

1、商服用地修正体系附表

表 3-1-1 乐清市商服用地土地利用强度修正系数表

容积率 \ 筑密度	0.4	0.5	0.6	0.7	1
1	0.699	0.715	0.73	0.74	0.813
1.5	0.823	0.878	0.935	0.95	1.098
2	0.93	1	1.057	1.115	1.301
2.5	1.028	1.106	1.174	1.235	1.504
3	1.112	1.203	1.281	1.349	1.626
4	1.21	1.374	1.472	1.554	1.87
5	1.291	1.455	1.618	1.736	2.081
6	1.372	1.537	1.701	1.867	2.276

表 3-1-2 乐清市多层商服建筑楼层地价修正系数表

层数	一层	二层	三层	四层及以上
修正系数	1	0.5-0.7	0.3-0.5	0.2-0.3

表 3-1-3 乐清市多层商服建筑楼层地价分配率表

层数	一层	二层	三层	四层	五层
分配率	0.47	0.23	0.14	0.09	0.07

表 3-1-4 乐清市高层商服写字楼楼层地价差价修正系数表

层数	一层	二层	三层	中间层	顶层
修正系数	1	0.35	0.38	0.39-0.42	0.45

表 3-1-5 乐清市商服小宗地临街深度修正系数表

临街深度 (米)	3-5	5-7	7-9	9-11	11-13	13-15	15-17	17-19	>19
修正系数	1.51	1.35	1.2	1.1	1	0.91	0.84	0.8	0.77

表 3-1-6 乐清市商服小宗地宽深比率修正系数表

宽深比率	<0.2	0.2~0.3	0.3~0.4	0.4~0.5	0.5~0.6	0.6~0.8	0.8~1.0	>1.0
修正系数	0.9	0.95	1	1.05	1.1	1.18	1.25	1.3

表 3-1-7 乐清市商服小宗地距道路的距离修正系数表

距道路的距离	<3 米	3-5 米	5-7 米	7-10 米	>10 米
修正系数	1.05	1.02	1	0.98	0.95

表 3-1-8 乐清市商服用地标定地价修正指数及其因素条件说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣		
微观区位因素	宗地在所在均质区域中位置	修正因素	位于区域主要商业街，繁华度最高，人流量最大	区域较繁华，人流量较多处	区域一般位置，人流量一般	区域较偏处，人流量较少	区域偏僻处，人流量少	
		修正指数	1.06	1.03	1	0.97	0.94	
	距最近公交站距离	修正因素	<150 米	150-300 米	300-500 米	500-700 米	700 米以上	
		修正指数	1.04	1.02	1	0.98	0.96	
	宗地临路条件	修正因素	三、四面临街	两面临街	一面临街	临非商业道路	不临路	
		修正指数	1.1	1.05	1	0.95	0.9	
	接近公服设施距离	修正因素	<50 米	50-100 米	100-300 米	300-500 米	500 米以上	
		修正指数	1.03	1.015	1	0.985	0.97	
	停车便利度	修正因素	有大型地下停车场	有地下停车场	有地面停车场	有停车位	无停车位	
		修正指数	1.04	1.02	1	0.98	0.96	
	宗地条件	宗地形状	修正因素			规则多边形	较不规则多边形	不规则，不可利用的棱角多
			修正指数	—	—	1	0.98	0.95
面积适宜度		修正因素	面积非常适宜土地利用		面积大小一般，较适宜土地利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小	
		修正指数	1.02	—	1	0.99	0.98	
临街深度		修正因素	<30 米	30-40 米	40-60 米	60-80 米	>80 米	
		修正指数	1.05	1.02	1	0.98	0.95	
土地利用		修正因素	详见表 3-1-1					
强度		修正指数						
土地开发		修正因素	开发成熟在利用		已平整待建设		未开发平整	
成熟度		修正指数	1.05	—	1	—	0.95	
特殊因素（包括小宗地特殊因素）		由估价人员根据实际情况具体确定						
其他修正		详见表 3-1 中各表						
估价期日		根据评估时期实际的市场波动情况，由估价师自行确定						
交易年期修正		根据《城镇土地估价规程》公式确定： $[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^{40}]$ ，其中土地还原率取 5.5%。						
土地开发程度修正		根据宗地实际客观开发量与对应的标准宗地实际开发程度的比较，直接增加或扣除费用。						

2、住宅用地修正体系附表

附表 3-2-1 乐清市住宅用地土地利用强度修正系数表

建筑密度 容积率	0.3	0.35	0.4	0.45	0.7	1
1	0.459	0.498	0.505	0.531	0.456	0.459
1.2	0.609	0.522	0.563	0.562	0.549	0.55
1.3	0.61	0.642	0.642	0.618	0.594	0.596
1.5	0.755	0.706	0.716	0.727	0.687	0.688
1.8	0.893	0.867	0.881	0.849	0.825	0.826
2	1	0.995	0.977	0.974	0.915	0.891
2.5	1.193	1.204	1.206	1.193	1.146	1.124
3	1.413	1.413	1.427	1.44	1.381	1.271
4	1.812	1.846	1.849	1.853	1.83	1.785
5	2.225	2.248	2.271	2.328	2.28	2.271
6	2.775	2.778	2.784	2.72	2.761	2.731
7	3.188	3.211	3.225	3.257	3.211	3.208
8	3.582	3.641	3.652	3.668	3.661	3.654

附表 3-2-2 乐清市多层住宅建筑楼层地价差价修正系数表

层数 总层数	1	2	3	4	5	6	7
2	0.942	1	—	—	—	—	—
3	0.806	1	0.964	—	—	—	—
4	0.848	1	1.078	0.965	—	—	—
5	0.896	1	1.045	1.059	0.95	—	—
6	0.869	1	1.054	1.06	1	0.97	—
7	0.902	1	1.063	1.098	1.091	0.944	0.895

表 3-2-3 乐清市多层住宅建筑楼层地价分配率表

层数 总层数	1	2	3	4	5	6	7
2	0.485	0.515	—	—	—	—	—
3	0.291	0.361	0.348	—	—	—	—
4	0.218	0.257	0.277	0.248	—	—	—
5	0.181	0.202	0.211	0.214	0.192	—	—
6	0.146	0.168	0.177	0.178	0.168	0.163	—
7	0.129	0.143	0.152	0.157	0.156	0.135	0.128

附表 3-2-4 乐清市高层住宅建筑楼层地价差价修正系数表

层数	一层	二层	三-五层	六-八层	八-九层
修正系数	0.9	1	1.02	1.04	1.08
层数	十至十二层	十三、十四层	十五-二十	二十一以上	顶层
修正系数	1.12	1.06	1.16	1.25	1.35

表 3-2-5 乐清市住宅用地标定地价修正系数及其因素条件说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣		
微观区位因素	宗地在所在均质区域中位置	修正因素	区域商服中心位置	较靠近中心位置	区内一般地段	区内较偏位置	远离中心位置	
		修正指数	1.04	1.02	1	0.98	0.96	
	宗地出入交通状况	修正因素	有多个主干道出入口	有一个主干道出入口	出入口离主干道近	出入口条件较差	出入条件差	
		修正指数	1.04	1.02	1	0.98	0.96	
	距公交站点距离	修正因素	<150 米	150-300 米	300-500 米	500-700 米	700 米以上	
		修正指数	1.04	1.02	1	0.98	0.96	
	基础设施保证度	修正因素	相对区域平均保证度增加 10%	相对区域平均保证度增加 5%	区域平均保证度	相对区域平均保证度减 5%	相对区域平均保证度减少 10%	
		修正指数	1.03	1.02	1	0.98	0.96	
	接近文教卫设施程度	修正因素	500 米以内有 4 个以上设施	500 米以内有 4 个设施	500 米以内有 2-3 个设施	500 米以内有 1 个设施	500 米以内无设施	
		修正指数	1.04	1.02	1	0.98	0.96	
	宗地条件	宗地形状	修正因素			规则多边形	较规则多边形	不规则, 不可利, 用棱角多
			修正指数	—	—	1	0.98	0.95
宗地绿化状况		修正因素	临近城市公共绿地	临江、河绿化	临小区级绿化	绿化率较低	基本无绿化	
		修正指数	1.06	1.03	1	0.97	0.94	
宗地朝向		修正因素	主体朝南偏东	—	主体朝正南	主体朝东或朝西	主体朝北	
		修正指数	1.03	—	1	0.97	0.94	
宗地面积适宜度		修正因素			适宜利用	面积偏大或偏小	面积过大或过小	
		修正指数	—	—	1	0.99	0.98	
土地利用强度		修正因素	详见附表 3-2-1					
		修正指数	详见附表 3-2-1					
土地开发成熟度		修正因素	开发成熟在利用		已平整待建设		未开发平整	
		修正指数	1.05	—	1	—	0.95	
特殊因素	由估价人员根据实际情况具体确定							
其他修正	详见表 3-2 中各表							
估价期日	根据评估时期实际的市场波动情况, 由估价师自行确定							
交易年期修正	根据《城镇土地估价规程》公式确定: $[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^{70}]$, 其中土地还原率取 5.5%。							
土地开发程度修正	根据宗地实际客观开发量与对应的标准宗地实际开发程度的比较, 直接增加或扣除费用。							

3、工矿仓储用地修正体系附表

表 3-3-1 乐清市工矿仓储用地标定地价修正系数及其因素条件说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣		
微观 区位 因素	宗地在标定 区域中位置	修正因素	区域中好位置	区域较好位置	区域一般位置	区域中较差位置	区域中差位置	
		修正指数	1.04	0.02	1	0.98	0.96	
	宗地临路条 件	修正因素	紧临多条城市主 干道	临一条主干道	临次干道	临支路	不临路	
		修正指数	1.03	1.01	1	0.99	0.98	
	与周围企业 协作关系	修正因素	紧密协作，不可 或缺	协作性较强	协作性一般，互 不相干	略有抵触或有竞 争	容易产生相互干 扰现象	
		修正指数	1.02	1.01	1	0.99	0.98	
	宗地供电保 证度	修正因素	相对区域保证增 加 10%	相对区域保证增 加 5%	基本保证	相对区域保证度 低 10%	相对区域保证度 低 20%	
		修正指数	1.02	1.01	1	0.98	0.96	
	宗地供水保 证度	修正因素	相对区域保证增 加 10%	相对区域保证增 加 5%	基本保证	相对区域保证度 低 10%	相对区域保证度 低 20%	
		修正指数	1.02	1.01	1	0.98	0.96	
	宗地 条件	宗地工业职 能	修正因素	企业管理、销售 中心	集管理、生活区、 生产为一体的综 合厂区	以生产为主，兼 有厂前区和库房 的厂区	纯生产性厂区	为生产配套的 生产配套区
			修正指数	1.06	1.03	1	0.97	0.94
宗地形状		修正因素			规则多边形	较规则多边形	不规则，不可利 用棱角多	
		修正指数	—	—	1	0.98	0.96	
宗地面积适 宜度		修正因素			适宜利用	偏大或偏小	过大或过小	
		修正指数	—	—	1	0.99	0.98	
土地利用强 度		修正因素	容积率之 2.5， 有效利用率在 80%及以上	容积率 2.0-2.5， 有效利用率在 70%左右	容积率 2.0，有效 利用率在 60%	容积率 1.5-2.0， 有效利用率在 50%左右	容积率 1.5，有 效利用率在 50% 及以下	
		修正指数	1.04	1.02	1	0.98	0.96	
土地开发成 熟度		修正因素	开发成熟在利用		已平整待建设		未开发平整	
		修正指数	1.04	—	1	—	0.97	
特殊因素		由估价人员根据实际情况具体确定						
估价期日		根据评估时期实际的市场波动情况，由估价师自行确定						
交易年期修正		根据《城镇土地估价规程》公式确定： $[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^50]$ ，其中土地还原率取 5.22%。						
土地开发程度修正		根据宗地实际客观开发量与对应的标准宗地实际开发程度的比较，直接增加或扣除费用。						

4、用途及行业修正

表 3-4-1 乐清市商住用地用途修正系数表

商服占比	<10%	10%-20%	20%-30%	30%-40%	>40%
商服修正系数	1.05-1.2	0.85-1.05	0.7-0.85	0.55-0.7	0.4-0.55

备注：此修正系数表只适用于乐清市内一般区域，应用时如遇特殊区域请估价师自行确定。

表 3-4-2 商服、住宅用地用途及行业修正系数表

用途	商服用地							住宅用地		
	零售商业用地	批发市场用地	餐饮用地	旅馆用地	商务金融用地	娱乐	其他商服用地	一类居住用地	普通住宅用地	政策性住宅用地
修正系数	1	0.7	1	0.7	0.6	0.6	0.7	1.2	1	0.7

备注：此修正系数表只适用于乐清市内一般区域，应用时如遇特殊区域请估价师自行确定。