

# 石狮市人民政府文件

狮政〔2026〕4号

## 石狮市人民政府关于公布实施石狮市 2024年城镇基准地价更新成果应用方案的通告

各镇人民政府、街道办事处，石狮高新技术产业开发区管委会，  
市直各单位：

《石狮市2024年城镇基准地价更新成果应用方案》已经福建省自然资源厅验收通过，现予公布，自印发之日起实施，请认真贯彻执行。《石狮市人民政府关于公布实施石狮市2022年度城镇基准地价应用方案的通告》（狮政〔2023〕16号）同时停止执行。

石狮市人民政府  
2026年2月28日

（此件主动公开）

# 石狮市 2024 年城镇基准地价更新成果应用方案

## 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、基准地价级别范围	9
四、各用地类型基准地价	13
(一) 商业路线价	13
(二) 商业服务业用地级别基准地价	16
(三) 居住用地基准地价	17
(四) 工矿、仓储用地基准地价	17
(五) 公共管理与公共服务用地	17
(六) 其他类型用地基准地价	18
五、基准地价修正体系	19
(一) 商业路线价修正体系	19
(二) 各类用地级别基准地价修正体系	22
六、地下空间建设用地使用权的基准地价	45
(一) 地下空间用地类型及其含义	45
(二) 地下空间建设用地使用权的基准地价	45
七、新产业、新业态用地类型基准地价	47

八、使用基准地价测算宗地地价中的其他说明	47
九、基准地价在宗地地价评估中的运用	49
十、附图	61

## 一、基准地价的适用范围

根据《福建省自然资源厅办公室关于开展城镇基准地价和标定地价更新有关工作的通知》《福建省城镇基准地价更新工作技术要点（2022年版）》要求，本次石狮市2024年城镇基准地价更新成果的适用范围为整个石狮市行政范围内，具体包括湖滨街道、凤里街道2个街道和灵秀镇、宝盖镇、蚶江镇、祥芝镇、鸿山镇、锦尚镇、永宁镇7个镇，总面积约178.50平方公里。

## 二、基准地价的构成及内涵

### （一）基准地价的构成

城镇建设用地的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四个部分，不包括耕地占补平衡费用、城市基础设施配套费及城乡建设用地增减挂钩费用。

1.土地取得成本是指取得城镇建设用地客观成本费用。对于通过农用地转用形成的新增城镇建设用地，参照农用地价格评估方法确定土地取得费；对于通过旧村改造、土地整治、增减挂钩等调整后形成的新增城镇建设用地，应考虑建新区和拆旧复垦区与之直接相关的客观成本费用，不包含各类涉地指标费用。

2.土地前期开发成本是指土地前期开发达到“五通一平”（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，红线内土

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、耕地占用税及按规定应收取的其他费用。

4.土地出让收益是指城镇建设用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。

## (二) 基准地价的内涵

### 1.土地权利状况

土地权利界定为城镇建设用地使用权价格。

### 2.基准地价用地类型

基准地价用地类型包括商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地和特殊用地。

在上述用地类型中,商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地的基准地价类型细分到二级类用途,即商业服务业用地细分为商业用地(其中商业用地细分为三级类包括零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、公用设施网点用地)、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地;居住用地对应二级类用途为城镇住宅用地;工矿用地细分为工业用地、采矿用地和盐田;仓储用地对应二级类用途为物流仓储用地;公共管理与公共服务用地

包含机关团体用地、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。

表 1 各用地类型的含义

用地类型		含义	
一级类	二级类		
商业服务业用地	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地。		
	商业用地	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地。	
		零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地。
		批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。
		餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。
		旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地。
	公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地。	
	商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地。	
娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。		
其他商业服务业用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括高尔夫练习场、赛马场、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地。		
居住用地	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地。		
	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地。	
		其中租赁型商品房用地	指在土地出让环节即规定所建房屋只能用于租赁，不能分割销售给个人的城镇住宅用地。
工矿用地	指用于工矿业生产的土地。		
	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地，不包括采矿用地。	
	采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地。	
	盐田	指用于以自然蒸发方式进行盐业生产的用地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地。	
仓储用地	指物资存放及物流仓储和战略性物资储备库用地。		
	物流仓储用地	指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地。	

交通运输用地	指铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地。	
	社会停车场用地	指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地。
	其他交通运输用地	指除社会停车场用地外的其他交通运输用地等。
公共管理与公共服务用地	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地。	
	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地。
	科研用地	指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地。
	文化用地	指图书、展览等公共文化设施用地。
	教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地。
	体育用地	指体育场馆、体育训练基地、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地。
	医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地。
	社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地。
公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地。	
	供水用地	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地。
	排水用地	指雨水泵站、污水泵站、污水处理厂、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地。
	供电用地	指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂、可再生能源发电等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类。
	供燃气用地	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地。
	供热用地	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地。
	通信用地	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地。
	邮政用地	指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地。
	广播电视设施用地	指广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地。
	环卫用地	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地。
	消防用地	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地。

	水工设施用地	指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地，包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟（渠）等设施用地。
	其他公用设施用地	指除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地。
绿地与开敞空间用地	指城镇、村庄用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公共开敞空间用地，不包括其他建设用地中的附属绿地。	
	公园绿地	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等。
	防护绿地	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地。
	广场用地	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地。
特殊用地	指军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等具有特殊性质的用地。	
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。
	其他特殊用地	指除殡葬用地外的其他特殊用地。

### 3.基准地价年期

基准地价年期为各类用途用地的法定最高使用年限。即：商业服务业用地 40 年、居住用地 70 年、工矿等其他用地类型 50 年。

### 4.基准地价开发程度

基准地价的开发程度为宗地红线外“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

依据《福建省城镇基准地价更新工作技术要点（2022 年版）》规定，结合石狮市的实际情况，设定商业路线价的标准深度为 16 米，容积率为 1.0，建筑密度为 100%；商业服务业用地的标准容积率为 2.5；居住用地的标准容积率为 2.5；工矿等其他用地类型的标准容积率为 1.0。

## 6.土地还原率

依据《福建省城镇基准地价更新工作技术要点（2022年版）》规定，本次基准地价更新土地还原率统一确定为6%。

## 7.基准地价估价期日

根据《福建省自然资源厅办公室关于进一步加强基准地价管理的通知》（闽自然资办发〔2024〕2501号），本轮基准地价更新估价期日确定为2024年7月1日。

## 8.基准地价表现形式

商业服务业用地采用商业路线价和级别价的表现形式。其中，商业路线价适用范围为临街深度23米（标准深度16米）以内的可分割销售零售商业用地、批发市场用地；级别价适用范围为商业路线价适用范围外的商业服务业用地，以楼面地价表示。

居住用地采用级别楼面地价的表现形式。

工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地和特殊用地的表现形式为级别地面地价。

## 三、基准地价级别范围

本次石狮市2024年城镇基准地价更新中，商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地和公共管理与公共服务及

其他类型用地共划分为四级，各级别分布范围如下：

表 2 石狮市 2024 年商业服务业用地级别范围

级别	范围
I	北环路→南洋路→横一路→子芳路→海宁路→福辉路→宋塘路→濠江路→宝岛东路→学府路→规划学府路延长线→行政界线→同兴路→外西环路→金相路→西环路→香江路→南洋路→港塘路→北环路所围成的区域
II	北环路→环湾大道→海宁路→港口大道→学府路→宋塘路→外东环路→宝盖山生态公园（学府区）东侧规划路→坑东一路以西→杆头村南侧规划路→行政界线→规划彭田路延长线→外西环路→福厦高铁→行政界线→狮城大道→华山古居民片区→行政界线→北环路所围成的除一级地外的区域
III	①市区：石狮大道→石蚶大道→北环路→外东环路→石狮市医院新院区→石锦路→宝盖镇行政区界线→规划共富路→行政界线→石狮大道所围成的除一、二级地外的区域
	②蚶江镇：石狮海滩→港口大道→蚶江大道→石狮海滩所围成的区域
	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→石祥路所围成的区域
	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→石祥路所围成的区域
	⑤锦尚镇：厝上溪→沿海大通道→海港路→锦尚镇人民政府西侧道路→厝上溪所围成的区域
	⑥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→行政界线→港边村西侧规划路→沿海大通道规划路所围成的区域
IV	石狮市行政范围内，一、二、三级外的其他区域

表3 石狮市2024年居住用地级别范围

级别	范围
I	北环路→子芳路→海宁路→福辉路→宋塘路→濠江路→宝岛东路→学府路→规划学府路延长线→行政界线→同兴路→外西环路→金相路→西环路→北环路所围成的区域
II	北环路→环湾大道→海宁路→港口大道→学府路→宋塘路→外东环路→宝盖山生态公园(学府区)东侧规划路→坑东一路以西→杆头村南侧规划路→行政界线→规划彭田路延长线→外西环路→福厦高铁→行政界线→狮城大道→华山古居民片区→行政界线→北环路所围成的除一级地外的区域
III	①市区: 石狮大道→石蚶大道→北环路→外东环路→石狮市医院新院区所在范围→石锦路→宝盖镇行政区界线→规划共富路→行政界线→石狮大道所围成的除一、二级地外的区域
	②蚶江镇: 石狮海滩以南→港口大道→蚶江大道→石狮海滩所围成的区域
	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→石祥路所围成的区域
	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→石祥路所围成的区域
	⑤锦尚镇: 厝上溪→沿海大通道→海港路→锦尚镇人民政府西侧道路→厝上溪所围成的区域
	⑥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→行政界线→港边村西侧规划路→沿海大通道规划路所围成的区域
IV	石狮市行政范围内, 一、二、三级外的其他区域

表4 石狮市2024年工矿、仓储用地级别范围

级别	范围
I	北环路→福辉路→宋塘路→濠江路→宝岛东路→学府路→规划学府路延长线→行政界线→同兴路→外西环路→金相路→西环路→北环路所围成的区域
II	北环路→行政界线→内沟河→石狮大道→福辉北路→北环路→环湾大道→海宁路→港口大道→学府路→宋塘路→外东环路→宝盖山生态公园(学府区)东侧规划路→坑东一路以西→杆头村南侧规划路→行政界线→规划彭田路延长线→外西环路→福厦高铁→狮城大道→华山古居民片区→行政界线→北环路所围成的除一级地外的区域
III	①市区: 石狮大道→石蚶大道→北环路→外东环路→石狮市医院新院区所在范围→石锦路→宝盖镇行政区界线→规划共富路→行政界线→石狮大道所围成的除一、二级地外的区域
	②蚶江镇: 石狮海滩→规划石材南路→港口大道→蚶江大道→石狮海滩所围成的区域
	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→石祥路所围成的区域
	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→石祥路所围成的区域

	⑤锦尚镇：厝上溪→沿海大通道→海港路→锦尚镇人民政府西侧道路→厝上溪所围成的区域
	⑥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→行政界线→港边村西侧规划路→沿海大通道规划路所围成的区域
	⑦服装产业基地：石锦路→共富路→村道→永祥路→锦宁路→共富路东侧规划路→永旭路→永嘉路→锦宁路石锦路所围成的区域
IV	石狮市行政范围内，一、二、三级外的其他区域

表5 石狮市2024年公共管理与公共服务用地及其他类型用地级别范围

级别	范围
I	北环路→子芳路→海宁路→福辉路→宋塘路→濠江路→宝岛东路→学府路→规划学府路延长线→行政界线→同兴路→外西环路→金相路→西环路→北环路所围成的区域
II	北环路→环湾大道→海宁路→港口大道→学府路→宋塘路→外东环路→宝盖山生态公园（学府区）东侧规划路→坑东一路以西→杆头村南侧规划路→行政界线→规划彭田路延长线→外西环路→福厦高铁→狮城大道→华山古居民片区→行政界线→北环路所围成的除一级地外的区域
III	①市区：石狮大道→石蚶大道→北环路→外东环路→石狮市医院新院区所在范围→石锦路→宝盖镇行政区界线→规划共富路→行政界线→石狮大道所围成的除一、二级地外的区域
	②蚶江镇：石狮海滩→规划石材南路→港口大道→蚶江大道→石狮海滩所围成的区域
	③祥芝镇：石祥路→芝山路→沿海大通道→祥芝镇行政界线→石祥路所围成的区域
	④鸿山镇：石祥路→鸿山镇行政界线→沿海大通道→伍鸿路→石祥路所围成的除石祥路南侧规划路→东埔九五路→永祥路→墩峰路所围成的区域外的区域
	⑤锦尚镇：厝上溪→沿海大通道→海港路→锦尚镇人民政府西侧道路→厝上溪所围成的区域
	⑥永宁镇：沿海大通道→沙堤村西侧规划路→红塔湾旅游公路→中骏黄金海岸西侧→石狮市海岸线→行政界线→港边村西侧规划路→美江小学东侧规划路→黄金大道北侧规划路→沿海大通道所围成的区域
IV	石狮市行政范围内，一、二、三级外的其他区域

## 四、各用地类型基准地价

### (一) 商业路线价

表6 石狮市 2024 年商业路线价表

路段号	路段名	路段描述	路线价 (元/m <sup>2</sup> )	修正幅度 (±)
LD001	八七路 A	西环路-群英南路	10012	10%
LD002	八七路 B	群英南路-子芳路	8028	10%
LD003	八七路 C	子芳路-学府路	6690	10%
LD004	宝岛东路	濠江路-学府路	4850	10%
LD005	宝岛路 A	子芳路-濠江路	8126	10%
LD006	宝岛路 B	镇中路-子芳路	9008	10%
LD007	宝岛路 C	镇中路-南洋路	6852	10%
LD008	步行街	九二路-农贸路	11134	10%
LD009	城隍街、凤里街	和平路-镇中路	8510	10%
LD010	大北环路 A	南洋路-香江路	3945	10%
LD011	大仑街	九二路-新华路	16450	10%
LD012	东港路	子芳路-回兴路	6870	10%
LD013	福辉路 A	东港路-嘉禄路	11092	10%
LD014	福辉路 B	东港路-香江路	5546	10%
LD015	濠江路 A	宝岛东路-嘉禄路	6075	10%
LD016	濠江路 B	香江路-宝岛东路	4215	10%
LD017	和平路	新华路-宝岛路	6896	10%
LD018	湖滨路	民生路-琼林北路	5960	10%
LD019	嘉禄路	群英南路-濠江路	5875	10%
LD020	嘉禄路 2	濠江路-学府路	9008	10%
LD021	金林路	民生路-琼林北路	5178	10%
LD022	金相路 A	石泉路-石灵路	19277	10%
LD023	金相路 B	石灵路-灵狮中路	13500	10%
LD024	金星路	民生路-琼林北路	4530	10%
LD025	九二路 A	南洋路-民生路	18250	10%
LD026	九二路 B	民生路-子芳路	10456	10%

LD027	灵狮中路	金相路-南洋路	6341	10%
LD028	灵秀路	振兴路-九二路	14355	10%
LD029	仑峰路	八七路-九二路	15240	10%
LD030	茂林路	嘉禄路-八七路	4900	10%
LD031	民生路 A	糖房街-九二路	11945	10%
LD032	民生路 B	九二路-琼林中路	8505	10%
LD033	民生路 C	琼林中路-八七路	5467	10%
LD034	南环路	南洋路-学府路	4245	10%
LD035	南洋路 A	八七路-鸳鸯池南路	8550	10%
LD036	南洋路 B	狮标-八七路	6795	10%
LD037	南洋路 C	鸳鸯池南路-南环路	6583	10%
LD038	南洋路 D	狮标-香江路	7365	10%
LD039	南洋路 E	大北环路-香江路	4624	10%
LD040	农贸路	群英北路-民生路	9600	10%
LD041	琼林北路	民生路-子芳路	5910	10%
LD042	琼林南路	南环路-八七路	4856	10%
LD043	琼林中路	八七路-民生路	5042	10%
LD044	群英北路	九二路-农贸路	21255	10%
LD045	群英中路	九二路-南环路	10156	10%
LD046	人民路 A	农贸路-民生路	19000	10%
LD047	石金路	南环路-同兴路	6850	10%
LD048	石灵路	西环路-九二路	6025	10%
LD049	石龙路	南环路-同兴路	5365	10%
LD050	石泉二路	大北环路-金盛路	4691	10%
LD051	石泉路 A	西环路-狮标	5785	10%
LD052	石泉路 B	西环路-市界	5271	10%
LD053	宋塘路	子芳路-福辉路	8042	10%
LD054	糖房街	新华路-城隍街	8650	10%
LD055	西环路	南洋路-香江路	4485	10%
LD056	香江路 A	福辉路-西环路	5100	10%
LD057	香江路 B	濠江路-福辉路	4648	10%

LD058	新华路 A	人民路-镇中路	14660	10%
LD059	新华路 B	长宁路-镇中路	6450	10%
LD060	学府路	石祥路-南环路	5355	10%
LD061	延年西路	九二路-农贸路	11520	10%
LD062	鸳鸯池东路	八七路-南环路	6855	10%
LD063	鸳鸯池路	南洋路-八七路	19850	10%
LD064	鸳鸯池南路	南洋路-镇中路	6765	10%
LD065	鸳鸯池西路	八七路-南环路	7045	10%
LD066	长宁路	九二路-宝岛路	6530	10%
LD067	振兴路	八七路-九二路	19560	10%
LD068	镇中路	八七路-鸳鸯池南路	5961	10%
LD069	镇中路 A	九二路-新华路	14860	10%
LD070	镇中路 B	新华路-海宁路	5875	10%
LD071	子芳路	八七路-金盛路	8012	10%
LD072	蚶江新大街	文虎路-匹克运动十字路口	3280	10%
LD073	市场路	石锦路-港海路	3000	10%
LD074	新大街	锦尚桥-二中门口	2500	10%
LD075	伍堡新大街	环岛-工业区路	1865	10%
LD076	芝山西路	中国移动-祥农代办所	1900	10%
LD077	环村西路	环村西路	1605	10%
LD078	祥宝路	祥芝中心小学-中国体育彩票	1850	10%
LD079	永梅路 A	石永路-永宁卫生院	2513	10%
LD080	永梅路 B	永宁卫生院-永石路	2260	10%
LD081	石永路	黄金大道-永梅路	1925	10%

## (二) 商业服务业用地级别基准地价

表7 石狮市 2024 年商业服务业用地（可分割销售）基准地价表（标准容积率 2.5）

级别	零售商业用地 批发市场用地		旅馆用地 餐饮用地		商务金融		娱乐用地 其他商服用地		修正 幅度 (±)
	楼面价	地面价	楼面价	地面价	楼面价	地面价	楼面价	地面价	
	元/m <sup>2</sup>	万元/ 亩							
I	1539	256.50	1029	171.50	1326	221.00	1023	170.50	18%
II	1167	194.50	782	130.33	929	154.83	709	118.17	18%
III	805	134.17	569	94.83	661	110.17	549	91.50	18%
IV	660	110.00	476	79.33	544	90.67	466	77.67	18%

表8 石狮市 2024 年商业服务业用地（不可分割销售）基准地价（标准容积率 2.5）

级别	零售商业用地 批发市场用地		旅馆用地 餐饮用地		商务金融		娱乐用地 其他商服用地		修正 幅度 (±)
	楼面价	地面价	楼面价	地面价	楼面价	地面价	楼面价	地面价	
	元/m <sup>2</sup>	万元/ 亩							
I	902	150.33	675	112.50	675	112.50	675	902	18%
II	641	106.83	479	79.83	479	79.83	479	641	18%
III	483	80.50	400	66.67	400	66.67	400	483	18%
IV	407	67.83	347	57.83	347	57.83	347	407	18%

表9 石狮市 2024 年加油（气）站用地基准地价（标准容积率 1.0）

级别	加油站用地		加气站用地		修正 幅度 (±)
	地面价	地面价	地面价	地面价	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	
I/II	2985	199.00	2985	199.00	18%
III/IV	1995	133.00	1995	133.00	18%

### (三) 居住用地基准地价

表10 石狮市2024年居住用地基准地价表（标准容积率2.5）

级别	城镇住宅用地		租赁型商品房用地		修正幅度(±)
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	
I	1478	246.33	739	123.17	15%
II	1087	181.17	544	90.67	20%
III	720	120.00	360	60.00	20%
IV	550	91.67	275	45.83	15%

### (四) 工矿、仓储用地基准地价

表11 石狮市2024年工矿、仓储用地基准地价表（标准容积率1.0）

级别	工业用地		采矿用地		仓储用地		修正幅度(±)
	地面价	地面价	地面价	地面价	地面价	地面价	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	
I	1500	100.00	1500	100.00	1500	100.00	10%
II	1380	92.00	1380	92.00	1380	92.00	15%
III	975	65.00	975	65.00	975	65.00	15%
IV	735	49.00	735	49.00	735	49.00	15%

注：以上为不可分割工业、仓储用地基准地价。不可分割工业、仓储用地是指建成后建筑不可以按照一定比例分割或分割转让，不包括因融资等需要，进行土地分割分宗；可分割工业、仓储用地参照同类用途基准地价的1.20倍计算，可分割工业、仓储用地是指在土地出让合同或用地批复中明确约定建筑可以按照一定比例分割，按套、层、栋等进行分割转让。

### (五) 公共管理与公共服务用地

表12 石狮市2024年公共管理与公共服务用地基准地价表（标准容积率1.0）

级别	营利性公共管理与公共服务用地		其他公共管理与公共服务用地		修正幅度(±)
	地面价	地面价	地面价	地面价	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	
I	975	65.00	855	57.00	15%
II	825	55.00	735	49.00	15%
III	645	43.00	465	31.00	15%
IV	525	35.00	375	25.00	15%

## (六) 其他类型用地基准地价

### 1. 交通运输用地

表 13 石狮市 2024 年交通运输用地基准地价表 (标准容积率 1.0)

级别	社会停车场用地		其他交通运输用地		修正幅度 (±)
	地面价	地面价	地面价	地面价	
	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	
I	1330	88.67	855	57.00	15%
II	886	59.07	735	49.00	15%
III	600	40.00	465	31.00	15%
IV	450	30.00	375	25.00	15%

### 2. 其他用地

表 14 石狮市 2024 年其他用地基准地价表 (标准容积率 1.0)

级别	公共设施用地		绿地与开敞空间用地		殡葬用地		其他特殊用地		修正幅度 (±)
	地面价	地面价	地面价	地面价	地面价	地面价	地面价	地面价	
	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	元/㎡	万元/亩	
I	855	57.00	855	57.00	915	61.00	855	57.00	15%
II	735	49.00	735	49.00	915	61.00	735	49.00	15%
III	465	31.00	465	31.00	915	61.00	465	31.00	15%
IV	375	25.00	375	25.00	915	61.00	375	25.00	15%

## 五、基准地价修正体系

### (一) 商业路线价修正体系

商业路线价修正体系主要包括临街深度修正、临街宽度修正、临街状况修正、楼层修正、微观区位修正、年期修正和估价期日修正。

#### 1. 临街深度修正

表15 商业路线价临街深度修正系数表

深度	修正系数	深度	修正系数	深度	修正系数	深度	修正系数	深度	修正系数
≤4.0	1.600	8.1	1.395	12.2	1.19	16.3	0.99	20.4	0.863
4.1	1.595	8.2	1.390	12.3	1.185	16.4	0.987	20.5	0.861
4.2	1.590	8.3	1.385	12.4	1.18	16.5	0.984	20.6	0.858
4.3	1.585	8.4	1.380	12.5	1.175	16.6	0.981	19.3	0.894
4.4	1.580	8.5	1.375	12.6	1.17	16.7	0.978	19.4	0.891
4.5	1.575	8.6	1.370	12.7	1.165	16.8	0.974	19.5	0.888
4.6	1.570	8.7	1.365	12.8	1.16	16.9	0.971	19.6	0.885
4.7	1.565	8.8	1.360	12.9	1.155	17.0	0.968	19.7	0.882
4.8	1.560	8.9	1.355	13.0	1.15	17.1	0.965	19.8	0.878
4.9	1.555	9.0	1.350	13.1	1.145	17.2	0.962	19.9	0.875
5.0	1.550	9.1	1.345	13.2	1.14	17.3	0.958	20.0	0.872
5.1	1.545	9.2	1.340	13.3	1.135	17.4	0.955	20.1	0.87
5.2	1.540	9.3	1.335	13.4	1.13	17.5	0.952	20.2	0.867
5.3	1.535	9.4	1.330	13.5	1.125	17.6	0.949	20.3	0.865
5.4	1.530	9.5	1.325	13.6	1.12	17.7	0.946	20.4	0.863
5.5	1.525	9.6	1.320	13.7	1.115	17.8	0.942	20.5	0.861
5.6	1.520	9.7	1.315	13.8	1.11	17.9	0.939	20.6	0.858
5.7	1.515	9.8	1.310	13.9	1.105	18.0	0.936	20.7	0.856
5.8	1.510	9.9	1.305	14.0	1.1	18.1	0.933	20.8	0.854

5.9	1.505	10.0	1.300	14.1	1.095	18.2	0.93	20.9	0.851
6.0	1.500	10.1	1.295	14.2	1.09	18.3	0.926	21.0	0.849
6.1	1.495	10.2	1.290	14.3	1.085	18.4	0.923	21.1	0.847
6.2	1.490	10.3	1.285	14.4	1.08	18.5	0.92	21.2	0.844
6.3	1.485	10.4	1.280	14.5	1.075	18.6	0.917	21.3	0.842
6.4	1.480	10.5	1.275	14.6	1.07	18.7	0.914	21.4	0.84
6.5	1.475	10.6	1.270	14.7	1.065	18.8	0.91	21.5	0.838
6.6	1.470	10.7	1.265	14.8	1.06	18.9	0.907	21.6	0.835
6.7	1.465	10.8	1.260	14.9	1.055	19.0	0.904	21.7	0.833
6.8	1.460	10.9	1.255	15.0	1.05	19.1	0.901	21.8	0.831
6.9	1.455	11.0	1.250	15.1	1.045	19.2	0.898	21.9	0.828
7.0	1.450	11.1	1.245	15.2	1.04	19.3	0.894	22.0	0.826
7.1	1.445	11.2	1.24	15.3	1.035	19.4	0.891	22.1	0.824
7.2	1.440	11.3	1.235	15.4	1.03	19.5	0.888	22.2	0.821
7.3	1.435	11.4	1.23	15.5	1.025	19.6	0.885	22.3	0.819
7.4	1.430	11.5	1.225	15.6	1.02	19.7	0.882	22.4	0.817
7.5	1.425	11.6	1.22	15.7	1.015	19.8	0.878	22.5	0.815
7.6	1.420	11.7	1.215	15.8	1.01	19.9	0.875	22.6	0.812
7.7	1.415	11.8	1.21	15.9	1.005	20.0	0.872	22.7	0.81
7.8	1.410	11.9	1.205	16.0	1	20.1	0.87	22.8	0.808
7.9	1.405	12.0	1.2	16.1	0.997	20.2	0.867	22.9	0.805
8.0	1.400	12.1	1.195	16.2	0.994	20.3	0.865	23.0	0.803

备注：1.商业路线价适用于临街深度 23m 以内的宗地评估，超过 23m 的适用级别价；  
2.进行临街深度修正后，宗地价格若小于级别基准地价，则直接采用级别基准地价。

## 2.临街宽度修正

表16 商业路线价临街宽度修正系数表

宽度	修正系数	宽度	修正系数	宽度	修正系数	宽度	修正系数
≤2	0.83	3.6	0.922	5.2	1.01	6.8	1.09
2.1	0.835	3.7	0.929	5.3	1.015	6.9	1.095
2.2	0.84	3.8	0.936	5.4	1.02	7	1.1

2.3	0.845	3.9	0.943	5.5	1.025	7.1	1.103
2.4	0.85	4	0.95	5.6	1.03	7.2	1.106
2.5	0.855	4.1	0.955	5.7	1.035	7.3	1.109
2.6	0.86	4.2	0.96	5.8	1.04	7.4	1.112
2.7	0.865	4.3	0.965	5.9	1.045	7.5	1.115
2.8	0.87	4.4	0.97	6	1.05	7.6	1.118
2.9	0.875	4.5	0.975	6.1	1.055	7.7	1.121
3	0.88	4.6	0.98	6.2	1.06	7.8	1.124
3.1	0.887	4.7	0.985	6.3	1.065	7.9	1.127
3.2	0.894	4.8	0.99	6.4	1.07	≥8	1.13
3.3	0.901	4.9	0.995	6.5	1.075		
3.4	0.908	5	1	6.6	1.08		
3.5	0.915	5.1	1.005	6.7	1.085		

### 3.临街状况修正

表17 商业路线价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	1.05	1.20	1.23

### 4.楼层修正

表18 商业路线价楼层修正系数表

楼层	一层	二层	三层	四层及以上
修正系数	1	0.5	0.35	0.25

注：若经楼层修正后低于所属级别城镇住宅用地楼面地价的，则按所属级别城镇住宅用地楼面地价计。

### 5.微观区位修正

表19 商业服务业用地路线价其他个别因素的修正系数表

因素	优	较优	一般	较差	劣
微观区位	位置好、人流量大，形状规则，地势、地质条件好	位置较好、人流量较大，形状较规则，地势、地质条件较好	位置一般、人流量一般，形状一般，地势、地质条件一般	位置较差、人流量较少，形状不大会规则，地势、地质条件较差	位置差、人流量少，形状不规则，地势、地质条件差
修正系数	1.10~1.05（不含）	1.05~1（不含）	1	0.95~1（不含）	0.90~0.95（不含）

## 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，其修正系数计算公式如下：

$$K_t = [1 - 1 \div (1 + r)^m] \div [1 - 1 \div (1 + r)^n]$$

式中： $K_t$ -土地使用年期修正系数；

$m$ -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，这里商业服务业用地取 40 年；

$r$ -土地还原率，这里取 6%。

## 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不同的社会、经济、政策等因素的影响，处于不断变化之中。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；没有公布地价指数的，可以采取市场调查、比较等方法综合确定。

### （二）各类用地级别基准地价修正体系

#### 1.宗地地价影响因素修正系数表

表 20 商业服务业用地宗地地价修正系数表（I-IV 级）

指标名称	权重	修正幅度(±)	优	较优	一般	较劣	劣
距离商服中心距离	0.276	18%	0.0500	0.0250	0	-0.0250	-0.0500
道路通达度	0.088		0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
公交便捷度	0.085		0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150

距客运汽车站点距离	0.067		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
供水保证率	0.102		0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
排水保证率	0.102		0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
人口密度	0.153		0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
宗地形状	0.049		0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
地势条件	0.044		0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
地质条件	0.034		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
汇总	1.000	18%	0.1800	0.0900	0	-0.0900	-0.1800

表 21 居住用地宗地地价影响因素修正系数表 (I、IV 级)

指标名称	权重	修正幅度(±)	优	较优	一般	较差	劣
距离商服中心距离	0.082	15%	0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
距离农贸市场距离	0.077		0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
道路通达度	0.072		0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
公交便捷度	0.067		0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
距离客运汽车站点距离	0.066		0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
供水保证率	0.038		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
排水保证率	0.036		0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050
供气保证率	0.037		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
中学	0.023		0.0030	0.0015	0	-0.0015	-0.0030
小学	0.025		0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
医疗设施	0.019		0.0030	0.0015	0	-0.0015	-0.0030
文体娱乐设施	0.020		0.0030	0.0015	0	-0.0015	-0.0030
公园	0.021		0.0030	0.0015	0	-0.0015	-0.0030
环境质量优劣度	0.157		0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
人口密度	0.146		0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
宗地形状	0.044		0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
地势条件	0.040		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
地质条件	0.030		0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
汇总	1.000	15%	0.1500	0.0750	0	-0.0750	-0.1500

表 22 居住用地宗地地价影响因素修正系数表（II、III 级）

指标名称	权重	修正幅度(±)	优	较优	一般	较劣	劣
距离商服中心距离	0.082	20%	0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
距离农贸市场距离	0.077		0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150
道路通达度	0.072		0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
公交便捷度	0.067		0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
距离客运汽车站点距离	0.066		0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0130
供水保证率	0.038		0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
排水保证率	0.036		0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070
供气保证率	0.037		0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
中学	0.023		0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050
小学	0.025		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
医疗设施	0.019		0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
文体娱乐设施	0.020		0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
公园	0.021		0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
环境质量优劣度	0.157		0.0310	0.0155	0	-0.0155	-0.0310
人口密度	0.146		0.0290	0.0145	0	-0.0145	-0.0290
宗地形状	0.044		0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
地势条件	0.040		0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
地质条件	0.030		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
汇总	1.000		20%	0.2000	0.1000	0	-0.1000

表 23 工矿、仓储用地宗地地价影响因素修正系数表（I 级）

指标名称	权重	修正幅度(±)	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.144	10%	0.0140	0.0070	0	-0.0070	-0.0140
距离高速出入口距离	0.076		0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0080
距离货运港口距离	0.063		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
供水保证率	0.118		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
排水保证率	0.114		0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
地形坡度	0.188		0.0190	0.0095	0	-0.0095	-0.0190
企业密度	0.151		0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150
宗地形状	0.067		0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0070

宗地面积	0.061		0.0060	0.0030	0	-0.0030	-0.0060
地势条件	0.018		0.0020	0.0010	0	-0.0010	-0.0020
汇总	1.000	10%	0.1000	0.0500	0	-0.0500	-0.1000

表 24 工矿、仓储用地宗地地价影响因素修正系数表 (II-IV 级)

指标名称	权重	修正幅度 (±)	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.144	15%	0.0220	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
距离高速出入口距离	0.076		0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
距离货运港口距离	0.063		0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
供水保证率	0.118		0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
排水保证率	0.114		0.0170	0.0085	0	-0.0085	-0.0170
地形坡度	0.188		0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
企业密度	0.151		0.0230	0.0115	0	-0.0115	-0.0230
宗地形状	0.067		0.0100	0.0050	0	-0.0050	-0.0100
宗地面积	0.061		0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
地势条件	0.018		0.0030	0.0015	0	-0.0015	-0.0030
汇总	1.000	15%	0.1500	0.0750	0	-0.0750	-0.1500

表 25 公共管理与公共服务及其他用地宗地地价影响因素修正系数表 (I-IV 级)

指标名称	权重	修正幅度 (±)	优	较优	一般	较劣	劣
距离商服中心距离	0.187	15%	0.0280	0.0140	0	-0.0140	-0.0280
道路通达度	0.077		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
停车方便度	0.072		0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
公交便捷度	0.074		0.0110	0.0055	0	-0.0055	-0.0110
供水保证率	0.107		0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
排水保证率	0.104		0.0160	0.0080	0	-0.0080	-0.0160
环境质量优劣度	0.168		0.0240	0.0120	0	-0.0120	-0.0240
人口密度	0.131		0.0200	0.0100	0	-0.0100	-0.0200
宗地形状	0.031		0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0050
地势条件	0.028		0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0040
地质条件	0.021		0.0030	0.0015	0	-0.0015	-0.0030
汇总	1.000		15%	0.1500	0.0750		-0.0750

## 2.宗地地价影响因素指标说明表

表 26 I 级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标名称	优	较优	一般	较差	劣
距离商服中心距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
道路通达度	临混合型主干道，道路通达性好	临生活型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
公交便捷度	距公交站点 <50 米，公交线路 4 条以上	距公交站点 50-100 米，公交线路有 3 条	距公交站点 100-150 米，有公交线路 1-2 条	距公交站点 150-200 米，公交线路在 1 条以下	距公交站点 >200 米，公交线路在 1 条以下
距客运站点距离	<500 米	500-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
供水保证率	供水基础设施保证率≥98%	供水基础设施保证率 98%~95%	供水基础设施保证率 90%~95%	供水基础设施保证率 80%~90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率≥98%	排水基础设施保证率 98%~95%	排水基础设施保证率 90%~95%	排水基础设施保证率 80%~90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
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
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
地势条件	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 27 II 级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标名称	优	较优	一般	较差	劣
距离商服中心距离	<500 米	500-800 米	800-1100 米	1100-1400 米	>1400 米
道路通达度	临混合型主干道，道路通达性好	临生活型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
公交便捷度	距公交站点 <50 米，公交线路 4 条以上	距公交站点 50-100 米，公交线路有 3 条	距公交站点 100-150 米，有公交线路 1-2 条	距公交站点 150-200 米，公交线路在 1 条以下	距公交站点 >200 米，公交线路在 1 条以下
距客运站点距离	<800 米	800-1100 米	1100-1400 米	1400-1700 米	>1700 米
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98% ~ 95%	供水基础设施保证率 90% ~ 95%	供水基础设施保证率 80% ~ 90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98% ~ 95%	排水基础设施保证率 90% ~ 95%	排水基础设施保证率 80% ~ 90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
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
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
地势条件	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 28 III 级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标名称	优	较优	一般	较劣	劣
距离商服中心距离	<800 米	800-1100 米	1100-1400 米	1400-1700 米	>1700 米
道路通达度	临混合型主干道, 道路通达性好	临生活型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
公交便捷度	距公交站点 <50 米, 公交线路 4 条以上	距公交站点 50-100 米, 公交线路有 3 条	距公交站点 100-150 米, 有公交线路 1-2 条	距公交站点 150-200 米, 公交线路在 1 条以下	距公交站点 >200 米, 公交线路在 1 条以下
距客运站点距离	<1000 米	1000-1300 米	1300-1600 米	1600-1900 米	>1900 米
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98% ~ 95%	供水基础设施保证率 90% ~ 95%	供水基础设施保证率 80% ~ 90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98% ~ 95%	排水基础设施保证率 90% ~ 95%	排水基础设施保证率 80% ~ 90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
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
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
地势条件	地势平坦, 完全满足工程要求	有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 29 IV 级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表

指标名称	优	较优	一般	较劣	劣
距离商服中心距离	<1000 米	1000-1300 米	1300-1600 米	1600-1900 米	>1900 米
道路通达度	临混合型主干道，道路通达性好	临生活型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
公交便捷度	距公交站点 <50 米，公交线路 4 条以上	距公交站点 50-100 米，公交线路有 3 条	距公交站点 100-150 米，有公交线路 1-2 条	距公交站点 150-200 米，公交线路在 1 条以下	距公交站点 >200 米，公交线路在 1 条以下
距客运站点距离	<1300 米	1300-1600 米	1600-1900 米	1900-2200 米	>2200 米
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98% ~ 95%	供水基础设施保证率 90% ~ 95%	供水基础设施保证率 80% ~ 90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98% ~ 95%	排水基础设施保证率 90% ~ 95%	排水基础设施保证率 80% ~ 90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
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
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
地势条件	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 30 I 级居住用地宗地地价修正系数表

指标名称	优	较优	一般	较差	劣
距离商服中心距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
距离农贸市场距离	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
道路通达度	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
公交便捷度	距公交站点 <50 米，公交线路 4 条以上	距公交站点 50-100 米，公交线路有 3 条	距公交站点 100-150 米，有公交线路 1-2 条	距公交站点 150-200 米，公交线路在 1 条以下	距公交站点 >200 米，公交线路在 1 条以下
距离客运汽车站点距离	<500 米	500-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	>1500 米
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98% ~ 95%	供水基础设施保证率 90% ~ 95%	供水基础设施保证率 80% ~ 90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98% ~ 95%	排水基础设施保证率 90% ~ 95%	排水基础设施保证率 80% ~ 90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
供气保证率	供气基础设施保证率 ≥98%	供气基础设施保证率 98% ~ 95%	供气基础设施保证率 90% ~ 95%	供气基础设施保证率 80% ~ 90%	供气等基础设施保证率 ≤80%
中学	距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
小学	距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
医疗设施	设施齐全，距离近	设施大部分齐全，距离较近	设施基本齐全，距离稍远	设施较不齐全，距离较远	设施不齐全，距离远
文体娱乐设施	设施齐全，距离近	设施大部分齐全，距离较近	设施基本齐全，距离稍远	设施较不齐全，距离较远	设施不齐全，距离远
公园	距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
环境质量优劣度	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
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
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大

地势条件	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 31 II 级居住用地宗地地价修正系数表

指标名称	优	较优	一般	较劣	劣
距离商服中心距离	<500 米	500-800 米	800-1100 米	1100-1400 米	>1400 米
距离农贸市场距离	<300 米	300-500 米	500-800 米	800-1000 米	>1000 米
道路通达度	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
公交便捷度	距公交站点 <50 米，公交线路 4 条以上	距公交站点 50-100 米，公交线路有 3 条	距公交站点 100-150 米，有公交线路 1-2 条	距公交站点 150-200 米，公交线路在 1 条以下	距公交站点 >200 米，公交线路在 1 条以下
距离客运汽车站点距离	<800 米	800-1100 米	1100-1400 米	1400-1700 米	>1700 米
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98% ~ 95%	供水基础设施保证率 90% ~ 95%	供水基础设施保证率 80% ~ 90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98% ~ 95%	排水基础设施保证率 90% ~ 95%	排水基础设施保证率 80% ~ 90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
供气保证率	供气基础设施保证率 ≥98%	供气基础设施保证率 98% ~ 95%	供气基础设施保证率 90% ~ 95%	供气基础设施保证率 80% ~ 90%	供气等基础设施保证率 ≤80%
中学	距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
小学	距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
医疗设施	设施齐全，距离近	设施大部分齐全，距离较近	设施基本齐全，距离稍远	设施较不齐全，距离较远	设施不齐全，距离远
文体娱乐设施	设施齐全，距离近	设施大部分齐全，距离较近	设施基本齐全，距离稍远	设施较不齐全，距离较远	设施不齐全，距离远
公园	距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
环境质量优劣度	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
人口密度	位于人口密集区，常住人口密度大，流动	位于人口密集区，常住人口密度较大，流	位于人口较密集区，常住人口密度适中，	周边人口密度一般	周边人口密度较小

	人口多	动人口较多	流动人口适中		
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
地势条件	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 32 III 级居住用地宗地地价修正系数表

指标名称	优	较优	一般	较差	劣
距离商服中心距离	<800 米	800-1100 米	1100-1400 米	1400-1700 米	>1700 米
距离农贸市场距离	<400 米	400-700 米	700-1000 米	1000-1300 米	1300 米
道路通达度	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
公交便捷度	距公交站点 <50 米，公交线路 4 条以上	距公交站点 50-100 米，公交线路有 3 条	距公交站点 100-150 米，有公交线路 1-2 条	距公交站点 150-200 米，公交线路在 1 条以下	距公交站点 >200 米，公交线路在 1 条以下
距离客运汽车站点距离	<1000 米	1000-1300 米	1300-1600 米	1600-1900 米	>1900 米
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98% ~ 95%	供水基础设施保证率 90% ~ 95%	供水基础设施保证率 80% ~ 90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98% ~ 95%	排水基础设施保证率 90% ~ 95%	排水基础设施保证率 80% ~ 90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
供气保证率	供气基础设施保证率 ≥98%	供气基础设施保证率 98% ~ 95%	供气基础设施保证率 90% ~ 95%	供气基础设施保证率 80% ~ 90%	供气等基础设施保证率 ≤80%
中学	距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
小学	距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
医疗设施	设施齐全，距离近	设施大部分齐全，距离较近	设施基本齐全，距离稍远	设施较不齐全，距离较远	设施不齐全，距离远
文体娱乐设施	设施齐全，距离近	设施大部分齐全，距离较近	设施基本齐全，距离稍远	设施较不齐全，距离较远	设施不齐全，距离远
公园	距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
环境质量优劣度	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	一定程度的空气、噪音污染，周边有中小型	空气、噪音、水污染较严重	严重空气、噪音、水污染

		休闲广场	公园或绿地		
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
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
地势条件	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 33 IV 级居住用地宗地地价修正系数表

指标名称	优	较优	一般	较差	劣
距离商服中心距离	<1000 米	1000-1300 米	1300-1600 米	1600-1900 米	>1900 米
距离农贸市场距离	<500 米	500-800 米	800-1100 米	1100-1500 米	1500 米
道路通达度	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
公交便捷度	距公交站点 <50 米，公交线路 4 条以上	距公交站点 50-100 米，公交线路有 3 条	距公交站点 100-150 米，有公交线路 1-2 条	距公交站点 150-200 米，公交线路在 1 条以下	距公交站点 >200 米，公交线路在 1 条以下
距离客运汽车站点距离	<1300 米	1300-1600 米	1600-1900 米	1900-2200 米	>2200 米
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98% ~ 95%	供水基础设施保证率 90% ~ 95%	供水基础设施保证率 80% ~ 90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98% ~ 95%	排水基础设施保证率 90% ~ 95%	排水基础设施保证率 80% ~ 90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
供气保证率	供气基础设施保证率 ≥98%	供气基础设施保证率 98% ~ 95%	供气基础设施保证率 90% ~ 95%	供气基础设施保证率 80% ~ 90%	供气等基础设施保证率 ≤80%
中学	距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
小学	距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
医疗设施	设施齐全，距离近	设施大部分齐全，距离较近	设施基本齐全，距离稍远	设施较不齐全，距离较远	设施不齐全，距离远
文体娱乐设施	设施齐全，距离近	设施大部分齐全，距离较近	设施基本齐全，距离稍远	设施较不齐全，距离较远	设施不齐全，距离远

公园	距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
环境质量优劣度	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
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
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
地势条件	地势平坦, 完全满足工程要求	有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 34 I 级工矿、仓储用地宗地地价影响因子说明表

名称	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度好	临交通型次干道或混合型主干道, 道路通达度较好	临交通型次干道或其他类型次干道, 道路通达度一般	临支路, 道路通大道较差	临小巷或不临街, 道路通达度差
距离高速出入口距离	<1500 米	1500-2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	>3000 米
距离货运港口距离	<7000 米	7000-9000 米	9000-11000 米	11000-13000 米	>13000 米
供水保证率	供水基础设施保证率 $\geq 98\%$	供水基础设施保证率 98%~95%	供水基础设施保证率 90%~95%	供水基础设施保证率 80%~90%	供水等基础设施保证率 $\leq 80\%$
排水保证率	排水基础设施保证率 $\geq 98\%$	排水基础设施保证率 98%~95%	排水基础设施保证率 90%~95%	排水基础设施保证率 80%~90%	排水等基础设施保证率 $\leq 80\%$
地质承载力	地质承载力好	地质承载力较好	地质承载力一般	地质承载力较差	地质承载力差
企业密度	位于开发区内, 周边有大量企业分布, 企业密度大	位于开发区内, 周边有较多企业分布, 企业密度较大	位于工业集中区内, 周边有一定数量企业分布, 企业密度一般	位于工业集中区外, 周边有较少企业分布, 企业密度较小	位于工业集中区外, 周边有零星少量企业分布, 企业密度小
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大

宗地面积	面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
地势条件	地势平坦, 完全满足工程要求	有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	基本不能满足工程要求

表 35 II 级工矿、仓储用地宗地地价影响因子说明表

名称	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度好	临交通型次干道或混合型主干道, 道路通达度较好	临交通型次干道或其他类型次干道, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较差	临小巷或不临街, 道路通达度差
距离高速出入口距离	<1800 米	1800-2300 米	2300-2800 米	2800-3300 米	>3300 米
距离货运港口距离	<7000 米	7000-9000 米	9000-11000 米	11000-13000 米	>13000 米
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98%~95%	供水基础设施保证率 90%~95%	供水基础设施保证率 80%~90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98%~95%	排水基础设施保证率 90%~95%	排水基础设施保证率 80%~90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
地质承载力	地质承载力好	地质承载力较好	地质承载力一般	地质承载力较差	地质承载力差
企业密度	位于开发区内, 周边有大量企业分布, 企业密度大	位于开发区内, 周边有较多企业分布, 企业密度较大	位于工业集中区内, 周边有一定数量企业分布, 企业密度一般	位于工业集中区外, 周边有较少企业分布, 企业密度较小	位于工业集中区外, 周边有零星少量企业分布, 企业密度小
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
宗地面积	面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
地势条件	地势平坦, 完全满足工程要求	有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	基本不能满足工程要求

表 36 III 级工矿、仓储用地宗地地价影响因子说明表

名称	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	临交通型主干道,道路通达度好	临交通型次干道或混合型主干道,道路通达度较好	临交通型次干道或其他类型次干道,道路通达度一般	临支路,道路通大道较差	临小巷或不临街,道路通达度差
距离高速出入口距离	<2100 米	2100-2600 米	2600-3100 米	3100-3600 米	>3600 米
距离货运港口距离	<7000 米	7000-9000 米	9000-11000 米	11000-13000 米	>13000 米
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98%~95%	供水基础设施保证率 90%~95%	供水基础设施保证率 80%~90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98%~95%	排水基础设施保证率 90%~95%	排水基础设施保证率 80%~90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
地质承载力	地质承载力好	地质承载力较好	地质承载力一般	地质承载力较差	地质承载力差
企业密度	位于开发区内,周边有大量企业分布,企业密度大	位于开发区内,周边有较多企业分布,企业密度较大	位于工业集中区内,周边有一定数量企业分布,企业密度一般	位于工业集中区外,周边有较少企业分布,企业密度较小	位于工业集中区外周边有零星少量企业分布,企业密度小
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
地势条件	地势平坦,完全满足工程要求	有一定坡度,较好满足工程要求	有坡度,但对工程基本无负面影响	坡度较大,对工程有一定影响	基本不能满足工程要求

表 37 IV 级工矿、仓储用地宗地地价影响因子说明表

名称	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	临交通型主干道,道路通达度好	临交通型次干道或混合型主干道,道路通达度较好	临交通型次干道或其他类型次干道,道路通达度一般	临支路,道路通大道较差	临小巷或不临街,道路通达度差
距离高速出入口距离	<2500 米	2500-3000 米	3000-3500 米	3500-4000 米	>4000 米
距离货运港口距离	<7000 米	7000-9000 米	9000-11000 米	11000-13000 米	>13000 米
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98%~95%	供水基础设施保证率 90%~95%	供水基础设施保证率 80%~90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98%~95%	排水基础设施保证率 90%~95%	排水基础设施保证率 80%~90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
地质承载力	地质承载力好	地质承载力较好	地质承载力一般	地质承载力较差	地质承载力差
企业密度	位于开发区内,周边有大量企业分布,企业密度大	位于开发区内,周边有较多企业分布,企业密度较大	位于工业集中区内,周边有一定数量企业分布,企业密度一般	位于工业集中区外,周边有较少企业分布,企业密度较小	位于工业集中区外周边有零星少量企业分布,企业密度小
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
地势条件	地势平坦,完全满足工程要求	有一定坡度,较好满足工程要求	有坡度,但对工程基本无负面影响	坡度较大,对工程有一定影响	基本不能满足工程要求

表 38 I 级公共管理与公共服务及其他类型用地宗地地价影响因素说明表

名称	优	较优	一般	较差	劣
距离商服中心距离	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
道路通达度	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
停车方便度	周边有大型停车场，停车方便	周边有小型停车场，停车较方便	周边有停车位，停车条件适中	停车条件较不方便	停车条件不方便
公交便捷度	距公交站点 <50 米，公交线路 4 条以上	距公交站点 50-100 米，公交线路有 3 条	距公交站点 100-150 米，有公交线路 1-2 条	距公交站点 150-200 米，公交线路在 1 条以下	距公交站点 >200 米，公交线路在 1 条以下
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98%~95%	供水基础设施保证率 90%~95%	供水基础设施保证率 80%~90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98%~95%	排水基础设施保证率 90%~95%	排水基础设施保证率 80%~90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
环境质量优劣度	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
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
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
地势条件	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 39 II 级公共管理与公共服务及其他类型用地宗地地价影响因子说明表

名称	优	较优	一般	较差	劣
距离商服中心距离	<500 米	500-800 米	800-1100 米	1100-1400 米	>1400 米
道路通达度	临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
停车方便度	周边有大型停车场, 停车方便	周边有小型停车场, 停车较方便	周边有停车位, 停车条件适中	停车条件较不方便	停车条件不方便
公交便捷度	距公交站点 <50 米, 公交线路 4 条以上	距公交站点 50-100 米, 公交线路有 3 条	距公交站点 100-150 米, 有公交线路 1-2 条	距公交站点 150-200 米, 公交线路在 1 条以下	距公交站点 >200 米, 公交线路在 1 条以下
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98%~95%	供水基础设施保证率 90%~95%	供水基础设施保证率 80%~90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98%~95%	排水基础设施保证率 90%~95%	排水基础设施保证率 80%~90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
环境质量优劣度	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
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
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
地势条件	地势平坦, 完全满足工程要求	有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 40 III 级公共管理与公共服务及其他类型用地宗地地价影响因子说明表

名称	优	较优	一般	较差	劣
距离商服中心距离	<800 米	800-1100 米	1100-1400 米	1400-1700 米	>1700 米
道路通达度	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
停车方便度	周边有大型停车场，停车方便	周边有小型停车场，停车较方便	周边有停车位，停车条件适中	停车条件较不方便	停车条件不方便
公交便捷度	距公交站点 <50 米，公交线路 4 条以上	距公交站点 50-100 米，公交线路有 3 条	距公交站点 100-150 米，有公交线路 1-2 条	距公交站点 150-200 米，公交线路在 1 条以下	距公交站点 >200 米，公交线路在 1 条以下
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98%~95%	供水基础设施保证率 90%~95%	供水基础设施保证率 80%~90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98%~95%	排水基础设施保证率 90%~95%	排水基础设施保证率 80%~90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
环境质量优劣度	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
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
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
地势条件	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

表 41 IV 级公共管理与公共服务及其他类型用地宗地地价影响因子说明表

名称	优	较优	一般	较差	劣
距离商服中心距离	<1000 米	1000-1300 米	1300-1600 米	1600-1900 米	>1900 米
道路通达度	临生活型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
停车方便度	周边有大型停车场，停车方便	周边有小型停车场，停车较方便	周边有停车位，停车条件适中	停车条件较不方便	停车条件不方便
公交便捷度	距公交站点 <50 米，公交线路 4 条以上	距公交站点 50-100 米，公交线路有 3 条	距公交站点 100-150 米，有公交线路 1-2 条	距公交站点 150-200 米，公交线路在 1 条以下	距公交站点 >200 米，公交线路在 1 条以下
供水保证率	供水基础设施保证率 ≥98%	供水基础设施保证率 98%~95%	供水基础设施保证率 90%~95%	供水基础设施保证率 80%~90%	供水等基础设施保证率 ≤80%
排水保证率	排水基础设施保证率 ≥98%	排水基础设施保证率 98%~95%	排水基础设施保证率 90%~95%	排水基础设施保证率 80%~90%	排水等基础设施保证率 ≤80%
环境质量优劣度	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
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
宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
地势条件	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

### 3.其他修正体系

#### (1) 临街状况修正

临街状况修正只针对商业服务业用地，不同的临街状况对商业服务业用地价值影响较大，因此需要进行临街状况修正。临街状况修正参照下述表格进行修正。

表42 商业服务业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	1.05	1.20	1.23

#### (2) 估价期日修正

基准地价反映某一时点区域内的平均价格，由于土地市场受社会、经济、政策等方面影响，处于不断变化之中，因此在基准地价的应用中必须对基准地价进行估价期日修正。一般实际操作中，有公布地价指数的直接用地价指数，没有公布的用当期物价指数进行分析。

$$K_t = Q \div Q_0$$

式中： $K_t$ -期日修正系数；

$Q$ -估价时点地价指数；

$Q_0$ -基准地价评估时点地价指数。

#### (3) 使用年期修正

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、转让未达到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，其修正系数为：

$$K_t = [1 - 1 \div (1 + r)^m] \div [1 - 1 \div (1 + r)^n]$$

式中： $K_t$ -土地使用年期修正系数；

$m$ -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，商业服务业用地取 40 年，居住用地取 70 年，工矿、仓储及其他类型用地取 50 年；

$r$ -土地还原率，这里取 6%。

#### (4) 容积率修正

容积率不同，土地价格不同，基准地价是在设定容积率下的区域平均价格，在对实际出让、转让地块的容积率跟基准地价设定容积率不一样时必须进行容积率修正

表 43 商业服务业用地楼面地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	1.1642	2.9	0.9475	4.3	0.7822	5.7	0.6460
1.6	1.1465	3.0	0.9347	4.4	0.7715	5.8	0.6374
1.7	1.1331	3.1	0.9221	4.5	0.7610	5.9	0.6289
1.8	1.1198	3.2	0.9096	4.6	0.7506	6.0	0.6206
1.9	1.1066	3.3	0.8973	4.7	0.7404	6.1	0.6124
2.0	1.0936	3.4	0.8851	4.8	0.7303	6.2	0.6044
2.1	1.0807	3.5	0.8731	4.9	0.7203	6.3	0.5965
2.2	1.0680	3.6	0.8612	5.0	0.7105	6.4	0.5888
2.3	1.0554	3.7	0.8495	5.1	0.7008	6.5	0.5812
2.4	1.0430	3.8	0.8379	5.2	0.6913	6.6	0.5738
2.5	1.0000	3.9	0.8265	5.3	0.6820	6.7	0.5665
2.6	0.9866	4.0	0.8152	5.4	0.6728	6.8	0.5593
2.7	0.9734	4.1	0.8041	5.5	0.6637	6.9	0.5523
2.8	0.9604	4.2	0.7931	5.6	0.6548	7.0	0.5455

注：1.容积率小于 1.5 时按 1.5 的地面价计算，大于 7.0 时按 7.0 的地面价计算。

2.容积率介于上述之间的，可采用内插法计算，具体公式如下： $T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$  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）。

表44 居住用地楼面地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	1.1228	2.9	0.9548	4.3	0.8119	5.7	0.6904
1.6	1.1099	3	0.9438	4.4	0.8025	5.8	0.6824
1.7	1.0971	3.1	0.9329	4.5	0.7933	5.9	0.6746
1.8	1.0845	3.2	0.9222	4.6	0.7842	6	0.6668
1.9	1.0720	3.3	0.9115	4.7	0.7751	6.1	0.6591
2.0	1.0596	3.4	0.9011	4.8	0.7662	6.2	0.6515
2.1	1.0474	3.5	0.8907	4.9	0.7574	6.3	0.6440
2.2	1.0354	3.6	0.8804	5	0.7487	6.4	0.6366
2.3	1.0235	3.7	0.8703	5.1	0.7400	6.5	0.6293
2.4	1.0117	3.8	0.8603	5.2	0.7315	6.6	0.6220
2.5	1.0000	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	0.5939

注：1.容积率小于 1.5 时按 1.5 的地面价计算，大于 7.0 时按 7.0 的地面价计算。  
 2.容积率介于上述之间的，可采用内插法计算，具体公式如下： $T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$  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）。

#### （4）土地开发程度修正

各类基准地价是在一定开发程度下的均质区域的平均价格，而对于具体宗地而言，其开发程度有可能与相应类型基准地价设定的开发程度不一致，因此，必须进行开发程度修正，其修正值根据当地政府有关部门规定的城市基础设施配套费征收标准及宗地地形、地貌、地质等情况具体确定其修正值。

## 六、地下空间建设用地的基准地价

### (一) 地下空间用地类型及其含义

地下空间建设用地的使用权是指地表以下的建设用地的使用权。本次石狮地下空间建设用地的使用权用地类型主要包含商业服务业用地、居住用地、交通运输用地、工矿用地、仓储用地。

表 45 石狮市地下空间用地类型及其含义

用地类型		含义
商业服务业用地	商业服务业用地	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地,包含其配套建设的停车位和停车库,不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地。
居住用地	城镇住宅用地	指配套的可分割销售地下车位、车库。
交通运输用地	社会停车场用地	指公共停车场和停车库用地(含设有充电桩的社会停车场),不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地。
工矿用地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地
仓储用地	物流仓储用地	指用于物资存储、中转、配送等设施用地

### (二) 地下空间建设用地的基准地价

地下各层土地使用权的基准地价参照其对应的用地类型的地上级别楼面地价,并进行楼层修正得出。具体修正系数如下表:

表46 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)
商业服务业用地	地下一层	0.50
	地下二层	0.30
居住用地(可分割销售地下车位、车库)	地下一层	0.30
	地下二层	0.15
交通运输用地(社会停车场用地)	地下一层	0.30
	地下二层	0.15
工矿用地(工业用地)	地下一层	0.50

用地类型	楼层	修正系数 (K)
	地下二层	0.30
仓储用地 (物流仓储用地)	地下一层	0.50
	地下二层	0.30

注：建设地下三层及三层以下的，由于建筑工程等方面成本投入逐渐增加，为鼓励最大程度深入开发利用地下空间，三层及三层以下部分不再计算地价。

## 七、新产业、新业态用地类型基准地价

依照《国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房城乡建设部 商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）的相关规定，结合石狮市的实际情况，在相关部门及专家论证的基础上，确定相关新产业、新业态用地基准地价如下表：

表 47 相关新产业、新业态用地基准地价

新产业、新业态用地类型	参照用地类型	调整系数
属于产品加工制造、高端装备修理项目用地	工矿仓储用地-工业用地	1.0
属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测项目用地	公共管理与公共服务用地-科研用地	1.0
属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施项目用地	公用设施用地	1.0
属于下一代信息网络产业（通信设施除外）、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目用地	商业服务业用地-商务金融用地	1.0

## 八、使用基准地价测算宗地地价中的其他说明

### （一）商业路线价确定说明

1.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。

2.未赋予路线价的路段，若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实际情况，取路线价的 0.8-1.0 倍作为该路段的路线价。

（二）商业服务业用地、居住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邻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。

（三）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邻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邻且宗地位于 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。

#### （四）其他说明

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、基准地价在宗地地价评估中的运用

#### （一）商业服务业用地基准地价在宗地地价评估中的运用

##### 1. 商业路线价在宗地地价评估中的运用

#### （1）适用范围

临街深度 23 米以内的可分割销售零售商业用地、批发市场用地分摊土地价值评估。

#### （2）计算公式

楼面地价=路线价×临街深度修正系数×临街宽度修正系数×临街状况修正系数×楼层修正系数×微观区位修正系数×土地使用年期修正系数×估价期日修正系数±土地开发程度修正值

### (3) 示例

举例：一零售商业店面，位于八七路 A 段，分摊土地面积 100 平方米，建筑面积 100 平方米，位于第一层。该区域基准地价时点至今商业服务业用地价格没有明显变化。宗地两面临街，临街进深 20 米，临街宽度 5 米，土地剩余使用年限 40 年，开发程度为“五通一平”。则采用路线价评估该宗地的楼面地价，具体如下：

①确定该宗地的商业路线价：10012 元/m<sup>2</sup>；

②临街深度修正：该宗地进深为 20 米，根据路线价临街深度修正系数表，得出临街深度修正系数为 0.872；

③临街宽度修正：该宗地临街宽度为 5 米，根据路线价临街宽度修正系数表，得出临街宽度修正系数为 1.0；

④临街状况修正：该商业店面两面临街，根据路线价临路状况修正系数表，得出临街状况修正系数为 1.05；

⑤确定楼层修正系数：该店面位于第一层，根据多层商业建筑楼层修正系数表，第一层的楼层修正系数为 1.0；

⑥微观区位修正：该宗地所处位置临街街中，人流量较大，微观区位条件较好，确定其微观区位修正系数为 1.03；

⑦土地使用年期修正：该宗地剩余使用年期为 40 年，根据石狮市商业服务业用地使用年期修正表，得出土地使用年期修正系数为 1.0；

⑧估价期日修正：宗地所处区域基准地价时点至今商业服务业用地价格没有明显变化，其期日修正系数为 1；

⑨该分摊土地单价

$$=10012 \times 0.872 \times 1.0 \times 1.05 \times 1 \times 1.03 \times 1 + 0 = 9442 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

2.商业服务业用地级别价在宗地地价评估中的运用

### (1) 适用范围

临街深度 23 米以外的可分割销售零售商业用地、批发市场用地及除前述外的其他商业服务业用地。

### (2) 计算公式

楼面地价=商业服务业用地级别价 $\times (1 + \sum K_i)$  $\times$ 临街状况修正系数 $\times$ 土地使用年期修正系数 $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 估价期日修正系数 $\pm$ 土地开发程度修正值

### (3) 示例

一宗地（可分割销售的零售商业用地）位于商业服务业用地二级区，单面临街，区位条件一般，宗地所处区域基准地价时点至今商业服务业用地价格没有明显变化，土地剩余使用年限 40 年，容积率为 2.5，实际开发程度为“五通一平”，则需采用级别价评估该宗地的地价：

①确定该宗地的商业服务业用地基准地价：该宗地位于商业服务业用地二级区，用地性质为商业服务业用地-零售商业用

地（可分割销售），故确定该类级别价为 1167 元/m<sup>2</sup>；

②影响因素修正：根据二级商业服务业用地宗地地价影响因子修正系数表和二级商业服务业用地宗地地价影响因素指标说明表，并结合宗地实际情况，得出商业服务业用地影响因素修正系数为 5.0%；

③临街状况修正：该宗地单面临街，根据商业服务业用地临街状况修正系数表，确定临街状况修正系数为 1；

④容积率修正：该宗地容积率为 2.5，根据商业服务业用地楼面地价容积率修正系数表，确定容积率修正系数为 1；

⑤土地使用年期修正：该宗地剩余使用年期为 40 年，根据商业服务业用地使用年期修正表，确定土地使用年期修正系数为 1.0；

⑥估价期日修正：该宗商业服务业用地在同一区域内该阶段价格没有明显变化，其估价期日修正系数为 1.0；

⑦开发程度修正：该宗地的开发程度为“五通一平”与基准地价设定的开发程度一致，故无需做开发程度修正；

⑧该宗地的楼面单价 =  $1167 \times (1 + 5.0\%) \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 1 + 0 = 1225.35$ （元/m<sup>2</sup>）。

（二）居住用地级别基准地价在宗地地价评估中的运用

### 1.适用范围

居住用地土地价值评估。

### 2.计算公式

楼面地价=居住用地级别价×  $(1 + \sum K_i)$  ×土地使用年期修正系数×居住用地容积率修正系数×估价期日修正系数±土地开发程度修正值

### 3.示例

一宗地用途为居住用地-城镇住宅用地，位于居住用地二级区，区位条件较优，宗地所处区域基准地价时点至今居住用地价格没有明显变化，土地剩余使用年限 65 年，容积率 3.0，实际开发程度为“五通一平”，则该宗地的价格评估如下：

①确定该宗地的居住用地基准地价：该宗地位于居住用地二级区，用地性质为居住用地-城镇住宅用地，故确定该宗地级别价为 1087 元/m<sup>2</sup>；

②影响因素修正：根据二级居住用地地价影响因素修正系数表和二级居住用地地价影响因素指标说明表，并结合宗地实际情况，得出该宗地影响因素修正系数为 10.00%；

③容积率修正：该宗地容积率为 3.0，根据石狮市居住用地楼面地价容积率修正系数表，确定容积率修正系数为 0.9438；

④土地使用年期修正：该宗地剩余使用年期为 65 年，根据

居住用地土地使用年期修正表，确定土地使用年期修正系数为0.9942；

⑤估价期日修正：该宗地所处区域基准地价时点至今居住用地价格没有明显变化，其估价期日修正系数为1。

⑥开发程度修正：该宗地的开发程度为“五通一平”与基准地价设定的开发程度一致，故无需做开发程度修正。

$$\begin{aligned} \text{⑦ 该宗地的楼面地价} &= 1087 \times (1 + 10.00\%) \\ &\times 0.9438 \times 0.9942 \times 1 + 0 \\ &= 1121.96 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(三) 工矿、仓储用地级别基准地价在宗地地价评估中的运用

### 1. 适用范围

工矿、仓储用地土地价值评估。

### 2. 计算公式

宗地地价 = 工矿、仓储用地级别价  $\times (1 + \sum K_i) \times$  土地使用年期修正系数  $\times$  估价期日修正系数  $\pm$  土地开发程度修正值

### 3. 示例

举例：一宗地用途为工矿用地-工业用地，位于工矿、仓储用地三级区，区位条件较优，该宗地所处区域基准地价时点至今工矿、仓储用地价格没有明显变化，剩余使用年限50年，容

积率 1.0，实际开发程度为“五通一平”，则该宗地的价格评估如下：

①确定该宗地的基准地价：该宗地位于工矿、仓储用地三级区，用地性质为工矿用地-工业用地，适用的基准地价 975 元/m<sup>2</sup>；

②确定宗地地价影响因素：根据三级工矿、仓储用地宗地地价影响因素修正系数表和三级工矿、仓储用地宗地地价影响因素指标说明表，并结合宗地实际情况，得出工矿仓储用地影响因素修正系数为 7.50%；

③土地使用年期修正：该宗地剩余使用年期为 50 年，土地使用年期修正系数为 1；

④估价期日修正：该宗地所处区域基准地价时点至今工矿、仓储用地价格没有明显变化，得出估价期日修正系数为 1。

⑤开发程度修正：该宗地的开发程度为“五通一平”与基准地价设定的开发程度一致，故无需做开发程度修正。

⑥该宗地的单位地价=975×(1+7.50%)×1×1+0=1048.13 元/m<sup>2</sup>。

(四)公共管理与公共服务及其他类型用地基准地价在宗地评估中的运用

公共管理与公共服务及其他类型用地基准地价在宗地评估中的运用参照上述工矿、仓储用地基准地价在宗地评估中的运

用。

### （五）混合用地宗地地价评估

混合用地土地价值的评估，可以采取分用途进行评估，即根据宗地的土地用途情况，分用途进行各自分摊土地价值评估再进行累加汇总得出整块宗地价值。

举例：政府拟出让一宗国有土地使用权，土地面积为 20000 平方米，单面临街。假定该地块规划设计条件为：宗地容积率 $\leq 2.5$ ，建筑高度 $\leq 36$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，地上商业服务业用地建筑面积不得超过 15%，要求配建二层地下室，一层地下室用途为商场，二层地下室用途为住宅配建的可分割销售的地下车位，地下每层的建筑面积为 7000 平方米。

根据规划设计条件，假定该宗地建设方案如下：地上商业服务业用途建筑面积为 3000 平方米；地上居住用地用途建筑面积为 47000 平方米；地下一层用途为商场，建筑面积为 7000 平方米；地下二层为住宅配套地下车位，建筑面积为 7000 平方米，地块容积率为 2.5。经调查，该宗地位于商业服务业用地二级区，居住用地二级区，用途为商业服务业用地-零售商业用地（可分割销售）、居住用地-城镇住宅用地。

#### 1. 计算地上商业服务业部分分摊土地使用权价值

##### （1）确定适用基准地价

该地块位于商业服务业用地二级地，用途为零售商业用

地，则其基准地价为 1167 元/m<sup>2</sup>

### (2) 计算楼面单价

楼面单价=零售商业用地级别价×  $(1 + \sum K_i)$ ×临街状况修正系数×土地使用年期修正系数×容积率修正系数×估价期日修正系数±土地开发程度修正值

$$=1167 \times 1.08 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 + 0 = 1260.36 \text{ (元/平方米)}$$

(上述假定宗地地价影响因素修正系数为 1.08，临街状况修正系数为 1，土地使用年期修正系数为 1，容积率修正系数为 1，估价期日修正系数为 1，开发程度修正值为 0)

### (3) 计算分摊商业服务业用地土地使用权价值

$$\text{土地价值} = \text{楼面单价} \times \text{建筑面积} \\ = 1260.36 \times 3000 \div 10000 = 378.11 \text{ (万元)}$$

## 2. 计算地上居住用地部分分摊土地使用权价值

### (1) 确定适用基准地价

该地块位于居住用地二级地，用途为城镇住宅用地，则其基准地价为 1087 元/m<sup>2</sup>

### (2) 计算楼面单价

楼面单价=城镇住宅用地基准地价×  $(1 + \sum K_i)$ ×土地使用年期修正系数×容积率修正系数×估价期日修正系数±土地开发程度修正值

$$=1087 \times 1.08 \times 1 \times 1 \times 1 + 0 = 1173.96 \text{ (元/平方米)}$$

(上述假定宗地地价影响因素修正系数为 1.08, 土地使用年期修正系数为 1, 容积率修正系数为 1, 估价期日修正系数为 1, 开发程度修正值为 0)

### (3) 计算分摊居住用地土地使用权价值

$$\begin{aligned} \text{土地价值} &= \text{楼面单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 1173.96 \times 47000 \div 10000 = 5517.61 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

## 3. 计算地下一层空间土地使用权价值

### (1) 确定适用基准地价

该地块位于商业服务业用地二级地, 用途为不可分割零售商业用地, 经查地下一层按照地面相应楼面地价的 0.5, 则其基准地价为  $641 \times 0.5 = 320.5$  元/ $\text{m}^2$

### (2) 计算楼面单价

楼面单价 = 基准地价  $\times (1 + \sum K_i)$   $\times$  临街状况修正系数  $\times$  土地使用年期修正系数  $\times$  容积率修正系数  $\times$  估价期日修正系数  $\pm$  土地开发程度修正值

$$= 320.5 \times 1.08 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 + 0 = 346.14 \text{ (元/平方米)}$$

(上述假定宗地地价影响因素修正系数为 1.08, 临街状况修正系数为 1, 土地使用年期修正系数为 1, 容积率修正系数为 1, 估价期日修正系数为 1, 开发程度修正值为 0)

### (3) 计算地下一层分摊土地使用权价值

土地价值=楼面单价×建筑面积

$$=346.14 \times 7000 \div 10000 = 242.30 \text{ (万元)}$$

## 4. 计算地下二层空间土地使用权价值

### (1) 确定适用基准地价

该地块位于居住用地二级地，用途为住宅配套地下停车场用地，地下二层按照地面相应楼面地价的 0.30，则其基准地价为  $1087 \times 0.30 = 326.10$  元/㎡

### (2) 计算楼面单价

楼面单价=基准地价×  $(1 + \sum K_i)$  ×土地使用年期修正系数×容积率修正系数×估价期日修正系数±土地开发程度修正值

$$=326.10 \times 1.08 \times 1 \times 1 \times 1 + 0 = 352.19 \text{ (元/平方米)}$$

(上述假定宗地地价影响因素修正系数为 1.08，土地使用年期修正系数为 1，容积率修正系数为 1，估价期日修正系数为 1，开发程度修正值为 0)

### (3) 计算地下二层分摊土地使用权价值

土地价值 = 楼面单价 × 建筑面积  
 $=352.19 \times 7000 \div 10000 = 246.53$  (万元)

## 5. 估价结果

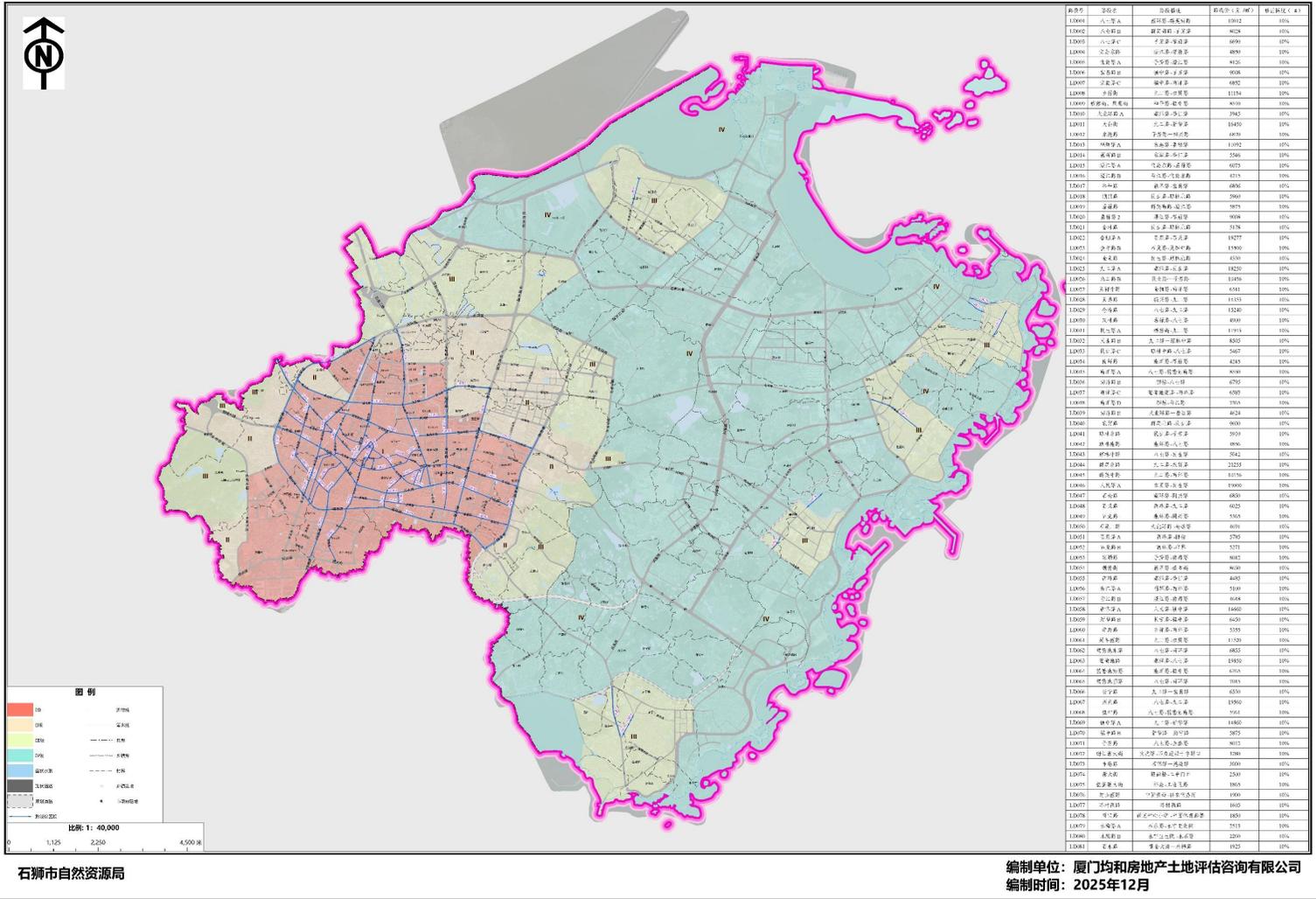
总地价=地上商业服务业部分分摊土地使用权价值+地上  
居住用地部分分摊土地使用权价值+地下一层空间土地使用权  
价值+计算地下二层空间土地使用权价值

$$=378.11+5517.61+242.30+246.53$$

$$=6384.55 \text{ (万元)}$$

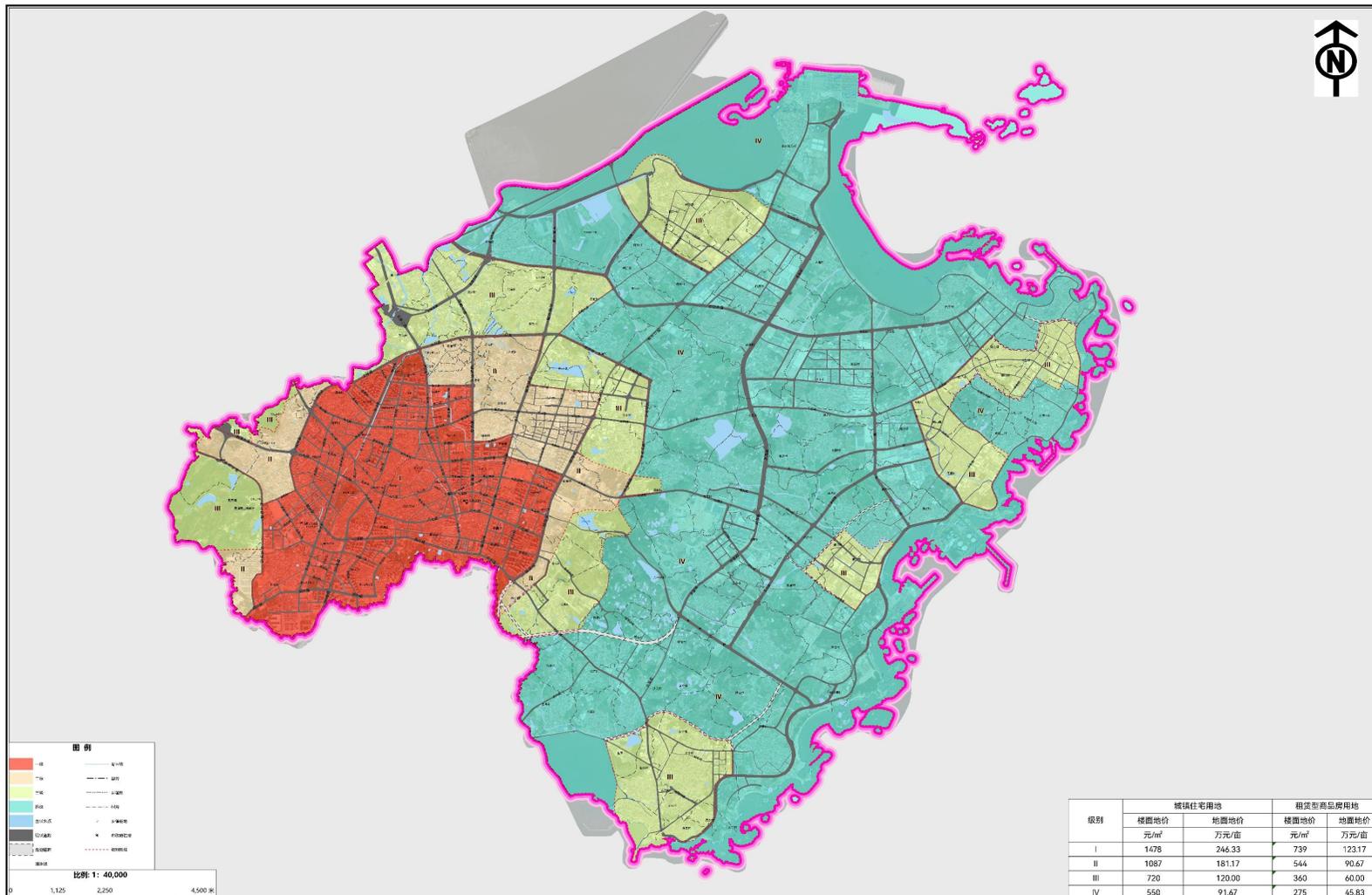
# 十、附图

## 石狮市2024年商业路线价分布图





# 石狮市2024年居住用地土地定级暨基准地价分布图

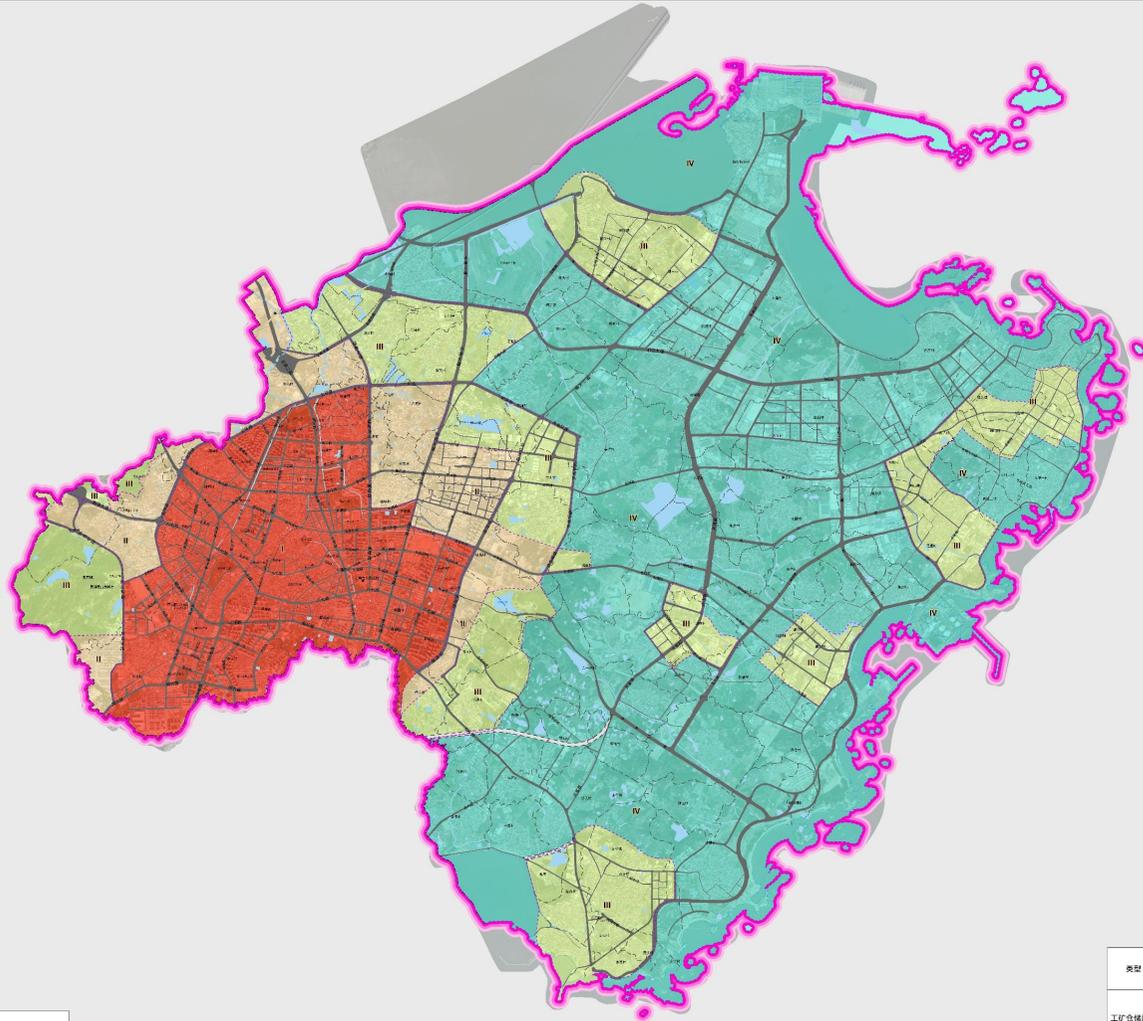


级别	城镇住宅用地		租赁型商品房地	
	楼面地价 元/m <sup>2</sup>	地租地价 万元/亩	楼面地价 元/m <sup>2</sup>	地租地价 万元/亩
I	1478	246.33	739	123.17
II	1087	181.17	544	90.67
III	720	120.00	360	60.00
IV	550	91.67	275	45.83

石狮市自然资源局

编制单位：厦门均和房地产土地评估咨询有限公司  
编制时间：2025年12月

# 石狮市2024年工矿仓储用地土地定级暨基准地价分布图



**图例**

■ Ⅰ级	— 界线
■ Ⅱ级	— 道路
■ Ⅲ级	— 河流
■ Ⅳ级	— 沟渠
■ 水域	— 铁路
■ 耕地	— 公路
■ 林地	— 其他

比例尺 1:40,000

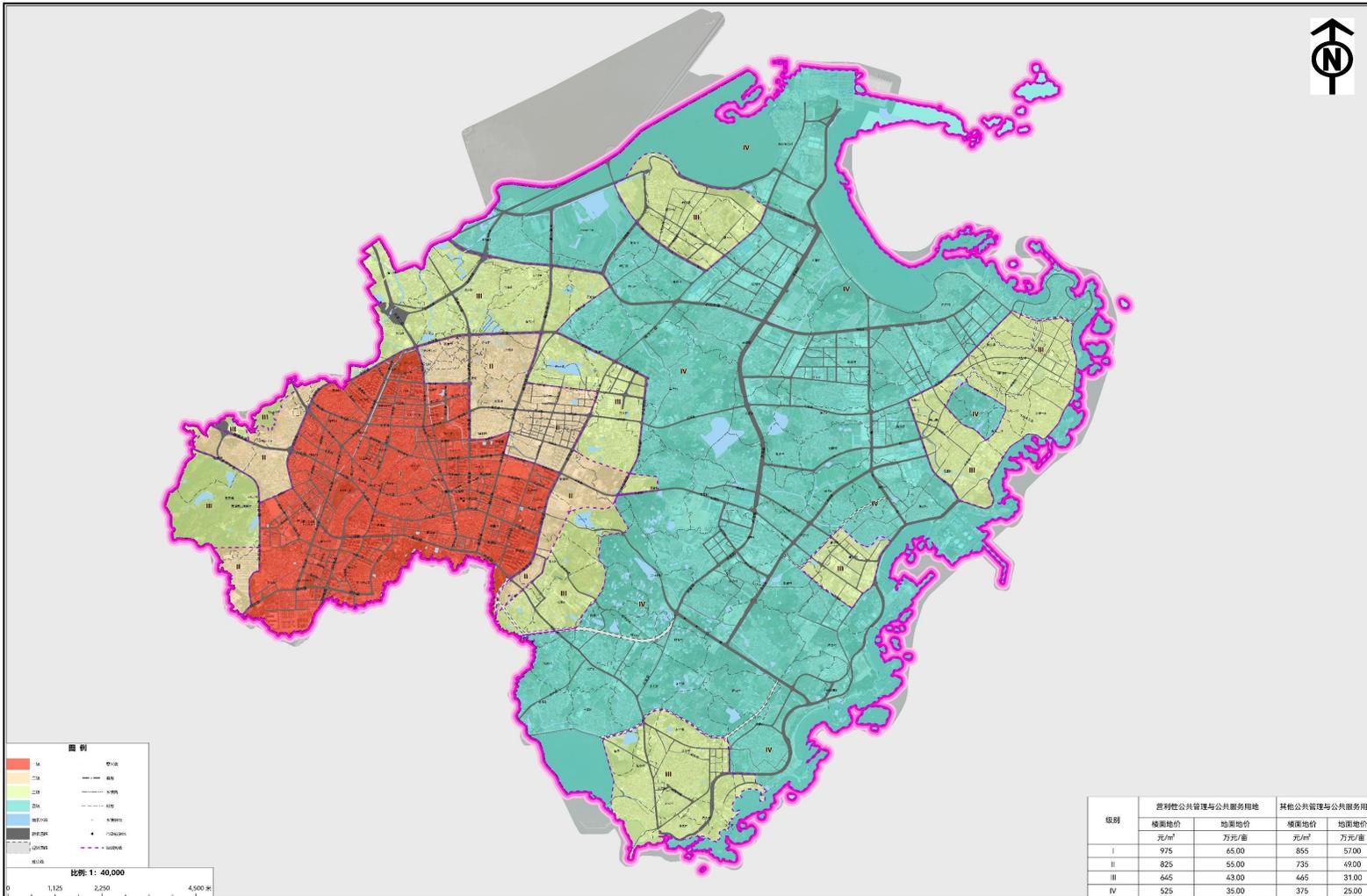
0 1,125 2,250 4,500 米

类型	级别	工矿用地		仓储用地	
		楼面地价 元/m <sup>2</sup>	楼面地价 万元/亩	楼面地价 元/m <sup>2</sup>	楼面地价 万元/亩
工矿仓储用地	Ⅰ	1500	100.00	1500	100.00
	Ⅱ	1380	92.00	1380	92.00
	Ⅲ	975	65.00	975	65.00
	Ⅳ	735	49.00	735	49.00

石狮市自然资源局

编制单位：厦门均和房地产土地评估咨询有限公司  
编制时间：2025年12月

# 石狮市2024年公共管理与公共服务用地土地定级暨基准地价分布图



级别	营利性公共管理与公共服务用地		其他公共管理与公共服务用地	
	楼面地价 元/m <sup>2</sup>	地面地价 万元/亩	楼面地价 元/m <sup>2</sup>	地面地价 万元/亩
Ⅰ	975	65.00	855	57.00
Ⅱ	825	55.00	735	49.00
Ⅲ	645	43.00	465	31.00
Ⅳ	525	35.00	375	25.00

石狮市自然资源局

编制单位：厦门均和房地产土地评估咨询有限公司  
编制时间：2025年12月



