

阳江市市区标定地价体系建设项目 项目成果（征求意见稿）

阳江市自然资源局
二〇一九年十二月

1 地价定义

标定地价是指政府为管理需要确定的,标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年限或政策规定年期下,某一估价期日的土地权利价格。

1.1 土地用途

阳江市市区标定地价体系建设土地用途包括:商服用地、住宅用地、商住混合用地、工业用地、公共服务用地。

1.2 标定地价内涵

1.2.1 商服用地

- (1) 估价期日: 2019 年 1 月 1 日;
- (2) 权利特征: 设定为相对完整的土地权利价格, 不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制;
- (3) 价格类型: 出让土地使用权价格;
- (4) 土地用途: 根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017) 二级类用途分类标准设定为商服用地;
- (5) 容积率: 根据标准宗地现状土地容积率进行设定;
- (6) 土地使用年期: 根据商服用地法定最高出让年限设定为 40 年;
- (7) 土地开发程度: 宗地红线外五通 (包括通供水、通排水、通电、通路、通讯), 宗地红线内场地平整, 即“五通一平”;
- (8) 权属性质: 国有土地使用权;

(9) 地价表达形式：平均楼面地价、地面地价。

1.2.2 住宅用地

(1) 估价期日：2019 年 1 月 1 日；

(2) 权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；

(3) 价格类型：出让土地使用权价格；

(4) 土地用途：根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017) 分类标准设定土地用途为住宅用地；

(5) 容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

(6) 土地使用年期：根据住宅用地法定最高出让年限设定为 70 年；

(7) 土地开发程度：宗地红线外五通（包括通供水、通排水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”；

(8) 权属性质：国有土地使用权；

(9) 地价表达形式：平均楼面地价、地面地价。

1.2.3 商住混合用地

(1) 估价期日：2019 年 1 月 1 日；

(2) 权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；

(3) 价格类型：出让土地使用权价格；

(4) 土地用途：根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017) 分类标准按现状利用状况分别设定土地用途；

(5) 容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

(6) 土地使用年期：根据设定的各类土地用途法定最高出让年限设定土地使用年限，商服用地 40 年，住宅用地 70 年；

(7) 土地开发程度：宗地红线外五通（包括通供水、通排水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”；

(8) 权属性质：国有土地使用权；

(9) 地价表达形式：平均楼面地价、地面地价。

1.2.4 工业用地

(1) 估价期日：2019 年 1 月 1 日；

(2) 权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；

(3) 价格类型：出让土地使用权价格；

(4) 土地用途：根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007) 分类标准设定土地用途为工业用地；

(5) 容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

(6) 土地使用年期：根据工业用地法定最高出让年限设定为 50 年；

(7) 土地开发程度：宗地红线外五通（包括通供水、通排水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”；

(8) 权属性质：国有土地使用权；

(9) 地价表达形式：地面地价。

1.2.5 公共服务用地

(1) 估价期日：2019 年 1 月 1 日；

(2) 权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；

(3) 价格类型：出让土地使用权价格；

(4) 土地用途：根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007) 二级类用途分类标准设定土地用途；

(5) 容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

(6) 土地使用年期：根据公共管理与公共服务用地法定最高出让年限设定为 50 年；

(7) 土地开发程度：宗地红线外五通（包括通供水、通排水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”；

(8) 权属性质：国有土地使用权；

(9) 地价表达形式：地面地价。

表 1-2-1 各用途标定地价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地	公共服务用地
估价期日	2019 年 1 月 1 日				
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
法定使用年期	40 年	70 年	商服 40 年、 住宅 70 年	50 年	50 年
容积率	现状容积率	现状容积率	现状容积率	现状容积率	现状容积率
价格类型	国有出让建设用地使用权价格				
价格表现形式	平均楼面地 价、地面地价	平均楼面地 价、地面地价	平均楼面地 价、地面地价	地面地价	地面地价

2 标定地价结果

阳江市标定地价体系建设中共划分/划定 100 个标定区域/标准宗地，各标准宗地价信息见下表：

表 2-1-1 阳江市市区标定地价信息表

标准宗地 编码	街道办	宗地名称	土地 用途	土地面积 (m ²)	设定 容积 率	土地 开发 程度	设定使 用年限 (年)	评估结果(元/平 方米)	
								楼面单 价	地面单 价
441702S 5300101	城东	东汇城	商服 用地	27515.2	4.8	五通 一平	40	2560	12290
441702S 5300201	城南	名扬国际广 场(部分)	商服 用地	11208.82	2.5	五通 一平	40	3000	7500
441702S 5100301	城南	新东门商厦	商服 用地	885.26	5.5	五通 一平	40	2420	13310
441702S 5300401	南恩	金源广场	商服 用地	14068.1	1.7	五通 一平	40	2760	4690
441702S 5300501	南恩	天润广场	商服 用地	6385.94	4.27	五通 一平	40	2500	10680
441702S 5300601	海陵	北洛秘境度 假酒店(部 分)	商服 用地	108970.62	2.57	五通 一平	40	1900	4880
441702S 5300701	海陵	南海湾假日 酒店公寓	商服 用地	96024	0.5	五通 一平	40	2250	1130
441702S 5300801	岗列	国际金融中 心	商服 用地	25695	4	五通 一平	40	2010	8040
441702S 5300901	城北	阳江石景山 大酒店	商服 用地	7551.24	2	五通 一平	40	2310	4620
441702S 5301001	城南	新都汇时代 广场(部分)	商服 用地	80662.5	2.49	五通 一平	40	2210	5500
441702S 5301101	岗列	华邑酒店	商服 用地	51003.27	0.8	五通 一平	40	3120	2500
441702S 5101201	城南	邦正农贸市 场	商服 用地	11780	1.2	五通 一平	40	2480	2980
441702S 5301301	城东	名濠酒店 (阳江市荣 茵房地产开 发有限公 司)	商服 用地	18706.47	3.32	五通 一平	40	1980	6570

标准宗地 编码	街道办	宗地名称	土地 用途	土地面积 (m ²)	设定 容积 率	土地 开发 程度	设定使 用年限 (年)	评估结果(元/平 方米)	
								楼面单 价	地面单 价
441702S 5301401	城东	阳江国贸中 心	商服 用地	2627	9.2	五通 一平	40	1690	15550
441702S 5301501	城北	新达城时代 广场	商服 用地	29954	3.5	五通 一平	40	1780	6230
441702S 5101601	城北	阳江国际五 金刀剪商贸 城(部分)	商服 用地	20811.83	3.73	五通 一平	40	1670	6230
441702S 5301701	城北	阳江市江城 区建设路边 (阳江市邮 政局)	商服 用地	15108.26	4.24	五通 一平	40	1710	7250
441702S 5301801	城东	万山香 悦·四季	商服 用地	5411.65	9	五通 一平	40	1660	14940
441702S 5301901	城北	农垦商贸大 厦	商服 用地	4663.31	2.42	五通 一平	40	1520	3680
441702S 5102001	白沙	粤西水产品 批发市场	商服 用地	65795	0.68	五通 一平	40	1810	1230
441702S 5102101	中洲	建华翡翠城 (部分)	商服 用地	17133	3	五通 一平	40	1400	4200
441702S 5102201	城东	广物汽车商 贸城	商服 用地	84009	1.2	五通 一平	40	1390	1670
441702S 5102301	高新	阳江市高新 区港口工业 园金港大道 北边 LGZ-01-33、 LGZ-01-34 地块(部分)	商服 用地	14089.22	1.2	五通 一平	40	860	1030
441702Z 7100101	岗列	天麓合院	住宅 用地	17146.16	1.5	五通 一平	70	3310	4970
441702Z 7100201	城东	锦绣名城	住宅 用地	9795.76	3.45	五通 一平	70	2080	7180
441702Z 7100301	城东	富盈比华利 山	住宅 用地	97593.4	1.2	五通 一平	70	2310	2770
441702Z 7100401	城北	金碧花园	住宅 用地	3729.19	1.62	五通 一平	70	1990	3220
441702Z 7100501	海陵	保利银滩	住宅 用地	363392	1.28	五通 一平	70	2440	3120
441702Z 7100601	海陵	恒大御景湾	住宅 用地	95405	2.06	五通 一平	70	1970	4060

标准宗地 编码	街道办	宗地名称	土地 用途	土地面积 (m²)	设定 容积 率	土地 开发 程度	设定使 用年限 (年)	评估结果(元/平 方米)	
								楼面单 价	地面单 价
441702Z 7100701	岗 列	碧桂园世纪 城	住宅 用地	78879	2	五通 一平	70	2270	4540
441702Z 7100801	城 北	阳江市江城 区江南新城 F2-C4022L 至 F2-C4026L 地块	住宅 用地	468.7	6.83	五通 一平	70	1700	11610
441702Z 7100901	海 陵	敏捷玖珑湾	住宅 用地	52040.38	1.02	五通 一平	70	1810	1850
441702Z 7101001	南 恩	兴达小区恒 兴楼	住宅 用地	415	6.3	五通 一平	70	1570	9890
441702Z 7101101	中 洲	奥园公园壹 号	住宅 用地	68940	3	五通 一平	70	1550	4650
441702Z 7101201	南 恩	鹏翔金凤苑	住宅 用地	3370.2	4.9	五通 一平	70	1400	6860
441702Z 7101301	城 西	糖厂雅苑	住宅 用地	9013	2.16	五通 一平	70	1260	2720
441702Z 7101401	白 沙	阳江市江城 银岭科技产 业园内站港 公路北侧 A2-1-1号 地块	住宅 用地	27000	2.19	五通 一平	70	630	1380
441702Z 7101501	高 新	阳江市高新 区平东工业 园站港公路 与政贤路交 汇处西边地 块	住宅 用地	47017.51	2.4	五通 一平	70	500	1200
441702Z 7101601	高 新	阳江高新区 港口工业园 金港大道北 边 LGZ-01-33、 LGZ-01-34 地块(部分)	住宅 用地	66453.77	2.9	五通 一平	70	490	1420
441702H 7100101	城 东	中鼎国际花 园	商住 混合 用地	68122.08	3.59	五通 一平	商服 40、住 宅 70	2600	9330

标准宗地 编码	街道办	宗地名称	土地 用途	土地面积 (m ²)	设定 容积 率	土地 开发 程度	设定使 用年限 (年)	评估结果(元/平 方米)	
								楼面单 价	地面单 价
441702H 7100201	城东	保利康桥半 岛	商住 混合 用地	36564	2	五通 一平	商服 40、住 宅 70	2150	4300
441702H 7100301	岗列	碧桂园智慧 家	商住 混合 用地	13841.61	1.8	五通 一平	商服 40、住 宅 70	2300	4140
441702H 7100401	岗列	碧桂园钻石 湾	商住 混合 用地	61313	2.2	五通 一平	商服 40、住 宅 70	2260	4970
441702H 7100501	城北	淘金湾北区	商住 混合 用地	22506.66	2.8	五通 一平	商服 40、住 宅 70	2200	6160
441702H 7100601	岗列	碧桂园十里 江湾(一期)	商住 混合 用地	110194	1.75	五通 一平	商服 40、住 宅 70	2230	3900
441702H 7100701	城东	金山雅筑	商住 混合 用地	26787.6	1.81	五通 一平	商服 40、住 宅 70	2330	4220
441702H 7100801	城东	御水雅筑	商住 混合 用地	18068.1	2.98	五通 一平	商服 40、住 宅 70	2350	7000
441702H 7100901	海陵	阳江海韵戴 斯度假酒店	商住 混合 用地	20009.9	1.1	五通 一平	商服 40、住 宅 70	2380	2620
441702H 7101001	海陵	碧涛园	商住 混合 用地	46586	1.5	五通 一平	商服 40、住 宅 70	2130	3200
441702H 7101101	海陵	碧海蓝湾	商住 混合 用地	10872.2	2.5	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1700	4250
441702H 7101201	岗列	状元坊	商住 混合 用地	9430.45	2	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1920	3840
441702H 7101301	城南	富鑫华府	商住 混合 用地	92075	2	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1960	3920
441702H 7101401	城南	三环雅苑	商住 混合 用地	4992	3.66	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1950	7140

标准宗地 编码	街道办	宗地名称	土地 用途	土地面积 (m ²)	设定 容积 率	土地 开发 程度	设定使 用年限 (年)	评估结果(元/平 方米)	
								楼面单 价	地面单 价
441702H 7101501	岗 列	尚林苑	商住 混合 用地	48199	2	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1980	3960
441702H 7101601	城 北	阳光幸福里	商住 混合 用地	17110.46	1.82	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1960	3570
441702H 7101701	城 北	金雅园	商住 混合 用地	15353	2.69	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1930	5190
441702H 7101801	岗 列	盛源锦绣花 园	商住 混合 用地	30486	2	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1910	3820
441702H 7101901	岗 列	恒大名都	商住 混合 用地	138669	2.5	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1970	4930
441702H 7102001	岗 列	云星公园世 家	商住 混合 用地	48853	2.32	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1940	4500
441702H 7102101	城 北	德信华城	商住 混合 用地	130869	2.66	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1920	5110
441702H 7102201	海 陵	碧桂园北洛 明珠	商住 混合 用地	30565.4	2	五通 一平	商服 40、住 宅 70	2100	4200
441702H 7102301	城 北	创业花园	商住 混合 用地	24970.3	2.29	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1750	4010
441702H 7102401	高 新	新基业步行 街	商住 混合 用地	24989.68	3	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1410	4230
441702H 7102501	海 陵	海怡新邨	商住 混合 用地	46860.5	1.55	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1410	2190
441702H 7102601	城 西	阳江市江城 皇海水产企 业有限公司	商住 混合 用地	23550.4	2.7	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1340	3620

标准宗地 编码	街道办	宗地名称	土地 用途	土地面积 (m ²)	设定 容积 率	土地 开发 程度	设定使 用年限 (年)	评估结果(元/平 方米)	
								楼面单 价	地面单 价
441702H 7102701	南恩	阳江市江城 区漠江中路 北侧、三江 北二路南侧 地块	商住 混合用 地	13094.8	3.1	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1460	4530
441702H 7102801	南恩	帆映雅居	商住 混合用 地	20886.8	2	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1590	3180
441702H 7102901	城南	桃园小区	商住 混合用 地	3307.79	3.2	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1530	4900
441702H 7103001	南恩	碧桃园	商住 混合用 地	7126.45	4.79	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1670	8000
441702H 7103101	南恩	金鼎湾	商住 混合用 地	2204.87	2	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1520	3040
441702H 7103201	高新	平冈新城	商住 混合用 地	75526.52	2.53	五通 一平	商服 40、住 宅 70	1150	2910
441702H 7103301	海陵	敏捷黄金海 岸(部分)	商住 混合用 地	181402.55	1.19	五通 一平	商服 40、住 宅 70	2600	3090
441702G 6100101	城南	阳江市江城 区潮排山 B9-3号地 块	工业 用地	280	1	五通 一平	50	-	909
441702G 6100201	城南	阳江市江城 区工业二街 17号地块	工业 用地	364	1	五通 一平	50	-	902
441702G 6100301	城北	阳江市江城 区岗列镇坪 郊中对岗地 块(阳江市 江城泉进五 金塑料工艺 厂)	工业 用地	1006.4	1	五通 一平	50	-	849
441702G 6100401	城北	哥伦比亚刀 具(阳江) 有限公司	工业 用地	23991.82	1	五通 一平	50	-	703

标准宗地 编码	街道办	宗地名称	土地 用途	土地面积 (m²)	设定 容积 率	土地 开发 程度	设定使 用年限 (年)	评估结果(元/平 方米)	
								楼面单 价	地面单 价
441702G 6100501	城东	阳江市江城 区科锐金塑 制品厂	工业 用地	4689	0.8	五通 一平	50	-	670
441702G 6100601	海陵	广东海陵海 洋生物药业 有限公司	工业 用地	34999	1	五通 一平	50	-	615
441702G 6100701	海陵	海陵岛观堂 蝴蝶岭地块 (阳江市科 技旅游开发 集团公司)	工业 用地	18230	1	五通 一平	50	-	598
441702G 6100801	城北	阳江市龙达 环保设备厂	工业 用地	34096.8	1	五通 一平	50	-	594
441702G 6100901	城西	阳江市江城 区城西东砵 管理区土名 到流地块 (林锋)	工业 用地	26406.34	1	五通 一平	50	-	588
441702G 6101001	城西	阳江市江城 区城西东砵 工业区(阳 江市旭丰五 金小刀厂)	工业 用地	2921	1	五通 一平	50	-	585
441702G 6101101	城东	阳江市港富 实业有限公司	工业 用地	17615	0.8	五通 一平	50	-	587
441702G 6101201	中洲	阳江市江城 区麻演工业 区中路9号 地块	工业 用地	3667.55	1	五通 一平	50	-	569
441702G 6101301	中洲	阳江市顺和 工业有限公 司	工业 用地	29491	0.8	五通 一平	50	-	562
441702G 6101401	白沙	广东斗牛维 生素饮料有 限公司	工业 用地	60610	1.5	五通 一平	50	-	361
441702G 6101501	白沙	阳江市银鹰 厨房用品有 限公司	工业 用地	60117	1.5	五通 一平	50	-	363

标准宗地 编码	街道办	宗地名称	土地 用途	土地面积 (m ²)	设定 容积 率	土地 开发 程度	设定使 用年限 (年)	评估结果(元/平 方米)	
								楼面单 价	地面单 价
441702G 6101601	白沙	阳江漓源饲料有限公司	工业 用地	30442	2.24	五通 一平	50	-	358
441702G 6101701	白沙	阳江市蟹山制革定点基地科技二路5号地块	工业 用地	24513	2.8	五通 一平	50	-	370
441702G 6101801	埠场	阳江致富皮革制品有限公司	工业 用地	194684	1.8	五通 一平	50	-	365
441702G 6101901	埠场	阳江市江城那格汇成电镀厂	工业 用地	4565	1.8	五通 一平	50	-	362
441702G 6102001	高新	阳江市平海水产制品有限公司	工业 用地	9137	1	五通 一平	50	-	368
441702G 6102101	高新	阳江市汇海农牧科技有限公司	工业 用地	18868.91	1	五通 一平	50	-	360
441702G 6102201	高新	阳江市富民饲料有限公司	工业 用地	26000	1.5	五通 一平	50	-	370
441702G 6102301	高新	广东新江能源有限公司	工业 用地	29270.91	0.6	五通 一平	50	-	321
441702G 6102401	高新	华南城通物流有限公司	工业 用地	103915.84	0.7	五通 一平	50	-	322
441702G 6102501	双捷镇	阳江市北山胶化有限公司	工业 用地	46947	0.8	五通 一平	50	-	352
441702L 8400101	城北	阳江光明眼科医院	公共 服务 用地	11088	1.9	五通 一平	50	-	924
441702L 8600201	岗列	城南那格变电站(广东电网公司阳江供电局)	公共 服务 用地	9024	1	五通 一平	50	-	706

标准宗地 编码	街道办	宗地名称	土地 用途	土地面积 (m ²)	设定 容积 率	土地 开发 程度	设定使 用年限 (年)	评估结果(元/平 方米)	
								楼面单 价	地面单 价
441702L 8600301	高新	阳江市高新区港口工业园金港大道北边 LGZ-01-33、 LGZ-01-34 地块(部分)	公共 服务 用地	2434.43	1	五通 一平	50	-	376

3 标定地价修正体系

3.1 商服用地标定地价修正体系

（一）土地二级类用途修正

参考阳江市城镇土地基准地价更新成果资料，分析各具体商服用地类型的收益能力差异，参考省内其他城市以及阳江市其他县区的修正幅度，依据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）分类标准，确定阳江市商服用地二级分类土地用途修正系数表。

表 3-1-1 商服用地二级分类土地用途修正系数表

一级用地类别	二级用地类别	主要应用范围	修正系数
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地	1.0
	加油、加气用地	加油、加气项目用地	1.2
		充换电站项目用地	0.5
	综合商业体项目用地	指用地独立、商场整体不分割、用地面积不低于 20000 平方米，且建筑面积不低于 30000 平方米的集商业和商贸于一体的大型商业专业整体项目场所用地	0.5
		指大型商业兼容其他用地、用地不独立的、商业整体不分割，且商业建筑面积不低于 75000 平方米的集商业和商贸于一体的项目场所用地（该修正系数只适用于商业部分用地）	0.45
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	1.0
	海产品市场用地	指批发、零售海产品等农贸产品交易集散、用地面积不低于 15000 平方米市场用地	0.4
		指批发、零售海产品等农贸产品交易集散、用地面积低于 15000 平方米市场用地	0.5
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	0.6
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	0.5
	五星级酒店用地	指市城规委审议认定为五星级酒店的酒店用地	0.4

	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	0.6
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地	0.5
	商务会展业用地	指主要用于会展中心（含展览、博览、行业展销、交易、展示）等从事商业活动的场所用地	0.5
	总部企业办公用地	指在本市行政区域范围内设立的，经中国企业联合会认定为“中国 500 强”企业的场所用地	0.5
	其他商服用地	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	1.0
注：①当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；②在进行综合用地评估时，对其商服部分土地类别修正取值参考第一点。			

（二）估价期日修正

期日修正可参考临近城市地价动态监测指数，结合阳江市实际情况进行修正。

（三）剩余年期修正

按照商服用地土地还原率 6%~8%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

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

- 式中：K——年期修正系数；
ml——实际出让年期或剩余年限；
m——土地使用权出让最高年限；
r——土地还原率。

表 3-1-2 商服用地剩余年期修正系数表（以还原率 8.0%为例）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0776	0.1495	0.2161	0.2778	0.3348	0.3877	0.4366	0.4819	0.5239	0.5627
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5987	0.6320	0.6628	0.6914	0.7178	0.7423	0.7649	0.7859	0.8054	0.8234
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8400	0.8554	0.8697	0.8829	0.8952	0.9065	0.9170	0.9267	0.9357	0.9441
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9518	0.9589	0.9656	0.9717	0.9774	0.9826	0.9875	0.9920	0.9961	1.0000

（四）个别因素修正

商服用地标定地价成果应用中个别因素修正包括容积率、临路条件、临街类型、开发程度以及其他个别因素修正，各项因素修正系数如下：

（1）容积率修正

表 3-1-3 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3195	1.2701	1.2267	1.1880	1.1533	1.1220	1.0934	1.0672	1.0430
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0207	1.0000	0.9783	0.9580	0.9390	0.9212	0.9045	0.8886	0.8737
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8595	0.8460	0.8332	0.8210	0.8094	0.7982	0.7876	0.7774	0.7676
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7582	0.7491	0.7404	0.7320	0.7240	0.7161	0.7086	0.7013	0.6943
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.6874	0.6808	0.6744	0.6682	0.6621	0.6562	0.6505	0.6450	0.6396
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.5	≥7.0	
修正系数	0.6343	0.6292	0.6242	0.6193	0.6146	0.6100	0.5884	0.5691	

注：①本表适用于待开发项目采用平均楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$

（2）临路条件修正

表 3-1-4 临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道
修正系数	1.20~1.25	1.15~1.20	1.10~1.15	1.05~1.10

临路条件	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	0.98~1.02	0.88~0.93	0.85~0.90	0.80~0.85
注：确定临路条件及对应修正系数时，应根据主、次干线、分支线路等道路情况、所临道路与同级别同类型道路对比情况等，酌情选用上限值、中间值或下限值，并在评估技术报告中做相应说明。				

(3) 临街类型修正

表 3-1-5 临街类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1.00	1.05~1.2	1.1~1.35
注：临街类型修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。			

(4) 开发程度修正

表 3-1-6 商服用地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开 发项目	场地平 整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285
注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、找平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值								

(5) 其他个别因素修正

表 3-1-7 商服用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
区位位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正系数	+0.08	+0.04	0	-0.04	-0.08
宗地面积	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影响
修正系数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02

宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状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影响
修正系数	+0.04	+0.02	0	-0.02	-0.04
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正系数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地质、地势、水文状况	地质、地势、水文状况良好	地质、地势、水文状况较好	地质、地势、水文状况一般	地质、地势、水文状况较差	地质、地势、水文状况差
修正系数	+0.04~+0.03	+0.02~+0.01	0	-0.01~-0.02	-0.03~-0.04

3.2 住宅用地标定地价修正体系

(一) 估价期日修正

期日修正可参考临近城市地价动态监测指数，结合阳江市实际情况进行修正。

(二) 剩余年期修正

按住宅用地土地还原率 5%~7%，法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

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

式中：K——年期修正系数；
ml—实际出让年期或剩余年限；
m—土地使用权出让最高年限；
r—土地还原率。

表 3-2-1 住宅用地剩余年期修正系数表（以还原率 7.0%为例）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0660	0.1277	0.1853	0.2392	0.2896	0.3366	0.3806	0.4217	0.4601	0.4960
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5296	0.5609	0.5902	0.6176	0.6432	0.6671	0.6895	0.7104	0.7299	0.7481
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7652	0.7811	0.7960	0.8100	0.8230	0.8351	0.8465	0.8571	0.8670	0.8763
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8850	0.8931	0.9007	0.9077	0.9144	0.9205	0.9263	0.9317	0.9368	0.9415
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9459	0.9500	0.9539	0.9575	0.9608	0.9640	0.9669	0.9696	0.9722	0.9746
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9768	0.9789	0.9809	0.9827	0.9844	0.9860	0.9875	0.9889	0.9902	0.9914
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9926	0.9936	0.9946	0.9956	0.9964	0.9972	0.9980	0.9987	0.9994	1.0000
注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_r=[1-(1\div(1+r)^n)]\div[1-(1\div(1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为住宅用地还原利率取 7.0% 条件下的年期修正系数。										

（三）个别因素修正

住宅用地标定地价成果应用中个别因素修正包括容积率、景观、临海条件、开发程度以及其他个别因素修正。各项因素修正系数如下：

（1）容积率修正

表 3-2-2 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.5157	1.4315	1.3587	1.2949	1.2386	1.1884	1.1433	1.1024	1.0653
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0313	1.0000	0.9759	0.9535	0.9325	0.9129	0.8944	0.8771	0.8607
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8452	0.8305	0.8165	0.8032	0.7906	0.7785	0.7670	0.7559	0.7454
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7352	0.7255	0.7161	0.7071	0.6984	0.6901	0.6820	0.6742	0.6667
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.6594	0.6523	0.6455	0.6389	0.6325	0.6262	0.6202	0.6143	0.6086
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.5	≥7.0	
修正系数	0.6030	0.5976	0.5923	0.5872	0.5822	0.5774	0.5547	0.5345	
注：①本表适用于待开发项目采用平均楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1<r<r_2$ （即 $r_1、r_2$ 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， $x_1、x_2$ 为 $r_1、r_2$ 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x=x_1+(x_2-x_1)\times(r-r_1)/(r_2-r_1)$									

(2) 景观修正

表 3-2-3 住宅用地景观修正系数表

指标标准说明	临湖；临市级、 区级公园绿 地；周围绿化 程度高，空气 洁净，环境优 美	临市级、区级公 园绿地≤500 米； 周围绿化程度较 高，空气较为洁 净，环境较安静	轻度噪声污 染；临近水体 水质无明显污 染；污染情况 轻微，对生活 无影响	临近车流量 大，有一定噪 声污染；临近 水体水质明 显污染；对生 活有较明显 影响	附近有工厂排 放有害气体； 附近水源污染 严重，气味难 闻，对生活有 严重影响
修正系数	0.06~0.10	0.02~0.06	0.00~0.02	-0.07	-0.15
注：①修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；②修正系数区间值含上不含下。					

(3) 临海条件修正

阳江市市区评估范围内一线临海（地拿海、闸坡港、南湾、大角湾、石角湾、那谢湾、平章湾等）住宅用途宗地，根据临海景观、朝向等因素，临海与非临海修正幅度为 20-30%。

(4) 开发程度修正

表 3-2-4 住宅用地开发程度修正系数表

单位：元/平方米

土地开 发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285
注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、找平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值								

(5) 其他个别因素修正

表 3-2-5 住宅用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
区位位置	区位条件相对 好	区位条件相对 较好	区位条件一般	区位条件相对 较差	区位条件相对 差
修正系数	+0.08	+0.04	0	-0.04	-0.08

宗地面积	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影响
修正系数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状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影响
修正系数	+0.04	+0.02	0	-0.02	-0.04
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正系数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地质、地势、水文状况	地质、地势、水文状况良好	地质、地势、水文状况较好	地质、地势、水文状况一般	地质、地势、水文状况较差	地质、地势、水文状况差
修正系数	+0.04~+0.03	+0.02~+0.01	0	-0.01~-0.02	-0.03~-0.04

(6) 自建房、楼梯楼、电梯楼修正（备选）

表 3-2-6 自建房、楼梯楼、电梯楼修正系数表

单位：元/平方米			
建筑物类型	自建房	楼梯楼	电梯楼
修正系数	1.1~1.2	1	1.05~1.1
注：本系数根据具体情况进行取值修正			

3.3 商住混合用地标定地价修正体系

商住混合用地，根据本章 3.1 和 3.2 部分，分别对照相应用途的修正体系进行修正。

3.4 工业用地标定地价修正体系

(一) 土地二级类用途修正

表 3-4-1 工业用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	1.0
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	1.1

注：①当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；②在进行综合用地评估时，对其工业用途部分土地类别修正取值参考第一点。

(二) 估价期日修正

期日修正可参考临近城市地价动态监测指数，结合阳江市实际情况进行修正。

(三) 剩余年期修正

按照工业用地土地还原率 4%~6%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

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

式中：K——年期修正系数；
ml——实际出让年期或剩余年限；
m——土地使用权出让最高年限；
r——土地还原率。

表 3-4-2 工业用地剩余年期修正系数表（以还原率 6.0%为例）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.3120	0.3542	0.3940	0.4315	0.4670
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5004	0.5319	0.5617	0.5897	0.6162	0.6412	0.6647	0.6869	0.7079	0.7277

使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7464	0.7640	0.7806	0.7962	0.8110	0.8250	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.9350	0.9419	0.9484	0.9546
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9604	0.9659	0.9711	0.9760	0.9806	0.9849	0.9890	0.9929	0.9966	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_r = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^n)]$ 直接计算；②表中为工业用地还原利率取 6.0% 条件下的年期修正系数。③根据《广东省国土资源厅印发〈关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）〉的通知（粤国土资规字〔2017〕3 号）》，全面实行弹性年期出让。新增工业用地出让原则上不超过 20 年。对于采取弹性年期出让和租赁等方式供应工业用地的，可按照出让（租赁）年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，确定出让（租赁）底价

（四）个别因素修正

工业用地标定地价成果应用中个别因素修正包括开发程度以及其他个别因素修正，各项因素修正系数如下：

（1）开发程度修正

表 3-4-3 工业用地开发程度修正系数表

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

单位：元/平方米

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、凿平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值

（2）其他个别因素修正

表 3-4-4 工业用地其他个别因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
区位位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正系数	+0.08	+0.04	0	-0.04	-0.08
宗地面积	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影响
修正系数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02

宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状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影响
修正系数	+0.04	+0.02	0	-0.02	-0.04
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正系数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地质、地势、水文状况	地质、地势、水文状况良好	地质、地势、水文状况较好	地质、地势、水文状况一般	地质、地势、水文状况较差	地质、地势、水文状况差
修正系数	+0.04~+0.03	+0.02~+0.01	0	-0.01~-0.02	-0.03~-0.04

3.5 公共服务用地标定地价修正体系

(一) 土地二级类用途修正

表 3-5-1 公共服务用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	0.8
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	1.0
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	1.1
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	1.1
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	1.0
	体育用地	指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用	1.0

一级类	二级类	含义	修正系数
		地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。	
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。	1.1
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	1.0
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	0.8
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	0.7
注：①当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；②在进行综合用地评估时，对其公共服务用途部分土地类别修正取值参考第一点。			

（二）估价期日修正

期日修正可参考临近城市地价动态监测指数，结合阳江市实际情况进行修正。

（三）剩余年期修正

按照公共管理与公共服务用地土地还原率 4.5~6.5%，法定最高出让年期为 50 年，计算公共管理与公共服务用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式及计算结果如下：

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

式中：K——年期修正系数；
m1—实际出让年期或剩余年限；
m—土地使用权出让最高年限；
r—土地还原率。

表 3-5-2 公共管理与公共服务用地剩余年期修正系数表(以还原率 6.5% 为例)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0638	0.1236	0.1799	0.2327	0.2822	0.3288	0.3725	0.4135	0.4520	0.4882
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5222	0.5541	0.5840	0.6122	0.6386	0.6634	0.6866	0.7085	0.7290	0.7483
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7664	0.7834	0.7994	0.8143	0.8284	0.8416	0.8540	0.8657	0.8766	0.8869
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8965	0.9056	0.9141	0.9220	0.9295	0.9366	0.9432	0.9494	0.9552	0.9607
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9658	0.9706	0.9752	0.9794	0.9834	0.9872	0.9907	0.9940	0.9971	1.0000
注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_r=[1-(1\div(1+r)^{m1})]\div[1-1\div(1+r)^m]$ 直接计算；②表中为公共服务用地用地还原利率取 6.5% 条件下的年期修正系数										

(四) 个别因素修正

公共管理与公共服务用地标定地价成果应用中个别因素修正包括开发程度以及其他个别因素修正，各项因素修正系数如下：

(1) 开发程度修正

表 3-5-3 公共管理与公共服务用地开发程度修正系数表

单位：元/平方米

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285
注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、凿平。								

(2) 他个别因素修正

表 3-5-4 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
区位位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正系数	+0.08	+0.04	0	-0.04	-0.08
宗地面积	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影响
修正系数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状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影响
修正系数	+0.04	+0.02	0	-0.02	-0.04
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正系数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地质、地势、水文状况	地质、地势、水文状况良好	地质、地势、水文状况较好	地质、地势、水文状况一般	地质、地势、水文状况较差	地质、地势、水文状况差
修正系数	+0.04~+0.03	+0.02~+0.01	0	-0.01~-0.02	-0.03~-0.04

4 阳江市市区标定地价成果图