

武汉市人民政府文件

武政〔2019〕39号

市人民政府关于实施武汉市中心城区土地级别 与基准地价标准(2018)的通知

各区人民政府,市人民政府各部门:

为确保基准地价成果符合地产市场运行的实际,强化政府对城市地价和土地市场的管理,促进全市土地市场持续健康发展,根据国家有关规定,结合我市实际,市自然资源和规划局组织对全市2014年土地级别与基准地价成果进行了更新,经省自然资源厅批复同意,制定了新的中心城区土地级别与基准地价标准。经研究,现将《武汉市中心城区国有建设用地土地级别与基准地价表(2018)》《武汉市中心城区集体建设用地土地级别与基准地价表(2018)》《武汉市中心城区商业用地级别与基准地价图(2018)》

《武汉市中心城区商务用地级别与基准地价图(2018)》《武汉市中心城区住宅用地级别与基准地价图(2018)》《武汉市中心城区公服用地级别与基准地价图(2018)》《武汉市中心城区工业用地级别与基准地价图(2018)》《武汉市中心城区综合用地级别图(2018)》予以公布(后6份图纸由市自然资源和规划局在其网站上发布),并就有关事项通知如下:

一、基准地价作为法定价格基准,是政府管理和调控土地市场的基本手段,是显化土地资产价值、核算土地资产收益的主要依据,各相关区、各相关部门和单位要认真执行中心城区土地级别与基准地价更新标准。

二、市自然资源和规划局要切实做好地价动态监测、地价指数定期测算发布工作,并依据市场发展需求,及时调整中心城区土地级别与基准地价标准。

三、本通知公布的武汉市中心城区土地级别与基准地价标准(2018)自2019年11月1日起执行。



湖北省自然资源厅

鄂自然资批〔2019〕50号

省自然资源厅 关于武汉市公示地价体系建设成果的批复

武汉市自然资源和规划局：

7月26日，你局呈报的《武汉市中心城区土地级别与基准地价更新（2018）》《武汉市东西湖区土地级别与基准地价更新（2018）》《武汉市蔡甸区土地级别与基准地价更新（2018）》《武汉市经济技术开发区（汉南区）土地级别与基准地价更新（2018）》等四项公示地价体系建设成果通过了省厅专家组验收。根据《湖北省人民政府关于加强国有土地资产管理规范土地市场的通知》（鄂政发〔2001〕80号）第六条第三款规定，经审核研究，现批复如下：

一、《武汉市中心城区土地级别与基准地价更新（2018）》等四项公示地价体系建设成果符合国家《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》《农用地分等定级规程》《农用地估价规程》及《湖北省公示地价体系建设技术规范》《湖北省公示地价体系数据库标准（执行）》等要求，更新后的基准地价标准与你市当前的社会经济发展水平和土地市场状况相适应。我厅同意你市执行该成果所确定的基准地价标准。

二、你局接此批复后，应将更新成果连同本批复一并呈报同级人民政府。由同级人民政府公布实施更新后的基准地价标准，公布结果及相关成果资料一并报我厅备案。

- 附件：1. 武汉市中心城区土地级别与基准地价更新（2018）
2. 武汉市东西湖区土地级别与基准地价更新（2018）
3. 武汉市蔡甸区土地级别与基准地价更新（2018）
4. 武汉市经济技术开发区（汉南区）土地级别与基准地价更新（2018）



附件：武汉市中心城区 2018 年土地级别与基准地价

一、基准地价说明.....	1
(一) 基准地价内涵.....	1
(二) 更新范围.....	1
(三) 基准期日.....	1
(四) 土地用途分类与使用年限.....	1
(五) 表示形式.....	1
(六) 开发程度.....	2
(七) 级别平均容积率.....	2
二、基准地价表.....	3
(一) 全市统一级别基准地价.....	3
1、国有建设用地级别基准地价.....	3
2、集体建设用地级别基准地价.....	4
(二) 中心城区区片基准地价.....	4
1、国有建设用地区片基准地价.....	5
2、集体建设用地区片基准地价.....	12
三、基准地价修正体系.....	19
(一) 土地用途修正系数.....	19
(二) 区域因素修正系数.....	24
1、商业用地基准地价区域修正系数表.....	24
2、商务办公用地基准地价区域修正系数表.....	26
3、住宅用地基准地价区域修正系数表.....	27
4、公共服务用地基准地价区域修正系数表.....	28
5、工业用地基准地价区域修正系数表.....	29
(三) 个别因素修正系数.....	30
1、容积率修正系数.....	30
2、商业楼层修正系数.....	37
3、使用年期修正系数.....	38
4、交易期日修正系数.....	40

5、宗地面积修正系数.....	40
6、宗地形状修正系数.....	41
7、临街修正系数.....	41
8、开发程度修正值.....	41
9、住宅特殊因子修正系数.....	41
(四) 政策调控修正系数.....	42
1、租赁修正系数.....	42
2、地下空间修正系数.....	42
3、产业导向修正系数.....	43
4、生态控制修正系数.....	44
四、应用基准地价测算宗地价格方法.....	45
(一) 宗地价格的计算公式.....	45
(二) 宗地价格测算中有关参数的选取.....	45
1、宗地用途类别的确定.....	45
2、宗地地价区片的确定.....	45
3、容积率修正系数的确定.....	45
4、工业用地基准地价修正.....	46
5、基准地价修正系数.....	46
五、基准地价附图.....	47
1、武汉市中心城区商业用地级别与基准地价图.....	47
2、武汉市中心城区商务办公用地级别与基准地价图.....	47
3、武汉市中心城区住宅用地级别与基准地价图.....	47
4、武汉市中心城区公共服务用地级别与基准地价图.....	47
5、武汉市中心城区工业用地级别与基准地价图.....	47

一、基准地价说明

本轮中心城区基准地价覆盖国有和集体建设用地。国有和集体建设用地基准地价采用级别基准地价、区片基准地价予以表示，并以级别基准地价表、区片基准地价表、土地级别（区片）与基准地价图和基准地价修正系数予以表示，按照“同地同权同价”要求，国有建设用地、集体建设用地土地的级别、区片保持一致。

（一）基准地价内涵

建设用地级别（区片）基准地价是在正常市场条件下各土地级别（区片）内，在设定开发程度和设定平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的建设用地使用权的平均价格。

（二）更新范围

本轮基准地价以江汉区、江岸区、硚口区、汉阳区、武昌区、洪山区、青山区等7个中心城区为更新范围。

（三）基准期日

2018年6月30日。

（四）土地用途分类与使用年限

基准地价土地用途划分为商业、商务办公、住宅、公共服务、工业五类，对应最高使用年限分别为40年、40年、70年、50年、50年。

（五）表示形式

商业、商务办公、住宅、公共服务用地基准地价的表示形

式为楼面地价，楼面地价是指各土地级别（区片）内，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑面积分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格。工业用地表示形式为地面地价，地面地价是按土地面积平均分摊总价的单位面积地价。

（六）开发程度

商业、商务办公、住宅、公共服务用地土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内平整（六通一平），工业用地土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（五通一平）。

（七）级别平均容积率

中心城区商业用地和商务办公用地位于武汉市 I 级-VIII 级，其中 I 级-III 级级别平均容积率为 3.0，IV 级-VI 级级别平均容积率为 2.5，VII 级-VIII 级级别平均容积率为 2.0；住宅用地位于 I 级-VIII 级，其中 I 级-VI 级级别平均容积率为 3.0，VII 级-VIII 级级别平均容积率为 2.5；公共服务用地位于 I 级-VII 级，其中 I 级-VI 级级别平均容积率为 2.0，VII 级级别平均容积率容积率为 1.5；工业用地位于 I 级-V 级，级别平均容积率为 1.0。

表 1 中心城区建设用地级别平均容积率

土地分类 \ 级别	级别							
	I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	VI 级	VII 级	VIII 级
商业用地	3.0		2.5			2.0		
商务办公	3.0		2.5			2.0		
住宅用地	3.0					2.5		
公共服务用地	2.0					1.5	---	
工业用地	1.0					---		

二、基准地价表

(一) 全市统一级别基准地价

1、国有建设用地级别基准地价

表 2 全市统一国有建设用地级别基准地价表

基准日：2018 年 6 月 30 日

级别	地价类型	商业用地 (元/建筑平方米)	商务办公用地 (元/建筑平方米)	住宅用地 (元/建筑平方米)	公共服务用地 (元/建筑平方米)	工业用地 (元/平方米)
I 级	区片地价	9160~11132	7455~9076	9154~11270	3897~5206	1800~2436
	级别地价	10258	8376	9900	4552	2106
II 级	区片地价	7464~9200	5863~7594	7162~9190	2954~4088	1410~1820
	级别地价	8361	6794	8080	3519	1610
III 级	区片地价	5790~7576	4756~5877	5622~7210	2265~3112	1020~1420
	级别地价	6652	5445	6407	2687	1220
IV 级	区片地价	4590~5805	3805~4825	4442~5660	1566~2414	720~1050
	级别地价	5267	4295	5125	1989	885
V 级	区片地价	3527~4560	2875~3909	3720~4589	1134~1714	475~730
	级别地价	4141	3337	4207	1423	590
VI 级	区片地价	2731~3567	2207~2935	2880~3750	786~1187	——
	级别地价	3160	2570	3299	987	——
VII 级	区片地价	1886~2780	1571~2279	2170~2900	588~845	——
	级别地价	2385	1969	2572	718	——
VIII 级	区片地价	1360~1909	1059~1656	1535~2185	——	——
	级别地价	1696	1408	1895	——	——

- 注：1. 本次基准地价采用级别基准地价、区片基准地价予以表示，为分用途各级别、各区片国有建设用地在一定设定条件下的土地使用权平均价格，商业用地、商务办公用地、住宅用地、公共服务用地为楼面地价，工业用地为地面价；
2. 基准日为 2018 年 6 月 30 日；
3. 使用年期为对应用途的法定最高出让年限；
4. 开发强度为各用途各级别的设定容积率，商业用地、商务办公用地设定容积率 I-III 级为 3.0，IV-VI 级为 2.5，VII-VIII 级为 2.0；住宅用地 I-VI 级为 3.0，VII-VIII 级

- 为 2.5；公共服务用地 I-VI 级为 2.0，VII 级为 1.5；工业用地 I 级-V 级为 1.0；
5. 商业用地、商务办公用地、住宅用地、公共服务用地开发程度为“六通一平”，指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内平整，工业用地开发程度为“五通一平”，指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整。

2、集体建设用地级别基准地价

表 3 全市统一集体建设用地级别基准地价表

基准日：2018 年 6 月 30 日

级别	地价类型	商业用地 (元/建筑平方米)	商务办公用地 (元/建筑平方米)	住宅用地 (元/建筑平方米)	公共服务用地 (元/建筑平方米)	工业用地 (元/平方米)
I 级	区片地价	4578~5533	3772~4551	4602~5627	1575~2039	1250~1547
	级别地价	5032	4200	4940	1826	1397
II 级	区片地价	3775~4602	3012~3840	3658~4631	1242~1655	1054~1275
	级别地价	4161	3338	4133	1476	1191
III 级	区片地价	2965~3825	2477~3016	2922~3684	985~1311	668~1060
	级别地价	3422	2722	3281	1175	877
IV 级	区片地价	2280~3014	1991~2529	2331~2934	635~1069	522~726
	级别地价	2686	2268	2568	880	622
V 级	区片地价	1790~2331	1475~2029	1958~2343	492~778	323~525
	级别地价	2107	1750	2180	651	412
VI 级	区片地价	1365~1860	1114~1566	1442~1997	446~528	——
	级别地价	1573	1321	1647	484	——
VII 级	区片地价	968~1406	811~1231	1127~1465	386~457	——
	级别地价	1223	982	1253	417	——
VIII 级	区片地价	709~998	560~844	832~1143	——	——
	级别地价	851	707	966	——	——

- 注：1. 住宅用地是指利用集体建设用地建设的租赁住房用地；
2. 本次基准地价采用级别基准地价、区片基准地价予以表示，为分用途各级别、各区片集体建设用地在一定设定条件下的土地使用权平均价格，商业用地、商务办公用地、住宅用地、公共服务用地为楼面地价，工业用地为地面价；
3. 基准日为 2018 年 6 月 30 日；
4. 使用年期为对应用途的法定最高出让年限；
5. 开发强度为各用途各级别的设定容积率，商业用地、商务办公用地设定容积率 I-III 级为 3.0，IV-VI 级为 2.5，VII-VIII 级为 2.0；住宅用地设 I-VI 级为 3.0，VII-VIII 级为 2.5；公共服务用地 I-VI 级为 2.0，VII 级为 1.5；工业用地 I 级-V 级为 1.0。

(二) 中心城区区片基准地价

1、国有建设用地区片基准地价

表 4 中心城区国有建设用地区片基准地价表

基准日：2018 年 6 月 30 日

土地级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
I 级	I-汉 01	10700	I-汉 01	7759	I-汉 01	11270	I-汉 01	5108	I-汉 01	2436
	I-汉 02	9721	I-汉 02	7849	I-汉 02	9956	I-汉 02	4866	I-昌 01	2163
	I-汉 03	11132	I-汉 03	8024	I-汉 03	9860	I-汉 03	4973	I-昌 02	1906
	I-汉 04	10408	I-汉 04	8323	I-汉 04	10575	I-汉 04	4745	I-阳 01	1850
	I-汉 05	9865	I-汉 05	8703	I-汉 05	10032	I-昌 01	5206		
	I-汉 06	9592	I-汉 06	8602	I-汉 06	9558	I-昌 02	5105		
	I-昌 01	9805	I-汉 07	8697	I-汉 07	9205	I-昌 03	4119		
	I-昌 02	9460	I-汉 08	8487	I-汉 08	9232	I-昌 04	4443		
			I-汉 09	9076	I-昌 01	9798	I-昌 05	4795		
			I-汉 10	8789	I-昌 02	9154	I-昌 06	4617		
			I-汉 11	8192	I-昌 03	9950	I-昌 07	4378		
			I-汉 12	8105	I-昌 04	9680	I-昌 08	4456		
			I-汉 13	8245	I-昌 05	9293	I-昌 09	4240		
			I-汉 14	8356	I-昌 06	10375	I-阳 01	3897		
			I-汉 15	8415	I-阳 01	9200				
			I-昌 01	8168						
		I-昌 02	7616							
		I-昌 03	8667							
		I-昌 04	8591							
II 级	II-汉 01	8989	II-汉 01	6663	II-汉 01	8984	II-汉 01	3694	II-汉 01	1780
	II-汉 02	7892	II-汉 02	5953	II-汉 02	8415	II-汉 02	3603	II-汉 02	1810
	II-汉 03	8789	II-汉 03	6062	II-汉 03	8715	II-汉 03	3917	II-汉 03	1780
	II-汉 04	9200	II-汉 04	7447	II-汉 04	8560	II-汉 04	3785	II-汉 04	1750
	II-汉 05	9102	II-汉 05	7594	II-汉 05	8223	II-汉 05	3884	II-昌 01	1680
	II-汉 06	9150	II-汉 06	6287	II-汉 06	8967	II-汉 06	3710	II-昌 02	1665
	II-汉 07	8625	II-汉 07	7339	II-汉 07	9052	II-汉 07	3616	II-昌 03	1550
	II-汉 08	8390	II-汉 08	6115	II-汉 08	8400	II-昌 01	3745	II-阳 01	1595

土地 级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
	II-汉 09	7464	II-汉 09	6584	II-汉 09	7729	II-昌 02	3852	II-阳 02	1410
	II-昌 01	8594	II-汉 10	6132	II-汉 10	7812	II-昌 03	3938		
	II-昌 02	7801	II-汉 11	6492	II-昌 01	7868	II-昌 04	3831		
	II-昌 03	7684	II-汉 12	6005	II-昌 02	8429	II-昌 05	3724		
	II-昌 04	8707	II-昌 01	6083	II-昌 03	8118	II-昌 06	3630		
	II-昌 05	7510	II-昌 02	6547	II-昌 04	9052	II-昌 07	3751		
	II-昌 06	8515	II-昌 03	6002	II-昌 05	8196	II-昌 08	3325		
	II-昌 07	7980	II-昌 04	7038	II-昌 06	7878	II-昌 09	3644		
	II-昌 08	8049	II-昌 05	6880	II-昌 07	7627	II-阳 01	3594		
	II-昌 09	8408	II-昌 06	6749	II-昌 08	8346	II-阳 02	3377		
	II-昌 10	8293	II-昌 07	6967	II-昌 09	7513	II-阳 03	3579		
	II-昌 11	8042	II-昌 08	6595	II-昌 10	8640				
	II-昌 12	7986	II-昌 09	6424	II-昌 11	8205				
	II-昌 13	8740	II-昌 10	6299	II-昌 12	8263				
	II-昌 14	7817	II-昌 11	6332	II-昌 13	8128				
	II-昌 15	8513	II-昌 12	6614	II-阳 01	7694				
	II-昌 16	7770	II-昌 13	5923	II-阳 02	7162				
	II-昌 17	7922	II-昌 14	6387	II-阳 03	7600				
	II-昌 18	7517	II-昌 15	6804	II-阳 04	7352				
	II-昌 19	8224	II-阳 01	6284	II-阳 05	7952				
	II-昌 20	8451	II-阳 02	6938						
	II-昌 21	7846	II-阳 03	6245						
	II-昌 22	8168	II-阳 04	5863						
	II-阳 01	7515								
	II-阳 02	8142								
	II-阳 03	8004								
III级	III-汉 01	6987	III-汉 01	5426	III-汉 01	6522	III-汉 01	2588	III-汉 01	1180
	III-汉 02	6763	III-汉 02	5799	III-汉 02	6732	III-汉 02	2689	III-汉 02	1150

土地 级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
	III-汉 03	6186	III-汉 03	4951	III-汉 03	6969	III-汉 03	2917	III-汉 03	1280
	III-汉 04	6386	III-汉 04	4890	III-汉 04	6487	III-汉 04	2751	III-汉 04	1125
	III-汉 05	7430	III-汉 05	4971	III-汉 05	6894	III-汉 05	2806	III-汉 05	1150
	III-汉 06	7390	III-汉 06	5561	III-汉 06	6306	III-汉 06	2275	III-汉 06	1180
	III-汉 07	7412	III-汉 07	5357	III-汉 07	5899	III-昌 01	2701	III-昌 01	1280
	III-汉 08	6631	III-汉 08	4916	III-汉 08	6431	III-昌 02	2912	III-昌 02	1085
	III-汉 09	7245	III-汉 09	5853	III-汉 09	6192	III-昌 03	3112	III-昌 03	1236
	III-汉 10	6631	III-汉 10	4820	III-昌 01	6638	III-昌 04	2976	III-昌 04	1095
	III-汉 11	7010	III-汉 11	4784	III-昌 02	6423	III-昌 05	2849	III-昌 05	1250
	III-汉 12	5805	III-昌 01	5532	III-昌 03	6273	III-昌 06	2727	III-昌 06	1085
	III-汉 13	5860	III-昌 02	5234	III-昌 04	6845	III-昌 07	2818	III-昌 07	1116
	III-昌 01	7379	III-昌 03	5391	III-昌 05	6249	III-昌 08	2672	III-昌 08	1165
	III-昌 02	6895	III-昌 04	5877	III-昌 06	6356	III-昌 09	2526	III-昌 09	1218
	III-昌 03	7136	III-昌 05	5127	III-昌 07	6659	III-昌 10	2265	III-昌 10	1065
	III-昌 04	6745	III-昌 06	5271	III-昌 08	7037	III-昌 11	2445	III-阳 01	1340
	III-昌 05	6260	III-昌 07	4882	III-昌 09	6858	III-阳 01	3112	III-阳 02	1175
	III-昌 06	6096	III-昌 08	4996	III-昌 10	6725	III-阳 02	3079	III-阳 03	1133
	III-昌 07	6541	III-昌 09	5227	III-昌 11	6564	III-阳 03	2637		
	III-昌 08	6231	III-昌 10	5058	III-昌 12	5997	III-阳 04	2433		
	III-昌 09	6412	III-昌 11	4856	III-昌 13	6173	III-阳 05	2530		
	III-昌 10	6156	III-昌 12	5045	III-昌 14	5822				
	III-昌 11	7285	III-昌 13	5424	III-昌 15	5816				
	III-昌 12	6130	III-昌 14	5514	III-昌 16	6051				
	III-昌 13	6843	III-昌 15	5166	III-阳 01	6491				
	III-昌 14	7066	III-阳 01	4992	III-阳 02	6802				
	III-昌 15	7576	III-阳 02	5302	III-阳 03	5871				
	III-昌 16	6496	III-阳 03	5099	III-阳 04	6307				
	III-昌 17	6223	III-阳 04	4869	III-阳 05	5730				

土地 级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
	III-昌 18	6360	III-阳 05	5017	III-阳 06	5622				
	III-昌 19	6728	III-阳 06	4837	III-阳 07	6023				
	III-昌 20	6700	III-阳 07	5100	III-阳 08	6308				
	III-昌 21	6194	III-阳 08	5405						
	III-阳 01	6950	III-阳 09	4990						
	III-阳 02	6703								
	III-阳 03	6511								
	III-阳 04	6098								
	III-阳 05	6930								
	III-阳 06	6754								
	III-阳 07	6258								
	III-阳 08	6511								
	III-阳 09	6850								
IV级	IV-汉 01	4590	IV-汉 01	4091	IV-汉 01	5153	IV-汉 01	1935	IV-汉 01	876
	IV-汉 02	4765	IV-汉 02	4012	IV-汉 02	5309	IV-汉 02	2208	IV-汉 02	820
	IV-汉 03	4886	IV-汉 03	4175	IV-汉 03	4830	IV-汉 03	1965	IV-汉 03	846
	IV-汉 04	5050	IV-汉 04	4825	IV-汉 04	5204	IV-汉 04	2296	IV-汉 04	873
	IV-汉 05	5327	IV-汉 05	4118	IV-汉 05	5543	IV-汉 05	2112	IV-汉 05	798
	IV-汉 06	4945	IV-汉 06	4387	IV-汉 06	4830	IV-汉 06	2211	IV-昌 01	924
	IV-汉 07	5127	IV-汉 07	4220	IV-汉 07	5246	IV-汉 07	2044	IV-昌 02	795
	IV-汉 08	5300	IV-汉 08	4252	IV-汉 08	4910	IV-汉 08	2319	IV-昌 03	807
	IV-汉 09	5506	IV-汉 09	3984	IV-汉 09	4755	IV-汉 09	2149	IV-昌 03	805
	IV-汉 10	5306	IV-汉 10	3856	IV-汉 10	5260	IV-汉 10	2286	IV-昌 04	852
	IV-汉 11	5549	IV-昌 01	4209	IV-汉 11	5409	IV-汉 11	2333	IV-昌 05	801
	IV-汉 12	5160	IV-昌 02	4164	IV-汉 12	5035	IV-汉 12	2157	IV-昌 06	930
	IV-汉 13	4928	IV-昌 03	4301	IV-昌 01	4442	IV-汉 13	1888	IV-昌 07	854
	IV-汉 14	5805	IV-昌 04	4270	IV-昌 02	4733	IV-汉 14	2058	IV-昌 08	905
	IV-汉 15	4985	IV-昌 05	4173	IV-昌 03	4610	IV-汉 15	1798	IV-阳 01	926

土地 级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
	IV-昌 01	5399	IV-昌 06	4282	IV-昌 04	5198	IV-汉 16	1731	IV-阳 02	895
	IV-昌 02	5418	IV-昌 07	4376	IV-昌 05	5000	IV-昌 01	2373	IV-阳 03	825
	IV-昌 03	4692	IV-昌 08	4028	IV-昌 06	5187	IV-昌 02	2414	IV-阳 04	790
	IV-昌 04	4592	IV-昌 09	4524	IV-昌 07	4967	IV-昌 03	2349		
	IV-昌 05	5192	IV-昌 10	4200	IV-昌 08	5231	IV-昌 04	1748		
	IV-昌 06	4858	IV-昌 11	4532	IV-昌 09	5123	IV-昌 05	1845		
	IV-昌 07	5157	IV-昌 12	4022	IV-昌 10	5410	IV-昌 06	2216		
	IV-昌 08	5561	IV-昌 13	4384	IV-昌 11	4870	IV-昌 07	1650		
	IV-昌 09	5613	IV-昌 14	4230	IV-昌 12	4557	IV-昌 08	1918		
	IV-昌 10	4854	IV-昌 15	4089	IV-昌 13	4699	IV-昌 09	1666		
	IV-昌 11	4728	IV-阳 01	4540	IV-阳 01	4850	IV-昌 10	1741		
	IV-昌 12	5340	IV-阳 02	4211	IV-阳 02	4507	IV-阳 01	2293		
	IV-昌 13	5165	IV-阳 03	4386	IV-阳 03	4593	IV-阳 02	1711		
	IV-昌 14	5752	IV-阳 04	3972	IV-阳 04	4801	IV-阳 03	2414		
	IV-昌 15	5429	IV-阳 05	3940	IV-阳 05	4654	IV-阳 04	1848		
	IV-昌 16	5552	IV-阳 06	4210	IV-阳 06	4481	IV-阳 05	1770		
	IV-昌 17	5186	IV-阳 07	4093						
	IV-昌 18	4730	IV-阳 08	4306						
	IV-阳 01	4771	IV-阳 09	3969						
	IV-阳 02	5377								
	IV-阳 03	4773								
	IV-阳 04	5146								
	IV-阳 05	5393								
	IV-阳 06	4568								
	IV-阳 07	4740								
V级	V-汉 01	4174	V-汉 01	3513	V-汉 01	4150	V-汉 01	1695	V-昌 01	603
	V-汉 02	4354	V-汉 02	3571	V-汉 02	4424	V-汉 02	1544	V-昌 02	610
	V-汉 03	4410	V-汉 03	3711	V-汉 03	4289	V-昌 01	1675	V-昌 03	620

土地 级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
	V-汉 04	4282	V-汉 04	3909	V-汉 04	4515	V-昌 02	1548	V-昌 04	545
	V-汉 05	4014	V-汉 05	3165	V-汉 05	4069	V-昌 03	1557	V-昌 05	622
	V-汉 06	4550	V-汉 06	3262	V-汉 06	4463	V-昌 04	1614	V-昌 06	622
	V-昌 01	3594	V-昌 01	3143	V-汉 07	4304	V-昌 05	1473	V-昌 07	610
	V-昌 02	3530	V-昌 02	3053	V-汉 08	4025	V-阳 01	1347	V-昌 08	600
	V-昌 03	3959	V-昌 03	3129	V-汉 09	4160	V-阳 02	1273	V-昌 09	582
	V-昌 04	4385	V-昌 04	3074	V-汉 10	4233	V-阳 03	1638	V-昌 10	490
	V-昌 05	4179	V-昌 05	3167	V-汉 11	3927			V-昌 11	497
	V-昌 06	4080	V-昌 06	3184	V-汉 12	4179			V-阳 01	608
	V-昌 07	4164	V-昌 07	3168	V-汉 13	3878			V-阳 02	587
	V-昌 08	3926	V-阳 01	3125	V-汉 14	3720			V-阳 03	608
	V-昌 09	3812	V-阳 02	3370	V-昌 01	3919				
	V-昌 10	3720	V-阳 03	3236	V-昌 02	4198				
	V-昌 11	3957	V-阳 04	3737	V-昌 03	4376				
	V-阳 01	3971	V-阳 05	3143	V-昌 04	3820				
	V-阳 02	4134			V-昌 05	4218				
	V-阳 03	3758			V-昌 06	4119				
	V-阳 04	3653			V-昌 07	3837				
					V-昌 08	3995				
					V-昌 09	4318				
					V-昌 10	4498				
					V-阳 01	4407				
					V-阳 02	4276				
					V-阳 03	4010				
					V-阳 04	3815				
					V-阳 05	3960				
					V-阳 06	3738				
VI级	VI-昌 01	2820	VI-汉 01	2808	VI-汉 01	3160	VI-昌 01	1177		

土地 级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
	VI-昌 02	2927	VI-昌 01	2465	VI-汉 02	3031	VI-昌 02	1107		
	VI-昌 03	3241	VI-昌 02	2346	VI-昌 01	3020	VI-昌 03	911		
	VI-昌 04	2753	VI-昌 03	2328	VI-昌 02	2945	VI-昌 04	1158		
	VI-昌 05	3116	VI-昌 04	2347	VI-昌 03	2880	VI-昌 05	1038		
	VI-昌 06	2979	VI-昌 05	2466	VI-昌 04	2980	VI-昌 06	1153		
	VI-阳 01	3162	VI-昌 06	2546	VI-昌 05	3212	VI-昌 07	1052		
	VI-阳 02	3358	VI-阳 01	2490	VI-昌 06	3250				
	VI-阳 03	2823	VI-阳 02	2935	VI-昌 07	3520				
	VI-阳 04	2990	VI-阳 03	2448	VI-昌 08	2950				
					VI-阳 01	3267				
					VI-阳 02	3415				
					VI-阳 03	3060				
					VI-阳 04	2890				
VII级	VII-昌 01	1906	VII-昌 01	2279	VII-昌 01	2314	VII-昌 01	839		
	VII-昌 02	2056	VII-昌 02	1948	VII-昌 02	2233	VII-昌 02	841		
	VII-昌 03	2515	VII-昌 03	1716	VII-昌 03	2432				
	VII-昌 04	2780	VII-昌 04	1698	VII-昌 04	2170				
	VII-昌 05	2315	VII-昌 05	1850	VII-昌 05	2560				
	VII-昌 06	2594	VII-昌 06	1754	VII-昌 06	2518				
	VII-昌 07	2561	VII-昌 07	1784	VII-阳 01	2287				
	VII-阳 01	2530	VII-阳 01	2102	VII-阳 02	2170				
	VII-阳 02	2718								
	VII-阳 03	2732								
VIII级	VIII-昌 01	1720	VIII-昌 01	1292	VIII-昌 01	1835				
	VIII-昌 02	1845	VIII-昌 02	1400	VIII-昌 02	1895				

2、集体建设用地区片基准地价

表 5 中心城区集体建设用地区片基准地价表

基准日：2018 年 6 月 30 日

土地 级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
I 级	I-汉 01	5326	I-汉 01	3921	I-汉 01	5627	I-汉 01	2006	I-汉 01	1547
	I-汉 02	4858	I-汉 02	3964	I-汉 02	5001	I-汉 02	1922	I-昌 01	1429
	I-汉 03	5533	I-汉 03	4048	I-汉 03	4954	I-汉 03	1962	I-昌 02	1308
	I-汉 04	5187	I-汉 04	4186	I-汉 04	5293	I-汉 04	1888	I-阳 01	1285
	I-汉 05	4928	I-汉 05	4370	I-汉 05	5038	I-昌 01	2039		
	I-汉 06	4797	I-汉 06	4323	I-汉 06	4811	I-昌 02	2018		
	I-昌 01	4898	I-汉 07	4369	I-汉 07	4636	I-昌 03	1654		
	I-昌 02	4728	I-汉 08	4269	I-汉 08	4602	I-昌 04	1774		
			I-汉 09	4551	I-昌 01	4899	I-昌 05	1906		
			I-汉 10	4413	I-昌 02	4618	I-昌 06	1843		
			I-汉 11	4128	I-昌 03	4998	I-昌 07	1751		
			I-汉 12	4086	I-昌 04	4839	I-昌 08	1782		
			I-汉 13	4143	I-昌 05	4669	I-昌 09	1702		
			I-汉 14	4202	I-昌 06	5168	I-阳 01	1575		
			I-汉 15	4184	I-阳 01	4621				
			I-昌 01	4117						
		I-昌 02	3853							
		I-昌 03	4354							
		I-昌 04	4312							
II 级	II-汉 01	4507	II-汉 01	3393	II-汉 01	4526	II-汉 01	1531	II-汉 01	1260
	II-汉 02	3980	II-汉 02	3053	II-汉 02	4259	II-汉 02	1479	II-汉 02	1275
	II-汉 03	4411	II-汉 03	3105	II-汉 03	4403	II-汉 03	1591	II-汉 03	1256
	II-汉 04	4602	II-汉 04	3770	II-汉 04	4326	II-汉 04	1528	II-汉 04	1244
	II-汉 05	4511	II-汉 05	3840	II-汉 05	4159	II-汉 05	1596	II-昌 01	1208
	II-汉 06	4583	II-汉 06	3213	II-汉 06	4525	II-汉 06	1530	II-昌 02	1196

土地 级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
	II-汉 07	4332	II-汉 07	3717	II-汉 07	4561	II-汉 07	1496	II-昌 03	1135
	II-汉 08	4221	II-汉 08	3131	II-汉 08	4251	II-昌 01	1524	II-阳 01	1153
	II-汉 09	3775	II-汉 09	3355	II-汉 09	3929	II-昌 02	1563	II-阳 02	1054
	II-昌 01	4320	II-汉 10	3141	II-汉 10	3963	II-昌 03	1594	II-高 01	1114
	II-昌 02	3941	II-汉 11	3313	II-昌 01	4014	II-昌 04	1550		
	II-昌 03	3885	II-汉 12	3078	II-昌 02	4287	II-昌 05	1528		
	II-昌 04	4374	II-昌 01	3119	II-昌 03	4132	II-昌 06	1503		
	II-昌 05	3801	II-昌 02	3339	II-昌 04	4558	II-昌 07	1549		
	II-昌 06	4281	II-昌 03	3080	II-昌 05	4159	II-昌 08	1398		
	II-昌 07	4023	II-昌 04	3575	II-昌 06	4006	II-昌 09	1495		
	II-昌 08	4056	II-昌 05	3497	II-昌 07	3899	II-阳 01	1474		
	II-昌 09	4227	II-昌 06	3434	II-昌 08	4232	II-阳 02	1414		
	II-昌 10	4172	II-昌 07	3539	II-昌 09	3836	II-阳 03	1477		
	II-昌 11	4053	II-昌 08	3357	II-昌 10	4366				
	II-昌 12	4020	II-昌 09	3278	II-昌 11	4151				
	II-昌 13	4385	II-昌 10	3221	II-昌 12	4206				
	II-昌 14	3930	II-昌 11	3221	II-昌 13	4104				
	II-昌 15	4280	II-昌 12	3374	II-阳 01	3924				
	II-昌 16	3926	II-昌 13	3043	II-阳 02	3658				
	II-昌 17	3998	II-昌 14	3263	II-阳 03	3882				
	II-昌 18	3801	II-昌 15	3462	II-阳 04	3741				
	II-昌 19	4143	II-阳 01	3200	II-阳 05	4061				
	II-昌 20	4249	II-阳 02	3517						
	II-昌 21	3962	II-阳 03	3189						
	II-昌 22	4117	II-阳 04	3128						
	II-阳 01	3794								
	II-阳 02	4080								
	II-阳 03	4020								

土地 级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
III级	III-汉 01	3547	III-汉 01	2801	III-汉 01	3352	III-汉 01	1132	III-汉 01	900
	III-汉 02	3440	III-汉 02	2979	III-汉 02	3453	III-汉 02	1155	III-汉 02	872
	III-汉 03	3158	III-汉 03	2574	III-汉 03	3566	III-汉 03	1230	III-汉 03	970
	III-汉 04	3232	III-汉 04	2544	III-汉 04	3335	III-汉 04	1170	III-汉 04	852
	III-汉 05	3759	III-汉 05	2579	III-汉 05	3530	III-汉 05	1203	III-汉 05	875
	III-汉 06	3740	III-汉 06	2866	III-汉 06	3243	III-汉 06	988	III-汉 06	901
	III-汉 07	3751	III-汉 07	2768	III-汉 07	3042	III-昌 01	1180	III-昌 01	983
	III-汉 08	3377	III-汉 08	2557	III-汉 08	3295	III-昌 02	1264	III-昌 02	820
	III-汉 09	3671	III-汉 09	3005	III-汉 09	3164	III-昌 03	1311	III-昌 03	949
	III-汉 10	3377	III-汉 10	2572	III-昌 01	3408	III-昌 04	1258	III-昌 04	825
	III-汉 11	3558	III-汉 11	2565	III-昌 02	3305	III-昌 05	1201	III-昌 05	960
	III-汉 12	3014	III-昌 01	2852	III-昌 03	3227	III-昌 06	1171	III-昌 06	820
	III-汉 13	3074	III-昌 02	2710	III-昌 04	3497	III-昌 07	1230	III-昌 07	845
	III-昌 01	3739	III-昌 03	2785	III-昌 05	3212	III-昌 08	1137	III-昌 08	874
	III-昌 02	3508	III-昌 04	3016	III-昌 06	3270	III-昌 09	1098	III-昌 09	920
	III-昌 03	3623	III-昌 05	2655	III-昌 07	3421	III-昌 10	985	III-昌 10	835
	III-昌 04	3432	III-昌 06	2723	III-昌 08	3591	III-昌 11	1052	III-阳 01	1000
	III-昌 05	3200	III-昌 07	2533	III-昌 09	3511	III-阳 01	1309	III-阳 02	886
	III-昌 06	3122	III-昌 08	2587	III-昌 10	3436	III-阳 02	1246	III-阳 03	860
	III-昌 07	3334	III-昌 09	2700	III-昌 11	3366	III-阳 03	1131		
	III-昌 08	3175	III-昌 10	2612	III-昌 12	3063	III-阳 04	1053		
	III-昌 09	3267	III-昌 11	2529	III-昌 13	3157	III-阳 05	1071		
	III-昌 10	3142	III-昌 12	2619	III-昌 14	2977				
	III-昌 11	3681	III-昌 13	2796	III-昌 15	3007				
	III-昌 12	3132	III-昌 14	2839	III-昌 16	3119				
III-昌 13	3474	III-昌 15	2672	III-阳 01	3324					
III-昌 14	3583	III-阳 01	2565	III-阳 02	3485					
III-昌 15	3825	III-阳 02	2734	III-阳 03	3041					

土地 级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
	III-昌 16	3314	III-阳 03	2636	III-阳 04	3233				
	III-昌 17	3182	III-阳 04	2529	III-阳 05	2965				
	III-昌 18	3248	III-阳 05	2598	III-阳 06	2922				
	III-昌 19	3424	III-阳 06	2548	III-阳 07	3114				
	III-昌 20	3406	III-阳 07	2637	III-阳 08	3248				
	III-昌 21	3164	III-阳 08	2771						
	III-阳 01	3524	III-阳 09	2582						
	III-阳 02	3403								
	III-阳 03	3310								
	III-阳 04	3112								
	III-阳 05	3500								
	III-阳 06	3426								
	III-阳 07	3188								
	III-阳 08	3287								
III-阳 09	3451									
IV级	IV-汉 01	2393	IV-汉 01	2154	IV-汉 01	2668	IV-汉 01	865	IV-汉 01	642
	IV-汉 02	2505	IV-汉 02	2154	IV-汉 02	2757	IV-汉 02	998	IV-汉 02	589
	IV-汉 03	2572	IV-汉 03	2243	IV-汉 03	2530	IV-汉 03	898	IV-汉 03	613
	IV-汉 04	2657	IV-汉 04	2529	IV-汉 04	2704	IV-汉 04	1041	IV-汉 04	638
	IV-汉 05	2789	IV-汉 05	2204	IV-汉 05	2873	IV-汉 05	965	IV-汉 05	573
	IV-汉 06	2612	IV-汉 06	2341	IV-汉 06	2487	IV-汉 06	984	IV-昌 01	680
	IV-汉 07	2686	IV-汉 07	2256	IV-汉 07	2727	IV-汉 07	923	IV-昌 02	590
	IV-汉 08	2757	IV-汉 08	2260	IV-汉 08	2586	IV-汉 08	1018	IV-昌 03	611
	IV-汉 09	2837	IV-汉 09	2146	IV-汉 09	2482	IV-汉 09	945	IV-昌 03	609
	IV-汉 10	2777	IV-汉 10	2103	IV-汉 10	2726	IV-汉 10	1069	IV-昌 04	637
	IV-汉 11	2886	IV-昌 01	2252	IV-汉 11	2822	IV-汉 11	1038	IV-昌 05	573
	IV-汉 12	2706	IV-昌 02	2217	IV-汉 12	2625	IV-汉 12	1012	IV-昌 06	685
	IV-汉 13	2586	IV-昌 03	2284	IV-昌 01	2356	IV-汉 13	885	IV-昌 07	617

土地 级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
	IV-汉 14	3014	IV-昌 04	2285	IV-昌 02	2484	IV-汉 14	923	IV-昌 08	662
	IV-汉 15	2647	IV-昌 05	2232	IV-昌 03	2409	IV-汉 15	824	IV-阳 01	682
	IV-昌 01	2826	IV-昌 06	2288	IV-昌 04	2698	IV-汉 16	790	IV-阳 02	654
	IV-昌 02	2831	IV-昌 07	2340	IV-昌 05	2619	IV-昌 01	1023	IV-阳 03	597
	IV-昌 03	2464	IV-昌 08	2136	IV-昌 06	2709	IV-昌 02	1068	IV-阳 04	567
	IV-昌 04	2404	IV-昌 09	2406	IV-昌 07	2601	IV-昌 03	975		
	IV-昌 05	2725	IV-昌 10	2226	IV-昌 08	2705	IV-昌 04	778		
	IV-昌 06	2549	IV-昌 11	2413	IV-昌 09	2670	IV-昌 05	816		
	IV-昌 07	2707	IV-昌 12	2161	IV-昌 10	2824	IV-昌 06	982		
	IV-昌 08	2902	IV-昌 13	2345	IV-昌 11	2561	IV-昌 07	756		
	IV-昌 09	2932	IV-昌 14	2271	IV-昌 12	2362	IV-昌 08	829		
	IV-昌 10	2569	IV-昌 15	2198	IV-昌 13	2465	IV-昌 09	765		
	IV-昌 11	2477	IV-阳 01	2397	IV-阳 01	2517	IV-昌 10	796		
	IV-昌 12	2798	IV-阳 02	2235	IV-阳 02	2333	IV-阳 01	1038		
	IV-昌 13	2715	IV-阳 03	2329	IV-阳 03	2384	IV-阳 02	774		
	IV-昌 14	2999	IV-阳 04	2123	IV-阳 04	2499	IV-阳 03	1065		
	IV-昌 15	2839	IV-阳 05	2123	IV-阳 05	2444	IV-阳 04	828		
	IV-昌 16	2857	IV-阳 06	2228	IV-阳 06	2331	IV-阳 05	787		
	IV-昌 17	2688	IV-阳 07	2157						
	IV-昌 18	2473	IV-阳 08	2280						
	IV-阳 01	2501	IV-阳 09	2108						
	IV-阳 02	2800								
	IV-阳 03	2524								
	IV-阳 04	2683								
	IV-阳 05	2796								
	IV-阳 06	2393								
	IV-阳 07	2470								
V级	V-汉 01	2183	V-汉 01	1881	V-汉 01	2162	V-汉 01	777	V-昌 01	433

土地级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
	V-汉 02	2304	V-汉 02	1935	V-汉 02	2303	V-汉 02	731	V-昌 02	439
	V-汉 03	2315	V-汉 03	1994	V-汉 03	2253	V-昌 01	778	V-昌 03	448
	V-汉 04	2258	V-汉 04	2029	V-汉 04	2329	V-昌 02	727	V-昌 04	383
	V-汉 05	2114	V-汉 05	1721	V-汉 05	2156	V-昌 03	765	V-昌 05	441
	V-汉 06	2331	V-汉 06	1767	V-汉 06	2341	V-昌 04	739	V-昌 06	438
	V-昌 01	1934	V-昌 01	1720	V-汉 07	2274	V-昌 05	690	V-昌 07	434
	V-昌 02	1893	V-昌 02	1647	V-汉 08	2115	V-阳 01	654	V-昌 08	427
	V-昌 03	2080	V-昌 03	1693	V-汉 09	2188	V-阳 02	748	V-昌 09	415
	V-昌 04	2294	V-昌 04	1707	V-汉 10	2250	V-阳 03	761	V-昌 10	335
	V-昌 05	2235	V-昌 05	1751	V-汉 11	2085			V-昌 11	341
	V-昌 06	2188	V-昌 06	1742	V-汉 12	2201			V-阳 01	431
	V-昌 07	2231	V-昌 07	1715	V-汉 13	2043			V-阳 02	419
	V-昌 08	2097	V-阳 01	1692	V-汉 14	1964			V-阳 03	431
	V-昌 09	2024	V-阳 02	1822	V-昌 01	2063				
	V-昌 10	1975	V-阳 03	1749	V-昌 02	2217				
	V-昌 11	2100	V-阳 04	1973	V-昌 03	2322				
	V-阳 01	2094	V-阳 05	1715	V-昌 04	2006				
	V-阳 02	2165			V-昌 05	2217				
	V-阳 03	1995			V-昌 06	2185				
	V-阳 04	1950			V-昌 07	2009				
					V-昌 08	2105				
					V-昌 09	2290				
					V-昌 10	2336				
					V-阳 01	2323				
					V-阳 02	2229				
					V-阳 03	2092				
					V-阳 04	2002				
					V-阳 05	2099				

土地 级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		公共服务用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
					V-阳 06	1982				
VI级	VI-昌 01	1527	VI-汉 01	1533	VI-汉 01	1658	VI-昌 01	512		
	VI-昌 02	1621	VI-昌 01	1400	VI-汉 02	1654	VI-昌 02	510		
	VI-昌 03	1771	VI-昌 02	1305	VI-昌 01	1643	VI-昌 03	500		
	VI-昌 04	1429	VI-昌 03	1288	VI-昌 02	1579	VI-昌 04	527		
	VI-昌 05	1682	VI-昌 04	1332	VI-昌 03	1568	VI-昌 05	494		
	VI-昌 06	1591	VI-昌 05	1359	VI-昌 04	1589	VI-昌 06	528		
	VI-阳 01	1695	VI-昌 06	1389	VI-昌 05	1694	VI-昌 07	516		
	VI-阳 02	1768	VI-阳 01	1373	VI-昌 06	1685				
	VI-阳 03	1538	VI-阳 02	1566	VI-昌 07	1890				
	VI-阳 04	1621	VI-阳 03	1360	VI-昌 08	1584				
					VI-阳 01	1734				
					VI-阳 02	1788				
					VI-阳 03	1639				
				VI-阳 04	1561					
VII级	VII-昌 01	1118	VII-昌 01	1231	VII-昌 01	1290	VII-昌 01	457		
	VII-昌 02	1162	VII-昌 02	1146	VII-昌 02	1247	VII-昌 02	456		
	VII-昌 03	1283	VII-昌 03	1013	VII-昌 03	1371				
	VII-昌 04	1406	VII-昌 04	996	VII-昌 04	1242				
	VII-昌 05	1308	VII-昌 05	1101	VII-昌 05	1370				
	VII-昌 06	1356	VII-昌 06	1017	VII-昌 06	1386				
	VII-昌 07	1326	VII-昌 07	995	VI-阳 01	1296				
	VII-阳 01	1301	VII-阳 01	1223	VII-阳 02	1244				
	VII-阳 02	1381								
	VII-阳 03	1387								
VIII级	VIII-昌 01	975	VIII-昌 01	768	VIII-昌 01	1029				
	VIII-昌 02	997	VIII-昌 02	784	VIII-昌 02	1030				

三、基准地价修正体系

本轮建设用地基准地价修正系数编制以满足地价精细化管理、宗地评估需要，促进土地节约集约利用为目的，构建包括细分用途修正、区域因素修正、个别因素修正和政策调控修正四个方面的修正体系。细分用途修正体系将土地用途细分为41类，增加自持研发产业类用地、停车场用地、轨道站场用地等用途；区域修正体系直接量化重要因子对基准地价的影响，更好服务管理应用；个别因素修正体系包括容积率、商业楼层、使用年期、交易期日、宗地面积、宗地形状、临街情况、开发程度、中小学学区、临江临湖等修正，更好的促进集约用地、彰显特殊资源价值。政策调控修正体系包括租赁、地下空间、产业导向、生态控制等修正，支撑住宅用地租购并举、工业用地弹性出让等改革，促进地下空间开发利用、产业结构升级及生态保护。

(一) 土地用途修正系数

表6 细分用途修正系数

土地类型	与《土地利用现状分类》衔接		与《城市用地分类与规划建设用地标准》衔接	内涵	本轮确定结果	
					基准地价 地类参照	修正 系数
零售商业用地	商服用地(05)	零售商业用地(0501)	零售商业用地(B11)	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地	商业用地	1
加油加气站用地			加油加气站用地(B41)	零售加油站用地	商业用地	1.2
				零售加气、充换电站等用地	商业用地	0.6
批发用地		批发市场用地(0502)	批发市场用地(B12)	以批发功能为主的市场用地，包括小商品市场、农副产品市场，以及汽车及配件、航空器材、建材、五金机电、轻纺服装、食品等专业展销市场用地	商业用地	0.9

土地类型	与《土地利用现状分类》衔接		与《城市用地分类与规划建设用地标准》衔接	内涵	本轮确定结果	
					基准地价 地类参照	修正 系数
餐饮用地		餐饮用地 (0503)	餐饮用地 (B13)	各类单纯提供餐饮的酒店、饭店、餐厅、酒吧等用地	商业用地	0.7
旅馆用地		旅馆用地 (0504)	旅馆用地 (B14)	各类宾馆、酒店、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地（不包括单纯提供餐饮的餐厅、酒店、酒吧等）	商业用地	0.7
商务办公用地		商务金融 用地 (0505)	金融保险用 地（B21）、 其它商务设 施用地 (B29)	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	商务办公 用地	1
通用研发用地			研发设计用 地（B23）	与生产制造密切相关的研发、孵化、实验、中试等研发办公设施用地（如生物研发、大数据、软件开发等），可用于出租和分割出售。不包括附设于其他单位内的研究室和设计室等用地	商务办公 用地	0.6
娱乐用地		娱乐用地 (0506)	娱乐用地 (B31)	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及大型游乐等设施用地	商业用地	0.7
其他商服用地		其它商服 用地 (0507)	其它服务设 施用地（B9）	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、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点，及居住小区配套商业服务设施用地	商业用地	0.8
工业用地	工矿仓 储用地 (06)	工业用地 (0601)	工业用地 (M)	工业生产、产品加工制造（包括以及汽车及零部件、钢铁、石化、装备制造、烟草食品、家电轻工等传统制造业）、机械和设备修理以及直接为工业生产等服务不得出租和分割出售的附属设施用地，包括生产车间、库房、专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地	工业用地	1
标准厂				用地集约程度较高、采用高层标		

土地类型	与《土地利用现状分类》衔接		与《城市用地分类与规划建设用地标准》衔接	内涵	本轮确定结果	
					基准地价 地类参照	修正 系数
房				准化厂房开展生产制造活动的产业用地，可用于出租、分割出售的标准厂房		
自持研发用地			研发设计用地（B23）	企业自持的，不得出租和分割出售的，与生产制造密切相关的研发、孵化、实验、中试等研发办公设施用地（如生物研发、大数据、软件开发等）	公共服务用地	0.8
采矿用地		采矿用地（0602）	采矿用地（H5）	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地	工业用地	1
仓储物流用地		仓储用地（0604）	物流仓储用地（W）	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	工业用地	1.5
住宅用地	住宅用地（07）	城镇住宅用地（0701）	居住用地（R）	普通商品房用地	住宅用地	1
机关团体用地		机关团体用地（0801）	行政办公用地（A1）	党政机关、社会团体、群众自治组织等用地	公共服务用地	1.2
新闻出版用地		新闻出版用地（0802）	艺术传媒用地（B22）	广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等用地	公共服务用地	1.2
教育用地		教育用地（0803）	教育用地（A3）	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	公共服务用地	1
科研用地		科研用地（0804）	科研用地（A8）	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	公共服务用地	0.8
医疗卫生用地		医疗卫生用地（0805）	医疗卫生用地（A5）	指医疗、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	公共服务用地	1

土地类型	与《土地利用现状分类》衔接		与《城市用地分类与规划建设用地标准》衔接	内涵	本轮确定结果	
					基准地价 地类参照	修正 系数
				防治所、检验中心和动物防疫站等用地；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		
社会福利用地		社会福利用地 (0806)	社会福利设施用地(A6)	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、养老院和孤儿院等用地	公共服务用地	0.8
文化设施用地		文化设施用地 (0807)	文化设施用地(A2)	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括共同图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心等设施用地；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	公共服务用地	0.9
体育用地		体育用地 (0808)	体育用地(A4)、康体用地(B32)	独立的体育场馆和体育训练场等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，赛马场、高尔夫球场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及专门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	公共服务用地	1
公共设施营业网点用地			其它公用设施营业网点用地(B49)	指各类商业性的办公场所用地，包括独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其它公用设施营业网点用地	公共服务用地	1.5
基础设施用地		公共设施用地 (0809)	供应设施用地(U1)、环境设施用地(U2)、安全设施用地(U3)、其它公用设施用地(U9)	指用于城乡基础设施的用地，包括给供水、排水、污水处理(包含水污染防治与循环利用)、供电(包含新能源产业中的风电、核电)、供热、供气(包含新能源产业中的页岩气)、邮政、电信、消防、环卫(包括大气污染防治与相关综合利用、固体废物回收处理与综合利用、环境监	工业用地	1

土地类型	与《土地利用现状分类》衔接		与《城市用地分类与规划建设用地标准》衔接	内涵	本轮确定结果	
					基准地价 地类参照	修正 系数
				测技术与装备)、公用设施维修等用地		
公园与 绿地		公园与绿 地(0810)	公园绿地 (G1)、防 护绿地 (G2)、广 场用地(G3)	向公众开放,以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的,兼具生态、美化、卫生、隔离、防灾等作用的公共活动场地,如公园、动物园、植物园、街心花园、广场等	工业用地	1
军事设 施用地	特殊用 地(09)	军事设施 用地 (0901)	军事用地 (H41)	直接用于军事目的的设施用地,不包括部队家属生活区和军民共用设施等用地	工业用地	1
使领馆 用地		使领馆用 地(0902)	外事用地 (H43)	用于外国政府及国际组织驻华使领馆、办事处等及其生活设施的用地	商务办公 用地	0.8
监教场 所用地		监教场所 用地 (0903)	安保用地 (H42)	用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	工业用地	1
宗教用 地		宗教用地 (0904)	宗教用地 (H44)	专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	工业用地	1
殡葬用 地		殡葬用地 (0905)	殡葬设施用 地(U4)、 区域公用设 施用地(H3)	陵园、墓地、殡葬场所用地	公共服 务用 地	1.5
风景名 胜设施 用地	风景名胜 设施用地 (0906)	风景名胜设 施用地 (H45)、文 物古迹用地 (A7)	名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园、休闲农庄等风景名胜景点的游览设施以及旅游服务接待设施用地	公共服 务用 地	1	
铁路用 地	交通运 输用地 (10)	铁路用地 (1001)	铁路用地 (H21)	指用于铁道线路及场站的用地,包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地	工业用地	1
轨道交 通用地		轨道交通 用地 (1002)	城市轨道交 通用地(S2)	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地,以及场站的用地	工业用地	
公路用 地		公路用地 (1003)	公路用地 (H22)	用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、	工业用地	

土地类型	与《土地利用现状分类》衔接		与《城市用地分类与规划建设用地标准》衔接	内涵	本轮确定结果	
					基准地价 地类参照	修正 系数
				林木及直接为其服务的附属用地		
街巷用地		城镇村道路用地 (1004)	城市道路用地 (S1)	指用于城镇、村庄内部公用道路及行道树的用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等	工业用地	
交通服务场站用地		交通服务场站用地 (1005)	交通场站用地 (S4)	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公交交通场站、公共停车场、停车楼、教练场等用地	工业用地	1.0
				经营性的社会停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼等用地	工业用地	1.5
机场用地		机场用地 (1007)	机场用地 (H24)	用于民用机场、军民合用机场的用地	工业用地	1
港口码头用地		港口码头用地 (1008)	港口用地 (H23)	用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分	工业用地	
管道运输用地		管道运输用地 (1009)	管道运输用地 (H25)	指用于运输煤炭、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	工业用地	
水域及水利设施用地	水域及水利设施用地 (11)		水域 (E2)	包括河流水面、湖泊水面、水库水面、坑塘水面、内陆滩涂、沟渠、水工建筑用地	工业用地	1

(二) 区域因素修正系数

1、商业用地基准地价区域修正系数表

表 7 商业用地基准地价区域修正系数

修正因子	修正条件说明		修正系数	
			1-5 级	6-8 级
商服繁华程度	距市级商业中心距离（公里）	位于中心	3.37%	4.41%
		<0.5	1.69%	2.21%
		[0.5-1)	0.00%	0.00%

修正因子	修正条件说明		修正系数		
			1-5级	6-8级	
	距区级商业中心距离（公里）	[1-2)	-1.69%	-2.21%	
		≥2	-3.37%	-4.41%	
		位于中心	2.10%	2.76%	
		<0.5	1.05%	1.38%	
		[0.5-1)	0.00%	0.00%	
		≥2	-2.10%	-2.76%	
	交通条件	距轨道交通站点距离（公里）	100米内有2条线路以上的站点	1.68%	2.20%
			<0.3	0.84%	1.10%
			[0.3-0.5)	0.00%	0.00%
			[0.5-1)	-0.84%	-1.10%
			≥1	-1.68%	-2.20%
		距公共汽车站点距离（公里）	200米内有6条线路以上的站点	0.74%	0.96%
200米内有3条线路以上的站点			0.37%	0.48%	
<0.3			0.00%	0.00%	
[0.3-0.5)			-0.37%	-0.48%	
≥0.5			-0.74%	-0.96%	
区域道路类型		300米内有主干道	0.84%	1.10%	
		500米内有主干道	0.42%	0.55%	
		500米内有次干道	0.00%	0.00%	
		500米外有主干道	-0.42%	-0.55%	
		1000米外有主干道	-0.84%	-1.10%	
距离停车场距离（公里）		<0.1	0.74%	0.96%	
		[0.5-1)	0.37%	0.48%	
		[1-1.5)	0.00%	0.00%	
	[1.5-2)	-0.37%	-0.48%		
	≥2	-0.74%	-0.96%		
规划潜力分区	地价潜力分区	地价潜力一级区	1.05%	1.38%	
		地价潜力二级区	0.53%	0.69%	
		地价潜力三级区	0.00%	0.00%	
		地价潜力四级区	-0.53%	-0.69%	
		地价潜力五级区	-1.05%	-1.38%	

2、商务办公用地基准地价区域修正系数表

表 8 商务办公用地基准地价区域修正系数

修正因子	修正条件说明		修正系数	
			1-5 级	6-8 级
商服繁华程度	距商务中心距离（公里）	位于中心	3.91%	5.54%
		<0.5	1.96%	2.77%
		[0.5-1)	0.00%	0.00%
		[1-2)	-1.96%	-2.77%
		≥2	-3.91%	-5.54%
公共交通便捷度	距轨道交通站点距离（公里）	100 米内有 2 条线路以上的站点	1.52%	2.15%
		<0.3	0.76%	1.08%
		[0.3-0.5)	0.00%	0.00%
		[0.5-1)	-0.76%	-1.08%
		≥1	-1.52%	-2.15%
	距公共汽车站点距离（公里）	200 米内有 6 条线路以上的站点	0.87%	1.23%
		200 米内有 3 条线路以上的站点	0.44%	0.62%
		<0.3	0.00%	0.00%
		[0.3-0.5)	-0.44%	-0.62%
		≥0.5	-0.87%	-1.23%
	区域道路类型	300 米内有主干道	1.30%	1.85%
		500 米内有主干道	0.65%	0.93%
		500 米内有次干道	0.00%	0.00%
500 米外有主干道		-0.65%	-0.93%	
1000 米外有主干道		-1.30%	-1.85%	
公用设施	距离停车场距离（公里）	<0.1	1.19%	1.69%
		[0.5-1)	0.60%	0.85%
		[1-1.5)	0.00%	0.00%
		[1.5-2)	-0.60%	-0.85%
		≥2	-1.19%	-1.69%
	距离酒店距离（公里）	<0.1	0.76%	1.08%
		[0.5-1)	0.38%	0.54%
		[1-1.5)	0.00%	0.00%
		[1.5-2)	-0.38%	-0.54%

修正因子	修正条件说明		修正系数	
			1-5级	6-8级
		≥2	-0.76%	-1.08%
规划潜力分区	地价潜力分区	地价潜力一级区	1.30%	1.85%
		地价潜力二级区	0.65%	0.93%
		地价潜力三级区	0.00%	0.00%
		地价潜力四级区	-0.65%	-0.93%
		地价潜力五级区	-1.30%	-1.85%

3、住宅用地基准地价区域修正系数表

表9 住宅用地基准地价区域修正系数

修正因子	修正条件说明		修正系数	
			1-4级	5-8级
公用设施	设施完备度	1公里内设施完备	3.14%	3.56%
		2公里内设施完备	1.57%	1.78%
		1公里内设施较完备	0.00%	0.00%
		2公里内设施较完备	-1.57%	-1.78%
		2公里内设施较少	-3.14%	-3.56%
交通条件	距轨道交通站点距离(公里)	500米内有2条线路以上的站点	2.02%	2.29%
		<0.5	1.01%	1.15%
		[0.5-0.1)	0.00%	0.00%
		[1-1.5)	-1.01%	-1.15%
		≥1.5	-2.02%	-2.29%
	距公共汽车站点距离(公里)	200米内有6条线路以上的站点	0.90%	1.02%
		200米内有3条线路以上的站点	0.45%	0.51%
		<0.3	0.00%	0.00%
		[0.3-0.5)	-0.45%	-0.51%
		≥0.5	-0.90%	-1.02%
	区域道路类型	300米内有主干道	1.12%	1.27%
		500米内有主干道	0.56%	0.64%
		500米内有次干道	0.00%	0.00%
500米外有主干道		-0.56%	-0.64%	
1000米外有主干道		-1.12%	-1.27%	
环境条	距公园、大学距	<0.3	1.12%	1.27%

修正因子	修正条件说明		修正系数	
			1-4级	5-8级
件	离(公里)	[0.3-0.5)	0.56%	0.64%
		[0.5-1)	0.00%	0.00%
		[1-2)	-0.56%	-0.64%
		≥2	-1.12%	-1.27%
商服繁华程度	距市级商业中心距离(公里)	位于中心	1.12%	1.27%
		<0.5	0.56%	0.64%
		[0.5-1)	0.00%	0.00%
		[1-2)	-0.56%	-0.64%
		≥2	-1.12%	-1.27%
	距区级商业中心距离(公里)	位于中心	0.67%	0.76%
		<0.5	0.34%	0.38%
		[0.5-1)	0.00%	0.00%
		[1-2)	-0.34%	-0.38%
		≥2	-0.67%	-0.76%
规划潜力分区	地价潜力分区	地价潜力一级区	1.12%	1.27%
		地价潜力二级区	0.56%	0.64%
		地价潜力三级区	0.00%	0.00%
		地价潜力四级区	-0.56%	-0.64%
		地价潜力五级区	-1.12%	-1.27%

注：1、设施完备界定为一定范围内具有幼儿园、中小学、大型超市、集贸市场、医院、公园广场、文体场馆、金融网点中6项及以上设施，较完备界定为具有4项以上，较少界定为不足4项；2、地价潜力分区按照规划潜力分区图确定。

4、公共服务用地基准地价区域修正系数表

表 10 公共服务用地基准地价区域修正系数

修正因子	修正条件说明		修正系数	
			1-4级	5-7级
交通条件	距轨道交通站点距离(公里)	100米内有2条线路以上的站点	3.99%	5.47%
		<0.3	2.00%	2.74%
		[0.3-0.5)	0.00%	0.00%
		[0.5-1)	-2.00%	-2.74%
		≥1	-3.99%	-5.47%
	距公共汽车站	200米内有6条线路以上的站点	2.93%	4.01%

修正因子	修正条件说明		修正系数	
			1-4级	5-7级
	点距离(公里)	200米内有3条线路以上的站点	1.47%	2.01%
		<0.3	0.00%	0.00%
		[0.3-0.5)	-1.47%	-2.01%
		≥0.5	-2.93%	-4.01%
	区域道路类型	300米内有主干道	3.06%	4.20%
		500米内有主干道	1.53%	2.10%
		500米内有次干道	0.00%	0.00%
		500米外有次干道	-1.53%	-2.10%
		1000米外有次干道	-3.06%	-4.20%
城市规划	规划潜力分区	地价潜力一级区	3.33%	4.56%
		地价潜力二级区	1.67%	2.28%
		地价潜力三级区	0.00%	0.00%
		地价潜力四级区	-1.67%	-2.28%
		地价潜力五级区	-3.33%	-4.56%

5、工业用地基准地价区域修正系数表

表 11 工业用地基准地价区域修正系数

修正因子	修正条件说明		修正系数	
			1-4级	5级
产业集聚影响度	产业集聚效应	主导产业明确，产业程度高	6.01%	5.69%
		主导产业较为明确，产业程度较高	3.01%	2.85%
		主导产业不明确，产业程度一般	0.00%	0.00%
		无主导产业，产业之间无明显关联	-3.01%	-2.85%
		无主导产业，无大型企业	-6.01%	-5.69%
交通条件	区域道路类型	200米内有主干道	2.40%	2.28%
		500米内有主干道	1.20%	1.14%
		500米内有次干道	0.00%	0.00%
		500米外有主干道	-1.20%	-1.14%
		1000米外有主干道	-2.40%	-2.28%

修正因子	修正条件说明		修正系数	
			1-4级	5级
	距最近快速路/ 高速路出入口 的距离（公里）	<200	2.00%	1.90%
		[0.2-0.5)	1.00%	0.95%
		[0.5-1)	0.00%	0.00%
		[1-1.5)	-1.00%	-0.95%
		≥2	-2.00%	-1.90%
城市规划	规划潜力分区	地价潜力一级区	2.94%	2.78%
		地价潜力二级区	1.47%	1.39%
		地价潜力三级区	0.00%	0.00%
		地价潜力四级区	-1.47%	-1.39%
		地价潜力五级区	-2.94%	-2.78%

（三）个别因素修正系数

1、容积率修正系数

（1）商业用地容积率修正系数表

表 12 商业用地楼面地价容积率修正系数

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级	VIII级
0.2	9.549	9.304	9.054	8.363	8.211	8.036	7.844	7.652
0.4	4.775	4.652	4.527	4.182	4.106	4.018	3.922	3.826
0.6	3.183	3.101	3.018	2.788	2.737	2.679	2.615	2.551
0.8	2.387	2.326	2.264	2.091	2.053	2.009	1.961	1.913
1	1.746	1.692	1.638	1.514	1.480	1.440	1.413	1.391
1.2	1.591	1.551	1.509	1.394	1.369	1.339	1.290	1.275
1.4	1.472	1.440	1.408	1.300	1.281	1.260	1.195	1.185
1.6	1.375	1.351	1.326	1.224	1.210	1.194	1.118	1.112
1.8	1.296	1.277	1.258	1.160	1.151	1.140	1.054	1.051
2	1.228	1.214	1.200	1.106	1.100	1.093	1.000	1.000
2.2	1.170	1.160	1.149	1.059	1.056	1.052	0.973	0.972
2.4	1.120	1.113	1.105	1.019	1.018	1.016	0.949	0.946

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级	VIII级
2.5	1.097	1.091	1.085	1.000	1.000	1.000	0.938	0.935
2.6	1.075	1.071	1.066	0.991	0.990	0.989	0.927	0.924
2.8	1.036	1.034	1.031	0.974	0.972	0.969	0.907	0.903
3	1.000	1.000	1.000	0.958	0.955	0.950	0.889	0.885
3.2	0.988	0.986	0.985	0.944	0.939	0.933	0.873	0.868
3.4	0.977	0.974	0.971	0.930	0.925	0.918	0.857	0.852
3.6	0.967	0.962	0.958	0.918	0.911	0.903	0.843	0.837
3.8	0.957	0.951	0.946	0.906	0.899	0.890	0.830	0.824
4	0.948	0.941	0.935	0.896	0.887	0.877	0.818	0.811
4.2	0.940	0.932	0.925	0.885	0.876	0.865	0.806	0.799
4.4	0.932	0.923	0.915	0.876	0.866	0.854	0.795	0.788
4.6	0.924	0.914	0.905	0.867	0.856	0.843	0.785	0.777
4.8	0.917	0.906	0.896	0.858	0.847	0.833	0.776	0.767
5	0.910	0.898	0.888	0.850	0.838	0.824	0.766	0.758
5.2	0.904	0.891	0.880	0.842	0.830	0.815	0.758	0.749
5.4	0.897	0.884	0.872	0.835	0.822	0.806	0.749	0.741
5.6	0.891	0.877	0.865	0.828	0.815	0.798	0.742	0.733
5.8	0.886	0.871	0.858	0.821	0.807	0.790	0.734	0.725
6	0.880	0.864	0.851	0.814	0.800	0.783	0.727	0.717
6.2	0.875	0.859	0.844	0.808	0.794	0.776	0.720	0.710
6.4	0.870	0.853	0.838	0.802	0.787	0.769	0.713	0.704
6.6	0.865	0.847	0.832	0.796	0.781	0.762	0.707	0.697
6.8	0.860	0.842	0.826	0.791	0.775	0.756	0.701	0.691
7	0.855	0.837	0.821	0.785	0.770	0.750	0.695	0.685
7.2	0.851	0.832	0.815	0.780	0.764	0.744	0.689	0.679
7.4	0.847	0.827	0.810	0.775	0.759	0.738	0.684	0.673
7.6	0.843	0.823	0.805	0.770	0.754	0.733	0.679	0.668
7.8	0.838	0.818	0.800	0.766	0.749	0.728	0.673	0.663
8	0.835	0.814	0.796	0.761	0.744	0.723	0.669	0.658
8.2	0.831	0.810	0.791	0.757	0.739	0.718	0.664	0.653
8.4	0.827	0.805	0.787	0.752	0.735	0.713	0.659	0.648
8.6	0.824	0.801	0.782	0.748	0.730	0.708	0.655	0.643
8.8	0.820	0.798	0.778	0.744	0.726	0.704	0.650	0.639

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级	VIII级
9	0.817	0.794	0.774	0.740	0.722	0.699	0.646	0.635
9.2	0.813	0.790	0.770	0.737	0.718	0.695	0.642	0.630
9.4	0.810	0.787	0.766	0.733	0.714	0.691	0.638	0.626
9.6	0.807	0.783	0.763	0.729	0.710	0.687	0.634	0.622
9.8	0.804	0.780	0.759	0.726	0.707	0.683	0.630	0.619
10	0.801	0.777	0.755	0.722	0.703	0.679	0.627	0.615

(2) 商务办公用地容积率修正系数

表 13 商务办公用地楼面地价容积率修正系数

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级	VIII级
0.2	9.372	9.267	9.072	8.246	8.197	8.168	7.413	7.378
0.4	4.686	4.634	4.536	4.123	4.099	4.084	3.707	3.689
0.6	3.124	3.089	3.024	2.749	2.732	2.723	2.471	2.459
0.8	2.343	2.317	2.268	2.062	2.049	2.042	1.853	1.845
1	1.707	1.684	1.642	1.486	1.475	1.467	1.332	1.324
1.2	1.562	1.545	1.512	1.374	1.366	1.359	1.235	1.230
1.4	1.449	1.436	1.410	1.285	1.279	1.275	1.159	1.155
1.6	1.358	1.348	1.328	1.213	1.209	1.205	1.097	1.094
1.8	1.282	1.275	1.259	1.153	1.150	1.148	1.045	1.043
2	1.218	1.212	1.201	1.102	1.100	1.098	1.000	1.000
2.2	1.163	1.159	1.150	1.057	1.056	1.055	0.969	0.967
2.4	1.114	1.112	1.106	1.018	1.018	1.017	0.942	0.938
2.5	1.092	1.091	1.086	1.000	1.000	1.000	0.929	0.924
2.6	1.072	1.071	1.067	0.990	0.988	0.986	0.917	0.912
2.8	1.034	1.034	1.032	0.972	0.966	0.961	0.895	0.888
3	1.000	1.000	1.000	0.955	0.947	0.938	0.875	0.867
3.2	0.992	0.990	0.987	0.940	0.928	0.917	0.856	0.847
3.4	0.985	0.981	0.975	0.925	0.912	0.898	0.839	0.829
3.6	0.978	0.972	0.964	0.912	0.896	0.880	0.824	0.813
3.8	0.972	0.964	0.953	0.900	0.882	0.864	0.809	0.797
4	0.966	0.956	0.943	0.888	0.868	0.848	0.795	0.783
4.2	0.960	0.949	0.934	0.877	0.855	0.834	0.783	0.770

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级	VIII级
4.4	0.955	0.942	0.925	0.867	0.843	0.821	0.771	0.757
4.6	0.950	0.935	0.917	0.857	0.832	0.808	0.760	0.745
4.8	0.945	0.929	0.909	0.848	0.822	0.796	0.749	0.734
5	0.940	0.923	0.901	0.839	0.812	0.785	0.739	0.724
5.2	0.936	0.918	0.894	0.831	0.802	0.774	0.729	0.714
5.4	0.931	0.912	0.887	0.823	0.793	0.764	0.720	0.704
5.6	0.927	0.907	0.881	0.816	0.784	0.754	0.712	0.695
5.8	0.923	0.902	0.874	0.808	0.776	0.745	0.704	0.687
6	0.920	0.897	0.868	0.802	0.768	0.736	0.696	0.678
6.2	0.916	0.893	0.863	0.795	0.761	0.728	0.688	0.671
6.4	0.913	0.889	0.857	0.789	0.753	0.720	0.681	0.663
6.6	0.909	0.884	0.852	0.782	0.746	0.712	0.674	0.656
6.8	0.906	0.880	0.847	0.777	0.740	0.705	0.668	0.649
7	0.903	0.876	0.842	0.771	0.733	0.698	0.661	0.643
7.2	0.900	0.872	0.837	0.765	0.727	0.691	0.655	0.636
7.4	0.897	0.869	0.832	0.760	0.721	0.684	0.649	0.630
7.6	0.894	0.865	0.828	0.755	0.715	0.678	0.644	0.624
7.8	0.891	0.862	0.823	0.750	0.710	0.672	0.638	0.618
8	0.888	0.858	0.819	0.745	0.704	0.666	0.633	0.613
8.2	0.886	0.855	0.815	0.741	0.699	0.660	0.628	0.608
8.4	0.883	0.852	0.811	0.736	0.694	0.654	0.623	0.602
8.6	0.881	0.849	0.807	0.732	0.689	0.649	0.618	0.597
8.8	0.878	0.846	0.803	0.728	0.684	0.644	0.613	0.593
9	0.876	0.843	0.799	0.724	0.680	0.639	0.609	0.588
9.2	0.874	0.840	0.796	0.719	0.675	0.634	0.604	0.583
9.4	0.871	0.837	0.792	0.716	0.671	0.629	0.600	0.579
9.6	0.869	0.834	0.789	0.712	0.667	0.625	0.596	0.575
9.8	0.867	0.831	0.786	0.708	0.663	0.620	0.592	0.571
10	0.865	0.829	0.782	0.704	0.659	0.616	0.588	0.566

(3) 住宅用地容积率修正系数

表 14 住宅用地楼面地价容积率修正系数

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级	VIII级
0.2	7.612	7.558	7.498	7.320	7.165	7.116	6.522	6.513
0.4	3.806	3.779	3.749	3.660	3.583	3.558	3.261	3.256
0.6	2.537	2.519	2.499	2.440	2.388	2.372	2.174	2.171
0.8	1.903	1.889	1.875	1.830	1.791	1.779	1.630	1.628
1	1.522	1.512	1.500	1.464	1.433	1.423	1.304	1.303
1.2	1.419	1.411	1.401	1.373	1.349	1.341	1.240	1.238
1.4	1.337	1.331	1.323	1.301	1.282	1.276	1.188	1.187
1.6	1.270	1.265	1.259	1.242	1.227	1.222	1.145	1.144
1.8	1.213	1.210	1.205	1.192	1.180	1.176	1.108	1.107
2	1.165	1.162	1.159	1.149	1.140	1.137	1.076	1.075
2.2	1.123	1.121	1.118	1.111	1.105	1.102	1.047	1.047
2.4	1.086	1.085	1.083	1.078	1.073	1.072	1.022	1.022
2.5	1.069	1.068	1.066	1.062	1.059	1.058	1.000	1.000
2.6	1.053	1.052	1.051	1.048	1.045	1.044	0.990	0.989
2.8	1.023	1.023	1.022	1.021	1.020	1.019	0.971	0.969
3	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0.954	0.950
3.2	0.988	0.988	0.986	0.985	0.984	0.983	0.938	0.933
3.4	0.977	0.976	0.974	0.972	0.970	0.967	0.923	0.917
3.6	0.966	0.964	0.962	0.960	0.957	0.952	0.910	0.902
3.8	0.957	0.954	0.951	0.948	0.944	0.938	0.897	0.889
4	0.947	0.944	0.941	0.937	0.933	0.925	0.885	0.876
4.2	0.939	0.935	0.931	0.927	0.922	0.913	0.874	0.864
4.4	0.931	0.926	0.922	0.917	0.912	0.902	0.864	0.852
4.6	0.923	0.918	0.913	0.908	0.902	0.891	0.854	0.842
4.8	0.916	0.910	0.905	0.900	0.893	0.881	0.844	0.832
5	0.909	0.903	0.897	0.891	0.884	0.872	0.835	0.822
5.2	0.902	0.896	0.890	0.884	0.876	0.863	0.827	0.813
5.4	0.896	0.889	0.883	0.876	0.868	0.854	0.819	0.804
5.6	0.889	0.883	0.876	0.869	0.860	0.846	0.811	0.796
5.8	0.884	0.876	0.870	0.862	0.853	0.838	0.804	0.788
6	0.878	0.870	0.863	0.856	0.846	0.830	0.797	0.781
6.2	0.873	0.865	0.857	0.850	0.839	0.823	0.790	0.774

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级	VIII级
6.4	0.867	0.859	0.852	0.843	0.833	0.816	0.784	0.767
6.6	0.862	0.854	0.846	0.838	0.827	0.809	0.777	0.760
6.8	0.858	0.849	0.841	0.832	0.821	0.803	0.771	0.754
7	0.853	0.844	0.836	0.827	0.815	0.797	0.766	0.747
7.2	0.848	0.839	0.831	0.822	0.810	0.791	0.760	0.742
7.4	0.844	0.834	0.826	0.817	0.804	0.785	0.755	0.736
7.6	0.840	0.830	0.821	0.812	0.799	0.779	0.750	0.730
7.8	0.836	0.826	0.817	0.807	0.794	0.774	0.745	0.725
8	0.832	0.821	0.812	0.802	0.789	0.769	0.740	0.720
8.2	0.828	0.817	0.808	0.798	0.785	0.764	0.735	0.715
8.4	0.824	0.813	0.804	0.794	0.780	0.759	0.730	0.710
8.6	0.820	0.810	0.800	0.789	0.776	0.754	0.726	0.705
8.8	0.817	0.806	0.796	0.785	0.771	0.749	0.722	0.701
9	0.814	0.802	0.792	0.781	0.767	0.745	0.717	0.696
9.2	0.810	0.799	0.789	0.778	0.763	0.740	0.713	0.692
9.4	0.807	0.795	0.785	0.774	0.759	0.736	0.709	0.688
9.6	0.804	0.792	0.781	0.770	0.755	0.732	0.706	0.684
9.8	0.801	0.789	0.778	0.767	0.752	0.728	0.702	0.680
10	0.798	0.785	0.775	0.763	0.748	0.724	0.698	0.676

(4) 公共服务用地容积率修正系数

表 15 公共服务用地楼面地价容积率修正系数

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级
0.2	6.512	6.458	6.398	6.320	6.215	6.165	6.022
0.4	3.256	3.229	3.199	3.160	3.108	3.083	3.011
0.6	2.171	2.153	2.133	2.107	2.072	2.055	2.007
0.8	1.628	1.614	1.600	1.580	1.554	1.541	1.505
1	1.302	1.292	1.280	1.264	1.243	1.233	1.204
1.2	1.215	1.207	1.199	1.188	1.174	1.167	1.108
1.4	1.146	1.141	1.136	1.128	1.118	1.114	1.032
1.5	1.116	1.112	1.108	1.102	1.094	1.091	1.000
1.6	1.089	1.086	1.083	1.078	1.072	1.070	0.982
1.8	1.041	1.040	1.039	1.036	1.034	1.032	0.949

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级
2	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0.920
2.2	0.979	0.977	0.975	0.974	0.972	0.971	0.895
2.4	0.960	0.957	0.954	0.951	0.947	0.945	0.872
2.5	0.951	0.947	0.944	0.940	0.936	0.933	0.862
2.6	0.943	0.938	0.934	0.930	0.925	0.922	0.852
2.8	0.927	0.922	0.916	0.911	0.905	0.901	0.834
3	0.913	0.907	0.900	0.894	0.887	0.882	0.817
3.2	0.900	0.893	0.885	0.878	0.870	0.865	0.802
3.4	0.887	0.880	0.871	0.863	0.855	0.849	0.788
3.6	0.876	0.868	0.859	0.850	0.840	0.834	0.775
3.8	0.865	0.856	0.847	0.837	0.827	0.820	0.763
4	0.855	0.846	0.835	0.825	0.814	0.807	0.751
4.2	0.846	0.836	0.825	0.814	0.803	0.795	0.741
4.4	0.837	0.827	0.815	0.804	0.792	0.784	0.731
4.6	0.829	0.818	0.806	0.794	0.781	0.773	0.721
4.8	0.821	0.810	0.797	0.784	0.772	0.763	0.712
5	0.814	0.802	0.789	0.776	0.762	0.753	0.704
5.2	0.806	0.794	0.781	0.767	0.754	0.744	0.696
5.4	0.800	0.787	0.773	0.759	0.745	0.736	0.688
5.6	0.793	0.780	0.766	0.751	0.737	0.727	0.681
5.8	0.787	0.773	0.759	0.744	0.730	0.719	0.674
6	0.781	0.767	0.752	0.737	0.722	0.712	0.667
6.2	0.775	0.761	0.746	0.730	0.715	0.705	0.661
6.4	0.770	0.755	0.740	0.724	0.709	0.698	0.655
6.6	0.764	0.750	0.734	0.718	0.702	0.691	0.649
6.8	0.759	0.744	0.728	0.712	0.696	0.685	0.643
7	0.754	0.739	0.723	0.706	0.690	0.679	0.638
7.2	0.749	0.734	0.717	0.701	0.684	0.673	0.633
7.4	0.745	0.729	0.712	0.695	0.679	0.667	0.628
7.6	0.740	0.725	0.707	0.690	0.673	0.662	0.623
7.8	0.736	0.720	0.703	0.685	0.668	0.657	0.618
8	0.732	0.716	0.698	0.681	0.663	0.651	0.614
8.2	0.728	0.712	0.694	0.676	0.659	0.646	0.609

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级
8.4	0.724	0.707	0.689	0.671	0.654	0.642	0.605
8.6	0.720	0.703	0.685	0.667	0.649	0.637	0.601
8.8	0.716	0.700	0.681	0.663	0.645	0.632	0.597
9	0.713	0.696	0.677	0.659	0.641	0.628	0.593
9.2	0.709	0.692	0.673	0.655	0.636	0.624	0.589
9.4	0.706	0.689	0.670	0.651	0.632	0.620	0.585
9.6	0.703	0.685	0.666	0.647	0.628	0.616	0.582
9.8	0.699	0.682	0.662	0.643	0.625	0.612	0.578
10	0.696	0.678	0.659	0.640	0.621	0.608	0.575

2、商业楼层修正系数

表 16 商业楼层修正系数

所在楼层		楼层修正系数		
		1-3级	4-7级	8级
容积率 R>1	地上 1 层	1.966	1.8534	1.7501
	地上 2 层	1.535	1.3366	1.2142
	地上 3 层	1.0735	0.9402	0.8828
	地上 4 层	0.8707	0.7847	0.7095
	地上 5 层	0.7674	0.6823	0.6278
	地上 6 层	0.6899	0.6008	0.5397
	7 层及以上	$y = 0.6899x^{-0.010}$	$y = 0.6088x^{-0.015}$	$y = 0.5397x^{-0.020}$
容积率 R≤1	地上 1 层	1.9660/R	1.8534/R	1.7501/R
	地上 2 层	1.5350/R	1.3366/R	1.2142/R
	地上 3 层	1.0735/R	0.9402/R	0.8828/R
	地上 4 层	0.8707/R	0.7847/R	0.7095/R
	地上 5 层	0.7674/R	0.6823/R	0.6278/R
	地上 6 层	0.6899/R	0.6008/R	0.5397/R
	7 层及以上	$y = 0.6899x^{-0.010}/R$	$y = 0.6088x^{-0.015}/R$	$y = 0.5397x^{-0.020}/R$

备注：以上修正系数表适用于明确楼层的已建成商业房地产地价评估。

3、使用年期修正系数

表 17 商业用地使用年期修正系数

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0716	0.1384	0.2007	0.2588	0.3130	0.3636	0.4108	0.4548	0.4959	0.5342
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5699	0.6032	0.6343	0.6633	0.6903	0.7156	0.7391	0.7611	0.7816	0.8007
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8185	0.8351	0.8506	0.8651	0.8786	0.8912	0.9029	0.9139	0.9241	0.9337
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9425	0.9508	0.9586	0.9658	0.9725	0.9788	0.9847	0.9901	0.9952	1.0000

备注：以上修正系数对应土地还原利率为 7.20%。

表 18 商务办公用地使用年期修正系数

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0711	0.1374	0.1994	0.2572	0.3111	0.3615	0.4085	0.4524	0.4934	0.5316
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5673	0.6006	0.6317	0.6608	0.6879	0.7131	0.7368	0.7588	0.7794	0.7986
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8165	0.8332	0.8489	0.8634	0.8771	0.8898	0.9016	0.9127	0.9230	0.9327
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9417	0.9501	0.9579	0.9652	0.9721	0.9785	0.9844	0.9900	0.9952	1.0000

备注：以上修正系数对应土地还原利率为 7.13%。

表 19 住宅用地使用年期修正系数

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0619	0.1200	0.1745	0.2257	0.2738	0.3189	0.3613	0.4011	0.4384	0.4735
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5064	0.5373	0.5664	0.5936	0.6192	0.6432	0.6658	0.6870	0.7068	0.7255
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7430	0.7595	0.7749	0.7894	0.8031	0.8158	0.8279	0.8391	0.8497	0.8596
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8690	0.8777	0.8859	0.8937	0.9009	0.9077	0.9141	0.9201	0.9257	0.9310
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

修正系数	0.9360	0.9406	0.9450	0.9491	0.9530	0.9566	0.9600	0.9632	0.9662	0.9690
剩余年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9717	0.9741	0.9765	0.9787	0.9807	0.9826	0.9844	0.9861	0.9877	0.9892
剩余年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9906	0.9920	0.9932	0.9944	0.9955	0.9965	0.9974	0.9984	0.9992	1.0000

备注：以上修正系数对应土地还原利率为 6.51%。

表 20 公共服务用地使用年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0569	0.1108	0.1618	0.2101	0.2558	0.2991	0.3401	0.3789	0.4157	0.4505
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4834	0.5146	0.5441	0.5721	0.5985	0.6236	0.6473	0.6698	0.6910	0.7112
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7302	0.7483	0.7654	0.7816	0.7969	0.8114	0.8251	0.8381	0.8504	0.8621
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8731	0.8836	0.8935	0.9028	0.9117	0.9201	0.9280	0.9356	0.9427	0.9494
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9558	0.9619	0.9676	0.9730	0.9782	0.9830	0.9876	0.9920	0.9961	1.0000

备注：以上修正系数对应土地还原利率为 5.62%。

表 21 工业用地使用年期修正系数

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0558	0.1088	0.1589	0.2065	0.2516	0.2944	0.3349	0.3733	0.4098	0.4443
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4770	0.5081	0.5375	0.5654	0.5919	0.6170	0.6407	0.6633	0.6846	0.7049
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7241	0.7423	0.7596	0.7759	0.7915	0.8062	0.8201	0.8333	0.8459	0.8578
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8690	0.8797	0.8898	0.8994	0.9085	0.9172	0.9253	0.9331	0.9404	0.9474
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9540	0.9603	0.9662	0.9719	0.9772	0.9823	0.9871	0.9916	0.9959	1.0000

备注：以上修正系数对应土地还原利率为 5.48%。

4、交易期日修正系数

表 22 各类用地交易期日修正系数

年度	季度	商业/商务办公	住宅	公共服务	工业
2018	2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
2018	1	0.9910	0.9819	0.9851	0.9967
2017	4	0.9816	0.9675	0.9724	0.9922
2017	3	0.9711	0.9490	0.9567	0.9878
2017	2	0.9601	0.9294	0.9397	0.9801
2017	1	0.9535	0.9116	0.9257	0.9778
2016	4	0.9487	0.9050	0.9199	0.9671
2016	3	0.9416	0.8956	0.9142	0.9626
2016	2	0.9339	0.8605	0.8871	0.9577
2016	1	0.9275	0.8354	0.8676	0.9533
2015	4	0.9239	0.8230	0.8575	0.9472
2015	3	0.9220	0.8141	0.8501	0.9374
2015	2	0.9136	0.7927	0.8320	0.9231
2015	1	0.9108	0.7816	0.8229	0.9121
2014	4	0.9007	0.7773	0.8175	0.9110
2014	3	0.8802	0.7545	0.7965	0.9110

5、宗地面积修正系数

表 23 各类用地宗地面积修正系数

指标标准	优	较优	一般	较差	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影响
商业修正系数	1.06	1.03	1	0.97	0.94
住宅修正系数					
办公修正系数					
公共服务用地修正系数					
工业修正系数	1.07	1.035	1	0.97	0.935

6、宗地形状修正系数

表 24 各类用地宗地形状修正系数

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	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的影响
商业修正系数	1.07	1.04	1	0.96	0.93
住宅修正系数	1.07	1.04	1	0.96	0.93
办公修正系数	1.06	1.03	1	0.97	0.94
公共服务用地修正系数	1.06	1.03	1	0.97	0.94
工业修正系数	1.07	1.04	1	0.96	0.93

7、临街修正系数

表 25 各类用地宗地临街状况修正系数

临路口情况	四面、三面临街	两面临街	一面临街
商业用地	1.14	1.1	1
商务办公用地	1.14	1.1	1

8、开发程度修正值

表 26 各类用地开发程度修正幅度

单位：元/平方米（地面价）

用地类型	开发构成费用								合计
	通路	供电	通讯	通上水	通下水	通热	通气	土地平整	
商业用地、商务办公用地、住宅用地、公共服务用地、工业用地	40-65	25-40	20-25	25-40	25-40	40-50	40-50	20	235-330

9、住宅特殊因子修正系数

表 27 住宅用地特殊因子修正系数

特殊因子	一线临江临湖修正	对口中小学名校
修正系数	1.15	1.10

(四) 政策调控修正系数

1、租赁修正系数

(1) 租赁住宅修正系数

表 28 租赁住宅地价修正系数

土地级别	修正系数
I-II级	0.50
III-V级	0.52
VI-VII级	0.55
VIII级	0.58

(2) 工业用地租赁修正系数

表 29 工业用地租赁租金修正系数

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0323	0.064	0.0949	0.1252	0.1549	0.1839	0.2123	0.2401	0.2674	0.294
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.32	0.3455	0.3705	0.3949	0.4188	0.4422	0.4651	0.4876	0.5095	0.5309

备注：1、该系数主要适用于出租工业用地底价确定。

2、工业用地租赁地价修正系数的确定要在确保工业用地修正价不低于工业用地最低出让价标准的政策前提下进行。

3、使用此工业租赁修正系数表时，其中租赁年期即为实际租赁总年限数。在计算工业用地宗地地价时，根据工业用地宗地的实际租赁总年限数，乘以相应租赁年期的修正系数。

2、地下空间修正系数

表 30 地下空间修正系数

地下用途 (参照基准地价用途)		地下商业及其他(商业用地及其他同类用途)		单建地下车库 (交通服务场站用地)		住宅连建地下 车库(住宅用 地)		其他连建地 下车库(地上 主导用途)	
总楼层	所在楼层	楼层修正系数	平均每层修正系数	楼层修正系数	平均每层修正系数	楼层修正系数	平均每层修正系数	楼层修正系数	平均每层修正系数
一层	地下一层	0.6	0.6	0.3	0.3	0.2	0.2	0.15	0.15
二层	地下一层	0.5	0.45	0.25	0.2	0.14	0.12	0.12	0.10
	地下二层	0.4		0.15		0.10		0.08	

地下用途 (参照基准地价用途)		地下商业及其他(商业用地及其他同类用途)		单建地下车库 (交通服务场站用地)		住宅连建地下 车库(住宅用地)		其他连建地 下车库(地上 主导用途)	
总楼层	所在楼层	楼层修正系数	平均每层修正系数	楼层修正系数	平均每层修正系数	楼层修正系数	平均每层修正系数	楼层修正系数	平均每层修正系数
三层	地下一层	0.4	0.3	0.15	0.1	0.10	0.06	0.07	0.04
	地下二层	0.3		0.10		0.05		0.03	
	地下三层	0.2		0.05		0.03		0.02	

备注：1、该系数主要适用于招拍挂出让地下空间用地底价确定。以相应用途平均容积率下的楼面地价为基准，确定地下空间用地地价。

2、地下车库以外的地下商业等用地的地下空间修正系数的确定要在确保修正后的土地使用权出让底价不低于出让时相同主导功能用途、土地级别、容积率、使用年限的地上建设用地市场价标准 30%的地下空间价格管理规定的前提下进行。

3、产业导向修正系数

表 31 产业导向修正系数

产业导向	产业类型		产业鼓励发展系数
重点建设类	战略新兴产业	新一代信息技术产业	0.7
		生命健康产业	0.7
		智能制造产业	0.7
		新材料产业	0.8
		新能源产业	0.8
		节能环保产业	0.8
		数字创意产业	0.8
		人工智能产业	0.8
		虚拟现实产业	0.8
	先进制造业	电子信息产业	0.8
		装备制造业	0.8
	现代服务业	物流业	1.0
		金融业	0.9
文化创意产业		0.9	

产业导向	产业类型	产业鼓励发展系数
	会展产业	0.9
	工程设计产业	0.9
	商务服务业	0.9
	商贸业	1.0
	旅游业	0.9
	科技服务业	0.9
允许建设类	重点建设产业和禁止建设产业以外的其他工业项目	1
禁止建设类	《国家禁止和限制类产业目录》确定产业	2

备注：1、该系数主要适用于招拍挂出让产业用地底价确定。

2、工业用地产业导向修正系数的确定要在确保修正后的土地使用权出让底价不低于所在区域相对应的区片基准地价的70%。

3、具体重点建设类产业及区域主导产业需由武汉市发展与改革委员会认定。

4、生态控制修正系数

表 32 生态控制修正系数

规划控制区	城镇集中建设区	生态发展区	生态底线区	三环线整改区	远景发展区
修正系数	1.0	1.2	1.8	1.0	1.0

注：表中所列规划控制区域参照《武汉市基本生态控制线管理条例》。

四、应用基准地价测算宗地价格方法

（一）宗地价格的计算公式

楼面地价=区片基准地价×用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数（容积率、商业楼层、年期、期日、面积、形状、临街、住宅用地特殊因子等）×政策调控系数（租赁修正、地下空间修正、产业导向修正、生态控制修正）+开发程度修正幅度÷容积率

（二）宗地价格测算中有关参数的选取

1、宗地用途类别的确定

根据自然资源和规划部门给定的宗地用途，对照基准地价土地用途分类，合理确定宗地用途类别。

2、宗地地价区片的确定

根据宗地用途类别和位置，参照土地级别（区片）与基准地价图，确定宗地地价区片。

3、容积率修正系数的确定

按照自然资源和规划部门给定的宗地地上容积率（R），查相应的《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。当 $R_1 < R < R_2$ （ R_1 、 R_2 为上述修正系数表所列的容积率）时，用下列公式计算容积率修正系数 X：

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

X_1 是 R_1 对应的容积率修正系数； X_2 是 R_2 对应的容积率修正系数。

4、工业用地基准地价修正

工业用地基准地价经过各项修正后不得低于全国工业用地出让最低价标准。

5、基准地价修正系数

基准地价修正系数在使用过程中因市场和政策变化，可由编制单位适时调整并统一发布，最终解释权归武汉市自然资源和规划局。

五、基准地价附图

- 1、武汉市中心城区商业用地级别与基准地价图
- 2、武汉市中心城区商务办公用地级别与基准地价图
- 3、武汉市中心城区住宅用地级别与基准地价图
- 4、武汉市中心城区公共服务用地级别与基准地价图
- 5、武汉市中心城区工业用地级别与基准地价图
- 6、武汉市中心城区综合级别图

