

附件 1

云浮市云安区 2025 年
国有建设用地基准地价更新项目
成果汇编

云浮市云安区自然资源局

广东思远土地房地产评估咨询有限公司

二〇二五年九月

目 录

第一章 云安区国有建设用地基准地价范围及地价内涵	1
一、基准地价评估范围	1
二、基准地价内涵	2
第二章 云安区国有建设用地基准地价成果	4
一、云安区 2025 年国有建设用地级别基准地价成果	4
二、云安区 2025 年国有建设用地城区各用途级别范围表	6
（一）城区（六都镇）商服用地级别范围表	6
（二）城区（六都镇）住宅用地级别范围表	7
（三）城区（六都镇）工业用地级别范围表	8
（四）城区（六都镇）公共管理与公共服务用地级别范围表	9
（五）城区（六都镇）公用设施用地级别范围表	10
三、云安区 2025 年国有建设用地乡镇各用途级别范围表	11
（一）乡镇商服用地级别范围表	11
（二）乡镇住宅用地级别范围表	13
（三）乡镇工业用地级别范围表	15
（四）乡镇公共管理与公共服务用地级别范围表	16
（五）乡镇公用设施用地级别范围表	17
四、云安区 2025 年国有建设用地城区各用途区片基准地价表	19
（一）城区（六都镇）商服用地区片基准地价表	19
（二）城区（六都镇）住宅用地区片基准地价表	20

(三) 城区(六都镇)工业用地区片基准地价表	21
(四) 城区(六都镇)公共管理与公共服务用地区片基准地价表	21
(五) 城区(六都镇)公用设施用地区片基准地价表	22
五、云安区 2025 年国有建设用地基准地价商服路线价表	22
(一) 城区(六都镇)商服路线价表	22
(二) 乡镇商服路线价表	23
第三章 云安区国有建设级别基准地价修正体系	26
一、云安区 2025 年国有建设用地基准地价修正体系	26
(一) 商服用地基准地价区域因素修正体系	26
(二) 商服用地基准地价个别因素修正体系	45
(三) 住宅用地基准地价区域因素修正体系	49
(四) 住宅用地基准地价个别因素修正体系	72
(五) 工业用地基准地价区域因素修正体系	76
(六) 工业用地基准地价个别因素修正体系	91
(七) 公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正体系 ...	93
(八) 公共管理与公共服务用地基准地价个别因素修正体系 .	111
(九) 公用设施用地基准地价区域因素修正体系	113
二、云安区 2025 年用地类型修正系数表	124
附件 云安区国有建设用地使用权基准地价成果图件	128

第一章 云安区国有建设用地基准地价范围及地价内涵

一、基准地价评估范围

本次基准地价更新范围为云浮市云安区国有建设用地（分商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地、公用设施用地等五种用地类型）。

本次国有建设用地基准地价评估范围包括：云安区城区（六都镇）建成区与近期开发建设区，以及镇安镇、富林镇、石城镇、白石镇、高村镇等镇相关区域的规划建成区范围（不含云浮新区及都杨镇），评估范围面积约为 82.14 平方公里，其中城区（六都镇）评估面积为 59.92 平方公里，乡镇评估面积为 22.22 平方公里。评估范围详见下图。

云浮市云安区城区（六都镇）2025年国有建设用地使用权基准地价评估范围图

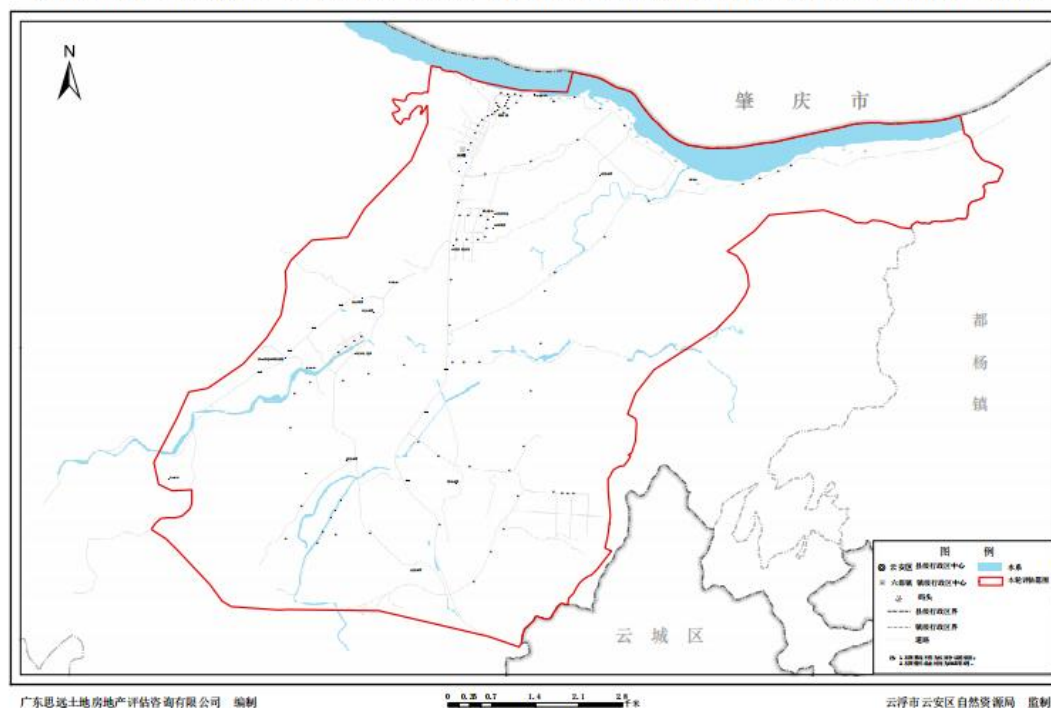


图 1-1. 云安区城区（六都镇）2025 年建设用地基准地价评估范围图

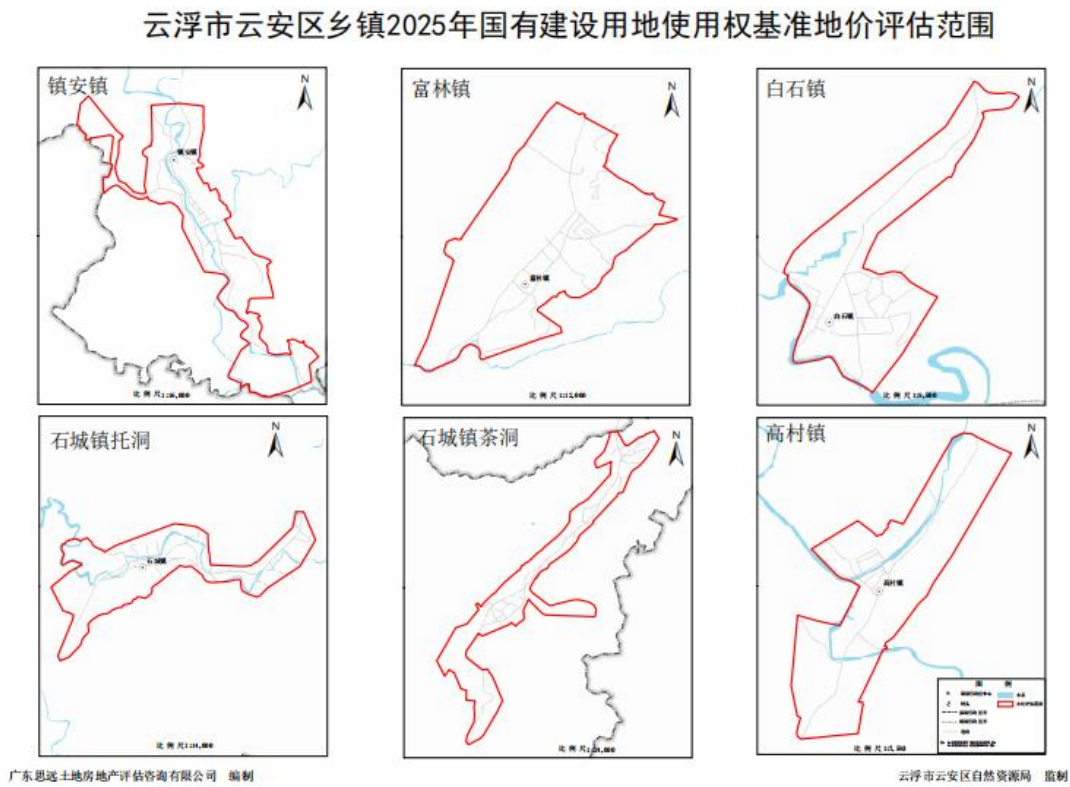


图 1-2. 云安区乡镇 2025 年建设用地基准地价评估范围图

二、基准地价内涵

云浮市云安区国有建设用地基准地价的地价内涵定义为土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度、设定容积率、法定最高出让年期条件下于估价期日2025年4月1日的国有建设用地使用权的平均价格。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、公共管理与公共服务用地50年，公用设施用地50年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。云安区各用途基准地价的内涵详见下表。

表 1-1. 各用途基准地价内涵

项目		城区 (六都镇)	乡镇 (镇安镇 富林镇 石城镇 白石镇 高村镇)
商服用地 (SF)	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	2.0	
	价格形式	级别价、区片价	级别价
	价格类型	首层楼面地价	地面地价
	使用年期	40	
商服路线价 (LXJ)	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	地面地价

项目		城区 (六都镇)	乡镇 (镇安镇 富林镇 石城镇 白石镇 高村镇)
	使用年期	40	
	标准宽度	标准宽度为 4 米	
	标准深度	标准深度为 15 米	
住宅用地 (ZZ)	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	2.0	
	价格形式	级别价、区片价	级别价
	价格类型	平均楼面地价	地面地价
	使用年期	70	
工业用地 (GY)	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	1.0	
	价格形式	级别价、区片价	级别价
	价格类型	地面地价	
	使用年期	50	
公共管理与 公共服务用地 (GG)	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	1.5	
	价格形式	级别价、区片价	级别价
	价格类型	平均楼面地价	地面地价
	使用年期	50	
公用设施用地 (GS)	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	1.0	
	价格形式	级别价、区片价	级别价
	价格类型	地面地价	
	使用年期	50	

注：“五通一平”：即宗地红线外通路、通给水、通排水、通电、通讯和宗地内土地平整；

(本页余下空白)

第二章 云安区国有建设用地基准地价成果

一、云安区 2025 年国有建设用地级别基准地价成果

表 2-1. 云安区城区（六都镇）各用途级别价格表（内涵地价）

单位:元/平方米

城区	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
六都镇	一级	1117	623	802	333	450
	二级	713	420	572	254	351
	三级	499	300	470	218	262
	四级	391	238	330	187	185
	五级	308	190	185	——	——
价格内涵		首层楼面地价 ($r=2.0$)	平均楼面地价 ($r=2.0$)	地面地价 ($r=1.0$)	平均楼面地价 ($r=1.5$)	地面地价 ($r=1.0$)

表 2-2. 云安区城区（六都镇）各用途级别价格表（地面地价）

单位:元/平方米、万元/亩

城区	级别	商服用地		住宅用地		工业用地		公共管理与公共服务用地		公用设施用地	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
六都镇	一级	1542	102.80	1246	83.07	802	53.47	500	33.33	450	30.00
	二级	984	65.60	840	56.00	572	38.13	381	25.40	351	23.40
	三级	689	45.93	600	40.00	470	31.33	327	21.80	262	17.47
	四级	540	36.00	476	31.73	330	22.00	281	18.73	185	12.33
	五级	425	28.33	380	25.33	185	12.33	——	——	——	——

注：商服用地级别价的内涵地价表现形式为首层楼面地价，首层楼面地价转换地面地价的过程如下：指商服用地首层楼面地价在设定容积率为 2.0 情况下，商服地面地价=商服首层楼面地价×对应容积率修正系数×对应容积率，商服用地容积率为 2.0 的容积率修正系数为 0.6903，设商服首层楼面地价（内涵地价）为 P，则商服地面地价= $P \times 0.6903 \times 2 = P \times 1.3806$ 。

表 2-3. 云安区乡镇各用途级别价格表（地面地价）

单位:元/平方米、万元/亩

乡 镇		级别	商服用地		住宅用地		工业用地		公共管理与公 共服务用地		公用设施 用地	
			元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	万元/ 亩
镇安镇		一级	982	65.47	844	56.27	631	42.07	428	28.53	340	22.67
		二级	758	50.53	628	41.87	483	32.20	276	18.40	180	12.00
		三级	484	32.27	361	24.07	176	11.73	——	——	——	——
富林镇		一级	816	54.40	712	47.47	355	23.67	396	26.40	267	17.80
		二级	602	40.13	595	39.67	283	18.87	240	16.00	155	10.33
		三级	389	25.93	316	21.07	160	10.67	——	——	——	——
石 城 镇	托 洞	一级	721	48.07	631	42.07	532	35.47	332	22.13	305	20.33
		二级	535	35.67	500	33.33	449	29.93	208	13.87	162	10.80
		三级	316	21.07	262	17.47	162	10.80	——	——	——	——
	茶 洞	一级	782	52.13	682	45.47	663	44.20	356	23.73	315	21.00
		二级	660	44.00	536	35.73	499	33.27	245	16.33	170	11.33
		三级	375	25.00	332	22.13	168	11.20	——	——	——	——
白石镇		一级	585	39.00	445	29.67	306	20.40	236	15.73	216	14.40
		二级	413	27.53	338	22.53	238	15.87	160	10.67	155	10.33
		三级	265	17.67	206	13.73	161	10.73	——	——	——	——
高村镇		一级	588	39.20	442	29.47	321	21.40	237	15.80	236	15.73
		二级	425	28.33	335	22.33	259	17.27	156	10.40	156	10.40
		三级	270	18.00	200	13.33	159	10.60	——	——	——	——
价格内涵			地面地价 （r=2.0）		地面地价 （r=2.0）		地面地价 （r=1.0）		地面地价 （r=1.5）		地面地价 （r=1.0）	

二、云安区 2025 年国有建设用地城区各用途级别范围表

（说明：各用途级别范围供参考，实际应用以各用途基准地价图为准）

（一）城区（六都镇）商服用地级别范围表

表 2-4. 城区（六都镇）商服用地级别范围表

（表现形式：首层楼面地价，不含路线价；单位：元/平方米）

级别	级别价	级别范围
一级	1117	由以下路线围合而成的区域： 清风路—云安区行政区边界—鹰山路—宝华路—东安大道北—东安大道北与沿江西路交界—沿江西路—清风路。
二级	713	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 六都镇中心： 港口路—清风路—东安大道北—宝华路—鹰山路—鹰山路与沿江西路交界—云浮市六都港航管理局—鹰山路东侧建成区—鹰山路—东安大道北—富山湖公园—明珠路—云安区六都派出所西侧—锦秀路—锦秀路与宝华路交界—社垵村西北侧—东安大道北—云浮市港务局—云安海事处西侧约 100 米—西江—港口路； 白沙塘： 云安区财政局北侧约 100 米—永安道—富云路—东安大道南—云安区财政局北侧约 100 米； 南乡： 乡道 006—南乡幼儿园西南侧约 130 米—六都镇谷塘小学西南侧—新南一路西北侧约 240 米—南乡村东北侧道路—河堤路与新南一路交界—乡道 006。
三级	499	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 六都： 六都港北侧—云安海事处西侧约 100 米—云浮市港务局—东安大道北—社垵村西北侧—锦秀路与宝华路交界—锦秀路—云安区六都派出所西侧—明珠路—富山湖公园—东安大道北—鹰山路—富竹排东北侧—富兴路—富云路—永安道东侧约 300 米—黄湾村路—富云路—东安大道南东侧约 600 米—蓬远河—高桥村东北侧—高桥村路—青洲大道—东安大道—里石村北侧—鲤鱼村南侧—乡道 006—保障围北侧—下麦东侧—县道 465—云都公路东侧—广东正群英秀物流有限公司西侧—盘龙塘北侧道路—广东电网云浮云安供电局西侧约 700 米—三墩新村西侧约 500 米—东安大道南西侧约 700 米—明珠路西侧约 200 米—云安区卓安煤气有限公司—锦秀西侧约 130 米—宝华路—云浮市银利化工有限公司西侧—东安大道北—六都港北侧； 沿江： 富兴路—云浮市云安区恒九环保新型有限公司北侧—崖鹰山—云浮市六都港航管理公司东侧—西江—富兴路。
四级	391	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 黄湾村建成区；冬城村建成区；大庆村建成区。
五级	308	除上述范围内的其他区域。

(二) 城区（六都镇）住宅用地级别范围表

表 2-5. 城区（六都镇）住宅用地级别范围表

（表现形式：楼面地价；单位：元/平方米）

级别	级别价	级别范围
一级	623	由以下路线围合而成的区域： 六都：清风路北侧—沿江东路北侧—云安区烟草局东侧—云浮市六都港管理局南侧—鹰山路—康华路—如意路—宝华路—东安大道北—清风路—港口路—清风路北侧； 白沙塘：白云路—平安道—富云路—东安大道南—白云路。
二级	420	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 六都：西江—乡道 687—清风路—东安大道北—宝华路—如意路—康华路—鹰山路—美景华庭南侧—云安区烟草局南侧—崖鹰山东北侧边界—鹰山路—东安大道北—富山湖公园—明珠路—云安区六都派出所西侧—锦秀路—锦秀路与宝华路交界—社埗村西北侧—东安大道北—西江； 白沙塘：永安道—云安中学东侧—黄湾村路—隔山木东侧—振云路—东安大道南—富云路—平安道—白云路—东安大道南—云浮市信业运输有限公司南侧道路—永安道； 南乡：乡道 006—南乡幼儿园西南侧约 130 米—六都镇谷塘小学西南侧—新南一路西北侧约 240 米—南乡村东北侧道路—河堤路与新南一路交界—乡道 006。
三级	300	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 六都：东安大道北—社埗村西北侧—锦秀路与宝华路交界—锦秀路—云安区六都派出所西侧—明珠路—富山湖公园—东安大道北—鹰山路—富竹排东北侧—富兴路—富云路—永安道东侧约 300 米—永安道—云浮市信业运输有限公司南侧道路—东安大道南—振云路—东安大道南东侧约 600 米—蓬远河—高桥村东北侧—高桥村路—青洲大道—东安大道—里石村北侧—鲤鱼村南侧—乡道 006—保障围北侧—下麦东侧—县道 465—云都公路东侧—广东正群英秀物流有限公司西侧—盘龙塘北侧道路—广东电网云浮云安供电局西侧约 700 米—三墩新村西侧约 500 米—东安大道南西侧约 700 米—明珠路西侧约 200 米—云安区卓安煤气有限公司西侧—锦秀路西侧约 130 米—宝华路—惠云新材料—东安大道北； 沿江：云安区行政区边界—塘基头南侧—坑口桥与乡道 687 交汇处—黄湾支路—富兴路—云浮市云安区恒九环保新型有限公司北侧—崖鹰山—云安区烟草局东侧—云安区行政区边界。
四级	238	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 云港：黄湾支路—乡道 687—乡道 687 与坑口桥交汇处—云港大道—东安大道东侧 600 米—隔山木东侧—黄湾村路—永安道东侧 300 米—富兴路—富竹排东北侧—崖鹰山西北侧边界—云浮市云安区恒九环保新型建材有限公司东北侧—富云路—黄湾支路； 庆丰、冬城：保障围北侧—乡道 006—鲤鱼村南侧—里石村北侧—东安大道—青洲大道—云硫大道—大庆小学西南侧—乡道 006—亨达利水泥厂西侧—保障围北侧； 南乡：锦秀路西侧约 130 米—云安区卓安煤气有限公司西侧—明珠路西侧约 200 米—东安大道南西侧 500 米—三墩新村西侧约 500 米—盘龙塘北侧—广东正群英秀物流有限公司西侧—云都公路—县道 465—下麦东侧—中麦西侧—云安区城区交界—锦秀路西侧约 130 米。
五级	190	除上述级别范围外的其他区域。

(三) 城区（六都镇）工业用地级别范围表

表 2-6. 城区（六都镇）工业用地级别范围表

（表现形式：地面地价；单位：元/平方米）

级别	级别价	级别范围
一级	802	由以下路线围合而成的区域： 云安区行政区边界—清风路与沿江西路交汇处—鹰山路—东安大道南—富山湖公园—明珠路—云安区六都派出所西侧—锦秀路—宝华路—东安大道北—清风路—乡道 687—港口路—云安区行政区边界。
二级	572	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 沿江： 云安区行政区边界—港口路—乡道 687—清风路—东安大道北—宝华路—锦秀路—宝华路—云浮市银利化工有限公司西侧—六都港西侧—云安区行政区边界； 六都镇中心： 云安区行政区边界—崖鹰山西北侧边界—富竹排东北侧—富兴路—永安道—富云路—广东电网云浮云安供电局西侧—三墩新村西侧—狮子石西侧—富山湖公园—东安大道北—鹰山路—云安区行政区边界。
三级	470	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 沿江： 云安区行政区边界—崖鹰山北侧边界—美景华庭东侧—云安区行政区边界； 六都： 云安区行政区边界—六都港西侧—云浮市银利化工有限公司西侧—宝华路—锦秀路—云安区六都派出所西侧—明珠路—狮子石西侧—三墩新村西侧—富云路—永安道—永安道东侧约 300 米—隔山木东侧—东安大道南东侧约 600 米—蓬远河—广东省宝云石业有限公司东侧—云浮漓源生物科技有限公司西侧—云浮市新云鹰水泥有限责任公司西侧—东安大道南西侧约 100 米—云都公路—广东正群英秀物流有限公司西侧—盘龙塘北侧—三墩新村西侧约 500 米—东安大道南西侧约 500 米—明珠路西侧约 200 米—云安区卓安煤气有限公司西侧—云安区行政区边界； 南乡： 乡道 006—南乡幼儿园西南侧约 130 米—六都镇谷塘小学西南侧—新南一路西北侧约 240 米—南乡村东北侧道路—河堤路与新南一路交界—乡道 006。
四级	330	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 惠云新材料厂片： 云安区行政区边界—东安大道北—惠云新材料—云安行政区边界； 沿江： 云安区行政区边界—云港大道—桐村南侧—云港大道—塘基头南侧—坑口桥—乡道 687—黄湾支路—盛耀环保（云浮）有限公司—富云路—富兴路—崖鹰山西北侧边界—云安区行政区边界； 中材、冬城： 县道 465—乡道 006—乡道 006 与新南一路交叉口南侧—乡道 006 东侧约 30 米—中材亨达水泥有限公司东侧乡道 006—鲤鱼村北侧—里石村北侧—广东宝云石业有限公司东侧—蓬远河—高桥村东侧—青洲大道—青洲水泥（云浮）有限公司东北侧—云安区城区交界—广东汉科化学介质有限公司南侧道路—林屋—云硫大道东侧约 300 米—G80 广昆高速入口—云六公路—云硫大道西侧约 600 米—云六公路—石角北侧—乡道 006—安乐围南侧—亨达利水泥厂西侧—县道 465。
五级	185	除上述级别范围外的其他区域。

(四) 城区(六都镇)公共管理与公共服务用地级别范围表

表 2-7. 城区(六都镇)公共管理与公共服务用地级别范围表

(表现形式: 楼面地价; 单位: 元/平方米)

级别	级别价	级别范围
一级	333	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 六都: 清风路—沿江东路—崖鹰山西北侧边界—鹰山路—东安大道北—富山湖公园—明珠路—云安区六都派出所西侧—锦秀路—宝华路—云浮市银利化工有限公司—东安大道北—清风路; 白沙塘: 永安道—永安道东侧约 300 米—隔山木东侧—振云路—东安大道南—云浮市信业运输有限公司南侧道路—永安道; 南乡: 乡道 006—南乡幼儿园西南侧约 130 米—六都镇谷塘小学西南侧—新南一路西北侧约 240 米—南乡村东北侧道路—河堤路与新南一路交界—乡道 006。
二级	254	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 沿江: 云安区行政区边界—塘基头南侧—坑口桥与乡道 687 交汇处—黄湾支路—富兴路—云浮市云安区恒九环保新型有限公司北侧—崖鹰山—云安区烟草局东侧—云安区行政区边界; 六都: 东安大道北—云浮市银利化工有限公司西侧—锦秀路与宝华路交界—锦秀路—云安区六都派出所西侧—明珠路—富山湖公园—东安大道北—鹰山路—富竹排东北侧—富兴路—富云路—永安道东侧约 300 米—永安道—云浮市信业运输有限公司—东南大道南—振云路—东安大道南东侧约 600 米—蓬远河—高桥村东北侧—高桥村路—青洲大道—东安大道—里石村北侧—乡道 006—保障围北侧—下麦东侧—县道 465—云都公路东侧—广东正群英秀物流有限公司西侧—盘龙塘北侧道路—广东电网云浮云安供电局西侧约 700 米—三墩新村西侧约 500 米—东安大道南西侧约 700 米—明珠路西侧约 200 米—云安区卓安煤气有限公司—锦秀路西侧约 130 米—宝华路—惠云新材料—东安大道北。
三级	218	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 云港: 黄湾支路—乡道 687—坑口桥—云港大道—东南大道东侧约 600 米—隔木山东侧—永安道东侧约 300 米—富竹排东北侧—崖鹰山—黄湾支路; 六都西片: 惠云新材料南侧—云安区卓安煤气有限公司—明珠路西侧约 200 米—东安大道南西侧约 500 米—三墩新村西侧约 500 米—广东正群英秀物流有限公司西侧—县道 465—下麦东侧—中麦西南侧—云安区城区边界—惠云新材料南侧; 庆丰: 保障围北侧—乡道 006—鲤鱼村南侧—里石村北侧—东安大道—青洲大道—云疏大道—大庆小学西南侧—乡道 006—亨达利水泥厂西侧—保障围北侧。
四级	187	除上述级别范围外的其他区域。

(五) 城区(六都镇)公用设施用地级别范围表

表 2-8. 城区(六都镇)公用设施用地级别范围表

(表现形式: 地面地价; 单位: 元/平方米)

级别	级别价	级别范围
一级	450	由以下线路围合而成的区域: 六都: 清风路—沿江东路—崖鹰山西侧边界—富竹排建成区—永安道—富云路—东安大道南西侧约 300 米规划路—鱼塘—惠云钛东侧路—宝华路—东安大道北—清风路; 南乡: 乡道 006—南乡幼儿园西南侧约 130 米—六都镇谷塘小学西南侧—新南一路西北侧约 240 米—南乡村东北侧道路—河堤路与新南一路交界—乡道 006。
二级	351	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 沿江: 美景华庭东侧—西江—崖鹰山北侧—美景华庭东侧; 六都: 云安区行政区边界—六都港西侧—云浮市银利化工有限公司西侧—宝华路—锦秀路—云安区六都派出所西侧—明珠路—狮子石西侧—三墩新村西侧—富云路—永安道—永安道东侧约 300 米—隔山木东侧—东安大道南东侧约 600 米—蓬远河—广东省宝云石业有限公司东侧—云浮漓源生物科技有限公司西侧—云浮市新云鹰水泥有限责任公司西侧—东安大道南西侧约 100 米—云都公路—广东正群英秀物流有限公司西侧—盘龙塘北侧—三墩新村西侧约 500 米—东安大道南西侧约 500 米—明珠路西侧约 200 米—云安区卓安煤气有限公司西侧—云安区行政区边界。
三级	262	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 惠云: 西江—惠云新材料—西江; 沿江: 云安区行政区边界—云港大道—桐村南侧—云港大道—塘基头南侧—坑口桥—乡道 687—黄湾支路—盛耀环保(云浮)有限公司—富云路—富兴路—崖鹰山西北侧边界—云安区行政区边界; 中材、冬城: 县道 465—乡道 006—乡道 006 与新南一路交叉口南侧—乡道 006 东侧约 30 米—中材亨达水泥有限公司东侧乡道 006—鲤鱼村北侧—里石村北侧—广东宝云石业有限公司东侧—蓬远河—高桥村东侧—青洲大道—青洲水泥(云浮)有限公司东北侧—云安区城区交界—广东汉科化学介质有限公司南侧道路—云疏大道—云六公路—云疏大道西侧约 600 米—云六公路—石角北侧—乡道 006—安乐围南侧—亨达利水泥厂西侧—县道 465。
四级	185	除上述级别范围外的其他区域。

三、云安区 2025 年国有建设用地乡镇各用途级别范围表

（说明：各用途级别范围供参考，实际应用以各用途基准地价图为准）

（一）乡镇商服用地级别范围表

表 2-9. 乡镇商服用地级别范围表

（表现形式：地面地价；单位：元/平方米）

镇名	级别	级别价	级别范围
镇安镇	一级	982	由以下线路围合而成的区域： 广海路东南侧约 35 米—镇安镇人民政府东侧边界—镇安镇文体广场西侧边界—广海路东侧约 30 米—广海路西侧约 60 米—镇安桥路南侧约 30 米—沿江路西北侧约 30 米—家家乐超市西北侧约 10 米—镇马路南侧约 5 米—广海路东南侧约 35 米。
	二级	758	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 中心幼儿园南侧约 10 米—园丁路—镇马路北侧约 35 米—府前路南侧约 60 米—镇安镇人民政府东侧边界—广海路东南侧约 35 米—沿江路西侧约 35 米—镇安中心卫生院东侧约 40 米—镇安镇中学东侧约 80 米—沿江路东侧约 35 米—镇安司法所南侧约 40 米—中心幼儿园南侧约 10 米；广海路东侧约 40 米—广海路东侧约 80 米—G324 国道（镇安段）两侧约 50 米建成区—广海路东侧约 40 米。
	三级	484	除一级、二级范围外的其他区域。
富林镇	一级	816	由以下线路围合而成的区域： 富林新街西侧约 30 米—省道 274 富林镇中心段南侧约 15 米—上坪路南侧约 15 米—富林新街西侧约 30 米。
	二级	602	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 省道 539 富林段东侧约 20 米—省道 274 富林镇中心段东侧约 20 米—上坪路北侧约 20 米—上坪路南侧约 50 米—诚信路东侧约 30 米—诚信路西段东侧约 30 米—行政路西侧约 35 米—富林新街东侧约 30 米—富林新街西侧约 30 米—上坪路南侧约 10 米—省道 274 富林镇中心段南侧约 15 米—省道 539 富林段东侧约 20 米。
	三级	389	除一级、二级范围外的其他区域。
石城镇	一级	托洞：721 茶洞：782	由以下线路围合而成的区域： 托洞： 国道 G324（托洞段）—卫生站西侧约 25 米—托洞旧街—石城司法所东北侧约 65 米—国道 G324（托洞段）。 茶洞： 国道 G324（茶洞段）东侧约 25 米—茶洞街北侧约 25 米建成片—茶洞新街西南侧约 15 米—茶洞街南侧约 30 米建成片—国道 G324（茶洞段）东侧约 25 米。

镇名	级别	级别价	级别范围
	二级	托洞：535 茶洞：660	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 托洞： 国道 G324（托洞段）西侧约 40 米—国道 G324（托洞段）南侧约 30 米—托洞旧街南侧约 30 米—国道 G324（托洞段）东侧约 35 米—国道 G324（托洞段）西侧约 50 米—国道 G324（托洞段）北侧约 35 米—石城财政所北侧约 10 米—云安区人民法院石城法庭北侧约 60 米—向日葵幼儿园西侧约 20 米—国道 G324（托洞段）西侧约 40 米。 茶洞： 茶洞中学路—国道 G324（茶洞段）西侧约 60 米—国道 G324（茶洞段）东侧约 30 米—茶洞街两侧 40 米—英才幼儿园北侧约 10 米—光明路西侧 45 米—茶洞府前路北侧约 30 米—茶洞新街两侧约 30 米—国道 G324（茶洞段）东侧约 30 米—国道 G324（茶洞段）西侧约 60 米—国道 G324（茶洞段）两侧约 50 米—茶洞中学路。
	三级	托洞：316 茶洞：375	除一级、二级范围外的其他区域。
白石镇	一级	585	由以下线路围合而成的区域： 新街一路东侧约 30 米—白石南街与府前路交界处南侧约 20 米—白石卫生院—新街一路西侧约 30 米—新街一路东侧约 30 米。
	二级	413	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 县道 472 西侧约 35 米—新街二路东侧约 40 米—白石派出所—府前路北侧约 25 米—白石村委会—府前路南侧约 25 米—府前路北侧约 35 米—白石派出所西侧约 70 米—新街一路东侧约 30 米—新街一路两侧约 30 米—白石卫生院—白石南街与府前路交界处南侧约 20 米—白石南街东侧约 35 米—白石南街西侧约 40 米—白石镇中学南侧约 30 米—县道 472—乡道 692 西侧约 50 米—新街一路西侧约 30 米—新街二路西侧约 35 米—县道 472 西侧约 35 米。
	三级	265	除一级、二级范围外的其他区域。
高村镇	一级	588	由以下路线围合而成的区域： 民安路与龙井北路交界—龙井北路东侧约 20 米—镇前路南侧约 35 米—河道—镇前路北侧约 30 米小路—高信路西侧小路—高信路—民安路—河道—龙井北路—民安路与龙井北路交界。
	二级	425	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 龙井北路东侧约 50 米—民安路与龙井北路交界—龙井北路—河道—龙井北路西侧约 40 米—龙井北路东侧约 50 米；民安路与龙井北路交界—高信路—高信路西侧小路—镇前路北侧约 30 米小路—河道—高村镇卫生院—镇前路西侧约 20 米—文宛路北侧约 45 米—阳光幼儿园东侧边界—民安路—民安路与龙井北路交界；县道 465 两侧约 25 米。
	三级	270	除一级、二级范围外的其他区域。

(二) 乡镇住宅用地级别范围表

表 2-10. 乡镇住宅用地级别范围表
(表现形式: 地面地价; 单位: 元/平方米)

镇名	级别	级别价	级别范围
镇安镇	一级	844	由以下线路围合而成的区域: 中心幼儿园南侧边界—园丁路—镇马路—府前路—镇安桥路—沿江路—镇安镇财政结算中心北侧约 40 米—镇安司法所南侧约 50 米道路—中心幼儿园南侧边界。
	二级	628	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 广海路—广海路东侧约 75 米—中心幼儿园北侧边界—园丁路东侧建成片—镇安司法所南侧约 40 米—镇安镇财政结算中心西侧约 15 米—沿江路—镇安桥路西侧约 40 米—镇安镇中心小学西北侧约 45 米—镇安镇中学西侧约 115 米—沿江路西侧约 40 米—河景湾幼儿园北侧约 65 米—广海路; 府前路南侧建成片—广海路东侧建成片—G324 国道(镇安段) 东侧五十米建成片—G324 国道(镇安段) 西侧至河道建成片—广海路西侧建成片—府前路南侧建成片。
	三级	361	除一级、二级范围外的其他区域。
富林镇	一级	712	由以下线路围合而成的区域: 富林新街—省道 274 富林镇中心段—上坪路—富林新街。
	二级	595	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 省道 539 富林段东侧约 20 米—省道 539 富林段东侧约 100 米建成区—上坪路北侧建成区—上坪路南侧约 20 米—诚信路东侧约 30 米—富林镇中心幼儿园东侧约 75 米及南侧建成片—行政路西侧约 35 米—富林新街东侧建成片—富林新街西侧约 35 米—省道 539 富林段西侧约 30 米—省道 539 富林段东侧约 20 米。
	三级	316	除一级、二级范围外的其他区域。
石城镇	一级	托洞: 631 茶洞: 682	由以下线路围合而成的区域: 托洞: 国道 G324(托洞段)—托洞旧街—石城司法所东北侧约 65 米—国道 G324(托洞段)。 茶洞: 茶洞新街—茶洞街南侧约 55 米—国道 G324(茶洞段) 东侧约 30 米—国道 G324(茶洞段)—茶洞新街。
	二级	托洞: 500 茶洞: 536	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 托洞: 国道 G324(托洞段) 西侧约 40 米—国道 G324(托洞段) 南侧约 30 米—托洞旧街南侧建成片—石城司法所东南侧约 35 米—托洞旧街南侧约 30 米—国道 G324(托洞段) 东侧约 35 米—国道 G324(托洞段) 西侧约 50 米—国道 G324(托洞段) 北侧约 45 米—国道 G324(托洞段) 北侧建成片—云安区人民法院石城法庭北侧约 50 米—向日葵幼儿园西侧约 20 米—国道 G324(托洞段) 西侧约 40 米。

镇名	级别	级别价	级别范围
			茶洞： 国道 G324（茶洞段）东侧约 50 米—茶洞街东侧约 50 米—村卫生站东侧建成片—茶洞新街西南侧约 15 米—茶洞街西侧约 60 米—国道 G324（茶洞段）南侧约 60 米—国道 G324（茶洞段）—国道 G324（茶洞段）北侧约 50 米—茶洞中学路两侧建成片—国道 G324（茶洞段）西侧约 50 米—国道 G324（茶洞段）东侧约 50 米。
	三级	托洞：262 茶洞：332	除一级、二级范围外的其他区域。
白石镇	一级	445	由以下线路围合而成的区域： 乡道 692 北侧约 10 米—新街一路东侧约 35 米—白石南街东侧约 35 米—白石南街—白石镇中学南侧约 15 米—县道 472 西侧约 5 米—白石镇卫生院西侧约 50 米—乡道 692 北侧约 10 米。
	二级	338	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 新街二路两侧约 50 米建成片；白石派出所西侧支路两侧建成片—云安白石汽车客运站建成片—府前路两侧建成片—白石南路两侧建成片—白石派出所西侧支路两侧建成片；新街一路两侧约 30 米建成片—县道 472 东侧建成片—乡道 692 两侧建成片—新街一路两侧约 30 米建成片。
	三级	206	除一级、二级范围外的其他区域。
高村镇	一级	442	由以下路线围合而成的区域： 河道—民安路—龙井北路—镇前路南侧建成区—高村中学路南侧约 30 米—高村镇中学西侧边界—镇前路—文宛路北侧约 40 米—阳光幼儿园东侧边界—河道。
	二级	335	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 文宛路北侧约 40 米外建成片；龙井北路两侧约 45 米建成片—永佳超市东南侧建成片—高村镇人民政府东侧建成片—县道 465 两侧约 30 米—龙井北路—民安路—河道—龙井北路北段两侧约 45 米建成片。
	三级	200	除一级、二级范围外的其他区域。

(三) 乡镇工业用地级别范围表

表 2-11. 乡镇工业用地级别范围表
(表现形式: 地面地价; 单位: 元/平方米)

镇名	级别	级别价	级别范围
镇安镇	一级	631	由以下线路围合而成的区域: 镇安镇文体广场西侧约 15 米—广海路东侧约 40 米建成片—广海路西侧约 60 米—镇安桥路—沿江路西侧约 40 米—镇安镇财政结算中心北侧约 50 米—镇安司法所南侧约 50 米—中心幼儿园南侧边界—园丁路—镇马路—府前路南侧约 30 米—镇安镇文体广场西侧约 15 米。
	二级	483	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 县道 472 两侧约 25 米—广海路东侧约 30 米—镇安司法所南侧约 50 米—镇安镇财政结算中心北侧约 50 米—沿江路西侧约 35 米—镇安桥路—镇安桥路南侧约 25 米—镇安镇中心小学西北侧约 45 米—镇安镇中学北侧约 85 米—沿江路北侧约 40 米—县道 472 两侧约 25 米; 广海路东侧约 30 米外建成区 (含镇安镇文体广场); G324 国道 (镇安段) 东侧约 50 米建成片; G324 国道 (镇安段) 西侧至河道建成片。
	三级	176	除一级、二级范围外的其他区域。
富林镇	一级	355	由以下线路围合而成的区域: 省道 274 富林镇中心段北侧约 25 米—上坪路南侧约 20 米—富林新街西侧约 30 米—省道 274 富林镇中心段北侧约 25 米。
	二级	283	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 省道 539 富林段东侧约 25 米建成片; 省道 539 富林段西侧约 45 米建成片; 上坪路北侧约 15 米—上坪路南侧约 35 米—诚信路—诚信路西段—行政路西侧约 15 米—富林新街东侧约 55 米内建成片—富林新街西侧约 35 米—上坪路南侧约 10 米—富林卫生院北侧约 15 米—上坪路北侧约 20 米—上坪路北侧约 15 米。
	三级	160	除一级、二级范围外的其他区域。
石城镇	一级	托洞: 532 茶洞: 663	由以下线路围合而成的区域: 托洞: 石城司法所东北侧约 50 米—国道 G324 (托洞段) 北侧建成片—国道 G324 (托洞段)—托洞旧街南侧约 30 米—石城司法所东北侧约 50 米。 茶洞: 茶洞市场西侧约 50 米—茶洞府前路北侧约 30 米—茶洞新街西侧约 20 米—茶洞街南侧约 30 米—茶洞街北侧约 40 米—茶洞市场西侧约 50 米。
	二级	托洞: 449 茶洞: 499	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 托洞: 石城财政所北侧边界—云安区人民法院石城法庭北侧约 50 米—向日葵幼儿园西侧约 15 米—国道 G324 (托洞段) 两侧约 50 米—石城镇卫生院南侧约 65 米—石城财政所北侧边界; 国道 G324 (托洞段) 北侧约 50 米—石城司法所东侧约 50 米—托洞旧

镇名	级别	级别价	级别范围
			街南侧约 30 米—国道 G324（托洞段）东侧约 30 米—国道 G324（托洞段）北侧约 50 米。 茶洞：国道 G324 珠洞村至上洞段两侧建成片；国道 G324 石岩村段两侧建成片；茶洞中学路东侧建成片；国道 G324 燎原村段两侧约 50 米；茶洞新街东侧约 50 米及西侧建成片；茶洞街东段两侧建成片。
	三级	托洞：162 茶洞：168	除一级、二级范围外的其他区域。
白石镇	一级	306	由以下线路围合而成的区域： 新街一路两侧约 35 米建成片—白石南路东侧约 35 米—白石南路—白石镇中学南侧约 15 米—县道 472—白石镇卫生院西侧约 50 米—乡道 692—新街一路两侧约 35 米建成片。
	二级	238	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 县道 472 两侧建成片；新街二路两侧建成片；白石派出所西侧支路两侧建成片—云安白石汽车客运站建成片—府前路两侧建成片—白石派出所西侧支路两侧建成片；乡道 692—白石镇卫生院西侧约 50 米—县道 472 西侧约 10 米—乡道 692。
	三级	161	除一级、二级范围外的其他区域。
高村镇	一级	321	由以下路线围合而成的区域： 河道—民安路—龙井北路东侧约 25 米—镇前路南侧建成片—河道。
	二级	259	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 龙井北路两侧约 50 米—民安路—河道—高村镇中学建成片—镇前路—文宛路北侧约 45 米—云安区花卉苗木产业园建成片—龙井北路两侧约 50 米；县道 465 两侧约 30 米建成片。
	三级	159	除一级、二级范围外的其他区域。

（四）乡镇公共管理与公共服务用地级别范围表

表 2-12. 乡镇公共管理与公共服务用地级别范围表

（表现形式：地面地价；单位：元/平方米）

镇名	级别	级别价	级别范围
镇安镇	一级	428	由以下线路围合而成的区域： 河景湾住宅区建成片—沿江路两侧建成片—广海路两侧建成片—河景湾住宅区建成片；国道 G324 镇安段东侧约 50 米建成片；G324 国道（镇安段）西侧至河道建成片；云安区镇安镇区第二人民医院边界至镇安大道。
	二级	276	除一级范围外的其他区域。
富林镇	一级	396	由以下线路围合而成的区域： 省道 539 富林段东侧约 20 米—省道 274 富林镇中心段东侧约 95 米内建成区—上坪路北侧约 55 米—大云雾派出所东北侧建成区—上坪路南侧约 30 米—诚信路东侧约 30 米—诚信路西段东侧约 40 米—富林镇中心幼儿园以及南侧

镇名	级别	级别价	级别范围
			建成区—行政路西侧约 50 米—富林新街东侧约 55 米内建成区—富林新街西侧约 25 米—富林新街西侧约 50 米—英桥幼儿园西侧约 10 米—省道 539 富林段西侧约 45 米建成区—省道 539 富林段东侧约 20 米。
	二级	240	除一级范围外的其他区域。
石城镇	一级	托洞：332 茶洞：356	由以下线路围合而成的区域： 托洞： 向日葵幼儿园西侧约 20 米—国道 G324（托洞段）北侧约 30 米—国道 G324（托洞段）南侧约 20 米—托洞旧街南侧建成片—国道 G324 托洞村段两侧约 50 米—国道 G324（托洞段）北侧约 50 米—国道 G324（托洞段）北侧建成片（含背托洞教练场）—云安区人民法院石城法庭北侧约 50 米—向日葵幼儿园西侧约 20 米。 茶洞： 茶洞中学路两侧建成片—国道 G324（茶洞段）西侧约 80 米—国道 G324（茶洞段）东侧约 50 米—茶洞街两侧约 50 米—石城镇卫生院分院南侧约 40 米—茶洞街南侧约 50 米—国道 G324（茶洞段）西侧约 70 米—茶洞中学路两侧建成片。
	二级	托洞：208 茶洞：245	除一级范围外的其他区域。
白石镇	一级	236	由以下线路围合而成的区域： 新街二路两侧建成片—白石派出所西侧支路两侧建成片—云安白石汽车客运站建成片—府前路两侧建成片—白石南路两侧建成片—县道 472—新街一路东侧约 30 米及西侧建成片—新街二路两侧建成片。
	二级	160	除一级范围外的其他区域。
高村镇	一级	237	由以下线路围合而成的区域： 龙井北路两侧约 50 米—永佳超市东南侧建成片—高村镇人民政府东侧建成片—县道 465 两侧约 30 米建成片—镇前路南侧建成片—河道—高村镇中学建成片—镇前路—文宛路两侧建成片—河道—龙井北路两侧约 50 米。
	二级	156	除一级范围外的其他区域。

（五）乡镇公用设施用地级别范围表

表 2-13. 乡镇公用设施用地级别范围表

（表现形式：地面地价；单位：元/平方米）

镇名	级别	级别价	级别范围
镇安镇	一级	340	由以下线路围合而成的区域： 县道 472 两侧约 25 米—广海路两侧建成片—广海路东侧建成片—广海路西侧建成片以及河道—沿江路两侧建成片—县道 472 两侧约 25 米；G324 国道（镇安段）东侧约 50 米建成片；G324 国道（镇安段）西侧至河道建成片。
	二级	180	除一级范围外的其他区域。
富林镇	一级	267	由以下线路围合而成的区域： 省道 539 富林段东侧约 20 米—省道 274 富林镇中心段东侧约 20 米—上坪路北侧约 20 米—上坪路南侧约 35

镇名	级别	级别价	级别范围
			米—诚信路—诚信路西段—行政路西侧约 15 米—富林新街东侧约 55 米内建成区—富林新街西侧约 25 米—富林新街西侧约 50 米—英桥幼儿园西侧约 10 米—省道 539 富林段西侧约 45 米建成区—省道 539 富林段东侧约 20 米。
	二级	155	除一级范围外的其他区域。
石城镇	一级	托洞：305 茶洞：315	由以下线路围合而成的区域： 托洞： 石城财政所北侧边界—云安区人民法院石城法庭东侧约 30 米—向日葵幼儿园西侧约 20 米—国道 G324（托洞段）北侧约 50 米—国道 G324（托洞段）南侧约 50 米—托洞旧街南侧约 30 米—国道 G324（托洞段）东侧 30 米—国道 G324（托洞段）西侧约 50 米—石城财政所北侧边界。 茶洞： 国道 G324 珠洞村段两侧建成片；国道 G324 石岩村段两侧建成片；茶洞中学路—国道 G324（茶洞段）东侧约 50 米—茶洞街两侧约 50 米—茶洞新街东侧约 50 米及西侧建成片—国道 G324（茶洞段）两侧约 70 米—茶洞中学路。
	二级	托洞：162 茶洞：170	除一级范围外的其他区域。
白石镇	一级	216	由以下线路围合而成的区域： 县道 472 两侧建成片—新街二路东侧约 35 米建成片—白石派出所西侧支路两侧约 35 米建成片—云安白石汽车客运站建成片—府前路两侧建成片—白石南街—白石镇中学南侧约 15 米—县道 472 西侧约 5 米—新街一路东侧约 30 米及西侧建成片—新街二路西侧约 35 米建成片—县道 472 两侧建成片。
	二级	155	除一级范围外的其他区域。
高村镇	一级	236	由以下线路围合而成的区域： 龙井北路东侧约 40 米—县道 465 两侧约 30 米建成片—镇前路南侧建成片—河道—高村镇中学建成片—镇前路—文宛路北侧约 45 米—云安区花卉苗木产业园—龙井北路西侧约 40 米。
	二级	156	除一级范围外的其他区域。

四、云安区 2025 年国有建设用地城区各用途区片基准地价表

(一) 城区（六都镇）商服用地区片基准地价表

表 2-14. 城区（六都镇）商服用地区片基准地价表

(表现形式：首层楼面地价；单位：元/平方米)

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
SFLD-001	六都镇政府片	1185	SFLD-021	云安中学片	518
SFLD-002	府前一路西片	1181	SFLD-022	金瑞石材市场片	513
SFLD-003	府前二路西片	1140	SFLD-023	富山湖公园片	504
SFLD-004	中心市场片	1103	SFLD-024	中材天山片	490
SFLD-005	六都财政所片	1064	SFLD-025	供电局片	487
SFLD-006	宝华路北片	1026	SFLD-026	中材天山以西片	466
SFLD-007	海事局片	846	SFLD-027	沿江东路北片	454
SFLD-008	客运站片	825	SFLD-028	中材水泥片	444
SFLD-009	锦绣路北片	810	SFLD-029	印象城石材片	433
SFLD-010	鹰山路片	770	SFLD-030	云港大道北片	422
SFLD-011	锦绣路南片	740	SFLD-031	云浮新港片	401
SFLD-012	客运站以南片	661	SFLD-032	社 壠 坑片	395
SFLD-013	云富花苑片	658	SFLD-033	南乡中学北侧外围片	385
SFLD-014	南乡市场东片	654	SFLD-034	青州水泥西片	376
SFLD-015	南乡市场西片	652	SFLD-035	冬城桥片	362
SFLD-016	城管局片	635	SFLD-036	庆丰工业区片	350
SFLD-017	区政府片	590	SFLD-037	冬城村片	335
SFLD-018	硫酸厂片	580	SFLD-038	富强公路北侧片	329
SFLD-019	六都港片	571	SFLD-039	高速路出口北片	289
SFLD-020	六都小学东片	527	——	——	——

(二) 城区（六都镇）住宅用地区片基准地价表

表 2-15. 城区（六都镇）住宅用区片基准地价表

（表现形式：楼面地价；单位：元/平方米）

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
ZZLD-001	六都镇政府片	719	ZZLD-022	云安中学片	376
ZZLD-002	府前二路西片	704	ZZLD-023	南乡市场西片	361
ZZLD-003	府前一路西片	698	ZZLD-024	硫酸厂片	328
ZZLD-004	惠民村镇银行片	689	ZZLD-025	中材天山片	321
ZZLD-005	中心市场片	687	ZZLD-026	金瑞石材市场片	313
ZZLD-006	六都邮政行片	676	ZZLD-027	六都小学东片	309
ZZLD-007	锦绣路东片	661	ZZLD-028	洪涛石材片	293
ZZLD-008	锦绣路西片	640	ZZLD-029	社塆坑片	285
ZZLD-009	沿江西路片	625	ZZLD-030	富山湖公园片	277
ZZLD-010	云富花苑片	585	ZZLD-031	南乡中学片	277
ZZLD-011	美景华庭片	580	ZZLD-032	云浮新港片	271
ZZLD-012	鹰山路片	536	ZZLD-033	中材水泥片	268
ZZLD-013	客运站片	522	ZZLD-034	印象城石材片	264
ZZLD-014	盈邦陶瓷片	505	ZZLD-035	云港大道北片	261
ZZLD-015	六都港片	475	ZZLD-036	南乡中学北侧外围片	243
ZZLD-016	崖鹰山北片	462	ZZLD-037	庆丰工业园片	230
ZZLD-017	区政府片	448	ZZLD-038	冬城小学片	218
ZZLD-018	城管局片	439	ZZLD-039	黄湾村片	199
ZZLD-019	平安道片	425	ZZLD-040	冬城村片	190
ZZLD-020	建设局片	400	ZZLD-041	富强公路北侧片	184
ZZLD-021	南乡市场东片	384	ZZLD-042	高速出口片	181

(三) 城区（六都镇）工业用地区片基准地价表

表 2-16. 城区（六都镇）工业用地区片基准地价表

（表现形式：地面地价；单位：元/平方米）

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
GYLD-001	中心市场片	818	GYLD-018	富兴路北片	384
GYLD-002	区政府片	786	GYLD-019	惠云新材料厂片	370
GYLD-003	硫酸厂片	622	GYLD-020	庆丰工业园片	366
GYLD-004	鹰山路片	618	GYLD-021	六都日化产业园片	358
GYLD-005	云富花苑片	574	GYLD-022	冬城环保产业园西片	356
GYLD-006	金瑞石材市场片	570	GYLD-023	南乡中学片	353
GYLD-007	云安供电局片	561	GYLD-024	中材亨达片	343
GYLD-008	南乡市场片	518	GYLD-025	云浮新港东片	340
GYLD-009	中材天山水泥公司片	511	GYLD-026	庆丰村片	317
GYLD-010	钛白厂片	495	GYLD-027	冬城南片	269
GYLD-011	进港花坛西片	495	GYLD-028	中材水泥片	239
GYLD-012	云安中学片	486	GYLD-029	云六路片	237
GYLD-013	五官工业区	474	GYLD-030	六都日化产业园南片	220
GYLD-014	沿江东路区片	459	GYLD-031	六都东片	215
GYLD-015	宝云岗石公司片	433	GYLD-032	云港大道北片	208
GYLD-016	狮石片	416	GYLD-033	六都西片	204
GYLD-017	云浮新港片	390	GYLD-034	高速出口片	171

(四) 城区（六都镇）公共管理与公共服务用地区片基准地价表

表 2-17. 城区（六都镇）公共管理与公共服务用地区片基准地价表

（表现形式：楼面地价；单位：元/平方米）

区片编号	区片名称	区片价
GGLD-001	六都城区片	361
GGLD-002	白沙塘片	333
GGLD-003	南乡片	304
GGLD-004	云浮新港片	264
GGLD-005	云六路西片	244
GGLD-006	云港大道北片	235
GGLD-007	六都西片	214
GGLD-008	庆丰片	204
GGLD-009	六都东南外围片	187

区片编号	区片名称	区片价
GGLD-010	六都西南外围片	180

（五）城区（六都镇）公用设施用地区片基准地价表

表 2-18. 城区（六都镇）公用设施用地区片基准地价表

（表现形式：地面地价；单位：元/平方米）

区片编号	区片名称	区片价
GSLD-001	六都城区片	465
GSLD-002	南乡片	434
GSLD-003	云六路片	381
GSLD-004	沿江东路片	321
GSLD-005	云浮新港片	286
GSLD-006	惠云新材料产业园片	265
GSLD-007	冬城村片	250
GSLD-008	南乡外围	245
GSLD-009	六都东片	206
GSLD-010	六都西片	164

五、云安区 2025 年国有建设用地基准地价商服路线价表

（一）城区（六都镇）商服路线价表

表 2-19. 城区（六都镇）商服路线价表

（表现形式：首层楼面地价；单位：元/平方米）

路段编号	路线价区段	起止点	商服路线价
LXJLD-001	东安大道北 1	南至康华路，北至府前一路	2168
LXJLD-002	东安大道北 2	南至东安大道南，北至康华路	1266
LXJLD-003	东安大道北 3	南至府前一路，北至环贤路	1210
LXJLD-004	东安大道南 1	南至富云路，北至东安大道北	1118
LXJLD-005	东安大道南 2	南至住宅楼，北至富云路	650
LXJLD-006	吉祥路 1	南至宝华路，北至府前一路	1418
LXJLD-007	吉祥路 2	南至康华路，北至宝华路	1110
LXJLD-008	吉祥路 3	南至东安大道北，北至康华路	1010
LXJLD-009	鹰山路 1	南至府前路，北至沿江东路	1208
LXJLD-010	鹰山路 2	南至宝华路口（东端延长线），北至府前路	1135
LXJLD-011	鹰山路 3	南至东安大道南，北至宝华路口（东端延长线）	768

路段编号	路线价区段	起止点	商服路线价
LXJLD-012	府前路	南至鹰山路，北至府前一路	1372
LXJLD-013	府前一路 1	南至府前路，北至府前二路	2298
LXJLD-014	府前一路 2	南至东安大道北，北至府前路	2162
LXJLD-015	府前二路	南至府前一路，北至沿江西路	2265
LXJLD-016	沿江东路	西至沿江西路，东至烟草公司	1012
LXJLD-017	沿江西路 1	东至沿江东路，西至府前二路	1488
LXJLD-018	沿江西路 2	东至府前二路，西至清风路	1505
LXJLD-019	港口路 1	南至府前二路，北至沿江西路	1446
LXJLD-020	港口路 2	南至鹰山路，北至府前二路	2260
LXJLD-021	文化路	东至鹰山路，西至府前二路	2186
LXJLD-022	环贤路 1	南至府前一路，北至东安大道北	1303
LXJLD-023	环贤路 2	南至东安大道北，北至沿江西路	1235
LXJLD-024	宝华路	东至吉祥路，西至如意路	1170
LXJLD-025	锦秀路	东至吉祥路，西至盈都陶瓷	1423
LXJLD-026	康华路	东至吉祥路，西至煤气公司	1685
LXJLD-027	明珠路	东至吉祥路，西至少儿图书馆	1375
LXJLD-028	康云路	东至永安路，西至东安大道南	1125
LXJLD-029	南乡市场西侧路 1	南至乡道 006，北至河道	935
LXJLD-030	南乡市场西侧路 2	南至河道，北至新南三路	1525
LXJLD-031	新南一路	东至市场路口以东 150 米，西至市场路口以西 175 米	1745
LXJLD-032	南乡河堤路	东至南乡信用社，西至居民楼	840

（二）乡镇商服路线价表

表 2-20. 乡镇商服路线价表

（表现形式：地面地价；单位：元/平方米）

所在镇	路段编号	路线价区段	起止点	商服路线价
镇安镇	LXJZA-001	G324 镇安段	南至河东加油站，北至镇白路	735
镇安镇	LXJZA-002	府前路 1	东至府前路西端起 150 米，西至镇白路	1008
镇安镇	LXJZA-003	府前路 2	东至镇马路，西至镇白路口东起 150 米	902
镇安镇	LXJZA-004	沿江路 1	南至府前路，北至镇安农贸市场	1675
镇安镇	LXJZA-005	沿江路 2	南至镇安农贸市场，北至镇强公路	732
镇安镇	LXJZA-006	镇安桥路	东至镇白路，西至镇安桥头	1310

所在镇	路段编号	路线价区段	起止点	商服 路线价
镇安镇	LXJZA-007	镇白路 1	南至 G324 国道，北至镇马路	1390
镇安镇	LXJZA-008	镇白路 2	南至镇马路，北至河景湾	890
镇安镇	LXJZA-009	镇马路	东至府前路，西至镇白路	905
富林镇	LXJFL-001	X461 富林镇 段	东至上坪路，西至富林新街	1508
富林镇	LXJFL-002	富林旧街	南至上坪路，北至富林大酒店东侧路	1505
富林镇	LXJFL-003	诚信路 1	南至诚信路 2，北至富林大酒店西侧路	1550
富林镇	LXJFL-004	上坪路 2	东至富林旧街，西至富林新街	1385
富林镇	LXJFL-005	上坪路 1	东至富林大酒店东侧路，西至上坪路 2	1336
富林镇	LXJFL-006	诚信路 2	南至富林镇府前路，北至上坪路 2	1215
富林镇	LXJFL-007	富林新街 1	南至上坪路，北至富林大酒店西侧路	1330
富林镇	LXJFL-008	富林新街 2	南至住宅楼，北至上坪路	1040
石城镇 托洞	LXJTD-001	G324 托洞段 (托洞新街)	西至府前路交 G324 南 200m 处，东至 石城中心小学	1375
石城镇 托洞	LXJTD-002	托洞旧街 1	东至石城中心小学，西计划生育服务站 所东侧路	1238
石城镇 托洞	LXJTD-003	托洞旧街 2	东至计划生育服务站所东侧路，西至佳 和购物商场西侧路	1658
石城镇 托洞	LXJTD-004	托洞旧街 3	东至佳和购物商场西侧路，西至 G324 托洞段	910
石城镇 托洞	LXJTD-005	托洞卫生院西 侧路	南至 324 国道托洞段，北至小路	535
石城镇 托洞	LXJTD-006	新街东横街	南至托洞旧街，北至 G324 国道	1175
石城镇 托洞	LXJTD-007	新街西横街	南至托洞旧街，北至 324 国道托洞段	1400
石城镇 茶洞	LXJCD-001	G324 茶洞段 1	南至中信石材，北至同力石材	1402
石城镇 茶洞	LXJCD-002	G324 茶洞段 2	南至茶洞中学，北至中信石材	1190
石城镇 茶洞	LXJCD-003	G324 茶洞段 3	南至茶洞街，北至茶洞中学	1130
石城镇 茶洞	LXJCD-004	茶洞街 1	南至茶洞街 2，北至茶洞中学	1108
石城镇 茶洞	LXJCD-005	茶洞街 2	东至茶洞新街，西至 324 国道茶洞段 3	1480
石城镇 茶洞	LXJCD-006	茶洞新街	东至茶洞街，西至 G324 国道	715
石城镇 茶洞	LXJCD-007	茶洞中学路	南至 324 国道茶洞段 2，北至茶洞中学	520
白石镇	LXJBS-001	府前路	东至幸福路，西至新街一路	602
白石镇	LXJBS-002	新街一路 1	南至新街一路 2，北至幸福路	722

所在镇	路段编号	路线价区段	起止点	商服 路线价
白石镇	LXJBS-003	新街一路 2	南至南街，北至新街一路 1	805
白石镇	LXJBS-004	幸福路	南至府前路，北至新街一路	568
白石镇	LXJBS-005	南街	南至 654 乡道，北至新街一路	508
白石镇	LXJBS-006	新街二路	南至新街一路 1，北至住宅楼	534
高村镇	LXJGC-001	高信路	南至高村镇政府，北至民安路	955
高村镇	LXJGC-002	龙井北路 2	南至民安路，北至镇前路	980
高村镇	LXJGC-003	镇前路	东至高信路，西至河堤东路	1005
高村镇	LXJGC-004	龙井北路 1	南至民安路，北至 456 县道	785
高村镇	LXJGC-005	龙井南路	南至 683 乡道，北至镇前路	660

(本页余下空白)

第三章 云安区国有建设级别基准地价修正体系

一、云安区 2025 年国有建设用地基准地价修正体系

（一）商服用地基准地价区域因素修正体系

1.城区（六都镇）商服用地基准地价区域因素

表 3-1. 城区（六都镇）I 级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤300	2.27%	(300,600]	1.14%	(600,900]	0%	(900,1500]	-1.63%	> 1500	-3.26%
		石材专业街	≤400	1.25%	(400,800]	0.63%	(800,1500]	0%	(1500,2200]	-0.90%	> 2200	-1.80%
		农贸市场	≤150	1.33%	(150,300]	0.67%	(300,600]	0%	(600,900]	-0.95%	> 900	-1.90%
		宾馆酒店	≤200	0.83%	(200,400]	0.42%	(400,800]	0%	(800,1200]	-0.60%	> 1200	-1.20%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.22%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.61%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-0.88%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.75%
	公交便捷度	公交站点	≤500	0.95%	(500,800]	0.48%	(800,1300]	0%	(1300,1600]	-0.69%	> 1600	-1.37%
	对外交通便利度	高铁站	≤1000	0.18%	(1000,1500]	0.09%	(1500,2000]	0%	(2000,2500]	-0.13%	> 2500	-0.26%
		长途汽车	≤500	0.17%	(500,800]	0.09%	(800,1300]	0%	(1300,1600]	-0.13%	> 1600	-0.25%

基本 因素层	因素层 (客运)	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		客运站										
		高速公路出入口	≤1000	0.23%	(1000,1500]	0.12%	(1500,2000]	0%	(2000,2500]	-0.17%	> 2500	-0.33%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.38%	供水较充足，保证率较高	0.19%	供水尚可，保证率一般	0%	供水较缺乏，保证率较低	-0.27%	供水缺乏，保证率低	-0.54%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.35%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.18%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.26%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.51%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.37%	供电较稳定，保证率较高	0.19%	供电尚可，保证率一般	0%	供电较缺乏，保证率较低	-0.27%	供电缺乏，保证率低	-0.54%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.30%	供气较稳定，保证率较高	0.15%	供气尚可，保证率一般	0%	供气较缺乏，保证率较低	-0.22%	供气缺乏，保证率低	-0.43%
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤150	0.35%	(150,300]	0.18%	(300,600]	0%	(600,900]	-0.25%	> 900	-0.50%
		医疗设施完备度	≤150	0.31%	(150,300]	0.16%	(300,600]	0%	(600,900]	-0.23%	> 900	-0.45%
		金融设施完备度	≤150	0.28%	(150,300]	0.14%	(300,600]	0%	(600,900]	-0.21%	> 900	-0.41%
		文体娱乐设施完备度	≤150	0.26%	(150,300]	0.13%	(300,600]	0%	(600,900]	-0.19%	> 900	-0.37%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
人口状况	人口密度	客流人口密度	客流人口密度大	1.88%	客流人口密度较大	0.94%	客流人口密度一般	0%	客流人口密度较小	-1.35%	客流人口密度小	-2.69%
环境条件	自然条件 优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	1.14%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.57%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0%	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	-0.82%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-1.64%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.55%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.28%	有道路规划，近期无建设的迹象	0%	有远期道路规划	-0.40%	无道路规划	-0.79%
		区域用地规划	规划为市级商服区域	0.42%	规划为区级商服区域	0.21%	规划为街区级商服区域	0%	规划仅有零星的商服网点	-0.31%	规划为非商服区域	-0.61%

注：1.距离的单位为米，(、)表示不包含，[、]表示包含；
2.距公交站点状况指宗地与公交站的距离；
3.供电状况指供电保证率，排水状况指排水及时率；
4.下同。

表 3-2. 城区（六都镇）Ⅱ级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤350	3.43%	(350,650]	1.72%	(650,1000]	0%	(1000,1600]	-1.35%	> 1600	-2.69%
		石材专业街	≤450	1.89%	(450,850]	0.95%	(850,1600]	0%	(1600,2300]	-0.75%	> 2300	-1.49%
		农贸市场	≤200	2.00%	(200,350]	1.00%	(350,650]	0%	(650,1000]	-0.79%	> 1000	-1.57%
		宾馆酒店	≤250	1.26%	(250,500]	0.63%	(500,900]	0%	(900,1300]	-0.50%	> 1300	-0.99%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.84%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.92%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-0.72%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.44%
	公交便捷度	公交站点	≤600	1.44%	(600,900]	0.72%	(900,1200]	0%	(1200,1500]	-0.57%	> 1500	-1.13%
	对外交通便利度（客运）	高铁站	≤1100	0.27%	(1100,1600]	0.14%	(1600,2100]	0%	(2100,2600]	-0.11%	> 2600	-0.21%
		长途汽车客运站	≤600	0.26%	(600,900]	0.13%	(900,1200]	0%	(1200,1500]	-0.10%	> 1500	-0.20%
		高速公路出入口	≤1100	0.35%	(1100,1600]	0.18%	(1600,2100]	0%	(2100,2600]	-0.14%	> 2600	-0.28%
	基本设施状况	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.57%	供水较充足，保证率较高	0.29%	供水尚可，保证率一般	0%	供水较缺乏，保证率较低	-0.23%	供水缺乏，保证率低	-0.45%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.54%	排水较顺畅，汛期积水较快排干	0.27%	排水一般，汛期积水排干时间较长	0%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.21%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.42%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		供电设施完备度	供电稳定, 保证率高	0.56%	供电较稳定, 保证率较高	0.28%	供电尚可, 保证率一般	0%	供电较缺乏, 保证率较低	-0.22%	供电缺乏, 保证率低	-0.44%
	供气设施完备度	供气稳定, 保证率高	0.45%	供气较稳定, 保证率较高	0.23%	供气尚可, 保证率一般	0%	供气较缺乏, 保证率较低	-0.18%	供气缺乏, 保证率低	-0.36%	
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤200	0.52%	(200,350]	0.26%	(350,650]	0%	(650,1000]	-0.21%	> 1000	-0.41%
医疗设施完备度		≤200	0.47%	(200,350]	0.24%	(350,650]	0%	(650,1000]	-0.19%	> 1000	-0.37%	
金融设施完备度		≤200	0.43%	(200,350]	0.22%	(350,650]	0%	(650,1000]	-0.17%	> 1000	-0.34%	
文体娱乐设施完备度		≤200	0.39%	(200,350]	0.20%	(350,650]	0%	(650,1000]	-0.16%	> 1000	-0.31%	
人口状况	人口密度	客流人口密度	客流人口密度大	2.83%	客流人口密度较大	1.42%	客流人口密度一般	0%	客流人口密度较小	-1.11%	客流人口密度小	-2.22%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好, 对建筑无影响	1.73%	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	0.87%	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	0%	工程地质条件较劣, 对建筑有一定影响	-0.68%	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响	-1.35%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划, 正在建设中	0.83%	有道路规划, 近期有建设的迹象	0.42%	有道路规划, 近期无建设的迹象	0%	有远期道路规划	-0.33%	无道路规划	-0.65%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		区域用地规划	规划为市级商业区域	0.64%	规划为区级商业区域	0.32%	规划为街区级商业区域	0%	规划仅有零星的商业网点	-0.25%	规划为非商业区域	-0.50%

表 3-3. 城区（六都镇）Ⅲ级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤400	2.60%	(400,800]	1.30%	(800,1500]	0%	(1500,2000]	-0.80%	> 2000	-1.60%
		石材专业街	≤500	1.44%	(500,1000]	0.72%	(1000,1800]	0%	(1800,2500]	-0.45%	> 2500	-0.89%
		农贸市场	≤300	1.52%	(300,500]	0.76%	(500,800]	0%	(800,1200]	-0.47%	> 1200	-0.94%
		宾馆酒店	≤350	0.96%	(350,650]	0.48%	(650,1200]	0%	(1200,1500]	-0.30%	> 1500	-0.59%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.39%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.70%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.43%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-0.86%
	公交便捷度	公交站点	≤650	1.09%	(650,950]	0.55%	(950,1300]	0%	(1300,1600]	-0.34%	> 1600	-0.67%
	对外交通便利度（客运）	高铁站	≤1200	0.21%	(1200,1700]	0.11%	(1700,2200]	0%	(2200,2700]	-0.07%	> 2700	-0.13%
		长途汽车客运站	≤650	0.20%	(650,950]	0.10%	(950,1300]	0%	(1300,1600]	-0.06%	> 1600	-0.12%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		高速公路出入口	≤1200	0.27%	(1200,1700]	0.14%	(1700,2200]	0%	(2200,2700]	-0.08%	> 2700	-0.16%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.43%	供水较充足，保证率较高	0.22%	供水尚可，保证率一般	0%	供水较缺乏，保证率较低	-0.14%	供水缺乏，保证率低	-0.27%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.41%	排水较顺畅，汛期积水较快排干	0.21%	排水一般，汛期积水排干时间较长	0%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.13%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.25%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.43%	供电较稳定，保证率较高	0.22%	供电尚可，保证率一般	0%	供电较缺乏，保证率较低	-0.13%	供电缺乏，保证率低	-0.26%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.34%	供气较稳定，保证率较高	0.17%	供气尚可，保证率一般	0%	供气较缺乏，保证率较低	-0.11%	供气缺乏，保证率低	-0.21%
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤300	0.40%	(300,500]	0.20%	(500,800]	0%	(800,1200]	-0.12%	> 1200	-0.24%
		医疗设施完备度	≤300	0.36%	(300,500]	0.18%	(500,800]	0%	(800,1200]	-0.11%	> 1200	-0.22%
		金融设施完备度	≤300	0.33%	(300,500]	0.17%	(500,800]	0%	(800,1200]	-0.10%	> 1200	-0.20%
		文体娱乐设施完备度	≤300	0.30%	(300,500]	0.15%	(500,800]	0%	(800,1200]	-0.09%	> 1200	-0.18%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
人口状况	人口密度	客流人口密度	客流人口密度大	2.15%	客流人口密度较大	1.08%	客流人口密度一般	0%	客流人口密度较小	-0.66%	客流人口密度小	-1.32%
环境条件	自然条件 优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	1.31%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.66%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0%	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	-0.41%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-0.81%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.63%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.32%	有道路规划，近期无建设的迹象	0%	有远期道路规划	-0.20%	无道路规划	-0.39%
		区域用地规划	规划为市级商业区域	0.48%	规划为区级商业区域	0.24%	规划为街区级商业区域	0%	规划仅有零星的商业网点	-0.15%	规划为非商业区域	-0.30%

表 3-4. 城区（六都镇）Ⅳ级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤500	2.08%	(500,1000]	1.04%	(1000,1800]	0%	(1800,2500]	-0.77%	> 2500	-1.54%
		石材专业街	≤600	1.15%	(600,1200]	0.58%	(1200,2000]	0%	(2000,2700]	-0.43%	> 2700	-0.85%
		农贸市场	≤400	1.22%	(400,600]	0.61%	(600,1000]	0%	(1000,1500]	-0.45%	> 1500	-0.90%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		宾馆酒店	≤450	0.77%	(450,900]	0.39%	(900,1500]	0%	(1500,2000]	-0.29%	> 2000	-0.57%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.12%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.56%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-0.42%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-0.83%
	公交便捷度	公交站点	≤700	0.88%	(700,1000]	0.44%	(1000,1500]	0%	(1500,1700]	-0.33%	> 1700	-0.65%
	对外交通便利度（客运）	高铁站	≤1300	0.17%	(1300,2000]	0.09%	(2000,2500]	0%	(2500,3000]	-0.06%	> 3000	-0.12%
		长途汽车客运站	≤700	0.16%	(700,1000]	0.08%	(1000,1500]	0%	(1500,1700]	-0.06%	> 1700	-0.12%
		高速公路出入口	≤1300	0.21%	(1300,2000]	0.11%	(2000,2500]	0%	(2500,3000]	-0.08%	> 3000	-0.16%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.35%	供水较充足，保证率较高	0.18%	供水尚可，保证率一般	0%	供水较缺乏，保证率较低	-0.13%	供水缺乏，保证率低	-0.26%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.33%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.17%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.12%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.24%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.34%	供电较稳定，保证率较高	0.17%	供电尚可，保证率一般	0%	供电较缺乏，保证率较低	-0.13%	供电缺乏，保证率低	-0.25%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.28%	供气较稳定，保证率较高	0.14%	供气尚可，保证率一般	0%	供气较缺乏，保证率较低	-0.10%	供气缺乏，保证率低	-0.20%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
	公用设施 完备度	教育设施 完备度	≤400	0.32%	(400,600]	0.16%	(600,1000]	0%	(1000,1500]	-0.12%	> 1500	-0.24%
		医疗设施 完备度	≤400	0.29%	(400,600]	0.15%	(600,1000]	0%	(1000,1500]	-0.11%	> 1500	-0.21%
		金融设施 完备度	≤400	0.26%	(400,600]	0.13%	(600,1000]	0%	(1000,1500]	-0.10%	> 1500	-0.19%
		文体娱乐 设施完备度	≤400	0.24%	(400,600]	0.12%	(600,1000]	0%	(1000,1500]	-0.09%	> 1500	-0.18%
人口状况	人口密度	客流人口 密度	客流人口 密度大	1.72%	客流人口密 度较大	0.86%	客流人口密度 一般	0%	客流人口密 度较小	-0.64%	客流人口 密度小	-1.28%
环境条件	自然条件 优劣度	地质条件	工程地质 条件良好，对建 筑无影响	1.05%	工程地质条 件较好，对建 筑基本无影响	0.53%	工程地质条件 一般，对建筑 有较小影响	0%	工程地质条 件较差，对建 筑有一定影响	-0.39%	工程地质 条件恶劣，对建 筑有严重影响	-0.78%
用地潜力	规划前景	城市道路 规划	有道路规 划，正在 建设中	0.51%	有道路规 划，近期有 建设的迹象	0.26%	有道路规划， 近期无建设的 迹象	0%	有远期道路 规划	-0.19%	无道路规 划	-0.37%
		区域用地 规划	规划为市 级商业区 域	0.39%	规划为区 级商业区 域	0.20%	规划为街区级 商业区域	0%	规划仅有零 星的商业网 点	-0.15%	规划为非 商业区域	-0.29%

表 3-5. 城区（六都镇）V 级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤600	2.06%	(600,1200]	1.03%	(1200,2000]	0%	(2000,2700]	-1.13%	> 2700	-2.25%
		石材专业街	≤800	1.14%	(800,1400]	0.57%	(1400,2200]	0%	(2200,3000]	-0.63%	> 3000	-1.25%
		农贸市场	≤500	1.20%	(500,700]	0.60%	(700,1200]	0%	(1200,1800]	-0.66%	> 1800	-1.32%
		宾馆酒店	≤600	0.76%	(600,1200]	0.38%	(1200,2000]	0%	(2000,2700]	-0.42%	> 2700	-0.83%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.10%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.55%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.61%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.21%
	公交便捷度	公交站点	≤750	0.86%	(750,1100]	0.43%	(1100,1600]	0%	(1600,1800]	-0.48%	> 1800	-0.95%
	对外交通便利度（客运）	高铁站	≤1400	0.16%	(1400,2200]	0.08%	(2200,2700]	0%	(2700,3200]	-0.09%	> 3200	-0.18%
		长途汽车客运站	≤750	0.16%	(750,1100]	0.08%	(1100,1600]	0%	(1600,1800]	-0.09%	> 1800	-0.17%
		高速公路出入口	≤1400	0.21%	(1400,2200]	0.11%	(2200,2700]	0%	(2700,3200]	-0.12%	> 3200	-0.23%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.34%	供水较充足，保证率较高	0.17%	供水尚可，保证率一般	0%	供水较缺乏，保证率较低	-0.19%	供水缺乏，保证率低	-0.37%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.32%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.16%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.18%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.35%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.34%	供电较稳定，保证率较高	0.17%	供电尚可，保证率一般	0%	供电较缺乏，保证率较低	-0.19%	供电缺乏，保证率低	-0.37%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.27%	供气较稳定，保证率较高	0.14%	供气尚可，保证率一般	0%	供气较缺乏，保证率较低	-0.15%	供气缺乏，保证率低	-0.30%
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤500	0.31%	(500,700]	0.16%	(700,1200]	0%	(1200,1800]	-0.17%	> 1800	-0.34%
		医疗设施完备度	≤500	0.28%	(500,700]	0.14%	(700,1200]	0%	(1200,1800]	-0.16%	> 1800	-0.31%
		金融设施完备度	≤500	0.26%	(500,700]	0.13%	(700,1200]	0%	(1200,1800]	-0.14%	> 1800	-0.28%
		文体娱乐设施完备度	≤500	0.23%	(500,700]	0.12%	(700,1200]	0%	(1200,1800]	-0.13%	> 1800	-0.26%
人口状况	人口密度	客流人口密度	客流人口密度大	1.70%	客流人口密度较大	0.85%	客流人口密度一般	0%	客流人口密度较小	-0.93%	客流人口密度小	-1.86%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	1.04%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.52%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0%	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	-0.57%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-1.14%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.50%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.25%	有道路规划，近期无建设的迹象	0%	有远期道路规划	-0.28%	无道路规划	-0.55%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		区域用地规划	规划为市级商业区域	0.38%	规划为区级商业区域	0.19%	规划为街区级商业区域	0%	规划仅有零星商业网点	-0.21%	规划为非商业区域	-0.42%

（本页余下空白）

2. 乡镇商服用地基准地价区域因素

表 3-6. 乡镇 I 级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤400	2.25%	(400,800]	1.13%	(800,1200]	0%	(1200,1600]	-1.11%	> 1600	-2.21%
		石材专业街	≤400	1.38%	(400,800]	0.69%	(800,1200]	0%	(1200,1600]	-0.68%	> 1600	-1.35%
		农贸市场	≤400	1.85%	(400,800]	0.93%	(800,1200]	0%	(1200,1600]	-0.91%	> 1600	-1.81%
交通条件	道路通达度	道路类型	临混合型主干道，道路网络通达程度优	1.25%	临生活型次干道，道路网络通达程度较优	0.63%	临交通型主干道，道路网络通达程度一般	0%	临交通型次干道，道路网络通达程度较劣	-0.61%	只临支路，道路网络通达程度劣	-1.22%
	公交便捷度	公交站点	≤600	0.95%	(600,900]	0.48%	(900,1200]	0%	(1200,1500]	-0.47%	> 1500	-0.93%
	对外交通便利度（客运）	长途汽车客运站	≤800	0.36%	(800,1200]	0.18%	(1200,1600]	0%	(1600,2000]	-0.18%	> 2000	-0.35%
		高速公路出入口	≤1000	0.37%	(1000,1500]	0.19%	(1500,2000]	0%	(2000,2500]	-0.18%	> 2500	-0.36%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.50%	供水较充足，保证率较高	0.25%	供水尚可，保证率一般	0%	供水较缺乏，保证率较低	-0.25%	供水缺乏，保证率低	-0.49%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.43%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.22%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.21%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.42%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.48%	供电较稳定，保证率较高	0.24%	供电尚可，保证率一般	0%	供电较缺乏，保证率较低	-0.24%	供电缺乏，保证率低	-0.47%
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤600	0.48%	(600,900]	0.24%	(900,1200]	0%	(1200,1500]	-0.24%	> 1500	-0.47%
		医疗设施完备度	≤1000	0.40%	(1000,1500]	0.20%	(1500,2000]	0%	(2000,2500]	-0.20%	> 2500	-0.39%
		金融设施完备度	≤600	0.35%	(600,900]	0.18%	(900,1200]	0%	(1200,1500]	-0.17%	> 1500	-0.34%
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.77%	人口较稠密区，人口密度较大	0.89%	一般，人口密度一般	0%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.87%	人口稀疏区，人口密度小	-1.73%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	1.23%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.62%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0%	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	-0.61%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-1.21%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.55%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.28%	有道路规划，近期无建设的迹象	0%	有远期道路规划	-0.27%	无道路规划	-0.54%
		区域用地规划	规划为市级商服区域	0.43%	规划为区级商服区域	0.22%	规划为街区级商服区域	0%	规划仅有零星的商服网点	-0.21%	规划为非商服区域	-0.42%

表 3-7. 乡镇Ⅱ级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤500	2.21%	(500,1000]	1.11%	(1000,1500]	0%	(1500,2000]	-1.62%	> 2000	-3.24%
		石材专业街	≤500	1.35%	(500,1000]	0.68%	(1000,1500]	0%	(1500,2000]	-1.00%	> 2000	-1.99%
		农贸市场	≤500	1.81%	(500,1000]	0.91%	(1000,1500]	0%	(1500,2000]	-1.33%	> 2000	-2.66%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.22%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.61%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.90%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.80%
	公交便捷度	公交站点	≤650	0.93%	(650,950]	0.47%	(950,1300]	0%	(1300,1600]	-0.68%	> 1600	-1.36%
	对外交通便利度（客运）	长途汽车客运站	≤1000	0.35%	(1000,1500]	0.18%	(1500,2000]	0%	(2000,2500]	-0.26%	> 2500	-0.51%
		高速公路出入口	≤1500	0.36%	(1500,2000]	0.18%	(2000,2500]	0%	(2500,3000]	-0.27%	> 3000	-0.53%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.49%	供水较充足，保证率较高	0.25%	供水尚可，保证率一般	0%	供水较缺乏，保证率较低	-0.36%	供水缺乏，保证率低	-0.71%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.42%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.21%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.31%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.62%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.47%	供电较稳定，保证率较高	0.24%	供电尚可，保证率一般	0%	供电较缺乏，保证率较低	-0.34%	供电缺乏，保证率低	-0.68%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤650	0.47%	(650,950]	0.24%	(950,1300]	0%	(1300,1600]	-0.35%	> 1600	-0.69%
		医疗设施完备度	≤1500	0.39%	(1500,2000]	0.20%	(2000,2500]	0%	(2500,3000]	-0.29%	> 3000	-0.57%
		金融设施完备度	≤650	0.34%	(650,950]	0.17%	(950,1300]	0%	(1300,1600]	-0.25%	> 1600	-0.50%
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.73%	人口较稠密区，人口密度较大	0.87%	一般，人口密度一般	0%	人口较稀疏区，人口密度较小	-1.28%	人口稀疏区，人口密度小	-2.55%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	1.21%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.61%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0%	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	-0.89%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-1.77%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.54%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.27%	有道路规划，近期无建设的迹象	0%	有远期道路规划	-0.40%	无道路规划	-0.79%
		区域用地规划	规划为市级商业区域	0.42%	规划为区级商业区域	0.21%	规划为街区级商业区域	0%	规划仅有零星的商业网点	-0.31%	规划为非商业区域	-0.62%

表 3-8. 乡镇Ⅲ级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤600	3.24%	(600,1200]	1.62%	(1200,2000]	0%	(2000,3000]	-1.13%	> 3000	-2.25%
		石材专业街	≤600	1.99%	(600,1200]	1.00%	(1200,2000]	0%	(2000,3000]	-0.69%	> 3000	-1.38%
		农贸市场	≤600	2.66%	(600,1200]	1.33%	(1200,2000]	0%	(2000,3000]	-0.93%	> 3000	-1.85%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.80%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.90%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.63%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.25%
	公交便捷度	公交站点	≤750	1.36%	(750,1100]	0.68%	(1100,1600]	0%	(1600,1800]	-0.48%	> 1800	-0.95%
	对外交通便利度（客运）	长途汽车客运站	≤1500	0.51%	(1500,2000]	0.26%	(2000,2500]	0%	(2500,3000]	-0.18%	> 3000	-0.36%
		高速公路出入口	≤2000	0.53%	(2000,2500]	0.27%	(2500,3000]	0%	(3000,3500]	-0.19%	> 3500	-0.37%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.71%	供水较充足，保证率较高	0.36%	供水尚可，保证率一般	0%	供水较缺乏，保证率较低	-0.25%	供水缺乏，保证率低	-0.50%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.62%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.31%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.22%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.43%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.68%	供电较稳定，保证率较高	0.34%	供电尚可，保证率一般	0%	供电较缺乏，保证率较低	-0.24%	供电缺乏，保证率低	-0.48%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤750	0.69%	(750,1100]	0.35%	(1100,1600]	0%	(1600,1800]	-0.24%	> 1800	-0.48%
		医疗设施完备度	≤2000	0.57%	(2000,2500]	0.29%	(2500,3000]	0%	(3000,3500]	-0.20%	> 3500	-0.40%
		金融设施完备度	≤750	0.50%	(750,1100]	0.25%	(1100,1600]	0%	(1600,1800]	-0.18%	> 1800	-0.35%
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	2.55%	人口较稠密区，人口密度较大	1.28%	一般，人口密度一般	0%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.89%	人口稀疏区，人口密度小	-1.77%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	1.77%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.89%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0%	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	-0.62%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-1.23%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.79%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.40%	有道路规划，近期无建设的迹象	0%	有远期道路规划	-0.28%	无道路规划	-0.55%
		区域用地规划	规划为市级商业区域	0.62%	规划为区级商业区域	0.31%	规划为街区级商业区域	0%	规划仅有零星的商业网点	-0.22%	规划为非商业区域	-0.43%

（二）商服用地基准地价个别因素修正体系

商服用地基准地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、宗地临街状况、开发程度、宗地形状、宗地大小、路线价深度、宽深比、商服楼层等方面，详细修正系数见表 3-9 至表 3-17。

1. 商服用地容积率修正系数

表 3-9. 商服用地容积率修正系数表（设定容积率为 2.0，适用于城区）

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2
容积率修正系数	1.0000	0.9339	0.8975	0.8678	0.8429	0.8216	0.8029	0.7864	0.7716
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
容积率修正系数	0.7583	0.7461	0.7350	0.7247	0.7152	0.7063	0.6981	0.6903	0.6830
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
容积率修正系数	0.6761	0.6696	0.6634	0.6575	0.6519	0.6466	0.6415	0.6366	0.6319
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
容积率修正系数	0.6274	0.6231	0.6189	0.6149	0.6110	0.6073	0.6037	0.6002	0.5968
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	≥4.5	-	-	-
容积率修正系数	0.5935	0.5903	0.5872	0.5842	0.5813	0.5784	-	-	-

注：1.商服用地容积率修正系数指首层楼面地价与平均楼面地价的转换系数，修正前为首层楼面地价，修正后为对应容积率下的平均楼面地价。

2.商服物业一般分布于首层，平均建筑密度 40%，因此商服用地的综合容积率为 0.4，修正系数为 1。

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

4.当待估宗地容积率介于本表所列数值之间时，其修正系数（K_x）可通过以下线性内插公式计算求得（下同）： $K_x = K_1 + [(K_2 - K_1) \div (R_2 - R_1)] \times (R_x - R_1)$ ；式中：R_x：待估宗地的容积率、K_x：待求的容积率修正系数、R₁, R₂：表中与 R_x 相邻的两个容积率，且 R₁ < R_x < R₂, K₁, K₂：表中对应于 R₁ 和 R₂ 的修正系数。

（余下为空白页）

表 3-10. 商服用地容积率修正系数表（设定容积率为 2.0，适用于乡镇）

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2
容积率修正系数	0.5702	0.6164	0.6569	0.6932	0.7263	0.7568	0.7851	0.8117	0.8367
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1
容积率修正系数	0.8604	0.8829	0.9044	0.9250	0.9448	0.9639	0.9822	1.0000	1.0171
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
容积率修正系数	1.0338	1.0499	1.0657	1.0810	1.0958	1.1104	1.1246	1.1384	1.1520
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
容积率修正系数	1.1652	1.1782	1.1909	1.2034	1.2156	1.2276	1.2394	1.2510	1.2624
容积率	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	≥4.5	-	-	-
容积率修正系数	1.2736	1.2847	1.2955	1.3062	1.3167	1.3271	-	-	-

注：修正后为对应容积率下的地面地价。

2. 商服用地使用年期修正系数

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

表 3-11. 商服用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率=5.62%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1167	0.1704	0.2213	0.2694	0.315	0.3582	0.3991	0.4378	0.4744
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5091	0.5420	0.5731	0.6025	0.6304	0.6568	0.6818	0.7054	0.7278	0.7490
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7691	0.7881	0.8061	0.8232	0.8393	0.8546	0.8691	0.8828	0.8957	0.9080
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9196	0.9306	0.9410	0.9509	0.9602	0.9691	0.9775	0.9854	0.9929	1.0000

注：1. 土地剩余使用年期修正公式为（下同）：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：K-土地剩余使用年期修正系数；r-各用途土地还原率；

m-土地剩余使用年期；n-土地使用权法定最高出让年限。

3.商服用地宗地临街状况修正系数

表 3-12. 商服用地宗地临街状况修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1	1.08	1.13

4.商服用地开发程度修正值

表 3-13. 商服用地开发程度修正值范围表（土地面积）

单位：元/m²

开发项目及成本							
开发程度	通给水	通排水	通电	通讯	通路	通气	平整土地
开发费用合计	15-30	15-20	30-55	10-25	20-85	30-45	25-100

5.商服用地其他个别因素修正

表 3-14. 商服用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	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	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.03	1.01	1	0.99	0.97
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98
宗地大小	指标标准说明	≥10000 m ²	[5000 m ² ,10000 m ²)	[2000 m ² ,5000 m ²)	[1000 m ² ,2000 m ²)	< 1000 m ²
	修正系数	1.01	1.005	1	0.995	0.99

6. 路线价深度修正（标准深度为 15 米）

表 3-15. 路线价深度修正系数表

临街深度（米）	$d \leq 2$	$2 < d \leq 4$	$4 < d \leq 6$	$6 < d \leq 8$	$8 < d \leq 10$
修正系数	1.35	1.29	1.26	1.2	1.15
临街深度（米）	$10 < d \leq 12$	$12 < d \leq 14$	$14 < d \leq 15$	—	—
修正系数	1.13	1.05	1	—	—

注：1. 设定路线价的区域按普通商服路段平均标准深度 15 米确定修正系数；

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

7. 路线价宽深度修正

表 3-16. 宽深度修正系数表

宽深比	$w \leq 0.1$	$0.1 < w \leq 0.2$	$0.2 < w \leq 0.4$	$0.4 < w \leq 0.6$	$0.6 < w \leq 0.8$	$0.8 < w \leq 1.0$	$w > 1.0$
修正系数	0.9	0.95	1	1.05	1.1	1.15	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；超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。

8. 商服楼层修正

表 3-17. 商服楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层及以上和地下负一层
平均值	1	0.5	0.35
修正范围	1	0.38-0.6	0.25-0.38

注：1. 当某层（二层或二层以上）商服用地基准地价修正后小于住宅用地修正后地价时，取其所在地段住宅用地的基准地价；

2. 适用于整体容积率大于 1 的建成项目或者有规划指标可以确定具体楼层分布的待开发项目。

（三）住宅用地基准地价区域因素修正体系

1.城区（六都镇）住宅用地基准地价区域因素

表 3-18.城区（六都镇）Ⅰ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准 说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本 设施 状况	基础设 施完善 度	给水设施 完备度	供水充足，保证率高	0.73%	供水较充足，保证率较高	0.37%	供水尚可，保证率一般	0%	供水较缺乏，保证率较低	-0.48%	供水缺乏，保证率低	-0.95%
		排水设施 完备度	排水顺畅，无积水现象	0.66%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.33%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.43%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.86%
		供电设施 完备度	供电稳定，保证率高	0.73%	供电较稳定，保证率较高	0.37%	供电尚可，保证率一般	0%	供电较缺乏，保证率较低	-0.48%	供电缺乏，保证率低	-0.95%
		供气设施 完备度	供气稳定，保证率高	0.52%	供气较稳定，保证率较高	0.26%	供气尚可，保证率一般	0%	供气较缺乏，保证率较低	-0.34%	供气缺乏，保证率低	-0.68%
	公用设 施完备 度	教育设施 完备度	≤150	0.67%	(150,300]	0.34%	(300,600]	0%	(600,900]	-0.44%	> 900	-0.87%
		医疗设施 完备度	≤200	0.63%	(200,350]	0.32%	(350,650]	0%	(650,1000]	-0.42%	> 1000	-0.83%
		金融设施 完备度	≤150	0.47%	(150,300]	0.24%	(300,600]	0%	(600,900]	-0.31%	> 900	-0.61%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		文体娱乐设施完备度	≤200	0.49%	(200,350]	0.25%	(350,650]	0%	(650,1000]	-0.32%	> 1000	-0.63%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.32%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.66%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.86%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.71%
	公交便捷度	公交站点	≤500	1.00%	(500,700]	0.50%	(700,1000]	0%	(1000,1300]	-0.65%	> 1300	-1.30%
	对外交通便利度（客运）	高铁站	≤1000	0.29%	(1000,1500]	0.15%	(1500,2000]	0%	(2000,2500]	-0.19%	> 2500	-0.38%
		长途汽车客运站	≤1000	0.28%	(1000,1500]	0.14%	(1500,2000]	0%	(2000,2500]	-0.18%	> 2500	-0.36%
		高速公路出入口	≤1000	0.37%	(1000,1500]	0.19%	(1500,2000]	0%	(2000,2500]	-0.24%	> 2500	-0.48%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无大气污染	0.33%	基本无大气污染	0.17%	有大气污染，但不影响居住	0%	大气污染较严重，对居住影响较大	-0.21%	有大气污染，对居住影响严重	-0.42%
		水污染	无水污染	0.28%	基本无水污染	0.14%	有水污染，但不影响居住	0%	水污染较严重，对居住影响较大	-0.19%	有水污染，对居住影响严重	-0.37%
		噪音污染	安静，无噪音污染	0.26%	较安静，基本无噪音污染	0.13%	有噪音污染，但不影响生活	0%	污染噪音较大，对生活有较大影响	-0.17%	噪音污染严重，严重影响生活	-0.34%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度高	0.64%	绿地覆盖度较高	0.32%	绿地覆盖度一般	0%	绿地覆盖度较低	-0.42%	绿地覆盖度低	-0.83%
	景观条件优劣度	江河景观	临一线江河景观	0.25%	临二线江河景观	0.13%	不临江河景观，但距岸线 1 公里内	0%	不临江河景观，但距岸线 2 公里内	-0.17%	不临江河景观，但距岸线 2 公里以上	-0.33%
		公园广场	≤500	0.32%	(500,800]	0.16%	(800,1100]	0%	(1100,1400]	-0.21%	> 1400	-0.41%
	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	0.46%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.23%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0%	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	-0.30%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-0.60%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤300	0.95%	(300,600]	0.48%	(600,900]	0%	(900,1200]	-0.62%	> 1200	-1.23%
		农贸市场	≤150	0.83%	(150,300]	0.42%	(300,600]	0%	(600,900]	-0.55%	> 900	-1.09%
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.54%	人口较稠密区，人口密度较大	0.77%	一般，人口密度一般	0%	人口较稀疏区，人口密度较小	-1.01%	人口稀疏区，人口密度小	-2.01%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.52%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.26%	有道路规划，近期无建设的迹象	0%	有远期道路规划	-0.34%	无道路规划	-0.68%
		区域用地规划	近期将规划为一级邻里居住区	0.39%	近期将规划为二级邻里居住小区	0.20%	近期将规划为居住组团	0%	近期尚未有商住规划	-0.26%	近期将规划为工矿仓储区域	-0.51%

表 3-19.城区（六都镇）Ⅱ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.95%	供水较充足，保证率较高	0.48%	供水尚可，保证率一般	0%	供水较缺乏，保证率较低	-0.42%	供水缺乏，保证率低	-0.83%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.85%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.43%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.38%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.75%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.94%	供电较稳定，保证率较高	0.47%	供电尚可，保证率一般	0%	供电较缺乏，保证率较低	-0.41%	供电缺乏，保证率低	-0.82%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.68%	供气较稳定，保证率较高	0.34%	供气尚可，保证率一般	0%	供气较缺乏，保证率较低	-0.30%	供气缺乏，保证率低	-0.59%
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤200	0.87%	(200,350]	0.44%	(350,650]	0%	(650,1000]	-0.38%	> 1000	-0.76%
		医疗设施完备度	≤350	0.82%	(350,600]	0.41%	(600,900]	0%	(900,1500]	-0.36%	> 1500	-0.72%
		金融设施完备度	≤200	0.60%	(200,350]	0.30%	(350,650]	0%	(650,1000]	-0.27%	> 1000	-0.53%
		文体娱乐设施完备度	≤350	0.63%	(350,600]	0.32%	(600,900]	0%	(900,1500]	-0.28%	> 1500	-0.55%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.70%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.85%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.75%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.49%
	公交便捷度	公交站点	≤650	1.29%	(650,900]	0.65%	(900,1300]	0%	(1300,1600]	-0.57%	> 1600	-1.13%
	对外交通便利度（客运）	高铁站	≤1200	0.38%	(1200,1700]	0.19%	(1700,2500]	0%	(2500,3000]	-0.17%	> 3000	-0.33%
		长途汽车客运站	≤1200	0.36%	(1200,1700]	0.18%	(1700,2500]	0%	(2500,3000]	-0.16%	> 3000	-0.32%
		高速公路出入口	≤1200	0.47%	(1200,1700]	0.24%	(1700,2500]	0%	(2500,3000]	-0.21%	> 3000	-0.42%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无大气污染	0.42%	基本无大气污染	0.21%	有大气污染，但不影响居住	0%	大气污染较严重，对居住影响较大	-0.19%	有大气污染，对居住影响严重	-0.37%
		水污染	无水污染	0.37%	基本无水污染	0.19%	有水污染，但不影响居住	0%	水污染较严重，对居住影响较大	-0.16%	有水污染，对居住影响严重	-0.32%
		噪音污染	安静，无噪音污染	0.34%	较安静，基本无噪音污染	0.17%	有噪音污染，但不影响生活	0%	污染噪音较大，对生活有较大影响	-0.15%	噪音污染严重，严重影响生活	-0.30%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度高	0.82%	绿地覆盖度较高	0.41%	绿地覆盖度一般	0%	绿地覆盖度较低	-0.36%	绿地覆盖度低	-0.72%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
	景观条件优劣度	江河景观	临一线江河景观	0.33%	临二线江河景观	0.17%	不临江河景观，但距岸线 1 公里内	0%	不临江河景观，但距岸线 2 公里内	-0.15%	不临江河景观，但距岸线 2 公里以上	-0.29%
		公园广场	≤700	0.41%	(700,1000]	0.21%	(1000,1500]	0%	(1500,2000]	-0.18%	> 2000	-0.36%
	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	0.59%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.30%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0%	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	-0.26%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-0.52%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤500	1.22%	(500,700]	0.61%	(700,1000]	0%	(1000,1300]	-0.54%	> 1300	-1.07%
		农贸市场	≤200	1.08%	(200,350]	0.54%	(350,650]	0%	(650,1000]	-0.47%	> 1000	-0.94%
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.99%	人口较稠密区，人口密度较大	1.00%	一般，人口密度一般	0%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.88%	人口稀疏区，人口密度小	-1.75%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.68%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.34%	有道路规划，近期无建设的迹象	0%	有远期道路规划	-0.30%	无道路规划	-0.59%
		区域用地规划	近期将规划为一级邻里居住区	0.51%	近期将规划为二级邻里居住小区	0.26%	近期将规划为居住组团	0%	近期尚未有商住规划	-0.22%	近期将规划为工矿仓储区域	-0.44%

表 3-20.城区（六都镇）Ⅲ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准 说明	系数	指标标准说 明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说 明	系数	指标标准 说明	系数
基本 设施 状况	基础 设施 完善 度	给水设施 完备度	供水充 足，保证 率高	0.78%	供水较充 足，保证率 较高	0.39%	供水尚可，保 证率一般	0.00%	供水较缺 乏，保证率 较低	-0.25%	供水缺 乏，保证 率低	-0.49%
		排水设施 完备度	排水顺 畅，无积 水现象	0.71%	排水较顺 畅，汛时积 水较快排干	0.36%	排水一般，汛 时积水排干时 间较长	0.00%	排水较不顺 畅，时有积 水现象	-0.22%	排水不顺 畅，经常 有积水现 象	-0.44%
		供电设施 完备度	供电稳 定，保证 率高	0.78%	供电较稳 定，保证率 较高	0.39%	供电尚可，保 证率一般	0.00%	供电较缺 乏，保证率 较低	-0.25%	供电缺 乏，保证 率低	-0.49%
		供气设施 完备度	供气稳 定，保证 率高	0.56%	供气较稳 定，保证率 较高	0.28%	供气尚可，保 证率一般	0.00%	供气较缺 乏，保证率 较低	-0.18%	供气缺 乏，保证 率低	-0.35%
	公用 设施 完备 度	教育设施 完备度	≤350	0.72%	(350,600]	0.36%	(600,900]	0.00%	(900,1500]	-0.23%	> 1500	-0.45%
		医疗设施 完备度	≤500	0.68%	(500,700]	0.34%	(700,1200]	0.00%	(1200,1800]	-0.22%	> 1800	-0.43%
		金融设施 完备度	≤350	0.50%	(350,600]	0.25%	(600,900]	0.00%	(900,1500]	-0.16%	> 1500	-0.31%
		文体娱乐 设施完备 度	≤500	0.52%	(500,700]	0.26%	(700,1200]	0.00%	(1200,1800]	-0.17%	> 1800	-0.33%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.41%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.71%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.44%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-0.88%
	公交便捷度	公交站点	≤700	1.07%	(700,1000]	0.54%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.34%	> 2000	-0.67%
	对外交通便利度（客运）	高铁站	≤1500	0.31%	(1500,2000]	0.16%	(2000,3000]	0.00%	(3000,4000]	-0.10%	> 4000	-0.20%
		长途汽车客运站	≤1500	0.30%	(1500,2000]	0.15%	(2000,3000]	0.00%	(3000,4000]	-0.10%	> 4000	-0.19%
		高速公路出入口	≤1500	0.39%	(1500,2000]	0.20%	(2000,3000]	0.00%	(3000,4000]	-0.13%	> 4000	-0.25%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无大气污染	0.35%	基本无大气污染	0.18%	有大气污染，但不影响居住	0.00%	大气污染较严重，对居住影响较大	-0.11%	有大气污染，对居住影响严重	-0.22%
		水污染	无水污染	0.30%	基本无水污染	0.15%	有水污染，但不影响居住	0.00%	水污染较严重，对居住影响较大	-0.10%	有水污染，对居住影响严重	-0.19%
		噪音污染	安静，无噪音污染	0.28%	较安静，基本无噪音污染	0.14%	有噪音污染，但不影响生活	0.00%	污染噪音较大，对生活有较大影响	-0.09%	噪音污染严重，严重影响生活	-0.18%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度高	0.68%	绿地覆盖度较高	0.34%	绿地覆盖度一般	0.00%	绿地覆盖度较低	-0.22%	绿地覆盖度低	-0.43%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
	景观条件优劣度	江河景观	临一线江河景观	0.27%	临二线江河景观	0.14%	不临江河景观，但距岸线 1 公里内	0.00%	不临江河景观，但距岸线 2 公里内	-0.09%	不临江河景观，但距岸线 2 公里以上	-0.17%
		公园广场	≤800	0.34%	(800,1500]	0.17%	(1500,2000]	0.00%	(2000,2500]	-0.11%	> 2500	-0.21%
	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	0.49%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.25%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	-0.16%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-0.31%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤800	1.02%	(800,1200]	0.51%	(1200,1800]	0.00%	(1800,2400]	-0.32%	> 2400	-0.64%
		农贸市场	≤300	0.89%	(300,600]	0.45%	(600,1000]	0.00%	(1000,1500]	-0.28%	> 1500	-0.56%
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.65%	人口较稠密区，人口密度较大	0.83%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.52%	人口稀疏区，人口密度小	-1.03%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.56%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.28%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.18%	无道路规划	-0.35%
		区域用地规划	近期将规划为一级邻里居住区	0.42%	近期将规划为二级邻里居住小区	0.21%	近期将规划为居住组团	0.00%	近期尚未有商住规划	-0.13%	近期将规划为工矿仓储区域	-0.26%

表 3-21.城区（六都镇）Ⅳ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本 设施 状况	基础 设施 完 善 度	给水设施 完备度	供水充足， 保证率高	0.64%	供水较充 足，保证率 较高	0.32%	供水尚可，保 证率一般	0.00%	供水较缺 乏，保证率 较低	-0.24%	供水缺乏， 保证率低	-0.47%
		排水设施 完备度	排水顺畅， 无积水现象	0.58%	排水较顺 畅，汛时积 水较快排干	0.29%	排水一般，汛 时积水排干时 间较长	0.00%	排水较不顺 畅，时有积 水现象	-0.22%	排水不顺 畅，经常有 积水现象	-0.43%
		供电设施 完备度	供电稳定， 保证率高	0.63%	供电较稳 定，保证率 较高	0.32%	供电尚可，保 证率一般	0.00%	供电较缺 乏，保证率 较低	-0.24%	供电缺乏， 保证率低	-0.47%
		供气设施 完备度	供气稳定， 保证率高	0.46%	供气较稳 定，保证率 较高	0.23%	供气尚可，保 证率一般	0.00%	供气较缺 乏，保证率 较低	-0.17%	供气缺乏， 保证率低	-0.34%
	公用 设 施 完 备 度	教育设施 完备度	≤500	0.59%	(500,700]	0.30%	(700,1200]	0.00%	(1200,1800]	-0.22%	> 1800	-0.43%
		医疗设施 完备度	≤650	0.55%	(650,1000]	0.28%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2500]	-0.21%	> 2500	-0.41%
		金融设施 完备度	≤500	0.41%	(500,700]	0.21%	(700,1200]	0.00%	(1200,1800]	-0.15%	> 1800	-0.30%
		文体娱乐 设施完备 度	≤650	0.42%	(650,1000]	0.21%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2500]	-0.16%	> 2500	-0.31%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.15%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.58%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.43%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-0.85%
	公交便捷度	公交站点	≤800	0.87%	(800,1200]	0.44%	(1200,1800]	0.00%	(1800,2500]	-0.33%	> 2500	-0.65%
	对外交通便利度（客运）	高铁站	≤2000	0.25%	(2000,3000]	0.13%	(3000,4000]	0.00%	(4000,5000]	-0.10%	> 5000	-0.19%
		长途汽车客运站	≤2000	0.24%	(2000,3000]	0.12%	(3000,4000]	0.00%	(4000,5000]	-0.09%	> 5000	-0.18%
		高速公路出入口	≤2000	0.32%	(2000,3000]	0.16%	(3000,4000]	0.00%	(4000,5000]	-0.12%	> 5000	-0.24%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无大气污染	0.28%	基本无大气污染	0.14%	有大气污染，但不影响居住	0.00%	大气污染较严重，对居住影响较大	-0.11%	有大气污染，对居住影响严重	-0.21%
		水污染	无水污染	0.25%	基本无水污染	0.13%	有水污染，但不影响居住	0.00%	水污染较严重，对居住影响较大	-0.09%	有水污染，对居住影响严重	-0.18%
		噪音污染	安静，无噪音污染	0.23%	较安静，基本无噪音污染	0.12%	有噪音污染，但不影响生活	0.00%	污染噪音较大，对生活有较大影响	-0.09%	噪音污染严重，严重影响生活	-0.17%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度高	0.56%	绿地覆盖度较高	0.28%	绿地覆盖度一般	0.00%	绿地覆盖度较低	-0.21%	绿地覆盖度低	-0.41%
	景观条件优劣度	江河景观	临一线江河景观	0.22%	临二线江河景观	0.11%	不临江河景观，但距岸线 1 公里内	0.00%	不临江河景观，但距岸线 2 公里内	-0.08%	不临江河景观，但距岸线 2 公里以上	-0.16%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		公园广场	≤1000	0.28%	(1000,1800]	0.14%	(1800,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.10%	> 3000	-0.20%
	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	0.40%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.20%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	-0.15%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-0.30%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤1200	0.83%	(1200,1800]	0.42%	(1800,2500]	0.00%	(2500,3500]	-0.31%	> 3500	-0.61%
		农贸市场	≤500	0.73%	(500,1000]	0.37%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.27%	> 2000	-0.54%
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.35%	人口较稠密区，人口密度较大	0.68%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.50%	人口稀疏区，人口密度小	-1.00%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.46%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.23%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.17%	无道路规划	-0.34%
		区域用地规划	近期将规划为一级邻里居住区	0.34%	近期将规划为二级邻里居住小区	0.17%	近期将规划为居住组团	0.00%	近期尚未有商住规划	-0.13%	近期将规划为工矿仓储区域	-0.25%

表 3-22.城区（六都镇）V 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本 设施 状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.62%	供水较充足，保证率较高	0.31%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.36%	供水缺乏，保证率低	-0.72%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.56%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.28%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.33%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.65%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.62%	供电较稳定，保证率较高	0.31%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.36%	供电缺乏，保证率低	-0.72%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.44%	供气较稳定，保证率较高	0.22%	供气尚可，保证率一般	0.00%	供气较缺乏，保证率较低	-0.26%	供气缺乏，保证率低	-0.52%
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤700	0.57%	(700,900]	0.29%	(900,1200]	0.00%	(1200,1800]	-0.33%	> 1800	-0.66%
		医疗设施完备度	≤700	0.54%	(700,1000]	0.27%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2500]	-0.32%	> 2500	-0.63%
		金融设施完备度	≤600	0.39%	(600,900]	0.20%	(900,1200]	0.00%	(1200,1800]	-0.23%	> 1800	-0.46%
		文体娱乐设施完备度	≤700	0.41%	(700,1000]	0.21%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2500]	-0.24%	> 2500	-0.48%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.11%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.56%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.65%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.30%
	公交便捷度	公交站点	≤800	0.85%	(800,1200]	0.43%	(1200,1800]	0.00%	(1800,2500]	-0.50%	> 2500	-0.99%
	对外交通便利度（客运）	高铁站	≤2000	0.25%	(2000,3000]	0.13%	(3000,4000]	0.00%	(4000,5000]	-0.15%	> 5000	-0.29%
		长途汽车客运站	≤2000	0.24%	(2000,3000]	0.12%	(3000,4000]	0.00%	(4000,5000]	-0.14%	> 5000	-0.28%
		高速公路出入口	≤2000	0.31%	(2000,3000]	0.16%	(3000,4000]	0.00%	(4000,5000]	-0.18%	> 5000	-0.36%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无大气污染	0.28%	基本无大气污染	0.14%	有大气污染，但不影响居住	0.00%	大气污染较严重，对居住影响较大	-0.16%	有大气污染，对居住影响严重	-0.32%
		水污染	无水污染	0.24%	基本无水污染	0.12%	有水污染，但不影响居住	0.00%	水污染较严重，对居住影响较大	-0.14%	有水污染，对居住影响严重	-0.28%
		噪音污染	安静，无噪音污染	0.22%	较安静，基本无噪音污染	0.11%	有噪音污染，但不影响生活	0.00%	污染噪音较大，对生活有较大影响	-0.13%	噪音污染严重，严重影响生活	-0.26%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度高	0.54%	绿地覆盖度较高	0.27%	绿地覆盖度一般	0.00%	绿地覆盖度较低	-0.32%	绿地覆盖度低	-0.63%
	景观条件优劣度	江河景观	临一线江河景观	0.21%	临二线江河景观	0.11%	不临江河景观，但距岸线 1 公里内	0.00%	不临江河景观，但距岸线 2 公里内	-0.13%	不临江河景观，但距岸线 2 公里以上	-0.25%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		公园广场	≤1000	0.27%	(1000,1800]	0.14%	(1800,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.16%	> 3000	-0.31%
	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	0.39%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.20%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	-0.23%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-0.45%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤1200	0.80%	(1200,1800]	0.40%	(1800,2500]	0.00%	(2500,3500]	-0.47%	> 3500	-0.94%
		农贸市场	≤500	0.71%	(500,1000]	0.36%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.41%	> 2000	-0.82%
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.30%	人口较稠密区，人口密度较大	0.65%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.76%	人口稀疏区，人口密度小	-1.52%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.44%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.22%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.26%	无道路规划	-0.52%
		区域用地规划	近期将规划为一级邻里居住区	0.33%	近期将规划为二级邻里居住小区	0.17%	近期将规划为居住组团	0.00%	近期尚未有商住规划	-0.20%	近期将规划为工矿仓储区域	-0.39%

2. 乡镇住宅用地基准地价区域因素

表 3-23. 乡镇 I 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.85%	供水较充足，保证率较高	0.43%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.37%	供水缺乏，保证率低	-0.73%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.76%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.38%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.33%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.65%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.87%	供电较稳定，保证率较高	0.44%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.37%	供电缺乏，保证率低	-0.74%
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤500	0.89%	(500,1000]	0.45%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.38%	> 2000	-0.76%
		医疗设施完备度	≤500	0.75%	(500,1000]	0.38%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.32%	> 2000	-0.64%
		金融设施完备度	≤500	0.59%	(500,1000]	0.30%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.25%	> 2000	-0.50%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.44%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.72%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.62%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.23%
	公交便捷度	公交站点	≤500	1.12%	(500,700]	0.56%	(700,1000]	0.00%	(1000,1300]	-0.48%	> 1300	-0.96%
	对外交通便利	长途汽车客运站	≤500	0.46%	(500,1000]	0.23%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.20%	> 2000	-0.39%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
	度（客运）	高速公路出入口	≤500	0.48%	(500,1000]	0.24%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.21%	> 2000	-0.41%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无大气污染	0.40%	基本无大气污染	0.20%	有大气污染，但不影响居住	0.00%	大气污染较严重，对居住影响较大	-0.17%	有大气污染，对居住影响严重	-0.34%
		水污染	无水污染	0.39%	基本无水污染	0.20%	有水污染，但不影响居住	0.00%	水污染较严重，对居住影响较大	-0.17%	有水污染，对居住影响严重	-0.33%
		噪音污染	安静，无噪音污染	0.35%	较安静，基本无噪音污染	0.18%	有噪音污染，但不影响生活	0.00%	污染噪音较大，对生活有较大影响	-0.15%	噪音污染严重，严重影响生活	-0.30%
	景观条件优劣度	江河景观	临一线江河景观	0.36%	临二线江河景观	0.18%	不临江河景观，但距岸线 1 公里内	0.00%	不临江河景观，但距岸线 2 公里内	-0.15%	不临江河景观，但距岸线 2 公里以上	-0.30%
		公园广场	≤500	0.39%	(500,1000]	0.20%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.17%	> 2000	-0.34%
	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	0.73%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.37%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	-0.31%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-0.62%
	繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤500	0.75%	(500,1000]	0.38%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.32%	> 2000
农贸市场			≤300	0.88%	(300,600]	0.44%	(600,900]	0.00%	(900,1200]	-0.38%	> 1200	-0.75%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.66%	人口较稠密区，人口密度较大	0.83%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.71%	人口稀疏区，人口密度小	-1.42%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.48%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.24%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.21%	无道路规划	-0.41%
		区域用地规划	近期将规划为一级邻里居住区	0.39%	近期将规划为二级邻里居住小区	0.20%	近期将规划为居住组团	0.00%	近期尚未有商住规划	-0.17%	近期将规划为工矿仓储区域	-0.33%

表 3-24. 乡镇Ⅱ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.73%	供水较充足，保证率较高	0.37%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.68%	供水缺乏，保证率低	-1.35%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.65%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.33%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.60%	排水不顺畅，经常有积水现象	-1.20%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.74%	供电较稳定，保证率较高	0.37%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.69%	供电缺乏，保证率低	-1.38%
	公用设施	教育设施	≤800	0.76%	(800,1300]	0.38%	(1300,1800]	0.00%	(1800,2300]	-0.71%	> 2300	-1.42%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
	施完备度	完备度										
		医疗设施完备度	≤800	0.64%	(800,1300]	0.32%	(1300,1800]	0.00%	(1800,2300]	-0.60%	> 2300	-1.19%
		金融设施完备度	≤800	0.50%	(800,1300]	0.25%	(1300,1800]	0.00%	(1800,2300]	-0.47%	> 2300	-0.93%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.23%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.62%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-1.15%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-2.29%
	公交便捷度	公交站点	≤600	0.96%	(600,900]	0.48%	(900,1300]	0.00%	(1300,1600]	-0.89%	> 1600	-1.78%
	对外交通便利度（客运）	长途汽车客运站	≤800	0.39%	(800,1300]	0.20%	(1300,1800]	0.00%	(1800,2300]	-0.37%	> 2300	-0.73%
		高速公路出入口	≤800	0.41%	(800,1300]	0.21%	(1300,1800]	0.00%	(1800,2300]	-0.39%	> 2300	-0.77%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无大气污染	0.34%	基本无大气污染	0.17%	有大气污染，但不影响居住	0.00%	大气污染较严重，对居住影响较大	-0.32%	有大气污染，对居住影响严重	-0.64%
		水污染	无水污染	0.33%	基本无水污染	0.17%	有水污染，但不影响居住	0.00%	水污染较严重，对居住影响较大	-0.31%	有水污染，对居住影响严重	-0.62%
		噪音污染	安静，无噪音污染	0.30%	较安静，基本无噪音污染	0.15%	有噪音污染，但不影响生活	0.00%	污染噪音较大，对生活有较大影响	-0.28%	噪音污染严重，严重影响生活	-0.55%
	景观条	江河景观	临一线江河	0.30%	临二线江河景	0.15%	不临江河景	0.00%	不临江河景观，	-0.28%	不临江河景	-0.56%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
	件优劣度		景观		观		观，但距岸线 1 公里内		但距岸线 2 公里内		观，但距岸线 2 公里以上	
		公园广场	≤800	0.34%	(800,1300]	0.17%	(1300,1800]	0.00%	(1800,2300]	-0.32%	> 2300	-0.63%
	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	0.62%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.31%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	-0.58%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-1.16%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤800	0.64%	(800,1300]	0.32%	(1300,1800]	0.00%	(1800,2300]	-0.60%	> 2300	-1.20%
		农贸市场	≤500	0.75%	(500,700]	0.38%	(700,1000]	0.00%	(1000,1300]	-0.70%	> 1300	-1.39%
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.42%	人口较稠密区，人口密度较大	0.71%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-1.32%	人口稀疏区，人口密度小	-2.63%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.41%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.21%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.38%	无道路规划	-0.76%
		区域用地规划	近期将规划为一级邻里居住区	0.33%	近期将规划为二级邻里居住小区	0.17%	近期将规划为居住组团	0.00%	近期尚未有商住规划	-0.31%	近期将规划为工矿仓储区域	-0.62%

表 3-25. 乡镇Ⅲ级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本 设施 状况	基础设 施完善 度	给水设施 完备度	供水充足， 保证率高	1.35%	供水较充足， 保证率较高	0.68%	供水尚可，保 证率一般	0.00%	供水较缺乏，保 证率较低	-0.43%	供水缺乏，保 证率低	-0.85%
		排水设施 完备度	排水顺畅， 无积水现象	1.20%	排水较顺畅， 汛时积水较快 排干	0.60%	排水一般，汛 时积水排干时 间较长	0.00%	排水较不顺畅， 时有积水现象	-0.38%	排水不顺畅， 经常有积水现 象	-0.76%
		供电设施 完备度	供电稳定， 保证率高	1.38%	供电较稳定， 保证率较高	0.69%	供电尚可，保 证率一般	0.00%	供电较缺乏，保 证率较低	-0.44%	供电缺乏，保 证率低	-0.87%
	公用设 施完备 度	教育设施 完备度	≤1000	1.42%	(1000,1500]	0.71%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.45%	> 3000	-0.89%
		医疗设施 完备度	≤1000	1.19%	(1000,1500]	0.60%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.38%	> 3000	-0.75%
		金融设施 完备度	≤1000	0.93%	(1000,1500]	0.47%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.30%	> 3000	-0.59%
交通 条件	道路通 达度	道路类型	道路网络通 达程度优， 道路等级高	2.29%	道路网络通达 程度较优，道 路等级较高	1.15%	道路网络通达 程度一般，道 路等级一般	0.00%	道路网络通达程 度较差，道路等 级较低	-0.72%	道路网络通达 程度劣，道路 等级低	-1.44%
	公交便 捷度	公交站点	≤700	1.78%	(700,1000]	0.89%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.56%	> 2000	-1.12%
	对外交 通便利 度（客 运）	长途汽车 客运站	≤1000	0.73%	(1000,1500]	0.37%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.23%	> 3000	-0.46%
		高速公路 出入口	≤1000	0.77%	(1000,1500]	0.39%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.24%	> 3000	-0.48%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
环境 条件	环境质 量优劣 度	大气污染	无大气污染	0.64%	基本无大气污 染	0.32%	有大气污染， 但不影响居住	0.00%	大气污染较严 重，对居住影响 较大	-0.20%	有大气污染， 对居住影响严 重	-0.40%
		水污染	无水污染	0.62%	基本无水污染	0.31%	有水污染，但 不影响居住	0.00%	水污染较严重， 对居住影响较大	-0.20%	有水污染，对 居住影响严重	-0.39%
		噪音污染	安静，无噪 音污染	0.55%	较安静，基本 无噪音污染	0.28%	有噪音污染， 但不影响生活	0.00%	污染噪音较大， 对生活有较大影 响	-0.18%	噪音污染严 重，严重影响 生活	-0.35%
	景观条 件优劣 度	江河景观	临一线江河 景观	0.56%	临二线江河景 观	0.28%	不临江河景 观，但距岸线 1 公里内	0.00%	不临江河景观， 但距岸线 2 公里 内	-0.18%	不临江河景 观，但距岸线 2 公里以上	-0.36%
		公园广场	≤1000	0.63%	(1000,1500]	0.32%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.20%	> 3000	-0.39%
	自然条 件优劣 度	地质条件	工程地质条 件良好，对 建筑无影响	1.16%	工程地质条件 较好，对建筑 基本无影响	0.58%	工程地质条件 一般，对建筑 有较小影响	0.00%	工程地质条件较 劣，对建筑有一 定影响	-0.37%	工程地质条件 恶劣，对建筑 有严重影响	-0.73%
繁华 程度	商服繁 华影响 度	商服中心	≤1000	1.20%	(1000,1500]	0.60%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.38%	> 3000	-0.75%
		农贸市场	≤800	1.39%	(800,1200]	0.70%	(1200,1800]	0.00%	(1800,2400]	-0.44%	> 2400	-0.88%
人口 状况	人口密 度	常住人口 密度	人口稠密 区，人口密 度大	2.63%	人口较稠密 区，人口密度 较大	1.32%	一般，人口密 度一般	0.00%	人口较稀疏区， 人口密度较小	-0.83%	人口稀疏区， 人口密度小	-1.66%
用地 潜力	规划前 景	城市道路 规划	有道路规 划，正在建 设中	0.76%	有道路规划， 近期有建设的 迹象	0.38%	有道路规划， 近期无建设的 迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.24%	无道路规划	-0.48%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		区域用地规划	近期将规划为一级邻里居住区	0.62%	近期将规划为二级邻里居住小区	0.31%	近期将规划为居住组团	0.00%	近期尚未有商住规划	-0.20%	近期将规划为工矿仓储区域	-0.39%

（本页余下空白）

(四) 住宅用地基准地价个别因素修正体系

住宅用地基准地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、开发程度、小区配套设施、地形条件、宗地形状、建筑物朝向、临江修正、多层住宅修正、小高层，高层住宅楼层修正等方面，详细修正系数见表 3-26 至表 3-31。

1.住宅用地容积率修正系数

表 3-26. 住宅用地容积率修正系数表（设定容积率为 2.0，适用于城区）

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.2003	1.1834	1.1657	1.1472	1.1280	1.1080	1.0871	1.0655	1.0431	1.0200	1.0000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.9854	0.9712	0.9573	0.9437	0.9305	0.9176	0.9051	0.8929	0.8810	0.8695	0.8583
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2
修正系数	0.8475	0.8370	0.8268	0.8170	0.8075	0.7984	0.7896	0.7811	0.7647	0.7584	0.7522
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.7462	0.7402	0.7343	0.7285	0.7228	0.7172	0.7117	0.7063	0.7010	0.6958	0.6907
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4
修正系数	0.6857	0.6808	0.676	0.6713	0.6666	0.6621	0.6577	0.6534	0.6492	0.6450	0.6410
容积率	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7	-	-	-	-	-
修正系数	0.6371	0.6332	0.6295	0.6259	0.6223	0.6189	-	-	-	-	-

表 3-27. 住宅用地容积率修正系数表（设定容积率为 2.0，适用于乡镇）

容积率	≤0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1
修正系数	0.5600	0.6206	0.6742	0.7206	0.7600	0.7922	0.8173	0.8353	0.8461	0.8499	0.8620
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2
修正系数	0.8764	0.8910	0.9059	0.9210	0.9363	0.9519	0.9677	0.9837	1.0000	1.0165	1.0333
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.0503	1.0676	1.0851	1.1029	1.1209	1.1392	1.1577	1.1809	1.1931	1.2052	1.2172
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.2291	1.2410	1.2528	1.2645	1.2761	1.2877	1.2992	1.3106	1.3220	1.3332	1.3444
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5
修正系数	1.3556	1.3666	1.3776	1.3885	1.3993	1.4101	1.4208	1.4314	1.4419	1.4524	1.4628
容积率	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	1.4731	1.4833	1.4935	1.5036	1.5136	1.5235	1.5334	1.5432	1.5529	1.5626	1.5721
容积率	6.7	6.8	6.9	7.0	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7
修正系数	1.5816	1.5911	1.6004	1.6097	1.6189	1.6280	1.6371	1.6461	1.6550	1.6638	1.6726

容积率	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	8.6	8.7	8.8
修正系数	1.6813	1.6899	1.6984	1.7069	1.7153	1.7236	1.7318	1.7400	1.7481	1.7561	1.7640
容积率	8.9	≥9.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
修正系数	1.7719	1.7797	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.住宅用地使用年期修正系数

表 3-28. 住宅用地土地使用年期修正系数表（土地还原率=4.98%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0491	0.0958	0.1403	0.1828	0.2232	0.2616	0.2983	0.3332	0.3665	0.3982
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4284	0.4571	0.4845	0.5106	0.5354	0.5591	0.5817	0.6031	0.6236	0.6431
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6617	0.6793	0.6962	0.7122	0.7275	0.7421	0.7559	0.7692	0.7817	0.7937
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8052	0.8160	0.8264	0.8363	0.8457	0.8546	0.8632	0.8713	0.8790	0.8864
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8934	0.9001	0.9065	0.9125	0.9183	0.9238	0.9291	0.9341	0.9388	0.9434
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9477	0.9518	0.9557	0.9595	0.9630	0.9664	0.9696	0.9727	0.9756	0.9784
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9811	0.9836	0.9860	0.9883	0.9905	0.9926	0.9946	0.9965	0.9983	1.0000

3.住宅用地开发程度修正值（同商服用地）

4.住宅用地其他个别因素修正系数

表 3-29. 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
小区配套设施	指标说明	配套完善	配套较完善	配套一般	配套较差	配套较差
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97
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	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.03	1.01	1	0.99	0.97
地形条件	指标说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一	地形坡度较大，对土地利用产生严

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
					定影响	重影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98
建筑物 朝向	指标说明	朝南	朝东南	朝东	朝西南、朝 东北或朝北	朝西或朝西 北
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98

注：表中建筑物朝向修正只适用于住宅用地中非商品住宅。

5.住宅用地临江修正

云浮市云安区内的西江以南的临江首宗住宅用地，其住宅用途的用地在临江宗地线以内 50 米的区域，在级别价格基础上增加 25%。

6.多层住宅楼层修正系数

表 3-30. 多层住宅楼层修正系数表

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.992	0.982	0.979	0.975	0.974	0.973	0.973	0.972
2	-	1.008	1.014	1.009	1.008	0.998	0.998	0.997	0.996
3	-	-	1.004	1.018	1.023	1.021	1.031	1.035	1.033
4	-	-	-	0.994	1.012	1.031	1.032	1.038	1.036
5	-	-	-	-	0.982	1.004	1.015	1.029	1.032
6	-	-	-	-	-	0.972	0.986	0.993	1.013
7	-	-	-	-	-	-	0.965	0.973	0.989
8	-	-	-	-	-	-	-	0.962	0.971
9	-	-	-	-	-	-	-	-	0.958

7.小高层、高层住宅楼层修正系数

表 3-31.小高层、高层住宅楼层修正系数表

总楼层 所在楼层	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	0.970	0.969	0.968	0.966	0.964	0.962	0.960	0.957	0.954	0.953	0.951	0.948
2	0.987	0.977	0.974	0.973	0.972	0.969	0.967	0.964	0.961	0.959	0.954	0.951
3	0.993	0.989	0.986	0.984	0.983	0.978	0.976	0.973	0.967	0.963	0.959	0.956
4	1.004	0.998	0.996	0.994	0.991	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.967	0.962
5	1.014	1.010	1.006	1.004	1.002	0.999	0.996	0.994	0.987	0.986	0.982	0.978
6	1.021	1.016	1.012	1.007	1.005	1.003	1.002	0.999	0.995	0.993	0.991	0.985
7	1.011	1.023	1.016	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.999	0.996	0.992
8	-	1.018	1.024	1.016	1.013	1.012	1.010	1.008	1.005	1.004	1.001	1.001
9	-	-	1.018	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.009	1.007	1.004	1.003
10	-	-	-	1.019	1.024	1.021	1.017	1.015	1.013	1.012	1.007	1.006
11	-	-	-	-	1.019	1.026	1.022	1.019	1.018	1.016	1.015	1.013
12	-	-	-	-	-	1.019	1.027	1.025	1.023	1.022	1.018	1.017
13	-	-	-	-	-	-	1.019	1.030	1.028	1.027	1.023	1.022
14	-	-	-	-	-	-	-	1.019	1.030	1.029	1.026	1.026
15	-	-	-	-	-	-	-	-	1.034	1.035	1.031	1.030
16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.022	1.036	1.035
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.039	1.042
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.033

（五）工业用地基准地价区域因素修正体系

1.城区（六都镇）工业用地基准地价区域因素

表 3-32.城区（六都镇）Ⅰ级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	2.79%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	1.40%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-1.60%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-3.19%
	对外交通便利度（货运）	高速公路出入口	≤1000	0.84%	(1000,1500]	0.42%	(1500,2000]	0.00%	(2000,2500]	-0.48%	> 2500	-0.96%
		铁路货运站	≤1000	0.58%	(1000,1500]	0.29%	(1500,2000]	0.00%	(2000,2500]	-0.33%	> 2500	-0.66%
		公路货运站（物流站）	≤1000	0.66%	(1000,1500]	0.33%	(1500,2000]	0.00%	(2000,2500]	-0.38%	> 2500	-0.75%
		港口码头(货运)	≤500	0.74%	(500,1000]	0.37%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.42%	> 2000	-0.84%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	1.02%	供水较充足，保证率较高	0.51%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.59%	供水缺乏，保证率低	-1.17%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.89%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.45%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.51%	排水不顺畅，经常有积水现象	-1.02%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.94%	供电较稳定，保证率较高	0.47%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.54%	供电缺乏，保证率低	-1.07%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.68%	供气较稳定，保证率较高	0.34%	供气尚可，保证率一般	0.00%	供气较缺乏，保证率较低	-0.39%	供气缺乏，保证率低	-0.78%
环境条件	自然条件 优劣度	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	2.54%	地基较稳固，略需处理	1.27%	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	0.00%	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	-1.45%	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理	-2.90%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	2.05%	集聚度较高，有小规模工业分布	1.03%	集聚度一般	0.00%	集聚度较差，零星工业分布	-1.17%	集聚度差，无工业分布	-2.33%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有国道、省道规划，或附近有高速出口规划，正在建设中	0.67%	有国道、省道规划，或附近有高速出口规划未动工	0.34%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.39%	无道路规划	-0.77%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.56%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.28%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.32%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.64%

表 3-33.城区（六都镇）Ⅱ级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	3.00%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	1.50%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-0.98%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.96%
	对外交通便利度（货运）	高速公路出入口	≤1200	0.91%	(1200,1700]	0.46%	(1700,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.30%	> 3000	-0.59%
		铁路货运站	≤1200	0.62%	(1200,1700]	0.31%	(1700,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.20%	> 3000	-0.40%
		公路货运站（物流站）	≤1200	0.71%	(1200,1700]	0.36%	(1700,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.23%	> 3000	-0.46%
		港口码头（货运）	≤600	0.79%	(600,1200]	0.40%	(1200,1800]	0.00%	(1800,2400]	-0.26%	> 2400	-0.52%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	1.10%	供水较充足，保证率较高	0.55%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.36%	供水缺乏，保证率低	-0.72%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.96%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.48%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.32%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.63%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	1.01%	供电较稳定，保证率较高	0.51%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.33%	供电缺乏，保证率低	-0.66%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.73%	供气较稳定，保证率较高	0.37%	供气尚可，保证率一般	0.00%	供气较缺乏，保证率较低	-0.24%	供气缺乏，保证率低	-0.48%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
环境条件	自然条件 优劣度	地质条件	地基坚固，不需要 做加强处理	2.73%	地基较稳固， 略需处理	1.37%	承载力一般， 需要根据建设 工程要求对地 基做相应处理	0.00%	属于河、涌、 湖泊沉积地 段，需要对地 基加强处理	-0.89%	位于沼泽或 湿地，或属 于填埋地， 需要对地基 做特殊处理	-1.78%
产业集聚效益	产业集聚 影响度	产业集聚影 响度	集聚度高，有规模 工业区分布	2.20%	集聚度较高， 有小规模工业 分布	1.10%	集聚度一般	0.00%	集聚度较差， 零星工业分布	-0.72%	集聚度差， 无工业分布	-1.43%
用地潜力	规划前景	城市道路规 划	有国道、省道规 划，或附近有高速 出口规划，正在建 设中	0.72%	有国道、省道 规划，或附近 有高速出口规 划未动工	0.36%	有道路规划， 近期无建设的 迹象	0.00%	有远期道路规 划	-0.24%	无道路规划	-0.47%
		区域用地规 划	区域规划为最佳用 途，规划前景好	0.61%	区域规划为较 适合用途，规 划前景较好	0.31%	区域规划为一 般用途，规划 前景一般	0.00%	区域规划为不 太适合用途， 规划前景较差	-0.20%	区域规划为 不适合用 途，规划前 景差	-0.40%

表 3-34.城区（六都镇）Ⅲ级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.63%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.82%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-1.37%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-2.74%
	对外交通便利度（货运）	高速公路出入口	≤1500	0.49%	(1500,2000]	0.25%	(2000,3000]	0.00%	(3000,4000]	-0.42%	> 4000	-0.83%
		铁路货运站	≤1500	0.34%	(1500,2000]	0.17%	(2000,3000]	0.00%	(3000,4000]	-0.29%	> 4000	-0.57%
		公路货运站（物流站）	≤1500	0.38%	(1500,2000]	0.19%	(2000,3000]	0.00%	(3000,4000]	-0.32%	> 4000	-0.64%
		港口码头（货运）	≤650	0.43%	(650,1300]	0.22%	(1300,2000]	0.00%	(2000,2500]	-0.36%	> 2500	-0.72%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.60%	供水较充足，保证率较高	0.30%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.50%	供水缺乏，保证率低	-1.00%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.52%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.26%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.44%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.87%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.55%	供电较稳定，保证率较高	0.28%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.46%	供电缺乏，保证率低	-0.92%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.40%	供气较稳定，保证率较高	0.20%	供气尚可，保证率一般	0.00%	供气较缺乏，保证率较低	-0.34%	供气缺乏，保证率低	-0.67%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
环境条件	自然条件 优劣度	地质条件	地基坚固，不需要 做加强处理	1.48%	地基较稳固， 略需处理	0.74%	承载力一般， 需要根据建设 工程要求对地 基做相应处理	0.00%	属于河、涌、 湖泊沉积地 段，需要对地 基加强处理	-1.25%	位于沼泽或 湿地，或属 于填埋地， 需要对地基 做特殊处理	-2.50%
产业集聚效益	产业集聚 影响度	产业集聚影 响度	集聚度高，有规模 工业区分布	1.19%	集聚度较高， 有小规模工业 分布	0.60%	集聚度一般	0.00%	集聚度较差， 零星工业分布	-1.01%	集聚度差， 无工业分布	-2.01%
用地潜力	规划前景	城市道路规 划	有国道、省道规 划，或附近有高速 出口规划，正在建 设中	0.39%	有国道、省道 规划，或附近 有高速出口规 划未动工	0.20%	有道路规划， 近期无建设的 迹象	0.00%	有远期道路规 划	-0.33%	无道路规划	-0.66%
		区域用地规 划	区域规划为最佳用 途，规划前景好	0.33%	区域规划为较 适合用途，规 划前景较好	0.17%	区域规划为一 般用途，规划 前景一般	0.00%	区域规划为不 太适合用途， 规划前景较差	-0.28%	区域规划为 不适合用 途，规划前 景差	-0.55%

表 3-35.城区（六都镇）Ⅳ级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	3.96%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	1.98%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-2.01%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-4.02%
	对外交通便利度（货运）	高速公路出入口	≤2000	1.19%	(2000,3000]	0.60%	(3000,4000]	0.00%	(4000,5000]	-0.61%	> 5000	-1.21%
		铁路货运站	≤2000	0.82%	(2000,3000]	0.41%	(3000,4000]	0.00%	(4000,5000]	-0.42%	> 5000	-0.83%
		公路货运站（物流站）	≤2000	0.93%	(2000,3000]	0.47%	(3000,4000]	0.00%	(4000,5000]	-0.47%	> 5000	-0.94%
		港口码头（货运）	≤700	1.05%	(700,1400]	0.53%	(1400,2100]	0.00%	(2100,2800]	-0.53%	> 2800	-1.06%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	1.45%	供水较充足，保证率较高	0.73%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.74%	供水缺乏，保证率低	-1.47%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	1.26%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.63%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.64%	排水不顺畅，经常有积水现象	-1.28%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	1.33%	供电较稳定，保证率较高	0.67%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.68%	供电缺乏，保证率低	-1.35%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.97%	供气较稳定，保证率较高	0.49%	供气尚可，保证率一般	0.00%	供气较缺乏，保证率较低	-0.49%	供气缺乏，保证率低	-0.98%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
环境条件	自然条件 优劣度	地质条件	地基坚固，不需要 做加强处理	3.61%	地基较稳固， 略需处理	1.81%	承载力一般， 需要根据建设 工程要求对地 基做相应处理	0.00%	属于河、涌、 湖泊沉积地 段，需要对地 基加强处理	-1.83%	位于沼泽或 湿地，或属 于填埋地， 需要对地基 做特殊处理	-3.66%
产业集聚效益	产业集聚 影响度	产业集聚影 响度	集聚度高，有规模 工业区分布	2.90%	集聚度较高， 有小规模工业 分布	1.45%	集聚度一般	0.00%	集聚度较差， 零星工业分布	-1.47%	集聚度差， 无工业分布	-2.94%
用地潜力	规划前景	城市道路规 划	有国道、省道规 划，或附近有高速 出口规划，正在建 设中	0.95%	有国道、省道 规划，或附近 有高速出口规 划未动工	0.48%	有道路规划， 近期无建设的 迹象	0.00%	有远期道路规 划	-0.49%	无道路规划	-0.97%
		区域用地规 划	区域规划为最佳用 途，规划前景好	0.80%	区域规划为较 适合用途，规 划前景较好	0.40%	区域规划为一 般用途，规划 前景一般	0.00%	区域规划为不 太适合用途， 规划前景较差	-0.41%	区域规划为 不适合用 途，规划前 景差	-0.81%

表 3-36. 城区（六都镇）V 级工业用地宗地地价区域因素修正系数明表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	7.36%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	3.68%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-1.42%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-2.83%
	对外交通便利度（货运）	高速公路出入口	≤2500	2.22%	(2500,3500]	1.11%	(3500,4500]	0.00%	(4500,5500]	-0.43%	> 5500	-0.85%
		铁路货运站	≤2500	1.52%	(2500,3500]	0.76%	(3500,4500]	0.00%	(4500,5500]	-0.29%	> 5500	-0.58%
		公路货运站（物流站）	≤2500	1.73%	(2500,3500]	0.87%	(3500,4500]	0.00%	(4500,5500]	-0.33%	> 5500	-0.66%
		港口码头（货运）	≤750	1.95%	(750,1500]	0.98%	(1500,2200]	0.00%	(2200,3000]	-0.38%	> 3000	-0.75%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	2.70%	供水较充足，保证率较高	1.35%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.52%	供水缺乏，保证率低	-1.03%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	2.35%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	1.18%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.45%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.90%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	2.47%	供电较稳定，保证率较高	1.24%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.48%	供电缺乏，保证率低	-0.95%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	1.80%	供气较稳定，保证率较高	0.90%	供气尚可，保证率一般	0.00%	供气较缺乏，保证率较低	-0.35%	供气缺乏，保证率低	-0.69%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
环境条件	自然条件 优劣度	地质条件	地基坚固，不需要做 加强处理	6.71%	地基较稳固， 略需处理	3.36%	承载力一般， 需要根据建设 工程要求对地 基做相应处理	0.00%	属于河、涌、 湖泊沉积地 段，需要对地 基加强处理	-1.29%	位于沼泽或 湿地，或属 于填埋地， 需要对地基 做特殊处理	-2.57%
产业集聚效益	产业集聚 影响度	产业集聚影 响度	集聚度高，有规模工 业区分布	5.39%	集聚度较高， 有小规模工业 分布	2.70%	集聚度一般	0.00%	集聚度较差， 零星工业分布	-1.04%	集聚度差， 无工业分布	-2.07%
用地潜力	规划前景	城市道路规 划	有国道、省道规划， 或附近有高速出口规 划，正在建设中	1.78%	有国道、省道 规划，或附近 有高速出口规 划未动工	0.89%	有道路规划， 近期无建设的 迹象	0.00%	有远期道路规 划	-0.34%	无道路规划	-0.68%
		区域用地规 划	区域规划为最佳用 途，规划前景好	1.49%	区域规划为较 适合用途，规 划前景较好	0.75%	区域规划为一 般用途，规划 前景一般	0.00%	区域规划为不 太适合用途， 规划前景较差	-0.29%	区域规划为 不适合用 途，规划前 景差	-0.57%

2. 乡镇工业用地基准地价区域因素

表 3-37. 乡镇 I 级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	2.90%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	1.45%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-1.20%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-2.39%
	对外交通便利度（货运）	高速公路出入口	≤1000	2.75%	(1000,1500]	1.38%	(1500,2000]	0.00%	(2000,2500]	-1.13%	> 2500	-2.26%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	1.28%	供水较充足，保证率较高	0.64%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.53%	供水缺乏，保证率低	-1.06%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	1.12%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.56%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.46%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.92%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	1.35%	供电较稳定，保证率较高	0.68%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.56%	供电缺乏，保证率低	-1.12%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	2.68%	集聚度较高，有小规模工业分布	1.34%	集聚度一般	0.00%	集聚度较差，零星工业分布	-1.11%	集聚度差，无工业分布	-2.21%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	1.98%	地基较稳固，略需处理	0.99%	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	0.00%	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	-0.82%	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理	-1.63%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.51%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.26%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.21%	无道路规划	-0.42%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.44%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.22%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.18%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.36%

表 3-38. 乡镇Ⅱ级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	2.39%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	1.20%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-2.70%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-5.40%
	对外交通便利度(货运)	高速公路出入口	≤1500	2.26%	(1500,2000]	1.13%	(2000,3000]	0.00%	(3000,4000]	-2.56%	> 4000	-5.12%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	1.06%	供水较充足，保证率较高	0.53%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-1.20%	供水缺乏，保证率低	-2.39%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.92%	排水较顺畅，汛期积水较快排干	0.46%	排水一般，汛期积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-1.05%	排水不顺畅，经常有积水现象	-2.09%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	1.12%	供电较稳定，保证率较高	0.56%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-1.27%	供电缺乏，保证率低	-2.53%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	2.21%	集聚度较高，有小规模工业分布	1.11%	集聚度一般	0.00%	集聚度较差，零星工业分布	-2.50%	集聚度差，无工业分布	-5.00%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	1.63%	地基较稳固，略需处理	0.82%	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	0.00%	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	-1.85%	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理	-3.70%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.42%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.21%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.48%	无道路规划	-0.95%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.36%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.18%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.42%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.83%

表 3-39. 乡镇Ⅲ级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	5.40%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	2.70%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-1.45%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-2.90%
	对外交通便利度(货运)	高速公路出入口	≤2000	5.12%	(2000,3000]	2.56%	(3000,4500]	0.00%	(4500,5500]	-1.38%	> 5500	-2.75%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	2.39%	供水较充足，保证率较高	1.20%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.64%	供水缺乏，保证率低	-1.28%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	2.09%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	1.05%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.56%	排水不顺畅，经常有积水现象	-1.12%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	2.53%	供电较稳定，保证率较高	1.27%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.68%	供电缺乏，保证率低	-1.35%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业分布	5.00%	集聚度较高，有小规模工业分布	2.50%	集聚度一般	0.00%	集聚度较差，零星工业分布	-1.34%	集聚度差，无工业分布	-2.68%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	3.70%	地基较稳固，略需处理	1.85%	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	0.00%	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	-0.99%	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理	-1.98%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.95%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.48%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.26%	无道路规划	-0.51%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.83%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.42%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.22%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.44%

（六）工业用地基准地价个别因素修正体系

工业用地基准地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、开发程度、宗地形状、地形条件、宗地大小等方面，详细修正系数见表 3-40 至表 3-41。

1.工业用地容积率修正系数

考虑到国家、广东省和云浮市云城区鼓励工业用地集约节约利用以及《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号,2008年1月3日印发）第八条规定：“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地,要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。”的客观情况，本次基准地价更新成果工业用地不进行容积率修正。

2.工业用地使用年期修正系数

表 3-40. 工业用地土地使用年期修正系数表（土地还原率=4.20%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0462	0.0906	0.1331	0.1740	0.2132	0.2508	0.2869	0.3216	0.3548	0.3867
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4174	0.4467	0.4750	0.5020	0.5280	0.5529	0.5769	0.5998	0.6219	0.6430
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6633	0.6828	0.7015	0.7194	0.7366	0.7532	0.7690	0.7842	0.7988	0.8129
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8263	0.8392	0.8516	0.8635	0.8749	0.8858	0.8964	0.9064	0.9161	0.9254
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9343	0.9429	0.9511	0.9590	0.9665	0.9738	0.9807	0.9874	0.9938	1.0000

3.工业用地开发程度修正值（同商服用地）

4.工业用地其他个别因素修正系数

表 3-41. 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97
地形条件	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98
宗地大小	指标标准说明	≥50000 m²	[20000 m²,50000 m²)	[10000 m²,20000 m²)	[5000 m²,10000 m²)	< 5000 m²
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98

(本页余下空白)

（七）公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正体系

1.城区（六都镇）公共管理与公共服务用地基准地价区域因素

表 3-42. 城区（六都镇）I 级公共管理与公共服务用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.60%	供水较充足，保证率较高	0.30%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.28%	供水缺乏，保证率低	-0.55%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.56%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.28%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.26%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.52%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.59%	供电较稳定，保证率较高	0.30%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.27%	供电缺乏，保证率低	-0.54%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.46%	供气较稳定，保证率较高	0.23%	供气尚可，保证率一般	0.00%	供气较缺乏，保证率较低	-0.21%	供气缺乏，保证率低	-0.42%
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤200	0.44%	(200,400]	0.22%	(400,600]	0.00%	(600,800]	-0.21%	> 800	-0.41%
		政府部门驻点	≤200	0.49%	(200,400]	0.25%	(400,600]	0.00%	(600,800]	-0.23%	> 800	-0.45%
		金融设施完备度	≤200	0.39%	(200,400]	0.20%	(400,600]	0.00%	(600,800]	-0.18%	> 800	-0.36%
		医疗设施完备度	≤200	0.40%	(200,400]	0.20%	(400,600]	0.00%	(600,800]	-0.19%	> 800	-0.37%
		文体娱乐设施完备	≤200	0.33%	(200,400]	0.17%	(400,600]	0.00%	(600,800]	-0.16%	> 800	-0.31%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		度										
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	1.53%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.77%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-0.71%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.41%
	公交便捷度	公交站点	≤500	1.22%	(500,700]	0.61%	(700,1000]	0.00%	(1000,1300]	-0.56%	> 1300	-1.12%
	对外交通便利度（客运）	长途汽车客运站	≤1000	0.46%	(1000,1500]	0.23%	(1500,2000]	0.00%	(2000,2500]	-0.22%	> 2500	-0.43%
		高铁站	≤1000	0.40%	(1000,1500]	0.20%	(1500,2000]	0.00%	(2000,2500]	-0.19%	> 2500	-0.37%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无大气污染	0.35%	基本无大气污染	0.18%	有大气污染，但不影响居住	0.00%	大气污染较严重，对居住影响较大	-0.16%	有大气污染，对居住影响严重	-0.32%
		噪音污染	安静，无噪音污染	0.28%	较安静，基本无噪音污染	0.14%	有噪音污染，但不影响生活	0.00%	污染噪音较大，对生活有较大影响	-0.13%	噪音污染严重，严重影响生活	-0.26%
		水污染	无水污染	0.26%	基本无水污染	0.13%	有水污染，但不影响居住	0.00%	水污染较严重，对居住影响较大	-0.12%	有水污染，对居住影响严重	-0.24%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度高	0.65%	绿地覆盖度较高	0.33%	绿地覆盖度一般	0.00%	绿地覆盖度较低	-0.30%	绿地覆盖度低	-0.60%
	景观优劣度	公园广场	≤500	0.36%	(500,800]	0.18%	(800,1100]	0.00%	(1100,1400]	-0.17%	> 1400	-0.33%
		江河景观	临一线江河景观	0.27%	临二线江河景观	0.14%	不临江河景观，但距岸	0.00%	不临江河景观，但距岸线 2	-0.13%	不临江河景观，但距岸线	-0.25%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
							线 1 公里内		公里内		2 公里以上	
	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	0.49%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.25%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	-0.23%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-0.45%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤300	1.93%	(300,600]	0.97%	(600,900]	0.00%	(900,1200]	-0.89%	> 1200	-1.78%
人口状况	人口密度	客流人口密度	客流人口密度大	0.70%	客流人口密度较大	0.35%	客流人口密度一般	0.00%	客流人口密度较小	-0.33%	客流人口密度小	-0.65%
		常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	0.71%	人口较稠密区，人口密度较大	0.36%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.33%	人口稀疏区，人口密度小	-0.65%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.61%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.31%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.28%	无道路规划	-0.56%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.51%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.26%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.24%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.47%

表 3-43. 城区（六都镇）Ⅱ级公共管理与公共服务用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本 设施 状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.50%	供水较充足，保证率较高	0.25%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.17%	供水缺乏，保证率低	-0.33%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.47%	排水较顺畅，汛期积水较快排干	0.24%	排水一般，汛期积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.16%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.31%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.50%	供电较稳定，保证率较高	0.25%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.17%	供电缺乏，保证率低	-0.33%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.38%	供气较稳定，保证率较高	0.19%	供气尚可，保证率一般	0.00%	供气较缺乏，保证率较低	-0.13%	供气缺乏，保证率低	-0.25%
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤300	0.37%	(300,500]	0.19%	(500,800]	0.00%	(800,1200]	-0.12%	> 1200	-0.24%
		政府部门驻点	≤300	0.41%	(300,500]	0.21%	(500,800]	0.00%	(800,1200]	-0.14%	> 1200	-0.27%
		金融设施完备度	≤300	0.33%	(300,500]	0.17%	(500,800]	0.00%	(800,1200]	-0.11%	> 1200	-0.22%
		医疗设施完备度	≤300	0.34%	(300,500]	0.17%	(500,800]	0.00%	(800,1200]	-0.11%	> 1200	-0.22%
		文体娱乐设施完备度	≤300	0.28%	(300,500]	0.14%	(500,800]	0.00%	(800,1200]	-0.09%	> 1200	-0.18%
	交通条件	道路通达度	道路网络通达程度优，道路等级高	1.28%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.64%	道路网络通达程度一般，道路等	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.42%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-0.84%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
							级一般					
	公交便捷度	公交站点	≤650	1.02%	(650,900]	0.51%	(900,1300]	0.00%	(1300,1600]	-0.34%	> 1600	-0.67%
	对外交通便利度（客运）	长途汽车客运站	≤1200	0.39%	(1200,1700]	0.20%	(1700,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.13%	> 3000	-0.25%
		高铁站	≤1200	0.34%	(1200,1700]	0.17%	(1700,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.11%	> 3000	-0.22%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无大气污染	0.29%	基本无大气污染	0.15%	有大气污染，但不影响居住	0.00%	大气污染较严重，对居住影响较大	-0.10%	有大气污染，对居住影响严重	-0.19%
		噪音污染	安静，无噪音污染	0.24%	较安静，基本无噪音污染	0.12%	有噪音污染，但不影响生活	0.00%	污染噪音较大，对生活有较大影响	-0.08%	噪音污染严重，严重影响生活	-0.16%
		水污染	无水污染	0.22%	基本无水污染	0.11%	有水污染，但不影响居住	0.00%	水污染较严重，对居住影响较大	-0.07%	有水污染，对居住影响严重	-0.14%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度高	0.54%	绿地覆盖度较高	0.27%	绿地覆盖度一般	0.00%	绿地覆盖度较低	-0.18%	绿地覆盖度低	-0.36%
	景观优劣度	公园广场	≤700	0.30%	(700,1000]	0.15%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.10%	> 2000	-0.20%
		江河景观	临一线江河景观	0.23%	临二线江河景观	0.12%	不临江河景观，但距岸线 1 公里内	0.00%	不临江河景观，但距岸线 2 公里内	-0.08%	不临江河景观，但距岸线 2 公里以上	-0.15%
	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	0.41%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.21%	工程地质条件一般，对建筑有较小	0.00%	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	-0.14%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-0.27%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
							影响					
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤500	1.62%	(500,700]	0.81%	(700,1000]	0.00%	(1000,1300]	-0.53%	> 1300	-1.06%
人口状况	人口密度	客流人口密度	客流人口密度大	0.59%	客流人口密度较大	0.30%	客流人口密度一般	0.00%	客流人口密度较小	-0.20%	客流人口密度小	-0.39%
		常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	0.59%	人口较稠密区，人口密度较大	0.30%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.20%	人口稀疏区，人口密度小	-0.39%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.51%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.26%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.17%	无道路规划	-0.33%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.43%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.22%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.14%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.28%

表 3-44. 城区（六都镇）Ⅲ级公共管理与公共服务用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素 层	因素 层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准 说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本 设施 状况	基础 设施 完善 度	给水设施完 备度	供水充 足，保证 率高	0.26%	供水较充足， 保证率较高	0.13%	供水尚可， 保证率一般	0.00%	供水较缺乏， 保证率较低	-0.13%	供水缺乏， 保证率低	-0.26%
		排水设施完 备度	排水顺 畅，无积 水现象	0.24%	排水较顺畅， 汛时积水较快 排干	0.12%	排水一般， 汛时积水排 干时间较长	0.00%	排水较不顺 畅，时有积水 现象	-0.12%	排水不顺 畅，经常有 积水现象	-0.24%
		供电设施完 备度	供电稳 定，保证 率高	0.25%	供电较稳定， 保证率较高	0.13%	供电尚可， 保证率一般	0.00%	供电较缺乏， 保证率较低	-0.13%	供电缺乏， 保证率低	-0.25%
		供气设施完 备度	供气稳 定，保证 率高	0.20%	供气较稳定， 保证率较高	0.10%	供气尚可， 保证率一般	0.00%	供气较缺乏， 保证率较低	-0.10%	供气缺乏， 保证率低	-0.20%
	公用 设施 完备 度	教育设施完 备度	≤400	0.19%	(400,800]	0.10%	(800,1200]	0.00%	(1200,1800]	-0.10%	> 1800	-0.19%
		政府部门驻 点	≤400	0.21%	(400,800]	0.11%	(800,1200]	0.00%	(1200,1800]	-0.11%	> 1800	-0.21%
		金融设施完 备度	≤400	0.17%	(400,800]	0.09%	(800,1200]	0.00%	(1200,1800]	-0.09%	> 1800	-0.17%
		医疗设施完 备度	≤400	0.17%	(400,800]	0.09%	(800,1200]	0.00%	(1200,1800]	-0.09%	> 1800	-0.17%
		文体娱乐设 施完备度	≤400	0.14%	(400,800]	0.07%	(800,1200]	0.00%	(1200,1800]	-0.07%	> 1800	-0.14%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	0.65%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.33%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.33%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-0.65%
	公交便捷度	公交站点	≤700	0.52%	(700,1000]	0.26%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.26%	> 2000	-0.52%
	对外交通便利度（客运）	长途汽车客运站	≤1500	0.20%	(1500,2000]	0.10%	(2000,3000]	0.00%	(3000,4000]	-0.10%	> 4000	-0.20%
		高铁站	≤1500	0.17%	(1500,2000]	0.09%	(2000,3000]	0.00%	(3000,4000]	-0.09%	> 4000	-0.17%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无大气污染	0.15%	基本无大气污染	0.08%	有大气污染，但不影响居住	0.00%	大气污染较严重，对居住影响较大	-0.08%	有大气污染，对居住影响严重	-0.15%
		噪音污染	安静，无噪音污染	0.12%	较安静，基本无噪音污染	0.06%	有噪音污染，但不影响生活	0.00%	污染噪音较大，对生活有较大影响	-0.06%	噪音污染严重，严重影响生活	-0.12%
		水污染	无水污染	0.11%	基本无水污染	0.06%	有水污染，但不影响居住	0.00%	水污染较严重，对居住影响较大	-0.06%	有水污染，对居住影响严重	-0.11%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度高	0.28%	绿地覆盖度较高	0.14%	绿地覆盖度一般	0.00%	绿地覆盖度较低	-0.14%	绿地覆盖度低	-0.28%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
	景观优劣度	公园广场	≤800	0.15%	(800,1500]	0.08%	(1500,2000]	0.00%	(2000,2500]	-0.08%	> 2500	-0.15%
		江河景观	临一线江河景观	0.12%	临二线江河景观	0.06%	不临江河景观，但距岸线 1 公里内	0.00%	不临江河景观，但距岸线 2 公里内	-0.06%	不临江河景观，但距岸线 2 公里以上	-0.12%
	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	0.21%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.11%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	-0.11%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-0.21%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤800	0.83%	(800,1200]	0.42%	(1200,1800]	0.00%	(1800,2400]	-0.42%	> 2400	-0.83%
人口状况	人口密度	客流人口密度	客流人口密度大	0.30%	客流人口密度较大	0.15%	客流人口密度一般	0.00%	客流人口密度较小	-0.15%	客流人口密度小	-0.30%
		常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	0.30%	人口较稠密区，人口密度较大	0.15%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.15%	人口稀疏区，人口密度小	-0.30%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.26%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.13%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.13%	无道路规划	-0.26%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.22%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.11%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.11%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.22%

表 3-45. 城区（六都镇）Ⅳ级公共管理与公共服务用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本 设施 状况	基础设 施完善 度	给水设施 完备度	供水充足， 保证率高	0.34%	供水较充足， 保证率较高	0.17%	供水尚可， 保证率一般	0.00%	供水较缺乏， 保证率较低	-0.30%	供水缺乏，保 证率低	-0.60%
		排水设施 完备度	排水顺畅， 无积水现象	0.32%	排水较顺畅， 汛时积水较快 排干	0.16%	排水一般， 汛时积水排 干时间较长	0.00%	排水较不顺 畅，时有积水 现象	-0.28%	排水不顺畅， 经常有积水现 象	-0.56%
		供电设施 完备度	供电稳定， 保证率高	0.34%	供电较稳定， 保证率较高	0.17%	供电尚可， 保证率一般	0.00%	供电较缺乏， 保证率较低	-0.30%	供电缺乏，保 证率低	-0.59%
		供气设施 完备度	供气稳定， 保证率高	0.26%	供气较稳定， 保证率较高	0.13%	供气尚可， 保证率一般	0.00%	供气较缺乏， 保证率较低	-0.23%	供气缺乏，保 证率低	-0.46%
	公用设 施完备 度	教育设施 完备度	≤500	0.25%	(500,1000]	0.13%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.22%	> 2000	-0.44%
		政府部门 驻点	≤500	0.28%	(500,1000]	0.14%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.24%	> 2000	-0.48%
		金融设施 完备度	≤500	0.22%	(500,1000]	0.11%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.20%	> 2000	-0.39%
		医疗设施 完备度	≤500	0.23%	(500,1000]	0.12%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.20%	> 2000	-0.40%
		文体娱乐 设施完备 度	≤500	0.19%	(500,1000]	0.10%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.17%	> 2000	-0.33%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
交通 条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	0.87%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.44%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-0.77%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.53%
	公交便捷度	公交站点	≤800	0.70%	(800,1200]	0.35%	(1200,1800]	0.00%	(1800,2500]	-0.61%	> 2500	-1.22%
	对外交通便利度（客运）	长途汽车客运站	≤2000	0.26%	(2000,3000]	0.13%	(3000,4000]	0.00%	(4000,5000]	-0.23%	> 5000	-0.46%
		高铁站	≤2000	0.23%	(2000,3000]	0.12%	(3000,4000]	0.00%	(4000,5000]	-0.20%	> 5000	-0.40%
环境 条件	环境质量优劣度	大气污染	无大气污染	0.20%	基本无大气污染	0.10%	有大气污染，但不影响居住	0.00%	大气污染较严重，对居住影响较大	-0.18%	有大气污染，对居住影响严重	-0.35%
		噪音污染	安静，无噪音污染	0.16%	较安静，基本无噪音污染	0.08%	有噪音污染，但不影响生活	0.00%	污染噪音较大，对生活有较大影响	-0.14%	噪音污染严重，严重影响生活	-0.28%
		水污染	无水污染	0.15%	基本无水污染	0.08%	有水污染，但不影响居住	0.00%	水污染较严重，对居住影响较大	-0.13%	有水污染，对居住影响严重	-0.26%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度高	0.37%	绿地覆盖度较高	0.19%	绿地覆盖度一般	0.00%	绿地覆盖度较低	-0.33%	绿地覆盖度低	-0.65%
	景观优劣度	公园广场	≤1000	0.21%	(1000,1800]	0.11%	(1800,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.18%	> 3000	-0.36%
		江河景观	临一线江河景观	0.16%	临二线江河景观	0.08%	不临江河景观，但距岸线 1 公里内	0.00%	不临江河景观，但距岸线 2 公里内	-0.14%	不临江河景观，但距岸线 2 公里以上	-0.27%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	0.28%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.14%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	-0.25%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-0.49%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤1200	1.10%	(1200,1800]	0.55%	(1800,2500]	0.00%	(2500,3500]	-0.97%	> 3500	-1.93%
人口状况	人口密度	客流人口密度	客流人口密度大	0.40%	客流人口密度较大	0.20%	客流人口密度一般	0.00%	客流人口密度较小	-0.35%	客流人口密度小	-0.70%
		常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	0.40%	人口较稠密区，人口密度较大	0.20%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.36%	人口稀疏区，人口密度小	-0.71%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.35%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.18%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.31%	无道路规划	-0.61%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.29%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.15%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.26%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.51%

2. 乡镇公共管理与公共服务用地基准地价区域因素

表 3-46. 乡镇 I 级公共管理与公共服务用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本设施状况	基础设施完备度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.68%	供水较充足，保证率较高	0.34%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.45%	供水缺乏，保证率低	-0.89%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.65%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.33%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.43%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.85%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	0.80%	供电较稳定，保证率较高	0.40%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.53%	供电缺乏，保证率低	-1.05%
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤500	0.58%	(500,1000]	0.29%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.38%	> 2000	-0.76%
		政府部门驻点	≤500	0.58%	(500,1000]	0.29%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.38%	> 2000	-0.76%
		金融设施完备度	≤500	0.39%	(500,1000]	0.20%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.26%	> 2000	-0.51%
		医疗设施完备度	≤500	0.43%	(500,1000]	0.22%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.29%	> 2000	-0.57%
	交通条件	道路通达度	道路网络通达程度优，道路等级高	1.35%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.68%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.89%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.77%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
	公交便捷度	公交站点	≤500	1.10%	(500,1000]	0.55%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.73%	> 2000	-1.45%
	对外交通便利度(客运)	长途汽车客运站	≤500	1.05%	(500,1000]	0.53%	(1000,2000]	0.00%	(2000,3000]	-0.69%	> 3000	-1.38%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无大气污染	0.42%	基本无大气污染	0.21%	有大气污染,但不影响居住	0.00%	大气污染较严重,对居住影响较大	-0.28%	有大气污染,对居住影响严重	-0.55%
		噪音污染	安静,无噪音污染	0.36%	较安静,基本无噪音污染	0.18%	有噪音污染,但不影响生活	0.00%	污染噪音较大,对生活有较大影响	-0.24%	噪音污染严重,严重影响生活	-0.47%
		水污染	无水污染	0.40%	基本无水污染	0.20%	有水污染,但不影响居住	0.00%	水污染较严重,对居住影响较大	-0.26%	有水污染,对居住影响严重	-0.52%
	景观优劣度	公园广场	≤500	0.47%	(500,1000]	0.24%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-0.31%	> 2000	-0.62%
		江河景观	临一线江河景观	0.42%	临二线江河景观	0.21%	不临江河景观,但距岸线 1 公里内	0.00%	不临江河景观,但距岸线 2 公里内	-0.28%	不临江河景观,但距岸线 2 公里以上	-0.55%
	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好,对建筑无影响	0.88%	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	0.44%	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	-0.58%	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响	-1.15%
	繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤500	(500,1000]	0.82%	(1000,1500]	0.00%	(1500,2000]	-1.07%	> 2000	-2.14%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.59%	人口较稠密区，人口密度较大	0.80%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-1.05%	人口稀疏区，人口密度小	-2.09%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.66%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.33%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.44%	无道路规划	-0.87%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.57%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.29%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.37%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.74%

表 3-47. 乡镇Ⅱ级公共管理与公共服务用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	0.89%	供水较充足，保证率较高	0.45%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.34%	供水缺乏，保证率低	-0.68%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.85%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.43%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.33%	排水不顺畅，经常有积水现象	-0.65%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	1.05%	供电较稳定，保证率较高	0.53%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.40%	供电缺乏，保证率低	-0.80%
	公用设施完备度	教育设施完备度	≤1000	0.76%	(1000,1500]	0.38%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.29%	> 3000	-0.58%
		政府部门驻点	≤1000	0.76%	(1000,1500]	0.38%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.29%	> 3000	-0.58%
		金融设施完备度	≤1000	0.51%	(1000,1500]	0.26%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.20%	> 3000	-0.39%
		医疗设施完备度	≤1000	0.57%	(1000,1500]	0.29%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.22%	> 3000	-0.43%
	交通条件	道路通达度	道路网络通达程度优，道路等级高	1.77%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.89%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-0.68%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-1.35%
公交便捷度		公交站点	≤1000	1.45%	(1000,1500]	0.73%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.55%	> 3000	-1.10%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
	对外交通便利度（客运）	长途汽车客运站	≤1000	1.38%	(1000,2000]	0.69%	(2000,3500]	0.00%	(3500,5000]	-0.53%	> 5000	-1.05%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	无大气污染	0.55%	基本无大气污染	0.28%	有大气污染，但不影响居住	0.00%	大气污染较重，对居住影响较大	-0.21%	有大气污染，对居住影响严重	-0.42%
		噪音污染	安静，无噪音污染	0.47%	较安静，基本无噪音污染	0.24%	有噪音污染，但不影响生活	0.00%	污染噪音较大，对生活有较大影响	-0.18%	噪音污染严重，严重影响生活	-0.36%
		水污染	无水污染	0.52%	基本无水污染	0.26%	有水污染，但不影响居住	0.00%	水污染较重，对居住影响较大	-0.20%	有水污染，对居住影响严重	-0.40%
	景观优劣度	公园广场	≤1000	0.62%	(1000,1500]	0.31%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.24%	> 3000	-0.47%
		江河景观	临一线江河景观	0.55%	临二线江河景观	0.28%	不临江河景观，但距岸线 1 公里内	0.00%	不临江河景观，但距岸线 2 公里内	-0.21%	不临江河景观，但距岸线 2 公里以上	-0.42%
	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	1.15%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.58%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	-0.44%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-0.88%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	≤1000	2.14%	(1000,1500]	1.07%	(1500,2500]	0.00%	(2500,3000]	-0.82%	> 3000	-1.63%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	2.09%	人口较稠密区，人口密度较大	1.05%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.80%	人口稀疏区，人口密度小	-1.59%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.87%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.44%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.33%	无道路规划	-0.66%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.74%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.37%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.29%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.57%

（本页余下空白）

（八）公共管理与公共服务用地基准地价个别因素修正体系

公共管理与公共服务用地基准地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、开发程度、宗地形状、地形条件等方面，详细修正系数见表 3-48 至表 3-51。

1.公共管理与公共服务用地容积率修正系数

表 3-48. 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表（设定容积率为 1.5，适用于城区）

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.0799	1.0584	1.0397	1.0237	1.0105	1.0000	0.9917	0.9859	0.9804	0.9750
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	0.9698	0.9648	0.9599	0.9552	0.9506	0.9463	0.9420	0.9380	0.9341	0.9304
容积率	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.9269	0.9235	0.9203	0.9173	0.9144	0.9118	0.9092	0.9069	0.9047	0.9027
容积率	4.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
修正系数	0.9008	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 3-49. 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表（设定容积率为 1.5，适用于乡镇）

容积率	≤0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	0.7000	0.7371	0.7704	0.8000	0.8260	0.8482	0.8667	0.8815	0.8926	0.9000
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	0.9183	0.9392	0.9598	0.9801	1.0000	1.0196	1.0388	1.0577	1.0763	1.0946
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.1125	1.1301	1.1474	1.1644	1.1810	1.1973	1.2132	1.2288	1.2441	1.2591
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4.0
修正系数	1.2737	1.2880	1.3020	1.3157	1.3290	1.3420	1.3546	1.3669	1.3789	1.3906

2. 公共管理与公共服务用地使用年期修正系数

表 3-50. 公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数表（土地还原率=4.55%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0488	0.0955	0.1401	0.1828	0.2236	0.2627	0.3001	0.3358	0.3700	0.4027
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4339	0.4639	0.4925	0.5198	0.5460	0.5710	0.5950	0.6179	0.6398	0.6607
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6808	0.6999	0.7183	0.7358	0.7526	0.7686	0.7840	0.7986	0.8127	0.8261
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8389	0.8512	0.8630	0.8742	0.8850	0.8952	0.9051	0.9145	0.9235	0.9321
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9403	0.9482	0.9557	0.9629	0.9698	0.9764	0.9827	0.9887	0.9945	1.0000

3. 公共管理与公共服务用地开发程度修正值（同商服用地）

4. 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数

表 3-51. 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.03	1.01	1	0.99	0.97
地形条件	指标说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98

（九）公用设施用地基准地价区域因素修正体系

1.城区（六都镇）公用设施用地基准地价区域因素

表 3-52. 城区（六都镇）I 级公用设施用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本设施情况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	1.43%	供水较充足，保证率较高	0.72%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.61%	供水缺乏，保证率低	-1.22%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	1.30%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.65%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.56%	排水不顺畅，经常有积水现象	-1.11%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	1.38%	供电较稳定，保证率较高	0.69%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.59%	供电缺乏，保证率低	-1.18%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	1.03%	供气较稳定，保证率较高	0.52%	供气尚可，保证率一般	0.00%	供气较缺乏，保证率较低	-0.44%	供气缺乏，保证率低	-0.88%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	2.70%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	1.35%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-1.15%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-2.30%
		高速公路出入口	≤1000	2.24%	(1000,1500]	1.12%	(1500,2000]	0.00%	(2000,2500]	-0.96%	> 2500	-1.91%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	2.22%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	1.11%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	-0.95%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-1.89%
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.59%	人口较稠密区，人口密度较大	0.80%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.68%	人口稀疏区，人口密度小	-1.36%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.67%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.34%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.29%	无道路规划	-0.57%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.55%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.28%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.24%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.47%

表 3-53. 城区（六都镇）Ⅱ级公用设施用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本设施情况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	1.08%	供水较充足，保证率较高	0.54%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.70%	供水缺乏，保证率低	-1.40%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	0.98%	排水较顺畅，汛期积水较快排干	0.49%	排水一般，汛期积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.64%	排水不顺畅，经常有积水现象	-1.28%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	1.04%	供电较稳定，保证率较高	0.52%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.68%	供电缺乏，保证率低	-1.36%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.78%	供气较稳定，保证率较高	0.39%	供气尚可，保证率一般	0.00%	供气较缺乏，保证率较低	-0.51%	供气缺乏，保证率低	-1.01%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	2.03%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	1.02%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-1.32%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-2.64%
		高速公路出入口	≤1200	1.69%	(1200,1700]	0.85%	(1700,2500]	0.00%	(2500,3000]	-1.10%	> 3000	-2.20%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	1.67%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	0.84%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	-1.09%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-2.17%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.20%	人口较稠密区，人口密度较大	0.60%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.78%	人口稀疏区，人口密度小	-1.56%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.50%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.25%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.33%	无道路规划	-0.65%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.41%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.21%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.27%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.54%

表 3-54. 城区（六都镇）Ⅲ级公用设施用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本设施情况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	1.30%	供水较充足，保证率较高	0.65%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.67%	供水缺乏，保证率低	-1.34%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	1.18%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.59%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.61%	排水不顺畅，经常有积水现象	-1.22%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	1.26%	供电较稳定，保证率较高	0.63%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.65%	供电缺乏，保证率低	-1.29%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	0.94%	供气较稳定，保证率较高	0.47%	供气尚可，保证率一般	0.00%	供气较缺乏，保证率较低	-0.49%	供气缺乏，保证率低	-0.97%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	2.45%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	1.23%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-1.26%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-2.52%
		高速公路出入口	≤1500	2.04%	(1500,2000]	1.02%	(2000,3000]	0.00%	(3000,4000]	-1.05%	> 4000	-2.09%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	2.02%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	1.01%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	-1.04%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-2.07%
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.45%	人口较稠密区，人口密度较大	0.73%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.75%	人口稀疏区，人口密度小	-1.49%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.61%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.31%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.31%	无道路规划	-0.62%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.50%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.25%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.26%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.51%

表 3-55. 城区（六都镇）Ⅳ级公用设施用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本设施情况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	2.00%	供水较充足，保证率较高	1.00%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.72%	供水缺乏，保证率低	-1.43%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	1.81%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.91%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.65%	排水不顺畅，经常有积水现象	-1.30%
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	1.93%	供电较稳定，保证率较高	0.97%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.70%	供电缺乏，保证率低	-1.39%
		供气设施完备度	供气稳定，保证率高	1.44%	供气较稳定，保证率较高	0.72%	供气尚可，保证率一般	0.00%	供气较缺乏，保证率较低	-0.52%	供气缺乏，保证率低	-1.04%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	3.76%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	1.88%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-1.35%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-2.70%
		高速公路出入口	≤2000	3.13%	(2000,3000]	1.57%	(3000,4000]	0.00%	(4000,5000]	-1.13%	> 5000	-2.25%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	3.09%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	1.55%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	-1.11%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-2.22%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	2.22%	人口较稠密区，人口密度较大	1.11%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.80%	人口稀疏区，人口密度小	-1.59%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.93%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.47%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.34%	无道路规划	-0.67%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.77%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.39%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.28%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.55%

2. 乡镇公用设施用地基准地价区域因素

表 3-56. 乡镇 I 级公用设施用地宗地地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本设施情况	基础设施完善度	给水设施完备度	供水充足，保证率高	1.79%	供水较充足，保证率较高	0.90%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-1.40%	供水缺乏，保证率低	-2.80%
		排水设施完备度	排水顺畅，无积水现象	1.59%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	0.80%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-1.25%	排水不顺畅，经常有积水现象	-2.49%

基本因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较劣		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		供电设施完备度	供电稳定，保证率高	1.87%	供电较稳定，保证率较高	0.94%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-1.47%	供电缺乏，保证率低	-2.94%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	2.56%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	1.28%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较劣，道路等级较低	-2.01%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-4.01%
		高速公路出入口	≤1000	2.31%	(1000,1500]	1.16%	(1500,2000]	0.00%	(2000,2500]	-1.82%	> 2500	-3.63%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	2.18%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	1.09%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较劣，对建筑有一定影响	-1.71%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-3.42%
人口状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	1.85%	人口较稠密区，人口密度较大	0.93%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-1.45%	人口稀疏区，人口密度小	-2.90%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.47%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.24%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.37%	无道路规划	-0.73%
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.38%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.19%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.30%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.60%

表 3-57. 乡镇Ⅱ级公用设施用地宗地地价区域因素修正系数表

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
基本 设施 情况	基础设施 完善度	给水设施 完备度	供水充足，保证率高	2.80%	供水较充足，保证率较高	1.40%	供水尚可，保证率一般	0.00%	供水较缺乏，保证率较低	-0.90%	供水缺乏，保证率低	-1.79%
		排水设施 完备度	排水顺畅，无积水现象	2.49%	排水较顺畅，汛时积水较快排干	1.25%	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%	排水较不顺畅，时有积水现象	-0.80%	排水不顺畅，经常有积水现象	-1.59%
		供电设施 完备度	供电稳定，保证率高	2.94%	供电较稳定，保证率较高	1.47%	供电尚可，保证率一般	0.00%	供电较缺乏，保证率较低	-0.94%	供电缺乏，保证率低	-1.87%
交通 条件	道路通达度	道路类型	道路网络通达程度优，道路等级高	4.01%	道路网络通达程度较优，道路等级较高	2.01%	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%	道路网络通达程度较差，道路等级较低	-1.28%	道路网络通达程度劣，道路等级低	-2.56%
		高速公路出入口	≤1500	3.63%	(1500,3000]	1.82%	(3000,4000]	0.00%	(4000,5500]	-1.16%	> 5500	-2.31%
环境 条件	自然条件 优劣度	地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	3.42%	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	1.71%	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	0.00%	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	-1.09%	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响	-2.18%
人口 状况	人口密度	常住人口密度	人口稠密区，人口密度大	2.90%	人口较稠密区，人口密度较大	1.45%	一般，人口密度一般	0.00%	人口较稀疏区，人口密度较小	-0.93%	人口稀疏区，人口密度小	-1.85%
用地 潜力	规划前景	城市道路规划	有道路规划，正在建设中	0.73%	有道路规划，近期有建设的迹象	0.37%	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%	有远期道路规划	-0.24%	无道路规划	-0.47%

基本 因素层	因素层	影响因子	优		较优		一般		较差		劣	
			指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数	指标标准说明	系数
		区域用地规划	区域规划为最佳用途，规划前景好	0.60%	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.30%	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.19%	区域规划为不适合用途，规划前景差	-0.38%

（本页余下空白）

（十）公用设施用地基准地价个别因素修正体系

公用设施用地基准地价个别因素修正体系主要包括容积率、使用年期、宗地形状、地形条件等方面，详细修正系数见表 3-58 至表 3-59。

1.公用设施用地容积率修正系数

根据公用设施用地的地价内涵，公用设施用地主要为供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫公用设施和公用设施维修等公用设施用地，其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效用；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，则本次基准地价成果中，公用设施用地暂不作容积率修正。

2.公用设施用地使用年期修正系数

表 3-58. 公用设施用地土地修正系数表（土地还原率=4.03%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0450	0.0882	0.1298	0.1697	0.2081	0.2450	0.2805	0.3146	0.3474	0.3789
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4092	0.4384	0.4664	0.4933	0.5191	0.5440	0.5679	0.5909	0.6130	0.6342
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6546	0.6742	0.6931	0.7112	0.7286	0.7454	0.7615	0.7770	0.7918	0.8061
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8199	0.8331	0.8458	0.8580	0.8698	0.8810	0.8919	0.9023	0.9123	0.9220
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9312	0.9401	0.9487	0.9569	0.9648	0.9724	0.9797	0.9868	0.9935	1.0000

3. 公用设施用地开发程度修正值（同商服用地）

4. 公用设施用地其他个别因素修正系数表

表 3-59. 公用设施用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.03	1.01	1	0.99	0.97
地形条件	指标说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98

二、云安区 2025 年用地类型修正系数表

表 3-60. 云安区 2025 年用地类型修正系数表

用地类型		含义	城市用地分类	修正基准	修正系数
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地。	零售商业用地（B11）	商服	1.0
		指零售加油、加气、充换电站等用地。	指加油、加气、充换电站等用地。加油加气站用地（B41）	商服	1.5（修正后为地面地价且不做容积率修正）
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地（B12）	商服	1.0
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地（B13）	商服	0.8
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地。	旅馆用地（B14）	商服	0.8
	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地。	商务用地（B2、含 B21、B22、B29）	商服	0.6

用地类型		含义	城市用地分类	修正基准	修正系数
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。	娱乐用地 (B31)	商服	0.8
	其他商服用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地。	其他公用设施营业网点用地 (B49)、其他服务设施用地 (B9)、康体用地 (B32)	商服	1.0
住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。包括普通住宅、公寓等用地。	二类居住用地 (R2)	住宅	1.0
	城镇住宅用地 (低密度住宅用地)	特指容积率小于 1.0，建筑形式以独栋、双拼、联排别墅以及叠栋等多层住宅为主的别墅和低密度住宅用地。	一类居住用地 (R1)	住宅	2.5 (修正后为地面地价且不做容积率修正)
	城镇住宅用地 (保障性居住用地)	指政府针对特定人群所建设的限定标准、限定价格或租金、限制转让、限定土地使用年期，具有社会保障性质的特殊住房用地。	居住用地 (R)	住宅	0.6
工矿仓储用地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路和附属道路、停车场等用地，包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地，不包括采矿用地。	工业用地 (M，含 M1、M2、M3)	工业	1.0
	采矿用地	指采矿、采石、采砂 (沙) 场，砖瓦窑等地面生产用地及排土 (石)、尾矿堆放用地。	——	工业	1.0
	物流用地	指物流产业用于物资储备、中转、配送、分销作业、运输装卸、交易场所用地及其相应附属设施用地 (含大型专业批发市场场所用地)。物流用地须经市政府或市政府授权的部门认定。	物流仓储用地 (W，W1、W2、W3)	工业	1.3
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	物流仓储用地 (W，W1、W2、W3)	工业	1.0
	高新技术和新兴产业用地	高新技术和新兴产业用地须经市政府或市政府授权的部门认定。高新技术和新兴产业用地经用地类型修正后结果较《全国工业用地出让最低价标	——	工业	0.7 (修正后价格内涵为楼面地

用地类型		含义	城市用地分类	修正基准	修正系数
		准》规定的标准低，则按国家政策规定取最低价标准。本二级类按楼面地价计算基准地价，价格水平参考工业用地的 0.7 倍。			价)
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地。	行政办公用地 (A1)	公共管理与公共服务用地	1.0
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	艺术传媒用地 (B22)	公共管理与公共服务用地	1.0
	文化用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括指公共图书馆、博物馆、科技馆、公共美术馆、纪念馆、规划建设展览馆等设施用地；指文化馆（群众艺术馆）、文化站、工人文化宫、青少年宫（青少年活动中心）、妇女儿童活动中心（儿童活动中心）、老年活动中心、综合文化活动中心、公共剧场等设施用地。	文化设施用地 (A2)	公共管理与公共服务用地	1.0
	体育用地	指体育场馆、体育训练基地、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，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地。	体育用地 (A4)	公共管理与公共服务用地	1.0
	医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地。	医疗卫生用地 (A5)	公共管理与公共服务用地	1.0
	社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地。	社会福利设施用地 (A6)	公共管理与公共服务用地	0.8
	教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地。	高等院校用地 (A31)、中等专业学校用地 (A32)、中小学用地 (A33)、特殊教育用地 (A34)	公共管理与公共服务用地	1.0
	科研用地	指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地。	科研用地 (A35)	公共管理与公共服务用地	1.0
	公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地。	公用设施用地 (U, 含 U1、U2、U3、U9)	公用设施用地	1.0
	绿地与开敞空间	指城镇、村庄用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间	绿地与广场用地 (G、G1、	公用设施用地	0.8

用地类型		含义	城市用地分类	修正基准	修正系数
	间用地	用地，不包括其他建设用地中的附属绿地。包括公园绿地、防护绿地、广场用地。	G2、G3)		
交通运输用地	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货站等交通场站用地。	城市轨道交通用地（S2）	公用设施用地	0.7
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地。	城市轨道交通用地（S2）	公用设施用地	0.7
	公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货站等交通场站用地。	城市道路用地（S1）	公用设施用地	0.7
	交通场站用地	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地。 包括对外交通场站用地和公共交通场站用地。其中，对外交通场站用地指铁路客货站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地。公共交通场站用地指城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地。	交通场站用地（S4，含S41、S42）	公用设施用地	1.3
	停车楼、库用地	指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地	交通场站用地（S42）	公共管理与公共服务用地	1.0
	港口码头用地	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地。	交通枢纽用地（S3）	公用设施用地	1.2
	管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。	其他交通设施用地（S9）	公用设施用地	1.0
	城镇村道路用地	指城镇、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等用地，包括其交叉口用地。	城市道路用地（S1）	公用设施用地	0.7
特殊用地	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类。	文物古迹用地（A7）	公共管理与公共服务用地	0.8

用地类型		含义	城市用地分类	修正基准	修正系数
	殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地。	其他服务设施用地（B9）	公共管理与公共服务用地	1.5
	宗教用地	指宗教活动场所用地。	宗教设施用地（A9）	公共管理与公共服务用地	0.8
	监教场所用地	指监狱、看守所、劳改场、戒毒所等用地范围内的建设用地，不包括公安局等行政办公设施用地。	——	公共管理与公共服务用地	1.0
	其他特殊用地	指除以上之外的特殊建设用地，包括军事设施用地、自然保护地等的管理与服务设施用地	——	公共管理与公共服务	1.0

（本页余下空白）

附件 云安区国有建设用地使用权基准地价成果图件

1. 云浮市云安区城区（六都镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（商服用地）；
2. 云浮市云安区城区（六都镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（住宅用地）；
3. 云浮市云安区城区（六都镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（工业用地）；
4. 云浮市云安区城区（六都镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（公共管理与公共服务用地）；
5. 云浮市云安区城区（六都镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（公用设施用地）；
6. 云浮市云安区乡镇（镇安镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（商服用地）；
7. 云浮市云安区乡镇（镇安镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（住宅用地）；
8. 云浮市云安区乡镇（镇安镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（工业用地）；
9. 云浮市云安区乡镇（镇安镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（公共管理与公共服务用地）；
10. 云浮市云安区乡镇（镇安镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（公用设施用地）；
11. 云浮市云安区乡镇（富林镇）2025 年国有建设用地使用权基准

地价级别图（商服用地）；

12. 云浮市云安区乡镇（富林镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（住宅用地）；

13. 云浮市云安区乡镇（富林镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（工业用地）；

14. 云浮市云安区乡镇（富林镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（公共管理与公共服务用地）；

15. 云浮市云安区乡镇（富林镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（公用设施用地）；

16. 云浮市云安区乡镇（石城镇托洞）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（商服用地）；

17. 云浮市云安区乡镇（石城镇托洞）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（住宅用地）；

18. 云浮市云安区乡镇（石城镇托洞）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（工业用地）；

19. 云浮市云安区乡镇（石城镇托洞）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（公共管理与公共服务用地）；

20. 云浮市云安区乡镇（石城镇托洞）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（公用设施用地）；

21. 云浮市云安区乡镇（石城镇茶洞）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（商服用地）；

22. 云浮市云安区乡镇（石城镇茶洞）2025 年国有建设用地使用权

基准地价级别图（住宅用地）；

23. 云浮市云安区乡镇（石城镇茶洞）2025 年国有建设用地使用权
基准地价级别图（工业用地）；

24. 云浮市云安区乡镇（石城镇茶洞）2025 年国有建设用地使用权
基准地价级别图（公共管理与公共服务用地）；

25. 云浮市云安区乡镇（石城镇茶洞）2025 年国有建设用地使用权
基准地价级别图（公用设施用地）；

26. 云浮市云安区乡镇（白石镇）2025 年国有建设用地使用权基准
地价级别图（商服用地）；

27. 云浮市云安区乡镇（白石镇）2025 年国有建设用地使用权基准
地价级别图（住宅用地）；

28. 云浮市云安区乡镇（白石镇）2025 年国有建设用地使用权基准
地价级别图（工业用地）；

29. 云浮市云安区乡镇（白石镇）2025 年国有建设用地使用权基准
地价级别图（公共管理与公共服务用地）；

30. 云浮市云安区乡镇（白石镇）2025 年国有建设用地使用权基准
地价级别图（公用设施用地）；

31. 云浮市云安区乡镇（高村镇）2025 年国有建设用地使用权基准
地价级别图（商服用地）；

32. 云浮市云安区乡镇（高村镇）2025 年国有建设用地使用权基准
地价级别图（住宅用地）；

33. 云浮市云安区乡镇（高村镇）2025 年国有建设用地使用权基准

地价级别图（工业用地）；

34. 云浮市云安区乡镇（高村镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（公共管理与公共服务用地）；

35. 云浮市云安区乡镇（高村镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别图（公用设施用地）；

36. 云浮市云安区城区（六都镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别与区片图（商服用地）；

37. 云浮市云安区城区（六都镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别与区片图（住宅用地）；

38. 云浮市云安区城区（六都镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别与区片图（工业用地）；

39. 云浮市云安区城区（六都镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别与区片图（公共管理与公共服务用地）；

40. 云浮市云安区城区（六都镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价级别与区片图（公用设施用地）；

41. 云浮市云安区城区（六都镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价图（商服路线价）；

42. 云浮市云安区城区（镇安镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价图（商服路线价）；

43. 云浮市云安区城区（富林镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价图（商服路线价）；

44. 云浮市云安区城区（石城镇托洞）2025 年国有建设用地使用权

基准地价图（商服路线价）；

45. 云浮市云安区城区（石城镇茶洞）2025 年国有建设用地使用权基准地价图（商服路线价）；

46. 云浮市云安区城区（白石镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价图（商服路线价）；

47. 云浮市云安区城区（高村镇）2025 年国有建设用地使用权基准地价图（商服路线价）。