

海口市城镇建设用土地定级与
基准地价评估

成
果
报
告

海口市人民政府
二〇二一年

海南省人民政府

琼府委托(01)[2021]21号

海南省人民政府 关于同意海口市建设用地土地定级及基准地价 评估成果的批复

海口市人民政府:

《关于我市建设用地土地定级及基准地价评估项目工作成果颁布实施的请示》(海府报[2021]92号)收悉。根据《海南经济特区土地管理条例》相关规定及《海南省人民政府关于将部分省级行政审批事项调整由海口市、三亚市、洋浦经济开发区实施的决定》(海南省人民政府令第286号),经审核,同意由你市公布执行以2020年7月1日为评估基准日的海口市城镇建设用地基准地价成果、海口市集体建设用地基准地价成果。



(此件主动公开)

抄送: 国家自然资源督察广州局、省财政厅、省自然资源和规划厅、国家税务总局海南省税务局。

海口市人民政府

海府函〔2021〕216号

海口市人民政府关于公布执行海口市城镇建设用 地定级与基准地价评估成果的通知

各区人民政府，市政府直属各单位：

《海口市城镇建设用土地定级与基准地价评估成果报告》
(附后)已经省政府批准，现予公布，并于公布之日起执行。



(此件主动公开；联系人：江雪琴，电话：68654980)

目录

第一篇 海口市城镇建设用地土地级别及基准地价成果	1
第一部分 海口市主城区城镇建设用地土地级别及基准地价成果	1
I、商服用地土地级别及基准地价成果	1
II、住宅用地土地级别及基准地价成果	12
III、工矿仓储用地土地级别及基准地价成果	19
IV、公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价成果	20
第二部分 海口市乡镇城镇建设用地土地级别及基准地价成果	23
V、商服用地土地级别及基准地价成果	23
VI、住宅用地土地级别及基准地价成果	28
VII、工矿仓储用地土地级别及基准地价成果	32
VIII、公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价成果	33
第三部分 海口市产业项目用地基准地价成果	38
第四部分 土地用途修正系数	41
第二篇 海口市城镇建设用地基准地价修正体系成果	43
第一部分 海口市主城区城镇建设用地基准地价修正体系成果	43
I、商服用地基准地价修正体系成果	43
II、住宅用地基准地价修正体系成果	59
III、工矿仓储用地基准地价修正体系成果	74
IV、公共管理与公共服务用地基准地价修正体系成果	80
第二部分 海口市乡镇城镇建设用地基准地价修正体系成果	95
V、商服用地基准地价修正体系成果	95
VI、住宅用地基准地价修正体系成果	101
VII、工矿仓储用地基准地价修正体系成果	107
VIII、公共管理与公共服务用地基准地价修正体系成果	112
第三篇 基准地价成果的说明与应用	121
第四篇 附图	123

第一篇 海口市城镇建设用土地土地级别及基准地价成果

第一部分 海口市主城区城镇建设用土地土地级别及基准地价成果

I、商服用地土地级别及基准地价成果

商服用地基准地价内涵：设定商服用地基准的评估基准日为 2020 年 7 月 1 日，平均容积率为 2.5，土地使用年限为 40 年，基础设施开发地价程度为“六通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和宗地内土地平整），每单位建筑面积分摊的国有土地使用权的区域平均价格，采用楼面地价的表现形式，地价以元/建筑m²表示（上述地价含完全“六通一平”开发费用 132 元/建筑 m²）。

表 1-1 海口市主城区商服用地（路线价）土地级别及基准地价表

土地级别	路线名称	价格形式	路线范围	楼面地价 (元/建筑m ²)
I级	海秀东路	路线价	龙昆北路—博爱南路、东湖南路	5000
I级	解放西路	路线价	大同路—新华路	4800
I级	国兴大道西段	路线价	龙昆南路—海府路	4600
I级	滨海大道东段	路线价	海港路—龙华路	4500
I级	新华北路、新华南路	路线价	长堤路—广场路	4500
I级	博爱北路、博爱南路	路线价	长堤路—海府路	4500
I级	国贸路	路线价	金龙路—龙昆北路	4500
I级	玉沙路	路线价	滨海大道—金龙路	4500
I级	五指山路	路线价	海秀东路—国兴大道	4300
I级	大同路	路线价	龙华路—海秀东路	4100
I级	解放东路	路线价	新华路—博爱路	4100
I级	蓝天路	路线价	海秀东路—海府路	4000
I级	金龙路	路线价	金贸中路—龙华路	4000
I级	海府路北段	路线价	博爱南路、东湖南路—海府—横路	4000
I级	龙华路东段	路线价	龙昆北路—长堤路	4000
I级	龙昆南路北段	路线价	海秀路—红城湖路	4000
II级	人民大道	路线价	海甸六路—海甸河	3900
II级	海秀中路东段	路线价	秀垦路—龙昆北路	3800
II级	龙华路西段	路线价	龙昆北路—海秀中路	3800
II级	龙昆北路	路线价	滨海大道—海秀路	3800
II级	金贸东路	路线价	明珠路—玉沙路	3800
II级	中山路（府城）	路线价	建国路—高登东路	3800
II级	龙昆南路南段	路线价	红城湖路—凤翔路	3800
II级	国兴大道东段	路线价	海府路—滨江路	3800
II级	海甸五西路	路线价	碧海大道—人民大道	3800
II级	海甸三西路、海甸三东路	路线价	环岛路—海虹路	3800

主城区城镇建设用土地级别及基准地价成果

土地级别	路线名称	价格形式	路线范围	楼面地价 (元/建筑m ²)
II级	海府路南段	路线价	海府一横路—红城湖路	3700
II级	海府一横路西段	路线价	海府路—群上路	3700
II级	滨海大道西段	路线价	粤海大道—海港路	3700
II级	文明西路	路线价	新华南路—博爱南路	3600
II级	和平北路、和平南路	路线价	长堤路—海府路	3600
II级	西沙路	路线价	龙昆南路—蓝天路	3600
II级	海甸二西路、海甸二东路	路线价	海甸一西路—碧海大道	3500
II级	文明中路	路线价	博爱路—和平路	3500
II级	红城湖路西段	路线价	龙昆南路—海府路	3500
II级	明珠路	路线价	滨海大道—金龙路	3500
II级	义龙路	路线价	龙昆北路—龙丰路	3500
II级	海秀中路西段	路线价	丘海大道—秀垦路	3500
II级	琼山大道北段	路线价	江东大道—白驹大道	3500
II级	和平大道南段	路线价	海甸五东路—海甸河	3500
II级	和平大道北段	路线价	碧海大道—海甸五东路	3400
II级	长堤路	路线价	龙华路—白龙北路	3300
II级	南沙路	路线价	南海大道—龙昆南路	3300
II级	金贸中路	路线价	世贸东路—明珠路	3300
II级	琼州大道北段	路线价	红城湖路—高登东路	3300
II级	忠介路	路线价	朱云路—中山路（府城）	3200
II级	海德路	路线价	南沙路—龙昆南路	3200
II级	海秀西路	路线价	海港路—丘海大道	3200
II级	金贸西路	路线价	丘海大道—世贸东路	3200
II级	文庄路	路线价	中山路（府城）—琼州大道	3200
II级	建国路	路线价	中山路（府城）—琼州大道	3200
II级	文华路	路线价	滨海大道—文华东路	3200
II级	滨贸路	路线价	滨海大道—海秀中路	3200
II级	丘海大道北段	路线价	滨海大道—南海大道	3200
II级	金宇东路	路线价	金垦路—南沙路	3200
II级	凤翔西路	路线价	龙昆南路—大园路	3000
II级	琼山大道南段	路线价	白驹大道—顺达路	3000
II级	高登东路西段	路线价	中山南路—琼州大道	3000
II级	海甸一东路	路线价	人民桥—海甸东三街	3000
II级	白龙北路、白龙南路	路线价	长堤路—海府路	3000
II级	海甸四路	路线价	邦墩西路—海虹路	3000
II级	朱云路	路线价	红城湖路—高登西路	3000
II级	高登西路	路线价	龙昆南路—中山路（府城）	3000
II级	海港路	路线价	滨海大道—海秀西路	3000

主城区城镇建设用土地级别及基准地价成果

土地级别	路线名称	价格形式	路线范围	楼面地价 (元/建筑m ²)
II级	中山南路北段	路线价	高登东路—凤翔东路	3000
II级	南海大道东段	路线价	丘海大道—龙昆南路	3000
II级	迎宾大道北段	路线价	凤翔西路—椰海大道	3000
II级	琼州大道南段	路线价	高登东路—凤翔东路	3000
II级	美苑路南段	路线价	海府一横路—国兴大道	3000
III级	海甸五中路、五东路	路线价	人民大道—碧海大道	2900
III级	海甸六东路	路线价	海兴路—碧海大道	2900
III级	秀英大道（北段）	路线价	海秀西路—南海大道	2900
III级	文明东路	路线价	和平北路—滨江路	2900
III级	青年路	路线价	白龙南路—美苑路	2900
III级	美苑路北段	路线价	文明东路—海府一横路	2800
III级	永万路南段	路线价	海盛路—南海大道	2800
III级	秀华路	路线价	秀英大道—丘海大道	2800
III级	海盛路	路线价	永万路—海港路	2800
III级	海垦路、秀垦路	路线价	海秀中路—南海大道	2800
III级	金垦路	路线价	海秀中路—海垦路	2800
III级	琼文大道	路线价	海榆大道—仙云路	2800
III级	海府一横路东段	路线价	群上路—美苑路	2700
III级	椰海大道中段	路线价	丘海大道—迎宾大道	2700
III级	大园路	路线价	高登西路—凤翔西路	2700
III级	凤翔东路	路线价	大园路—滨江路	2700
III级	永万路北段	路线价	滨海大道—海盛路	2700
III级	金牛路	路线价	滨涯路—金盘路	2600
III级	南海大道西段	路线价	永万路—丘海大道	2600
III级	新大洲大道	路线价	凤翔东路—椰海大道	2600
III级	秀英大道（南段）	路线价	南海大道—椰海大道	2600
III级	桂林洋大道	路线价	夏云路—青松路	2600
III级	高登东路东段	路线价	琼州大道—滨江路	2550
III级	红城湖路东段	路线价	海府路—滨江路	2550
III级	中山南路南段	路线价	凤翔东路—椰海大道	2550
III级	金盘路	路线价	金牛路—坡巷路	2550
III级	滨涯路	路线价	丘海大道—南沙路	2500
III级	丘海大道南段	路线价	南海大道—椰海大道	2500
III级	椰海大道东段	路线价	迎宾大道—滨江路	2500
III级	新埠路	路线价	海新大桥—新东大桥	2500
III级	城西路	路线价	学院路—龙昆南路	2400
III级	学院路	路线价	城西路—椰海大道	2400
III级	苍峰路	路线价	学院路—椰海大道	2300

主城区城镇建设用地土地级别及基准地价成果

土地级别	路线名称	价格形式	路线范围	楼面地价 (元/建筑m ²)
III级	金星路	路线价	南海大道—建设路	2200
III级	椰海大道西段	路线价	永万路—丘海大道	2200
III级	迎宾大道南段	路线价	椰海大道—绕城高速公路	2000

表 1-2 海口市主城区商服用地（区片价）土地级别及基准地价表

土地级别	区片名称	价格形式	片区范围	楼面地价 (元/建筑㎡)
I级	大英山片区（北）	区片价	东： 海府路 南： 国兴大道 西： 龙昆南路、西沙路 北： 蓝天路	3300
I级	南海明珠片区	区片价	范围详见基准地价图	3300
I级	江东新区起步区	区片价	东： 福创溪 南： 江东大道 西： 抱历溪 北： 琼州海峡	3000
I级	金贸片区（东）	区片价	东： 龙昆北路 南： 金龙路、龙华路 西： 金海路 北： 滨海大道	3000
I级	核心滨海区海口湾片区 （含葫芦岛）	区片价	东： 详见基准地价图 南： 滨海大道 西： 杜鹃路 北： 琼州海峡	2750
I级	金贸片区（中）	区片价	东： 龙昆北路 南： 海秀中路 西： 丘海大道 北： 滨海大道、金海路、金龙路、龙华路	2700
II级	如意岛片区	区片价	范围详见基准地价图	2500
II级	大英山片区（南）	区片价	东： 海府路 南： 红城湖路 西： 龙昆南路 北： 国兴大道	2500
II级	大同片区	区片价	东： 海府路、博爱南路 南： 蓝天路、西沙路 西： 龙昆北路、龙昆南路 北： 龙华路、大同一横路、广场路、东湖路	2500
II级	海口港秀英片区	区片价	东： 杜鹃路 南： 滨海大道 西： 详见基准地价图 北： 琼州海峡	2500

主城区城镇建设用土地土地级别及基准地价成果

土地级别	区片名称	价格形式	片区范围	楼面地价 (元/建筑m ²)
II级	旧城片区(西)	区片价	东: 和平北路、和平南路 南: 龙华路、大同一横路、广场路、东湖路、博爱南路、海府路 西: 龙昆北路 北: 滨海大道、长堤路	2500
II级	江东新区东海岸西片区	区片价	东: 抱历溪 南: 江东大道 西: 南渡江 北: 琼州海峡	2400
II级	南渡江西岸片区(南)	区片价	东: 滨江路 南: 国兴大道 西: 美舍河 北: 美祥路、美祥东路	2400
II级	江东新区东海岸东片区	区片价	东: 海文大桥 南: 江东大道 西: 福创溪 北: 琼州海峡	2350
II级	长流起步区(北)	区片价	东: 长滨北路 南: 滨海大道 西: 天翔路 北: 琼州海峡	2350
II级	长秀片区B区(北)	区片价	东: 详见基准地价图 南: 滨海大道 西: 长滨北路 北: 琼州海峡	2350
III级	长流起步区(南)	区片价	东: 长滨路 南: 详见基准地价图 西: 粤海大道 北: 滨海大道	2100
III级	长秀片区A区(西)	区片价	东: 永万路 南: 海盛路 西: 长天路 北: 滨海大道	2100
III级	金贸片区(西)	区片价	东: 丘海大道 南: 海秀西路 西: 双拥路 北: 滨海大道	2100

主城区城镇建设用土地土地级别及基准地价成果

土地级别	区片名称	价格形式	片区范围	楼面地价 (元/建筑m ²)
Ⅲ级	旧城片区(东)	区片价	东: 白龙北路、白龙南路 南: 海府路 西: 和平北路、和平南路 北: 长堤路	2100
Ⅲ级	海甸岛片区(南)	区片价	范围详见基准地价图	2100
Ⅲ级	核心滨海区新港片区	区片价	范围详见基准地价图	2100
Ⅲ级	府城片区(北)	区片价	东: 琼州大道 南: 凤翔西路、凤翔东路 西: 龙昆南路 北: 红城湖路	2000
Ⅲ级	滨江新城片区(北)	区片价	东: 南渡江 南: 椰海大道 西: 海府路、琼州大道、东线高速公路 北: 国兴大道	2000
Ⅲ级	金牛岭片区(东)	区片价	东: 龙昆南路 南: 南海大道 西: 海垦路、秀垦路 北: 海秀中路	2000
Ⅲ级	新海港临港生态新城(北)	区片价	范围详见基准地价图	2000
Ⅲ级	海甸岛片区(北)	区片价	范围详见基准地价图	2000
Ⅲ级	司马坡岛片区	区片价	范围详见基准地价图	2000
Ⅲ级	长秀片区A区(东)	区片价	东: 双拥路 南: 海盛路 西: 永万路 北: 滨海大道	2000
Ⅲ级	长秀片区B区(中)	区片价	东: 长天路 南: 海榆西线 西: 长滨路 北: 滨海大道	1900
Ⅲ级	新埠岛片区(北)	区片价	范围详见基准地价图	1900
Ⅲ级	南渡江西岸片区(北)	区片价	范围详见基准地价图	1800
Ⅲ级	金沙湾片区(北)	区片价	范围详见基准地价图	1800
Ⅲ级	西海岸新区南片区(北)	区片价	东: 长滨路 南: 海榆西线 西: 粤海大道 北: 详见基准地价图	1800

主城区城镇建设用土地土地级别及基准地价成果

土地级别	区片名称	价格形式	片区范围	楼面地价 (元/建筑m ²)
III级	金牛岭片区(西)	区片价	东: 秀垦路、海垦路 南: 南海大道 西: 丘海大道 北: 海秀中路	1800
III级	新埠岛片区(南)	区片价	范围详见基准地价图	1800
IV级	江东新区沿江片区	区片价	东: 琼山大道 南: 新大洲大道 西: 南渡江 北: 江东大道	1700
IV级	城西片区(东北)	区片价	东: 龙昆南路、迎宾大道 南: 椰海大道 西: 详见基准地价图 北: 南海大道	1700
IV级	海秀片区(东北)	区片价	东: 丘海大道 南: 南海大道 西: 秀英大道 北: 海秀西路	1700
IV级	海秀片区(南)	区片价	东: 丘海大道 南: 椰海大道 西: 永万路 北: 南海大道	1700
IV级	滨江新城片区(南)	区片价	东: 南渡江 南: 详见基准地价图 西: 东线高速公路 北: 椰海大道	1700
IV级	海秀片区(西北)	区片价	东: 秀英大道 南: 南海大道 西: 永万路 北: 海盛路	1600
IV级	城西片区(南)	区片价	东: 迎宾大道 南: 详见基准地价图 西: 丘海大道 北: 椰海大道	1600
IV级	新海港临港生态新城 (南)	区片价	东: 粤海大道 南: 详见基准地价图 西: 详见基准地价图 北: 滨海大道	1600

主城区城镇建设用土地土地级别及基准地价成果

土地级别	区片名称	价格形式	片区范围	楼面地价 (元/建筑m ²)
IV级	府城片区(中)	区片价	东: 东线高速公路 南: 椰海大道 西: 迎宾大道 北: 凤翔西路、凤翔东路	1600
IV级	江东新区灵山片区	区片价	范围详见基准地价图	1500
IV级	城西片区(西北)	区片价	东: 详见基准地价图 南: 椰海大道 西: 丘海大道 北: 南海大道	1500
IV级	江东新区白驹大道北片区	区片价	东: 白驹大道 南: 白驹大道 西: 琼山大道 北: 江东大道	1400
IV级	府城片区(南)	区片价	东: 东线高速公路 南: 详见基准地价图 西: 迎宾大道 北: 椰海大道	1400
IV级	药谷工业园区片区	区片价	东: 永万路 南: 椰海大道 西: 详见基准地价图 北: 海盛路	1400
IV级	西海岸新区南片区(中)	区片价	东: 长滨路 南: 南海大道 西: 详见基准地价图 北: 海榆西线	1400
IV级	长秀片区B区(南1)	区片价	东: 详见基准地价图 南: 南海大道 西: 长滨路 北: 海榆西线	1300
IV级	江东新区桂林洋西北片区	区片价	东: 兴洋大道 南: 桂林洋大道 西: 白驹大道 北: 白驹大道、江东大道	1280
IV级	江东新区桂林洋东片区	区片价	东: 桂林洋大道、桂岛路 南: 海文高速公路 西: 桂林洋大道、兴洋大道 北: 江东大道	1250

主城区城镇建设用土地土地级别及基准地价成果

土地级别	区片名称	价格形式	片区范围	楼面地价 (元/建筑m ²)
IV级	江东新区桂林洋高校新区	区片价	东： 东寨港大道 南： 海文高速公路 西： 桂林洋大道、桂岛路 北： 江东大道	1200
IV级	江东新区演丰片区	区片价	范围详见基准地价图	1200
IV级	江东新区白驹大道南片区	区片价	东： 白驹大道 南： 详见基准地价图 西： 琼山大道 北： 白驹大道	1200
IV级	金沙湾片区（南）	区片价	范围详见基准地价图	1150
IV级	西海岸新区南片区（南）	区片价	东： 长滨路 南： 椰海大道 西： 疏港公路 北： 南海大道	1100
IV级	长秀片区 B 区(南 2)	区片价	东： 长天路 南： 椰海大道 西： 长滨路 北： 南海大道	1100
IV级	美安科技新城片区	区片价	范围详见基准地价图	1000
IV级	江东新区北港岛片区	区片价	范围详见基准地价图	900
IV级	江东新区东寨港片区	区片价	范围详见基准地价图	900
V级	东线高速西片区	区片价	东： 东线高速公路 南： 绕城高速公路 西： 迎宾大道 北： 详见基准地价图	850
V级	沙坡片区	区片价	东： 迎宾大道 南： 绕城高速公路 西： 丘海大道 北： 详见基准地价图	850
V级	东线高速东片区	区片价	东： 南渡江 南： 绕城高速公路 西： 东线高速公路 北： 详见基准地价图	800
V级	永庄片区	区片价	东： 丘海大道 南： 绕城高速公路 西： 火山口大道 北： 椰海大道	800

主城区城镇建设用地土地级别及基准地价成果

土地级别	区片名称	价格形式	片区范围	楼面地价 (元/建筑m ²)
V级	江东新区临空经济区片区	区片价	范围详见基准地价图	750
V级	石山北片区	区片价	东： 火山口大道 南： 绕城高速公路 西： 详见基准地价图 北： 椰海大道	750

II、住宅用地土地级别及基准地价成果

住宅用地基准地价内涵：设定的住宅用地基准地价的评估基准日为2020年7月1日，平均容积率为2.5，土地使用年限为70年，基础设施开发程度为“六通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和宗地内土地平整），每单位建筑面积分摊的国有土地使用权的区域平均价格。采用楼面地价的表现形式，地价以元/建筑m²表示（上述地价含完全“六通一平”开发费用132元/建筑m²）；

表 1-3 海口市主城区住宅用地土地级别及基准地价表

土地级别	区片名称	价格形式	区片范围	楼面地价 (元/建筑 m ²)
I级	南海明珠片区	区片价	范围详见基准地价图	3500
I级	核心滨海区海口湾片区 (含葫芦岛)	区片价	东： 详见基准地价图 南： 滨海大道 西： 杜鹃路 北： 琼州海峡	3300
I级	大英山片区	区片价	东： 海府路 南： 红城湖路 西： 龙昆南路 北： 西沙路、蓝天路	3300
I级	海口港秀英片区	区片价	东： 杜鹃路 南： 滨海大道 西： 详见基准地价图 北： 琼州海峡	3300
I级	海甸岛沿海沿江片区	区片价	范围详见基准地价图	3200
I级	江东新区起步区	区片价	东： 福创溪 南： 江东大道 西： 抱历溪 北： 琼州海峡	3050
I级	长流起步区（北）	区片价	东： 长滨北路 南： 滨海大道 西： 天翔路 北： 琼州海峡	3000
I级	长秀片区 A 区（西）	区片价	东： 永万路 南： 海盛路 西： 长天路 北： 滨海大道	3000

主城区城镇建设用土地土地级别及基准地价成果

土地级别	区片名称	价格形式	区片范围	楼面地价 (元/建筑 m ²)
I级	长秀片区B区(北)	区片价	东: 详见基准地价图 南: 滨海大道 西: 长滨北路 北: 琼州海峡	3000
II级	金贸片区(东)	区片价	东: 龙昆北路 南: 海秀中路 西: 丘海大道 北: 滨海大道	2700
II级	长流起步区(南)	区片价	东: 长滨路 南: 详见基准地价图 西: 粤海大道 北: 滨海大道	2600
II级	核心滨海区新港片区	区片价	范围详见基准地价图	2600
II级	如意岛片区	区片价	范围详见基准地价图	2550
II级	南渡江西岸片区(南)	区片价	东: 滨江路 南: 国兴大道 西: 美舍河 北: 美祥路、美祥东路	2550
II级	海甸岛片区(北)	区片价	范围详见基准地价图	2500
II级	江东新区东海岸西片区	区片价	东: 抱历溪 南: 江东大道 西: 南渡江 北: 琼州海峡	2450
II级	旧城、大同片区	区片价	东: 白龙北路、白龙南路 南: 西沙路、蓝天路、海府路 西: 龙昆北路、龙昆南路 北: 滨海大道、长堤路	2450
II级	西海岸新区南片区(北)	区片价	东: 长滨路 南: 海榆西线 西: 粤海大道 北: 详见基准地价图	2450
II级	江东新区东海岸东片区	区片价	东: 海文大桥 南: 江东大道 西: 福创溪 北: 琼州海峡	2400
III级	金沙湾片区(北)	区片价	范围详见基准地价图	2350

主城区城镇建设用土地土地级别及基准地价成果

土地级别	区片名称	价格形式	区片范围	楼面地价 (元/建筑 m ²)
Ⅲ级	新埠岛片区(北)	区片价	范围详见基准地价图	2350
Ⅲ级	海甸岛片区(南)	区片价	范围详见基准地价图	2300
Ⅲ级	长秀片区 B 区(中)	区片价	东: 长天路 南: 海榆西线 西: 长滨路 北: 滨海大道	2300
Ⅲ级	长秀片区 A 区(东)	区片价	东: 双拥路 南: 海盛路 西: 永万路 北: 滨海大道	2250
Ⅲ级	金贸片区(西)	区片价	东: 丘海大道 南: 海秀西路 西: 双拥路 北: 滨海大道	2200
Ⅲ级	金牛岭片区(东)	区片价	东: 龙昆南路 南: 南海大道 西: 海垦路、秀垦路 北: 海秀中路	2200
Ⅲ级	新海港临港生态新城(北)	区片价	范围详见基准地价图	2200
Ⅲ级	滨江新城片区(北)	区片价	东: 南渡江 南: 椰海大道 西: 海府路、琼州大道 东线高速公路 北: 国兴大道	2200
Ⅲ级	府城片区(北)	区片价	东: 琼州大道 南: 凤翔西路、凤翔东路 西: 龙昆南路 北: 红城湖路	2200
Ⅲ级	南渡江西岸片区(北)	区片价	范围详见基准地价图	2200
Ⅲ级	司马坡岛片区	区片价	范围详见基准地价图	2200
Ⅲ级	新埠岛片区(南)	区片价	范围详见基准地价图	2200
Ⅲ级	江东新区沿江北片区	区片价	东: 琼山大道 南: 白驹大道 西: 南渡江 北: 江东大道	2100

主城区城镇建设用土地土地级别及基准地价成果

土地级别	区片名称	价格形式	区片范围	楼面地价 (元/建筑 m ²)
IV级	江东新区沿江南片区	区片价	东： 琼山大道 南： 新大洲大道 西： 南渡江 北： 白驹大道	1900
IV级	城西片区（南）	区片价	东： 迎宾大道 南： 详见基准地价图 西： 丘海大道 北： 椰海大道	1900
IV级	金牛岭片区（西）	区片价	东： 秀垦路、海垦路 南： 南海大道 西： 丘海大道 北： 海秀中路	1900
IV级	城西片区（东北）	区片价	东： 龙昆南路、迎宾大道 南： 椰海大道 西： 详见基准地价图 北： 南海大道	1900
IV级	海秀片区（南）	区片价	东： 丘海大道 南： 椰海大道 西： 永万路 北： 南海大道	1800
IV级	滨江新城片区（南）	区片价	东： 南渡江 南： 详见基准地价图 西： 东线高速公路 北： 椰海大道	1800
IV级	城西片区（西北）	区片价	东： 详见基准地价图 南： 椰海大道 西： 丘海大道 北： 南海大道	1800
IV级	海秀片区（北）	区片价	东： 丘海大道 南： 南海大道 西： 永万路 北： 海盛路、海秀西路	1800
IV级	新海港临港生态新城（南）	区片价	东： 粤海大道 南： 详见基准地价图 西： 详见基准地价图 北： 滨海大道	1800

主城区城镇建设用土地土地级别及基准地价成果

土地级别	区片名称	价格形式	区片范围	楼面地价 (元/建筑 m ²)
IV级	府城片区(中)	区片价	东: 东线高速公路 南: 椰海大道 西: 迎宾大道 北: 凤翔西路、凤翔东路	1800
IV级	药谷工业园区片区	区片价	东: 永万路 南: 椰海大道 西: 详见基准地价图 北: 海盛路	1700
IV级	西海岸新区南片区(中)	区片价	东: 长滨路 南: 南海大道 西: 详见基准地价图 北: 海榆西线	1700
IV级	长秀片区B区(南1)	区片价	东: 详见基准地价图 南: 南海大道 西: 长滨路 北: 海榆西线	1700
IV级	江东新区白驹大道北片区	区片价	东: 白驹大道 南: 白驹大道 西: 琼山大道 北: 江东大道	1600
IV级	江东新区灵山片区	区片价	范围详见基准地价图	1600
IV级	西海岸新区南片区(南)	区片价	东: 长滨路 南: 椰海大道 西: 疏港公路 北: 南海大道	1600
IV级	金沙湾片区(南)	区片价	范围详见基准地价图	1600
IV级	长秀片区B区(南2)	区片价	东: 长天路 南: 椰海大道 西: 长滨路 北: 南海大道	1600
IV级	江东新区白驹大道南片区	区片价	东: 白驹大道 南: 详见基准地价图 西: 琼山大道 北: 白驹大道	1500

土地级别	区片名称	价格形式	区片范围	楼面地价 (元/建筑 m ²)
IV级	府城片区(南)	区片价	东: 东线高速公路 南: 详见基准地价图 西: 迎宾大道 北: 椰海大道	1500
IV级	江东新区桂林洋高校新区	区片价	东: 东寨港大道 南: 海文高速公路 西: 桂林洋大道、桂岛路 北: 江东大道	1450
IV级	江东新区演丰片区	区片价	范围详见基准地价图	1450
IV级	江东新区桂林洋西北片区	区片价	东: 兴洋大道 南: 桂林洋大道 西: 白驹大道 北: 白驹大道、江东大道	1420
IV级	江东新区桂林洋东片区	区片价	东: 桂林洋大道、桂岛路 南: 海文高速公路 西: 桂林洋大道、兴洋大道 北: 江东大道	1400
V级	江东新区东寨港片区	区片价	范围详见基准地价图	1350
V级	江东新区北港岛片区	区片价	范围详见基准地价图	1350
V级	美安科技新城片区	区片价	范围详见基准地价图	1350
V级	东线高速西片区	区片价	东: 东线高速公路 南: 绕城高速公路 西: 迎宾大道 北: 详见基准地价图	1300
V级	沙坡片区	区片价	东: 迎宾大道 南: 绕城高速公路 西: 丘海大道 北: 详见基准地价图	1300
V级	东线高速东片区	区片价	东: 南渡江 南: 绕城高速公路 西: 东线高速公路 北: 详见基准地价图	1200
V级	永庄片区	区片价	东: 丘海大道 南: 绕城高速公路 西: 火山口大道 北: 椰海大道	1150

主城区城镇建设用地土地级别及基准地价成果

土地级别	区片名称	价格形式	区片范围	楼面地价 (元/建筑 m ²)
V级	江东新区临空经济区片区	区片价	范围详见基准地价图	1100
V级	石山北片区	区片价	东： 火山口大道 南： 绕城高速公路 西： 详见基准地价图 北： 椰海大道	1100

III、工矿仓储用地土地级别及基准地价成果

工矿仓储基准地价内涵: 设定的工矿仓储用地基准地价的评估基准日为 2020 年 7 月 1 日, 土地使用年限为 50 年, 基础设施开发程度为“六通一平”(宗地外围通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和宗地内土地平整) 条件下的国有土地使用权的区域平均价格, 采用地面地价的表现形式, 地价以元/m² 表示 (上述地价含完全“六通一平”开发费用 330 元/m²)。

表 1-4 海口市主城区工矿仓储用地土地级别及基准地价表

土地级别	区片名称	片区范围	片区基准地价 (元/m ²)	折合地价 (万元/亩)
I级	金盘工业开发区片区	东: 坡巷路、苍峰路 南: 椰海大道 西: 丘海大道 北: 南海大道	750	50.00
II级	建成区片区	东: 南渡江、横沟河 南: 椰海大道、丘海大道、南海大道、坡巷路、仓峰路、凤翔西路、凤翔东路 西: 长天路、海盛路、永万路 北: 琼州海峡	700	46.67
II级	药谷工业园片区	东: 永万路 南: 椰海大道 西: 详见基准地价图 北: 海盛路	695	46.33
III级	临空经济区片区	范围详见基准地价图	605	40.33
III级	桂林洋片区	范围详见基准地价图	605	40.33
III级	美安科技新城片区	范围详见基准地价图	560	37.33
III级	秀英区、龙华区其它片区	除了上述区域以外, 秀英区、龙华区其它片区 (含南海明珠片区) 具体详见基准地价图	540	36.00
III级	琼山区、美兰区其它片区	江东新区除桂林洋片区、临空经济区片区以外区域以及如意岛、司马坡岛片区 具体详见基准地价图	540	36.00

IV、公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价成果

（一）非政府投资公共管理与公共服务用地（类别一：新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地）基准地价内涵：

设定基准地价的评估基准日为 2020 年 7 月 1 日，平均容积率为 2.0，土地使用年限为 50 年，基础设施开发程度为“六通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和宗地内土地平整）条件下的国有土地使用权的区域平均价格，采用地面地价的表现形式，地价以元/m²表示。

（二）非政府投资公共管理与公共服务用地（类别二：公用设施、公园与绿地用地）基准地价内涵：

设定基准地价的评估基准日为 2020 年 7 月 1 日，土地使用年限为 50 年，基础设施开发程度为“六通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和宗地内土地平整）条件下的国有土地使用权的区域平均价格，采用地面地价的表现形式，地价以元/m²表示。

上述地价含完全“六通一平”开发费用 330 元/m²。

表 1-5 海口市主城区非政府投资公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价表

土地级别	区片名称	区片范围	用途名称	片区基准地价 (元/m ²)	折合地价 (万元/亩)
I级	建成区片区(北)	东: 南渡江、横沟河、司马坡岛(含) 南: 南海大道、红城湖路 西: 详见基准地价图 北: 琼州海峡	新闻出版、教育、科研、医疗卫生	1190	79.33
			社会福利、文化设施、体育	1050	70.00
			公用设施、公园与绿地	750	50.00
I级	江东新区北片区	东: 海文大桥 南: 江东大道 西: 南渡江 北: 琼州海峡	新闻出版、教育、科研、医疗卫生	1170	78.00
			社会福利、文化设施、体育	980	65.33
			公用设施、公园与绿地	720	48.00
I级	长流、长秀沿海片区	东: 丘海大道 南: 详见基准地价图 西: 长滨北七路、长滨六路 北: 琼州海峡	新闻出版、教育、科研、医疗卫生	1150	76.67
			社会福利、文化设施、体育	950	63.33
			公用设施、公园与绿地	700	46.67
I级	建成区片区(南)	东: 南渡江 南: 详见基准地价图 西: 丘海大道 北: 南海大道、红城湖路	新闻出版、教育、科研、医疗卫生	1120	74.67
			社会福利、文化设施、体育	920	61.33
			公用设施、公园与绿地	700	46.67
II级	江东新区沿江片区	东: 详见基准地价图 南: 绕城高速公路 西: 南渡江 北: 江东大道	新闻出版、教育、科研、医疗卫生	1020	68.00
			社会福利、文化设施、体育	850	56.67
			公用设施、公园与绿地	605	40.33

主城区城镇建设用土地级别及基准地价成果

土地级别	区片名称	区片范围	用途名称	片区基准地价 (元/m ²)	折合地价 (万元/亩)
II级	江东新区桂林洋片区	范围详见基准地价图	新闻出版、教育、科研、医疗卫生	1000	66.67
			社会福利、文化设施、体育	830	55.33
			公用设施、公园与绿地	590	39.33
II级	新埠岛、如意岛片区	范围详见基准地价图	新闻出版、教育、科研、医疗卫生	1000	66.67
			社会福利、文化设施、体育	830	55.33
			公用设施、公园与绿地	590	39.33
II级	秀英区、龙华区其它片区(北)	东: 丘海大道 南: 南海大道、疏港公路、椰海大道 西: 详见基准地价图 北: 详见基准地价图	新闻出版、教育、科研、医疗卫生	1000	66.67
			社会福利、文化设施、体育	830	55.33
			公用设施、公园与绿地	540	36.00
III级	江东新区其它片区	范围详见基准地价图	新闻出版、教育、科研、医疗卫生	920	61.33
			社会福利、文化设施、体育	755	50.33
			公用设施、公园与绿地	530	35.33
III级	秀英区、龙华区其它片区(南)	东: 南渡江 南: 绕城高速公路 西: 详见基准地价图 北: 详见基准地价图	新闻出版、教育、科研、医疗卫生	900	60.00
			社会福利、文化设施、体育	755	50.33
			公用设施、公园与绿地	530	35.33

第二部分 海口市乡镇城镇建设用土地级别及基准地价成果

V、商服用地土地级别及基准地价成果

商服用地基准地价内涵：设定商服用地基准地价的评估基准日为2020年7月1日，平均容积率为2.5，土地使用年限为40年，观澜湖旅游区、狮子岭工业园区基础设施开发程度为“六通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和宗地内土地平整，对应开发费用132元/建筑m²），其余区域设定为“五通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地内土地平整，对应开发费用120元/建筑m²），每单位建筑面积分摊的国有土地使用权的区域平均价格，采用楼面地价的表现形式，地价以元/建筑m²表示。

表 1-6 海口市乡镇商服用地土地级别及基准地价表

区片名称	价格形式	土地用途	片区范围	土地级别	楼面地价 (元/建筑m ²)
观澜湖旅游区 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	I级	1300
观澜湖旅游区 C2	区片价	商服用地	片区范围见图	I级	1200
狮子岭工业园区 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	I级	1250
狮子岭工业园区 C2	区片价	商服用地	片区范围见图	I级	1200
大坡镇 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	680
大坡镇 C2	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	750
大坡镇 C3	路线价	商服用地	片区范围见图	III级	680
大坡镇 C4	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	900
大坡镇 C5	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	610
大坡镇 C6	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	600
大致坡镇 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	650
大致坡镇 C2	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	700
大致坡镇 C3	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	800
大致坡镇 C4	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
大致坡镇 C5	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1100
大致坡镇 C6	区片价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
大致坡镇 C7	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1150
大致坡镇 C8	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1100
大致坡镇 C9	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1100
东山镇老镇区 C1	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1100
东山镇老镇区 C2	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
东山镇老镇区 C3	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1100
东山镇老镇区 C4	区片价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
东山镇新镇区 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	750
红旗镇 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	600
红旗镇 C2	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	680
红旗镇 C3	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	750

海口市乡镇城镇建设用土地定级及基准地价成果

区片名称	价格形式	土地用途	片区范围	土地级别	楼面地价 (元/建筑m ²)
红旗镇 C4	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	950
红旗镇 C5	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	600
红旗镇 C6	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	850
红旗镇 C7	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	850
红旗镇 C8	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1050
红旗镇 C9	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	750
红旗镇 C10	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	700
红旗镇 C11	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	600
红旗镇 C12	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	650
红旗镇 C13	路线价	商服用地	片区范围见图	III级	700
红旗镇 C14	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	650
甲子镇 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	650
甲子镇 C2	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	650
甲子镇 C3	路线价	商服用地	片区范围见图	III级	700
甲子镇 C4	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	850
甲子镇 C5	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	850
甲子镇 C6	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	800
甲子镇新民区 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	630
甲子镇新民区 C2	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	650
甲子镇新民区 C3	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	650
甲子镇新民区 C4	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	650
甲子镇新民区 C5	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	630
甲子镇新民区 C6	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	630
旧州镇 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	680
旧州镇 C2	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	800
旧州镇 C3	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	750
旧州镇 C4	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	750
旧州镇 C5	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	850
旧州镇 C6	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	950
旧州镇 C7	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	750
旧州镇 C8	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	600
龙桥镇 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	900
龙桥镇 C2	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1050
龙桥镇 C3	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1200
龙桥镇 C4	区片价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
龙桥镇 C5	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	950
龙桥镇 C6	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1100
龙桥镇 C7	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1050
龙泉镇 C1	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	750

海口市乡镇城镇建设用土地定级及基准地价成果

区片名称	价格形式	土地用途	片区范围	土地级别	楼面地价 (元/建筑m ²)
龙泉镇 C2	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	750
龙泉镇 C3	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	850
龙泉镇 C4	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	900
龙泉镇 C5	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	800
龙泉镇 C6	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	600
龙泉镇 C7	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	600
龙塘镇 C1	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	750
龙塘镇 C2	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	750
龙塘镇 C3	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	680
龙塘镇 C4	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	810
龙塘镇 C5	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
龙塘镇 C6	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1050
龙塘镇 C7	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	700
龙塘镇 C8	路线价	商服用地	片区范围见图	III级	700
龙塘镇 C9	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	850
龙塘镇 C10	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	900
龙塘镇 C11	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	950
龙塘镇 C12	路线价	商服用地	片区范围见图	III级	700
龙塘镇 C13	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	850
龙塘镇潭口文化组团 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	600
三江镇 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	780
三江镇 C2	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	850
三江镇 C3	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	850
三江镇 C4	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
三江镇 C5	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	780
三江镇 C6	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
三江镇 C7	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	780
三江镇 C8	路线价	商服用地	片区范围见图	III级	700
三江镇 C9	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	630
三江镇 C10	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	650
三江镇 C11	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	630
三江镇 C12	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	630
三门坡镇 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	650
三门坡镇 C2	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	700
三门坡镇 C3	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	650
三门坡镇 C4	路线价	商服用地	片区范围见图	III级	700
三门坡镇 C5	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	750
三门坡镇 C6	路线价	商服用地	片区范围见图	III级	700
三门坡镇 C7	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	700

海口市乡镇城镇建设用土地定级及基准地价成果

区片名称	价格形式	土地用途	片区范围	土地级别	楼面地价 (元/建筑m ²)
三门坡镇 C8	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	700
三门坡镇 C9	路线价	商服用地	片区范围见图	III级	700
三门坡镇 C10	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1100
三门坡镇 C11	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	950
三门坡镇 C12	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	900
三门坡镇 C13	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	750
三门坡镇 C14	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	680
石山镇 C1	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	950
石山镇 C2	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	900
石山镇 C3	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1150
石山镇 C4	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
石山镇 C5	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1150
石山镇 C6	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	900
石山镇 C7	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
石山镇 C8	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	950
新坡镇 C1	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	800
新坡镇 C2	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
新坡镇 C3	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
新坡镇 C4	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	900
新坡镇 C5	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	700
新坡镇 C6	区片价	商服用地	片区范围见图	III级	600
永兴镇 C1	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
永兴镇 C2	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1100
永兴镇 C3	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1100
永兴镇 C4	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1200
永兴镇 C5	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1200
永兴镇 C6	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1050
永兴镇 C7	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1100
永兴镇 C8	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
永兴镇 C9	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	950
永兴镇 C10	区片价	商服用地	片区范围见图	I级	1070
永兴镇 C11	区片价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
永兴镇 C12	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	900
云龙镇 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	820
云龙镇 C2	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
云龙镇 C3	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	820
云龙镇 C4	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	820
云龙镇 C5	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	900
云龙镇 C6	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	950

区片名称	价格形式	土地用途	片区范围	土地级别	楼面地价 (元/建筑m ²)
云龙镇 C7	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1200
遵谭镇 C1	区片价	商服用地	片区范围见图	II级	800
遵谭镇 C2	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
遵谭镇 C3	路线价	商服用地	片区范围见图	I级	1000
遵谭镇 C4	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	900
遵谭镇 C5	路线价	商服用地	片区范围见图	II级	800

VI、住宅用地土地级别及基准地价成果

住宅用地基准地价内涵：设定住宅用地基准地价的评估基准日为2020年7月1日，平均容积率为2.5，土地使用年限为70年，观澜湖旅游区、狮子岭工业园区基础设施开发程度为“六通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和宗地内土地平整，对应开发费用132元/建筑m²），其余区域设定为“五通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地内土地平整，对应开发费用120元/建筑m²），每单位建筑面积分摊的国有土地使用权的区域平均价格，采用楼面地价的表现形式，地价以元/建筑m²表示。

表 1-7 海口市乡镇住宅用地土地级别及基准地价表

区片名称	土地用途	片区范围	土地级别	楼面地价 (元/建筑m ²)
观澜湖旅游区 R1	住宅用地	片区范围见图	I级	1500
观澜湖旅游区 R2	住宅用地	片区范围见图	I级	1450
狮子岭工业园区 R1	住宅用地	片区范围见图	I级	1450
狮子岭工业园区 R2	住宅用地	片区范围见图	I级	1400
大坡镇 R1	住宅用地	片区范围见图	III级	620
大坡镇 R2	住宅用地	片区范围见图	III级	610
大坡镇 R3	住宅用地	片区范围见图	III级	650
大坡镇 R4	住宅用地	片区范围见图	III级	600
大坡镇 R5	住宅用地	片区范围见图	III级	700
大坡镇 R6	住宅用地	片区范围见图	III级	630
大坡镇 R7	住宅用地	片区范围见图	III级	650
大坡镇 R8	住宅用地	片区范围见图	III级	610
大坡镇 R9	住宅用地	片区范围见图	III级	630
大坡镇 R10	住宅用地	片区范围见图	III级	630
大坡镇 R11	住宅用地	片区范围见图	III级	600
大致坡镇 R1	住宅用地	片区范围见图	III级	620
大致坡镇 R2	住宅用地	片区范围见图	III级	620
大致坡镇 R3	住宅用地	片区范围见图	III级	630
大致坡镇 R4	住宅用地	片区范围见图	II级	920
大致坡镇 R5	住宅用地	片区范围见图	III级	670
大致坡镇 R6	住宅用地	片区范围见图	II级	920
大致坡镇 R7	住宅用地	片区范围见图	III级	680
大致坡镇 R8	住宅用地	片区范围见图	III级	660
大致坡镇 R9	住宅用地	片区范围见图	III级	660
大致坡镇 R10	住宅用地	片区范围见图	II级	920
大致坡镇 R11	住宅用地	片区范围见图	II级	750
大致坡镇 R12	住宅用地	片区范围见图	III级	630
东山镇老镇区 R1	住宅用地	片区范围见图	III级	720
东山镇老镇区 R2	住宅用地	片区范围见图	III级	700

区片名称	土地用途	片区范围	土地级别	楼面地价 (元/建筑m ²)
东山镇老镇区 R3	住宅用地	片区范围见图	II级	800
东山镇老镇区 R4	住宅用地	片区范围见图	II级	750
东山镇新镇区 R1	住宅用地	片区范围见图	III级	680
红旗镇 R1	住宅用地	片区范围见图	III级	620
红旗镇 R2	住宅用地	片区范围见图	III级	620
红旗镇 R3	住宅用地	片区范围见图	III级	650
红旗镇 R4	住宅用地	片区范围见图	III级	620
红旗镇 R5	住宅用地	片区范围见图	III级	700
红旗镇 R6	住宅用地	片区范围见图	III级	670
红旗镇 R7	住宅用地	片区范围见图	III级	650
红旗镇 R8	住宅用地	片区范围见图	III级	620
甲子镇 R1	住宅用地	片区范围见图	III级	600
甲子镇 R2	住宅用地	片区范围见图	III级	630
甲子镇 R3	住宅用地	片区范围见图	III级	610
甲子镇 R4	住宅用地	片区范围见图	III级	620
甲子镇 R5	住宅用地	片区范围见图	III级	700
甲子镇新民区 R1	住宅用地	片区范围见图	III级	650
甲子镇新民区 R2	住宅用地	片区范围见图	III级	680
甲子镇新民区 R3	住宅用地	片区范围见图	III级	650
旧州镇 R1	住宅用地	片区范围见图	III级	620
旧州镇 R2	住宅用地	片区范围见图	III级	650
旧州镇 R3	住宅用地	片区范围见图	III级	700
旧州镇 R4	住宅用地	片区范围见图	III级	620
龙桥镇 R1	住宅用地	片区范围见图	II级	820
龙桥镇 R2	住宅用地	片区范围见图	II级	820
龙桥镇 R3	住宅用地	片区范围见图	II级	950
龙桥镇 R4	住宅用地	片区范围见图	II级	1000
龙桥镇 R5	住宅用地	片区范围见图	II级	900
龙桥镇 R6	住宅用地	片区范围见图	II级	950
龙泉镇 R1	住宅用地	片区范围见图	III级	620
龙泉镇 R2	住宅用地	片区范围见图	III级	650
龙泉镇 R3	住宅用地	片区范围见图	III级	620
龙泉镇 R4	住宅用地	片区范围见图	III级	650
龙泉镇 R5	住宅用地	片区范围见图	III级	700
龙泉镇 R6	住宅用地	片区范围见图	III级	630
龙泉镇 R7	住宅用地	片区范围见图	III级	610
龙塘镇 R1	住宅用地	片区范围见图	III级	620
龙塘镇 R2	住宅用地	片区范围见图	III级	620
龙塘镇 R3	住宅用地	片区范围见图	III级	630

区片名称	土地用途	片区范围	土地级别	楼面地价 (元/建筑m ²)
龙塘镇 R4	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	650
龙塘镇 R5	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	800
龙塘镇 R6	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	670
龙塘镇潭口文化组团 R1	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
龙塘镇潭口文化组团 R2	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
龙塘镇潭口文化组团 R3	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
三江镇 R1	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	720
三江镇 R2	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	680
三江镇 R3	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	650
三江镇 R4	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	630
三江镇 R5	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
三江镇 R6	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
三门坡镇 R1	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
三门坡镇 R2	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	650
三门坡镇 R3	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	650
三门坡镇 R4	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
三门坡镇 R5	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	650
三门坡镇 R6	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
三门坡镇 R7	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	650
三门坡镇 R8	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	700
三门坡镇 R9	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	650
三门坡镇 R10	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
石山镇 R1	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	750
石山镇 R2	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	750
石山镇 R3	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	800
石山镇 R4	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	800
石山镇 R5	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	900
石山镇 R6	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	750
石山镇 R7	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	750
石山镇 R8	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	800
石山镇 R9	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	750
新坡镇 R1	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
新坡镇 R2	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	670
新坡镇 R3	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	670
新坡镇 R4	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	630
新坡镇 R5	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	720
新坡镇 R6	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
新坡镇 R7	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
永兴镇 R1	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	820

区片名称	土地用途	片区范围	土地级别	楼面地价 (元/建筑m ²)
永兴镇 R2	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	880
永兴镇 R3	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	820
永兴镇 R4	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	880
永兴镇 R5	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	900
永兴镇 R6	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	950
永兴镇 R7	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	1000
永兴镇 R8	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	900
永兴镇 R9	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	880
云龙镇 R1	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	750
云龙镇 R2	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	720
云龙镇 R3	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	800
云龙镇 R4	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	700
云龙镇 R5	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	800
云龙镇 R6	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	850
云龙镇 R7	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	900
云龙镇 R8	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	850
云龙镇 R9	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	720
云龙镇 R10	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	750
云龙镇 R11	住宅用地	片区范围见图	Ⅱ级	900
遵谭镇 R1	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
遵谭镇 R2	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	650
遵谭镇 R3	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	620
遵谭镇 R4	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	650
遵谭镇 R5	住宅用地	片区范围见图	Ⅲ级	700

VII、工矿仓储用地土地级别及基准地价成果

工矿仓储用地基准地价内涵：设定的工矿仓储用地基准地价的评估基准日为 2020 年 7 月 1 日，土地使用年限为 50 年，设定开发程度条件下的国有土地使用权的区域平均价格，采用地面地价的表现形式，地价以元/平方米表示。

表 1-8 海口市乡镇工矿仓储用地土地级别及基准地价表

区片名称	土地用途	片区范围	土地级别	地面单价 (元/m ²)	折合 万元/亩	设定基础设施开发程度	对应基础设施开发费 (元/m ²)
观澜湖旅游区	工矿仓储用地	片区范围见图	I级	530	35.33	完全“六通一平”	330
狮子岭工业园区 M1	工矿仓储用地	片区范围见图	I级	550	36.67	完全“六通一平”	330
狮子岭工业园区 M2	工矿仓储用地	片区范围见图	I级	530	35.33	完全“六通一平”	330
大坡镇	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
东山镇	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
甲子镇	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
甲子镇新民区	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
旧州镇	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
龙泉镇	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
龙塘镇	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
三江镇	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
三门坡镇	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
石山镇	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
新坡镇	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
永兴镇	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
云龙镇	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
遵谭镇	工矿仓储用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150

VIII、公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价成果

(一) 非政府投资公共管理与公共服务用地(类别一:新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地)基准地价内涵:

设定基准地价的评估基准日为 2020 年 7 月 1 日,平均容积率为 2.0,土地使用年限为 50 年,设定开发程度条件下的国有土地使用权的区域平均价格,采用地面地价的表现形式,地价以元/平方米表示。

(二) 非政府投资公共管理与公共服务用地(类别二:公用设施用地、公园与绿地)基准地价内涵:

设定基准地价的评估基准日为 2020 年 7 月 1 日,土地使用年限为 50 年,设定开发程度条件下的国有土地使用权的区域平均价格,采用地面地价的表现形式,地价以元/平方米表示。

表 1-9 海口市乡镇公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价表

区片名称	土地用途	片区范围	土地级别	地面单价 (元/m ²)	折合 万元/亩	设定基础设施开发程度	对应基础设施开发费 (元/m ²)
观澜湖旅游区	新闻出版、教育、科研、医疗卫生用地	片区范围见图	I 级	900	60.00	完全“六通一平”	330
	社会福利用地、文化设施、体育用地	片区范围见图	I 级	755	50.33		
	公用设施用地、公园与绿地	片区范围见图	I 级	530	35.33		
狮子岭工业园区	新闻出版、教育、科研、医疗卫生用地	片区范围见图	I 级	900	60.00	完全“六通一平”	330
	社会福利用地、文化设施、体育用地	片区范围见图	I 级	755	50.33		
	公用设施用地、公园与绿地	片区范围见图	I 级	530	35.33		
大坡镇 A ₁₂	教育用地	片区范围见图	II 级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
大坡镇 A ₁₄	医疗卫生用地	片区范围见图	II 级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
大坡镇 A ₁₆	文化设施用地	片区范围见图	II 级	480	32.00	中配置“五通一平”	150
大坡镇 A ₂₈	公用设施用地	片区范围见图	II 级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
大坡镇 A ₂₉	公园与绿地	片区范围见图	II 级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
大致坡镇 A ₁₂	教育用地	片区范围见图	II 级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
大致坡镇 A ₁₄	医疗卫生用地	片区范围见图	II 级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
大致坡镇 A ₁₅	社会福利用地	片区范围见图	II 级	480	32.00	中配置“五通一平”	150
大致坡镇 A ₁₆	文化设施用地	片区范围见图	II 级	480	32.00	中配置“五通一平”	150

区片名称	土地用途	片区范围	土地级别	地面单价 (元/m ²)	折合 万元/亩	设定基础设施开发程度	对应基础设施开发费 (元/m ²)
大致坡镇 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II 级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
大致坡镇 A ₂₉	公园与绿地	片区范围 见图	II 级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
东山镇老镇区 A ₁₂	教育用地	片区范围 见图	II 级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
东山镇老镇区 A ₁₄	医疗卫生用地	片区范围 见图	II 级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
东山镇老镇区 A ₁₅	社会福利用地	片区范围 见图	II 级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
东山镇老镇区 A ₁₆	文化设施用地	片区范围 见图	II 级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
东山镇老镇区 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II 级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
东山镇老镇区 A ₂₉	公园与绿地	片区范围 见图	II 级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
东山镇新镇区 A ₁₂	教育用地	片区范围 见图	II 级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
东山镇新镇区 A ₁₄	医疗卫生用地	片区范围 见图	II 级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
东山镇新镇区 A ₁₆	文化设施用地	片区范围 见图	II 级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
东山镇新镇区 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II 级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
东山镇新镇区 A ₂₉	公园与绿地	片区范围 见图	II 级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
红旗镇 A ₁₂	教育用地	片区范围 见图	II 级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
红旗镇 A ₁₄	医疗卫生用地	片区范围 见图	II 级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
红旗镇 A ₁₅	社会福利用地	片区范围 见图	II 级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
红旗镇 A ₁₆	文化设施用地	片区范围 见图	II 级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
红旗镇 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II 级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
红旗镇 A ₂₉	公园与绿地	片区范围 见图	II 级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
甲子镇 A ₁₂	教育用地	片区范围 见图	II 级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
甲子镇 A ₁₄	医疗卫生用地	片区范围 见图	II 级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
甲子镇 A ₁₅	社会福利用地	片区范围 见图	II 级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
甲子镇 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II 级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
甲子镇新民区 A ₁₂	教育用地	片区范围 见图	II 级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
甲子镇新民区 A ₁₄	医疗卫生用地	片区范围 见图	II 级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
甲子镇新民区 A ₁₅	社会福利用地	片区范围 见图	II 级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
甲子镇新民区 A ₁₆	文化设施用地	片区范围 见图	II 级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150

区片名称	土地用途	片区范围	土地级别	地面单价 (元/m ²)	折合 万元/亩	设定基础设施开发程度	对应基础设施开发费 (元/m ²)
甲子镇新民区 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
甲子镇新民区 A ₂₉	公园与绿地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
旧州镇 A ₁₂	教育用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
旧州镇 A ₁₄	医疗卫生用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
旧州镇 A ₁₅	社会福利用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
旧州镇 A ₁₆	文化设施用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
旧州镇 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
旧州镇 A ₂₉	公园与绿地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
龙桥镇 A ₁₂	教育用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
龙桥镇 A ₁₄	医疗卫生用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
龙桥镇 A ₁₅	社会福利用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
龙桥镇 A ₁₆	文化设施用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
龙桥镇 A ₁₇	体育用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
龙桥镇 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
龙桥镇 A ₂₉	公园与绿地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
龙泉镇 A ₁₂	教育用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
龙泉镇 A ₁₄	医疗卫生用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
龙泉镇 A ₁₆	文化设施用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
龙泉镇 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
龙泉镇 A ₂₉	公园与绿地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
龙塘镇 A ₁₂	教育用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
龙塘镇 A ₁₃	科研用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
龙塘镇 A ₁₄	医疗卫生用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
龙塘镇 A ₁₅	社会福利用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
龙塘镇 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
龙塘镇 A ₂₉	公园与绿地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150

区片名称	土地用途	片区范围	土地级别	地面单价 (元/m ²)	折合 万元/亩	设定基础设施开发程度	对应基础设施开发费 (元/m ²)
龙塘镇潭口文化组团 A12	教育用地	片区范围见图	II级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
龙塘镇潭口文化组团 A16	文化设施用地	片区范围见图	II级	480	32.00	中配置“五通一平”	150
龙塘镇潭口文化组团 A28	公用设施用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
龙塘镇潭口文化组团 A29	公园与绿地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
三江镇 A12	教育用地	片区范围见图	II级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
三江镇 A14	医疗卫生用地	片区范围见图	II级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
三江镇 A15	社会福利用地	片区范围见图	II级	480	32.00	中配置“五通一平”	150
三江镇 A28	公用设施用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
三江镇 A29	公园与绿地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
三门坡镇 A11	新闻出版用地	片区范围见图	II级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
三门坡镇 A12	教育用地	片区范围见图	II级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
三门坡镇 A13	科研用地	片区范围见图	II级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
三门坡镇 A14	医疗卫生用地	片区范围见图	II级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
三门坡镇 A15	社会福利用地	片区范围见图	II级	480	32.00	中配置“五通一平”	150
三门坡镇 A16	文化设施用地	片区范围见图	II级	480	32.00	中配置“五通一平”	150
三门坡镇 A28	公用设施用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
三门坡镇 A29	公园与绿地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
石山镇 A12	教育用地	片区范围见图	II级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
石山镇 A14	医疗卫生用地	片区范围见图	II级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
石山镇 A15	社会福利用地	片区范围见图	II级	480	32.00	中配置“五通一平”	150
石山镇 A16	文化设施用地	片区范围见图	II级	480	32.00	中配置“五通一平”	150
石山镇 A28	公用设施用地	片区范围见图	II级	380	25.33	中配置“五通一平”	150
新坡镇 A12	教育用地	片区范围见图	II级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
新坡镇 A14	医疗卫生用地	片区范围见图	II级	570	38.00	中配置“五通一平”	150
新坡镇 A16	文化设施用地	片区范围见图	II级	480	32.00	中配置“五通一平”	150

区片名称	土地用途	片区范围	土地级别	地面单价 (元/m ²)	折合 万元/亩	设定基础设施开发程度	对应基础设施开发费 (元/m ²)
新坡镇 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
永兴镇 A ₁₂	教育用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
永兴镇 A ₁₄	医疗卫生用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
永兴镇 A ₁₅	社会福利用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
永兴镇 A ₁₆	文化设施用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
永兴镇 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
云龙镇 A ₁₂	教育用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
云龙镇 A ₁₄	医疗卫生用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
云龙镇 A ₁₅	社会福利用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
云龙镇 A ₁₆	文化设施用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
云龙镇 A ₁₇	体育用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
云龙镇 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
云龙镇 A ₂₉	公园与绿地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150
遵谭镇 A ₁₂	教育用地	片区范围 见图	II级	570	38.00	中配置“五通 一平”	150
遵谭镇 A ₁₅	社会福利用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
遵谭镇 A ₁₆	文化设施用地	片区范围 见图	II级	480	32.00	中配置“五通 一平”	150
遵谭镇 A ₂₈	公用设施用地	片区范围 见图	II级	380	25.33	中配置“五通 一平”	150

第三部分 海口市产业项目用地基准地价成果

本次工作分旅游产业、热带特色高效农业、互联网产业、医疗健康产业、金融保险业（现代金融服务业）、会展业、现代物流业、油气产业（海洋产业（含油气开发））、医药产业、低碳制造业、高新技术产业、教育产业、文化体育产业、房地产业制定各类产业项目用地基准地价调整系数，详见下表：

表 1-10 产业项目用地基准地价调整系数表

产业名称	土地用途	参照用途	调整系数
旅游产业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	88%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%
热带特色高效农业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	88%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%
互联网产业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	88%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%
医疗健康产业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	89%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%
金融保险业 (现代金融服务业)	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	91%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%

产业项目用地基准地价成果

产业名称	土地用途	参照用途	调整系数
会展业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	90%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%
现代物流业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	88%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%
油气产业 (海洋产业 (含油气开发))	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	86%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%
医药产业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	88%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%
低碳制造业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	87%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%
高新技术产业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	85%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%
教育产业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	86%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%
文化体育产业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	86%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%

产业项目用地基准地价成果

产业名称	土地用途	参照用途	调整系数
房地产业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	93%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	92%
	特殊用地	工矿仓储用地	89%
	交通运输用地	工矿仓储用地	93%

第四部分 土地用途修正系数

根据中华人民共和国监督检验检疫总局和中国国家标准化委员会于 2017 年 11 月 1 日联合发布实施的《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)中建设用地的分类,同时对照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011),结合海口市的实际情况,按照定量与定性相结合的原则,分别确定商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地 7 个一级类对应 40 个二级类的 51 个三级类土地用途修正系数,详见下表:

表 1-11 土地用途修正系数表

一级类	二级类	三级类	三级类用途修正系数
商服用地	零售商业用地	加油加气站用地	122%
		农贸市场用地	70%
		零售商业用地 (加油加气站用地、农贸市场用地除外)	112%
	批发市场用地	——	105%
	餐饮用地	——	90%
	旅馆用地	产权式酒店用地	110%
		旅馆用地(产权式酒店用地除外)	90%
	商务金融用地	金融保险用地	100%
		艺术传媒用地	96%
		其他商务用地	100%
	娱乐用地	绿地率小于 65%的大型游乐设施用地	60%
		娱乐用地 (绿地率小于 65%的大型游乐设施用地除外)	75%
	其他商服用地	——	80%
住宅用地	城镇住宅用地	——	100%
	城镇住宅用地 (保障性质商品住房)	——	65%
	城镇住宅用地 (市场化租赁住房)	——	60%
	城镇住宅用地 (保障性质租赁住房)	——	55%
工矿仓储用地	工业用地	——	100%
	采矿用地	——	90%
	盐田	——	91%
	仓储用地	物流仓储用地	105%

一级类	二级类	三级类	三级类用途修正系数
公共管理与公共服务用地 (政府投资的公共管理与公共服务用地, 机关团体用地参照非政府投资的公用设施用地, 其他用途参照对应用途非政府投资的基准地地价及其修正体系)	机关团体用地	行政办公用地	100%
	新闻出版用地	——	70%
	教育用地	高等院校用地、中等专业学校用地、中小学用地、特殊教育用地	70%
	科研用地	科研用地	70%
	医疗卫生用地	医院用地、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地	70%
	社会福利用地	社会福利用地	80%
	文化设施用地	图书展览用地、文化活动用地、文物古迹用地	80%
	体育用地	体育场馆用地、体育训练用地	80%
	公用设施用地	供水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、排水用地、环卫用地、消防用地、防洪用地、其他公用设施用地	90%
	公园与绿地	公园绿地、防护绿地、广场用地	90%
特殊用地 (参照工矿仓储用地基准地价及其修正体系)	军事设施用地	——	100%
	使领馆用地	外事用地	100%
	监教场所用地	——	100%
	宗教用地	宗教用地	100%
	殡葬用地	政府投资的: 殡葬用地	100%
		非政府投资的: 殡葬用地	135%
	风景名胜设施用地	政府投资的: 风景名胜设施用地	100%
非政府投资的: 风景名胜设施用地		120%	
交通运输用地 (参照工矿仓储用地基准地价及其修正体系)	铁路用地	——	95%
	轨道交通用地	城市轨道交通用地	95%
	公路用地	——	95%
	城镇村道路用地	城市道路用地	95%
	交通服务场站用地	政府投资的: 交通枢纽用地、公共交通场站用地、社会停车场用地、其他交通设施用地	100%
		非政府投资的: 交通枢纽用地、公共交通场站用地、社会停车场用地、其他交通设施用地	136%
	机场用地	跑道及停机坪用地	100%
		航站楼及其配套设施用地	130%
	港口码头用地	——	100%
管道运输用地	——	90%	
水域及水利设施用地	水工建筑用地 (参照公用设施用地)	政府投资的: 水工建筑用地	90%
		非政府投资的: 水工建筑用地	95%

第二篇 海口市城镇建设用地基准地价修正体系成果

第一部分 海口市主城区城镇建设用地基准地价修正体系成果

I、商服用地基准地价修正体系成果

一、交易期日修正

基准地价的估价期日为 2020 年 7 月 1 日，在评估具体宗地时，需对基准地价进行期日修正。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

计算公式为：
$$K_t = Q/Q_0$$

式中： K_t —交易期日修正系数

Q —土地估价期日的地价指数

Q_0 —基准地价时日的地价指数

二、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的海口市主城区商服用地基准地价开发程度为设定平均开发程度。若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-1 海口市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/建筑m ²)	开发费用构成 (%)						
	通路	通电	通讯	通燃气	通上水	通下水	土地平整
132	27.5	13	17	8	9	20	5.5

表 2-2 海口市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/建筑m ²)	开发费用构成 (%)					
	通路	通电	通讯	通上水	通下水	土地平整
120	30	14	18	10	22	6

注：以上各表中对应的基础设施“开发费用”为平均容积率 2.5 时，每平方米建筑面积分摊的基础设施开发费。

表 2-3 六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(20~27.5]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11~20]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(9~13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(4.5~9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~4.5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(9~17]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4.5~9]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0~4.5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通燃气	(6~8]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(3~6]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0~3]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
通上水	(7.5~9]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(3.5~7.5]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~3.5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(14.5~20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(7.5~14.5]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~7.5]	雨污合流，明沟排污。排水条件差
平整	(4~5.5]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

表 2-4 五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22~30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12~22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10~14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5~10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10~18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(5~10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0~5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通上水	(8~10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(4~8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(16~22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8~16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4~6]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

三、商服用地区域因素修正体系

(一) I级商服用地区域因素修正

表 2-5 I级商服用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)
	现状土地利用类型	商服中心区	商服网点、商务办公区	商、住综合区	医卫、文教科研区	其它用地
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有 3 条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有 2 条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过
	公交便捷度	至少有 4 条公交线路通过	有 3 条公交线路通过	有 2 条公交线路通过	有 1 条公交线路通过	公交站点在 1000 米以外
	距火车站距离 (m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)
	距汽车站距离 (m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1000]	(1000, +∞)
	距港口距离 (m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)
	距机场距离 (m)	[0, 2000]	(2000, 4000]	(4000, 6000]	(6000, 8000]	(8000, +∞)
基础设施状况	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	距海、江、湖、水库的距离 (m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——
	旅游资源状况	优	较优	一般	较差	劣
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
城市规划	规划土地利用类型	商服中心区	商服网点、商务办公区	商、住综合区	医卫、文教科研区	其它用地

表 2-6 I级商服用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	1.77%	0.89%	0.00%	-0.84%	-1.68%
	现状土地利用类型	1.31%	0.66%	0.00%	-0.62%	-1.24%
交通条件	道路通达度	0.71%	0.36%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	公交便捷度	0.74%	0.37%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	距火车站距离	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	距汽车站距离	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	距港口距离	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	距机场距离	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
基础设施状况	本级通电状况	0.52%	0.26%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	本级通上水状况	0.46%	0.23%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	本级通下水状况	0.40%	0.20%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	本级通燃气状况	0.28%	0.14%	0.00%	——	——
	本级通讯状况	0.29%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.27%
环境状况	环境质量优劣度	0.39%	0.20%	0.00%	-0.19%	-0.37%
	自然条件优劣度	0.33%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	距海、江、湖、水库的距离	0.41%	0.21%	0.00%	——	——
	旅游资源状况	0.27%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.25%
人口状况	人口密度	1.41%	0.71%	0.00%	-0.67%	-1.33%
城市规划	规划土地利用类型	0.83%	0.42%	0.00%	-0.39%	-0.78%

(二) II级商服用地区域因素修正

表 2-7 II级商服用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, +∞)
	现状土地利用类型	商服中心区	商服网点、商务办公区	商、住综合区	医卫、文教科研区	其它用地
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有3条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有2条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有1条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过
	公交便捷度	至少有4条公交线路通过	有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外
	距火车站距离(m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)
	距汽车站距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1000]	(1000, +∞)
	距港口距离(m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)
	距机场距离(m)	[0, 2000]	(2000, 4000]	(4000, 6000]	(6000, 8000]	(8000, +∞)
基础设施状况	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	距海、江、湖、水库的距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——
	旅游资源状况	优	较优	一般	较差	劣
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
城市规划	规划土地利用类型	商服中心区	商服网点、商务办公区	商、住综合区	医卫、文教科研区	其它用地

表 2-8 II级商服用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	1.81%	0.91%	0.00%	-0.85%	-1.69%
	现状土地利用类型	1.34%	0.67%	0.00%	-0.63%	-1.25%
交通条件	道路通达度	0.73%	0.37%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	公交便捷度	0.75%	0.38%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	距火车站距离	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	距汽车站距离	0.19%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	距港口距离	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	距机场距离	0.13%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.12%
基础设施状况	本级通电状况	0.53%	0.27%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	本级通上水状况	0.47%	0.24%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	本级通下水状况	0.41%	0.21%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	本级通燃气状况	0.28%	0.14%	0.00%	——	——
	本级通讯状况	0.29%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.28%
环境状况	环境质量优劣度	0.40%	0.20%	0.00%	-0.19%	-0.37%
	自然条件优劣度	0.34%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	距海、江、湖、水库的距离	0.42%	0.21%	0.00%	——	——
	旅游资源状况	0.27%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.25%
人口状况	人口密度	1.44%	0.72%	0.00%	-0.67%	-1.34%
城市规划	规划土地利用类型	0.85%	0.43%	0.00%	-0.40%	-0.79%

(三) III级商服用地区域因素修正

表 2-9 III级商服用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 3000]	(3000, 5000]	(5000, 7000]	(7000, 9000]	(9000, +∞)
	现状土地利用类型	商服中心区	商服网点、商务办公区	商、住综合区	医卫、文教科研区	其它用地
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有 3 条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有 2 条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过
	公交便捷度	至少有 4 条公交线路通过	有 3 条公交线路通过	有 2 条公交线路通过	有 1 条公交线路通过	公交站点在 1000 米以外
	距火车站距离 (m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)
	距汽车站距离 (m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1000]	(1000, +∞)
	距港口距离 (m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)
	距机场距离 (m)	[0, 2000]	(2000, 4000]	(4000, 6000]	(6000, 8000]	(8000, +∞)
基础设施状况	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	距海、江、湖、水库的距离 (m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——
	旅游资源状况	优	较优	一般	较差	劣
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
城市规划	规划土地利用类型	商服中心区	商服网点、商务办公区	商、住综合区	医卫、文教科研区	其它用地

表 2-10 III级商服用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	2.10%	1.05%	0.00%	-0.90%	-1.80%
	现状土地利用类型	1.55%	0.78%	0.00%	-0.67%	-1.33%
交通条件	道路通达度	0.84%	0.42%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	公交便捷度	0.87%	0.44%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	距火车站距离	0.23%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	距汽车站距离	0.22%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	距港口距离	0.16%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	距机场距离	0.15%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.13%
基础设施状况	本级通电状况	0.61%	0.31%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	本级通上水状况	0.54%	0.27%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	本级通下水状况	0.48%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	本级通燃气状况	0.33%	0.17%	0.00%	——	——
	本级通讯状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.29%
环境状况	环境质量优劣度	0.46%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	自然条件优劣度	0.39%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	距海、江、湖、水库的距离	0.49%	0.25%	0.00%	——	——
	旅游资源状况	0.31%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.27%
人口状况	人口密度	1.67%	0.84%	0.00%	-0.72%	-1.43%
城市规划	规划土地利用类型	0.98%	0.49%	0.00%	-0.42%	-0.84%

（四）IV级商服用地区域因素修正

表 2-11 IV级商服用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 6000]	(6000, 8000]	(8000, 10000]	(10000, 12000]	(12000, +∞)
	现状土地利用类型	商服中心区	商服网点、商务办公区	商、住综合区	医卫、文教科研区	其它用地
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有3条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有2条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有1条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过
	公交便捷度	至少有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外	公交站点在2000米以外
	距火车站距离(m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)
	距汽车站距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1000]	(1000, +∞)
	距港口距离(m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)
	距机场距离(m)	[0, 2000]	(2000, 4000]	(4000, 6000]	(6000, 8000]	(8000, +∞)
基础设施状况	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	距海、江、湖、水库的距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——
	旅游资源状况	优	较优	一般	较差	劣
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
城市规划	规划土地利用类型	商服中心区	商服网点、商务办公区	商、住综合区	医卫、文教科研区	其它用地

表 2-12 IV级商服用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	1.54%	0.77%	0.00%	-0.76%	-1.51%
	现状土地利用类型	1.14%	0.57%	0.00%	-0.56%	-1.12%
交通条件	道路通达度	0.61%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	公交便捷度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	距火车站距离	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	距汽车站距离	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	距港口距离	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	距机场距离	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
基础设施状况	本级通电状况	0.45%	0.23%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	本级通上水状况	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	本级通下水状况	0.35%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	本级通燃气状况	0.24%	0.12%	0.00%	——	——
	本级通讯状况	0.25%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.25%
环境状况	环境质量优劣度	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	自然条件优劣度	0.29%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	距海、江、湖、水库的距离	0.35%	0.18%	0.00%	——	——
	旅游资源状况	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
人口状况	人口密度	1.22%	0.61%	0.00%	-0.60%	-1.20%
城市规划	规划土地利用类型	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.71%

(五) V级商服用地区域因素修正

表 2-13 V级商服用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 8000]	(8000, 11000]	(11000, 14000]	(14000, 18000]	(18000, +∞)
	现状土地利用类型	商服中心区	商服网点、商务办公区	商、住综合区	医卫、文教科研区	其它用地
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有3条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有2条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有1条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过
	公交便捷度	至少有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外	公交站点在2000米以外
	距火车站距离(m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)
	距汽车站距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1000]	(1000, +∞)
	距港口距离(m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)
	距机场距离(m)	[0, 2000]	(2000, 4000]	(4000, 6000]	(6000, 8000]	(8000, +∞)
基础设施状况	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	距海、江、湖、水库的距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——
	旅游资源状况	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
城市规划	规划土地利用类型	商服中心区	商服网点、商务办公区	商、住综合区	医卫、文教科研区	其它用地

表 2-14 V级商服用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	1.74%	0.87%	0.00%	-0.85%	-1.69%
	现状土地利用类型	1.28%	0.64%	0.00%	-0.63%	-1.25%
交通条件	道路通达度	0.69%	0.35%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	公交便捷度	0.72%	0.36%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	距火车站距离	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	距汽车站距离	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	距港口距离	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	距机场距离	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
基础设施状况	本级通电状况	0.51%	0.26%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	本级通上水状况	0.45%	0.23%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	本级通下水状况	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	本级通燃气状况	0.27%	0.14%	0.00%	——	——
	本级通讯状况	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
环境状况	环境质量优劣度	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.37%
	自然条件优劣度	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	距海、江、湖、水库的距离	0.40%	0.20%	0.00%	——	——
	旅游资源状况	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.25%
人口状况	人口密度	1.38%	0.69%	0.00%	-0.67%	-1.34%
城市规划	规划土地利用类型	0.81%	0.41%	0.00%	-0.40%	-0.79%

四、商服用地个别因素修正体系

（一）使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，商服用地法定最高出让年限为 40 年，按商服用地还原率为 6.57% 计算商服用地使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R — 土地还原率

m — 待估宗地的使用年期

N — 对应用途土地使用权法定最高出让年限

Y — 年期修正系数

表 2-15 商服用地使用年期修正系数表（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0669	0.1297	0.1886	0.2438	0.2957	0.3444	0.3900	0.4329	0.4731	0.5108
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5462	0.5795	0.6106	0.6399	0.6673	0.6931	0.7173	0.7399	0.7612	0.7812
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7999	0.8175	0.8340	0.8495	0.8640	0.8777	0.8904	0.9024	0.9137	0.9243
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9342	0.9435	0.9522	0.9604	0.9681	0.9753	0.9821	0.9884	0.9944	1.0000

注：使用年期为剩余使用年期，其值为非整数时折算成年，利用年期修正公式求取修正系数；

（二）容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，最终确定商服用地容积率修正系数。

表 2-16 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1	1.2
修正系数	8.8922	6.2669	5.2305	4.3169	3.6668	3.2272	2.5128	2.0338	1.7367
容积率	1.4	1.5	1.6	1.8	2	2.2	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.5171	1.4363	1.3608	1.2579	1.1772	1.1109	1.0356	1.0000	0.9917
容积率	2.8	3	3.2	3.4	3.5	3.6	3.8	4	4.2
修正系数	0.9675	0.9478	0.9369	0.9301	0.9255	0.9226	0.9170	0.9109	0.9022
容积率	4.4	4.5	4.6	4.8	5	5.5	6	6.5	7
修正系数	0.8944	0.8888	0.8831	0.8709	0.8585	0.8129	0.7741	0.7430	0.7112
容积率	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5	≥11	
修正系数	0.6817	0.6559	0.6321	0.6112	0.5907	0.5717	0.5538	0.5373	

注：对于表中列出的容积率，当 $R_1 < R < R_2$ 时其修正系数可用下列公式求取：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R₁、R₂ 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X₁、X₂ 为 R₁、R₂ 所对应的容积率修正系数。

（三）宗地面积状况修正

表 2-17 商服用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（四）宗地形状修正

表 2-18 商服用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（五）宗地临街宽深比修正

临街宗地的临街车行道宽度 ≥ 7 米时需作临街宽深比修正，临街宗地的临街车行道宽度 < 7 米时或临规划路或不临路按修正系数 0.90 修正。二面以上临街的以临主要街道面宽为宽度计算宽深比，道路宽度相同时以地价高者为主街修正宽深比。

计算标准深度和平均宽度的样点所在宽深比为 0.8，将其地价水平定为 100%，计算经过临街深度和临街宽度修正的样点地价，并与设定的标准深度、平均宽度以及宽深比条件下的样点地价的比较，得出宗地宽深比修正系数。宗地宽深比修正系数见表。

表 2-19 商服用地宗地宽深比修正系数表

宽深比	≤ 0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1.2	1.4	1.6
修正系数	0.92	0.95	0.97	0.98	0.99	1.00	1.02	1.03	1.04
宽深比	1.8	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	≥ 5.0	
修正系数	1.05	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.16	1.18	

（六）宗地临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正**表 2-20 临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正系数表**

临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况	修正系数
临规划路或不临路，不临海、江、湖、水库、公园（广场）	0.95
一面临支路	0.97
一面临次干道	1
两面临次干道或一面临主干道	1.05
一面临主干道另一面临次干道	1.08
两面临主干道	1.12
两面临主干道另一面临次干道	1.14
两面临主干道两面临次干道	1.17
一面临海	1.12
一面临支路另一面临海	1.14
一面临次干道另一面临海	1.17
一面临主干道另一面临海	1.20
一面临主干道一面临次干道另一面临海	1.23
一面临江（湖、水库）	1.09
一面临支路另一面临江（湖、水库）	1.11
一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.14
一面临主干道另一面临江（湖、水库）	1.17
一面临主干道一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.2
一面临公园（广场）	1.09
一面临支路另一面临公园（广场）	1.12
一面临次干道另一面临公园（广场）	1.15
一面临主干道另一面临公园（广场）	1.18
一面临主干道一面临次干道另一面临公园（广场）	1.20

注：1、在进行临特定路线价宗地地价评估时，原则上不再对路线价所在道路进行临路修正；宗地为多面临路（道路等级为次干道以上）的，则需对路线价道路以外其他道路进行临路状况修正；

2、估价按临路现状评估，车行道路面宽 ≥ 7 米以上道路才作临街修正，车行道路面宽 < 7 米或临规划路按不临街修正。

五、商服用地楼层修正体系

（一）商服用地（商铺）楼面地价楼层修正

表 2-21 商服用地（商铺）楼面地价楼层修正系数表

修正系数 所在楼层 总楼层	一层	二层	三层	四层	五层	六层	七层	八层	九层	十层	十一层
一层	1.00										
二层	1.21	0.79									
三层	1.43	0.93	0.64								
四层	1.63	1.06	0.73	0.58							
五层	1.78	1.16	0.80	0.64	0.62						
六层	1.92	1.25	0.86	0.69	0.66	0.62					
七层	2.04	1.32	0.92	0.73	0.70	0.66	0.63				
八层	2.15	1.39	0.97	0.77	0.73	0.70	0.66	0.63			
九层	2.25	1.46	1.01	0.81	0.77	0.73	0.69	0.66	0.62		
十层	2.34	1.52	1.05	0.84	0.80	0.76	0.72	0.69	0.65	0.63	
十一层	2.43	1.58	1.09	0.88	0.83	0.79	0.75	0.71	0.68	0.64	0.62

注：在实际应用中，若总楼层高于十一层，第十一层以上楼层修正系数参照第十一层的楼层修正系数。

（二）商服用地（纯写字楼，无商铺）楼面地价楼层修正

1、待评定的写字楼总楼层为单层时，该写字楼的标准层 $N_1 = (N-1) \div 2 + 1$ ，那么

（1）当 $N_2 > N_1$ ，楼层修正系数的计算公式如下：

$$F = 1 + K \times (N_2 - N_1)$$

（2）当 $N_2 < N_1$ ，楼层修正系数的计算公式如下：

$$F = 1 - K \times (N_1 - N_2)$$

2、待评定的写字楼总楼层为双层时，该写字楼的标准层 $N_1 = N \div 2 + 1$ 或 $(N_1 = N \div 2)$ ，那么：

（1）当 $N_2 > N_1$ ，楼层修正系数的计算公式如下：

$$F = 1 + K \times (N_2 - N_1)$$

（2）当 $N_2 < N_1$ ，楼层修正系数的计算公式如下：

$$F = 1 - K \times (N_1 - N_2)$$

上式中：N—总楼层（地上）

N_1 —标准层

N_2 —待估楼层

F—楼层修正系数

K—3%

（三）楼层修正系数的说明

1、楼层修正系数是针对楼面地价在各楼层地价的再分配，具体在评定某一层楼层分摊土

地使用权价格时使用。

2、针对商、住混合用地楼层修正，应先分别求取商服与住宅的分摊土地面积，商服用地面积部分楼层修正参照商服用地楼层修正系数，住宅用地面积部分楼层修正参照住宅用地楼层修正系数确定；另公式中总楼层数按商服、住宅分别确定，住宅用地楼层修正详见“住宅用地基准地价楼层修正体系”。

3、针对商铺与写字楼混合的情况，考虑该类情况受众多变化因素影响，不易量化，提请报告使用者视具体情况而定。

II、住宅用地基准地价修正体系成果

一、交易期日修正

基准地价的估价期日为 2020 年 7 月 1 日，在评估具体宗地时，需对基准地价进行期日修正。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

计算公式为： $K_t=Q/Q_0$

式中： K_t —交易期日修正系数

Q —土地估价期日的地价指数

Q_0 —基准地价时日的地价指数

二、分类用途修正

表 2-22 分类用途修正系数表

项目类型	低密度住宅区	高级住宅及低密度住宅综合区	高级住宅区	普通住宅区
修正系数	2.0	1.5	1.2	1.0

三、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的海口市主城区住宅用地基准地价开发程度为设定平均开发程度。若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-23 海口市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/建筑 m^2)	开发费用构成 (%)						
	通路	通电	通讯	通燃气	通上水	通下水	土地平整
132	27.5	13	17	8	9	20	5.5

表 2-24 海口市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/建筑 m^2)	开发费用构成 (%)					
	通路	通电	通讯	通上水	通下水	土地平整
120	30	14	18	10	22	6

注：以上各表中对应的基础设施“开发费用”为平均容积率 2.5 时，每平方米建筑面积分摊的基础设施开发费。

表 2-25 六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(20~27.5]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11~20]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(9~13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(4.5~9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~4.5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(9~17]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4.5~9]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0~4.5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通燃气	(6~8]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(3~6]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0~3]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
通上水	(7.5~9]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(3.5~7.5]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~3.5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(14.5~20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(7.5~14.5]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~7.5]	雨污合流，明沟排污。排水条件差
平整	(4~5.5]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

表 2-26 五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22~30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12~22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10~14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5~10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10~18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(5~10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0~5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通上水	(8~10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(4~8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(16~22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8~16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4~6]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

四、住宅用地区域因素修正体系

(一) I级住宅用地区域因素修正

表 2-27 I级住宅用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, +∞)	
	现状土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有3条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有2条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有1条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过	
	公交便捷度	至少有4条公交线路通过	有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外	
	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差	
基本设施完善度	基础 设施 完善 度	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
		本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完善度	1000米范围内有医院、中小学、幼儿园、农贸市场、大型超市、文体活动中心、银行配制	1000米范围内有医院、小学、幼儿园、农贸市场、文体活动中心、银行配制	1000米范围内有医院(诊所)小学、幼儿园、农贸市场配制	1000米范围内有医院(诊所)市场等公用设施配置	医院、中小学、幼儿园、农贸市场、大型超市、文体活动中心、银行在1000米范围外	
	距公园或广场距离(m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)	
距海滨浴场距离(m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)		
环境状况	本级环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	差	
	本级绿地率	高	较高	一般	较低	低	
	距海、江、湖、水库的距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——	
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
城市规划	规划土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	

表 2-28 I级住宅用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	0.94%	0.47%	0.00%	-0.40%	-0.79%	
	现状土地利用类型	1.11%	0.56%	0.00%	-0.47%	-0.93%	
交通条件	道路通达度	0.85%	0.43%	0.00%	-0.36%	-0.72%	
	公交便捷度	0.82%	0.41%	0.00%	-0.34%	-0.68%	
	对外交通便利度	0.70%	0.35%	0.00%	-0.30%	-0.59%	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	0.38%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		本级通上水状况	0.37%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		本级通下水状况	0.31%	0.16%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		本级通燃气状况	0.25%	0.13%	0.00%	——	——
		本级通讯状况	0.22%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	公用设施完善度	1.57%	0.79%	0.00%	-0.66%	-1.31%	
	距公园或广场距离	0.19%	0.10%	0.00%	-0.08%	-0.16%	
	距海滨浴场距离	0.14%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.12%	
环境状况	本级环境质量优劣度	0.74%	0.37%	0.00%	-0.31%	-0.62%	
	本级绿地率	0.48%	0.24%	0.00%	-0.20%	-0.40%	
	距海、江、湖、水库的距离	0.60%	0.30%	0.00%	——	——	
	自然条件优劣度	0.59%	0.30%	0.00%	-0.25%	-0.49%	
人口状况	区域人口密度	1.31%	0.66%	0.00%	-0.55%	-1.10%	
城市规划	规划土地利用类型	1.03%	0.52%	0.00%	-0.44%	-0.87%	

(二) II级住宅用地区域因素修正

表 2-29 II级住宅用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5000]	(5000, 6000]	(6000, +∞)	
	现状土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有 3 条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有 2 条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过	
	公交便捷度	至少有 4 条公交线路通过	有 3 条公交线路通过	有 2 条公交线路通过	有 1 条公交线路通过	公交站点在 1000 米以外	
	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通燃气状况	完善	较完善	一般	—	—
		本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完善度	1000 米范围内有医院、中小学、幼儿园、农贸市场、大型超市、文体活动中心、银行配制	1000 米范围内有医院、小学、幼儿园、农贸市场、文体活动中心、银行配制	1000 米范围内有医院(诊所)小学、幼儿园、农贸市场配制	1000 米范围内有医院(诊所)市场等公用设施配置	医院、中小学、幼儿园、农贸市场、大型超市、文体活动中心、银行在 1000 米范围外	
	距公园或广场距离(m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)	
距海滨浴场距离(m)	[0, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, +∞)		
环境状况	本级环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	差	
	本级绿地率	高	较高	一般	较低	低	
	距海、江、湖、水库的距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	—	—	
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
城市规划	规划土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	

表 2-30 II级住宅用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	0.93%	0.47%	0.00%	-0.41%	-0.82%	
	现状土地利用类型	1.10%	0.55%	0.00%	-0.48%	-0.96%	
交通条件	道路通达度	0.84%	0.42%	0.00%	-0.37%	-0.74%	
	公交便捷度	0.80%	0.40%	0.00%	-0.36%	-0.71%	
	对外交通便利度	0.69%	0.35%	0.00%	-0.31%	-0.61%	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	0.38%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.33%
		本级通上水状况	0.36%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		本级通下水状况	0.31%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.27%
		本级通燃气状况	0.25%	0.13%	0.00%	——	——
		本级通讯状况	0.22%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	公用设施完善度	1.54%	0.77%	0.00%	-0.68%	-1.36%	
	距公园或广场距离	0.19%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.17%	
	距海滨浴场距离	0.14%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.12%	
环境状况	本级环境质量优劣度	0.72%	0.36%	0.00%	-0.32%	-0.64%	
	本级绿地率	0.47%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.42%	
	距海、江、湖、水库的距离	0.59%	0.30%	0.00%	——	——	
	自然条件优劣度	0.58%	0.29%	0.00%	-0.26%	-0.51%	
人口状况	区域人口密度	1.29%	0.65%	0.00%	-0.57%	-1.14%	
城市规划	规划土地利用类型	1.02%	0.51%	0.00%	-0.45%	-0.90%	

(三) III级住宅用地区域因素修正

表 2-31 III级住宅用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 5000]	(5000, 7000]	(7000, 9000]	(9000, 11000]	(11000, +∞)	
	现状土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有3条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有2条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有1条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过	
	公交便捷度	至少有4条公交线路通过	有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外	
	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通燃气状况	完善	较完善	一般	—	—
		本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完善度	2000米范围内有医院、中小学、幼儿园、农贸市场、大型超市、文体活动中心、银行配制	2000米范围内有医院、小学、幼儿园、农贸市场、文体活动中心、银行配制	2000米范围内有医院(诊所)小学、幼儿园、农贸市场配制	2000米范围内有医院(诊所)市场等公用设施配置	医院、中小学、幼儿园、农贸市场、大型超市、文体活动中心、银行在2000米范围外	
	距公园或广场距离(m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)	
距海滨浴场距离(m)	[0, 3000]	(3000, 4000]	(4000, 5000]	(5000, 6000]	(6000, +∞)		
环境状况	本级环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	差	
	本级绿地率	高	较高	一般	较低	低	
	距海、江、湖、水库的距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	—	—	
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
城市规划	规划土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	

表 2-32 III级住宅用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	0.76%	0.38%	0.00%	-0.35%	-0.69%	
	现状土地利用类型	0.90%	0.45%	0.00%	-0.41%	-0.82%	
交通条件	道路通达度	0.69%	0.35%	0.00%	-0.32%	-0.63%	
	公交便捷度	0.66%	0.33%	0.00%	-0.30%	-0.60%	
	对外交通便利度	0.57%	0.29%	0.00%	-0.26%	-0.52%	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	0.31%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		本级通上水状况	0.30%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.27%
		本级通下水状况	0.25%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.23%
		本级通燃气状况	0.20%	0.10%	0.00%	——	——
		本级通讯状况	0.18%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	公用设施完善度	1.27%	0.64%	0.00%	-0.58%	-1.15%	
	距公园或广场距离	0.16%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.14%	
	距海滨浴场距离	0.11%	0.06%	0.00%	-0.05%	-0.10%	
环境状况	本级环境质量优劣度	0.59%	0.30%	0.00%	-0.27%	-0.54%	
	本级绿地率	0.39%	0.20%	0.00%	-0.18%	-0.35%	
	距海、江、湖、水库的距离	0.48%	0.24%	0.00%	——	——	
	自然条件优劣度	0.48%	0.24%	0.00%	-0.22%	-0.43%	
人口状况	区域人口密度	1.06%	0.53%	0.00%	-0.48%	-0.96%	
城市规划	规划土地利用类型	0.84%	0.42%	0.00%	-0.38%	-0.76%	

(四) IV级住宅用地区域因素修正

表 2-33 IV级住宅用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 7000]	(7000, 10000]	(10000, 12000]	(12000, 15000]	(15000, +∞)	
	现状土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有3条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有2条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有1条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过	
	公交便捷度	至少有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外	公交站点在2000米以外	
	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
		本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完善度	2000米范围内有医院、中小学、幼儿园、农贸市场、大型超市、文体活动中心、银行配制	2000米范围内有医院、小学、幼儿园、农贸市场、文体活动中心、银行配制	2000米范围内有医院(诊所)小学、幼儿园、农贸市场配制	2000米范围内有医院(诊所)市场等公用设施配置	医院、中小学、幼儿园、农贸市场、大型超市、文体活动中心、银行在2000米范围外	
	距公园或广场距离(m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)	
距海滨浴场距离(m)	[0, 5000]	(5000, 6000]	(6000, 7000]	(7000, 8000]	(8000, +∞)		
环境状况	本级环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	差	
	本级绿地率	高	较高	一般	较低	低	
	距海、江、湖、水库的距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——	
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
城市规划	规划土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	

表 2-34 IV级住宅用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	0.84%	0.42%	0.00%	-0.39%	-0.77%	
	现状土地利用类型	0.99%	0.50%	0.00%	-0.46%	-0.91%	
交通条件	道路通达度	0.76%	0.38%	0.00%	-0.35%	-0.70%	
	公交便捷度	0.72%	0.36%	0.00%	-0.34%	-0.67%	
	对外交通便利度	0.62%	0.31%	0.00%	-0.29%	-0.57%	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		本级通上水状况	0.33%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.30%
		本级通下水状况	0.28%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		本级通燃气状况	0.22%	0.11%	0.00%	——	——
		本级通讯状况	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	公用设施完善度	1.39%	0.70%	0.00%	-0.64%	-1.28%	
	距公园或广场距离	0.17%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%	
	距海滨浴场距离	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%	
环境状况	本级环境质量优劣度	0.65%	0.33%	0.00%	-0.30%	-0.60%	
	本级绿地率	0.43%	0.22%	0.00%	-0.20%	-0.39%	
	距海、江、湖、水库的距离	0.53%	0.27%	0.00%	——	——	
	自然条件优劣度	0.52%	0.26%	0.00%	-0.24%	-0.48%	
人口状况	区域人口密度	1.16%	0.58%	0.00%	-0.54%	-1.07%	
城市规划	规划土地利用类型	0.92%	0.46%	0.00%	-0.43%	-0.85%	

(五) V级住宅用地区域因素修正

表 2-35 V级住宅用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 10000]	(10000, 13000]	(13000, 15000]	(15000, 18000]	(18000, +∞)	
	现状土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有3条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有2条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有1条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过	
	公交便捷度	至少有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外	公交站点在2000米以外	
	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
		本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完善度	3000米范围内有医院、中小学、幼儿园、农贸市场、大型超市、文体活动中心、银行配制	3000米范围内有医院、小学、幼儿园、农贸市场、文体活动中心、银行配制	3000米范围内有医院(诊所)小学、幼儿园、农贸市场配制	3000米范围内有医院(诊所)市场等公用设施配置	医院、中小学、幼儿园、农贸市场、大型超市、文体活动中心、银行在3000米范围外	
	距公园或广场距离(m)	[0, 500]	(500, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, +∞)	
距海滨浴场距离(m)	[0, 7000]	(7000, 8000]	(8000, 9000]	(9000, 10000]	(10000, +∞)		
环境状况	本级环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	差	
	本级绿地率	高	较高	一般	较低	低	
	距海、江、湖、水库的距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——	
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
城市规划	规划土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	

表 2-36 V级住宅用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离	1.01%	0.51%	0.00%	-0.42%	-0.83%	
	现状土地利用类型	1.20%	0.60%	0.00%	-0.50%	-0.99%	
交通条件	道路通达度	0.92%	0.46%	0.00%	-0.38%	-0.76%	
	公交便捷度	0.88%	0.44%	0.00%	-0.36%	-0.72%	
	对外交通便利度	0.75%	0.38%	0.00%	-0.31%	-0.62%	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	0.41%	0.21%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		本级通上水状况	0.39%	0.20%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		本级通下水状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		本级通燃气状况	0.27%	0.14%	0.00%	——	——
		本级通讯状况	0.24%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	公用设施完善度	1.69%	0.85%	0.00%	-0.70%	-1.39%	
	距公园或广场距离	0.21%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.17%	
	距海滨浴场距离	0.15%	0.08%	0.00%	-0.06%	-0.12%	
环境状况	本级环境质量优劣度	0.79%	0.40%	0.00%	-0.33%	-0.65%	
	本级绿地率	0.52%	0.26%	0.00%	-0.22%	-0.43%	
	距海、江、湖、水库的距离	0.64%	0.32%	0.00%	——	——	
	自然条件优劣度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.26%	-0.52%	
人口状况	区域人口密度	1.41%	0.71%	0.00%	-0.58%	-1.16%	
城市规划	规划土地利用类型	1.11%	0.56%	0.00%	-0.46%	-0.91%	

五、住宅用地个别因素修正体系

（一）使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，住宅用地法定最高出让年限为 70 年，按住宅用地还原率为 5.85% 计算住宅用地使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R — 土地还原率

M — 待估宗地的使用年期

N — 对应用途土地使用权法定最高出让年限

Y — 年期修正系数

表 2-37 住宅用地使用年期修正系数表（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0563	0.1095	0.1598	0.2073	0.2521	0.2945	0.3346	0.3724	0.4081	0.4419
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4738	0.5039	0.5324	0.5593	0.5847	0.6087	0.6314	0.6528	0.6731	0.6922
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7102	0.7273	0.7434	0.7587	0.7731	0.7866	0.7995	0.8116	0.8231	0.8339
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8442	0.8538	0.8629	0.8716	0.8797	0.8874	0.8947	0.9016	0.9081	0.9142
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.92	0.9255	0.9306	0.9355	0.9401	0.9445	0.9486	0.9525	0.9562	0.9597
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9629	0.966	0.969	0.9717	0.9744	0.9768	0.9792	0.9814	0.9834	0.9854
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9873	0.989	0.9907	0.9923	0.9937	0.9951	0.9965	0.9977	0.9989	1.0000

注：使用年期为剩余使用年期，其值为非整数时折算成年，利用年期修正公式求取修正系数；

（二）容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，最终确定住宅用地容积率修正系数。

表 2-38 住宅用地容积率修正系数

容积率	≤0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1	1.2
修正系数	8.1976	5.0694	4.1854	3.4319	2.9518	2.6201	2.0846	1.7599	1.5499
容积率	1.4	1.5	1.6	1.8	2	2.2	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.3709	1.3145	1.2574	1.1819	1.1172	1.0682	1.0236	1.0000	0.9951
容积率	2.8	3	3.2	3.4	3.5	3.6	3.8	4	4.2
修正系数	0.9860	0.9780	0.9670	0.9611	0.9573	0.9538	0.9477	0.9443	0.9412
容积率	4.4	4.5	4.6	4.8	5	5.5	6	6.5	7
修正系数	0.9398	0.9381	0.9365	0.9278	0.9158	0.8700	0.8313	0.7990	0.7725
容积率	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5	≥11	
修正系数	0.7481	0.7225	0.6979	0.6747	0.6501	0.6283	0.6085	0.5884	

注：对于表中列出的容积率，当 $R_1 < R < R_2$ 时其修正系数可用下列公式求取：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R₁、R₂ 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X₁、X₂ 为 R₁、R₂ 所对应的容积率修正系数。

（三）宗地面积状况修正

表 2-39 住宅用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（四）宗地形状修正**表 2-40 住宅用地宗地形状修正系数表**

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（五）宗地临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正**表 2-41 临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正系数表**

临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况	修正系数
临规划路或不临路，不临海、江、湖、水库、公园（广场）	0.95
一面临支路	0.97
一面临次干道	1
两面临次干道或一面临主干道	1.05
一面临主干道另一面临次干道	1.07
两面临主干道	1.09
两面临主干道另一面临次干道	1.1
两面临主干道两面临次干道	1.11
一面临海	1.15
一面临支路另一面临海	1.17
一面临次干道另一面临海	1.19
一面临主干道另一面临海	1.22
一面临主干道一面临次干道另一面临海	1.24
一面临江（湖、水库）	1.11
一面临支路另一面临江（湖、水库）	1.13
一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.16
一面临主干道另一面临江（湖、水库）	1.18
一面临主干道一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.2
一面临公园（广场）	1.11
一面临支路另一面临公园（广场）	1.13
一面临次干道另一面临公园（广场）	1.16
一面临主干道另一面临公园（广场）	1.19
一面临主干道一面临次干道另一面临公园（广场）	1.2

注：估价按临路现状评估，车行道路面宽 ≥ 7 米以上道路才作临街修正，车行道路面宽 < 7 米或临规划路按不临街修正。

六、住宅用地基准地价楼层修正体系**（一）电梯房**

1、待评定的住宅楼总楼层为单层时，该住宅楼的标准层 $N_1 = (N - 1) \div 2 + 1$ ，那么

（1）当 $N_2 > N_1$ ，楼层修正系数的计算公式如下：

$$F = 1 + K \times (N_2 - N_1)$$

（2）当 $N_2 < N_1$ ，楼层修正系数的计算公式如下：

$$F=1-K \times (N_1 - N_2)$$

2、待评定的住宅楼总楼层为双层时，该住宅楼的标准层 $N_1=N \div 2 + 1$ 或 $(N_1=N \div 2)$ ，那么：

(1) 当 $N_2 > N_1$ ，楼层修正系数的计算公式如下：

$$F=1+K \times (N_2 - N_1)$$

(2) 当 $N_2 < N_1$ ，楼层修正系数的计算公式如下：

$$F=1-K \times (N_1 - N_2)$$

(二) 楼梯房

1、待评定的住宅楼总楼层为单层时，该住宅楼的标准层 $N_1=(N-1) \div 2 + 1$ ，那么

(1) 当 $N_2 > N_1$ ，楼层修正系数的计算公式如下：

$$F=1+K \times (N_2 - N_1)$$

(2) 当 $N_2 < N_1$ ，楼层修正系数的计算公式如下：

$$F=1-K \times (N_1 - N_2)$$

2、待评定的住宅楼总楼层为双层时，该住宅楼的标准层 $N_1=N \div 2 + 1$ 或 $(N_1=N \div 2)$ ，那么：

(1) 当 $N_2 > N_1$ ，楼层修正系数的计算公式如下：

$$F=1+K \times (N_2 - N_1)$$

(2) 当 $N_2 < N_1$ ，楼层修正系数的计算公式如下：

$$F=1-K \times (N_1 - N_2)$$

上式中：N—总楼层（地上）

N_1 —标准层

N_2 —待估楼层

F—楼层修正系数

K—2%

3、楼层修正系数的说明：

(1) 楼层修正系数是针对楼面地价在各楼层地价的再分配，具体在评定某一层楼层分摊土地使用权价格时使用；

(2) 针对商、住混合用地楼层修正，应先分别求取商服与住宅的分摊土地面积，商服用地面积部分楼层修正参照商服用地楼层修正系数，住宅用地面积部分楼层修正参照住宅用地楼层修正系数确定；另公式中总楼层数按商服、住宅分别确定，商服用地楼层修正详见“商服用地楼层修正体系”。

III、工矿仓储用地基准地价修正体系成果

一、交易期日修正

基准地价的估价期日为 2020 年 7 月 1 日，在评估具体宗地时，需对基准地价进行期日修正。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

计算公式为： $K_t=Q/Q_0$

式中： K_t —交易期日修正系数

Q —土地估价期日的地价指数

Q_0 —基准地价时的地价指数

二、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的海口市主城区工矿仓储用地基准地价开发程度为设定平均开发程度，若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-42 海口市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/m ²)	开发费用构成 (%)						
	通路	通电	通讯	通燃气	通上水	通下水	土地平整
330	27.5	13	17	8	9	20	5.5

表 2-43 海口市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/m ²)	开发费用构成 (%)					
	通路	通电	通讯	通上水	通下水	土地平整
300	30	14	18	10	22	6

表 2-44 六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数 (%)	开发情况	系数 (%)	开发情况	系数 (%)	开发情况
通路	(20~27.5]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11~20]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(9~13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(4.5~9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~4.5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(9~17]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4.5~9]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0~4.5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通燃气	(6~8]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(3~6]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0~3]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
通上水	(7.5~9]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(3.5~7.5]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~3.5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(14.5~20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(7.5~14.5]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~7.5]	雨污合流，明沟排污。排水条件差
平整	(4~5.5]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

表 2-45 五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22~30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12~22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10~14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5~10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10~18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(5~10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0~5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通上水	(8~10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(4~8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(16~22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8~16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4~6]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

三、工矿仓储用地区域因素修正体系

(一) I级工矿仓储用地区域因素修正

表 2-46 I级工矿仓储用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	道路通畅，形成网络，区域内至少有3条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有2条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有1条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内仅有支路通过
	距火车站距离(m)	[0, 2000]	(2000, 4000]	(4000, 6000]	(6000, 8000]	(8000, +∞)
	距汽车站距离(m)	[0, 2000]	(2000, 4000]	(4000, 6000]	(6000, 8000]	(8000, +∞)
	距港口距离(m)	[0, 3000]	(3000, 6000]	(6000, 9000]	(9000, 12000]	(12000, +∞)
	距机场距离(m)	[0, 3000]	(3000, 6000]	(6000, 9000]	(9000, 12000]	(12000, +∞)
基础设施状况	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通燃气状况	完善	较完善	一般	—	—
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣
产业集聚效益	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区

表 2-47 I级工矿仓储用地区域因素修正系数表

基本因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	1.34%	0.67%	0.00%	-0.60%	-1.20%
	距火车站距离	0.47%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	距汽车站距离	0.60%	0.30%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	距港口距离	0.48%	0.24%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	距机场距离	0.38%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.34%
基础设施状况	本级通电状况	0.75%	0.38%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	本级通上水状况	0.66%	0.33%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	本级通下水状况	0.62%	0.31%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	本级通燃气状况	0.38%	0.19%	0.00%	——	——
	本级通讯状况	0.36%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.32%
环境状况	自然条件优劣度	1.35%	0.68%	0.00%	-0.61%	-1.21%
产业集聚效益	产业集聚影响度	2.10%	1.05%	0.00%	-0.95%	-1.89%

(二) II级工矿仓储用地区域因素修正

表 2-48 II级工矿仓储用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	道路通畅，形成网络，区域内至少有3条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有2条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有1条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内仅有支路通过
	距火车站距离(m)	[0, 4000]	(4000, 6000]	(6000, 8000]	(8000, 10000]	(10000, +∞)
	距汽车站距离(m)	[0, 4000]	(4000, 6000]	(6000, 8000]	(8000, 10000]	(10000, +∞)
	距港口距离(m)	[0, 6000]	(6000, 9000]	(9000, 12000]	(12000, 15000]	(15000, +∞)
	距机场距离(m)	[0, 6000]	(6000, 9000]	(9000, 12000]	(12000, 15000]	(15000, +∞)
基础设施状况	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣
产业集聚效益	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区

表 2-49 II级工矿仓储用地区域因素修正系数表

基本因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	1.23%	0.62%	0.00%	-0.59%	-1.17%
	距火车站距离	0.43%	0.22%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	距汽车站距离	0.55%	0.28%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	距港口距离	0.44%	0.22%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	距机场距离	0.35%	0.18%	0.00%	-0.17%	-0.33%
基础设施状况	本级通电状况	0.69%	0.35%	0.00%	-0.33%	-0.66%
	本级通上水状况	0.60%	0.30%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	本级通下水状况	0.57%	0.29%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	本级通燃气状况	0.35%	0.18%	0.00%	——	——
	本级通讯状况	0.33%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.31%
环境状况	自然条件优劣度	1.24%	0.62%	0.00%	-0.59%	-1.18%
产业集聚效益	产业集聚影响度	1.93%	0.97%	0.00%	-0.92%	-1.84%

(三) III级工矿仓储用地区域因素修正

表 2-50 III级工矿仓储用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	道路通畅，形成网络，区域内至少有3条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有2条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有1条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内仅有支路通过
	距火车站距离(m)	[0, 6000]	(6000, 9000]	(9000, 12000]	(12000, 15000]	(15000, +∞)
	距汽车站距离(m)	[0, 6000]	(6000, 9000]	(9000, 12000]	(12000, 15000]	(15000, +∞)
	距港口距离(m)	[0, 8000]	(8000, 12000]	(12000, 16000]	(16000, 20000]	(20000, +∞)
	距机场距离(m)	[0, 8000]	(8000, 12000]	(12000, 16000]	(16000, 20000]	(20000, +∞)
基础设施状况	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣
产业集聚效益	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区

表 2-51 III级工矿仓储用地区域因素修正系数表

基本因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	1.27%	0.64%	0.00%	-0.57%	-1.13%
	距火车站距离	0.44%	0.22%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	距汽车站距离	0.57%	0.29%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	距港口距离	0.45%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	距机场距离	0.36%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.32%
基础设施状况	本级通电状况	0.72%	0.36%	0.00%	-0.32%	-0.63%
	本级通上水状况	0.62%	0.31%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	本级通下水状况	0.59%	0.30%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	本级通燃气状况	0.36%	0.18%	0.00%	——	——
	本级通讯状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.30%
环境状况	自然条件优劣度	1.28%	0.64%	0.00%	-0.57%	-1.14%
产业集聚效益	产业集聚影响度	1.99%	1.00%	0.00%	-0.89%	-1.77%

四、工矿仓储用地个别因素修正体系

(一) 使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，工矿仓储用地法定最高出让年限为 50 年，按工矿仓储用地还原率为 4.84% 计算工矿仓储用地使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R — 土地还原率

M — 待估宗地的使用年期

N — 对应用途土地使用权法定最高出让年限

Y — 年期修正系数

表 2-52 工矿仓储用地使用年期修正系数表（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.051	0.0996	0.1459	0.1902	0.2323	0.2726	0.311	0.3476	0.3825	0.4158
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4476	0.4779	0.5068	0.5343	0.5606	0.5857	0.6096	0.6324	0.6542	0.675
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6948	0.7137	0.7317	0.7489	0.7652	0.7809	0.7958	0.81	0.8236	0.8365
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8489	0.8606	0.8719	0.8826	0.8928	0.9025	0.9118	0.9207	0.9292	0.9372
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9449	0.9523	0.9593	0.9659	0.9723	0.9784	0.9842	0.9897	0.9950	1.0000

注：使用年期为剩余使用年期，其值为非整数时折算成年，利用年期修正公式求取修正系数；

（二）宗地面积状况修正

表 2-53 工矿仓储用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（三）宗地形状修正

表 2-54 工矿仓储用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（四）临路状况修正

表 2-55 临路状况修正系数表

临路状况	修正系数
不临路	0.95
一面临支路	0.97
一面临次要干道	1
二面临次要干道或一面临主要干道	1.04
一面临主要干道一面临次要干道	1.07
二面临主要干道	1.1
二面临主要干道一面临次要干道	1.12
二面临主要干道两面临次要干道	1.15

注：估价按临路现状评估，车行道路路面宽≥7 米以上道路才作临街修正，车行道路路面宽<7 米或临规划路按不临街修正。

IV、公共管理与公共服务用地基准地价修正体系成果

(I) 公共管理与公共服务用地（类别一：新闻出版用地、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地，以下简称“类别一”）基准地价修正体系

一、交易期日修正

基准地价的估价期日为 2020 年 7 月 1 日，在评估公共管理与公共服务用地（类别一）具体宗地时，需对基准地价参照综合用地地价指数进行期日修正。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

计算公式为： $K_t=Q/Q_0$

式中： K_t —交易期日修正系数

Q —土地估价期日的地价指数

Q_0 —基准地价时日的地价指数

二、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的海口市主城区公共管理与公共服务用地（类别一）基准地价开发程度为设定平均开发程度，若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-56 海口市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/m ²)	开发费用构成 (%)						
	通路	通电	通讯	通燃气	通上水	通下水	土地平整
330	27.5	13	17	8	9	20	5.5

表 2-57 海口市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/m ²)	开发费用构成 (%)					
	通路	通电	通讯	通上水	通下水	土地平整
300	30	14	18	10	22	6

表 2-58 六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(20~27.5]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11~20]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(9~13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(4.5~9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~4.5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(9~17]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4.5~9]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0~4.5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通燃气	(6~8]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(3~6]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0~3]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
通上水	(7.5~9]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(3.5~7.5]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~3.5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(14.5~20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(7.5~14.5]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~7.5]	雨污合流，明沟排污。排水条件差
平整	(4~5.5]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

表 2-59 五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22~30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12~22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10~14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5~10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10~18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(5~10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0~5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通上水	(8~10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(4~8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(16~22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8~16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4~6]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

三、公共管理与公共服务用地（类别一）区域因素修正体系

（一）I级公共管理与公共服务用地（类别一）区域因素修正

表 2-60 I级公共管理与公共服务用地（类别一）区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 1000]	(1000, 2000]	(2000, 3000]	(3000, 4000]	(4000, +∞)	
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有3条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有2条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有1条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过	
	公交便捷度	至少有4条公交线路通过	有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外	
	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
		本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	本级环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	差	
	本级绿地率	高	较高	一般	较低	低	
	距海、江、湖、水库的距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——	
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较劣	劣	
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
城市规划	规划土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	

表 2-61 I级公共管理与公共服务用地（类别一）区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离	1.29%	0.65%	0.00%	-0.51%	-1.01%	
交通条件	道路通达度	0.51%	0.26%	0.00%	-0.20%	-0.40%	
	公交便捷度	0.51%	0.26%	0.00%	-0.20%	-0.40%	
	对外交通便利度	0.42%	0.21%	0.00%	-0.17%	-0.33%	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	0.40%	0.20%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		本级通上水状况	0.36%	0.18%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		本级通下水状况	0.30%	0.15%	0.00%	-0.12%	-0.23%
		本级通燃气状况	0.22%	0.11%	0.00%	——	——
		本级通讯状况	0.25%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.19%
环境状况	本级环境质量优劣度	0.37%	0.19%	0.00%	-0.15%	-0.29%	
	本级绿地率	0.28%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.22%	
	距海、江、湖、水库的距离	0.42%	0.21%	0.00%	——	——	
	自然条件优劣度	0.20%	0.10%	0.00%	-0.08%	-0.15%	
人口状况	区域人口密度	0.84%	0.42%	0.00%	-0.33%	-0.66%	
城市规划	规划土地利用类型	0.55%	0.28%	0.00%	-0.22%	-0.43%	

(二) II级公共管理与公共服务用地（类别一）区域因素修正

表 2-62 II级公共管理与公共服务用地（类别一）区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 3000]	(3000, 5000]	(5000, 7000]	(7000, 9000]	(9000, +∞)	
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有 3 条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有 2 条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过	
	公交便捷度	至少有 4 条公交线路通过	有 3 条公交线路通过	有 2 条公交线路通过	有 1 条公交线路通过	公交站点在 1000 米以外	
	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
		本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	本级环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	差	
	本级绿地率	高	较高	一般	较低	低	
	距海、江、湖、水库的距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——	
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣	
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
城市规划	规划土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	

表 2-63 II级公共管理与公共服务用地（类别一）区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离	1.24%	0.62%	0.00%	-0.57%	-1.13%	
交通条件	道路通达度	0.48%	0.24%	0.00%	-0.22%	-0.44%	
	公交便捷度	0.49%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.44%	
	对外交通便利度	0.40%	0.20%	0.00%	-0.18%	-0.36%	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	0.38%	0.19%	0.00%	-0.18%	-0.35%
		本级通上水状况	0.35%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		本级通下水状况	0.29%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		本级通燃气状况	0.21%	0.11%	0.00%	——	——
		本级通讯状况	0.24%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.22%
环境状况	本级环境质量优劣度	0.36%	0.18%	0.00%	-0.17%	-0.33%	
	本级绿地率	0.27%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.25%	
	距海、江、湖、水库的距离	0.40%	0.20%	0.00%	——	——	
	自然条件优劣度	0.19%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.17%	
人口状况	区域人口密度	0.81%	0.41%	0.00%	-0.37%	-0.74%	
城市规划	规划土地利用类型	0.52%	0.26%	0.00%	-0.24%	-0.48%	

(三) III级公共管理与公共服务用地（类别一）区域因素修正

表 2-64 III级公共管理与公共服务用地（类别一）区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 5000]	(5000, 8000]	(8000, 11000]	(11000, 14000]	(14000, +∞)	
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有3条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有2条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有1条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过	
	公交便捷度	至少有4条公交线路通过	有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外	
	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
		本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	本级环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	差	
	本级绿地率	高	较高	一般	较低	低	
	距海、江、湖、水库的距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——	
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较劣	劣	
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
城市规划	规划土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	

表 2-65 III级公共管理与公共服务用地（类别一）区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离	1.10%	0.55%	0.00%	-0.55%	-1.10%	
交通条件	道路通达度	0.43%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%	
	公交便捷度	0.43%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%	
	对外交通便利度	0.35%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%	
基本设施状况	基础设施完善度	本级通电状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		本级通上水状况	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		本级通下水状况	0.25%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		本级通燃气状况	0.19%	0.10%	0.00%	——	——
		本级通讯状况	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
环境状况	本级环境质量优劣度	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%	
	本级绿地率	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%	
	距海、江、湖、水库的距离	0.35%	0.18%	0.00%	——	——	
	自然条件优劣度	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%	
人口状况	区域人口密度	0.71%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%	
城市规划	规划土地利用类型	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%	

五、公共管理与公共服务用地（类别一）个别因素修正体系

（一）使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，公共管理与公共服务用地法定最高出让年限为 50 年，按公共管理与公共服务用地还原率为 5.50% 计算公共管理与公共服务用地使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R — 土地还原率

M — 待估宗地的使用年期

N — 对应用途土地使用权法定最高出让年限

Y — 年期修正系数

表 2-66 使用年期修正系数表（使用年期单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0560	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4780	0.5090	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7250	0.7432	0.7604	0.7768	0.7922	0.8069	0.8208	0.8340	0.8465	0.8584
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8696	0.8803	0.8904	0.8999	0.9090	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.9720	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917	0.9959	1.0000

注：使用年期为剩余使用年期，其值为非整数时折算成年，利用年期修正公式求取修正系数；

（二）容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，最终确定公共管理与公共服务用地（新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地）容积率的修正系数。

表 2-67 容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.5	2.0	2.5	≥3.0
修正系数	0.90	0.95	1.00	1.10	1.20

注：对于表中列出的容积率，当 $R_1 < R < R_2$ 时其修正系数可用下列公式求取：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R₁、R₂ 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X₁、X₂ 为 R₁、R₂ 所对应的容积率修正系数。

（三）宗地面积状况修正**表 2-68 宗地面积修正说明表**

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（四）宗地形状修正**表 2-69 宗地形状修正系数表**

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（五）宗地临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正**表 2-70 临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正系数表**

临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况	修正系数
临规划路或不临路，不临海、江、湖、水库、公园（广场）	0.95
一面临支路	0.97
一面临次干道	1
两面临次干道或一面临主干道	1.04
一面临主干道另一面临次干道	1.06
两面临主干道	1.09
两面临主干道另一面临次干道	1.1
两面临主干道两面临次干道	1.12
一面临海	1.12
一面临支路另一面临海	1.14
一面临次干道另一面临海	1.17
一面临主干道另一面临海	1.19
一面临主干道一面临次干道另一面临海	1.22
一面临江（湖、水库）	1.09
一面临支路另一面临江（湖、水库）	1.11
一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.14
一面临主干道另一面临江（湖、水库）	1.16
一面临主干道一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.18
一面临公园（广场）	1.08
一面临支路另一面临公园（广场）	1.11
一面临次干道另一面临公园（广场）	1.13
一面临主干道另一面临公园（广场）	1.16
一面临主干道一面临次干道另一面临公园（广场）	1.18

注：估价按临路现状评估，车行道路面宽≥7米以上道路才作临街修正，车行道路面宽<7米或临规划路按不临街修正。

(II) 公共管理与公共服务用地（类别二：公用设施用地、公园与绿地）基准地价修正体系

一、交易期日修正

基准地价的估价期日为 2020 年 7 月 1 日，在评估公共管理与公共服务用地（公用设施用地、公园与绿地）具体宗地时，需对基准地价参照工矿仓储用地地价指数进行期日修正。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

计算公式为： $K_t=Q/Q_0$

式中： K_t —交易期日修正系数

Q —土地估价期日的地价指数

Q_0 —基准地价时的地价指数

二、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的海口市主城区公共管理与公共服务用地（类别二：公用设施用地、公园与绿地用地，以下简称“类别二”）基准地价开发程度为设定平均开发程度，若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-71 海口市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/m ²)	开发费用构成 (%)						
	通路	通电	通讯	通燃气	通上水	通下水	土地平整
330	27.5	13	17	8	9	20	5.5

表 2-72 海口市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/m ²)	开发费用构成 (%)					
	通路	通电	通讯	通上水	通下水	土地平整
300	30	14	18	10	22	6

表 2-73 六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(20~27.5]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11~20]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(9~13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(4.5~9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~4.5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(9~17]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4.5~9]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0~4.5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通燃气	(6~8]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(3~6]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0~3]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
通上水	(7.5~9]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(3.5~7.5]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~3.5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(14.5~20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(7.5~14.5]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~7.5]	雨污合流，明沟排污。排水条件差
平整	(4~5.5]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

表 2-74 五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22~30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12~22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10~14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5~10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10~18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(5~10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0~5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通上水	(8~10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(4~8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(16~22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8~16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4~6]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

三、公共管理与公共服务用地（类别二）区域因素修正体系

表 2-75 I级公共管理与公共服务用地（类别二）区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	道路通畅，形成网络，区域内至少有3条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有2条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有1条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内仅有支路通过
	公交便捷度	至少有4条公交线路通过	有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外
	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差
基础设施状况	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣

表 2-76 I级公共管理与公共服务用地（类别二）区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	0.99%	0.50%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	公交便捷度	0.88%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	对外交通便利度	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
基础设施状况	本级通电状况	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	本级通上水状况	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	本级通下水状况	0.51%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	本级通燃气状况	0.37%	0.19%	0.00%	——	——
	本级通讯状况	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
环境状况	自然条件优劣度	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%

(二) II级公共管理与公共服务用地（类别二）区域因素修正

表 2-77 II级公共管理与公共服务用地（类别二）区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	道路通畅，形成网络，区域内至少有3条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有2条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有1条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内仅有支路通过
	公交便捷度	至少有4条公交线路通过	有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外
	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差
基础设施状况	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣

表 2-78 II级公共管理与公共服务用地（类别二）区域因素修正系数表

基本因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	1.47%	0.74%	0.00%	-0.69%	-1.38%
	公交便捷度	1.30%	0.65%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	对外交通便利度	1.01%	0.51%	0.00%	-0.48%	-0.96%
基础设施状况	本级通电状况	0.86%	0.43%	0.00%	-0.41%	-0.81%
	本级通上水状况	0.81%	0.41%	0.00%	-0.38%	-0.76%
	本级通下水状况	0.76%	0.38%	0.00%	-0.36%	-0.71%
	本级通燃气状况	0.55%	0.28%	0.00%	——	——
	本级通讯状况	0.62%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.59%
环境状况	自然条件优劣度	0.86%	0.43%	0.00%	-0.41%	-0.81%

(三) III级公共管理与公共服务用地（类别二）区域因素修正

表 2-79 III级公共管理与公共服务用地（类别二）区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	道路通畅，形成网络，区域内至少有3条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有2条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有1条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内仅有支路通过
	公交便捷度	至少有4条公交线路通过	有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外
	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差
基础设施状况	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣

表 2-80 III级公共管理与公共服务用地（类别二）区域因素修正系数表

基本因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	1.04%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.04%
	公交便捷度	0.92%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	对外交通便利度	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%
基础设施状况	本级通电状况	0.62%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	本级通上水状况	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	本级通下水状况	0.54%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	本级通燃气状况	0.39%	0.20%	0.00%	——	——
	本级通讯状况	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
环境状况	自然条件优劣度	0.61%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.61%

四、公共管理与公共服务用地（类别二）个别因素修正体系

(一) 使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，公共管理与公共服务用地法定最高出让年限为 50 年，按公共管理与公共服务用地还原率为 4.84% 计算公共管理与公共服务用地使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R — 土地还原率

m — 待估宗地的使用年期

N — 对应用途土地使用权法定最高出让年限

Y — 年期修正系数

表 2-81 使用年期修正系数表（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.051	0.0996	0.1459	0.1902	0.2323	0.2726	0.311	0.3476	0.3825	0.4158
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4476	0.4779	0.5068	0.5343	0.5606	0.5857	0.6096	0.6324	0.6542	0.675
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6948	0.7137	0.7317	0.7489	0.7652	0.7809	0.7958	0.81	0.8236	0.8365
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8489	0.8606	0.8719	0.8826	0.8928	0.9025	0.9118	0.9207	0.9292	0.9372
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9449	0.9523	0.9593	0.9659	0.9723	0.9784	0.9842	0.9897	0.9950	1.0000

注：使用年期为剩余使用年期，其值为非整数时折算成年，利用年期修正公式求取修正系数；

（二）宗地面积状况修正

表 2-82 宗地面积修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（三）宗地形状修正

表 2-83 宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（四）临路状况修正

表 2-84 临路状况修正系数表

临路状况	修正系数
不临路	0.95
一面临支路	0.97
一面临次要干道	1
二面临次要干道或一面临主要干道	1.04
一面临主要干道一面临次要干道	1.06
二面临主要干道	1.09
二面临主要干道一面临次要干道	1.11
二面临主要干道两面临次要干道	1.13

注：估价按临路现状评估，车行道路面宽≥7米以上道路才作临街修正，车行道路面宽<7米或临规划路按不临街修正。

第二部分 海口市乡镇城镇建设用地基准地价修正体系成果

V、商服用地基准地价修正体系成果

一、交易期日修正

基准地价的估价期日为 2020 年 7 月 1 日，在评估具体宗地时，需对基准地价进行期日修正。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

计算公式为： $K_t=Q/Q_0$

式中： K_t —交易期日修正系数

Q —土地估价期日的地价指数

Q_0 —基准地价时日的地价指数

二、乡镇基础设施配套程度修正

本次评估的海口市乡镇商服用地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件。若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-85 海口市乡镇市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/建筑 m^2)	开发费用构成 (%)						
	通路	通电	通讯	通燃气	通上水	通下水	土地平整
132	27.5	13	17	8	9	20	5.5

表 2-86 海口市乡镇市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/建筑 m^2)	开发费用构成 (%)					
	通路	通电	通讯	通上水	通下水	土地平整
120	30	14	18	10	22	6

注：以上各表中对应的基础设施“开发费用”为平均容积率 2.5 时，每平方米建筑面积分摊的基础设施开发费。

表 2-87 六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(20~27.5]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11~20]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(9~13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(4.5~9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~4.5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(9~17]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4.5~9]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0~4.5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通燃气	(6~8]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(3~6]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0~3]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
通上水	(7.5~9]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(3.5~7.5]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~3.5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(14.5~20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(7.5~14.5]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~7.5]	雨污合流，明沟排污。排水条件差
平整	(4~5.5]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

表 2-88 五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22~30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12~22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10~14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5~10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10~18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(5~10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0~5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通上水	(8~10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(4~8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(16~22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8~16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4~6]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

三、乡镇商服用地区域因素修正

表 2-89 乡镇商服用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距镇商服中心距离(m)	[0, 100]	(100, 300]	(300, 500]	(500, 800]	(800, +∞)
交通条件	距汽车站距离(m)	[0, 200]	(200, 500]	(500, 700]	(700, 1000]	(1000, +∞)
	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过	区域内无现状道路通过
基础设施状况	区域通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	区域通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	区域通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	区域通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
环境条件	环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	距海、江、湖、水库的距离 (m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏

表 2-90 乡镇商服用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距镇商服中心距离	3.71%	1.86%	0.00%	-1.70%	-3.40%
交通条件	距汽车站距离	1.62%	0.81%	0.00%	-0.74%	-1.48%
	道路通达度	2.40%	1.20%	0.00%	-1.10%	-2.20%
基础设施状况	区域通下水状况	0.30%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	区域通电状况	0.45%	0.23%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	区域通上水状况	0.59%	0.30%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	区域通燃气状况	0.24%	0.12%	0.00%	——	——
环境条件	环境质量优劣度	0.56%	0.28%	0.00%	-0.26%	-0.51%
	距海、江、湖、水库的距离	1.02%	0.51%	0.00%	——	——
人口状况	区域人口密度	1.12%	0.56%	0.00%	-0.52%	-1.03%

四、乡镇商服用地个别因素修正

1、使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时, 应进行年期修正, 商服用地法定最高出让年限为 40 年, 按商服用地还原率为 6.57% 计算商服用地使用年期修正系数, 计算公式为:

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

式中: R — 土地还原利率

m — 剩余出让年限

N — 土地使用权法定最高出让年限

Y — 使用年期修正系数

表 2-91 商服用地使用年期修正系数表 (使用年限单位: 年)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0669	0.1297	0.1886	0.2438	0.2957	0.3444	0.3900	0.4329	0.4731	0.5108
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5462	0.5795	0.6106	0.6399	0.6673	0.6931	0.7173	0.7399	0.7612	0.7812
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7999	0.8175	0.8340	0.8495	0.8640	0.8777	0.8904	0.9024	0.9137	0.9243
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9342	0.9435	0.9522	0.9604	0.9681	0.9753	0.9821	0.9884	0.9944	1.0000

注：使用年期为剩余使用年期，其值为非整数时折算成年，利用年期修正公式求取修正系数；

2、容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，得出商服用地容积率修正系数。

表 2-92 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1
修正系数	8.8675	6.1413	5.0233	4.2306	3.5935	3.1242	2.4481	2.0048
容积率	1.2	1.4	1.5	1.6	1.8	2	2.2	2.4
修正系数	1.7321	1.5157	1.4347	1.3592	1.2539	1.1733	1.0998	1.0356
容积率	2.5	2.6	2.8	3	3.2	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.0000	0.9799	0.9649	0.9462	0.9364	0.9283	0.9220	0.9197
容积率	3.8	4	4.2	4.4	4.5	4.6	4.8	≥5
修正系数	0.9100	0.9084	0.9002	0.8911	0.8874	0.8786	0.8636	0.8471

注：对于表中列出的容积率，当 $R1 < R < R2$ 时其修正系数可用下列公式求取： $X = X1 + (X2 - X1) \times (R - R1) / (R2 - R1)$ 其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R1、R2 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X1、X2 为 R1、R2 所对应的容积率修正系数。

3、宗地面积状况修正

表 2-93 商服用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

4、宗地形状修正

表 2-94 商服用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

5、宗地临街宽深比修正

临街宗地的临街宽度 ≥ 5 米时需作临街宽深比修正，临街宗地的临街宽度 < 5 米时或临规划路或不临路按修正系数0.90修正。二面以上临街的以临主要街道面宽为宽度计算宽深比，道路宽度相同时以地价高者为主街修正宽深比。

计算标准深度和平均宽度的样点所在宽深比为0.8，将其地价水平定为100%，计算经过临街深度和临街宽度修正的样点地价，并与设定的标准深度、平均宽度以及宽深比条件下的样点地价的比较，得出宗地宽深比修正系数。

表 2-95 商服用地宗地宽深比修正系数表

宽深比	≤ 0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1.2	1.4	1.6
修正系数	0.92	0.95	0.97	0.98	0.99	1.00	1.02	1.03	1.04
宽深比	1.8	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	≥ 5.0	
修正系数	1.05	1.06	1.08	1.10	1.12	1.14	1.16	1.18	

6、临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正

表 2-96 临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正系数表

临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况	修正系数
临规划路或不临路，不临海、江、湖、水库、公园（广场）	0.95
一面临支路	0.97
一面临次干道	1
两面临次干道或一面临主干道	1.05
一面临主干道另一面临次干道	1.08
两面临主干道	1.12
两面临主干道另一面临次干道	1.14
两面临主干道两面临次干道	1.17
一面临海	1.12
一面临支路另一面临海	1.14
一面临次干道另一面临海	1.17
一面临主干道另一面临海	1.20
一面临主干道一面临次干道另一面临海	1.23
一面临江（湖、水库）	1.09
一面临支路另一面临江（湖、水库）	1.11
一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.14
一面临主干道另一面临江（湖、水库）	1.17
一面临主干道一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.2
一面临公园（广场）	1.09
一面临支路另一面临公园（广场）	1.12
一面临次干道另一面临公园（广场）	1.15
一面临主干道另一面临公园（广场）	1.18
一面临主干道一面临次干道另一面临公园（广场）	1.20

注：1、在进行临特定路线价宗地地价评估时，原则上不再对路线价所在道路进行临路修正；宗地为多面临路（道路等级为次干道以上）的，则需对路线价道路以外其他道路进行临路状况修正；

2、估价按临路现状评估，车行道路面宽 ≥ 5 米以上道路才作临街修正，车行道路面宽 < 5 米或临规划路按不临街修正。

VI、住宅用地基准地价修正体系成果

（一）交易期日修正

基准地价的估价期日为 2020 年 7 月 1 日，在评估具体宗地时，需对基准地价进行期日修正。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

计算公式为： $K_t=Q/Q_0$

式中： K_t —交易期日修正系数

Q —土地估价期日的地价指数

Q_0 —基准地价时日的地价指数

（二）分类用途修正

表 2-97 分类用途修正系数表

项目类型	低密度住宅区	高级住宅及低密度住宅区综合区	高级住宅区	普通住宅区
修正系数	2.0	1.5	1.2	1.0

（三）乡镇基础设施配套程度修正

本次评估的海口市乡镇住宅用地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件。若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-98 海口市乡镇市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/建筑 m^2)	开发费用构成 (%)						
	通路	通电	通讯	通燃气	通上水	通下水	土地平整
132	27.5	13	17	8	9	20	5.5

表 2-99 海口市乡镇市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/建筑 m^2)	开发费用构成 (%)					
	通路	通电	通讯	通上水	通下水	土地平整
120	30	14	18	10	22	6

注：以上各表中对应的基础设施“开发费用”为平均容积率 2.5 时，每平方米建筑面积分摊的基础设施开发费。

表 2-100 六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(20~27.5]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11~20]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(9~13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(4.5~9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~4.5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(9~17]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4.5~9]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0~4.5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通燃气	(6~8]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(3~6]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0~3]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
通上水	(7.5~9]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(3.5~7.5]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~3.5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(14.5~20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(7.5~14.5]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~7.5]	雨污合流，明沟排污。排水条件差
平整	(4~5.5]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

表 2-101 五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22~30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12~22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10~14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5~10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10~18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(5~10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0~5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通上水	(8~10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(4~8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(16~22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8~16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4~6]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

(四) 乡镇住宅用地区域因素修正

表 2-102 乡镇住宅用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距镇商服中心距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	(1200, +∞)
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过	区域内无现状道路通过
	距汽车站距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	(1200, +∞)
基础设施完善度	区域通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	区域通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	区域通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	区域通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
公用设施完善度	距中学距离(m)	[0, 300]	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1200]	(1200, +∞)
	距小学距离(m)	[0, 200]	(200, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	(1200, +∞)
	距医院距离(m)	[0, 300]	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1200]	(1200, +∞)
	距银行网点距离(m)	[0, 300]	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1200]	(1200, +∞)
	距农贸市场距离(m)	[0, 200]	(200, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	(1200, +∞)
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	差
	距海、江、湖、水库的距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏

表 2-103 乡镇住宅用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距镇商服中心距离	2.69%	1.35%	0.00%	-1.27%	-2.54%
交通条件	道路通达度	1.67%	0.84%	0.00%	-0.79%	-1.58%
	距汽车站距离	1.13%	0.57%	0.00%	-0.53%	-1.06%
基础设施完善度	区域通下水状况	0.21%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	区域通电状况	0.47%	0.24%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	区域通上水状况	0.58%	0.29%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	区域通燃气状况	0.17%	0.09%	0.00%	——	——
公用设施完善度	距中学距离	0.24%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	距小学距离	0.27%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	距医院距离	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	距银行网点距离	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	距农贸市场距离	0.33%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.31%
环境状况	环境质量优劣度	0.39%	0.20%	0.00%	-0.19%	-0.37%
	距海、江、湖、水库的距	0.71%	0.36%	0.00%	——	——
人口状况	区域人口密度	0.78%	0.39%	0.00%	-0.37%	-0.73%

（五）乡镇住宅用地个别因素修正

1、使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正。住宅用地法定最高出让年限为70年。按住宅用地还原率为5.85%计算住宅地使用年期修正系数，计算公式为：

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

- 式中：R — 土地还原利率
M — 剩余出让年限
N — 土地使用权法定最高出让年限
Y — 使用年期修正系数

表 2-104 住宅地使用年期修正系数表（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0563	0.1095	0.1598	0.2073	0.2521	0.2945	0.3346	0.3724	0.4081	0.4419
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4738	0.5039	0.5324	0.5593	0.5847	0.6087	0.6314	0.6528	0.6731	0.6922
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7102	0.7273	0.7434	0.7587	0.7731	0.7866	0.7995	0.8116	0.8231	0.8339
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8442	0.8538	0.8629	0.8716	0.8797	0.8874	0.8947	0.9016	0.9081	0.9142
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.92	0.9255	0.9306	0.9355	0.9401	0.9445	0.9486	0.9525	0.9562	0.9597
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9629	0.966	0.969	0.9717	0.9744	0.9768	0.9792	0.9814	0.9834	0.9854
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9873	0.989	0.9907	0.9923	0.9937	0.9951	0.9965	0.9977	0.9989	1.0000

注：使用年期为剩余使用年期，其值为非整数时折算成年，利用年期修正公式求取修正系数；

2、容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，得出住宅用地容积率修正系数。

表 2-105 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1
修正系数	7.6975	5.0675	4.0692	3.4138	2.9465	2.6100	2.0647	1.7378
容积率	1.2	1.4	1.5	1.6	1.8	2	2.2	2.4
修正系数	1.5254	1.3518	1.2907	1.2388	1.1474	1.1151	1.0660	1.0189
容积率	2.5	2.6	2.8	3	3.2	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.0000	0.9940	0.9774	0.9713	0.9618	0.9546	0.9504	0.9430
容积率	3.8	4	4.2	4.4	4.5	4.6	4.8	≥5
修正系数	0.9452	0.9343	0.9267	0.9202	0.9196	0.9120	0.9056	0.8990

注：对于表中列出的容积率，当 $R_1 < R < R_2$ 时其修正系数可用下列公式求取： $X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$ 其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R₁、R₂ 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X₁、X₂ 为 R₁、R₂ 所对应的容积率修正系数。

3、宗地面积状况修正

表 2-106 住宅用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

4、宗地形状修正

表 2-107 住宅用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

5、临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正

表 2-108 临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正系数表

临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况	修正系数
临规划路或不临路，不临海、江、湖、水库、公园（广场）	0.95
一面临支路	0.97
一面临次干道	1
两面临次干道或一面临主干道	1.05
一面临主干道另一面临次干道	1.07
两面临主干道	1.09
两面临主干道另一面临次干道	1.1
两面临主干道两面临次干道	1.11
一面临海	1.15
一面临支路另一面临海	1.17
一面临次干道另一面临海	1.19
一面临主干道另一面临海	1.22
一面临主干道一面临次干道另一面临海	1.24
一面临江（湖、水库）	1.11
一面临支路另一面临江（湖、水库）	1.13
一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.16
一面临主干道另一面临江（湖、水库）	1.18
一面临主干道一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.2
一面临公园（广场）	1.11
一面临支路另一面临公园（广场）	1.13
一面临次干道另一面临公园（广场）	1.16
一面临主干道另一面临公园（广场）	1.19
一面临主干道一面临次干道另一面临公园（广场）	1.20

注：估价按临路现状评估，车行道路面宽 ≥ 5 米以上道路才作临街修正，车行道路面宽 < 5 米或临规划路按不临街修正。

VII、工矿仓储用地基准地价修正体系成果

（一）交易期日修正

基准地价的估价期日为 2020 年 7 月 1 日，在评估具体宗地时，需对基准地价进行期日修正。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

计算公式为： $K_t=Q/Q_0$

式中： K_t —交易期日修正系数

Q —土地估价期日的地价指数

Q_0 —基准地价时日的地价指数

（二）乡镇基础设施配套程度修正

本次评估的海口市乡镇工矿仓储用地基准地价开发程度为设定开发程度，若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-109 海口市乡镇市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/m ²)	开发费用构成 (%)						
	通路	通电	通讯	通燃气	通上水	通下水	土地平整
330	27.5	13	17	8	9	20	5.5

表 2-110 海口市乡镇市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/m ²)	开发费用构成 (%)					
	通路	通电	通讯	通上水	通下水	土地平整
300	30	14	18	10	22	6

表 2-111 六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(20~27.5]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11~20]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(9~13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(4.5~9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~4.5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(9~17]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4.5~9]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0~4.5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通燃气	(6~8]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(3~6]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0~3]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
通上水	(7.5~9]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(3.5~7.5]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~3.5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(14.5~20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(7.5~14.5]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~7.5]	雨污合流，明沟排污。排水条件差
平整	(4~5.5]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

表 2-112 五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22~30)	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12~22)	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10~14)	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5~10)	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10~18)	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(5~10)	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0~5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通上水	(8~10)	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(4~8)	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(16~22)	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8~16)	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4~6)	地面平整，可以利用	(2~4)	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

(三) 乡镇工矿仓储用地区域因素修正

表 2-113 乡镇工矿仓储用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内仅有支路通过	区域内无现状道路通过
基础设施条件	区域通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	区域通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	区域通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	区域通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
环境状况	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣
产业规模	产业集聚度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区

表 2-114 乡镇工矿仓储用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	3.64%	1.82%	0.00%	-1.61%	-3.22%
基础设施条件	区域通下水状况	0.45%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	区域通电状况	0.68%	0.34%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	区域通上水状况	0.90%	0.45%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	区域通燃气状况	0.36%	0.18%	0.00%	—	—
环境状况	自然条件优劣度	0.54%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.48%
产业规模	产业集聚度	2.48%	1.24%	0.00%	-1.10%	-2.19%

(四) 乡镇工矿仓储用地个别因素修正

1、使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正。工矿仓储用地法定最高出让年限为 50 年。按工矿仓储用地还原率为 4.84% 计算工矿仓储用地使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R — 土地还原利率

M — 剩余出让年限

N — 土地使用权法定最高出让年限

Y — 使用年期修正系数

表 2-115 工矿仓储用地使用年期修正系数表 (使用年限单位: 年)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.051	0.0996	0.1459	0.1902	0.2323	0.2726	0.311	0.3476	0.3825	0.4158
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4476	0.4779	0.5068	0.5343	0.5606	0.5857	0.6096	0.6324	0.6542	0.675
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6948	0.7137	0.7317	0.7489	0.7652	0.7809	0.7958	0.81	0.8236	0.8365
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8489	0.8606	0.8719	0.8826	0.8928	0.9025	0.9118	0.9207	0.9292	0.9372
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9449	0.9523	0.9593	0.9659	0.9723	0.9784	0.9842	0.9897	0.9950	1.0000

注：使用年期为剩余使用年期，其值为非整数时折算成年，利用年期修正公式求取修正系数；

2、宗地面积状况修正

表 2-116 工矿仓储用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

3、宗地形状修正

表 2-117 工矿仓储用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

4、临路状况修正

表 2-118 临路状况修正系数表

临路状况	修正系数
不临路	0.95
一面临支路	0.97
一面临次要干道	1
二面临次要干道或一面临主要干道	1.04
一面临主要干道一面临次要干道	1.07
二面临主要干道	1.1
二面临主要干道一面临次要干道	1.12
二面临主要干道两面临次要干道	1.15

注：估价按临路现状评估，车行道路面宽 ≥ 5 米以上道路才作临街修正，车行道路面宽 < 5 米或临规划路按不临街修正。

VIII、公共管理与公共服务用地基准地价修正体系成果

(I) 公共管理与公共服务用地（类别一）基准地价修正体系

一、交易期日修正

基准地价的估价期日为 2020 年 7 月 1 日，在评估公共管理与公共服务用地（类别一）具体宗地时，需对基准地价参照综合用地地价指数进行期日修正。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

计算公式为： $K_t=Q/Q_0$

式中： K_t —交易期日修正系数

R —土地估价期日的地价指数

Q_0 —基准地价时日的地价指数

二、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的海口市主城区以外区域公共管理与公共服务用地（类别一）基准地价开发程度为设定平均开发程度，若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-119 海口市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/m ²)	开发费用构成 (%)						
	通路	通电	通讯	通燃气	通上水	通下水	土地平整
330	27.5	13	17	8	9	20	5.5

表 2-120 海口市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/m ²)	开发费用构成 (%)					
	通路	通电	通讯	通上水	通下水	土地平整
300	30	14	18	10	22	6

表 2-121 六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(20~27.5]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11~20]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(9~13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(4.5~9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~4.5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(9~17]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4.5~9]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0~4.5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通燃气	(6~8]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(3~6]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0~3]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
通上水	(7.5~9]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(3.5~7.5]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~3.5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(14.5~20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(7.5~14.5]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~7.5]	雨污合流，明沟排污。排水条件差
平整	(4~5.5]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

表 2-122 五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22~30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12~22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10~14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5~10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10~18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(5~10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0~5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通上水	(8~10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(4~8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(16~22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8~16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4~6]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

三、公共管理与公共服务用地（类别一）区域因素修正体系
表 2-123 区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离(m)	[0, 5000]	(5000, 8000]	(8000, 11000]	(11000, 14000]	(14000, +∞)	
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有3条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有2条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有1条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过	
	公交便捷度	至少有4条公交线路通过	有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外	
	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差	
基本设施状况	基础 设施 完善 度	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
		本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	本级环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	差	
	本级绿地率	高	较高	一般	较低	低	
	距海、江、湖、水库的距离(m)	[0, 300]	(300, 500]	(500, 800]	——	——	
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较劣	劣	
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏	
城市规划	规划土地利用类型	高档住宅区、低密度住宅区	商、住综合区	普通住宅区	文教科研区	其它用地	

表 2-124 区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距市级商服中心距离	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%	
交通条件	道路通达度	0.97%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.97%	
	公交便捷度	0.94%	0.47%	0.00%	-0.47%	-0.94%	
	对外交通便利度	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%	
基本设施状况	基础 设施 完善 度	本级通电状况	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
		本级通上水状况	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%
		本级通下水状况	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
		本级通燃气状况	0.41%	0.21%	0.00%	——	——
		本级通讯状况	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
环境状况	本级环境质量优劣度	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%	
	本级绿地率	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%	
	距海、江、湖、水库的距离	0.58%	0.29%	0.00%	——	——	
	自然条件优劣度	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%	
人口状况	区域人口密度	1.37%	0.69%	0.00%	-0.69%	-1.37%	
城市规划	规划土地利用类型	1.20%	0.60%	0.00%	-0.60%	-1.20%	

四、公共管理与公共服务用地（类别一）个别因素修正体系

（一）使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，公共管理与公共服务用地法定最高出让年限为 50 年，按公共管理与公共服务用地还原率为 5.50% 计算公共管理与公共服务用地使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R — 土地还原率

M — 待估宗地的使用年期

N — 对应用途土地使用权法定最高出让年限

Y — 年期修正系数

表 2-125 使用年期修正系数表（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0560	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4780	0.5090	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7250	0.7432	0.7604	0.7768	0.7922	0.8069	0.8208	0.8340	0.8465	0.8584
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8696	0.8803	0.8904	0.8999	0.9090	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.9720	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917	0.9959	1.0000

注：使用年期为剩余使用年期，其值为非整数时折算成年，利用年期修正公式求取修正系数；

（二）容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，最终确定公共管理与公共服务用地（类别一）容积率的修正系数。

表 2-126 容积率修正系数

容积率	≤1.0	1.5	2.0	2.5	≥3.0
修正系数	0.90	0.95	1.00	1.10	1.20

注：对于表中列出的容积率，当 $R_1 < R < R_2$ 时其修正系数可用下列公式求取：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R₁、R₂ 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X₁、X₂ 为 R₁、R₂ 所对应的容积率修正系数。

（三）宗地面积状况修正**表 2-127****宗地面积修正说明表**

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（四）宗地形状修正**表 2-128****宗地形状修正系数表**

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（五）宗地临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正**表 2-129****临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正系数表**

临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况	修正系数
临规划路或不临路，不临海、江、湖、水库、公园（广场）	0.95
一面临支路	0.97
一面临次干道	1
两面临次干道或一面临主干道	1.04
一面临主干道另一面临次干道	1.06
两面临主干道	1.09
两面临主干道另一面临次干道	1.1
两面临主干道两面临次干道	1.12
一面临海	1.12
一面临支路另一面临海	1.14
一面临次干道另一面临海	1.17
一面临主干道另一面临海	1.19
一面临主干道一面临次干道另一面临海	1.22
一面临江（湖、水库）	1.09
一面临支路另一面临江（湖、水库）	1.11
一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.14
一面临主干道另一面临江（湖、水库）	1.16
一面临主干道一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.18
一面临公园（广场）	1.08
一面临支路另一面临公园（广场）	1.11
一面临次干道另一面临公园（广场）	1.13
一面临主干道另一面临公园（广场）	1.16
一面临主干道一面临次干道另一面临公园（广场）	1.18

注：估价按临路现状评估，车行道路面宽 ≥ 5 米以上道路才作临街修正，车行道路面宽 < 5 米或临规划路按不临街修正。

(II) 公共管理与公共服务用地（类别二）基准地价修正体系**一、交易期日修正**

基准地价的估价期日为 2020 年 7 月 1 日，在评估非公共管理与公共服务用地（类别二）具体宗地时，需对基准地价参照工矿仓储用地地价指数进行期日修正。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

计算公式为： $K_t=Q/Q_0$

式中： K_t —交易期日修正系数

R —土地估价期日的地价指数

Q_0 —基准地价时日的地价指数

二、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的海口市主城区以外区域公共管理与公共服务用地（类别二）基准地价开发程度为设定平均开发程度，若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-130 海口市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/m ²)	开发费用构成 (%)						
	通路	通电	通讯	通燃气	通上水	通下水	土地平整
330	27.5	13	17	8	9	20	5.5

表 2-131 海口市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用 (元/m ²)	开发费用构成 (%)					
	通路	通电	通讯	通上水	通下水	土地平整
300	30	14	18	10	22	6

表 2-132 六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(20~27.5]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11~20]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~11]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(9~13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(4.5~9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~4.5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(9~17]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4.5~9]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0~4.5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通燃气	(6~8]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(3~6]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0~3]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
通上水	(7.5~9]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(3.5~7.5]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~3.5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(14.5~20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(7.5~14.5]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~7.5]	雨污合流，明沟排污。排水条件差
平整	(4~5.5]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

表 2-133 五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22~30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12~22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0~12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10~14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5~10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0~5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10~18]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(5~10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0~5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
通上水	(8~10]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(4~8]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0~4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
通下水	(16~22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8~16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0~8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4~6]	地面平整，可以利用	(2~4]	地面基本平整，基本可以利用	[0~2]	地面需经过平整，才可以利用

三、公共管理与公共服务用地（类别二）区域因素修正体系

表 2-134 区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	道路通畅，形成网络，区域内至少有3条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有2条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有1条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内仅有支路通过
	公交便捷度	至少有4条公交线路通过	有3条公交线路通过	有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在1000米以外
	对外交通便利度	便利	较便利	一般	较差	差
基础设施状况	本级通电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通上水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通下水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	本级通燃气状况	完善	较完善	一般	——	——
	本级通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣

表 2-135 区域因素修正系数表

基本因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	1.22%	0.61%	0.00%	-0.54%	-1.07%
	公交便捷度	0.45%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.39%
	对外交通便利度	0.27%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.23%
基础设施状况	本级通电状况	0.54%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	本级通上水状况	0.50%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.43%
	本级通下水状况	0.43%	0.22%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	本级通燃气状况	0.31%	0.16%	0.00%	——	——
	本级通讯状况	0.31%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.27%
环境状况	自然条件优劣度	1.15%	0.58%	0.00%	-0.50%	-1.00%

四、公共管理与公共服务用地（类别二）个别因素修正体系

(一) 使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，公共管理与公共服务用地法定最高出让年限为 50 年，按公共管理与公共服务用地还原率为 4.84% 计算公共管理与公共服务用地使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R — 土地还原率

M — 待估宗地的使用年期

N — 对应用途土地使用权法定最高出让年限

Y — 年期修正系数

表 2-136 使用年期修正系数表（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.051	0.0996	0.1459	0.1902	0.2323	0.2726	0.311	0.3476	0.3825	0.4158
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4476	0.4779	0.5068	0.5343	0.5606	0.5857	0.6096	0.6324	0.6542	0.675
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6948	0.7137	0.7317	0.7489	0.7652	0.7809	0.7958	0.81	0.8236	0.8365
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8489	0.8606	0.8719	0.8826	0.8928	0.9025	0.9118	0.9207	0.9292	0.9372
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9449	0.9523	0.9593	0.9659	0.9723	0.9784	0.9842	0.9897	0.9950	1.0000

注：使用年期为剩余使用年期，其值为非整数时折算成年，利用年期修正公式求取修正系数；

（二）宗地面积状况修正

表 2-137 宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（三）宗地形状修正

表 2-138 宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

（四）临路状况修正

表 2-139 临路状况修正系数表

临路状况	修正系数
不临路	0.95
一面临支路	0.97
一面临次要干道	1
二面临次要干道或一面临主要干道	1.04
一面临主要干道一面临次要干道	1.06
二面临主要干道	1.09
二面临主要干道一面临次要干道	1.11
二面临主要干道两面临次要干道	1.13

注：估价按临路现状评估，车行道路面宽≥5米以上道路才作临街修正，车行道路面宽<5米或临规划路接不临街修正。

第三篇 基准地价成果的说明与应用

一、基准地价修正体系地价计算公式

本次测算出的基准地价，是商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地等用途的土地在各级别或区片区段内土地的平均价格，不代表城市中某一宗地的具体价格。因此，评定城市中某一宗地的具体价格，则需要以基准地价为基础，分用途、分区域分析地价影响因素与地价的关系，建立起在基准地价基础上评估宗地地价的修正系数体系，然后加以修正，才能评估出宗地地价，宗地地价计算公式为：

$$P_i = (P \times P_f) \times (1 + K) \times IIS \times (F) + \text{土地基础设施开发程度修正值}$$

式中： P_i —待估宗地楼面（地面）地价

P —待估宗地对应的基准楼面（地面）地价

P_f —分类用途修正系数（仅在评定住宅用地土地使用权价格时使用）

F —楼层修正系数（仅在评定商服、住宅某一层楼层分摊土地使用权价格时使用）

K —待估宗地区域影响因素总修正值

IIS —待估宗地估价期日、容积率、土地使用年期等个别因素修正系数的乘积

其中：

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

K_i —第 i 个待估宗地区域因素修正系数

注：

（一）土地基础设施开发程度修正值 = 待估宗地所在区域实际土地基础设施开发程度对应的开发费 - 基准地价对应的土地基础设施开发费；

（二）在评估商服用地、住宅用地楼层分摊土地使用权价格时还应进行楼层修正，楼层修正在上述公式基础上乘以楼层修正系数 F ，在评定完整宗地时则不需进行楼层修正；

（三）商服用地、住宅用地用上述公式测算出的是楼面地价，对应地面地价 = 楼面地价 × 待估宗地容积率。

二、住宅用地分类用途的确定

海口市作为著名的旅游城市，随着城市经济和房地产市场的不断发展，自然环境、景观条件对住宅用地供求关系的影响将更为深刻，低密度住宅区、高档社区的增值也将会势在必行。而低密度住宅区及高档社区建设项目的选址一般都会在城市边缘自然环境较好的地带考虑，且这些区域的土地级别、基准地价水平往往又较低，由此造成低密度住宅区、高档社区用地在政府供地和开发商售地两个环节上存在巨大的价格“剪刀差”，从而不利于政府对土地市场、房地产市场的宏观调控，不利于对国有土地资产的合理经营与管理。基于这些原因，从使土地级别及基准地价更新评估成果能更好地服务于海口市地价管理的角度出发，我们确定了低密度住宅区、高档住宅及低密度住宅综合区、高级住宅区、普通住宅区四类住宅分类，并对其地价水平进行测算。

海口市目前的低密度住宅区、高档社区主要集中在西海岸和海甸岛北部等区域、普通住宅主要集中在老城区域，销售方式皆以房屋建成后销售为主。因此，根据对各样点调查资料的分析，先按照前述有关估价方法求算各样点的样点地价，然后在此基础上将测算结果与样点对应的级别区片基准地价相比较，求得相应分类住宅用地的修正系数。

住宅用地分类用地基准地价的计算公式为：项目类型用地对应的基准地价=住宅用地区片基准地价×该类型社区对应修正系数。

三、基准地价应用需要说明的问题

（一）“土地用途修正系数表”和“产业项目用地基准地价调整系数表”是基准地价成果的重要组成部分，成果应用时，基准地价水平应按照以下方式确定：

1、非产业项目用地宗地基准地价=对应区片相应用途基准地价×土地用途修正系数。

2、产业项目用地宗地基准地价=对应区片相应用途基准地价×产业项目用地调整系数×土地用途修正系数。

符合国家和海南省产业政策要求并经相关行政主管部门明确为产业项目用地的宗地方可按照以上方式 2 进行基准地价的确定。

（二）采用市场比较法评估满足本应用说明前提下的产业用地价格时，如无相关产业用地交易实例，在符合《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）技术要求的前提下，可对相关非产业用地比较实例价格参照“产业项目用地基准地价调整系数”的进行产业修正后得到该比较实例的产业用地价格。

（三）土地用途修正系数表中“一级类”、“二级类”参照中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）编制，“三级类”参照中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）编制，“二级类”与“三级类”是对照关系而非包含关系。

（四）商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地原则上按基准地价图、表严格界定各自用途所对应的基准地价及修正体系进行评估。跨级别、区片（路线价）的宗地地价评估时，原则上应参考较高的级别、区片（路线价）基准地价进行评估。

（五）在城镇基准地价覆盖范围内的宗地地价评估：

1、商服用地宗地地价评估：主城区的商服路线价里地线深度为 100 米，其他区域的商服路线价里地线深度为 25 米。宗地同时跨路线价和区片价时，分别采用宗地所在的路线价和区片价以面积为权重计算的结果作为其基准地价；

2、评估主城区以外其他区域的宗地时，宗地所处位置没有同类用途基准地价时，可参照评估区域内同类用途邻近区片的基准地价及修正体系，评估区域内没有同类用途基准地价的，可参照邻近区域同类用途末级区片的基准地价及修正体系。

3、评估美安科技新城区域内的宗地时按该片区在主城区对应用途的级别选取修正体系。

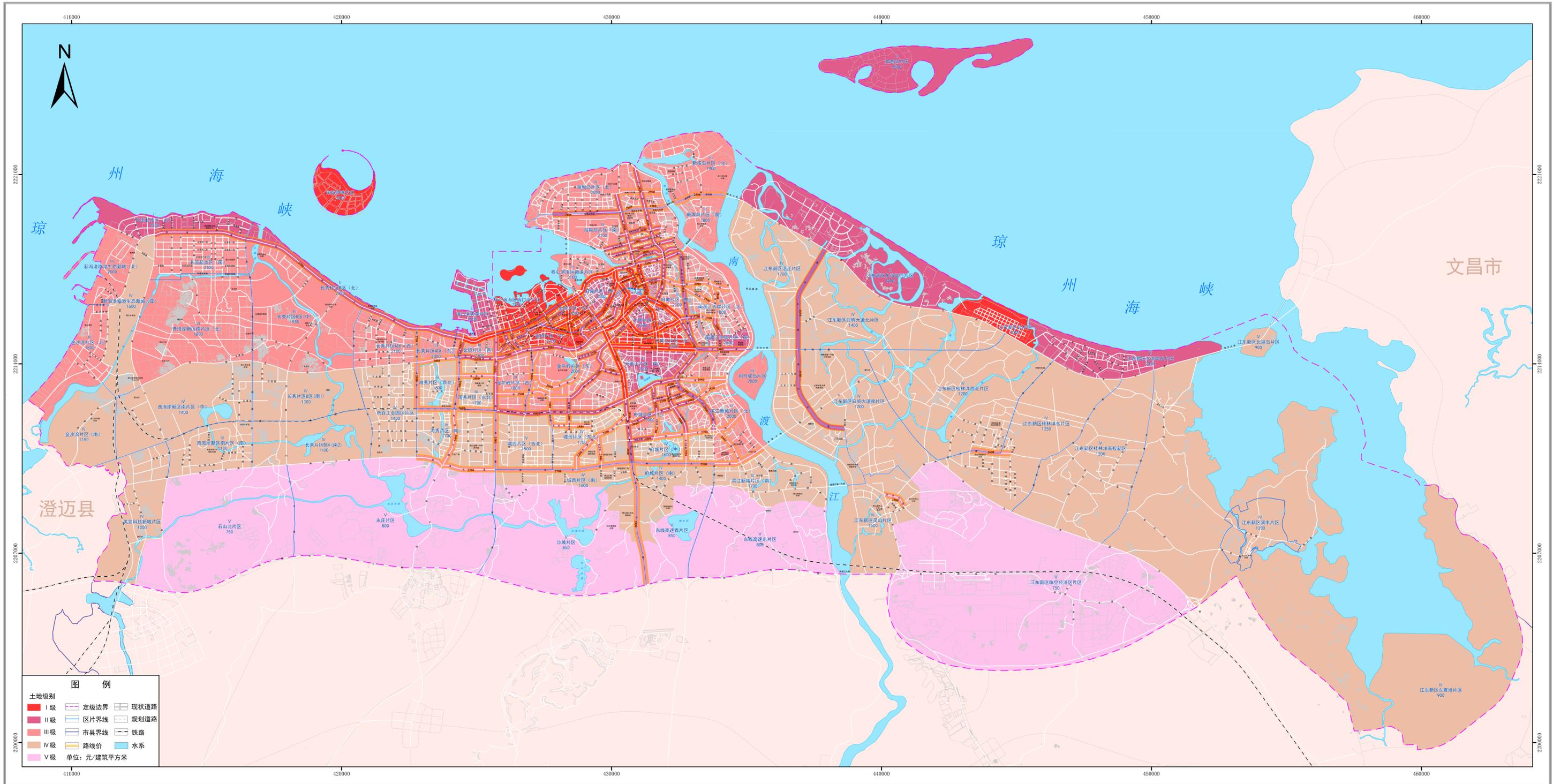
（六）在城镇基准地价覆盖范围外的宗地地价评估，可参照邻近区域同类用途末级区片基准地价及其修正体系。

（七）公共管理与公共服务用地中“机关团体用地”及“政府投资的”其他各类用地基准地价按照“土地用途修正系数表”确定。

第四篇 附图

海口市主城区国有建设用地（商服）土地级别及基准地价图.....	1
海口市主城区国有建设用地（住宅）土地级别及基准地价图.....	2
海口市主城区国有建设用地（工矿仓储）土地级别及基准地价图.....	3
海口市主城区国有建设用地（公共管理与公共服务）土地级别及基准地价图.....	4
大坡镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	5
大致坡镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	6
东山镇老镇区国有建设用地土地级别及基准地价图.....	7
东山镇新镇区国有建设用地土地级别及基准地价图.....	8
红旗镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	9
甲子镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	10
甲子镇新民区国有建设用地土地级别及基准地价图.....	11
旧州镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	12
龙桥镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	13
龙泉镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	14
龙塘镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	15
龙塘镇潭口文化休闲观光组团国有建设用地土地级别及基准地价图.....	16
三江镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	17
三门坡镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	18
石山镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	19
新坡镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	20
永兴镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	21
云龙镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	22
遵谭镇国有建设用地土地级别及基准地价图.....	23
狮子岭工业园区国有建设用地土地级别及基准地价图（商服用地）.....	24
狮子岭工业园区国有建设用地土地级别及基准地价图（住宅用地）.....	25
狮子岭工业园区国有建设用地土地级别及基准地价图（工矿仓储用地）.....	26
狮子岭工业园区国有建设用地土地级别及基准地价图（公共管理与公共服务用地）.....	27
观澜湖旅游区国有建设用地土地级别及基准地价图（商服用地）.....	28
观澜湖旅游区国有建设用地土地级别及基准地价图（住宅用地）.....	29
观澜湖旅游区国有建设用地土地级别及基准地价图（工矿仓储用地）.....	30
观澜湖旅游区国有建设用地土地级别及基准地价图（公共管理与公共服务用地）.....	31
美安科技新城国有建设用地土地级别及基准地价图（商服用地）.....	32
美安科技新城国有建设用地土地级别及基准地价图（住宅用地）.....	33
美安科技新城国有建设用地土地级别及基准地价图（工矿仓储用地）.....	34
美安科技新城国有建设用地土地级别及基准地价图（公共管理与公共服务用地）.....	35

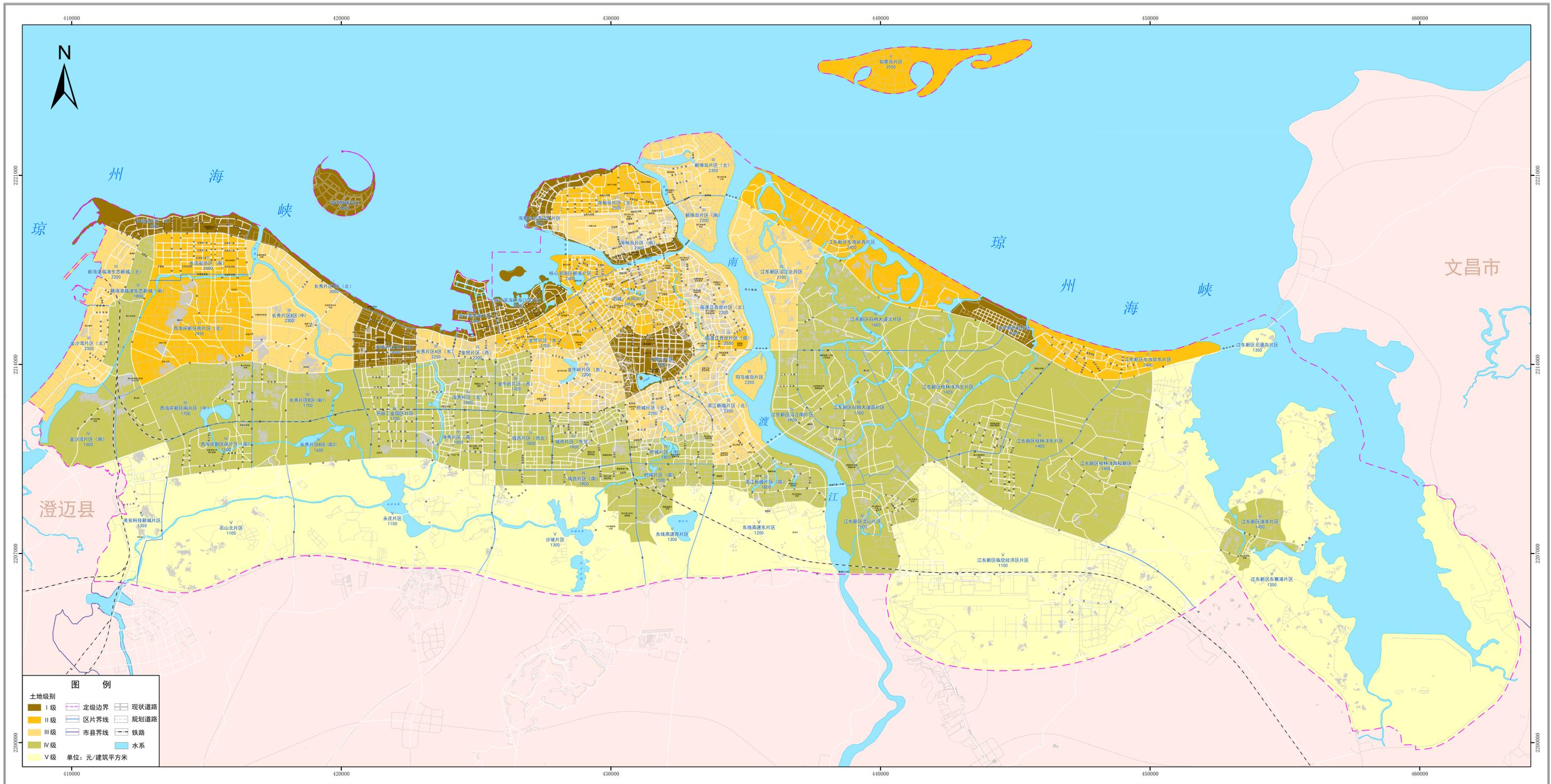
海口市主城区国有建设用地（商服）土地级别及基准地价图



基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

海口市主城区国有建设用地（住宅）土地级别及基准地价图

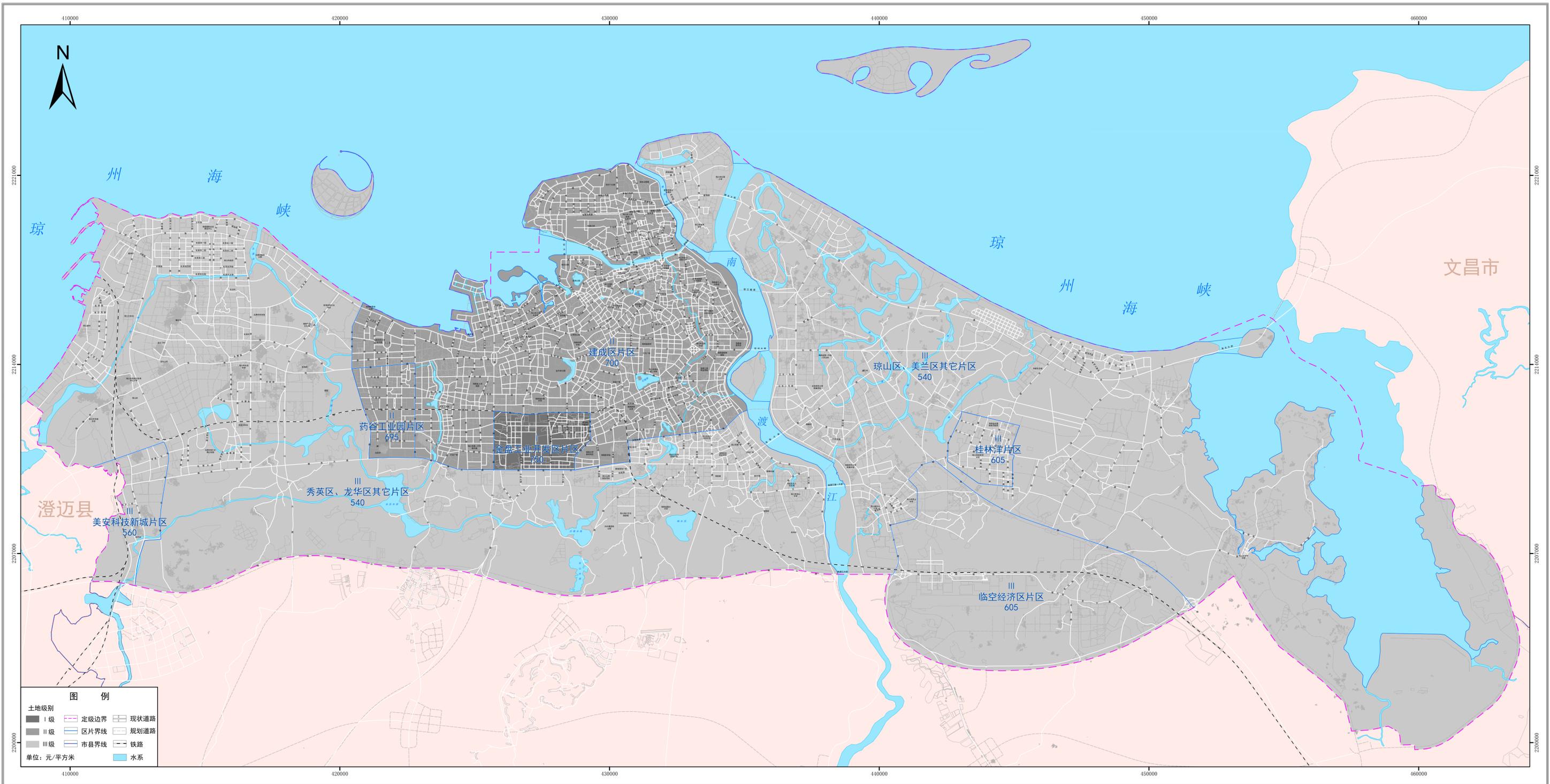


基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:70,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E 投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

海口市主城区国有建设用地（工矿仓储）土地级别及基准地价图

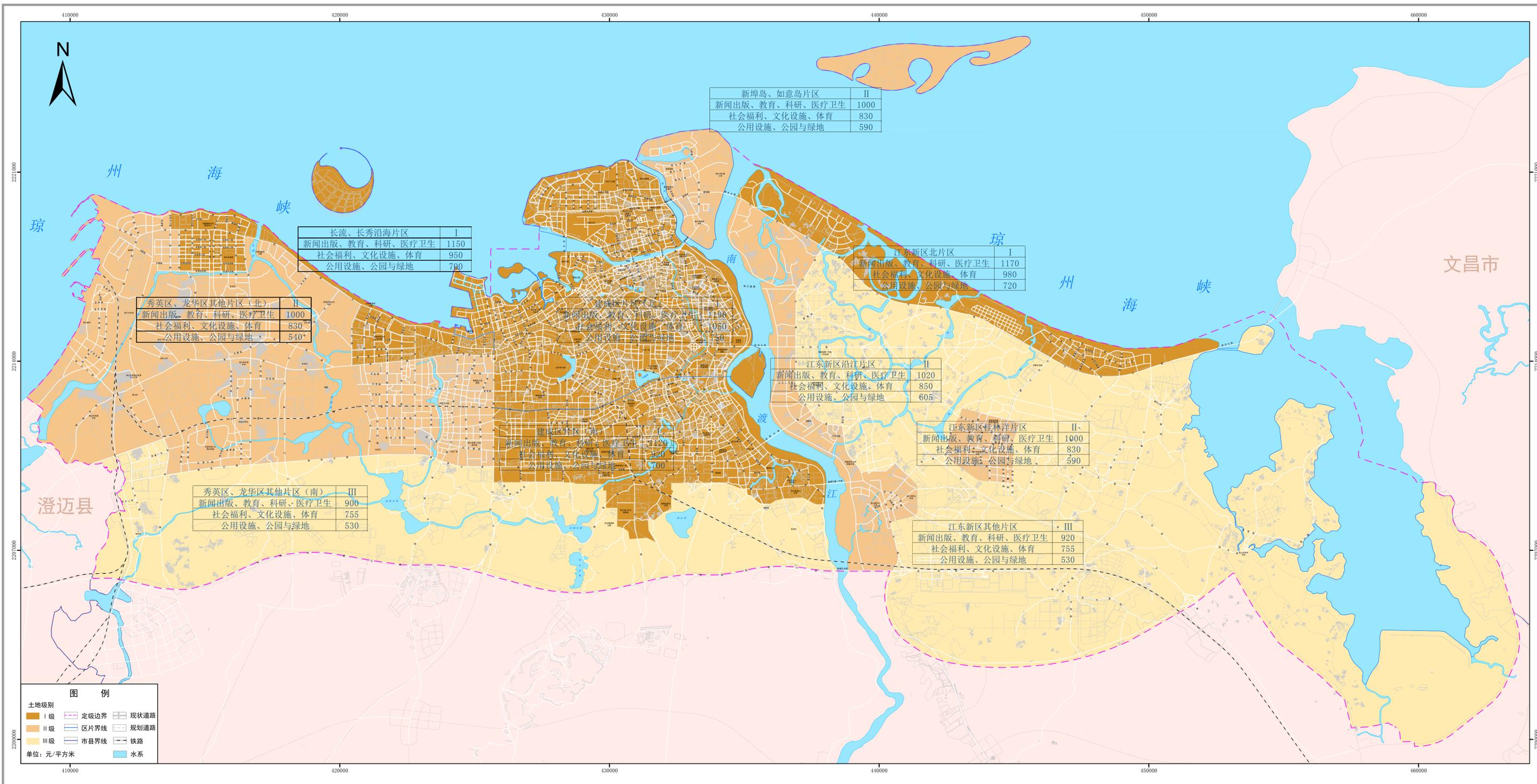


基准日：二〇二〇年七月一日
制图时间：二〇二一年

比例尺：1:70,000
坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 111E 投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

海口市主城区国有建设用地（公共管理与公共服务）土地级别及基准地价图

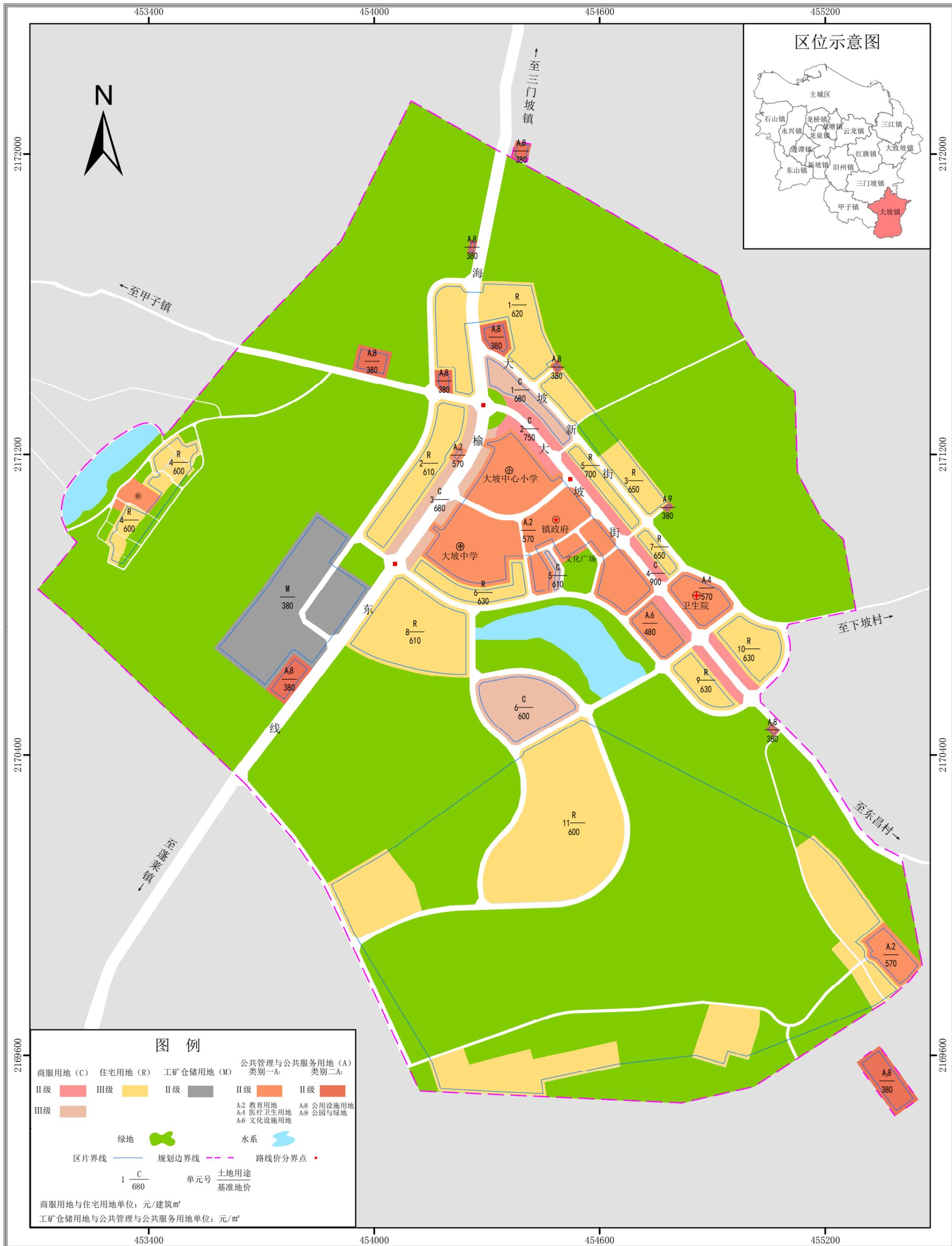


基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:70,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E 投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

大坡镇国有建设用地土地级别及基准地价图

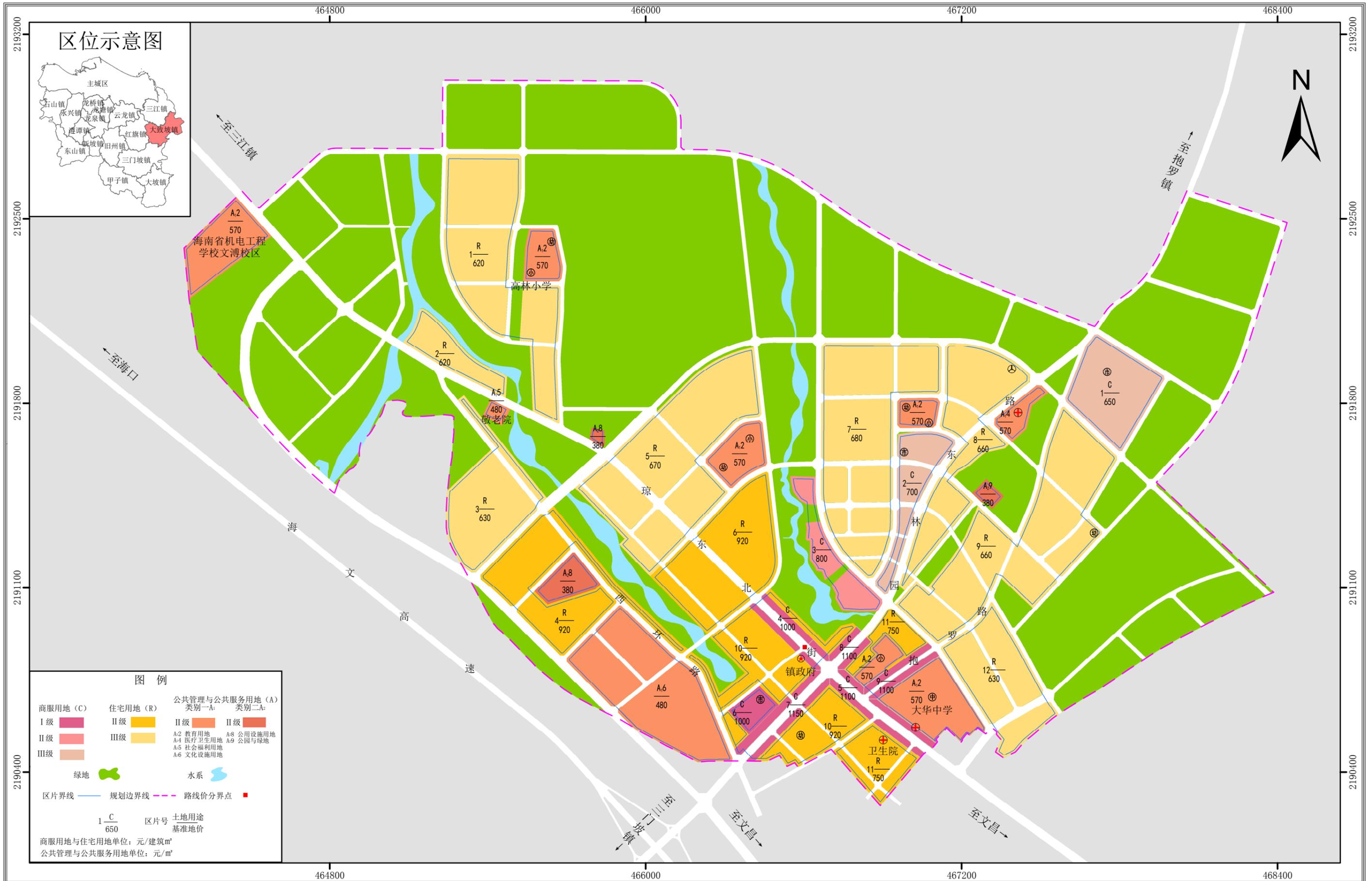


基准日：二〇二〇年七月一日
 制图时间：二〇二一年

比例尺：1:9,000
 坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
 投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

大致坡镇国有建设用地土地级别及基准地价图

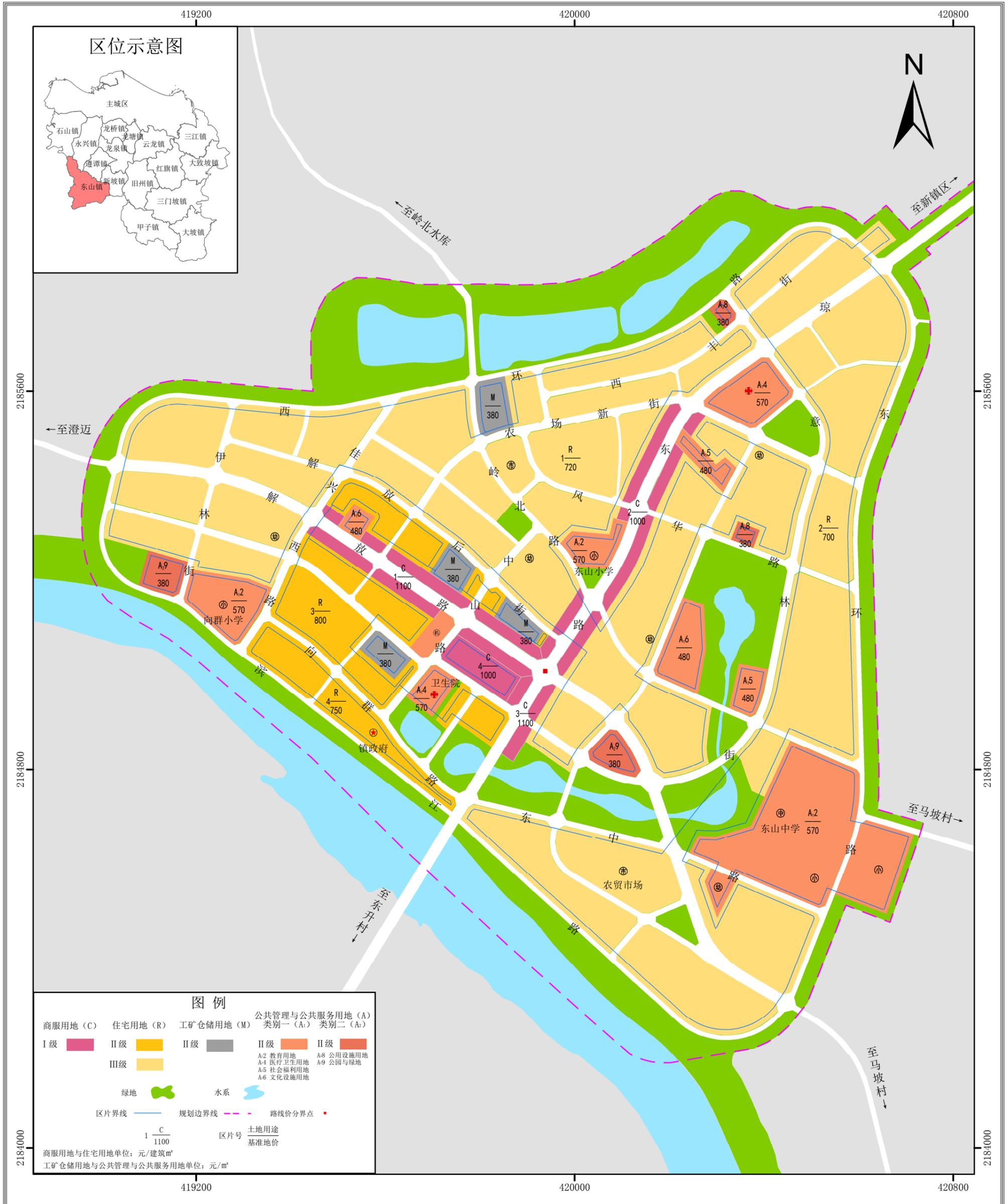


基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:13,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E 投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

东山镇老镇区国有建设用地土地级别及基准地价图

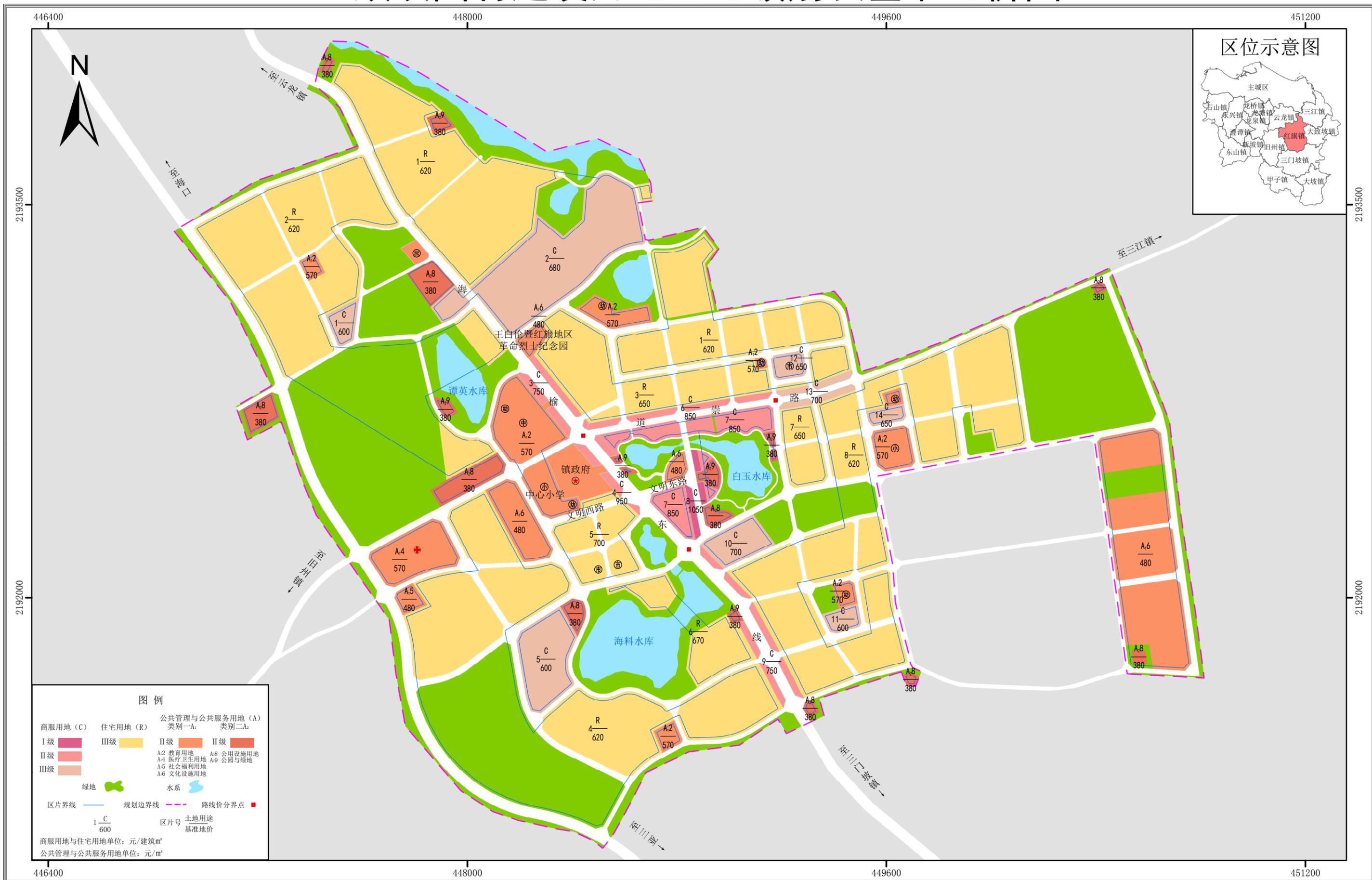


基准日: 二〇二〇年七月一日
 制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:7,500
 坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
 投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

红旗镇国有建设用地土地级别及基准地价图



基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:13,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E 投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

甲子镇国有建设用地土地级别及基准地价图

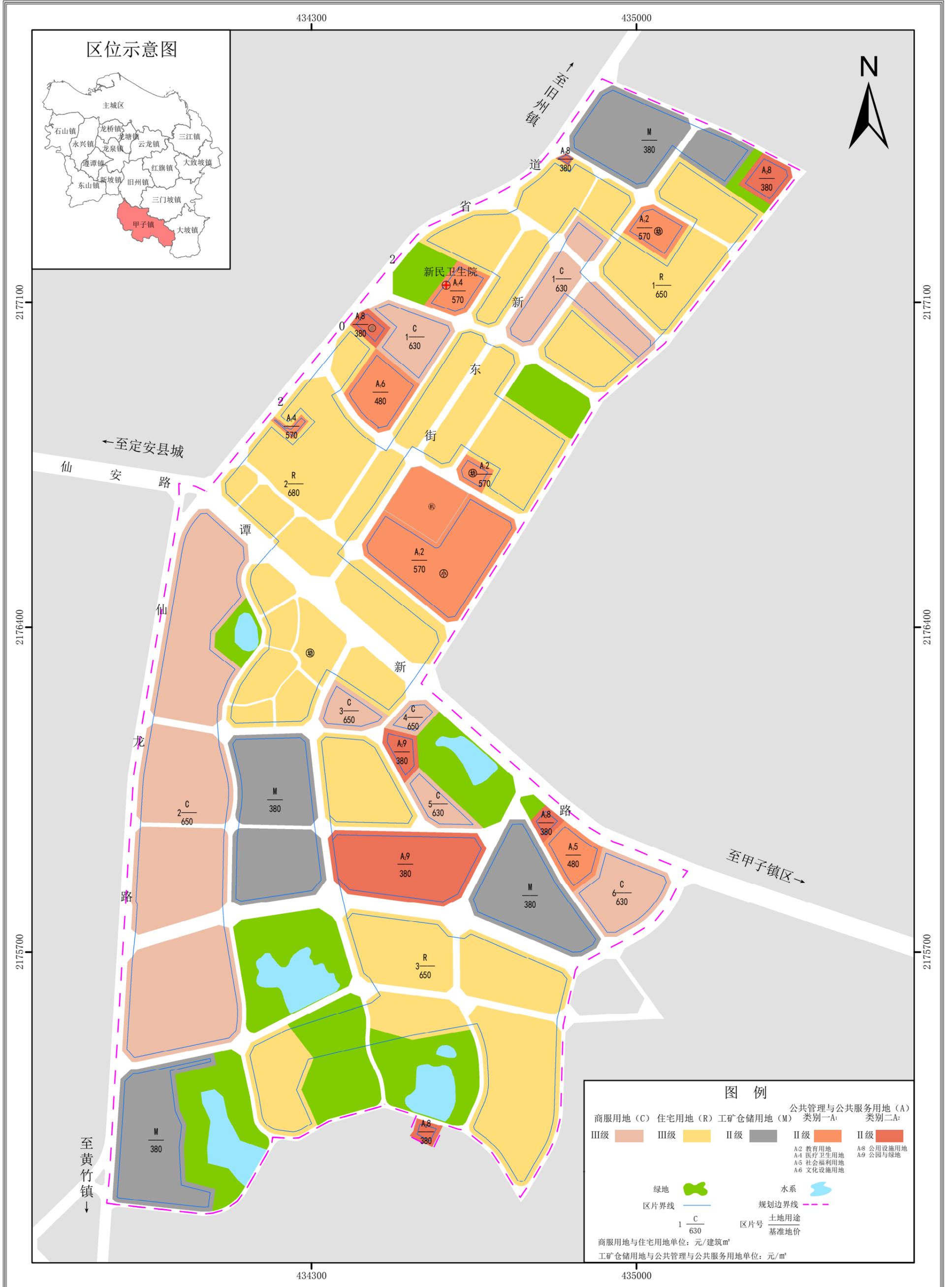


基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:6,500
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

甲子镇新民区国有建设用土地土地级别及基准地价图



基准日：二〇二〇年七月一日
 制图时间：二〇二一年

比例尺：1:7,500
 坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
 投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

旧州镇国有建设用地土地级别及基准地价图

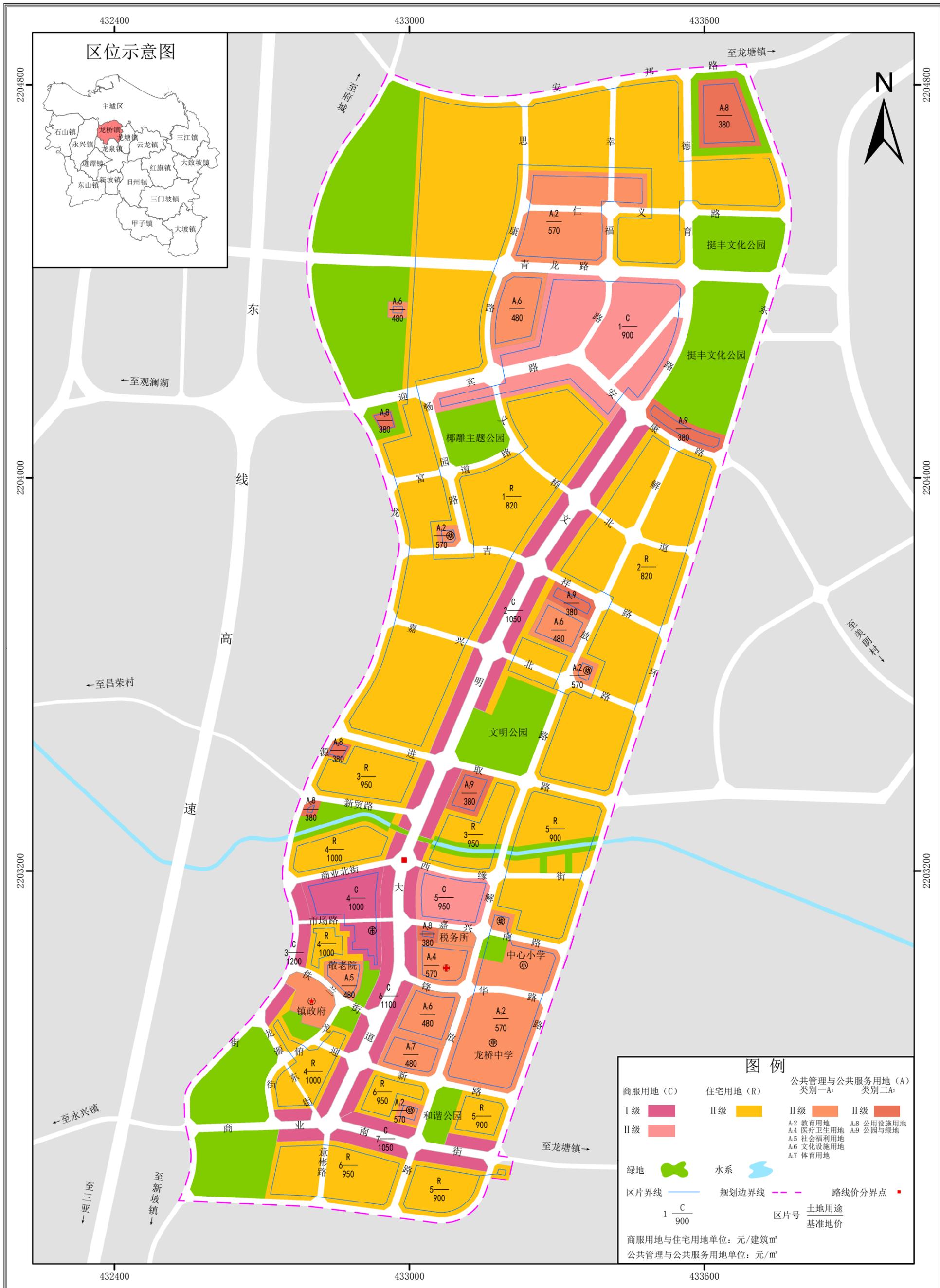


基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:6,500
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

龙桥镇国有建设用地土地级别及基准地价图



基准日：二〇二〇年七月一日
制图时间：二〇二一年

比例尺：1:7,000
坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

龙泉镇国有建设用地土地级别及基准地价图



区位示意图



图例

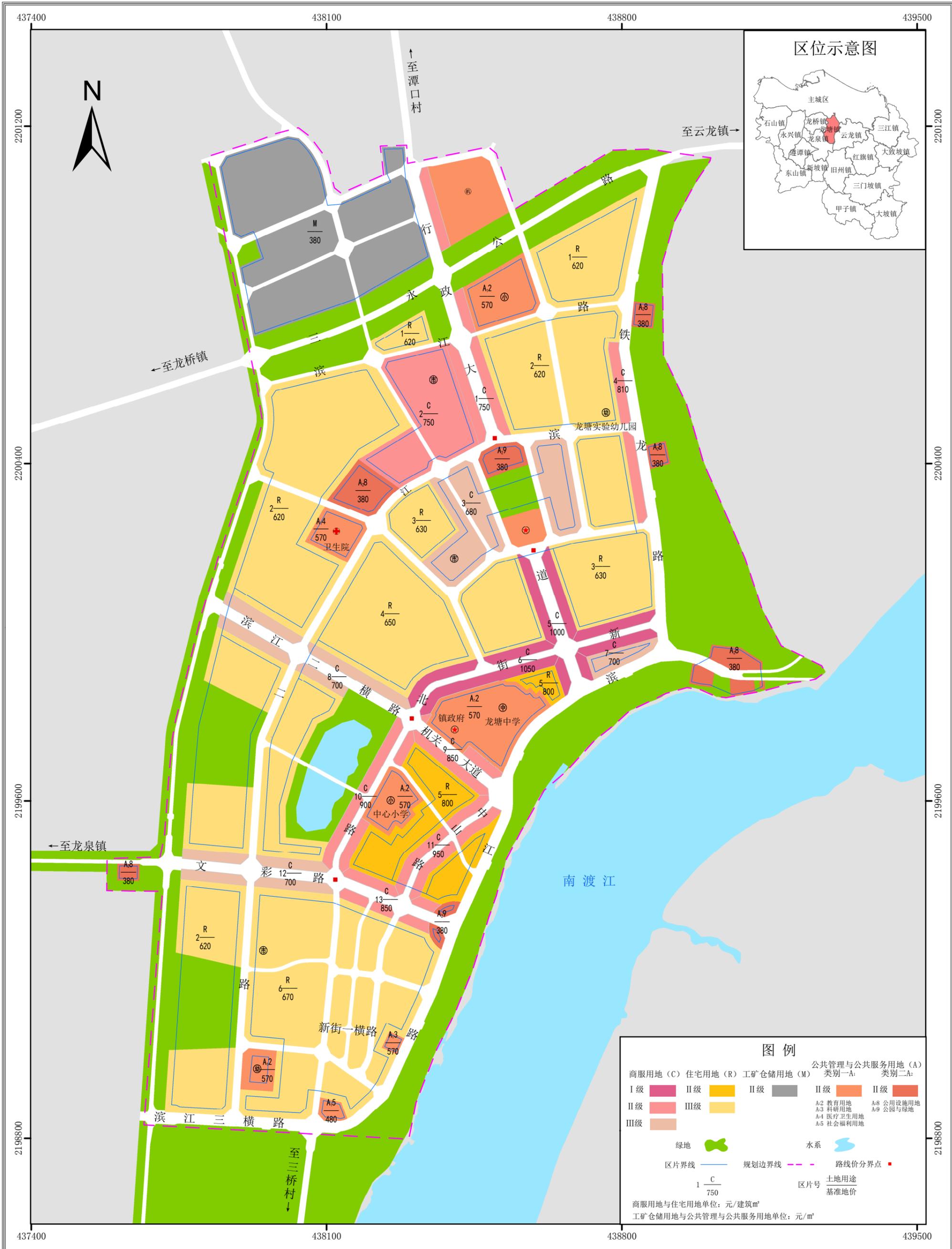
- | | | | | |
|--|----------|------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 商服用地 (C) | 住宅用地 (R) | 工矿仓储用地 (M) | 公共管理与公共服务用地 (A) 类别一A ₁ | 类别二A ₂ |
| II级 | III级 | II级 | II级 | II级 |
| III级 | | | A ₂ 教育用地 | A ₈ 公用设施用地 |
| | | | A ₄ 医疗卫生用地 | A ₉ 公园与绿地 |
| | | | A ₆ 文化设施用地 | |
| | 绿地 | 水系 | | |
| 区片界线 | 规划边界线 | 路线价分界点 | | |
| 1 C / 750 | 区片号 | 土地用途 | | |
| 商服用地与住宅用地单位: 元/建筑m ² | | 基准地价 | | |
| 工矿仓储用地与公共管理与公共服务用地单位: 元/m ² | | | | |

基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:6,500
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

龙塘镇国有建设用土地土地级别及基准地价图

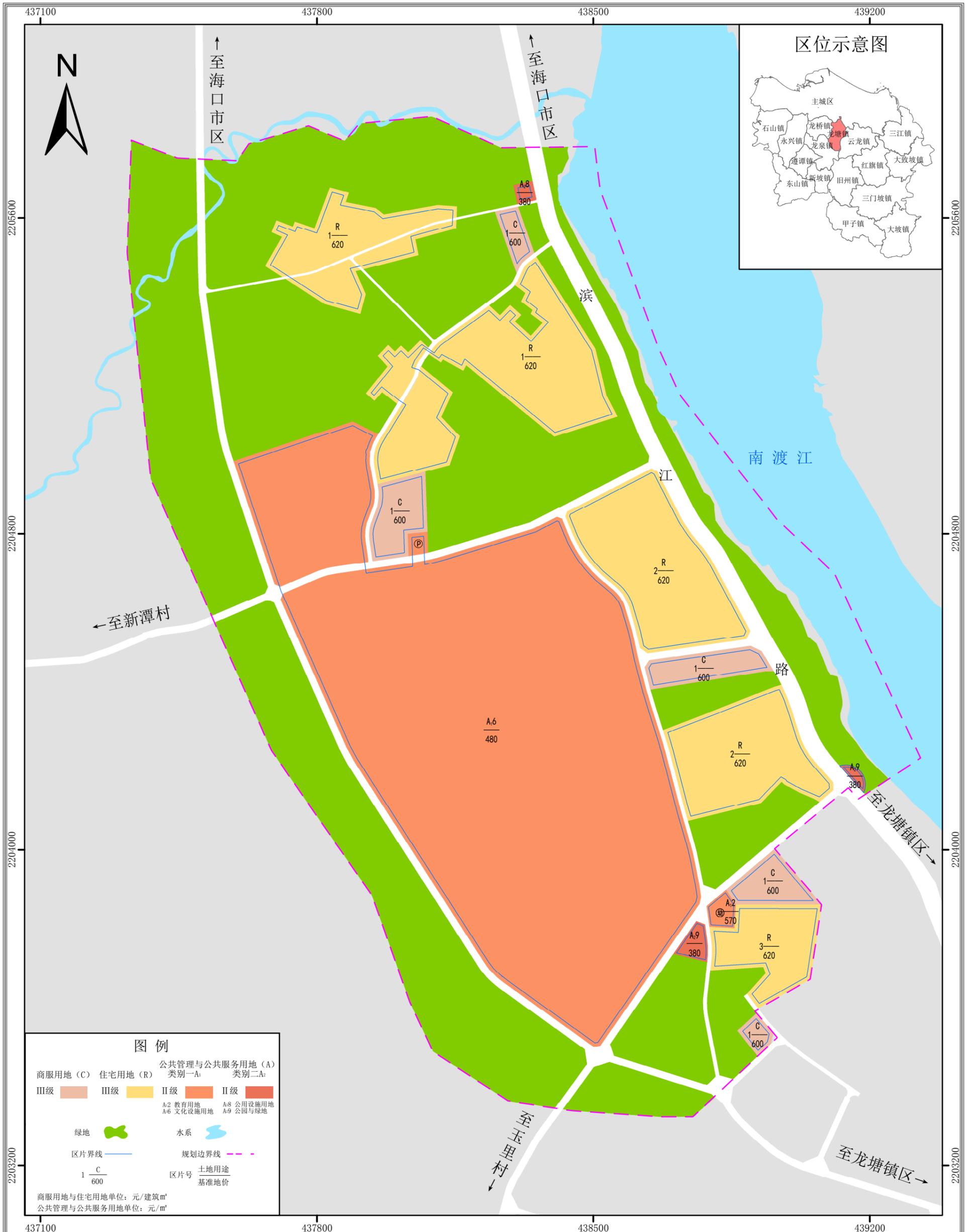


基准日：二〇二〇年七月一日
制图时间：二〇二一年

比例尺：1:8,000
坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

龙塘镇潭口文化休闲观光组团（北片区） 国有建设用地土地级别及基准地价图

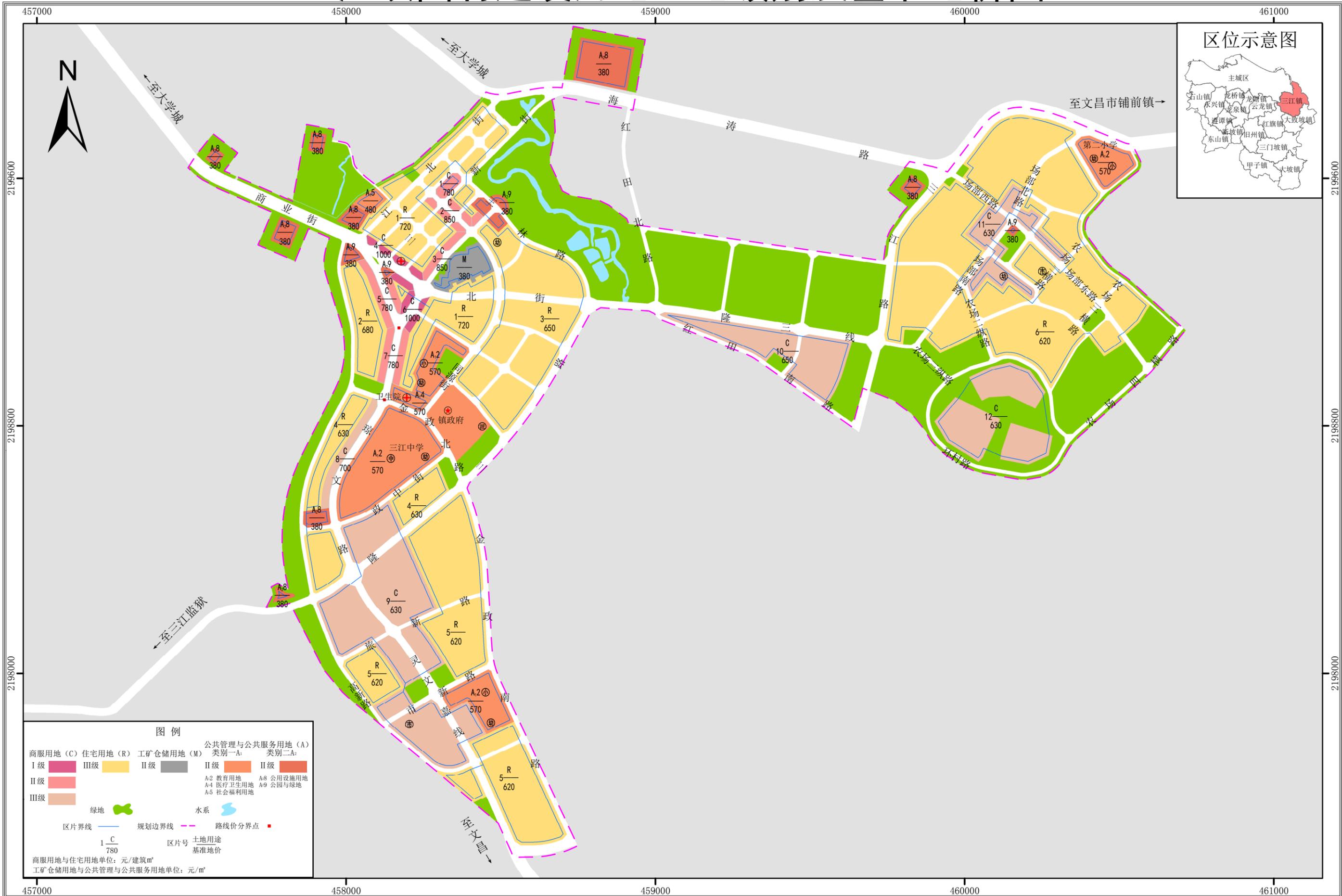


基准日：二〇二〇年七月一日
制图时间：二〇二一年

比例尺：1:9,000
坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

三江镇国有建设用地土地级别及基准地价图

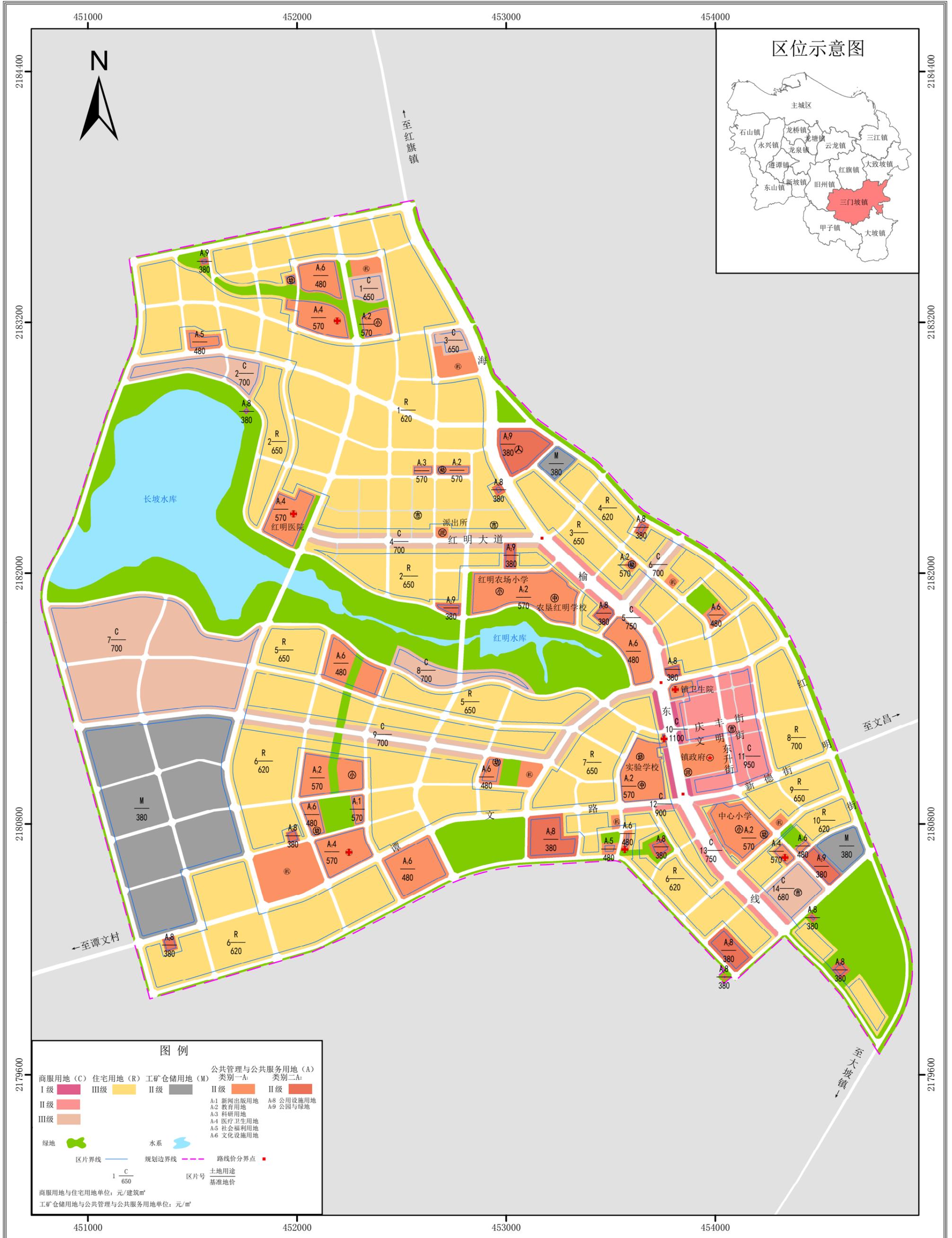


基准日：二〇二〇年七月一日
制图时间：二〇二一年

比例尺：1:11,000
坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 11E 投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

三门坡镇国有建设用地土地级别及基准地价图



基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:16,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

石山镇国有建设用地土地级别及基准地价图

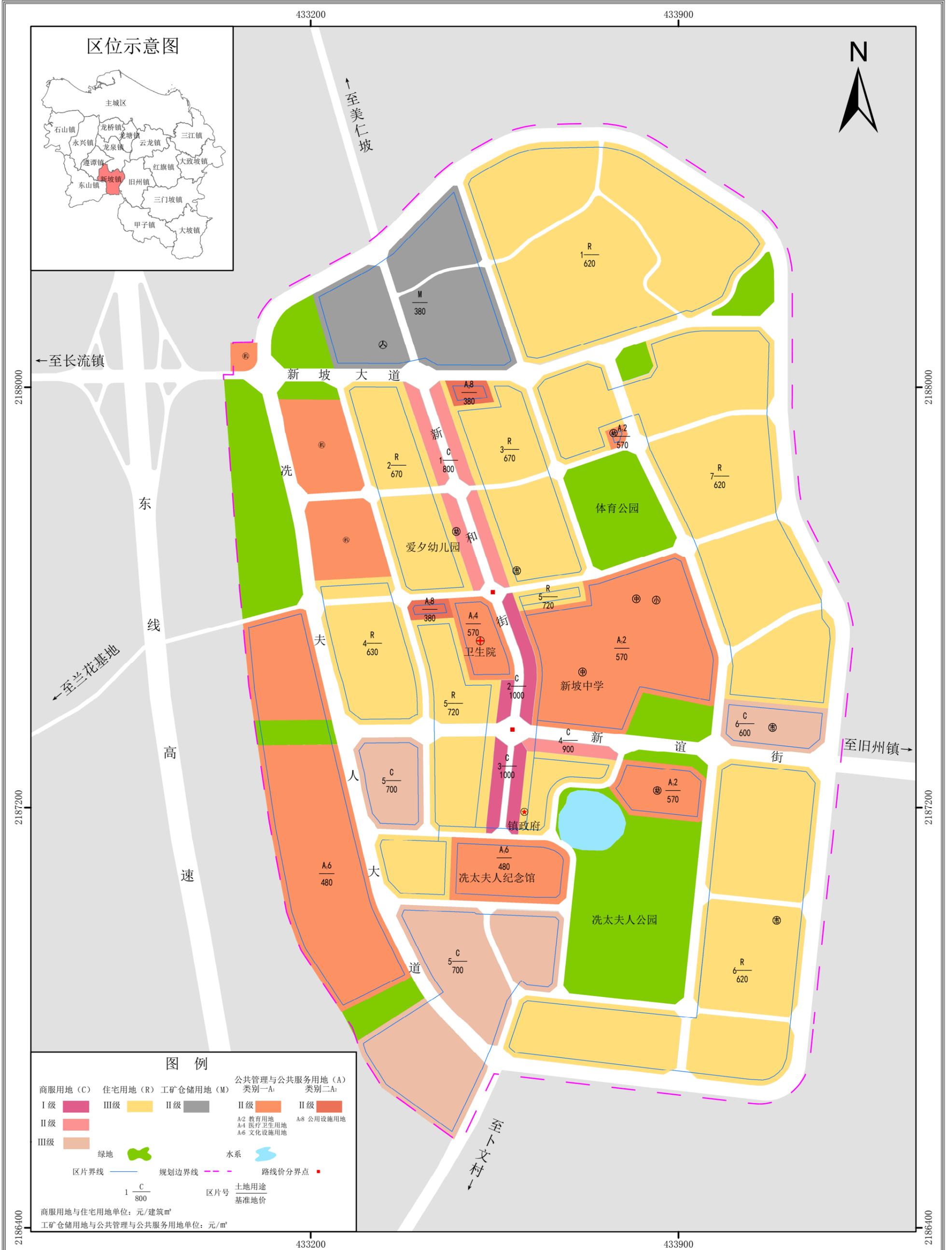


基准日：二〇二〇年七月一日
 制图时间：二〇二一年

比例尺：1:5,500
 坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
 投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

新坡镇国有建设用地土地级别及基准地价图

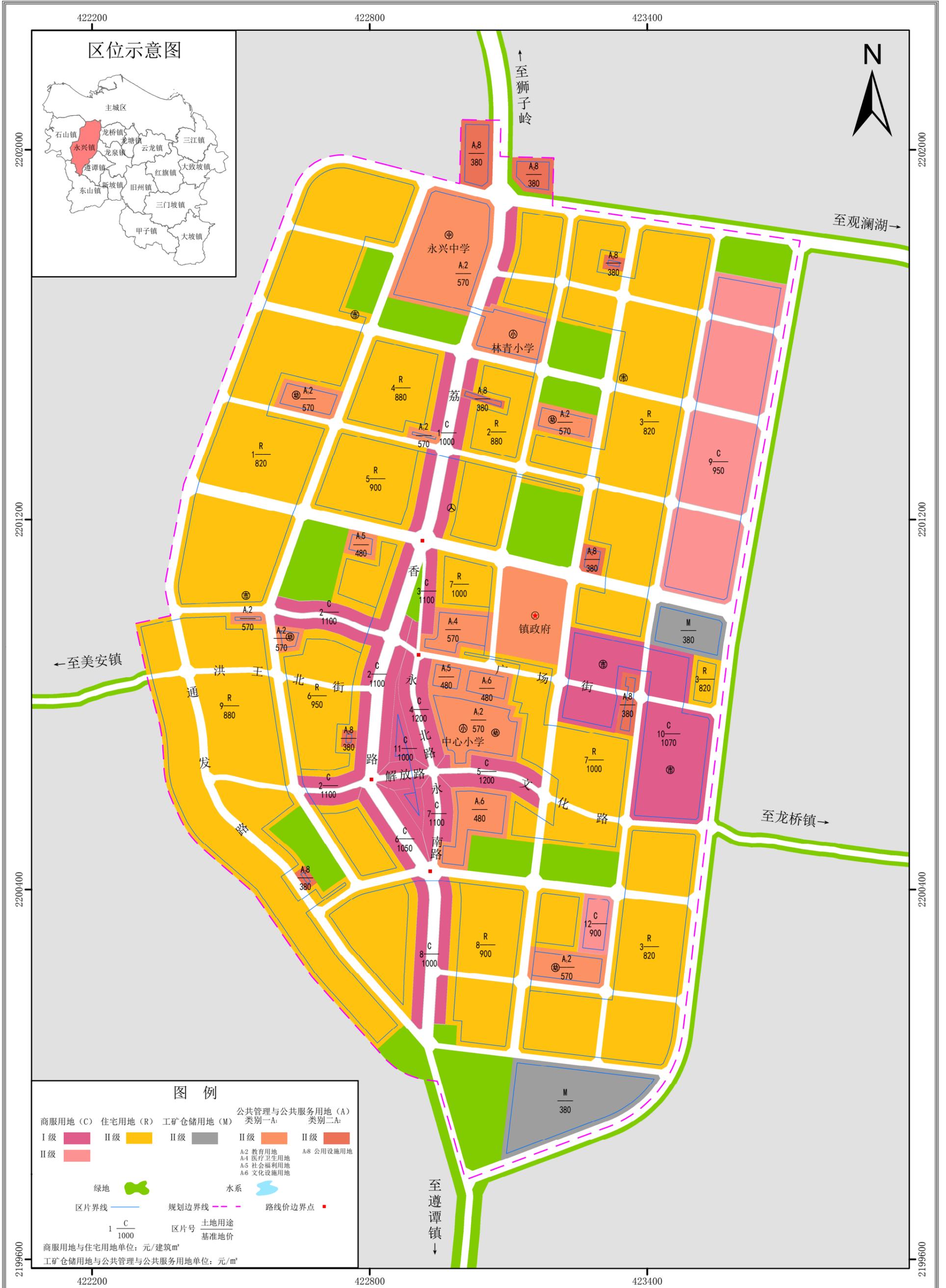


基准日：二〇二〇年七月一日
 制图时间：二〇二一年

比例尺：1:6,500
 坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
 投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

永兴镇国有建设用地土地级别及基准地价图

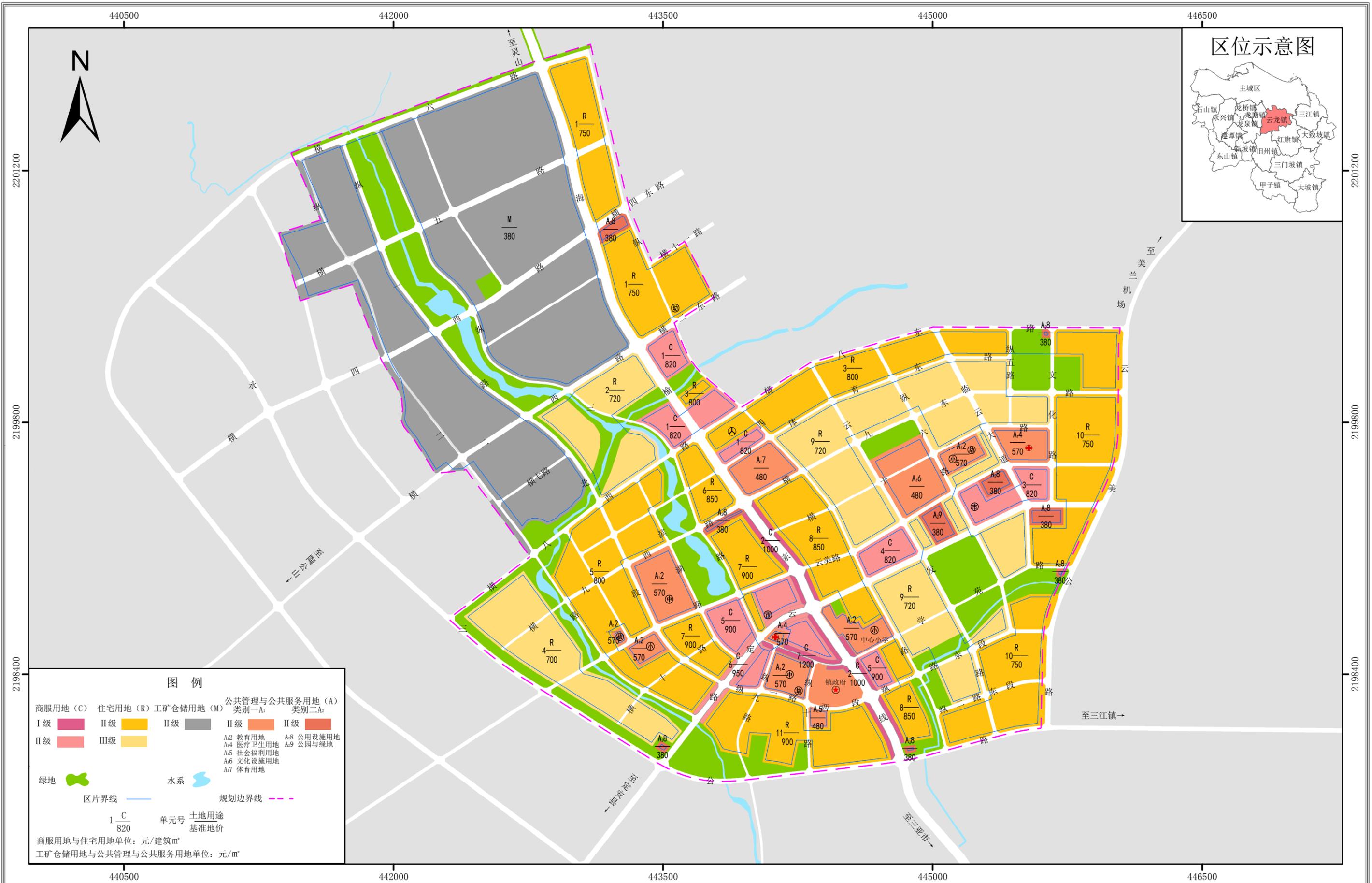


基准日：二〇二〇年七月一日
 制图时间：二〇二一年

比例尺：1:7,500
 坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
 投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

云龙镇国有建设用地土地级别及基准地价图



基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:19,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E 投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

遵谭镇国有建设用地土地级别及基准地价图

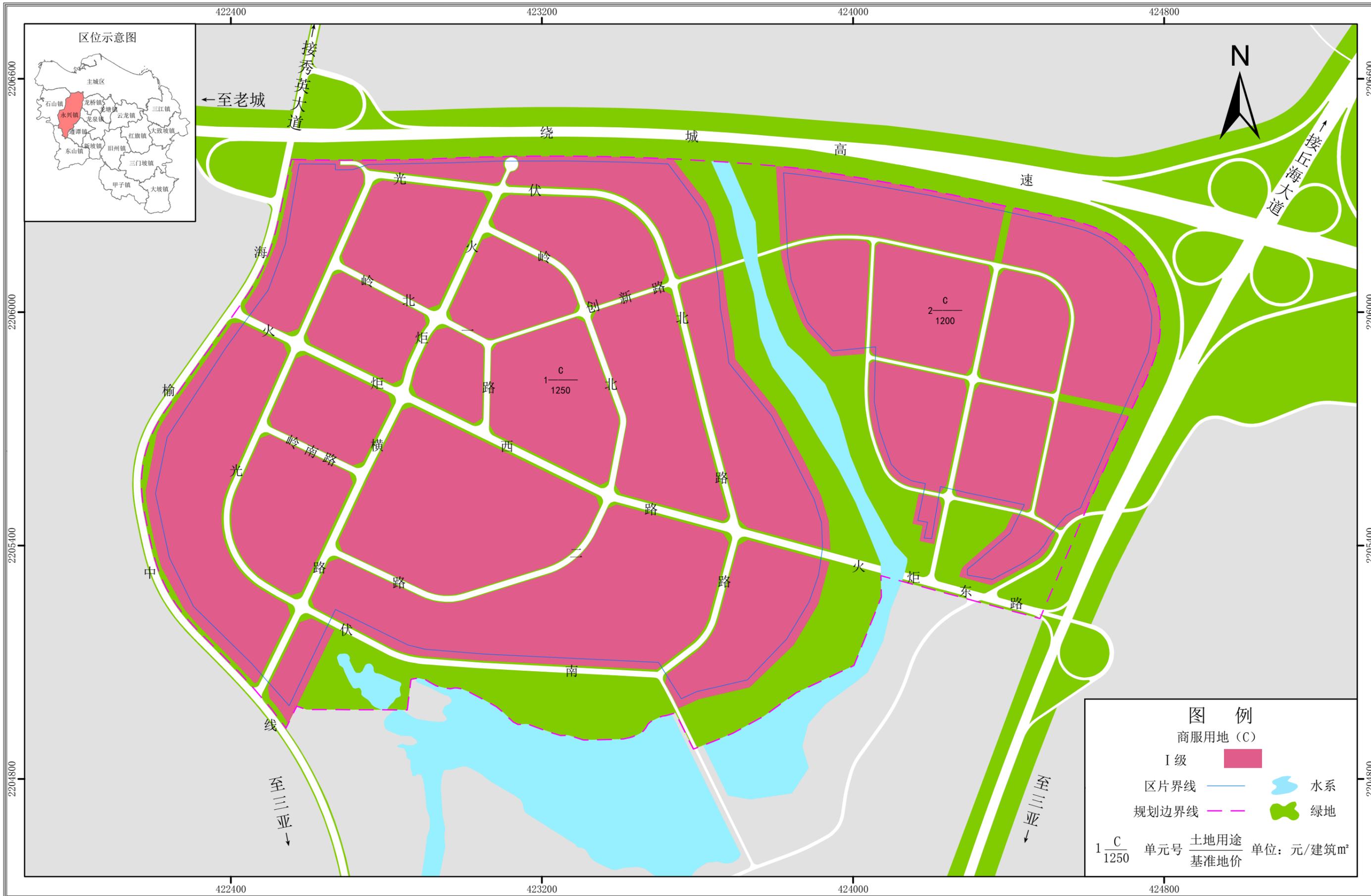


基准日：二〇二〇年七月一日
 制图时间：二〇二一年

比例尺：1:5,000
 坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 11E 投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
 海南正理房地产资产评估测绘有限公司

狮子岭工业园区国有建设用地土地级别及基准地价图（商服用地）



基准日：二〇二〇年七月一日
制图时间：二〇二一年

比例尺：1:9,000
坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 111E 投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

狮子岭工业园区国有建设用地土地级别及基准地价图（住宅用地）



基准日：二〇二〇年七月一日
制图时间：二〇二一年

比例尺：1:9,000
坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 111E 投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

狮子岭工业园区国有建设用地土地级别及基准地价图（工矿仓储用地）



基准日：二〇二〇年七月一日
制图时间：二〇二一年

比例尺：1:9,000
坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 111E 投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

狮子岭工业园区国有建设用地土地级别及基准地价图（公共管理与公共服务用地）

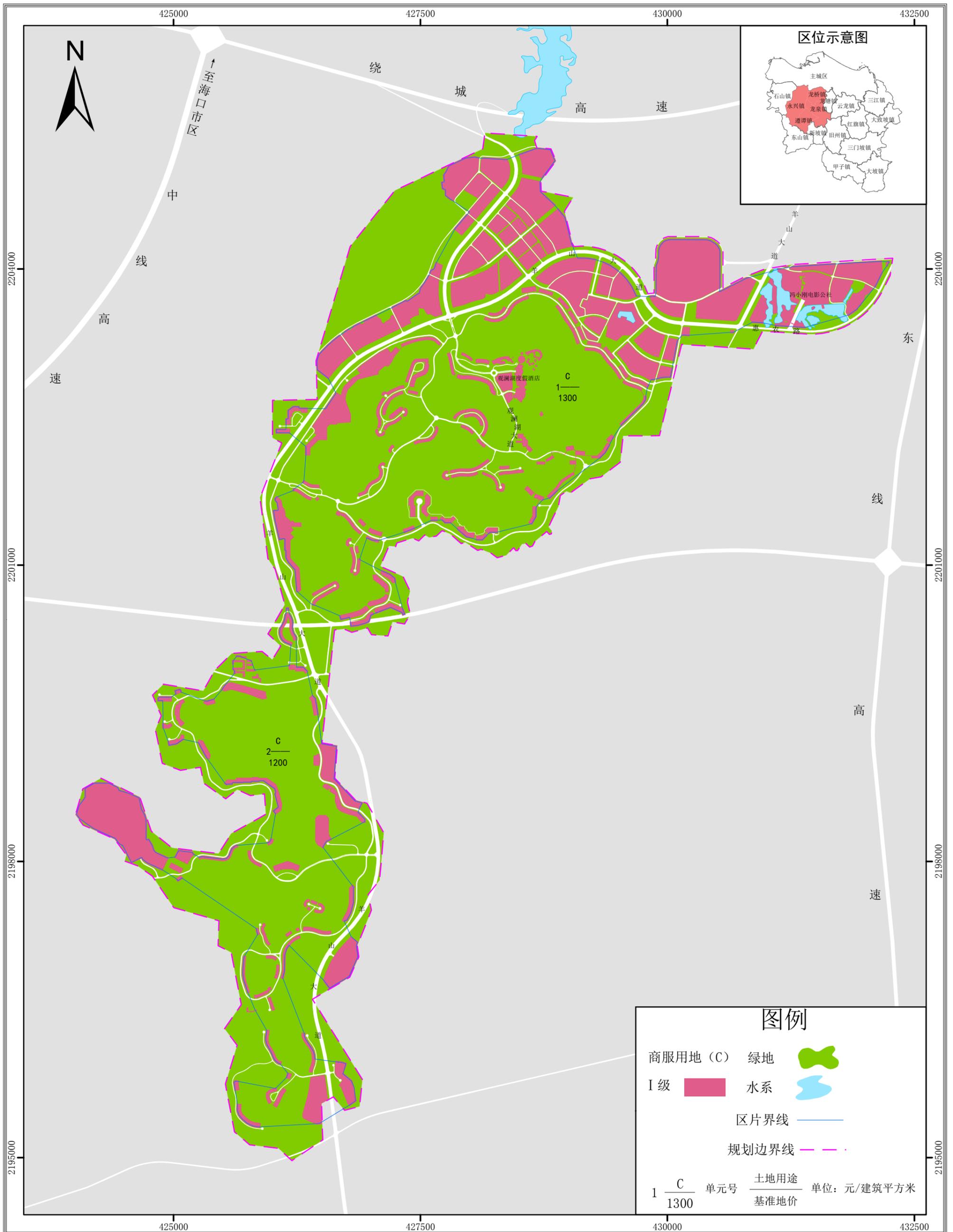


基准日：二〇二〇年七月一日
制图时间：二〇二一年

比例尺：1:9,000
坐标系：CGCS2000 3 Degree GK CM 111E 投影：Gauss Kruger

制图单位：海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

观澜湖旅游区国有建设用地土地级别及基准地价图 (商服用地)

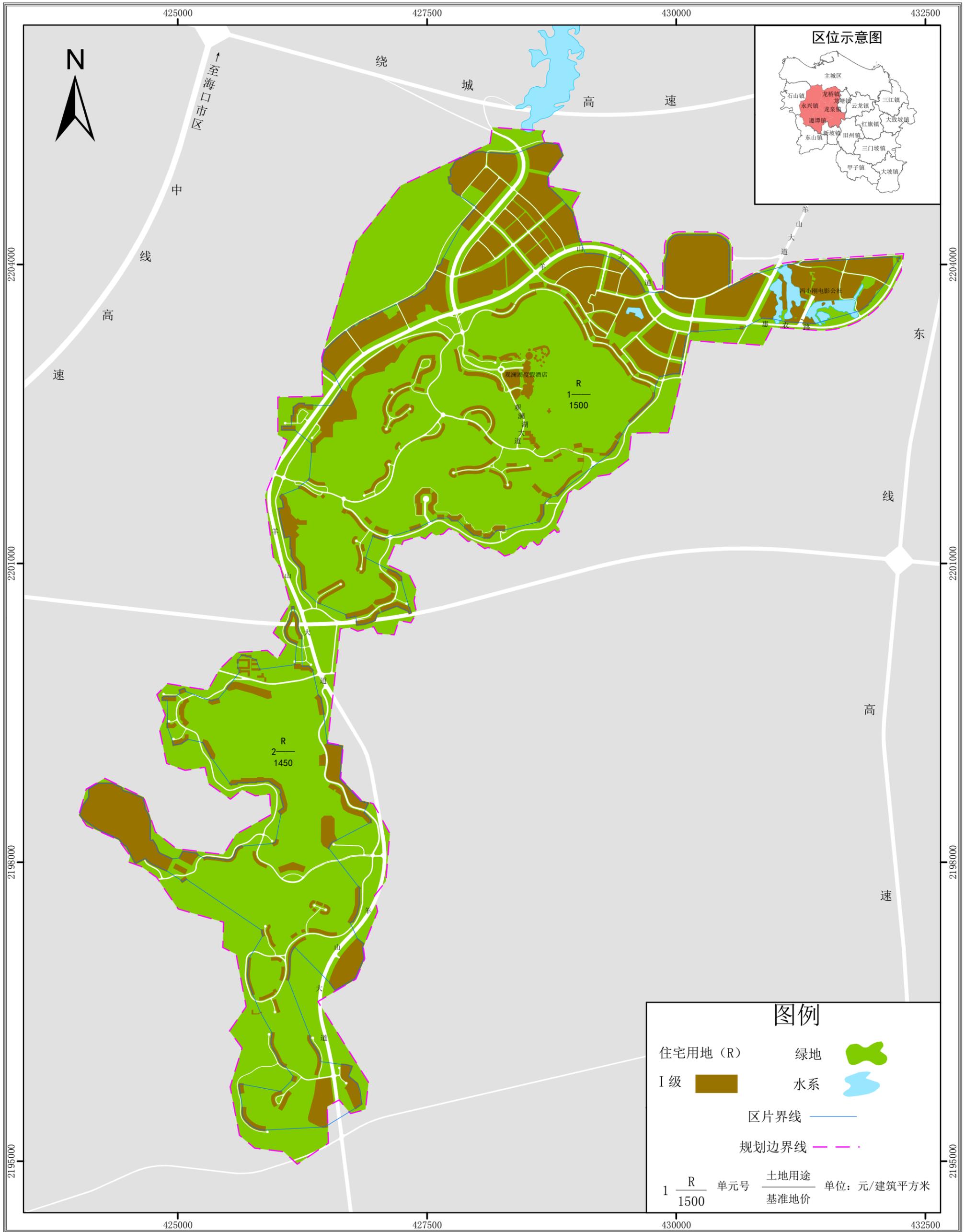


基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:34,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

观澜湖旅游区国有建设用地土地级别及基准地价图 (住宅用地)

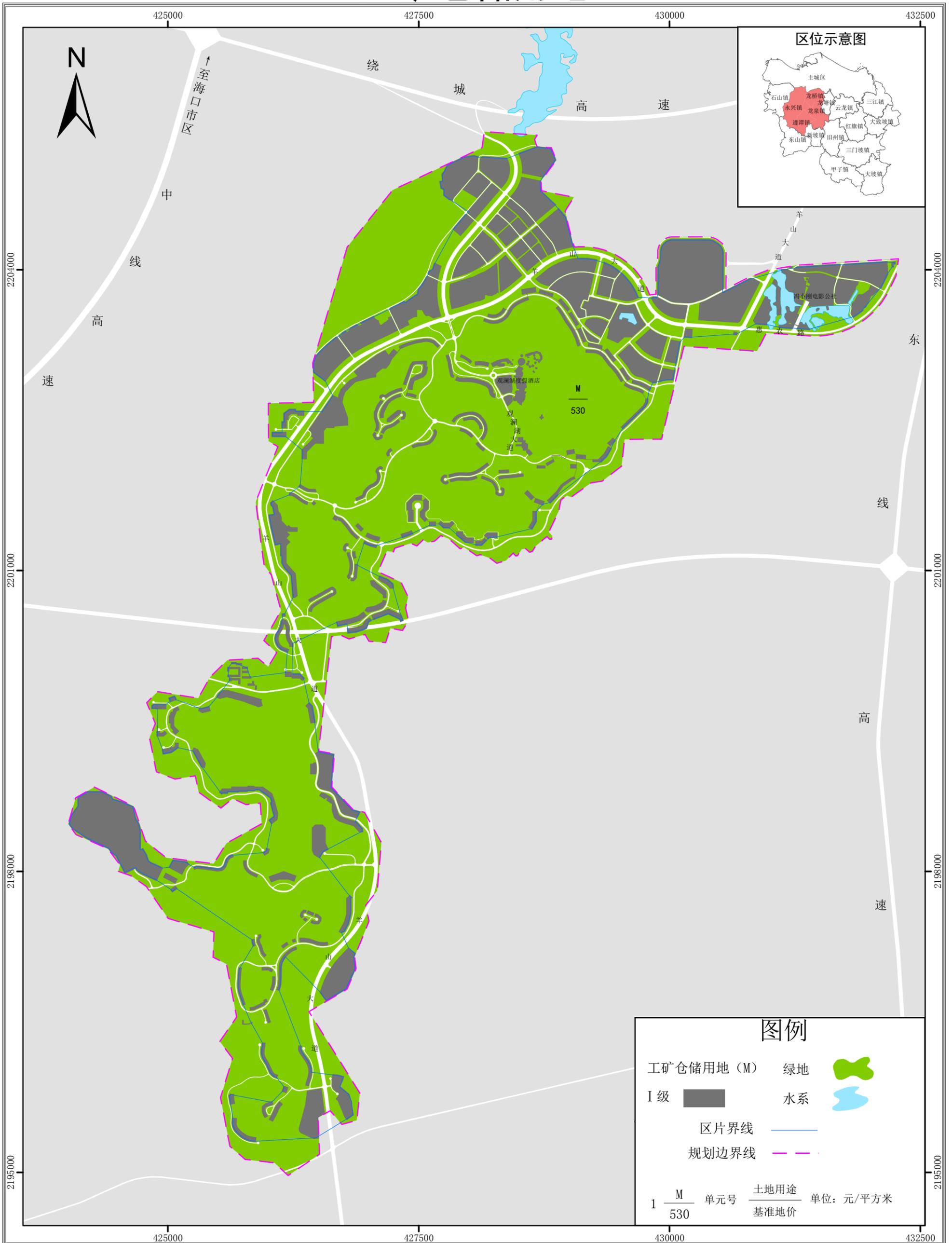


基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:34,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

观澜湖旅游区国有建设用地土地级别及基准地价图 (工矿仓储用地)



图例

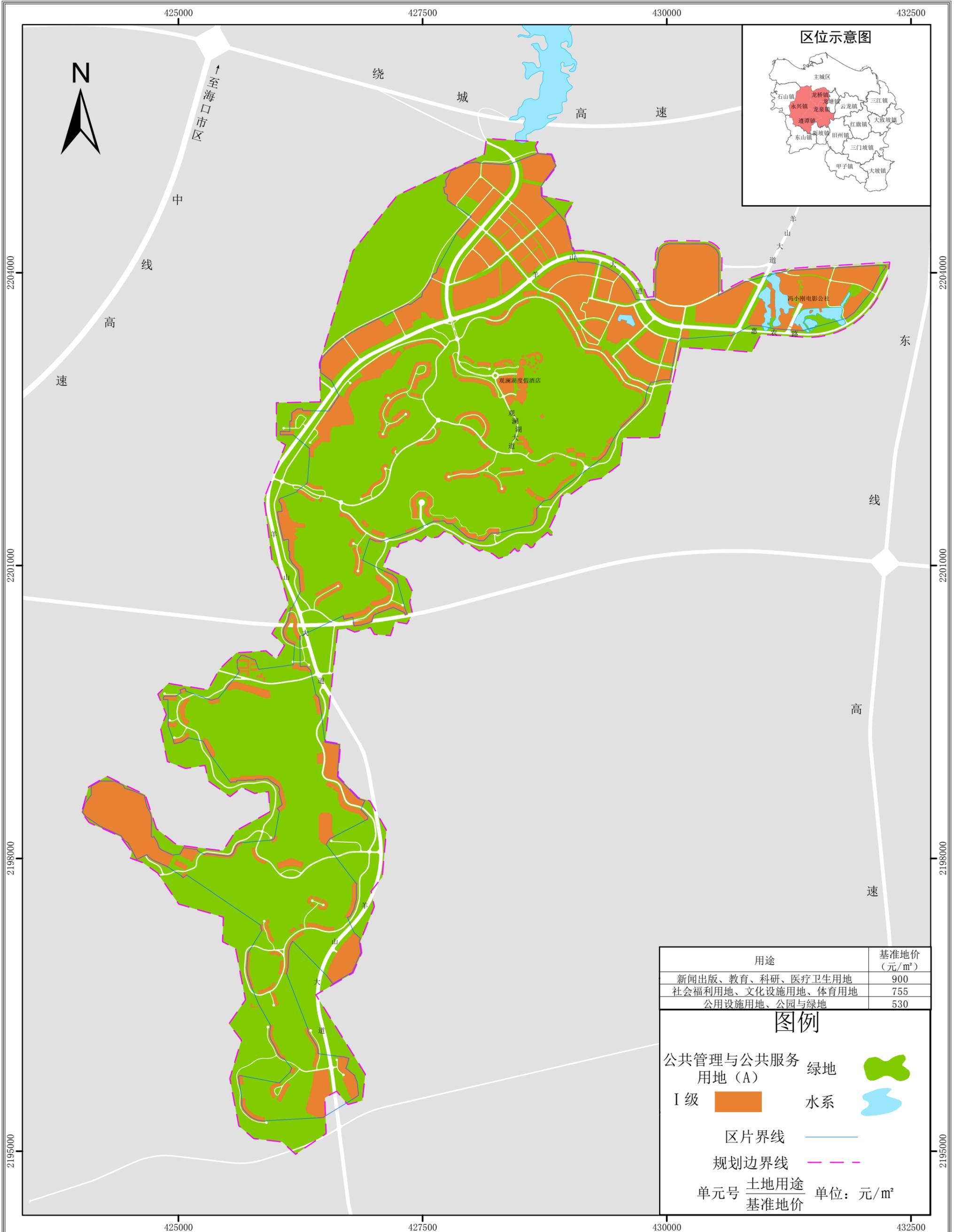
- | | | |
|------------|-------|--|
| 工矿仓储用地 (M) | 绿地 | |
| I级 | 水系 | |
| | 区片界线 | |
| | 规划边界线 | |
- 1 $\frac{M}{530}$ 单元号 土地用途 单位: 元/平方米
基准地价

基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:34,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

观澜湖旅游区土国有建设用地地级别及基准地价图 (公共管理与公共服务用地)

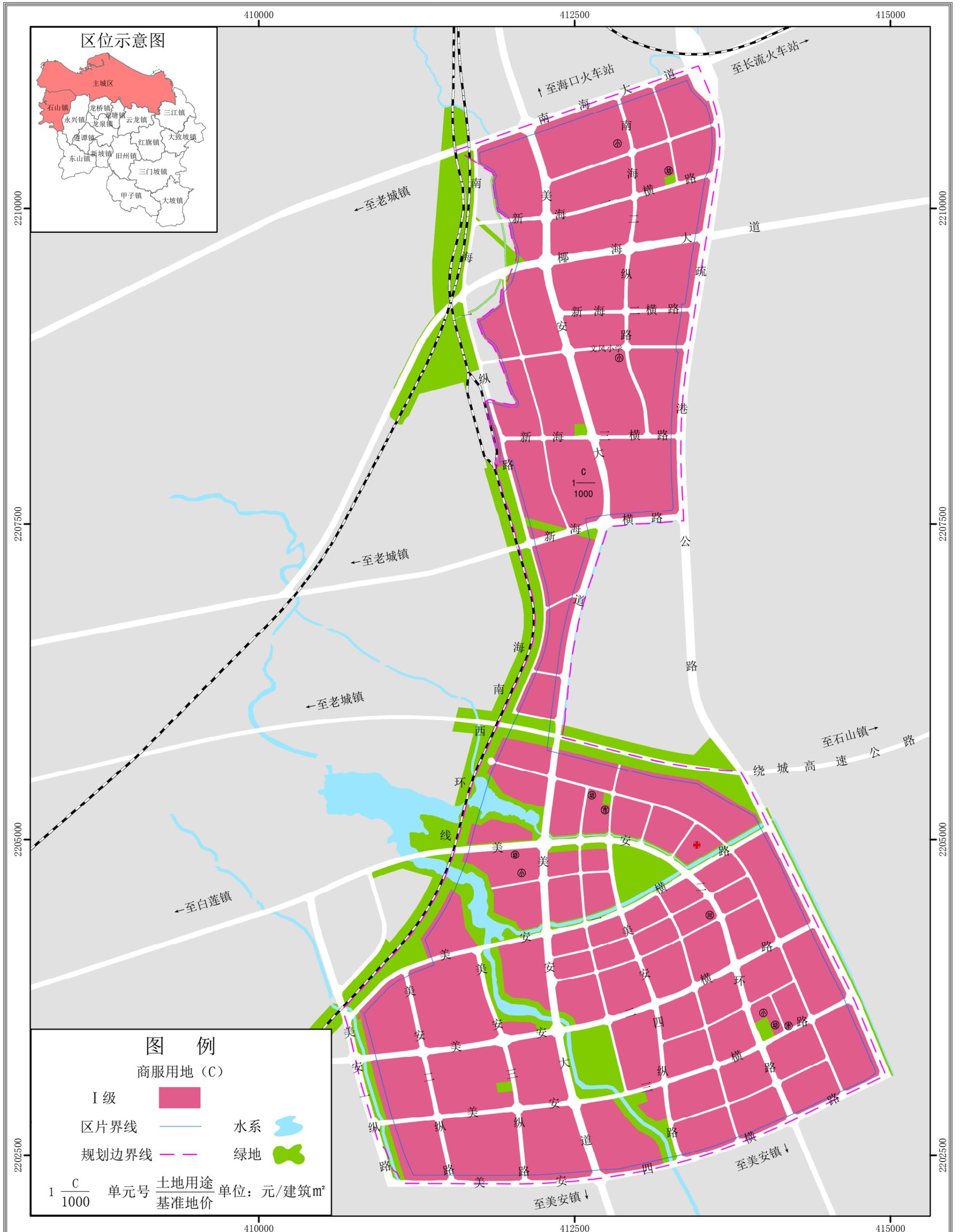


基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:34,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

美安科技新城国有建设用地土地级别及基准地价图 (商服用地)

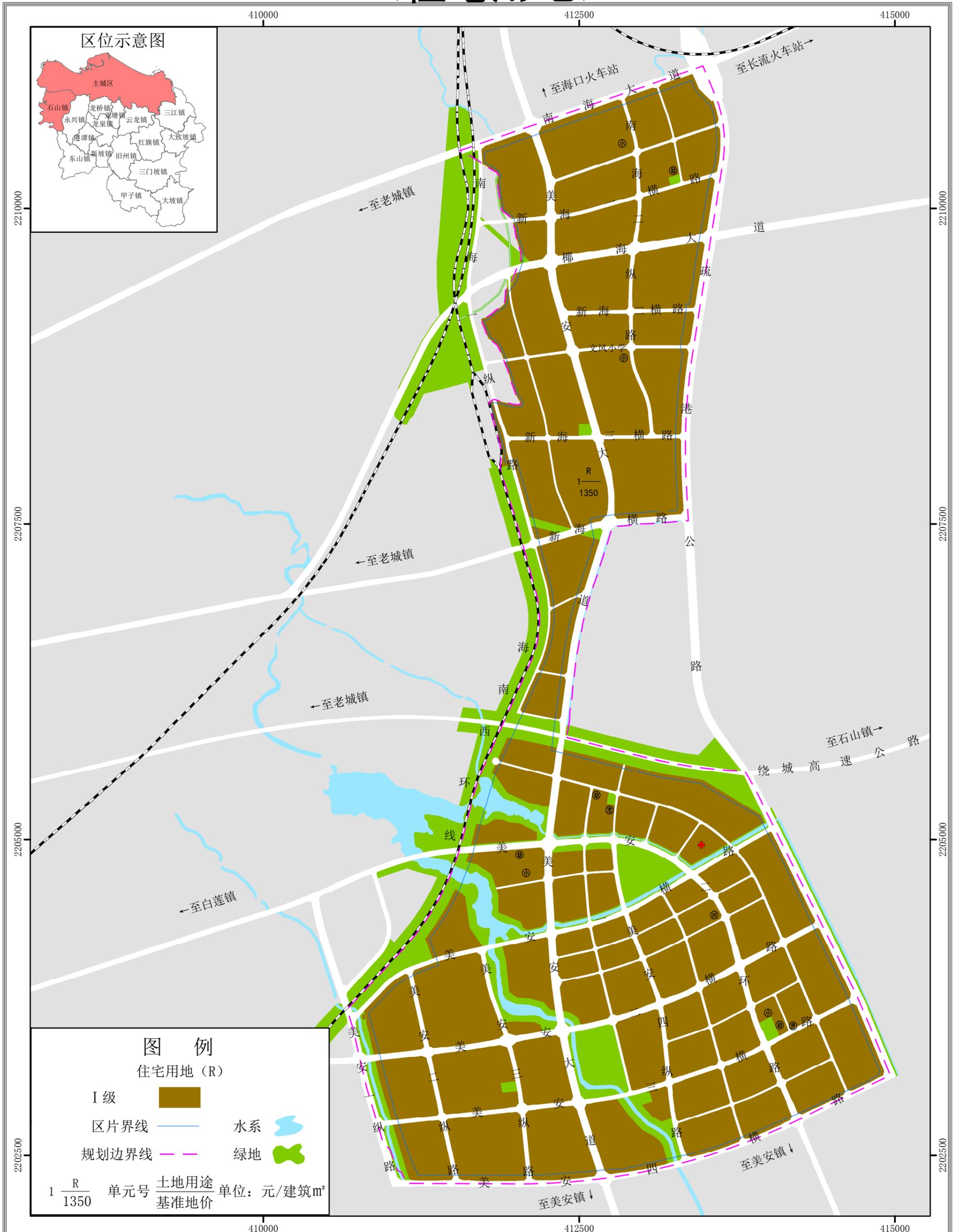


基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:27,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

美安科技新城国有建设用地土地级别及基准地价图 (住宅用地)

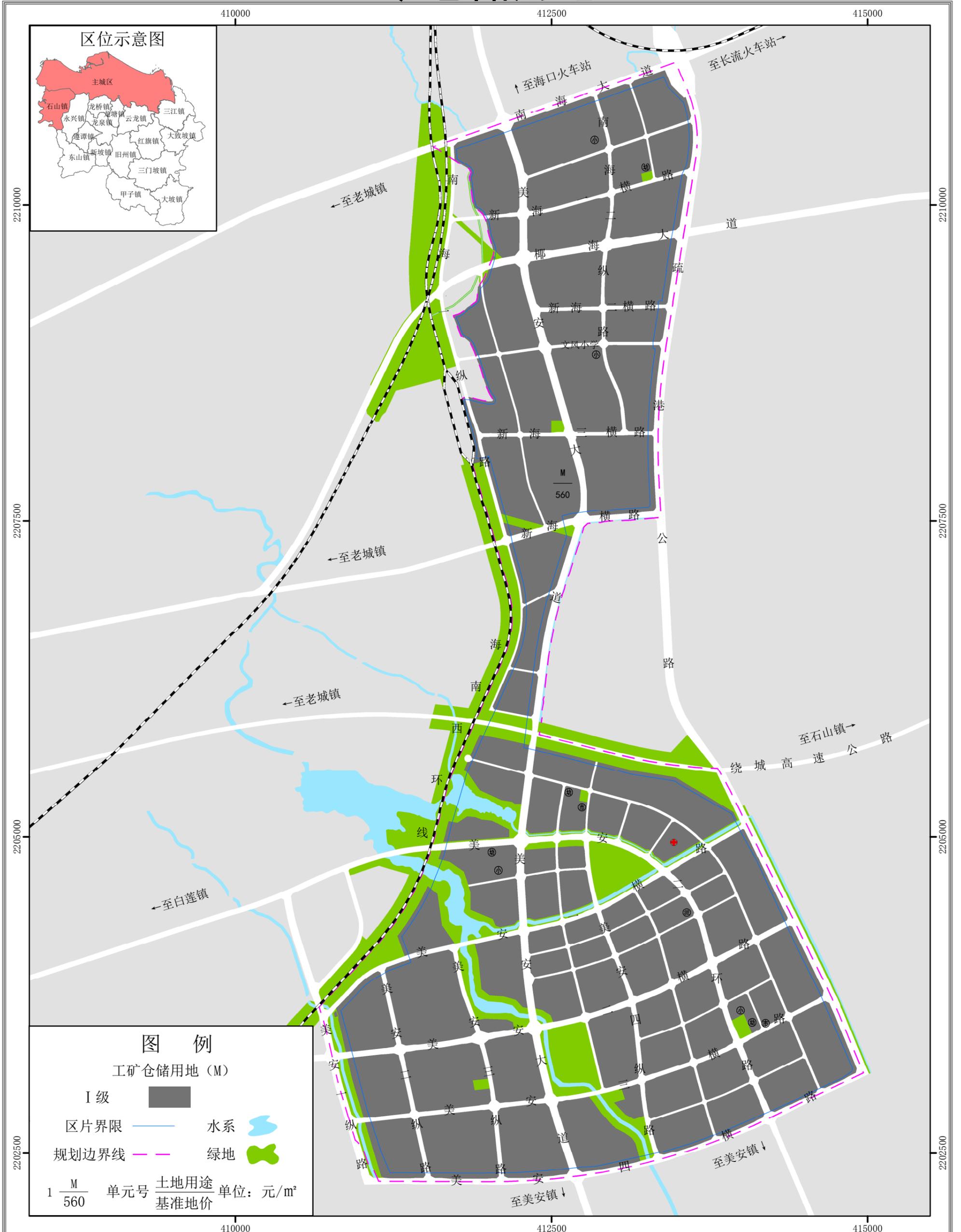


基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:27,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

美安科技新城国有建设用地土地级别及基准地价图 (工矿仓储用地)

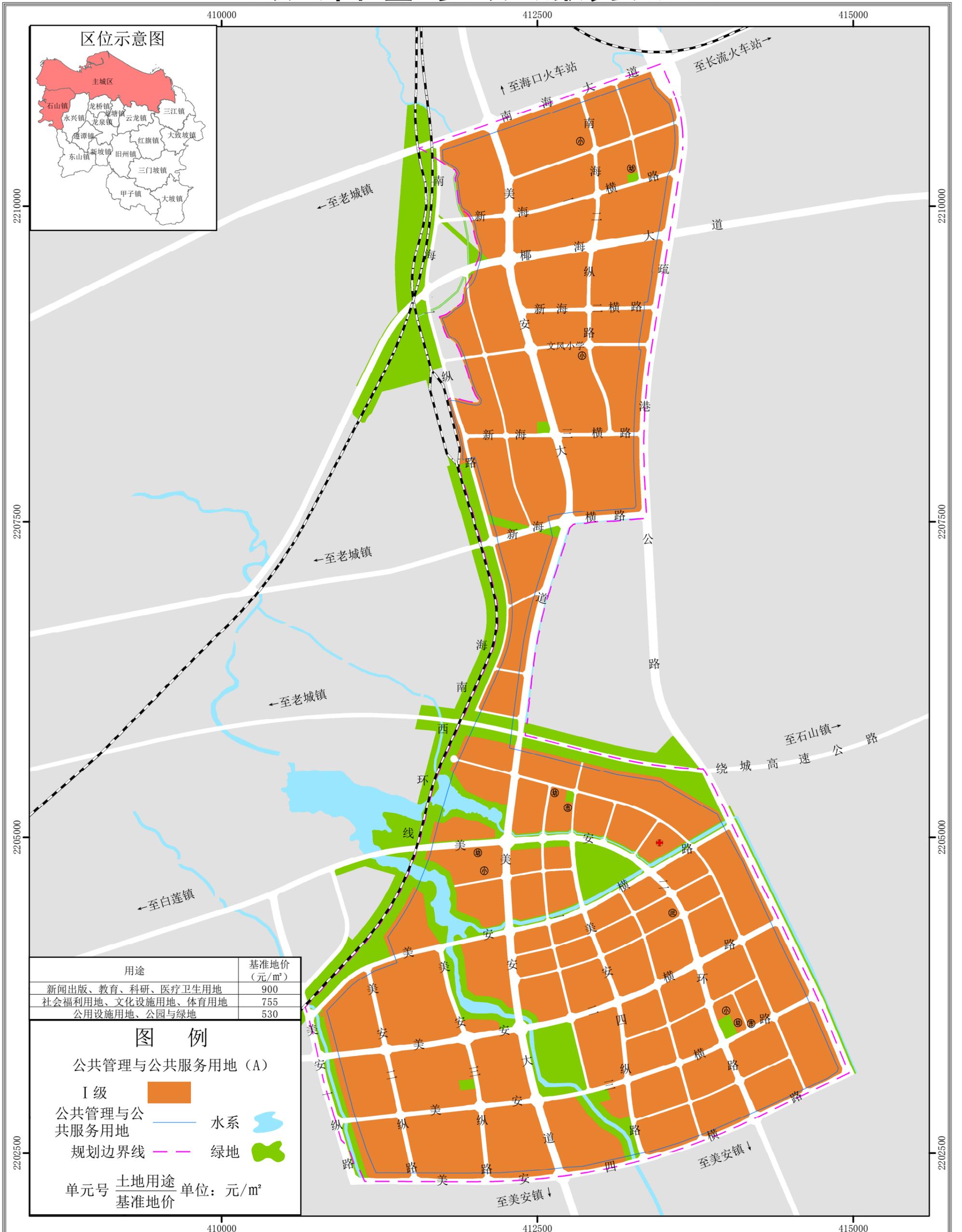


基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:27,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司

美安科技新城国有建设用地土地级别及基准地价图 (公共管理与公共服务用地)



基准日: 二〇二〇年七月一日
制图时间: 二〇二一年

比例尺: 1:27,000
坐标系: CGCS2000 3 Degree GK CM 111E
投影: Gauss Kruger

制图单位: 海口市自然资源和规划局
海南正理房地产资产评估测绘有限公司