

鹤山市国有建设用地基准地价更新项目

成果汇编及应用指南

目录

第一章 评估范围与评估对象	1
一、评估范围	1
二、评估对象	2
第二章 基准地价成果	3
一、基准地价内涵.....	3
二、级别基准地价	8
三、商服路线价	22
四、区片基准地价	23
第三章 基准地价修正体系	29
一、商服用地宗地地价修正体系	29
二、住宅用地宗地地价修正体系	42
三、工业用地宗地地价修正体系	66
四、公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系	77
五、公用设施用地宗地地价修正体系	98
六、土地用途二级分类用地地价修正系数.....	114
第四章 基准地价成果应用指南	117
一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤	117
二、应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式（建筑面积均为计容建筑面积）. 117	

第一章 评估范围与评估对象

一、评估范围

结合鹤山市经济发展和土地管理工作的需要，参考各镇（街）详细规划及上一轮基准地价评估范围进行调整，本次鹤山市国有建设用地基准地价更新的工作范围为鹤山市城区及各镇镇中心，包括沙坪街道、雅瑶镇、古劳镇、龙口镇、桃源镇、鹤城镇、共和镇、址山镇、宅梧镇、双合镇的中心区域，总面积约252.12平方公里（数据来源于第三次全国国土调查成果数据库）。根据《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035年）》的数据成果，此次基准地价评估范围新增“南城区”范围，由原鹤城镇和共和镇的中心区域组成，原鹤山市市区为“北城区”范围，形成南北双城。本次评估底图采用2000国家大地坐标系。具体详见下图表：

表1-1 鹤山市土地定级与基准地价更新评估范围表

序号	行政区	评估面积 (Km ²)	面积占比
1	沙坪街道	41.81	16.58%
2	雅瑶镇	41.92	16.63%
3	古劳镇	13.15	5.21%
4	龙口镇	16.02	6.35%
5	桃源镇	20.63	9.37%
6	鹤城镇	40.72	16.15%
7	共和镇	42.96	17.04%
8	址山镇	24.17	9.59%
9	宅梧镇	3.20	1.27%
10	双合镇	4.57	1.81%
	合计	252.12	100%

鹤山市评估范围示意图

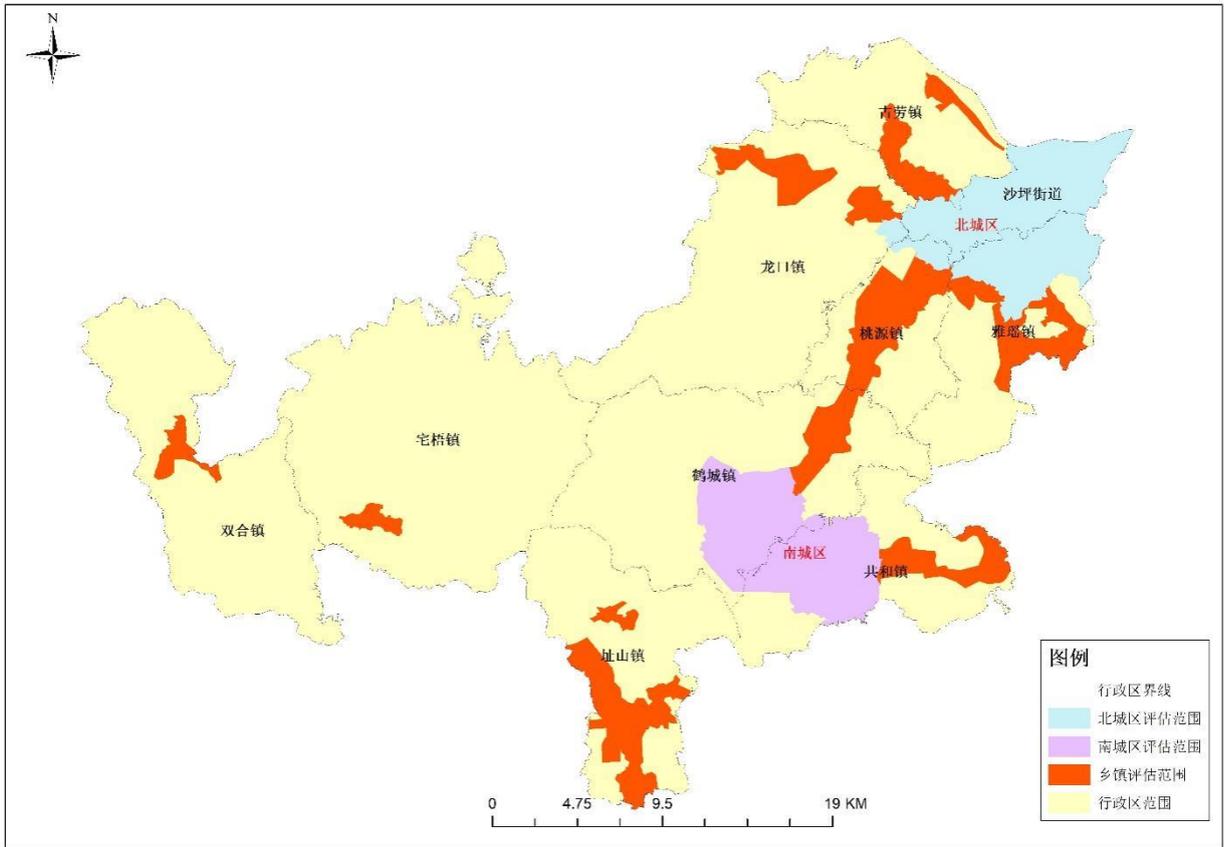


图1-1 鹤山市土地定级与基准地价更新评估范围图

二、评估对象

根据鹤山市的实际情况与地价管理需求，本轮鹤山市国有建设用地基准地价更新的评估对象为评估范围内的国有建设用地使用权，包括商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地五大用途。

第二章 基准地价成果

一、基准地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。本轮基准地价更新的评估用途分为商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地五类，各用地类型基准地价的内涵如下：

（一）商服用地

1. 商服用地级别地价及区片地价

地价内涵：于估价期日2023年01月01日，在正常平稳的市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）、城区容积率为2.0、乡镇容积率为1.0、土地使用年期为40年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为首层楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2. 商服用地路线价地价

地价内涵：于估价期日2023年01月01日，在正常平稳的市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）、标准宽度为4米、标准深度为12米、土地使用年期为40年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为商业路线价区段基准地价，地价表达形式为首层楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）住宅用地

地价内涵：于估价期日2023年01月01日，在正常平稳的市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通

电、通讯、宗地红线内场地平整）、容积率为2.5、土地使用年期为70年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）工业用地

地价内涵：于估价期日2023年01月01日，在正常平稳的市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）、容积率为1.2、土地使用年期为50年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（四）公共管理与公共服务用地

地价内涵：指用于机关团体、新闻出版、科教文卫的土地，对应地类包括机关团体用地、新闻出版用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地。于估价期日2023年01月01日，在正常平稳的市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）、容积率为1.5、土地使用年期为50年的国有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（五）公用设施用地

地价内涵：对应地类包括公园绿地、供水用地、排水用地、供电用地、通信用地、邮政用地、环卫用地、消防用地、其他公用设施用地等。于估价期日2023年01月01日，在正常平稳的市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整）、容积率为1.0、土地使用年期为50年的国

有土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表2-1 鹤山市国有建设用地基准地价内涵表

用地类型	用地定义	对应土地利用现状分类二级类	内容	地价内涵
商服用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地；指商务金融用地以及经营性的办公场所用地。	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	城区2.0、乡镇1.0
			价格类型	首层楼面地价
			估价期日	2023年01月01日
商服路线价	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地（特指临街商铺）。	零售商业用地	土地开发程度	五通一平
			标准宽度、标准深度	标准宽度为4米,标准深度为12米
			价格类型	首层楼面地价
			估价期日	2023年01月01日
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。	城镇住宅用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	2.5
			价格类型	平均楼面地价
			估价期日	2023年01月01日
工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.2
			价格类型	地面地价
			估价期日	2023年01月01日

用地类型	用地定义	对应土地利用现状分类二级类	内容	地价内涵
公共管理与公共服务用地	指公共管理与公共服务用地中用于机关团体、新闻出版、科教文卫的用地。	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.5
			价格类型	平均楼面地价
			估价期日	2023年01月01日
公用设施用地	指公共管理与公共服务用地中用于公用设施的用地。	公用设施用地、公园与绿地	土地开发程度	五通一平
			设定容积率	1.0
			价格类型	地面地价
			估价期日	2023年01月01日

(本页余下空白)

二、级别基准地价

(一) 商服用地级别基准地价

表2-2 北城区商服用地级别范围

级别	级别范围
I	由新湖路-人民路-前进路-北湖路-新湖路围合而成的区域；
II	除上述范围外，由新城路-人民东路-文华路-鹤山大道-铁夫路-大鹏路-文明路-南景华府南侧规划路-经华路-经华路西延规划路-石岭街-人民西路-美雅路-昆英绿洲东侧规划路-新航路-新航路安居工程住宅小区东侧河道-沙坪河-新城路围合而成的区域；
III	除上述范围外，由新环路-尚城雅苑北侧规划路-银山小区北侧道路-新环路-梁赞路-容章路-人民东路-谷渡线-雁前路-325国道-前进南路-鹤山大道-人民南路-碧水湾南侧规划路-桃源河-沙坪河-新环路围合而成的区域；
IV	除上述范围外，东面评估范围边界-江门大道北-沈海高速-芳邻南侧规划路-芳邻二期东北侧规划路-鹤山碧桂园南侧规划路-南面评估范围边界-高珠岗西南侧规划路-西旺村西北侧规划路-莺朗工业园南侧道路-鹤山站-莺朗工业园西北侧规划路-玉桥小学东侧规划路-北面评估范围边界-沙坪河-坡山村农田东侧界限-西江-东面评估范围边界围合而成的区域；
V	除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

表2-3 南城区商服用地级别范围

级别	级别范围
I	由共建路-宝丰新城商业广场左侧道路-共兴路-祥和路-平安大道-顺和路-共建路围合而成的区域；
II	除上述范围外，由沈海高速-深岑高速-270省道-碧桂园天麓湖东侧规划路-深岑高速-共和生态公园北侧规划路-共和大道-矮山村北侧规划路-祥和路-祥和花园南侧规划

级别	级别范围
II	路-祥和花园西侧规划路-共和镇中心小学西侧规划路-畔山花园南侧规划路-沈海高速围合而成的区域；由共建路-鹤山高尔夫俱乐部外围规划路-北面评估范围边界-877乡道-共建路围合而成的区域；由270省道-西门村南侧规划路-鹤昌村西侧规划路-双和公路-城中路-086乡道-时代芳华南侧规划路-创利路-同兴西路-广南线-工业城B区一横路-富强路-尚城华庭东侧规划路-吉村西侧规划路-广大线-广南线-弯弓山东侧规划路-086乡道-鹤城公园东侧规划路-北面评估范围边界-270省道围合而成的区域；
III	除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

表2-4 乡镇商服用地级别范围

级别	级别范围
I	桃源镇：由325国道-桃源文化广场东侧规划路-宏盛花园东侧规划路-新城二街-桃源河东侧沿岸道路-325国道围合而成的区域； 雅瑶镇：由雅兴路-雅瑶镇文化广场南侧规划路-雅瑶镇文化广场西侧规划路-雅兴路围合而成的区域；
II	古劳镇：由谷西线-古劳街-评估范围边界-谷西线围合而成的区域；由谷西线-古劳镇政府-德政大道-拓展大道西北侧规划路-谷西线围合而成的区域； 龙口镇：由龙口大道-光明路-龙胜路-荣华花园东侧规划路-文明路-光明路南延规划路-评估范围边界-龙口新市场南侧规划路-龙口新市场西侧规划路-龙口河北侧沿岸道路-龙口镇幼儿园东侧规划路-龙口大道围合而成的区域； 桃源镇：除上述范围外，由珠三角环线高速-评估范围边界-北古村东侧规划路-325国道南侧规划路-宏盛花园东侧规划路-和记花苑东侧规划路-和记花苑南侧规划路-富源路南延规划路-桃源小学南侧规划路-桃源大道南-龙珠村东侧规划路-宝源纺织厂南侧规划路-325国道-桃源河西侧沿岸道路-桃源消防南侧规划路-竹朗路西北侧规划路-评估范围边界-珠三角环线高速围合而成的区域； 雅瑶镇：除上述范围外，由朝阳大道东-272省道东侧规划路-工业街-评估范围边界-兴雅路-雅赤线-评估范围边

级别	级别范围
II	界-875乡道-朝阳大道东围合而成的区域； 址山镇：由人民南路-莲花街-址山市场东侧规划路-莲塘村规划路-人民南路围合而成的区域；
III	古劳镇：除上述范围外，由三连大道-评估范围边界-前江村西侧规划路-工业大道南侧规划路-270省道规划路段-905乡道-三连大道围合而成的区域； 龙口镇：除上述范围外，由北环路南侧规划路-龙口河东北侧规划路-评估范围边界-海青线-评估范围边界-协华村南侧规划路-协华村西侧规划路-北环路南侧规划路围合而成的区域； 址山镇：除上述范围外，由325国道-址山桥东侧规划路-址山河东侧规划路-评估范围边界-富兴路东延规划路-325国道-址山公园东侧规划路-教育路-址山中学东侧道路-评估范围边界-325国道围合而成的区域； 宅梧镇：由梧岗北路-宅梧镇政府南侧规划路-宅杨路-梧岗北路-中心路-党建路-环镇西路-梧岗北路围合而成的区域； 双合镇：由华中路-合盛花园南侧规划路-合盛花园西侧规划路-双合镇中心幼儿园北侧规划路-华中路围合而成的区域；
IV	古劳镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 龙口镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 桃源镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 雅瑶镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 鹤城镇：评估范围内全域； 共和镇：评估范围内全域； 址山镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 宅梧镇：除上述范围外，由环镇西路-宅梧河南侧规划路-评估范围边界-宅梧镇敬老院东侧规划路-宅新路-宅梧医院东侧规划路-双和公路-清河路-万得隆百货南侧规划路-万得隆百货西侧规划路-宅新路-环镇西路围合而成的范围； 双合镇：除上述范围外，由先庆村北侧规划路-评估范围边界-双合北控水务西北侧规划路-泗合水西南侧规划路-463县道-先庆村北侧规划路围合而成的区域；
V	宅梧镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 双合镇：除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

(二) 住宅用地级别基准地价

表2-5 北城区住宅用地级别范围

级别	级别范围
I	由新环路-尚城雅苑北侧规划路-银山小区北侧道路-新环路-梁赞路-人民东路-文华路-325国道-铁夫路-人民路-前进路-新航路-新航路安居工程住宅小区东侧河道-沙坪河-新城路围合而成的区域；
II	除上述范围外，由鹤山大道-凯旋城西侧规划路-石岭街-人民西路-美雅路-昆英绿洲西侧规划路-新航路-新航路安居工程住宅小区东侧河道-沙坪河-纪元中学规划路-碧桂园公园1号东侧规划路-下秦村南侧规划路-新华城西南侧规划路-鹤山大道围合而成的区域；
III	除上述范围外，由沙坪河-西江-325国道-前进南路-龙田新村南侧规划路-人民南路-碧水湾南侧规划路-桃源河-沙坪河围合而成的区域；
IV	除上述范围外，东面评估范围边界-江门大道北-沈海高速-芳邻南侧规划路-芳邻二期东北侧规划路-鹤山碧桂园南侧规划路-南面评估范围边界-高珠岗西南侧规划路-西旺村西北侧规划路-莺朗工业园南侧道路-鹤山站-莺朗工业园西北侧规划路-玉桥小学东侧规划路-北面评估范围边界-东面评估范围边界围合而成的区域；
V	除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

表2-6 南城区住宅用地级别范围

级别	级别范围
I	由共建路-共和大道-平安大道-沈海高速-共建路围合而成的区域；由270省道-碧桂园天麓湖外侧道路-2518高速-270省道围合而成的区域；国瑞山湖海庄园区域；由鹤城大道-325国道-融创御府二期外围规划路-鹤舞昆仑北侧规划路-地质队西侧规划路-鹤城敬老院南侧规划路-鹤城敬老院西侧规划路-086乡道-鹤城镇人民政府东侧规划路-鹤城镇人民政府北侧规划路-鹤城镇人民政府西侧规划路-茶行路-鹤昌村西侧规划路-鹤昌村南侧规划路-田洞村东侧规划路-270省道围合而成的区域；

级别	级别范围
II	除上述范围外，由沈海高速-深岑高速-共和生态公园外侧道路-山湖海庄园外侧道路-共和大道-和安路-561县道-南塘北侧规划路-沈海高速围合而成的区域；由270省道-西门村南侧规划路-鹤昌村西侧规划路-双和公路-城中路-086乡道-时代芳华南侧规划路-创利路-同兴西路-广南线-工业城B区一横路-富强路-尚城华庭东侧规划路-吉村西侧规划路-广大线-广南线-弯弓山东侧规划路-086乡道-鹤城公园东侧规划路-北面评估范围边界-270省道围合而成的区域；
III	除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

表2-7 乡镇住宅用地级别范围

级别	级别范围
I	桃源镇：由325国道-桃源文化广场东侧规划路-宏盛花园北侧规划路-宏盛花园西侧规划路-新城二街-桃源河东侧沿岸道路-325国道围合而成的区域； 雅瑶镇：由雅兴路-雅瑶镇文化广场南侧规划路-雅瑶镇文化广场西侧规划路-雅兴路围合而成的区域；
II	龙口镇：由龙口大道-荣华花园东侧规划路-文明路-光明路南延规划路-评估范围边界-龙口新市场南侧规划路-龙口新市场西侧规划路-龙口河北侧沿岸道路-龙口镇幼儿园东侧规划路-龙口大道围合而成的区域； 址山镇：由教育路-莲花街-址山市场东侧规划路-莲塘村规划路-址山公园东侧规划路-教育路围合而成的区域； 由325国道-碧桂园山水豪园南侧规划路-325国道围合而成的区域；
III	古劳镇：由谷西线-古劳街-270省道-谷西线围合而成的区域；由谷西线-古劳镇政府-德政大道-工业大道一路西南测规划路-拓展大道西北侧规划路-谷西线围合而成的区域； 桃源镇：除上述范围外，由珠三角环线高速-评估范围边界-北古村东侧规划路-325国道南侧规划路-宏盛花园东侧规划路-和记花苑东侧规划路-和记花苑南侧规划路-任挥岭灯饰企业有限公司东侧规划路-任挥岭灯饰企业有限公司南侧规划路-旺边村东侧规划路-建设西路-珠岗村规划路-鹤山市交通运输局综合行政执法局北侧规划路-桃源河西侧沿岸道路-富溪文化广场南侧规划路-桃源大道

级别	级别范围
III	<p>北-嘉米基科技园北侧规划路-钱塘三村南侧规划路-钱塘三村东侧规划路-评估范围边界-珠三角环线高速围合而成的区域；</p> <p>雅瑶镇：除上述范围外，由875乡道-朝阳大道东-雅瑶镇工业管委会西侧规划路-朝阳大道东南侧规划路-272省道东侧规划路-工业街-评估范围边界-雅瑶镇隔朗卫生站南侧规划路-评估范围边界--875乡道围合而成的区域；</p>
IV	<p>古劳镇：除上述范围外，由三连大道-评估范围边界-前江村西侧规划路-工业大道南侧规划路-270省道规划路段-905乡道-三连大道围合而成的区域；</p> <p>龙口镇：除上述范围外，由北环路南侧规划路-龙口河东北侧规划路-评估范围边界-海青线-评估范围边界-北环路南侧规划路围合而成的区域；</p> <p>址山镇：除上述范围外，由325国道-址山桥东侧规划路-址山河东侧规划路-评估范围边界-址山市场南侧规划路-人民南路-址山公园西南侧规划路-址山中学西侧规划路-评估范围边界-325国道围合而成的区域；</p> <p>宅梧镇：由双和公路-颐景新城东侧道路-宅新路-宅杨路-宅梧镇政府南侧规划路-梧岗北路-宅建路-中心路-梧岗北路-清河路-双和公路围合而成的区域；</p> <p>双合镇：由华中路-合盛花园南侧规划路-合盛花园西侧规划路-双合镇中心幼儿园北侧规划路-华中路围合而成的区域；</p>
V	<p>古劳镇：除上述范围外，评估范围内所有区域；</p> <p>龙口镇：除上述范围外，评估范围内所有区域；</p> <p>桃源镇：除上述范围外，评估范围内所有区域；</p> <p>雅瑶镇：除上述范围外，评估范围内所有区域；</p> <p>鹤城镇：评估范围内全域；</p> <p>共和镇：评估范围内全域；</p> <p>址山镇：除上述范围外，评估范围内所有区域；</p> <p>宅梧镇：除上述范围外，由环镇西路-宅梧河南侧规划路-评估范围边界-宅梧镇敬老院东侧规划路-宅朗大道-评估范围边界-宅梧堂马卫生站北侧规划路-914乡道-锦绣华庭南侧规划路-锦绣华庭西侧规划路-双和公路-宅梧河西侧沿岸道路-宅新路-环镇西路围合而成的范围；</p> <p>双合镇：除上述范围外，由先庆村北侧规划路-评估范围边界-双合北控水务西北侧规划路-泗合水西南侧规划路-463县道-先庆村北侧规划路围合而成的区域；</p>
VI	<p>宅梧镇：除上述范围外，评估范围内所有区域；</p> <p>双合镇：除上述范围外，评估范围内所有区域。</p>

备注：上述级别范围描述以图形为准。

(三) 工业用地级别基准地价

表2-8 北城区工业用地级别范围

级别	级别范围
I	由鹤山大道-前进南路-镇南工业城南侧规划路-西面评估范围边界-镇南工业城南侧规划路-人民南路-鹤山大道围合而成的区域；
II	除上述范围外，由新环路-尚城雅苑北侧规划路-鹤山广场东侧规划路-人民东路-人民路-新航路-新航路安居工程住宅小区东侧河道-沙坪河-新城路围合而成的区域；由龙口大道-玉桥路-广胜建材城东侧规划路-碧水湾南侧规划路-经华路-小范街-904乡道-325国道-西面评估范围边界-珠江村东侧规划路-文华工业区东侧道路-龙口大道围合而成的区域；
III	除上述范围外，由325国道-谷渡线-香江钢管有限公司东侧规划路-沙坪河-评估范围边界-325国道围合而成的区域；
IV	除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

表2-9 南城区工业用地级别范围

级别	级别范围
I	由共建路-共和大道-东盛村南侧规划路-祥和路-祥和花园南侧规划路-祥和花园西侧规划路-561县道-顺和路-共建路围合而成的区域；由共建路-新兴路-鱼山村南侧规划路-鸿江路-工业城管委会南侧规划路-270省道-共建路围合而成的区域；
II	除上述范围外，鹤城工业二区范围；由270省道-325省道-尚城华庭南侧规划路-325省道东侧规划路-杜屋村西侧南规划路-杜屋村南侧规划路-270省道-洋坑村南侧规划路-共和立交-共建路-共和大道-山湖海庄园南侧规划路围合而成的区域；
III	除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

表2-10 乡镇工业用地级别范围

级别	级别范围
I	<p>古劳镇：由谷西线-古劳街-270省道-谷西线围合而成的区域；由谷西线-古劳镇政府-德政大道-评估范围边界-梁赞故居东侧规划路-雅图仕公司以西规划路-工业大道一路西延规划路-梁赞故居东侧规划路-谷西线围合而成的区域；</p> <p>龙口镇：由龙口大道-龙口幼儿园东侧道路-龙口河北侧沿岸道路-金华路-兴龙街南延规划路-河滨路-文明路-光明路-评估范围边界-海青线-评估范围边界-鹤山市新供销再生资源园区(龙口中转站)东侧规划路-270省道-北大营街-864乡道-081乡道-兴龙工业区北侧规划路-评估范围边界-龙口大道围合而成的区域；由929乡道-085乡道-272省道-中迅工业园西侧规划路-中迅工业园南侧规划路-凤祥路南侧规划路-凤沙工业区东侧规划路-评估范围边界-929乡道围合而成的区域；</p> <p>桃源镇：由珠三角环线高速-评估范围边界-富民工业区外侧道路-龙堡食品南侧规划道路-大福伞业有限公司东侧规划路-325国道-法罗力热能设备公司东侧规划道路-评估范围边界-和记花苑北侧规划路-富源路-基钛电子制造厂南侧规划路-桃源大道南-宝源纺织厂南侧规划路-建设西路-桃源河西侧沿岸道路-三富村南侧规划路-桃源大道北-建设东路-桃源镇政府东北侧规划路-竹朗路西侧规划路-评估范围边界-珠三角环线高速围合而成的区域；由建设西路-德胜工业区一区南侧规划路-德胜工业区一区西侧规划路-评估范围边界-德胜工业区一区南侧规划路-桃源茶场东侧规划路-美丽佳雨具有限公司南侧规划路-建设西路围合而成的区域；</p> <p>雅瑶镇：由兴雅路-工业街-冈荣休闲广场东侧规划路-冈荣休闲广场南侧规划路-272省道-朝阳大道东南侧规划路-朝阳村西侧规划路-建业路-朝阳大道中-鸿兴印刷有限公司东侧规划道理-鸿兴印刷有限公司南侧规划道理-朝阳大道中西延规划路-朝阳大道中-朝阳公馆西侧规划路-朝阳公馆北侧规划路-875乡道-广东闽江水族实业有限公司北侧规划路-江头山东侧规划路-雅舟线-评估范围边界-兴雅路围合而成的区域；</p>
II	<p>址山镇：由富兴路-富兴路东延规划路-评估范围边界-一辉纸品厂西侧规划路-富兴路围合而成的区域；由人民南路-迎宾西路-大营工业区西侧规划路-龙发路-台索机械厂西侧规划路-址山广场北侧规划路-人民南路围合而成的区域；</p>

级别	级别范围
III	鹤城镇：评估范围内所有区域； 共和镇：评估范围内所有区域； 古劳镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 龙口镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 桃源镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 雅瑶镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 址山镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 宅梧镇：由环镇西路-梧岗北路-宅梧镇政府西南侧规划路-杨宅路-宅新路-梧岗中路-双和公路-清河路-万得隆百货南侧规划路-万得隆百货西侧规划路-宅新路-环镇西路规划而成的区域； 双合镇：由华中路-合盛花园南侧规划路-合盛花园西侧规划路-双合镇中心幼儿园北侧规划路-华中路围合而成的区域；
IV	宅梧镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 双合镇：除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

(四) 公共管理与公共服务用地级别基准地价

表2-11 北城区公共管理与公共服务用地级别基准地价表

级别	级别范围
I	由新环路-尚城雅苑北侧规划路-鹤山广场东侧规划路-人民东路-人民路-新航路-新航路安居工程住宅小区东侧河道-沙坪河-新城路围合而成的区域；
II	除上述范围外，由鹤山大道-凯旋城西侧规划路-石岭街-人民西路-美雅路-昆英绿洲西侧规划路-新航路-新航路安居工程住宅小区东侧河道-沙坪河-纪元中学规划路-鹤山大道围合而成的区域；
III	除上述范围外，由沙坪河-西江-325国道-前进南路-龙田新村南侧规划路-人民南路-碧水湾南侧规划路-桃源河-沙坪河围合而成的区域；
IV	除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

表2-12 南城区公共管理与公共服务用地级别基准地价表

级别	级别范围
I	由共建路-共和大道-平安大道-祥和路-月山新村南侧规划路-祥和花园西侧规划路-共和镇中心小学西侧规划路-畔山花园南侧规划路-沈海高速-共建路围合而成的区域；
II	由创荣路-翱翔西路-广南线西侧规划路-270省道-325国道-融创御府二期北侧规划路-鹤城人民法庭东侧规划路-鹤舞昆仑北侧规划路-地质队东侧规划路-地质队北侧规划路-弯弓山东侧规划路-086乡道-竹禾线-创荣路围合而成的区域；
III	除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

表2-13 乡镇公共管理与公共服务用地级别基准地价表

级别	级别范围
I	<p>古劳镇：由谷西线-古劳街-270省道-谷西线围合而成的区域；由谷西线-古劳镇政府-德政大道-工业大道一路西南侧规划路-拓展大道西北侧规划路-谷西线围合而成的区域；</p> <p>桃源镇：由珠三角环线高速东侧规划路-评估范围边界-北古村东侧规划路-325国道南侧规划路-桃源小学南侧规划路-建设西路-桃源河西侧沿岸道路-桃源消防南侧规划路-竹朗路西北侧规划路-评估范围边界-珠三角环线高速东侧规划路围合而成的区域；</p> <p>雅瑶镇：由兴雅路-工业街南侧规划路-评估范围边界-雅瑶医院西北侧规划路-兴雅路围合而成的区域；</p>
II	<p>龙口镇：由龙口大道-评估范围边界-海青线-评估范围边界-龙口新市场南侧规划路-龙口新市场西侧规划路-龙口河北侧沿岸道路-龙口镇幼儿园东侧规划路-龙口大道围合而成的区域；</p> <p>址山镇：由325国道-址山桥东侧规划路-址山河东侧规划路-评估范围边界-莲塘村规划路-址山公园东侧规划路-教育路-址山中学东侧道路-评估范围边界-325国道围合而成的区域；</p>

级别	级别范围
III	宅梧镇：由环镇西路-宅梧河南侧规划路-评估范围边界-宅梧镇敬老院东侧规划路-宅朗大道-评估范围边界-宅梧堂马卫生站北侧规划路-914乡道-锦绣华庭南侧规划路-锦绣华庭西侧规划路-双和公路-宅梧河西侧沿岸道路-宅新路-环镇西路围合而成的范围； 双合镇：由先庆村委会北侧规划路-评估范围边界-华中路-洪圣古庙东南侧规划路-合盛花园西侧规划路-府前路-468县道-先庆村委会北侧规划路围合而成的区域；
IV	古劳镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 桃源镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 雅瑶镇：除上述范围外，评估范围内所有区域；
V	鹤城镇：评估范围内全部区域； 共和镇：评估范围内全部区域； 龙口镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 址山镇：除上述范围外，评估范围内所有区域；
VI	宅梧镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 双合镇：除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

（五）公用设施用地级别基准地价

表2-14 北城区公用设施用地级别基准地价表

级别	级别范围
I	由新环路-尚城雅苑北侧规划路-鹤山广场东侧规划路-人民东路-人民路-新航路-新航路安居工程住宅小区东侧河道-沙坪河-新城路围合而成的区域；
II	除上述范围外，由沙坪河-梁赞路-容章路-鹤山大道-凯旋城西侧规划路-石岭街-人民西路-美雅路-918乡道-新航路-新航路安居工程住宅小区东侧河道-沙坪河围合而成的区域；
III	除上述范围外，由沙坪河-纪元中学东侧规划路-鹤山大道-华南师范大学附属鹤山方圆实验学校北侧规划路-325国道-前进南路-龙田新村南侧规划路-人民南路-碧水湾南侧规划路-桃源河-沙坪河围合而成的区域；
IV	除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

表2-15 南城区公用设施用地级别基准地价表

级别	级别范围
I	由共建路-共和大道-平安大道-祥和路-月山新村南侧规划路-祥和花园西侧规划路-共和镇中心小学西侧规划路-畔山花园南侧规划路-沈海高速-共建路围合而成的区域；
II	由创荣路-翱翔西路-广南线西侧规划路-鹤舞昆仑北侧规划路-地质队东侧规划路-地质队北侧规划路-弯弓山东侧规划路-086乡道-竹禾线-创荣路围合而成的区域；
III	除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

表2-16 乡镇公用设施用地级别基准地价表

级别	级别范围
I	古劳镇：由谷西线-古劳街-270省道-谷西线围合而成的区域；由谷西线-古劳镇政府-德政大道-工业大道一路西南侧规划路-拓展大道西北侧规划路-谷西线围合而成的区域； 桃源镇：由珠三角环线高速-评估范围边界-北古村东侧规划路-325国道南侧规划路-桃源小学南侧规划路-建设西路-933乡道-960乡道-建桃工业区西北侧规划路-桃三线-三富村南侧规划路-桃源大道北-桃源消防南侧规划路-竹朗路西北侧规划路-评估范围边界-珠三角环线高速围合而成的区域； 雅瑶镇：由兴雅路-工业街南侧规划路-评估范围边界-雅瑶医院西北侧规划路-兴雅路围合而成的区域；
II	龙口镇：由龙口大道-评估范围边界-海青线-评估范围边界-龙口新市场南侧规划路-龙口新市场西侧规划路-龙口河北侧沿岸道路-龙口镇幼儿园东侧规划路-龙口大道围合而成的区域； 址山镇：由325国道-址山桥东侧规划路-址山河东侧规划路-评估范围边界-莲塘村规划路-址山公园东侧规划路-教育路-址山中学东侧道路-评估范围边界-325国道围合而成的区域；
III	古劳镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 桃源镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 雅瑶镇：除上述范围外，评估范围内所有区域；

级别	级别范围
IV	鹤城镇：评估范围内全部区域； 共和镇：评估范围内全部区域； 龙口镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 址山镇：除上述范围外，评估范围内所有区域；
V	宅梧镇：由环镇西路-宅梧河南侧规划路-评估范围边界-宅梧镇敬老院东侧规划路-宅朗大道-评估范围边界-宅梧堂马卫生站北侧规划路-914乡道-锦绣华庭南侧规划路-锦绣华庭西侧规划路-双和公路-宅梧河西侧沿岸道路-宅新路-环镇西路围合而成的范围； 双合镇：由先庆村委会北侧规划路-评估范围边界-华中路-洪圣古庙东南侧规划路-合盛花园西侧规划路-府前路-468县道-先庆村委会北侧规划路围合而成的区域；
VI	宅梧镇：除上述范围外，评估范围内所有区域； 双合镇：除上述范围外，评估范围内所有区域。

备注：上述级别范围描述以图形为准。

（六）各类用途土地级别价格汇总表

表2-17 鹤山市北城区国有建设用地基准地价级别价格表

单位：元/平方米

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
I级	3749	2351	724	459	538
II级	2898	1792	603	375	430
III级	2014	1311	502	308	341
IV级	1330	954	399	226	266
V级	824	597	-	-	-
备注：	1、商服用地级别基准地价为设定容积率2.0的首层楼面地价（不含路线价）；				
	2、住宅用地级别基准地价为设定容积率2.5的平均楼面地价；				
	3、工业用地级别基准地价为设定容积率1.2的地面地价；				
	4、公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率1.5的平均楼面地价；				
	5、公用设施用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价。				

备注：由于本轮商服基准地价采用首层楼面价表示，则商服用地平均楼面地价=基准地价×对应的容积率修正系数。

表2-18 鹤山市南城区国有建设用地基准地价级别价格表

单位：元/平方米

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
I 级	2014	1311	603	313	292
II 级	1330	954	502	282	271
III 级	824	597	399	188	209
备注：	1、商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的首层楼面地价（不含路线价）；				
	2、住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.5 的平均楼面地价；				
	3、工业用地级别基准地价为设定容积率 1.2 的地面地价；				
	4、公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 1.5 的平均楼面地价；				
	5、公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。				

备注：由于本轮商服基准地价采用首层楼面价表示，则商服用地平均楼面地价=基准地价×对应的容积率修正系数。

表2-19 鹤山市乡镇国有建设用地基准地价级别价格表

单位：元/平方米

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
I 级	1643	970	502	313	292
II 级	1076	865	399	282	271
III 级	850	746	366	250	250
IV 级	623	597	266	219	209
V 级	566	447	-	188	188
VI 级	-	373	-	157	167
备注：	1、商服用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的首层楼面地价（不含路线价）；				
	2、住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.5 的平均楼面地价；				
	3、工业用地级别基准地价为设定容积率 1.2 的地面地价；				
	4、公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 1.5 的平均楼面地价；				
	5、公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。				

备注：由于本轮商服基准地价采用首层楼面价表示，则商服用地平均楼面地价=基准地价×对应的容积率修正系数。

三、商服路线价

表2-20 鹤山市各镇（街）商服路线价价格表

价格类型、单位：首层楼面地价、元/平方米

序号	行政区	道路名称	起止点	路线价
1	沙坪街道	人民东路1段	东至文华路，西至铁夫路	4546
2	沙坪街道	东升路1段	南至新城路，北至新环路	3865
3	沙坪街道	中东西大道1段	南至新城路，北至中东西村委会	3470
4	沙坪街道	新业路1段	东至中东西大道，西至越楼大道	5123
5	沙坪街道	新环路	东至东升路，西至越楼大道	2752
6	沙坪街道	鹤山大道	东至文明路，西至人民南路	2970
7	沙坪街道	前进南路	南至鹤山大道，北至人民西路	3470
8	沙坪街道	人民南路	南至鹤山大道，北至人民西路	2896
9	沙坪街道	经华路	东至小范街，西至凯旋城	3128
10	沙坪街道	小范街	南至经华路，北至人民路	3470
11	沙坪街道	凤亭路	北至鹤山大道，南至陈山高速路口	2325
12	沙坪街道	文明路2段	南至鹤山大道，北至人民路	4617
13	沙坪街道	人民西路	东至前进南路，西至莺朗街	4198
14	沙坪街道	新华路1段	南至前进路，北至新城路	5673
15	沙坪街道	新村街	南至前进路，北至新风路	5741
16	沙坪街道	富华路2段	南至新鹤路，北至新城路	3971
17	沙坪街道	新鹤路	东至人民东路，西至富华路	6981
18	沙坪街道	中山路2段	南至新风路，北至新城路	11841
19	沙坪街道	裕民路1段	南至新风路，北至新城路	6973
20	沙坪街道	东升路2段	南至人民东路，北至新城路	4615
21	沙坪街道	人民东路2段	南至新风路，北至新城路	4294
22	沙坪街道	中东西大道2段	南至人民东路，北至新城路	4520
23	沙坪街道	富华路1段	南至新城路，北至新环路	3030
24	沙坪街道	中山路3段	南至新城路，北至新环路	5632
25	沙坪街道	新华路2段	南至新城路，北至新环路	3941
26	沙坪街道	裕民路2段	南至新城路，北至新环路	4316
27	沙坪街道	新城路2段	东至人民东路，西至富华路	5365
28	沙坪街道	新城路1段	东至富华路，西至北湖路	4456
29	沙坪街道	文明路1段	南至人民路，北至前进路	6897
30	沙坪街道	崇德路	东至前进路 西至南兴路	8259
31	沙坪街道	南兴路	东至银行路，西至前进路	8543
32	沙坪街道	银行路2段	南至南兴路，北至前进路	4792
33	沙坪街道	前进路1段	东至人民路 西至中山路	13746
34	沙坪街道	北湖路	南至前进路，北至新城路	5232
35	沙坪街道	新湖路	东至人民路 西至北湖路	5123
36	沙坪街道	新风路	东至东升路，西至中山路	10573

序号	行政区	道路名称	起止点	路线价
37	沙坪街道	人民路	东至新风路，西至前进路	4840
38	沙坪街道	和平路	东至永安路，西至美雅路	6498
39	沙坪街道	前进路2段	南至人民路，北至中山路	7897
40	沙坪街道	永安路	南至人民路，北至南兴路	5856
41	沙坪街道	银行路1段	南至人民路，北至义学路	7945
42	沙坪街道	义学路	东至中山二巷，西至银行路	8497
43	沙坪街道	中山路1段	南至人民路，北至新风路	17311
44	沙坪街道	铁夫路	南至325国道，北至人民东路	3397
45	鹤城镇	城中路	南至鹤城大道，北至鹤城客运站	1707
46	鹤城镇	鹤城大道	东至325国道，西至城中路	2386
47	共和镇	共兴路	东至祥和路，西至共仁路	4202
48	共和镇	德和路	南至平安大道，北至共建大道	2640
49	共和镇	祥和路	南至平安大道，北至共建大道	3421
50	雅瑶镇	雅瑶中心路	南至方民路，北至工商管理行政中心	2630
51	雅瑶镇	方民路	南至雅瑶中心路，北至雅瑶中心路	2098
52	桃源镇	富源路	南至新城三街，北至龙源路	2176
53	桃源镇	桃源大道南	南至新城三街，北至建设西路	4467
54	古劳镇	古劳街	南至古劳村，北至谷西线	3999
55	古劳镇	东宁街	东至工业园区，西至古劳街	1264
56	龙口镇	龙口大道	东至金华路，西至Y864	2230
57	龙口镇	金华路	东至龙口大道，西至江边	967
58	龙口镇	文明路（龙口）	东至龙津路，西至龙口大道	2297
59	址山镇	兴业街	东至紫华街，西至址山人民南路	2822
60	址山镇	莲花街	东至紫华街，西至址山人民南路	1943
61	宅梧镇	梧岗北路	南至宅新路，北至宅梧镇政府	2107
62	宅梧镇	宅新路	东至梧岗北路，西至环镇西路	1136
63	双合镇	府前路	东至华中路，西至泗合水	1210
64	双合镇	华康路	南至泗合水，北至华中路	1780
65	双合镇	华中路	北至华康路，南至评估边界	1900

四、区片基准地价

（一）商服用地区片基准地价

表2-21 北城区商服用地区片基准地价表

价格类型、单位：首层楼面地价、元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
SF01	I级	3908	SF27	III级	1671
SF02	I级	3682	SF28	III级	1683
SF03	II级	2903	SF29	III级	1663

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
SF04	Ⅱ级	2819	SF30	Ⅲ级	1728
SF05	Ⅱ级	3135	SF31	Ⅲ级	1761
SF06	Ⅱ级	3282	SF32	Ⅲ级	1737
SF07	Ⅱ级	3237	SF33	Ⅳ级	1239
SF08	Ⅱ级	3336	SF34	Ⅳ级	1157
SF09	Ⅱ级	2742	SF35	Ⅳ级	1369
SF10	Ⅱ级	2568	SF36	Ⅳ级	1210
SF11	Ⅱ级	2480	SF37	Ⅳ级	1246
SF12	Ⅲ级	1845	SF38	Ⅳ级	1414
SF13	Ⅲ级	1856	SF39	Ⅳ级	1283
SF14	Ⅲ级	1825	SF40	Ⅳ级	1150
SF15	Ⅲ级	1802	SF41	Ⅳ级	1172
SF16	Ⅲ级	1862	SF42	Ⅳ级	1146
SF17	Ⅲ级	1851	SF43	Ⅳ级	1225
SF18	Ⅲ级	1852	SF44	Ⅳ级	1149
SF19	Ⅲ级	1969	SF45	Ⅳ级	1138
SF20	Ⅲ级	2053	SF46	Ⅳ级	1150
SF21	Ⅲ级	2200	SF47	Ⅴ级	813
SF22	Ⅲ级	2130	SF48	Ⅴ级	868
SF23	Ⅲ级	1910	SF49	Ⅴ级	831
SF24	Ⅲ级	1700	SF50	Ⅴ级	913
SF25	Ⅲ级	1629	SF51	Ⅴ级	884
SF26	Ⅲ级	1694			

表2-22 南城区商服用地区片基准地价表

价格类型、单位：首层楼面地价、元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
SF01	Ⅰ级	2112	SF10	Ⅲ级	908
SF02	Ⅱ级	1507	SF11	Ⅲ级	917
SF03	Ⅱ级	1333	SF12	Ⅲ级	979
SF04	Ⅱ级	1411	SF13	Ⅲ级	884
SF05	Ⅱ级	1459	SF14	Ⅲ级	895
SF06	Ⅱ级	1308	SF15	Ⅲ级	922
SF07	Ⅱ级	1358	SF16	Ⅲ级	901
SF08	Ⅱ级	1342	SF17	Ⅲ级	841
SF09	Ⅱ级	1391			

(二) 住宅用地区片基准地价

表2-23 北城区住宅用地区片基准地价表

价格类型、单位：楼面地价、元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
ZZ01	I级	2297	ZZ27	III级	1369
ZZ02	I级	2469	ZZ28	III级	1331
ZZ03	I级	2499	ZZ29	III级	1340
ZZ04	I级	2324	ZZ30	III级	1302
ZZ05	I级	2416	ZZ31	III级	1286
ZZ06	I级	2442	ZZ32	III级	1332
ZZ07	I级	2332	ZZ33	III级	1235
ZZ08	I级	2375	ZZ34	III级	1264
ZZ09	I级	2395	ZZ35	III级	1271
ZZ10	I级	2217	ZZ36	III级	1285
ZZ11	I级	2257	ZZ37	III级	1196
ZZ12	I级	2172	ZZ38	IV级	964
ZZ13	II级	1754	ZZ39	IV级	1057
ZZ14	II级	1636	ZZ40	IV级	958
ZZ15	II级	1734	ZZ41	IV级	965
ZZ16	II级	1564	ZZ42	IV级	1003
ZZ17	II级	1798	ZZ43	IV级	942
ZZ18	II级	1717	ZZ44	IV级	967
ZZ19	II级	1573	ZZ45	IV级	1008
ZZ20	II级	1665	ZZ46	IV级	915
ZZ21	II级	1769	ZZ47	IV级	929
ZZ22	II级	1866	ZZ48	IV级	941
ZZ23	II级	1939	ZZ49	V级	594
ZZ24	II级	1976	ZZ50	V级	604
ZZ25	II级	1903	ZZ51	V级	656
ZZ26	II级	2043			

表2-24 南城区住宅用地区片基准地价表

价格类型、单位：楼面地价、元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
ZZ01	I级	1392	ZZ13	II级	781
ZZ02	I级	1461	ZZ14	II级	883
ZZ03	I级	1495	ZZ15	II级	1110
ZZ04	I级	1421	ZZ16	II级	977

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
ZZ05	I级	1279	ZZ17	II级	1044
ZZ06	I级	1333	ZZ18	III级	630
ZZ07	I级	1305	ZZ19	III级	586
ZZ08	II级	924	ZZ20	III级	648
ZZ09	II级	952	ZZ21	III级	598
ZZ10	II级	1001	ZZ22	III级	642
ZZ11	II级	860	ZZ23	III级	652
ZZ12	II级	815			

(三) 工业用地区片基准地价

表2-25 北城区工业用地区片基准地价表

价格类型、单位：地面地价、元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GY01	I级	724	GY18	III级	491
GY02	II级	636	GY19	III级	485
GY03	II级	524	GY20	III级	481
GY04	II级	542	GY21	III级	493
GY05	II级	623	GY22	III级	487
GY06	II级	611	GY23	III级	504
GY07	II级	570	GY24	III级	513
GY08	II级	528	GY25	III级	480
GY09	II级	582	GY26	III级	475
GY10	II级	647	GY27	III级	484
GY11	II级	556	GY28	III级	486
GY12	II级	599	GY29	IV级	419
GY13	II级	552	GY30	IV级	395
GY14	III级	458	GY31	IV级	382
GY15	III级	478	GY32	IV级	408
GY16	III级	484	GY33	IV级	401
GY17	III级	496			

表2-26 南城区工业用地区片基准地价表

价格类型、单位：地面地价、元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GY01	I级	679	GY10	II级	493
GY02	I级	628	GY11	II级	555
GY03	I级	696	GY12	II级	566

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GY04	I级	646	GY13	III级	436
GY05	II级	582	GY14	III级	443
GY06	II级	549	GY15	III级	447
GY07	II级	574	GY16	III级	412
GY08	II级	456	GY17	III级	426
GY09	II级	480			

(四) 公共管理与公共服务用地区片基准地价

表2-27 北城区公共管理与公共服务用地区片基准地价表

价格类型、单位：楼面地价、元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GFY01	I级	480	GFY16	III级	313
GFY02	I级	467	GFY17	III级	330
GFY03	I级	456	GFY18	III级	300
GFY04	I级	462	GFY19	III级	319
GFY05	I级	441	GFY20	III级	293
GFY06	I级	448	GFY21	III级	305
GFY07	II级	368	GFY22	III级	278
GFY08	II级	360	GFY23	III级	270
GFY09	II级	350	GFY24	III级	284
GFY10	II级	372	GFY25	III级	261
GFY11	II级	385	GFY26	IV级	197
GFY12	II级	381	GFY27	IV级	205
GFY13	II级	391	GFY28	IV级	190
GFY14	II级	400	GFY29	IV级	221
GFY15	II级	411	GFY30	IV级	212

表2-28 南城区公共管理与公共服务用地区片基准地价表

价格类型、单位：楼面地价、元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GFY01	I级	347	GFY05	III级	179
GFY02	II级	312	GFY06	III级	188
GFY03	III级	228	GFY07	III级	213
GFY04	III级	195	GFY08	III级	202

(五) 公用设施用地区片基准地价

表2-29 北城区公用设施用地区片基准地价表

价格类型、单位：地面地价、元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GFE01	I级	529	GFE18	III级	301
GFE02	I级	551	GFE19	III级	364
GFE03	II级	428	GFE20	III级	370
GFE04	II级	480	GFE21	III级	347
GFE05	II级	463	GFE22	III级	312
GFE06	II级	439	GFE23	III级	324
GFE07	II级	411	GFE24	III级	343
GFE08	II级	400	GFE25	III级	338
GFE09	II级	394	GFE26	III级	360
GFE10	II级	406	GFE27	III级	296
GFE11	II级	419	GFE28	III级	307
GFE12	II级	496	GFE29	III级	353
GFE13	II级	472	GFE30	III级	331
GFE14	II级	448	GFE31	IV级	276
GFE15	II级	457	GFE32	IV级	260
GFE16	II级	286	GFE33	IV级	250
GFE17	III级	291	GFE34	IV级	269

表2-30 南城区公用设施用地区片基准地价表

价格类型、单位：地面地价、元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GFE01	I级	312	GFE05	III级	198
GFE02	II级	282	GFE06	III级	208
GFE03	III级	213	GFE07	III级	238
GFE04	III级	229	GFE08	III级	221

(本页余下空白)

第三章 基准地价修正体系

由于基准地价是满足价格内涵条件下的价格，如果宗地条件与价格内涵不一致时，则需进行区域、个别因素修正。因此在宗地基本条件已知的基础上，可根据宗地地价修正系数体系所对应的修正系数，快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格，以满足各方面对宗地地价的需求。根据鹤山市区片、级别基准地价体系，按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）要求建立国有商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地宗地地价的修正体系。

一、商服用地宗地地价修正体系

（一）商服用地楼层修正系数

表3-1 鹤山市北城及南城商服用地楼层修正系数

楼层	首层	第二层	第三层	第四层及以上	负一层
修正系数	1.0	0.58	0.45	0.36	0.45

注：已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目优先采用楼层修正，使用楼层修正无需使用容积率修正。

表3-2 鹤山市乡镇商服用地楼层修正系数

楼层	首层	第二层	第三层	第四层及以上	负一层
修正系数	1.0	0.54	0.39	0.3	0.39

注：已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目优先采用楼层修正，使用楼层修正无需使用容积率修正。

（二）商服用地容积率修正系数

表3-3 鹤山市北城及南城商服用地容积率修正公式一览表

容积率	≤ 0.4	$0.4 < r < 5.0$	≥ 5.0
修正系数	1.0	$(0.4/r)^{0.379}$	0.3839

表3-4 鹤山市乡镇商服用地容积率修正公式一览表

容积率	≤ 0.8	$0.8 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	1.0	$(0.8/r)^{0.432}$	0.4989

表3-5 北城及南城区商服用地容积率修正系数明细表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	1.0	0.9189	0.8576	0.8089	0.769	0.7354	0.7066	0.6815	0.6594	0.6397
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.622	0.606	0.5913	0.5779	0.5655	0.554	0.5434	0.5334	0.5241	0.5153
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.5071	0.4993	0.4919	0.4849	0.4783	0.472	0.466	0.4602	0.4547	0.4494
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3
修正系数	0.4444	0.4395	0.4349	0.4304	0.426	0.4219	0.4178	0.4139	0.4102	0.4065
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0			
修正系数	0.403	0.3996	0.3963	0.3931	0.3899	0.3869	0.3839			

注：（1）当商服用地评估时，要进行商业容积率修正，按照上表修正系数进行修正；

（2）上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其他修正通过容积率修正公式计算获取；

（3）容积率≤0.4时按容积率为0.4时的系数修正，容积率≥5.0 时按容积率为5.0时的系数修正；

（4）当项目为已建成项目时，如有需要可采用楼层修正，其商业楼层修正系数表如表3-1；

（5）当待开发项目为商住用地等情况时，商服容积率等于商服计容建筑面积除以商住用地土地面积，土地规划条件另有规定的从其规定计算。

表3-6 乡镇商服用地容积率修正系数明细表

容积率	≤0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.0	0.9504	0.9081	0.8715	0.8393	0.8108	0.7852	0.7622	0.7412
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.7221	0.7045	0.6882	0.6731	0.6591	0.646	0.6337	0.6221	0.6113
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.601	0.5913	0.5821	0.5733	0.565	0.557	0.5494	0.5422	0.5352
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4			
修正系数	0.5286	0.5222	0.516	0.5101	0.5044	0.4989			

注：（1）当商服用地评估时，要进行商业容积率修正，按照上表修正系数进行修正；

（2）上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其他修正通过容积率修正公式计算获取；

（3）容积率≤0.8时按容积率为0.8时的系数修正，容积率≥4.0 时按容积率为4.0时的系数修正；

（4）当项目为已建成项目时，如有需要可采用楼层修正，其商业楼层修正系数表如表3-2；

（5）当待开发项目为商住用地等情况时，商服容积率等于商服计容建筑面积除以商住用地土地面积，土地规划条件另有规定的从其规定计算。

（三）商服路线价修正内容

（1）临街深度修正系数

表3-7 商服用地路线价临街深度修正系数表

临街深度（米）	$s \leq 4$	$4 < s \leq 6$	$6 < s \leq 8$	$8 < s \leq 10$	$10 < s \leq 12$
修正系数（K _s ）	1.1828	1.1007	1.0666	1.029	1

(2) 临街宽度修正系数

表3-8 商服用地路线价临街宽度修正系数表

临街宽度 (米)	$K < 4$	$4 \leq k < 5$	$5 \leq k < 7$	$7 \leq k < 9$	$9 \leq k < 12$	≥ 12
修正系数 (K_s)	0.9	1	1.04	1.07	1.09	1.13

(四) 区域因素修正系数表及区域因素总修正幅度表

表3-9 商服用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心和集贸农贸市场的距离, 区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	40%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.08%~±7.64%
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度, 与汽车站、火车站、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	21%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.04%~±4.01%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率, 排水状况, 供电保障率商服配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	18%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.04%~±3.44%
人口状况	指标说明	人口密集程度, 商服人流聚集程度
	指标权重值 (Q)	15%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.03%~±2.87%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	6%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.01%~±1.15%

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

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

表3-10 北城区商服用地各区片区域因素修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SF01	±4.26%	SF27	±17.03%
SF02	±1.77%	SF28	±16.42%

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SF03	±0.2%	SF29	±17.41%
SF04	±2.72%	SF30	±14.2%
SF05	±8.2%	SF31	±12.55%
SF06	±13.28%	SF32	±13.77%
SF07	±11.7%	SF33	±6.86%
SF08	±15.15%	SF34	±13%
SF09	±5.38%	SF35	±2.93%
SF10	±11.38%	SF36	±9%
SF11	±14.43%	SF37	±6.29%
SF12	±8.4%	SF38	±6.29%
SF13	±7.83%	SF39	±3.57%
SF14	±9.39%	SF40	±13.57%
SF15	±10.52%	SF41	±11.86%
SF16	±7.55%	SF42	±13.86%
SF17	±8.11%	SF43	±7.93%
SF18	±8.07%	SF44	±13.64%
SF19	±2.22%	SF45	±14.43%
SF20	±1.93%	SF46	±13.5%
SF21	±9.25%	SF47	±1.27%
SF22	±5.75%	SF48	±5.42%
SF23	±5.14%	SF49	±0.92%
SF24	±15.61%	SF50	±10.84%
SF25	±19.1%	SF51	±7.27%
SF26	±15.9%	-	-

表3-11 南城区商服用地各区片区域因素修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SF01	±4.86%	SF10	±10.27%
SF02	±13.29%	SF11	±11.3%
SF03	±0.21%	SF12	±18.8%
SF04	±6.07%	SF13	±7.27%
SF05	±9.71%	SF14	±8.65%
SF06	±1.64%	SF15	±11.88%
SF07	±2.07%	SF16	±9.34%
SF08	±0.93%	SF17	±2.08%
SF09	±4.57%	-	-

表3-12 乡镇1级商服用地区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距镇圩商服中心距离	<150 米	[150,300) 米	[300,450) 米	[450,600) 米	≥600 米
	距农贸市场距离	<200 米	[200,400) 米	[400,600) 米	[600,800) 米	≥800 米
	距酒店/宾馆距离	<200 米	[200,400) 米	[400,600) 米	[600,800) 米	≥800 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主,道路种类齐全,路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主,道路种类较齐全,路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主,路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通主干道为主,路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主,路网稀疏
	公交便捷度	<150 米	[150,300) 米	[300,450) 米	[450,600) 米	≥600 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<200 米	距离长途客运站距离[200,400) 米	距离长途客运站距离[400,600) 米	距离长途客运站距离[600,800) 米	距离长途客运站距离≥800 米
	距高速入口距离	距离高速入口<800 米	距离高速入口[800,1000) 米	距离高速入口[1000,1200) 米	距离高速入口[1200,1500) 米	距离高速入口≥1500 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高,全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高,全年断电次数较少,且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高,全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低,全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低,断电频繁,对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高,全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高,全年断水次数较少,且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高,全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低,全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低,断水频繁,对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水,排水通畅	汛期偶然有短时积水,排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水,排水一般	汛期及大雨天气有积水,排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝,排水不通畅
公共设施完备度	文体娱乐	<120 米	[120,240) 米	[240,360) 米	[360,480) 米	≥480 米
	医疗卫生	<400 米	[400,800) 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	≥1600 米
	金融设施	<200 米	[200,400) 米	[400,600) 米	[600,800) 米	≥800 米
人口密度	客流密度	客流人口稠密,客流大	客流人口较稠密,客流较大	客流一般	客流人口较稀疏,客流较少	客流人口稀疏,客流少
区域规划	城镇空间规划	重点规划区,且有利于商业发展,规划前景好	重点规划区,且较有利于商业发展,规划前景较好	次重点规划区,规划合理,对商业发展无影响,规划前景一般	一般规划区,但较不适于商业发展,规划前景较差	一般规划区,但不适于商业发展,规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内,且已通过三旧改造审批,目前准备动工	三旧改造规划范围内,仅通过三旧改造审批,未动工	位于三旧改造规划范围内,未进行三旧改造申请,或仅进入申请环节	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围,未在三旧改造规划内

表3-13 鹤山市乡镇1级商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	商服中心	0.0227	0.0114	0	-0.0144	-0.0288
	专业市场	0.0174	0.0087	0	-0.011	-0.022
	酒店	0.0134	0.0067	0	-0.0085	-0.017
交通条件	道路通达度	0.0147	0.0073	0	-0.0093	-0.0187
	公交便捷度	0.008	0.004	0	-0.0051	-0.0102
	长途客运站	0.0027	0.0013	0	-0.0017	-0.0034
	高速路出入口	0.0027	0.0013	0	-0.0017	-0.0034
基础设施完善度	供电	0.004	0.002	0	-0.0025	-0.0051
	供水	0.004	0.002	0	-0.0025	-0.0051
	排水	0.004	0.002	0	-0.0025	-0.0051
公用设施完备度	文体娱乐	0.004	0.002	0	-0.0025	-0.0051
	医卫设施	0.004	0.002	0	-0.0025	-0.0051
	金融设施	0.004	0.002	0	-0.0025	-0.0051
人口状况	客流集聚度	0.02	0.01	0	-0.0127	-0.0254
区域规划	城镇空间规划	0.004	0.002	0	-0.0025	-0.0051
	城市更新规划	0.004	0.002	0	-0.0025	-0.0051

表3-14 乡镇2级商服用地区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距镇圩商服中心距离	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	距农贸市场距离	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	距酒店/宾馆距离	<350米	[350,700)米	[700,1050)米	[1050,1400)米	≥1400米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通主干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<400米	距离长途客运站距离[400,800)米	距离长途客运站距离[800,1200)米	距离长途客运站距离[1200,1600)米	距离长途客运站距离≥1600米
	距高速入口距离	距离高速入口<1000米	距离高速入口[1000,1300)米	距离高速入口[1300,1800)米	距离高速入口[1800,2400)米	距离高速入口≥2400米

鹤山市国有建设用地区域基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公共设施完备度	文体娱乐	<280米	[280,560)米	[560,840)米	[840,1120)米	≥1120米
	医卫设施	<550米	[550,750)米	[750,950)米	[950,1150)米	≥1150米
	金融设施	<300米	[300,600)米	[600,900)米	[900,1200)米	≥1200米
人口密度	客流密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较少	客流人口稀疏，客流少
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于商业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于商业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对商业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于商业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于商业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-15 鹤山市乡镇2级商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	商服中心	0.0285	0.0142	0	-0.0105	-0.021
	专业市场	0.0218	0.0109	0	-0.008	-0.0161
	酒店	0.0167	0.0084	0	-0.0062	-0.0124
交通条件	道路通达度	0.0184	0.0092	0	-0.0068	-0.0136
	公交便捷度	0.01	0.005	0	-0.0037	-0.0074
	长途客运站	0.0033	0.0017	0	-0.0012	-0.0025
	高速路出入口	0.0033	0.0017	0	-0.0012	-0.0025
基础设施完善度	供电	0.005	0.0025	0	-0.0019	-0.0037
	供水	0.005	0.0025	0	-0.0019	-0.0037
	排水	0.005	0.0025	0	-0.0019	-0.0037
公用设施完备度	文体娱乐	0.005	0.0025	0	-0.0019	-0.0037
	医卫设施	0.005	0.0025	0	-0.0019	-0.0037
	金融设施	0.005	0.0025	0	-0.0019	-0.0037
人口状况	客流集聚度	0.0251	0.0126	0	-0.0093	-0.0185
区域规划	城镇空间规划	0.005	0.0025	0	-0.0019	-0.0037
	城市更新规划	0.005	0.0025	0	-0.0019	-0.0037

表3-16 乡镇3级商服用地区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距镇圩商服中心距离	<500 米	[500,800) 米	[800,1300) 米	[1300,1800) 米	≥1800 米
	距农贸市场距离	<500 米	[500,800) 米	[800,1300) 米	[1300,1800) 米	≥1800 米
	距酒店/宾馆距离	<600 米	[600,1200) 米	[1200,1800) 米	[1800,2400) 米	≥2400 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主,道路种类齐全,路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主,道路种类较齐全,路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主,路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通主干道为主,路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主,路网稀疏
	公交便捷度	<400 米	[400,800) 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	≥1600 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<600 米	距离长途客运站距离[600,1200) 米	距离长途客运站距离[1200,1800) 米	距离长途客运站距离[1800,2400) 米	距离长途客运站距离≥2400 米
	距高速入口距离	距离高速入口<1300 米	距离高速入口[1300,2200) 米	距离高速入口[2200,3100) 米	距离高速入口[3100,4000) 米	距离高速入口≥4000 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高,全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高,全年断电次数较少,且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高,全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低,全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低,断电频繁,对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高,全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高,全年断水次数较少,且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高,全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低,全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低,断水频繁,对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水,排水通畅	汛期偶然有短时积水,排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水,排水一般	汛期及大雨天气有积水,排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝,排水不通畅
公共设施完备度	文体娱乐	<350 米	[350,700) 米	[700,1050) 米	[1050,1400) 米	≥1400 米
	医卫设施	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2100) 米	[2100,2800) 米	≥2800 米
	金融设施	<400 米	[400,800) 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	≥1600 米
人口密度	客流密度	客流人口稠密,客流大	客流人口较稠密,客流较大	客流一般	客流人口较稀疏,客流较少	客流人口稀疏,客流少
区域规划	城镇空间规划	重点规划区,且有利于商业发展,规划前景好	重点规划区,且较有利于商业发展,规划前景较好	次重点规划区,规划合理,对商业发展无影响,规划前景一般	一般规划区,但较不适于商业发展,规划前景较差	一般规划区,但不适于商业发展,规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内,且已通过三旧改造审批,目前准备动工	三旧改造规划范围内,仅通过三旧改造审批,未动工	位于三旧改造规划范围内,未进行三旧改造申请,或仅进入申请环节	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围,未在三旧改造规划内

表3-17 鹤山市乡镇3级商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	商服中心	0.0187	0.0094	0	-0.0149	-0.0298
	专业市场	0.0143	0.0072	0	-0.0114	-0.0228
	酒店	0.011	0.0055	0	-0.0088	-0.0175
交通条件	道路通达度	0.0121	0.0061	0	-0.0096	-0.0193
	公交便捷度	0.0066	0.0033	0	-0.0053	-0.0105
	长途客运站	0.0022	0.0011	0	-0.0018	-0.0035
	高速路出入口	0.0022	0.0011	0	-0.0018	-0.0035
基础设施完善度	供电	0.0033	0.0017	0	-0.0026	-0.0053
	供水	0.0033	0.0017	0	-0.0026	-0.0053
	排水	0.0033	0.0017	0	-0.0026	-0.0053
公用设施完备度	文体娱乐	0.0033	0.0017	0	-0.0026	-0.0053
	医卫设施	0.0033	0.0017	0	-0.0026	-0.0053
	金融设施	0.0033	0.0017	0	-0.0026	-0.0053
人口状况	客流集聚度	0.0165	0.0083	0	-0.0132	-0.0263
区域规划	城镇空间规划	0.0033	0.0017	0	-0.0026	-0.0053
	城市更新规划	0.0033	0.0017	0	-0.0026	-0.0053

表3-18 乡镇4级商服用地区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距镇圩商服中心距离	<600米	[600,900)米	[900,1500)米	[1500,2100)米	≥2100米
	距农贸市场距离	<600米	[600,900)米	[900,1500)米	[1500,2100)米	≥2100米
	距酒店/宾馆距离	<700米	[700,1400)米	[1400,2100)米	[2100,2800)米	≥2800米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	≥2000米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<800米	距离长途客运站距离[800,1600)米	距离长途客运站距离[1600,2400)米	距离长途客运站距离[2400,3000)米	距离长途客运站距离≥3000米
	距高速入口距离	距离高速入口<1500米	距离高速入口[1500,2500)米	距离高速入口[2500,3500)米	距离高速入口[3500,4500)米	距离高速入口≥4500米

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公共设施完备度	文体娱乐	<500米	[500,900)米	[900,1300)米	[1300,1700)米	≥1700米
	医卫设施	<900米	[900,1600)米	[1600,2300)米	[2300,3000)米	≥3000米
	金融设施	<500米	[500,900)米	[900,1300)米	[1300,1700)米	≥1700米
人口密度	客流密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较少	客流人口稀疏，客流少
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于商业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于商业发展，规划前景较好	次重点规划区，合理规划，对商业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于商业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于商业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-19 鹤山市乡镇4级商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	商服中心	0.0212	0.007	0	-0.007	-0.014
	专业市场	0.0162	0.0054	0	-0.0054	-0.0107
	酒店	0.0125	0.0041	0	-0.0041	-0.0082
交通条件	道路通达度	0.0137	0.0045	0	-0.0045	-0.0091
	公交便捷度	0.0075	0.0025	0	-0.0025	-0.0049
	长途客运站	0.0025	0.0008	0	-0.0008	-0.0016
	高速路出入口	0.0025	0.0008	0	-0.0008	-0.0016
基础设施完善度	供电	0.0037	0.0012	0	-0.0012	-0.0025
	供水	0.0037	0.0012	0	-0.0012	-0.0025
	排水	0.0037	0.0012	0	-0.0012	-0.0025

公用设施 完备度	文体娱乐	0.0037	0.0012	0	-0.0012	-0.0025
	医卫设施	0.0037	0.0012	0	-0.0012	-0.0025
	金融设施	0.0037	0.0012	0	-0.0012	-0.0025
人口状况	客流集聚度	0.0187	0.0062	0	-0.0062	-0.0124
区域规划	城镇空间规划	0.0037	0.0012	0	-0.0012	-0.0025
	城市更新规划	0.0037	0.0012	0	-0.0012	-0.0025

表3-20 乡镇5级商服用地区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
商服 繁华 程度	距镇圩商服 中心距离	<700 米	[700,1200) 米	[1200,2000) 米	[2000,3100) 米	≥3100 米
	距农贸市场 距离	<700 米	[700,1200) 米	[1200,2000) 米	[2000,3100) 米	≥3100 米
	距酒店/宾 馆距离	<900 米	[900,1800) 米	[1800,2700) 米	[2700,3600) 米	≥3600 米
交通 条件	道路通达度	区域内以国 道、省道等交 通主干道为 主,道路种类 齐全,路网密 集	区域内以国 道、省道等交 通主干道为 主,道路种类 较齐全,路网 较密	区域内以国道 或省道一种交 通主干道为主, 路网密度一般	区域内以县道 或乡道等多种 交通次干道为 主,路网较稀 疏	区域内以乡道 或村道等交通 道路为主,路 网稀疏
	公交便捷度	<600 米	[600,1200) 米	[1200,1600) 米	[1600,2000) 米	≥2000 米
	距长途客运 站距离	距离长途客运 站距离<1000 米	距离长途客运 站距离 [1000,1800) 米	距离长途客运 站距离 [1800,2400) 米	距离长途客运 站距离 [2400,3200) 米	距离长途客运 站距离≥3200 米
	距高速入口 距离	距离高速入口 <2000 米	距离高速入口 [2000,3000) 米	距离高速入口 [3000,4000) 米	距离高速入口 [4000,5000) 米	距离高速入口 ≥5000 米
基础 设施 完善 度	供电	供电电压稳 定、保障率 高,全年基本 无断电	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年断电 次数较少,且 持续时间较短	供电电压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 电	供电电压较不 稳定、保障率 较低,全年断 电频率较高	供电电压不稳 定、保障率 低,断电频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	供水	供水水压稳 定、保障率 高,全年基本 无断水现象	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年断水 次数较少,且 持续时间较短	供水水压较稳 定、保障率较 高,全年偶尔 出现长时段断 水	供水水压较不 稳定、保障率 较低,全年断 水频率较高	供水水压不稳 定、保障率 低,断水频 繁,对生活生 产产生较大的 影响
	排水	汛期无积水, 排水通畅	汛期偶然有短 时积水,排水 较通畅	汛期偶尔有较 长时间的积 水,排水一般	汛期及大雨天 气有积水,排 水较不通畅	汛期及大雨天 气下会产生较 严重的积水或 洪涝,排水不 通畅
公共 设施 完备 度	文体娱乐	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2100) 米	[2100,2800) 米	≥2800 米
	医卫设施	<900 米	[900,1800) 米	[1800,2700) 米	[2700,3600) 米	≥3600 米
	金融设施	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2100) 米	[2100,2800) 米	≥2800 米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
人口密度	客流密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较少	客流人口稀疏，客流少
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于商业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于商业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对商业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于商业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于商业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-21 鹤山市乡镇5级商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	商服中心	0.0091	0.0045	0	-0.0071	-0.0142
	专业市场	0.0069	0.0035	0	-0.0054	-0.0108
	酒店	0.0053	0.0027	0	-0.0042	-0.0083
交通条件	道路通达度	0.0059	0.0029	0	-0.0046	-0.0092
	公交便捷度	0.0032	0.0016	0	-0.0025	-0.005
	长途客运站	0.0011	0.0005	0	-0.0008	-0.0017
	高速路出入口	0.0011	0.0005	0	-0.0008	-0.0017
基础设施完善度	供电	0.0016	0.0008	0	-0.0012	-0.0025
	供水	0.0016	0.0008	0	-0.0012	-0.0025
	排水	0.0016	0.0008	0	-0.0012	-0.0025
公用设施完备度	文体娱乐	0.0016	0.0008	0	-0.0012	-0.0025
	医卫设施	0.0016	0.0008	0	-0.0012	-0.0025
	金融设施	0.0016	0.0008	0	-0.0012	-0.0025
人口状况	客流集聚度	0.008	0.004	0	-0.0062	-0.0125
区域规划	城镇空间规划	0.0016	0.0008	0	-0.0012	-0.0025
	城市更新规划	0.0016	0.0008	0	-0.0012	-0.0025

(五) 街角地类型修正

表3-22 商服用地街角地修正系数

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1	1.08	1.13

(六) 临路条件修正

表3-23 商服用地临路条件修正系数

临路条件	临步行街、 商业街	临生活型主 干道	临混合型主 干道	临生活型次 干道	临混合型次 干道
修正系数	1.25	1.2	1.15	1.1	1
临路条件	临交通型次 干道	临交通型主 干道	临支路	临老街、临 小巷	不临路
修正系数	0.98	0.95	0.9	0.85	0.8

(七) 其他个别因素修正系数

表3-24 商服用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地面积	$\geq 5000\text{m}^2$	$2000 \leq S < 5000\text{m}^2$	$1000 \leq S < 2000\text{m}^2$	$500 \leq S < 1000\text{m}^2$	$S < 500\text{m}^2$
修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地形状	形状规则， 利于布局	形状较规 则，较利于 布局	形状一般， 不影响布局	形状不规 则，对布局 有一定影响	形状不规 则，较难布 局
修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地形地 质	地形地质状 况好	地形地质状 况良好	地形地质状 况一般	地形地质状 况较差	地形地质状 况差
修正系数	2	1	0	-1	-2

(八) 土地使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限40年；

n——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-25 城区商服用地土地使用年期修正系数 (r=7.07%)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0706	0.1366	0.1982	0.2557	0.3095	0.3597	0.4065	0.4503	0.4912	0.5294
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5651	0.5984	0.6295	0.6586	0.6857	0.711	0.7347	0.7568	0.7775	0.7968
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8148	0.8316	0.8473	0.862	0.8757	0.8885	0.9005	0.9116	0.9221	0.9318
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9409	0.9494	0.9573	0.9647	0.9717	0.9781	0.9842	0.9898	0.9951	1

表3-26 乡镇商服用地土地使用年期修正系数 (r=6.02%)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0628	0.1221	0.178	0.2308	0.2805	0.3274	0.3717	0.4134	0.4528	0.4899
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.525	0.558	0.5892	0.6186	0.6463	0.6724	0.6971	0.7204	0.7423	0.763
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7825	0.8009	0.8183	0.8347	0.8501	0.8647	0.8784	0.8914	0.9036	0.9152
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9261	0.9363	0.946	0.9551	0.9637	0.9719	0.9795	0.9868	0.9936	1

(九) 土地开发程度修正

表3-27 土地开发程度修正范围表

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

注：上述取值表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

二、住宅用地宗地地价修正体系

(一) 楼层修正系数

多层住宅（楼梯楼）楼层修正系数表如下：

表3-28 鹤山市多层住宅（楼梯楼）楼层修正系数表

总楼层/所在楼层		所在楼层分配系数表						
		1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层
总楼层	共1层	1						
	共2层	0.9266	1.0734					
	共3层	0.9664	1.1211	0.9125				
	共4层	1.0488	0.9923	1.0496	0.9093			
	共5层	0.9981	1.1008	1.0969	0.9779	0.8263		
	共6层	0.932	1.0355	1.077	1.0126	1.0638	0.8791	
	共7层	0.9249	1.0507	1.0928	1.0275	1.0794	0.9756	0.8491

注：(1) 楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

(2) 上表的多层住宅楼层分配修正系数适用于多层无电梯住宅，即楼层为9层以下且无电梯配备的普通住宅楼。

小高层、高层住宅（电梯楼）楼层修正系数表如下：

表3-29 鹤山市小高层、高层住宅（电梯楼）楼层修正系数表

土地楼面价/ 楼层		所在楼层房价均价																	
		1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层	10层	11层	12层	13层	14层	15层	16层	17层	18层
总 楼 层	共7层	0.957	0.993	1.01	1.028	1.046	1.028	0.938											
	共8层	0.957	0.991	1.008	1.026	1.043	1.026	1.008	0.941										
	共9层	0.957	0.996	1.015	1.034	1.053	1.034	1.015	0.996	0.901									
	共10层	0.92	0.957	0.974	0.993	1.011	1.029	1.047	1.065	1.047	0.956								
	共11层	0.922	0.957	0.974	0.992	1.01	1.027	1.045	1.063	1.045	1.027	0.938							
	共12层	0.9	0.939	0.959	0.978	0.998	1.018	1.038	1.058	1.077	1.058	1.038	0.939						
	共13层	0.878	0.915	0.933	0.949	0.961	0.983	0.994	1.044	1.062	1.08	1.099	1.113	0.989					
	共14层	0.882	0.917	0.934	0.951	0.968	0.986	1.003	1.02	1.037	1.054	1.072	1.089	1.106	0.982				
	共15层	0.875	0.909	0.926	0.943	0.96	0.977	0.994	1.011	1.028	1.045	1.062	1.096	1.096	1.079	0.997			
	共16层	0.875	0.909	0.926	0.942	0.959	0.976	0.993	1.01	1.026	1.043	1.06	1.077	1.094	1.077	1.06	0.974		
	共17层	0.874	0.908	0.924	0.941	0.958	0.974	0.991	1.008	1.024	1.041	1.058	1.074	1.091	1.074	1.058	1.041	0.96	
	共18层	0.849	0.886	0.904	0.922	0.941	0.959	0.977	0.996	1.027	1.046	1.064	1.069	1.087	1.105	1.087	1.069	1.051	0.962
	共19层	0.854	0.89	0.909	0.927	0.945	0.945	0.963	0.982	1.018	1.037	1.055	1.073	1.091	1.11	1.091	1.073	1.055	1.037
	共20层	0.844	0.88	0.897	0.915	0.933	0.951	0.969	0.987	1.004	1.022	1.04	1.058	1.076	1.094	1.111	1.094	1.076	1.058
	共21层	0.832	0.868	0.886	0.904	0.922	0.94	0.958	0.976	0.994	1.012	1.031	1.049	1.067	1.084	1.102	1.121	1.102	1.084
	共22层	0.829	0.863	0.88	0.898	0.916	0.933	0.95	0.968	0.985	1.002	1.02	1.037	1.055	1.072	1.089	1.107	1.124	1.107
	共23层	0.821	0.857	0.875	0.893	0.91	0.928	0.946	0.964	0.983	1.001	1.019	1.037	1.055	1.073	1.091	1.109	1.127	1.109
	共24层	0.798	0.836	0.855	0.873	0.892	0.911	0.929	0.948	0.966	0.986	1.004	1.023	1.042	1.06	1.079	1.098	1.116	1.135
	共25层	0.794	0.831	0.849	0.868	0.886	0.905	0.923	0.942	0.96	0.979	0.998	1.016	1.035	1.053	1.072	1.09	1.109	1.127
	共26层	0.794	0.829	0.847	0.864	0.882	0.9	0.917	0.935	0.953	0.97	0.988	1.005	1.023	1.04	1.058	1.076	1.093	1.111
	共27层	0.782	0.817	0.835	0.852	0.871	0.888	0.906	0.924	0.942	0.959	0.977	0.995	1.013	1.031	1.049	1.066	1.084	1.102
	共28层	0.763	0.8	0.818	0.837	0.855	0.874	0.893	0.911	0.929	0.948	0.967	0.985	1.003	1.022	1.041	1.059	1.077	1.096
	共29层	0.75	0.788	0.806	0.825	0.844	0.863	0.882	0.9	0.919	0.938	0.957	0.975	0.966	1.012	1.031	1.051	1.069	1.088
	共30层	0.742	0.78	0.8	0.819	0.838	0.857	0.876	0.896	0.915	0.934	0.953	0.973	0.991	1.01	1.029	1.049	1.068	1.087
	共31层	0.751	0.788	0.807	0.825	0.843	0.862	0.88	0.899	0.917	0.936	0.954	0.972	0.99	1.009	1.028	1.046	1.064	1.083
	共32层	0.746	0.784	0.802	0.821	0.84	0.859	0.877	0.896	0.915	0.934	0.952	0.971	0.99	1.009	1.027	1.046	1.065	1.084
	共33层	0.684	0.73	0.754	0.777	0.801	0.825	0.848	0.871	0.895	0.918	0.941	0.964	0.988	1.012	1.035	1.059	1.082	1.106
	共34层	0.689	0.735	0.758	0.781	0.804	0.827	0.85	0.874	0.897	0.92	0.943	0.967	0.99	1.013	1.036	1.059	1.082	1.105
	共35层	0.711	0.754	0.776	0.798	0.819	0.841	0.862	0.884	0.905	0.927	0.948	0.97	0.992	1.013	1.035	1.056	1.078	1.099
	共36层	0.69	0.737	0.76	0.783	0.806	0.83	0.853	0.876	0.899	0.923	0.946	0.969	0.993	1.016	1.039	1.062	1.086	1.109

土地楼面价/ 楼层		所在楼层房价均价																	
		19层	20层	21层	22层	23层	24层	25层	26层	27层	28层	29层	30层	31层	32层	33层	34层	35层	36层
总 楼 层	共7层																		
	共8层																		
	共9层																		
	共10层																		
	共11层																		
	共12层																		
	共13层																		
	共14层																		
	共15层																		
	共16层																		
	共17层																		
	共18层																		
	共19层	0.9477																	
	共20层	1.0401	0.9499																
	共21层	1.0665	1.0485	0.953															
	共22层	1.0891	1.0719	1.0548	0.95														
	共23层	1.0907	1.0727	1.0546	1.0366	0.9504													
	共24层	1.1348	1.116	1.0979	1.0786	1.0604	0.9631												
	共25层	1.146	1.1274	1.1089	1.0904	1.0719	1.0534	0.9632											
	共26层	1.1287	1.1464	1.1287	1.1111	1.0934	1.0757	1.0581	0.9738										
共27层	1.1197	1.1376	1.1555	1.1376	1.1197	1.1023	1.0843	1.0664	0.9815										
共28层	1.1146	1.1329	1.1518	1.1702	1.1518	1.1329	1.1146	1.0962	1.0773	0.9807									
共29层	1.1066	1.1251	1.1437	1.1627	1.1813	1.1627	1.1437	1.1251	1.1066	1.0875	0.9924								
共30层	1.1061	1.1251	1.1446	1.1635	1.183	1.1635	1.1446	1.1251	1.1061	1.0872	1.0677	0.9678							
共31层	1.1013	1.1192	1.1376	1.156	1.175	1.156	1.1376	1.1192	1.1013	1.0829	1.0639	1.0639	0.9327						
共32层	1.1026	1.1214	1.1403	1.1591	1.1779	1.1591	1.1403	1.1214	1.1026	1.0838	1.065	1.065	1.0274	0.916					
共33层	1.1285	1.1516	1.1753	1.1984	1.2221	1.1984	1.1753	1.1516	1.1285	1.1055	1.0817	1.0817	1.0349	1.0119	0.8672				
共34层	1.128	1.151	1.1741	1.1972	1.2202	1.1972	1.1741	1.151	1.128	1.1049	1.0818	1.0818	1.0357	1.0126	0.9896	0.8448			
共35层	1.1208	1.1424	1.1639	1.1855	1.2071	1.1855	1.1639	1.1424	1.1208	1.0993	1.0777	1.0777	1.0346	1.0131	0.9915	0.97	0.8361		
共36层	1.1321	1.1554	1.1787	1.2027	1.2252	1.2027	1.1787	1.1554	1.1321	1.1089	1.0856	1.0856	1.039	1.0158	0.9925	0.9692	0.9459	0.8191	

注：当总楼层F>36、≤50时，第n层的分配系数按此公式计算： $F_n = -0.0006X^2 + 0.0285X + 0.781$ ，顶层按 F_{n-1} 计算值减去0.015计算

(二) 容积率修正系数**表3-30 城区住宅用地容积率修正公式一览表**

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 7.0$	≥ 7.0
修正系数	1.4694	$(2.5/r)^{0.42}$	0.6489

表3-31 城区住宅用地容积率修正系数明细表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.4694	1.4117	1.3611	1.3161	1.2757	1.2393	1.2062	1.1758	1.1479
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.1222	1.0983	1.076	1.0552	1.0356	1.0173	1	0.9837	0.9682
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9535	0.9396	0.9263	0.9136	0.9015	0.8899	0.8788	0.8682	0.858
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8482	0.8387	0.8296	0.8209	0.8124	0.8042	0.7963	0.7887	0.7812
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.7741	0.7671	0.7603	0.7538	0.7474	0.7412	0.7352	0.7294	0.7237
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.5	≥ 7	
修正系数	0.7181	0.7127	0.7074	0.7023	0.6972	0.6923	0.6694	0.6489	

- 注：(1) 容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；
(2) 容积率 <1.0 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；
(3) 当待估宗地容积率 <1.0 或 >7.0 时，容积率修正系数按容积率为 1.0 或 7.0 的修正系数进行取值。

表3-32 乡镇住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 7.0$	≥ 7.0
修正系数	1.6342	$(2.5/r)^{0.536}$	0.5759

表3-33 乡镇住宅用地容积率修正系数明细表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.6342	1.6342	1.6342	1.6342	1.6342	1.6342	1.6342	1.6342	1.6342
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.1585	1.1271	1.098	1.0709	1.0457	1.0221	1	0.9792	0.9596
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9411	0.9235	0.9069	0.8911	0.8761	0.8617	0.8481	0.835	0.8225
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8105	0.799	0.7879	0.7773	0.7671	0.7572	0.7478	0.7386	0.7297
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.7212	0.7129	0.7049	0.6972	0.6897	0.6824	0.6753	0.6685	0.6618
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.5	≥ 7	
修正系数	0.6553	0.649	0.6429	0.6369	0.6311	0.6255	0.5992	0.5759	

- 注：(1) 容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；
(2) 容积率 <1.0 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；
(3) 当待估宗地容积率 <1.0 或 >7.0 时，容积率修正系数按容积率为 1.0 或 7.0 的修正系数进行取值。

(三) 区域因素修正系数表及区域因素总修正幅度表

表3-34 城区住宅用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心和集贸农贸市场的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	12%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.02%~±2.18%
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	25%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.04%~±4.53%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、文体、银行、中小学等住宅配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	30%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.5%~±5.44%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	20%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.03%~±3.63%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度
	指标权重值 (Q)	8%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.01%~±1.45%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	5%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.01%~±0.91%

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

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

表3-35 北城区住宅用地各区片区区域因素修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZZ01	±2.3%	ZZ27	±4.42%
ZZ02	±5.01%	ZZ28	±1.52%
ZZ03	±6.3%	ZZ29	±2.25%
ZZ04	±1.17%	ZZ30	±0.65%
ZZ05	±2.75%	ZZ31	±1.88%

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZZ06	±3.84%	ZZ32	±1.59%
ZZ07	±0.81%	ZZ33	±5.8%
ZZ08	±1.01%	ZZ34	±3.55%
ZZ09	±1.86%	ZZ35	±3.04%
ZZ10	±5.7%	ZZ36	±1.96%
ZZ11	±4%	ZZ37	±8.77%
ZZ12	±7.64%	ZZ38	±1.1%
ZZ13	±2.12%	ZZ39	±10.86%
ZZ14	±8.7%	ZZ40	±0.4%
ZZ15	±3.23%	ZZ41	±1.2%
ZZ16	±12.73%	ZZ42	±5.18%
ZZ17	±0.37%	ZZ43	±1.2%
ZZ18	±4.19%	ZZ44	±1.39%
ZZ19	±12.2%	ZZ45	±5.68%
ZZ20	±7.05%	ZZ46	±4.08%
ZZ21	±1.27%	ZZ47	±2.59%
ZZ22	±4.14%	ZZ48	±1.39%
ZZ23	±8.22%	ZZ49	±0.48%
ZZ24	±10.29%	ZZ50	±1.27%
ZZ25	±6.2%	ZZ51	±10.03%
ZZ26	±14%	-	-

表3-36 南城区住宅用地各区片区域因素修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZZ01	±6.16%	ZZ13	±18.13%
ZZ02	±11.45%	ZZ14	±7.47%
ZZ03	±14.06%	ZZ15	±16.33%
ZZ04	±8.41%	ZZ16	±2.39%
ZZ05	±2.46%	ZZ17	±9.46%
ZZ06	±1.67%	ZZ18	±5.57%
ZZ07	±0.43%	ZZ19	±1.75%
ZZ08	±3.09%	ZZ20	±8.6%
ZZ09	±0.2%	ZZ21	±0.16%
ZZ10	±4.98%	ZZ22	±7.64%
ZZ11	±9.86%	ZZ23	±9.24%
ZZ12	±14.54%	-	-

表3-37 乡镇1级住宅用地区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高, 全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高, 全年断电次数较少, 且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低, 全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低, 断电频繁, 对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高, 全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高, 全年断水次数较少, 且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低, 全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低, 断水频繁, 对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水, 排水通畅	汛期偶然有短时积水, 排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水, 排水一般	汛期及大雨天气有积水, 排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝, 排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	<200 米	[200, 400) 米	[400, 600) 米	[600, 800) 米	≥800 米
	小学教育设施	<200 米	[200, 400) 米	[400, 600) 米	[600, 800) 米	≥800 米
	中学	<300 米	[300, 500) 米	[500, 700) 米	[700, 900) 米	≥900 米
	医卫设施	<350 米	[350, 550) 米	[550, 750) 米	[750, 950) 米	≥950 米
	文体娱乐	<350 米	[350, 550) 米	[550, 750) 米	[750, 950) 米	≥950 米
	金融设施	<300 米	[300, 500) 米	[500, 700) 米	[700, 900) 米	≥900 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主, 道路种类齐全, 路网密集	区域内以国道、省道等交通主次干道为主, 道路种类较齐全, 路网较密	区域内以国道或省道一种交通干道为主, 路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主, 路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主, 路网稀疏
	公交便捷度	<100 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 400) 米	≥400 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离 <300 米	距离长途客运站距离 [300, 500) 米	距离长途客运站距离 [500, 700) 米	距离长途客运站距离 [700, 900) 米	距离长途客运站距离 ≥900 米
	距高速入口距离	距离高速入口 <1000 米	距离高速入口 [1000, 1500) 米	距离高速入口 [1500, 2000) 米	距离高速入口 [2000, 2500) 米	距离高速入口 ≥2500 米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较严重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	空气污染	所在区域空气清新, 空气质量高, 无污染	所在区域空气较清新, 空气质量较高, 基本无污染	所在区域空气质量一般, 对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染, 空气质量较低, 对呼吸产生一定的影响, 污染较严重	所在区域空气受到工业污染, 空气质量低, 对呼吸产生较大影响, 污染严重
	噪声污染	周边安静, 无噪音污染	周边较安静, 基本无噪音污染	周边有轻微的噪音, 但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音, 对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源, 严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	绿地覆盖度	所在区域绿化好, 绿地覆盖度高	所在区域绿化较好, 绿地覆盖度较高	所在区域绿化一般, 绿地覆盖度一般	所在区域绿化稀疏, 绿地覆盖度较低	所在区域基本无绿化, 绿地覆盖度低
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<400 米	[400, 600) 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	≥1000 米
	距农贸市场距离	<300 米	[300, 500) 米	[500, 700) 米	[700, 900) 米	≥900 米
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 未在三旧改造规划内

表3-38 鹤山市乡镇1级住宅用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0078	0.0039	0	-0.0036	-0.0072
	供水	0.0078	0.0039	0	-0.0036	-0.0072
	排水	0.0078	0.0039	0	-0.0036	-0.0072
公用设施完备度	学前教育设施	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0043
	小学教育设施	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0043
	中学教育设施	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0043
	医卫设施	0.0031	0.0016	0	-0.0014	-0.0029
	文体娱乐	0.0031	0.0016	0	-0.0014	-0.0029
	金融设施	0.0031	0.0016	0	-0.0014	-0.0029
交通条件	道路通达度	0.0173	0.0086	0	-0.0079	-0.0157
	公交便捷度	0.0126	0.0063	0	-0.0057	-0.0114
	长途客运站	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0043
	高速路出入口	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0043
环境条件	水污染	0.0031	0.0016	0	-0.0014	-0.0029
	空气污染	0.0031	0.0016	0	-0.0014	-0.0029
	噪声污染	0.0031	0.0016	0	-0.0014	-0.0029
	工程地质条件	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0043
	地势条件	0.0031	0.0016	0	-0.0014	-0.0029
	绿地覆盖度	0.0078	0.0039	0	-0.0036	-0.0072
	自然景观	0.0031	0.0016	0	-0.0014	-0.0029
	人文景观	0.0031	0.0016	0	-0.0014	-0.0029
商服繁华程度	商服中心	0.011	0.0055	0	-0.005	-0.01
	专业市场	0.0078	0.0039	0	-0.0036	-0.0072
人口状况	居住集聚度	0.0126	0.0063	0	-0.0057	-0.0114
区域规划	城镇空间规划	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0043
	城市更新规划	0.0031	0.0016	0	-0.0014	-0.0029

表3-39 乡镇2级住宅用地区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶尔有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不畅通

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
公用设施完备度	学前教育设施	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
	小学教育设施	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
	中学	<400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	医卫设施	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
	文体娱乐	<600米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500米
	金融设施	<400米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主,道路种类齐全,路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主,道路种类较齐全,路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主,路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主,路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主,路网稀疏
	公交便捷度	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<600米	距离长途客运站距离[600,900)米	距离长途客运站距离[900,1200)米	距离长途客运站距离[1200,1500)米	距离长途客运站距离≥1500米
	距高速入口距离	距离高速入口<1400米	距离高速入口[1400,2000)米	距离高速入口[2000,2600)米	距离高速入口[2600,3200)米	距离高速入口≥3200米
环境条件	水污染	所在区域水质优良,无水污染	所在区域水质较优,基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染,经过简单净化后可使用,水质一般	所在区域水质较差,水质污染较严重	所在区域水质差,水质污染严重,无法使用
	空气污染	所在区域空气清新,空气质量高,无污染	所在区域空气质量较清新,空气质量较高,基本无污染	所在区域空气质量一般,对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染,空气质量较低,对呼吸产生一定影响,污染较严重	所在区域空气受到工业污染,空气质量低,对呼吸产生较大影响,污染严重
	噪声污染	周边安静,无噪音污染	周边较安静,基本无噪音污染	周边有轻微的噪音,但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音,对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源,严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好,建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般,建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差,建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差,需进行防治地面沉降施工,且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	绿地覆盖度	所在区域绿化好,绿地覆盖度高	所在区域绿化较好,绿地覆盖度较高	所在区域绿化一般,绿地覆盖度一般	所在区域绿化稀疏,绿地覆盖度较低	所在区域基本无绿化,绿地覆盖度低
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离	<550 米	[550,750) 米	[750,950) 米	[950,1150) 米	≥1150 米
	距农贸市场距离	<450 米	[450,650) 米	[650,850) 米	[850,1050) 米	≥1050 米
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区,且有利于居住前景,规划前景好	重点规划区,且较有利于居住前景,规划前景较好	次重点规划区,规划合理,对居住前景无影响,规划前景一般	一般规划区,但较不适于居住,规划前景较差	一般规划区,但不适于居住前景,规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内,且已通过三旧改造审批,目前准备动工	三旧改造规划范围内,仅通过三旧改造审批,未动工	位于三旧改造规划范围内,未进行三旧改造申请,或仅进入申请环节	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围,未在三旧改造规划内

表3-40 鹤山市乡镇2级住宅用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.003
	供水	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.003
	排水	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.003
公用设施完备度	学前教育设施	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0018
	小学教育设施	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0018
	中学教育设施	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0018
	医卫设施	0.0015	0.0007	0	-0.0006	-0.0012
	文体娱乐	0.0015	0.0007	0	-0.0006	-0.0012
	金融设施	0.0015	0.0007	0	-0.0006	-0.0012
交通条件	道路通达度	0.008	0.004	0	-0.0033	-0.0066
	公交便捷度	0.0058	0.0029	0	-0.0024	-0.0048
	长途客运站	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0018
	高速路出入口	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0018
环境条件	水污染	0.0015	0.0007	0	-0.0006	-0.0012
	空气污染	0.0015	0.0007	0	-0.0006	-0.0012
	噪声污染	0.0015	0.0007	0	-0.0006	-0.0012
	工程地质条件	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0018
	地势条件	0.0015	0.0007	0	-0.0006	-0.0012
	绿地覆盖度	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.003
	自然景观	0.0015	0.0007	0	-0.0006	-0.0012
	人文景观	0.0015	0.0007	0	-0.0006	-0.0012
商服繁华程度	商服中心	0.0051	0.0025	0	-0.0021	-0.0042
	专业市场	0.0036	0.0018	0	-0.0015	-0.003
人口状况	居住集聚度	0.0058	0.0029	0	-0.0024	-0.0048
区域规划	城镇空间规划	0.0022	0.0011	0	-0.0009	-0.0018
	城市更新规划	0.0015	0.0007	0	-0.0006	-0.0012

表3-41 乡镇3级住宅用地区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	<400 米	[400,700) 米	[700,1000) 米	[1000,1300) 米	≥1300 米
	小学教育设施	<400 米	[400,700) 米	[700,1000) 米	[1000,1300) 米	≥1300 米
	中学	<450 米	[450,800) 米	[800,1200) 米	[1200,1600) 米	≥1600 米
	医卫设施	<600 米	[600,1000) 米	[100,1400) 米	[1400,1800) 米	≥1800 米
	文体娱乐	<800 米	[800,1100) 米	[1100,1400) 米	[1400,1700) 米	≥1700 米
	金融设施	<500 米	[500,900) 米	[900,1300) 米	[1300,1700) 米	≥1700 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<400 米	[400,700) 米	[700,1000) 米	[1000,1300) 米	≥1300 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<900 米	距离长途客运站距离 [900,1500) 米	距离长途客运站距离 [1500,2100) 米	距离长途客运站距离 [2100,2700) 米	距离长途客运站距离≥2700 米
	距高速入口距离	距离高速入口 <1600 米	距离高速入口 [1600,2200) 米	距离高速入口 [2200,3100) 米	距离高速入口 [3100,4000) 米	距离高速入口 ≥4000 米

鹤山市国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较严重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	空气污染	所在区域空气清新, 空气质量高, 无污染	所在区域空气较清新, 空气质量较高, 基本无污染	所在区域空气质量一般, 对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染, 空气质量较低, 对呼吸产生一定的影响, 污染较严重	所在区域空气受到工业污染, 空气质量低, 对呼吸产生较大影响, 污染严重
	噪声污染	周边安静, 无噪音污染	周边较安静, 基本无噪音污染	周边有轻微的噪音, 但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音, 对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源, 严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	绿地覆盖度	所在区域绿化好, 绿地覆盖度高	所在区域绿化较好, 绿地覆盖度较高	所在区域绿化一般, 绿地覆盖度一般	所在区域绿化稀疏, 绿地覆盖度较低	所在区域基本无绿化, 绿地覆盖度低
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<800 米	[800, 1400) 米	[1400, 2000) 米	[2000, 2600) 米	≥2600 米
	距农贸市场距离	<500 米	[500, 900) 米	[900, 1300) 米	[1300, 1700) 米	≥1700 米
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 未在三旧改造规划内

表3-42 鹤山市乡镇3级住宅用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0043
	供水	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0043
	排水	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0043
公用设施完备度	学前教育设施	0.0027	0.0014	0	-0.0013	-0.0026
	小学教育设施	0.0027	0.0014	0	-0.0013	-0.0026
	中学教育设施	0.0027	0.0014	0	-0.0013	-0.0026
	医卫设施	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0017
	文体娱乐	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0017
	金融设施	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0017
交通条件	道路通达度	0.01	0.005	0	-0.0047	-0.0094
	公交便捷度	0.0073	0.0036	0	-0.0034	-0.0068
	长途客运站	0.0027	0.0014	0	-0.0013	-0.0026
	高速路出入口	0.0027	0.0014	0	-0.0013	-0.0026
环境条件	水污染	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0017
	空气污染	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0017
	噪声污染	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0017
	工程地质条件	0.0027	0.0014	0	-0.0013	-0.0026
	地势条件	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0017
	绿地覆盖度	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0043
	自然景观	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0017
	人文景观	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0017
商服繁华程度	商服中心	0.0063	0.0032	0	-0.003	-0.006
	专业市场	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0043
人口状况	居住集聚度	0.0073	0.0036	0	-0.0034	-0.0068
区域规划	城镇空间规划	0.0027	0.0014	0	-0.0013	-0.0026
	城市更新规划	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0017

表3-43 乡镇4级住宅用地区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
公用设施完备度	学前教育设施	<600 米	[600,1200) 米	[1200,1800) 米	[1800,2400) 米	≥2400 米
	小学教育设施	<600 米	[600,1200) 米	[1200,1800) 米	[1800,2400) 米	≥2400 米
	中学	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2100) 米	[2100,2700) 米	≥2700 米
	医卫设施	<800 米	[800,1600) 米	[1600,2400) 米	[2400,3200) 米	≥3200 米
	文体娱乐	<800 米	[800,1600) 米	[1600,2400) 米	[2400,3200) 米	≥3200 米
	金融设施	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2100) 米	[2100,2700) 米	≥2700 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<500 米	[500,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	≥2000 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离 < 1000 米	距离长途客运站距离 [1000,2000) 米	距离长途客运站距离 [2000,3000) 米	距离长途客运站距离 [3000,4000) 米	距离长途客运站距离 ≥ 4000 米
	距高速入口距离	距离高速入口 < 1200 米	距离高速入口 [1200,2400) 米	距离高速入口 [2400,3600) 米	距离高速入口 [3600,4800) 米	距离高速入口 ≥ 4800 米
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过简单净化后可使用，水质一般	所在区域水质较差，水质污染较严重	所在区域水质差，水质污染严重，无法使用
	空气污染	所在区域空气清新，空气质量高，无污染	所在区域空气较清新，空气质量较高，基本无污染	所在区域空气质量一般，对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染，空气质量较低，对呼吸产生一定的影响，污染较严重	所在区域空气受到工业污染，空气质量低，对呼吸产生较大影响，污染严重
	噪声污染	周边安静，无噪音污染	周边较安静，基本无噪音污染	周边有轻微的噪音，但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音，对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源，严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
环境条件	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	绿地覆盖度	所在区域绿化好, 绿地覆盖度高	所在区域绿化较好, 绿地覆盖度较高	所在区域绿化一般, 绿地覆盖度一般	所在区域绿化稀疏, 绿地覆盖度较低	所在区域基本无绿化, 绿地覆盖度低
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<900 米	[900, 1600) 米	[1600, 2300) 米	[2300, 3000) 米	≥3000 米
	距农贸市场距离	<600 米	[600, 1200) 米	[1200, 1800) 米	[1800, 2400) 米	≥2400 米
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 未在三旧改造规划内

表3-44 鹤山市乡镇4级住宅用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	0.0072	0.0036	0	-0.0038	-0.0076
	供水	0.0072	0.0036	0	-0.0038	-0.0076
	排水	0.0072	0.0036	0	-0.0038	-0.0076
公用设施完备度	学前教育设施	0.0043	0.0022	0	-0.0023	-0.0046
	小学教育设施	0.0043	0.0022	0	-0.0023	-0.0046
	中学教育设施	0.0043	0.0022	0	-0.0023	-0.0046
	医卫设施	0.0029	0.0014	0	-0.0015	-0.003
	文体娱乐	0.0029	0.0014	0	-0.0015	-0.003
	金融设施	0.0029	0.0014	0	-0.0015	-0.003
交通条件	道路通达度	0.0158	0.0079	0	-0.0083	-0.0167
	公交便捷度	0.0115	0.0057	0	-0.0061	-0.0121
	长途客运站	0.0043	0.0022	0	-0.0023	-0.0046
	高速路出入口	0.0043	0.0022	0	-0.0023	-0.0046

环境条件	水污染	0.0029	0.0014	0	-0.0015	-0.003
	空气污染	0.0029	0.0014	0	-0.0015	-0.003
	噪声污染	0.0029	0.0014	0	-0.0015	-0.003
	工程地质条件	0.0043	0.0022	0	-0.0023	-0.0046
	地势条件	0.0029	0.0014	0	-0.0015	-0.003
	绿地覆盖度	0.0072	0.0036	0	-0.0038	-0.0076
	自然景观	0.0029	0.0014	0	-0.0015	-0.003
	人文景观	0.0029	0.0014	0	-0.0015	-0.003
商服繁华程度	商服中心	0.01	0.005	0	-0.0053	-0.0106
	专业市场	0.0072	0.0036	0	-0.0038	-0.0076
人口状况	居住集聚度	0.0115	0.0057	0	-0.0061	-0.0121
区域规划	城镇空间规划	0.0043	0.0022	0	-0.0023	-0.0046
	城市更新规划	0.0029	0.0014	0	-0.0015	-0.003

表3-45 乡镇5级住宅用地区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	<700米	[700,1400)米	[1400,2100)米	[2100,2800)米	≥2800米
	小学教育设施	<700米	[700,1400)米	[1400,2100)米	[2100,2800)米	≥2800米
	中学	<800米	[800,1600)米	[1600,2400)米	[2400,3200)米	≥3200米
	医卫设施	<900米	[900,1800)米	[1800,2700)米	[2700,3600)米	≥3600米
	文体娱乐	<900米	[900,1800)米	[1800,2700)米	[2700,3600)米	≥3600米
	金融设施	<800米	[800,1600)米	[1600,2400)米	[2400,3200)米	≥3200米

鹤山市国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<600 米	[600,1200) 米	[1200,1800) 米	[1800,2400) 米	≥2400 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<1200 米	距离长途客运站距离 [1200,2400) 米	距离长途客运站距离 [2400,3600) 米	距离长途客运站距离 [3600,4800) 米	距离长途客运站距离≥4800 米
	距高速入口距离	距离高速入口<1500 米	距离高速入口 [1500,3000) 米	距离高速入口 [3000,4500) 米	距离高速入口 [4500,6000) 米	距离高速入口≥6000 米
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过简单净化后可使用，水质一般	所在区域水质较差，水质污染较严重	所在区域水质差，水质污染严重，无法使用
	空气污染	所在区域空气清新，空气质量高，无污染	所在区域空气较清新，空气质量较高，基本无污染	所在区域空气质量一般，对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染，空气质量较低，对呼吸产生一定的影响，污染较严重	所在区域空气受到工业污染，空气质量低，对呼吸产生较大影响，污染严重
	噪声污染	周边安静，无噪音污染	周边较安静，基本无噪音污染	周边有轻微的噪音，但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音，对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源，严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	绿地覆盖度	所在区域绿化好，绿地覆盖度高	所在区域绿化较好，绿地覆盖度较高	所在区域绿化一般，绿地覆盖度一般	所在区域绿化稀疏，绿地覆盖度较低	所在区域基本无绿化，绿地覆盖度低
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<1000 米	[1000,1800) 米	[1800,2600) 米	[2600,3400) 米	≥3400 米
	距农贸市场距离	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2100) 米	[2100,2800) 米	≥2800 米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区,且有利于居住前景,规划前景好	重点规划区,且较有利于居住前景,规划前景较好	次重点规划区,规划合理,对居住前景无影响,规划前景一般	一般规划区,但较不适于居住,规划前景较差	一般规划区,但不适于居住前景,规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内,且已通过三旧改造审批,目前准备动工	三旧改造规划范围内,仅通过三旧改造审批,未动工	位于三旧改造规划范围内,未进行三旧改造申请,或仅进入申请环节	三旧改造集中区,未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围,未在三旧改造规划内

表3-46 鹤山市乡镇5级住宅用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0082	0.0041	0	-0.0021	-0.0042
	供水	0.0082	0.0041	0	-0.0021	-0.0042
	排水	0.0082	0.0041	0	-0.0021	-0.0042
公用设施完备度	学前教育设施	0.0049	0.0025	0	-0.0013	-0.0025
	小学教育设施	0.0049	0.0025	0	-0.0013	-0.0025
	中学教育设施	0.0049	0.0025	0	-0.0013	-0.0025
	医卫设施	0.0033	0.0016	0	-0.0008	-0.0017
	文体娱乐	0.0033	0.0016	0	-0.0008	-0.0017
	金融设施	0.0033	0.0016	0	-0.0008	-0.0017
交通条件	道路通达度	0.0181	0.009	0	-0.0047	-0.0093
	公交便捷度	0.0132	0.0066	0	-0.0034	-0.0068
	长途客运站	0.0049	0.0025	0	-0.0013	-0.0025
	高速路出入口	0.0049	0.0025	0	-0.0013	-0.0025
环境条件	水污染	0.0033	0.0016	0	-0.0008	-0.0017
	空气污染	0.0033	0.0016	0	-0.0008	-0.0017
	噪声污染	0.0033	0.0016	0	-0.0008	-0.0017
	工程地质条件	0.0049	0.0025	0	-0.0013	-0.0025
	地势条件	0.0033	0.0016	0	-0.0008	-0.0017
	绿地覆盖度	0.0082	0.0041	0	-0.0021	-0.0042
	自然景观	0.0033	0.0016	0	-0.0008	-0.0017
	人文景观	0.0033	0.0016	0	-0.0008	-0.0017
商服繁华程度	商服中心	0.0115	0.0058	0	-0.003	-0.0059
	专业市场	0.0082	0.0041	0	-0.0021	-0.0042
人口状况	居住集聚度	0.0132	0.0066	0	-0.0034	-0.0068
区域规划	城镇空间规划	0.0049	0.0025	0	-0.0013	-0.0025
	城市更新规划	0.0033	0.0016	0	-0.0008	-0.0017

表3-47 乡镇6级住宅用地区域因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	<800 米	[800,1600) 米	[1600,2400) 米	[2400,3200) 米	≥3200 米
	小学教育设施	<800 米	[800,1600) 米	[1600,2400) 米	[2400,3200) 米	≥3200 米
	中学	<900 米	[900,1800) 米	[1800,2700) 米	[2700,3600) 米	≥3600 米
	医卫设施	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,3000) 米	[3000,4000) 米	≥4000 米
	文体娱乐	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,3000) 米	[3000,4000) 米	≥4000 米
	金融设施	<900 米	[900,1800) 米	[1800,2700) 米	[2700,3600) 米	≥3600 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<700 米	[700,1400) 米	[1400,2100) 米	[2100,2700) 米	≥2700 米
	距长途客运站距离	距离长途客运站距离<1500 米	距离长途客运站距离 [1500,3000) 米	距离长途客运站距离 [3000,4500) 米	距离长途客运站距离 [4500,6000) 米	距离长途客运站距离 ≥6000 米
	距高速入口距离	距离高速入口 <1800 米	距离高速入口 [1800,3600) 米	距离高速入口 [3600,5400) 米	距离高速入口 [5400,7200) 米	距离高速入口 ≥7200 米

鹤山市国有建设用地基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较严重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	空气污染	所在区域空气清新, 空气质量高, 无污染	所在区域空气较清新, 空气质量较高, 基本无污染	所在区域空气质量一般, 对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染, 空气质量较低, 对呼吸产生一定的影响, 污染较严重	所在区域空气受到工业污染, 空气质量低, 对呼吸产生较大影响, 污染严重
	噪声污染	周边安静, 无噪音污染	周边较安静, 基本无噪音污染	周边有轻微的噪音, 但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音, 对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源, 严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	绿地覆盖度	所在区域绿化好, 绿地覆盖度高	所在区域绿化较好, 绿地覆盖度较高	所在区域绿化一般, 绿地覆盖度一般	所在区域绿化稀疏, 绿地覆盖度较低	所在区域基本无绿化, 绿地覆盖度低
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
繁华程度	距商服中心距离	<1200 米	[1200, 2100) 米	[2100, 3000) 米	[3000, 3900) 米	≥3900 米
	距农贸市场距离	<800 米	[800, 1600) 米	[1600, 2400) 米	[2400, 3200) 米	≥3200 米
人口密度	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 未在三旧改造规划内

表3-48 鹤山市乡镇6级住宅用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0049	0.0025	0	-0.0028	-0.0057
	供水	0.0049	0.0025	0	-0.0028	-0.0057
	排水	0.0049	0.0025	0	-0.0028	-0.0057
公用设施完备度	学前教育设施	0.003	0.0015	0	-0.0017	-0.0034
	小学教育设施	0.003	0.0015	0	-0.0017	-0.0034
	中学教育设施	0.003	0.0015	0	-0.0017	-0.0034
	医卫设施	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0023
	文体娱乐	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0023
	金融设施	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0023
交通条件	道路通达度	0.0108	0.0054	0	-0.0063	-0.0125
	公交便捷度	0.0079	0.0039	0	-0.0046	-0.0091
	长途客运站	0.003	0.0015	0	-0.0017	-0.0034
	高速路出入口	0.003	0.0015	0	-0.0017	-0.0034
环境条件	水污染	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0023
	空气污染	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0023
	噪声污染	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0023
	工程地质条件	0.003	0.0015	0	-0.0017	-0.0034
	地势条件	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0023
	绿地覆盖度	0.0049	0.0025	0	-0.0028	-0.0057
	自然景观	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0023
	人文景观	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0023
商服繁华程度	商服中心	0.0069	0.0034	0	-0.004	-0.008
	专业市场	0.0049	0.0025	0	-0.0028	-0.0057
人口状况	居住集聚度	0.0079	0.0039	0	-0.0046	-0.0091
区域规划	城镇空间规划	0.003	0.0015	0	-0.0017	-0.0034
	城市更新规划	0.002	0.001	0	-0.0011	-0.0023

(四) 临江修正

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

(五) 其他个别因素修正系数

表3-49 鹤山市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 (%)
宗地大小	指标说明	$\geq 20000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$2000 \leq S < 5000\text{m}^2$	$S < 2000\text{m}^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地形状	指标说明	形状规则对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状基本规则,对土地利用无不良影响	形状较不规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观条件好,对土地利用极为有利	景观条件良好,对土地利用较为有利	景观条件一般,对土地利用无不良影响	景观条件较差,对土地利用有一定影响	景观条件差,对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
配套设施	指标说明	小区内配套设施完善	小区内配套设施较完善	小区内配套设施一般	小区内配套设施较差	小区内配套设施较差
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3

(六) 土地使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为:

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

式中: r——土地还原率; m——土地使用权法定最高出让年限70年;

n——土地剩余使用年限; Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-50 城区住宅用地土地使用年期修正系数表 (r=6.02%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0577	0.1122	0.1636	0.212	0.2578	0.3009	0.3415	0.3799	0.4161	0.4502
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4824	0.5127	0.5414	0.5684	0.5938	0.6179	0.6405	0.6619	0.6821	0.7011
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.719	0.7359	0.7519	0.7669	0.7811	0.7945	0.8072	0.8191	0.8303	0.8409
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8509	0.8603	0.8692	0.8776	0.8855	0.893	0.9	0.9067	0.913	0.9189
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9244	0.9297	0.9346	0.9393	0.9437	0.9479	0.9518	0.9555	0.959	0.9623
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9654	0.9683	0.9711	0.9737	0.9762	0.9785	0.9807	0.9827	0.9847	0.9865
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9882	0.9899	0.9914	0.9929	0.9942	0.9955	0.9967	0.9979	0.999	1

表3-51 乡镇住宅用地土地使用年期修正系数表 (r=5.17%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0506	0.0988	0.1446	0.1881	0.2295	0.2689	0.3063	0.3419	0.3757	0.4079
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4385	0.4676	0.4952	0.5215	0.5466	0.5703	0.5929	0.6144	0.6349	0.6543
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6728	0.6904	0.7071	0.723	0.7381	0.7524	0.7661	0.7791	0.7914	0.8032
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8143	0.8249	0.835	0.8446	0.8537	0.8624	0.8707	0.8785	0.886	0.8931
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8998	0.9062	0.9123	0.9181	0.9236	0.9289	0.9338	0.9386	0.9431	0.9474
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9514	0.9553	0.959	0.9625	0.9658	0.969	0.972	0.9749	0.9776	0.9802
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9826	0.985	0.9872	0.9893	0.9913	0.9932	0.9951	0.9968	0.9984	1

(七) 土地开发程度修正 (同商服用地)

鹤山市住宅用地的土地开发程度修正,按《土地开发程度修正范围表》进行修正,详细见表3-27。

三、工业用地宗地地价修正体系

(一) 容积率修正

考虑到鹤山市鼓励工业用地节约集约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际，此次基准地价更新成果，工业用地不作容积率修正。

(二) 区域因素修正系数表及区域因素总修正幅度表

表3-52 工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	37%
	各片区修正幅度范围	±0.00%~±5.96%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率、排水状况、供电保障率
	指标权重值 (Q)	27%
	各片区修正幅度范围	±0.00%~±4.35%
产业聚集效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	19%
	各片区修正幅度范围	±0.00%~±3.06%
环境状况	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	10%
	各片区修正幅度范围	±0.00%~±1.61%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	7%
	各片区修正幅度范围	±0.00%~±1.13%

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

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

表3-53 北城区工业用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GY01	±2.5%	GY18	±2.08%
GY02	±5.35%	GY19	±3.41%
GY03	±13.07%	GY20	±4.17%
GY04	±10.08%	GY21	±1.7%
GY05	±3.31%	GY22	±2.84%
GY06	±1.26%	GY23	±0.57%
GY07	±5.51%	GY24	±2.27%
GY08	±12.44%	GY25	±4.36%
GY09	±3.46%	GY26	±5.3%
GY10	±7.24%	GY27	±3.6%
GY11	±7.87%	GY28	±3.03%
GY12	±0.79%	GY29	±5%
GY13	±8.5%	GY30	±0.95%
GY14	±8.71%	GY31	±4.29%
GY15	±4.73%	GY32	±2.14%
GY16	±3.6%	GY33	±0.48%
GY17	±1.14%	-	-

表3-54 南城区工业各区片区域因素修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GY01	±12.6%	GY10	±1.7%
GY02	±4.09%	GY11	±10.61%
GY03	±15.43%	GY12	±12.88%
GY04	±7.09%	GY13	±9.29%
GY05	±16.1%	GY14	±10.95%
GY06	±9.47%	GY15	±12.14%
GY07	±14.39%	GY16	±3.33%
GY08	±9.09%	GY17	±6.67%
GY09	±4.36%	-	-

表3-55 乡镇1级国有工业修正因素因子说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通主干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 < 500 米	距离货运站 [500, 800) 米	距离货运站 [800, 1100) 米	距离货运站 [1100, 1400) 米	距离货运站 ≥ 1400 米
	港口	运货码头 < 8km	运货码头 [8, 14) km	运货码头 [14, 20) km	运货码头 [20, 26) km	运货码头 ≥ 26km
	距高速入口距离	距离高速入口 < 1500 米	距离高速入口 [1500, 2100) 米	距离高速入口 [2100, 2700) 米	距离高速入口 [2700, 3300) 米	距离高速入口 ≥ 3300 米
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较不稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较不稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不畅通
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-56 鹤山市乡镇1级工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0115	0.0058	0	-0.0066	-0.0131
	长途货运站(物流中心)	0.0045	0.0022	0	-0.0026	-0.0051
	港口	0.0032	0.0016	0	-0.0018	-0.0036
	高速路出入口	0.0045	0.0022	0	-0.0026	-0.0051
基础设施完善度	供电	0.0064	0.0032	0	-0.0036	-0.0073
	供水	0.0064	0.0032	0	-0.0036	-0.0073
	排水	0.0045	0.0022	0	-0.0026	-0.0051
产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.0121	0.0061	0	-0.0069	-0.0139
环境条件	工程地质条件	0.0032	0.0016	0	-0.0018	-0.0036
	地势条件	0.0032	0.0016	0	-0.0018	-0.0036
区域规划	城镇空间规划	0.0026	0.0013	0	-0.0015	-0.0029
	城市更新规划	0.0019	0.001	0	-0.0011	-0.0022

表3-57 乡镇2级国有工业修正因素因子说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通主干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 < 500 米	距离货运站 [500, 1000) 米	距离货运站 [1000, 1500) 米	距离货运站 [1500, 2000) 米	距离货运站 ≥ 2000 米
	港口	运货码头 < 10km	运货码头 [10, 18) km	运货码头 [18, 24) km	运货码头 [24, 32) km	运货码头 ≥ 32km
	距高速入口距离	距离高速入口 < 1400 米	距离高速入口 [1400, 2200) 米	距离高速入口 [2200, 3000) 米	距离高速入口 [3000, 3800) 米	距离高速入口 ≥ 3800 米

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-58 鹤山市乡镇2级工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0296	0.0148	0	-0.0037	-0.0073
	长途货运站 (物流中心)	0.0115	0.0058	0	-0.0014	-0.0029
	港口	0.0082	0.0041	0	-0.001	-0.002
	高速路出入口	0.0115	0.0058	0	-0.0014	-0.0029
基础设施完善度	供电	0.0164	0.0082	0	-0.002	-0.0041
	供水	0.0164	0.0082	0	-0.002	-0.0041
	排水	0.0115	0.0058	0	-0.0014	-0.0029
产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.0312	0.0156	0	-0.0039	-0.0078
环境条件	工程地质条件	0.0082	0.0041	0	-0.001	-0.002
	地势条件	0.0082	0.0041	0	-0.001	-0.002
区域规划	城镇空间规划	0.0066	0.0033	0	-0.0008	-0.0016
	城市更新规划	0.0049	0.0025	0	-0.0006	-0.0012

表3-59 乡镇3级国有工业修正因素因子说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 < 600 米	距离货运站 [600, 1200) 米	距离货运站 [1200, 1800) 米	距离货运站 [1800, 2400) 米	距离货运站 ≥ 2400 米
	港口	运货码头 < 12km	运货码头 [12, 20) km	运货码头 [20, 28) km	运货码头 [28, 36) km	运货码头 ≥ 36km
	距高速入口距离	距离高速入口 < 1000 米	距离高速入口 [1000, 2000) 米	距离高速入口 [2000, 3000) 米	距离高速入口 [3000, 4000) 米	距离高速入口 ≥ 4000 米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业集聚效益	产业集聚影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-60 鹤山市乡镇3级工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0084	0.0042	0	-0.0154	-0.0309
	长途货运站 (物流中心)	0.0032	0.0016	0	-0.006	-0.012
	港口	0.0023	0.0012	0	-0.0043	-0.0086
	高速路出入口	0.0032	0.0016	0	-0.006	-0.012
基础设施完善度	供电	0.0046	0.0023	0	-0.0086	-0.0172
	供水	0.0046	0.0023	0	-0.0086	-0.0172
	排水	0.0032	0.0016	0	-0.006	-0.012
产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.0088	0.0044	0	-0.0163	-0.0326
环境条件	工程地质条件	0.0023	0.0012	0	-0.0043	-0.0086
	地势条件	0.0023	0.0012	0	-0.0043	-0.0086
区域规划	城镇空间规划	0.0019	0.0009	0	-0.0034	-0.0069
	城市更新规划	0.0014	0.0007	0	-0.0026	-0.0051

表3-61 乡镇4级国有工业修正因素因子说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	距货运站距离	距离货运站 < 800 米	距离货运站 [800, 1600) 米	距离货运站 [1600, 2400) 米	距离货运站 [2400, 3000) 米	距离货运站 ≥ 3000 米
	港口	运货码头 < 14km	运货码头 [14, 23) km	运货码头 [23, 32) km	运货码头 [32, 41) km	运货码头 ≥ 41km
	距高速入口距离	距离高速入口 < 3000 米	距离高速入口 [3000, 4000) 米	距离高速入口 [4000, 5000) 米	距离高速入口 [5000, 6000) 米	距离高速入口 ≥ 6000 米

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
产业集聚效益	产业集聚影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但工业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划范围内

表3-62 鹤山市乡镇4级工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0251	0.0125	0	-0.0081	-0.0162
	长途货运站 (物流中心)	0.0097	0.0049	0	-0.0032	-0.0063
	港口	0.007	0.0035	0	-0.0023	-0.0045
	高速路出入口	0.0097	0.0049	0	-0.0032	-0.0063
基础设施完善度	供电	0.0139	0.007	0	-0.0045	-0.009
	供水	0.0139	0.007	0	-0.0045	-0.009
	排水	0.0097	0.0049	0	-0.0032	-0.0063
产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.0264	0.0132	0	-0.0086	-0.0171
环境条件	工程地质条件	0.007	0.0035	0	-0.0023	-0.0045
	地势条件	0.007	0.0035	0	-0.0023	-0.0045
区域规划	城镇空间规划	0.0056	0.0028	0	-0.0018	-0.0036
	城市更新规划	0.0042	0.0021	0	-0.0014	-0.0027

(三) 临路条件修正

表3-63 工业用地临路条件修正系数表

临路条件	临交通主干道	临交通次干道	临混合型干道	临支路	不临路
修正系数	1.15	1.08	1	0.9	0.8

(四) 其他个别因素修正系数

表3-64 工业用地其他个别因素修正系数表

优劣度因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
修正系数	2	1	0	-1	-2
地形地质	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	$S \geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
修正系数	2	1	0	-1	-2

(五) 土地使用年期修正系数

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中： r ——土地还原率； m ——土地使用权法定最高出让年限50年；
 n ——土地剩余使用年限； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表3-65 城区工业用地使用年期修正系数表 (r=5.35%)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0548	0.1069	0.1563	0.2032	0.2477	0.2899	0.3301	0.3681	0.4043	0.4386
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4711	0.502	0.5314	0.5592	0.5856	0.6107	0.6346	0.6572	0.6786	0.699
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7183	0.7367	0.7541	0.7706	0.7863	0.8012	0.8154	0.8288	0.8415	0.8536
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8651	0.876	0.8864	0.8962	0.9055	0.9143	0.9227	0.9307	0.9383	0.9455
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9523	0.9588	0.9649	0.9707	0.9763	0.9815	0.9865	0.9912	0.9957	1

表3-66 乡镇工业用地使用年期修正系数表 (r=4.74%)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0502	0.0982	0.1439	0.1876	0.2293	0.2692	0.3072	0.3435	0.3782	0.4113
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4429	0.473	0.5018	0.5293	0.5556	0.5807	0.6046	0.6275	0.6493	0.6701
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.69	0.709	0.7271	0.7444	0.7609	0.7767	0.7918	0.8061	0.8199	0.833
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8455	0.8574	0.8689	0.8797	0.8901	0.9001	0.9096	0.9186	0.9272	0.9355
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9434	0.9509	0.9581	0.9649	0.9715	0.9777	0.9837	0.9894	0.9948	1

(六) 土地开发程度修正 (同商服用地)

鹤山市工业用地的土地开发程度修正，按《土地开发程度修正范围表》进行修正，详细见表3-27。

四、公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

(一) 容积率修正

表3-67 容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	1.1857	$(1.5/r)^{0.42}$	0.6624

表3-68 公共管理与公共服务用地容积率修正系数明细表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.1857	1.1391	1.0983	1.0619	1.0294	1	0.9733	0.9488
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.9263	0.9055	0.8862	0.8682	0.8514	0.8357	0.8209	0.8069
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.7937	0.7812	0.7694	0.7581	0.7474	0.7372	0.7274	0.7181
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥ 4	
修正系数	0.7091	0.7006	0.6923	0.6844	0.6768	0.6694	0.6624	

注：表3-68系数明细表是由表3-67公式计算的修正系数明细，除表3-68中列出的修正系数外，其他修正通过表3-67中公式计算获取。

(二) 区域因素修正系数表及区域因素总修正幅度表

表3-69 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	31%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	$\pm 0.15\% \sim \pm 4.73\%$
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站和高速出入口的距离
	指标权重值 (Q)	25%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	$\pm 0.12\% \sim \pm 3.82\%$
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	18%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	$\pm 0.09\% \sim \pm 2.75\%$
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	11%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	$\pm 0.05\% \sim \pm 1.68\%$

指标标准		判断标准
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流集聚程度和居住氛围水平
	指标权重值(Q)	8%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.04%~±1.22%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	7%
	各片区修正范围统计(Q×区片修正幅度)	±0.03%~±1.07%

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

(2) 公共管理与公共服务用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-70 北城区各区片公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

区片编号	修正幅度(%)	区片编号	修正幅度(%)
GFY01	±4.58%	GFY16	±1.62%
GFY02	±1.74%	GFY17	±7.14%
GFY03	±0.65%	GFY18	±2.6%
GFY04	±0.65%	GFY19	±3.57%
GFY05	±3.92%	GFY20	±4.87%
GFY06	±2.4%	GFY21	±0.97%
GFY07	±1.87%	GFY22	±9.74%
GFY08	±4%	GFY23	±12.34%
GFY09	±6.67%	GFY24	±7.79%
GFY10	±0.8%	GFY25	±15.26%
GFY11	±2.67%	GFY26	±4.37%
GFY12	±1.6%	GFY27	±0.49%
GFY13	±4.27%	GFY28	±7.77%
GFY14	±6.67%	GFY29	±7.28%
GFY15	±9.6%	GFY30	±2.91%

表3-71 南城区各区片公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

区片编号	修正幅度(%)	区片编号	修正幅度(%)
GFY01	±12.66%	GFY05	±13.11%
GFY02	±1.3%	GFY06	±8.74%
GFY03	±10.68%	GFY07	±3.4%
GFY04	±5.34%	GFY08	±1.94%

表3-72 乡镇1级国有公共管理与公共服务用地修正因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	<200 米	[200, 400) 米	[400, 600) 米	[600, 800) 米	≥800 米
	小学教育设施	<200 米	[200, 400) 米	[400, 600) 米	[600, 800) 米	≥800 米
	中学教育设施	<300 米	[300, 500) 米	[500, 700) 米	[700, 900) 米	≥900 米
	医卫设施	<350 米	[350, 550) 米	[550, 750) 米	[750, 950) 米	≥950 米
	文体娱乐	<350 米	[350, 550) 米	[550, 750) 米	[750, 950) 米	≥950 米
	金融设施	<300 米	[300, 500) 米	[500, 700) 米	[700, 900) 米	≥900 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通主干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<100 米	[100, 200) 米	[200, 300) 米	[300, 400) 米	≥400 米
	长途客运站	距离长途客运站距离 <300 米	距离长途客运站距离 [300, 500) 米	距离长途客运站距离 [500, 700) 米	距离长途客运站距离 [700, 900) 米	距离长途客运站距离 ≥900 米
	高速路出入口	距离高速入口 <1500 米	距离高速入口 [1200, 1800) 米	距离高速入口 [1800, 2400) 米	距离高速入口 [2400, 3000) 米	距离高速入口 ≥3000 米

鹤山市国有建设用基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	空气污染	所在区域空气清新, 空气质量高, 无污染	所在区域空气较清新, 空气质量较高, 基本无污染	所在区域空气质量一般, 对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染, 空气质量较低, 对呼吸产生一定影响, 较严重	所在区域空气受到工业污染, 空气质量低, 对呼吸产生较大影响, 污染严重
	噪声污染	周边安静, 无噪音污染	周边较安静, 基本无噪音污染	周边有轻微的噪音, 但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音, 对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源, 严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观点近	离公园、自然景观点距离较近	离公园、自然景观点距离一般	离公园、自然景观点距离较远	离公园、自然景观点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇景观点近	离历史古迹、文学与艺术等城镇景观点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇景观点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇景观点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇景观点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较少	客流人口稀疏, 客流少
商服繁华程度	商服中心	<400 米	[400, 600) 米	[600, 800) 米	[800, 1000) 米	≥1000 米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集聚中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 未在三旧改造规划内

表3-73 鹤山市乡镇1级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	供电	0.0045	0.0023	0	-0.0009	-0.0018
	供水	0.0045	0.0023	0	-0.0009	-0.0018
	排水	0.0045	0.0023	0	-0.0009	-0.0018
交通条件	学前教育设施	0.0027	0.0014	0	-0.0005	-0.0011
	小学教育设施	0.0027	0.0014	0	-0.0005	-0.0011
	中学教育设施	0.0027	0.0014	0	-0.0005	-0.0011
	医卫设施	0.0027	0.0014	0	-0.0005	-0.0011
	文体娱乐	0.0018	0.0009	0	-0.0004	-0.0007
	金融设施	0.0018	0.0009	0	-0.0004	-0.0007
基础设施完善度	道路通达度	0.0099	0.005	0	-0.0019	-0.0039
	公交便捷度	0.0072	0.0036	0	-0.0014	-0.0028
	长途客运站	0.0027	0.0014	0	-0.0005	-0.0011
	高速路出入口	0.0027	0.0014	0	-0.0005	-0.0011
公用设施完备度	水污染	0.0018	0.0009	0	-0.0004	-0.0007
	空气污染	0.0018	0.0009	0	-0.0004	-0.0007
	噪声污染	0.0018	0.0009	0	-0.0004	-0.0007
	工程地质条件	0.0027	0.0014	0	-0.0005	-0.0011
	地势条件	0.0027	0.0014	0	-0.0005	-0.0011
	自然景观	0.0027	0.0014	0	-0.0005	-0.0011
	人文景观	0.0027	0.0014	0	-0.0005	-0.0011
人口状况	居住集聚度	0.0036	0.0018	0	-0.0007	-0.0014
	客流集聚度	0.0036	0.0018	0	-0.0007	-0.0014
	商服中心	0.0099	0.005	0	-0.0019	-0.0039
区域规划	城镇空间规划	0.0036	0.0018	0	-0.0007	-0.0014
	城市更新规划	0.0027	0.0014	0	-0.0005	-0.0011

表3-74 乡镇2级国有公共管理与公共服务用地修正因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
	小学教育设施	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
	中学教育设施	<400米	[400,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	医卫设施	<500米	[500,800)米	[800,1100)米	[1100,1400)米	≥1400米
	文体娱乐	<600米	[600,900)米	[900,1200)米	[1200,1500)米	≥1500米
	金融设施	<400米	[400,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
	长途客运站	距离长途客运站距离<600米	距离长途客运站距离[600,900)米	距离长途客运站距离[900,1200)米	距离长途客运站距离[1200,1500)米	距离长途客运站距离≥1500米
	高速路出入口	距离高速入口<1400米	距离高速入口[1400,2000)米	距离高速入口[2000,2600)米	距离高速入口[2600,3200)米	距离高速入口≥3200米

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较严重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	空气污染	所在区域空气清新, 空气质量高, 无污染	所在区域空气较清新, 空气质量高, 基本无污染	所在区域空气质量一般, 对呼吸影响	所在区域空气受到汽车尾气污染, 空气质量较低, 对呼吸产生一定的影响, 污染较严重	所在区域空气受到工业污染, 空气质量低, 对呼吸产生较大影响, 污染严重
	噪声污染	周边安静, 无噪音污染	周边较安静, 基本无噪音污染	周边有轻微的噪音, 但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音, 对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源, 严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点一般	离公园、自然景观景点较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较少	客流人口稀疏, 客流少
商服繁华程度	商服中心	<550 米	[550, 750) 米	[750, 950) 米	[950, 1150) 米	≥1150 米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造纳入三旧改造集中望造范围	郊区或非三旧改造范围, 未在三旧改造规划内

表3-75 鹤山市乡镇2级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	0.0036	0.0018	0	-0.0016	-0.0032
	供水	0.0036	0.0018	0	-0.0016	-0.0032
	排水	0.0036	0.0018	0	-0.0016	-0.0032
公共设施完备度	学前教育设施	0.0022	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	小学教育设施	0.0022	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	中学教育设施	0.0022	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	医卫设施	0.0022	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	文体娱乐	0.0014	0.0007	0	-0.0006	-0.0013
	金融设施	0.0014	0.0007	0	-0.0006	-0.0013
交通条件	道路通达度	0.0079	0.0039	0	-0.0035	-0.007
	公交便捷度	0.0057	0.0029	0	-0.0025	-0.0051
	长途客运站	0.0022	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	高速路出入口	0.0022	0.0011	0	-0.001	-0.0019
环境条件	水污染	0.0014	0.0007	0	-0.0006	-0.0013
	空气污染	0.0014	0.0007	0	-0.0006	-0.0013
	噪声污染	0.0014	0.0007	0	-0.0006	-0.0013
	工程地质条件	0.0022	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	地势条件	0.0022	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	自然景观	0.0022	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	人文景观	0.0022	0.0011	0	-0.001	-0.0019
人口状况	居住集聚度	0.0029	0.0014	0	-0.0013	-0.0025
	客流集聚度	0.0029	0.0014	0	-0.0013	-0.0025
商服繁华程度	商服中心	0.0079	0.0039	0	-0.0035	-0.007
区域规划	城镇空间规划	0.0029	0.0014	0	-0.0013	-0.0025
	城市更新规划	0.0022	0.0011	0	-0.001	-0.0019

表3-76 乡镇3级国有公共管理与公共服务用地修正因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	<400 米	[400, 700) 米	[700, 1000) 米	[1000, 1300) 米	≥1300 米
	小学教育设施	<400 米	[400, 700) 米	[700, 1000) 米	[1000, 1300) 米	≥1300 米
	中学教育设施	<450 米	[450, 900) 米	[800, 1200) 米	[1200, 1600) 米	≥1600 米
	医卫设施	<600 米	[600, 1000) 米	[100, 1400) 米	[1400, 1800) 米	≥1800 米
	文体娱乐	<800 米	[800, 1100) 米	[1100, 1400) 米	[1400, 1700) 米	≥1700 米
	金融设施	<500 米	[500, 900) 米	[900, 1300) 米	[1300, 1700) 米	≥1700 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<400 米	[400, 700) 米	[700, 1000) 米	[1000, 1300) 米	≥1300 米
	长途客运站	距离长途客运站距离 < 900 米	距离长途客运站距离 [900, 1500) 米	距离长途客运站距离 [1500, 2100) 米	距离长途客运站距离 [2100, 2700) 米	距离长途客运站距离 ≥ 2700 米
	高速路出入口	距离高速入口 <1300 米	距离高速入口 [1300, 2200) 米	距离高速入口 [2200, 3100) 米	距离高速入口 [3100, 4000) 米	距离高速入口 ≥4000 米

鹤山市国有建设用地区基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	空气污染	所在区域空气清新, 空气质量高, 无污染	所在区域空气较清新, 空气质量较高, 基本无污染	所在区域空气质量一般, 对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染, 空气质量较低, 对呼吸产生一定的影响, 污染较重	所在区域空气受到工业污染, 空气质量低, 对呼吸产生较大影响, 污染严重
	噪声污染	周边安静, 无噪音污染	周边较安静, 基本无噪音污染	周边有轻微的噪音, 但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音, 对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源, 严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较少	客流人口稀疏, 客流少
商服繁华程度	商服中心	<800 米	[800, 1400) 米	[1400, 2000) 米	[2000, 2600) 米	≥2600 米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 未在三旧改造规划内

表3-77 鹤山市乡镇3级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0027	0.0013	0	-0.0008	-0.0016
	供水	0.0027	0.0013	0	-0.0008	-0.0016
	排水	0.0027	0.0013	0	-0.0008	-0.0016
公共设施完备度	学前教育设施	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.001
	小学教育设施	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.001
	中学教育设施	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.001
	医卫设施	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.001
	文体娱乐	0.0011	0.0005	0	-0.0003	-0.0006
	金融设施	0.0011	0.0005	0	-0.0003	-0.0006
交通条件	道路通达度	0.0059	0.0029	0	-0.0018	-0.0035
	公交便捷度	0.0043	0.0021	0	-0.0013	-0.0026
	长途客运站	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.001
	高速路出入口	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.001
环境条件	水污染	0.0011	0.0005	0	-0.0003	-0.0006
	空气污染	0.0011	0.0005	0	-0.0003	-0.0006
	噪声污染	0.0011	0.0005	0	-0.0003	-0.0006
	工程地质条件	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.001
	地势条件	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.001
	自然景观	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.001
	人文景观	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.001
人口状况	居住集聚度	0.0021	0.0011	0	-0.0006	-0.0013
	客流集聚度	0.0021	0.0011	0	-0.0006	-0.0013
商服繁华程度	商服中心	0.0059	0.0029	0	-0.0018	-0.0035
区域规划	城镇空间规划	0.0021	0.0011	0	-0.0006	-0.0013
	城市更新规划	0.0016	0.0008	0	-0.0005	-0.001

表3-78 乡镇4级国有公共管理与公共服务用地修正因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	<600 米	[600, 1200) 米	[1200, 1800) 米	[1800, 2400) 米	≥2400 米
	小学教育设施	<600 米	[600, 1200) 米	[1200, 1800) 米	[1800, 2400) 米	≥2400 米
	中学教育设施	<700 米	[700, 1400) 米	[1400, 2100) 米	[2100, 2700) 米	≥2700 米
	医卫设施	<800 米	[800, 1600) 米	[1600, 2400) 米	[2400, 3200) 米	≥3200 米
	文体娱乐	<800 米	[800, 1600) 米	[1600, 2400) 米	[2400, 3200) 米	≥3200 米
	金融设施	<700 米	[700, 1400) 米	[1400, 2100) 米	[2100, 2700) 米	≥2700 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<500 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
	长途客运站	距离长途客运站距离<1000 米	距离长途客运站距离 [1000, 2000) 米	距离长途客运站距离 [2000, 3000) 米	距离长途客运站距离 [3000, 4000) 米	距离长途客运站距离 ≥4000 米
	高速路出入口	距离高速入口 <1200 米	距离高速入口 [1200, 2400) 米	距离高速入口 [2400, 3600) 米	距离高速入口 [3600, 4800) 米	距离高速入口 ≥4800 米

鹤山市国有建设用地区域地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
环境条件	水污染	所在区域水质优良, 无水污染	所在区域水质较优, 基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染, 经过简单净化后可使用, 水质一般	所在区域水质较差, 水质污染较重	所在区域水质差, 水质污染严重, 无法使用
	空气污染	所在区域空气清新, 空气质量高, 无污染	所在区域空气较清新, 空气质量较高, 基本无污染	所在区域空气质量一般, 对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染, 空气质量较低, 对呼吸产生一定的影响, 污染较严重	所在区域空气受到工业污染, 空气质量低, 对呼吸产生较大影响, 污染严重
	噪声污染	周边安静, 无噪音污染	周边较安静, 基本无噪音污染	周边有轻微的噪音, 但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音, 对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源, 严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好, 建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般, 建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差, 建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差, 需进行防治地面沉降施工, 且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密, 客流大	客流人口较稠密, 客流较大	客流一般	客流人口较稀疏, 客流较少	客流人口稀疏, 客流少
商服繁华程度	商服中心	<1000 米	[1000, 1800) 米	[1800, 2600) 米	[2600, 3400) 米	≥3400 米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区, 且有利于居住前景, 规划前景好	重点规划区, 且较有利于居住前景, 规划前景较好	次重点规划区, 规划合理, 对居住前景无影响, 规划前景一般	一般规划区, 但较不适于居住, 规划前景较差	一般规划区, 但不适于居住前景, 规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内, 且已通过三旧改造审批, 目前准备动工	三旧改造规划范围内, 仅通过三旧改造审批, 未动工	位于三旧改造规划范围内, 未进行三旧改造申请, 或仅进入申请环节	三旧改造集中区, 未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围, 未在三旧改造规划内

表3-79 鹤山市乡镇4级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0053	0.0027	0	-0.0017	-0.0034
	供水	0.0053	0.0027	0	-0.0017	-0.0034
	排水	0.0053	0.0027	0	-0.0017	-0.0034
公共设施完备度	学前教育设施	0.0032	0.0016	0	-0.001	-0.002
	小学教育设施	0.0032	0.0016	0	-0.001	-0.002
	中学教育设施	0.0032	0.0016	0	-0.001	-0.002
	医卫设施	0.0032	0.0016	0	-0.001	-0.002
	文体娱乐	0.0021	0.0011	0	-0.0007	-0.0014
	金融设施	0.0021	0.0011	0	-0.0007	-0.0014
交通条件	道路通达度	0.0117	0.0058	0	-0.0037	-0.0074
	公交便捷度	0.0085	0.0042	0	-0.0027	-0.0054
	长途客运站	0.0032	0.0016	0	-0.001	-0.002
	高速路出入口	0.0032	0.0016	0	-0.001	-0.002
环境条件	水污染	0.0021	0.0011	0	-0.0007	-0.0014
	空气污染	0.0021	0.0011	0	-0.0007	-0.0014
	噪声污染	0.0021	0.0011	0	-0.0007	-0.0014
	工程地质条件	0.0032	0.0016	0	-0.001	-0.002
	地势条件	0.0032	0.0016	0	-0.001	-0.002
	自然景观	0.0032	0.0016	0	-0.001	-0.002
	人文景观	0.0032	0.0016	0	-0.001	-0.002
人口状况	居住集聚度	0.0042	0.0021	0	-0.0014	-0.0027
	客流集聚度	0.0042	0.0021	0	-0.0014	-0.0027
商服繁华程度	商服中心	0.0117	0.0058	0	-0.0037	-0.0074
区域规划	城镇空间规划	0.0042	0.0021	0	-0.0014	-0.0027
	城市更新规划	0.0032	0.0016	0	-0.001	-0.002

表3-80 乡镇5级国有公共管理与公共服务用地修正因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	<700米	[700,1400)米	[1400,2100)米	[2100,2700)米	≥2700米
	小学教育设施	<700米	[700,1400)米	[1400,2100)米	[2100,2700)米	≥2700米
	中学教育设施	<800米	[800,1600)米	[1600,2400)米	[2400,3200)米	≥3200米
	医卫设施	<900米	[900,1800)米	[1800,2700)米	[2700,3600)米	≥3600米
	文体娱乐	<900米	[900,1800)米	[1800,2700)米	[2700,3600)米	≥3600米
	金融设施	<800米	[800,1600)米	[1600,2400)米	[2400,3200)米	≥3200米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密集	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<600米	[600,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	≥2400米
	长途客运站	距离长途客运站距离<1200米	距离长途客运站距离[1200,2400)米	距离长途客运站距离[2400,3600)米	距离长途客运站距离[3600,4800)米	距离长途客运站距离≥4800米
	高速路出入口	距离高速入口<1100米	距离高速入口[1100,2500)米	距离高速入口[2500,3900)米	距离高速入口[3900,5300)米	距离高速入口≥5300米

鹤山市国有建设用地区域地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过简单净化后可使用，水质一般	所在区域水质较差，水质污染较重	所在区域水质差，水质污染严重，无法使用
	空气污染	所在区域空气清新，空气质量高，无污染	所在区域空气较清新，空气质量较高，基本无污染	所在区域空气质量一般，对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染，空气质量较低，对呼吸产生一定的影响，污染较重	所在区域空气受到工业污染，空气质量低，对呼吸产生较大影响，污染严重
	噪声污染	周边安静，无噪音污染	周边较安静，基本无噪音污染	周边有轻微的噪音，但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音，对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源，严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较少	客流人口稀疏，客流少
商服繁华程度	商服中心	<1200 米	[1200, 2100) 米	[2100, 3000) 米	[3000, 3900) 米	≥3900 米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于居住前景，规划前景好	重点规划区，且较有利于居住前景，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对居住前景无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于居住，规划前景较差	一般规划区，但不适于居住前景，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-81 鹤山市乡镇5级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0044	0.0022	0	-0.0009	-0.0018
	供水	0.0044	0.0022	0	-0.0009	-0.0018
	排水	0.0044	0.0022	0	-0.0009	-0.0018
公共设施完备度	学前教育设施	0.0026	0.0013	0	-0.0005	-0.0011
	小学教育设施	0.0026	0.0013	0	-0.0005	-0.0011
	中学教育设施	0.0026	0.0013	0	-0.0005	-0.0011
	医卫设施	0.0026	0.0013	0	-0.0005	-0.0011
	文体娱乐	0.0018	0.0009	0	-0.0004	-0.0007
	金融设施	0.0018	0.0009	0	-0.0004	-0.0007
交通条件	道路通达度	0.0096	0.0048	0	-0.002	-0.0039
	公交便捷度	0.007	0.0035	0	-0.0014	-0.0029
	长途客运站	0.0026	0.0013	0	-0.0005	-0.0011
	高速路出入口	0.0026	0.0013	0	-0.0005	-0.0011
环境条件	水污染	0.0018	0.0009	0	-0.0004	-0.0007
	空气污染	0.0018	0.0009	0	-0.0004	-0.0007
	噪声污染	0.0018	0.0009	0	-0.0004	-0.0007
	工程地质条件	0.0026	0.0013	0	-0.0005	-0.0011
	地势条件	0.0026	0.0013	0	-0.0005	-0.0011
	自然景观	0.0026	0.0013	0	-0.0005	-0.0011
	人文景观	0.0026	0.0013	0	-0.0005	-0.0011
人口状况	居住集聚度	0.0035	0.0018	0	-0.0007	-0.0014
	客流集聚度	0.0035	0.0018	0	-0.0007	-0.0014
商服繁华程度	商服中心	0.0096	0.0048	0	-0.002	-0.0039
区域规划	城镇空间规划	0.0035	0.0018	0	-0.0007	-0.0014
	城市更新规划	0.0026	0.0013	0	-0.0005	-0.0011

表3-82乡镇6级国有公共管理与公共服务用地修正因素说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高, 全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高, 全年断电次数较少, 且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低, 全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低, 断电频繁, 对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高, 全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高, 全年断水次数较少, 且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高, 全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低, 全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低, 断水频繁, 对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水, 排水通畅	汛期偶然有短时积水, 排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水, 排水一般	汛期及大雨天气有积水, 排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝, 排水不通畅
公用设施完备度	学前教育设施	<800 米	[800, 1600) 米	[1600, 2400) 米	[2400, 3200) 米	≥3200 米
	小学教育设施	<800 米	[800, 1600) 米	[1600, 2400) 米	[2400, 3200) 米	≥3200 米
	中学教育设施	<900 米	[900, 1800) 米	[1800, 2700) 米	[2700, 3600) 米	≥3600 米
	医卫设施	<1000 米	[1000, 2000) 米	[2000, 3000) 米	[3000, 4000) 米	≥4000 米
	文体娱乐	<1000 米	[1000, 2000) 米	[2000, 3000) 米	[3000, 4000) 米	≥4000 米
	金融设施	<900 米	[900, 1800) 米	[1800, 2700) 米	[2700, 3600) 米	≥3600 米
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主, 道路种类齐全, 路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主, 道路种类较齐全, 路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主, 路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主, 路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主, 路网稀疏
	公交便捷度	<800 米	[800, 1600) 米	[1600, 2400) 米	[2400, 3200) 米	≥3200 米
	长途客运站	距离长途客运站距离 < 1500 米	距离长途客运站距离 [1500, 3000) 米	距离长途客运站距离 [3000, 4500) 米	距离长途客运站距离 [4500, 6000) 米	距离长途客运站距离 ≥ 6000 米
	高速路出入口	距离高速入口 < 1000 米	距离高速入口 [1000, 3000) 米	距离高速入口 [3000, 5000) 米	距离高速入口 [5000, 7000) 米	距离高速入口 ≥ 7000 米

鹤山市国有建设用地的基准地价更新项目

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	水污染	所在区域水质优良，无水污染	所在区域水质较优，基本无水污染	所在区域水质存在轻微污染，经过简单净化后可使用，水质一般	所在区域水质较差，水质污染较重	所在区域水质差，水质污染严重，无法使用
	空气污染	所在区域空气清新，空气质量高，无污染	所在区域空气较清新，空气质量较高，基本无污染	所在区域空气质量一般，对呼吸也基本无影响	所在区域空气受到汽车尾气污染，空气质量较低，对呼吸产生一定的影响，污染较严重	所在区域空气受到工业污染，空气质量低，对呼吸产生较大影响，污染严重
	噪声污染	周边安静，无噪音污染	周边较安静，基本无噪音污染	周边有轻微的噪音，但对睡眠基本无影响	周边存在一定的噪音，对睡眠有较大的影响	周边存在较大的噪音源，严重影响睡眠
	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
	自然景观	离公园、自然景观景点距离近	离公园、自然景观景点距离较近	离公园、自然景观景点距离一般	离公园、自然景观景点距离较远	离公园、自然景观景点距离较远
	人文景观	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较近	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离一般	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离较远	离历史古迹、文学与艺术等城镇观光景点距离远
人口状况	居住集聚度	所在区域常住人口密度高	所在区域常住人口密度较高	所在区域常住人口密度一般	所在区域常住人口密度较低	所在区域常住人口密度低
	客流密度	客流人口稠密，客流大	客流人口较稠密，客流较大	客流一般	客流人口较稀疏，客流较少	客流人口稀疏，客流少
商服繁华程度	商服中心	<1500 米	[1500, 2500) 米	[2500, 3500) 米	[3500, 4500) 米	≥4500 米
区域规划	城镇空间规划	重点规划区，且有利于居住前景，规划前景好	重点规划区，且较有利于居住前景，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对居住前景无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于居住，规划前景较差	一般规划区，但不适于居住前景，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-83 鹤山市乡镇6级公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0062	0.0031	0	-0.0041	-0.0082
	供水	0.0062	0.0031	0	-0.0041	-0.0082
	排水	0.0062	0.0031	0	-0.0041	-0.0082
公共设施完备度	学前教育设施	0.0037	0.0019	0	-0.0025	-0.0049
	小学教育设施	0.0037	0.0019	0	-0.0025	-0.0049
	中学教育设施	0.0037	0.0019	0	-0.0025	-0.0049
	医卫设施	0.0037	0.0019	0	-0.0025	-0.0049
	文体娱乐	0.0025	0.0012	0	-0.0016	-0.0033
	金融设施	0.0025	0.0012	0	-0.0016	-0.0033
交通条件	道路通达度	0.0136	0.0068	0	-0.009	-0.018
	公交便捷度	0.0099	0.0049	0	-0.0066	-0.0131
	长途客运站	0.0037	0.0019	0	-0.0025	-0.0049
	高速路出入口	0.0037	0.0019	0	-0.0025	-0.0049
环境条件	水污染	0.0025	0.0012	0	-0.0016	-0.0033
	空气污染	0.0025	0.0012	0	-0.0016	-0.0033
	噪声污染	0.0025	0.0012	0	-0.0016	-0.0033
	工程地质条件	0.0037	0.0019	0	-0.0025	-0.0049
	地势条件	0.0037	0.0019	0	-0.0025	-0.0049
	自然景观	0.0037	0.0019	0	-0.0025	-0.0049
	人文景观	0.0037	0.0019	0	-0.0025	-0.0049
人口状况	居住集聚度	0.0049	0.0025	0	-0.0033	-0.0066
	客流集聚度	0.0049	0.0025	0	-0.0033	-0.0066
商服繁华程度	商服中心	0.0136	0.0068	0	-0.009	-0.018
区域规划	城镇空间规划	0.0049	0.0025	0	-0.0033	-0.0066
	城市更新规划	0.0037	0.0019	0	-0.0025	-0.0049

(三) 临路条件修正**表3-84 公共管理与公共服务用地临路条件修正系数表**

临路条件	临交通主干道	临交通次干道	临混合型干道	临支路	不临路
修正系数	1.1	1.05	1	0.95	0.85

(四) 土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。土地使用年期修正系数的计算公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中： R —土地还原率 M —土地使用权法定最高出让年限50年

N —土地剩余使用年期 Y —出让年期修正系数

表3-85 城区公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表（还原率 $r=5.73\%$ ）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0578	0.1124	0.164	0.2129	0.2591	0.3028	0.3442	0.3833	0.4203	0.4553
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4883	0.5196	0.5492	0.5772	0.6037	0.6287	0.6524	0.6748	0.696	0.716
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.735	0.7529	0.7699	0.7859	0.8011	0.8154	0.829	0.8418	0.8539	0.8654
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8763	0.8865	0.8963	0.9054	0.9141	0.9223	0.9301	0.9375	0.9444	0.951
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9572	0.9631	0.9686	0.9739	0.9789	0.9836	0.988	0.9923	0.9962	1

表3-86 乡镇公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表（还原率 $r=5.13\%$ ）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0532	0.1037	0.1518	0.1976	0.2411	0.2825	0.3218	0.3593	0.3949	0.4288
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.461	0.4917	0.5208	0.5486	0.575	0.6001	0.6239	0.6466	0.6682	0.6888
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7083	0.7269	0.7446	0.7614	0.7774	0.7926	0.8071	0.8209	0.834	0.8464
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8583	0.8696	0.8803	0.8905	0.9002	0.9094	0.9182	0.9265	0.9345	0.942
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9492	0.9561	0.9626	0.9687	0.9746	0.9802	0.9855	0.9906	0.9954	1

(五) 个别因素修正系数**表3-87 公共管理与公共服务用地个别因素修正系数表**

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地大小	指标说明	$\geq 15000m^2$	$5000 \leq S < 15000m^2$	$2500 \leq S < 5000m^2$	$1000 \leq S < 2500m^2$	$S < 1000m^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地形状	指标说明	形状规则对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状基本规则,对土地利用无不良影响	形状较不规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2

(六) 土地开发程度修正 (同商服用地)

鹤山市公共管理与公共服务用地的土地开发程度修正,按《土地开发程度修正范围表》进行修正,详细见表3-27。

五、公用设施用地宗地地价修正体系**(一) 容积率**

根据公用设施用地的地价内涵,公用设施用地主要为公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、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。

(二) 区域因素修正系数表及区域因素总修正幅度表**表3-88 公用设施用地区域因素修正系数表**

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度,与汽车站、火车站和高速出入口的距离
	指标权重值 (Q)	33%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.16%~±5.71%

指标标准		判断标准
基本 设施 状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	28%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.13%~±4.84%
环境 条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	18%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.08%~±3.11%
人口 状况	指标说明	人口密集程度，商服人流集聚程度和居住氛围水平
	指标权重值 (Q)	12%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.06%~±2.08%
用地 潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	9%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.04%~±1.56%

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

（2）公用设施用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-89 北城区各区片公用设施用地区域因素修正系数表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFE01	±1.67%	GFE18	±11.73%
GFE02	±2.42%	GFE19	±6.74%
GFE03	±0.47%	GFE20	±8.5%
GFE04	±11.63%	GFE21	±1.76%
GFE05	±7.67%	GFE22	±8.5%
GFE06	±2.09%	GFE23	±4.99%
GFE07	±4.42%	GFE24	±0.59%
GFE08	±6.98%	GFE25	±0.88%
GFE09	±8.37%	GFE26	±5.57%
GFE10	±5.58%	GFE27	±13.2%
GFE11	±2.56%	GFE28	±9.97%
GFE12	±15.35%	GFE29	±3.52%
GFE13	±9.77%	GFE30	±2.93%
GFE14	±4.19%	GFE31	±3.76%
GFE15	±6.28%	GFE32	±2.26%
GFE16	±16.13%	GFE33	±6.02%
GFE17	±14.66%	GFE34	±1.13%

表3-90 北城区各区片公用设施用地区域因素修正系数表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFE01	±8.5%	GFE05	±5.26%
GFE02	±17.3%	GFE06	±0.48%
GFE03	±1.91%	GFE07	±13.88%
GFE04	±9.57%	GFE08	±5.74%

表3-91 乡镇1级国有公用设施用地修正因素因子说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不畅通	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不畅通
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密集	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<100米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400米
	距高速入口距离	距离高速入口<1500米	距离高速入口[1500,2100)米	距离高速入口[2100,2700)米	距离高速入口[2700,3300)米	距离高速入口≥3300米
	长途客运站	距离长途客运站距离<300米	距离长途客运站距离[300,500)米	距离长途客运站距离[500,700)米	距离长途客运站距离[700,900)米	距离长途客运站距离≥900米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-92 鹤山市乡镇1级公用设施用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0088	0.0044	0	-0.0016	-0.0031
	供水	0.0079	0.004	0	-0.0014	-0.0028
	排水	0.0079	0.004	0	-0.0014	-0.0028
环境条件	工程地质条件	0.0088	0.0044	0	-0.0016	-0.0031
	地势条件	0.007	0.0035	0	-0.0012	-0.0025
交通条件	道路通达度	0.0114	0.0057	0	-0.002	-0.004
	公交便捷度	0.0097	0.0048	0	-0.0017	-0.0034
	高速公路出入口	0.0044	0.0022	0	-0.0008	-0.0016
	长途客运站	0.0035	0.0018	0	-0.0006	-0.0012
人口状况	居住集聚度	0.0105	0.0053	0	-0.0019	-0.0037
区域规划	城镇空间规划	0.0044	0.0022	0	-0.0008	-0.0016
	城市更新规划	0.0035	0.0018	0	-0.0006	-0.0012

表3-93 乡镇2级国有公用设施用地修正因素因子说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<300 米	[300,500) 米	[500,700) 米	[700,900) 米	≥900 米
	距高速入口距离	距离高速入口 <1400 米	距离高速入口 [1400,2000) 米	距离高速入口 [2000,2600) 米	距离高速入口 [2600,3200) 米	距离高速入口 ≥3200 米
	长途客运站	距离长途客运站距离 <600 米	距离长途客运站距离 [600,900) 米	距离长途客运站距离 [900,1200) 米	距离长途客运站距离 [1200,1500) 米	距离长途客运站距离 ≥1500 米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-94 鹤山市乡镇2级公用设施用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0043	0.0022	0	-0.0011	-0.0021
	供水	0.0039	0.002	0	-0.001	-0.0019
	排水	0.0039	0.002	0	-0.001	-0.0019
环境条件	工程地质条件	0.0043	0.0022	0	-0.0011	-0.0021
	地势条件	0.0035	0.0017	0	-0.0008	-0.0017
交通条件	道路通达度	0.0056	0.0028	0	-0.0014	-0.0028
	公交便捷度	0.0048	0.0024	0	-0.0012	-0.0023
	高速公路出入口	0.0022	0.0011	0	-0.0005	-0.0011
	长途客运站	0.0017	0.0009	0	-0.0004	-0.0008
人口状况	居住集聚度	0.0052	0.0026	0	-0.0013	-0.0025
区域规划	城镇空间规划	0.0022	0.0011	0	-0.0005	-0.0011
	城市更新规划	0.0017	0.0009	0	-0.0004	-0.0008

表3-95 乡镇3级国有公用设施用地修正因素因子说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主次干道为主，道路种类较齐全，路网较密集	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<400 米	[400, 700) 米	[700, 1000) 米	[1000, 1300) 米	≥1300 米
	距高速入口距离	距离高速入口 <1300 米	距离高速入口 [1300, 2200) 米	距离高速入口 [2200, 3100) 米	距离高速入口 [3100, 4000) 米	距离高速入口 ≥4000 米
	长途客运站	距离长途客运站距离 <900 米	距离长途客运站距离 [900, 1500) 米	距离长途客运站距离 [1500, 2100) 米	距离长途客运站距离 [2100, 2700) 米	距离长途客运站距离 ≥2700 米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-96 鹤山市乡镇3级公用设施用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.006	0.003	0	-0.004	-0.008
	供水	0.0054	0.0027	0	-0.0036	-0.0072
	排水	0.0054	0.0027	0	-0.0036	-0.0072
环境条件	工程地质条件	0.006	0.003	0	-0.004	-0.008
	地势条件	0.0048	0.0024	0	-0.0032	-0.0064
交通条件	道路通达度	0.0079	0.0039	0	-0.0052	-0.0103
	公交便捷度	0.0066	0.0033	0	-0.0044	-0.0087
	高速公路出入口	0.003	0.0015	0	-0.002	-0.004
	长途客运站	0.0024	0.0012	0	-0.0016	-0.0032
人口状况	居住集聚度	0.0072	0.0036	0	-0.0048	-0.0095
区域规划	城镇空间规划	0.003	0.0015	0	-0.002	-0.004
	城市更新规划	0.0024	0.0012	0	-0.0016	-0.0032

表3-97 乡镇4级国有公用设施用地修正因素因子说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<500 米	[500, 1000) 米	[1000, 1500) 米	[1500, 2000) 米	≥2000 米
	距高速入口距离	距离高速入口 <1200 米	距离高速入口 [1200, 2400) 米	距离高速入口 [2400, 3600) 米	距离高速入口 [3600, 4800) 米	距离高速入口 ≥4800 米
	长途客运站	距离长途客运站距离 <1000 米	距离长途客运站距离 [1000, 2000) 米	距离长途客运站距离 [2000, 3000) 米	距离长途客运站距离 [3000, 4000) 米	距离长途客运站距离 ≥4000 米

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
产业集聚效益	产业集聚影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-98 鹤山市乡镇4级公用设施用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	0.0105	0.0052	0	-0.0021	-0.0042
	供水	0.0094	0.0047	0	-0.0019	-0.0038
	排水	0.0094	0.0047	0	-0.0019	-0.0038
环境条件	工程地质条件	0.0105	0.0052	0	-0.0021	-0.0042
	地势条件	0.0084	0.0042	0	-0.0017	-0.0033
交通条件	道路通达度	0.0136	0.0068	0	-0.0027	-0.0054
	公交便捷度	0.0115	0.0058	0	-0.0023	-0.0046
	高速公路出入口	0.0052	0.0026	0	-0.001	-0.0021
	长途客运站	0.0042	0.0021	0	-0.0008	-0.0017
人口状况	居住集聚度	0.0126	0.0063	0	-0.0025	-0.005
区域规划	城镇空间规划	0.0052	0.0026	0	-0.001	-0.0021
	城市更新规划	0.0042	0.0021	0	-0.0008	-0.0017

表3-99乡镇5级国有公用设施用地修正因素因子说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<600米	[600,1200)米	[1200,1800)米	[1800,2400)米	≥2400米
	距高速入口距离	距离高速入口<1100米	距离高速入口[1100,2500)米	距离高速入口[2500,3900)米	距离高速入口[3900,5300)米	距离高速入口≥5300米
	长途客运站	距离长途客运站距离<1200米	距离长途客运站距离[1200,2400)米	距离长途客运站距离[2400,3600)米	距离长途客运站距离[3600,4800)米	距离长途客运站距离≥4800米

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-100 鹤山市乡镇5级公用设施用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电	0.0065	0.0032	0	-0.0025	-0.005
	供水	0.0058	0.0029	0	-0.0023	-0.0045
	排水	0.0058	0.0029	0	-0.0023	-0.0045
环境条件	工程地质条件	0.0065	0.0032	0	-0.0025	-0.005
	地势条件	0.0052	0.0026	0	-0.002	-0.004
交通条件	道路通达度	0.0084	0.0042	0	-0.0033	-0.0065
	公交便捷度	0.0071	0.0036	0	-0.0028	-0.0055
	高速公路出入口	0.0032	0.0016	0	-0.0013	-0.0025
	长途客运站	0.0026	0.0013	0	-0.001	-0.002
人口状况	居住集聚度	0.0078	0.0039	0	-0.003	-0.006
区域规划	城镇空间规划	0.0032	0.0016	0	-0.0013	-0.0025
	城市更新规划	0.0026	0.0013	0	-0.001	-0.002

表3-101乡镇6级国有公用设施用地修正因素因子说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	供电电压稳定、保障率高，全年基本无断电	供电电压较稳定、保障率较高，全年断电次数较少，且持续时间较短	供电电压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断电	供电电压较不稳定、保障率较低，全年断电频率较高	供电电压不稳定、保障率低，断电频繁，对生活生产产生较大的影响
	供水	供水水压稳定、保障率高，全年基本无断水现象	供水水压较稳定、保障率较高，全年断水次数较少，且持续时间较短	供水水压较稳定、保障率较高，全年偶尔出现长时段断水	供水水压较不稳定、保障率较低，全年断水频率较高	供水水压不稳定、保障率低，断水频繁，对生活生产产生较大的影响
	排水	汛期无积水，排水通畅	汛期偶然有短时积水，排水较通畅	汛期偶尔有较长时间的积水，排水一般	汛期及大雨天气有积水，排水较不通畅	汛期及大雨天气下会产生较严重的积水或洪涝，排水不通畅
环境条件	工程地质条件	区域内工程地质良好，建筑时无需进行加固施工	区域内工程地质较好，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质一般，建筑时基础需进行简单的加固施工	区域内工程地质较差，建筑时基础无需进行加固施工	区域内工程地质差，需进行防治地面沉降施工，且工程量巨大
	地势条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势极不平坦
交通条件	道路通达度	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类齐全，路网密集	区域内以国道、省道等交通主干道为主，道路种类较齐全，路网较密	区域内以国道或省道一种交通主干道为主，路网密度一般	区域内以县道或乡道等多种交通次干道为主，路网较稀疏	区域内以乡道或村道等交通道路为主，路网稀疏
	公交便捷度	<800米	[800,1600)米	[1600,2400)米	[2400,3200)米	≥3200米
	距高速入口距离	距离高速入口<1000米	距离高速入口[1000,3000)米	距离高速入口[3000,5000)米	距离高速入口[5000,7000)米	距离高速入口≥7000米
	长途客运站	距离长途客运站距离<1500米	距离长途客运站距离[1500,3000)米	距离长途客运站距离[3000,4500)米	距离长途客运站距离[4500,6000)米	距离长途客运站距离≥6000米

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
产业聚集效益	产业聚集影响度	位于工业园区内，已形成较多大规模企业，且区内企业协助程度高	位于工业园区内，已形成多家较大规模企业，且区内企业协助程度较高	位于工业聚集区，且聚集的企业较多，但产业链协助程度一般	零星工业聚集区，且企业规模较小	周边无工业或为独立的工业点
区域规划	国土空间规划	重点规划区，且有利于工业产业发展，规划前景好	重点规划区，且较有利于工业产业发展，规划前景较好	次重点规划区，规划合理，对工业产业发展无影响，规划前景一般	一般规划区，但较不适于工业产业发展，规划前景较差	一般规划区，但不适于工业产业发展，规划前景差
	城市更新规划	三旧改造规划范围内，且已通过三旧改造审批，目前准备动工	三旧改造规划范围内，仅通过三旧改造审批，未动工	位于三旧改造规划范围内，未进行三旧改造申请，或仅进入申请环节	三旧改造集中区，未来有望纳入三旧改造范围	郊区或非三旧改造范围，未在三旧改造规划内

表3-102 鹤山市乡镇6级公用设施用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	修正系数				
		优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供电	0.0069	0.0034	0	-0.0078	-0.0155
	供水	0.0062	0.0031	0	-0.007	-0.014
	排水	0.0062	0.0031	0	-0.007	-0.014
环境条件	工程地质条件	0.0069	0.0034	0	-0.0078	-0.0155
	地势条件	0.0055	0.0027	0	-0.0062	-0.0124
交通条件	道路通达度	0.0089	0.0045	0	-0.0101	-0.0202
	公交便捷度	0.0076	0.0038	0	-0.0085	-0.0171
	高速公路出入口	0.0034	0.0017	0	-0.0039	-0.0078
	长途客运站	0.0027	0.0014	0	-0.0031	-0.0062
人口状况	居住集聚度	0.0082	0.0041	0	-0.0093	-0.0186
区域规划	城镇空间规划	0.0034	0.0017	0	-0.0039	-0.0078
	城市更新规划	0.0027	0.0014	0	-0.0031	-0.0062

(三) 临路条件修正**表3-103 公用设施用地临路条件修正系数表**

临路条件	临交通主干道	临交通次干道	临混合型干道	临支路	不临路
修正系数	1.1	1.05	1	0.95	0.85

(四) 土地使用年期修正系数

根据设定使用年限及土地还原率计算年期修正系数，当估价对象剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。土地使用年期修正系数的计算公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中： R —土地还原率 M —土地使用权法定最高出让年限50年

N —土地剩余使用年期 Y —出让年期修正系数

表3-104 城区公用设施用地年期修正系数表（还原率 $r=4.56\%$ ）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0489	0.0956	0.1403	0.1831	0.2239	0.263	0.3004	0.3362	0.3704	0.4031
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4344	0.4643	0.493	0.5203	0.5465	0.5715	0.5955	0.6184	0.6403	0.6612
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6813	0.7004	0.7187	0.7363	0.753	0.769	0.7844	0.799	0.8131	0.8265
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8393	0.8516	0.8633	0.8745	0.8852	0.8955	0.9053	0.9147	0.9237	0.9323
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9405	0.9483	0.9558	0.963	0.9699	0.9765	0.9827	0.9888	0.9945	1

表3-105 乡镇公用设施用地年期修正系数表（还原率 $r=4.49\%$ ）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0483	0.0946	0.1389	0.1813	0.2218	0.2607	0.2978	0.3334	0.3674	0.3999
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4311	0.4609	0.4895	0.5168	0.5429	0.568	0.5919	0.6148	0.6367	0.6577
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6778	0.697	0.7154	0.733	0.7499	0.766	0.7814	0.7962	0.8104	0.8239
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8368	0.8492	0.8611	0.8724	0.8833	0.8937	0.9036	0.9131	0.9223	0.931
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9393	0.9473	0.9549	0.9623	0.9693	0.976	0.9824	0.9885	0.9944	1

(五) 其他个别因素修正系数**表3-106 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 (%)
宗地大小	指标说明	$\geq 15000m^2$	$5000 \leq S < 15000m^2$	$2500 \leq S < 5000m^2$	$1000 \leq S < 2500m^2$	$S < 1000m^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地形状	指标说明	形状规则对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2

(六) 土地开发程度修正 (同商服用地)

鹤山市公用设施用地的土地开发程度修正, 按《土地开发程度修正范围表》进行修正, 详细见表3-27。

(本页余下空白)

六、土地用途二级分类用地地价修正系数

表3-107 二级用途土地用地类型修正系数表

用地类别 (一级)	用地类别 (二级)	参照基准	修正系数	备注
商服用地	零售商业用地 (加油、加气用地除外)	商服基准地价	1.0	指主要用于商品批发、零售的用地包括商场、商店、超市、各类批发 (零售) 市场等及其附属的小型仓库、车间、工场等用地。
	批发市场用地		1.0	指以批发功能为主的市场用地。
	餐饮用地		0.9	饭店、餐厅、酒吧等用地
	旅馆用地		0.8	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地
	加油加气站用地		1.3	指零售加油、加气、充换电站等营业网点用地
	娱乐用地		0.8	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。
	商务金融用地		0.75	指商务服务用地, 以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所; 信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。
	其他商服用地		0.7	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所、物流营业网点等用地。
住宅用地	城镇住宅用地	住宅基准地价	1.0	城镇住宅用地指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地。包括普通住宅、住宅类公寓等用地。
	低密度居住用地		2.0	类别墅用地特指容积率小于1.0, 建筑形式以独栋、双拼及联排别墅为主的居住用地。
工矿仓储用地	工业用地	工业基准地价	1.0	指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地。
	采矿用地		1.0	指采矿、采石、采沙等地面生产用地、堆放场。
	仓储物流用地		1.0	指物流企业及其物资储备、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。
	新型产业用地 (M0)	商服基准地价	0.3	指为适应创新型企业发展 and 创新人才的空间需求, 用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地。

用地类别 (一级)	用地类别(二级)	参照基准	修正系数	备注
公共管理与 公共服务用 地	机关团体用地	公共管理与公 共服务基准地 价	0.8	机关团体用地指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等用地。
	新闻出版用地		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、出版社等用地。
	教育用地		1.0	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地
	科研用地		1.0	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地
	医疗卫生用地		1.0	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等
	社会福利用地		0.8	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地
	文化设施用地		0.7	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地
	体育用地		1.0	指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地
公用设施用 地	公用设施用地	公用设施基准 地价	1.0	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地
	公园与绿地		0.7	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。

用地类别 (一级)	用地类别(二级)	参照基准	修正系数	备注
交通运输用地	铁路用地	公用设施用地 基准地价	0.8	指用于铁道线路、轻轨、场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。
	公路用地		0.8	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。
	机场用地		0.8	指民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围内的其他用地。
	港口码头用地		0.8	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
	交通服务场站用地		1.1	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括交通枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地
	管道运输用地		0.8	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
	轨道交通用地		0.8	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
	城镇村道路用地		0.8	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，及其交叉口等
特殊用地	殡葬用地	商服基准地价	1.0	指陵园、墓地、殡葬场所用地。
	风景名胜设施用地	公用设施基准地价	1.0	风景名胜(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等)景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类
	宗教用地	公共管理与公共服务基准地价	0.8	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。
	监教场所用地	公共管理与公共服务基准地价	0.8	指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地。

(本页余下空白)

第四章 基准地价成果应用指南

一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

（一）收集区片基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

（二）确定待估宗地所处的区片基准地价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的区片基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

（三）调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的个别因素指标。

（四）确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与宗地地价个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

（五）计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

二、应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式（建筑面积均为计容建筑面积）

（一）商服用地宗地地价公式

本次鹤山市国有建设用地基准地价更新项目中商服用地价格内涵是首层楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的临路条件、街角地类型以及使用年期和开发程度、区域因素和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定商服用地修正公式如下：

1. 所临道路不存在路线价时：

（1）已开发项目

商服用地首层楼面地价=商服区片基准地价×临路条件×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

二层以上商服用地楼面地价：

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各楼层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

（2）待开发项目

商服用地平均楼面地价=商服区片基准地价×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×临路条件×（1+区域因素修正系数之和）×（1+个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总建筑面积

2. 所临道路存在路线价时：

（1）已开发项目

商服用地首层楼面地价=路线价×深度修正×宽度修正×街角地修正系

数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

二层以上商服用地楼面地价:

二层以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

(2)待开发项目

商服用地平均楼面地价=路线价×深度修正×宽度修正×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总建筑面积

(二)住宅用地宗地地价公式

本次鹤山市国有建设用地基准地价更新项目中住宅用地设定价格内涵是平均楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同,根据待估宗地的临路条件、临海条件以及开发程度等因素、区域因素和其他个别因素,逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定住宅用地修正公式如下:

住宅用地平均楼面地价=住宅区片基准地价×容积率修正系数×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×[(1+临海修正系数)×(宗地50米内土地面积/宗地总用地面积)+宗地50米外土地面积/宗地总用地面积]×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

某楼层住宅用地楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层修正系数

某层住宅用地总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

宗地总地价=各楼层总地价之和

(三) 工业用地宗地地价公式

本次鹤山市国有建设用地基准地价更新项目中工业用地设定价格内涵是单位地面地价，修正公式如下：

工业用地单位面积地价=工业区片基准地价×临路类型×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积

(四) 公共管理与公共服务用地宗地地价公式

本次鹤山市国有建设用地基准地价更新项目中公共管理与公共服务用地设定价格内涵是平均楼面地价，修正公式如下：

公共管理与公共服务用地平均楼面地价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×容积率修正系数×临路条件×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值/容积率

总地价=公共管理与公共服务用地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

(五) 公用设施用地宗地地价公式

本次鹤山市国有建设用地基准地价更新项目中公用设施用地设定价格内涵是单位地面地价，修正公式如下：

公用设施用地单位面积地价=公用设施用地区片基准地价×期日修正系数×临路条件×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=公用设施用地单位面积地价×土地总面积

(六) 宗地地价公式特殊处理说明

1. 当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

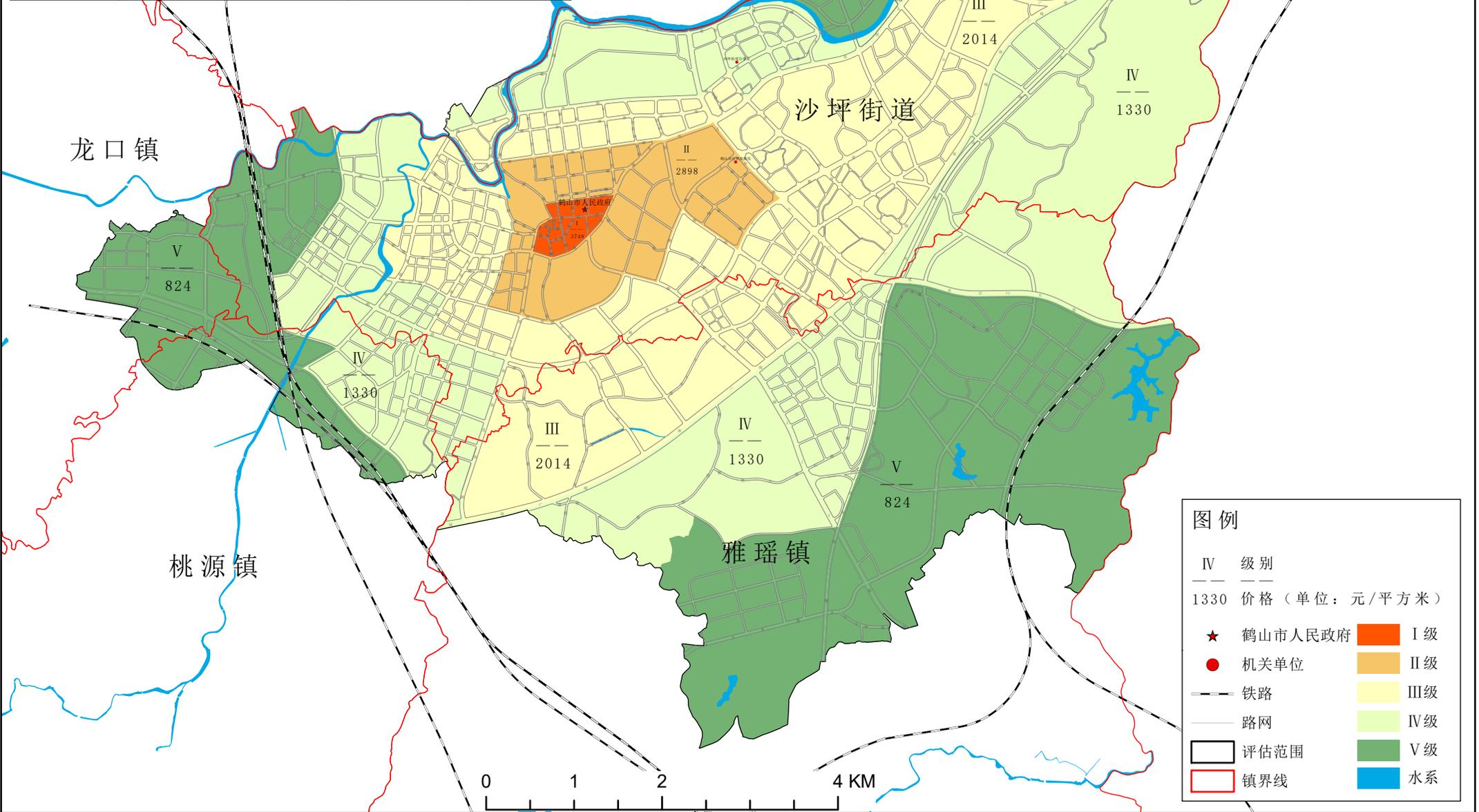
2. 当一宗地临多条路线价时，选用临街路线价较高者作为宗地路线价进行计算。

3. 当宗地容积率小于1时，应适当考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响。

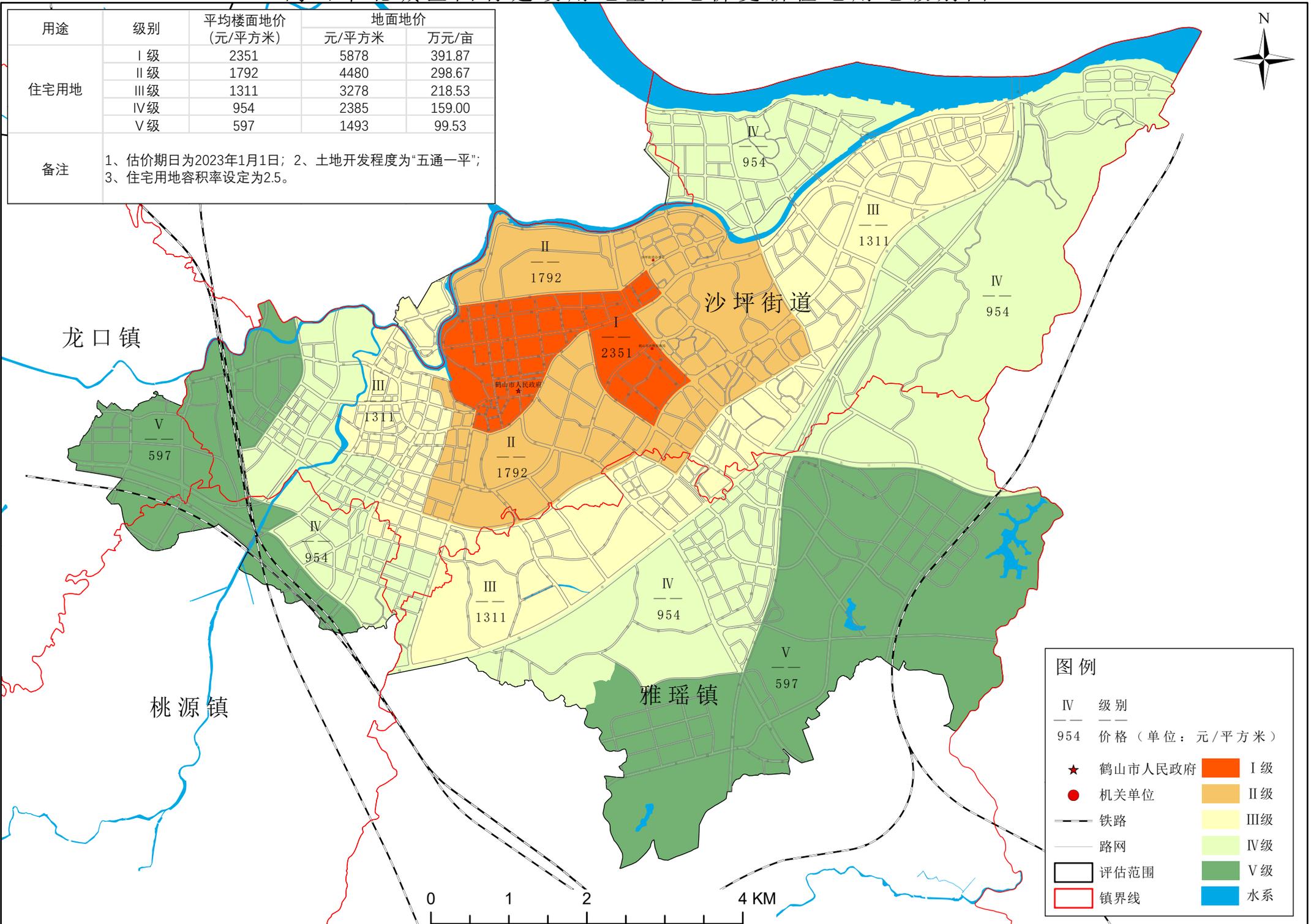
鹤山市北城区国有建设用地基准地价更新商服用地级别图

用途	级别	首层楼面地价 (元/平方米)	地面地价	
			元/平方米	万元/亩
商服用地	I级	3749	4074	271.60
	II级	2898	3150	210.00
	III级	2014	2189	145.93
	IV级	1330	1445	96.33
	V级	824	896	59.73

备注：1、估价日期为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”；3、商服用地容积率设定为2.0。



鹤山市北城区国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图



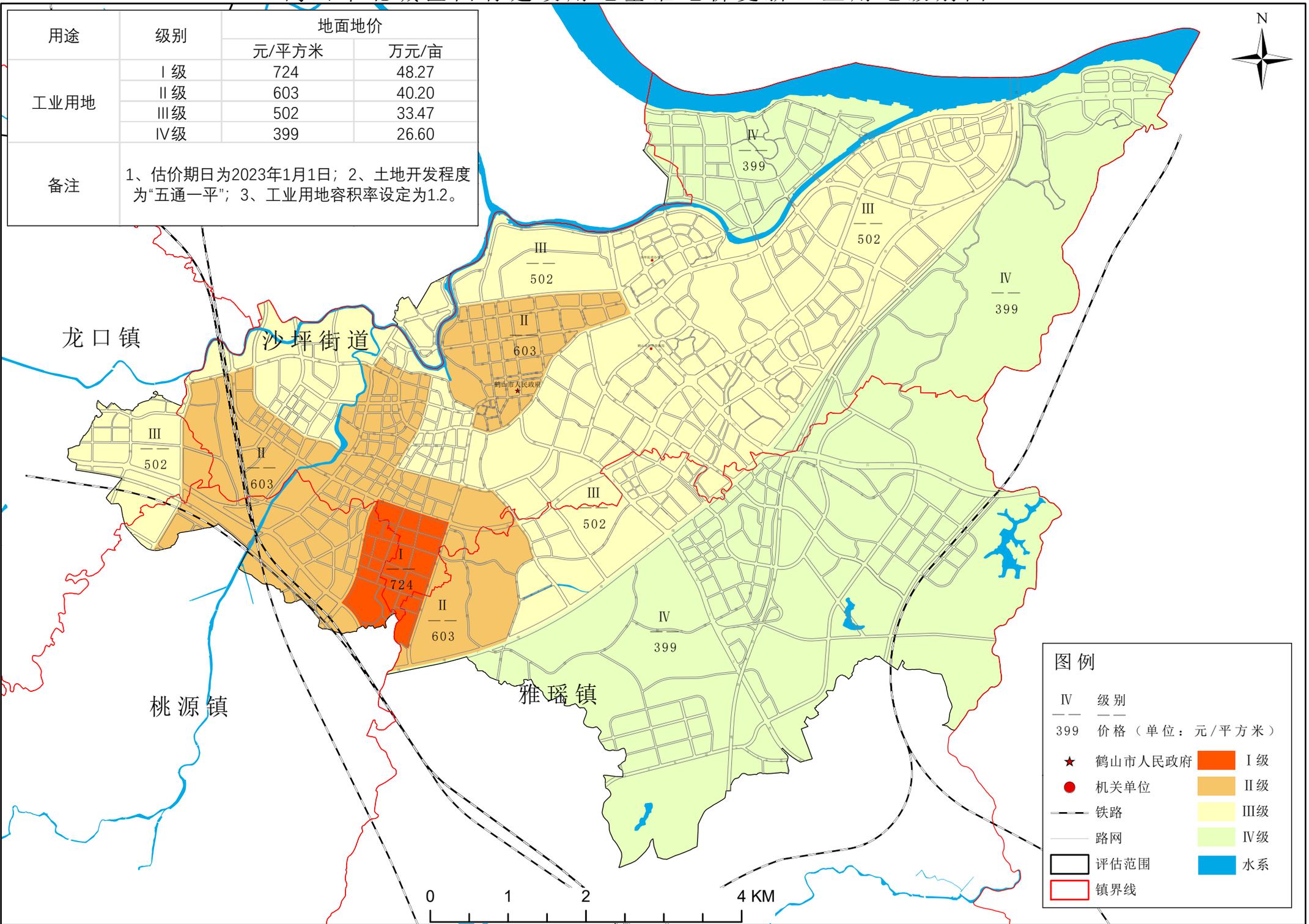
用途	级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价	
			元/平方米	万元/亩
住宅用地	I级	2351	5878	391.87
	II级	1792	4480	298.67
	III级	1311	3278	218.53
	IV级	954	2385	159.00
	V级	597	1493	99.53

备注：1、估价期日为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”；3、住宅用地容积率设定为2.5。

图例

- IV 级别
- 954 价格 (单位: 元/平方米)
- ★ 鹤山市人民政府
- 机关单位
- 铁路
- 路网
- 评估范围
- 镇界线
- I级
- II级
- III级
- IV级
- V级
- 水系

鹤山市北城区国有建设用地基准地价更新工业用地级别图



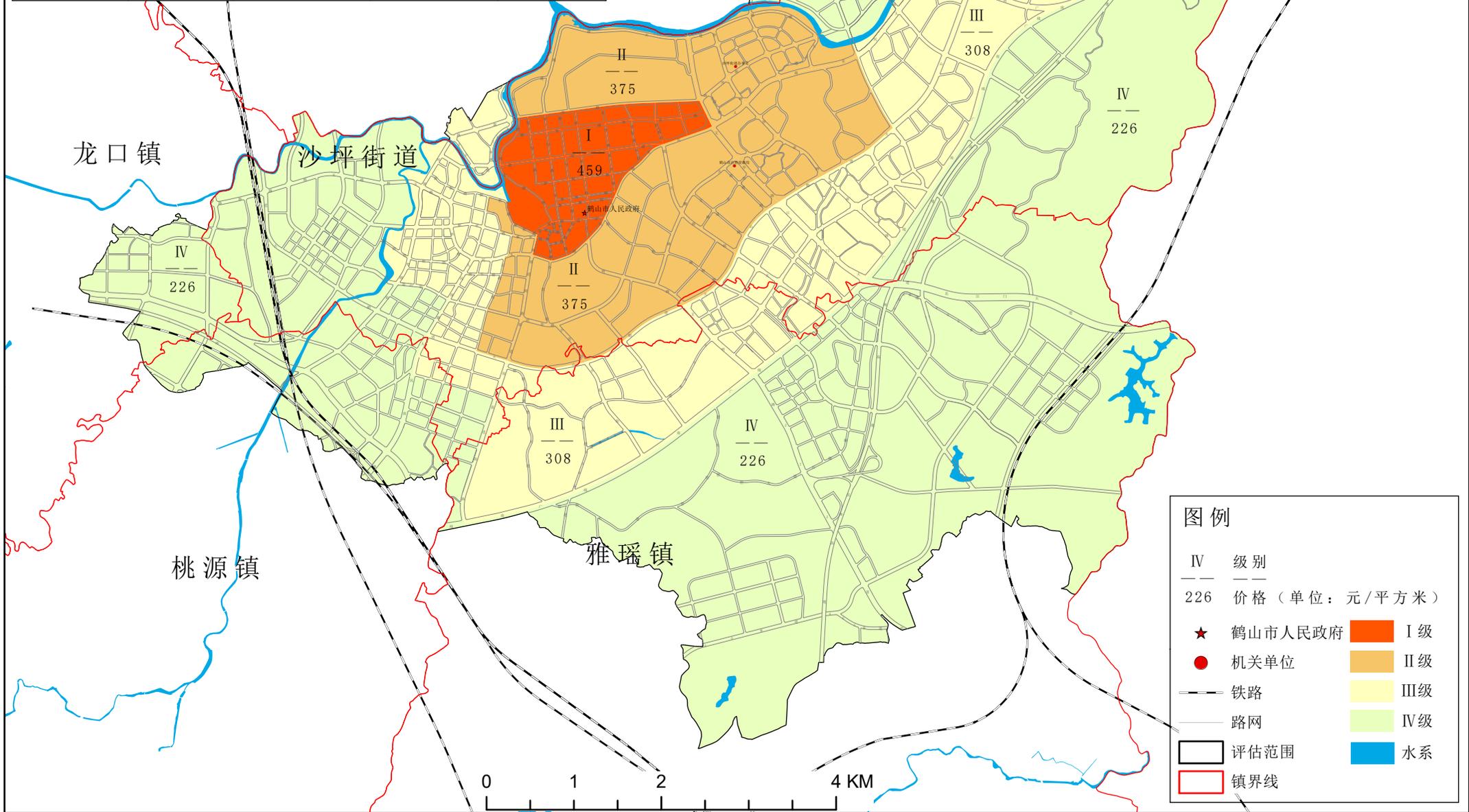
用途	级别	地面地价	
		元/平方米	万元/亩
工业用地	I级	724	48.27
	II级	603	40.20
	III级	502	33.47
	IV级	399	26.60
备注	1、估价期日为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”；3、工业用地容积率设定为1.2。		

图例

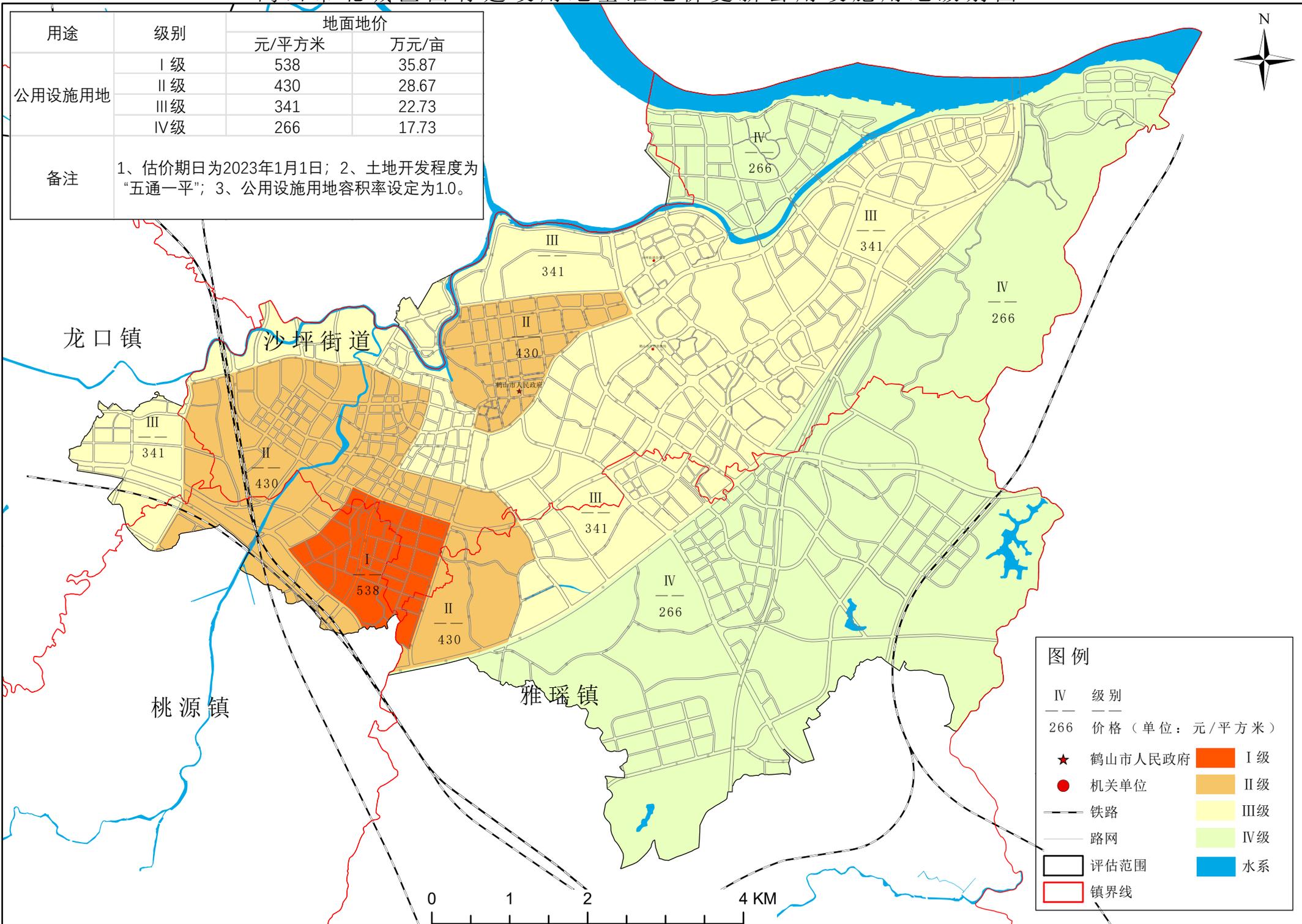
- IV 级别
- 399 价格（单位：元/平方米）
- ★ 鹤山市人民政府
- 机关单位
- 铁路
- 路网
- 评估范围
- 镇界线
- I级
- II级
- III级
- IV级
- 水系

鹤山市北城区国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图

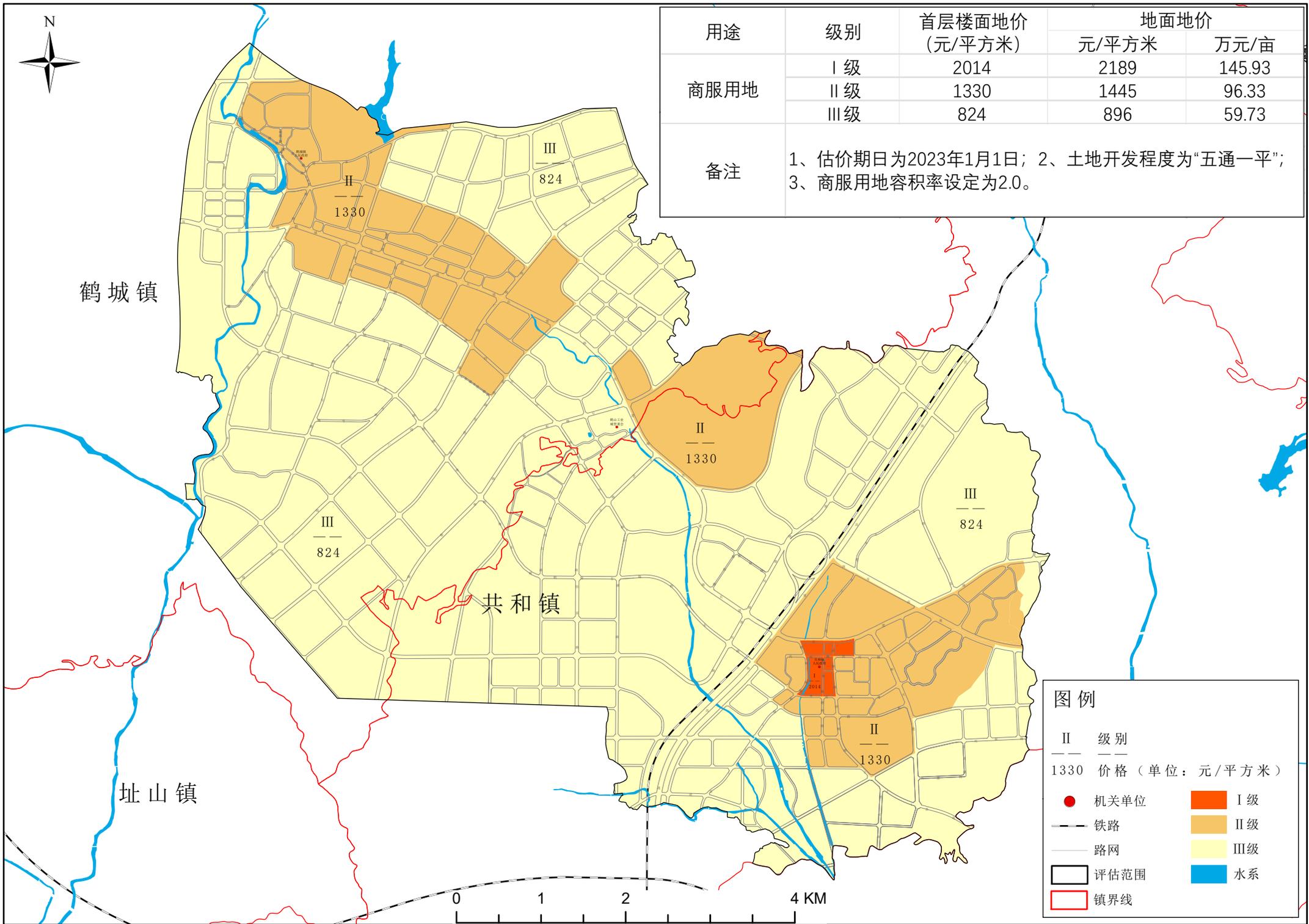
用途	级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价	
			元/平方米	万元/亩
公共管理与公共服务用地	I级	459	689	45.90
	II级	375	563	37.50
	III级	308	462	30.80
	IV级	226	339	22.60
备注	1、估价期日为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”；3、公共管理与公共服务用地容积率设定为1.5。			



鹤山市北城区国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图



鹤山市南城区国有建设用地基准地价更新商服用地级别图



用途	级别	首层楼面地价 (元/平方米)	地面地价	
			元/平方米	万元/亩
商服用地	I级	2014	2189	145.93
	II级	1330	1445	96.33
	III级	824	896	59.73
备注	1、估价期日为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”；3、商服用地容积率设定为2.0。			

图例

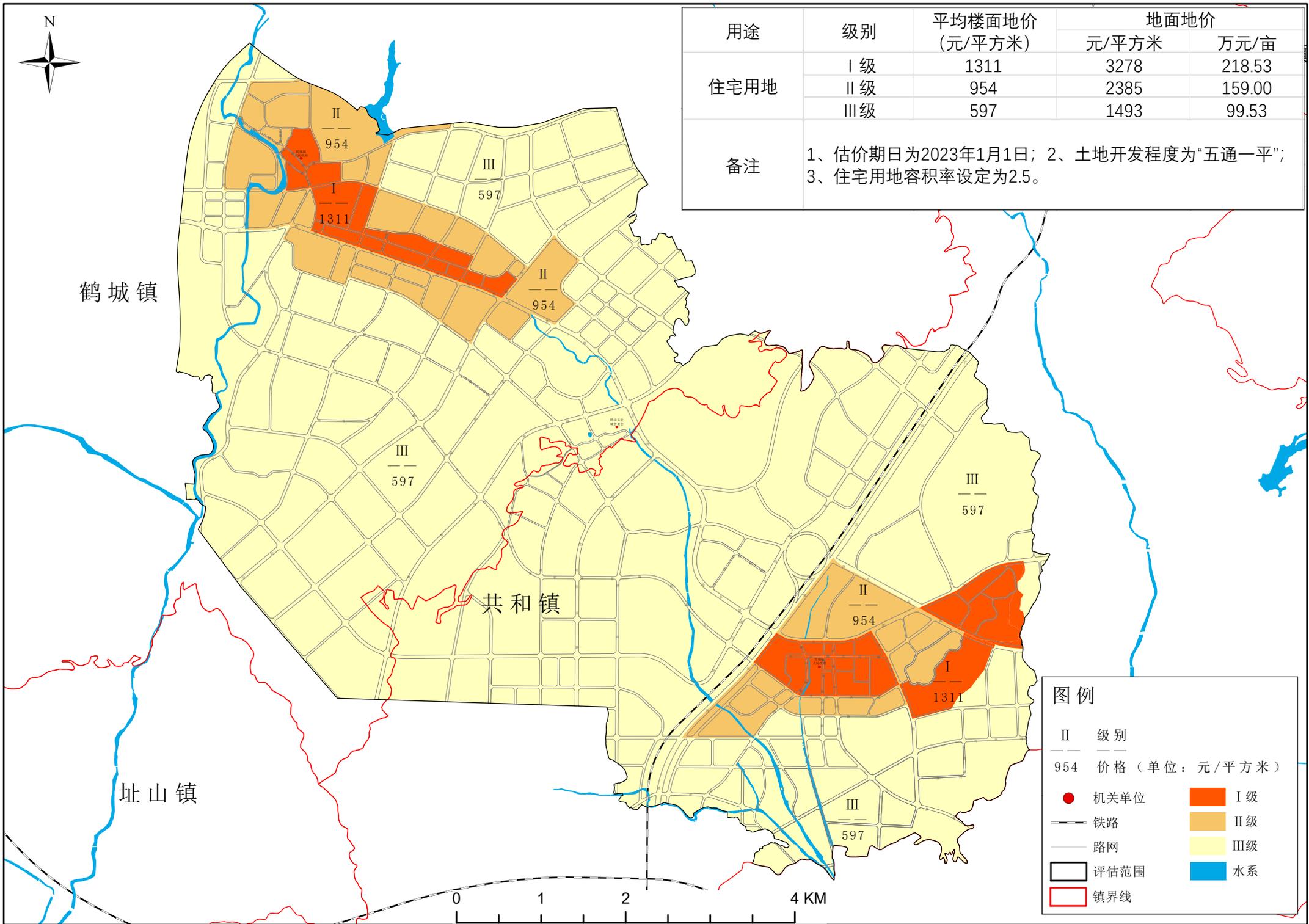
II	级别	I级
1330	价格 (单位: 元/平方米)	II级
●	机关单位	III级
—	铁路	水系
—	路网	
□	评估范围	
□	镇界线	

鹤城镇

共和镇

址山镇

鹤山市南城区国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图



用途	级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价	
			元/平方米	万元/亩
住宅用地	I级	1311	3278	218.53
	II级	954	2385	159.00
	III级	597	1493	99.53
备注	1、估价期日为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”；3、住宅用地容积率设定为2.5。			

图例

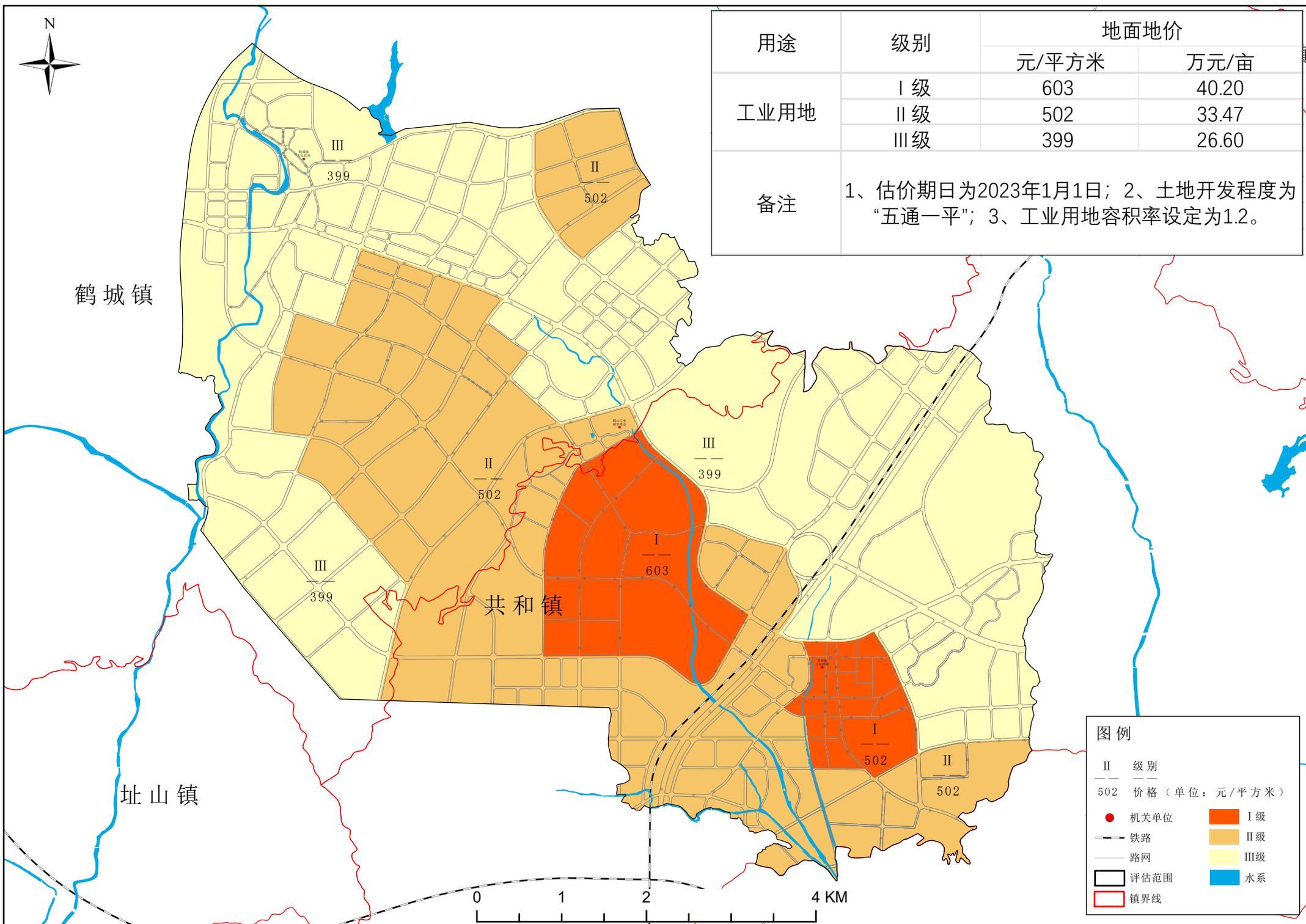
II 级别
954 价格 (单位: 元/平方米)

● 机关单位 ■ I级
 — 铁路 ■ II级
 — 路网 ■ III级
 □ 评估范围 ■ 水系
 □ 镇界线

鹤山市南城区国有建设用地基准地价更新工业用地级别图



用途	级别	地面地价	
		元/平方米	万元/亩
工业用地	I 级	603	40.20
	II 级	502	33.47
	III 级	399	26.60
备注	1、估价期日为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”；3、工业用地容积率设定为1.2。		



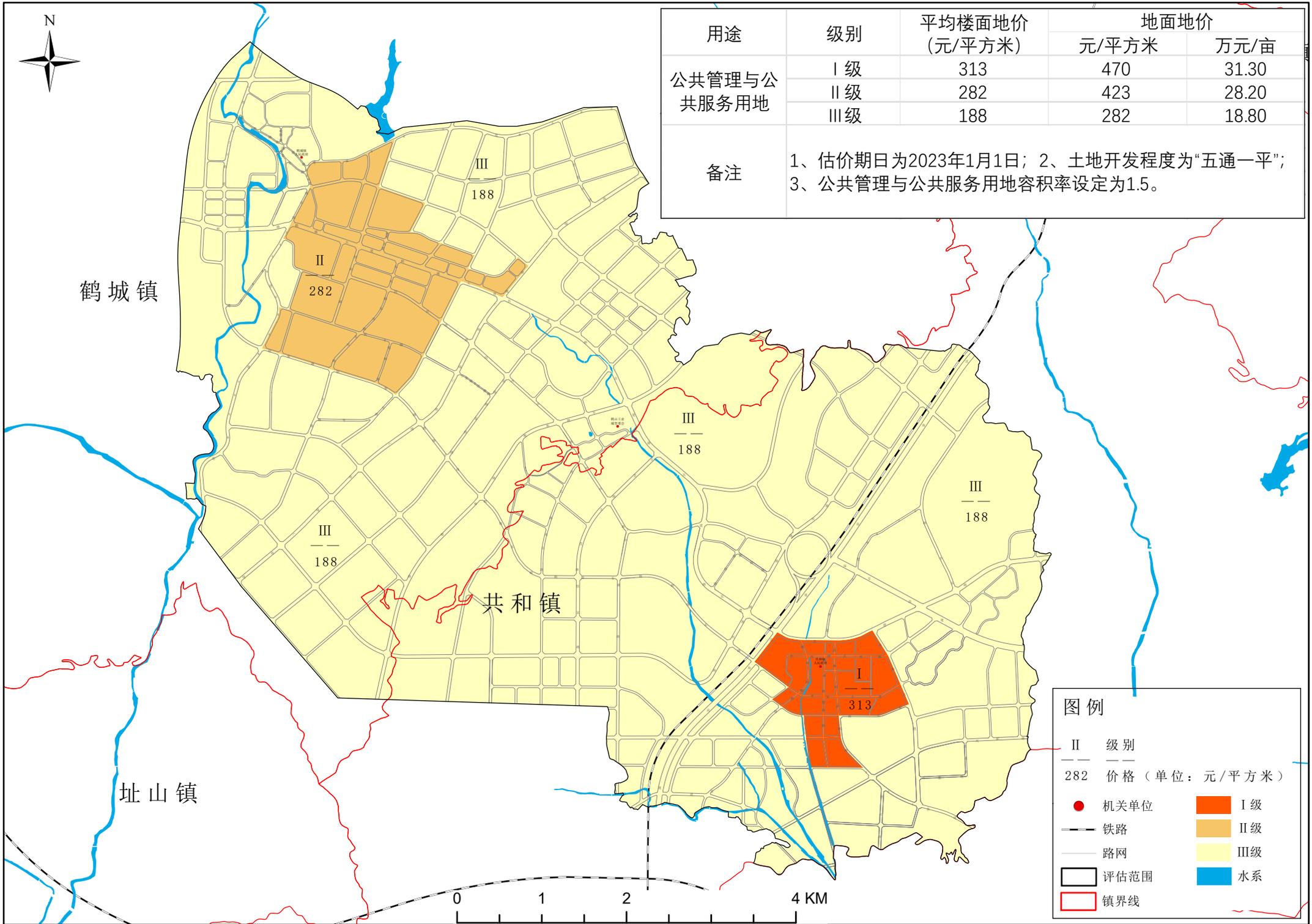
图例

II 级别	I 级
502 价格 (单位: 元/平方米)	II 级
● 机关单位	III 级
— 铁路	水系
— 路网	
□ 评估范围	
□ 镇界线	

鹤山市南城区国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图



用途	级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价	
			元/平方米	万元/亩
公共管理与公共服务用地	I级	313	470	31.30
	II级	282	423	28.20
	III级	188	282	18.80
备注	1、估价期日为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”；3、公共管理与公共服务用地容积率设定为1.5。			



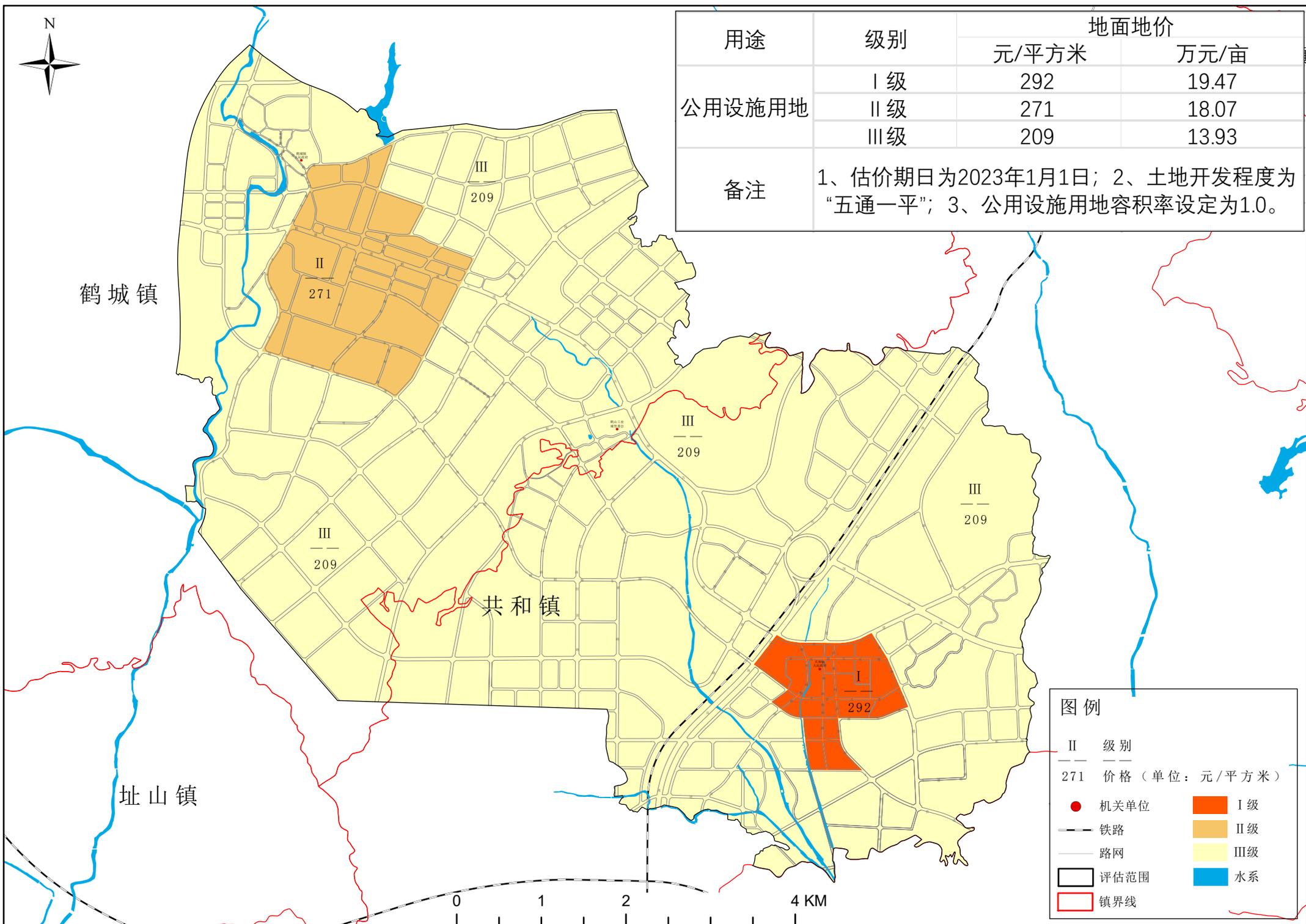
图例

- II 级别
- 282 价格 (单位: 元/平方米)
- 机关单位
- 铁路
- 路网
- 评估范围
- 镇界线
- I级
- II级
- III级
- 水系

鹤山市南城区国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图



用途	级别	地面地价	
		元/平方米	万元/亩
公用设施用地	I级	292	19.47
	II级	271	18.07
	III级	209	13.93
备注	1、估价期日为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”；3、公用设施用地容积率设定为1.0。		

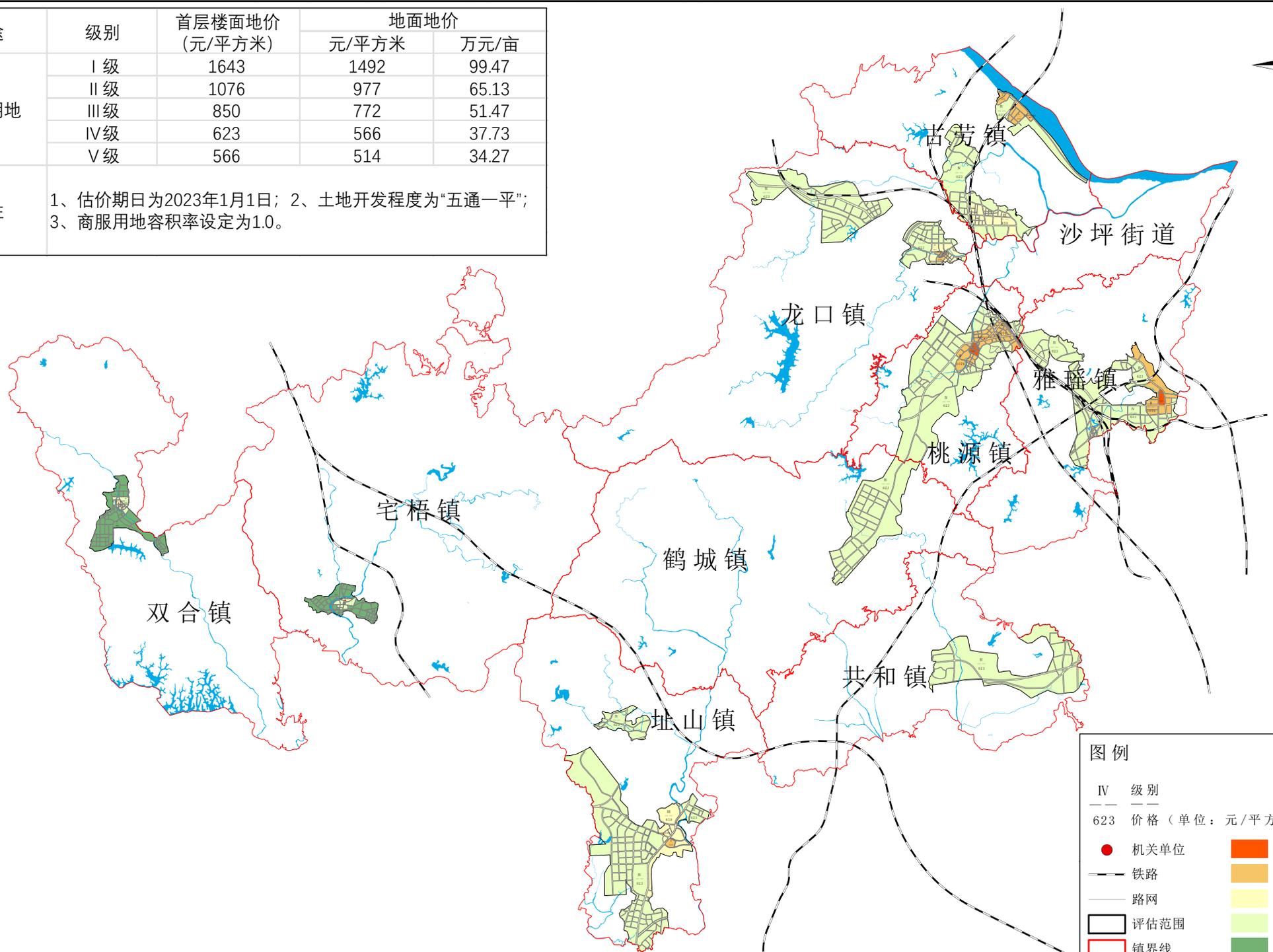


图例

- II 级别
- 271 价格 (单位: 元/平方米)
- 机关单位
- 铁路
- 路网
- 评估范围
- 镇界线
- I级
- II级
- III级
- 水系

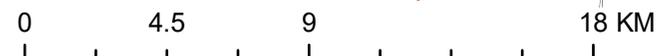
鹤山市乡镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图

用途	级别	首层楼面地价 (元/平方米)	地面地价	
			元/平方米	万元/亩
商服用地	I级	1643	1492	99.47
	II级	1076	977	65.13
	III级	850	772	51.47
	IV级	623	566	37.73
	V级	566	514	34.27
备注	1、估价期日为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”；3、商服用地容积率设定为1.0。			



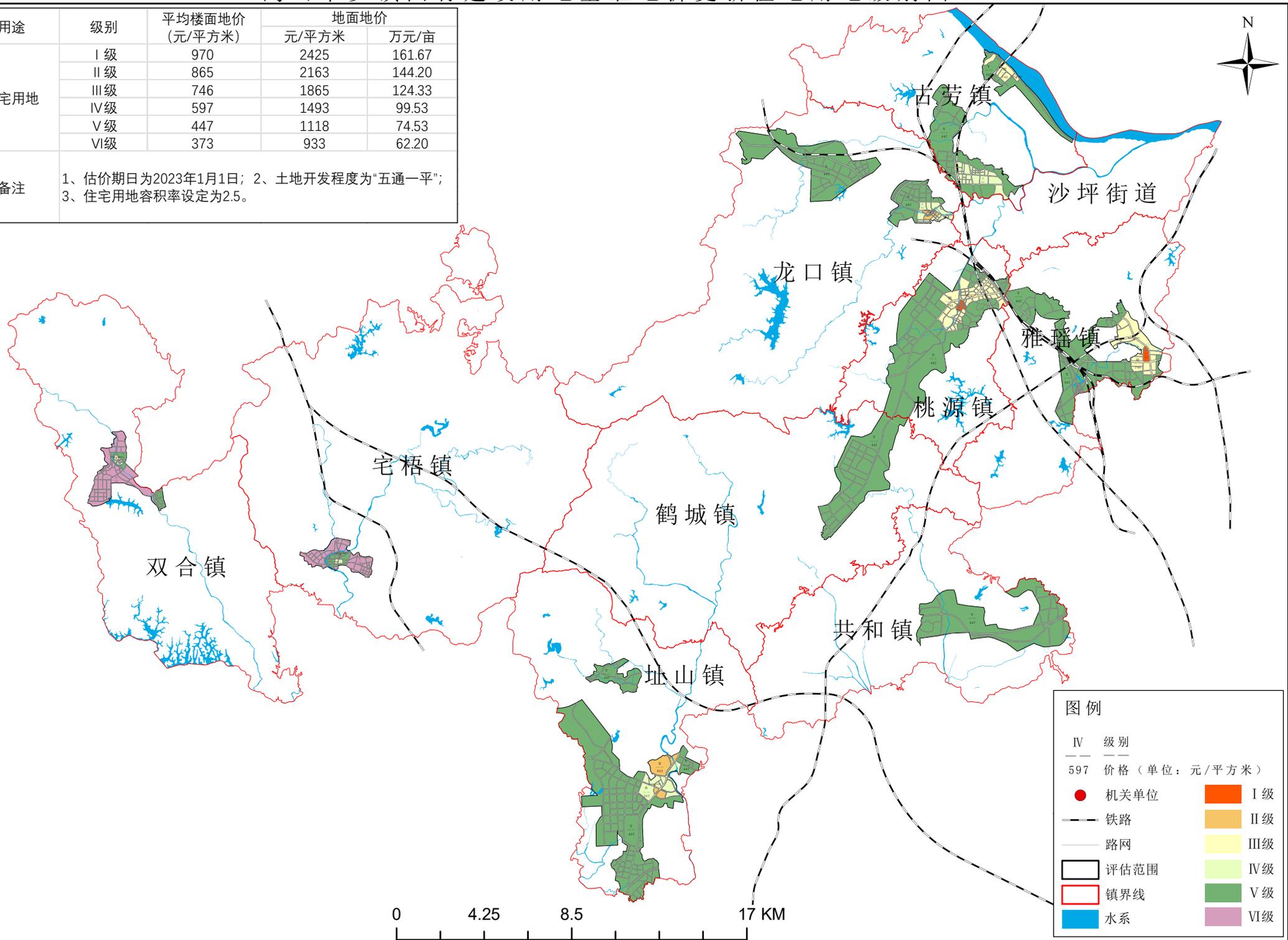
图例

- IV 级别
- 623 价格 (单位: 元/平方米)
- 机关单位
- 铁路
- 路网
- 评估范围
- 镇界线
- I级
- II级
- III级
- IV级
- V级
- 水系



鹤山市乡镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图

用途	级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价	
			元/平方米	万元/亩
住宅用地	I级	970	2425	161.67
	II级	865	2163	144.20
	III级	746	1865	124.33
	IV级	597	1493	99.53
	V级	447	1118	74.53
	VI级	373	933	62.20
备注	1、估价期日为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”； 3、住宅用地容积率设定为2.5。			

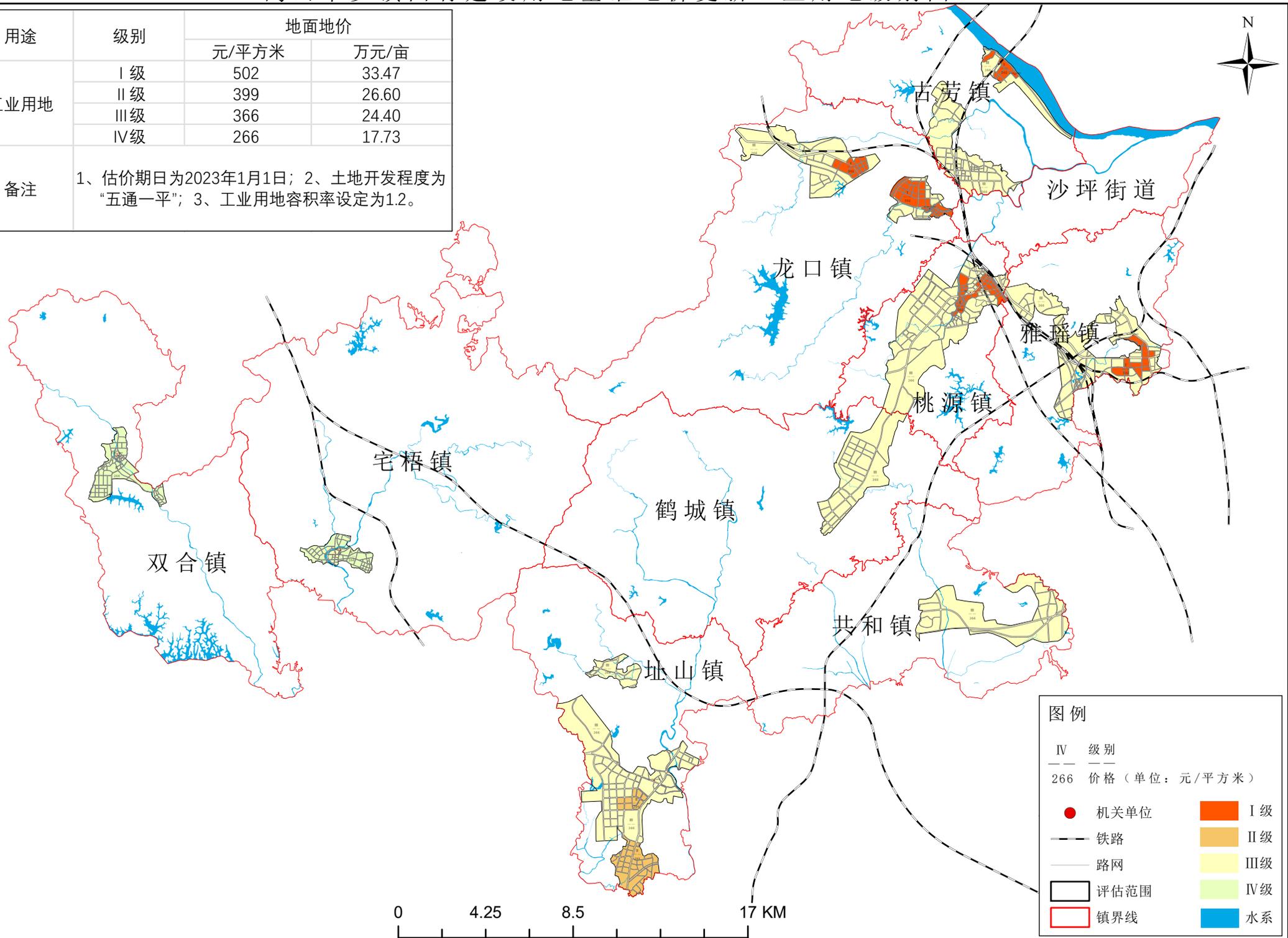


图例

- IV 级别
- 597 价格 (单位: 元/平方米)
- 机关单位
- 铁路
- 路网
- 评估范围
- 镇界线
- 水系
- I级
- II级
- III级
- IV级
- V级
- VI级

鹤山市乡镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图

用途	级别	地面地价	
		元/平方米	万元/亩
工业用地	I级	502	33.47
	II级	399	26.60
	III级	366	24.40
	IV级	266	17.73
备注	1、估价期日为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”；3、工业用地容积率设定为1.2。		



图例

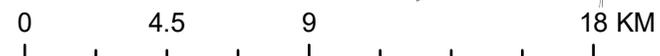
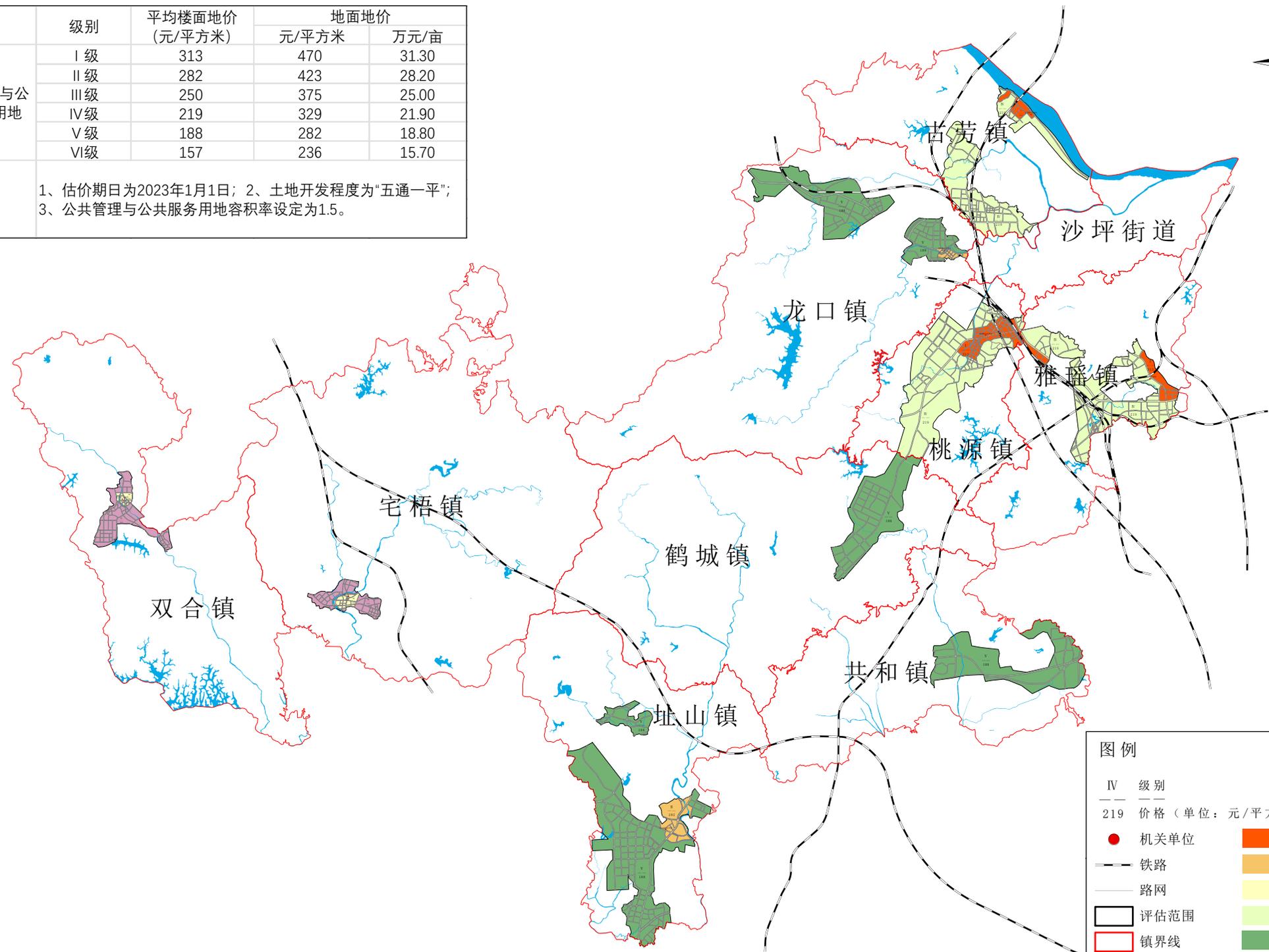
IV 级别
266 价格 (单位: 元/平方米)

- 机关单位
- I级
- 铁路
- II级
- 路网
- III级
- 评估范围
- IV级
- 镇界线
- 水系

鹤山市乡镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图

用途	级别	平均楼面地价 (元/平方米)	地面地价	
			元/平方米	万元/亩
公共管理与公共服务用地	I级	313	470	31.30
	II级	282	423	28.20
	III级	250	375	25.00
	IV级	219	329	21.90
	V级	188	282	18.80
	VI级	157	236	15.70

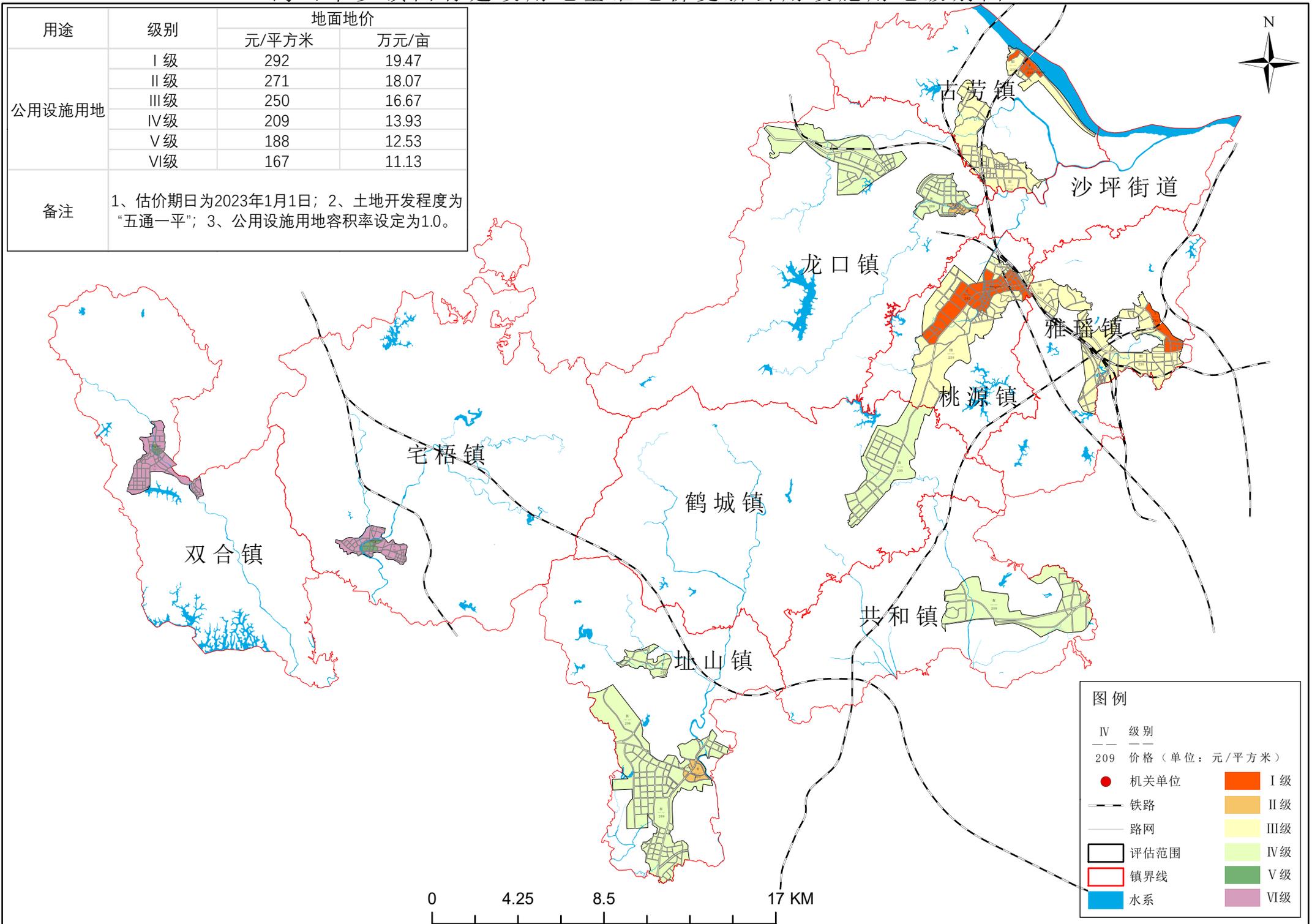
备注：1、估价日期为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”；3、公共管理与公共服务用地容积率设定为1.5。



图例	
IV 级别	219 价格 (单位: 元/平方米)
● 机关单位	■ I级
— 铁路	■ II级
— 路网	■ III级
□ 评估范围	■ IV级
□ 镇界线	■ V级
■ 水系	■ VI级

鹤山市乡镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图

用途	级别	地面地价	
		元/平方米	万元/亩
公用设施用地	I级	292	19.47
	II级	271	18.07
	III级	250	16.67
	IV级	209	13.93
	V级	188	12.53
	VI级	167	11.13
备注	1、估价期日为2023年1月1日；2、土地开发程度为“五通一平”；3、公用设施用地容积率设定为1.0。		

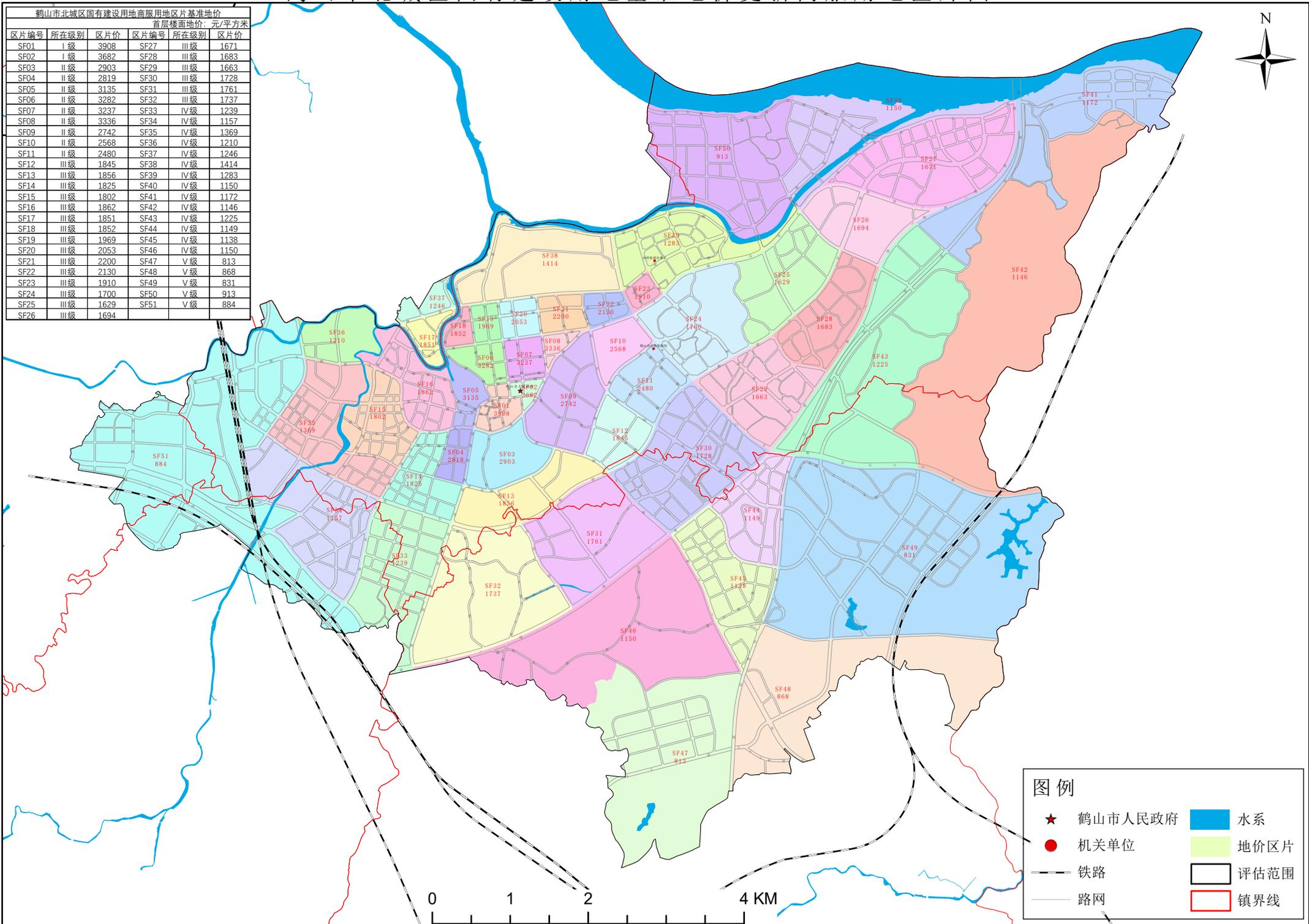


图例

- IV 级别
- 209 价格 (单位: 元/平方米)
- 机关单位
- 铁路
- 路网
- 评估范围
- 镇界线
- 水系
- I级
- II级
- III级
- IV级
- V级
- VI级

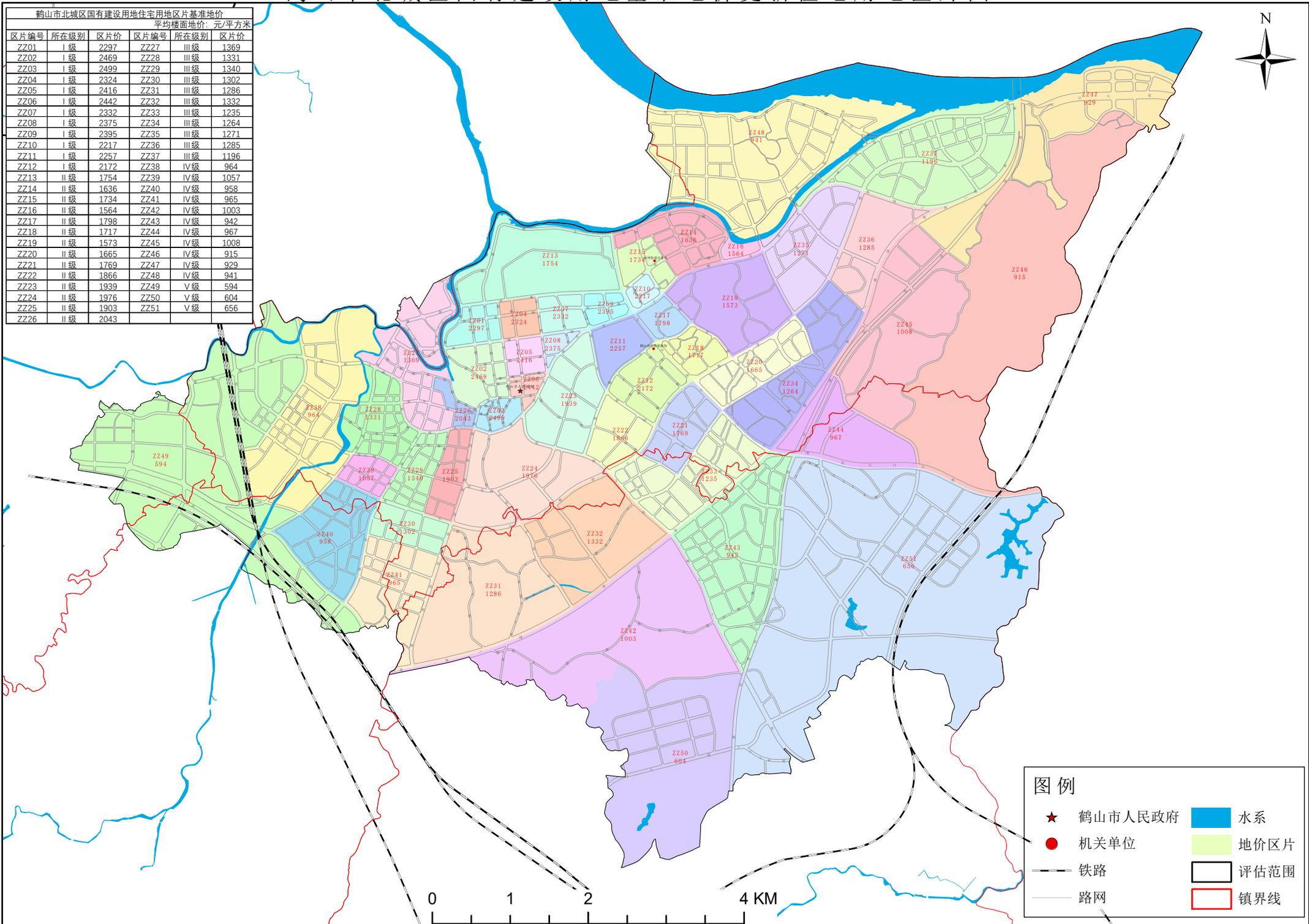
鹤山市北城区国有建设用地区片基准地价更新商服用地区片图

鹤山市北城区国有建设用地区片基准地价					
首层楼面地价: 元/平方米					
区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
SF01	I级	3908	SF27	III级	1671
SF02	I级	3682	SF28	III级	1683
SF03	II级	2903	SF29	III级	1663
SF04	II级	2819	SF30	III级	1728
SF05	II级	3135	SF31	III级	1761
SF06	II级	3282	SF32	III级	1737
SF07	II级	3237	SF33	IV级	1239
SF08	II级	3336	SF34	IV级	1157
SF09	II级	2742	SF35	IV级	1369
SF10	II级	2568	SF36	IV级	1210
SF11	II级	2480	SF37	IV级	1246
SF12	III级	1845	SF38	IV级	1414
SF13	III级	1856	SF39	IV级	1283
SF14	III级	1825	SF40	IV级	1150
SF15	III级	1802	SF41	IV级	1172
SF16	III级	1862	SF42	IV级	1146
SF17	III级	1851	SF43	IV级	1225
SF18	III级	1852	SF44	IV级	1149
SF19	III级	1969	SF45	IV级	1138
SF20	III级	2053	SF46	IV级	1150
SF21	III级	2200	SF47	V级	813
SF22	III级	2130	SF48	V级	868
SF23	III级	1910	SF49	V级	831
SF24	III级	1700	SF50	V级	913
SF25	III级	1629	SF51	V级	884
SF26	III级	1694			



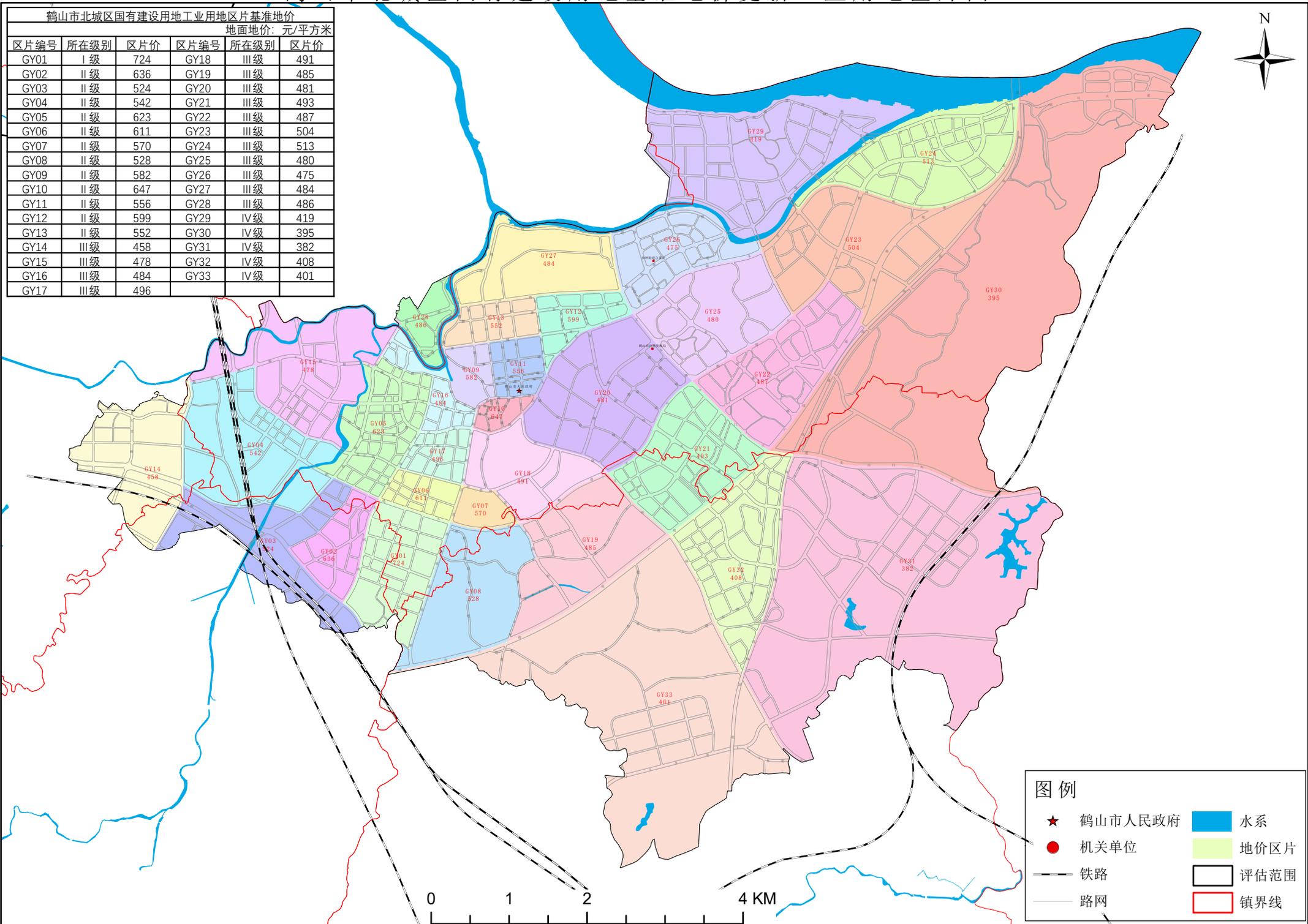
鹤山市北城区国有建设用地区片基准地价更新住宅用地区片图

鹤山市北城区国有建设用地区片基准地价					
平均楼面地价：元/平方米					
区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	
ZZ01	I级	2297	ZZ27	III级	1369
ZZ02	I级	2469	ZZ28	III级	1331
ZZ03	I级	2499	ZZ29	III级	1340
ZZ04	I级	2324	ZZ30	III级	1302
ZZ05	I级	2416	ZZ31	III级	1286
ZZ06	I级	2442	ZZ32	III级	1332
ZZ07	I级	2332	ZZ33	III级	1235
ZZ08	I级	2375	ZZ34	III级	1264
ZZ09	I级	2395	ZZ35	III级	1271
ZZ10	I级	2217	ZZ36	III级	1285
ZZ11	I级	2257	ZZ37	III级	1196
ZZ12	I级	2172	ZZ38	IV级	964
ZZ13	II级	1754	ZZ39	IV级	1057
ZZ14	II级	1636	ZZ40	IV级	958
ZZ15	II级	1734	ZZ41	IV级	965
ZZ16	II级	1564	ZZ42	IV级	1003
ZZ17	II级	1798	ZZ43	IV级	942
ZZ18	II级	1717	ZZ44	IV级	967
ZZ19	II级	1573	ZZ45	IV级	1008
ZZ20	II级	1665	ZZ46	IV级	915
ZZ21	II级	1769	ZZ47	IV级	929
ZZ22	II级	1866	ZZ48	IV级	941
ZZ23	II级	1939	ZZ49	V级	594
ZZ24	II级	1976	ZZ50	V级	604
ZZ25	II级	1903	ZZ51	V级	656
ZZ26	II级	2043			



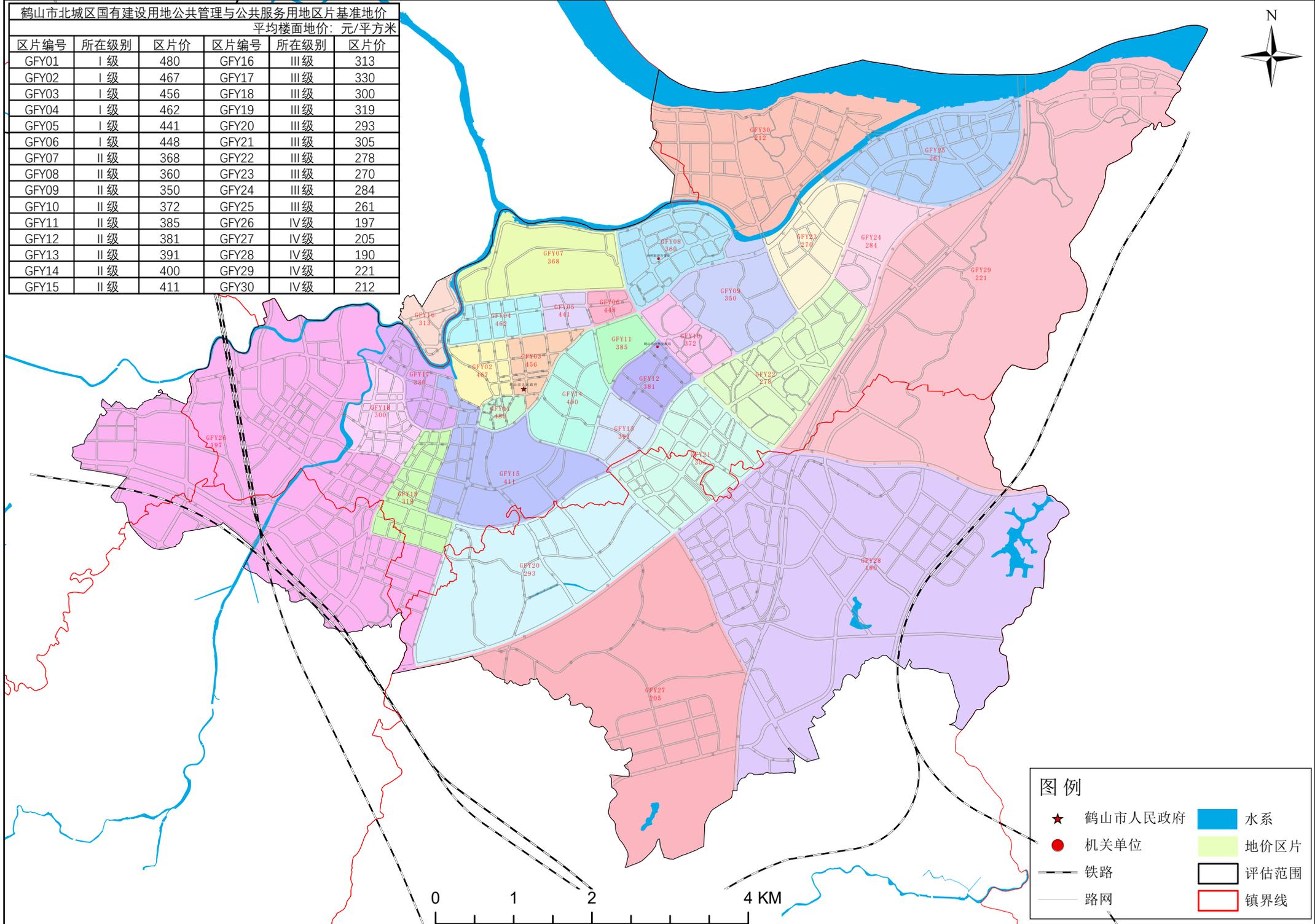
鹤山市北城区国有建设用地基准地价更新工业用地区片图

鹤山市北城区国有建设用地工业用地区片基准地价					
地面地价: 元/平方米					
区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GY01	I级	724	GY18	III级	491
GY02	II级	636	GY19	III级	485
GY03	II级	524	GY20	III级	481
GY04	II级	542	GY21	III级	493
GY05	II级	623	GY22	III级	487
GY06	II级	611	GY23	III级	504
GY07	II级	570	GY24	III级	513
GY08	II级	528	GY25	III级	480
GY09	II级	582	GY26	III级	475
GY10	II级	647	GY27	III级	484
GY11	II级	556	GY28	III级	486
GY12	II级	599	GY29	IV级	419
GY13	II级	552	GY30	IV级	395
GY14	III级	458	GY31	IV级	382
GY15	III级	478	GY32	IV级	408
GY16	III级	484	GY33	IV级	401
GY17	III级	496			



鹤山市北城区国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地区片图

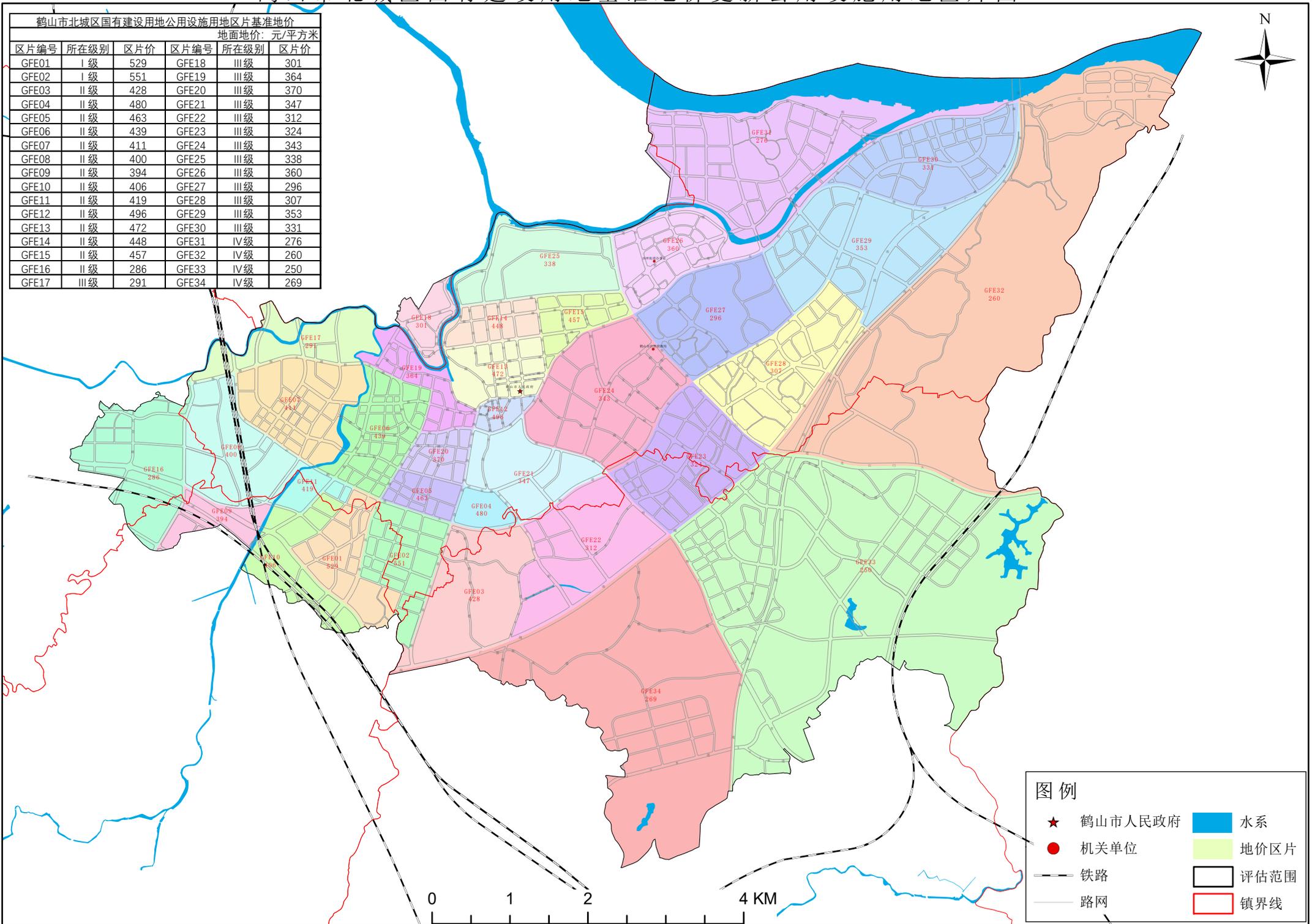
鹤山市北城区国有建设用地公共管理与公共服务用地区片基准地价					
平均楼面地价：元/平方米					
区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GFY01	I级	480	GFY16	III级	313
GFY02	I级	467	GFY17	III级	330
GFY03	I级	456	GFY18	III级	300
GFY04	I级	462	GFY19	III级	319
GFY05	I级	441	GFY20	III级	293
GFY06	I级	448	GFY21	III级	305
GFY07	II级	368	GFY22	III级	278
GFY08	II级	360	GFY23	III级	270
GFY09	II级	350	GFY24	III级	284
GFY10	II级	372	GFY25	III级	261
GFY11	II级	385	GFY26	IV级	197
GFY12	II级	381	GFY27	IV级	205
GFY13	II级	391	GFY28	IV级	190
GFY14	II级	400	GFY29	IV级	221
GFY15	II级	411	GFY30	IV级	212



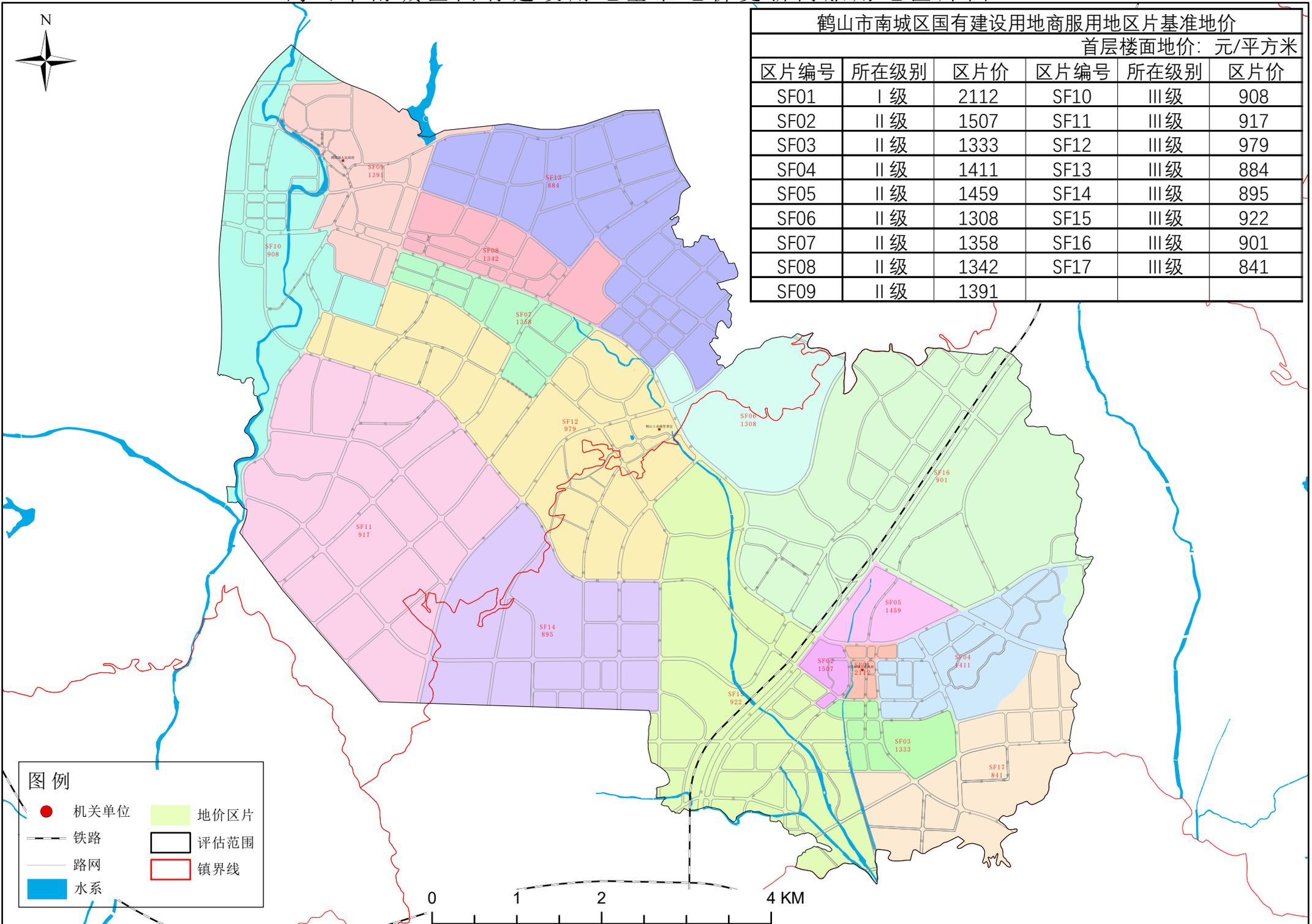
图例

- ★ 鹤山市人民政府
- 机关单位
- 铁路
- 路网
- 水系
- 地价区片
- 评估范围
- 镇界线

鹤山市北城区国有建设用地区片基准地价更新公用设施用地区片图



鹤山市南城区国有建设用地基准地价更新商用地区片图

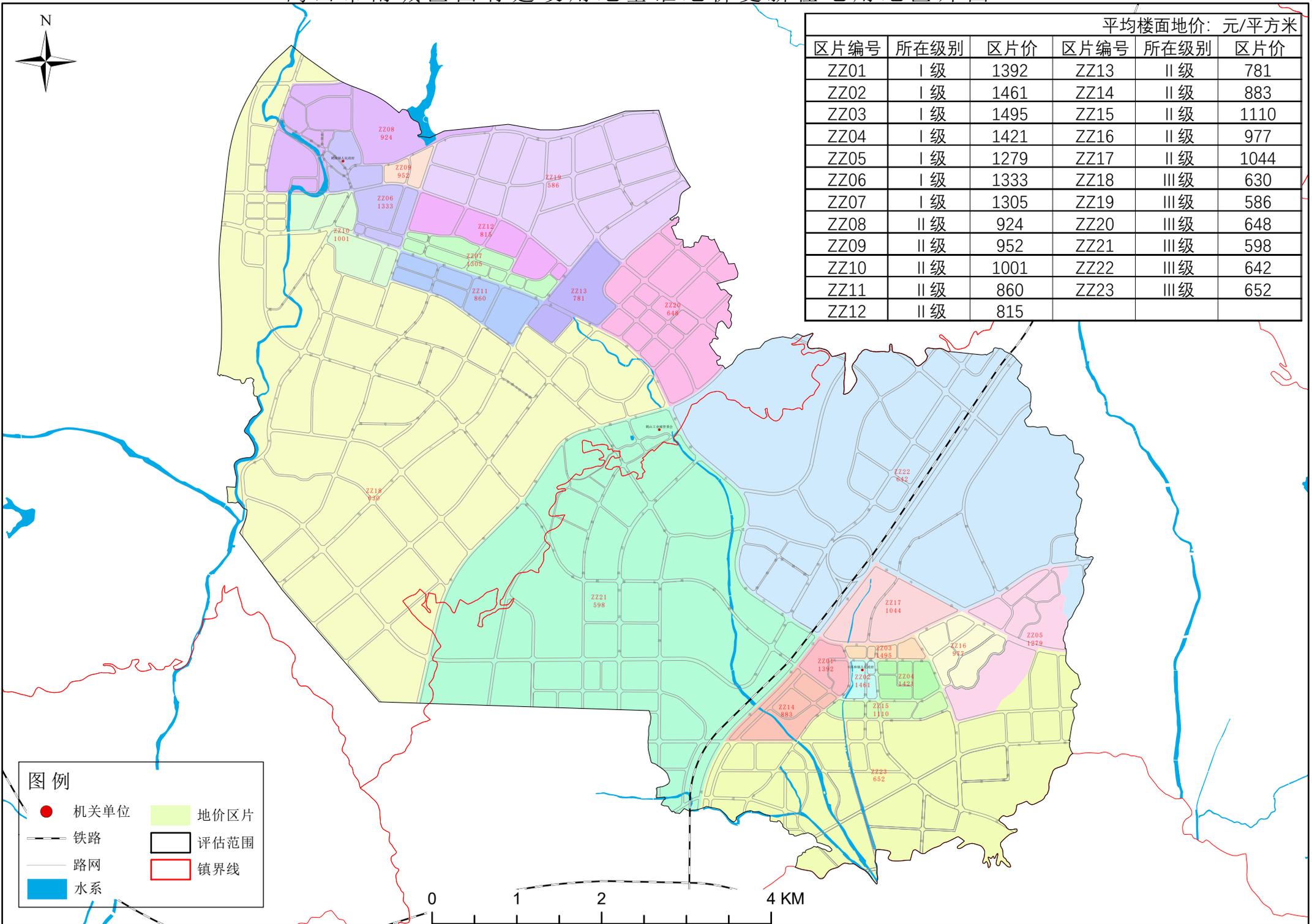


鹤山市南城区国有建设用地商用地区片基准地价					
首层楼面地价：元/平方米					
区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
SF01	I级	2112	SF10	III级	908
SF02	II级	1507	SF11	III级	917
SF03	II级	1333	SF12	III级	979
SF04	II级	1411	SF13	III级	884
SF05	II级	1459	SF14	III级	895
SF06	II级	1308	SF15	III级	922
SF07	II级	1358	SF16	III级	901
SF08	II级	1342	SF17	III级	841
SF09	II级	1391			

图例

- 机关单位
- 地价区片
- 铁路
- 评估范围
- 路网
- 镇界线
- 水系

鹤山市南城区国有建设用地基准地价更新住宅用地区片图

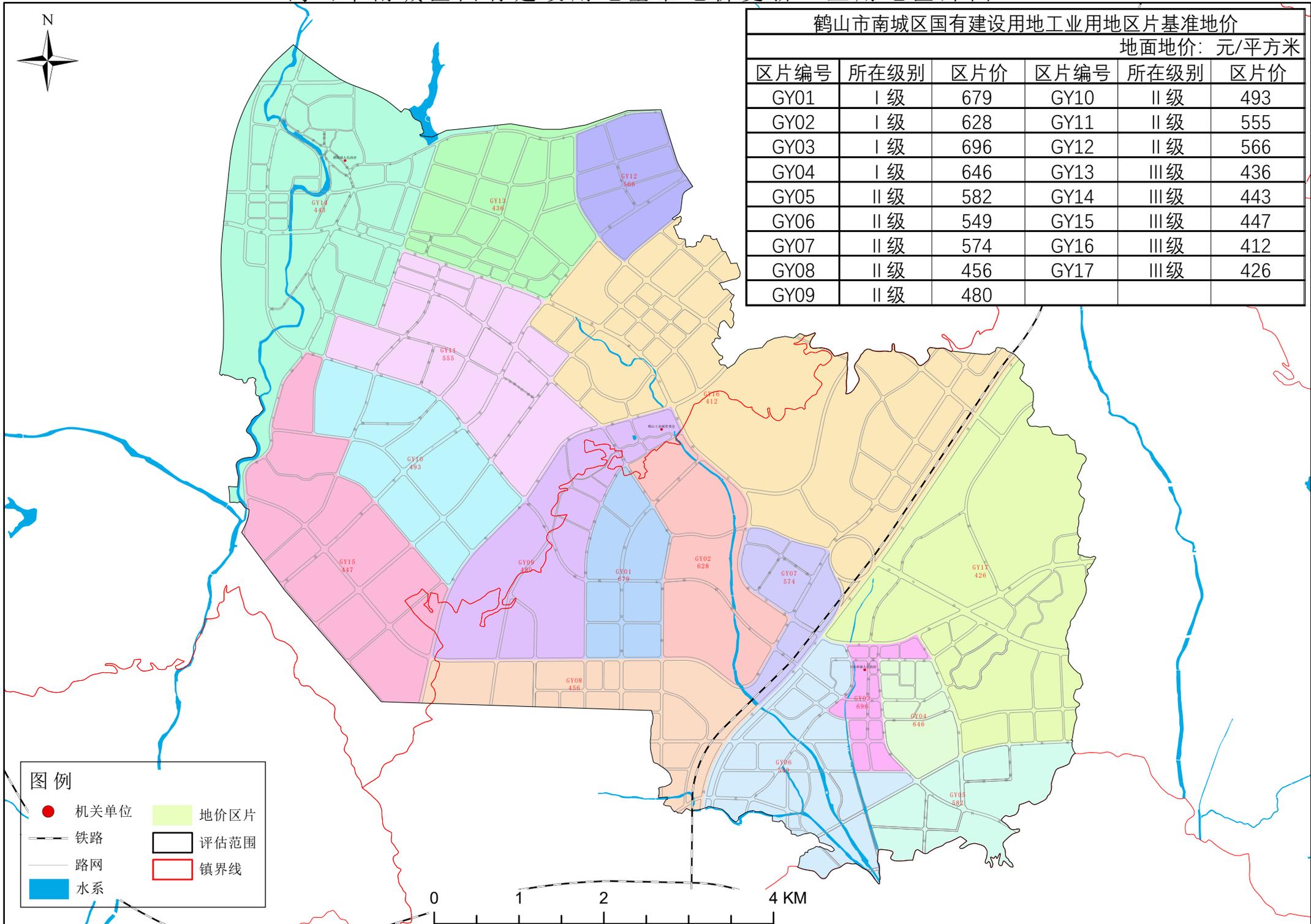


图例

- 机关单位
- 铁路
- 路网
- 水系
- 地价区片
- 评估范围
- 镇界线

鹤山市南城区国有建设用地基准地价更新工业用地区片图

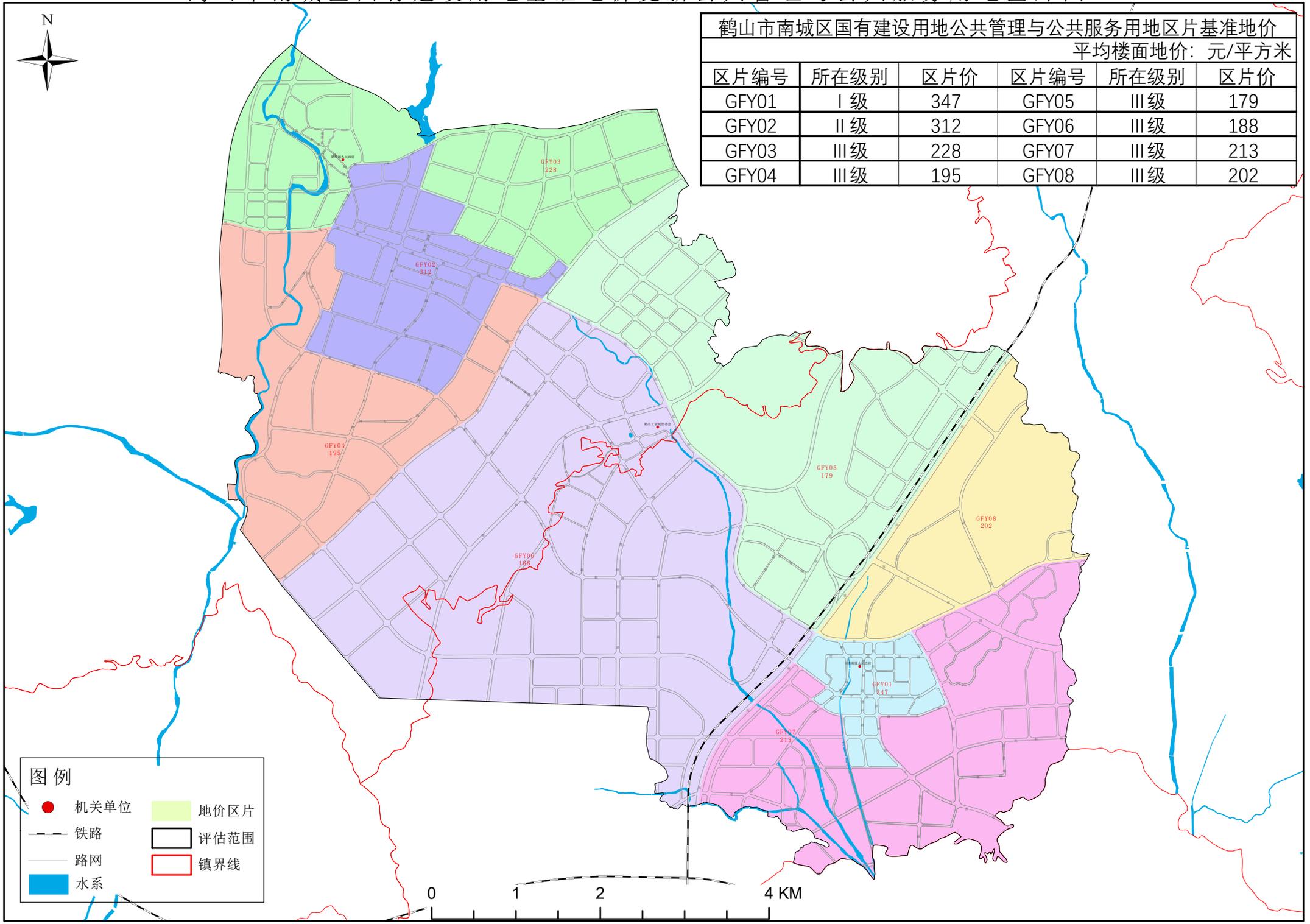
鹤山市南城区国有建设用地工业用地区片基准地价					
地面地价：元/平方米					
区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GY01	I级	679	GY10	II级	493
GY02	I级	628	GY11	II级	555
GY03	I级	696	GY12	II级	566
GY04	I级	646	GY13	III级	436
GY05	II级	582	GY14	III级	443
GY06	II级	549	GY15	III级	447
GY07	II级	574	GY16	III级	412
GY08	II级	456	GY17	III级	426
GY09	II级	480			



图例

- 机关单位
- 铁路
- 路网
- 水系
- 地价区片
- 评估范围
- 镇界线

鹤山市南城区国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地区片图



鹤山市南城区国有建设用地公共管理与公共服务用地区片基准地价					
平均楼面地价：元/平方米					
区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GFY01	I级	347	GFY05	III级	179
GFY02	II级	312	GFY06	III级	188
GFY03	III级	228	GFY07	III级	213
GFY04	III级	195	GFY08	III级	202

图例

- 机关单位
- 铁路
- 路网
- 水系
- 地价区片
- 评估范围
- 镇界线

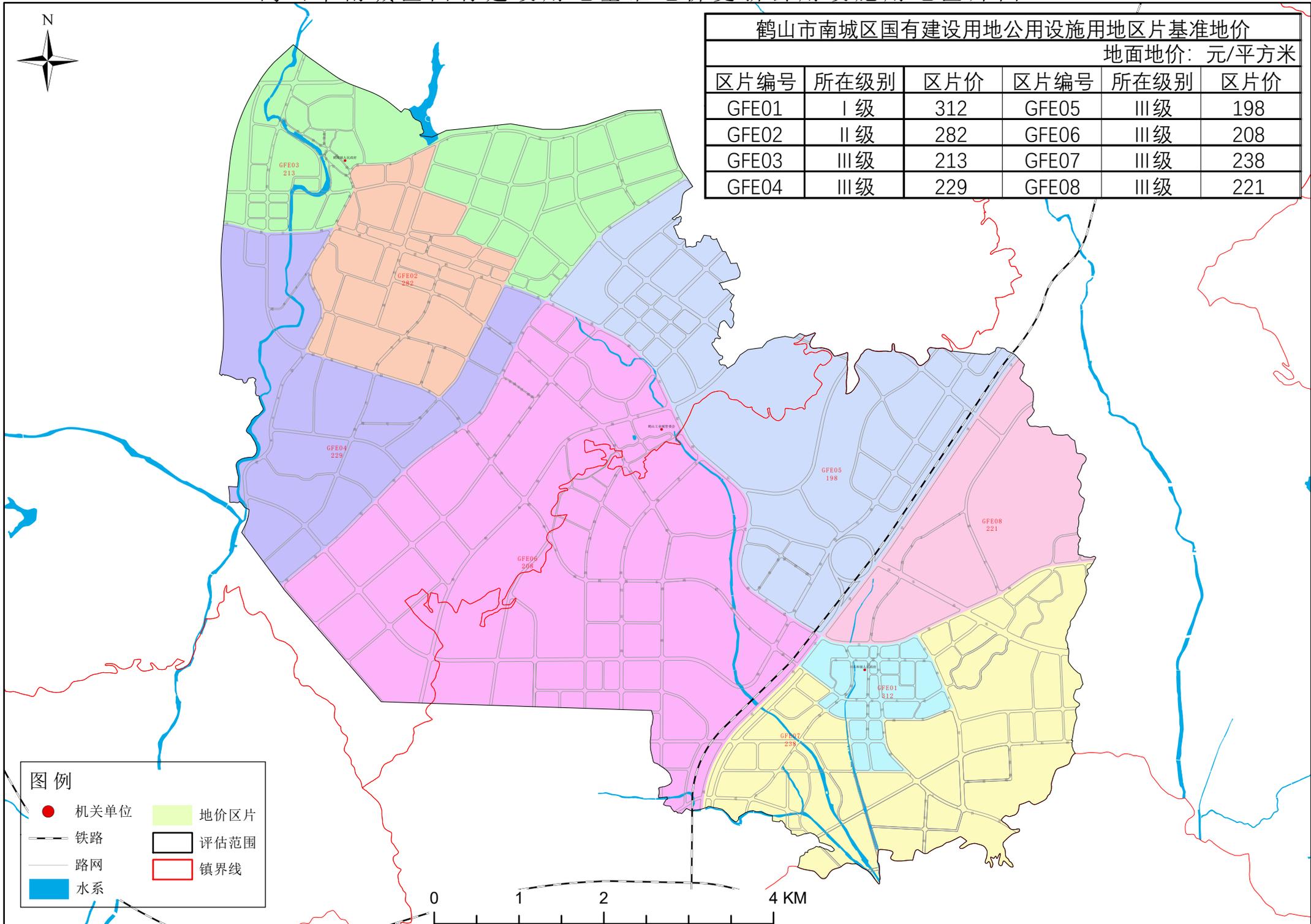
0 1 2 4 KM

鹤山市南城區國有建設用地基準地價更新公用設施用地區片圖

鶴山市南城區國有建設用地公用設施用地區片基準地價

地面地價：元/平方米

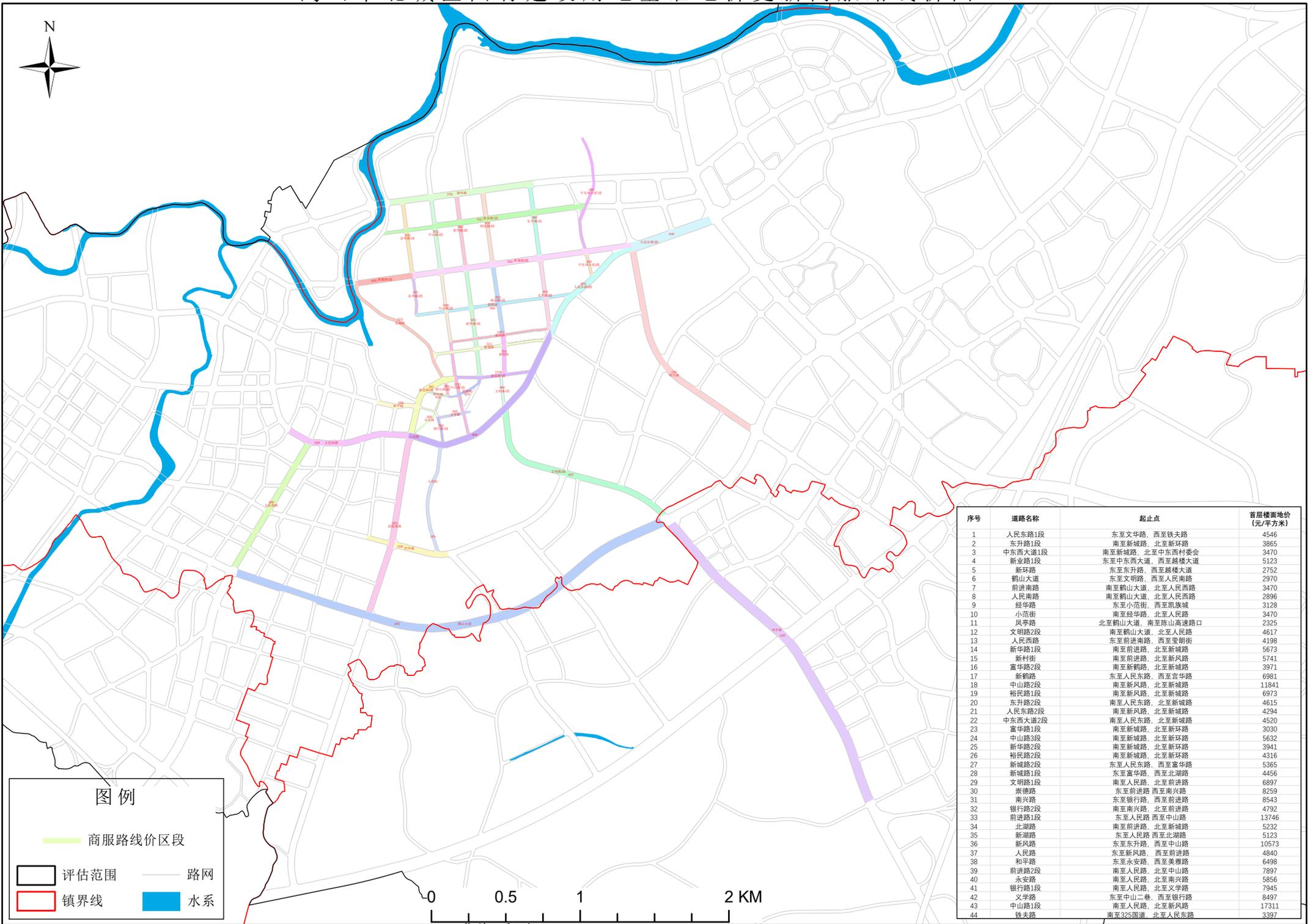
區片編號	所在級別	區片價	區片編號	所在級別	區片價
GFE01	I 級	312	GFE05	III 級	198
GFE02	II 級	282	GFE06	III 級	208
GFE03	III 級	213	GFE07	III 級	238
GFE04	III 級	229	GFE08	III 級	221



图例

- 机关单位
- 铁路
- 路网
- 水系
- 地价区片
- 评估范围
- 镇界线

鹤山市北城区国有建设用地基准地价更新商服路线价图

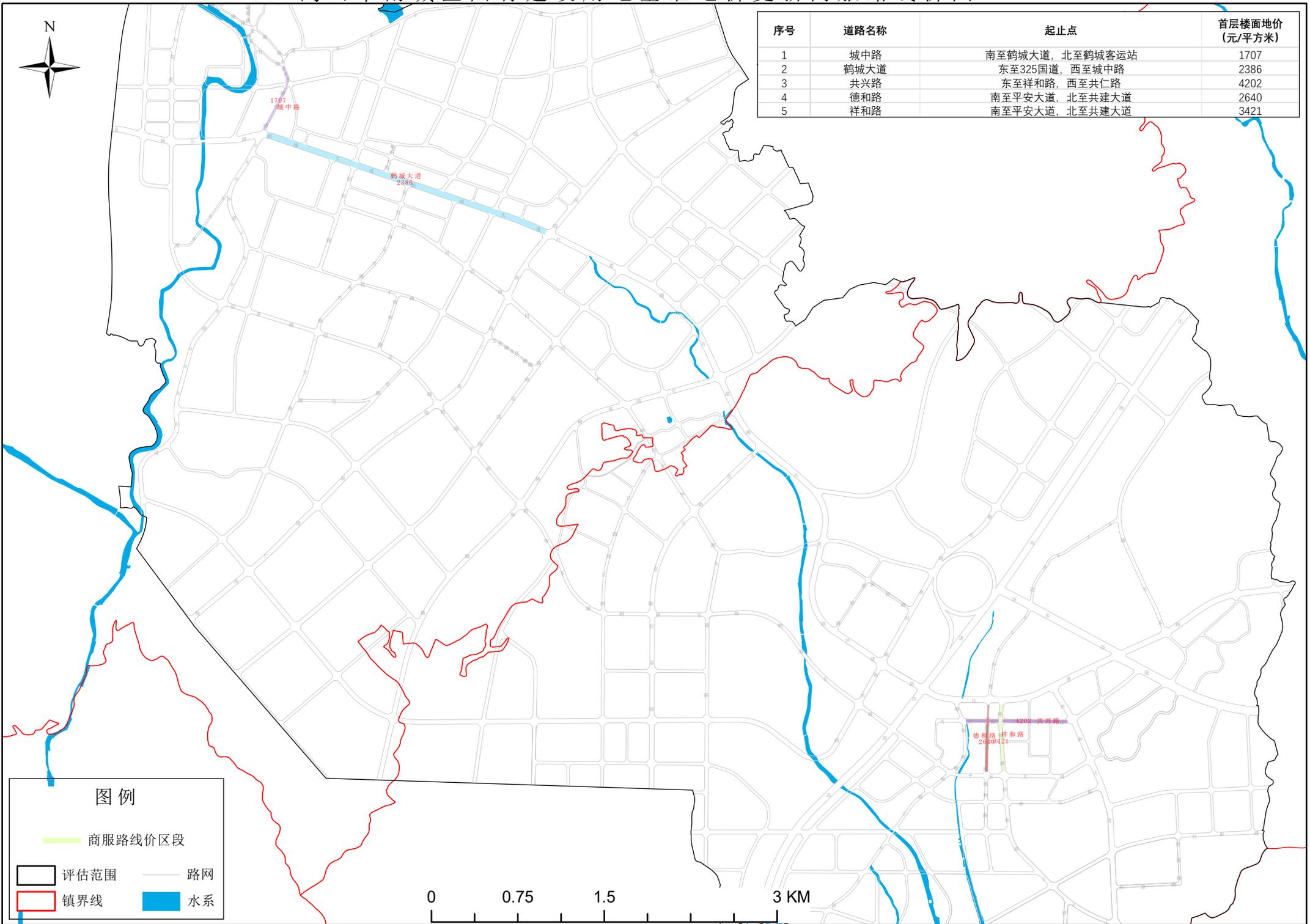


图例

- 商服路线价区段
- 评估范围
- 镇界线
- 路网
- 水系

序号	道路名称	起止点	首层楼面地价 (元/平方米)
1	人民东路1段	东至文华路, 西至铁夫路	4546
2	东升路1段	南至新城路, 北至新环路	3865
3	中东西大道1段	南至新城路, 北至中西村委会	3470
4	新华路1段	东至中东西大道, 西至越楼大道	5123
5	新环路	东至东升路, 西至越楼大道	2752
6	鹤山大道	东至文明路, 西至人民南路	2970
7	前进南路	南至鹤山大道, 北至人民西路	3470
8	人民南路	南至鹤山大道, 北至人民西路	2896
9	经华路	东至小范街, 西至凯康城	3128
10	小范街	南至经华路, 北至人民路	3470
11	凤亭路	北至鹤山大道, 南至陈山高速路口	2325
12	文明路2段	南至鹤山大道, 北至人民路	4617
13	人民西路	东至前进南路, 西至宝朝街	4198
14	新华路1段	南至前进路, 北至新城路	5673
15	新村街	南至前进路, 北至新城路	5741
16	富华路2段	南至新鹤路, 北至新城路	3971
17	新鹤路	东至人民东路, 西至富华路	6981
18	中山路2段	南至新风路, 北至新城路	11841
19	裕民路1段	南至新风路, 北至新城路	6973
20	东升路2段	南至人民东路, 北至新城路	4615
21	人民东路2段	南至新风路, 北至新城路	4294
22	中东西大道2段	南至人民东路, 北至新城路	4520
23	富华路1段	南至新城路, 北至新环路	3030
24	中山路3段	南至新城路, 北至新环路	5632
25	新华路2段	南至新城路, 北至新环路	3941
26	裕民路2段	南至新城路, 北至新环路	4316
27	新城路2段	东至人民东路, 西至富华路	5365
28	新城路1段	东至富华路, 西至北湖路	4456
29	文明路1段	南至人民路, 北至前进路	6897
30	崇德路	东至前进路, 西至南兴路	8259
31	南兴路	东至银行路, 西至前进路	8543
32	银行路2段	南至南兴路, 北至前进路	4792
33	前进路1段	东至人民路, 西至中山路	13746
34	北湖路	南至前进路, 北至新城路	5232
35	新湖路	东至人民路, 西至北湖路	5123
36	新风路	东至东升路, 西至中山路	10573
37	人民路	东至新风路, 西至前进路	4840
38	和平路	东至永安路, 西至美雅路	6498
39	前进路2段	南至人民路, 北至中山路	7897
40	永安路	南至人民路, 北至南兴路	5856
41	银行路1段	南至人民路, 北至文学路	7945
42	文学路	东至中山二巷, 西至银行路	8497
43	中山路1段	南至人民路, 北至新风路	17311
44	铁夫路	南至325国道, 北至人民东路	3387

鹤山市南城区国有建设用地基准地价更新商服路线价图

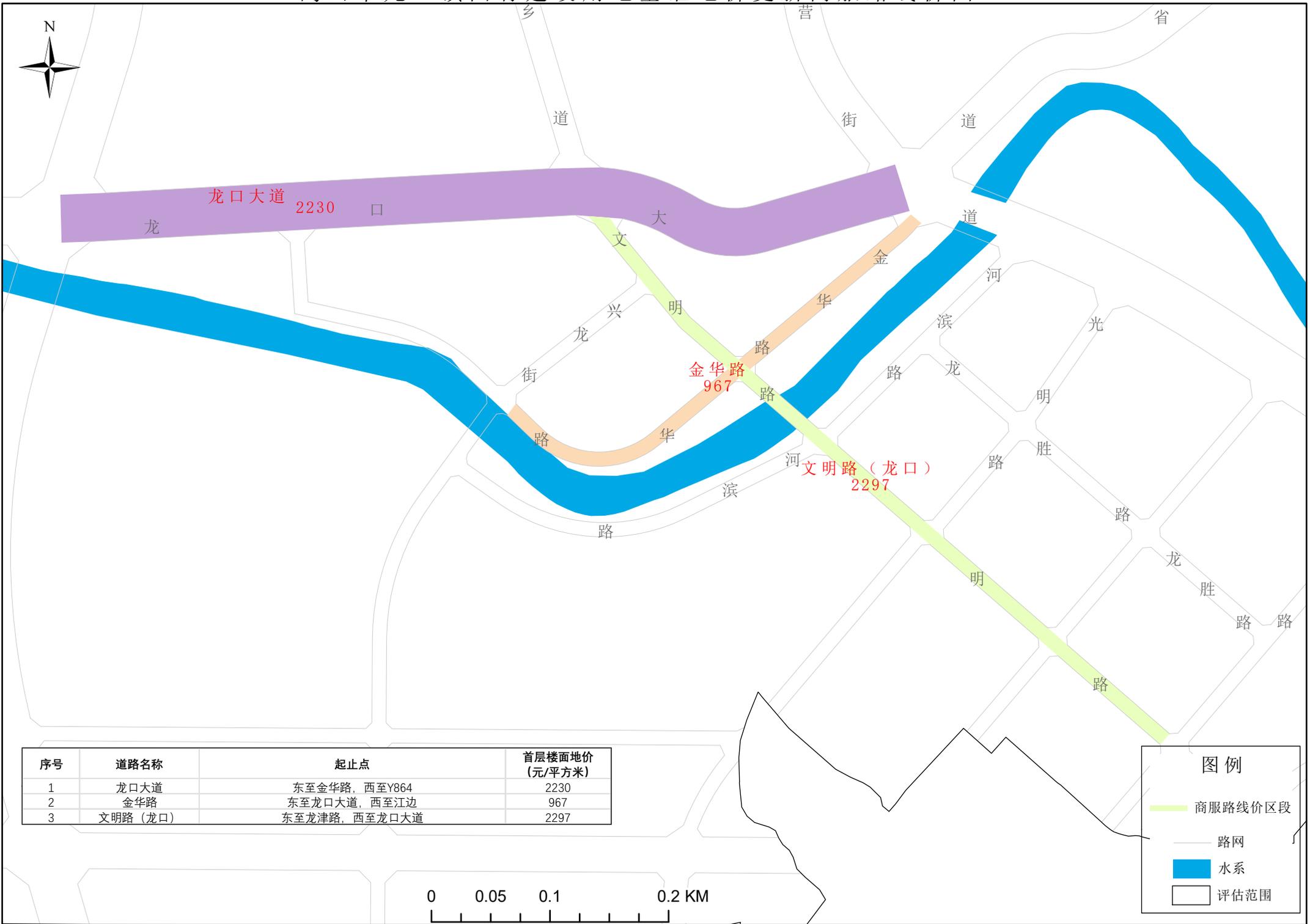


图例

- 商服路线价区段
- 评估范围
- 镇界线
- 路网
- 水系

0 0.75 1.5 3 KM

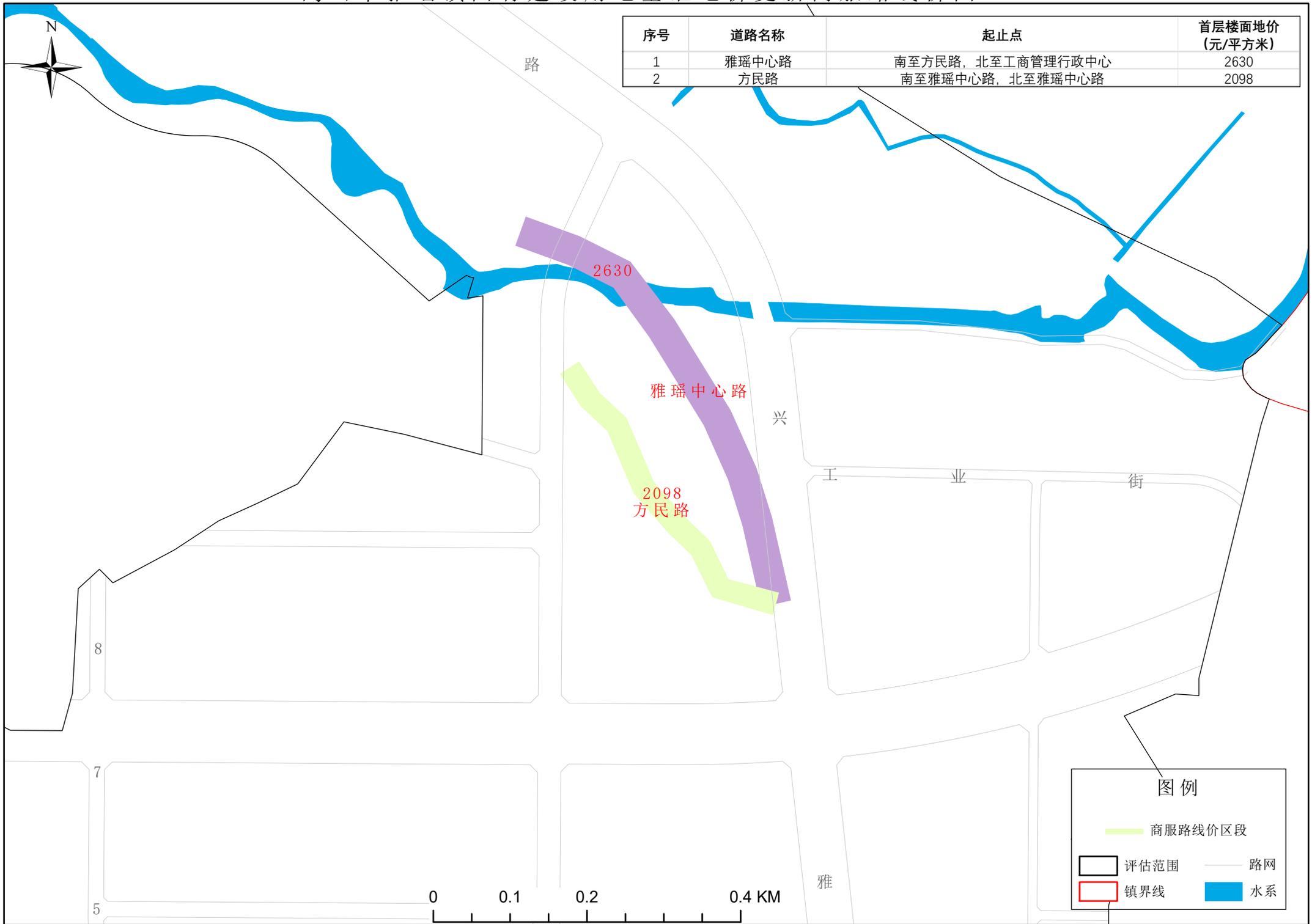
鹤山市龙口镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图



序号	道路名称	起止点	首层楼面地价 (元/平方米)
1	龙口大道	东至金华路，西至Y864	2230
2	金华路	东至龙口大道，西至江边	967
3	文明路（龙口）	东至龙津路，西至龙口大道	2297

图例	
	商服路线价区段
	路网
	水系
	评估范围

鹤山市雅瑶镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图

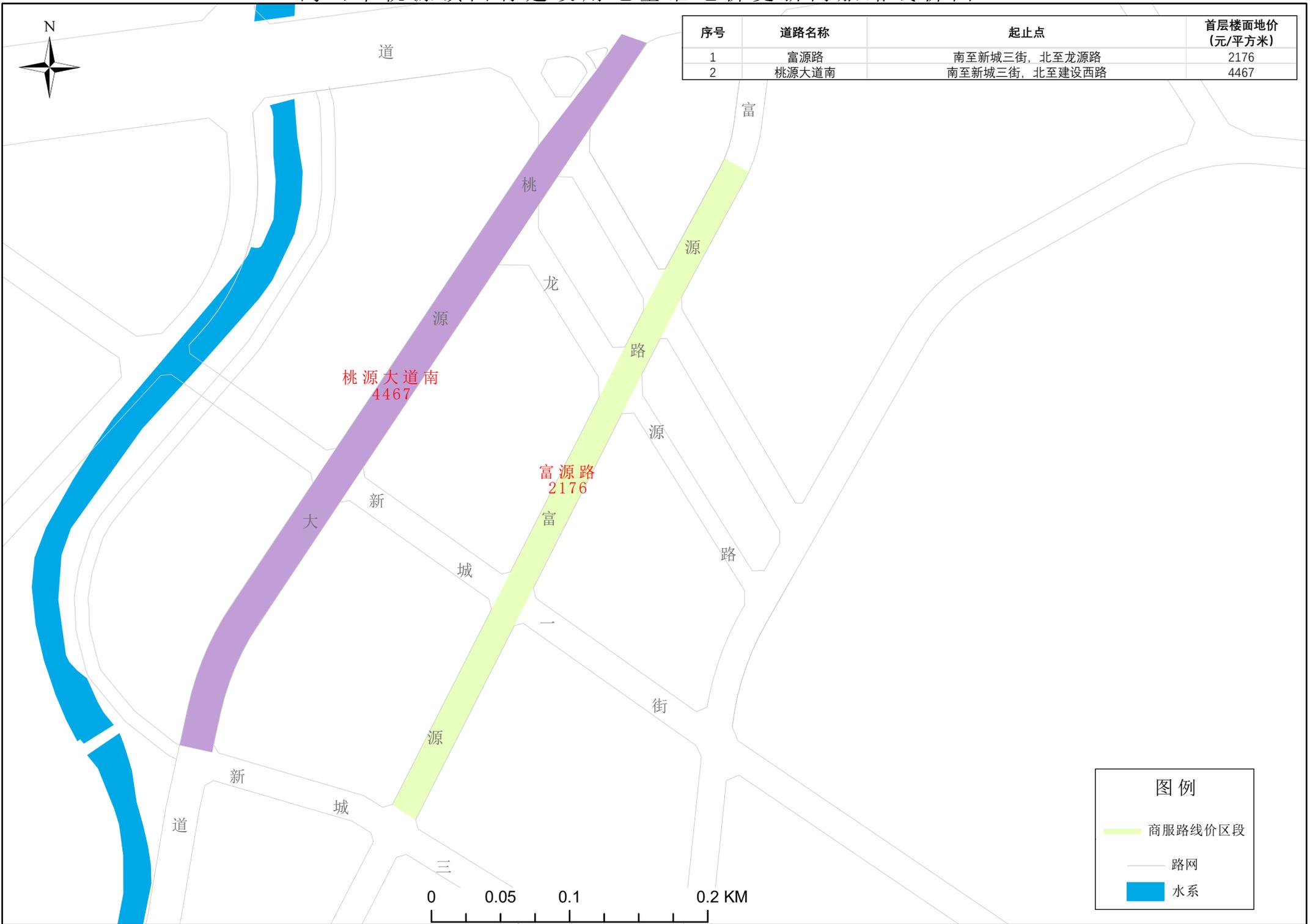


鹤山市古劳镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图

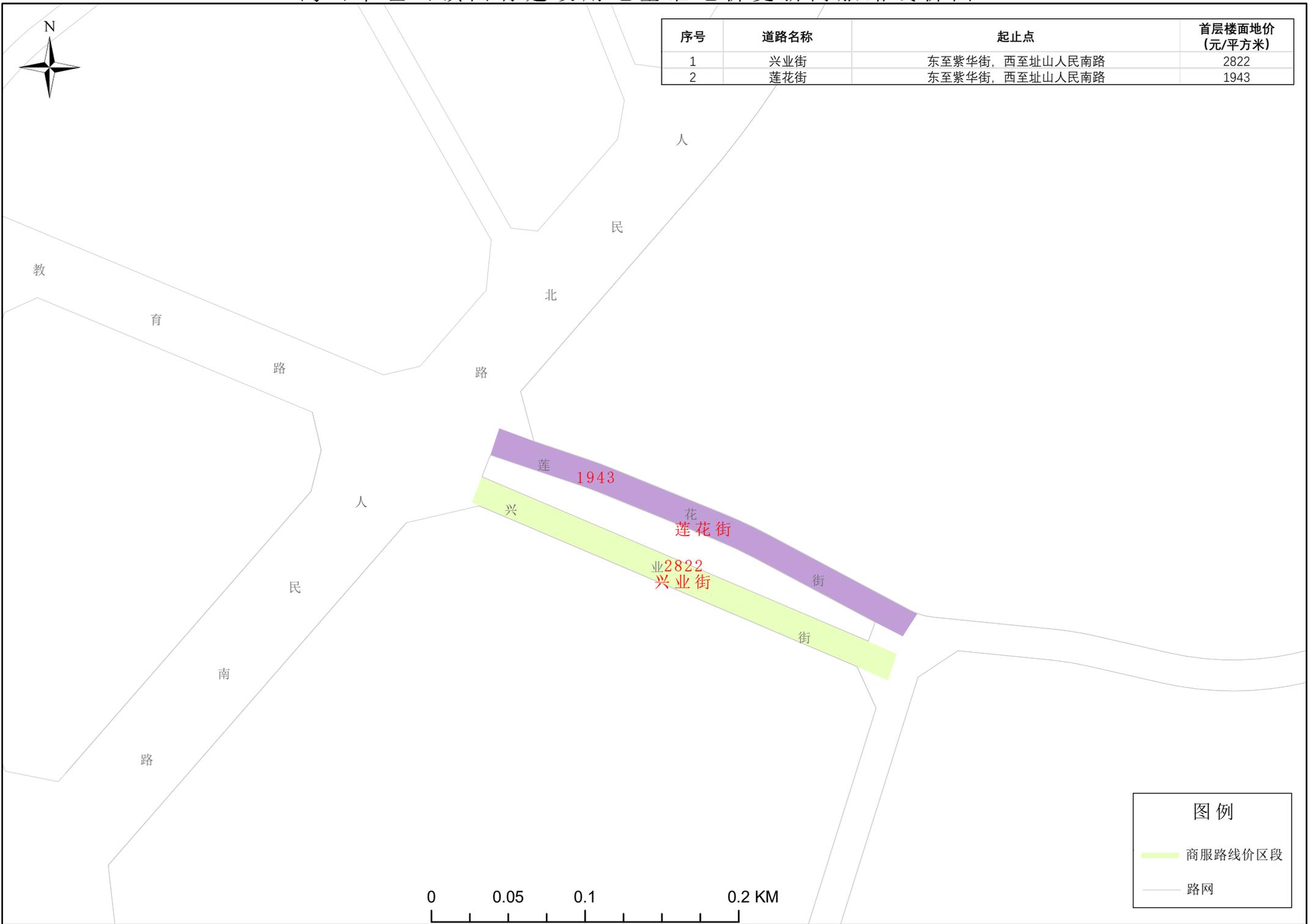
序号	道路名称	起止点	首层楼面地价 (元/平方米)
1	古劳街	南至古劳村, 北至谷西线	3999
2	东宁街	东至工业园区, 西至古劳街	1264



鹤山市桃源镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图



鹤山市址山镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图



鹤山市宅梧镇国有建设用地区基准地价更新商服路线价图



鹤山市双合镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图



县

道



序号	道路名称	起止点	首层楼面地价 (元/平方米)
1	府前路	东至华中路，西至泗合水	1210
2	华康路	南至泗合水，北至华中路	1780
3	华中路	北至华康路，南至评估边界	1900

图例

- 商服路线价区段
- 路网
- 水系

0 0.0475 0.095 0.19 KM