

附件 3

云浮市云安区 2025 年国有建设用地基准地价 更新项目计算公式及应用示例

一、计算公式

(一) 城区（六都镇）基准地价计算地价公式

1、利用级别基准地价系数修正法计算城区商服用地（不含商服路线价）地价公式：

公式：计算宗地总地价

$$P_{\text{总}}=[P_{1b}\times\left(1\pm\sum Ki\right)\times Kj+D/R]\times S_{\text{总}}$$

式中：

$P_{\text{总}}$ ——待估宗地总地价；

P_{1b} ——某一用途、某级别基准地价；

$\sum Ki$ ——宗地地价修正系数（区域因素修正系数）；

Kj ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值；

R ——宗地容积率；

$S_{\text{总}}$ ——宗地总建筑面积。

2、利用级别基准地价系数修正法计算城区商服用地（含商服路线价）地价公式：

公式一：计算无路线价部分首层楼面地价

$$P_1=P_{1b}\times\left(1\pm\sum Ki\right)\times Kj+D/R$$

公式二：计算路线价部分首层楼面地价

$$P_2=P_{\text{路}}\times Kj+D/R$$

公式三：计算首层楼面地价

$$P_{\text{首}} = (P_1 \times S_1 + P_2 \times S_{\text{路}}) \div S_{\text{首}}$$

公式四：计算总地价（根据评估需要，选择合适的公式）

（1）应用容积率修正

$$P_{\text{总}} = P_{\text{首}} \times Kr \times S_{\text{总}}$$

（2）应用楼层修正

$$P_{\text{总}} = \sum (P_{\text{首}} \times K_L \times S_{\text{各层}})$$

式中：

P_1 —待估宗地无路线价部分的宗地首层楼面单价；

P_{1b} —某一用途、某级别基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数（区域因素修正系数）；

Kj —估价期日、土地使用年期等其他修正系数；

D —土地开发程度修正值；

R —宗地容积率；

P_2 —待估宗地路线价部分的宗地首层楼面单价；

$P_{\text{路}}$ —待估宗地所临路段的路线价；

S_1 —待估宗地无路线价部分首层建筑面积；

$S_{\text{路}}$ —待估宗地路线价部分建筑面积。

$P_{\text{首}}$ —待估宗地首层楼面地价

$S_{\text{首}}$ —待估宗地首层总建筑面积

$S_{\text{总}}$ —待估宗地总建筑面积

Kr —容积率修正系数

K_L —对应楼层修正系数

$S_{\text{各层}}$ —对应各层建筑面积

$P_{\text{总}}$ —待估宗地总地价

注：1.宗地的路线价部分及无路线价部分均需做个别因素修正；

2.因路线价已反映了路段的整体区域条件，故在应用路线价法评估宗地价格时，不再进行区域因素修正。

3、利用级别基准地价系数修正法计算城区住宅、公共管理与公共服务用地地价公式：

公式一：计算待估宗地单位楼面地价

$$P=P_{1b} \times \left(1 \pm \sum Ki\right) \times Kj + D/R$$

式中：

P —待估宗地单位楼面地价；

P_{1b} —某一用途、某级别的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数（区域因素修正系数）；

Kj —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D —土地开发程度修正值；

R —宗地容积率。

公式二：计算待估宗地总地价

$$P_{总} = P \times S_{总}$$

式中：

$P_{总}$ —待估宗地总地价；

P —待估宗地单位楼面地价；

$S_{总}$ —宗地总建筑面积。

4、利用级别基准地价系数修正法计算城区工业、公用设施用地 地价公式:

公式一: 计算待估宗地单位地面地价

$$P=P_{1b} \times \left(1 \pm \sum Ki\right) \times Kj + D$$

式中:

P —待估宗地单位地面地价;

P_{1b} —某一用途、某级别的基准地价;

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数(区域因素修正系数);

Kj —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数;

D —土地开发程度修正值。

公式二: 计算待估宗地总地价

$$P_{总} = P \times S_{总}$$

式中:

$P_{总}$ —待估宗地总地价;

P —待估宗地单位地面地价;

$S_{总}$ —宗地总土地面积。

（二）乡镇基准地价计算地价公式

1、利用基准地价系数修正法计算乡镇各用途（不含商服路线价）

地价公式：

$$P_{\text{总}}=[P_X \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D] \times S_{\text{总}}$$

式中：

$P_{\text{总}}$ —待估宗地总地价；

P_X —乡镇某一用途、某级别的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数（区域因素修正系数）；

Kj —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D —土地开发程度修正值；

$S_{\text{总}}$ —宗地总土地面积。

2、利用基准地价系数修正法计算乡镇商服用途（含商服路线价）

地价公式：

$$P_{\text{总}}=[P_X \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D] \times S_1 + [P_{\text{路}} \times Kj + D] \times S_{\text{路}}$$

式中：

P_X —乡镇某一用途、某级别基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数（区域因素修正系数）；

Kj —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D —土地开发程度修正值；

$P_{\text{路}}$ —待估宗地所临路段的路线价；

$P_{\text{总}}$ —待估宗地总地价；

S_1 —待估宗地无路线价部分土地面积；

$S_{\text{路}}$ —待估宗地路线价部分土地面积。

注：本轮乡镇各用地用途不作具体示例，可根据用地用途价格类型、宗地详情等参考城区各用地用途应用示例过程。

二、应用示例

（一）利用级别基准地价修正体系测算城区（六都镇）商服用地 （含商服路线价）价格示例

1、土地情况

假设现需利用基准地价系数修正法评估“富云路南侧、东安大道南东侧”宗地在 2025 年 4 月 1 日的商服用地首层楼面地价。已知：该宗地属商业用地，用地面积为 5000 平方米，商服部分均位于首层，覆盖率为 40%，商服部分容积率 ≤ 0.4 ，总建筑面积（首层建筑占地面积）为 2000 平方米，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑覆盖率 $\leq 28\%$ ；商服剩余土地使用年期为 38 年，宗地开发程度为五通一平。

2、计算公式

公式一：计算无路线价部分首层楼面地价

$$P_1 = P_{1b} \times \left(1 \pm \sum Ki \right) \times Kj + D/R$$

公式二：计算路线价部分首层楼面地价

$$P_2 = P_{\text{路}} \times Kj + D/R$$

公式三：计算首层楼面地价

$$P_{\text{首}} = (P_1 \times S_1 + P_2 \times S_{\text{路}}) \div S_{\text{首}}$$

公式四：计算总地价

应用楼层修正

$$P_{\text{总}} = P_{\text{首}} \times K_L \times S_{\text{总}}$$

式中：

P_1 —待估宗地无路线价部分的宗地首层楼面单价；

P_{1b} —某一用途、某级别基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数（区域因素修正系数）；

Kj —估价期日、土地使用年期等其他修正系数；

D —土地开发程度修正值；

R —宗地容积率；

P_2 —待估宗地路线价部分的宗地首层楼面单价；

$P_{\text{路}}$ —待估宗地所临路段的路线价；

S_1 —待估宗地无路线价部分首层建筑面积；

$S_{\text{路}}$ —待估宗地路线价部分建筑面积。

$P_{\text{首}}$ —待估宗地首层楼面地价

$S_{\text{首}}$ —待估宗地首层总建筑面积

$S_{\text{总}}$ —待估宗地总建筑面积

K_L —对应楼层修正系数

$P_{\text{总}}$ —待估宗地总地价

注：1.宗地的路线价部分及无路线价部分均需做个别因素修正；

2.因路线价已反映了路段的整体区域条件，故在应用路线价法评估宗地价格时，不再进行区域因素修正。

当宗地临多条路线价时，需分别计算临各路线价部分的价格；在路线价重叠的位置，取路线价高者进行计算。

3、评估过程

（1）确定待估宗地所处级别及基准地价

根据“富云路南侧、东安大道南东侧”的宗地位置，查得其属于商服Ⅲ级地，商服级别基准地价为 499 元/平方米。

（2）确定待估宗地所处路段及路线价

根据“富云路南侧、东安大道南东侧”的宗地位置，查得其临东安大道南 2 段，路线价为 650 元/平方米，进深 15 米，临街宽度 50 米。

（3）确定待估宗地的区域因素修正系数

根据“富云路南侧、东安大道南东侧”的区域因素条件，查表得该宗地商服用地（Ⅲ级地）修正系数：

表 1-1. 商服用地区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	对应条件	对应标准描述	对应修正系数
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	一般	(800,1500]	0.00%
		石材专业街	较优	(500,1000]	0.72%
		农贸市场	一般	(500,800]	0.00%
		宾馆酒店	劣	> 1500	-0.59%
交通条件	道路通达度	道路类型	优	道路网络通达程度优，道路等级高	1.39%
	公交便捷度	公交站点	优	≤650	1.09%

基本因素层	因素层	影响因子	对应条件	对应标准描述	对应修正系数
	对外交通便利度（客运）	高铁站	劣	> 2700	-0.13%
		长途汽车客运站	劣	> 1600	-0.12%
		高速公路出入口	劣	> 2700	-0.16%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	优	供水充足，保证率高	0.43%
		排水设施完备度	优	排水顺畅，无积水现象	0.41%
		供电设施完备度	优	供电稳定，保证率高	0.43%
		供气设施完备度	优	供气稳定，保证率高	0.34%
	公用设施完备度	教育设施完备度	优	≤300	0.40%
		医疗设施完备度	优	≤300	0.36%
		金融设施完备度	优	≤300	0.33%
		文体娱乐设施完备度	优	≤300	0.30%
人口状况	人口密度	客流人口密度	一般	客流人口密度一般	0.00%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	优	工程地质条件良好，对建筑无影响	1.31%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	优	有道路规划，正在建设中	0.63%
		区域用地规划	优	规划为市级商服区域	0.48%
商服区域因素修正系数					7.62%

注：1.地块商服区域修正系数为各影响因子对应修正系数之和，下同。

2.距离的单位为米，下同。

（4）确定待估宗地个别修正系数

根据“富云路南侧、东安大道南东侧”的个别因素条件，查表得该宗地商服用地个别修正系数：

表 1-2. 商服用地（无路线价部分）个别因素修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
使用年期修正	38	0.9854	0.9854
临街状况	一面临街	1	1
宗地形状	形状基本规则，对土地利用无不良影响	一般	1
地形条件	地形对土地利用无不良影响	一般	1
宗地大小（m ² ）	5000 m ²	[5000, 10000)	1.005
商服个别因素修正系数		0.9903	

表 1-3. 商服用地（路线价部分）个别因素修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
使用年期修正	38	0.9854	0.9854
临街状况	一面临街	1	1
宗地形状	形状基本规则，对土地利用无不良影响	一般	1
地形条件	地形对土地利用无不良影响	一般	1

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
宗地大小 (m ²)	5000 m ²	[5000, 10000)	1.005
路线价深度修正	15m	14 < d ≤ 15	1.0
路线价宽深比修正	50m/15m=3.3	w > 1.0	1.18
商服个别因素修正系数		1.1686	

注：地块商服个别因素修正系数为各影响因子对应修正系数的乘积，下同。

(5) 开发程度修正

表 1-4. 土地开发程度修正值表

因素层	宗地开发程度情况	对应指标标准	对应修正值
开发程度	五通一平	五通一平	0

(6) 计算待估宗地地价

① 根据公式： $P_1 = P_{1b} \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D/R$

计算“富云路南侧、东安大道南东侧”无路线价部分首层楼面地价如下：

$$P_1 = 499 \times (1 + 7.62\%) \times 0.9903 + 0/0.4 = 532 \text{ (元/平方米)}$$

② 根据公式： $P_2 = P_{\text{路}} \times Kj + D/R$

计算“富云路南侧、东安大道南东侧”路线价部分首层楼面地价如下：

$$P_2 = 650 \times 1.1686 + 0/0.4 = 760 \text{ (元/平方米)}$$

③ 根据公式： $P_{\text{首}} = (P_1 \times S_1 + P_2 \times S_{\text{路}}) \div S_{\text{首}}$

计算“富云路南侧、东安大道南东侧”首层楼面地价如下：

$$P_{\text{首}} = [532 \times (2000 - 50 \times 15) + 760 \times (50 \times 15)] \div 2000 = 618 \text{ (元/平方米)}$$

④ 根据公式： $P_{\text{总}} = \sum (P_{\text{首}} \times K_L \times S_{\text{各层}})$

待估宗地商服用地全部位于首层，对应楼层修正系数 $K_L=1$ ， $S_{\text{首层}}=2000$ 平方米，计算该宗地总地价如下：

$$P_{\text{总}} = 618 \times 1 \times 2000 = 1236000 \text{ (元)}$$

（二）利用级别基准地价修正体系测算城区（六都镇）住宅用地价格示例

1、土地情况

假设现需利用基准地价系数修正法评估“东安大道北南侧，XX 路东侧”这块宗地在 2025 年 4 月 1 日的地价。已知：该宗地属二类住宅，用地面积为 78570.17 平方米，容积率 ≤ 2.2 且 > 1.0 ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑覆盖率 $\leq 20\%$ ；住宅剩余土地使用年期为 66 年；宗地开发程度为五通一平。

2、计算公式

公式一：计算待估宗地单位楼面地价

$$P=P_{1b} \times \left(1 \pm \sum Ki\right) \times Kj + D/R$$

式中：

P —待估宗地单位楼面地价；

P_{1b} —某一用途、某级别的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数（区域因素修正系数）；

Kj —估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数；

D —土地开发程度修正值；

R —宗地容积率。

公式二：计算待估宗地总地价

$$P_{总}=P \times S_{总}$$

式中：

$P_{总}$ —待估宗地总地价；

P —待估宗地单位楼面地价；

$S_{总}$ —宗地总建筑面积。

3、评估过程

(1)确定待估宗地所处级别及基准地价

根据“东安大道北南侧，XX 路东侧”的宗地位置，查得其属于住宅Ⅱ级地，住宅级别基准地价为 420 元/平方米。

(2)确定待估宗地的区域因素修正系数

根据“东安大道北南侧，XX 路东侧”的区域因素条件，查表得该宗地住宅(Ⅱ级地)修正系数：

表 1-5. 住宅用地区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	对应条件	对应标准描述	对应修正系数
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	一般	供水尚可，保证率一般	0.00%
		排水设施完备度	一般	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%
		供电设施完备度	一般	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%
		供气设施完备度	一般	供气尚可，保证率一般	0.00%
	公用设施完备度	教育设施完备度	优	≤200	0.87%
		医疗设施完备度	一般	(600,900]	0.00%
		金融设施完备度	较劣	(650,1000]	-0.27%
		文体娱乐设施完备度	一般	(600,900]	0.00%
交通条件	道路通达度	道路类型	优	道路网络通达程度优，道路等级高	1.70%
	公交便捷度	公交站点	优	≤650	1.29%
	对外交通便利度（客运）	长途汽车客运站	劣	> 3000	-0.32%
		高铁站	劣	> 3000	-0.33%
		高速公路出入口	劣	> 3000	-0.42%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	优	无大气污染	0.42%
		水污染	优	无水污染	0.37%
		噪音污染	优	安静，无噪音污染	0.34%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	一般	绿地覆盖度一般	0.00%
	景观条件优劣度	江河景观	一般	不临江河景观，但距岸线 1 公里内	0.00%
		公园广场	一般	(1000,1500]	0.00%
	自然条件优劣度	地质条件	优	工程地质条件良好，对建筑无影响	0.59%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	一般	(700,1000]	0.00%
		农贸市场	一般	(350,650]	0.00%
人口状况	人口密度	常住人口密度	一般	一般，人口密度一般	0.00%

基本因素层	因素层	影响因子	对应条件	对应标准描述	对应修正系数
用地潜力	规划前景	城市道路规划	一般	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%
		区域用地规划	较优	近期将规划为二级邻里居住小区	0.26%
住宅区域因素修正系数					4.50%

(3)确定待估宗地个别修正系数

根据“东安大道北南侧，XX 路东侧”的个别因素条件，查表得该宗地住宅用地个别修正系数：

表 1-6. 住宅用地个别因素修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
容积率修正	2.2	0.9712	0.9712
使用年期修正	66	0.9926	0.9926
小区配套设施	配套较完善	较优	1.02
宗地形状	形状基本规则，对土地利用无不良影响	一般	1
地形条件	地形对土地利用无不良影响	一般	1
建筑物朝向	朝东南	较优	1.01
临江状况	不临	—	—
住宅个别因素修正系数		0.9931	

(4) 土地开发程度修正

表 1-7. 土地开发程度修正值表

因素层	宗地开发程度情况	对应指标标准	对应修正值
开发程度	五通一平	五通一平	0

(5) 计算待估宗地地价

根据公式

$$P=P_{1b} \times \left(1 \pm \sum K_i\right) \times K_j + D/R$$

计算“东安大道北南侧，XX 路东侧”地块楼面地价如下：

$$P=420 \times (1+4.50\%) \times 0.9931 + 0/2.2=436 \text{ (元/平方米)}$$

根据公式

$$P_{\text{总}}=P \times S_{\text{总}}$$

计算“东安大道北南侧，XX 路东侧”地块土地总价如下：

$$P_{\text{总}}=436 \times 78570.17 \times 2.2=75364507 \text{ (元)}$$

（三）利用级别基准地价修正体系测算城区（六都镇）工业用地价格示例

1、土地情况

假设现需利用基准地价系数修正法评估“青洲大道南侧、XX 道西侧”这块宗地在 2025 年 4 月 1 日的地价。该宗地属工业用地，用地面积为 31098.62 平方米， $1.5 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑密度 $\geq 30\%$ ，建筑系数 $\geq 35\%$ ；工业用地剩余土地使用年期为 48 年，宗地开发程度为五通一平。

2、计算公式

公式一：计算待估宗地单位地面地价

$$P=P_{1b} \times \left(1 \pm \sum Ki\right) \times Kj + D$$

式中：

P —待估宗地单位地面地价；

P_{1b} —某一用途、某级别的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数（区域因素修正系数）；

Kj —估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数；

D —土地开发程度修正值。

公式二：计算待估宗地总地价

$$P_{\text{总}} = P \times S_{\text{总}}$$

式中：

$P_{\text{总}}$ —待估宗地总地价；

P —待估宗地单位地面地价；

$S_{\text{总}}$ —宗地总土地面积。

3、评估过程

(1)确定待估宗地所处级别及基准地价

根据“青洲大道南侧、XX 道西侧”地块的宗地位置，查得其属于工业Ⅳ级地，工业级别基准地价为 330 元/平方米。

(2)确定待估宗地的区域因素修正系数

根据“青洲大道南侧、XX 道西侧”的区域因素条件，查表得该宗地工业用地(Ⅳ级地)修正系数：

表 1-8. 工业用地区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	对应条件	对应标准描述	对应修正系数
交通条件	道路通达度	道路类型	一般	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%
	对外交通便利度（货运）	高速公路出入口	较劣	（ 4000,5000]	-0.61%
		铁路货运站	劣	> 5000	-0.83%
		公路货运站（物流站）	较劣	（ 4000,5000]	-0.47%
		港口码头（货运）	劣	> 2800	-1.06%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	一般	供水尚可，保证率一般	0.00%
		排水设施完备度	一般	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%
		供电设施完备度	一般	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%
		供气设施完备度	一般	供气尚可，保证率一般	0.00%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	优	地基坚固，不需要做加强处理	3.61%
产业集聚效益	产业集聚效益影响度	产业集聚效益影响度	一般	集聚度一般	0.00%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	一般	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%
		区域用地规划	较优	区域规划为较适合用途，规划前景较好	0.40%
工业区域因素修正系数					1.04%

(3) 确定待估宗地个别修正系数

根据“青洲大道南侧、XX 道西侧”的个别因素条件，查表得该宗地工业用地个别修正系数：

表 1-9. 工业用地区域因素修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
使用年期	48	0.9874	0.9874
宗地形状	形状对土地利用无不良影响	一般	1
地形条件	地形对土地利用无不良影响	一般	1
宗地大小	[20000 m ² ,50000 m ²)	较优	1.01
工业个别因素修正系数			0.9973

(4) 土地开发程度修正

表 1-10. 土地开发程度修正值表

因素层	宗地开发程度情况	对应指标标准	对应修正值
开发程度	五通一平	五通一平	0

(5) 计算待估宗地地价

根据公式

$$P=P_{1b} \times \left(1 \pm \sum Ki\right) \times Kj + D$$

计算“青洲大道南侧、XX 道西侧”地块地面地价如下：

$$P=330 \times (1+1.04\%) \times 0.9973 + 0 = 333 \text{ (元/平方米)}$$

根据公式

$$P_{\text{总}} = P \times S_{\text{总}}$$

计算“青洲大道南侧、XX 道西侧”地块土地总价如下：

$$P_{\text{总}} = 333 \times 31098.62 = 10355840 \text{ (元)}$$

（四）利用级别基准地价修正体系测算城区（六都镇）公共管理与公共服务用地价格示例

1、土地情况

假设现需利用基准地价系数修正法评估“新南一路西侧，XX 路南侧”这块宗地在 2025 年 4 月 1 日的地价。已知：该宗地为公共管理与公共服务用地，用地面积为 6800.72 平方米，容积率 ≤ 2.3 ，绿地率 $\geq 40\%$ ，建筑覆盖率 $\leq 20\%$ ；剩余土地使用年期为 47 年。宗地开发程度为五通一平。

2、计算公式

公式一：计算待估宗地单位楼面地价

$$P=P_{1b} \times \left(1 \pm \sum Ki\right) \times Kj + D/R$$

式中：

P —待估宗地单位楼面地价；

P_{1b} —某一用途、某级别的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数（区域因素修正系数）；

Kj —估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数；

D —土地开发程度修正值；

R —宗地容积率。

公式二：计算待估宗地总地价

$$P_{总} = P \times S_{总}$$

式中：

$P_{总}$ —待估宗地总地价；

P —待估宗地单位楼面地价；

$S_{总}$ —宗地总建筑面积。

3、评估过程

(1)确定待估宗地所处级别及基准地价

根据“新南一路西侧，XX 路南侧”的宗地位置，查得其属于公共管理与公共服务用地 I 级地，公共管理与公共服务用地级别基准地价为 333 元/平方米。

(2)确定待估宗地的区域因素修正系数

根据“新南一路西侧，XX 路南侧”的区域因素条件，查表得该宗地公共管理与公共服务用地(I 级地)修正系数：

表 1-11. 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	对应条件	对应标准描述	对应修正系数
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	一般	供水尚可，保证率一般	0.00%
		排水设施完备度	一般	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%
		供电设施完备度	一般	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%
		供气设施完备度	一般	供气尚可，保证率一般	0.00%
	公用设施完备度	教育设施完备度	优	≤200	0.44%
		政府部门驻点	一般	(400,600]	0.00%
		金融设施完备度	较劣	(600,800]	-0.18%
		医疗设施完备度	一般	(400,600]	0.00%
		文体娱乐设施完备度	一般	(400,600]	0.00%
交通条件	道路通达度	道路类型	较优	道路网络通达程度较优，道路等级较高	0.77%
	公交便捷度	公交站点	一般	(700,1000]	0.00%
	对外交通便利度(客运)	长途汽车客运站	劣	> 2500	-0.43%
		高铁站	劣	> 2500	-0.37%
环境条件	环境质量优劣度	大气污染	优	无大气污染	0.35%
		噪音污染	优	安静，无噪音污染	0.28%
		水污染	优	无水污染	0.26%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	一般	绿地覆盖度一般	0.00%
	景观条件优劣度	公园广场	一般	(800,1100]	0.00%
		江河景观	一般	不临江河景观，但距岸线 1 公里内	0.00%
	自然条件优劣度	地质条件	优	工程地质条件良好，对建筑无影响	0.49%
繁华程度	商服繁华影	商服中心	一般	(600,900]	0.00%

基本因素层	因素层	影响因子	对应条件	对应标准描述	对应修正系数
	响度				
人口状况	人口密度	客流人口密度	一般	客流人口密度一般	0.00%
		常住人口密度	一般	一般，人口密度一般	0.00%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	一般	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%
		区域用地规划	较劣	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	-0.24%
公共管理与公共服务用地区域因素修正系数					1.37%

(3)确定待估宗地个别修正系数

根据“新南一路西侧，XX 路南侧”的个别因素条件，查表得该宗地公共管理与公共服务用地用途个别修正系数：

表 1-12. 公共管理与公共服务用地个别因素修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
容积率修正	2.3	0.9552	0.9552
使用年期修正	47	0.9827	0.9827
宗地形状	形状基本规则，对土地利用无不良影响	一般	1
地形条件	地形对土地利用无不良影响	一般	1
公共管理与公共服务用地个别因素修正系数		0.9387	

(4) 土地开发程度修正

表 1-13. 土地开发程度修正值表

因素层	宗地开发程度情况	对应指标标准	对应修正值
开发程度	五通一平	五通一平	0

(5) 计算待估宗地地价

根据公式

$$P=P_{1b} \times \left(1 \pm \sum K_i\right) \times K_j + D/R$$

计算“新南一路西侧，XX 路南侧”地块楼面地价如下：

$$P=333 \times (1+1.37\%) \times 0.9387 + 0/2.3 = 317 \text{ (元/平方米)}$$

根据公式

$$P_{\text{总}} = P \times S_{\text{总}}$$

计算“新南一路西侧，XX 路南侧”地块土地总价如下：

$$P_{\text{总}} = 317 \times 6800.72 \times 2.3 = 4958405 \text{ (元)}$$

（五）利用级别基准地价修正体系测算城区（六都镇）公用设施用地价格示例

1、土地情况

假设现需利用基准地价系数修正法评估“富强路北侧、XX 道南侧”这块宗地在 2025 年 4 月 1 日的地价。该宗地属公用设施用地，用地面积为 2958.73 平方米，容积率 ≤ 1.0 ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑覆盖率 $\leq 30\%$ ；剩余土地使用年期为 48 年，宗地开发程度为五通一平。

2、计算公式

公式一：计算待估宗地单位地面地价

$$P=P_{1b} \times \left(1 \pm \sum Ki\right) \times Kj + D$$

式中：

P —待估宗地单位地面地价；

P_{1b} —某一用途、某级别的基准地价；

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数（区域因素修正系数）；

Kj —估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数；

D —土地开发程度修正值。

公式二：计算待估宗地总地价

$$P_{\text{总}} = P \times S_{\text{总}}$$

式中：

$P_{\text{总}}$ —待估宗地总地价；

P —待估宗地单位地面地价；

$S_{\text{总}}$ —宗地总土地面积。

3、评估过程

(1)确定待估宗地所处级别及基准地价

根据“富强路北侧、XX 道南侧”地块的宗地位置，查得其属于公用设施用地Ⅱ级地，公用设施用地级别基准地价为 351 元/平方米。

(2)确定待估宗地的区域因素修正系数

根据“富强路北侧、XX 道南侧”的区域因素条件，查表得该宗地公用设施用地(Ⅱ级地)修正系数：

表 1-14. 公用设施用地区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	影响因子	对应条件	对应标准描述	对应修正系数
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	一般	供水尚可，保证率一般	0.00%
		排水设施完备度	一般	排水一般，汛时积水排干时间较长	0.00%
		供电设施完备度	一般	供电尚可，保证率一般	0.00%
		供气设施完备度	较劣	供气较缺乏，保证率较低	-0.51%
交通条件	道路通达度	道路类型	一般	道路网络通达程度一般，道路等级一般	0.00%
		高速公路出入口	较劣	(2500,3000]	-1.10%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	优	工程地质条件良好，对建筑无影响	1.67%
人口状况	人口密度	常住人口密度	一般	一般，人口密度一般	0.00%
用地潜力	规划前景	城市道路规划	一般	有道路规划，近期无建设的迹象	0.00%
		区域用地规划	一般	区域规划为一般用途，规划前景一般	0.00%
公用设施用地区域因素修正系数					0.06%

(3) 确定待估宗地个别修正系数

根据“富强路北侧、XX 道南侧”的个别因素条件，查表得该宗地公用设施用地个别修正系数：

表 1-15. 公用设施用地区域因素修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
使用年期	48	0.9868	0.9868
宗地形状	形状对土地利用无不良影响	一般	1
地形条件	地形对土地利用无不良影响	一般	1
公用设施用地个别因素修正系数			0.9868

(4) 土地开发程度修正

表 1-16. 土地开发程度修正值表

因素层	宗地开发程度情况	对应指标标准	对应修正值
开发程度	五通一平	五通一平	0

(5) 计算待估宗地地价

根据公式

$$P=P_{1b} \times \left(1 \pm \sum K_i\right) \times K_j + D$$

计算“富强路北侧、XX 道南侧”地块地面地价如下：

$$P=351 \times (1+0.06\%) \times 0.9868 + 0 = 347 \text{ (元/平方米)}$$

根据公式

$$P_{\text{总}} = P \times S_{\text{总}}$$

计算“富强路北侧、XX 道南侧”地块土地总价如下：

$$P_{\text{总}} = 347 \times 2958.73 = 1026679 \text{ (元)}$$