 容积率修正系数

表3-35 公共管理与公共服务用地（教育用地）容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 5.0$	$\geq 5.0$
修正系数	1.1637	$(1.5/r)^{0.374}$	0.6374

## 3. 期日修正系数

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

## 4. 土地剩余使用年期修正

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；

$n$ ——土地剩余使用年限；

$Y$ ——土地剩余使用年期修正系数。

表3-36 公共管理与公共服务用地（教育、科研用地）土地剩余使用年期修正系数表（还原率  $r=5.11\%$ ）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.053	0.1034	0.1514	0.197	0.2405	0.2818	0.3211	0.3585	0.394	0.4279
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4601	0.4907	0.5199	0.5476	0.574	0.5991	0.623	0.6457	0.6673	0.6878
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7074	0.726	0.7437	0.7606	0.7766	0.7918	0.8063	0.8201	0.8333	0.8458
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8577	0.869	0.8797	0.89	0.8997	0.909	0.9178	0.9261	0.9341	0.9417
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9489	0.9558	0.9623	0.9686	0.9745	0.9801	0.9855	0.9905	0.9954	1

## 5. 土地开发程度修正（同零售商业、其他商服用地，详见上文）。

## 6. 其他个别因素修正

表3-37 公共管理与公共服务用地（教育用地）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
	修正幅度	2	1	0	-1	-2
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正幅度	2	1	0	-1	-2
宗地地形地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
	修正幅度	3	1.5	0	-1.5	3
景观条件	指标说明	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
	修正幅度	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6

## 七、计算宗地地价公式（建筑面积均为计容建筑面积）

### （一）运用步骤

标定地价的修正体系为通用版的修正体系，计算公式为基本公式，标准宗地与待估对象均按基本公式进行计算，最后通过计算后的待估对象与标准宗地的各修正系数的比值计算得出待估对象的地价。具体应用方式为：按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的要求，选取合适的三宗标准宗地的标定地价各自参照通用版修正体系修正后的地价进行算术平均或加权平均计算待估对象价格。

应用标定地价及其修正体系求取某一宗地的价格时，应分以下三步进行计算，求取待估对象的宗地价格：

第一步，按照标准宗地的状况对照各项修正体系算出其对应的各项修正（土地剩余年期修正除外）；

第二步，按照待估对象的实际状况对照各项修正体系算出其对应的各项修正（土地剩余使用年期修正除外）；

第三步，用标准宗地的价格乘以待估对象与标准宗地的容积率修正之比、临海修正之比、电梯修正之比、（1+区域因素修正）之比、（1+其他个别因素修正）之比和期日修正系数之比以及土地剩余年期修正系数等修正，得到待估对象的宗地价格。

标定地价系数修正法是利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估对象的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估对象在估价期日价格的方法。

待估对象宗地地价公式如下：

$$P_{\text{待估对象}} = \left( P_{\text{标准宗地}} \pm D \right) \times Ar \times Al \times At \times Ai \times Ad \times Ap \times Aq \times Ay$$

其中：

**P** 待估对象：待估对象的宗地价格；

**P** 标准宗地：标准宗地的标定地价；

**D**：待估对象与标准宗地开发程度之差；

**Ar**：待估对象与标准宗地容积率修正系数之比；

**Al**：待估对象与标准宗地临海修正系数之比；

**At**：待估对象与标准宗地电梯修正系数之比；

**Ai**：待估对象与标准宗地区域因素修正系数之比；

**Ad**：待估对象与标准宗地期日修正系数之比；

**Ap**：待估对象与标准宗地道路修正系数之比；

**Aq**：待估对象与标准宗地其他个别因素修正之比；

**Ay**：待估对象土地剩余年期修正系数。

备注：1、上述公式中的容积率修正系数、临海修正系数、电梯修正系数的和道路修正系数需根据各用途的修正体系中的各修正项进行选择，具体应用宗地地价公式计算时，若所选用用途无此修正项的，则公式中应去除此项修正。

2、评估时只有待估对象落在标定区域内才可以运用标定地价通用版修正体系进行修正测算，并且必须选取三宗标准宗地各自修正后进行算数平均或者加权平均，即除了待估对象所在标定区域内标准宗地外，另外再选择合适的两宗标准宗地

## (二) 零售商业、其他商服用地宗地地价公式

零售商业、其他商服用地首层楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[ \text{商服用地标准宗地标定地价(首层楼面地价)} \right. \\ &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地的道路修正系数}}{\text{标准宗地的道路修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

零售商业、其他商服用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \text{零售商业、其他商服用地首层楼面地价} \\ &\times [\text{首层商业建筑面积} + \text{二层楼层修正系数} \times \text{二层商业建筑面积} \\ &+ \text{三层(地下负一层)楼层修正系数} \\ &\times \text{三层(地下负一层)商业建筑面积} + \text{四层及以上楼层修正系数} \\ &\times \text{四层及以上商业建筑面积}] \\ &\div \text{零售商业、其他商服用地总建筑面积} \end{aligned}$$

零售商业、其他商服用地总地价=零售商业、其他商服用地平均楼面地价×零售商业、其他商服用地总建筑面积

### (三) 商务金融用地宗地地价公式

商务金融用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[ \text{商务金融标准宗地标定地价} \right. \\ &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\quad \left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

商务金融用地总地价=商务金融用地平均楼面地价×商务金融总建筑面积

### (四) 住宅用地宗地地价公式

住宅用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[ \text{住宅用地标准宗地标定地价} \right. \\ &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\quad \left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地临海修正系数}}{\text{标准宗地临海修正系数}} \\ &\times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

## (五) 工业用地宗地地价公式

工业用地地面地价

$$\begin{aligned} &= [\text{工业标准宗地标定地价} \\ &+ (\text{待估宗地土地开发程度修正值} - \text{标准宗地土地开发程度修正值})] \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

工业用地总地价=工业用地地面地价×土地面积

## (六) 混合用地宗地地价公式

混合用地总地价=∑各用途楼面地价×各用途建筑面积

混合用地平均楼面地价=混合用地总地价÷混合用地总建筑面积

其中：

零售商业、其他商服用地首层楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[ \text{商服标准宗地标定地价(首层楼面地价)} \right. \\ &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地的道路修正系数}}{\text{标准宗地的道路修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\ &\times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

零售商业、其他商服用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \text{商服用地首层楼面地价} \\ &\times [\text{首层商业建筑面积} + \text{二层楼层修正系数} \\ &\times \text{二层商业建筑面积} + \text{三层(地下负一)楼层修正系数} \\ &\times \text{三层(地下负一层)商业建筑面积} + \text{四层及以上楼层修正系数} \\ &\times \text{四层及以上商业建筑面积}] \\ &\div \text{零售商业、其他商服用地总建筑面积} \end{aligned}$$

住宅用地平均楼面地价

$$\begin{aligned}
 &= \left[ \text{住宅标准宗地标定地价} \right. \\
 &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\
 &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地临海修正系数}}{\text{标准宗地临海修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估宗地剩余年限修正系数}
 \end{aligned}$$

商务金融用地平均楼面地价

$$\begin{aligned}
 &= \left[ \text{商务金融标准宗地标定地价} \right. \\
 &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\
 &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估宗地剩余年限修正系数}
 \end{aligned}$$

## （七）公共管理与公共服务用地（教育）宗地地价公式

公共服务用地平均楼面地价公式如下：

公共管理与公共服务用地（教育用地）平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[ \begin{aligned} &\text{公共服务用地标准宗地标定地价} \\ &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned} \right] \end{aligned}$$

公共管理与公共服务用地（教育、科研用地）总地价=公共服务用地平均楼面地价×公共服务总建筑面积

## 八、标定地价成果应用实例

例：待估对象位于体育南路，土地用途为商住用地，土地面积 15000 平方米，容积率为 3.0，商业为 1 层，商业建筑面积为 10000 平方米，住宅建筑面积为 35000 平方米，土地剩余年期为住宅 59 年，商业 29 年，求该地块估价时点为 2023 年 1 月 1 日的楼面地价。

### （一）确定计算公式

商住混合用地的修正因素，参照对应用途的因素修正后再对应乘以相应用途的建筑面积或比例，其公式为：

商住混合用地楼面地价=（零售商业、其他商服用地平均楼面地价×零售商业、其他商服用地总建筑面积+住宅用地平均楼面地价×住宅用地总建筑面积）÷总建筑面积。

根据待估宗地经济指标情况，可知待估宗地的商业部分分布在一层，其他部分均为住宅部分，故：

零售商业、其他商服用地首层楼面地价

$$\begin{aligned}
 &= \left[ \text{商服用地标准宗地标定地价(首层楼面地价)} \right. \\
 &+ \left( \frac{\text{待估对象土地开发程度修正值}}{\text{待估对象容积率}} \right. \\
 &\quad \left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \\
 &\times \frac{\text{待估对象的道路修正系数}}{\text{标准宗地的道路修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估对象区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估对象其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估对象期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估对象剩余年限修正系数}
 \end{aligned}$$

住宅用地平均楼面地价

$$\begin{aligned}
 &= \left[ \text{住宅标准宗地标定地价} \right. \\
 &+ \left( \frac{\text{待估对象土地开发程度修正值}}{\text{待估对象容积率}} \right. \\
 &\quad \left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估对象临海修正系数}}{\text{标准宗地临海修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估对象容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \times \frac{\text{待估对象电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估对象区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估对象其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估对象期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估对象剩余年限修正系数}
 \end{aligned}$$

## (二) 查询标定地价并列出标准宗地和待估对象的对比情况表

待估对象位于湛江市赤坎区，根据湛江市区 2023 年国有建设用地标定区域分布图，查询待估对象所在标定区域编码为 440800H0701030，根据要求选择 3 个标定区域，标定区域内标准宗地和待估对象的对比情况表如下：

表3-38 标准宗地与待估对象情况表

比较案例选择	宗地名称	所属标定区域	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	使用年期	住宅用途平均楼面价格 (元/平方米)	商业用途首层楼面价 (元/平方米)	开发程度	土地级别
标准宗地 1	御景名城	440800H0701030	71978	3.2	住宅 70 年；商业 40 年	3874	11835	五通一平	商业 2 级，住宅 2 级
标准宗地 2	西粤京基城一期	440800H0701028	83930.6	3.49	住宅 70 年；商业 40 年	3641	10851	五通一平	商业 2 级，住宅 2 级
标准宗地 3	御景珺庭	440800H0701027	49192.49	3.0	住宅 70 年；商业 40 年	3519	9190	五通一平	商业 2 级，住宅 2 级
待估对象	体育南路片区	440800H0701030	15000	3.0	住宅 59 年；商业 29 年	待估	待估	五通一平	商业 2 级，住宅 2 级



图 1 标准宗地与待估对象位置示意图

### (三) 计算待估对象商业标定地价

#### 1. 确定土地开发程度修正系数

表3-39 湛江市土地使用开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米·土地面积)							合计 (元/m <sup>2</sup> )
	场地 平整	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	
开发费用范围	30~60	25~65	20~45	20~30	15~25	10~20	20~30	140~275
1、2级开发费用	60	65	45	30	25	20	30	275
3、4级开发费用	50	50	35	25	20	15	25	220
5级及以上开发 费用	30	35	25	20	15	10	20	155

待估对象与标准宗地开发程度均为五通一平,所处位置均在湛江市区中心区域,确定开发程度修正值为 275 元/平方米。具体修正系数如下:

(1) 标准宗地 1 的开发程度修正值为 275 元/平方米(地面地价);  
开发程度修正值(楼面地价) =  $275 \div 3.2 = 85.94$  元/平方米

(2) 标准宗地 2 的开发程度修正值为 275 元/平方米(地面地价);  
开发程度修正值(楼面地价) =  $275 \div 3.49 = 78.80$  元/平方米

(3) 标准宗地 3 的开发程度修正值为 275 元/平方米(地面地价);  
开发程度修正值(楼面地价) =  $275 \div 3.0 = 91.67$  元/平方米

(4) 待估对象的开发程度修正值为 275 元/平方米(地面地价);  
开发程度修正值(楼面地价) =  $275 \div 3.0 = 91.67$  元/平方米

由于待估对象的开发程度修正值与标准宗地不一致,故:

待估对象与标准宗地 1 的开发程度值之差为  $91.67 - 85.94 = 5.73$  元/平方米。

待估对象与标准宗地 2 的开发程度值之差为  $91.67 - 78.80 = 12.87$  元/平方米。

待估对象与标准宗地 3 的开发程度值之差为  $91.67 - 91.67 = 0$  元/平方米。

## 2. 确定道路修正系数

### (1) 标准宗地 1 综合道路修正系数

标准宗地，临海滨大道北，所临道路人流量大，商业经营条件好，故确定道路修正系数为 1.10。

### (2) 标准宗地 2 综合道路修正系数

标准宗地，临人民大道北，所临道路人流量大，商业经营条件好，故确定道路修正系数为 1.10。

### (3) 标准宗地 3 综合道路修正系数

标准宗地，临文昌路，所临道路人流量一般，商业经营条件一般，故确定道路修正系数为 1.00。

### (4) 待估对象道路修正系数

待估对象，临体育南路，所临道路人流量较好，商业经营条件较好，故确定道路修正系数为 1.05。

由于待估对象的道路修正与标准宗地的定义一致，故：

待估对象与标准宗地 1 的道路修正系数之比= $1.05 \div 1.10 = 0.9545$ 。

待估对象与标准宗地 2 的道路修正系数之比= $1.05 \div 1.10 = 0.9545$ 。

待估对象与标准宗地 3 的道路修正系数之比= $1.05 \div 1.00 = 1.05$ 。

## 3. 确定区域因素修正系数

标准宗地与待估对象皆位于商服用地 2 级土地范围内，故使用 2 级用地区域因素修正系数，具体修正如下：

表3-40 区域因素修正系数表

区域因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)						
距最近商业中心距离	$200 \leq R < 400$ m	0	$100 \leq R < 200$ m	2.24	$100 \leq R < 200$ m	2.24	$200 \leq R < 400$ m	0
区域商业繁华程度	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	2.58	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	2.58	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	2.58	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	2.58

区域因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)
公交便捷程度	公交线路 1~2 条；距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	0	公交线路 $\geq 4$ 条；距站点距离 $R < 200$ m	2.17	公交线路 $\geq 4$ 条；距站点距离 $R < 200$ m	2.17	公交线路 1~2 条；距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	0
道路通达度	道路路网密集程度较高	1.51	道路路网密集程度高	3.01	道路路网密集程度高	3.01	道路路网密集程度较高	1.51
停车方便程度	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	0	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	0	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	1.01	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	0
修正幅度合计 (%)	——	4.09	——	10.00	——	11.01	——	4.09

注：标准宗地与待估对象的区域因素优劣情况是相对于标定区域的一般水平进行比较。

(1) 标准宗地 1 的区域因素修正 =  $1 + 10.00\% = 1.1000$ ;

(2) 标准宗地 2 的区域因素修正 =  $1 + 11.01\% = 1.1101$ ;

(3) 标准宗地 3 的区域因素修正 =  $1 + 4.09\% = 1.0409$ ;

(4) 待估对象的区域因素修正 =  $1 + 4.09\% = 1.0409$ ;

由于待估对象的区域因素与标准宗地的定义不一致，故

待估对象与标准宗地 1 的区域因素修正系数之比 =  $1.0409 \div 1.1000 = 0.9463$ 。

待估对象与标准宗地 2 的区域因素修正系数之比 =  $1.0409 \div 1.1101 = 0.9377$ 。

待估对象与标准宗地 3 的区域因素修正系数之比 =  $1.0409 \div 1.0409 = 1.00$ 。

#### 4. 确定其他个别因素修正系数

表3-41 个别因素修正系数表

其他个别因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)

其他个别因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)						
宗地形状	形状较规则, 对土地利用较为有利	1.5	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	0	形状较规则, 对土地利用较为有利	1.5	形状较规则, 对土地利用较为有利	1.5
宗地面积	面积对土地利用无不良影响	0	面积对土地利用无不良影响	0	面积对土地利用无不良影响	0	面积对土地利用无不良影响	0
宗地地形地势	地势较平坦, 坡度 <3%, 对建筑无影响	1						
修正幅度合计 (%)	——	2.5	——	1	——	2.5	——	2.5

(1) 标准宗地 1 的个别因素修正=1+1%=1.01;

(2) 标准宗地 2 的个别因素修正=1+2.5%=1.025;

(3) 标准宗地 3 的个别因素修正=1+2.5%=1.025;

(4) 待估对象的个别因素修正=1+2.5%=1.025;

由于待估对象的个别因素与标准宗地的定义不一致, 故

待估对象与标准宗地 1 的区域因素修正系数之比=1.025 ÷ 1.01=1.0149。

待估对象与标准宗地 2 的区域因素修正系数之比=1.025 ÷ 1.025=1.00。

待估对象与标准宗地 3 的区域因素修正系数之比=1.025 ÷ 1.025=1.00。

### 5. 确定期日修正系数

标准宗地估价期日为 2023 年 1 月 1 日, 与待估对象的估价期日一致, 故待估对象与标准宗地的期日修正系数之比为 1.0。

### 6. 确定土地剩余使用年期

待估对象的商业剩余土地使用年期为 29 年, 土地剩余使用年期修正系数=0.908。

### 7. 待估对象商业标定地价

表3-42 标准宗地与待估对象商服修正因素情况汇总表

宗地修正因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值
土地开发程度	五通一平	91.67	五通一平	85.94	五通一平	78.80	五通一平	91.67
道路	——	1.05	——	1.10	——	1.10	——	1.00
区域因素修正幅度合计	——	4.09%	——	10.00%	——	11.01%	——	4.09%
其他个别因素修正幅度合计	——	2.5%	——	1%	——	2.5%	——	2.5%
期日	2023/1/1	1.00	2023/1/1	1.00	2023/1/1	1.00	2023/1/1	1.00
土地剩余使用年期	29 年	0.908	——	——	——	——	——	——

综上所述，可得：

标准宗地 1 修正后商服用地单位首层楼面地价  
 $= (11835+5.73) \times 0.9545 \times 0.9463 \times 1.0149 \times 1.0000 \times 0.908=9856$   
 元/平方米

标准宗地 2 修正后商服用地单位首层楼面地价  
 $= (10851+12.87) \times 0.9545 \times 0.9377 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 0.908=8829$   
 元/平方米

标准宗地 3 修正后商服用地单位首层楼面地价  
 $= (9190+0) \times 1.05 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 0.908=8762$  元/平方米

由于三个标准宗地与待估对象距离较近，且三个标准宗地之间土地利用状况相差不大，地价水平接近，综合考虑，取算术平均值

待估对象单位首层楼面地价 $= (9856+8829+8762) \div 3=9149$  元/平方米

商服用地单位平均楼面地价 $=9149 \times 10000 \div 10000=9149$  元/平方米

#### (四) 计算待估对象住宅标定地价

## 1. 确定土地开发程度修正值

参考前面“待估对象商业标定地价”土地开发程度修正系数。待估对象与标准宗地开发程度均为五通一平，所处位置均在湛江市区中心区域，确定开发程度修正值为 275 元/平方米。具体修正系数如下：

(1) 标准宗地 1 的开发程度修正值为 275 元/平方米(地面地价)；  
开发程度修正值(楼面地价) =  $275 \div 3.2 = 85.94$  元/平方米

(2) 标准宗地 2 的开发程度修正值为 275 元/平方米(地面地价)；  
开发程度修正值(楼面地价) =  $275 \div 3.49 = 78.80$  元/平方米

(3) 标准宗地 3 的开发程度修正值为 275 元/平方米(地面地价)；  
开发程度修正值(楼面地价) =  $275 \div 3.0 = 91.67$  元/平方米

(4) 待估对象的开发程度修正值为 275 元/平方米(地面地价)；  
开发程度修正值(楼面地价) =  $275 \div 3.0 = 91.67$  元/平方米

由于待估对象的开发程度修正值与标准宗地不一致，故：

待估对象与标准宗地 1 的开发程度值之差为  $91.67 - 85.94 = 5.73$  元/平方米。

待估对象与标准宗地 2 的开发程度值之差为  $91.67 - 78.80 = 12.87$  元/平方米。

待估对象与标准宗地 3 的开发程度值之差为  $91.67 - 91.67 = 0$  元/平方米。

## 2. 确定临海因素修正系数

(1) 标准宗地 1 不临海，标准宗地临海修正=1.0。

(2) 标准宗地 2 不临海，标准宗地临海修正=1.0。

(3) 标准宗地 3 不临海，标准宗地临海修正=1.0。

(4) 待估对象不临海，待估对象临海修正=1.0。

由于待估对象的临海修正与标准宗地的定义一致，故待估对象与标准宗地临海修正之比=1.0。

### 3. 确定容积率修正系数

表3-43 住宅用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 7.0$	$\geq 7.0$
修正系数	1.2658	$(2.0/r)^{0.34}$	0.6532

(1) 标准宗地 1 的容积率为 3.2，容积率修正系数  
 $= (2/3.2)^{0.34} = 0.8523$ ;

(2) 标准宗地 2 的容积率为 3.49，容积率修正系数  
 $= (2/3.49)^{0.34} = 0.8275$ ;

(3) 标准宗地 3 的容积率为 3.0，容积率修正系数  
 $= (2/3.0)^{0.34} = 0.8712$ ;

(4) 待估对象的容积率为 3.0，容积率修正系数  
 $= (2/3.0)^{0.34} = 0.8712$ ;

由于待估对象的容积率与标准宗地不一致，故：

待估对象与标准宗地 1 的容积率修正系数之比=待估对象容积率修正系数÷标准宗地 1 容积率修正系数= $0.8712 \div 0.8523 = 1.0222$ 。

待估对象与标准宗地 2 的容积率修正系数之比=待估对象容积率修正系数÷标准宗地 2 容积率修正系数= $0.8712 \div 0.8275 = 1.0528$ 。

待估对象与标准宗地 3 的容积率修正系数之比=待估对象容积率修正系数÷标准宗地 3 容积率修正系数= $0.8712 \div 0.8712 = 1.00$ 。

### 4. 确定电梯修正系数

待估对象与标准宗地皆为配套电梯设施的商住楼，故待估对象与标准宗地的电梯修正系数之比为 1.0。

### 5. 确定区域因素修正系数

标准宗地与待估对象皆位于住宅用地 2 级土地范围内，故使用 2 级用地区域因素修正系数，具体修正如下：

表3-44 区域因素修正系数表

区域因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)
距医疗设施距离	R≥800m	-0.87	R≥800m	-0.87	R≥800m	-0.87	R≥800m	-0.87
距文体设施距离	400≤R<600m	0.35	800≤R<1000m	-0.29	R<400m	0.70	R≥1000m	-0.57
距教育设施距离	普通中小学学区, 距离学校距离 R≥800m	-2.61	普通中小学学区, 距离学校距离 R≥800m	-2.61	普通中小学学区, 距离学校距离 500≤R<800米	-1.30	普通中小学学区, 距离学校距离 R≥800m	-2.61
停车方便程度	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	0	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	0	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	0.71	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	0
公交便捷程度	公交线路 1~2 条; 距站点距离 400≤R<600 m	0	公交线路≥4 条; 距站点距离 R<200 m	1.42	公交线路≥4 条; 距站点距离 R<200 m	1.42	公交线路 1~2 条; 距站点距离 400≤R<600 m	0
道路通达度	道路路网密集程度较高	1.42	道路路网密集程度高	2.83	道路路网密集程度高	2.83	道路路网密集程度较高	1.42
自然景观	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 R<400m	1.07	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 600≤R<800 m	0	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≤R<1000m	-0.44	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≤R<1000 m	-0.44
距最近商业中心距离	200≤R<300 m	1.41	R<200m	2.82	R<200m	2.82	200≤R<300m	1.41
修正幅度合计 (%)	——	0.77	——	3.3	——	5.87	——	-1.66

- (1) 标准宗地 1 的区域因素修正=1+3.3%=1.033;
- (2) 标准宗地 2 的区域因素修正=1+5.87%=1.0587;
- (3) 标准宗地 3 的区域因素修正=1-1.66%=0.9834;
- (4) 待估对象的区域因素修正=1+0.77%=1.0077。

由于待估对象的区域因素与标准宗地一致，故：

待估对象与标准宗地 1 的区域因素修正系数之比=1.0077 ÷ 1.033=0.9755。

待估对象与标准宗地 2 的区域因素修正系数之比=1.0077 ÷ 1.0587=0.9518。

待估对象与标准宗地 3 的区域因素修正系数之比=1.0077 ÷ 0.9834=1.0247。

## 6. 确定其他个别因素修正系数

表3-45 其他个别因素修正系数表

其他个别因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)						
宗地地形地势	地势较平坦，坡度 <3%，对建筑无影响	1						
宗地形状	形状较规则，对土地利用较为有利	1.5	形状基本规则，对土地利用无不良影响	0	形状较规则，对土地利用较为有利	1.5	形状较规则，对土地利用较为有利	1.5
宗地面积	面积对土地利用无不良影响	0	面积对土地利用无不良影响	0	面积对土地利用无不良影响	0	面积对土地利用无不良影响	0
景观条件	视野开阔无遮挡，景观条件优越	3	视野开阔无遮挡，景观条件优越	3	视野开阔无遮挡，景观条件优越	3	视野开阔无遮挡，景观条件优越	3
修正幅度合计 (%)	——	5.5	——	4	——	5.5	——	5.5

(1) 标准宗地 1 的其他个别因素修正=1+4%=1.04;

(2) 标准宗地 2 的其他个别因素修正=1+5.5%=1.055;

(3) 标准宗地 3 的其他个别因素修正=1+5.5%=1.055;

(4) 待估对象的其他个别因素修正=1+5.5%=1.055;

由于待估对象的其他个别因素与标准宗地一致, 故

待估对象与标准宗地 1 的其他个别因素修正系数之比=1.055÷1.04=1.0144。

待估对象与标准宗地 2 的其他个别因素修正系数之比=1.055÷1.055=1.00。

待估对象与标准宗地 3 的其他个别因素修正系数之比=1.055÷1.055=1.00。

## 7. 确定期日修正系数

标准宗地估价期日为 2023 年 1 月 1 日, 与待估对象的估价期日一致, 故待估对象与标准宗地的期日修正系数之比为 1.0。

## 8. 确定土地剩余使用年期

待估对象住宅部分的剩余土地使用年期为 59 年, 土地剩余使用年期修正=0.9791。

## 9. 待估对象住宅标定地价

表3-46 标准宗地与待估对象修正因素情况汇总表

宗地修正因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值
土地开发程度	五通一平	91.67	五通一平	85.94	五通一平	78.80	五通一平	91.67
临海	不临海	1.00	不临海	1.00	不临海	1.00	不临海	1.00
容积率	3.0	0.8712	3.2	0.8523	3.49	0.8275	3.0	0.8712
电梯	电梯楼	1.00	电梯楼	1.00	电梯楼	1.00	电梯楼	1.00
区域因素修正幅度合计	——	0.77%	——	3.3%	——	5.87%	——	-1.66%
其他个别因素修正幅度合计	——	5.5%	——	4%	——	5.5%	——	5.5%
期日	2023/1/1	1.00	2023/1/1	1.00	2023/1/1	1.00	2023/1/1	1.00
土地剩余使用年期	59	0.9791	——	——	——	——	——	——

综上所述, 可得:

标准宗地 1 修正后住宅用地单位平均楼面地价

$$= (3874+5.73) \times 1.00 \times 1.0222 \times 1.00 \times 0.9755 \times 1.0144 \times 1.00 \times 0.9791 = 3842 \text{ 元/平方米}$$

标准宗地 2 修正后住宅用地单位平均楼面地价  
= (3641+12.87) × 1.00 × 1.0528 × 1.00 × 0.9518 × 1.00 × 1.00 ×  
0.9791=3585 元/平方米

标准宗地 3 修正后住宅用地单位平均楼面地价  
=(3519+0) × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.0247 × 1.00 × 1.00 × 0.9791=3531  
元/平方米

由于三个标准宗地与待估对象距离较近,且三个标准宗地之间土地  
利用状况相差不大,地价水平接近,综合考虑,取算术平均值

待估对象单位平均楼面地价= (3842+3585+3531) ÷ 3=3653 元/平  
方米

#### (五) 计算待估对象标定地价

商服用地总地价=商服用地单位平均楼面地价 × 商业总建筑面积  
=9149 × 10000=91490000 (元)

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价 × 住宅总建筑面积=3653  
× 35000=127855000 (元)

总地价 = 商服用地总地价 + 住宅用地总地价  
=91490000+127855000=219345000 (元)

单位楼面地价=总地价 ÷ 计容建筑面积=219345000 ÷ 45000=4874  
(元/平方米)

单位地面地价=总地价 ÷ 净用地面积=219345000 ÷ 15000=14623  
(元/平方米)