

附件 1

鹤山市 2018 年城镇国有建设用地使用权 基准地价项目成果

一、评估范围

本次鹤山市基准地价体系更新的工作范围为根据《鹤山市土地利用总体规划（2010~2020）》控制区及在上一轮基准地价评估范围基础上进行调整确定，其中包括鹤山市城区，古劳镇、龙口镇、桃源镇、雅瑶镇、鹤城镇、共和镇、址山镇、宅梧镇、双合镇9个镇的相关规划建成区范围，土地面积约195.45平方公里。

二、鹤山市基准地价内涵

本轮基准地价的地价内涵是土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整）、估价期日为2018年1月1日的城镇国有建设用地使用权价格，它包括土地取得费用、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年期：商服用地为40年、住宅用地为70年、工业用地为50年、公共服务项目用地50年，币种为人民币，具体地价内涵如下：

其中公共服务项目用地基准地价划分为两类不同的价格体系，对应的公共服务项目用地基准地价内涵分别为：

公共服务项目用地（类别一）：是指公共管理与公共服务项目用地中用于机关团体、新闻出版、科教文卫的土地，对应地类机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地。

公共服务项目用地（类别二）：是指公共管理与公共服务项目用地中用于公用设施的土地，对应地类为公用设施用地。

表1-1 鹤山市城区 2018 年基准地价内涵表

用地类型	内容	地价内涵
商服用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.0
	价格类型	首层楼面地价
	估价期日	2018 年 1 月 1 日
商服路线价	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.0
	价格类型	首层楼面地价
	标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米，标准深度为 12 米
	估价期日	2018 年 1 月 1 日
住宅用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.5
	价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2018 年 1 月 1 日
工业用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	地面地价
	估价期日	2018 年 1 月 1 日
公共服务项目用地 (类别一)	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.5
	价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2018 年 1 月 1 日
公共服务项目用地 (类别二)	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	地面地价
	估价期日	2018 年 1 月 1 日

注：“五通一平”是指宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内场地平整。（下同）

表1-2 鹤山市 2018 年乡镇基准地价内涵表

用地类型	内容	地价内涵
商服用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	首层楼面地价
	估价期日	2018 年 1 月 1 日
商服路线价	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	首层楼面地价
	标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米，标准深度为 12 米
	估价期日	2018 年 1 月 1 日
住宅用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.5
	价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2018 年 1 月 1 日
工业用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	地面地价
	估价期日	2018 年 1 月 1 日
公共服务项目用地（类别一）	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.5
	价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2018 年 1 月 1 日
公共服务项目用地（类别二）	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	地面地价
	估价期日	2018 年 1 月 1 日

三、鹤山市基准地价成果

(一) 鹤山市各用途级别基准地价

表1-3 鹤山市城区 2018 年各用途级别基准地价表（内涵地价）

单位：元/平方米

土地用途 级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
				类别一	类别二
一级	4186	2685	595	507	486
二级	3357	2059	482	415	382
三级	2353	1427	397	340	305
四级	1544	598	325	249	233
五级	730	——	——	——	——

注：商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的首层楼面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.5 下的平均楼面地价；工业用地、公共服务项目用地（类别二）级别基准地价均为设定容积率 1.0 下的地面地价；公共服务项目用地（类别一）级别基准地价为设定容积率 1.5 下的平均楼面地价。

表1-4 鹤山市城区 2018 年各用途级别基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

土地用途 级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
				类别一	类别二
一级	4716	6713	595	761	486
二级	3782	5148	482	623	382
三级	2651	3568	397	510	305
四级	1739	1495	325	374	233
五级	822	——	——	——	——

注：商服用地级别的地面地价不包含路线价。商服用地级别价的表现形式为首层楼面地价，首层楼面地价转换平均楼面地价、地面地价的思路如下：指商服用地首层楼面地价在设定容积率为 2.0 情况下，商服平均楼面地价=商服首层楼面地价×对应容积率修正系数；地面地价=平均楼面地价×对应容积率。商服用地容积率为 2.0 的容积率修正系数为 0.5633，设商服首层楼面地价为 P0，则商服平均楼面地价 P=P0×0.5633，地面地价=平均楼面地价*2=0.5633*P0*2=P0×1.1266。

表1-5 鹤山市乡镇 2018 年基准地价各用途级别价格表（内涵地价）

单位：元/平方米

序号	镇街名	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
						类别一	类别二
1	古劳镇	一级	2062	830	345	280	300
		二级	1188	557	290	208	235
		三级	765	375	——	——	——
2	共和镇	一级	1890	974	365	297	317
		二级	1245	675	280	210	230
		三级	765	425	——	——	——
3	桃源镇	一级	1945	963	344	300	300
		二级	1308	672	297	212	240
		三级	765	423	——	——	——
4	雅瑶镇	一级	1773	916	340	288	295
		二级	1180	628	281	205	230
		三级	752	416	——	——	——
5	龙口镇	一级	1649	846	325	285	280
		二级	1135	564	273	206	220
		三级	730	386	——	——	——
6	址山镇	一级	1644	848	318	262	272
		二级	1120	557	270	188	220
		三级	706	375	——	——	——
7	鹤城镇	一级	1410	858	350	270	300
		二级	1008	586	275	192	220
		三级	707	384	——	——	——
8	宅梧镇	一级	1155	620	275	228	225
		二级	889	414	240	175	188
		三级	611	310	——	——	——
9	双合镇	一级	1007	545	264	225	215
		二级	830	395	235	170	182
		三级	588	292	——	——	——

注：商服用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的首层楼面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.5 的平均楼面地价；工业用地、公共服务项目用地（类别二）级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价；公共服务项目用地（类别一）级别基准地价为设定容积率 1.5 的平均楼面地价。

表1-6 鹤山市乡镇 2018 年基准地价各用途级别价格表（地面地价）

单位：元/平方米

序号	镇街名	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
						类别一	类别二
1	古劳镇	一级	1889	2075	345	420	300
		二级	1089	1393	290	312	235
		三级	701	938	——	——	——
2	共和镇	一级	1732	2435	365	446	317
		二级	1141	1688	280	315	230
		三级	701	1063	——	——	——
3	桃源镇	一级	1782	2408	344	450	300
		二级	1199	1680	297	318	240
		三级	701	1058	——	——	——
4	雅瑶镇	一级	1625	2290	340	432	295
		二级	1081	1570	281	308	230
		三级	689	1040	——	——	——
5	龙口镇	一级	1511	2115	325	428	280
		二级	1040	1410	273	309	220
		三级	669	965	——	——	——
6	址山镇	一级	1506	2120	318	393	272
		二级	1026	1393	270	282	220
		三级	647	938	——	——	——
7	鹤城镇	一级	1292	2145	350	405	300
		二级	924	1465	275	288	220
		三级	648	960	——	——	——
8	宅梧镇	一级	1058	1550	275	342	225
		二级	815	1035	240	263	188
		三级	560	775	——	——	——
9	双合镇	一级	923	1363	264	338	215
		二级	761	988	235	255	182
		三级	539	730	——	——	——

注：1.商服用地容积率 1.0 下的地面地价=乡镇商服用地首层楼面地价 P_0 *对应容积率修正系数 0.9163 *乡镇商服用地设定容积率 $1.0 = P_0 \times 0.9163$ ；2.住宅用地地面地价=乡镇住宅用地平均楼面地价*乡镇住宅用地设定容积率 2.5 ；3.公共服务项目用地（类别一）地面地价=乡镇公共服务项目用地（类别一）平均楼面地价*乡镇公共服务项目用地（类别一）设定容积率 1.5 ；4.工业用地、公共服务项目用地（类别二）级别基准地价均为设定容积率 1.0 下的地面地价。

表1-7 鹤山市城区 2018 年商服用地基准地价级别范围

(以下级别范围描述仅供参考, 具体级别范围以基准地价级别图为准)

土地级别	级别范围概要描述
一级	由以下路线围合而成的区域: 新湖路—新华路—前进路—文明路—人民路—前进路—北湖路—新湖路。
二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 新环路—尚城雅苑北侧规划道路—鹤山广场东侧规划道路—人民东路—人民路—人民西路—美雅路—昆英绿洲东部规划道路—新航路—安居工程住宅小区东侧河道—沙坪河—新环路。
三级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 中东西村外围水田—松鹤新城东侧规划道路—人民东路—鹤山公园规划道路—鹤山大道—赤坎市场西侧道路—佛开高速—十里方圆西侧界线—评估范围边界线—鹤山大道—文明路—碧桂园西侧道路—聚豪广场南侧道路—人民南路—人民西路—龙口大道—沙坪河—连南村东部—沙坪河—中东西村外围水田; 沙坪河—评估范围边界线—325 国道—沙坪河。
四级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 沙坪河—坡山村农田东侧界线—西江—325 国道—银业雁山城东侧外围—十里方圆东侧外围—十里方圆南侧外围—佛开高速—赤坎市场西侧道路—鹤山大道—鹤山公园东侧规划道路—人民东路—松鹤新城东侧规划道路—中东西村外围水田—沙坪河; 文明路—佛开高速—碧桂园南侧规划道路—碧桂园西侧规划道路—文明路; 沙坪河—人民西路—人民南路—鹤山大道—碧桂园西侧规划道路—文明路—评估范围边界线—沙坪河。
五级	除上述级别外, 评估范围内的其他区域。

表1-8 鹤山市城区 2018 年住宅用地基准地价级别范围

(以下级别范围描述仅供参考, 具体级别范围以基准地价级别图为准)

土地级别	级别范围概要描述
一级	由以下线路围合而成的区域: 新环路—规划道路—鹤山大道—铁夫路—人民东路—人民路—前进路—新航路—沙坪河—新环路。
二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 中东西村外围水田—松鹤新城东侧规划道路—人民东路—鹤山公园规划道路—鹤山大道—赤坎市场西侧道路—佛开高速—十里方圆东侧外围—文明路—碧桂园西侧规划道路—鹤山大道—人民南路—人民西路—龙口大道—沙坪河—连南村东部—沙坪河—中东西村外围水田; 沙坪河—评估范围边界线—325 国道—沙坪河。
三级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 沙坪河—坡山村农田东侧界线—西江—325 国道—银业雁山城东侧外围—十里方圆东侧外围—十里方圆南侧外围—佛开高速—赤坎市场西侧道路—鹤山大道—鹤山公园西侧规划道路—人民东路—松鹤新城东侧规划道路—中东西村外围水田—沙坪河; 文明路—佛开高速—碧桂园南侧规划道路—碧桂园西侧规划道路—文明路; 沙坪河—人民西路—人民南路—鹤山大道; 鹤山大道—碧桂园西侧规划道路—文明路—评估范围边界线—广湛公路—鹤山大道。
四级	除上述级别外, 评估范围内的其他区域。

表1-9 鹤山市城区 2018 年工业用地基准地价级别范围

(以下级别范围描述仅供参考, 具体级别范围以基准地价级别图为准)

土地级别	级别范围概要描述
一级	由以下路线围合而成的区域: 新环路—御景湾北侧规划道路—鹤山广场东侧规划道路—人民东路—人民路—人民西路—美雅路—昆英绿洲东部规划道路—新航路—安居工程住宅小区东侧河道—沙坪河—新环路。
二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 沙坪河—纪元中学规划道路—鹤山大道—沙坪河—连南村东部—沙坪河。
三级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 沙坪河—利丰路—西江—佛开高速—碧桂园南侧外围—碧桂园西侧规划道路—文明路—珠三角环线高速—铁路货场西侧外围—龙口大道—沙坪河。
四级	除上述级别外, 评估范围内的其他区域。

表1-10 鹤山市城区 2018 年公共服务项目用地(类别一)基准地价级别范围

(以下级别范围描述仅供参考, 具体级别范围以基准地价级别图为准)

土地级别	级别范围概要描述
一级	由以下路线围合而成的区域: 新环路—御景湾北侧规划道路—鹤山广场东侧规划道路—人民东路—人民路—前进路—新航路—沙坪河—新环路。
二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 中东西村外围水田—松鹤新城东侧规划道路—人民东路—鹤山公园规划道路—鹤山大道—272 省道—光明路—荷山工业区南侧道路—广湛公路—人民南路—人民西路—龙口大道—沙坪河—连南村东部—沙坪河—中东西村外围水田。
三级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 沙坪河—利丰路—西江—银业雁山城东侧外围—十里方圆东侧外围—佛开高速—碧桂园南侧规划道路—碧桂园西侧规划道路—光明路—272 省道—鹤山大道—鹤山公园规划道路—人民东路—松鹤新城东侧规划道路—中东西村外围水田—沙坪河; 沙坪河—龙口大道—人民西路—人民南路—鹤山大道—沙坪河。
四级	除上述级别外, 评估范围内的其他区域。

表1-11 鹤山市城区 2018 年公共服务项目用地(类别二)基准地价级别范围

(以下级别范围描述仅供参考, 具体级别范围以基准地价级别图为准)

土地级别	级别范围概要描述
一级	由以下路线围合而成的区域: 新环路—御景湾北侧规划道路—鹤山广场东侧规划道路—人民东路—人民路—人民西路—美雅路—昆英绿洲东部规划道路—新航路—安居工程住宅小区东侧河道—沙坪河—新环路。
二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 沙坪河—中东西村外围水田—松鹤新城东侧规划道路—人民东路—鹤山公园西侧规划道路—鹤山大道—人民南路—人民西路—沙坪河。
三级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 沙坪河—利丰路—西江—佛开高速—碧桂园南侧规划道路—碧桂园西侧规划道路—鹤山工业城规划道路—鹤山大道—鹤山公园西侧规划道路—人民东路—松鹤新城东侧规划道路—中东西村外围水田—沙坪河; 沙坪河—人民西路—人民南路—鹤山大道—沙坪河。
四级	除上述级别外, 评估范围内的其他区域。

表1-12 鹤山市乡镇 2018 年商服用地基准地价级别范围

(以下级别范围描述仅供参考, 具体级别范围以基准地价级别图为准)

镇名	土地级别	级别范围概要描述
古劳镇	一级	由 537 县道外围—古劳邮局东侧—万宁商场规划道路—古劳街以东 30 米—古劳卫生站—古劳街以西 30 米—明城百货围成的区域。
	二级	除一级外, 由 537 县道外围—完美坊—537 县道外围—古劳镇政府—德政大道以南 400 米农田区域—德政大道以北 500 米—537 县道以西 120 米—横塘里外围 200 米—270 省道—古劳村委会西侧—赤岗村文化楼围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
龙口镇	一级	由龙口大道—国学幼儿园东侧规划道路—荣华花园东侧—光明路—龙口市场南侧—龙口河—新科达宿舍楼西侧小路—龙口大道围成的区域。
	二级	除一级外, 由龙口大道以北 50 米—龙口河—龙口大道以南 250 米—文华工业区南侧—龙口大道以南 150 米—926 乡道—文明路以南 100 米—龙口市场—龙口河围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
桃源镇	一级	由建设东路—富源路以东 100 米—新城三街—河道围成的区域。
	二级	除一级外, 由珠三角环线高速—珠三角环线高速以南 400 米—建设东路以东 200 米—富源路以东 200 米—桃源小学南侧—旺田村南侧外围—建设西路以西 200 米—835 乡道—桃源大道北南段 400 米—建设东路以西 100 米围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
雅瑶镇	一级	由 272 省道—方民路—宝瑶纪念小学南侧—090 乡道南侧 30 米—雅瑶市场西侧小路围成的区域。
	二级	除一级外, 直水村东侧外围—那要村西侧外围—冈荣休闲广场—乌石西北侧—272 省道西侧 100 米—安宁村东侧外围—新雅社区西侧外围—方民路—河道—雅瑶国税局—091 乡道北侧 100 米—272 省道以西 100 米范围。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
鹤城镇	一级	由文昌路—270 省道以东 50 米—鹤城镇政府—270 省道以东 50 米—城中路—李屋坪西侧小路—北堂村外围—九如里外围—狗头圩南侧规划道路—鹤舞昆仑北侧外围—325 国道—270 省道—270 省道以南 200 米—270 省道—城中路—茶行路外围—河道围成的区域。
	二级	除一级外, 093 乡道以南 50 米—270 省道西侧 200 米—鹤山二中西侧—高三村外围—鹤城中学外围—狗头圩北侧外围—乌鸡坑—甘背村西侧—325 国道以东 200 米—下大咀南侧—270 省道以南 350 米—双和公路—河道; 评估范围内 270 省道—灯心坑—鹤山高尔夫俱乐部围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。

镇名	土地级别	级别范围概要描述
共和镇	一级	由共建路—华景楼东侧—共兴路—祥和路—共富路—顺和路围成的区域。
	二级	除一级外，由共建路—泮坑大道西侧—南坑村北侧外围—深罗高速西侧 50 米—共建路以北 500 米—共建路—碧桂园天麓湖外围—深罗高速—共和生态园外围—隔村—河道以西 100—沈海高速；评估范围内泮坑大道—月字塘围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
址山镇	一级	由莲花街以北 20 米—紫华街—兴业街以南 50 米—325 国道围成的区域。
	二级	除一级外，由碧桂园山水豪园—河道—西宁村北侧规划道路—址山市场南侧外围—兴业街以南 100 米—人民北路以东 50 米—址山广场—人民北路以西 50 米—新莲村—址山公园以西 200 米—安蒙生活区围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
宅梧镇	一级	由宅建路以北 50 米—梧岗北路以东 50 米—宅杨路—宅新路—南街以西 50 米—中心路以西 20 米—宅建路以南 50 米围成的区域。
	二级	除一级外，由梧冈革命公园西侧—宅梧小学—宅杨路以东 30 米—宅新路以北 30 米—茶山小区以东—双和公路—博皇家私城规划道路—宅新路—504 县道围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
双合镇	一级	由 536 县道—463 县道以南 250 米—华康路以西 180 米围成的区域。
	二级	除一级外，由华中路—463 县道—双合医院—未名路—水塘—536 县道以东 250 米围成的区域；评估范围内双合小学—273 省道围成的东侧区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。

表1-13 鹤山市乡镇 2018 年住宅用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

镇名	土地级别	级别范围概要描述
古劳镇	一级	由 537 县道外围—古劳邮局东侧—万宁商场规划道路—古劳街以东 30 米—古劳卫生站—古劳街以西 30 米—明城百货围成的区域。
	二级	除一级外，由 537 县道外围—完美坊—537 县道外围—古劳镇政府—德政大道以南 400 米农田区域—德政大道以北 500 米—537 县道以西 120 米—横塘里外围 200 米—270 省道—古劳村委会西侧—赤岗村文化楼围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
龙口镇	一级	由龙口大道—国学幼儿园东侧规划道路—荣华花园东侧—光明路—龙口市场南侧—龙口河—新科达宿舍楼西侧小路—龙口大道围成的区域。
	二级	除一级外，由龙口大道以北 50 米—龙口河—龙口大道以南 250 米—文华工业区南侧—龙口大道以南 150 米—926 乡道—文明路以南 100 米—龙口市场—龙口河围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。

镇名	土地级别	级别范围概要描述
桃源镇	一级	由建设东路—富源路以东 100 米—新城三街—河道—围成的区域。
	二级	除一级外，由珠三角环线高速—珠三角环线高速以南 400 米—建设东路以东 200 米—富源路以东 200 米—桃源小学南侧—旺田村南侧外围—建设西路以西 200 米—835 乡道—桃源大道北南段 400 米—建设东路以西 100 米围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
雅瑶镇	一级	由 272 省道—方民路—宝瑶纪念小学南侧—090 乡道南侧 30 米—雅瑶市场西侧小路围成的区域。
	二级	除一级外，直水村东侧外围—那要村西侧外围—冈荣休闲广场—乌石西北侧—272 省道西侧 100 米—安宁村东侧外围—新雅社区西侧外围—方民路—河道—雅瑶国税局—091 乡道北侧 100 米—272 省道以西 100 米范围。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
鹤城镇	一级	由文昌路—270 省道以东 50 米—鹤城镇政府—270 省道以东 50 米—城中路—李屋坪西侧小路—北堂村外围—九如里外围—狗头圩南侧规划道路—鹤舞昆仑北侧外围—325 国道—270 省道—270 省道以南 200 米—270 省道—城中路—茶行路外围—河道围成的区域。
	二级	除一级外，093 乡道以南 50 米—270 省道西侧 200 米—鹤山二中西侧—高三村外围—鹤城中学外围—狗头圩北侧外围—乌鸡坑—甘背村西侧—325 国道以东 200 米—下大咀南侧—270 省道以南 350 米—双和公路—河道；评估范围内 270 省道—灯心坑—鹤山高尔夫俱乐部围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
共和镇	一级	由共建路—丽得花园东侧道路—共和逸湖居南侧—祥和路—谢槟线—畔山花园南侧—沈海高速；由深罗高速—270 省道—碧桂园天麓湖东侧围成的区域。
	二级	除一级外，由共建路以北 250 米—270 省道—深罗高速—共和生态园外围—丽得花园东侧道路—共建路；评估范围内隔村—河道以西 100—谢槟线围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
址山镇	一级	由莲花街以北 20 米—紫华街—兴业街以南 50 米—325 国道围成的区域。
	二级	除一级外，由碧桂园山水豪园—河道—西宁村北侧规划道路—址山市场南侧外围—兴业街以南 100 米—人民北路以东 50 米—址山广场—人民北路以西 50 米—新莲村—址山公园以西 200 米—安蒙生活区围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
宅梧镇	一级	由宅建路以北 50 米—梧岗北路以东 50 米—宅杨路—宅新路—南街以西 50 米—中心路以西 20 米—宅建路以南 50 米围成的区域。
	二级	除一级外，由梧冈革命公园西侧—宅梧小学—宅杨路以东 30 米—宅新路以北 30 米—茶山小区以东—双和公路—博皇家私城规划道路—宅新路—504 县道围成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。

镇名	土地级别	级别范围概要描述
双合镇	一级	由 536 县道—463 县道以南 250 米—华康路以西 180 米围成的区域。
	二级	除一级外，由华中路—463 县道—双合医院—未名路—水塘—536 县道以东 250 米围成的区域；评估范围内双合小学—273 省道围成的东侧区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。

表1-14 鹤山市乡镇 2018 年工业用地基准地价级别范围

(以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准)

镇名	土地级别	级别范围概要描述
古劳镇	一级	由 537 县道外围—古劳镇政府—德政大道以南 400 米农田区域—德政大道以北 500 米—537 县道以西 120 米—横塘里—270 省道围成的区域。
	二级	除一级围外的其他区域。
龙口镇	一级	由北环路以北 300 米—北环路以北 500 米—兴龙工业区东侧规划道路—龙口医院—龙口河—龙口大道以北 50 米—文华工业区—龙口大道以南 450 米—龙口市场—龙口河—272 省道—西环路以西 400 米围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
桃源镇	一级	由珠三角环线高速—珠三角环线高速以西 400 米—广蟠线—建设东路以东 100 米—建设东路以东 160 米—富源路以东 100 米—桃源小学南侧—旺田村南侧外围—建设西路—325 国道—325 国道以西 250 米—德胜工业园区—龙溪村委会外围—建设西路以西 450 米—建设西路工业开发区—桃源河—桃源河以东 200 米—桃源大道北南段 400 米—建设东路以西 100 米围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
雅瑶镇	一级	由直水工业区东侧外围—那要村西侧外围—冈荣休闲广场—272 省道—朝阳大道东以南 150 米—建业路—朗边—朝阳大道中以南 300 米—石门凹西侧—钱新村西侧—朝阳大道东以北 200 米—272 省道西侧 100 米—安宁村东侧外围—方民路—河道—091 乡道—272 省道以西 100 米围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
鹤城镇	一级	评估范围内工业三区—325 国道—竹仔排—325 国道；皇冠大道北侧—皇冠大道以东 150 米—鹿子坑—270 省道以北 200 米—樟树下南侧区域—老屋村外围—二号路东侧 400 米—评估范围边界线—中南路—工业一区—先锋村东侧—五子园文化广场西侧—城中路以西 300 米—河道—鹤城小学南侧规划道路—崑源路东侧 50 米—城中路—城中路以东 200 米—087 乡道—鹤舞昆仑北侧外围—325 国道西侧 130 米—皇冠大道西侧 450 米围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
共和镇	一级	由评估范围内南坑村—270 省道—深岑高速分隔的西侧区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。

镇名	土地级别	级别范围概要描述
址山镇	一级	由 325 国道以东 50 米—莲岗村—兴业街以南 100 米—迎宾西路—大营顶东侧—址山广场—址山公园以西 200—安蒙生活区—325 国道以西 50 米；评估范围内回龙南侧围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
宅梧镇	一级	由 504 县道—河道—梧桐革命公园南侧—宅杨路以东 10 米—宅新路以北 50 米—茶山小区以东—双和公路—宅新路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
双合镇	一级	由 536 县道—463 县道以南 250 米—华康路以西 180 米围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。

表1-15 鹤山市乡镇 2018 年公共服务项目用地（类别一）基准地价级别范围
（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

镇名	土地级别	级别范围概要描述
古劳镇	一级	537 县道外围—完美坊—537 县道外围—古劳镇政府—德政大道以南 400 米农田区域—德政大道以北 500 米—537 县道以西 120 米—横塘里外围 200 米—270 省道—古劳村委会西侧—赤岗村文化楼围成的区域。
	二级	除一级围外的其他区域。
龙口镇	一级	由龙口大道以北 50 米—龙口河—龙口大道以南 250 米—文华工业区南侧—龙口大道以南 150 米—926 乡道—文明路以南 100 米—龙口市场—龙口河围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
桃源镇	一级	由珠三角环线高速—珠三角环线高速以南 400 米—建设东路以东 200 米—富源路以东 200 米—桃源小学南侧—旺田村南侧外围—河道围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
雅瑶镇	一级	由直水村东侧外围—那要村西侧外围—冈荣广场—乌石西北侧—272 省道西侧 100 米—安宁村东侧外围—新雅社区西侧外围—方民路—河道—雅瑶国税局—091 乡道北侧 100 米—272 省道以西 100 米围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
鹤城镇	一级	由鹤城公园—270 省道北侧 600 米—270 省道—东兴路围成的西侧区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
共和镇	一级	由共建路以北 280 米—宝丰新城东侧规划道路—谢模线以南 230 米—祥和路以东 200 米—铁岗新村—祥和路以西 540 米—畔山花园西侧—佛开高速—共建路—泮坑大道围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。

镇名	土地级别	级别范围概要描述
址山镇	一级	碧桂园山水豪园—河道—西宁村北侧规划道路—址山市场南侧外围—兴业街以南 100 米—人民北路以东 50 米—址山广场外围—人民北路以西 50 米—新莲村—址山公园以西 200 米—安蒙生活区；评估范围内回龙南侧围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
宅梧镇	一级	由 504 县道—河道—梧桐革命公园南侧—宅杨路以东 10 米—宅新路以北 50 米—茶山小区以东—双和公路—宅新路围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
双合镇	一级	由华中路以东 250 米—南方电网外围—河道—463 县道—双合医院—未名路—水塘围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。

表1-16 鹤山市乡镇 2018 年公共服务项目用地（类别二）基准地价级别范围
（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

镇名	土地级别	级别范围概要描述
古劳镇	一级	537 县道外围—完美坊—537 县道外围—古劳镇政府—德政大道以南 400 米农田区域—德政大道以北 500 米—537 县道以西 120 米—横塘里外围 200 米—270 省道—古劳村委会西侧—赤岗村文化楼围成的区域。
	二级	除一级围外的其他区域。
龙口镇	一级	由龙口大道以北 50 米—龙口河—龙口大道以南 250 米—文华工业区南侧—龙口大道以南 150 米—926 乡道—文明路以南 100 米—龙口市场—龙口河围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
桃源镇	一级	由龙口大道以北 50 米—龙口河—龙口大道以南 250 米—文华工业区南侧—龙口大道以南 150 米—926 乡道—文明路以南 100 米—龙口市场—龙口河围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
雅瑶镇	一级	由 272 省道—272 省道以东 250 米—冈荣广场—乌石西北侧—272 省道西侧 100 米—安宁村东侧外围—新雅社区西侧外围—方民路—河道—272 省道围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
鹤城镇	一级	由鹤城中学—狗头圩北侧外围—270 省道北侧 350 米—鹤舞昆仑—270 省道—东兴路围成的西侧区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
共和镇	一级	由共建路以北 280 米—宝丰新城东侧规划道路—谢槿线以南 230 米—祥和路以东 200 米—铁岗新村—祥和路以西 540 米—畔山花园西侧—佛开高速—共建路—洋坑大道围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。

镇名	土地级别	级别范围概要描述
址山镇	一级	由河道—西宁村北侧规划道路—址山市场南侧外围—兴业街以南 100 米—人民北路以东 50 米—址山广场—人民北路以西 50 米—新莲村—址山公园以西 200 米—安蒙生活区—中国石油；评估范围内回龙南侧围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
宅梧镇	一级	由 504 县道—河道—梧桐革命公园南侧—宅杨路以东 10 米—宅新路以北 50 米—茶山小区以东—双和公路—宅新路围成的区域。。
	二级	除一级范围外的其他区域。
双合镇	一级	由 536 县道—463 县道以南 250 米—华康路以西 180 米围成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。

(二) 鹤山市各用途区片基准地价

表1-17 鹤山市城区 2018 商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米

编号	所在级别	区片名称	区片价格
SF14	1	新天地片	4186
SF12	2	中山路中段片	3923
SF25	2	市政府片	3857
SF23	2	国土局片	3756
SF22	2	鹤山广场片	3688
SF24	2	旭日邨片	3530
SF20	2	锦绣华虹片	3397
SF21	2	东升邨片	3394
SF13	2	北湖公园片	3372
SF11	2	美雅新村片	3293
SF10	2	新城苑片	3244
SF27	2	鹤华中学片	3160
SF09	2	屏苑新邨片	3032
SF29	2	保利中央公园片	2968
SF26	3	越塘村片	2937
SF38	3	鹤山公园片	2862
SF37	3	松鹤新城片	2815
SF15	3	汽车总站片	2703
SF19	3	中东西片	2678
SF28	3	大朗坊片	2512
SF08	3	围仔片	2502

编号	所在级别	区片名称	区片价格
SF06	3	凯旋城片	2300
SF33	3	新华城片	2288
SF30	3	坚美园片	2250
SF04	3	昆英绿洲片	2248
SF46	3	滨江片	2240
SF40	3	公园一号片	2240
SF41	3	大社村片	2215
SF48	3	十里方圆片	2145
SF16	3	碧桂园片	2114
SF03	3	连南大桥片	2032
SF39	4	纪元中学片	2022
SF42	4	赤坎片	2010
SF45	4	汇源片	1983
SF31	4	碧桂园南片	1865
SF34	4	西江医院片	1573
SF36	4	竹树坡片	1472
SF18	4	新墩片	1449
SF47	4	雁山城片	1437
SF05	4	苟山片	1422
SF44	4	鹤山港片	1379
SF07	4	竹朗片	1311
SF49	4	雁山片	1154
SF02	5	龙口大道片	821
SF43	5	坡山村片	820
SF35	5	陈山片	806
SF17	5	上南村片	720
SF32	5	雷公岭片	680
SF01	5	三连工业区片	608

注：商服用地区片基准地价为设定容积率 2.0 下首层楼面地价。

表1-18 鹤山市城区 2018 住宅用地区片基准地价表

单位：元/平方米

编号	所在级别	区片名称	区片价格
ZZ24	1	鹤山广场片	3165
ZZ29	1	鹤华中学片	2909

编号	所在级别	区片名称	区片价格
ZZ37	1	阳光花园片	2772
ZZ31	1	保利中央公园片	2735
ZZ23	1	东升邨片	2699
ZZ39	1	楼冲村片	2680
ZZ25	1	置业花园片	2611
ZZ13	1	北湖公园片	2579
ZZ14	1	新天地片	2567
ZZ22	1	锦绣华虹片	2564
ZZ26	1	旭日邨片	2529
ZZ27	1	市政府片	2495
ZZ12	1	屏苑新邨片	2422
ZZ28	2	隔山片	2383
ZZ38	2	鹤山公园片	2361
ZZ05	2	昆英绿洲片	2331
ZZ30	2	大朗坊片	2314
ZZ15	2	汽车总站片	2265
ZZ36	2	松鹤新城片	2252
ZZ21	2	中东西片	2196
ZZ11	2	围仔片	2055
ZZ43	2	滨江片	2047
ZZ32	2	新华城片	2046
ZZ17	2	坚美园片	2044
ZZ04	2	新航路片	2031
ZZ40	2	公园一号片	2030
ZZ07	2	凯旋城片	1951
ZZ46	2	十里方圆片	1916
ZZ16	2	碧桂园片	1885
ZZ03	2	连南大桥片	1865
ZZ44	3	御龙汇片	1777
ZZ18	3	碧桂园南片	1766
ZZ42	3	汇源片	1738
ZZ45	3	雁山城片	1488
ZZ33	3	西江医院片	1423
ZZ06	3	苟山片	1304

编号	所在级别	区片名称	区片价格
ZZ48	3	鹤山港片	1262
ZZ35	3	竹树坡片	1254
ZZ20	3	新墩片	1231
ZZ09	3	鹤山工业城片	1227
ZZ47	3	雁山片	1041
ZZ08	4	竹朗片	723
ZZ41	4	坡山村片	702
ZZ34	4	陈山片	671
ZZ02	4	龙口大道片	600
ZZ10	4	上南村片	592
ZZ19	4	雷公岭片	579
ZZ01	4	三连工业区片	491

注：住宅用地区片基准地价为设定容积率 2.5 下的平均楼面地价。

表1-19 鹤山市城区 2018 工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米

编号	所在级别	区片名称	区片价格
GY19	1	新天地片	625
GY09	1	兴业苑片	605
GY08	1	北湖公园片	599
GY06	1	新城苑片	585
GY07	1	东升邨片	582
GY18	2	越塘村片	514
GY24	2	汽车总站片	490
GY15	2	鹤山公园片	490
GY05	2	中东西村片	479
GY10	2	竹树坡片	472
GY23	2	金信花园片	472
GY20	2	昆英绿洲片	470
GY22	2	苟山片	444
GY04	2	连南大桥片	430
GY26	3	坚美国片	427
GY30	3	碧桂园南片	420
GY16	3	公园一号片	415
GY14	3	汇源片	411

编号	所在级别	区片名称	区片价格
GY25	3	凤亭路东片	404
GY27	3	碧桂园片	400
GY13	3	大塘片	391
GY28	3	竹朗片	389
GY12	3	鹤山港片	379
GY21	3	莺朗片	352
GY17	4	雁山片	345
GY32	4	陈山片	340
GY02	4	三连工业区中心片	336
GY01	4	三连工业区外围片	319
GY11	4	坡山村片	318
GY03	4	龙口大道北片	310
GY29	4	上南村片	295
GY31	4	雷公岭片	290

注：工业用地区片基准地价为设定容积率 1.0 下的地面地价。

表1-20 鹤山市城区 2018 公共服务项目用地（类别一）区片基准地价表

单位：元/平方米

编号	所在级别	区片名称	区片价格
GFLBY21	1	鹤山广场片	576
GFLBY20	1	东升邨片	528
GFLBY12	1	新天地片	504
GFLBY11	1	北湖公园片	502
GFLBY22	1	置业花园片	496
GFLBY10	1	新城苑片	484
GFLBY24	2	鹤华中学片	481
GFLBY26	2	保利中央公园片	470
GFLBY32	2	鹤山公园片	466
GFLBY31	2	松鹤新城片	459
GFLBY23	2	越塘村片	455
GFLBY25	2	大朗坊片	454
GFLBY13	2	南山公园片	438
GFLBY19	2	中东西片	428
GFLBY09	2	围仔片	415
GFLBY04	2	昆英绿洲片	412

编号	所在级别	区片名称	区片价格
GFLBY06	2	凯旋城片	391
GFLBY03	2	连南大桥片	384
GFLBY14	2	碧桂园片	370
GFLBY08	2	镇南工业区片	280
GFLBY33	3	公园1号片	374
GFLBY27	3	新华城片	367
GFLBY39	3	十里方圆片	349
GFLBY38	3	御龙汇片	348
GFLBY35	3	汇源片	344
GFLBY16	3	碧桂园南片	337
GFLBY36	3	鹤山港片	324
GFLBY37	3	滨江片	324
GFLBY28	3	西江医院片	319
GFLBY30	3	竹树坡片	314
GFLBY18	3	新墩片	310
GFLBY05	3	苟山片	307
GFLBY40	4	雁山片	275
GFLBY07	4	竹朗片	269
GFLBY34	4	坡山村片	260
GFLBY29	4	陈山片	253
GFLBY15	4	上南村片	244
GFLBY17	4	雷公岭片	241
GFLBY02	4	龙口大道片	235
GFLBY01	4	三连工业区片	232

注：公共服务项目用地（类别一）区片基准地价为设定容积率1.5下的平均楼面地价。

表1-21 鹤山市城区 2018 公共服务项目用地（类别二）区片基准地价表

单位：元/平方米

编号	所在级别	区片名称	区片价格
GFLBE13	1	新天地片	506
GFLBE12	1	北湖公园片	492
GFLBE11	1	新城苑片	477
GFLBE20	1	东升邨片	475
GFLBE23	2	松鹤新城片	392

编号	所在级别	区片名称	区片价格
GFLBE21	2	越塘村片	388
GFLBE19	2	中东西片	386
GFLBE24	2	楼冲村片	385
GFLBE05	2	昆英绿洲片	380
GFLBE10	2	围仔片	380
GFLBE14	2	南山公园片	378
GFLBE06	2	凯旋城片	364
GFLBE25	3	鹤山公园片	339
GFLBE22	3	竹树坡片	325
GFLBE18	3	新墩片	323
GFLBE03	3	苟山片	319
GFLBE26	3	公园1号片	311
GFLBE31	3	御龙汇片	310
GFLBE15	3	碧桂园片	307
GFLBE27	3	凤亭路东片	303
GFLBE08	3	镇南工业区片	299
GFLBE32	3	滨江片	299
GFLBE04	3	连南大桥片	296
GFLBE30	3	鹤山港片	290
GFLBE17	3	碧桂园南片	282
GFLBE07	4	竹朗片	246
GFLBE33	4	雁山片	241
GFLBE28	4	陈山片	239
GFLBE01	4	三连工业区片	235
GFLBE29	4	坡山村片	232
GFLBE02	4	龙口大道片	229
GFLBE09	4	上南村片	213
GFLBE16	4	雷公岭片	211

注：公共服务项目用地（类别二）区片基准地价为设定容积率1.0下的地面地价。

(三) 鹤山市商服用地路线价表

表1-22 鹤山市 2018 年商服用地路线价区段表

单位: 元/平方米

序号	所在区域	路段名称	路段起止点	价格
1	沙坪街道	中山路 1 段	南至人民路, 北至新风路	17537
2	沙坪街道	中山路 2 段	南至新风路, 北至新城路	12597
3	沙坪街道	前进路 1 段	东至人民路, 西至中山路	11044
4	沙坪街道	义学路	东至中山二巷, 西至银行路	8688
5	沙坪街道	新华路 1 段	南至前进路, 北至新城路	8545
6	沙坪街道	南兴路	东至银行路, 西至前进路	8518
7	沙坪街道	银行路 1 段	南至人民路, 北至义学路	8061
8	沙坪街道	崇德路	东至前进路, 西至南兴路	7764
9	沙坪街道	前进路 2 段	南至人民路, 北至中山路	7416
10	沙坪街道	银行路 2 段	南至南兴路, 北至前进路	6976
11	沙坪街道	和平路	东至永安路, 西至美雅路	6869
12	沙坪街道	新鹤路	东至人民东路, 西至富华路	6764
13	沙坪街道	中东西大道 1 段	南至新城路, 北至中东西村委会	6589
14	沙坪街道	裕民路 1 段	南至新风路, 北至新城路	6456
15	沙坪街道	新风路	东至东升路, 西至中山路	6029
16	沙坪街道	北湖路	南至前进路, 北至新城路	5721
17	沙坪街道	新湖路	东至人民路, 西至北湖路	5527
18	沙坪街道	新业路 1 段	东至中东西大道, 西至越楼大道	5491
19	沙坪街道	文明路 1 段	南至人民路, 北至前进路	5406
20	沙坪街道	中山路 3 段	南至新城路, 北至新环路	5323
21	沙坪街道	永安路	南至人民路, 北至南兴路	5301
22	沙坪街道	新城路 2 段	东至人民东路, 西至富华路	5014
23	沙坪街道	东升路 2 段	南至人民东路, 北至新城路	4416
24	沙坪街道	文明路 2 段	南至鹤山大道, 北至人民路	4376
25	沙坪街道	人民路	东至新风路, 西至前进路	4211
26	沙坪街道	人民东路 2 段	南至新风路, 北至新城路	4201
27	沙坪街道	小范街	南至经华路, 北至人民路	4143
28	沙坪街道	富华路 2 段	南至新鹤路, 北至新城路	4020
29	沙坪街道	裕民路 2 段	南至新城路, 北至新环路	3990
30	沙坪街道	东升路 1 段	南至新城路, 北至新环路	3984
31	沙坪街道	中东西大道 2 段	南至人民东路, 北至新城路	3958
32	沙坪街道	新村街	南至前进路, 北至新风路	3902
33	沙坪街道	新环路	东至东升路, 西至越楼大道	3835
34	沙坪街道	人民东路 1 段	东至文华路, 西至铁夫路	3763
35	沙坪街道	新城路 1 段	东至富华路, 西至北湖路	3740
36	沙坪街道	前进南路	南至鹤山大道, 北至人民西路	3720

序号	所在区域	路段名称	路段起止点	价格
37	沙坪街道	新华路 2 段	南至新城路，北至新环路	3638
38	沙坪街道	人民西路	东至前进南路，西至莺朗街	3386
39	沙坪街道	铁夫路	南至 325 国道，北至人民东路	3379
40	沙坪街道	富华路 1 段	南至新城路，北至新环路	3256
41	沙坪街道	凤亭路	北至鹤山大道，南至陈山高速路口	3187
42	沙坪街道	经华路	东至小范街，西至凯旋城	3128
43	沙坪街道	鹤山大道	东至文明路，西至人民南路	2970
44	沙坪街道	人民南路	南至鹤山大道，北至人民西路	2334
45	古劳镇	古劳街	南至古劳村，北至 X537	3667
46	古劳镇	东宁街	东至工业园区，西至古劳街	2652
47	共和镇	共兴路	东至祥和路，西至共仁路	3774
48	共和镇	德和路	南至平安大道，北至共建大道	3489
49	共和镇	祥和路	南至平安大道，北至共建大道	2387
50	桃源镇	桃源大道南	南至新城三街，北至建设西路	4445
51	桃源镇	富源路	南至新城三街，北至龙源路	2236
52	雅瑶镇	雅瑶中心路	南至方民路，北至工商管理行政中心	3571
53	雅瑶镇	方民路	南至雅瑶中心路，北至雅瑶中心路	2133
54	龙口镇	文明路（龙口）	东至龙津路，西至龙口大道	2578
55	龙口镇	龙口大道	东至金华路，西至 Y864	2543
56	龙口镇	金华路	东至龙口大道，西至江边	1905
57	址山镇	兴业街	东至紫华街，西至址山人民南路	3829
58	址山镇	莲花街	东至紫华街，西至址山人民南路	1914
59	鹤城镇	鹤城大道	东至 325 国道，西至城中路	2544
60	鹤城镇	城中路	南至鹤城大道，北至鹤城客运站	1810
61	宅梧镇	梧岗北路	南至宅新路，北至宅梧镇政府	2441
62	宅梧镇	宅新路	东至梧岗北路，西至鹤山第三中学	1459
63	双合镇	华康路	南至河涌，北至华中路	1780
64	双合镇	华府路	东至华中路，西至河涌	1210

注：1.商服路线价是指通过对面临特定街道、使用价值相等的市街地，根据不同区域、类型，设定标准宽度为 4 米，标准深度为 12 米，求取在该深度上商服用地的平均单价并附设于特定街道上，即得到该街道的商服路线价，城区商服路线价为设定容积率 2.0 的首层楼面地价；乡镇商服路线价为设定容积率 1.0 的首层楼面地价。

2.标准深度是指在城市中随着土地离道路距离的增加，道路对土地利用价值影响为零时的深度即为市街地的标准深度。

3.上述路段宗地在标准深度内部分的地价为所在地段路线价，超出标准深度部分的地价为所在地段级别基准地价，计算公式为：宗地首层楼面地价=（路线价×标准深度内建筑面积+级别基准地价×标准深度外首层建筑面积）/首层总建筑面积。

四、鹤山市各用途修正体系

（一）城区商服用地宗地地价修正体系

1.城区商服用地区域因素修正

表1-23 城区商服区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心和集贸农贸市场的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	37%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	$\pm 0.23\% \sim \pm 6.65\%$
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	23%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	$\pm 0.14\% \sim \pm 4.14\%$
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率商服配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	19%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	$\pm 0.12\% \sim \pm 3.42\%$
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度
	指标权重值（Q）	13%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	$\pm 0.08\% \sim \pm 2.34\%$
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	8%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	$\pm 0.05\% \sim \pm 1.44\%$

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

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

表1-24 城区商服各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）
SF01	± 17.98	SF25	± 1.99
SF02	± 11.59	SF26	± 2.09
SF03	± 4.67	SF27	± 1.37
SF04	± 4.86	SF28	± 1.72

区片编号	修正幅度(%)	区片编号	修正幅度(%)
SF05	±4.12	SF29	±1.64
SF06	±5.47	SF30	±2.01
SF07	±7.08	SF31	±4.24
SF08	±2.81	SF32	±11.62
SF09	±2.20	SF33	±2.08
SF10	±1.52	SF34	±3.78
SF11	±2.55	SF35	±6.34
SF12	±1.15	SF36	±6.08
SF13	±2.65	SF37	±3.24
SF14	±3.00	SF38	±1.96
SF15	±3.66	SF39	±3.96
SF16	±4.40	SF40	±2.17
SF17	±12.91	SF41	±0.62
SF18	±6.28	SF42	±0.68
SF19	±3.06	SF43	±9.77
SF20	±1.41	SF44	±4.16
SF21	±1.41	SF45	±3.91
SF22	±1.83	SF46	±2.56
SF23	±1.45	SF47	±3.73
SF24	±1.12	SF48	±3.08

2. 城区商服容积率修正

表1-25 鹤山市城区商服用地容积率修正系数

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 2.4$	≥ 2.4
修正系数	1	$0.3185 + 0.6656/r - 0.2488/r^{1.5}$	0.5289

表1-26 鹤山市城区商服用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	1	0.9460	0.8925	0.8445	0.8028	0.7667	0.7353
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.7079	0.6839	0.6626	0.6437	0.6268	0.6116	0.5978
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	0.5853	0.5738	0.5633	0.5537	0.5448	0.5366	0.5289

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

3. 城区商服用地楼层修正

表1-27 城区商服用地楼层分配系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层及以上	负一层
修正系数	1.0	0.58	0.42	0.35	0.4

4.临街深度修正

表1-28 城区商服用地路线价深度修正系数表

临街深度 d (米)	d≤2	2 < d≤3	3 < d≤4	4 < d≤5	5 < d≤6	6 < d≤7
修正系数	1.60	1.49	1.43	1.36	1.30	1.25
临街深度 d (米)	7 < d≤8	8 < d≤9	9 < d≤10	10 < d≤11	11 < d≤12	d>12
修正系数	1.19	1.14	1.09	1.05	1.00	1.00

注：1.按照实际深度确定修正系数，实际深度大于标准深度（12 米）的修正系数取 1；

2.对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面口，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

5.宽深比修正

表1-29 城区商服用地宽深比修正系数表

宽深比	W≤0.1	0.1<w≤0.3	0.3<w≤0.5	0.5<w≤0.7	0.7<w≤0.9	0.9<w≤1.1	w>1.1
修正系数	0.88	0.95	1.0	1.03	1.08	1.13	1.18

注：1.宽深比修正适用于已建成的宗地和待开发宗地；

2.深度在标准深度（12 米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（12 米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（12 米）。

6.街角地修正

表1-30 城区商服用地街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1.00	1.08	1.13

7.其他个别因素修正

表1-31 城区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	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	≥5000 m ²	2000≤S<5000 m ²	1000≤S<2000 m ²	500≤S<1000 m ²	S<500 m ²
	修正系数	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0

8.土地剩余使用年期修正

表1-32 城区商服用地土地剩余使用年期修正系数 ($r=7.71\%$)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0754	0.1455	0.2105	0.2709	0.327	0.379	0.4273	0.4722	0.5138	0.5525
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5884	0.6217	0.6527	0.6814	0.7081	0.7328	0.7558	0.7772	0.797	0.8154
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8325	0.8483	0.8631	0.8767	0.8894	0.9012	0.9121	0.9223	0.9317	0.9405
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9486	0.9562	0.9632	0.9697	0.9757	0.9813	0.9865	0.9913	0.9958	1

9.土地开发程度修正

表1-33 土地开发程度修正值范围表

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米)						
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整
数据统计范围	10~25	5~15	20~50	6~20	25~80	20~40	20~40
一级镇	25	15	50	20	80	40	40
二级镇	20	12	40	15	50	30	30
三级镇	15	10	30	10	35	25	25
四级镇	10	5	20	6	25	20	20
一级镇: 沙坪街道							
二级镇: 共和镇、雅瑶镇、桃源镇、古劳镇							
三级镇: 龙口镇、鹤城镇、址山镇							
四级镇: 宅梧镇、双合镇							

注: 本表仅供参考, 实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况, 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。

(二) 城区住宅用地宗地地价修正体系

1. 城区住宅用地区域因素修正

表1-34 城区住宅区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心和集贸农贸市场的距离, 区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	11%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.05%~±2.55%

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	21%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.10%~±4.87%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、文体、银行、中小学等住宅配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	32%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.15%~±7.43%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	22%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.11%~±5.11%
人口状况	指标说明	人口密集程度，居住氛围度水平
	指标权重值（Q）	8%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.04%~±1.86%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	6%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.03%~±1.39%

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

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

表1-35 城区住宅各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）
ZZ01	±23.21	ZZ25	±0.48
ZZ02	±21.23	ZZ26	±1.67
ZZ03	±5.04	ZZ27	±0.58
ZZ04	±5.18	ZZ28	±2.14
ZZ05	±1.33	ZZ29	±1.34
ZZ06	±4.18	ZZ30	±1.67
ZZ07	±4.20	ZZ31	±1.69
ZZ08	±11.35	ZZ32	±2.20
ZZ09	±5.64	ZZ33	±3.99

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZZ10	±14.57	ZZ34	±8.34
ZZ11	±2.67	ZZ35	±5.36
ZZ12	±1.51	ZZ36	±3.02
ZZ13	±1.82	ZZ37	±1.36
ZZ14	±1.57	ZZ38	±1.76
ZZ15	±3.06	ZZ39	±1.59
ZZ16	±4.57	ZZ40	±2.27
ZZ17	±2.05	ZZ41	±10.26
ZZ18	±4.52	ZZ42	±4.04
ZZ19	±14.03	ZZ43	±2.58
ZZ20	±5.53	ZZ44	±1.08
ZZ21	±2.93	ZZ45	±2.52
ZZ22	±0.93	ZZ46	±3.06
ZZ23	±1.21	ZZ47	±5.66
ZZ24	±2.02	ZZ48	±4.22

2.容积率修正

表1-36 鹤山市城区住宅用地容积率修正系数

容积率	≤1.0	1.0<r<2.5	2.5≤r<7.0	r≥7.0
修正系数	$(2.5/r)^{0.442}$	$(2.5/r)^{0.394}$	$(2.5/r)^{0.235}$	0.7851

注：容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商业、公建配套等的综合容积率。

表1-37 鹤山市城区住宅用地容积率修正系数表

容积率	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	1.7553	1.6547	1.5708	1.4993	1.3819	1.3353	1.2939	1.2566
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1.2229	1.1922	1.1641	1.1382	1.1142	1.0919	1.0711	1.0517
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.0334	1.0162	1	0.9908	0.9821	0.9737	0.9657	0.9581
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	0.9507	0.9436	0.9368	0.9303	0.924	0.9179	0.912	0.9063
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	0.9008	0.8954	0.8902	0.8852	0.8803	0.8756	0.871	0.8665
容积率	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.8621	0.8579	0.8537	0.8497	0.8457	0.8419	0.8381	0.8345
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2
修正系数	0.8309	0.8274	0.8239	0.8206	0.8173	0.814	0.8109	0.8078
容积率	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0
修正系数	0.8048	0.8018	0.7989	0.796	0.7932	0.7905	0.7877	0.7851

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

3.临江修正

鹤山市城区内沙坪河主河道和西江两岸的临江宗地,其住宅用途的用地在临江宗地线以内 50 米部分的基准地价在原区片基准地价的基础上增加 20%。

4.其他个别因素修正

表1-38 城区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 (%)
宗地大小	指标说明	$\geq 20000m^2$	$10000 \leq S < 20000m^2$	$5000 \leq S < 10000m^2$	$2000 \leq S < 5000m^2$	$S < 2000m^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状基本规则,对土地利用无不良影响	形状较不规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	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	景观条件良好,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
配套设施	指标说明	小区内配套设施完善	小区内配套设施较完善	小区内配套设施一般	小区内配套设施较差	小区内配套设施较差
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

5.土地剩余使用年期修正

表1-39 城区住宅用地土地剩余使用年期修正系数表 ($r=6.28\%$)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1163	0.1694	0.2193	0.2663	0.3105	0.3521	0.3912	0.428	0.4627
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4952	0.5259	0.5548	0.5819	0.6075	0.6315	0.6541	0.6754	0.6954	0.7143
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.732	0.7487	0.7644	0.7791	0.793	0.8061	0.8184	0.83	0.8409	0.8511
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8608	0.8698	0.8784	0.8864	0.894	0.9011	0.9077	0.914	0.92	0.9255
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9308	0.9357	0.9404	0.9447	0.9488	0.9527	0.9563	0.9598	0.963	0.966
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9689	0.9715	0.9741	0.9764	0.9787	0.9808	0.9828	0.9846	0.9864	0.988
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9896	0.991	0.9924	0.9937	0.9949	0.9961	0.9971	0.9982	0.9991	1

6.土地开发程度修正(同城区商服用地一致,详见上文)

(三) 城区工业用地宗地地价修正体系

1. 城区工业用地区域因素修正

表1-40 城区工业区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度,与公路或货运站、高速出入口、港口码头的距离
	指标权重值(Q)	39%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.39%~±4.02%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率,排水状况,供电保障率
	指标权重值(Q)	26%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.26%~±2.68%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况,区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值(Q)	13%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.13%~±1.34%

指标标准		判断标准
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	13%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.13%~±1.34%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	9%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.09%~±0.93%

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

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

表1-41 城区工业各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GY01	±9.47	GY17	±4.06
GY02	±1.01	GY18	±4.32
GY03	±10.32	GY19	±4.90
GY04	±7.86	GY20	±6.81
GY05	±4.43	GY21	±6.82
GY06	±5.30	GY22	±6.04
GY07	±3.78	GY23	±6.48
GY08	±5.64	GY24	±5.51
GY09	±3.01	GY25	±5.64
GY10	±6.53	GY26	±4.07
GY11	±9.69	GY27	±5.25
GY12	±3.22	GY28	±5.19
GY13	±3.73	GY29	±8.47
GY14	±4.53	GY30	±6.19
GY15	±3.76	GY31	±8.97
GY16	±4.77	GY32	±3.76

2.其他个别因素修正

表1-42 城区工业用地个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	$S \geq 50000m^2$	$20000 \leq S < 50000m^2$	$10000 \leq S < 20000m^2$	$5000 \leq S < 10000m^2$	$S < 5000m^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

3. 土地剩余使用年期修正

表1-43 城区工业用地土地剩余使用年期修正系数表 ($r=5.22\%$)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0538	0.105	0.1536	0.1999	0.2438	0.2855	0.3252	0.3629	0.3987	0.4328
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4652	0.4959	0.5252	0.5529	0.5794	0.6044	0.6283	0.651	0.6725	0.693
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7124	0.7309	0.7485	0.7652	0.7811	0.7962	0.8105	0.8242	0.8371	0.8494
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8611	0.8722	0.8828	0.8928	0.9024	0.9115	0.9201	0.9283	0.9361	0.9435
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9505	0.9572	0.9635	0.9696	0.9753	0.9808	0.9859	0.9909	0.9956	1

4. 土地开发程度修正(同城区商服用地一致,详见上文)

(四) 城区公共服务项目用地（类别一）宗地地价修正体系

1. 城区公共服务项目用地（类别一）区域因素修正

表1-44 城区公共服务项目用地（类别一）区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	20%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.28%~±3.10%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流集聚程度和居住氛围水平
	指标权重值（Q）	23%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.32%~±3.57%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	18%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.25%~±2.79%
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站和高速出入口的距离
	指标权重值（Q）	16%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.22%~±2.48%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值（Q）	9%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.12%~±1.40%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	8%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.11%~±1.24%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	6%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.08%~±0.93%

注：1. 公共服务项目用地（类别一）各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

2. 公共服务项目用地（类别一）各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表1-45 城区公共服务项目用地（类别一）各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）
GFLBY01	±15.52	GFLBY21	±5.14
GFLBY02	±15.06	GFLBY22	±3.23
GFLBY03	±7.92	GFLBY23	±5.32
GFLBY04	±8.74	GFLBY24	±3.95
GFLBY05	±6.84	GFLBY25	±3.83
GFLBY06	±6.24	GFLBY26	±4.38
GFLBY07	±9.07	GFLBY27	±5.61
GFLBY08	±5.50	GFLBY28	±4.89
GFLBY09	±5.06	GFLBY29	±5.22
GFLBY10	±4.16	GFLBY30	±9.49
GFLBY11	±4.70	GFLBY31	±6.49
GFLBY12	±4.48	GFLBY32	±6.44
GFLBY13	±3.24	GFLBY33	±5.41
GFLBY14	±6.95	GFLBY34	±6.46
GFLBY15	±10.66	GFLBY35	±6.92
GFLBY16	±5.70	GFLBY36	±3.95
GFLBY17	±7.97	GFLBY37	±3.95
GFLBY18	±9.61	GFLBY38	±1.38
GFLBY19	±6.92	GFLBY39	±4.24
GFLBY20	±3.79	GFLBY40	±5.38

2.容积率修正

表1-46 鹤山市城区公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1<r<4	≥4.0
修正系数	$(1.5/r)^{0.34}$	$(1.5/r)^{0.415}$	0.6656

表1-47 鹤山市城区公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表

容积率	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	1.4529	1.3655	1.2958	1.2383	1.1897	1.1478	1.1374	1.097	1.0612
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1.029	1	0.9736	0.9494	0.9271	0.9066	0.8875	0.8697	0.853
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.8375	0.8228	0.809	0.7959	0.7835	0.7718	0.7606	0.75	0.7399
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4
修正系数	0.7302	0.7209	0.7121	0.7035	0.6954	0.6875	0.6799	0.6726	0.6656

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

3.其他个别因素修正

表1-48 城区公共服务项目用地（类别一）其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
宗地大小	指标说明	$\geq 15000m^2$	$5000 \leq S < 15000m^2$	$2500 \leq S < 5000m^2$	$1000 \leq S < 2500m^2$	$S < 1000m^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

4.土地剩余使用年期修正

表1-49 城区公共服务项目用地（类别一）土地剩余使用年期修正系数表（ $r=5.95\%$ ）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0594	0.1155	0.1685	0.2184	0.2656	0.3101	0.3521	0.3918	0.4292	0.4646
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4979	0.5294	0.5591	0.5872	0.6137	0.6387	0.6622	0.6845	0.7055	0.7254
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7441	0.7617	0.7784	0.7942	0.809	0.8231	0.8363	0.8488	0.8606	0.8717
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8822	0.8922	0.9015	0.9104	0.9187	0.9266	0.934	0.941	0.9476	0.9539
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9598	0.9654	0.9706	0.9756	0.9802	0.9847	0.9888	0.9928	0.9965	1

5.土地开发程度修正（同城区商服用地一致，详见上文）

（五）城区公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系

1.城区公共服务项目用地（类别二）区域因素修正

表1-50 城区公共服务项目用地（类别二）区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	8%
	各片区修正范围统计（ $Q \times$ 区片修正幅度）	$\pm 0.25\% \sim \pm 1.06\%$
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站、高速出入口的距离
	指标权重值（Q）	21%
	各片区修正范围统计（ $Q \times$ 区片修正幅度）	$\pm 0.66\% \sim \pm 2.78\%$
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	24%
	各片区修正范围统计（ $Q \times$ 区片修正幅度）	$\pm 0.75\% \sim \pm 3.18\%$
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	11%
	各片区修正范围统计（ $Q \times$ 区片修正幅度）	$\pm 0.34\% \sim \pm 1.45\%$

指标标准		判断标准
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流集聚程度和居住氛围水平
	指标权重值（Q）	16%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.50%~±2.12%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值（Q）	13%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.41%~±1.72%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	7%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.22%~±0.93%

注：1.公共服务项目用地（类别二）各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

2.公共服务项目用地（类别二）各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表1-51 城区公共服务项目用地（类别二）各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度（%）	区片编号	修正幅度（%）
GFLBE01	±7.15	GFLBE18	±4.27
GFLBE02	±7.86	GFLBE19	±4.72
GFLBE03	±5.64	GFLBE20	±3.79
GFLBE04	±13.24	GFLBE21	±6.08
GFLBE05	±6.63	GFLBE22	±5.72
GFLBE06	±7.80	GFLBE23	±4.23
GFLBE07	±9.59	GFLBE24	±4.68
GFLBE08	±5.28	GFLBE25	±3.13
GFLBE09	±8.83	GFLBE26	±4.95
GFLBE10	±5.11	GFLBE27	±6.07
GFLBE11	±7.59	GFLBE28	±5.36
GFLBE12	±7.97	GFLBE29	±8.02
GFLBE13	±5.61	GFLBE30	±4.00
GFLBE14	±6.77	GFLBE31	±5.03
GFLBE15	±6.12	GFLBE32	±4.48
GFLBE16	±8.72	GFLBE33	±5.81
GFLBE17	±5.04	——	——

2.容积率修正

本次基准地价成果中，公共服务项目用地（类别二）不作容积率修正。

3.其他个别因素修正

表1-52 城区公共服务项目用地（类别二）个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	$\geq 2500 m^2$	$1000 \leq S < 2500 m^2$	$500 \leq S < 1000 m^2$	$200 \leq S < 500 m^2$	$S < 200 m^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

4.土地剩余使用年期修正

表1-53 城区公共服务项目用地（类别二）土地剩余使用年期修正系数表（ $r=4.63\%$ ）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0494	0.0965	0.1416	0.1847	0.2259	0.2653	0.3029	0.3388	0.3732	0.4061
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4375	0.4675	0.4962	0.5236	0.5498	0.5748	0.5988	0.6217	0.6435	0.6644
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6844	0.7035	0.7218	0.7392	0.7559	0.7718	0.7871	0.8016	0.8155	0.8288
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8416	0.8537	0.8653	0.8764	0.887	0.8972	0.9069	0.9161	0.925	0.9334
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9415	0.9493	0.9567	0.9637	0.9705	0.9769	0.9831	0.989	0.9946	1

5.土地开发程度修正（同城区商服用地一致，详见上文）

（六）乡镇商服用地宗地地价修正体系

1.乡镇商服用地区域因素修正

表1-54 乡镇一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域	繁华程度	距商服中心距离	7.47	3.74	0	-3.74	-7.47

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
因素	交通条件	道路通达度	2.79	1.40	0	-1.40	-2.79
		距汽车客运站距离	2.23	1.12	0	-1.12	-2.23
	基础设施完善度	供水设施状况	0.65	0.33	0	-0.33	-0.65
		排水设施状况	0.57	0.29	0	-0.29	-0.57
		供电设施状况	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
	公用设施完备度	距教育设施距离	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
		距医疗设施距离	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
		距金融设施距离	0.57	0.29	0	-0.29	-0.57
	人口状况	客流人口密度	2.41	1.21	0	-1.21	-2.41
	用地潜力	规划前景	1.59	0.80	0	-0.80	-1.59
	Σ		20.12	10.10	0.00	-10.10	-20.12

表1-55 乡镇一级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<200m	200≤a<400m	400≤a<600m	600≤a<800m	≥800m
	交通条件	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
		距汽车客运站距离	<100m	100≤a<200m	200≤a<300m	300≤a<400m	≥400m
	基础设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	公用设施完备度	距教育设施距离	<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	≥600m
		距医疗设施距离	<200m	200≤a<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	≥500m
		距金融设施距离	<100m	100≤a<200m	200≤a<300m	300≤a<400m	≥400m
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差
			区域规划为不适合用途, 规划前景差			

表1-56 乡镇二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域 因素	繁华程度	距商服中心距离	7.43	3.72	0	-3.72	-7.43
	交通条件	道路通达度	2.77	1.39	0	-1.39	-2.77
		距汽车客运站距离	2.21	1.11	0	-1.11	-2.21
	基础设施 完善度	供水设施状况	0.65	0.33	0	-0.33	-0.65
		排水设施状况	0.57	0.29	0	-0.29	-0.57
		供电设施状况	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
	公用设施 完备度	距教育设施距离	0.59	0.30	0	-0.30	-0.59
		距医疗设施距离	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
		距金融设施距离	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	人口状况	客流人口密度	2.40	1.20	0	-1.20	-2.40
用地潜力	规划前景	1.58	0.79	0	-0.79	-1.58	
Σ			19.99	10.03	0.00	-10.03	-19.99

表1-57 乡镇二级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 m	300≤a<600 m	600≤a<900 m	900≤a<1200 m	≥1200 m
	交通条件	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
		距汽车客运站距离	<200 m	200≤a<300 m	300≤a<400 m	400≤a<500 m	≥500 m
	基础设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保证率较低	供电缺乏, 保障率低
	公用设施完备	距教育设施距离	<500m	500≤a<600m	600≤a<700m	700≤a<800m	≥800m

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	度	距医疗设施距离	<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	600≤a<700m	≥700m
		距金融设施距离	<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	≥600m
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表1-58 乡镇三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	7.68	3.84	0	-3.84	-7.68
	交通条件	道路通达度	2.87	1.44	0	-1.44	-2.87
		距汽车客运站距离	2.29	1.15	0	-1.15	-2.29
	基础设施完善度	供水设施状况	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
		排水设施状况	0.59	0.30	0	-0.30	-0.59
		供电设施状况	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
	公用设施完备度	距教育设施距离	0.61	0.31	0	-0.31	-0.61
		距医疗设施距离	0.58	0.29	0	-0.29	-0.58
		距金融设施距离	0.58	0.29	0	-0.29	-0.58
	人口状况	客流人口密度	2.48	1.24	0	-1.24	-2.48
	用地潜力	规划前景	1.64	0.82	0	-0.82	-1.64
	Σ		20.69	10.37	0.00	-10.37	-20.69

表1-59 乡镇三级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<400m	400≤a<800m	800≤a<1200m	1200≤a<1500m	≥1500m
	交通条件	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
		距汽车客运站距离	<300m	300≤a<400m	400≤a<500米	500≤a<600米	≥600米
	基础设施完善度	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
		排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保证率较低	供电缺乏,保障率低
公用设施完备度	距教育设施距离	<700m	700≤a<800m	800≤a<900m	900≤a<1000m	≥1000m
	距医疗设施距离	<600m	600≤a<700m	700≤a<800m	800≤a<900m	≥900m
	距金融设施距离	<500m	500≤a<600m	600≤a<700m	700≤a<800m	≥800m
人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区,客流人口密度较大	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区,客流人口密度较小	客流人口稀疏区,客流人口密度小
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

2.商服容积率修正

表1-60 鹤山市乡镇商服用地容积率修正系数

容积率	≤0.8	0.8<r<2.4	≥2.4
修正系数	1.0	$0.9163 \times (1/r)^{0.386}$	0.6535

注：1.商服容积率等于商服建筑面积除以总用地面积；

2.评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

表1-61 鹤山市乡镇商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	1	0.9543	0.9163	0.8832	0.854	0.828
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.8047	0.7835	0.7643	0.7466	0.7303	0.7152
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	——
修正系数	0.7012	0.6881	0.6759	0.6644	0.6535	——

注：1.当商服用地评估时，要进行商服容积率修正，商服建筑面积除以总用地面积作为商服容积率，参照上表的修正系数进行修正；容积率≤0.8 时按容积率为0.8 时的系数修正，容积率≥2.4 时按容积率为 2.4 时的系数修正。

3.商服用地楼层修正（仅适用于已建成项目）

表1-62 鹤山市乡镇商服用地楼层分配系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层及以上	负一层
修正系数	1.0	0.55	0.4	0.28	0.4

4.临街深度修正（仅适用于商服路线价区段）

表1-63 鹤山市乡镇商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为12m）

临街深度 d（米）	$d \leq 2$	$2 < d \leq 3$	$3 < d \leq 4$	$4 < d \leq 5$	$5 < d \leq 6$
修正系数	1.60	1.49	1.43	1.36	1.30
临街深度 d（米）	$7 < d \leq 8$	$8 < d \leq 9$	$9 < d \leq 10$	$10 < d \leq 11$	$11 < d \leq 12$
修正系数	1.19	1.14	1.09	1.05	1.00

注：1. 按照实际深度确定修正系数，实际深度大于标准深度（12 米）的修正系数取 1；

2.对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面口，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

5.宽深比修正（仅适用于商服路线价区段）

表1-64 鹤山市乡镇商服用地宽深比修正系数表

宽深比	$w \leq 0.1$	$0.1 < w \leq 0.3$	$0.3 < w \leq 0.5$	$0.5 < w \leq 0.7$	$0.7 < w \leq 0.9$	$0.9 < w \leq 1.1$	$w > 1.1$
修正系数	0.88	0.95	1.0	1.03	1.08	1.13	1.18

注：1.宽深比修正适用于已建成的宗地和待开发宗地；

2.深度在标准深度（12 米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（12 米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（12 米）。

6.其他个别因素修正

表1-65 乡镇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	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	$\geq 5000m^2$	$2000 \leq S < 5000m^2$	$1000 \leq S < 2000m^2$	$500 \leq S < 1000m^2$	$S < 500m^2$
	修正系数	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0

7.土地剩余使用年期修正

表1-66 乡镇商服用地土地剩余使用年期修正系数表 ($r=6.21\%$)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0642	0.1247	0.1817	0.2353	0.2858	0.3333	0.3781	0.4202	0.4599	0.4972
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5324	0.5655	0.5967	0.626	0.6537	0.6797	0.7042	0.7272	0.749	0.7694
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7887	0.8068	0.8239	0.8399	0.8551	0.8693	0.8827	0.8953	0.9072	0.9184
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.929	0.9389	0.9482	0.957	0.9653	0.9731	0.9804	0.9874	0.9939	1

8.土地开发程度修正 (同城区商服用地一致, 详见上文)

(七) 乡镇住宅用地宗地地价修正体系

1. 乡镇住宅用地区域因素修正

表1-67 乡镇一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域 因素	基本设施 状况	供水设施状况	1.24	0.62	0	-0.62	-1.24
		排水设施状况	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
		供电设施状况	1.24	0.62	0	-0.62	-1.24
		距教育设施距离	1.15	0.58	0	-0.58	-1.15
		距医疗设施距离	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
		距金融设施距离	0.93	0.47	0	-0.47	-0.93
	交通条件	道路通达度	2.85	1.43	0	-1.43	-2.85
		距汽车客运站距离	2.24	1.12	0	-1.12	-2.24
	环境条件	环境质量优劣状况	4.58	2.29	0	-2.29	-4.58
	繁华程度	距商服中心距离	2.61	1.31	0	-1.31	-2.61
	人口状况	常住人口密度	1.79	0.90	0	-0.90	-1.79
	用地潜力	规划前景	1.32	0.66	0	-0.66	-1.32
Σ			22.07	11.06	0	-11.06	-22.07

表1-68 乡镇一级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离	<800m	800≤a<1200m	1200≤a<1500m	1500≤a<2000m	≥2000m
		距医疗设施距离	<750m	750≤a<1000m	1000≤a<1250m	1250≤a<1500m	≥1500m
		距金融设施距离	<350m	350≤a<500m	500≤a<650m	650≤a<800m	≥800m
	交通条件	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
		距汽车客运站距离	<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	≥600m
	环境条件	环境质量优劣状况	无污染，环境质量好	基本无污染，环境质量较好	有一定污染，环境质量一般	污染较严重，无污染，环境质量较差	污染严重，环境质量差
	繁华程度	距商服中心距离	<800m	800≤a<1200m	1200≤a<1600m	1600≤a<2000m	≥2000m
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-69 乡镇二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域 因素	基本设施 状况	供水设施状况	1.25	0.63	0	-0.63	-1.25
		排水设施状况	1.07	0.54	0	-0.54	-1.07
		供电设施状况	1.25	0.63	0	-0.63	-1.25

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		距教育设施距离	1.17	0.59	0	-0.59	-1.17
		距医疗设施距离	1.07	0.54	0	-0.54	-1.07
		距金融设施距离	0.94	0.47	0	-0.47	-0.94
	交通条件	道路通达度	2.90	1.45	0	-1.45	-2.90
		距汽车客运站距离	2.28	1.14	0	-1.14	-2.28
	环境条件	环境质量优劣状况	4.65	2.33	0	-2.33	-4.65
	繁华程度	距商服中心距离	2.65	1.33	0	-1.33	-2.65
	人口状况	常住人口密度	1.82	0.91	0	-0.91	-1.82
	用地潜力	规划前景	1.34	0.67	0	-0.67	-1.34
Σ			22.39	11.23	0	-11.23	-22.39

表1-70 乡镇二级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离	<900m	900≤a<1300m	1300≤a<1600m	1600≤a<2100m	≥2100m
		距医疗设施距离	<850m	850≤a<1100m	1100≤a<1350m	1350≤a<1600m	≥1600m
		距金融设施距离	<400m	400≤a<550m	550≤a<700m	700≤a<850m	≥850m
	交通条件	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
		距汽车客运站距离	<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	≥600m
	环境条件	环境质量优劣状况	无污染，环境质量好	基本无污染，环境质量较好	有一定污染，环境质量一般	污染较严重，无污染，环境质量较差	污染严重，环境质量差
	繁华程度	距商服中心距离	<1000m	1000≤a<1400m	1400≤a<1800m	1800≤a<2200m	≥2200m

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	人口状况	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-71 乡镇三级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域 因素	基本设施 状况	供水设施状况	1.31	0.66	0	-0.66	-1.31
		排水设施状况	1.12	0.56	0	-0.56	-1.12
		供电设施状况	1.31	0.66	0	-0.66	-1.31
		距教育设施距离	1.22	0.61	0	-0.61	-1.22
		距医疗设施距离	1.12	0.56	0	-0.56	-1.12
		距金融设施距离	0.98	0.49	0	-0.49	-0.98
	交通条件	道路通达度	3.02	1.51	0	-1.51	-3.02
		距汽车客运站距离	2.37	1.19	0	-1.19	-2.37
	环境条件	环境质量优劣状况	4.84	2.42	0	-2.42	-4.84
	繁华程度	距商服中心距离	2.76	1.38	0	-1.38	-2.76
	人口状况	常住人口密度	1.90	0.95	0	-0.95	-1.90
	用地潜力	规划前景	1.40	0.70	0	-0.70	-1.40
Σ			23.35	11.69	0	-11.69	-23.35

表1-72 乡镇三级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	距教育设施距离	<1000m	1000≤a<1400m	1400≤a<1700m	1700≤a<2200m	≥2200m
	距医疗设施距离	<950m	950≤a<1200m	1200≤a<1450m	1450≤a<1700m	≥1700m

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距金融设施距离	<450m	450≤a<600m	600≤a<750m	750≤a<900m	≥900m
	交通条件	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
		距汽车客运站距离	<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	≥600m
	环境条件	环境质量优劣状况	无污染, 环境质量好	基本无污染, 环境质量较好	有一定污染, 环境质量一般	污染较重, 无污染, 环境质量较差	污染严重, 环境质量差
	繁华程度	距商服中心距离	<1200m	1200≤a<1600m	1600≤a<2000m	2000≤a<2400m	≥2400m
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

2.容积率修正

表1-73 鹤山市乡镇住宅用地容积率修正系数

容积率	≤1.0	1.0<r<2.5	2.5≤r<7.0	r≥7.0
修正系数	$(2.5/r)^{0.633}$	$(2.5/r)^{0.571}$	$(2.5/r)^{0.547}$	0.5694

注：容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率。

表1-74 鹤山市乡镇住宅用地容积率修正系数

容积率	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	2.2385	2.057	1.9092	1.7861	1.598	1.5206	1.4527	1.3925
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1.3387	1.2902	1.2463	1.2063	1.1696	1.1359	1.1047	1.0757
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.0488	1.0236	1	0.9788	0.9588	0.9399	0.922	0.9051
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	0.889	0.8737	0.8591	0.8452	0.8319	0.8192	0.807	0.7953
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	0.7841	0.7733	0.7629	0.7529	0.7433	0.734	0.725	0.7164
容积率	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.708	0.6999	0.692	0.6844	0.6771	0.6699	0.663	0.6562
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2

修正系数	0.6497	0.6433	0.6371	0.6311	0.6252	0.6195	0.6139	0.6085
容积率	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥ 7.0
修正系数	0.6032	0.598	0.5929	0.588	0.5832	0.5785	0.5739	0.5694

3.其他个别因素修正

表1-75 乡镇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 (%)
宗地大小	指标说明	$\geq 20000m^2$	$10000 \leq S < 20000m^2$	$5000 \leq S < 10000m^2$	$2000 \leq S < 5000m^2$	$S < 2000m^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状基本规则,对土地利用无不良影响	形状较不规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	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	景观条件良好,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
配套设施	指标说明	小区配套设施完善	小区配套设施较完善	小区配套设施一般	小区配套设施较差	小区配套设施较差
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

4.土地剩余使用年期修正

表1-76 乡镇住宅用地土地剩余使用年期修正系数表 ($r=5.22\%$)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0511	0.0996	0.1457	0.1895	0.2312	0.2708	0.3084	0.3442	0.3782	0.4105
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4412	0.4703	0.4981	0.5244	0.5494	0.5732	0.5959	0.6174	0.6378	0.6572
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6757	0.6932	0.7099	0.7257	0.7408	0.7551	0.7687	0.7816	0.7939	0.8056
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8167	0.8272	0.8372	0.8468	0.8558	0.8644	0.8726	0.8804	0.8877	0.8948
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

修正系数	0.9014	0.9078	0.9138	0.9195	0.925	0.9301	0.9351	0.9397	0.9442	0.9484
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9524	0.9562	0.9598	0.9633	0.9665	0.9696	0.9726	0.9754	0.9781	0.9806
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.983	0.9853	0.9875	0.9896	0.9915	0.9934	0.9952	0.9969	0.9985	1

5.土地开发程度修正（同城区商服用地一致，详见上文）

（八）乡镇工业用地宗地地价修正体系

1.乡镇工业用地区域因素修正

表1-77 乡镇一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	交通条件	道路通达度	2.68	1.34	0	-1.34	-2.68
		距货运站距离	1.17	0.59	0	-0.59	-1.17
		距高速出口距离	1.30	0.65	0	-0.65	-1.30
	基本设施状况	供水设施	1.29	0.65	0	-0.65	-1.29
		排水设施	1.13	0.57	0	-0.57	-1.13
		供电设施	1.30	0.65	0	-0.65	-1.30
	环境条件	地势平坦条件	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
		工程地质条件	0.93	0.47	0	-0.47	-0.93
	产业集聚效益	产业集聚度	1.88	0.94	0	-0.94	-1.88
	用地潜力	规划前景	1.18	0.59	0	-0.59	-1.18
Σ			13.86	6.95	0.00	-6.95	-13.86

表1-78 乡镇一级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	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
		距货运站距离	<400m	400≤a<700m	700≤a<1000m	1000≤a<1200m	≥1200m
		距高速出口距离	<700m	700≤a<1100m	1100≤a<1500m	1500≤a<2000m	≥2000m
	基本设施	供水设施	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏，保证率较低

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	状况	排水设施	排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象
		供电设施	供电设施状况	供电充足，保证率高	供电较充足，用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏，保证率较低
	环境条件	地势平坦条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		工程地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
	产业集聚效益	产业集聚度	集聚度高，有规模工业分布	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
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-79 乡镇二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域 因素	交通条件	道路通达度	2.78	1.39	0	-1.39	-2.78
		距货运站距离	1.21	0.61	0	-0.61	-1.21
		距高速出口距离	1.35	0.68	0	-0.68	-1.35
	基本设施 状况	供水设施	1.34	0.67	0	-0.67	-1.34
		排水设施	1.17	0.59	0	-0.59	-1.17
		供电设施	1.35	0.68	0	-0.68	-1.35
	环境条件	地势平坦条件	1.04	0.52	0	-0.52	-1.04
		工程地质条件	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
	产业集聚 效益	产业集聚度	1.95	0.98	0	-0.98	-1.95
	用地潜力	规划前景	1.22	0.61	0	-0.61	-1.22
Σ			14.37	7.21	0.00	-7.21	-14.37

表1-80 乡镇二级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	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
		距货运站距离	<600m	600≤a<900m	900≤a<1200m	1200≤a<1500m	≥1500m
		距高速出口距离	<900m	900≤a<1300m	1300≤a<1800m	1800≤a<2400m	≥2400m
	基本设施状况	供水设施	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏，保证率较低
		排水设施	排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象
		供电设施	供电设施状况	供电充足，保证率高	供电较充足，用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏，保证率较低
	环境条件	地势平坦条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		工程地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
	产业集聚效益	产业集聚度	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
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

2.其他个别因素修正

表1-81 乡镇工业用地个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	$S \geq 50000m^2$	$20000 \leq S < 50000m^2$	$10000 \leq S < 20000m^2$	$5000 \leq S < 10000m^2$	$S < 5000m^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
对外交通	指标说明	对外交通条件好	对外交通条件较好	对外交通条件能满足需要	对外交通条件较差	对外交通条件差
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

3.土地剩余使用年期修正

表1-82 乡镇工业用地土地剩余使用年期修正系数表 ($r=4.57\%$)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0490	0.0958	0.1406	0.1834	0.2244	0.2635	0.3010	0.3368	0.3710	0.4038
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4351	0.4650	0.4937	0.5211	0.5472	0.5723	0.5962	0.6191	0.6410	0.6619
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6820	0.7011	0.7194	0.7369	0.7537	0.7697	0.7850	0.7996	0.8136	0.8270
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8398	0.852	0.8637	0.8749	0.8856	0.8959	0.9057	0.9150	0.9240	0.9325
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9407	0.9485	0.9560	0.9632	0.9700	0.9766	0.9828	0.9888	0.9945	1

4.土地开发程度修正(同城区商服用地一致,详见上文)

(九) 乡镇公共服务项目用地(类别一)宗地地价修正体系

1.乡镇公共服务项目用地(类别一)区域因素修正

表1-83 乡镇一级公共服务项目用地(类别一)基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	人口状况	客流人口密度	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
		常住人口密度	1.41	0.71	0	-0.71	-1.41
	繁华程度	距商服中心距离	2.25	1.13	0	-1.13	-2.25
		距教育设施距离	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
	基本设施状况	距金融设施距离	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
		距医疗设施距离	0.38	0.19	0	-0.19	-0.38
		供水设施状况	0.34	0.17	0	-0.17	-0.34
		排水设施状况	0.29	0.15	0	-0.15	-0.29

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
		供电设施状况	0.34	0.17	0	-0.17	-0.34
	交通条件	道路通达度	0.73	0.37	0	-0.37	-0.73
		公交便捷度	0.61	0.31	0	-0.31	-0.61
		距高速公路出入口 距离	0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
		距汽车客运站距离	0.18	0.09	0	-0.09	-0.18
	产业集聚 效益	产业集聚度	1.01	0.51	0	-0.51	-1.01
	环境条件	人文景观	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
		自然景观	0.37	0.19	0	-0.19	-0.37
	用地潜力	规划前景	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
Σ			11.11	5.60	0	-5.60	-11.11

表1-84 乡镇一级公共服务项目用地（类别一）基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	繁华程度	距商服中心距离	<600m	600≤a<1000m	1000≤a<1400m	1400≤a<1800m	≥1800m
	基本设施状况	距教育设施距离	<800m	800≤a<1200m	1200≤a<1500m	1500≤a<2000m	≥2000m
		距金融设施距离	<350m	350≤a<500m	500≤a<650m	650≤a<800m	≥800m
		距医疗设施距离	<750m	750≤a<1000m	1000≤a<1250m	1250≤a<1500m	≥1500m
		供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	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

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		公交便捷度	公交线路多，班数多	公交线路较多，班数较多	公交线路一般多，班数一般多	公交线路较少，班数较少	公交线路少，班数少
		距高速公路出入口距离	<700m	$700 \leq a < 1100$ m	$1100 \leq a < 1500$ m	$1500 \leq a < 2000$ m	≥ 2000 m
		距汽车客运站距离	<300m	$300 \leq a < 400$ m	$400 \leq a < 500$ m	$500 \leq a < 600$ m	≥ 600 m
	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密，产业集聚度高	产业联系较紧密，产业集聚度较高	产业联系一般，产业集聚度一般	产业联系较松散，产业集聚度较松散	产业联系松散，产业集聚度松散
	环境条件	人文景观	人文景观条件好，对土地利用极为有利	人文景观条件良好，对土地利用较为有利	人文景观条件一般，对土地利用无不良影响	人文景观条件较差，对土地利用有一定影响	人文景观条件差，对土地利用产生严重影响
		自然景观	自然景观条件好，对土地利用极为有利	自然景观条件良好，对土地利用较为有利	自然景观条件一般，对土地利用无不良影响	自然景观条件较差，对土地利用有一定影响	自然景观条件差，对土地利用产生严重影响
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表1-85 乡镇二级公共服务项目用地（类别一）基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	人口状况	客流人口密度	1.51	0.76	0	-0.76	-1.51
		常住人口密度	1.77	0.89	0	-0.89	-1.77
	繁华程度	距商服中心距离	2.83	1.42	0	-1.42	-2.83
	基本设施状况	距教育设施距离	0.51	0.26	0	-0.26	-0.51
		距金融设施距离	0.45	0.23	0	-0.23	-0.45
		距医疗设施距离	0.47	0.24	0	-0.24	-0.47
		供水设施状况	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
		排水设施状况	0.37	0.19	0	-0.19	-0.37
		供电设施状况	0.43	0.22	0	-0.22	-0.43
	交通条件	道路通达度	0.92	0.46	0	-0.46	-0.92
		公交便捷度	0.76	0.38	0	-0.38	-0.76
		距高速公路出入口距离	0.22	0.11	0	-0.11	-0.22

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		距汽车客运站距离	0.23	0.12	0	-0.12	-0.23
	产业集聚效益	产业集聚度	1.27	0.64	0	-0.64	-1.27
	环境条件	人文景观	0.51	0.26	0	-0.26	-0.51
		自然景观	0.47	0.24	0	-0.24	-0.47
	用地潜力	规划前景	0.85	0.43	0	-0.43	-0.85
Σ			13.99	7.06	0	-7.06	-13.99

表1-86 乡镇二级公共服务项目用地（类别一）基准地价修正因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	人口状况	客流人口密度 客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		常住人口密度 常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	繁华程度	距商服中心距离 <800m	800≤a<1200m	1200≤a<1600m	1600≤a<2000m	≥2000m
	基本设施状况	距教育设施距离 <900m	900≤a<1300m	1300≤a<1600m	1600≤a<2100m	≥2100m
		距金融设施距离 <400m	400≤a<550m	550≤a<700m	700≤a<850m	≥850m
		距医疗设施距离 <850m	850≤a<1100m	1100≤a<1350m	1350≤a<1600m	≥1600m
		供水设施状况 供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况 排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况 供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	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
		公交便捷度 公交线路多，班数多	公交线路较多，班数较多	公交线路一般多，班数一般多	公交线路较少，班数较少	公交线路少，班数少
		距高速公路出入口距离 <900m	900≤a<1300m	1300≤a<1800m	1800≤a<2400m	≥2400m

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	距汽车客运站距离	<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	≥600m
	产业集聚效益	产业联系紧密, 产业集聚度高	产业联系较紧密, 产业集聚度较高	产业联系一般, 产业集聚度一般	产业联系较松散, 产业集聚度较松散	产业联系松散, 产业集聚度松散
	环境条件	人文景观条件好, 对土地利用极为有利	人文景观条件良好, 对土地利用较为有利	人文景观条件一般, 对土地利用无不良影响	人文景观条件较差, 对土地利用有一定影响	人文景观条件差, 对土地利用产生严重影响
		自然景观条件好, 对土地利用极为有利	自然景观条件良好, 对土地利用较为有利	自然景观条件一般, 对土地利用无不良影响	自然景观条件较差, 对土地利用有一定影响	自然景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	用地潜力	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

2. 容积率修正

表1-87 鹤山市乡镇公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1<r<4.0	≥4.0
修正系数	$(1.5/r)^{0.352}$	$(1.5/r)^{0.427}$	0.6578

3. 其他个别因素修正

表1-88 乡镇公共服务项目用地（类别一）其他个别因素修正系数表

指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地大小	指标说明 ≥15000m ²	5000≤S<15000m ²	2500≤S<5000m ²	1000≤S<2500m ²	S<1000m ²
	修正系数 2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明 形状规则对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数 2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明 地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数 2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

4.土地剩余使用年期修正

表1-89 乡镇公共服务项目用地（类别一）土地剩余使用年期修正系数表（ $r=5.14\%$ ）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0532	0.1038	0.1519	0.1977	0.2412	0.2826	0.322	0.3595	0.3951	0.429
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4612	0.4919	0.5211	0.5488	0.5752	0.6003	0.6242	0.6469	0.6685	0.689
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7086	0.7271	0.7448	0.7616	0.7776	0.7928	0.8073	0.8211	0.8342	0.8466
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8584	0.8697	0.8804	0.8906	0.9003	0.9095	0.9183	0.9266	0.9346	0.9421
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9493	0.9561	0.9626	0.9688	0.9747	0.9802	0.9856	0.9906	0.9954	1

5.土地开发程度修正（同城区商服用地一致，详见上文）

（十）乡镇公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系

1.乡镇公共服务项目用地（类别二）区域因素修正

表1-90 乡镇一级公共服务项目用地（类别二）基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	基本设施状况	距教育设施距离	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
		距金融设施距离	0.53	0.27	0	-0.27	-0.53
		距医疗设施距离	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
		供水设施状况	0.62	0.31	0	-0.31	-0.62
		排水设施状况	0.55	0.28	0	-0.28	-0.55
		供电设施状况	0.63	0.32	0	-0.32	-0.63
	交通条件	道路通达度	1.21	0.61	0	-0.61	-1.21
		公交便捷度	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
		距高速公路出入口距离	0.31	0.16	0	-0.16	-0.31
		距汽车客运站距离	0.34	0.17	0	-0.17	-0.34
	人口状况	客流人口密度	1.05	0.53	0	-0.53	-1.05
		常住人口密度	1.07	0.54	0	-0.54	-1.07

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	产业集聚效益	产业集聚度	1.79	0.90	0	-0.90	-1.79
	环境条件	人文景观	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
		自然景观	0.73	0.37	0	-0.37	-0.73
	繁华程度	距商服中心距离	1.09	0.55	0	-0.55	-1.09
	用地潜力	规划前景	0.87	0.44	0	-0.44	-0.87
Σ			13.66	6.89	0	-6.89	-13.66

表1-91 乡镇一级公共服务项目用地（类别二）基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	距教育设施距离	<800m	800≤a<1200m	1200≤a<1500m	1500≤a<2000m	≥2000m
		距金融设施距离	<350m	350≤a<500m	500≤a<650m	650≤a<800m	≥800m
		距医疗设施距离	<750m	750≤a<1000m	1000≤a<1250m	1250≤a<1500m	≥1500m
		供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	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
		公交便捷度	公交线路多，班数多	公交线路较多，班数较多	公交线路一般多，班数一般多	公交线路较少，班数较少	公交线路少，班数少
		距高速公路出入口距离	<700m	700≤a<1100m	1100≤a<1500m	1500≤a<2000m	≥2000m
		距汽车客运站距离	<300m	300≤a<400m	400≤a<500m	500≤a<600m	≥600m
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密, 产业集聚度高	产业联系较紧密, 产业集聚度较高	产业联系一般, 产业集聚度一般	产业联系较松散, 产业集聚度较松散	产业联系松散, 产业集聚度松散
环境条件	人文景观	人文景观条件好, 对土地利用极为有利	人文景观条件良好, 对土地利用较为有利	人文景观条件一般, 对土地利用无不良影响	人文景观条件较差, 对土地利用有一定影响	人文景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	自然景观	自然景观条件好, 对土地利用极为有利	自然景观条件良好, 对土地利用较为有利	自然景观条件一般, 对土地利用无不良影响	自然景观条件较差, 对土地利用有一定影响	自然景观条件差, 对土地利用产生严重影响
繁华程度	距商服中心距离	<200m	200≤a<400m	400≤a<600m	600≤a<800m	≥800m
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表1-92 乡镇二级公共服务项目用地（类别二）基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	基本设施状况	距教育设施距离	0.57	0.29	0	-0.29	-0.57
		距金融设施距离	0.50	0.25	0	-0.25	-0.50
		距医疗设施距离	0.52	0.26	0	-0.26	-0.52
		供水设施状况	0.58	0.29	0	-0.29	-0.58
		排水设施状况	0.52	0.26	0	-0.26	-0.52
		供电设施状况	0.59	0.30	0	-0.30	-0.59
	交通条件	道路通达度	1.14	0.57	0	-0.57	-1.14
		公交便捷度	0.91	0.46	0	-0.46	-0.91
		距高速公路出入口距离	0.29	0.15	0	-0.15	-0.29
		距汽车客运站距离	0.32	0.16	0	-0.16	-0.32
	人口状况	客流人口密度	0.99	0.50	0	-0.50	-0.99
		常住人口密度	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
	产业集聚效益	产业集聚度	1.68	0.84	0	-0.84	-1.68
	环境条件	人文景观	0.71	0.36	0	-0.36	-0.71
		自然景观	0.69	0.35	0	-0.35	-0.69
	繁华程度	距商服中心距离	1.02	0.51	0	-0.51	-1.02
	用地潜力	规划前景	0.82	0.41	0	-0.41	-0.82
Σ			12.85	6.46	0	-6.46	-12.85

表1-93 乡镇二级公共服务项目用地（类别二）基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	距教育设施距离	<800m	$800 \leq a < 1200$ m	$1200 \leq a < 1500$ m	$1500 \leq a < 2000$ m	≥ 2000 m
		距金融设施距离	<350m	$350 \leq a < 500$ m	$500 \leq a < 650$ m	$650 \leq a < 800$ m	≥ 800 m
		距医疗设施距离	<750m	$750 \leq a < 1000$ m	$1000 \leq a < 1250$ m	$1250 \leq a < 1500$ m	≥ 1500 m
		供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	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
		公交便捷度	公交线路多，班数多	公交线路较多，班数较多	公交线路一般多，班数一般多	公交线路较少，班数较少	公交线路少，班数少
		距高速公路出入口距离	<700m	$700 \leq a < 1100$ m	$1100 \leq a < 1500$ m	$1500 \leq a < 2000$ m	≥ 2000 m
		距汽车客运站距离	<300m	$300 \leq a < 400$ m	$400 \leq a < 500$ m	$500 \leq a < 600$ m	≥ 600 m
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密，产业集聚度高	产业联系较紧密，产业集聚度较高	产业联系一般，产业集聚度一般	产业联系较松散，产业集聚度较松散	产业联系松散，产业集聚度松散

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	环境条件	人文景观	人文景观条件好，对土地利用极为有利	人文景观条件良好，对土地利用较为有利	人文景观条件一般，对土地利用无不良影响	人文景观条件较差，对土地利用有一定影响	人文景观条件差，对土地利用产生严重影响
		自然景观	自然景观条件好，对土地利用极为有利	自然景观条件良好，对土地利用较为有利	自然景观条件一般，对土地利用无不良影响	自然景观条件较差，对土地利用有一定影响	自然景观条件差，对土地利用产生严重影响
	繁华程度	距商服中心距离	<200m	$200 \leq a < 400$ m	$400 \leq a < 600$ m	$600 \leq a < 800$ m	≥ 800 m
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

2.容积率修正

本次基准地价成果中，公共服务项目用地（类别二）不作容积率修正。

3.其他个别因素修正

表1-94 乡镇公共服务项目用地（类别二）个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	$\geq 2500 \text{ m}^2$	$1000 \leq S < 2500 \text{ m}^2$	$500 \leq S < 1000 \text{ m}^2$	$200 \leq S < 500 \text{ m}^2$	$S < 200 \text{ m}^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

4.土地剩余使用年期修正

表1-95 乡镇公共服务项目用地（类别二）土地剩余使用年期修正系数表（ $r=4.18\%$ ）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0461	0.0903	0.1327	0.1735	0.2126	0.2501	0.2862	0.3207	0.3539	0.3858
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4164	0.4458	0.4739	0.501	0.527	0.5519	0.5758	0.5988	0.6208	0.642
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6623	0.6818	0.7005	0.7185	0.7357	0.7523	0.7681	0.7834	0.798	0.8121
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8256	0.8385	0.8509	0.8629	0.8743	0.8853	0.8958	0.906	0.9157	0.925
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.934	0.9426	0.9508	0.9587	0.9663	0.9736	0.9806	0.9874	0.9938	1

5.土地开发程度修正（同城区商服用地一致，详见上文）

（十一）二级用地类型地价修正

表1-96 二级用地类型地价修正系数表

一级类	用地类型	参照基 准	修正系 数	含义
商服用地	零售商业用地	商服基 准地价	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地。
	批发市场用地		1.0	以批发功能为主的市场用地。
	餐饮用地		0.8	指主要用于饭店、餐厅、酒吧等用地。
	旅馆用地		0.8	指主要用于宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村等用地。
	商务金融用地		0.7	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。
	总部企业办公用地		0.6	指在本市行政区域范围内设立的企业，经认定为总部企业的场所用地。总部企业办公用地不允许分割转让。
	会展用地		0.5	指主要用于各种类型的会议、展览会、博览会、交易会、展销会、展示会、体育竞技运动、文化活动、节庆活动等大型集体性活动的场所用地。
	其它商服用地		1.0	指上述用地以外的零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地等以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营

一级类	用地类型	参照基准	修正系数	含义
				业网点，以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。
住宅用地	城镇住宅用地	住宅基准地价	1.0	城镇住宅用地指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地。包括普通住宅等用地。
	低密度住宅用地		2.0	特指容积率小于 1.0，建筑形式以独栋、双拼、联排别墅以及叠栋、Townhouse 等多层住宅为主的别墅和低密度住宅用地。
工矿仓储用地	工业用地		1.0	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。
	采矿用地		1.0	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。
	盐田		1.0	指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地。
	仓储用地		1.0	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。
交通运输用地	停车楼、库用地	工业基准地价	1.0	指用于地面停放和保管车辆及其附属设施的项目用地，不包括公共汽车站场及交通运输站的停车场所用地。
	地下停车场用地		1.0	指位于公共基础设施、广场、公共建筑等地下层独立的经营性的停车场（库）用地，不包括商品住宅和写字楼等配套的停车场（库）用地（地下二层按地下一层减半计收，地下三层及以下不计收）。
	铁路用地		0.7	指用于铁道线路以及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。
	公路用地		0.7	指用于国道、省道、县道、乡道及高速公路的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木及直接为其服务的附属用地。
	交通服务场站用地		1.2	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场，不含地下停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。
	港口码头用地		1.2	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。
	管道运输用地		1.0	指用于运输煤炭、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。
	城镇村道路用地		0.7	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	公共服务项目用地（类别一）基	1.0	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。
	新闻出版用地		1.0	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。

一级类	用地类型	参照基 准	修正系 数	含义
	教育用地	准地价	0.9	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。
	科研用地		1.0	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。
	文化设施用地		1.0	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。
	体育用地		0.9	指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。
	医疗卫生用地		0.9	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。
	社会福利用地		0.7	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。
	公用设施用地	公共服务项目用地(类别二)基准地价	1.0	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。
	公园与绿地	基准地价	0.7	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩及美化环境的绿化用地。
特殊用地	风景名胜设施用地	公共服务项目用地(类别一)基准地价	0.8	指风景名胜景点(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等)的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类。
	宗教用地		1.0	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。
	殡葬用地	公共服务项目用地(类别二)基准地价	1.8	指陵园、墓地、殡葬场所用地。

注：上表中，商服用地除零售商业用地、批发市场用地、其他商服用地外，其余的餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、会展用地、总部企业办公用地以商服用地地区片基准地价为基准经用地类型修正后作为该用地类型的平均楼面地价，不包括商服路线价，容积率修正套用住宅用地的容积率修正表进行计算。