

石狮市 2019 年度 城镇土地定级与基准地价应用方案

目录

一、基准地价的适用范围	4
二、基准地价的构成及内涵	4
(一) 基准地价的构成	4
(二) 基准地价的内涵	5
三、各类用地基准地价级别范围 (具体详见基准地价图件)	9
(一) 商服用地土地级别	9
(二) 住宅用地土地级别	10
(三) 工矿仓储用地土地级别	11
四、石狮市各用地类型基准地价	12
(一) 商服用地路线价	12
(二) 商服用地级别基准地价	15
1. 商服用地级别价-开发性质 (可分割销售)	15
2. 商服用地级别价-自营性质 (不可分割销售)	16
3. 加油 (气) 站及其附属设施用地基准地价	17
(三) 住宅用地基准地价	17
(四) 工矿仓储用地基准地价	18
(五) 其他类型用地基准地价	18
1. 公共管理与公共服务用地级别价	18
2. 特殊用地级别价	19
3. 交通运输用地级别价	20
五、基准地价系数修正法基本公式	20
(一) 路线价法基本公式	20
(二) 级别价基准地价系数修正法基本公式	21
六、基准地价修正体系	22
(一) 商服用地路线价修正体系	22

1. 临街深度修正系数	22
2. 楼层修正	22
3. 临街状况修正	23
4. 临街宽度修正	23
5. 其他个别因素修正	23
6. 年期修正	23
7. 估价期日修正	24
(二) 各类用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明	24
1. 商服用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明	24
2. 住宅用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明	28
3. 工矿仓储用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明	33
4. 其他类型用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明	34
(三) 容积率修正系数	39
1. 商服用地容积率修正	39
2. 住宅用地容积率修正	39
3. 容积率修正系数其他说明	40
(四) 各类用地土地使用年期修正系数	40
(五) 期日修正	40
(六) 土地开发程度修正	41
七、地下空间建设用地使用权的基准地价	41
八、使用基准地价测算宗地地价中的其他说明	44
九、综合用地的计算	46

一、基准地价的适用范围

根据《福建省自然资源厅关于开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（闽自然资发〔2019〕177 号）要求，本次城镇基准地价修编工作范围是石狮市土地利用总体规划确定的可作为城镇建设用地使用的土地。

二、基准地价的构成及内涵

（一）基准地价的构成

基准地价的构成包括土地取得成本、土地前期开发成本、按规定收取的相关费用和土地出让收益 4 个部分，不包括耕地占用税、城市基础设施配套费和契税。

1. 土地取得成本：包括征地、房屋征收补偿费用，其中征地费用包括土地补偿费、安置补助费和青苗、地上物补偿费等，房屋征收补偿费用包括征收房屋及构筑物的补偿费、安置补助费、城乡建设用地增减挂钩指标取得费用等。

2. 土地前期开发成本：土地前期开发程度达到宗地红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地红线内“一平”（场地平整）所需的费用。

3. 按规定收取的相关费用：包括耕地开垦费以及按规定收取的其他费用等，不含森林植被恢复费及教育费附加。

4. 土地出让收益：指土地出让收入扣除土地取得成本、土地

前期开发成本和按规定收取的相关费用等土地出让成本后的收益，包含新增建设用地土地有偿使用费和土地出让收入计提（安排）的各类专项资金（农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金、土地出让业务费、被征地农民保障资金）。

（二）基准地价的内涵

1. 基准地价用地类型必须严格按照《土地利用现状分类》规范用地类型名称和内涵，基准地价用地类型包括商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理和公共服务用地、特殊用地以及交通运输用地等。

在上述用地类型中，商服用地、工矿仓储用地、住宅用地的基准地价类型细分到二级类用途。即商服用地细分为零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地和其他商服用地；工矿仓储用地的基准地价类型细分为工业用地、采矿用地、仓储用地和盐田用地；城镇住宅用地的基准地价类型细分为普通住宅用地、高级住宅用地。另外，针对营利性公共管理和公共服务用地、营利性殡葬用地、营利性停车场用地等用地类型设立单独的基准地价体系。

表 2-1 各用地类型的含义

用地类型		含义
一级类	二级类	
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、交换电站等用地。包括商场、商店、超市，加油（加气）站及其附属的小型仓库、车间、工场等用地。
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地。
	餐饮用地	主要用于饭店、餐厅、酒吧等用地。
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。
	商务金融用地	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外独立的办公场所；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。含写字楼、商业性办公场所、金融活动场所、SOHO公寓式办公和企业厂区外独立的办公场所等用地。
	娱乐用地	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。
	其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括汽车 4S 店、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。
住宅用地	城镇住宅用地	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。
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理以及直接为工业生产等服务的附属设施用地。
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场和砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地。
	盐田	指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地。

用地类型		含义
一级类	二级类	
公共管理和公共服务用地		指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的土地。
	新闻出版用地	指用于营利性的广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等用地。
	科教用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。
	医疗卫生用地	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、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。
	社会福利用地	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	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	指体育场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、游泳场馆、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、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	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	指城镇、村庄范围内的公园、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。
特殊用地		指用于军事设施、涉外、宗教、监教、殡葬、风景名胜等的土地。
	营利性殡葬用地	指营利性的陵园、墓地、殡葬场所用地。

用地类型		含义
一级类	二级类	
交通运输用地		指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、汽车客货运场站、港口、码头、地面运输管道、各种道路以及轨道交通用地。
	营利性停车场用地	指用于城镇、村庄内部公用的营利性停车场等用地。

2. 基准地价年期：统一为各类用途的法定最高使用年限。若某种用途的基准地价标准是以参照其他用途基准地价标准一定比例确定的，其基准地价年期仍为本用途的法定最高使用年期。即商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工矿仓储用地 50 年、其他类型用地 50 年。

3. 基准地价表现形式：商服用地采用路线价和级别价两种表现形式，路线价仅适用于宗地临街进深 16 米以内的开发性质（可分割销售）零售商业（商铺）用地地价评估，级别价适用于路线价适用范围以外的商服用地评估。

普通住宅用地表现形式为级别楼面地价。

高级住宅用地表现形式为级别地面地价。

工矿仓储用地和其他用地类型基准地价的表现形式为级别地面地价。

4. 基准地价开发程度：统一为宗地红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地红线内“一平”（场地平整）。

5. 基准地价容积率：按照省自然资源厅规定，结合我市用地实际情况，最终设定商服路线价为里地线 16 米，标准容积率为

1.0；商服用地的标准容积率为 2.5；普通住宅用地的标准容积率为 2.5；高级住宅用地的标准容积率为 1.0；工矿仓储用地的标准容积率为 1.0；公共管理与公共服务用地的标准容积率为 1.0；特殊用地的标准容积率为 1.0；交通运输用地的标准容积率为 1.0。

6. 土地还原率：本轮基准地价修编土地还原率统一确定为 6%。

7. 基准地价估价期日：本轮基准地价修编估价期日确定为 2019 年 7 月 1 日。

三、各类用地基准地价级别范围（具体详见基准地价图件）

（一）商服用地土地级别

表 3-1 商服用地土地级别范围表

土地级别		级别范围	备注
I	I	主要分布在城市中心，北环路——港塘路——南洋路——香江路——西环路——金相路——外西环路——二重环湾路——行政辖区界线——恒大首府南侧规划路——学府路——宝岛东路——濠江路——宋塘路——福辉路——海宁路——石泉二路——镇中路——海宁路——南洋路——北环路围合而成的区域。	详见 石狮 市商 服用 地土 地级 别暨 基准 地价 图
II	II	分布在 I 级地的周围，港塘路——南洋路——香江路——西环路——金相路——外西环路——行政辖区界线——狮城大道——石狮市第八中学西侧规划路——华山古民居片区——行政辖区界线——港塘路围合而成的区域；彭田路规划路——外西环路——二重环湾路——行政辖区界线——彭田路规划路围合而成的区域；学府路——杆头村南侧规划路——坑东一路以西——宝盖山生态公园（学府区）东侧规划路——弘德路——宋塘路——学府路——港口大道——海宁路——濠江路——北环路——南洋路——海宁路——镇中路——石泉二路——海宁路——福辉路——宋塘路——濠江路——宝岛东路——学府路围合而成的区域。	

土地级别		级别范围	备注
III	III ₁	市区范围内的 III 级地，分布在 I、II 级地的周围，一重环湾路——蚶江中学西侧规划路——塘头路——石蚶大道——北环路——弘德路——石狮市医院北侧道路——溪前大道——石锦路——宝盖山风景区部分——二重环湾路规划路——行政辖区界线——一重环湾路所包围的 I、II 级以外的范围。	详见石狮市商服用地土地级别暨基准地价图
	III ₂	蚶江镇：沿海大通道——港口大道——蚶江大道——沿海大通道围合而成的区域。	
	III ₃	祥芝镇：石祥路——洪厝村南侧规划路——祥宝路——金岛五金电镀厂北侧规划路——沿海大通道——芝山西路——石狮市第七中学西侧规划路——祥芝镇政府北侧规划路——石祥路围合而成的区域。	
	III ₄	鸿山镇：石祥路——伍鸿路——沿海大通道——伍堡路——鸿山风景区西侧规划路——洪厝村南侧规划路——石祥路围合而成的区域。	
		锦尚镇：港海路——沿海大通道——厝上溪——锦尚镇镇政府西侧道路——港海路围合而成的区域。	
	III ₅	永宁镇：沿海大通道规划路——沙堤村西侧规划路——红塔湾旅游公路——行政辖区界线——港边村西侧规划路——沿海大通道规划路围合而成的区域。	
IV	IV	基准地价覆盖范围内 I、II、III 级以外的区域。	

(二) 住宅用地土地级别

表 3-2 住宅用地土地级别范围表

土地级别		级别范围	备注
I	I	主要分布在城市中心，北环路——港塘路——南洋路——香江路——西环路——金相路——外西环路——二重环湾路——行政辖区界线——恒大首府南侧规划路——学府路——宝岛东路——濠江路——宋塘路——福辉路——海宁路——石泉二路——镇中路——海宁路——南洋路——北环路围合而成的区域。	详见石狮市住宅用地土地级别暨基准地价图
II	II	分布在 I 级地的周围，港塘路——南洋路——香江路——西环路——金相路——外西环路——行政辖区界线——狮城大道——石狮市第八中学西侧规划路——华山古民居片区——行政辖区界线——港塘路围合而成的区域；彭田路规划路——外西环路——二重环湾路——行政辖区界线——彭田路规划路围合而成的区域；学府路——杆头村南侧规划路——坑东一路以西——宝盖山生态公园（学府区）东侧规划路——弘德路——宋塘路——学府路——港口大道——海宁路——濠江路——北环路——南洋路——海宁路——镇中路——石泉二路——海宁路——福辉路——宋塘路——濠江路——宝岛东路——学府路围合而成的区域。	

土地级别		级别范围	备注
III	III ₁	市区范围内的 III 级地,分布在 I、II 级地的周围,一重环湾路——蚶江中学西侧规划路——塘头路——石蚶大道——北环路——弘德路——石狮市医院北侧道路——溪前大道——石锦路——宝盖山风景区部分——二重环湾路规划路——行政辖区界线——一重环湾路所包围的 I、II 级以外的范围。	详见石狮市住宅用地土地级别暨基准地价图
	III ₂	蚶江镇:沿海大通道——港口大道——蚶江大道——沿海大通道围合而成的区域。	
	III ₃	祥芝镇:石祥路——洪厝村南侧规划路——祥宝路——金岛五金电镀厂北侧规划路——沿海大通道——芝山西路——石狮市第七中学西侧规划路——祥芝镇政府北侧规划路——石祥路围合而成的区域。	
	III ₄	鸿山镇:石祥路——伍鸿路——沿海大通道——伍堡路——鸿山风景区西侧规划路——洪厝村南侧规划路——石祥路围合而成的区域。	
		锦尚镇:港海路——沿海大通道——厝上溪——锦尚镇镇政府西侧道路——港海路围合而成的区域。	
	III ₅	永宁镇:沿海大通道规划路——沙堤村西侧规划路——红塔湾旅游公路——行政辖区界线——港边村西侧规划路——沿海大通道规划路围合而成的区域。	
IV	IV	基准地价覆盖范围内 I、II、III 级以外的区域。	

(三) 工矿仓储用地土地级别

表 3-3 工矿仓储用地土地级别范围表

土地级别		级别范围	备注
I	I	主要分布在城市中心,北环路——港塘路——南洋路——香江路——西环路——金相路——外西环路——二重环湾路——行政辖区界线——恒大首府南侧规划路——学府路——宝岛东路——濠江路——宋塘路——福辉路——海宁路——石泉二路——镇中路——海宁路——南洋路——北环路围合而成除灵秀镇公路港区域外的区域。	详见石狮市工矿仓储用地土地级别暨基准地价图
II	II	分布在 I 级地的周围,港塘路——南洋路——香江路——西环路——金相路——外西环路——行政辖区界线——狮城大道——石狮市第八中学西侧规划路——华山古民居片区——行政辖区界线——港塘路围合而成的区域;彭田路规划路——外西环路——二重环湾路——行政辖区界线——彭田路规划路围合而成的区域;灵秀镇公路港区域;学府路——杆头村南侧规划路——坑东一路以西——宝盖山生态公园(学府区)东侧规划路——弘德路——宋塘路——学府路——港口大道——海宁路——濠江路——北环路——南洋路——海宁路——镇中路——石泉二路——海宁路——福辉路——宋塘路——濠江路——宝岛东路——学府路围合而成的区域。	

土地级别		级别范围	备注
III	III ₁	市区范围内的 III 级地,分布在 I、II 级地的周围,一重环湾路——蚶江中学西侧规划路——塘头路——石蚶大道——北环路——弘德路——石狮市医院北侧道路——溪前大道——石锦路——宝盖山风景区部分——二重环湾路规划路——行政辖区界线——一重环湾路所包围的 I、II 级以外的范围。	
	III ₂	蚶江镇:沿海大通道——港口大道——蚶江大道——沿海大通道围合而成的区域。	
	III ₃	祥芝镇:石祥路——洪厝村南侧规划路——祥宝路——金岛五金电镀厂北侧规划路——沿海大通道——芝山西路——石狮市第七中学西侧规划路——祥芝镇政府北侧规划路——石祥路围合而成的区域。	
	III ₄	鸿山镇:石祥路——伍鸿路——沿海大通道——伍堡路——鸿山风景区西侧规划路——洪厝村南侧规划路——石祥路围合而成的区域。	
		锦尚镇:港海路——沿海大通道——厝上溪——锦尚镇镇政府西侧道路——港海路围合而成的区域。	
	III ₅	永宁镇:沿海大通道规划路——沙堤村西侧规划路——红塔湾旅游公路——行政辖区界线——港边村西侧规划路——沿海大通道规划路围合而成的区域。	
	III ₆	服装产业基地。	
IV	IV	基准地价覆盖范围内 I、II、III 级以外的区域。	

营利性殡葬用地的基准地价适用范围为本轮基准地价修编范围,不再细分土地级别;公共管理与公共服务用地土地级别参照住宅用地;特殊用地土地级别参照工矿仓储用地;交通运输用地土地级别参照工矿仓储用地。

四、石狮市各用地类型基准地价

(一) 商服用地路线价

表 4-1 石狮市商服用地路线价表

单位: 元/平方米

范围	编号	路段名	路段迄至	路线价
市区(凤里街道、湖滨街道、灵秀镇、宝盖镇)	S001	群英北路	九二路--农贸路	23474
	S002	振兴路	八七路--九二路	22529
	S003	鸳鸯池路	南洋路--八七路	22299
	S004	九二路 A	南洋路--民生路	21043

范围	编号	路段名	路段迄至	路线价
市区（凤里街道、湖滨街道、灵秀镇、宝盖镇）	S005	华南巷	九二路—镇中路	19387
	S006	人民路 A	农贸路—民生路	19196
	S007	大仑街	九二路—新华路	17996
	S008	金相路	石泉路—石灵路	17226
	S009	仑峰路	八七路—九二路	16260
	S010	镇中路 A	九二路—新华路	16092
	S011	灵秀路	振兴路—九二路	16092
	S012	新华路 A	人民路—镇中路	15919
	S013	民生路 A	糖房街—九二路	12971
	S014	群英中路	九二路—八七路	11460
	S015	九二路 B	民生路—子芳路	11460
	S016	福辉路 A	东港路—嘉禄路	9754
	S017	延年西路	九二路—农贸路	10550
	S018	步行街	九二路—农贸路	10441
	S019	南洋路 A	八七路—鸳鸯池南路	9827
	S020	八七路 A	南洋路—濠江路	9967
	S021	民生路 B	九二路—琼林中路	9650
	S022	福利路	民生路—湖滨路	9650
	S023	农贸路	群英北路—民生路	8924
	S024	子芳路	八七路—金盛路	8900
	S025	宝岛路 B	镇中路—子芳路	8722
	S026	宝岛路 A	子芳路—福辉路	8404
	S027	宋塘路	子芳路—福辉路	8316
	S028	糖房街	新华路—城隍街	7849
	S029	鸳鸯池西路	八七路—南环路	7793
	S030	八七路 B	西环路—南洋路	7731
	S031	鸳鸯池东路	八七路—南环路	7402
	S032	南洋路 B	狮标—八七路	7333
	S033	城隍街、凤里街	和平路—镇中路	7298
	S034	南洋路 C	鸳鸯池南路—南环路	6958
	S035	和平路	新华路—宝岛路	6828
	S036	东港路	子芳路—回兴路	7112
	S037	宝岛路 C	镇中路—南洋路	7255
	S038	鸳鸯池南路	南洋路—镇中路	6841
	S039	长宁路	九二路—宝岛路	6710
	S040	南洋路 D	狮标—香江路	6576
	S041	八七路 C	濠江路—回兴路	6296

范围	编号	路段名	路段迄至	路线价
市区（凤里街道、湖滨街道、灵秀镇、宝盖镇）	S042	福辉路 B	东港路--香江路	6356
	S043	石泉路 A	西环路--狮标	6048
	S044	镇中路 B	新华路--海宁路	6208
	S045	新华路 B	长宁路--镇中路	6112
	S046	镇中路	八七路--鸳鸯池南路	5817
	S047	人民路 B	民生路--和平路	5730
	S048	香江路 A	福辉路--西环路	5730
	S049	濠江路 A	宝岛东路--嘉禄路	5730
	S050	湖滨路	琼林北路--福利东路	5669
	S051	石灵路	西环路--九二路	5605
	S052	琼林南路	南环路--八七路	5477
	S053	灵狮中路	金相路--南洋路	5477
	S054	茂林路	嘉禄路--八七路	5157
	S055	琼林中路	八七路--民生路	5157
	S056	琼林北路	民生路--子芳路	5042
	S057	嘉禄路	群英南路--濠江路	5104
	S058	学府路	石祥路--南环路	4821
	S059	南洋路 E	大北环路--香江路	4771
	S060	石泉二路	大北环路--金盛路	4775
	S061	香江路 B	濠江--福辉路	4775
	S062	濠江路 B	香江路--宝岛东路	4825
	S063	民生路 C	琼林中路--八七路	4775
	S064	石泉路 B	西环路--市界	4775
	S065	西环路	南洋路--香江路	4775
	S066	南环路	南洋路--学府路	4775
	S067	金林路	民生路--琼林北路	4775
	S068	金星路	民生路--琼林北路	4775
	S069	大北环路 A	南洋路--香江路	4281
	S070	港口大道	大北环路--石祥路	3820
	S071	大北环路 B	南洋路--莲塘大道	3820
蚶江镇	HJ01	蚶江新大街	文虎路--匹克运动十字路口	3325
锦尚镇	JS01	市场路	石锦路--港海路	2760
	JS02	新大街	锦尚桥--二中门口	2200
永宁镇	YN01	永梅路 A	永石路--永宁卫生院	2320
	YN02	永梅路 B	永宁卫生院--石永路	2115
	YN03	石永路	黄金大道--永梅路	1800

范围	编号	路段名	路段迄至	路线价
祥芝镇	XZ01	芝山西路	中国移动--祥农代办所	1735
	XZ02	环村西路		1600
	XZ03	祥宝路	祥芝中心小学--中国体育彩票	1600
鸿山镇	HS01	伍堡新大街	环岛--工业区路	1600

注：商服用地路线价是指沿街地上一层商铺标准深度 16 米的平均楼面地价。路线价仅适用于宗地临街进深 16 米以内的开发性质（可分割销售）零售商业（商铺）用地地价评估；级别价适用于路线价适用范围以外的商服用地评估。

（二）商服用地级别基准地价

1. 商服用地级别价-开发性质（可分割销售）

表 4-2 石狮市商服用地级别价-开发性质（可分割销售）

级 别	零售商业及批发市场用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩		
I	1509	252	1811	302	1207	201	20%	-20%
II	1155	193	1386	231	924	154	20%	-20%
III	792	132	950	158	634	106	20%	-20%
IV	643	107	772	129	514	86	20%	-20%
级 别	餐饮及旅馆用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩		
I	1009	168	1211	202	807	135	20%	-20%
II	774	129	929	155	619	103	20%	-20%
III	560	93	672	112	448	75	20%	-20%
IV	463	77	556	93	370	62	20%	-20%
级 别	商务金融用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩		
I	1300	217	1560	260	1040	173	20%	-20%
II	920	153	1104	184	736	123	20%	-20%
III	650	108	780	130	520	87	20%	-20%
IV	530	88	636	106	424	71	20%	-20%

级 别	娱乐及其他商服用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩		
I	1003	167	1204	201	802	134	20%	-20%
II	702	117	842	140	562	94	20%	-20%
III	540	90	648	108	432	72	20%	-20%
IV	453	76	544	91	362	60	20%	-20%

注：商服用地级别基准地价是指除商服用地路线价适用范围外，容积率为 2.5 的平均楼面地价。

2. 商服用地级别价-自营性质（不可分割销售）

表 4-3 石狮市商服用地级别价-自营性质（不可分割销售）

级 别	零售商业及批发市场用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩		
I	884	147	1061	177	707	118	20%	-20%
II	635	106	762	127	508	85	20%	-20%
III	475	79	570	95	380	63	20%	-20%
IV	396	66	475	79	317	53	20%	-20%
级 别	餐饮及旅馆用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩		
I	662	110	794	132	530	88	20%	-20%
II	474	79	569	95	379	63	20%	-20%
III	393	66	472	79	314	52	20%	-20%
IV	338	56	406	68	270	45	20%	-20%
级 别	商务金融用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限

	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩		
I	662	110	794	132	530	88	20%	-20%
II	474	79	569	95	379	63	20%	-20%
III	393	66	472	79	314	52	20%	-20%
IV	338	56	406	68	270	45	20%	-20%
级 别	娱乐及其他商服用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩		
I	662	110	794	132	530	88	20%	-20%
II	474	79	569	95	379	63	20%	-20%
III	393	66	472	79	314	52	20%	-20%
IV	338	56	406	68	270	45	20%	-20%

注：商服用地级别基准地价是指除商服用地路线价适用范围外，容积率为 2.5 的平均楼面地价。宾馆酒店用地适用于商服用地级别价-自营性质（不可分割销售）中旅馆用地级别价。企业厂区外独立的办公场所、企业总部等适用于商服用地级别价-自营性质（不可分割销售）中商务金融用地级别价。商业物流用地适用于商服用地级别价-自营性质（不可分割销售）中其他商服用地级别价。

3. 加油（气）站及其附属设施用地基准地价

表 4-4 加油（气）站用地基准地价表

单位：万元/亩

范围	级别价格
商服 I、II 级	195
商服 III、IV 级	130

注：采用地面地价表现形式，指容积率为 1.0 时的平均地面地价，参照商服用地-零售商业用地（不可分割销售）级别基准地价修正体系，但不对其进行容积率修正。

（三）住宅用地基准地价

表 4-5 石狮市住宅用地级别价表

级别	普通住宅用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩		
I	1435	239	1722	287	1148	191	20%	-20%
II	1055	176	1266	211	844	141	20%	-20%
III	710	118	852	142	568	95	20%	-20%
IV	535	89	642	107	428	71	20%	-20%
级别	高级住宅用地级别地面地价 (万元/亩)		级别价上限 (万元/亩)		级别价下限 (万元/亩)		修正幅度	
							上限	下限
I	257		308		206		20%	-20%
II	180		216		144		20%	-20%
III	125		150		100		20%	-20%
IV	95		114		76		20%	-20%

注：普通住宅用地级别基准地价是指容积率为 2.5 时的平均楼面地价；高级住宅用地级别基准地价是指容积率为 1.0 时的平均地面地价。

（四）工矿仓储用地基准地价

表 4-6 石狮市工矿仓储用地级别价表

级 别	工矿仓储用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	上限	下限
I	855	57	1026	68	684	46	20%	-20%
II	735	49	882	59	588	39	20%	-20%
III	465	31	558	37	372	25	20%	-20%
IV	375	25	450	30	300	20	20%	-20%

注：工矿仓储用地级别价是指容积率为 1.0 时的地面地价。

（五）其他类型用地基准地价

1. 公共管理与公共服务用地级别价

表 4-7 石狮市营利性的公共管理与公共服务用地级别价表

级别	级别价		级别价上限		级别价下限		变化幅度	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	上限	下限
I	975	65	1170	78	780	52	20%	-20%
II	825	55	990	66	660	44	20%	-20%
III	645	43	780	52	510	34	20%	-20%
IV	525	35	630	42	420	28	20%	-20%

注：公共管理与公共服务用地级别基准地价是指容积率为1.0时的地面地价。

表 4-8 石狮市其他公共管理与公共服务用地基准地价表

级别	级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	上限	下限
I	855	57	1026	68	684	46	20%	-20%
II	735	49	882	59	588	39	20%	-20%
III	465	31	558	37	372	25	20%	-20%
IV	375	25	450	30	300	20	20%	-20%

注：其他公共管理与公共服务用地级别基准地价是指容积率为1.0时的地面地价。

2. 特殊用地级别价

表 4-9 营利性的殡葬用地基准地价表

级别价		级别价上限		级别价下限		变化幅度	
元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	上限	下限
915	61.0	1098	73.2	732	48.8	20%	-20%

注：营利性的殡葬用地级别价是指容积率为1.0时的地面地价。

表 4-10 其他特殊用地基准地价表

级别	其他特殊用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	上限	下限
I	855	57	1026	68	684	46	20%	-20%

级别	其他特殊用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	上限	下限
II	735	49	882	59	588	39	20%	-20%
III	465	31	558	37	372	25	20%	-20%
IV	375	25	450	30	300	20	20%	-20%

注：其他特殊用地级别价是指容积率为1.0时的地面地价。

3. 交通运输用地级别价

表 4-11 营利性的停车场用地基准地价表

级别	级别价		级别价上限		级别价下限		变化幅度	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	上限	下限
I	1330	88.7	1596	106.4	1064	70.9	20%	-20%
II	886	59.1	1063	70.9	709	47.3	20%	-20%
III	600	40	720	48	480	32	20%	-20%
IV	450	30	540	36	360	24	20%	-20%

注：营利性的停车场用地级别价是指容积率为1.0时的地面地价。

表 4-12 其他交通运输用地基准地价表

级别	其他交通运输用地级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	上限	下限
I	855	57	1026	68	684	46	20%	-20%
II	735	49	882	59	588	39	20%	-20%
III	465	31	558	37	372	25	20%	-20%
IV	375	25	450	30	300	20	20%	-20%

注：其他交通运输用地级别价是指容积率为1.0时的地面地价。

五、基准地价系数修正法基本公式

（一）路线价法基本公式

$$V=V_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 + P_8$$

以上公式中：

V——待估宗地单位楼面地价；

V0——宗地路段相对应路线价；

K1——宗地临街深度修正系数；

K2——宗地临街宽度修正系数；

K3——宗地临街状况修正系数；

K4——宗地楼层修正系数；

K5——宗地使用年期修正系数；

K6——宗地估价期日修正系数；

K7——宗地其他情况修正系数；

P8——宗地开发程度修正值；

路线价仅适用于宗地临街进深 16 米以内的开发性质（可分割销售）零售商业（商铺）用地地价评估，级别价适用于路线价适用范围以外的商服用地评估。

（二）级别价基准地价系数修正法基本公式

$$V = V_0 \times (1 + \sum_{i=1}^p k_i) \times K_a \times K_b \times K_c \times K_d + K_e$$

以上公式中：

V——待估宗地单位地价

V0——宗地相应级别基准地价

ki——宗地区域因素及个别因素修正系数

Ka——宗地估价期日修正系数

Kb——宗地使用年期修正系数

Kc——宗地容积率修正系数

Kd——宗地其他情况修正系数

Ke——宗地开发程度修正值

标准容积率为 1.0 的用地类型不进行容积率修正。

六、基准地价修正体系

（一）商服用地路线价修正体系

1. 临街深度修正系数

根据我市零售商业（商铺）用地现状，商业用地临街深度为 16 米，根据“四三二一法则”，得出以下深度修正系数表：

表 6-1 路线价临街深度修正系数表

深度（米）	4	8	12	16
四三二一法则	40	30	20	10
个别深度百分率（%）	40	30	20	10
累计深度百分率（%）	40	70	90	100
平均深度百分率（%）	160	140	120	100

注：深度小于 4 米的按 4 米修正系数修正，深度大于 16 米的范围按商服用地级别楼面价体系计算。

深度 R 在区间（R₁,R₂），深度修正系数 X 在区间（X₁,X₂）时，
$$X = X_1 + \frac{X_2 - X_1}{R_2 - R_1} \times (R - R_1)$$

2. 楼层修正

本次路线价仅适用于宗地临街进深 16 米以内的开发性质（可分割销售）零售商业（商铺）用地地价评估。我市商业店面大部分只在一层，个别宗地二三层有安排商业店面，因此需对二三层及以上有商业店面的宗地进行楼层修正。详见下表：

表 6-2 零售商业（商铺）用地楼层修正系数表

楼层	一层	二层	三层
修正系数	1.00	0.50	0.45

注：若第二、三层商业店面经修正后低于所属级别住宅楼面地价的，则按所属级别住宅楼面地价计；四层以上（含四层）商业店面直接按所属级别住宅楼面地价计。

3. 临街状况修正

表 6-3 商服用地临街状况修正系数表

临街状况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正幅度	1.00	1.035	1.045	1.080

4. 临街宽度修正

表 6-4 临街宽度修正系数表

单位：米

临街宽度（f）	f < 2	2 ≤ f < 3	3 ≤ f < 5	5 ≤ f < 6	6 ≤ f < 8	f ≥ 8
修正系数	0.83	0.92	1.00	1.06	1.10	1.12

5. 其他个别因素修正

表 6-5 商服用地路线价其他个别因素的修正系数表

优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
个别因素	形状规则，采光、通风、朝向好	形状较规则，采光、通风、朝向较好	形状一般，采光、通风、朝向一般	形状不大规则，采光、通风、朝向较差	形状不规则，采光、通风、朝向差
修正系数	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

6. 年期修正

基准地价是各类用地法定最高出让年限的地价，在对实际出让、转让未达或超过法定最高年限的宗地进行估价时，必须进行使用年期修正，修正系数计算公式如下：

$$K_T = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

以上公式中：

m——土地实际出让年限或剩余使用年限

n——土地法定最高出让年限

r——土地还原率

7. 估价期日修正

基准地价是某一区段某一时点的平均价格，但由于土地价格受到社会、经济、政策等因素影响，处于不断变化中。因此，必须对基准地价进行估价期日修正。在实际操作中，有公布地价指数的，直接采用地价指数进行修正；未公布地价指数的，按下式确定其修正系数：

$$K_D = \frac{\text{估价期日地价水平}}{\text{基准地价}}$$

（二）各类用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

1. 商服用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-6 石狮市商服用地级别价因素修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	商服繁华度	3.00	1.50	0	-1.50	-3.00
	距商服中心距离	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
	临路级别	2.20	1.10	0	-1.10	-2.20
	宗地临街状况	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
公用设施状况	中学（米）	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
	小学（米）	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	幼儿园（米）	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	医院（米）	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
	农贸市场（米）	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
	文娱设施（米）	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
环境质量	污染状况	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
	周边自然条件	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
规划条件	土地利用限制	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	周边土地规划用途	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	建筑密度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
宗地条件	形状	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	坡度	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20

表 6-7 石狮市商服一级级别价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1300	> 1300
	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20-50 米	离街>50 米
公用设施状况	中学（米）	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1300	> 1300
	小学（米）	≤ 300	300 ~ 500	500 ~ 700	700 ~ 900	> 900
	幼儿园（米）	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1300	> 1300
	医院（米）	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1300	> 1300
	农贸市场（米）	≤ 500	500 ~ 700	700 ~ 900	900 ~ 1100	> 1100
	文娱设施（米）	≤ 1000	1000 ~ 1400	1400 ~ 1800	1800 ~ 2200	> 2200
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用	机关文	办公	商业住宅	工业	其他

	途	教		区		
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭

表 6-8 石狮市商服二级级别价影响因素指标说明表

	因素因子	优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1300	> 1300
	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20-50 米	离街 > 50 米
公用设施状况	中学（米）	≤ 500	500 ~ 1000	1000 ~ 1500	1500 ~ 2000	> 2000
	小学（米）	≤ 400	400 ~ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	> 1600
	幼儿园（米）	≤ 400	400 ~ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	> 1600
	医院（米）	≤ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	1600 ~ 2000	> 2000
	农贸市场（米）	≤ 1000	1000 ~ 1200	1200 ~ 1500	1500 ~ 1700	> 1700
	文娱设施（米）	≤ 1000	1000 ~ 1500	1500 ~ 2000	2000 ~ 2500	> 2500
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其他
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭

表 6-9 石狮市商服三级级别价影响因素指标说明表

	因素因子	优	较优	一般	较差	劣
宗地位置	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1300	> 1300
	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20 ~ 50 米	离街 > 50 米
公用设施状况	中学（米）	≤ 600	600 ~ 1200	1200 ~ 1800	1800 ~ 2400	> 2400
	小学（米）	≤ 500	500 ~ 1000	1000 ~ 1500	1500 ~ 2000	> 2000
	幼儿园（米）	≤ 500	500 ~ 1000	1000 ~ 1500	1500 ~ 2000	> 2000
	医院（米）	≤ 1000	1000 ~ 2000	2000 ~ 3000	3000 ~ 4000	> 4000
	农贸市场（米）	≤ 1500	1500 ~ 2000	2000 ~ 2500	2500 ~ 3000	> 3000
	文娱设施（米）	≤ 1500	1500 ~ 2000	2000 ~ 2500	2500 ~ 3000	> 3000
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其他
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭

表 6-10 石狮市商服四级级别价影响因素指标说明表

	因素因子	优	较优	一般	较差	劣
宗地位置	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距商服中心距离	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1300	> 1300
	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	宗地临街状况	十字路口	丁字路口	一面临街	离街 20 ~ 50 米	离街 > 50 米
公用设施	中学（米）	≤ 700	700 ~ 1500	1500 ~ 2000	2000 ~ 3000	> 3000

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
状况	小学（米）	≤ 600	600 ~ 1200	1200 ~ 1800	1800 ~ 2500	> 2500
	幼儿园（米）	≤ 600	600 ~ 1200	1200 ~ 1800	1800 ~ 2500	> 2500
	医院（米）	≤ 1200	1200 ~ 2500	2500 ~ 3500	3500 ~ 4500	> 4500
	农贸市场（米）	≤ 1800	1800 ~ 2500	2500 ~ 3000	3000 ~ 3500	> 3500
	文娱设施（米）	≤ 1800	1800 ~ 2500	2500 ~ 3000	3000 ~ 3500	> 3500
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其他
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭

2. 住宅用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-11 石狮市住宅用地级别价因素修正系数表

单位：%

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	商服繁华度	2.40	1.20	0	-1.20	-2.40
	距中心城区	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
交通条件	临路级别	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
	距长途汽车站距离	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
公用设施状况	中学	1.20	0.60	0	-0.60	-1.20
	小学	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
	幼儿园	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	医院	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
	农贸市场	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
	邮局	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	文娱设施	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
环境质量	污染状况	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	周边自然条件	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
规划条件	土地利用限制	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	周边土地规划用途	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	建筑密度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
宗地条件	形状	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	坡度	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	面积	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60
	工程地质	0.60	0.30	0	-0.30	-0.60

表 6-12 石狮市住宅一级级别价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距中心城区（米）	≤ 100	100 ~ 200	200 ~ 300	300 ~ 400	> 400
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距汽车站距离（米）	≤ 200	200 ~ 300	300 ~ 500	500 ~ 600	> 600
公用设施状况	中学（米）	≤ 200	200 ~ 400	400 ~ 600	600 ~ 800	> 800
	小学（米）	≤ 200	200 ~ 300	300 ~ 400	400 ~ 500	> 500
	幼儿园（米）	≤ 200	200 ~ 300	300 ~ 500	500 ~ 600	> 600
	医院（米）	≤ 200	200 ~ 300	300 ~ 400	400 ~ 500	> 500
	农贸市场（米）	≤ 100	100 ~ 200	200 ~ 300	300 ~ 400	> 400
	邮局（米）	≤ 200	200 ~ 300	300 ~ 400	400 ~ 500	> 500
	文娱设施（米）	≤ 800	800 ~ 1000	1000 ~ 1200	1200 ~ 1400	> 1400
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其他
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	对利用有积极影响	对利用无影响	对利用略有影响	对利用有较大影响	对利用影响严重
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥泥炭

表 6-13 石狮市住宅二级级别价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距中心城区（米）	≤ 200	200 ~ 400	400 ~ 600	600 ~ 800	> 800
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距汽车站距离（米）	≤ 200	200 ~ 400	400 ~ 600	600 ~ 800	> 800
公用设施状况	中学（米）	≤ 200	200 ~ 500	500 ~ 800	800 ~ 1000	> 1000
	小学（米）	≤ 200	200 ~ 400	400 ~ 600	600 ~ 800	> 800
	幼儿园（米）	≤ 200	200 ~ 500	500 ~ 800	800 ~ 1000	> 1000
	医院（米）	≤ 200	200 ~ 400	400 ~ 600	600 ~ 800	> 800
	农贸市场（米）	≤ 100	100 ~ 200	200 ~ 400	400 ~ 500	> 500
	邮局（米）	≤ 200	200 ~ 400	400 ~ 600	600 ~ 800	> 800
	文娱设施（米）	≤ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	1600 ~ 2000	> 2000
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其他
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	对利用有积极影响	对利用无影响	对利用略有影响	对利用有较大影响	对利用影响严重
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥泥炭

表 6-14 石狮市住宅三级级别价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
宗地位置	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距中心城区 (米)	≤ 600	600 ~ 800	800 ~ 1000	1000 ~ 1200	> 1200
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距汽车站距离 (米)	≤ 300	300 ~ 600	600 ~ 900	900 ~ 1200	> 1200
公用设施状况	中学 (米)	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1300	> 1300
	小学 (米)	≤ 300	300 ~ 500	500 ~ 700	700 ~ 900	> 900
	幼儿园 (米)	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1300	> 1300
	医院 (米)	≤ 400	400 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1300	> 1300
	农贸市场 (米)	≤ 500	500 ~ 700	700 ~ 900	900 ~ 1100	> 1100
	邮局 (米)	≤ 400	400 ~ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	> 1600
	文娱设施 (米)	≤ 1000	1000 ~ 1400	1400 ~ 1800	1800 ~ 2200	> 2200
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其他
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	对利用有积极影响	对利用无影响	对利用略有影响	对利用有较大影响	对利用影响严重
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥泥炭

表 6-15 石狮市住宅四级级别价影响因素指标说明表

因素因子		优	较优	一般	较差	劣
宗地位置	商服繁华度	好	较好	一般	较差	很差
	距中心城区（米）	≤ 900	900 ~ 1300	1300 ~ 1700	1700 ~ 2000	> 2000
交通条件	临路级别	生活型主干道	综合型主干道	一般道路	次干道	支路
	距汽车站距离（米）	≤ 500	500 ~ 1000	1000 ~ 1500	1500 ~ 2000	> 2000
公用设施状况	中学（米）	≤ 500	500 ~ 1000	1000 ~ 1500	1500 ~ 2000	> 2000
	小学（米）	≤ 400	400 ~ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	> 1600
	幼儿园（米）	≤ 400	400 ~ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	> 1600
	医院（米）	≤ 800	800 ~ 1200	1200 ~ 1600	1600 ~ 2000	> 2000
	农贸市场（米）	≤ 1000	1000 ~ 1200	1200 ~ 1500	1500 ~ 1700	> 1700
	邮局（米）	≤ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1400	1400 ~ 1700	> 1700
	文娱设施（米）	≤ 1000	1000 ~ 1500	1500 ~ 2000	2000 ~ 2500	> 2500
环境质量	污染状况	无污染	基本无污染	有一定污染	污染较严重	污染严重
	周边自然条件	良好	较好	中等	较差	差
规划条件	土地利用限制	无特殊限制	有一定限制	一般规划限制	有较大限制	有特殊限制
	周边土地规划用途	机关文教	办公	商业住宅区	工业	其他
	建筑密度	低	较低	中等	较密集	密集
宗地条件	形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡峭
	面积	对利用有积极影响	对利用无影响	对利用略有影响	对利用有较大影响	对利用影响严重
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥泥炭

3. 工矿仓储用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-16 石狮市工矿仓储用地级别价修正系数表

单位：%

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	1.62	0.81	0	-0.81	-1.62
	交通便捷度	2.60	1.30	0	-1.30	-2.60
	产业集聚规模	2.85	1.43	0	-1.43	-2.85
	基础设施保证度	3.83	1.91	0	-1.91	-3.83
	环境优劣度	1.23	0.61	0	-0.61	-1.23
个别因素	临街道路等级	2.53	1.27	0	-1.27	-2.53
	宗地面积	1.02	0.51	0	-0.51	-1.02
	宗地形状	1.02	0.51	0	-0.51	-1.02
	地形坡度	0.76	0.38	0	-0.38	-0.76
	容积率	2.54	1.27	0	-1.27	-2.54

表 6-17 石狮市工矿仓储用地级别价影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	对外交通便利度	距离高速公路入口或港口 ≤1 公里	距离高速公路入口或港口 ≤3 公里	距离高速公路入口或港口 ≤5 公里	距离高速公路入口或港口 ≤8 公里	距离高速公路入口或港口 >8 公里
	交通便捷度	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利
	产业集聚规模	位于工业区内，区内集聚规模明显	位于工业区内，区内集聚规模一般	位于工业区内，区内集聚规模尚未形成或位于工业区外但周边已形成积聚规模	位于工业区外，周边有一定集聚规模	位于工业区外，无集聚规模
	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 80%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤80%

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	环境优劣度	基本无污染, 周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪音污染, 周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪音污染, 周边有中小型公园或绿地	空气、噪音、水污染较重	严重空气、噪音、水污染
个别因素	临街道等级	临接交通型主干道	临接交通型次干道或混合型主干道	临接交通型次干道或其他类型次干道	临接支干道、支路等	临接小巷或不临街
	宗地面积	宗地大小非常适合其土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小适合其土地利用类型	宗地相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合其土地利用类型
	宗地形状	土地形状规则, 对土地利用无影响	土地形状较规则, 对土地利用无影响	土地形状不规则, 但对土地利用无影响	土地形状不规则对土地利用有影响。	土地形状不规则, 对土地利用影响严重
	地形坡度	地势平坦	坡度 $\leq 2^\circ$	$2^\circ < \text{坡度} \leq 4^\circ$	$4^\circ < \text{坡度} \leq 6^\circ$	坡度 $> 6^\circ$
	容积率	容积率 ≥ 2.0	$1.5 \leq \text{容积率} < 2$	$1.0 \leq \text{容积率} < 1.5$	$0.8 \leq \text{容积率} < 1.0$	容积率 < 0.8

4. 其他类型用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-18 石狮市公共管理与公共服务用地级别价影响因素修正系数表

单位: %

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	2.70	1.35	0	-1.35	-2.70
	基础设施保证度	2.20	1.10	0	-1.10	-2.20
	环境优劣度	2.10	1.05	0	-1.05	-2.10
	公用设施完备度	2.60	1.30	0	-1.30	-2.60
	交通便捷度	2.50	1.25	0	-1.25	-2.50
	人口密度	2.20	1.10	0	-1.10	-2.20
个别因素	临街道等级	2.10	1.05	0	-1.05	-2.10
	公交便捷度	1.90	0.95	0	-0.95	-1.90
	宗地面积	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90
	宗地形状	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80

表 6-19 石狮市特殊用地级别价影响因素修正系数表

单位：%

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基础设施保证度	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
	环境优劣度	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
	公用设施完备度	3.50	1.75	0	-1.75	-3.50
	交通便捷度	2.50	1.25	0	-1.25	-2.50
	人口密度	2.50	1.25	0	-1.25	-2.50
个别因素	临街道路等级	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
	宗地面积	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
	宗地形状	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
	地形坡度	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
	容积率	2.80	1.40	0	-1.40	-2.80

表 6-20 石狮市交通运输用地级别价影响因素修正系数表

单位：%

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基础设施保证度	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
	环境优劣度	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
	公用设施完备度	3.50	1.75	0	-1.75	-3.50
	交通便捷度	2.50	1.25	0	-1.25	-2.50
	人口密度	2.50	1.25	0	-1.25	-2.50
个别因素	临街道路等级	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
	宗地面积	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
	宗地形状	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
	地形坡度	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
	容积率	2.80	1.40	0	-1.40	-2.80

表 6-21 石狮市公共管理与公共服务用地级别价影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距商服中心距离	位于区域商服中心内	距区域商服中心 ≤ 500 米	距区域商服中心 500 ~ 800 米	距区域商服中心 800 ~ 1200 米	距区域商服中心 ≥ 1200 米
	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥ 98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 80% ~ 90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤ 80%

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
	环境优劣度	基本无污染, 周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪音污染, 周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪音污染, 周边有中小型公园或绿地	空气、噪音、水污染较严重	严重空气、噪音、水污染
	公用设施完备度	周边医院、学校、银行、邮局等公用设施齐全, 且具有一定规模	周边有个别大规模的公用设施, 且功能较齐全	周边有中等规模的医院、学校、银行、邮局等公用设施且功能较齐全	周边有医院、学校、银行、邮局等公用设施且功能较齐全	周边的医院、学校、银行、邮局等公用设施不齐全
	交通便捷度	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	人口密度	位于人口密集区, 常住人口密度大, 流动人口多	位于人口密集区, 常住人口密度较大, 流动人口较多	位于人口较密集区, 常住人口密度适中, 流动人口适中	周边人口密度一般	周边人口密度较小
个别因素	临街道等级	临接城市主要繁华商业街	临接城市主要繁华商业街或次繁华商业街	临接次繁华商业街或生活型主干道、交通型主干道	临接一般街道、巷道、支路	不临街
	公交便捷度	距站点 ≤ 100 米且公交线路 6 条以上(含 6 条)	距站点 100~150 米且公交线路 4 条以上(含 4 条)	距站点 150~200 米且公交线路 3 条以上(含 3 条)	距站点 200~300 米且公交线路 2 条以上(含 2 条)	站点距离 ≥ 300 米或公交线路 1 条
	宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小基本适合土地利用类型	相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用
	宗地形状	土地形状规则, 对土地利用无影响	土地形状较规则, 对土地利用无影响	土地形状不规则, 但对土地利用无影响	土地形状不规则对土地利用有影响	土地形状不规则, 对土地利用影响严重

表 6-22 石狮市特殊用地级别价影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 $\geq 98\%$	供水、供电、排水等基础设施保证率 $98\% \sim 95\%$	供水、供电、排水等基础设施保证率 $90\% \sim 95\%$	供水、供电、排水等基础设施保证率 $80\% \sim 90\%$	供水、供电、排水等基础设施保证率 $\leq 80\%$
	环境优劣度	基本无污染, 周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪音污染, 周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪音污染, 周边有中小型公园或绿地	空气、噪音、水污染较重	严重空气、噪音、水污染
	公用设施完备度	周边医院、学校、银行、邮局等公用设施齐全, 且具有一定规模	周边有个别大规模的公用设施, 且功能较齐全	周边有中等规模的医院、学校、银行、邮局等公用设施且功能较齐全	周边有医院、学校、银行、邮局等公用设施且功能较齐全	周边的医院、学校、银行、邮局等公用设施不齐全
	交通便捷度	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	人口密度	位于人口密集区, 常住人口密度大, 流动人口多	位于人口密集区, 常住人口密度较大, 流动人口较多	位于人口较密集区, 常住人口密度适中, 流动人口适中	周边人口密度一般	周边人口密度较小
个别因素	临街道路等级	临接交通型主干道	临接交通型次干道或混合型主干道	临接交通型次干道或其他类型次干道	临接支干道、支路等	临接小巷或不临街
	宗地面积	宗地大小非常适合其土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小适合其土地利用类型	宗地相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合其土地利用类型
	宗地形状	土地形状规则, 对土地利用无影响	土地形状较规则, 对土地利用无影响	土地形状不规则, 但对土地利用无影响	土地形状不规则对土地利用有影响。	土地形状不规则, 对土地利用影响严重
	地形坡度	地势平坦	坡度 $\leq 2^\circ$	$2^\circ < \text{坡度} \leq 4^\circ$	$4^\circ < \text{坡度} \leq 6^\circ$	坡度 $> 6^\circ$
	容积率	容积率 ≥ 2.0	$1.5 \leq \text{容积率} < 2$	$1.0 \leq \text{容积率} < 1.5$	$0.8 \leq \text{容积率} < 1.0$	容积率 < 0.8

表 6-23 石狮市交通运输用地级别价影响因素指标说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 $\geq 98\%$	供水、供电、排水等基础设施保证率 $98\% \sim 95\%$	供水、供电、排水等基础设施保证率 $90\% \sim 95\%$	供水、供电、排水等基础设施保证率 $80\% \sim 90\%$	供水、供电、排水等基础设施保证率 $\leq 80\%$
	环境优劣度	基本无污染, 周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪音污染, 周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪音污染, 周边有中小型公园或绿地	空气、噪音、水污染较重	严重空气、噪音、水污染
	公用设施完备度	周边医院、学校、银行、邮局等公用设施齐全, 且具有一定规模	周边有个别大规模的公用设施, 且功能较齐全	周边有中等规模的医院、学校、银行、邮局等公用设施且功能较齐全	周边有医院、学校、银行、邮局等公用设施且功能较齐全	周边的医院、学校、银行、邮局等公用设施不齐全
	交通便捷度	周边有多条主、次干道, 交通便利	周边有主干道, 交通较便利	周边有多条次干道, 交通基本满足通行要求	周边仅有支干道, 交通较不便利	周边无支干道以上级别道路, 交通不便利
	人口密度	位于人口密集区, 常住人口密度大, 流动人口多	位于人口密集区, 常住人口密度较大, 流动人口较多	位于人口较密集区, 常住人口密度适中, 流动人口适中	周边人口密度一般	周边人口密度较小
个别因素	临街道路等级	临接交通型主干道	临接交通型次干道或混合型主干道	临接交通型次干道或其他类型次干道	临接支干道、支路等	临接小巷或不临街
	宗地面积	宗地大小非常适合其土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小适合其土地利用类型	宗地相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合其土地利用类型
	宗地形状	土地形状规则, 对土地利用无影响	土地形状较规则, 对土地利用无影响	土地形状不规则, 但对土地利用无影响	土地形状不规则对土地利用有影响。	土地形状不规则, 对土地利用影响严重
	地形坡度	地势平坦	坡度 $\leq 2^\circ$	$2^\circ < \text{坡度} \leq 4^\circ$	$4^\circ < \text{坡度} \leq 6^\circ$	坡度 $> 6^\circ$
	容积率	容积率 ≥ 2.0	$1.5 \leq \text{容积率} < 2$	$1.0 \leq \text{容积率} < 1.5$	$0.8 \leq \text{容积率} < 1.0$	容积率 < 0.8

（三）容积率修正系数

1. 商服用地容积率修正

表 6-24 石狮市商服用地级别价容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
2	1.1299	3.2	0.8974	4.4	0.7919	5.6	0.7046
2.1	1.0981	3.3	0.8876	4.5	0.7859	5.7	0.6992
2.2	1.0695	3.4	0.8787	4.6	0.7765	5.8	0.6940
2.3	1.0439	3.5	0.8707	4.7	0.7676	5.9	0.6890
2.4	1.0208	3.6	0.8592	4.8	0.7591	6	0.6843
2.5	1	3.7	0.8485	4.9	0.7511		
2.6	0.9808	3.8	0.8386	5	0.7434		
2.7	0.9633	3.9	0.8294	5.1	0.7361		
2.8	0.9475	4	0.8208	5.2	0.7292		
2.9	0.9331	4.1	0.8127	5.3	0.7226		
3	0.9201	4.2	0.8053	5.4	0.7163		
3.1	0.9082	4.3	0.7984	5.5	0.7103		

注：容积率小于 2.0 时按 2.0 对应的地面价计算，大于 6.0 时按 6.0 对应的地面价计算。

2. 住宅用地容积率修正

表 6-25 石狮市住宅用地级别价容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.5	1.3228	2.9	0.9548	4.3	0.8119	5.7	0.6904
1.6	1.2699	3	0.9438	4.4	0.8025	5.8	0.6824
1.7	1.2171	3.1	0.9329	4.5	0.7933	5.9	0.6746
1.8	1.1745	3.2	0.9222	4.6	0.7842	6	0.6668
1.9	1.1472	3.3	0.9115	4.7	0.7751	6.1	0.6591
2	1.1096	3.4	0.9011	4.8	0.7662	6.2	0.6515
2.1	1.0774	3.5	0.8907	4.9	0.7574	6.3	0.6440
2.2	1.0554	3.6	0.8804	5	0.7487	6.4	0.6366
2.3	1.0335	3.7	0.8703	5.1	0.7400	6.5	0.6293
2.4	1.0217	3.8	0.8603	5.2	0.7315	6.6	0.6220
2.5	1	3.9	0.8504	5.3	0.7231	6.7	0.6149
2.6	0.9885	4	0.8406	5.4	0.7148	6.8	0.6078
2.7	0.9771	4.1	0.8309	5.5	0.7065	6.9	0.6008
2.8	0.9659	4.2	0.8213	5.6	0.6984	7	0.5939

注：容积率小于 1.5 时按 1.5 对应的地面价计算，大于 7.0 时按 7.0 对应的地面价计算。

3. 容积率修正系数其他说明

在具体应用中，如遇到容积率小数位多于一位的情况，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：

设 $X < Z < Y$ ， X 、 Y 为上表中相邻两容积率， Z 为待估宗地的容积率。

计算式： $T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$

以上公式中：

T_z 为容积率为 Z 时的容积率修正系数（待求）；

T_x 为容积率为 X 时的容积率修正系数（查表）；

T_y 为容积率为 Y 时的容积率修正系数（查表）；

（四）各类用地土地使用年期修正系数

基准地价是各类用地法定最高出让年限的地价，对实际出让、转让宗地使用年限少于法定最高年限的宗地进行估价时，必须进行使用年期修正，其修正系数为：

$$K_T = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中： m ——土地实际出让年限或剩余使用年限

n ——土地法定最高出让年限

r ——土地还原利率

（五）期日修正

由于土地价格受社会、经济、政策等因素影响，基准地价处

于不断变化中。因此，必须对基准地价进行估价期日修正。在实际操作中，有公布地价指数的，可直接采用地价指数进行修正；未公布地价指数的，按以下公式确定其修正系数：

$$K_D = \frac{\text{估价期日地价水平}}{\text{基准地价}}$$

（六）土地开发程度修正

各类基准地价是在一定开发程度限制下的均质区域的平均价格，如开发程度与相应类型基准地价设定开发程度不一致，需进行开发程度修正，根据我市城市基础设施配套费征收标准及宗地地形、地貌、地质等情况确定其修正值。

七、地下空间建设用地的使用权基准地价

（一）对于无收益的设备用房、人防工程，按照规定建设的为整栋建筑物服务的地下设备用房、人防工程等，在评估时应只计算其建筑成本，而不计其收益；其土地使用权性质与地上部分的土地使用权性质一致。

（二）独立经营性地下空间（如有收益的地下商场、地下停车场等）应采取有偿方式供地，测算地价时应区分用途，综合考虑成本及收益情况确定地价。

（三）作为商品住宅、商场、办公楼配套的地下停车场在测算时可不计算成本，亦不考虑其收益，在出售时参照相关政策执行；地下空间土地使用权性质随其地上土地使用权性质界定。

若无相关配套政策，可依规划情况具体设定。

（四）本轮基准地价修编是在完成城镇土地级别调整的基础上进行的，包括地上和地下空间建设用地使用权价格两部分。其中地下空间建设用地使用权价格评估是新提出的研究区域，通过调查分析，地下空间建设用地以商服用地为主，以住宅相关配套用地为辅，以及部分地下仓储用地。

表 7-1 石狮市地下空间用地类型及其含义

用地类型		含义
商服用地 (地下)	零售商业用地 (地下)	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、交换电站等用地。包括商场、商店、超市，加油（加气）站等及其附属的小型仓库、车间、工场等用地。
	批发市场用地 (地下)	以批发功能为主的市场用地。
	餐饮用地 (地下)	主要为饭店、餐厅、酒吧等用地。
	商务金融用地 (地下)	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外独立的办公场所；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，含写字楼、商业性办公场所、金融活动场所、SOHO 公寓式办公和企业厂区外独立的办公场所等用地。
	娱乐用地 (地下)	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。
	其他商服用地 (地下)	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括汽车 4S 店、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。
交通运输用地 (地下)	营利性停车场用地 (地下)	指用于城镇、村庄内部公用的营利性停车场等用地。
工矿仓储用地 (地下)	仓储用地 (地下)	指用于物资储备、中转的场所用地。

地下空间用地类型多样，在实际的开发利用过程中，主要有零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地和地下车库等三种用途，局部分布商务金融用地及其他商服用地。确定地下空间用地类型，从而求取地下空间使用权价格，计算方法如下：通过对比地下与地上同种类型土地的使用权价格，确定地下空间权价格与地面土地价格的对应关系，进而确立所参照土地利用类型的修正系数标准。地上土地使用权价格统一为地表基准地价楼面价（地面价/容积率），地下各层的使用权价格按地表基准地价楼面价的一定比例进行修正得出，具体如下表：

表 7-2 石狮市各类用地地下楼层修正系数表

用地类型	楼层	修正系数 (K)	备注
商服用地	地下一层	0.50	
	地下二层	0.30	
营利性停车场用地	地下一层	0.30	
	地下二层	0.15	
仓储用地	地下一层	0.50	
	地下二层	0.30	

注：建设地下三层以下的，建筑工程等方面成本投入逐渐增加，为鼓励开发利用地下空间，三层以下部分不再计算地价。

各用地类型地下空间权具体评估方法如下：

$$V = V_0 \times K_r \times \left(\sum_{j=1}^n K_j \times S_j \right) \times \left(1 + \sum_{i=1}^p k_i \right) \times K_a \times K_b \times K_d + K_e \times S$$

以上公式中：

V——待估宗地地下空间权地价

V0——所参照地表基准地价楼面价
ki——宗地区域因素及个别因素修正系数
Ka——宗地估价期日修正系数
Kb——宗地使用年期修正系数
Kd——宗地其他情况修正系数
Ke——宗地开发程度修正值
KR——参照用途修正系数
Kj——相应楼层修正系数
Sj——宗地相应楼层地下建筑面积
n——宗地地下建筑楼层
S——宗地面积

八、使用基准地价测算宗地地价中的其他说明

（一）商服用地、住宅用地以及参照以上两类用地基准地价级别范围的其他类型用地确定级别基准地价说明

1. 在 I、II、III 级基准地价级别范围内确定宗地的级别基准地价时，若级别界线为道路的：（1）道路穿过宗地，宗地基准地价可根据具体情况采用较高级别的基准地价；（2）宗地边界线与道路相临且宗地位于较低级别区域，宗地基准地价采用高一级别的级别基准地价。

2. 在 I、II、III 级基准地价级别范围内确定宗地的级别基准地价时，若出现各分类用地级别界线不以道路为界，级别界线穿过宗地时，宗地基准地价统一采用较高级别的基准地价；若宗地

边界线与级别界线有重合且宗地位于较低级别区域，则采用较低级别的基准地价。

3. 在 IV 级基准地价级别范围内确定宗地的级别基准地价时，均按 IV 级基准地价确定。

（二）工矿仓储用地以及参照工矿仓储用地基准地价级别范围的其他类型用地确定级别基准地价说明

1. 在 I、II、III 级基准地价级别范围内确定宗地的级别基准地价时，若级别界线为道路的：（1）道路穿过宗地，宗地基准地价可根据具体情况采用较高级别的基准地价；（2）在 I、II 级基准地价级别范围内，若宗地边界线与道路相临且宗地位于较低级别区域，宗地基准地价采用高一级别的级别基准地价；若宗地边界线与道路相临且宗地位于 III 级基准地价级别范围内，宗地基准地价采用 III 级基准地价。

2. 在 I、II、III 级基准地价级别范围内确定宗地的级别基准地价时，若出现各分类用地级别界线不以道路为界，级别界线穿过宗地时，宗地基准地价统一采用较高级别的基准地价；若宗地边界线与级别界线有重合且宗地位于较低级别区域，则采用较低级别的基准地价。

3. 在 IV 级基准地价级别范围内确定宗地的级别基准地价时，均按 IV 级基准地价确定。

（三）若宗地临两条或两条以上路线价的路段，取路线价较高的路段作为主街。未赋予路线价的路段路线价计算方法如下：

1. 临近有赋予路线价的路段，根据赋予路线价路段的商业繁华度关联性实际情况取路线价的 80% 作为该路段的路线价。

2. 临近无路线价路段或路线价路段关联性不强，则统一按该路段所在的发展性质（可分割销售）零售商业用地的级别楼面价的 1.2 倍作为该路段的路线价，并按照路线价修正体系进行修正。

（四）基准地价覆盖范围外各类型用地的基准地价参照基准地价覆盖范围内同类型用地末级的级别价下限，但不再做区位因素修正，其他修正参照同类型用地末级修正体系。

九、综合用地的计算

综合用地是指单宗土地可设定两种或两种以上的土地用途，分为平面综合用地和垂直综合用地两种情况，采用基准地价系数修正法评估综合用地地价。

根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让最高年限按下列用途确定：居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合或者其他用地 50 年。

（一）平面综合用地地价的评估

对于平面上由不同用途的土地组成的综合用地，可根据宗地内部的土地利用类型对宗地进行功能分区（商服、工业、住宅等），利用基准地价系数修正法分别评估各功能区地价，将各区地价相加即得到宗地总地价。

平面综合用地地价评估主要是利用分算法进行评估，该方法

适用于宗地地块面积较大，用途区分明显且包含普通居住用地的情况。具体方法是：按照该宗地块内不同用途的分摊土地面积分别评估出商服、住宅等用地的价格，并在签订国有土地使用权出让合同和颁发国有土地使用证时，注明各个用途的分摊土地面积和使用年限。

然后根据计算的价格，进行出让年期、容积率、交易期日、区域因素、个别因素等修正，最后将计算出来的价格累加，即得到综合用地地价。计算公式如下（以商住楼为例）：

综合用地总价 = 商服用地总价 + 住宅用地总价 = 修正后的商服用地单价 × 商服分摊土地面积 + 修正后的住宅用地单价 × 住宅分摊土地面积

（二）垂直综合用地地价的评估

垂直综合用地主要以综合楼的形式出现，运用基准地价系数修正法评估综合用地的关键在于评估综合楼的地价，城市中较典型的有商住综合楼、商业办公综合楼等。

垂直综合用地评估主要是利用分算法进行评估，该方法也适用于宗地地块面积较小、用途区分不明显的情况。具体方法是：按照该宗地块内不同用途的建筑面积分别评估出商服、住宅等用地的楼面地价，然后进行加总。

综合用地总价 = 商服用地总地价 + 住宅用地总地价 + 办公用地总地价 = 修正商服用地楼面价 × 商服建筑面积 + 修正住宅用地楼面价 × 住宅建筑面积 + 修正办公用地楼面价 × 办公建筑面积

应用分算法不仅可以应用于综合用地的抵押的评估，也可用于国土部门出让底价或其他目的价格评估，与出让底价剩余使用年限有所不同。

当一宗土地多用途综合利用后，其效用大幅增加，可能超过各单独用途的土地价值之和。因此，在使用分算法评估综合用地价格时，要全面考虑委托评估宗地被高效利用后的实际价值，参考市场上其他类似宗地的客观价格，在评估时加以科学修正，得出真实的地价。