

梅州市人民政府办公室

梅市府办函〔2025〕1号

梅州市人民政府办公室关于公布梅州城区 (不含梅县区)2023年国有建设用地 基准地价的通知

各县(市、区)人民政府(管委会),市府直属和中央、省属驻梅各单位:

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等规定,经市人民政府同意,现将梅州城区(不含梅县区)2023年国有建设用地基准地价予以公布,并就有关事项通知如下:

一、梅州城区(不含梅县区)2023年国有建设用地基准地价自公布之日起施行。原《梅州市自然资源局关于公布梅州城区(不含梅县区)2018年城镇建设用地基准地价更新成果的通告》(梅市自然资〔2019〕33号)同时废止。

二、梅州城区(不含梅县区)2023年国有建设用地基准地价的评估范围为梅江区辖区3个街道(金山街道、江南街道、西郊街道)、4个镇(长沙镇、三角镇、城北镇、西阳镇),以及梅州高新技术产业园区(畲江园区)、梅西水库管理区的辖区范围。

三、本轮国有建设用地基准地价估价期为2023年9月1日。

四、有关国有建设用地基准地价的具体问题由梅州市自然资源局负责解释。

- 附件：1.梅州城区（不含梅县区）2023年国有建设用地基准地价基本成果
2.梅州城区（不含梅县区）2023年国有建设用地基准地价成果图册

梅州市人民政府办公室

2025年1月7日

附件 1

梅州城区（不含梅县区）2023 年 国有建设用地基准地价基本成果

一、评估范围

梅州城区（不含梅县区）2023 年国有建设用地基准地价评估范围为梅江区辖区 3 个街道（金山街道、江南街道、西郊街道）、4 个镇（长沙镇、三角镇、城北镇、西阳镇），以及梅州高新技术产业园区（畚江园区）、梅西水库管理区的辖区范围，总面积约 639.38 平方公里。

二、基准地价内涵

本次国有建设用地基准地价的内涵是各用途土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，区域平均土地开发程度、设定容积率、法定最高出让年期条件下于估价期日国有建设用地土地使用权的平均价格。基准地价的具体内涵如下：

商服路线价内涵：估价期日为 2023 年 9 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为 4 米，标准深度设定为 15 米条件下，商服用地土地使用权的区域首层楼面地价。

商服用地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 9 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”

（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地土地使用权的区域平均地面地价和楼面地价。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为2023年9月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为70年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地土地使用权的区域平均地面地价和楼面地价。

工业用地基准地价内涵：估价期日为2023年9月1日，设定容积率为1.2，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地土地使用权的区域平均地面地价。

公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为2023年9月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地土地使用权的区域平均地面地价和楼面地价。

公用设施用地基准地价内涵：估价期日为2023年9月1日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公用设施用地土地使用权的区域平均地面地价。

商服路线价采用首层楼面地价表现形式，商服用地、住宅用地以及公共管理与公共服务用地基准地价采用楼面地价和地面地价表现形式，工业用地和公用设施用地基准地价采用地面地价表现形式。

各用途基准地价内涵如下表：

表 2-1 梅州城区（不含梅县区）基准地价内涵表

项目 \ 土地用途	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与 公共服务用地	公用设施 用地
估价期日	2023 年 9 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	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.2	2.0	1.0
价格表现形式	首层楼面地价 楼面地价 地面地价	楼面地价 地面地价	地面地价	楼面地价 地面地价	地面地价
	商服路线价 级别价 区片价	级别价 区片价	级别价 区片价	级别价 区片价	级别价 区片价

注：①“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整。②商服路线价宗地标准宽度设定为 4 米，宗地标准深度设定为 15 米。③地面地价=土地总地价/土地总面积，楼面地价=土地总地价/计容总建筑面积。④采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地应选用区片价的楼面地价，工业用地和公用设施用地应选用区片价的地面地价，待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，应优先采用商服路线价进行评估。

三、基准地价成果

（一）商服路线价。

梅州城区（不含梅县区）商服路线价的标准宽度设定为 4 米，标准深度设定为 15 米。宗地临街深度小于或等于 15 米的部分，执行所在路段的商服路线价标准；宗地临街深度大于 15 米的部分，执行所在区域的区片基准地价标准。

表 3-1 梅州城区（不含梅县区）2023 年商服路线价表

单位：元/平方米

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	商服路线价
1	梅水路 1	江南路	梅龙东路	12520
2	梅江二路	江南路	嘉应中路	12210
3	金燕大道	丽都东路	客都大道	9220
4	梅龙西路	梅江二路	彬芳大道北	9080
5	梅江三路	嘉应中路	新中路	8530
6	坊明路	彬芳大道南	金燕大道	7350
7	法政路	梅江一路	江南路	7290
8	梅水路 2	梅龙东路	丽都东路	7170
9	梅江一路	沿江西路	江南路	7160
10	梅水路 3	丽都东路	客都大道	7020
11	嘉应中路	嘉应大桥	彬芳大道中	6980
12	梅江四路	新中路	丽都西路	6810
13	彬芳大道中	嘉应东路	丽都东路	6790
14	金利来大街	金利来大桥	剑英纪念大桥	6630
15	伯聪路	彬芳大道南	万达路	6630
16	新中路 3	彬芳大道中	梅水路	6600
17	嘉应东路	彬芳大道中	梅水路	6440
18	新中路 2	梅江三路	彬芳大道中	6040
19	丽都西路	沿江西路	梅江四路	5990
20	丽都中路	华南大道	彬芳大道中	5940
21	彬芳大道北	沿江东路	嘉应东路	5910
22	新中路 1	强民路	梅江三路	5670
23	江南路	沿江西路	梅水路	5550
24	学海路	东山大道	秀兰大桥	5530
25	南门商业街	金利来大街	金南路	5470
26	丽都东路	彬芳大道中	梅水路	5390
27	黄塘路 2	黄塘卫校	广梅路	5190
28	彬芳大道南	丽都东路	客都大道	5180
29	鸿都路	彬芳大道中	康居路	5120
30	正兴路	丽都西路	中环路	5020
31	鸿运路	彬芳大道中	康居路	4870
32	梅州大道	梅正路	梅松路	4820
33	文化路	江南路	梅龙西路	4820
34	学子大道 2	梅香路	S223	4820

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	商服路线价
35	龙坪路	梅龙东路	梅水路	4760
36	鸿利路	鸿达路	丽都东路	4730
37	梅龙东路	彬芳大道北	梅水路	4730
38	东门塘路	泰康路	公园路	4710
39	五洲路	古洲路	梅州大道	4710
40	康居路	嘉应东路	新中路	4680
41	华南大道 1	丽都中路	中环路	4620
42	鸿达路 2	鸿利路	梅水路	4610
43	顺梅大道	五洲路	梅州大道	4570
44	义化路	仲元西路	凌风西路	4550
45	学艺路	梅龙西路	嘉应中路	4520
46	大园二巷	梅江二路	学艺路	4510
47	裕安路	梅江三路	彬芳大道中	4470
48	老机场路 2	金三角美食城	彬芳大道中	4420
49	古洲路	梅正路	八一大道	4310
50	鸿达路 1	彬芳大道中	鸿利路	4300
51	梅松路	环市北路	梅州大道	4240
52	团结路 2	嘉应中路	新中路	4230
53	梅新路 1	梅江一路	嘉应中路	4200
54	仲元西路	中山路	义化路	4170
55	东湖路	泰康路	公园路	4050
56	定民路	新中路	丽都西路	4040
57	梅州三路	黄塘路	梅正路	4030
58	泰康路	公园路	凌风东路	4010
59	鸿通路	新中路	鸿达路	4000
60	鸿雁路	大园二巷	嘉应中路	3970
61	仲元东路	义化路	泰康路	3960
62	梅新路 2	嘉应中路	新中路	3960
63	约亭路	华南大道	学富路	3820
64	梅园路	侨乡路	彬芳大道南	3800
65	美凤路	梅新路	梅江二路	3790
66	嘉恒路	团结路	龙安路	3780
67	黄塘路 1	环市西路	黄塘卫校	3740
68	剑泰路	梅州水利大厦	凌风东路	3740
69	南门商业广场	南门商业街	金南路	3710
70	实验路	梅新路	梅江二路	3680
71	三板桥路	江南路	梅龙西路	3650

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	商服路线价
72	客商大道东	客商南路	福兴路	3650
73	怡华路	三板桥路	溪南路	3640
74	新都路	沿江西路	丽都西路	3630
75	学富路	约亭路	客都大道	3610
76	公园路2	岗子上路	顺风路	3590
77	客商大道西	S223	客商南路	3590
78	广梅路	城西大道	秋云桥	3590
79	金利来步行街	鸿达路	彬芳大道中	3580
80	团结路1	怡华路	嘉应中路	3560
81	凌风西路	油罗街	义化路	3540
82	凤尾苑二巷	实验路	美凤路	3530
83	凌风东路	义化路	梅江桥	3510
84	江边路	公园路	东山大道	3510
85	吉祥路	丽都中路	梅园路	3500
86	城西大道	广梅路	中山路	3500
87	正顺路	客都路	正兴路	3490
88	中山路	文保路	凌风西路	3480
89	光明路	中环路	华南大道	3460
90	凤尾苑一巷	江南路	实验路	3430
91	油罗街	凌风西路	金利来大街	3420
92	中环路1	梅州大桥	华南大道	3410
93	天平路	彬芳大道南	金燕大道	3390
94	万达路	彬芳大道南	金燕大道	3390
95	学子大道1	东山大道	梅州市路家酒店	3330
96	教育路	梅龙西路	嘉应中路	3320
97	龙安路	梅龙东路	嘉应东路	3320
98	公园路1	梅松路	江边路	3300
99	华苑路1	新中路	梅江四路	3290
100	乔琳路	侨乡路	彬芳大道南	3260
101	福长路1	芹洋西路	客商大道西	3250
102	沿江东路	梅江一路	江南路	3230
103	梅石路	梅州大道	文保路	3150
104	华南大道2	中环路	客都大道	3140
105	顺风路	侨新路	江边路	3140
106	侨新路2	岗子上路	顺风路	3140
107	升华街2	广东汉剧院宿舍	侨新路	3140
108	沿江北路	剑英纪念大桥	德龙大桥	3110

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	商服路线价
109	嘉运路	白马二巷	嘉应中路	3100
110	东山大道 1	梅松路	X963	3080
111	老机场路 1	彬芳大道中	梅江四路	3070
112	和平路	仲元东路	凌风东路	3070
113	中环路 2	华南大道	彬芳大道南	3010
114	月梅路	碧桂路	环市北路	2970
115	沿江西路	梅江一路	中环路	2970
116	华苑路 2	华建三巷	丽都中路	2940
117	八一大道	环市北路	梅州大道	2940
118	芹洋西路	裕昌路	同兴路	2940
119	同福路	客商大道东	芹洋东路	2930
120	三角路	新中路	老机场路	2900
121	富都路	丽都西路	客都小学	2880
122	新江路	龙华路	梅江三路	2870
123	元城路	文保路	仲元西路	2870
124	福长路 2	客商大道西	芹洋东路	2870
125	侨乡路	梅园路	客都大道	2860
126	如意路	华南大道	彬芳大道南	2830
127	南园路	彬芳大道南	友谊路	2820
128	裕昌路	芹洋西路	客商大道西	2810
129	美苑路	嘉应中路	新中路	2780
130	低坝路	新闻路	黄金巷	2780
131	新中花园南侧路	鸿苑路	新苑路	2770
132	友谊路	丽都东路	坵明路	2760
133	梅兴路	广梅路	金利来大街	2760
134	秋苑路	广梅路	金利来大街	2730
135	安康路	华南大道	剑英公园大道	2730
136	民主路	仲元西路	凌风西路	2710
137	和友路	美苑路	彬芳大道中	2680
138	文保路	梅石路	金山路	2680
139	中华街	辅庭路	油罗街	2670
140	鸿苑路	嘉应中路	梅江三路	2660
141	圣山中路	客天下观光路	圣山南路	2660
142	芹洋东路 1	客商南路	同福路	2650
143	恒泰花园 B 区西侧路	老机场路	丽都中路	2620
144	金山路	文保路	梅松路	2620
145	上坪西路	华南大道	剑英公园大道	2610

序号	路线段名称	路线段起点	路线段终点	商服路线价
146	群福路	梅园路	彬芳大道南	2600
147	华梅二巷	华南大道	华梅三巷	2600
148	金南路	金利来大街	南门商业街	2590
149	新苑路	嘉应中路	新中路	2570
150	官岌西路	福兴路	福长路	2560
151	环市西路	G206	程江大桥	2530
152	东山大道2	X963	江边路	2530
153	新峰路	乐育小学	广梅路	2530
154	客天下观光路	圣山中路	金燕大道	2480
155	梅瑶路	梅兴路	金利来大桥	2460
156	环市北路	G206	梅松路	2430
157	瓜园路	梅兴路	秋苑路	2420
158	升华街1	梅松路	广东汉剧院宿舍	2410
159	利民路	客都新村B29栋	新中路	2380
160	官岌东路	福兴路	福长路	2360
161	强民路	新中路	丽都西路	2330
162	芹洋东路2	同福路	罗乐大桥	2320
163	富奇路1	新中路	丽都西路	2300
164	陂塘路	梅松路	东山大道	2250
165	道前街	梅江区司法局	仲元西路	2240
166	富奇路2	丽都西路	中环路	2220
167	侨新路1	东山大道	岗子上路	2200
168	碧桂路	梅江碧桂园桃源	月梅路	2140
169	辅庭路	中华路	梅兴路	2140
170	岗子上路	公园路	东山大道	2130
171	华梅三巷	丽都中路	华梅二巷	2100
172	爱心路	强民路	富奇路	2070
173	园缘路	富奇路	华南大道	1990
174	拔俊路	梅正路	城西大道	1910
175	梅正路2	古洲路	拔俊路	1900
176	梅正路1	环市北路	古洲路	1830
177	赤岌三路	铁路村道	梅松路	1800
178	新洲路	村道	古洲路	1740
179	中高峰小区南侧路	温馨花园西侧路	广梅路	1660
180	沙子墩路	黄塘路	新峰路	1420
181	古洲路一巷	古洲路二巷	古洲路	1380
182	G206	长深高速	环市北路	1050

(二) 级别基准地价。

表 3-2 梅州城区（不含梅县区）2023 年级别基准地价结果表

土地用途 级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公共管理与公共服务用地			公用设施用地	
	楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		地面地价		楼面地价	地面地价		地面地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	1920	3840	256.00	2250	4500	300.00	1185	79.00	891	1782	118.80	930	62.00
II 级	1437	2874	191.60	1722	3444	229.60	1005	67.00	726	1452	96.80	720	48.00
III 级	1050	2100	140.00	1230	2460	164.00	809	53.93	540	1080	72.00	462	30.80
IV 级	702	1404	93.60	870	1740	116.00	537	35.80	402	804	53.60	276	18.40
V 级	504	1008	67.20	510	1020	68.00	375	25.00	252	504	33.60		
VI 级	306	612	40.80	300	600	40.00	300	20.00					

注：商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地设定容积率为 2.0；工业用地设定容积率为 1.2，公用设施用地设定容积率为 1.0。

表 3-3 梅州城区（不含梅县区）2023 年基准地价级别范围表

单位：平方公里

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
商服用地	I 级	①江南路——文化路——学艺路——嘉应中路——梅新路所包含的范围。 ②江南路——梅江——嘉应东路——彬芳大道北所包含的范围。 ③坵明路——金燕大道——万达路——华府二街——伯聪路——友谊路所包含的范围。	1.25	0.20%
	II 级	①文保路——金山大楼南侧现状路——公园路——梅江桥——梅江——剑泰路——金利来大街——油罗街——中山路所包含的范围。 ②梅江——客都大道——中环东路——中环路——剑英公园大道——如意路——侨乡路——华梅巷——华梅一巷——华南大道——梅江四路——新中路——梅江所包含的范围（除 I 级范围）。	7.43	1.16%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
商服用地	III级	①环市西路——教子岌路——广梅路——梅州三路——梅州大道——梅正路——古洲路——八一大道——铁路村道——梅松路——东山大道——学子大道——梅香路——东山谷碧桂园东侧规划路——223省道——梅江所包含的范围（除II级范围）。 ②梅江——新中路——梅江四路——华南大道——华梅一巷——华梅路——侨乡路——如意路——剑英公园大道——中环路——中环东路——客都大道——华南大道——中环路所包含的范围。	16.59	2.59%
	IV级	①环市西路西侧规划路——206国道与环市西路交汇处——环市北路——碧桂路西侧规划路——月梅路——评估范围界线——学子大道东侧规划路——梅香路——学子大道——东山大道——梅松路——铁路村道——八一大道——古洲路——梅正路——梅州三路——广梅路——教子岌路——程江大桥所包含的范围。 ②客都大道——广州大桥——梅江——开发区一路——金燕大道——客天下周边区域——漳龙线——梅龙高速——华南大道所包含的范围。	18.33	2.87%
	V级	梅州西环高速——评估范围界线——百岁山东侧区域——223省道北侧区域——333省道北侧区域——梅龙高速南侧区域——小密水库东侧区域——长沙镇镇圩东侧区域——梅江——评估范围界线所包含的范围（除I、II、III、IV级范围）。	80.77	12.63%
	VI级	评估范围内其他区域（除I、II、III、IV、V级范围）。	514.99	80.55%
	合计			639.38
住宅用地	I级	江南路——梅江——客都大道——中环东路——中环路——侨乡路——丽都中路——彬芳大道中——彬芳大道北。	4.03	0.63%
	II级	①文保路——金山大楼南侧现状路——公园路——梅江桥——梅江——剑泰路——金利来大街——油罗街——中山路所包含的范围。 ②梅江——江南路——彬芳大道北——彬芳大道中——丽都中路——侨乡路——中环路——中环东路——客都大道——华南大道——中环路——梅江所包含的范围。 ③梅香路——东山谷碧桂园东侧规划路——223省道——梅江所包含的范围。	15.33	2.40%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
住宅用地	III级	①教子岌路——嘉应学院医学院附属医院西侧区域——梅州市人民医院西侧区域——梅县区技工学校西侧区域——五洲小学北侧规划路——八一大道——环市北路——梅松路——东山大道——963县道——学子大道东侧规划路——梅香路——梅江——程江大桥所包含的范围（除II级范围）。 ②客都大道——广州大桥——梅江——开发区一路——金燕大道——客天下周边区域——漳龙线——梅龙高速——华南大道所包含的范围。	14.66	2.29%
	IV级	①环市西路——环市北路——碧桂路西侧规划路——评估范围界线——学院路东侧规划路——963县道——东山大道——梅松路——环市北路——八一大道——环市西路东侧规划路所包含的范围。 ②中环路——华南大道——梅龙高速——漳龙线——客天下南侧区域——金燕大道——开发区一路——梅江——梅龙高速——梅州收费站南侧区域——梅江所包含的范围。	26.23	4.10%
	V级	梅州西环高速——评估范围界线——百岁山东侧区域——223省道北侧区域——333省道北侧区域——梅龙高速南侧区域——小密水库东侧区域——长沙镇镇圩东侧区域——梅江——评估范围界线所包含的范围（除I、II、III、IV级范围）。	64.12	10.03%
	VI级	评估范围内其他区域（除I、II、III、IV、V级范围）。	514.99	80.55%
	合计			639.38
工业用地	I级	①文保路——金山大楼南侧现状路——公园路——梅江桥——梅江——剑泰路——金利来大街——油罗街——中山路所包含的范围。 ②梅江——丽都东路——丽都中路——丽都西路所包含的范围。	7.24	1.13%
	II级	丽都西路——丽都中路——丽都东路——梅江——客都大道——中环东路——中环路——梅江所包含的范围。	4.85	0.76%
	III级	①嘉应学院医学院附属医院西侧区域——梅州市人民医院西侧区域——梅县区技工学校西侧区域——五洲小学北侧规划路——八一大道——环市北路——梅松路——东山大道——学子大道——223省道——梅江所包含的范围（除I级范围）。 ②中环路——中环东路——客都大道——梅江——金燕大道——漳龙线——梅龙高速——华南大道所包含的范围。	16.54	2.59%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
工业用地	IV级	①环市西路——环市北路——碧桂路西侧规划路——评估范围界线——学院路东侧规划路——学子大道东侧规划路——233省道——学子大道——东山大道——梅松路——环市北路——八一大道——环市西路东侧规划路所包含的范围。 ②中环路——华南大道——梅龙高速——梅江所包含的范围。 ③漳龙线——金燕大道——客天下东侧区域——梅龙高速所包含的范围。	22.26	3.48%
	V级	梅州西环高速——评估范围界线——百岁山东侧区域——223省道——333省道北侧区域——梅龙高速南侧区域——小密水库东侧区域——长沙镇镇圩东侧区域——梅江——评估范围界线所包含的范围(除I、II、III、IV级范围)。	61.13	9.56%
	VI级	评估范围内其他区域(除I、II、III、IV、V级范围)。	527.36	82.48%
	合计		639.38	100%
公共管理与公共服务用地	I级	梅江——客都大道——中环东路——中环路——侨乡路——丽都中路——丽都西路所包含的范围。	8.97	1.40%
	II级	①文保路——金山大楼南侧现状路——公园路——梅江桥——梅江——剑泰路——金利来大街——油罗街——中山路所包含的范围。 ②丽都西路——丽都中路——侨乡路——如意路——剑英公园大道——中环路——中环东路——客都大道——华南大道——中环路——梅江所包含的范围。 ③东山大道——学子大道——223省道——梅江——客家博物馆西侧河流所包含的范围。	10.51	1.64%
	III级	教子岌路——嘉应学院医学院附属医院西侧区域——梅州市人民医院西侧区域——梅县区技工学校西侧区域——五洲小学北侧规划路——八一大道——环市北路——月梅路——评估范围界线——学子大道学院路东侧规划路——学子大道东侧规划路——223省道——梅江——梅龙高速——漳龙线——长沙镇镇圩范围——梅江所包含的范围(除I、II级范围)。	39.11	6.12%
	IV级	梅州西环高速——评估范围界线——百岁山东侧区域——223省道北侧区域——333省道北侧区域——梅龙高速南侧区域——小密水库东侧区域——长沙镇镇圩东侧区域——梅江——评估范围界线所包含的范围(除I、II、III级范围)。	65.79	10.29%
	V级	评估范围内其他区域(除I、II、III、IV级范围)	514.99	80.55%
	合计		639.38	100%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
公用设施用地	I级	梅江——客都大道——中环东路——中环路——侨乡路——丽都中路——丽都西路所包含的范围。	8.97	1.40%
	II级	梅州大道——梅松路——东山大道——学子大道——223省道——梅江——金燕大道——漳龙线——华南大道——中环路——梅江——剑泰路——金利来大街——油罗街——中山路——梅石路所包含的范围（除I级范围）。	14.53	2.27%
	III级	梅州西环高速——评估范围界线——学院路东侧规划路——学子大道东侧规划路——223省道北侧区域——梅江——梅龙高速——梅江——评估范围界线所包含的范围（除I、II级范围）。	48.41	7.57%
	IV级	评估范围内其他区域（除I、II、III级范围）。	567.47	88.75%
	合计			639.38

注：①表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照级别基准地价图，以基准地价图结合文字说明确定级别范围，图表不一致时，以图为准。②表中个别数据不闭合的情况是由四舍五入所致。

（三）区片基准地价。

1. 商服用地区片基准地价。

本次商服用地基准地价共划分 125 个区片。

表 3-4 梅州城区（不含梅县区）2023 年商服用地区片基准地价（楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
SF001	千才村片	276	SF064	梅江三路东片	1378
SF002	玉西村片	272	SF065	鸿都花园片	1426
SF003	岭上村片	363	SF066	嘉应汇片	1487
SF004	上村村片	357	SF067	奥园半岛片	1157
SF005	城北中学片	444	SF068	芹洋半岛北片	940
SF006	梅江碧桂园片	781	SF069	东升工业园片	650
SF007	明阳村片	424	SF070	申渡村片	389
SF008	海吉星片	750	SF071	西阳镇中心片	591
SF009	嘉应医学院片	668	SF072	莆蔚村片	558
SF010	城北镇政府片	592	SF073	四平村片	478

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
SF011	杨家祠公园片	748	SF074	全民健身广场片	1098
SF012	嘉应学院片	768	SF075	梅江四路西片	1138
SF013	周溪村片	576	SF076	梅江四路东片	1609
SF014	城西职中区片	460	SF077	凯旋花园片	1666
SF015	汽车交易市场片	596	SF078	星汇湾片	1791
SF016	梅县区技工学校片	748	SF079	丽都东路片	1459
SF017	五洲小学片	718	SF080	归读一品片	1752
SF018	五洲城片	897	SF081	芹洋半岛南片	1065
SF019	市中医院片	928	SF082	陶然居片	1156
SF020	梅江区交通运输局片	678	SF083	寮背岭片	1070
SF021	富乐花园片	740	SF084	田家炳医院片	1129
SF022	燕山庵片	362	SF085	梅园新村片	1462
SF023	市人民医院片	902	SF086	御景东方片	1372
SF024	玫瑰园片	1022	SF087	万象江山片	1610
SF025	中华路片	1050	SF088	华南大道片	1103
SF026	梅石社区片	790	SF089	剑英公园片	1241
SF027	文保路片	1199	SF090	美景花园片	1211
SF028	文化公园片	940	SF091	中环路北片	1332
SF029	华侨新村片	933	SF092	电信局片	1435
SF030	东郊村片	910	SF093	万达华府片	1848
SF031	客家博物馆片	918	SF094	梅塘村片	610
SF032	融创城片	950	SF095	机场片	601
SF033	金苑小区片	1002	SF096	三角镇政府片	1097
SF034	南门百花苑片	1044	SF097	客都大道北片	1190
SF035	凌风路片	1277	SF098	东汇城片	1252
SF036	东门塘片	1343	SF099	江南和府片	1027
SF037	万佳时代国际广场片	924	SF100	火车站西片	608
SF038	区人民小学片	984	SF101	梅州火车站片	683
SF039	小溪唇社区片	994	SF102	上桥片	622
SF040	东山教育片	1180	SF103	东升村片	610
SF041	千佛塔片	782	SF104	泮坑大道片	527
SF042	东山谷片	960	SF105	广梅汕家园片	566
SF043	百岁山片	470	SF106	客天下片	862
SF044	黄坑村片	454	SF107	客天下碧桂园片	739
SF045	金丰村片	427	SF108	客天下东片	512
SF046	双黄村片	357	SF109	大觉禅寺片	520

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
SF047	龙岗村片	322	SF110	杨梅塘片	510
SF048	梅江公园片	1301	SF111	金三角水泥厂片	480
SF049	梅江一路西片	1545	SF112	泮坑景区片	550
SF050	梅江一路东片	1573	SF113	龙坑村片	470
SF051	沿江东路片	1443	SF114	下罗村片	300
SF052	联邦广场片	1132	SF115	长沙镇中心片	540
SF053	丽江花园片	1311	SF116	长沙村片	500
SF054	百花洲西片	1835	SF117	小密村片	379
SF055	百花洲片	1912	SF118	秀竹村片	357
SF056	团结路片	1507	SF119	桃坪村片	318
SF057	客都汇片	2078	SF120	大密村片	279
SF058	百花洲东片	1850	SF121	新田村片	258
SF059	学艺中学片	1410	SF122	高新技术产业园片	450
SF060	市公安局片	1700	SF123	产业园外围片	270
SF061	壹江南片	1952	SF124	保税区片	314
SF062	市人社局片	1261	SF125	梅西水库片	230
SF063	市政府片	1371			

2. 住宅用地区片基准地价。

本次住宅用地基准地价共划分 115 个区片。

表 3-5 梅州城区（不含梅县区）2023 年住宅用地区片基准地价（楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
ZZ001	千才村片	302	ZZ059	芹洋半岛中心片	1596
ZZ002	玉西村片	298	ZZ060	恒大片	1729
ZZ003	岭上村片	350	ZZ061	东升工业园片	930
ZZ004	上村村片	344	ZZ062	申渡村片	500
ZZ005	明阳村片	497	ZZ063	西阳镇中心片	606
ZZ006	城北中学片	523	ZZ064	四平村片	506
ZZ007	梅江碧桂园片	780	ZZ065	全民健身广场片	1584
ZZ008	海吉星片	541	ZZ066	梅江四路西片	1591
ZZ009	城西职中区片	527	ZZ067	梅江四路东片	1639
ZZ010	汽车交易市场片	782	ZZ068	鸿都小学片	2154

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
ZZ011	城北镇政府片	761	ZZ069	城市花园片	1941
ZZ012	杨家祠公园片	1091	ZZ070	归读一品片	2047
ZZ013	嘉应学院片	664	ZZ071	陶然居片	1718
ZZ014	周溪村片	633	ZZ072	寮背岭片	1573
ZZ015	梅县区技工学校片	1096	ZZ073	市委党校片	1661
ZZ016	五洲小学片	1072	ZZ074	丽映尚城片	2092
ZZ017	五洲城片	1193	ZZ075	梅园新村片	2602
ZZ018	市中医院片	1224	ZZ076	南园片	1911
ZZ019	梅江区交通运输局片	720	ZZ077	鸿都雅苑片	1985
ZZ020	华侨新村片	1122	ZZ078	万象江山片	2247
ZZ021	融创城片	1200	ZZ079	剑英公园片	1991
ZZ022	市人民医院片	1146	ZZ080	中环路北片	2610
ZZ023	玫瑰园片	1240	ZZ081	艺都新村片	1917
ZZ024	城西大道北片	1340	ZZ082	美景花园片	2002
ZZ025	文化公园片	1330	ZZ083	御景东方片	1998
ZZ026	金苑小区片	1250	ZZ084	万达华府片	2095
ZZ027	城西大道南片	1345	ZZ085	坵明安置区片	1901
ZZ028	南门百花苑片	1350	ZZ086	梅塘村片	1022
ZZ029	金山花园片	1398	ZZ087	机场片	1066
ZZ030	区政府片	1480	ZZ088	三角镇政府片	1780
ZZ031	万佳时代国际广场片	1237	ZZ089	江南和府片	1996
ZZ032	东郊村片	1081	ZZ090	客都大道北片	1980
ZZ033	小溪唇社区片	1331	ZZ091	东汇城片	2004
ZZ034	客家博物馆片	1178	ZZ092	火车站南片	1335
ZZ035	富乐花园片	691	ZZ093	梅州火车站片	1243
ZZ036	燕山庵片	394	ZZ094	东升村片	1124
ZZ037	东山教育片	1338	ZZ095	泮坑大道片	781
ZZ038	千佛塔片	1166	ZZ096	广梅汕家园片	908
ZZ039	百岁山片	492	ZZ097	客天下片	1493
ZZ040	黄坑村片	478	ZZ098	客天下碧桂园片	1209
ZZ041	金丰村片	280	ZZ099	客天下东片	772
ZZ042	双黄村片	286	ZZ100	大觉禅寺片	750
ZZ043	莆蔚村片	294	ZZ101	金三角水泥厂片	593
ZZ044	龙岗村片	285	ZZ102	泮坑景区片	532
ZZ045	梅江一路西片	1494	ZZ103	龙坑村片	470
ZZ046	梅江一路东片	1568	ZZ104	下罗村片	300

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
ZZ047	丽江花园片	1559	ZZ105	长沙镇中心片	570
ZZ048	梅江二路西片	1527	ZZ106	长沙村片	510
ZZ049	团结路片	1615	ZZ107	小密村片	298
ZZ050	教育路片	1678	ZZ108	秀竹村片	290
ZZ051	市公安局片	2175	ZZ109	桃坪村片	280
ZZ052	客都汇片	2475	ZZ110	大密村片	287
ZZ053	市政府片	1605	ZZ111	新田村片	284
ZZ054	梅江三路东片	1696	ZZ112	高新技术产业园片	434
ZZ055	鸿都花园片	2226	ZZ113	产业园外围片	338
ZZ056	帝景湾片	2391	ZZ114	保税区片	375
ZZ057	奥园片	1837	ZZ115	梅西水库片	258
ZZ058	东山谷片	1677			

3.工业用地区片基准地价。

本次工业用地基准地价共划分 71 个区片。

表 3-6 梅州城区（不含梅县区）2023 年工业用地区片基准地价（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
GY001	城北镇外围片	312	GY037	梅江四路片	1108
GY002	岭上村片	332	GY038	凯旋花园片	1180
GY003	环市西路西片	370	GY039	芹洋半岛片	930
GY004	城北片	359	GY040	东升工业园片	385
GY005	梅江碧桂园片	485	GY041	西阳镇中心片	350
GY006	环市西路东片	557	GY042	四平村片	317
GY007	城北镇政府片	580	GY043	桃坪村片	307
GY008	市人民医院片	670	GY044	陶然居片	989
GY009	五洲城片	716	GY045	华南大道西片	975
GY010	市中医院片	750	GY046	剑英公园片	968
GY011	嘉应学院片	500	GY047	梅园新村片	1044
GY012	城西大道片	910	GY048	万象江山片	1055
GY013	金山花园片	1068	GY049	彬芳大道南片	1033
GY014	文化公园片	840	GY050	万达华府片	981
GY015	东郊村片	832	GY051	机场片	534
GY016	富乐花园片	505	GY052	梅塘东路南片	787

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
GY017	燕山庵片	324	GY053	火车站西片	661
GY018	金苑小区片	820	GY054	梅州火车站片	710
GY019	南门百花苑片	860	GY055	东升村片	690
GY020	凌风西路片	1079	GY056	泮坑大道片	554
GY021	小溪唇社区片	816	GY057	客天下片	566
GY022	东山教育片	859	GY058	梅龙高速南片	449
GY023	千佛塔片	512	GY059	泮坑景区片	408
GY024	百岁山片	358	GY060	龙坑村片	354
GY025	黄坑村片	319	GY061	下罗村片	312
GY026	金丰村片	315	GY062	长沙镇中心片	410
GY027	双黄村片	312	GY063	长沙村片	360
GY028	梅江公园片	1138	GY064	小密村片	333
GY029	江南社区片	1185	GY065	秀竹村片	320
GY030	百花洲片	1214	GY066	长沙镇外围片	289
GY031	梅江二路片	1264	GY067	新田村片	302
GY032	市公安局片	1291	GY068	高新技术产业园片	231
GY033	市政府片	1188	GY069	产业园外围片	216
GY034	梅江三路片	1255	GY070	保税区片	324
GY035	鸿都花园片	1272	GY071	梅西水库片	266
GY036	全民健身广场片	1099			

4. 公共管理与公共服务用地区片基准地价。

本次公共管理与公共服务用地基准地价共划分 86 个区片。

**表 3-7 梅州城区（不含梅县区）2023 年公共管理与
公共服务用地区片基准地价（楼面地价）**

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
GGGL001	千才村片	242	GGGL044	梅江四路东片	777
GGGL002	玉西村片	238	GGGL045	凯旋花园片	960
GGGL003	岭上村片	292	GGGL046	芹洋半岛片	814
GGGL004	上村村片	288	GGGL047	东升工业园片	476
GGGL005	明阳村片	300	GGGL048	申渡村片	377
GGGL006	城北中学片	348	GGGL049	双黄村片	356
GGGL007	梅江碧桂园片	438	GGGL050	西阳镇中心片	442
GGGL008	城西职中区片	319	GGGL051	四平村片	347

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
GGGL009	海吉星片	305	GGGL052	桃坪村片	238
GGGL010	汽车交易市场片	377	GGGL053	华南大道西片	706
GGGL011	城北镇政府片	404	GGGL054	丽映尚城片	730
GGGL012	融创城片	460	GGGL055	梅园新村片	920
GGGL013	市人民医院片	452	GGGL056	御景东方片	901
GGGL014	梅县区技工学校片	445	GGGL057	万象江山片	1022
GGGL015	五洲城片	439	GGGL058	美景花园片	714
GGGL016	市中医院片	462	GGGL059	剑英公园片	611
GGGL017	嘉应学院片	537	GGGL060	中环路北片	908
GGGL018	周溪村片	499	GGGL061	万达华府片	1009
GGGL019	城西大道北片	479	GGGL062	坵明安置区片	905
GGGL020	玫瑰园片	457	GGGL063	梅塘村片	622
GGGL021	金苑小区片	478	GGGL064	机场片	636
GGGL022	城西大道南片	499	GGGL065	三角镇政府片	719
GGGL023	南门百花苑片	550	GGGL066	东汇城片	882
GGGL024	凌风西路片	612	GGGL067	梅州火车站片	630
GGGL025	文化公园片	580	GGGL068	东升村片	489
GGGL026	东郊村片	461	GGGL069	广梅汕家园片	550
GGGL027	东山教育片	605	GGGL070	泮坑大道片	510
GGGL028	千佛塔片	602	GGGL071	客天下片	651
GGGL029	燕山庵片	340	GGGL072	客天下碧桂园片	611
GGGL030	百岁山片	420	GGGL073	梅龙高速南片	532
GGGL031	黄坑村片	354	GGGL074	泮坑景区片	506
GGGL032	金丰村片	240	GGGL075	龙坑村片	404
GGGL033	莆蔚村片	246	GGGL076	下罗村片	245
GGGL034	梅江一路西片	812	GGGL077	长沙镇中心片	438
GGGL035	梅江一路东片	850	GGGL078	长沙村片	420
GGGL036	百花洲片	798	GGGL079	小密村片	273
GGGL037	梅江二路片	817	GGGL080	秀竹村片	272
GGGL038	客都汇片	1106	GGGL081	大密村片	241
GGGL039	市政府片	807	GGGL082	新田村片	234
GGGL040	梅江三路片	783	GGGL083	高新技术产业园片	375
GGGL041	鸿都花园片	1051	GGGL084	产业园外围片	280
GGGL042	全民健身广场片	802	GGGL085	保税区片	296
GGGL043	梅江四路西片	790	GGGL086	梅西水库片	218

5. 公用设施用地区片基准地价。

本次公用设施用地基准地价共划分 65 个区片。

表 3-8 梅州城区（不含梅县区）2023 年公用设施用地区片
基准地价（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
GYSS001	城北镇外围片	276	GYSS034	芹洋半岛片	672
GYSS002	岭上村片	306	GYSS035	东升工业园片	424
GYSS003	环市西路西片	363	GYSS036	西阳镇中心片	340
GYSS004	城北片	380	GYSS037	四平村片	278
GYSS005	梅江碧桂园片	486	GYSS038	桃坪村片	274
GYSS006	环市西路东片	510	GYSS039	华南大道西片	788
GYSS007	城北镇政府片	535	GYSS040	剑英公园片	796
GYSS008	五洲城片	600	GYSS041	丽映尚城片	860
GYSS009	市中医院片	610	GYSS042	梅园新村片	1064
GYSS010	嘉应学院片	333	GYSS043	中环路北片	955
GYSS011	市人民医院片	630	GYSS044	万象江山片	1157
GYSS012	城西大道片	680	GYSS045	万达华府片	1014
GYSS013	金苑小区片	700	GYSS046	机场片	520
GYSS014	南门百花苑片	740	GYSS047	梅塘东路南片	867
GYSS015	文化公园片	762	GYSS048	梅州火车站片	653
GYSS016	东郊村片	608	GYSS049	东升村片	608
GYSS017	东山教育片	621	GYSS050	泮坑大道片	430
GYSS018	千佛塔片	490	GYSS051	客天下片	520
GYSS019	燕山庵片	273	GYSS052	梅龙高速南片	433
GYSS020	百岁山片	324	GYSS053	泮坑景区片	375
GYSS021	金丰村片	279	GYSS054	龙坑村片	286
GYSS022	双黄村片	271	GYSS055	下罗村片	282
GYSS023	梅江公园片	849	GYSS056	长沙镇中心片	312
GYSS024	江南社区片	878	GYSS057	长沙村片	298
GYSS025	百花洲片	902	GYSS058	小密村片	294
GYSS026	梅江二路片	918	GYSS059	秀竹村片	282
GYSS027	市公安局片	948	GYSS060	长沙镇外围片	273
GYSS028	市政府片	881	GYSS061	新田村片	268
GYSS029	梅江三路片	910	GYSS062	高新技术产业园片	240
GYSS030	鸿都花园片	943	GYSS063	产业园外围片	229
GYSS031	全民健身广场片	852	GYSS064	保税区片	235
GYSS032	梅江四路片	822	GYSS065	梅西水库片	236
GYSS033	凯旋花园片	882			

四、各用途基准地价修正体系

（一）商服用地基准地价修正体系。

梅州城区（不含梅县区）商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正或楼层修正、剩余使用年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正及用地类型修正等。

1. 计算公式。

待开发项目：

$$P_{\text{开}} = P_{\text{楼}} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$$

已建成项目：

$$P_{\text{建}} = P_{\text{楼}} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{\text{开}}$ —— 待开发项目宗地楼面地价
- $P_{\text{建}}$ —— 已建成项目第 n 层楼面地价
- $P_{\text{楼}}$ —— 待估宗地所在区片基准地价（楼面地价）
- K_t —— 二级用地类型修正系数
- K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
- K_v —— 容积率修正系数
- K_{lx} —— 楼层修正系数
- K_y —— 剩余使用年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_l —— 临路条件修正系数
- K_j —— 临街类型修正系数
- K_g —— 其他个别因素修正系数
- D —— 土地开发程度修正值

2.修正体系。

(1) 区域因素修正。

影响商服用地地价的区域因素较多，经过筛选并征询专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，确定区域因素修正系数。区域因素包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、人口状况、城镇规划。区域因素修正适用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 4-1 商服用地区域因素修正指标说明表

繁华程度	指标说明	距商服中心、商务聚集区的距离，人流量大小
	指标权重值	38.54%
交通条件	指标说明	道路通达度，距汽车站（客运）、火车站、机场距离，公交便捷程度、对外交通方便程度
	指标权重值	20.54%
基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水、通讯保障率，周边基础设施的完善度；医疗设施、农贸市场、银行、文体娱乐设施等公用设施完备度
	指标权重值	16.98%
人口状况	指标说明	常住人口密度、客流人口密度
	指标权重值	15.29%
城镇规划	指标说明	商服用地规划、交通道路规划前景
	指标权重值	8.65%

注：①商服用地各区片区域因素修正幅度乘不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次商服用地基准地价区片内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 4-2 商服用地各区片区域因素修正幅度表

区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度	区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度
SF001	千才村片	-11.80%	11.75%	SF064	梅江三路东片	-7.49%	11.85%
SF002	玉西村片	-14.28%	10.48%	SF065	鸿都花园片	-7.12%	9.03%
SF003	岭上村片	-15.52%	11.73%	SF066	嘉应汇片	-9.24%	8.92%
SF004	上村村片	-12.79%	13.56%	SF067	奥园半岛片	-7.04%	7.90%
SF005	城北中学片	-16.51%	9.70%	SF068	芹洋半岛北片	-10.66%	18.02%

区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度	区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度
SF006	梅江碧桂园片	-10.89%	9.13%	SF069	东升工业园片	-11.25%	11.07%
SF007	明阳村片	-9.69%	12.41%	SF070	申渡村片	-10.44%	10.93%
SF008	海吉星片	-13.36%	16.28%	SF071	西阳镇中心片	-10.92%	18.68%
SF009	嘉应医学院片	-10.82%	10.90%	SF072	莆蔚村片	-10.18%	9.62%
SF010	城北镇政府片	-9.70%	12.88%	SF073	四平村片	-9.11%	10.52%
SF011	杨家祠公园片	-12.80%	11.85%	SF074	全民健身广场片	-11.11%	15.22%
SF012	嘉应学院片	-16.20%	9.26%	SF075	梅江四路西片	-7.24%	7.72%
SF013	周溪村片	-7.55%	16.78%	SF076	梅江四路东片	-7.16%	10.25%
SF014	城西职中区片	-12.91%	16.94%	SF077	凯旋花园片	-5.79%	8.48%
SF015	汽车交易市场片	-9.56%	17.07%	SF078	星汇湾片	-7.92%	13.21%
SF016	梅县区 技工学校片	-13.52%	12.80%	SF079	丽都东路片	-5.69%	5.74%
SF017	五洲小学片	-12.17%	10.30%	SF080	归读一品片	-5.42%	5.25%
SF018	五洲城片	-6.50%	15.94%	SF081	芹洋半岛南片	-9.76%	14.72%
SF019	市中医院片	-17.46%	12.38%	SF082	陶然居片	-10.59%	9.61%
SF020	梅江区交通 运输局片	-14.65%	12.51%	SF083	寮背岭片	-10.07%	18.78%
SF021	富乐花园片	-16.30%	12.24%	SF084	田家炳医院片	-5.64%	8.28%
SF022	燕山庵片	-11.56%	10.75%	SF085	梅园新村片	-7.20%	9.67%
SF023	市人民医院片	-12.38%	12.65%	SF086	御景东方片	-8.69%	8.77%
SF024	玫瑰园片	-8.57%	10.05%	SF087	万象江山片	-9.56%	11.64%
SF025	中华路片	-7.50%	8.73%	SF088	华南大道片	-6.41%	9.73%
SF026	梅石社区片	-5.27%	4.70%	SF089	剑英公园片	-7.24%	8.22%
SF027	文保路片	-4.69%	9.61%	SF090	美景花园片	-6.39%	9.22%
SF028	文化公园片	-8.08%	12.53%	SF091	中环路北片	-12.90%	13.37%
SF029	华侨新村片	-11.53%	12.76%	SF092	电信局片	-7.42%	9.78%
SF030	东郊村片	-10.46%	16.40%	SF093	万达华府片	-6.15%	5.58%
SF031	客家博物馆片	-5.96%	8.51%	SF094	梅塘村片	-10.81%	10.93%
SF032	融创城片	-11.86%	13.10%	SF095	机场片	-12.74%	10.07%
SF033	金苑小区片	-6.76%	9.89%	SF096	三角镇政府片	-10.01%	12.48%
SF034	南门百花苑片	-4.93%	5.98%	SF097	客都大道北片	-9.27%	11.86%
SF035	凌风路片	-4.07%	4.92%	SF098	东汇城片	-13.06%	9.74%
SF036	东门塘片	-8.22%	6.12%	SF099	江南和府片	-7.55%	12.78%
SF037	万佳时代国际 广场片	-6.34%	5.75%	SF100	火车站西片	-14.96%	10.32%
SF038	区人民小学片	-8.99%	7.69%	SF101	梅州火车站片	-14.35%	11.02%
SF039	小溪唇社区片	-3.47%	6.69%	SF102	上桥片	-17.99%	16.71%
SF040	东山教育片	-12.72%	16.37%	SF103	东升村片	-17.09%	9.88%
SF041	千佛塔片	-11.34%	11.68%	SF104	泮坑大道片	-17.20%	12.56%

区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度	区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度
SF042	东山谷片	-12.15%	12.23%	SF105	广梅汕家园片	-16.62%	13.48%
SF043	百岁山片	-11.93%	11.16%	SF106	客天下片	-13.75%	11.94%
SF044	黄坑村片	-15.91%	9.54%	SF107	客天下碧桂园片	-15.52%	18.27%
SF045	金丰村片	-10.99%	10.47%	SF108	客天下东片	-8.89%	15.09%
SF046	双黄村片	-17.54%	14.26%	SF109	大觉禅寺片	-16.47%	12.02%
SF047	龙岗村片	-16.79%	12.92%	SF110	杨梅塘片	-11.76%	14.71%
SF048	梅江公园片	-6.70%	8.35%	SF111	金三角水泥厂片	-16.05%	11.06%
SF049	梅江一路西片	-4.81%	9.62%	SF112	泮坑景区片	-14.48%	9.55%
SF050	梅江一路东片	-6.56%	9.02%	SF113	龙坑村片	-10.57%	10.17%
SF051	沿江东路片	-9.68%	13.68%	SF114	下罗村片	-10.41%	13.02%
SF052	联邦广场片	-9.46%	14.69%	SF115	长沙镇中心片	-11.28%	12.55%
SF053	丽江花园片	-8.45%	7.54%	SF116	长沙村片	-13.94%	10.36%
SF054	百花洲西片	-5.81%	8.04%	SF117	小密村片	-9.55%	10.39%
SF055	百花洲片	-4.47%	6.44%	SF118	秀竹村片	-11.36%	13.12%
SF056	团结路片	-4.03%	6.00%	SF119	桃坪村片	-8.90%	15.72%
SF057	客都汇片	-13.31%	8.01%	SF120	大密村片	-9.17%	14.62%
SF058	百花洲东片	-5.79%	6.49%	SF121	新田村片	-2.61%	12.11%
SF059	学艺中学片	-5.50%	8.39%	SF122	高新技术产业园片	-16.34%	12.17%
SF060	市公安局片	-6.90%	9.53%	SF123	产业园外围片	-10.39%	11.39%
SF061	壹江南片	-9.08%	10.29%	SF124	保税区片	-10.80%	11.89%
SF062	市人社局片	-13.23%	11.56%	SF125	梅西水库片	-6.14%	9.41%
SF063	市政府片	-6.20%	6.59%				

表 4-3 商服用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、机场近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、机场较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站、机场距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、机场较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、机场远，交通不方便

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差；周边基本无公用设施
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差

(2) 容积率与楼层修正。

1. 容积率修正。

表 4-4 商服用地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
修正指数	1.3947	1.3324	1.2779	1.2297	1.1867	1.1481	1.1131	1.0811	1.0519
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	1.0249	1.0000	0.9864	0.9737	0.9616	0.9502	0.9394	0.9292	0.9194
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正指数	0.9101	0.9012	0.8927	0.8845	0.8767	0.8692	0.8619	0.8550	0.8482
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	0.8418	0.8355	0.8295	0.8236	0.8179	0.8124	0.8071	0.8019	0.7969
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正指数	0.7920	0.7872	0.7826	0.7781	0.7737	0.7533	0.7352	0.7189	0.7041

注：①本表适用于待开发商业服务业用地项目，采用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公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.48}$ ；当 $2.0 < r \leq 7.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.28}$ ；③待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所占的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地（所占的）建筑面积；④待估价宗地为商住用地等情况时，若规划的土地利用条件中商服用地分摊的建筑面积主导使用性质为商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地等）和 B9 其它服务设施用地时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积主导使用性质非商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地等）和 B9 其它服务设施用地时，容积率修正系数应按综合容积率选用。

2. 楼层修正。

表 4-5 商服用地楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.0160	1.0352	0.8177	0.6181	0.5129

注：①本表适用于已建成项目或已有详细规划指标且有商业楼层分布依据的零售商业、批发市场用地待开发项目宜采用楼面地价测算宗地价格；②修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。

(3) 剩余使用年期修正。

使用按照土地还原率为 6.50%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 剩余使用年期修正系数
 ml —— 土地剩余使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原率

表 4-6 商服用地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0664	0.1287	0.1872	0.2422	0.2938	0.3422	0.3877	0.4304	0.4705	0.5082
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5436	0.5768	0.6079	0.6372	0.6647	0.6905	0.7148	0.7375	0.7589	0.7789
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7978	0.8155	0.8321	0.8477	0.8623	0.8761	0.8890	0.9011	0.9125	0.9232
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9332	0.9426	0.9515	0.9598	0.9676	0.9749	0.9818	0.9882	0.9943	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - 1 \div (1+r)^{ml}] \div [1 - 1 \div (1+r)^m]$ 直接计算；②表中为商服用地还原率取 6.50% 条件下的剩余使用年期修正系数。

(4) 个别因素修正。

1. 临路条件修正。

表 4-7 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

2. 临街类型修正。

表 4-8 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	1.05~1.10	1.10~1.15

3. 其他个别因素修正。

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为:

$$K_g = \prod_{i=1}^n (1 + K_{gi})$$

K_{gi} —— 第 i 个其他个别因素修正系数

表 4-9 商服用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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, 对土地利用合理	形状较规则, 土地利用较为合理	形状一般, 土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用不合理	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦; 承载力强	地势较平坦, 坡度 < 2%, 对建筑无影响; 承载力较强	地势较平坦, 坡度 < 5%, 对建筑影响较小; 承载力一般	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响; 承载力较弱	地势很不平坦, 需经过平整才能使用; 承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(5) 土地开发程度修正。

梅州城区（不含梅县区）商服用地基准地价为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定土地开发程度时，酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-10 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水
开发费	40~80	20~40	15~25	15~35
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10~20	10~30	40~70	150~300

注：①本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。②本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

(二) 商服路线价修正体系。

梅州城区（不含梅县区）商服路线价修正体系包括：楼层修正、剩余使用年期修正、期日修正、临街深度修正、临街宽度修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

1. 计算公式。

待估宗地：

$$P_{宗} = P_{路} \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_s \times K_k \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地首层楼面地价
- $P_{路}$ —— 待估宗地所在路段的路线价（首层楼面地价）
- K_{lx} —— 楼层修正系数

- K_y —— 剩余使用年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_s —— 临街深度修正系数
- K_k —— 临街宽度修正系数
- K_j —— 临街类型修正系数
- K_g —— 其他个别因素修正系数
- D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系。

商服路线价对应的修正体系中，年期修正、期日修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等，与商服用地基准地价修正体系相同。商服路线价特有的修正体系部分如下：

(1) 楼层修正。

表 4-11 商服路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1.0000	0.5135	0.4056	0.3066	0.2544

注：本表适用于已建成项目采用商服路线价首层楼面地价测算宗地价格。

(2) 临街深度修正。

表 4-12 临街深度修正系数表

临街深度 (米)	$s \leq 3$	$3 < s \leq 5$	$5 < s \leq 7$	$7 < s \leq 10$	$10 < s \leq 13$	$13 < s \leq 15$
修正系数 (K_s)	1.42	1.28	1.18	1.12	1.05	1.00

注：待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，宗地临街深度小于或等于 15 米的部分，执行所在路段的商服路线价标准；宗地临街深度大于 15 米的部分，执行所在区域的区片基准地价标准。

(3) 临街宽度修正。

表 4-13 临街宽度修正系数表

临街宽度 (米)	$k < 2$	$2 \leq k < 4$	$4 \leq k < 6$	$6 \leq k < 9$	$9 \leq k < 12$	$k \geq 12$
修正系数 (K_k)	0.85	0.94	1.00	1.02	1.05	1.08

（三）住宅用地基准地价修正体系。

梅州城区（不含梅县区）住宅用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正或楼层分配系数修正、剩余使用年期修正、期日修正、临江条件修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正等。

1. 计算公式。

$$P_{宗} = P_{楼} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_v \times [K_{lf}] \times K_y \times K_q \times K_r \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地楼面地价
- $P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片基准地价（楼面地价）
- K_t —— 二级用地类型修正系数
- K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
- K_v —— 容积率修正系数
- K_{lf} —— 楼层分配系数，为可选项
- K_y —— 剩余使用年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_r —— 临江修正系数
- K_g —— 其他个别因素修正系数
- D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系。

（1）区域因素修正。

影响住宅用地宗地地价的区域因素较多，经过筛选并征询专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，包括基本设施状况、交通条件、环境条件、繁华程度、城镇规划、人口状况。区域因素修正适用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 4-14 住宅用地区域因素修正指标说明表

基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水、通讯保障率，周边基础设施的完善度；中学、小学、幼儿园、高等院校、医疗设施、文体娱乐设施、农贸市场、银行等公共设施完备度
	指标权重值	25.63%
交通条件	指标说明	道路通达度，距汽车站（客运）、火车站、机场距离，公交便捷程度、对外交通方便程度
	指标权重值	24.96%
环境条件	指标说明	噪音污染、大气污染、水污染、地形地势、工程地质情况，人文景观、自然景观分布情况
	指标权重值	18.50%
繁华程度	指标说明	商服中心距离远近，人流量大小
	指标权重值	15.79%
城镇规划	指标说明	住宅用地规划、交通道路规划前景
	指标权重值	8.29%
人口状况	指标说明	居住小区聚集度、常住人口密度
	指标权重值	6.83%

注：①住宅用地各区片区域因素修正幅度乘不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次住宅用地基准地价区内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 4-15 住宅用地各区片区域因素修正幅度表

区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度	区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度
ZZ001	千才村片	-14.81%	9.83%	ZZ059	芹洋半岛中心片	-8.56%	7.15%
ZZ002	玉西村片	-9.75%	11.39%	ZZ060	恒大片	-10.10%	10.87%
ZZ003	岭上村片	-12.83%	9.52%	ZZ061	东升工业园片	-14.43%	16.38%
ZZ004	上村村片	-12.86%	11.31%	ZZ062	申渡村片	-10.82%	9.53%
ZZ005	明阳村片	-11.51%	11.02%	ZZ063	西阳镇中心片	-10.62%	16.26%
ZZ006	城北中学片	-10.80%	12.58%	ZZ064	四平村片	-11.16%	17.10%
ZZ007	梅江碧桂园片	-10.32%	10.61%	ZZ065	全民健身广场片	-7.53%	7.43%
ZZ008	海吉星片	-5.94%	6.19%	ZZ066	梅江四路西片	-5.73%	4.74%
ZZ009	城西职中区片	-10.41%	11.60%	ZZ067	梅江四路东片	-5.98%	4.46%
ZZ010	汽车交易市场片	-9.78%	7.68%	ZZ068	鸿都小学片	-5.70%	6.25%

区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度	区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度
ZZ011	城北镇政府片	-5.40%	4.94%	ZZ069	城市花园片	-4.55%	3.30%
ZZ012	杨家祠公园片	-7.19%	5.67%	ZZ070	归读一品片	-5.43%	5.38%
ZZ013	嘉应学院片	-9.01%	11.53%	ZZ071	陶然居片	-6.08%	9.11%
ZZ014	周溪村片	-5.35%	8.85%	ZZ072	寮背岭片	-7.24%	6.61%
ZZ015	梅县区技工学校片	-8.99%	8.08%	ZZ073	市委党校片	-5.03%	7.18%
ZZ016	五洲小学片	-6.98%	3.20%	ZZ074	丽映尚城片	-6.64%	5.20%
ZZ017	五洲城片	-6.33%	5.19%	ZZ075	梅园新村片	-7.16%	5.92%
ZZ018	市中医院片	-8.51%	8.65%	ZZ076	南园片	-3.90%	4.00%
ZZ019	梅江区交通运输局片	-7.28%	5.17%	ZZ077	鸿都雅苑片	-4.34%	4.96%
ZZ020	华侨新村片	-6.03%	3.64%	ZZ078	万象江山片	-7.52%	5.88%
ZZ021	融创城片	-8.43%	6.10%	ZZ079	剑英公园片	-9.53%	6.68%
ZZ022	市人民医院片	-9.70%	10.05%	ZZ080	中环路北片	-8.11%	5.40%
ZZ023	玫瑰园片	-8.05%	7.04%	ZZ081	艺都新村片	-2.82%	3.74%
ZZ024	城西大道北片	-4.46%	3.85%	ZZ082	美景花园片	-5.87%	5.04%
ZZ025	文化公园片	-6.93%	5.39%	ZZ083	御景东方片	-4.32%	3.54%
ZZ026	金苑小区片	-5.46%	7.24%	ZZ084	万达华府片	-6.19%	6.05%
ZZ027	城西大道南片	-4.86%	3.66%	ZZ085	坵明安置区片	-4.63%	4.77%
ZZ028	南门百花苑片	-3.01%	4.23%	ZZ086	梅塘村片	-13.80%	15.44%
ZZ029	金山花园片	-4.89%	4.90%	ZZ087	机场片	-12.68%	15.23%
ZZ030	区政府片	-6.35%	4.83%	ZZ088	三角镇政府片	-8.36%	7.15%
ZZ031	万佳时代国际广场片	-5.10%	4.66%	ZZ089	江南和府片	-9.51%	7.73%
ZZ032	东郊村片	-6.41%	4.93%	ZZ090	客都大道北片	-8.90%	11.03%
ZZ033	小溪唇社区片	-6.05%	6.57%	ZZ091	东汇城片	-5.74%	5.19%
ZZ034	客家博物馆片	-4.04%	2.82%	ZZ092	火车站南片	-9.88%	7.85%
ZZ035	富乐花园片	-9.39%	10.24%	ZZ093	梅州火车站片	-10.47%	6.59%
ZZ036	燕山庵片	-13.18%	9.61%	ZZ094	东升村片	-13.40%	8.25%
ZZ037	东山教育片	-5.09%	7.85%	ZZ095	泮坑大道片	-13.48%	10.39%
ZZ038	千佛塔片	-6.73%	7.62%	ZZ096	广梅汕家园片	-10.80%	13.09%
ZZ039	百岁山片	-11.98%	11.10%	ZZ097	客天下片	-10.84%	7.60%
ZZ040	黄坑村片	-14.98%	11.40%	ZZ098	客天下碧桂园片	-11.59%	7.03%
ZZ041	金丰村片	-13.47%	11.59%	ZZ099	客天下东片	-8.83%	10.71%
ZZ042	双黄村片	-13.05%	10.71%	ZZ100	大觉禅寺片	-14.06%	8.64%
ZZ043	莆蔚村片	-13.07%	9.91%	ZZ101	金三角水泥厂片	-11.19%	10.60%
ZZ044	龙岗村片	-15.96%	10.65%	ZZ102	泮坑景区片	-15.41%	13.44%
ZZ045	梅江一路西片	-6.95%	6.73%	ZZ103	龙坑村片	-12.94%	11.75%
ZZ046	梅江一路东片	-6.84%	6.86%	ZZ104	下罗村片	-11.06%	11.08%

区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度	区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度
ZZ047	丽江花园片	-4.88%	8.34%	ZZ105	长沙镇中心片	-14.44%	14.68%
ZZ048	梅江二路西片	-6.27%	2.84%	ZZ106	长沙村片	-10.36%	10.98%
ZZ049	团结路片	-6.25%	5.81%	ZZ107	小密村片	-9.75%	11.72%
ZZ050	教育路片	-6.16%	4.41%	ZZ108	秀竹村片	-12.12%	9.22%
ZZ051	市公安局片	-7.17%	4.77%	ZZ109	桃坪村片	-14.45%	13.59%
ZZ052	客都汇片	-5.55%	8.14%	ZZ110	大密村片	-10.59%	11.19%
ZZ053	市政府片	-8.94%	6.67%	ZZ111	新田村片	-10.93%	10.16%
ZZ054	梅江三路东片	-4.45%	4.71%	ZZ112	高新技术产业园片	-11.93%	11.41%
ZZ055	鸿都花园片	-7.80%	4.06%	ZZ113	产业园外围片	-11.06%	11.18%
ZZ056	帝景湾片	-8.28%	4.82%	ZZ114	保税区片	-10.50%	13.20%
ZZ057	奥园片	-9.08%	7.97%	ZZ115	梅西水库片	-11.86%	9.78%
ZZ058	东山谷片	-7.63%	7.76%				

表 4-16 住宅用地区域因素修正系数说明表

因素	优劣度				
	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、机场近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、机场较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站、机场距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、机场较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、机场远，交通不方便
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低

(2) 容积率修正。

表 4-17 住宅用地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	1.2834	1.2401	1.2019	1.1678	1.1370	1.1091	1.0836	1.0603	1.0387
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0186	1.0000	0.9893	0.9793	0.9697	0.9607	0.9521	0.9439	0.9361
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	0.9286	0.9215	0.9147	0.9081	0.9018	0.8957	0.8898	0.8842	0.8787
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	0.8734	0.8683	0.8634	0.8586	0.8539	0.8494	0.8450	0.8408	0.8366
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.8326	0.8286	0.8248	0.8211	0.8174	0.8005	0.7853	0.7716	0.7591

注：①本表适用于采用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，容积率指数需根据上表有关数据线性内插计算得到，当 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.36}$ ；当 $2.0 < r \leq 7.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.22}$ ；③待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积。④待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

(3) 楼层分配系数。

楼层分配系数适用于已建成住宅项目计算某楼层的地价比例关系，某层或某几层地面地价的楼层分配系数的计算按照如下公式：

$$K_{lf} = \text{评估对象所在楼层分配系数平均值} / \text{所有楼层分配系数平均值}$$

表 4-18 无电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
修正系数	1.0000	1.0381	1.0542	1.0584	1.0580	1.0392	1.0352	1.0105	0.9110

注：①顶层分配系数下调 2—10%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2—10%。

表 4-19 装配电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层
修正系数	0.9843	1.0000	1.0151	1.0296	1.0436	1.0570
楼层	7 层	8 层	9 层	10 层	11 层	12 层
修正系数	1.0698	1.0821	1.0937	1.1048	1.1154	1.1253
楼层	13 层	14 层	15 层	16 层	17 层	18 层
修正系数	1.1347	1.1435	1.1518	1.1594	1.1665	1.1731
楼层	19 层	20 层	21 层	22 层	23 层	24 层
修正系数	1.1790	1.1844	1.1892	1.1934	1.1971	1.2002
楼层	25 层	≥26 层				
修正系数	1.2027	1.2047				

注：①顶层分配系数下调 2—10%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2—10%。

（4）剩余使用年期修正。

按照土地还原率为 6.00%，住宅用地法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 剩余使用年期修正系数
- ml —— 土地剩余使用年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原率

表 4-20 住宅用地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0576	0.1119	0.1631	0.2115	0.2571	0.3001	0.3407	0.3790	0.4151	0.4492
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4814	0.5117	0.5403	0.5673	0.5928	0.6168	0.6395	0.6608	0.6810	0.7000
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7180	0.7349	0.7509	0.7660	0.7802	0.7936	0.8063	0.8182	0.8295	0.8401
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8501	0.8596	0.8685	0.8769	0.8849	0.8924	0.8994	0.9061	0.9124	0.9183
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9239	0.9292	0.9342	0.9389	0.9433	0.9475	0.9514	0.9552	0.9587	0.9620
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9651	0.9681	0.9709	0.9735	0.9760	0.9783	0.9805	0.9826	0.9845	0.9864
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9881	0.9898	0.9913	0.9928	0.9942	0.9955	0.9967	0.9979	0.9990	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - 1 \div (1+r)^m] \div [1 - 1 \div (1+r)^n]$ 直接计算；②表中为住宅用地还原率取 6.00% 条件下的剩余使用年期修正系数。

（5）个别因素修正。

影响住宅用地宗地地价的个别因素较多，如形状、面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向、临江等。经过筛选并征询专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的个别因素，并以此对样点地价进行整理、分析、剔除、标准化，分析个别因素对宗地地价的影响规律。根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个别因素修正系数表，说明某因素在一定条件下的修正幅度及其描述与说明。

①临江条件修正。

临梅江两岸的首宗建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），其临江建设用地红线以内 50 米部分的区片基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据其对价格影响，临江住宅用

地红线以内 50 米部分的区片基准地价在原基础上增加 10%。

②其他个别因素修正。

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

$$K_g = \prod_{i=1}^n (1 + K_{gi})$$

K_{gi} —— 第 i 个其他个别因素修正系数

表 4-21 住宅用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度 <2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度 <5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
距离铁路、高架桥或高压输电线路	——	——	大于等于 300 米，基本不受影响	大于等于 100 米小于 300 米，受影响较大	100 米以内，受影响严重
修正系数	——	——	0	-0.02	-0.04

（6）土地开发程度修正。

梅州城区（不含梅县区）住宅用地基准地价为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-22 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水
开发费	40~80	20~40	15~25	15~35
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10~20	10~30	40~70	150~300

注：①本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。②本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

（四）工业用地基准地价修正体系。

结合梅州城区（不含梅县区）工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、剩余使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正。

1. 计算公式。

$$P_{宗} = P_{地} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价
- $P_{地}$ —— 待估宗地所在区片基准地价（地面地价）
- K_t —— 二级用地类型修正系数
- K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
- K_y —— 剩余使用年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_g —— 其他个别因素修正系数
- D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系。

（1）区域因素修正。

工业用地区域因素修正包括交通条件、基本设施状况、环境

条件、产业集聚效益、城镇规划。区域因素修正适用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 4-23 工业用地区域因素修正指标说明表

交通条件	指标说明	道路通达度，对外交通（货运）方便程度
	指标权重值	34.88%
基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水、通讯保障率，周边基础设施的完善度
	指标权重值	28.00%
环境条件	指标说明	地形地势、工程地质情况
	指标权重值	15.75%
产业集聚效益	指标说明	产业聚集程度
	指标权重值	13.00%
城镇规划	指标说明	工业用地规划、交通道路规划前景
	指标权重值	8.37%

注：①工业用地各区片区域因素修正幅度乘不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次工业用地基准地价区片内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 4-24 工业用地各区片区域因素修正幅度表

区片	区片名称	下调	上调	区片	区片名称	下调	上调
GY001	城北镇外围片	-8.59%	9.82%	GY037	梅江四路片	-5.94%	6.12%
GY002	岭上村片	-13.34%	12.11%	GY038	凯旋花园片	-8.90%	6.28%
GY003	环市西路西片	-11.93%	12.68%	GY039	芹洋半岛片	-11.10	12.16%
GY004	城北片	-14.75%	11.70%	GY040	东升工业园片	-10.22	11.42%
GY005	梅江碧桂园片	-9.86%	9.34%	GY041	西阳镇中心片	-9.33%	9.88%
GY006	环市西路东片	-12.48%	12.52%	GY042	四平村片	-9.67%	12.49%
GY007	城北镇政府片	-10.10%	7.63%	GY043	桃坪村片	-10.26	14.33%
GY008	市人民医院片	-12.10%	11.42%	GY044	陶然居片	-5.15%	9.26%
GY009	五洲城片	-8.83%	8.90%	GY045	华南大道西片	-6.63%	7.73%
GY010	市中医院片	-8.78%	11.21%	GY046	剑英公园片	-11.28	11.53%
GY011	嘉应学院片	-9.72%	10.31%	GY047	梅园新村片	-6.51%	6.85%
GY012	城西大道片	-6.97%	10.16%	GY048	万象江山片	-7.62%	7.37%
GY013	金山花园片	-3.44%	6.47%	GY049	彬芳大道南片	-9.70%	8.86%
GY014	文化公园片	-5.24%	5.56%	GY050	万达华府片	-7.86%	6.88%
GY015	东郊村片	-6.17%	6.34%	GY051	机场片	-8.55%	13.05%
GY016	富乐花园片	-10.05%	12.97%	GY052	梅塘东路南片	-9.94%	10.07%

区片	区片名称	下调	上调	区片	区片名称	下调	上调
GY017	燕山庵片	-9.54%	13.27%	GY053	火车站西片	-8.66%	9.11%
GY018	金苑小区片	-4.89%	11.38%	GY054	梅州火车站片	-12.70%	8.51%
GY019	南门百花苑片	-1.96%	3.20%	GY055	东升村片	-8.07%	6.18%
GY020	凌风西路片	-4.13%	6.93%	GY056	泮坑大道片	-8.30%	11.19%
GY021	小溪唇社区片	-4.57%	5.35%	GY057	客天下片	-9.69%	11.59%
GY022	东山教育片	-9.07%	9.11%	GY058	梅龙高速南片	-13.91%	12.18%
GY023	千佛塔片	-8.97%	13.09%	GY059	泮坑景区片	-9.40%	12.38%
GY024	百岁山片	-10.05%	8.84%	GY060	龙坑村片	-13.66%	9.53%
GY025	黄坑村片	-9.56%	10.18%	GY061	下罗村片	-9.32%	12.54%
GY026	金丰村片	-8.95%	9.32%	GY062	长沙镇中心片	-10.78%	11.32%
GY027	双黄村片	-10.87%	13.54%	GY063	长沙村片	-12.80%	14.45%
GY028	梅江公园片	-7.61%	6.98%	GY064	小密村片	-11.23%	11.21%
GY029	江南社区片	-12.98%	7.86%	GY065	秀竹村片	-10.50%	11.17%
GY030	百花洲片	-6.66%	7.70%	GY066	长沙镇外围片	-9.64%	14.08%
GY031	梅江二路片	-5.18%	6.97%	GY067	新田村片	-4.04%	10.53%
GY032	市公安局片	-7.55%	11.72%	GY068	高新技术产业园片	-11.91%	9.52%
GY033	市政府片	-10.15%	5.22%	GY069	产业园外围片	-14.49%	14.60%
GY034	梅江三路片	-5.39%	5.53%	GY070	保税区片	-10.95%	10.83%
GY035	鸿都花园片	-8.99%	6.18%	GY071	梅西水库片	-9.52%	10.32%
GY036	全民健身广场片	-13.22%	8.47%				

表 4-25 工业用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适合工业规划布局，规划前景差

(2) 容积率修正。

一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。另根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)第八条“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款”，《节约集约利用土地规定》(国土资源部令第61号)第二十四条“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用效率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款”。对符合节约集约相关规定的工业用地而言，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，符合相关规定的工业用地不进行容积率修正。

(3) 剩余使用年期修正。

按照土地还原率为5.00%，法定最高出让年期为50年，计算工业用地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 剩余使用年期修正系数
- ml —— 土地剩余使用年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原率

表 4-26 工业用地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.2780	0.3170	0.3540	0.3893	0.4230
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4550	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.6620	0.6826
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.7210	0.7389	0.7558	0.7720	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8541	0.8656	0.8766	0.8870	0.8969	0.9064	0.9154	0.9240	0.9321	0.9399
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902	0.9952	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - 1 \div (1+r)^m] \div [1 - 1 \div (1+r)^n]$ 直接计算；②表中为工业用地还原率取 5.00% 条件下的剩余使用年期修正系数。

(4) 其他个别因素修正。

其他个别因素修正系数 (Kg) 的计算公式为：

$$K_g = \prod_{i=1}^n (1 + K_{gi})$$

K_{gi} —— 第 i 个其他个别因素修正系数

表 4-27 工业用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度 < 2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度 < 5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(5) 土地开发程度修正。

梅州城区（不含梅县区）工业用地基准地价为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-28 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水
开发费	40~80	20~40	15~25	15~35
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10~20	10~30	40~70	150~300

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

(五) 公共管理与公共服务用地基准地价修正体系。

梅州城区（不含梅县区）公共管理与公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、剩余使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正等。

1. 计算公式。

$$P_{宗} = P_{楼} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地楼面地价
- $P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片基准地价（楼面地价）
- K_t —— 二级用地类型修正系数
- K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
- K_v —— 容积率修正系数
- K_y —— 剩余使用年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_g —— 其他个别因素修正系数
- D —— 土地开发程度修正值

2.修正体系。

(1) 区域因素修正。

公共管理与公共服务用地区域因素修正包括基本设施状况、交通条件、繁华程度、人口状况、环境条件、城镇规划。区域因素修正适用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 4-29 公共管理与公共服务用地区域因素修正指标说明表

基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水、通讯保障率，周边基础设施的完善度；中学、小学、幼儿园、高等院校、医疗设施、文体娱乐设施、银行、农贸市场、行政单位等公用设施完备度
	指标权重值	25.17%
交通条件	指标说明	道路通达度，公交便利状况，对外交通（客运）方便程度
	指标权重值	25.71%
繁华程度	指标说明	离商服中心远近程度
	指标权重值	19.50%
人口状况	指标说明	人口密度
	指标权重值	11.17%
环境条件	指标说明	噪音污染、大气污染情况，人文景观、自然景观分布情况
	指标权重值	10.96%
城镇规划	指标说明	公共服务用地规划、道路规划前景
	指标权重值	7.49%

注：①公共管理与公共服务用地各区片区域因素修正幅度乘不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次公共管理与公共服务用地基准地价区片内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 4-30 公共管理与公共服务用地各区片区域因素修正幅度表

区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度	区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度
GGGL001	千才村片	-10.08%	11.46%	GGGL044	梅江四路东片	-4.71%	5.32%
GGGL002	玉西村片	-11.65%	12.28%	GGGL045	凯旋花园片	-5.43%	4.79%
GGGL003	岭上村片	-15.63%	10.54%	GGGL046	芹洋半岛片	-10.03%	9.65%
GGGL004	上村村片	-14.53%	12.74%	GGGL047	东升工业园片	-14.66%	11.43%
GGGL005	明阳村片	-11.83%	12.66%	GGGL048	申渡村片	-11.95%	10.66%
GGGL006	城北中学片	-12.72%	12.78%	GGGL049	双黄村片	-13.19%	10.10%
GGGL007	梅江碧桂园片	-10.29%	12.14%	GGGL050	西阳镇中心片	-11.95%	14.74%
GGGL008	城西职中区片	-11.68%	13.11%	GGGL051	四平村片	-9.24%	13.45%

区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度	区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度
GGGL009	海吉星片	-6.46%	8.62%	GGGL052	桃坪村片	-12.58%	16.95%
GGGL010	汽车交易市场片	-7.16%	5.70%	GGGL053	华南大道西片	-6.74%	9.02%
GGGL011	城北镇政府片	-6.15%	7.26%	GGGL054	丽映尚城片	-5.59%	4.62%
GGGL012	融创城片	-6.43%	6.52%	GGGL055	梅园新村片	-3.42%	4.21%
GGGL013	市人民医院片	-8.82%	8.87%	GGGL056	御景东方片	-4.15%	3.42%
GGGL014	梅县区技工学校片	-8.44%	5.87%	GGGL057	万象江山片	-6.18%	4.10%
GGGL015	五洲城片	-4.19%	7.60%	GGGL058	美景花园片	-3.34%	5.80%
GGGL016	市中医院片	-5.98%	8.05%	GGGL059	剑英公园片	-7.85%	6.43%
GGGL017	嘉应学院片	-7.74%	7.63%	GGGL060	中环路北片	-6.07%	5.67%
GGGL018	周溪村片	-5.66%	10.55%	GGGL061	万达华府片	-4.18%	3.59%
GGGL019	城西大道北片	-3.85%	4.28%	GGGL062	坵明安置区片	-4.65%	2.97%
GGGL020	玫瑰园片	-5.68%	7.80%	GGGL063	梅塘村片	-11.21%	9.45%
GGGL021	金苑小区片	-3.07%	6.62%	GGGL064	机场片	-11.57%	10.79%
GGGL022	城西大道南片	-2.70%	2.86%	GGGL065	三角镇政府片	-7.74%	7.40%
GGGL023	南门百花苑片	-1.86%	2.35%	GGGL066	东汇城片	-5.38%	4.99%
GGGL024	凌风西路片	-3.55%	5.96%	GGGL067	梅州火车站片	-10.59%	8.67%
GGGL025	文化公园片	-5.54%	5.11%	GGGL068	东升村片	-12.02%	8.60%
GGGL026	东郊村片	-6.19%	6.04%	GGGL069	广梅汕家园片	-12.48%	9.05%
GGGL027	东山教育片	-7.31%	6.12%	GGGL070	泮坑大道片	-9.87%	13.85%
GGGL028	千佛塔片	-12.53%	11.35%	GGGL071	客天下片	-8.14%	8.43%
GGGL029	燕山庵片	-10.65%	13.41%	GGGL072	客天下碧桂园片	-10.32%	13.28%
GGGL030	百岁山片	-14.10%	11.48%	GGGL073	梅龙高速南片	-10.05%	10.84%
GGGL031	黄坑村片	-14.03%	11.67%	GGGL074	泮坑景区片	-13.08%	9.34%
GGGL032	金丰村片	-13.32%	13.19%	GGGL075	龙坑村片	-14.42%	11.13%
GGGL033	莆蔚村片	-14.56%	10.49%	GGGL076	下罗村片	-11.13%	13.07%
GGGL034	梅江一路西片	-6.04%	6.83%	GGGL077	长沙镇中心片	-14.51%	10.96%
GGGL035	梅江一路东片	-4.44%	5.89%	GGGL078	长沙村片	-9.87%	13.04%
GGGL036	百花洲片	-5.28%	7.18%	GGGL079	小密村片	-11.75%	13.00%
GGGL037	梅江二路片	-5.25%	4.72%	GGGL080	秀竹村片	-12.98%	14.30%
GGGL038	客都汇片	-6.04%	5.38%	GGGL081	大密村片	-12.18%	15.27%
GGGL039	市政府片	-7.82%	5.70%	GGGL082	新田村片	-14.47%	9.08%
GGGL040	梅江三路片	-3.70%	3.71%	GGGL083	高新技术产业园片	-10.13%	11.36%
GGGL041	鸿都花园片	-5.17%	4.81%	GGGL084	产业园外围片	-12.36%	13.35%
GGGL042	全民健身广场片	-6.57%	7.32%	GGGL085	保税区片	-13.52%	12.97%
GGGL043	梅江四路西片	-4.03%	5.94%	GGGL086	梅西水库片	-9.59%	9.66%

表 4-31 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、机场近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、机场较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站、机场距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、机场较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、机场远，交通不方便
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差

(2) 容积率修正。

表 4-32 公共管理与公共服务用地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	1.2483	1.2108	1.1776	1.1478	1.1209	1.0964	1.0740	1.0534	1.0343
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0165	1.0000	0.9903	0.9811	0.9724	0.9642	0.9564	0.9489	0.9417
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	0.9349	0.9284	0.9221	0.9161	0.9103	0.9047	0.8993	0.8941	0.8891
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	0.8842	0.8795	0.8750	0.8706	0.8663	0.8621	0.8580	0.8541	0.8503
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.8466	0.8429	0.8394	0.8359	0.8326	0.8168	0.8027	0.7900	0.7784

注：①本表适用于采用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公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.32}$ ；当 $2.0 < r \leq 7.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.20}$ 。

(3) 剩余使用年期修正。

按照土地还原率为 5.80%，公共管理与公共服务用地法定最高出让年期为 50 年，计算公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 剩余使用年期修正系数
- ml —— 土地剩余使用年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原率

表 4-33 公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0583	0.1134	0.1655	0.2147	0.2612	0.3052	0.3468	0.3861	0.4232	0.4583
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4915	0.5228	0.5525	0.5805	0.6070	0.6320	0.6556	0.6780	0.6991	0.7191
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7380	0.7558	0.7727	0.7886	0.8037	0.8179	0.8314	0.8441	0.8561	0.8675
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8782	0.8884	0.8980	0.9071	0.9156	0.9237	0.9314	0.9386	0.9455	0.9519
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9581	0.9638	0.9693	0.9745	0.9793	0.9839	0.9883	0.9924	0.9963	1.0000
剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0583	0.1134	0.1655	0.2147	0.2612	0.3052	0.3468	0.3861	0.4232	0.4583
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4915	0.5228	0.5525	0.5805	0.6070	0.6320	0.6556	0.6780	0.6991	0.7191
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7380	0.7558	0.7727	0.7886	0.8037	0.8179	0.8314	0.8441	0.8561	0.8675
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8782	0.8884	0.8980	0.9071	0.9156	0.9237	0.9314	0.9386	0.9455	0.9519
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9581	0.9638	0.9693	0.9745	0.9793	0.9839	0.9883	0.9924	0.9963	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - 1 \div (1+r)^{ml}] \div [1 - 1 \div (1+r)^m]$ 直接计算；②表中为公共管理与公共服务用地还原率取 5.80% 条件下的剩余使用年期修正系数。

(4) 其他个别因素修正。

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为:

$$K_g = \prod_{i=1}^n (1 + K_{gi})$$

K_{gi} —— 第 i 个其他个别因素修正系数

表 4-34 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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, 对土地利用合理	形状较规则, 土地利用较为合理	形状一般, 土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用不合理	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦; 承载力强	地势较平坦, 坡度 < 2%, 对建筑无影响; 承载力较强	地势较平坦, 坡度 < 5%, 对建筑影响较小; 承载力一般	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响; 承载力较弱	地势很不平坦, 需经过平整才能使用; 承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(5) 土地开发程度修正。

梅州城区 (不含梅县区) 公共管理与公共服务用地基准地价为“五通一平”(即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯, 宗地红线内场地平整) 土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时, 若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时, 酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-35 土地开发程度修正值表

单位: 元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水
开发费	40~80	20~40	15~25	15~35
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10~20	10~30	40~70	150~300

注: ①本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用楼面地价时, 应换算到每平方米建筑面积下的修正值。②本表仅供参考, 实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求, 参照上表进行修正。

(六) 公用设施用地基准地价修正体系。

梅州城区（不含梅县区）公用设施用地修正体系包括：区域因素修正、剩余使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正等。

1. 计算公式。

$$P_{宗} = P_{地} \times K_t \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价
- $P_{地}$ —— 待估宗地所在区片基准地价（地面地价）
- K_t —— 二级用地类型修正系数
- K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
- K_y —— 剩余使用年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_g —— 其他个别因素修正系数
- D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系。

(1) 区域因素修正。

公用设施用地区域因素修正包括交通条件、基本设施状况、环境条件、城镇规划、人口状况。区域因素修正适用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 4-36 公用设施用地区域因素修正指标说明表

交通条件	指标说明	道路通达度，对外交通（货运）方便程度
	指标权重值	35.54%
基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水、通讯保障率，周边基础设施的完善度
	指标权重值	27.33%
环境条件	指标说明	地形地势、工程地质情况
	指标权重值	15.67%

城镇规划	指标说明	公共服务用地规划、道路规划前景
	指标权重值	10.79%
人口状况	指标说明	人口密度
	指标权重值	10.67%

注：①公用设施用地各区片区域因素修正幅度乘不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次公用设施用地基准地价区内区域因素修正分为优、较优、一般、较差、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为0、较差的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 4-37 公用设施用地各区片区域因素修正幅度表

区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度	区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度
GYSS001	城北镇外围片	-13.40%	10.70%	GYSS034	芹洋半岛片	-10.43%	12.64%
GYSS002	岭上村片	-10.82%	11.60%	GYSS035	东升工业园片	-11.98%	10.52%
GYSS003	环市西路西片	-14.55%	11.22%	GYSS036	西阳镇中心片	-10.72%	13.02%
GYSS004	城北片	-14.70%	9.71%	GYSS037	四平村片	-14.68%	11.04%
GYSS005	梅江碧桂园片	-11.75%	12.32%	GYSS038	桃坪村片	-14.31%	14.64%
GYSS006	环市西路东片	-10.70%	12.26%	GYSS039	华南大道西片	-5.48%	9.06%
GYSS007	城北镇政府片	-8.54%	8.70%	GYSS040	剑英公园片	-8.77%	8.73%
GYSS008	五洲城片	-8.97%	9.24%	GYSS041	丽映尚城片	-5.05%	6.05%
GYSS009	市中医院片	-7.99%	9.65%	GYSS042	梅园新村片	-4.43%	4.14%
GYSS010	嘉应学院片	-13.28%	13.77%	GYSS043	中环路北片	-6.22%	7.53%
GYSS011	市人民医院片	-5.89%	11.01%	GYSS044	万象江山片	-11.62%	5.57%
GYSS012	城西大道片	-4.92%	7.27%	GYSS045	万达华府片	-5.42%	7.02%
GYSS013	金苑小区片	-4.26%	5.82%	GYSS046	机场片	-14.66%	11.30%
GYSS014	南门百花苑片	-3.19%	4.55%	GYSS047	梅塘东路南片	-9.19%	8.46%
GYSS015	文化公园片	-6.24%	5.94%	GYSS048	梅州火车站片	-13.69%	9.50%
GYSS016	东郊村片	-6.14%	7.45%	GYSS049	东升村片	-8.16%	8.05%
GYSS017	东山教育片	-6.64%	8.50%	GYSS050	泮坑大道片	-12.90%	15.67%
GYSS018	千佛塔片	-11.23%	12.50%	GYSS051	客天下片	-12.30%	11.77%
GYSS019	燕山庵片	-14.53%	10.06%	GYSS052	梅龙高速南片	-9.45%	14.50%
GYSS020	百岁山片	-12.74%	13.18%	GYSS053	泮坑景区片	-9.68%	13.52%
GYSS021	金丰村片	-12.24%	10.64%	GYSS054	龙坑村片	-11.89%	10.68%
GYSS022	双黄村片	-13.01%	14.60%	GYSS055	下罗村片	-12.61%	10.84%
GYSS023	梅江公园片	-6.42%	6.95%	GYSS056	长沙镇中心片	-13.96%	10.63%

区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度	区片编号	区片名称	下调幅度	上调幅度
GYSS024	江南社区片	-7.25%	7.21%	GYSS057	长沙村片	-9.72%	9.59%
GYSS025	百花洲片	-5.91%	10.55%	GYSS058	小密村片	-8.81%	9.71%
GYSS026	梅江二路片	-6.95%	5.85%	GYSS059	秀竹村片	-14.11%	12.48%
GYSS027	市公安局片	-7.23%	8.43%	GYSS060	长沙镇外围片	-9.69%	14.83%
GYSS028	市政府片	-7.37%	8.85%	GYSS061	新田村片	-4.76%	10.00%
GYSS029	梅江三路片	-4.47%	3.68%	GYSS062	高新技术产业园片	-8.86%	11.91%
GYSS030	鸿都花园片	-7.44%	6.80%	GYSS063	产业园外围片	-10.08%	9.69%
GYSS031	全民健身广场片	-8.49%	7.94%	GYSS064	保税区片	-9.34%	11.21%
GYSS032	梅江四路片	-5.90%	6.01%	GYSS065	梅西水库片	-7.53%	8.95%
GYSS033	凯旋花园片	-7.47%	5.92%				

表 4-38 公用设施用地区域因素修正系数说明表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距火车站、物流货运站近，交通方便	道路通达度较高，距火车站、物流货运站较近，交通较方便	道路通达度一般，距火车站、物流货运站距离一般，交通一般	道路通达度较低，距火车站、物流货运站较远，交通较差	道路通达度低，距火车站、物流货运站远，交通不方便
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低

(2) 容积率修正。

根据公用设施用地的地价内涵，主要为公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等公共服务用地，

其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效果；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，本次基准地价成果中，公用设施用地暂不作容积率修正。

(3) 剩余使用年期修正。

按照土地还原率为 4.80%，公用设施用地法定最高出让年期为 50 年，计算公用设施用地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 剩余使用年期修正系数
- ml —— 土地剩余使用年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原率

表 4-39 公用设施用地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0507	0.0990	0.1451	0.1891	0.2311	0.2712	0.3095	0.3459	0.3808	0.4140
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4457	0.4759	0.5048	0.5323	0.5586	0.5837	0.6076	0.6304	0.6522	0.6730
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6929	0.7118	0.7298	0.7471	0.7635	0.7792	0.7942	0.8085	0.8221	0.8351
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8475	0.8594	0.8707	0.8815	0.8917	0.9016	0.9109	0.9199	0.9284	0.9365
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9443	0.9517	0.9588	0.9655	0.9720	0.9781	0.9840	0.9896	0.9949	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - 1 \div (1+r)^{ml}] \div [1 - 1 \div (1+r)^m]$ 直接计算；②表中为公用设施用地还原率取 4.80% 条件下的剩余使用年期修正系数。

(4) 其他个别因素修正。

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为:

$$K_g = \prod_{i=1}^n (1 + K_{gi})$$

K_{gi} —— 第 i 个其他个别因素修正系数

表 4-40 公用设施用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规则, 较利于布局	形状一般, 不影响布局	形状不规则, 对布局有一定影响	形状不规则, 较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦; 承载力强	地势较平坦, 坡度 < 2%, 对建筑无影响; 承载力较强	地势较平坦, 坡度 < 5%, 对建筑影响较小; 承载力一般	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响; 承载力较弱	地势很不平坦, 需经过平整才能使用; 承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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

(5) 土地开发程度修正。

梅州城区 (不含梅县区) 公用设施用地基准地价为 “五通一平” (即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯, 宗地红线内场地平整) 土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时, 若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时, 酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-41 土地开发程度修正值表

单位: 元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水
开发费	40~80	20~40	15~25	15~35
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10~20	10~30	40~70	150~300

注: 本表仅供参考, 实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求, 参照上表进行修正。

(七) 二级用地类型修正。

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的用地，如特殊用地、交通运输用地等。

结合梅州城区（不含梅县区）实际情况，分析梅州城区（不含梅县区）不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定梅州城区（不含梅县区）二级用地类型修正系数如下表。

表 4-42 梅州城区（不含梅县区）二级用地类型修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服用地	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地	B11 零售商业用地	090101 零售商业用地
		商服用地	1.0	加油、加气、充换电站等的用地	B41 加油加气站用地	090105 公用设施营业网点用地
	0502 批发市场用地	商服用地	1.0	以批发功能为主的市场用地（不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等）	B12 批发市场用地	090102 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服用地	0.7	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地	0090103 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服用地	0.7	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地	090104 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服用地	0.8	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	B2 商务用地	0902 商务金融用地
	0506 娱乐用地	商服用地	0.8	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	B31 娱乐用地	0903 娱乐用地
	0507 其他商服用地	商服用地	0.8	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	B9 其它服务设施用地	0904 其他商业服务业用地、0702 城镇社区服务设施用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅用地	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地,不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地、R3 三类居住用地	070102 二类城镇住宅用地 070103 三类城镇住宅用地
	高级住宅用地	住宅用地	2.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地	070101 一类城镇住宅用地
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业用地	1.0	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服务的附属设施用地	M 工业用地	1001 工业用地
	0602 采矿用地	工业用地	1.0	采矿、采石、采砂(沙)场,盐田,砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地	1002 采矿用地
	0604 仓储用地	工业用地	1.2	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	W 物流仓储用地	1101 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共管理与公共服务用地	1.0	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地	0801 机关团体用地
	0802 新闻出版用地	公共管理与公共服务用地	1.0	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	/	0801 机关团体用地
	0803 教育用地	公共管理与公共服务用地	0.8	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地(不含 A35 科研用地)	0804 教育用地
	0804 科研用地	公共管理与公共服务用地	0.8	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地	0802 科研用地
	0805 医疗卫生用地	公共管理与公共服务用地	1.0	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地,包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地	0806 医疗卫生用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
公共管理与公共服务用地	0806 社会福利用地	公共管理与公共服务用地	1.0	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	A6 社会福利用地	0807 社会福利用地
	0807 文化设施用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指图书、展览等公共文化活动设施用地	A2 文化设施用地	0803 文化用地
	0808 体育用地	公共管理与公共服务用地	0.8	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地	0805 体育用地
	0809 公用设施用地	公用设施用地	1.0	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	U 公用设施用地	13 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公用设施用地	1.0	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G 绿地与广场用地	14 绿地与开敞空间用地
交通运输用地	1001 铁路用地	公用设施用地	1.0	指铁路编组站、轨道线路(含城际轨道)等用地,不包括铁路客货货运站等交通场站用地	/	1201 铁路用地
	1003 公路用地	公用设施用地	1.0	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地,不包括已纳入城镇集中连片建成区,发挥城镇内部道路功能的路段,以及公路长途客货货运站等交通场站用地	/	1202 公路用地
	港口码头用地	公用设施用地	1.0	指海港和河港的陆域部分,包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地,不包括港口客运码头等交通场站用地	/	1204 港口码头用地
	城市轨道交通用地	公用设施用地	1.0	指独立占地的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地	/	1206 城市轨道交通用地
	对外交通场站用地	公用设施用地	1.0	指铁路客货货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地	/	120801 对外交通场站用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
交通运输用地	公共交通场站用地	公用设施用地	1.5	指城市轨道交通车辆基地及附属设施,公共汽(电)车首末站、停车场(库)、保养场,出租汽车场站设施等用地,以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地	/	120802 公共交通场站用地
	社会停车场用地	公用设施用地	1.5	指独立占地的公共停车场和停车库用地(含设有充电桩的社会停车场),不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地	/	120803 社会停车场用地
特殊用地	0903 监教场所用地	公用设施用地	1.0	用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	H42 安保用地	1505 监教场所用地
	0905 殡葬用地	商服用地	0.8	殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地	H3 区域公用设施用地(殡葬设施)	1506 殡葬用地
	0906 风景名胜设施用地	公用设施用地	0.8	风景名胜(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等)景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9 其他建设用地(风景名胜区)、A7 文物古迹用地	1504 文物古迹用地

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)中二级类用地；②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正；③本表中社会停车场用地指地上公共停车场和停车库用地，不包括地下公共停车场和停车库用地；④根据《广东省发展改革委关于进一步明确我省优先发展产业的通知》(粤发改产业函〔2019〕397号)，符合本通知明确的优先发展产业范围，且用地集约(容积率和建筑系数超过国家规定标准40%、投资强度增加10%以上)的固定资产投资项项目，土地出让底价可按不低于所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行；⑤评估结果须符合《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发〔2006〕307号)、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号)文件规定要求；⑥城市用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)，各用地类型对应城市用地分类仅供参考；⑦用地用海分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资发〔2023〕234号)，各用地类型对应城市用地分类仅供参考；⑧凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部门、市人大常委会办公室、市政协办公室、市纪委办公室、梅州军分区、市法院、市检察院。