三亚市国有建设用地土地定级与基准地价更新项目

成果汇编

三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

二〇二五年十二月

目　录

第一篇　三亚市国有建设用地基准地价评估范围及地价内涵 1

第二篇　三亚市国有建设用地土地定级与基准地价成果 3

第一部分　三亚市国有建设用地土地级别及基准地价 3

第二部分　国有商服用地土地级别、基准地价及修正体系 4

第三部分　国有住宅用地土地级别、基准地价及修正体系 48

第四部分　国有工矿仓储用地土地级别、基准地价及修正体系 96

第五部分　国有公共管理与公共服务用地土地级别、基准地价及修正体系 ... 122

第三篇　三亚市国有建设用地基准地价成果的应用说明 155

附录：三亚市国有建设用地土地定级与基准地价成果图 166

第一篇　三亚市国有建设用地基准地价评估范围及地价内涵

一、评估范围

本次三亚市国有基准地价成果更新涉及范围包括吉阳区（含原河东区、大东海、小东海、鹿回头、南边海、红沙办事处、吉阳镇、荔枝沟办事处、国营南新农场），天涯区（含原河西区、凤凰镇、天涯镇、高峰办事处、国营立才农场），海棠区（含原海棠湾镇、藤桥办事处、林旺办事处、国营南田农场），崖州区（含原崖城镇、梅山办事处、保港办事处、雅亮乡、国营南滨农场）及以下几个开发区亚龙湾、红塘湾、海棠湾、南山规划区、三美湾、创意新城、崖州湾科技城、育才生态区等多个区域。评估范围见图 1-1。

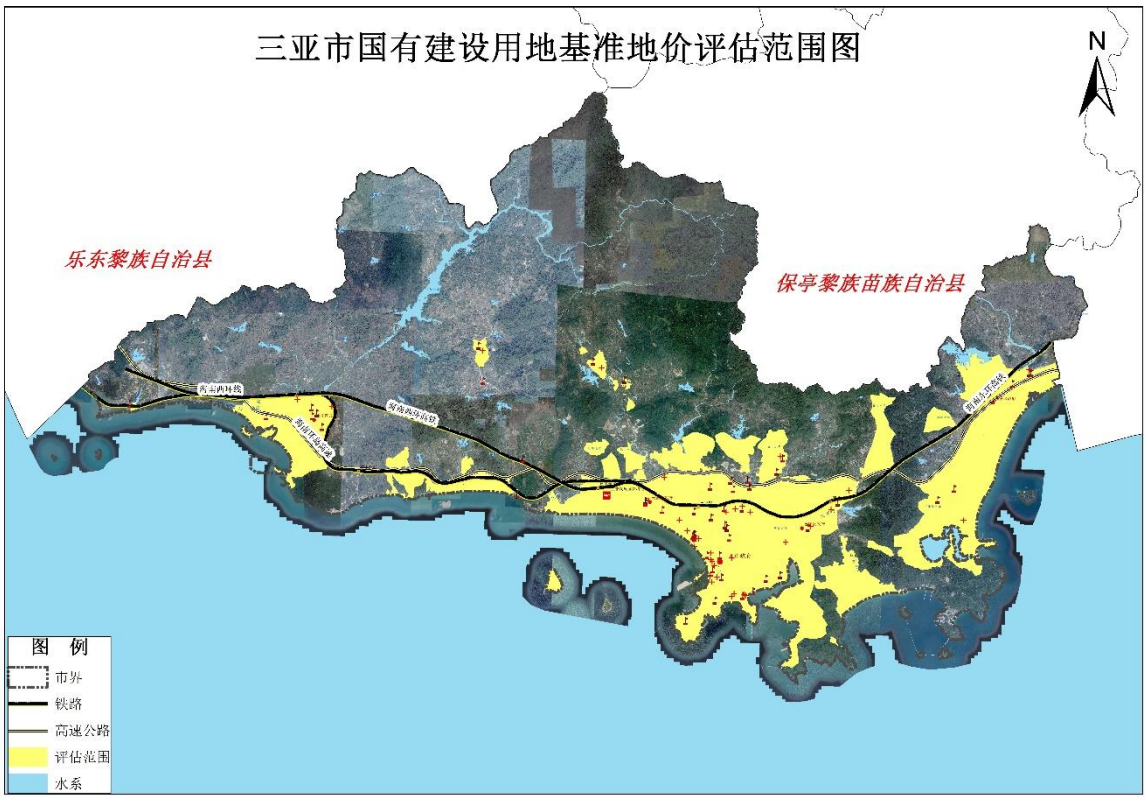


图 1-1　三亚市国有建设用地基准地价评估范围图

二、地价内涵

三亚市国有建设用地土地定级与基准地价更新的地价内涵定义为土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和合理容积率下于估价时点2024年7月1日的熟地价格。它包括土地取得费用（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限商服用地为40年、住宅用地为70年、工业用地为50年、公共管理与公共服务用地为50年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表1-1　三亚市国有建设用地各用途基准地价内涵表

<table>
<tr><th>内涵</th><th>国有商服用地</th><th>国有住宅用地</th><th>国有工矿仓储用地</th><th colspan="2">国有公共管理与公共服务用地</th></tr>
<tr><td>评估基准日</td><td colspan="5">2024年7月1日</td></tr>
<tr><td>土地开发程度</td><td colspan="5">五通一平</td></tr>
<tr><td rowspan="2">设定容积率</td><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">2.5</td><td rowspan="2">1</td><td>中心城区</td><td>中心城区以外区域</td></tr>
<tr><td>1.5</td><td>1</td></tr>
<tr><td>土地使用年限</td><td>40年</td><td>70年</td><td>50年</td><td colspan="2">50年</td></tr>
<tr><td>价格类型</td><td>平均楼面地价</td><td>平均楼面地价</td><td>地面地价</td><td colspan="2">地面地价</td></tr>
<tr><td rowspan="4">备注</td><td colspan="5">（1）国有商服用地、国有住宅用地的价格表现形式为平均楼面地价，在实际成果应用过程中可通过容积率修正或楼层修正转换成地面地价;</td></tr>
<tr><td colspan="5">（2）“五通一平”：即宗地外通路、通给水、通排水、通电力、通电讯和宗地内土地平整;</td></tr>
<tr><td colspan="5">（3）公共管理与公共服务用地指教育、科研、医疗卫生、社会福利、机关团体、文化、体育用地等项目用地;</td></tr>
<tr><td colspan="5">（4）公共管理与公共服务用地为非政府投资的公共管理与公共服务用地价格。</td></tr>
</table>

第二篇　三亚市国有建设用地土地定级与基准地价成果

第一部分　三亚市国有建设用地土地级别及基准地价

表 2-1　三亚市国有建设用地级别价格表（1）

级别	商服用地			住宅用地			工矿仓储用地		
	级别价		面积	级别价		面积	级别价		面积
单位	元/平方米	万元/亩	平方公里	元/平方米	万元/亩	平方公里	元/平方米	万元/亩	平方公里
一级	5690	759	13.1	7250	1208	22.26	840	56	33.6
二级	5100	680	6.55	6090	1015	61.96	640	43	199.72
三级	4050	540	104.1	4750	792	87.19	540	36	53.65
四级	3350	447	62.17	3580	597	66.86	490	33	50.58
五级	2780	371	79.11	2620	437	30.66	420	28	8.04
六级	1940	259	80.37	2020	337	76.47	--	--	--
备注	1、商服用地、住宅用地级别基准地价为平均楼面地价; 2、工矿仓储用地级别基准地价为地面地价;								

表 2-2　三亚市国有建设用地级别价格表（2）

公共管理与公共服务用地									
级别	医疗卫生、社会福利用地		教育、科研用地		机关团体用地		文化、体育用地		面积
	级别价		级别价		级别价		级别价		
单位	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	平方公里
一级	1570	105	1370	91	1320	88	1130	75	33.6
二级	1280	85	1040	69	1000	67	850	57	199.72
三级	1080	72	880	59	840	56	720	48	53.65
四级	990	66	740	49	720	48	630	42	50.58
五级	890	59	660	44	640	43	560	37	8.04
备注	1、公共管理与公共服务用地级别基准地价为地面地价;								

第二部分　国有商服用地土地级别、基准地价及修正体系

一、国有商服用地土地级别、基准地价成果

三亚市国有商服用地基准地价内涵：设定的商服用地基准地价的评估基准日为2024年7月1日，平均容积率为2，出让年限为40年，基础设施开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通给水、通排水、通电力、通电讯和宗地内土地平整），每单位建筑面积分摊的完整土地使用权的平均价格。采用楼面地价的表现形式，地价以元/建筑㎡表示（上述地价含“五通一平”开发费用187.5元/建筑㎡）。

表2-3　三亚市中心城区国有商服用地（路线价）基准地价成果表

序号	路线名称		路线范围	楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
1	解放路南段（原解放一、二路）	路线价	三亚大桥——新风街	6900	920
2	榆亚路（西段）	路线价	三亚大桥-警备区门口	6600	880
3	解放路中段(原解放三路）	路线价	新风街——迎宾路	6200	827
4	解放路北段(原解放四路）	路线价	迎宾路——金鸡岭街	5900	787
5	建港路	路线价	解放路——老渔港码头（港务局游艇码头）	5900	787
6	迎宾路西段	路线价	三亚湾路——月川桥	6400	853
7	迎宾路中段（西）	路线价	月川桥——凤凰路	5600	747
8	新风街	路线价	三亚湾路——凤凰路	6450	860
9	团结街	路线价	河西路——三亚湾路	6380	851
10	商品街一巷	路线价	河东路—临春河路	6100	813
11	胜利路	路线价	建港路——新风街	5900	787
12	新建街西段	路线价	解放路——老渔港码头	6200	827
13	新建街东段	路线价	河西路——解放路	5900	787
14	吉祥街	路线价	河西路——三亚湾路	6350	847
15	友谊街	路线价	解放路——三亚湾路	6250	833
16	光明街	路线价	解放路——三亚湾路	6300	840
17	和平街	路线价	河西路——中港路(三亚海事局）	6200	827
18	金鸡岭街西段	路线价	解放路——三亚湾路	6300	840
19	河西路	路线价	三亚大桥——吉祥街	6000	800

序号	路线名称		路线范围	楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
20	跃进街	路线价	河西路——中港路	6200	827
21	商品街	路线价	商品街一巷——新风街	5900	787
22	外贸路	路线价	迎宾路——友谊路	5700	760
23	机场路	路线价	三亚湾路——解放路	6150	820
24	榆亚路（中段）	路线价	警备区门口-三亚气象局	5600	747
25	金鸡岭街东段	路线价	解放路——凤凰路	5300	707
26	临春河路	路线价	潮见桥——春光路	5400	720
27	迎宾路中段（东）	路线价	凤凰路——学院路	5100	680
28	凤凰路中段	路线价	春光路——金鸡岭街	5100	680
29	河东路南段	路线价	三亚大桥——迎宾路	5900	787
30	G225 回新路	路线价	凤凰路原凤凰镇区段——金鸡岭街	4600	613
31	榆亚路（东段）	路线价	三亚气象局-迎宾路交叉口	4600	613
32	亚龙湾路	路线价	榆亚路与迎宾路交叉路口——田独一桥	4450	593
33	吉阳大道	路线价	榆亚路与迎宾路交叉路口——吉阳市场（上海世家大酒店）	4400	587
34	河东路北段	路线价	迎宾路——凤凰路	5400	720
35	迎宾路东段	路线价	榆亚路与迎宾路交叉路口——龙坡路	4300	573
36	凤凰路南段	路线价	榆亚路——春光路	5600	747
37	凤凰路原凤凰镇区段	路线价	海虹路——回新路	4600	613
38	荔枝沟路	路线价	凤凰路——落笔洞路	4600	613
39	凤凰路北段	路线价	金鸡岭街——三亚市人民检察院	4100	547
注：1、商服用地容积率为 2; 2、折合价格为楼面地价与容积率计算得出的地面地价;					

表 2-4　三亚市国有商服用地区片价格与范围描述

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
1	商服	I	中心城区	中心城区S1	东:	海	6546	873
					南:			
					西:			
					北:			
2	商服	I	中心城区	中心城区S2	东:	海	5635	751
					南:			
					西:			
					北:	南边海路、鹿岭路		
3	商服	I	中心城区	中心城区S3	东:	海	6223	830
					南:			
					西:			
					北:	鹿岭路、榆亚路（西段）、榆亚路（中段）		
4	商服	I	中心城区	中心城区S4	东:	海	5449	727
					南:			
					西:			
					北:			
5	商服	II	中心城区	中心城区S5	东:	海坡十四横巷	4851	647
					南:	海、肖旗港		
					西:	天涯海角旅游区		
					北:	G225、烧旗水、御海路、新城路		
6	商服	II	中心城区	中心城区S6	东:	海坡六横巷	4880	651
					南:	海		
					西:	海坡十四横巷		
					北:	新城路		
7	商服	II	中心城区	中心城区S7	东:	海虹路	5145	686
					南:	海		
					西:	海坡六横巷		
					北:	新城路		
8	商服	II	中心城区	中心城区S8	东:	兰海·美丽新海岸东侧	5194	693
					南:	海		
					西:	海虹路		
					北:	新城路		
9	商服	II	中心城区	中心城区S9	东:	金鸡岭街	5243	699
					南:	海		
					西:	兰海·美丽新海岸东侧		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
					北:	三亚军用机场		
10	商服	I	中心城区	中心城区S10	东:	迎宾路西段	5450	727
					南:	海		
					西:	金鸡岭街		
					北:	铁路通道		
11	商服	I	中心城区	中心城区S11	东:	新风街	5560	741
					南:	海		
					西:	迎宾路西段		
					北:	铁路通道		
12	商服	I	中心城区	中心城区S12	东:	胜利路	5680	757
					南:	新建街		
					西:	海		
					北:	新风街		
13	商服	I	中心城区	中心城区S13	东:	胜利路、建港路、榆亚路（西段）	5430	724
					南:	三亚河		
					西:	海		
					北:	胜利路、榆亚路（西段）		
14	商服	III	中心城区	中心城区S14	东:	三亚河	4802	640
					南:	三亚河		
					西:	三亚河		
					北:	榆亚路（西段）		
15	商服	III	中心城区	中心城区S15	东:	榆亚路（西段）	4361	581
					南:	南边海路		
					西:	海		
					北:	三亚河、临春河、榆亚路（西段）		
16	商服	III	中心城区	中心城区S16	东:	鹿岭路	4116	549
					南:	鹿岭路		
					西:	南边海路		
					北:	榆亚路（西段）		
17	商服	IV	中心城区	中心城区S17	东:	御海路	3646	486
					南:	烧旗水		
					西:	烧旗水		
					北:	G225		
18	商服	III	中心城区	中心城区S18	东:	桃源路	4067	542
					南:	新城路		
					西:	御海路		
					北:	鲁能三亚湾港湾北侧		
19	商服	III	中心城区	中心城区	东:	凤翔路	4096	546

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
				S19	南:	新城路		
					西:	桃源路		
					北:	鲁能高尔夫北侧		
20	商服	Ⅳ	中心城区	中心城区S20	东:	海虹路	3528	470
					南:	鲁能美丽 Mall 北侧		
					西:	凤翔路		
					北:	海田路		
21	商服	Ⅲ	中心城区	中心城区S21	东:	海虹路	3773	503
					南:	新城路		
					西:	凤翔路		
					北:	鲁能美丽 Mall 北侧		
22	商服	Ⅲ	中心城区	中心城区S22	东:	金鸡岭街	3871	516
					南:	三亚军用机场、新城东路		
					西:	海虹路		
					北:	G225		
23	商服	Ⅳ	中心城区	中心城区S23	东:	三亚河	3577	477
					南:	凤凰路原凤凰镇区段、凤凰路北段		
					西:	林家路		
					北:	鹿城大道		
24	商服	Ⅳ	中心城区	中心城区S24	东:	海润路	3685	491
					南:	G225		
					西:	槟榔河		
					北:	鹿城大道		
25	商服	Ⅳ	中心城区	中心城区S25	东:	荔枝沟路	3381	451
					南:	G225		
					西:	海润路		
					北:	鹿城大道		
26	商服	Ⅲ	中心城区	中心城区S26	东:	三亚河东路	3871	516
					南:	回新路		
					西:	G225		
					北:	凤凰路北段		
27	商服	Ⅲ	中心城区	中心城区S27	东:	金鸡岭街	3773	503
					南:	三亚河东路		
					西:	三亚河东路		
					北:	凤凰路北段		
28	商服	Ⅲ	中心城区	中心城区S28	东:	学院路	3950	527
					南:	迎宾路中段（东）		
					西:	凤凰路中段		
					北:	荔枝沟路		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
29	商服	III	中心城区	中心城区S29	东:	迎宾路西段	3980	531
					南:	铁路通道		
					西:	金鸡岭街		
					北:	解放路		
30	商服	III	中心城区	中心城区S30	东:	三亚河	3980	531
					南:	解放路		
					西:	金鸡岭街		
					北:	三亚河		
31	商服	III	中心城区	中心城区S31	东:	凤凰路中段	4050	540
					南:	迎宾路中段（西）		
					西:	三亚河		
					北:	金鸡岭街		
32	商服	III	中心城区	中心城区S32	东:	凤凰路中段	4050	540
					南:	临春河		
					西:	三亚河		
					北:	迎宾路中段（西）		
33	商服	III	中心城区	中心城区S33	东:	海螺一路	3950	527
					南:	海螺一路		
					西:	凤凰路中段		
					北:	迎宾路中段（东）		
34	商服	III	中心城区	中心城区S34	东:	榆亚路（东段）	3790	505
					南:	海螺岭		
					西:	海螺一路		
					北:	迎宾路中段（东）、迎宾路东段		
35	商服	IV	中心城区	中心城区S35	东:	田独路	3675	490
					南:	吉阳大道、迎宾路东段		
					西:	学院路		
					北:	三虎岭、南下岭		
36	商服	III	中心城区	中心城区S36	东:	解放路	3950	527
					南:	新风街		
					西:	铁路通道		
					北:	迎宾路西段		
37	商服	III	中心城区	中心城区S37	东:	三亚河	4050	540
					南:	新风街		
					西:	解放路		
					北:	迎宾路西段		
38	商服	III	中心城区	中心城区S38	东:	临春河	4018	536
					南:	新风街		
					西:	三亚河		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
					北:	临春河		
39	商服	III	中心城区	中心城区S39	东:	凤凰路南段	4018	536
					南:	临春河		
					西:	临春河		
					北:	临春河		
40	商服	III	中心城区	中心城区S40	东:	海螺岭	3871	516
					南:	狗岭、狗岭路		
					西:	凤凰路中段、凤凰路南段		
					北:	海螺一路		
41	商服	III	中心城区	中心城区S41	东:	海螺岭	3773	503
					南:	海螺岭、狗岭		
					西:	狗岭		
					北:	狗岭、海螺岭		
42	商服	III	中心城区	中心城区S42	东:	解放路	4150	553
					南:	建港路		
					西:	胜利路		
					北:	新风街		
43	商服	III	中心城区	中心城区S43	东:	三亚河	4160	555
					南:	榆亚路		
					西:	解放路		
					北:	新风街		
44	商服	III	中心城区	中心城区S44	东:	临春河	3969	529
					南:	榆亚路（西段）		
					西:	三亚河		
					北:	新风街		
45	商服	III	中心城区	中心城区S45	东:	临春六路	3871	516
					南:	龙尾岭路、临春七路		
					西:	凤凰路南段		
					北:	狗岭路		
46	商服	III	中心城区	中心城区S46	东:	凤凰路南段	3881	517
					南:	榆亚路（西段）		
					西:	临春河路		
					北:	临春河		
47	商服	III	中心城区	中心城区S47	东:	狗岭	3851	513
					南:	大真岭巷		
					西:	榆亚路（西段）、凤凰路南段		
					北:	龙尾岭路、临春七路、临春六路		
48	商服	III	中心城区	中心城区	东:	榆亚路（西段）、榆	4488	598

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
				S48		亚路（中段）		
					南:	榆亚路（西段）		
					西:	悦海巷		
					北:	八一巷、狗岭		
49	商服	III	中心城区	中心城区S49	东:	榆亚路（东段）	3750	500
					南:	榆亚路（东段）		
					西:	狗岭		
					北:	榆红路		
50	商服	III	中心城区	中心城区S50	东:	田独河	3720	496
					南:	田独河		
					西:	榆亚路（东段）		
					北:	亚龙湾路		
51	商服	V	中心城区	中心城区S51	东:	清华路、凤凰路机场段	2871	383
					南:	G225		
					西:	桶西路、冲会河		
					北:	G98		
52	商服	IV	中心城区	中心城区S52	东:	海虹路	3489	465
					南:	鲁能三亚湾港湾北侧		
					西:	御海路		
					北:	G225		
53	商服	V	中心城区	中心城区S53	东:	水蛟路	2989	399
					南:	水蛟路、三亚凤凰机场		
					西:	清华路		
					北:	G98		
54	商服	IV	中心城区	中心城区S54	东:	林家路	3479	464
					南:	凤凰路原凤凰镇区段		
					西:	凤凰路机场段、水蛟路		
					北:	鹿城大道、海南东环线		
55	商服	V	中心城区	中心城区S55	东:	育新路	2999	400
					南:	鹿城大道、海南东环线		
					西:	水蛟路		
					北:	G98		
56	商服	V	中心城区	中心城区S56	东:	学院路	2989	399
					南:	鹿城大道		
					西:	育新路		
					北:	G98		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
57	商服	V	中心城区	中心城区S57	东:	田独路	3087	412
					南:	海南东环线		
					西:	学院路		
					北:	G98		
58	商服	V	中心城区	中心城区S58	东:	吉阳大道	2871	383
					南:	吉阳大道、田独路		
					西:	田独路		
					北:	G98		
59	商服	V	中心城区	中心城区S59	东:	竹落岭	2891	385
					南:	颂和水库		
					西:	田独路		
					北:	吉阳大道、竹落岭		
60	商服	Ⅳ	中心城区	中心城区S60	东:	田独路、	3479	464
					南:	黄泥岭、亚龙湾路		
					西:	吉阳大道		
					北:	吉阳大道		
61	商服	V	中心城区	中心城区S61	东:	大安岭、孟果岭	2773	370
					南:	海		
					西:	田独河		
					北:	亚龙湾路		
62	商服	Ⅳ	中心城区	中心城区S62	东:	凤翔路	3675	490
					南:	鲁能·三亚湾新城北侧、三亚休养院北侧、鲁能·三亚湾北侧		
					西:	桃源路		
					北:	G225		
63	商服	Ⅳ	中心城区	中心城区S63	东:	海虹路	3685	491
					南:	鲁能美丽 Mall 北侧、美丽 3 区-A 区北侧		
					西:	凤翔路		
					北:	G225		
64	商服	V	中心城区	中心城区S64	东:	冲会河、桶西路	2548	340
					南:	G225		
					西:	三环西联络线		
					北:	海南东环线、海南东环线		
65	商服	Ⅵ	中心城区	中心城区S65	东:	冲会河	2156	287
					南:	海南东环线		
					西:	海南东环线		
					北:	海南东环线		
66	商服	Ⅲ	海棠湾	海棠湾 S1	东:	海	4637	618

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
					南:	江林路		
					西:	海棠南路、海棠北路		
					北:	椰子洲度假村		
67	商服	III	海棠湾	海棠湾 S2	东:	海	4035	538
					南:	琼南岭、石龟岭、湾艾岭		
					西:	海榆东线		
					北:	江林路		
68	商服	III	海棠湾	海棠湾 S3	东:	海棠南路	4006	534
					南:	江林路		
					西:	林旺路		
					北:	海岸大道		
69	商服	III	海棠湾	海棠湾 S4	东:	海棠北路	4103	547
					南:	海岸大道		
					西:	林旺路		
					北:	龙江路		
70	商服	III	海棠湾	海棠湾 S5	东:	海棠北路	4190	559
					南:	龙江路		
					西:	林旺路		
					北:	风塘路		
71	商服	III	海棠湾	海棠湾 S6	东:	海棠北路	4200	560
					南:	风塘路		
					西:	林旺路		
					北:	龙海路		
72	商服	III	海棠湾	海棠湾 S7	东:	藤桥东河、龙海路	4084	545
					南:	椰子洲岛度假村、海棠北路		
					西:	藤桥西河		
					北:	林旺路、藤桥西河		
73	商服	III	海棠湾	海棠湾 S8	东:	三亚市行政边界	4287	572
					南:	合口港、海		
					西:	藤桥东河		
					北:	椰州路		
74	商服	IV	海棠湾	海棠湾 S9	东:	三亚市行政边界	3104	414
					南:	椰州路		
					西:	藤桥东河		
					北:	G98		
75	商服	IV	海棠湾	海棠湾 S10	东:	藤桥西河	3269	436
					南:	林旺路		
					西:	吊罗岭、沙牛坡水库、铁钢岭		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
					北:	赤田水库		
76	商服	IV	海棠湾	海棠湾 S11	东:	藤桥东河	3172	423
					南:	藤桥西河		
					西:	藤桥西河		
					北:	龙楼岭		
77	商服	IV	海棠湾	海棠湾 S12	东:	林旺路、海榆东线	3094	413
					南:	竹落岭、海榆东线		
					西:	竹落岭、白石岭、田岸后大岭、大岭		
					北:	G98、林旺路		
78	商服	VI	海棠湾	海棠湾 S13	东:	三亚市行政边界	2134	285
					南:	G98		
					西:	藤桥东河		
					北:	南田农场		
79	商服	VI	海棠湾	海棠湾 S14	东:	三亚市行政边界	1261	168
					南:	南田农场		
					西:	藤桥东河、龙楼岭		
					北:	龙楼岭、龙头岭		
80	商服	VI	海棠湾	海棠湾 S15	东:	仲田水库、吊罗岭	2425	323
					南:	吊罗岭		
					西:	北山岭、仲田岭		
					北:	仲田岭		
81	商服	IV	亚龙湾	亚龙湾 S1	东:	大山、九曲水库	3521	469
					南:	大山		
					西:	亚龙湾路		
					北:	海榆东线		
82	商服	III	亚龙湾	亚龙湾 S2	东:	亚龙湾路	3715	495
					南:	博后北路、大安岭		
					西:	大安岭		
					北:	大安岭		
83	商服	III	亚龙湾	亚龙湾 S3	东:	大安岭、博后北路	3832	511
					南:	玫瑰大道		
					西:	大安岭		
					北:	大安岭		
84	商服	IV	亚龙湾	亚龙湾 S4	东:	博后北路、六道岭	3638	485
					南:	六道岭		
					西:	六道岭		
					北:	六道岭、玫瑰大道		
85	商服	III	亚龙湾	亚龙湾 S5	东:	亚龙湾热带天堂公园、三亚龙湾大酒店西侧、申亚·亚龙湾	4317	576

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
						壹号东侧		
					南:	申亚·亚龙湾壹号南侧、博后北路		
					西:	博后北路、亚龙湾路		
					北:	博后路、亚龙湾热带天堂公园		
86	商服	III	亚龙湾	亚龙湾 S6	东:	大山	4074	543
					南:	龙塘路、亚龙湾路		
					西:	亚龙湾热带天堂公园		
					北:	大山		
87	商服	III	亚龙湾	亚龙湾 S7	东:	亚龙湾路、百花路	4171	556
					南:	亚龙湾高尔夫球会		
					西:	三亚龙湾大酒店西侧		
					北:	亚龙湾路、龙塘路		
88	商服	III	亚龙湾	亚龙湾 S8	东:	亚龙湾高尔夫球会	4249	567
					南:	三亚维景国际度假酒店		
					西:	申亚·亚龙湾壹号东侧		
					北:	亚龙湾高尔夫球会		
89	商服	III	亚龙湾	亚龙湾 S9	东:	六道岭、六盆岭	4297	573
					南:	六盆岭		
					西:	六盆岭、六道岭		
					北:	龙海路		
90	商服	II	亚龙湾	亚龙湾 S10	东:	亚龙湾高尔夫球会	4996	666
					南:	龙海路、湾月路		
					西:	六盆岭		
					北:	亚龙湾高尔夫球会		
91	商服	II	亚龙湾	亚龙湾 S11	东:	亚龙湾路	5190	692
					南:	龙海路		
					西:	亚龙湾高尔夫球会		
					北:	亚龙湾高尔夫球会		
92	商服	I	亚龙湾	亚龙湾 S12	东:	大山	5316	709
					南:	龙海路		
					西:	亚龙湾路		
					北:	龙塘路、大山		
93	商服	I	亚龙湾	亚龙湾 S13	东:	亚龙湾爱立方滨海乐园东侧	5490	732
					南:	海		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
					西:	六盆岭、六道岭、湾月路		
					北:	龙海路		
94	商服	I	亚龙湾	亚龙湾S14	东:	海	5393	719
					南:	白虎岭		
					西:	白石岭		
					北:	六盆岭		
95	商服	VI	凤凰片区	凤凰片区S1	东:	农田	2352	314
					南:	G98		
					西:	上下乙村西侧		
					北:	农田、白超小学西侧		
96	商服	VI	崖城片区	崖城片区S1	东:	宁远河、疏港大道	2205	294
					南:	疏港大道		
					西:	疏港大道		
					北:	G98		
97	商服	VI	崖城片区	崖城片区S2	东:	还金路	1666	222
					南:	宁远河、G98		
					西:	G98		
					北:	海南西环线		
98	商服	VI	崖城片区	崖城片区S3	东:	海南东环线、宁远河	1764	235
					南:	宁远河		
					西:	还金路		
					北:	海南西环线		
99	商服	V	天涯片区	天涯片区S1	东:	天涯海角旅游区西侧	2646	353
					南:	海		
					西:	三亚金莎珺唐酒店西侧		
					北:	马岭街		
100	商服	VI	天涯片区	天涯片区S2	东:	东三街	2156	287
					南:	G225		
					西:	农田		
					北:	龙桂园北侧		
101	商服	VI	天涯片区	天涯片区S3	东:	龙桂园东侧	1960	261
					南:	龙桂园北侧		
					西:	农田		
					北:	海南东环线		
102	商服	VI	天涯片区	天涯片区S4	东:	S314、马岭	1666	222
					南:	海南东环线		
					西:	农田		
					北:	G98		
103	商服	VI	天涯片区	天涯片区	东:	农田	1764	235

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
				S5	南:	G225		
					西:	九横路		
					北:	海南东环线		
104	商服	VI	天涯片区	天涯片区S6	东:	农田、龙腾电焊加工厂东侧	1960	261
					南:	G225		
					西:	布福环保砖厂西侧		
					北:	海南东环线		
105	商服	VI	天涯片区	天涯片区S7	东:	农田	1568	209
					南:	海南东环线		
					西:	农田		
					北:	G98		
106	商服	VI	育才生态区	育才生态区S1	东:	埠尖岭	1310	175
					南:	埠尖岭		
					西:	S314		
					北:	阜尖岭		
107	商服	VI	育才生态区	育才生态区S2	东:	S314	1261	168
					南:	国营立才农场北侧		
					西:	黑岭		
					北:	龙塔希望小学北侧		
108	商服	VI	育才生态区	育才生态区S3	东:	阜尖岭	1407	188
					南:	国营立才农场南侧		
					西:	国营立才农场西侧		
					北:	国营立才农场北侧		
109	商服	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区S1	东:	X827	1067	142
					南:	抱逸队北侧		
					西:	抱慢队东侧		
					北:	海英队南侧		
110	商服	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区S2	东:	南岛农场西侧	1358	181
					南:	南岛派出所南侧		
					西:	三亚南岛中学东侧		
					北:	抱逸南侧		
111	商服	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区S3	东:	红旗队东侧、红星队西侧、中央田水库	1261	168
					南:	汤他水库北侧		
					西:	汤他水库东侧		
					北:	抱逸队北侧、红岛队北侧、扎演队北侧、红岭队东侧		
112	商服	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区S4	东:	林鼻岭	1164	155
					南:	福万岭		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
					西:	汤他水库东侧		
					北:	林鼻岭		
113	商服	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区 S5	东:	林鼻岭	1213	162
					南:	福万岭		
					西:	林鼻岭		
					北:	林鼻岭		
114	商服	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区 S6	东:	林鼻岭	1213	162
					南:			
					西:			
					北:			
115	商服	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区 S7	东:	福万岭	1164	155
					南:			
					西:			
					北:			
116	商服	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区 S8	东:	福万岭	1164	155
					南:			
					西:			
					北:			
117	商服	VI	崖州湾科技城	深海科技城板块 S1	东:	G98、海南东环线	2058	274
					南:	南山岭		
					西:	海		
					北:	长坡、G98		
118	商服	VI	崖州湾科技城	大学城板块 S2	东:	G98	2009	268
					南:	长坡、海		
					西:	海		
					北:	宁远河、G98		
119	商服	VI	崖州湾科技城	南繁科技城板块 S3	东:	农田、崖城烈士纪念园西侧、崖州大道、农田、海南东环线	1960	261
					南:	海南东环线、G98		
					西:	G98		
					北:	农田		
120	商服	VI	崖州湾科技城	南山港板块 S4	东:	海	2107	281
					南:	海		
					西:	海		
					北:	海		
121	商服	VI	崖州湾科技城	崖城综合服务板块 S5	东:	海南东环线	1862	248
					南:	崖城烈士纪念园南侧		
					西:	崖城烈士纪念园西侧、崖州大道、农田、G98		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
					北:	宁远河		
122	商服	VI	保港旅游片区	保港旅游片区 S1	东:	鱼塘	1666	222
					南:	鱼塘、海		
					西:	鱼塘		
					北:	鱼塘、G225、G98		
123	商服	VI	保港旅游片区	保港旅游片区 S2	东:	三亚崖城中心渔港码头西侧	2058	274
					南:	海		
					西:	鱼塘		
					北:	鱼塘		
124	商服	VI	崖城中心渔港片区	崖城中心渔港片区 S3	东:	渔港路	1813	242
					南:	海洋路		
					西:	鱼塘		
					北:	疏港大道		
125	商服	VI	崖城中心渔港片区	崖城中心渔港片区 S4	东:	宁远河	2156	287
					南:	海		
					西:	三亚崖城中心渔港码头西侧、渔港路		
					北:	海洋路、渔港路、疏港大道		
126	商服	V	崖城中心渔港片区	崖城中心渔港片区 S5	东:	海	2940	392
					南:			
					西:			
					北:			
127	商服	VI	红塘湾	红塘湾旅游度假区 S1	东:	农田	1960	261
					南:	农田		
					西:	塔岭		
					北:	塔岭、G225		
128	商服	IV	红塘湾	红塘湾旅游度假区 S2	东:	农田	3234	431
					南:	海		
					西:	塔岭		
					北:	塔岭、农田		
129	商服	VI	红塘湾	红塘湾旅游度假区 S3	东:	五横路	2254	301
					南:	红塘湾路、农田		
					西:	农田		
					北:	G225		
130	商服	V	红塘湾	红塘湾旅游度假区 S4	东:	农田	2646	353
					南:	农田		
					西:	农田		
					北:	农田、红塘湾路		
131	商服	VI	红塘湾	红塘湾旅	东:	三亚金郡唐酒店西侧	2352	314

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
				游度假区S5	南:	农田、红塘湾路		
					西:	五横路		
					北:	G225		
132	商服	IV	红塘湾	红塘湾旅游度假区S6	东:	农田	3234	431
					南:	海		
					西:	农田		
					北:	红塘湾路、农田		
133	商服	VI	红塘湾	红塘湾旅游度假区S7	东:	布福环保砖厂西侧	1568	209
					南:	G225		
					西:	农田		
					北:	G98		
134	商服	VI	三美湾	日出观光旅游片区S1	东:	三间水库西侧	2352	314
					南:	小熟岭		
					西:	小熟岭		
					北:	小熟岭		
135	商服	VI	三美湾	三美湾片区S2	东:	塔岭	2156	287
					南:			
					西:			
					北:			
136	商服	VI	三美湾	塔岭旅游区S3	东:	农田、塔岭	2156	287
					南:	塔岭		
					西:	塔岭		
					北:	G98		
137	商服	IV	三美湾	三美湾片区S4	东:	塔岭	3136	418
					南:	海		
					西:	塔岭		
					北:	塔岭		
138	商服	V	三美湾	南山文化旅游区片区S5	东:	南山岭	2450	327
					南:	海		
					西:	南山岭		
					北:	海南东环线		
139	商服	VI	布山水库南片区	天涯镇布山水库S1	东:	布山下	1764	235
					南:	布梅北侧		
					西:	农田		
					北:	农田		
140	商服	V	天涯海角旅游区	天涯海角旅游区片区S1	东:	马岭	2940	392
					南:	海		
					西:	天涯海角游览区-售票大厅西侧		
					北:	海南东环线		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
141	商服	IV	天涯海角旅游区	天涯海角旅游区片区 S2	东:	烧旗水、天涯海角旅游区东侧	3430	457
					南:	海		
					西:	马岭		
					北:	海南东环线		
142	商服	V	大兵河东片区	大兵河东片区 S1	东:	三环西联络线	2646	353
					南:	天涯连接线		
					西:	烧旗水		
					北:	海南东环线		
143	商服	V	大兵河东片区	大兵河东片区 S2	东:	三环西联络线	2842	379
					南:	鱼塘、农田		
					西:	烧旗水		
					北:	天涯连接线		
144	商服	IV	大兵河东片区	大兵河东片区 S3	东:	三环西联络线	3136	418
					南:	G225		
					西:	烧旗水		
					北:	农田、鱼塘		
145	商服	VI	梅山红色旅游区	梅山红色旅游区 S1	东:	石沟溪	1470	196
					南:	海南东环线		
					西:	梅山中学东侧		
					北:	G225		
146	商服	VI	梅山红色旅游区	梅山红色旅游区 S2	东:	农田	1960	261
					南:	海		
					西:	农田		
					北:	海南西环线		
147	商服	VI	绕城高速公路北部	凤凰生态休闲度假区 S1	东:	岭渣	2352	314
					南:			
					西:			
					北:			
148	商服	VI	绕城高速公路北部	国际数学论坛片区 S2	东:	岭渣	2009	268
					南:	G98		
					西:	岭渣		
					北:	岭渣		
149	商服	V	绕城高速公路北部	凤凰温泉旅游区 S3	东:	农田	2548	340
					南:	农田		
					西:	岭渣		
					北:	岭渣		
150	商服	VI	绕城高速公路北部	东方太阳城主题旅游区 S4	东:	槟榔河	2254	301
					南:	凤凰山居北侧、富山春居北侧		
					西:	荔枝岭		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
					北:	荔枝岭、水源池水库南侧		
151	商服	VI	绕城高速公路北部	南新凤凰住宅区 S5	东:	凤凰山居东侧	2254	301
					南:	凤凰山居南侧		
					西:	富春山居南侧		
					北:	富春山居北侧、凤凰山居北侧		
152	商服	V	绕城高速公路北部	槟榔河国际乡村文化旅游区 S6	东:	牛少岭	2597	346
					南:	G98		
					西:	荔枝岭、槟榔河		
					北:	水源池水库南侧、牛少岭		
153	商服	V	绕城高速公路北部	半岭温泉旅游度假区 S7	东:	半岭、农田	2695	359
					南:	笔落洞路、笔落村南侧、半岭温泉旅游度假区西侧		
					西:	半岭温泉旅游度假区西侧、牛少岭		
					北:	半岭、半岭水库		
154	商服	V	绕城高速公路北部	落笔洞片区 S8	东:	石牛岭、三亚学院(北校区)东侧、	2548	340
					南:	南丁村农场北侧、G98		
					西:	万科·高知园东侧、三亚万科森林度假公园 1 期西侧、万科森林度假公园西侧、万科森林公园 4 期西侧		
					北:	石牛岭		
155	商服	VI	绕城高速公路北部	南丁片区 S9	东:	马点岭	2401	320
					南:	G98		
					西:	南丁村农场东侧		
					北:	马点岭		
156	商服	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 S1	东:	甘什岭	2058	274
					南:	三浓水库北侧		
					西:	呆崖岭		
					北:	甘什岭		
157	商服	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 S2	东:	呆崖岭	2156	287
					南:	三浓水库北侧		
					西:	G224		
					北:	呆崖岭		
158	商服	VI	大茅和中	大茅和中	东:	甘什岭	2352	314

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价(元/建筑㎡)	折合(万元/亩)
			廖片区	廖片区 S3	南:	甘什岭		
					西:	G224		
					北:	三浓水库北侧		
159	商服	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 S4	东:	里壮岭	2303	307
					南:	下半岭		
					西:	下半岭、三亚泽澜视听科技有限公司东侧		
					北:	三浓水库南侧		
160	商服	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 S5	东:	三亚泽澜视听科技有限公司东侧	2430	324
					南:	农田		
					西:	G224		
					北:	农田		
161	商服	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 S6	东:	里壮岭	2303	307
					南:	农田		
					西:	农田		
					北:	下半岭		
162	商服	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 S7	东:	农田	2381	317
					南:	农田		
					西:	G224		
					北:	农田		
163	商服	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 S8	东:	北山岭、芭蕉岭	2117	282
					南:	G98		
					西:	吉阳中廖小学东侧、G224		
					北:	农田、北山岭		
164	商服	V	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 S9	东:	吉阳中廖小学东侧	2450	327
					南:	G98		
					西:	G224、农田		
					北:	农田		
165	商服	V	竹落岭	竹落岭 S1	东:	竹落岭、大山	2969	396
					南:	大山		
					西:	大山、竹落岭		
					北:	竹落岭		
注：1、三亚市国有商服用地容积率为 2; 2、折合价格为楼面地价与容积率计算得出的地面地价;								

二、国有商服用地基准地价区域因素修正体系

1、Ⅰ级国有商服用地基准地价区域因素修正

表 2-5　Ⅰ级国有商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤500	（500，900]	(900,1300]	（1300,1700]	＞1700
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	≤500	（500,800]	（800,1200]	（1200,1600]	＞1600
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	1000 米范围内有五星级或以上星级酒店	2000 米范围内有五星级或以上星级酒店或1000 米范围内有两个或以上星级酒店	2000 米范围内有两个或以上星级酒店	2000 米范围内有一个或以上星级酒店	2000 米范围内无星级酒店
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤200	（200,300]	（300,400]	（400,500]	＞500
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		机场	距机场距离（M)	≤4000	（4000，7000]	(7000,9000]	（9000,12000]	＞12000
基本设	基础设施完	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
施状况	善度	排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M）	≤300	（300，400]	(400,500]	(500,600]	＞600
		教育设施完备度	距教育设施距离（M）	1500 米范围内有大专院校或 500 米范围内有两种或以上的教育设施	2000 米范围内有大专院校或 1000 米范围内有两种或以上教育设施	1500 米范围内有两种或以上教育设施	1500 米范围内有一种或以上教育设施	1500 米范围内无配套的教育设施
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M）	≤200	（200,300]	（300,400]	（400,500]	＞500
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M）	≤300	（300，400]	(400,500]	(500,600]	＞600
环境条件	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤100	（100，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤50	（50，100]	(100,200]	(200,400]	＞400
		临山	距山的距离（M）	≤100	（100，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为市级商业区域	规划为区级商业区域	规划为街区级商业区域	规划仅有零星的商业网点	规划为非商业区域

表 2-6　Ⅰ级国有商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	2.02%	1.01%	0.00%	-1.01%	-2.02%
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	1.40%	0.70%	0.00%	-0.70%	-1.40%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	1.16%	0.58%	0.00%	-0.58%	-1.16%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	1.22%	0.61%	0.00%	-0.61%	-1.22%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	1.14%	0.57%	0.00%	-0.57%	-1.14%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		机场	距机场距离（M)	0.09%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.29%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.29%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.27%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.27%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.31%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.31%
		教育设施完备度	距教育设施距离（M)	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
环境条件	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
		临山	距山的距离（M）	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.98%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.98%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.67%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.67%

2、Ⅱ级国有商服用地基准地价区域因素修正

表 2-7　Ⅱ级国有商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤1000	（1000，1500]	(1500,2000]	（2000,2500]	＞2500
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	≤600	（600,900]	（900,1300]	（1300,1700]	＞1700
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	2000 米范围内有五星级或以上星级酒店	3000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 1500 米范围内有两个或以上星级酒店	3000 米范围内有两个或以上星级酒店	3000 米范围内有一个或以上星级酒店	3000 米范围内无星级酒店
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤250	（250,350]	（350,450]	（450,550]	＞550
	对外交通便利度(客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500
		机场	距机场距离（M)	≤6000	（6000，9000]	(9000,11000]	（11000,14000]	＞14000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
		教育设施完备度	距教育设施距离（M)	1500 米范围内有大专院校或 500 米范围内有两种或以上的教育设施	2500 米范围内有大专院校或 1500 米范围内有两种或以上教育设施	2000 米范围内有两种或以上教育设施	2000 米范围内有一种或以上教育设施	2000 米范围内无配套的教育设施
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤300	（300,400]	（400,500]	（500,600]	＞600
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
环境条件	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤100	（100，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤50	（50，100]	(100,200]	(200,400]	＞400
		临山	距山的距离（M）	≤100	（100，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为市级商业区域	规划为区级商业区域	规划为街区级商业区域	规划仅有零星的商业网点	规划为非商业区域

表 2-8　Ⅱ级国有商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	2.02%	1.01%	0.00%	-0.89%	-1.79%
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	1.40%	0.70%	0.00%	-0.62%	-1.24%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	1.16%	0.58%	0.00%	-0.51%	-1.03%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	1.22%	0.61%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	1.14%	0.57%	0.00%	-0.51%	-1.01%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.29%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.22%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.14%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.12%
		机场	距机场距离（M)	0.09%	0.05%	0.00%	-0.04%	-0.08%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.29%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.25%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.29%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.27%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.31%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.27%
		教育设施完备度	距教育设施距离（M)	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.25%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.26%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.23%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.32%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.28%
环境条件	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.52%	0.26%	0.00%	-0.23%	-0.46%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.44%	0.22%	0.00%	-0.20%	-0.39%
		临山	距山的距离（M）	0.42%	0.21%	0.00%	-0.19%	-0.37%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.98%	0.49%	0.00%	-0.43%	-0.86%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.67%	0.33%	0.00%	-0.30%	-0.59%

3、Ⅲ级国有商服用地基准地价区域因素修正

表 2-9　Ⅲ级国有商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤1500	（1500，2100]	(2100,2700]	（2700,3500]	＞3500
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	≤700	（700,1000]	（1000,1400]	（1400,1800]	＞1800
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	3000 米范围内有五星级或以上星级酒店	4000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 2000 米范围内有两个或以上星级酒店	4000 米范围内有两个或以上星级酒店	4000 米范围内有一个或以上星级酒店	4000 米范围内无星级酒店
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤300	（300,400]	（400,500]	（500,600]	＞600
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
		机场	距机场距离（M)	≤8000	（8000，11000]	(11000,13000]	（13000,16000]	＞16000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
		教育设施完备度	距教育设施距离（M)	2000 米范围内有大专院校或1000 米范围内有两种或以上的教育设施	3000 米范围内有大专院校或1500 米范围内有两种或以上教育设施	3000 米范围内有两种或以上教育设施	3000 米范围内有一种或以上教育设施	3000 米范围内无配套的教育设施
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
环境条件	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤100	（100，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤50	（50，100]	(100,200]	(200,400]	＞400
		临山	距山的距离（M）	≤100	（100，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为市级商业区域	规划为区级商业区域	规划为街区级商业区域	规划仅有零星的商业网点	规划为非商业区域

表 2-10　Ⅲ级国有商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	1.79%	0.89%	0.00%	-0.82%	-1.63%
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	1.24%	0.62%	0.00%	-0.57%	-1.13%
		酒店	周边酒店的星级及距离(M)	1.03%	0.51%	0.00%	-0.47%	-0.94%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	1.08%	0.54%	0.00%	-0.49%	-0.99%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	1.01%	0.51%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.26%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.19%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.17%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.12%	0.06%	0.00%	-0.05%	-0.11%
		机场	距机场距离（M)	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.25%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.23%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.25%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.23%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.26%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.24%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.27%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.25%
		教育设施完备度	距教育设施距离（M)	0.25%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.23%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.23%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.28%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.26%
环境条件	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.46%	0.23%	0.00%	-0.21%	-0.42%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.39%	0.20%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		临山	距山的距离（M）	0.37%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.34%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.86%	0.43%	0.00%	-0.39%	-0.79%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.59%	0.30%	0.00%	-0.27%	-0.54%

4、Ⅳ级国有商服用地基准地价区域因素修正

表 2-11　Ⅳ级国有商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤2000	(2000,2700]	(2700,3500]	(3500,4500]	＞4500
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	≤800	（800,1100]	（1100,1500]	（1500,1900]	＞1900
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	4000 米范围内有五星级或以上星级酒店	5000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 2500 米范围内有两个或以上星级酒店	5000 米范围内有两个或以上星级酒店	5000 米范围内有一个或以上星级酒店	5000 米范围内无星级酒店
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤350	（350,450]	（450,550]	（550,650]	＞650
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500
		机场	距机场距离（M)	≤10000	（10000，13000]	(13000,15000]	（15000,18000]	＞18000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
		教育设施完备度	距教育设施距离（M)	2300 米范围内有大专院校或1300 米范围内有两种或以上的教育设施	3300 米范围内有大专院校或1500 米范围内有两种或以上教育设施	3300 米范围内有两种或以上教育设施	3300 米范围内有一种或以上教育设施	3300 米范围内无配套的教育设施
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
环境条件	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤100	（100，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤50	（50，100]	(100,200]	(200,400]	＞400
		临山	距山的距离（M）	≤100	（100，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为市级商业区域	规划为区级商业区域	规划为街区级商业区域	规划仅有零星的商业网点	规划为非商业区域

表 2-12　Ⅳ级国有商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	1.63%	0.82%	0.00%	-0.74%	-1.48%
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	1.13%	0.57%	0.00%	-0.51%	-1.02%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.94%	0.47%	0.00%	-0.42%	-0.85%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.99%	0.49%	0.00%	-0.45%	-0.89%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.92%	0.46%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.24%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.17%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.11%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
		机场	距机场距离（M)	0.07%	0.04%	0.00%	-0.03%	-0.07%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.23%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.23%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.24%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.22%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.25%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		教育设施完备度	距教育设施距离（M)	0.23%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.21%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.26%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.23%
环境条件	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.42%	0.21%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.36%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		临山	距山的距离（M）	0.34%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.31%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.79%	0.39%	0.00%	-0.36%	-0.71%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.54%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.49%

5、Ⅴ级国有商服用地基准地价区域因素修正

表 2-13　Ⅴ级国有商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤2500	(2500,3500]	(3500,4500]	(4500,5500]	＞5500
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	≤900	（900,1200]	（1200,1600]	（1600,2000]	＞2000
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	5000 米范围内有五星级或以上星级酒店	6000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 3000 米范围内有两个或以上星级酒店	6000 米范围内有两个或以上星级酒店	6000 米范围内有一个或以上星级酒店	6000 米范围内无星级酒店
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
	对外交通便利度（客运）	高铁(动车）站	距高铁站点距离（M)	≤2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000
		机场	距机场距离（M)	≤12000	（12000，15000]	(15000,18000]	（18000,20000]	＞20000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		备度						
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
		教育设施完备度	距教育设施距离（M)	2500 米范围内有大专院校或 1500 米范围内有两种或以上的教育设施	3500 米范围内有大专院校或 2000 米范围内有两种或以上教育设施	3500 米范围内有两种或以上教育设施	3500 米范围内有一种或以上教育设施	3500 米范围内无配套的教育设施
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离(M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
环境条件	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤100	（100，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤50	（50，100]	(100,200]	(200,400]	＞400
		临山	距山的距离（M）	≤100	（100，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为市级商业区域	规划为区级商业区域	规划为街区级商业区域	规划仅有零星的商业网点	规划为非商业区域

表 2-14　Ⅴ级国有商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	1.48%	0.74%	0.00%	-0.66%	-1.32%
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	1.02%	0.51%	0.00%	-0.46%	-0.92%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.85%	0.42%	0.00%	-0.38%	-0.76%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.89%	0.45%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.84%	0.42%	0.00%	-0.37%	-0.75%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.21%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.16%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.10%	0.05%	0.00%	-0.04%	-0.09%
		机场	距机场距离（M)	0.07%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.21%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.19%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.21%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.22%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		教育设施完备度	距教育设施距离（M)	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.19%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.17%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.23%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.21%
环境条件	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.38%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.32%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.29%
		临山	距山的距离（M）	0.31%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.27%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.71%	0.36%	0.00%	-0.32%	-0.64%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.49%	0.24%	0.00%	-0.22%	-0.44%

6、VI级国有商服用地基准地价区域因素修正

表 2-15　VI级国有商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤3000	(3000,4500]	(4500,5500]	(5500,6500]	＞6500
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	≤1000	（1000,1300]	（1300,1700]	（1700,2200]	＞2200
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	7000 米范围内有五星级或以上星级酒店	7000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 3500 米范围内有两个或以上星级酒店	7000 米范围内有两个或以上星级酒店	7000 米范围内有一个或以上星级酒店	7000 米范围内无星级酒店
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤450	（450,550]	（550,650]	（650,750]	＞750
	对外交通便利度(客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500
		机场	距机场距离（M)	≤14000	（14000，17000]	(17000,20000]	（20000,25000]	＞25000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		备度						
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤800	（800,900]	（900,1000]	（1000,1100]	＞1100
		教育设施完备度	距教育设施距离（M)	2800 米范围内有大专院校或 1800 米范围内有两种或以上的教育设施	3800 米范围内有大专院校或 2300 米范围内有两种或以上教育设施	3800 米范围内有两种或以上教育设施	3800 米范围内有一种或以上教育设施	3800 米范围内无配套的教育设施
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤800	（800,900]	（900,1000]	（1000,1100]	＞1100
环境条件	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤100	（100，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤50	（50，100]	(100,200]	(200,400]	＞400
		临山	距山的距离（M）	≤100	（100，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为市级商业区域	规划为区级商业区域	规划为街区级商业区域	规划仅有零星的商业网点	规划为非商业区域

表 2-16　VI级国有商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	1.32%	0.66%	0.00%	-0.66%	-1.32%
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	0.92%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.92%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.76%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.76%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.80%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.75%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.75%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.09%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.09%
		机场	距机场距离（M)	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		教育设施完备度	距教育设施距离（M)	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
环境条件	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.29%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.29%
		临山	距山的距离（M）	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%

三、国有商服用地基准地价个别因素修正体系

1、交易期日修正

本轮基准地价评估基准日为 2024 年 7 月 1 日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据评估基准日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的城镇，可参照城市地价动态监测体系公布的有关数据进行测算。计算公式如下:

$$K_t=Q_t/Q$$

式中：K_t—待估宗地期日修正系数

Q_t—待估宗地评估基准日对应的地价指数

Q—基准地价评估基准日对应的地价指数

2、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的三亚市商服用地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件。若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-17　三亚市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/建筑㎡）	开发费用构成（%）						
	通路	通电	通讯	供气	供水	排水	土地平整
225	27.5	13	8	9	17	20	5.5

表 2-18　三亚市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/建筑㎡）	开发费用构成（%）					
	通路	通电	通讯	供水	排水	土地平整
187.5	30	14	10	18	22	6

注：以上表中对应的基础设施“开发费用”为平均容积率 2.0 时，每平方米建筑面积分摊的基础设施开发费。

表 2-19　六通一平开发程度修正系数表

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

表 2-20　五通一平开发程度修正系数表

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

3、使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，商服用地法定最高出让年限为 40 年，按国有商服用地还原率为 6.20%计算商服用地使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R — 土地还原率

M — 剩余出让年限

N — 土地使用权法定最高出让年限

Y — 使用年期修正系数

表 2-21　国有商服用地使用年期修正系数表

（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0642	0.1246	0.1815	0.2350	0.2855	0.3330	0.3777	0.4198	0.4595	0.4968
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5320	0.5651	0.5963	0.6256	0.6533	0.6793	0.7038	0.7269	0.7486	0.7691
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7883	0.8065	0.8236	0.8396	0.8548	0.8691	0.8825	0.8951	0.9070	0.9183
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9288	0.9388	0.9481	0.9569	0.9652	0.9730	0.9804	0.9873	0.9939	1.0000

4、容积率修正

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

表 2-22　国有商服用地容积率修正系数

容积率	≤0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1.0	1.2	1.4
修正系数	3.077	2.878	2.679	2.365	2.051	1.61	1.508	1.407	1.305
容积率	1.6	1.8	2.0	2.2	2.4	2.6	2.8	3.0	3.2
修正系数	1.203	1.102	1.000	0.991	0.982	0.973	0.964	0.955	0.945
容积率	3.4	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4	4.6	4.8	5.0
修正系数	0.936	0.927	0.918	0.909	0.900	0.891	0.882	0.873	0.864
容积率	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	≥8.0	—	—	—
修正系数	0.841	0.818	0.795	0.773	0.750	0.727	—	—	—

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

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

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R_1、R_2 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X_1、X_2 为 R_1、R_2 所对应的容积率修正系数。

5、宗地面积状况修正

表 2-23　国有商服用地宗地面积修正说明及系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

6、宗地形状修正

表 2-24　国有商服用地宗地形状修正说明及系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

7、宗地临路宽深比修正

临路宗地的临路类型为支路以上时需作临路宽深比修正，当宗地不临路或临规划路时，临路宽深比修正按 0.96 进行修正。两面以上临路的以临主要道路面宽为宽度计算宽深比，道路宽度相同时以地价高者为主路。

表 2-25　国有商服用地宗地宽深比修正系数表

宽深比	≤0.5	0.6	0.8	1	1.2	1.5
修正系数	0.98	0.99	1	1.01	1.02	1.04
宽深比	**1.8**	**2**	**2.5**	**3**	**3.5**	**≥4**
修正系数	1.06	1.07	1.1	1.12	1.14	1.16

8、宗地临路、临海、临河、临山状况修正

表 2-26　国有商服用地临路、临海、临河、临山修正系数表

临路、临海、临河、临山状况	修正系数
一面临支路	0.98
一面临次干道	1.00
两面临次干道或一面临主干道	1.06
一面临主干道另一面临次干道	1.12
两面临主干道	1.17
两面临主干道另一面临次干道	1.20
两面临主干道另两面临次干道	1.21
一面临海	1.25
一面临支路另一面临海	1.26
一面临次干道另一面临海	1.27
一面临主干道另一面临海	1.28
一面临主干道另一面次干道第三面临海	1.29
一面临河	1.09
一面临次干道另一面临河	1.14
一面临主干道另一面临河	1.17
一面临山（公园、广场)	1.07
一面临次干道另一面临山（公园、广场)	1.10
一面临主干道另一面临山（公园、广场)	1.13
不临路，不临海(山、河、公园、广场)	0.96

注：评估出让宗地时，若宗地不临路或临规划路，按一面临次干道进行修正。

第三部分　国有住宅用地土地级别、基准地价及修正体系

一、国有住宅用地土地级别、基准地价成果

三亚市国有住宅用地基准地价内涵：设定的住宅用地基准地价的评估基准日为 2024 年 7 月 1 日，平均容积率为 2.5，出让年限为 70 年，基础设施开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通给水、通排水、通电力、通电讯和宗地内土地平整），每单位建筑面积分摊的完整土地使用权的平均价格。采用楼面地价的表现形式，地价以元/建筑㎡表示（上述地价含“五通一平”开发费用 150 元/建筑㎡）。

表 2-27　三亚市国有住宅用地区片价格与范围描述

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
1	住宅	I	中心城区	中心城区 Z1	东：	海	8255	1376
					南：			
					西：			
					北：			
2	住宅	I	中心城区	中心城区 Z2	东：	海	7319	1220
					南：			
					西：			
					北：	南边海路、鹿岭路		
3	住宅	I	中心城区	中心城区 Z3	东：	海	7605	1268
					南：			
					西：			
					北：	鹿岭路、榆亚路榆亚路（中段）		
4	住宅	I	中心城区	中心城区 Z4	东：	海	6760	1127
					南：			
					西：			
					北：			
5	住宅	II	中心城区	中心城区 Z5	东：	海坡十四横巷	6266	1044
					南：	海、肖旗港		
					西：	天涯海角旅游区		
					北：	G225、烧旗水、御海路、新城路		
6	住宅	II	中心城区	中心城区 Z6	东：	海坡六横巷	6305	1051
					南：	海		
					西：	海坡十四横巷		
					北：	新城路		
7	住宅	II	中心	中心城	东：	海虹路	6435	1073

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
			城区	区 Z7	南:	海		
					西:	海坡六横巷		
					北:	新城路		
8	住宅	II	中心城区	中心城区 Z8	东:	兰海·美丽新海岸东侧	6565	1094
					南:	海		
					西:	海虹路		
					北:	新城路		
9	住宅	I	中心城区	中心城区 Z9	东:	金鸡岭街	6799	1133
					南:	海		
					西:	兰海·美丽新海岸东侧		
					北:	三亚军用机场		
10	住宅	I	中心城区	中心城区 Z10	东:	迎宾路西段	6955	1159
					南:	海		
					西:	金鸡岭街		
					北:	铁路通道		
11	住宅	I	中心城区	中心城区 Z11	东:	新风街	7124	1187
					南:	海		
					西:	迎宾路西段		
					北:	铁路通道		
12	住宅	I	中心城区	中心城区 Z12	东:	胜利路	7085	1181
					南:	新建街		
					西:	海		
					北:	新风街		
13	住宅	I	中心城区	中心城区 Z13	东:	胜利路、建港路、榆亚路（西段）	6955	1159
					南:	三亚河		
					西:	海		
					北:	胜利路、榆亚路（西段）		
14	住宅	II	中心城区	中心城区 Z14	东:	三亚河	5655	943
					南:	三亚河		
					西:	三亚河		
					北:	榆亚路（西段）		
15	住宅	II	中心城区	中心城区 Z15	东:	榆亚路（西段）	5265	878
					南:	南边海路		
					西:	海		
					北:	三亚河、临春河、榆亚路（西段）		
16	住宅	III	中心城区	中心城区 Z16	东:	鹿岭路	5096	849
					南:	鹿岭路		
					西:	南边海路		
					北:	榆亚路（西段）		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
17	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z17	东：	御海路	4485	748
					南：	烧旗水		
					西：	烧旗水		
					北：	G225		
18	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z18	东：	桃源路	4745	791
					南：	新城路		
					西：	御海路		
					北：	鲁能三亚湾港湾北侧		
19	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z19	东：	凤翔路	4875	813
					南：	新城路		
					西：	桃源路		
					北：	鲁能高尔夫北侧		
20	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z20	东：	海虹路	4745	791
					南：	鲁能美丽 Mall 北侧		
					西：	凤翔路		
					北：	海田路		
21	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z21	东：	海虹路	4875	813
					南：	新城路		
					西：	凤翔路		
					北：	鲁能美丽 Mall 北侧		
22	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z22	东：	金鸡岭街	5005	834
					南：	三亚军用机场、新城东路		
					西：	海虹路		
					北：	G225		
23	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z23	东：	三亚河	4628	771
					南：	凤凰路原凤凰镇区段、凤凰路北段		
					西：	林家路		
					北：	鹿城大道		
24	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z24	东：	海润路	4654	776
					南：	G225		
					西：	槟榔河		
					北：	鹿城大道		
25	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z25	东：	荔枝沟路	4576	763
					南：	G225		
					西：	海润路		
					北：	鹿城大道		
26	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z26	东：	三亚河东路	4745	791
					南：	回新路		
					西：	G225		
					北：	凤凰路北段		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
27	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z27	东:	金鸡岭街	4654	776
					南:	三亚河东路		
					西:	三亚河东路		
					北:	凤凰路北段		
28	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z28	东:	学院路	4784	797
					南:	迎宾路中段（东）		
					西:	凤凰路中段		
					北:	荔枝沟路		
29	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z29	东:	迎宾路西段	4836	806
					南:	铁路通道		
					西:	金鸡岭街		
					北:	解放路		
30	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z30	东:	三亚河	4875	813
					南:	解放路		
					西:	金鸡岭街		
					北:	三亚河		
31	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z31	东:	凤凰路中段	4849	808
					南:	迎宾路中段（西）		
					西:	三亚河		
					北:	金鸡岭街		
32	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z32	东:	凤凰路中段	4888	815
					南:	临春河		
					西:	三亚河		
					北:	迎宾路中段（西）		
33	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z33	东:	海螺一路	4745	791
					南:	海螺一路		
					西:	凤凰路中段		
					北:	迎宾路中段（东）		
34	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z34	东:	榆亚路（东段）	4706	784
					南:	海螺岭		
					西:	海螺一路		
					北:	迎宾路中段（东）、迎宾路东段		
35	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z35	东:	田独路	4576	763
					南:	吉阳大道、迎宾路东段		
					西:	学院路		
					北:	三虎岭、南下岭		
36	住宅	Ⅲ	中心城区	中心城区 Z36	东:	解放路	4875	813
					南:	新风街		
					西:	铁路通道		
					北:	迎宾路西段		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
37	住宅	III	中心城区	中心城区 Z37	东:	三亚河	4966	828
					南:	新风街		
					西:	解放路		
					北:	迎宾路西段		
38	住宅	III	中心城区	中心城区 Z38	东:	临春河	5005	834
					南:	新风街		
					西:	三亚河		
					北:	三亚河		
39	住宅	III	中心城区	中心城区 Z39	东:	凤凰路南段	4888	815
					南:	临春河		
					西:	临春河		
					北:	临春河		
40	住宅	III	中心城区	中心城区 Z40	东:	海螺岭	4836	806
					南:	狗岭、狗岭路		
					西:	凤凰路中段、凤凰路南段		
					北:	海螺一路		
41	住宅	III	中心城区	中心城区 Z41	东:	海螺岭	4615	769
					南:	海螺岭、狗岭		
					西:	狗岭		
					北:	狗岭、海螺岭		
42	住宅	III	中心城区	中心城区 Z42	东:	解放路	4888	815
					南:	建港路		
					西:	胜利路		
					北:	新风街		
43	住宅	III	中心城区	中心城区 Z43	东:	三亚河	5005	834
					南:	榆亚路		
					西:	解放路		
					北:	新风街		
44	住宅	III	中心城区	中心城区 Z44	东:	临春河	4849	808
					南:	榆亚路（西段）		
					西:	三亚河		
					北:	新风街		
45	住宅	III	中心城区	中心城区 Z45	东:	临春六路	4875	813
					南:	龙尾岭路、临春七路		
					西:	凤凰路南段		
					北:	狗岭路		
46	住宅	III	中心城区	中心城区 Z46	东:	凤凰路南段	4836	806
					南:	榆亚路（西段）		
					西:	临春河路		
					北:	临春河		
47	住宅	III	中心	中心城	东:	狗岭	4888	815

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
			城区	区 Z47	南：	大真岭巷		
					西：	榆亚路（西段）、凤凰路南段		
					北：	龙尾岭路、临春七路、临春六路		
48	住宅	II	中心城区	中心城区 Z48	东：	榆亚路（西段）、榆亚路（中段）	5525	921
					南：	榆亚路（西段）		
					西：	悦海巷		
					北：	八一巷、狗岭		
49	住宅	III	中心城区	中心城区 Z49	东：	榆亚路（东段）	4576	763
					南：	榆亚路（东段）		
					西：	狗岭		
					北：	榆红路		
50	住宅	III	中心城区	中心城区 Z50	东：	田独河	4550	758
					南：	田独河		
					西：	榆亚路（东段）		
					北：	亚龙湾路		
51	住宅	IV	中心城区	中心城区 Z51	东：	清华路、凤凰路机场段	3445	574
					南：	G225		
					西：	桶西路、冲会河		
					北：	G98		
52	住宅	IV	中心城区	中心城区 Z52	东：	海虹路	4225	704
					南：	鲁能三亚湾港湾北侧		
					西：	御海路		
					北：	G225		
53	住宅	IV	中心城区	中心城区 Z53	东：	水蛟路	3575	596
					南：	水蛟路、三亚凤凰机场		
					西：	清华路		
					北：	G98		
54	住宅	IV	中心城区	中心城区 Z54	东：	林家路	4160	693
					南：	凤凰路原凤凰镇区段		
					西：	凤凰路机场段、水蛟路		
					北：	鹿城大道、海南东环线		
55	住宅	IV	中心城区	中心城区 Z55	东：	育新路	3588	598
					南：	鹿城大道、海南东环线		
					西：	水蛟路		
					北：	G98		
56	住宅	IV	中心城区	中心城区 Z56	东：	学院路	3614	602
					南：	鹿城大道		
					西：	育新路		
					北：	G98		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
57	住宅	IV	中心城区	中心城区 Z57	东:	田独路	3679	613
					南:	海南东环线		
					西:	学院路		
					北:	G98		
58	住宅	IV	中心城区	中心城区 Z58	东:	吉阳大道	3445	574
					南:	吉阳大道、田独路		
					西:	田独路		
					北:	G98		
59	住宅	IV	中心城区	中心城区 Z59	东:	竹落岭	3484	581
					南:	颂和水库		
					西:	田独路		
					北:	吉阳大道、竹落岭		
60	住宅	IV	中心城区	中心城区 Z60	东:	田独路、	4160	693
					南:	黄泥岭、亚龙湾路		
					西:	吉阳大道		
					北:	吉阳大道		
61	住宅	IV	中心城区	中心城区 Z61	东:	大安岭、孟果岭	3328	555
					南:	海		
					西:	田独河		
					北:	亚龙湾路		
62	住宅	IV	中心城区	中心城区 Z62	东:	冲会河、桶西路	3380	563
					南:	G225		
					西:	三环西联络线		
					北:	海南东环线、海南东环线		
63	住宅	V	中心城区	中心城区 Z63	东:	冲会河	2860	477
					南:	海南东环线		
					西:	海南东环线		
					北:	海南东环线		
64	住宅	I	海棠湾	海棠湾 Z1	东:	海	6966	1161
					南:	江林路		
					西:	海棠南路、海棠北路		
					北:	椰子洲度假村		
65	住宅	II	海棠湾	海棠湾 Z2	东:	海	6062	1010
					南:	琼南岭、石龟岭、湾艾岭		
					西:	海榆东线		
					北:	江林路		
66	住宅	II	海棠湾	海棠湾 Z3	东:	海棠南路	6021	1004
					南:	江林路		
					西:	林旺路		
					北:	海岸大道		
67	住宅	II	海棠	海棠湾	东:	海棠北路	6156	1026

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
			湾	Z4	南：	海岸大道		
					西：	林旺路		
					北：	龙江路		
68	住宅	II	海棠湾	海棠湾Z5	东：	海棠北路	6291	1049
					南：	龙江路		
					西：	林旺路		
					北：	风塘路		
69	住宅	II	海棠湾	海棠湾Z6	东：	海棠北路	6305	1051
					南：	风塘路		
					西：	林旺路		
					北：	龙海路		
70	住宅	II	海棠湾	海棠湾Z7	东：	藤桥东河、龙海路	6129	1022
					南：	椰子洲岛度假村、海棠北路		
					西：	藤桥西河		
					北：	林旺路、藤桥西河		
71	住宅	II	海棠湾	海棠湾Z8	东：	三亚市行政边界	6440	1073
					南：	合口港、海		
					西：	藤桥东河		
					北：	椰州路		
72	住宅	III	海棠湾	海棠湾Z9	东：	三亚市行政边界	4658	776
					南：	椰州路		
					西：	藤桥东河		
					北：	G98		
73	住宅	III	海棠湾	海棠湾Z10	东：	藤桥西河	4901	817
					南：	林旺路		
					西：	吊罗岭、沙牛坡水库、铁钢岭		
					北：	赤田水库		
74	住宅	III	海棠湾	海棠湾Z11	东：	藤桥东河	4766	794
					南：	藤桥西河		
					西：	藤桥西河		
					北：	龙楼岭		
75	住宅	III	海棠湾	海棠湾Z12	东：	林旺路、海榆东线	4644	774
					南：	竹落岭、海榆东线		
					西：	竹落岭、白石岭、田岸后大岭、大岭		
					北：	G98、林旺路		
76	住宅	IV	海棠湾	海棠湾Z13	东：	三亚市行政边界	3240	540
					南：	G98		
					西：	藤桥东河		
					北：	南田农场		
77	住宅	VI	海棠	海棠湾	东：	三亚市行政边界	1755	293

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
			湾	Z14	南：	南田农场		
					西：	藤桥东河、龙楼岭		
					北：	龙楼岭、龙头岭		
78	住宅	Ⅳ	海棠湾	海棠湾Z15	东：	仲田水库、吊罗岭	3780	630
					南：	吊罗岭		
					西：	北山岭、仲田岭		
					北：	仲田岭		
79	住宅	Ⅱ	亚龙湾	亚龙湾Z1	东：	大山、九曲水库	5214	869
					南：	大山		
					西：	亚龙湾路		
					北：	海榆东线		
80	住宅	Ⅱ	亚龙湾	亚龙湾Z2	东：	亚龙湾路	5493	916
					南：	博后北路、大安岭		
					西：	大安岭		
					北：	大安岭		
81	住宅	Ⅱ	亚龙湾	亚龙湾Z3	东：	大安岭、博后北路	5653	942
					南：	玫瑰大道		
					西：	大安岭		
					北：	大安岭		
82	住宅	Ⅱ	亚龙湾	亚龙湾Z4	东：	博后北路、六道岭	5387	898
					南：	六道岭		
					西：	六道岭		
					北：	六道岭、玫瑰大道		
83	住宅	Ⅱ	亚龙湾	亚龙湾Z5	东：	亚龙湾热带天堂公园、三亚龙湾大酒店西侧、申亚·亚龙湾壹号东侧	6392	1065
					南：	申亚·亚龙湾壹号南侧、博后北路		
					西：	博后北路、亚龙湾路		
					北：	博后路、亚龙湾热带天堂公园		
84	住宅	Ⅱ	亚龙湾	亚龙湾Z6	东：	大山	6025	1004
					南：	龙塘路、亚龙湾路		
					西：	亚龙湾热带天堂公园		
					北：	大山		
85	住宅	Ⅱ	亚龙湾	亚龙湾Z7	东：	亚龙湾路、百花路	6171	1029
					南：	亚龙湾高尔夫球会		
					西：	三亚龙湾大酒店西侧		
					北：	亚龙湾路、龙塘路		
86	住宅	Ⅱ	亚龙湾	亚龙湾Z8	东：	亚龙湾高尔夫球会	6291	1049
					南：	三亚维景国际度假酒店		
					西：	申亚·亚龙湾壹号东侧		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
					北:	亚龙湾高尔夫球会		
87	住宅	II	亚龙湾	亚龙湾Z9	东:	六道岭、六盆岭	6357	1060
					南:	六盆岭		
					西:	六盆岭、六道岭		
					北:	龙海路		
88	住宅	I	亚龙湾	亚龙湾Z10	东:	亚龙湾高尔夫球会	7395	1233
					南:	龙海路、湾月路		
					西:	六盆岭		
					北:	亚龙湾高尔夫球会		
89	住宅	I	亚龙湾	亚龙湾Z11	东:	亚龙湾路	7674	1279
					南:	龙海路		
					西:	亚龙湾高尔夫球会		
					北:	亚龙湾高尔夫球会		
90	住宅	I	亚龙湾	亚龙湾Z12	东:	大山	7874	1312
					南:	龙海路		
					西:	亚龙湾路		
					北:	龙塘路、大山		
91	住宅	I	亚龙湾	亚龙湾Z13	东:	亚龙湾爱立方滨海乐园东侧	8126	1354
					南:	海		
					西:	六盆岭、六道岭、湾月路		
					北:	龙海路		
92	住宅	I	亚龙湾	亚龙湾Z14	东:	海	7980	1330
					南:	白虎岭		
					西:	白石岭		
					北:	六盆岭		
93	住宅	VI	凤凰片区	凤凰片区 Z1	东:	农田	2300	383
					南:	G98		
					西:	上下乙村西侧		
					北:	农田、白超小学西侧		
94	住宅	VI	凤凰片区	凤凰片区 Z2	东:	农田	2350	392
					南:	G98		
					西:	农田		
					北:	农田、小鱼温泉		
95	住宅	VI	崖城片区	崖城片区 Z1	东:	宁远河、疏港大道	2380	397
					南:	疏港大道		
					西:	疏港大道		
					北:	G98		
96	住宅	VI	崖城片区	崖城片区 Z2	东:	金宅园一巷、鱼塘	1600	267
					南:	疏港大道		
					西:	疏港大道		
					北:	海南西环线		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
97	住宅	VI	崖城片区	崖城片区 Z3	东:	还金路	1650	275
					南:	宁远河、疏港大道		
					西:	鱼塘、金宅园一巷、鱼塘		
					北:	海南西环线		
98	住宅	VI	崖城片区	崖城片区 Z4	东:	古城北路、火车站路、农田	1650	275
					南:	宁远河		
					西:	还金路		
					北:	海南西环线		
99	住宅	VI	崖城片区	崖城片区 Z5	东:	崖州大道	2000	333
					南:	宁远河		
					西:	农田		
					北:	崖保路		
100	住宅	VI	崖城片区	崖城片区 Z6	东:	马站路、宁远河	1900	317
					南:	宁远河		
					西:	崖州大道		
					北:	马站路		
101	住宅	VI	崖城片区	崖城片区 Z7	东:	宁远河	1750	292
					南:	马站路、崖保路		
					西:	火车站路、古城北路		
					北:	海南东环线		
102	住宅	V	天涯片区	天涯片区 Z1	东:	天涯海角旅游区西侧	2550	425
					南:	海		
					西:	三亚金莎珺唐酒店西侧		
					北:	马岭街		
103	住宅	VI	天涯片区	天涯片区 Z2	东:	东三街	2200	367
					南:	马岭街		
					西:	白龙北街、S314		
					北:	海南东环线		
104	住宅	VI	天涯片区	天涯片区 Z3	东:	白龙北街、S314	2000	333
					南:	马岭街		
					西:	天涯派出所西侧		
					北:	海南东环线		
105	住宅	VI	天涯片区	天涯片区 Z4	东:	S314、马岭	1700	283
					南:	海南东环线		
					西:	农田		
					北:	G98		
106	住宅	VI	天涯片区	天涯片区 Z5	东:	天涯派出所西侧	1990	332
					南:	马岭街		
					西:	龙腾电焊加工厂东侧		
					北:	三亚市天涯中学、农田		
107	住宅	VI	天涯	天涯片	东:	农田	1910	318

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
			片区	区 Z6	南：	农田、三亚市天涯中学		
					西：	农田		
					北：	海南东环线		
108	住宅	VI	天涯片区	天涯片区 Z7	东：	农田、龙腾电焊加工厂东侧	1960	327
					南：	马岭街		
					西：	布福环保砖厂西侧		
					北：	海南东环线		
109	住宅	VI	天涯片区	天涯片区 Z8	东：	农田	1650	275
					南：	海南东环线		
					西：	农田		
					北：	G98		
110	住宅	VI	育才生态区	育才生态区 Z1	东：	埠尖岭	1400	233
					南：	埠尖岭		
					西：	S314		
					北：	阜尖岭		
111	住宅	VI	育才生态区	育才生态区 Z2	东：	S314	1350	225
					南：	国营立才农场北侧		
					西：	黑岭		
					北：	龙塔希望小学北侧		
112	住宅	VI	育才生态区	育才生态区 Z3	东：	阜尖岭	1500	250
					南：	国营立才农场南侧		
					西：	国营立才农场西侧		
					北：	国营立才农场北侧		
113	住宅	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区 Z1	东：	X827	1200	200
					南：	抱逸队北侧		
					西：	抱慢队东侧		
					北：	海英队南侧		
114	住宅	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区 Z2	东：	南岛农场西侧	1450	242
					南：	南岛派出所南侧		
					西：	三亚南岛中学东侧		
					北：	抱逸南侧		
115	住宅	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区 Z3	东：	红旗队东侧、红星队西侧、中央田水库	1300	217
					南：	汤他水库北侧		
					西：	汤他水库东侧		
					北：	抱逸队北侧、红岛队北侧、扎演队北侧、红岭队东侧		
116	住宅	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区 Z4	东：	林鼻岭	1250	208
					南：	福万岭		
					西：	汤他水库东侧		
					北：	林鼻岭		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
117	住宅	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区Z5	东:	林鼻岭	1300	217
					南:	福万岭		
					西:	林鼻岭		
					北:	林鼻岭		
118	住宅	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区Z6	东:	林鼻岭	1250	208
					南:			
					西:			
					北:			
119	住宅	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区Z7	东:	福万岭	1250	208
					南:			
					西:			
					北:			
120	住宅	VI	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区Z8	东:	福万岭	1250	208
					南:			
					西:			
					北:			
121	住宅	VI	崖州湾科技城	深海科技城板块Z1	东:	G98、海南东环线	2200	367
					南:	南山岭		
					西:	海		
					北:	长坡、G98		
122	住宅	VI	崖州湾科技城	大学城板块Z2	东:	G98	2150	358
					南:	长坡、海		
					西:	海		
					北:	宁远河、G98		
123	住宅	VI	崖州湾科技城	南繁科技城板块Z3	东:	农田、崖城烈士纪念园西侧、崖州大道、农田、海南东环线	2100	350
					南:	海南东环线、G98		
					西:	G98		
					北:	农田		
124	住宅	VI	崖州湾科技城	南山港板块Z4	东:	海	2250	375
					南:	海		
					西:	海		
					北:	海		
125	住宅	VI	崖州湾科技城	崖城综合服务板块Z5	东:	海南东环线	2000	333
					南:	崖城烈士纪念园南侧		
					西:	崖城烈士纪念园西侧、崖州大道、农田、G98		
					北:	宁远河		
126	住宅	VI	保港旅游片区	保港旅游片区Z1	东:	三亚崖城中心渔港码头西侧	1750	292
					南:	海		
					西:	鱼塘		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
					北:	鱼塘		
127	住宅	VI	保港旅游片区	保港旅游片区Z2	东:	三亚崖城中心渔港码头西侧	2100	350
					南:	海		
					西:	鱼塘		
					北:	鱼塘		
128	住宅	VI	崖城中心渔港片区	崖城中心渔港片区 Z3	东:	渔港路	1900	317
					南:	海洋路		
					西:	鱼塘		
					北:	疏港大道		
129	住宅	VI	崖城中心渔港片区	崖城中心渔港片区 Z4	东:	疏港大道、宁远河	2300	383
					南:	海		
					西:	三亚崖城中心渔港码头西侧、渔港路		
					北:	疏港大道		
130	住宅	IV	崖城中心渔港片区	崖城中心渔港片区 Z5	东:	海	3100	517
					南:			
					西:			
					北:			
131	住宅	VI	红塘湾	红塘湾旅游度假区 Z1	东:	农田	2000	333
					南:	农田		
					西:	塔岭		
					北:	塔岭、G225		
132	住宅	IV	红塘湾	红塘湾旅游度假区 Z2	东:	农田	3300	550
					南:	海		
					西:	塔岭		
					北:	塔岭、农田		
133	住宅	VI	红塘湾	红塘湾旅游度假区 Z3	东:	五横路	2300	383
					南:	红塘湾路、农田		
					西:	农田		
					北:	G225		
134	住宅	V	红塘湾	红塘湾旅游度假区 Z4	东:	农田	2700	450
					南:	农田		
					西:	农田		
					北:	农田、红塘湾路		
135	住宅	VI	红塘湾	红塘湾旅游度假区 Z5	东:	三亚金郡唐酒店西侧	2400	400
					南:	农田、红塘湾路		
					西:	五横路		
					北:	G225		
136	住宅	IV	红塘湾	红塘湾旅游度假区 Z6	东:	农田	3300	550
					南:	海		
					西:	农田		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
					北:	红塘湾路、农田		
137	住宅	VI	红塘湾	红塘湾旅游度假区 Z7	东:	布福环保砖厂西侧	1600	267
					南:	G225		
					西:	农田		
					北:	G98		
138	住宅	VI	三美湾	日出观光旅游片区 Z1	东:	三间水库西侧	2400	400
					南:	小熟岭		
					西:	小熟岭		
					北:	小熟岭		
139	住宅	VI	三美湾	三美湾片区 Z2	东:	塔岭	2200	367
					南:			
					西:			
					北:			
140	住宅	VI	三美湾	塔岭旅游区 Z3	东:	农田、塔岭	2200	367
					南:	塔岭		
					西:	塔岭		
					北:	G98		
141	住宅	IV	三美湾	三美湾片区 Z4	东:	塔岭	3200	533
					南:	海		
					西:	塔岭		
					北:	塔岭		
142	住宅	V	三美湾	南山文化旅游区片区 Z5	东:	南山岭	2500	417
					南:	海		
					西:	南山岭		
					北:	海南东环线		
143	住宅	VI	布山水库南片区	天涯镇布山水库 Z1	东:	布山下	1850	308
					南:	布梅北侧		
					西:	农田		
					北:	农田		
144	住宅	V	天涯海角旅游区	天涯海角旅游区片区 Z1	东:	马岭	2800	467
					南:	海		
					西:	天涯海角游览区-售票大厅西侧		
					北:	海南东环线		
145	住宅	IV	天涯海角旅游区	天涯海角旅游区片区 Z2	东:	烧旗水、天涯海角旅游区东侧	3300	550
					南:	海		
					西:	马岭		
					北:	海南东环线		
146	住宅	V	大兵河东片区	大兵河东片区 Z1	东:	三环西联络线	2750	458
					南:	天涯连接线		
					西:	烧旗水		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
					北:	海南东环线		
147	住宅	V	大兵河东片区	大兵河东片区Z2	东:	三环西联络线	2950	492
					南:	鱼塘、农田		
					西:	烧旗水		
					北:	天涯连接线		
148	住宅	IV	大兵河东片区	大兵河东片区Z3	东:	三环西联络线	3250	542
					南:	G225		
					西:	烧旗水		
					北:	农田、鱼塘		
149	住宅	VI	梅山红色旅游区	梅山红色旅游区 Z1	东:	石沟溪	1500	250
					南:	海南东环线		
					西:	梅山中学东侧		
					北:	G225		
150	住宅	VI	梅山红色旅游区	梅山红色旅游区 Z2	东:	农田	2000	333
					南:	海		
					西:	农田		
					北:	海南西环线		
151	住宅	VI	绕城高速公路北部	凤凰生态休闲度假区Z1	东:	岭渣	2400	400
					南:			
					西:			
					北:			
152	住宅	VI	绕城高速公路北部	国际数学论坛片区 Z2	东:	岭渣	2050	342
					南:	G98		
					西:	岭渣		
					北:	岭渣		
153	住宅	V	绕城高速公路北部	凤凰温泉旅游区 Z3	东:	农田	2600	433
					南:	农田		
					西:	岭渣		
					北:	岭渣		
154	住宅	VI	绕城高速公路北部	东方太阳城主题旅游区 Z4	东:	槟榔河	2300	383
					南:	凤凰山居北侧、富山春居北侧		
					西:	荔枝岭		
					北:	荔枝岭、水源池水库南侧		
155	住宅	VI	绕城高速公路北部	南新凤凰住宅区 Z5	东:	凤凰山居东侧	2300	383
					南:	凤凰山居南侧		
					西:	富春山居南侧		
					北:	富春山居北侧、凤凰山居北侧		
156	住宅	V	绕城高速公路北部	槟榔河国际乡村文化旅游区	东:	牛少岭	2650	442
					南:	G98		
					西:	荔枝岭、槟榔河		
					北:	水源池水库南侧、牛少岭		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
				Z6				
157	住宅	V	绕城高速公路北部	半岭温泉旅游度假区Z7	东：	半岭、农田	2750	458
					南：	笔落洞路、笔落村南侧、半岭温泉旅游度假区西侧		
					西：	半岭温泉旅游度假区西侧、牛少岭		
					北：	半岭、半岭水库		
158	住宅	V	绕城高速公路北部	落笔洞片区Z8	东：	石牛岭、三亚学院(北校区)东侧、	2600	433
					南：	南丁村农场北侧、G98		
					西：	万科·高知园东侧、三亚万科森林度假公园1期西侧、万科森林度假公园西侧、万科森林公园4期西侧		
					北：	石牛岭		
159	住宅	VI	绕城高速公路北部	南丁片区Z9	东：	马点岭	2450	408
					南：	G98		
					西：	南丁村农场东侧		
					北：	马点岭		
160	住宅	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区Z1	东：	甘什岭	2100	350
					南：	三浓水库北侧		
					西：	呆崖岭		
					北：	甘什岭		
161	住宅	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区Z2	东：	呆崖岭	2200	367
					南：	三浓水库北侧		
					西：	G224		
					北：	呆崖岭		
162	住宅	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区Z3	东：	甘什岭	2400	400
					南：	甘什岭		
					西：	G224		
					北：	三浓水库北侧		
163	住宅	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区Z4	东：	里壮岭	2350	392
					南：	下半岭		
					西：	下半岭、三亚泽澜视听科技有限公司东侧		
					北：	三浓水库南侧		
164	住宅	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区Z5	东：	三亚泽澜视听科技有限公司东侧	2480	413
					南：	农田		
					西：	G224		
					北：	农田		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		楼面单价（元/建筑㎡）	折合(万元/亩)
165	住宅	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 Z6	东:	里壮岭	2350	392
					南:	农田		
					西:	农田		
					北:	下半岭		
166	住宅	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 Z7	东:	农田	2430	405
					南:	农田		
					西:	G224		
					北:	农田		
167	住宅	VI	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 Z8	东:	北山岭、芭蕉岭	2160	360
					南:	G98		
					西:	吉阳中廖小学东侧、G224		
					北:	农田、北山岭		
168	住宅	V	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 Z9	东:	吉阳中廖小学东侧	2500	417
					南:	G98		
					西:	G224、农田		
					北:	农田		
169	住宅	IV	竹落岭	竹落岭 Z1	东:	竹落岭、大山	3230	538
					南:	大山		
					西:	大山、竹落岭		
					北:	竹落岭		
注：1、三亚市国有住宅用地容积率为 2.5; 2、折合价格为楼面地价与容积率计算得出的地面地价;								

二、国有住宅用地基准地价区域因素修正体系

1、Ⅰ级国有住宅用地基准地价区域因素修正

表 2-28　Ⅰ级国有住宅用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M）	≤300	（300，600]	(600,1000]	(1000,1200]	＞1200
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M）	≤200	（200,300]	（300,400]	（400,500]	＞500
		金融设施完备度	距金融设施距离（M）	≤300	（300，400]	(400,500]	(500,600]	＞600
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M）	≤300	（300，400]	(400,500]	(500,600]	＞600
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M）	≤200	（200,300]	（300,400]	（400,500]	＞500
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M）	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M）	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		机场	距机场距离（M）	≤4000	（4000，7000]	(7000,9000]	（9000,12000]	＞12000
		邮轮码头	距港口站点距离（M）	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设	属于河、涌、湖泊沉积地	位于沼泽或湿地，或属于填

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
				理		工程要求对地基做相应处理	段，需要对地基加强处理	埋地，需要对地基做特殊处理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤500	（500，900]	(900,1300]	（1300,1700]	＞2200
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	≤500	（500,800]	（800,1200]	（1200,1600]	＞1600
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	近期将规划为一级邻里居住区	近期将规划为二级邻里居住小区	近期将规划为居住组团	近期尚未有商住规划	近期将规划为工矿仓储区域
		棚户区改造	棚户区改造规划	已在拆建或改建类改造范围内，近期将动工	已在整治类改造范围内，近期将动工	已在棚户区改造范围内，暂无动工迹象	近期将纳入改造范围内	无棚户区改造预期

表 2-29　Ⅰ级国有住宅用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.45%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.45%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.45%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.53%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.53%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.51%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.51%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.37%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.37%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.98%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.99%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.99%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.25%
		机场	距机场距离（M)	0.09%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		水污染	水污染状况	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		噪音污染	噪音污染状况	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.65%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.65%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%
		临山	距山的距离（M）	0.53%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.53%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.93%	0.47%	0.00%	-0.47%	-0.93%
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	0.93%	0.47%	0.00%	-0.47%	-0.93%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.83%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.83%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.35%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%
		棚户区改造	棚户区改造规划	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%

2、Ⅱ级国有住宅用地基准地价区域因素修正

表 2-30　Ⅱ级国有住宅用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤300	（300，600]	(600,1000]	(1000,1200]	＞1200
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤300	（300,400]	（400,500]	（500,600]	＞600
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤250	（250,350]	（350,450]	（450,550]	＞550
	对外交通便利度(客运)	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500
		机场	距机场距离（M)	≤6000	（6000，9000]	(9000,11000]	（11000,14000]	＞14000
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
						应处理		需要对地基做特殊处理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤1000	（1000，1500]	(1500,2000]	（2000,2500]	＞2500
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	≤600	（600,900]	（900,1300]	（1300,1700]	＞1700
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	近期将规划为一级邻里居住区	近期将规划为二级邻里居住小区	近期将规划为居住组团	近期尚未有商住规划	近期将规划为工矿仓储区域
		棚户区改造	棚户区改造规划	已在拆建或改建类改造范围内，近期将动工	已在整治类改造范围内，近期将动工	已在棚户区改造范围内，暂无动工迹象	近期将纳入改造范围内	无棚户区改造预期

表 2-31　Ⅱ级国有住宅用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.45%	0.22%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.42%	0.21%	0.00%	-0.19%	-0.37%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.41%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.45%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.53%	0.27%	0.00%	-0.23%	-0.47%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.51%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.44%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.37%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.33%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.42%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.37%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.98%	0.49%	0.00%	-0.43%	-0.87%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.99%	0.49%	0.00%	-0.43%	-0.87%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.32%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.25%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		机场	距机场距离（M)	0.09%	0.05%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.14%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.12%
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.21%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.19%
		水污染	水污染状况	0.21%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.19%
		噪音污染	噪音污染状况	0.21%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.41%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.65%	0.33%	0.00%	-0.29%	-0.57%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.58%	0.29%	0.00%	-0.25%	-0.51%
		临山	距山的距离（M）	0.53%	0.26%	0.00%	-0.23%	-0.46%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.93%	0.47%	0.00%	-0.41%	-0.82%
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	0.93%	0.47%	0.00%	-0.41%	-0.82%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.83%	0.41%	0.00%	-0.36%	-0.73%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.35%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		棚户区改造	棚户区改造规划	0.32%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.28%

3、Ⅲ级国有住宅用地基准地价区域因素修正

表 2-32　Ⅲ级国有住宅用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离(M)	≤300	（300，600]	(600,1000]	(1000,1200]	＞1200
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤300	（300,400]	（400,500]	（500,600]	＞600
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
		机场	距机场距离（M)	≤8000	（8000，11000]	(11000,13000]	（13000,16000]	＞16000
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
						做相应处理	处理	做特殊处理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤1500	（1500，2100]	(2100,2700]	（2700,3500]	＞3500
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	≤700	（700,1000]	（1000,1400]	（1400,1800]	＞1800
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	近期将规划为一级邻里居住区	近期将规划为二级邻里居住小区	近期将规划为居住组团	近期尚未有商住规划	近期将规划为工矿仓储区域
		棚户区改造	棚户区改造规划	已在拆建或改建类改造范围内，近期将动工	已在整治类改造范围内，近期将动工	已在棚户区改造范围内，暂无动工迹象	近期将纳入改造范围内	无棚户区改造预期

表 2-33　Ⅲ级国有住宅用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.40%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.37%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.36%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.40%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.47%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.44%	0.22%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.33%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.37%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.32%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.87%	0.43%	0.00%	-0.37%	-0.75%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.87%	0.43%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.22%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.19%
		机场	距机场距离（M)	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.12%	0.06%	0.00%	-0.05%	-0.10%
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.19%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		水污染	水污染状况	0.19%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		噪音污染	噪音污染状况	0.18%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.36%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.57%	0.29%	0.00%	-0.25%	-0.50%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.51%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.44%
		临山	距山的距离（M）	0.46%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.82%	0.41%	0.00%	-0.35%	-0.71%
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	0.82%	0.41%	0.00%	-0.35%	-0.71%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.73%	0.36%	0.00%	-0.31%	-0.63%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.31%	0.16%	0.00%	-0.13%	-0.27%
		棚户区改造	棚户区改造规划	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.24%

4、Ⅳ级国有住宅用地基准地价区域因素修正

表 2-34　Ⅳ级国有住宅用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离(M)	≤300	（300，600]	(600,1000]	(1000,1200]	＞1200
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤350	（350,450]	（450,550]	（550,650]	＞650
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500
		机场	距机场距离（M)	≤10000	（10000，13000]	(13000,15000]	（15000,18000]	＞18000
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
						做相应处理	处理	做特殊处理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤2000	(2000,2700]	(2700,3500]	(3500,4500]	＞4500
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	≤800	（800,1100]	（1100,1500]	（1500,1900]	＞1900
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	近期将规划为一级邻里居住区	近期将规划为二级邻里居住小区	近期将规划为居住组团	近期尚未有商住规划	近期将规划为工矿仓储区域
		棚户区改造	棚户区改造规划	已在拆建或改建类改造范围内，近期将动工	已在整治类改造范围内，近期将动工	已在棚户区改造范围内，暂无动工迹象	近期将纳入改造范围内	无棚户区改造预期

表 2-35　Ⅳ级国有住宅用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.13%	-0.27%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.32%	0.16%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.31%	0.16%	0.00%	-0.12%	-0.25%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.40%	0.20%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.38%	0.19%	0.00%	-0.15%	-0.30%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.28%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.32%	0.16%	0.00%	-0.13%	-0.25%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.75%	0.37%	0.00%	-0.29%	-0.59%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.75%	0.38%	0.00%	-0.30%	-0.59%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.24%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.19%	0.09%	0.00%	-0.07%	-0.15%
		机场	距机场距离（M)	0.07%	0.04%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.10%	0.05%	0.00%	-0.04%	-0.08%
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.16%	0.08%	0.00%	-0.06%	-0.13%
		水污染	水污染状况	0.16%	0.08%	0.00%	-0.06%	-0.13%
		噪音污染	噪音污染状况	0.16%	0.08%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.31%	0.16%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.50%	0.25%	0.00%	-0.20%	-0.39%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.44%	0.22%	0.00%	-0.17%	-0.35%
		临山	距山的距离（M）	0.40%	0.20%	0.00%	-0.16%	-0.32%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.71%	0.35%	0.00%	-0.28%	-0.56%
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	0.71%	0.35%	0.00%	-0.28%	-0.56%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.63%	0.31%	0.00%	-0.25%	-0.50%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.27%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		棚户区改造	棚户区改造规划	0.24%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.19%

5、V级国有住宅用地基准地价区域因素修正

表 2-36　V级国有住宅用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤500	（500，1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000
		机场	距机场距离（M)	≤12000	（12000，15000]	(15000,18000]	（18000,20000]	＞20000

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤2500	(2500,3500]	(3500,4500]	(4500,5500]	＞5500
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	≤900	（900,1200]	（1200,1600]	（1600,2000]	＞2000
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	近期将规划为一级邻里居住区	近期将规划为二级邻里居住小区	近期将规划为居住组团	近期尚未有商住规划	近期将规划为工矿仓储区域
		棚户区改造	棚户区改造规划	已在拆建或改建类改造范围内，近期将动工	已在整治类改造范围内，近期将动工	已在棚户区改造范围内，暂无动工迹象	近期将纳入改造范围内	无棚户区改造预期

表 2-37　V级国有住宅用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.27%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.26%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.27%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.32%	0.16%	0.00%	-0.15%	-0.30%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.30%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.22%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.21%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.25%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.24%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.59%	0.29%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.59%	0.30%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.19%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		机场	距机场距离（M)	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.13%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
		水污染	水污染状况	0.13%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
		噪音污染	噪音污染状况	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.39%	0.20%	0.00%	-0.18%	-0.37%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.35%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		临山	距山的距离（M）	0.32%	0.16%	0.00%	-0.15%	-0.29%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.56%	0.28%	0.00%	-0.26%	-0.52%
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	0.56%	0.28%	0.00%	-0.26%	-0.52%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.50%	0.25%	0.00%	-0.23%	-0.46%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.21%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		棚户区改造	棚户区改造规划	0.19%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%

6、VI级国有住宅用地基准地价区域因素修正

表 2-38　VI级国有住宅用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤500	（500，1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤800	（800,900]	（900,1000]	（1000,1100]	＞1100
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤800	（800,900]	（900,1000]	（1000,1100]	＞1100
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤450	（450,550]	（550,650]	（650,750]	＞750
	对外交通便利度(客运)	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		机场	距机场距离（M)	≤14000	（14000，17000]	(17000,20000]	（20000,25000]	＞25000
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤3000	(3000,4500]	(4500,5500]	(5500,6500]	＞6500
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	≤1000	（1000,1300]	（1300,1700]	（1700,2200]	＞2200
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	近期将规划为一级邻里居住区	近期将规划为二级邻里居住小区	近期将规划为居住组团	近期尚未有商住规划	近期将规划为工矿仓储区域
		棚户区改造	棚户区改造规划	已在拆建或改建类改造范围内，近期将动工	已在整治类改造范围内，近期将动工	已在棚户区改造范围内，暂无动工迹象	近期将纳入改造范围内	无棚户区改造预期

表 2-39　VI级国有住宅用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.25%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.25%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.55%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		机场	距机场距离（M)	0.05%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
		水污染	水污染状况	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
		噪音污染	噪音污染状况	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.37%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.37%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		临山	距山的距离（M）	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.52%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		棚户区改造	棚户区改造规划	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%

三、国有住宅用地基准地价个别因素修正体系

1、交易期日修正

本轮基准地价评估基准日为 2024 年 7 月 1 日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据评估基准日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的城镇，可参照城市地价动态监测体系公布的有关数据进行测算。计算公式如下:

$$K_t=Q_t/Q$$

式中：K_t—待估宗地期日修正系数

Q_t—待估宗地评估基准日对应的地价指数

Q—基准地价评估基准日对应的地价指数

2、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的三亚市住宅用地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件。若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-40　三亚市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/建筑㎡）	开发费用构成（%）						
	通路	通电	通讯	供气	供水	排水	土地平整
180	27.5	13	8	9	17	20	5.5

表 2-41　三亚市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/建筑㎡）	开发费用构成（%）					
	通路	通电	通讯	供水	排水	土地平整
150	30	14	10	18	22	6

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

表 2-42　六通一平开发程度修正系数表

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

表 2-43　五通一平开发程度修正系数表

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

3、使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，住宅用地法定最高出让年限为 70 年，按国有住宅用地还原率为 5.40%计算住宅用地使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R　—　土地还原率

M　—　剩余出让年限

N　—　土地使用权法定最高出让年限

Y — 使用年期修正系数

表 2-44 国有住宅用地使用年期修正系数表

（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0526	0.1024	0.1497	0.1946	0.2372	0.2776	0.3159	0.3523	0.3868	0.4196
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4506	0.4801	0.5081	0.5346	0.5597	0.5836	0.6063	0.6278	0.6482	0.6675
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6859	0.7033	0.7198	0.7355	0.7504	0.7645	0.7779	0.7906	0.8026	0.8141
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8249	0.8352	0.8450	0.8542	0.8630	0.8714	0.8793	0.8868	0.8939	0.9007
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9071	0.9132	0.9189	0.9244	0.9296	0.9345	0.9392	0.9437	0.9479	0.9519
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9557	0.9593	0.9627	0.9659	0.9690	0.9719	0.9746	0.9773	0.9798	0.9821
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9844	0.9865	0.9885	0.9904	0.9922	0.9940	0.9956	0.9971	0.9986	1.0000

4、容积率修正

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

表 2-45 国有住宅用地容积率修正系数

容积率	≤0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1.0	1.2	1.4
修正系数	2.918	2.744	2.569	2.395	2.018	1.592	1.522	1.453	1.383
容积率	1.6	1.8	2.0	2.2	2.4	2.5	2.6	2.8	3.0
修正系数	1.313	1.244	1.174	1.104	1.035	1.000	0.998	0.993	0.989
容积率	3.2	3.4	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4	4.6	4.8
修正系数	0.984	0.980	0.976	0.971	0.967	0.962	0.958	0.953	0.949
容积率	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	≥8.0	—	—
修正系数	0.945	0.933	0.922	0.911	0.900	0.889	0.878	—	—

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

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

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R_1、R_2 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X_1、X_2 为 R_1、R_2 所对应的容积率修正系数。

5、宗地面积状况修正

表 2-46　国有住宅用地宗地面积修正说明及系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

6、宗地形状修正

表 2-47　国有住宅用地宗地形状修正说明及系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

7、宗地临路、临海、临河、临山状况修正

表 2-48　国有住宅用地临路、临海、临河、临山修正系数表

临路、临海、临河、临山状况	修正系数
一面临支路	0.98
一面临次干道	1.0
两面临次干道或一面临主干道	1.05
一面临主干道另一面临次干道	1.11
两面临主干道	1.13
两面临主干道另一面临次干道	1.14
两面临主干道另两面临次干道	1.16
一面临海	1.25
一面临支路另一面临海	1.26
一面临次干道另一面临海	1.27
一面临主干道另一面临海	1.28
一面临主干道另一面次干道第三面临海	1.29
一面临河	1.12
一面临次干道另一面临河	1.15
一面临主干道另一面临河	1.18
一面临山（公园、广场）	1.08
一面临次干道另一面临山（公园、广场）	1.12
一面临主干道另一面临山（公园、广场）	1.15
不临路，不临海（山、河、公园、广场）	0.96

注：评估出让宗地时若宗地不临路或临规划路，按一面临次干道进行修正。

第四部分　国有工矿仓储用地土地级别、基准地价及修正体系

一、国有工矿仓储用地土地级别、基准地价成果

三亚国有工矿仓储用地基准地价内涵：设定的工矿仓储用地基准地价的评估基准日为2024年7月1日，出让年期为50年，基础设施开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通给水、通排水、通电力、通电讯和宗地内土地平整）条件下的国有土地使用权的区域平均价格，采用地面地价的表现形式，地价以元/㎡表示。

表2-49　三亚市国有工矿仓储用地区片价格与范围描述

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
1	工矿仓储	I	中心城区	中心城区G1	东:	抱坡路、荔枝沟路、落笔洞路、迎宾路中段（东）、海螺一路、临春河、榆亚路（西段）、三亚市气象局西侧	840	56	完全“五通一平”	25
					南:	海				
					西:	海				
					北:	G225、烧旗水、御海路、新城路、三亚军用机场、金鸡岭街、三亚河东路、西线城际铁路				
2	工矿仓储	II	中心城区	中心城区G2	东:	上廖西侧、农田、田独河、田独路、	720	48	完全“五通一平”	25
					南:	田独河				
					西:	红土坎西路、新鸿港路、干沟路				
					北:	迎宾路东段、龙坡路、兆龙北路、三亚市吉阳中心幼儿园南侧、三亚市民族中学北侧、南方公学北侧、高新路				
3	工矿仓储	II	中心城区	中心城区G3	东:	新城路	624	42	完全“五通一平”	25
					南:	南方公学北侧、三亚市民族中学北侧、三亚市吉阳中心幼儿园南侧、兆龙北路、龙坡路、迎宾路东段、落笔洞路、荔枝沟路、抱坡路、海南东环线、槟榔河、三亚河东路、金鸡岭街				

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
					西:	三亚军用机场、新城路、御海路、烧旗水、G225、三环西联络线				
					北:	海南东环线、农田、G98				
4	工矿仓储	II	中心城区	中心城区G4	东:	田独河、西环线城际铁路、顿岭、颂和水库、田独路、大安岭、六道岭六盆岭、白石岭、虎头岭	640	43	完全“五通一平”	25
					南:	海				
					西:	榆亚路西段、临春河、				
					北:	迎宾路中段（东）、迎宾路东段、干沟路、新鸿湾路、红土坎西路、田独河、农田、田独路、田独小学南侧、上廖西侧				
5	工矿仓储	II	海棠湾	海棠湾G1	东:	三亚市行政边界、海	660	44	高配置“五通一平”	20
					南:	铁炉湾、港口岭、石龟岭、湾艾岭				
					西:	竹落岭、白石岭、田岸后大岭、大岭				
					北:	G98、腾桥西路、前进路、龙楼岭				
6	工矿仓储	III	海棠湾	海棠湾G2	东:	腾桥西河	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:	G98				
					西:	吊罗岭、沙牛坡水库东侧、铁钢岭				
					北:	赤田水库				
7	工矿仓储	IV	海棠湾	海棠湾G3	东:	仲田水库东侧	480	32	中配置“五通一平”	10
					南:	吊罗岭				
					西:	北山岭				
					北:	仲田岭				
8	工矿仓储	II	亚龙湾	亚龙湾G1	东:	九曲水库东侧、大山、亚龙湾·公主郡东北侧、亚龙湾海底世界东侧	660	44	高配置“五通一平”	20
					南:	海				
					西:	六盆岭、六道岭				
					北:	大安岭、亚龙湾路				
9	工矿	III	凤凰片区	凤凰片区	东:	农田	540	36	中配置“五通	13.75
					南:	G98				

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
	仓储			G1	西:	上下乙村西侧、白超小学西侧			一平”	
					北:	农田				
10	工矿仓储	IV	崖城片区	崖城片区G1	东:	宁远河	480	32	中配置“五通一平”	10
					南:	宁远河				
					西:	疏港大道				
					北:	海南西环线、海南东环线				
11	工矿仓储	III	天涯片区	天涯片区G1	东:	S314、马岭	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:	海、农田、G225、				
					西:	布福环保砖厂西侧				
					北:	G98				
12	工矿仓储	V	育才生态区	育才生态区G1	东:	那浩水库西侧、阜尖岭	420	28	中配置“五通一平”	8.75
					南:	农田				
					西:	黑岭				
					北:	龙塔希望小学北侧				
13	工矿仓储	V	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区G1	东:	林鼻岭、福万岭	420	28	中配置“五通一平”	8.75
					南:	福万岭				
					西:	岭渣、汤他水库				
					北:	林鼻岭				
14	工矿仓储	IV	崖州湾科技城	深海科技城板块G1	东:	G98、海南东环线	504	34	中配置“五通一平”	10
					南:	南山岭				
					西:	海				
					北:	海湾一号北侧、G98				
15	工矿仓储	IV	崖州湾科技城	大学城板块G2	东:	G98	496	33	中配置“五通一平”	10
					南:	海湾一号北侧				
					西:	海				
					北:	宁远河、G98				
16	工矿仓储	IV	崖州湾科技城	南繁科技城板块G3	东:	农田、保利·崖州湾西侧、G225、椰岛阳光花园-一期西侧、海南东环线	488	33	中配置“五通一平”	10
					南:	海南东环线、G98				
					西:	G98				
					北:	水南小学南侧、三亚市崖城镇水南村委会南侧				
17	工矿仓	IV	崖州湾科技城	南山港板块	东:	海	512	34	中配置“五通一平”	10
					南:					
					西:					

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
	储			G4	北:					
18	工矿仓储	IV	崖州湾科技城	崖城综合服务板块G5	东:	海南东环线	480	32	中配置“五通一平”	10
					南:	宁远河				
					西:	G98				
					北:	西环线城际铁路				
19	工矿仓储	V	保港旅游片区	保港旅游片区G1	东:	三亚崖州中心渔港码头西侧	420	28	中配置“五通一平”	8.75
					南:	海				
					西:	鱼塘				
					北:	G225、鱼塘、G98				
20	工矿仓储	IV	崖城中心渔港片区	崖城中心渔港片区G2	东:	保港路、宁远河	480	32	中配置“五通一平”	10
					南:	海				
					西:	三亚崖州中心渔港码头西侧				
					北:	G98				
21	工矿仓储	II	崖城中心渔港片区	崖城中心渔港片区G3	东:	海	600	40	中配置“五通一平”	13.75
					南:					
					西:					
					北:					
22	工矿仓储	III	红塘湾	红塘湾旅游度假区G1	东:	三亚金莎珺唐酒店西侧	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:	海				
					西:	塔岭				
					北:	G225				
23	工矿仓储	IV	红塘湾	红塘湾旅游度假区G2	东:	布福环保砖厂东侧	480	32	中配置“五通一平”	10
					南:	G225				
					西:	农田				
					北:	G98				
24	工矿仓储	IV	三美湾	日出观光旅游片区G1	东:	荔枝岭、中交绿城高福小镇东侧	516	34	中配置“五通一平”	10
					南:	中交绿城高福小镇南侧、三亚日出国际高尔夫度假俱乐部别墅区南侧				
					西:	小熟岭				
					北:	荔枝岭				
25	工	IV	三美	塔岭	东:	农田、塔岭	480	32	中配置	10

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
	矿仓储		湾	旅游区G2	南:	塔岭			“五通一平”	
					西:	塔岭				
					北:	G98				
26	工矿仓储	IV	三美湾	三美湾片区G3	东:	塔岭	480	32	中配置“五通一平”	10
					南:	海				
					西:	南山岭				
					北:	海南东环线				
27	工矿仓储	IV	三美湾	南山文化旅游区片区G4	东:	南山岭	480	32	中配置“五通一平”	10
					南:	海				
					西:	南山岭				
					北:	海南东环线				
28	工矿仓储	IV	布山水库南片区	天涯镇布山水库G1	东:	方昌村西侧	480	32	中配置“五通一平”	10
					南:	G98				
					西:	农田				
					北:	布山水库南侧				
29	工矿仓储	III	天涯海角旅游区	天涯海角旅游区片区G1	东:	烧旗水、天涯海角游览区东侧	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:	海				
					西:	天涯海角游览区西侧				
					北:	海南东环线				
30	工矿仓储	III	大兵河东片区	大兵河东片区G1	东:	三环西联络线	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:	G225				
					西:	烧旗水				
					北:	海南东环线				
31	工矿仓储	V	梅山红色旅游区	梅山红色旅游区G1	东:	石沟溪、海南东环线	420	28	中配置“五通一平”	8.75
					南:	海				
					西:	三亚市梅山中学东侧				
					北:	G225				
32	工矿仓储	III	绕城高速公路北部	凤凰生态休闲度假区G1	东:	岭渣	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:					
					西:					
					北:					

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
33	工矿仓储	III	绕城高速公路北部	国际数学论坛片区G2	东:	岭渣	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:	G98				
					西:	岭渣				
					北:	岭渣水库南侧				
34	工矿仓储	III	绕城高速公路北部	凤凰温泉旅游区G3	东:	农田、小鱼温泉酒店东侧	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:	水蛟小学北侧				
					西:	岭渣				
					北:	岭渣				
35	工矿仓储	III	绕城高速公路北部	东方太阳城主题旅游区G4	东:	槟榔河、南六新队西侧	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:	凤凰山居北侧、富春山居北侧				
					西:	荔枝岭				
					北:	荔枝岭、水源池水库南侧				
36	工矿仓储	III	绕城高速公路北部	南新凤凰住宅区G5	东:	凤凰山居东侧	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:	凤凰山居南侧、富春山居南侧				
					西:	富春山居西侧				
					北:	富春山居北侧、凤凰山居北侧				
37	工矿仓储	III	绕城高速公路北部	槟榔河国际乡村文化旅游区G6	东:	牛少岭、三亚梦幻水上乐园东侧	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:	G98				
					西:	官坝村西侧、荔枝岭、槟榔河				
					北:	水源池水库、牛少岭				
38	工矿仓储	II	绕城高速公路北部	半岭温泉旅游度假区G7	东:	石牛岭、农田	576	38	中配置“五通一平”	13.75
					南:	落笔村南侧				
					西:	落笔村西侧、半岭温泉旅游度假区西侧、三亚半岭温泉海韵别墅度假酒店西侧				
					北:	牛少岭、半岭水库、石牛岭				
39	工矿仓储	II	绕城高速公路北部	落笔洞片区G8	东:	石牛岭、三亚学院(北校区)东侧、三亚学院(南校区)东侧	576	38	中配置“五通一平”	13.75
					南:	三亚学院(南校区)南侧、G98				
					西:	万科·高知园西侧、落笔小学东侧、三亚万科森林度假公园				

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围		地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
						西侧、石牛岭				
					北:	石牛岭				
40	工矿仓储	III	绕城高速公路北部	南丁片区G9	东:	马点岭	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:	G98				
					西:	马点岭				
					北:	马点岭				
41	工矿仓储	III	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区G1	东:	甘什岭、里壮岭	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:	G98				
					西:	G224、吉阳中廖小学西侧、G224				
					北:	甘什岭				
42	工矿仓储	III	竹落岭	竹落岭G1	东:	竹落岭、大山	540	36	中配置“五通一平”	13.75
					南:	大山				
					西:	黄泥岭				
					北:	白石岭				

二、国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正体系

1、Ⅰ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正

表 2-50　Ⅰ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	≤1000	（1000,1500]	（1500,2000]	（2000,3000]	＞3000
		公路货运站	距公路货运站距离（M）	≤500	（500,800]	（800,1500]	（1500,2000]	＞2000
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	≤800	（800,1300]	（1300,2000]	（2000,3000]	＞3000
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	≤2000	（2000,4000]	（4000,7000]	（7000,10000]	＞10000
		机场	距机场的距离（M）	≤4000	（4000，7000]	(7000,9000]	（9000,12000]	＞12000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	有区域规划，并已动工	有区域规划，计划近期动工	有区域规划，近期未到动工时间	有远期区域规划	无远期区域规划

表 2-51　Ⅰ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	1.77%	0.89%	0.00%	-0.89%	-1.77%
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	0.43%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.43%
		公路货运站	距公路货运站距离（M）	0.43%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
		港口码头（货运）	距港口码头(货运)距离(M)	0.35%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.35%
		机场	距机场的距离（M）	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.17%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.76%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.76%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.71%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.71%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	1.02%	0.51%	0.00%	-0.51%	-1.02%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	1.43%	0.72%	0.00%	-0.72%	-1.43%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.75%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.75%

2、Ⅱ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正

表 2-52　Ⅱ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	≤1200	（1200,1700]	（1700,2200]	（2200,3200]	＞3200
		公路货运站	距公路货运站距离（M）	≤600	（600,900]	（900,1600]	（1600,2100]	＞2100
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	≤900	（900,1400]	（1400,2100]	（2100,3100]	＞3100
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	≤4000	（4000,6000]	（6000,9000]	（9000,12000]	＞12000
		机场	距机场的距离（M）	≤6000	（6000，9000]	(9000,11000]	（11000,14000]	＞14000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	有区域规划，并已动工	有区域规划，计划近期动工	有区域规划，近期未到动工时间	有远期区域规划	无远期区域规划

表 2-53　Ⅱ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	1.77%	0.89%	0.00%	-0.74%	-1.48%
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	0.43%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		公路货运站	距公路货运站距离（M）	0.43%	0.22%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	0.39%	0.20%	0.00%	-0.16%	-0.33%
		港口码头（货运）	距港口码头(货运)距离(M)	0.35%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.29%
		机场	距机场的距离（M）	0.17%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.14%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.76%	0.38%	0.00%	-0.32%	-0.64%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.71%	0.35%	0.00%	-0.30%	-0.59%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.78%	0.39%	0.00%	-0.33%	-0.65%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	1.02%	0.51%	0.00%	-0.42%	-0.85%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	1.43%	0.72%	0.00%	-0.60%	-1.19%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.75%	0.38%	0.00%	-0.31%	-0.63%

3、Ⅲ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正

表 2-52　Ⅲ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有2条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有1条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	≤1400	（1400,1900]	（1900,2400]	（2400,3700]	＞3700
		公路货运站	距公路货运站距离（M）	≤700	（700,1000]	（1000,1800]	（1800,2300]	＞2300
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	≤1000	（1000,1500]	（1500,2200]	（2200,3200]	＞3200
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	≤6000	（6000,8000]	（8000,11000]	（11000,13000]	＞13000
		机场	距机场的距离（M）	≤8000	（8000，11000]	(11000,13000]	（13000,16000]	＞16000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一	高新技术产业联系松散区、一	一般产业联系松散区	独立分布区

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
					般产业联系紧密区	般产业联系一般区		
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	有区域规划，并已动工	有区域规划，计划近期动工	有区域规划，近期未到动工时间	有远期区域规划	无远期区域规划

表 2-55　Ⅲ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	1.48%	0.74%	0.00%	-0.59%	-1.18%
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	0.36%	0.18%	0.00%	-0.14%	-0.29%
		公路货运站	距公路货运站距离（M）	0.36%	0.18%	0.00%	-0.14%	-0.29%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	0.33%	0.16%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	0.29%	0.15%	0.00%	-0.12%	-0.23%
		机场	距机场的距离（M）	0.14%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.11%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.64%	0.32%	0.00%	-0.25%	-0.51%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.59%	0.30%	0.00%	-0.24%	-0.47%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.65%	0.33%	0.00%	-0.26%	-0.52%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	0.85%	0.42%	0.00%	-0.34%	-0.68%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	1.19%	0.60%	0.00%	-0.48%	-0.95%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.63%	0.31%	0.00%	-0.25%	-0.50%

4、Ⅳ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正

表 2-56　Ⅳ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	对外交通便利度(货运)	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	≤1600	（1600,2100]	（2100,2600]	（2600,3900]	＞3900
		公路货运站	距公路货运站距离（M）	≤800	（800,1200]	（1200,2000]	（2000,2800]	＞2800
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	≤1100	（1100,1600]	（1600,2300]	（2300,3300]	＞3300
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	≤8000	（8000,10000]	（10000,13000]	（13000,16000]	＞16000
		机场	距机场的距离（M）	≤10000	（10000，13000]	(13000,15000]	（15000,18000]	＞18000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
						应处理	理	做特殊处理
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	有区域规划，并已动工	有区域规划，计划近期动工	有区域规划，近期未到动工时间	有远期区域规划	无远期区域规划

表 2-57　Ⅳ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	1.18%	0.59%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	0.29%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		公路货运站	距公路货运站距离（M）	0.29%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离(M)	0.26%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		港口码头（货运）	距港口码头(货运)距离(M)	0.23%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		机场	距机场的距离（M）	0.11%	0.06%	0.00%	-0.05%	-0.09%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.51%	0.25%	0.00%	-0.21%	-0.42%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.47%	0.24%	0.00%	-0.20%	-0.39%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.52%	0.26%	0.00%	-0.22%	-0.44%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	0.68%	0.34%	0.00%	-0.28%	-0.57%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.95%	0.48%	0.00%	-0.40%	-0.80%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.50%	0.25%	0.00%	-0.21%	-0.42%

5、Ⅴ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正

表 2-58　Ⅴ级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	≤1800	（1800,2300]	（2300,2800]	（2800,4200]	＞4200
		公路货运站	距公路货运站距离（M）	≤1000	（1000,1500]	（1500,2200]	（2200,3200]	＞3200
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	≤1200	（1200,1700]	（1700,2400]	（2400,3500]	＞3500
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	≤10000	（10000,12000]	（12000,14000]	（14000,17000]	＞17000
		机场	距机场的距离（M）	≤12000	（12000，15000]	(15000,18000]	（18000,20000]	＞20000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	有区域规划，并已动工	有区域规划，计划近期动工	有区域规划，近期未到动工时间	有远期区域规划	无远期区域规划

表 2-59　V级国有工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.98%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		公路货运站	距公路货运站距离（M）	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		机场	距机场的距离（M）	0.09%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.39%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	0.57%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.57%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.80%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.80%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%

三、国有工矿仓储用地基准地价个别因素修正体系

1、交易期日修正

本轮基准地价评估基准日为2024年7月1日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据评估基准日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的城镇，可参照城市地价动态监测体系公布的有关数据进行测算。计算公式如下:

$$K_t=Q_t/Q$$

式中：K_t—待估宗地期日修正系数

Q_t—待估宗地评估基准日对应的地价指数

Q—基准地价评估基准日对应的地价指数

2、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的三亚市工矿仓储用地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件。若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表2-60　三亚市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/㎡）	开发费用构成（%）						
	通路	通电	通讯	供气	供水	排水	土地平整
450	27.5	13	8	9	17	20	5.5

表2-61　三亚市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/㎡）	开发费用构成（%）					
	通路	通电	通讯	供水	排水	土地平整
375	30	14	10	18	22	6

表 2-62　六通一平开发程度修正系数表

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

表 2-63　五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22 ~ 30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12 ~ 22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0 ~ 12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10 ~ 14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5 ~ 10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0 ~ 5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(8 ~ 10]	通讯方便快捷，电话装机容量	(4 ~ 8]	有主要的通讯电缆、电线	[0 ~ 4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数(%)	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
		充足，达到规划设计标准		经过，接线方便。		
供水	(10～18]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(5～10]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0～5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(16～22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8～16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0～8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4～6]	地面平整，可以利用	(2～4]	地面基本平整，基本可以利用	[0～2]	地面需经过平整，才可以利用

3、使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，工矿仓储用地法定最高出让年限为 50 年，按国有工矿仓储用地还原率为 4.70%计算工矿仓储用地使用年期修正系数，计算公式为:

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

式中：R — 还原率土地还原率

M — 剩余出让年限

N — 土地使用权法定最高出让年限

Y — 使用年期修正系数

表 2-64 国有工矿仓储用地使用年期修正系数表

（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0499	0.0976	0.1431	0.1866	0.2281	0.2678	0.3057	0.3419	0.3765	0.4095
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4410	0.4711	0.4999	0.5273	0.5536	0.5787	0.6026	0.6254	0.6473	0.6681

使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6881	0.7071	0.7253	0.7426	0.7592	0.7750	0.7901	0.8046	0.8184	0.8316
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8441	0.8562	0.8676	0.8786	0.8891	0.8991	0.9086	0.9177	0.9265	0.9348
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9427	0.9503	0.9576	0.9645	0.9711	0.9774	0.9835	0.9892	0.9947	1.0000

4、宗地面积状况修正系数

表 2-65　国有工矿仓储用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

5、宗地形状修正系数

表 2-66　国有工矿仓储用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

6、临路状况修正系数

表 2-67　国有工矿仓储用地临路状况修正系数表

临路状况	修正系数
一面临支路	0.98
一面临次要干道	1.0
二面临次要干道或一面临主要干道	1.05
一面临主要干道另一面临次要干道	1.1
二面临主要干道	1.15
二面临主要干道另一面临次要干道	1.2
不临路	0.95

注：评估出让宗地时，若宗地不临路或临规划路，按一面临次干道进行修正。

第五部分　国有公共管理与公共服务用地土地级别、基准地价及修正体系

一、国有公共管理与公共服务用地土地级别、基准地价成果

国有公共管理与公共服务用地基准地价内涵: 设定的公共管理与公共服务用地基准地价的评估基准日为 2024 年 7 月 1 日，中心城区内设定平均容积率为 1.5，中心城区外设定平均容积率为 1.0，出让年限为 50 年，基础设施开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通给水、通排水、通电力、通电讯和宗地内土地平整）条件下的国有土地使用权的区域平均价格（非政府投资），采用地面地价的表现形式，地价以元/㎡表示。

公共管理与公共服务用地基准地价为非政府投资的公共服务用地价格。

表 2-68　三亚市国有公共管理与公共服务用地区片范围描述表

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围	
1	公服	I	中心城区	中心城区 F1	东:	抱坡路、荔枝沟路、落笔洞路、迎宾路中段(东)、海螺一路、临春河、榆亚路（西段）、三亚市气象局西侧
					南:	海
					西:	海
					北:	G225、烧旗水、御海路、新城路、三亚军用机场、金鸡岭街、三亚河东路、西线城际铁路
2	公服	II	中心城区	中心城区 F2	东:	上廖西侧、农田、田独河、田独路、
					南:	田独河
					西:	红土坎西路、新鸿港路、干沟路
					北:	迎宾路东段、龙坡路、兆龙北路、三亚市吉阳中心幼儿园南侧、三亚市民族中学北侧、南方公学北侧、高新路
3	公服	II	中心城区	中心城区 F3	东:	新城路
					南:	南方公学北侧、三亚市民族中学北侧、三亚市吉阳中心幼儿园南侧、兆龙北路、龙坡路、迎宾路东段、落笔洞路、荔枝沟路、抱坡路、海南东环线、槟榔河、三亚河东路、金鸡岭街
					西:	三亚军用机场、新城路、御海路、烧旗水、G225、三环西联络线
					北:	海南东环线、农田、G98
4	公服	II	中心城区	中心城区 F4	东:	田独河、西环线城际铁路、顿岭、颂和水库、田独路、大安岭、六道岭六盆岭、白石岭、虎头岭
					南:	海
					西:	榆亚路西段、临春河、

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围	
					北:	迎宾路中段（东）、迎宾路东段、干沟路、新鸿湾路、红土坎西路、田独河、农田、田独路、田独小学南侧、上廖西侧
5	公服	II	海棠湾	海棠湾F1	东:	三亚市行政边界、海
					南:	铁炉湾、港口岭、石龟岭、湾艾岭
					西:	竹落岭、白石岭、田岸后大岭、大岭
					北:	G98、腾桥西路、前进路、龙楼岭
6	公服	III	海棠湾	海棠湾F2	东:	腾桥西河
					南:	G98
					西:	吊罗岭、沙牛坡水库东侧、铁钢岭
					北:	赤田水库
7	公服	IV	海棠湾	海棠湾F3	东:	仲田水库东侧
					南:	吊罗岭
					西:	北山岭
					北:	仲田岭
8	公服	II	亚龙湾	亚龙湾F1	东:	九曲水库东侧、大山、亚龙湾·公主郡东北侧、亚龙湾海底世界东侧
					南:	海
					西:	六盆岭、六道岭
					北:	大安岭、亚龙湾路
9	公服	III	凤凰片区	凤凰片区F1	东:	农田
					南:	G98
					西:	上下乙村西侧、白超小学西侧
					北:	农田
10	公服	IV	崖城片区	崖城片区F1	东:	宁远河
					南:	宁远河
					西:	疏港大道
					北:	海南西环线、海南东环线
11	公服	III	天涯片区	天涯片区F1	东:	S314、马岭
					南:	海、农田、G225、
					西:	布福环保砖厂西侧
					北:	G98
12	公服	V	育才生态区	育才生态区F1	东:	那浩水库西侧、阜尖岭
					南:	农田
					西:	黑岭
					北:	龙塔希望小学北侧
13	公服	V	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区F1	东:	林鼻岭、福万岭
					南:	福万岭
					西:	岭渣、汤他水库
					北:	林鼻岭
14	公服	IV	崖州湾	深海科	东:	G98、海南东环线

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围	
			科技城	技城板块 F1	南:	南山岭
					西:	海
					北:	海湾一号北侧、G98
15	公服	IV	崖州湾科技城	大学城板块 F2	东:	G98
					南:	海湾一号北侧
					西:	海
					北:	宁远河、G98
16	公服	IV	崖州湾科技城	南繁科技城板块 F3	东:	农田、保利·崖州湾西侧、G225、椰岛阳光花园-一期西侧、海南东环线
					南:	海南东环线、G98
					西:	G98
					北:	水南小学南侧、三亚市崖城镇水南村委会南侧
17	公服	IV	崖州湾科技城	南山港板块 F4	东:	海
					南:	
					西:	
					北:	
18	公服	IV	崖州湾科技城	崖城综合服务板块 F5	东:	海南东环线
					南:	宁远河
					西:	G98
					北:	西环线城际铁路
19	公服	V	保港旅游片区	保港旅游片区 F1	东:	三亚崖州中心渔港码头西侧
					南:	海
					西:	鱼塘
					北:	G225、鱼塘、G98
20	公服	IV	崖城中心渔港片区	崖城中心渔港片区 F2	东:	保港路、宁远河
					南:	海
					西:	三亚崖州中心渔港码头西侧
					北:	G98
21	公服	II	崖城中心渔港片区	崖城中心渔港片区 F3	东:	海
					南:	
					西:	
					北:	
22	公服	III	红塘湾	红塘湾旅游度假区 F1	东:	三亚金莎珺唐酒店西侧
					南:	海
					西:	塔岭
					北:	G225
23	公服	IV	红塘湾	红塘湾旅游度假区 F2	东:	布福环保砖厂东侧
					南:	G225
					西:	农田
					北:	G98
24	公服	IV	三美湾	日出观	东:	荔枝岭、中交绿城高福小镇东侧

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围	
				光旅游片区 F1	南:	中交绿城高福小镇南侧、三亚日出国际高尔夫度假俱乐部别墅区南侧
					西:	小熟岭
					北:	荔枝岭
25	公服	IV	三美湾	塔岭旅游区 F2	东:	农田、塔岭
					南:	塔岭
					西:	塔岭
					北:	G98
26	公服	IV	三美湾	三美湾片区 F3	东:	塔岭
					南:	海
					西:	南山岭
					北:	海南东环线
27	公服	IV	三美湾	南山文化旅游区片区 F4	东:	南山岭
					南:	海
					西:	南山岭
					北:	海南东环线
28	公服	IV	布山水库南片区	天涯镇布山水库 F1	东:	方昌村西侧
					南:	G98
					西:	农田
					北:	布山水库南侧
29	公服	III	天涯海角旅游区	天涯海角旅游区片区 F1	东:	烧旗水、天涯海角游览区东侧
					南:	海
					西:	天涯海角游览区西侧
					北:	海南东环线
30	公服	III	大兵河东片区	大兵河东片区 F1	东:	三环西联络线
					南:	G225
					西:	烧旗水
					北:	海南东环线
31	公服	V	梅山红色旅游区	梅山红色旅游区 F1	东:	石沟溪、海南东环线
					南:	海
					西:	三亚市梅山中学东侧
					北:	G225
32	公服	III	绕城高速公路北部	凤凰生态休闲度假区 F1	东:	岭渣
					南:	
					西:	
					北:	
33	公服	III	绕城高速公路北部	国际数学论坛片区 F2	东:	岭渣
					南:	G98
					西:	岭渣
					北:	岭渣水库南侧
34	公服	III	绕城高	凤凰温	东:	农田、小鱼温泉酒店东侧

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	区片范围	
			速公路北部	泉旅游区 F3	南:	水蛟小学北侧
					西:	岭渣
					北:	岭渣
35	公服	III	绕城高速公路北部	东方太阳城主题旅游区 F4	东:	槟榔河、南六新队西侧
					南:	凤凰山居北侧、富春山居北侧
					西:	荔枝岭
					北:	荔枝岭、水源池水库南侧
36	公服	III	绕城高速公路北部	南新凤凰住宅区 F5	东:	凤凰山居东侧
					南:	凤凰山居南侧、富春山居南侧
					西:	富春山居西侧
					北:	富春山居北侧、凤凰山居北侧
37	公服	III	绕城高速公路北部	槟榔河国际乡村文化旅游区 F6	东:	牛少岭、三亚梦幻水上乐园东侧
					南:	G98
					西:	官坝村西侧、荔枝岭、槟榔河
					北:	水源池水库、牛少岭
38	公服	II	绕城高速公路北部	半岭温泉旅游度假区 F7	东:	石牛岭、农田
					南:	落笔村南侧
					西:	落笔村西侧、半岭温泉旅游度假区西侧、三亚半岭温泉海韵别墅度假酒店西侧
					北:	牛少岭、半岭水库、石牛岭
39	公服	II	绕城高速公路北部	落笔洞片区 F8	东:	石牛岭、三亚学院(北校区)东侧、三亚学院(南校区)东侧
					南:	三亚学院(南校区)南侧、G98
					西:	万科·高知园西侧、落笔小学东侧、三亚万科森林度假公园西侧、石牛岭
					北:	石牛岭
40	公服	III	绕城高速公路北部	南丁片区 F9	东:	马点岭
					南:	G98
					西:	马点岭
					北:	马点岭
41	公服	III	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 F1	东:	甘什岭、里壮岭
					南:	G98
					西:	G224、吉阳中廖小学西侧、G224
					北:	甘什岭
42	公服	III	竹落岭	竹落岭 F1	东:	竹落岭、大山
					南:	大山
					西:	黄泥岭
					北:	白石岭

表 2-69　三亚市国有公共管理与公共服务用地区片价格表

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	土地用途	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
1	公服	I	中心城区	中心城区 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	1572	105	完全“五通一平”	25
					教育用地、科研用地	1368	91		
					机关团体用地	1320	88		
					文化用地、体育用地	1128	75		
2	公服	II	中心城区	中心城区 F2	医疗卫生用地、社会福利用地	1344	90	完全“五通一平”	25
					教育用地、科研用地	1176	78		
					机关团体用地	1140	76		
					文化用地、体育用地	972	65		
3	公服	II	中心城区	中心城区 F3	医疗卫生用地、社会福利用地	1116	74	完全“五通一平”	25
					教育用地、科研用地	984	66		
					机关团体用地	948	63		
					文化用地、体育用地	804	54		
4	公服	II	中心城区	中心城区 F4	医疗卫生用地、社会福利用地	1200	80	完全“五通一平”	25
					教育用地、科研用地	1044	70		
					机关团体用地	1008	67		
					文化用地、体育用地	864	58		
5	公服	II	海棠湾	海棠湾 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	1464	98	高配置“五通一平”	20
					教育用地、科研用地	1080	72		
					机关团体用地	1044	70		
					文化用地、体育用地	888	59		
6	公服	III	海棠湾	海棠湾 F2	医疗卫生用地、社会福利用地	1200	80	中配置“五通一	13.75

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	土地用途	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
					教育用地、科研用地	888	59	平”	
					机关团体用地	852	57		
					文化用地、体育用地	720	48		
7	公服	Ⅳ	海棠湾	海棠湾F3	医疗卫生用地、社会福利用地	1068	71	中配置“五通一平”	10
					教育用地、科研用地	780	52		
					机关团体用地	756	50		
					文化用地、体育用地	648	43		
8	公服	Ⅱ	亚龙湾	亚龙湾F1	医疗卫生用地、社会福利用地	1464	98	高配置“五通一平”	20
					教育用地、科研用地	1080	72		
					机关团体用地	1044	70		
					文化用地、体育用地	888	59		
9	公服	Ⅲ	凤凰片区	凤凰片区F1	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	888	59		
					机关团体用地	852	57		
					文化用地、体育用地	720	48		
10	公服	Ⅳ	崖城片区	崖城片区F1	医疗卫生用地、社会福利用地	984	66	中配置“五通一平”	10
					教育用地、科研用地	732	49		
					机关团体用地	708	47		
					文化用地、体育用地	624	42		
11	公服	Ⅲ	天涯片区	天涯片区F1	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	888	59		
					机关团体用地	852	57		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	土地用途	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
					文化用地、体育用地	720	48		
12	公服	V	育才生态区	育才生态区 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	888	59	中配置“五通一平”	8.75
					教育用地、科研用地	660	44		
					机关团体用地	636	42		
					文化用地、体育用地	564	38		
13	公服	V	南岛-高峰片区	南岛-高峰片区 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	888	59	中配置“五通一平”	8.75
					教育用地、科研用地	660	44		
					机关团体用地	636	42		
					文化用地、体育用地	564	38		
14	公服	IV	崖州湾科技城	深海科技城板块 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	996	66	中配置“五通一平”	10
					教育用地、科研用地	744	50		
					机关团体用地	720	48		
					文化用地、体育用地	636	42		
15	公服	IV	崖州湾科技城	大学城板块 F2	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	10
					教育用地、科研用地	756	50		
					机关团体用地	732	49		
					文化用地、体育用地	648	43		
16	公服	IV	崖州湾科技城	南繁科技城板块 F3	医疗卫生用地、社会福利用地	996	66	中配置“五通一平”	10
					教育用地、科研用地	744	50		
					机关团体用地	708	47		
					文化用地、体育用地	624	42		
17	公	IV	崖州	南山港	医疗卫生用地、社	1008	67	中配置	10

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	土地用途	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
	服		湾科技城	板块 F4	会福利用地			“五通一平”	
					教育用地、科研用地	756	50		
					机关团体用地	720	48		
					文化用地、体育用地	636	42		
18	公服	IV	崖州湾科技城	崖城综合服务板块 F5	医疗卫生用地、社会福利用地	984	66	中配置“五通一平”	10
					教育用地、科研用地	732	49		
					机关团体用地	708	47		
					文化用地、体育用地	624	42		
19	公服	V	保港旅游片区	保港旅游片区 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	888	59	中配置“五通一平”	8.75
					教育用地、科研用地	660	44		
					机关团体用地	636	42		
					文化用地、体育用地	564	38		
20	公服	IV	崖城中心渔港片区	崖城中心渔港片区 F2	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	10
					教育用地、科研用地	756	50		
					机关团体用地	732	49		
					文化用地、体育用地	648	43		
21	公服	II	崖城中心渔港片区	崖城中心渔港片区 F3	医疗卫生用地、社会福利用地	1260	84	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	948	63		
					机关团体用地	912	61		
					文化用地、体育用地	804	54		
22	公服	III	红塘湾	红塘湾旅游度假区 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	1140	76	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	852	57		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	土地用途	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
					机关团体用地	816	54		
					文化用地、体育用地	720	48		
23	公服	IV	红塘湾	红塘湾旅游度假区 F2	医疗卫生用地、社会福利用地	984	66	中配置“五通一平”	10
					教育用地、科研用地	732	49		
					机关团体用地	708	47		
					文化用地、体育用地	624	42		
24	公服	IV	三美湾	日出观光旅游片区 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	10
					教育用地、科研用地	756	50		
					机关团体用地	732	49		
					文化用地、体育用地	648	43		
25	公服	IV	三美湾	塔岭旅游区 F2	医疗卫生用地、社会福利用地	984	66	中配置“五通一平”	10
					教育用地、科研用地	732	49		
					机关团体用地	708	47		
					文化用地、体育用地	624	42		
26	公服	IV	三美湾	三美湾片区 F3	医疗卫生用地、社会福利用地	984	66	中配置“五通一平”	10
					教育用地、科研用地	732	49		
					机关团体用地	708	47		
					文化用地、体育用地	624	42		
27	公服	IV	三美湾	南山文化旅游区片区 F4	医疗卫生用地、社会福利用地	984	66	中配置“五通一平”	10
					教育用地、科研用地	732	49		
					机关团体用地	708	47		
					文化用地、体育用地	624	42		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	土地用途	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
28	公服	Ⅳ	布山水库南片区	天涯镇布山水库 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	10
					教育用地、科研用地	756	50		
					机关团体用地	720	48		
					文化用地、体育用地	636	42		
29	公服	Ⅲ	天涯海角旅游区	天涯海角旅游区片区 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	888	59		
					机关团体用地	852	57		
					文化用地、体育用地	720	48		
30	公服	Ⅲ	大兵河东片区	大兵河东片区 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	888	59		
					机关团体用地	852	57		
					文化用地、体育用地	720	48		
31	公服	Ⅴ	梅山红色旅游区	梅山红色旅游区 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	888	59	中配置“五通一平”	8.75
					教育用地、科研用地	660	44		
					机关团体用地	636	42		
					文化用地、体育用地	564	38		
32	公服	Ⅲ	绕城高速公路北部	凤凰生态休闲度假区 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	888	59		
					机关团体用地	852	57		
					文化用地、体育用地	720	48		
33	公服	Ⅲ	绕城高速公路	国际数学论坛片区 F2	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用	888	59		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	土地用途	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
			北部		地				
					机关团体用地	852	57		
					文化用地、体育用地	720	48		
34	公服	III	绕城高速公路北部	凤凰温泉旅游区 F3	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	888	59		
					机关团体用地	852	57		
					文化用地、体育用地	720	48		
35	公服	III	绕城高速公路北部	东方太阳城主题旅游区 F4	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	888	59		
					机关团体用地	852	57		
					文化用地、体育用地	720	48		
36	公服	III	绕城高速公路北部	南新凤凰住宅区 F5	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	888	59		
					机关团体用地	852	57		
					文化用地、体育用地	720	48		
37	公服	III	绕城高速公路北部	槟榔河国际乡村文化旅游区 F6	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	888	59		
					机关团体用地	852	57		
					文化用地、体育用地	720	48		
38	公服	II	绕城高速公路北部	半岭温泉旅游度假区 F7	医疗卫生用地、社会福利用地	1080	72	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	936	62		
					机关团体用地	912	61		
					文化用地、体育用	768	51		

序号	用途	土地级别	区位	区片编号	土地用途	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)	对应基础设施开发程度	对应基础设施开发费用（万元/亩）
					地				
39	公服	II	绕城高速公路北部	落笔洞片区 F8	医疗卫生用地、社会福利用地	1080	72	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	936	62		
					机关团体用地	912	61		
					文化用地、体育用地	768	51		
40	公服	III	绕城高速公路北部	南丁片区 F9	医疗卫生用地、社会福利用地	1008	67	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	888	59		
					机关团体用地	852	57		
					文化用地、体育用地	720	48		
41	公服	III	大茅和中廖片区	大茅和中廖片区 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	1080	72	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	852	57		
					机关团体用地	816	54		
					文化用地、体育用地	708	47		
42	公服	III	竹落岭	竹落岭 F1	医疗卫生用地、社会福利用地	1080	72	中配置“五通一平”	13.75
					教育用地、科研用地	852	57		
					机关团体用地	816	54		
					文化用地、体育用地	708	47		

二、国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正体系

1、Ⅰ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正

表 2-70　Ⅰ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤300	（300，600]	(600,1000]	(1000,1200]	＞1200
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤200	（200,300]	（300,400]	（400,500]	＞500
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤300	（300，400]	(400,500]	(500,600]	＞600
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离(M)	≤300	（300，400]	(400,500]	(500,600]	＞600
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤500	（500，900]	(900,1300]	（1300,1700]	＞1700
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤200	（200,300]	（300,400]	（400,500]	＞500
	对外交通便利度	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	便利	较便利	一般	较差	差
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
环境条	环境质量优	环境质量优劣度	环境质量优劣度	优	良	一般	较劣	劣

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
件	劣度							
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为高档住宅区、别墅区	规划为商、住综合区	规划为普通住宅区	规划为文教科研区	规划为其他用地

表 2-71　Ⅰ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.35%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.35%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.35%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	2.20%	1.10%	0.00%	-1.10%	-2.20%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.82%	0.41%	0.00%	-0.41%	-0.82%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.80%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.80%
	对外交通便利度	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	0.55%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.55%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	1.50%	0.75%	0.00%	-0.75%	-1.50%
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.62%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.58%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		临山	距山的距离（M）	0.13%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.13%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.74%	0.37%	0.00%	-0.37%	-0.74%

2、Ⅱ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正

表 2-72　Ⅱ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤300	（300，600]	(600,1000]	(1000,1200]	＞1200
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤300	（300,400]	（400,500]	（500,600]	＞600
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离(M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤1000	（1000，1500]	(1500,2000]	（2000,2500]	＞2500
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤250	（250,350]	（350,450]	（450,550]	＞550
	对外交通便利度	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	便利	较便利	一般	较差	差
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	优	良	一般	较劣	劣
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为高档住宅区、别墅区	规划为商、住综合区	规划为普通住宅区	规划为文教科研区	规划为其他用地

表 2-73　Ⅱ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.36%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.30%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.38%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.33%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.32%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.35%	0.18%	0.00%	-0.15%	-0.31%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.35%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.30%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.33%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.29%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.34%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.29%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	2.20%	1.10%	0.00%	-0.95%	-1.90%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.82%	0.41%	0.00%	-0.35%	-0.71%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.80%	0.40%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	对外交通便利度	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	0.55%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.47%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	1.50%	0.75%	0.00%	-0.65%	-1.29%
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.62%	0.31%	0.00%	-0.27%	-0.53%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.58%	0.29%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.16%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.14%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.12%
		临山	距山的距离（M）	0.13%	0.06%	0.00%	-0.05%	-0.11%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.74%	0.37%	0.00%	-0.32%	-0.64%

3、Ⅲ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正

表 2-74　Ⅲ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤300	（300，600]	(600,1000]	(1000,1200]	＞1200
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离(M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤1500	（1500，2100]	(2100,2700]	（2700,3500]	＞3500
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤300	（300,400]	（400,500]	（500,600]	＞600
	对外交通便利度	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	便利	较便利	一般	较差	差
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	优	良	一般	较劣	劣
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	劣度	临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为高档住宅区、别墅区	规划为商、住综合区	规划为普通住宅区	规划为文教科研区	规划为其他用地

表 2-75　Ⅲ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.31%	0.16%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.30%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.33%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.27%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.31%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.30%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.29%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.29%	0.15%	0.00%	-0.12%	-0.25%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	1.90%	0.95%	0.00%	-0.80%	-1.60%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.71%	0.35%	0.00%	-0.30%	-0.60%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.69%	0.35%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	对外交通便利度	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	0.47%	0.24%	0.00%	-0.20%	-0.40%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	1.29%	0.65%	0.00%	-0.54%	-1.09%
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.53%	0.27%	0.00%	-0.22%	-0.45%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.50%	0.25%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.14%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.12%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.12%	0.06%	0.00%	-0.05%	-0.10%
		临山	距山的距离（M）	0.11%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.64%	0.32%	0.00%	-0.27%	-0.54%

4、Ⅳ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正

表 2-76　Ⅳ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤300	（300，600]	(600,1000]	(1000,1200]	＞1200
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤2000	(2000,2700]	(2700,3500]	(3500,4500]	＞4500
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤350	（350,450]	（450,550]	（550,650]	＞650
	对外交通便利度	对外交通便利度(客运）	对外交通便利度（客运）	便利	较便利	一般	较差	差
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	优	良	一般	较劣	劣
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为高档住宅区、别墅区	规划为商、住综合区	规划为普通住宅区	规划为文教科研区	规划为其他用地

表 2-77　Ⅳ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.26%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.25%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.27%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.23%	0.12%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.26%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.21%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.25%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.24%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.25%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	1.60%	0.80%	0.00%	-0.65%	-1.30%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.60%	0.30%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.58%	0.29%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	对外交通便利度	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	0.40%	0.20%	0.00%	-0.16%	-0.32%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	1.09%	0.54%	0.00%	-0.44%	-0.88%
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.45%	0.22%	0.00%	-0.18%	-0.37%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.42%	0.21%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.12%	0.06%	0.00%	-0.05%	-0.10%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.10%	0.05%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		临山	距山的距离（M）	0.09%	0.05%	0.00%	-0.04%	-0.07%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.54%	0.27%	0.00%	-0.22%	-0.44%

5、Ⅴ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正

表 2-78　Ⅴ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供气设施完备度	本级供气状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离(M)	≤500	（500，1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤2500	(2500,3500]	(3500,4500]	(4500,5500]	＞5500
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
	对外交通便利度	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	便利	较便利	一般	较差	差
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	优	良	一般	较劣	劣
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	劣度	临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为高档住宅区、别墅区	规划为商、住综合区	规划为普通住宅区	规划为文教科研区	规划为其他用地

表 2-79　Ⅴ级国有公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		供气设施完备度	本级供气状况	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	1.30%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.30%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.48%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.47%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	对外交通便利度	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.88%	0.44%	0.00%	-0.44%	-0.88%
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.37%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.37%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		临山	距山的距离（M）	0.07%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%

三、国有公共管理与公共服务用地基准地价个别因素修正体系

1、交易期日修正

基准地价的估价期日为2024年7月1日，在评估公共管理与公共服务用地具体宗地时，需对基准地价参照综合用地地价指数进行期日修正。在已建立地价指数系统的城镇，可用地价指数计算。

$$K_t=Q_t/Q$$

式中：K_t—待估宗地期日修正系数

Q_t—待估宗地评估基准日对应的地价指数

Q—基准地价评估基准日对应的地价指数

2、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的三亚市国有公共管理与公共服务用地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件。若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表2-80　三亚市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/㎡）	开发费用构成（%）						
	通路	通电	通讯	供气	供水	排水	土地平整
450	27.5	13	8	9	17	20	5.5

表2-81　三亚市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/㎡）	开发费用构成（%）					
	通路	通电	通讯	供水	排水	土地平整
375	30	14	10	18	22	6

表 2-82　六通一平开发程度修正系数表

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

表 2-83　五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数(%)	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22～30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12～22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0～12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10～14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5～10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0～5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(8～10]	通讯方便快捷，电话装机容量	(4～8]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0～4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数(%)	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
		充足，达到规划设计标准				
供水	(10～18]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(5～10]	邻近水厂或有主要的供水系统经过,用水条件基本便利	[0～5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(16～22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8～16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0～8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4～6]	地面平整，可以利用	(2～4]	地面基本平整,基本可以利用	[0～2]	地面需经过平整，才可以利用

3、使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，公共管理与公共服务用地法定最高出让年限为50年,国有公共管理与公共服务用地土地还原率为4.90%,根据公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数计算公式:

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

式中：R — 土地还原率

M — 待估宗地的使用年期

N — 对应用途土地使用权法定最高出让年限

Y — 年期修正系数

表 2-84　国有公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表

（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0514	0.1004	0.1471	0.1917	0.2341	0.2746	0.3132	0.3500	0.3851	0.4185
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4503	0.4807	0.5097	0.5373	0.5636	0.5887	0.6126	0.6354	0.6571	0.6779
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6976	0.7164	0.7344	0.7515	0.7678	0.7833	0.7982	0.8123	0.8258	0.8386
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8509	0.8625	0.8736	0.8842	0.8944	0.9040	0.9132	0.9219	0.9303	0.9382
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9458	0.9531	0.9600	0.9665	0.9728	0.9788	0.9845	0.9899	0.9951	1.0000

4、容积率修正

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

表 2-85　国有公共管理与公共服务用地容积率修正系数（设定容积率为 1.5）

容积率	**≤0.5**	**1.0**	**1.5**	**2.0**	**2.5**	**≧3.0**
修正系数	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3

表 2-86　国有公共管理与公共服务用地容积率修正系数（设定容积率为 1.0）

容积率	**≤0.5**	**0.8**	**1.0**	**1.5**	**2.0**	**≧2.5**
修正系数	0.9	0.95	1.0	1.05	1.1	1.15

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

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

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R_1、R_2 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X_1、X_2 为 R_1、R_2 所对应的容积率修正系数。

5、宗地面积状况修正

表 2-87　国有公共管理与公共服务用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.97

6、宗地形状修正

表 2-88　国有公共管理与公共服务用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.97

7、宗地临路、临海、临河、临山状况修正

表 2-89　国有公共管理与公共服务用地临路、临海、临河、临山修正系数表

临路、临海、临河、临山状况	修正系数
一面临支路	0.96
一面临次干道	1.0
两面临次干道或一面临主干道	1.03
一面临主干道另一面临次干道	1.05
两面临主干道	1.08
两面临主干道另一面临次干道	1.10
两面临主干道另两面临次干道	1.12
一面临海	1.15
一面临支路另一面临海	1.18
一面临次干道另一面临海	1.20
一面临主干道另一面临海	1.21
一面临主干道另一面次干道第三面临海	1.22
一面临河	1.05
一面临次干道另一面临河	1.08
一面临主干道另一面临河	1.10
一面临山（公园、广场）	1.05
一面临次干道另一面临山（公园、广场）	1.08
一面临主干道另一面临山（公园、广场）	1.10
不临路，不临海（山、河、公园、广场）	0.95

注：评估出让宗地时，若宗地不临路或临规划路，按一面临次干道进行修正。

第三篇　三亚市国有建设用地基准地价成果的应用说明

一、宗地地价的计算公式

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

1、商服用地宗地地价计算公式

$P_1=P_{1b} \times P_y \times P_q \times$（1+K）× 使用年期修正 × 容积率修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 宗地临路宽深比修正 × 宗地临路、临海、临河、临山状况修正+土地基础设施开发程度修正值……（式 1）

$P_2=P_{路} \times P_y \times P_q \times$（1+K）× 使用年期修正 × 容积率修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 宗地临路宽深比修正 × 宗地临路、临海、临河、临山状况修正+土地基础设施开发程度修正值……（式 2）

式中：P_1 — 待估宗地无路线价部分的楼面地价

P_{1b} —待估宗地对应的楼面基准地价

P_y — 土地用途修正系数

P_q — 期日修正系数

K — 待估宗地区域影响因素总修正值（其中，$K=\sum_{i=1}^{n}K_i$，K_i — 第 i 个待估宗地区域因素修正系数）

P_2 — 待估宗地路线价部分的楼面地价

$P_{路}$ — 待估宗地所临路段的路线价

注：宗地的路线价部分及无路线价部分均需做区域因素和个别因素修正。

2、住宅用地宗地地价计算公式

$P_i=P \times P_y \times P_q \times$（1+K）× 使用年期修正 × 容积率修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 宗地临路、临海、临河、临山状况修正+土地基础设施开发程度修正值

式中：P_i—待估宗地楼面地价

P—待估宗地对应的楼面基准地价

P_y—土地用途修正系数

P_q—期日修正系数

K—待估宗地区域影响因素总修正值

其中：

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

K_i—第 i 个待估宗地区域因素修正系数

3、工矿仓储用地宗地地价计算公式

$P_i=P \times P_y \times P_q \times$（1+K）× 使用年期修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 临路状况修正+土地基础设施开发程度修正值

式中：P_i—待估宗地地面地价

P—待估宗地对应的地面基准地价

P_y—土地用途修正系数

P_q—期日修正系数

K—待估宗地区域影响因素总修正值

其中：

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

K_i—第 i 个待估宗地区域因素修正系数

4、公共管理与公共服务用地宗地地价计算公式

$P_i=P \times P_y \times P_q \times$（1+K）× 使用年期修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 宗地容积率修正 × 宗地临路、临海、临河、临山状况修正+土地基础设施开发程度修正值

式中：P_i—待估宗地地面地价

P—待估宗地对应的地面基准地价

P_y—土地用途修正系数

P_q—期日修正系数

K—待估宗地区域影响因素总修正值

其中：

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

K_i—第 i 个待估宗地区域因素修正系数

注:

（1）商服用地、住宅用地采用上述公式测算出的是楼面地价，对应地面单价=楼面地价 × 待估宗地容积率；土地总价=楼面单价 × 待估宗地容积率 × 宗地总面积;

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

二、基准地价修正体系的应用示例（以商服用地为例）

1、土地情况

假设现需利用基准地价系数修正法评估“ 新风街北侧、XX 路东侧 ”宗地在 2024 年 7 月 1 日的地价。该宗地属商服用地，用地面积为 7285.44 平方米，容积率≤5.5，绿地率≥35%；商服剩余土地使用年期为 40 年；宗地开发程度为六通一平的 100%。

2、计算公式

公式一：计算无路线价部分地价

$P_1=P_{1b}\times P_y\times P_q\times$（1+K）× 使用年期修正 × 容积率修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 宗地临路宽深比修正 × 宗地临路、临海、临河、临山状况修正+土地基础设施开发程度修正值

公式二：计算路线价部分地价

$P_2=P_{路}\times P_y\times P_q\times$（1+K）× 使用年期修正 × 容积率修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 宗地临路宽深比修正 × 宗地临路、临海、临河、临山状况修正+土地基础设施开发程度修正值

公式三：计算总地价

$$P_{总}=P_1\times S_1+P_2\times S_2$$

式中：P_1 — 待估宗地无路线价部分的楼面地价

P_{1b} —待估宗地对应的楼面基准地价

P_y — 土地用途修正系数

P_q — 期日修正系数

K — 待估宗地区域影响因素总修正值（其中，$K=\sum_{i=1}^{n}K_i$ ， K_i — 第 i 个待估宗地区域因素修正系数）

P_2 — 待估宗地路线价部分的楼面地价

$P_{路}$ — 待估宗地所临路段的路线价

$P_{总}$ — 路线价部分和无路线价部分的总地价

S_1 — 待估宗地无路线价部分建筑面积

S_2 — 待估宗地路线价部分建筑面积。

注：宗地的路线价部分及无路线价部分均需做区域因素和个别因素修正。

3、评估过程

（1）确定待估宗地所处级别及基准地价

根据“迎宾路南侧、XX 路东侧”的宗地位置，查得其属于商服三级地，商服级别基准地价为 4020 元/平方米。

（2）确定待估宗地所处路段及路线价

根据“迎宾路南侧、XX 路东侧”的宗地位置，查得其迎宾路、XX 路路段，路线价（较高的路线价）为 5360 元/平方米，进深 50 米，临街宽度 80 米。

（3）确定待估宗地的土地用途修正系数和期日修正系数

该宗地为零售商服用地，查询《土地用途修正系数表》，该宗地土地用途修正系数为 100%。假设该宗地在 2024 年 7 月 1 日成交，期日修正系数为 100%。

（4）确定待估宗地的区域因素修正系数

根据“迎宾路南侧、XX 路东侧”的区域因素条件，查表得该宗地商服用途（三级地）修正系数:

表 3-1　商服用途区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	对应指标标准	对应修正系数
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤1500，优	1.79%
		农贸市场	距离集贸、农贸市场距离（M)	≤700，优	1.24%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	4000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 2000 米范围内有两个或以上星级酒店，较优	0.51%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过，优	1.08%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤300，优	1.01%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	＞3000，劣	-0.24%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	(2000,2500]，一般	0.00%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	＞3000，劣	-0.11%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	对应指标标准	对应修正系数
		机场	距机场距离(M)	（8000，11000]，较优	0.04%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善，优	0.25%
		排水设施完备度	本级排水状况	完善，优	0.25%
		供电设施完备度	本级供电状况	完善，优	0.26%
		供气设施完备度	本级供气状况	完善，优	0.24%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤500，优	0.27%
		教育设施完备度	距教育设施距离（M)	2000 米范围内有大专院校或 1000 米范围内有两种或以上的教育设施，优	0.25%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	＞700，劣	-0.23%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤500，优	0.28%
环境条件	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	（500，1000]，较劣	-0.21%
		临河（湖）	距河的距离（M）	（200，400]，较劣	-0.18%
		临山	距山的距离（M）	（500，1000]，较劣	-0.17%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集，优	0.86%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为区级商业区域，较优	0.30%
商服区域因素修正系数					7.49%

注：地块商服区域修正系数为各影响因子对应修正系数之和，下同。

（5）确定待估宗地个别修正系数

根据“迎宾路南侧、XX 路东侧”的个别因素条件，查表得该宗地商服用途个别修正系数:

表 3-2　商服用途个别因素修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
使用年期	40	1	1
容积率	5.5	0.841	0.841
宗地面积	面积对土地利用较为有利	较优	1.04

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	优	1.09
临路宽深比	临主干道一面宽 70 米，深度约为 91 米	宽深比为 0.77	0.9985
临街状况	两面临主干道	两面临主干道	1.17
商服个别因素修正系数		1.1138	

注：地块商服个别因数修正系数为各影响因子对应修正系数的乘积，下同。

（6）开发程度修正

基准地价中设定“五通一平”的基准设施配套费为 187.5 元/建筑㎡，待估宗地土地开发程度达到“六通一平”的 100%。则待估宗地基础设施开发程度差异修正=（225 × 100%-187.5）× 2.0 ÷ 5.5=13.64 元/建筑㎡。

（7）计算待估宗地地价

① 根据公式：$P_1=P_{1b} \times P_y \times P_q \times$（1+K）× 使用年期修正 × 容积率修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 宗地临路宽深比修正 × 宗地临路、临海、临河、临山状况修正+土地基础设施开发程度修正值

计算“迎宾路南侧、XX 路东侧”非路线价楼面地价如下:

4020×100%×100%×（1+7.49%）×1.1138+13.64≈4826（元/建筑㎡）

② 根据公式：$P_2=P_{路} \times P_y \times P_q \times$（1+K）× 使用年期修正 × 容积率修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 宗地临路宽深比修正 × 宗地临路、临海、临河、临山状况修正+土地基础设施开发程度修正值

计算“迎宾路南侧、XX 路东侧”路线价部分楼面地价如下:

5360×100%×100%×（1+7.49%）× 1.1138+13.64≈6431（元/建筑㎡）

③ 根据公式:$P_{总} = P_1 \times S_1 + P_2 \times S_2$

计算该宗地总地价如下:

4826×（7285.4－80×30）×5.5+6431×（80×30）×5.5=214562372（元）

三、土地用途修正系数

根据《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资办发〔2023〕234号）、中华人民共和国监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会于2017年11月1日联合发布实施的《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）中建设用地的分类，同时对照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），结合市县经济发展实际需要，按照定量与定性相结合的原则，确定国有建设用地各类土地用途修正系数，详见下表:

表3-3　国有建设用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	二级类细分用途	参考基准地价用途	修正系数
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地（农贸市场除外）	商服用地	100%
		自持零售商业用地（农贸市场除外）		85%
		农贸市场用地		60%
		批发市场用地		85%
		餐饮用地		90%
		自持餐饮用地		75%
		旅馆用地（产权式酒店用地）		95%
		旅馆用地（产权式酒店用地以外旅馆用地）		70%
		公用设施营业网点用地（加油、加气用地）		110%
		公用设施营业网点用地（加油、加气用地除外）		100%
	商务金融用地	其他商务用地		90%
		自持其他商务用地		75%
		金融保险用地		90%
		自持金融保险用地		75%
		艺术传媒用地		60%
		商服性会展用地		50%
	娱乐用地	/		60%
	其他商业服务业用地	/		80%
居住用地	城镇住宅用地	普通商品住房用地	住宅用地	100%
		保障性质住房用地		60%
		安置住房用地		70%
		市场化租赁住房用地		50%
		保障性质租赁住房用地		40%
	城镇社区服务设施用地	/		50%

一级类	二级类	二级类细分用途	参考基准地价用途	修正系数
工矿用地	工业用地	/	工矿仓储用地	100%
	采矿用地	/		80%
	盐田用地	/		70%
仓储用地	物流仓储用地	/	工矿仓储用地	130%
	储备库用地	/		85%
公共管理与公共服务用地（表中为政府投资的各类公共管理与公共服务用地的修正系数，非政府投资的公共管理与公共服务用地修正系数均为 100%。）	机关团体用地	行政办公用地	公共管理与公共服务用地	65%
	科研用地	/		80%
	教育用地	高等教育用地、中等职业教育用地、中小学用地、幼儿园用地、其他教育用地		80%
	医疗卫生用地	医院用地、基层医疗卫生设施用地、公共卫生用地		80%
	体育用地	体育场馆用地、体育训练用地		70%
	社会福利用地	老年人社会福利用地、儿童社会福利用地、残疾人社会福利用地、其他社会福利用地		70%
	文化用地	图书与展览用地、文化活动用地		70%
公用设施用地	供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、水工设施用地、其他公用设施用地	政府投资的：各类公用设施用地	工矿仓储用地	90%
		非政府投资的：各类公用设施用地		95%
特殊用地	军事设施用地	/	工矿仓储用地	90%
	使领馆用地	外事用地		90%
	宗教用地	/		90%
	文物古迹用地	/		90%
	监教场所用地	/		90%
	殡葬用地	**政府投资：**殡葬用地		90%
		非政府投资：殡葬用地		135%
	文物古迹以外风景名胜设施用地	**政府投资：文物古迹以外风景名胜设施用地**		90%
		非政府投资：文物古迹以外风景名胜设施用地		120%
	其他特殊用地	/		90%
交通运输用地	铁路用地	/	工矿仓储用地	90%
	公路用地	/		90%

一级类	二级类	二级类细分用途	参考基准地价用途	修正系数
	机场用地	飞行区用地		90%
		航站区用地		130%
	港口码头用地	/		100%
	管道运输用地	/		90%
	城市轨道交通用地	/		90%
	城镇村道路用地	城市道路用地及其他城镇村道路用地		90%
	交通场站用地	**政府投资：对外交通场站用地、公共交通场站用地、社会停车场用地**		100%
		非政府投资：对外交通场站用地、公共交通场站用地、社会停车场用地		150%
		政府投资：游艇码头用地		100%
		非政府投资：游艇码头用地		200%
		政府投资：游轮码头用地		100%
		非政府投资：游轮码头用地		170%
		政府投资：客运码头用地（游艇码头用地、游轮码头用地除外）		100%
		非政府投资：客运码头用地（游艇码头用地、游轮码头用地除外）		150%
		政府投资：货运码头用地		100%
		非政府投资：货运码头用地		130%
	其他交通设施用地	/		105%
绿地与开敞空间用地	公园绿地	/	工矿仓储用地	90%
	防护绿地	/		90%
	广场用地	/		90%

四、基准地价应用需要说明的问题

（一）新国有建设用地基准地价正式发布实施之日起，向三亚市自然资源和规划局申请办理评估的，采用新基准地价体系评估；新国有建设用地基准地价正式发布实施之前没有评估且有特殊情况需要按之前的评估时点评估由三亚市自然资源和规划局确定。

（二）“土地用途修正系数表”“容积率修正系数表”“使用年期修正系数表”和“产业项目用地基准地价调整系数表”是基准地价的重要组成部分，成果应用时，具体宗地对应的基准地价应按照以下方式确定:

1、非产业项目宗地对应的基准地价 = 对应位置相应用途基准地价 × 土地用途修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年期修正系数

2、产业项目宗地对应的基准地价=对应位置相应用途基准地价 × 产业项目用地调整系数 × 土地用途修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年期修正系数

经行业主管部门认定的产业用地，基准地价按方式 2 确定产业项目宗地对应的基准地价。

（三）采用市场比较法评估满足本应用说明前提下的产业用地价格时，如无相关产业用地交易实例，在符合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）技术要求的前提下，可对相关非产业用地比较实例价格参照“产业项目用地基准地价调整系数”进行修正后得到该比较实例的产业用地价格。采用其他方法评估的，参照“产业项目用地基准地价调整系数”对评估结果进行修正后得到产业用地价格。

（四）商服用地宗地地价评估：商服路线价里地线深度为 50 米，宗地同时跨路线价和区片价时，分别采用宗地所在的路线价和区片价以面积为权重计算的结果作为其基准地价；宗地跨不同的路线价或跨不同的区片价时，原则上应采用较高的路线价或区片价作为其基准地价。

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

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

附录：三亚市国有建设用地土地定级与基准地价成果图

1-1 三亚市中心城区国有建设用地基准地价商服路线价图

1-2 三亚市国有商服用地土地级别及基准地价图

1-3 三亚市国有住宅用地土地级别及基准地价图

1-4 三亚市国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

1-5 三亚市国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

2-1 三亚市中心城区国有商服用地土地级别及基准地价图

2-2 三亚市中心城区国有住宅用地土地级别及基准地价图

2-3 三亚市中心城区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

2-4 三亚市中心城区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

3-1 海棠湾国有商服用地土地级别及基准地价图

3-2 海棠湾国有住宅用地土地级别及基准地价图

3-3 海棠湾国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

3-4 海棠湾国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

4-1 亚龙湾国有商服用地土地级别及基准地价图

4-2 亚龙湾国有住宅用地土地级别及基准地价图

4-3 亚龙湾国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

4-4 亚龙湾国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

5-1 崖州湾科技城国有商服用地土地级别及基准地价图

5-2 崖州湾科技城国有住宅用地土地级别及基准地价图

5-3 崖州湾科技城国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

5-4 崖州湾科技城国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

6-1 崖城片区国有商服用地土地级别及基准地价图

6-2 崖城片区国有住宅用地土地级别及基准地价图

6-3 崖城片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

6-4 崖城片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

7-1 凤凰片区国有商服用地土地级别及基准地价图

7-2 凤凰片区国有住宅用地土地级别及基准地价图

7-3 凤凰片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

7-4 凤凰片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图
8-1 天涯片区国有商服用地土地级别及基准地价图
8-2 天涯片区国有住宅用地土地级别及基准地价图
8-3 天涯片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图
8-4 天涯片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图
9-1 育才生态区国有商服用地土地级别及基准地价图
9-2 育才生态区国有住宅用地土地级别及基准地价图
9-3 育才生态区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图
9-4 育才生态区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图
10-1 南岛-高峰片区国有商服用地土地级别及基准地价图
10-2 南岛-高峰片区国有住宅用地土地级别及基准地价图
10-3 南岛-高峰片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图
10-4 南岛-高峰片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图
11-1 大茅和中廖片区国有商服用地土地级别及基准地价图
11-2 大茅和中廖片区国有住宅用地土地级别及基准地价图
11-3 大茅和中廖片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图
11-4 大茅和中廖片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图
12-1 绕城高速公路北部国有商服用地土地级别及基准地价图
12-2 绕城高速公路北部国有住宅用地土地级别及基准地价图
12-3 绕城高速公路北部国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图
12-4 绕城高速公路北部国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图
13-1 红塘湾旅游度假区国有商服用地土地级别及基准地价图
13-2 红塘湾旅游度假区国有住宅用地土地级别及基准地价图
13-3 红塘湾旅游度假区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图
13-4 红塘湾旅游度假区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图
14-1 三美湾国有商服用地土地级别及基准地价图
14-2 三美湾国有住宅用地土地级别及基准地价图
14-3 三美湾国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图
14-4 三美湾国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

15-1 保港旅游片区、崖城中心渔港片区国有商服用地土地级别及基准地价图
15-2 保港旅游片区、崖城中心渔港片区国有住宅用地土地级别及基准地价图
15-3 保港旅游片区、崖城中心渔港片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图
15-4 保港旅游片区、崖城中心渔港片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图
16-1 天涯海角旅游区国有商服用地土地级别及基准地价图
16-2 天涯海角旅游区国有住宅用地土地级别及基准地价图
16-3 天涯海角旅游区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图
16-4 天涯海角旅游区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图
17-1 梅山红色旅游区国有商服用地土地级别及基准地价图
17-2 梅山红色旅游区国有住宅用地土地级别及基准地价图
17-3 梅山红色旅游区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图
17-4 梅山红色旅游区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图
18-1 布山水库南片区国有商服用地土地级别及基准地价图
18-2 布山水库南片区国有住宅用地土地级别及基准地价图
18-3 布山水库南片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图
18-4 布山水库南片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图
19-1 大兵河东片区国有商服用地土地级别及基准地价图
19-2 大兵河东片区国有住宅用地土地级别及基准地价图
19-3 大兵河东片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图
19-4 大兵河东片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图
20-1 竹落岭国有商服用地土地级别及基准地价图
20-2 竹落岭国有住宅用地土地级别及基准地价图
20-3 竹落岭国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图
20-4 竹落岭国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

三亚市中心城区国有建设用地基准地价商服路线价图



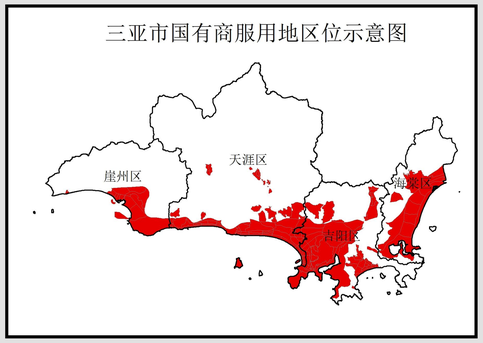
评估基准日：二〇二四年七月一日

制图时间：二〇二四年十二月

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市国有商服用地土地级别及基准地价图



五指山市
陵水黎族自治县
保亭黎族苗族自治县
乐东黎族自治县
N
育才生态区
1261-1407元/㎡
南岛-高峰片区
1067-1358元/㎡
崖城片区
1666-2205元/㎡
海南环岛高速
海南西环线
保港旅游片区、崖城中心渔港片区
1813-2940元/㎡
海南西环高铁
梅山红色旅游区
1470-1960元/㎡
崖州湾科技城
1862-2107元/㎡
布山水库南片区
1764元/㎡
天涯片区
1568-2646元/㎡
大兵河东片区
2646-3136元/㎡
三美湾
2156-3136元/㎡
红塘湾
1568-3234元/㎡
天涯海角旅游区
2940-3430元/㎡
凤凰片区
2352元/㎡
绕城高速公路北部
2009-2695元/㎡
大茅和中廖片区
2058-2450元/㎡
海南东环高铁
海棠湾
1261-4637元/㎡
中心城区
2156-6546元/㎡
竹落岭2969元/㎡
亚龙湾
3521-5490元/㎡
崖州湾
红塘湾
三亚湾
南海
大东海
六道湾
榆林湾
太阳湾
亚龙湾
竹湾
坎秧湾
牛角湾
土福湾

图　例

	级别	楼面地价（元/㎡）
市政府		
区政府		
机场	I	5690
高铁（动车）站	II	5100
区片界线	III	4050
道路	IV	3350
铁路	V	2780
高速公路	VI	1940
市界		
水系		

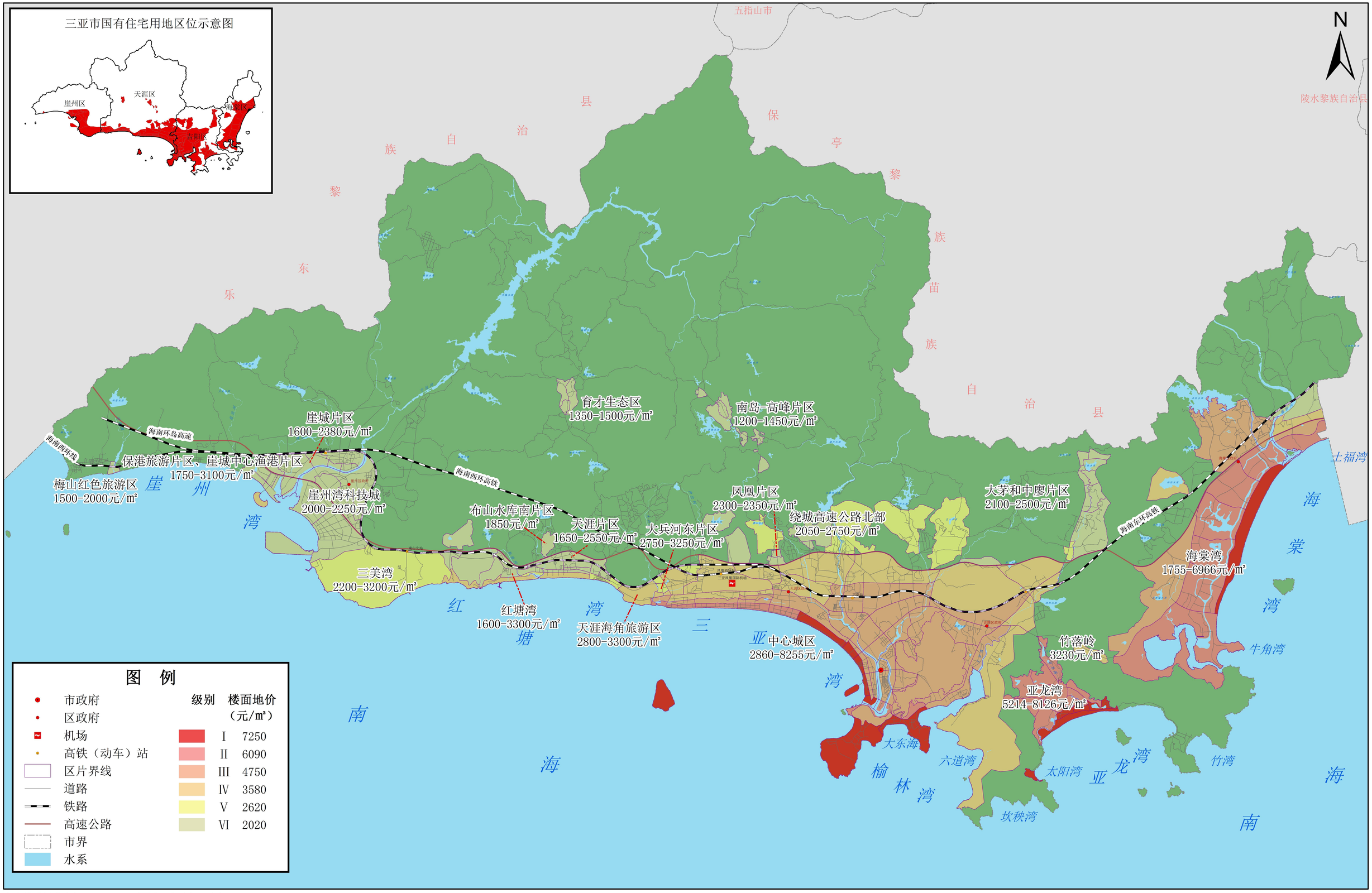
评估基准日：二〇二四年七月一日

制图时间：二〇二四年十二月

1:230,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市国有住宅用地土地级别及基准地价图

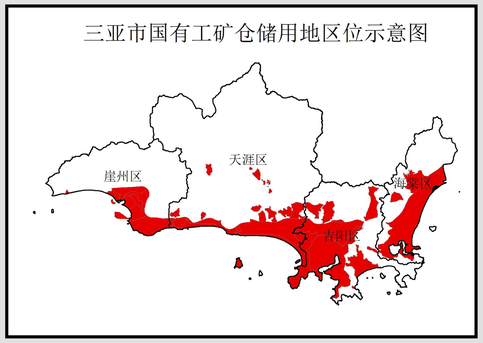


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:230,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

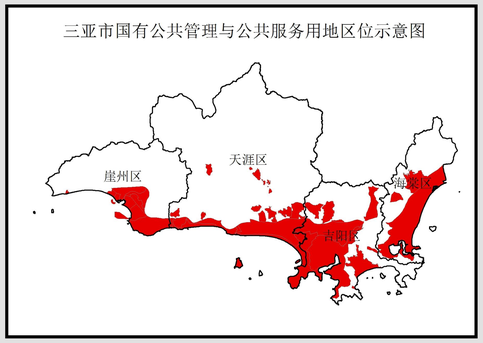
制图时间：二〇二四年十二月

1:230,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



N

五指山市

陵水黎族自治县

崖城片区
医疗卫生、社会福利用地984元/㎡
教育、科研用地732元/㎡
机关团体用地708元/㎡
文化用地、体育用地624元/㎡

育才生态区
医疗卫生、社会福利用地888元/㎡
教育、科研用地660元/㎡
机关团体用地636元/㎡
文化用地、体育用地564元/㎡

南岛-高峰片区
医疗卫生、社会福利用地888元/㎡
教育、科研用地660元/㎡
机关团体用地636元/㎡
文化用地、体育用地564元/㎡

海南西环高铁

保港旅游片区、崖城中心渔港片区
医疗卫生、社会福利用地888-1260元/㎡
教育、科研用地660-948元/㎡
机关团体用地636-912元/㎡
文化用地、体育用地564-804元/㎡

梅山红色旅游区
医疗卫生、社会福利用地888元/㎡
教育、科研用地660元/㎡
机关团体用地636元/㎡
文化用地、体育用地564元/㎡

崖州湾科技城
医疗卫生、社会福利用地996-1008元/㎡
教育、科研用地744-756元/㎡
机关团体用地708-732元/㎡
文化用地、体育用地624-648元/㎡

布山水库南片区
医疗卫生、社会福利用地1008元/㎡
教育、科研用地756元/㎡
机关团体用地720元/㎡
文化用地、体育用地636元/㎡

天涯片区
医疗卫生、社会福利用地1008元/㎡
教育、科研用地888元/㎡
机关团体用地852元/㎡
文化用地、体育用地720元/㎡

大兵河东片区
医疗卫生、社会福利用地1008元/㎡
教育、科研用地888元/㎡
机关团体用地852元/㎡
文化用地、体育用地720元/㎡

凤凰片区
医疗卫生、社会福利用地1008元/㎡
教育、科研用地888元/㎡
机关团体用地852元/㎡
文化用地、体育用地720元/㎡

绕城高速公路北部
医疗卫生、社会福利用地1008-1080元/㎡
教育、科研用地888-936元/㎡
机关团体用地852-912元/㎡
文化用地、体育用地720-768元/㎡

大茅和中廖片区
医疗卫生、社会福利用地1080元/㎡
教育、科研用地852元/㎡
机关团体用地816元/㎡
文化用地、体育用地708元/㎡

海南东环高铁

海棠湾
医疗卫生、社会福利用地1068-1464元/㎡
教育、科研用地780-1080元/㎡
机关团体用地756-1044元/㎡
文化用地、体育用地648-888元/㎡

三美湾
医疗卫生、社会福利用地984-1008元/㎡
教育、科研用地732-756元/㎡
机关团体用地708-732元/㎡
文化用地、体育用地624-648元/㎡

海南西环线

红塘湾
医疗卫生、社会福利用地984-1140元/㎡
教育、科研用地732-852元/㎡
机关团体用地708-816元/㎡
文化用地、体育用地624-720元/㎡

天涯海角旅游区
医疗卫生、社会福利用地1008元/㎡
教育、科研用地888元/㎡
机关团体用地852元/㎡
文化用地、体育用地720元/㎡

竹落岭
医疗卫生、社会福利用地1080元/㎡
教育、科研用地852元/㎡
机关团体用地816元/㎡
文化用地、体育用地708元/㎡

中心城区
医疗卫生、社会福利用地1116-1572元/㎡
教育、科研用地984-1368元/㎡
机关团体用地948-1320元/㎡
文化用地、体育用地804-1128元/㎡

亚龙湾
医疗卫生、社会福利用地1464元/㎡
教育、科研用地1080元/㎡
机关团体用地1044元/㎡
文化用地、体育用地888元/㎡

图 例

市政府	土地级别
区政府	I
机场	II
高铁（动车）站	III
区片界线	IV
道路	V
铁路	
高速公路	
市界	
水系	

评估基准日：二〇二四年七月一日

制图时间：二〇二四年十二月

1:230,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市中心城区国有商服用地土地级别及基准地价图

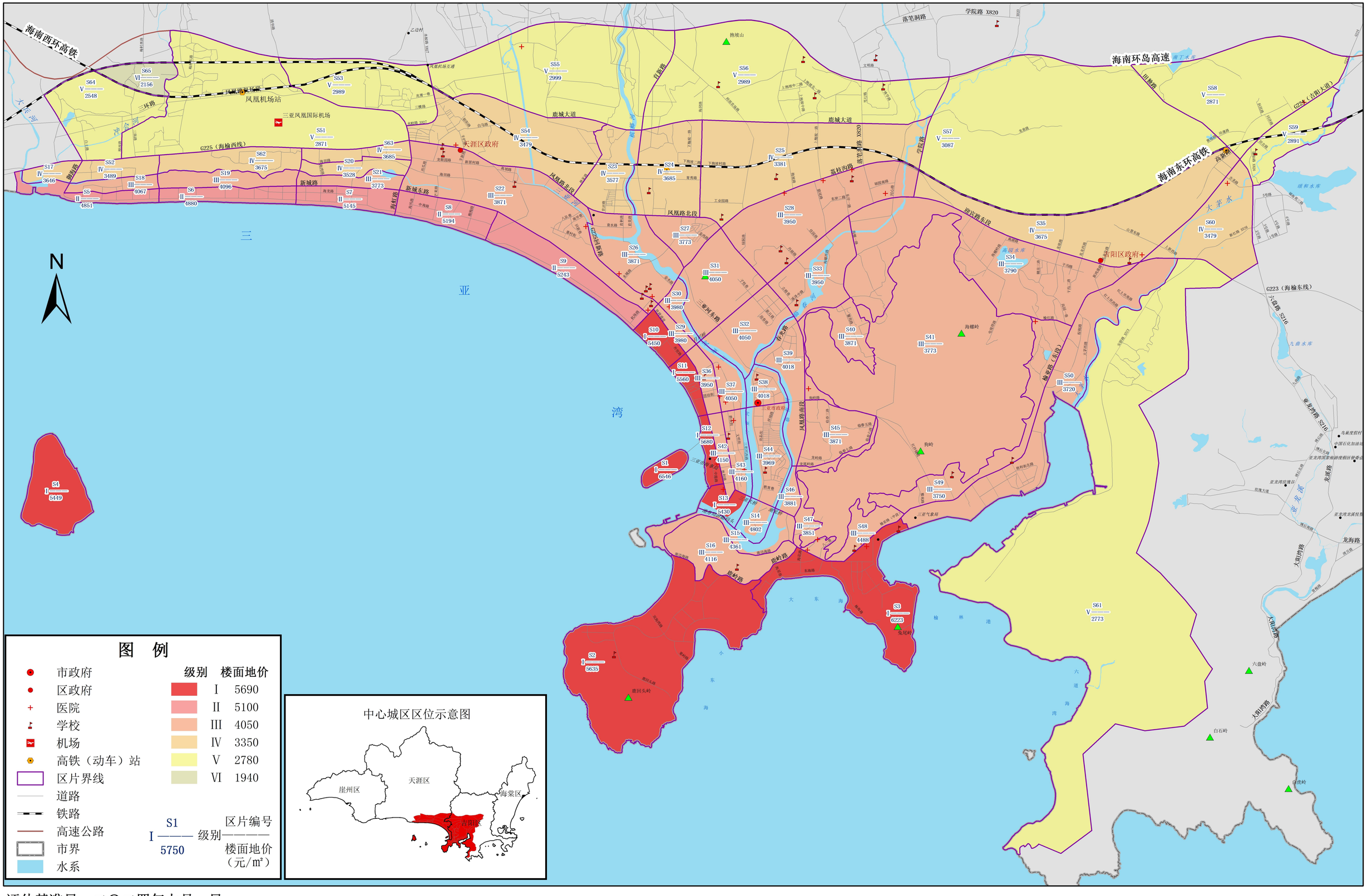


图　例

	级别	楼面地价
市政府	I	5690
区政府	II	5100
医院	III	4050
学校	IV	3350
机场	V	2780
高铁（动车）站	VI	1940
区片界线		
道路		
铁路		
高速公路		
市界		
水系		

S1 ——— 区片编号
I ——— 级别
5750 ——— 楼面地价（元/㎡）

中心城区区位示意图

评估基准日：二〇二四年七月一日

制图时间：二〇二四年十二月

1:71,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市中心城区国有住宅用地土地级别及基准地价图

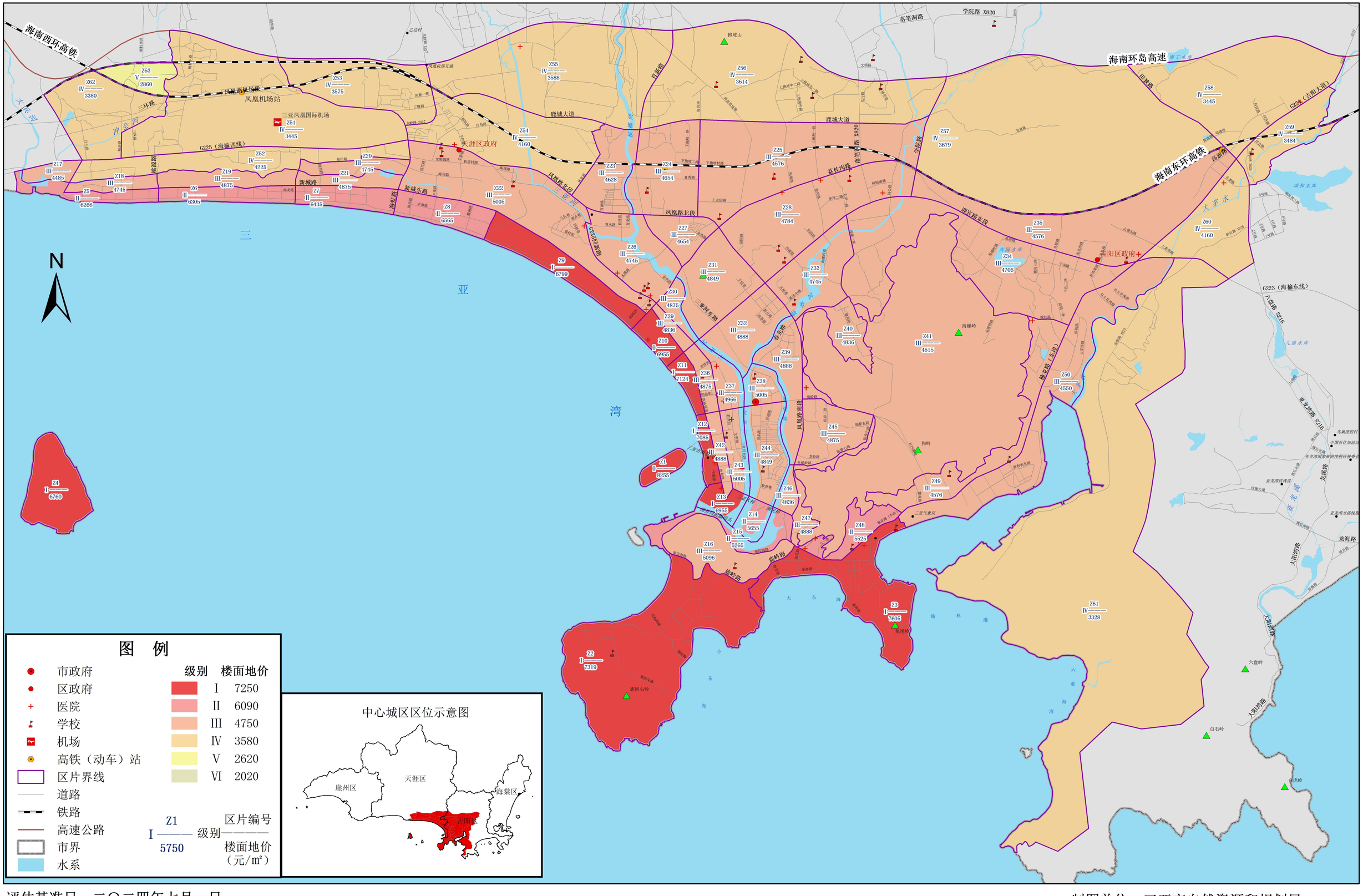


图　例

	级别	楼面地价
市政府	I	7250
区政府	II	6090
医院	III	4750
学校	IV	3580
机场	V	2620
高铁（动车）站	VI	2020
区片界线		
道路		
铁路		
高速公路		
市界		
水系		

Z1 区片编号
I 级别
5750 楼面地价（元/㎡）

中心城区区位示意图

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:71,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市中心城区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

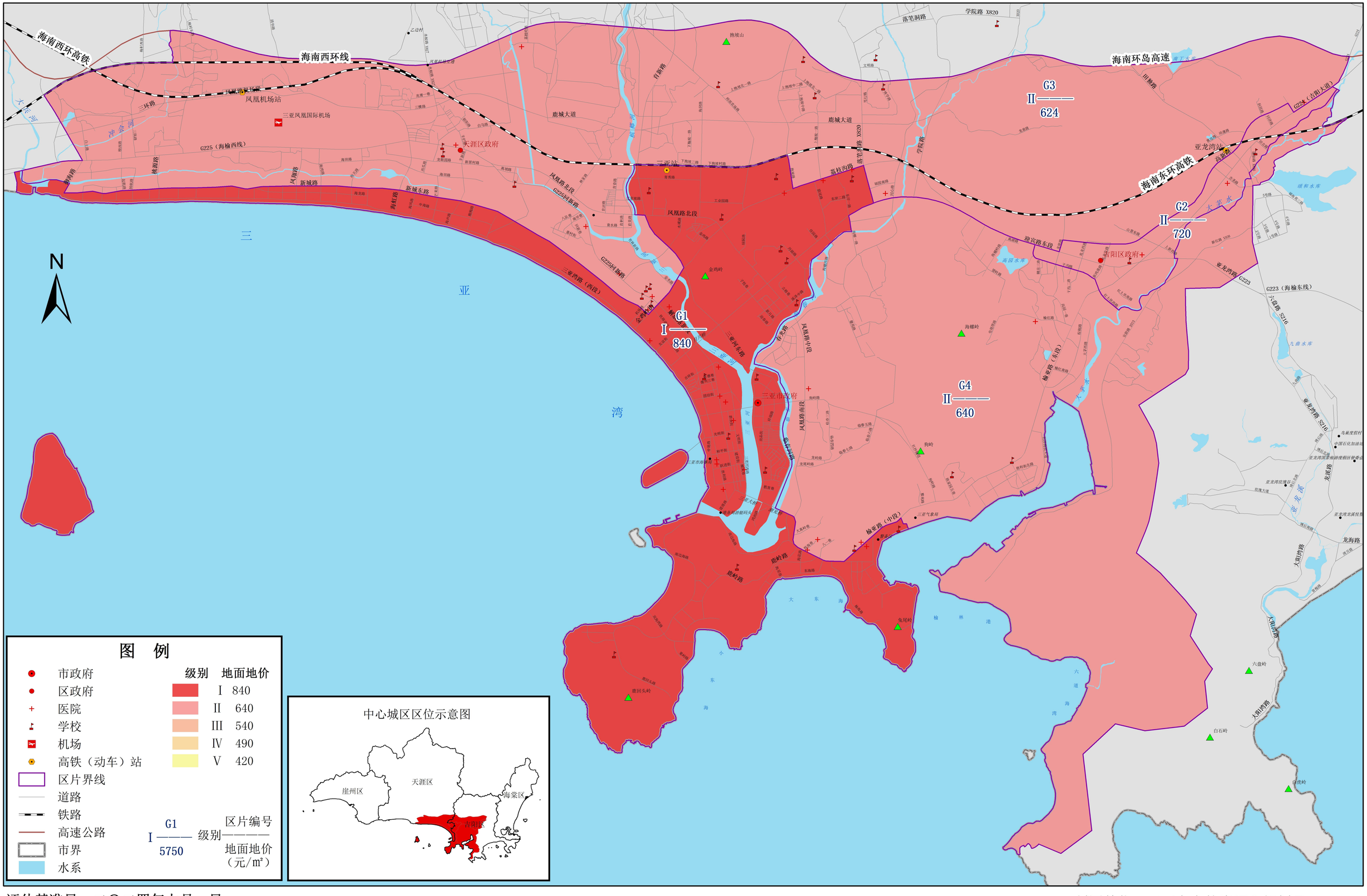


图　例

		级别	地面地价
市政府		I	840
区政府		II	640
医院		III	540
学校		IV	490
机场		V	420
高铁（动车）站			
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			
水系			

G1
I ——— 级别 ——— 区片编号
5750 地面地价（元/㎡）

中心城区区位示意图

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:71,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市中心城区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

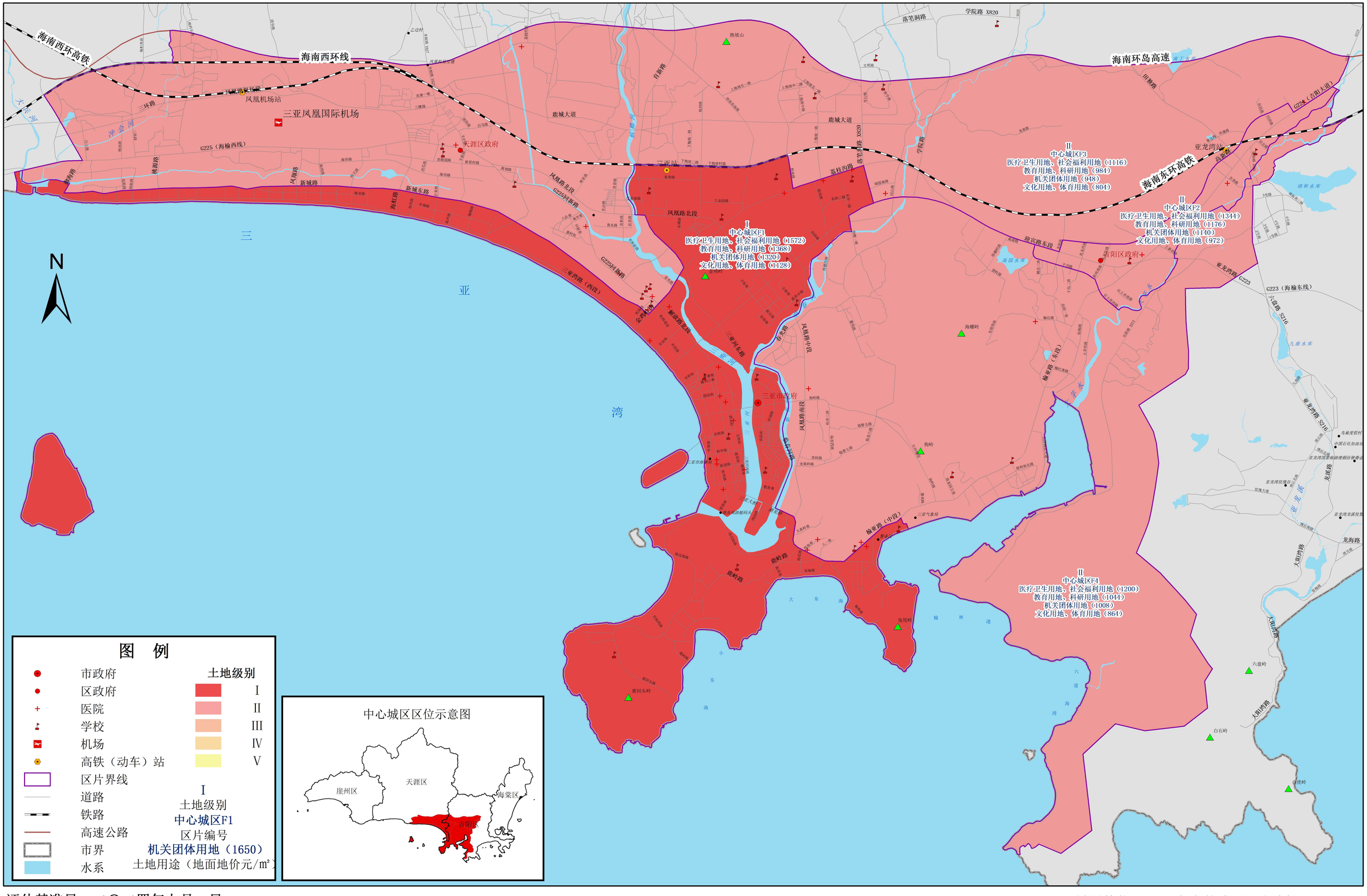


图　例

		土地级别	
●	市政府		I
●	区政府		II
+	医院		III
	学校		IV
	机场		V
	高铁（动车）站		
	区片界线		
	道路	I	
	铁路	土地级别	
	高速公路	中心城区F1	
	市界	区片编号	
	水系	机关团体用地（1650）	
		土地用途（地面地价元/㎡）	

中心城区区位示意图

评估基准日：二〇二四年七月一日

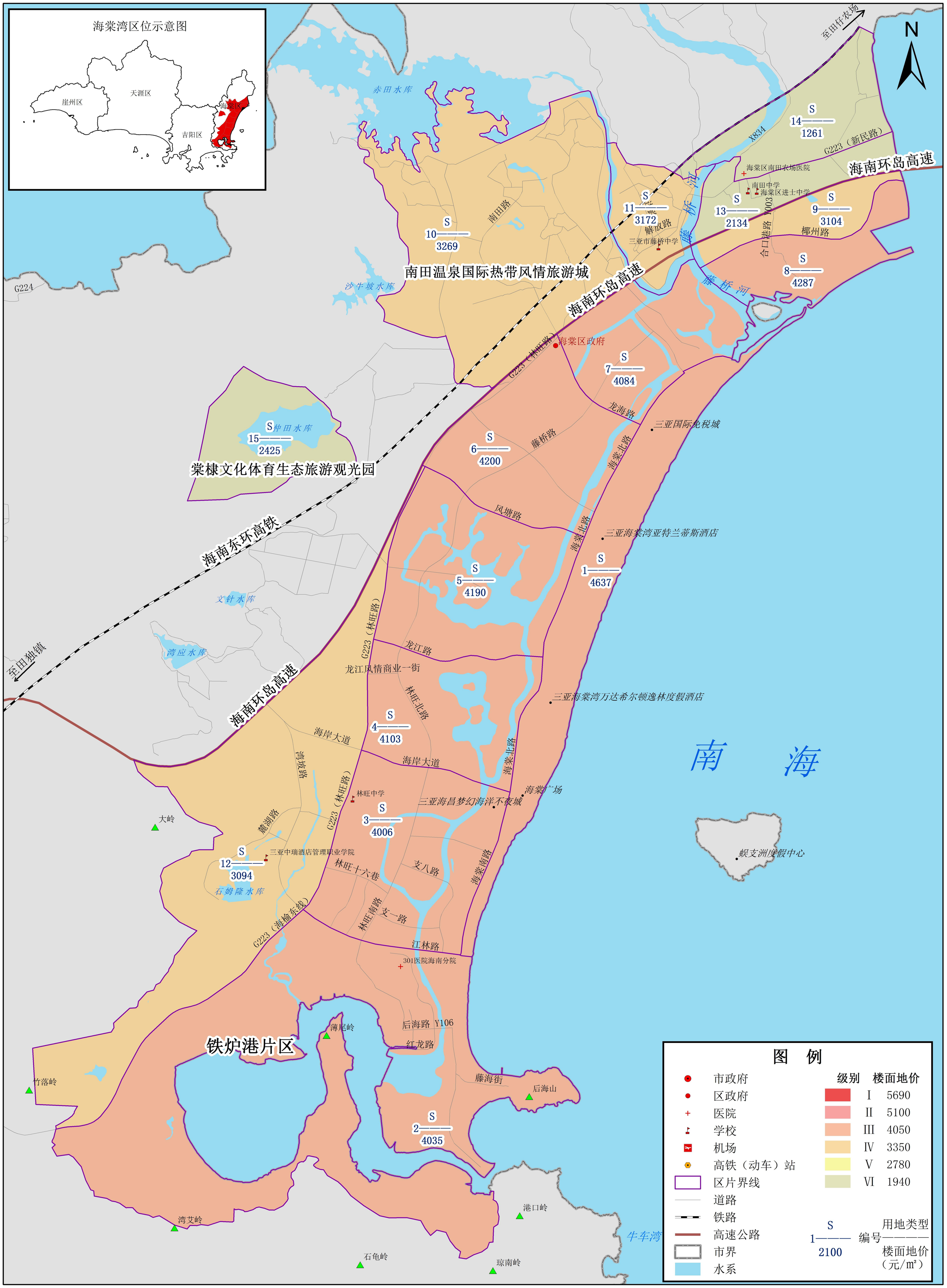
制图时间：二〇二四年十二月

1:71,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

海棠湾国有商服用地土地级别及基准地价图

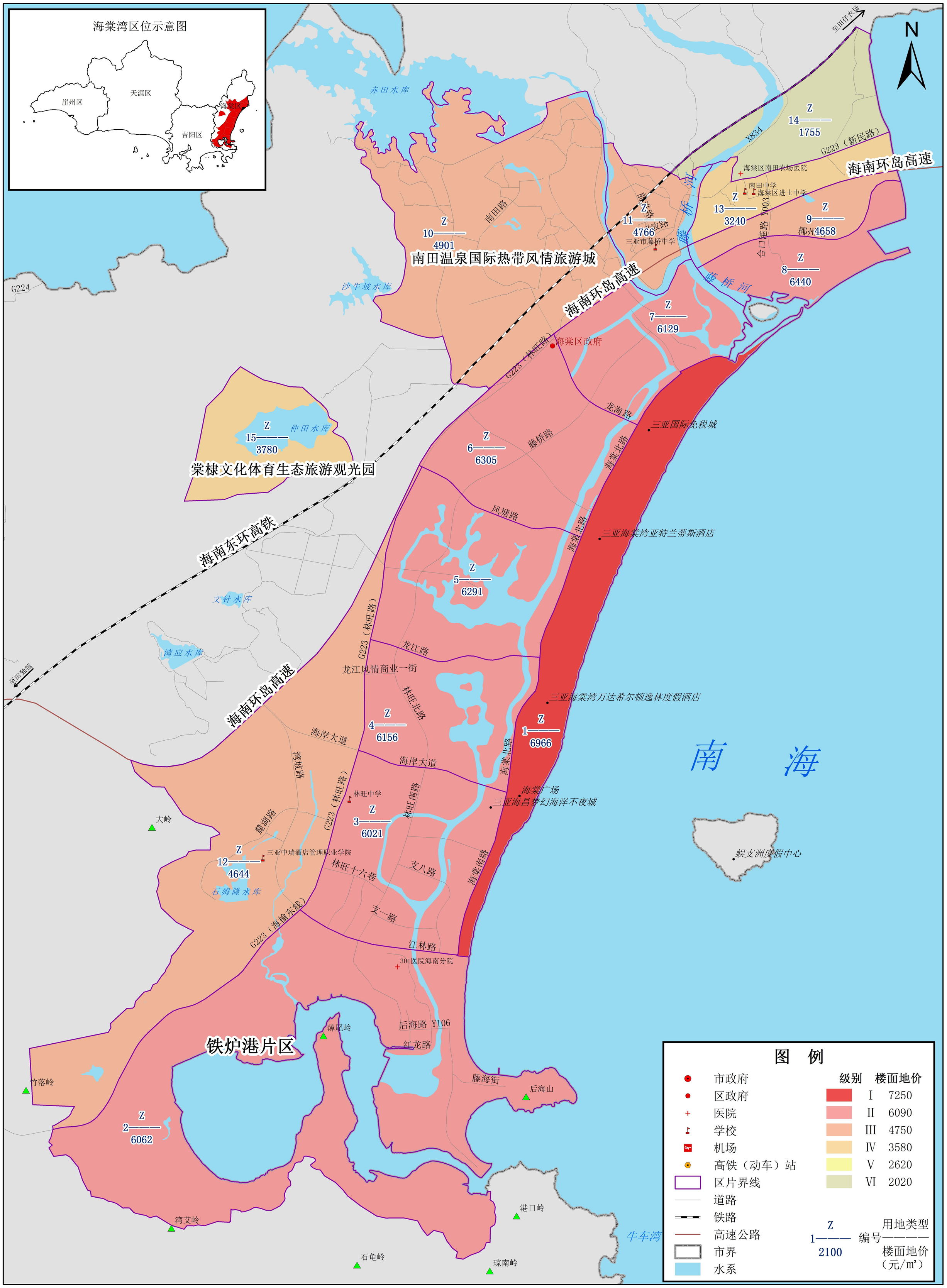


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:56,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

海棠湾国有住宅用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

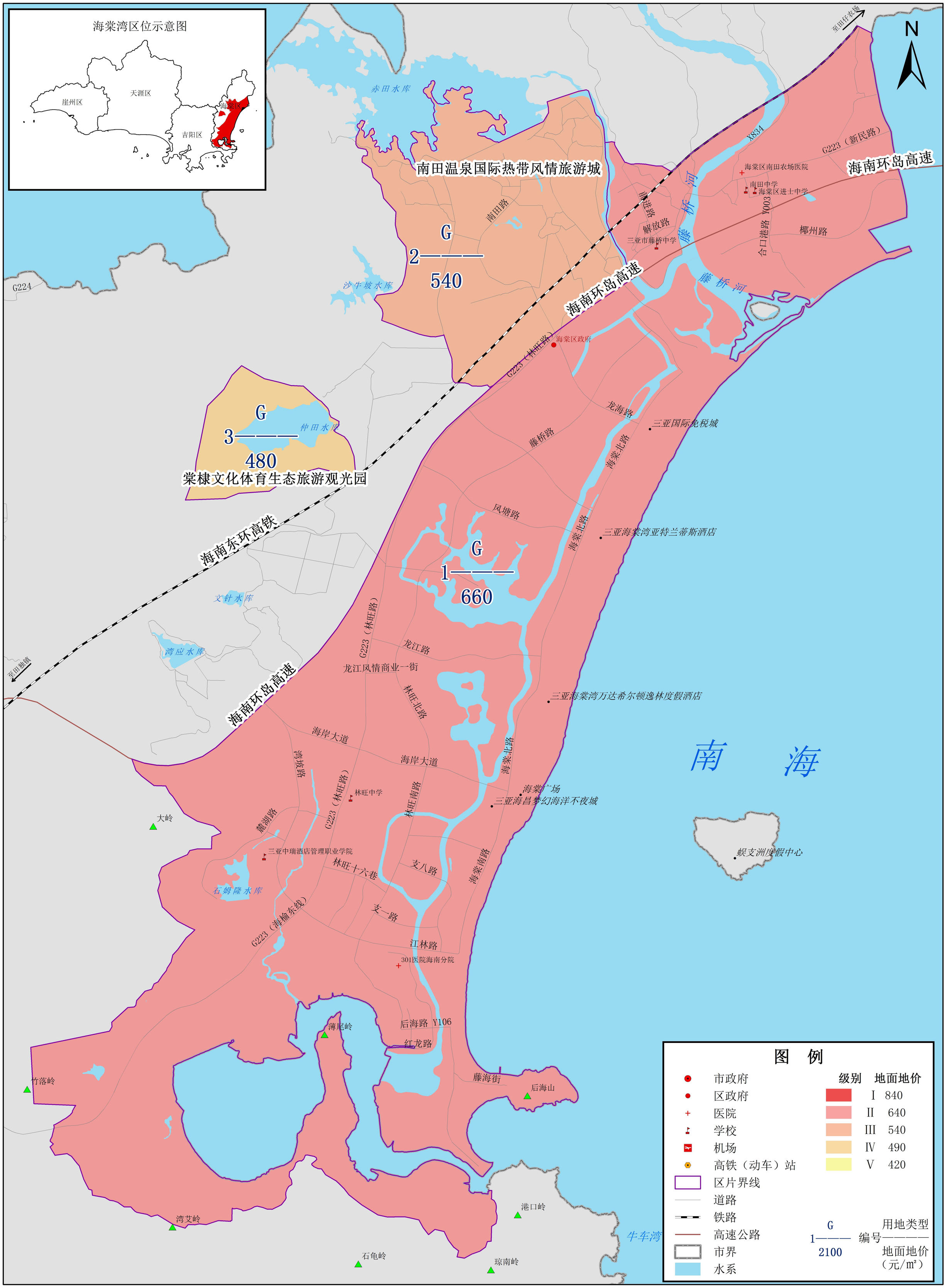
制图时间：二〇二四年十二月

1:56,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

海棠湾国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

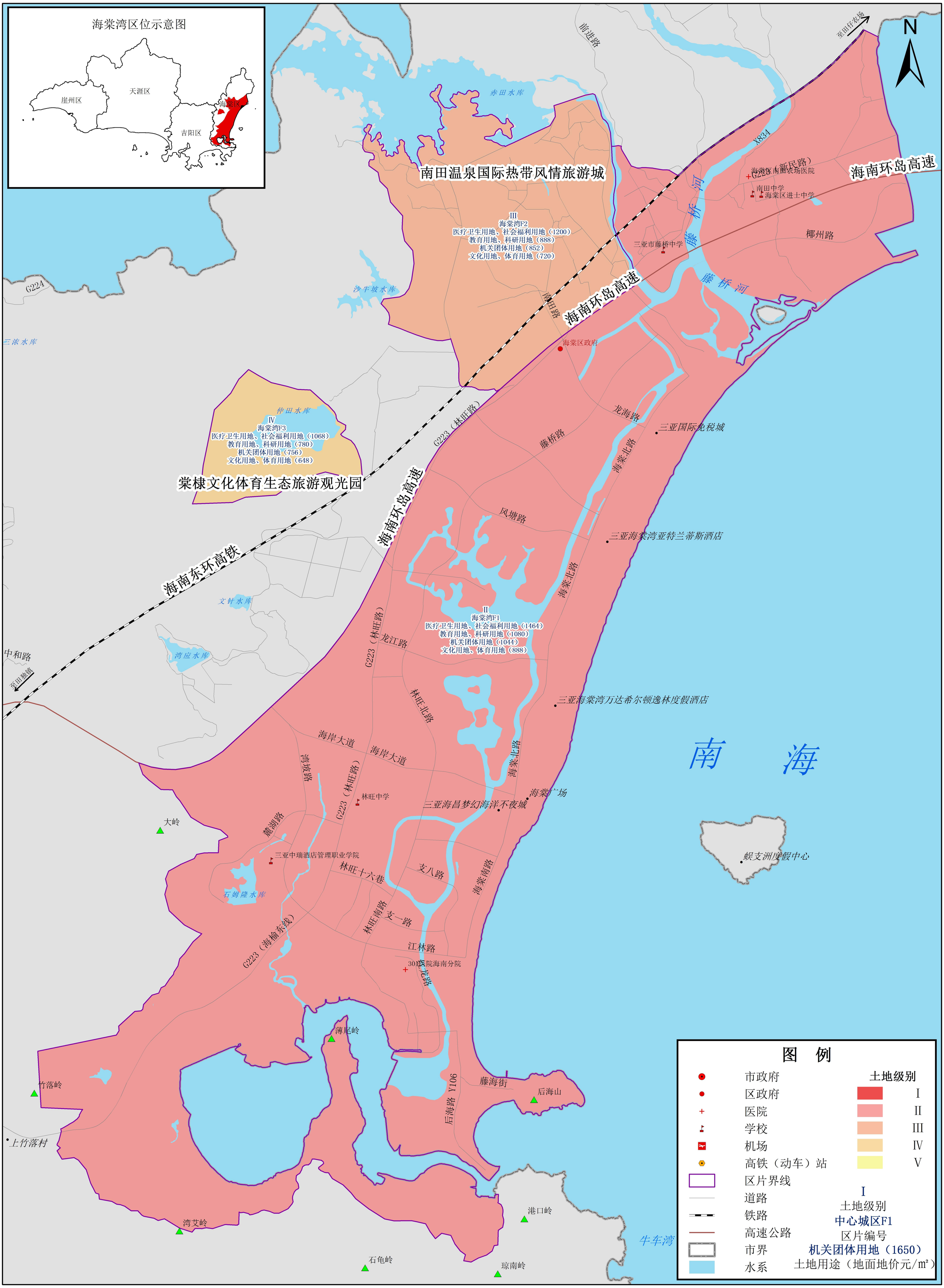


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:56,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

海棠湾国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

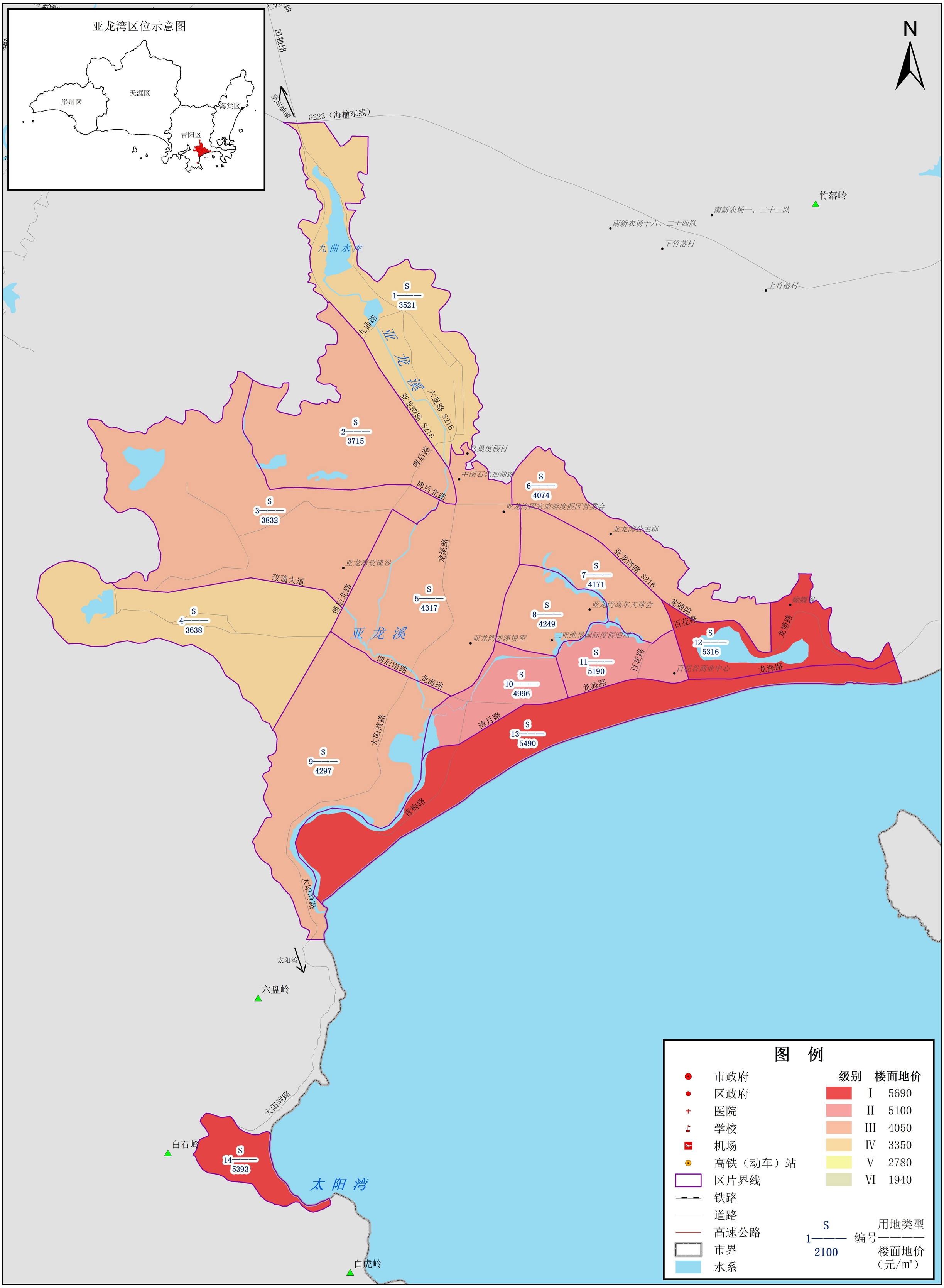


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:56,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

亚龙湾国有商服用地土地级别及基准地价图

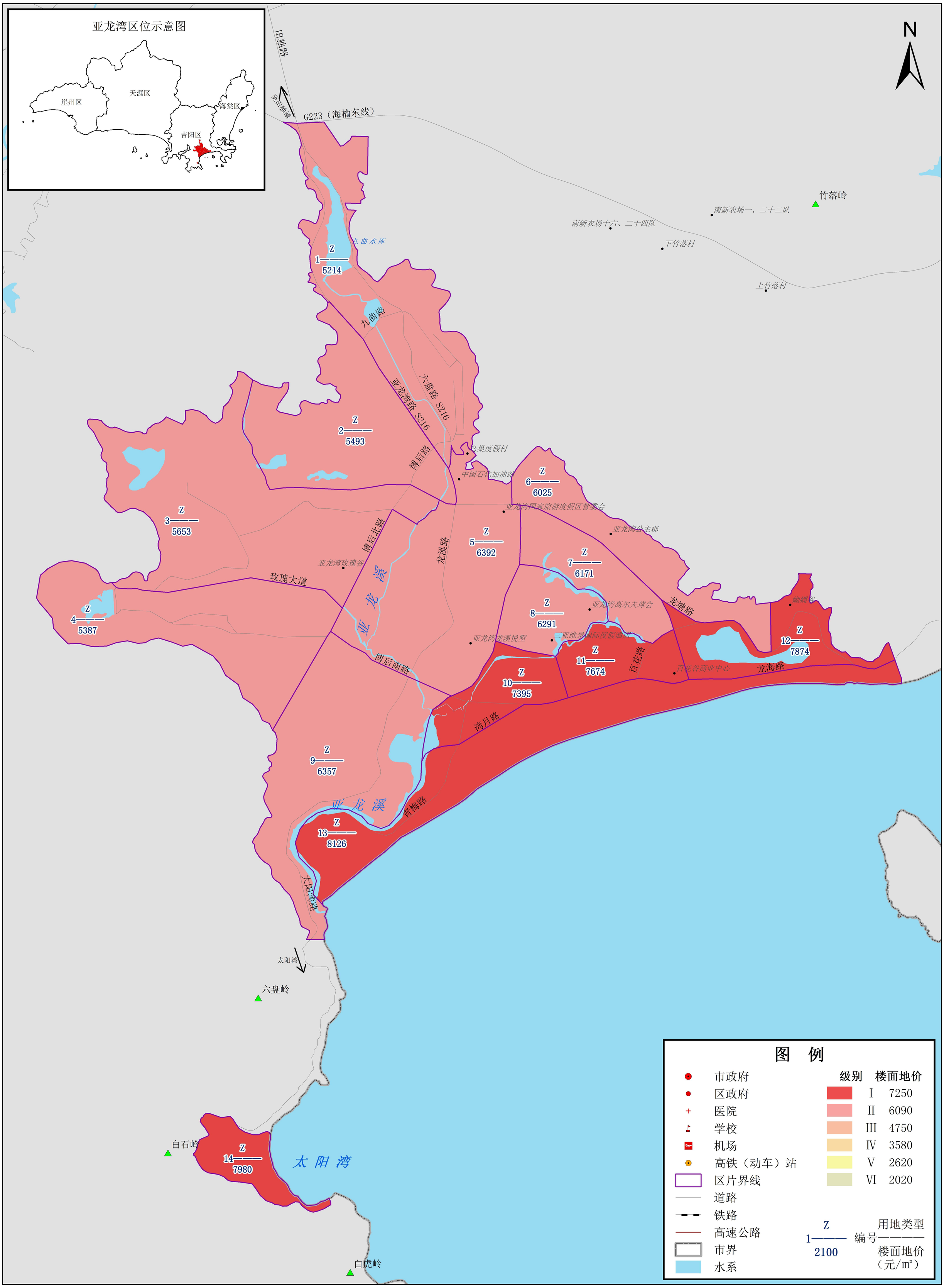


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:30,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

亚龙湾国有住宅用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:30,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

亚龙湾国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

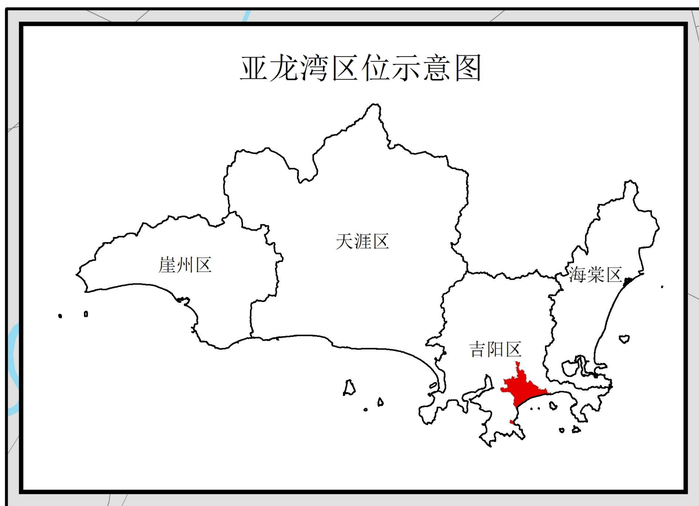


图　例

- 市政府
- 区政府
- 医院
- 学校
- 机场
- 高铁（动车）站
- 区片界线
- 道路
- 铁路
- 高速公路
- 市界
- 水系

级别	地面地价
I	840
II	640
III	540
IV	490
V	420

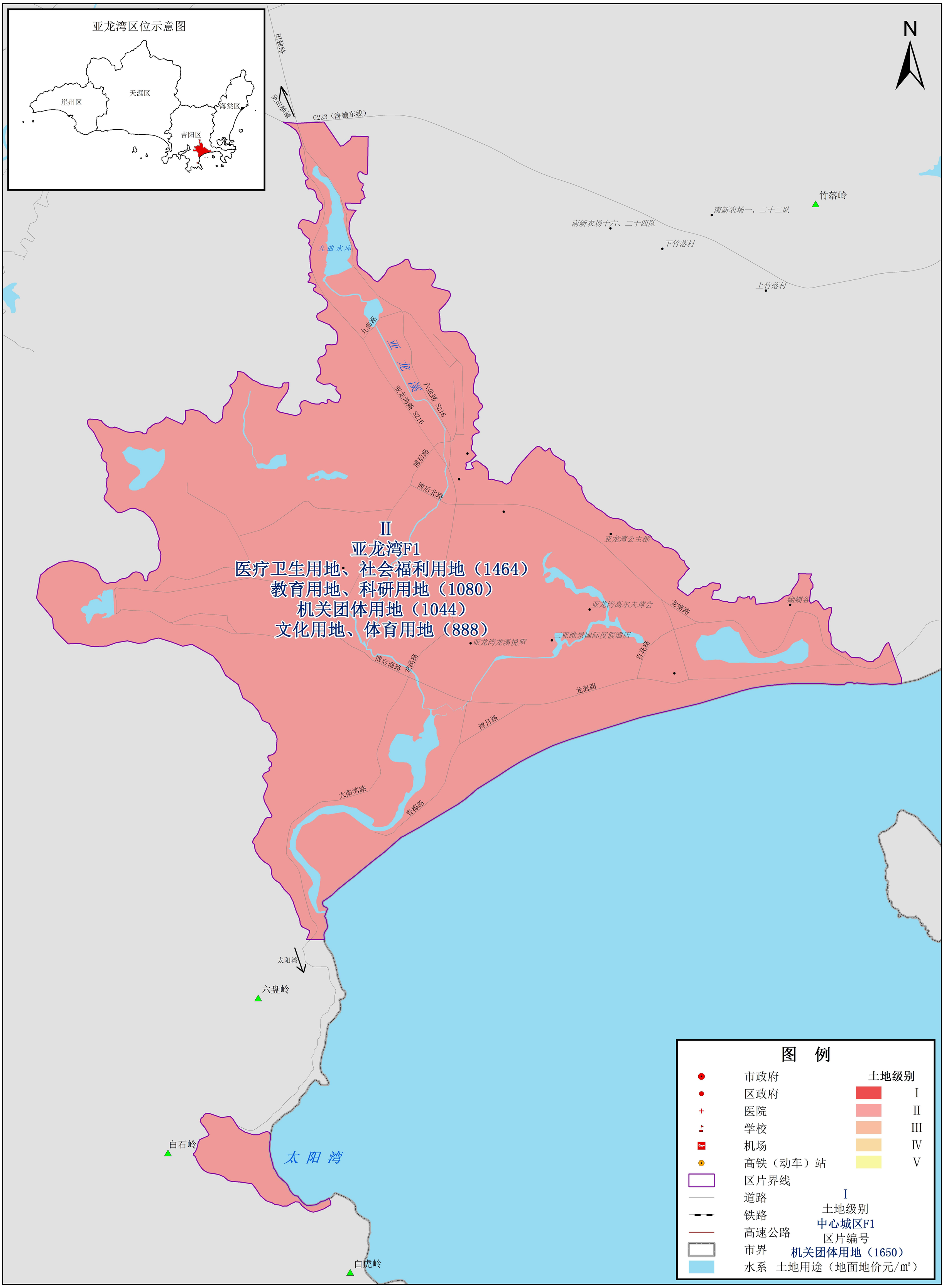
G
1——— 编号 ——— 用地类型
2100
地面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:30,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

亚龙湾国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:30,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

崖州湾科技城国有商服用地土地级别及基准地价图



N

宁远河

海南西环线

海南西环高铁

至梅山镇

金宅园一巷

漳波河

G225（海榆西线）

G225崖保路

保平南路

疏港大道

工业路

渔港路

港口路

保港路

保港中学分校

崖州湾

南繁科技城板块

大学城板块

深海科技城板块

南山港板块

崖城综合服务板块

S
5———
1862

S
2———
2009

S
4———
2107

S
1———
2058

S
3———
1960

海南环岛高速

还金路

热水宫路

古城西大街

客家村路

古城北路

武教场路

三亚繁华医院

遵道街

牌坊街

中街

起晨路

臭油街

城东路

河堤路

东门路

三亚市崖城中学

G225崖州大道

崖州区南滨医院

三亚江南中学

崖城高级中学

兴滨路

崖州区政府

保利崖州湾

科宝庄园大酒店

南滨中学

创新路

甘农大道

新道街

宜居路

振州路

创意路

裕民路

创业街

街坊路2

街坊路3

四马路

南山港路 X831

崖城立交

至天涯镇

南海

图　例

		级别	楼面地价
●	市政府	I	5690
●	区政府	II	5100
+	医院	III	4050
	学校	IV	3350
	机场	V	2780
	高铁（动车）站	VI	1940
	区片界线		
	道路		
	铁路		
	高速公路		
	市界		
	水系		

S
1———　用地类型
编号———
2100　楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:31,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

崖州湾科技城国有住宅用地土地级别及基准地价图

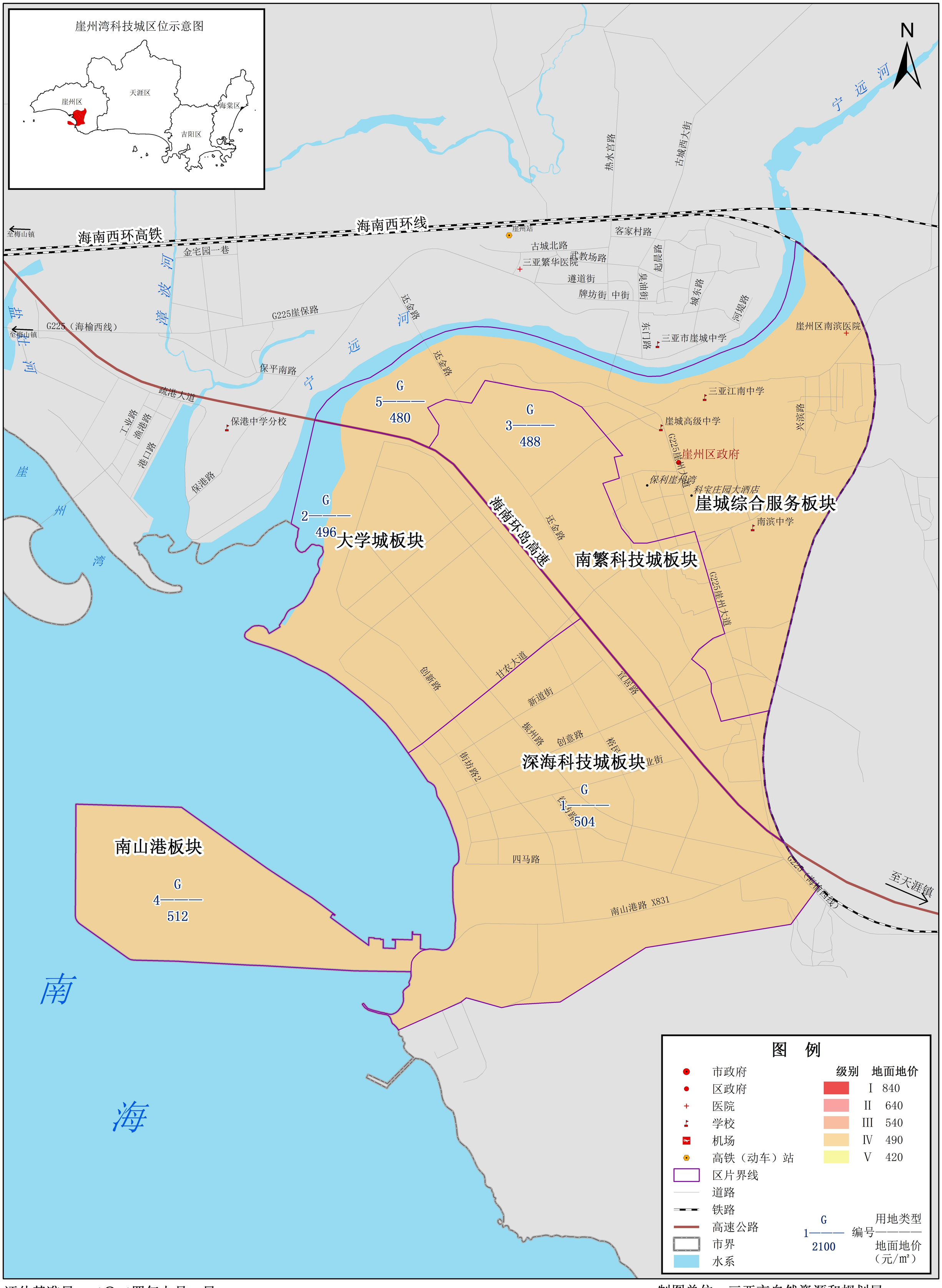


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:31,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

崖州湾科技城国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

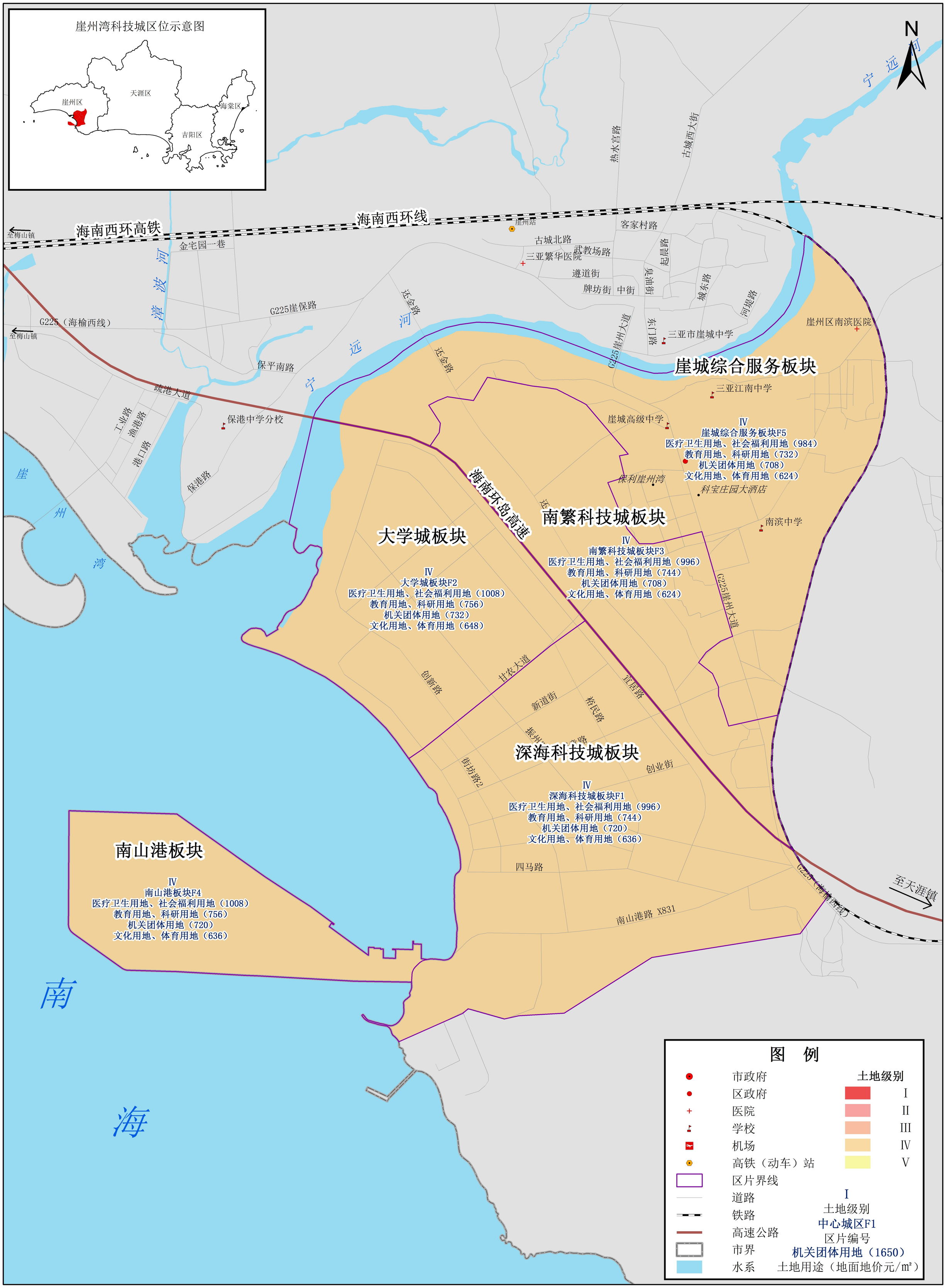


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:31,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

崖州湾科技城国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

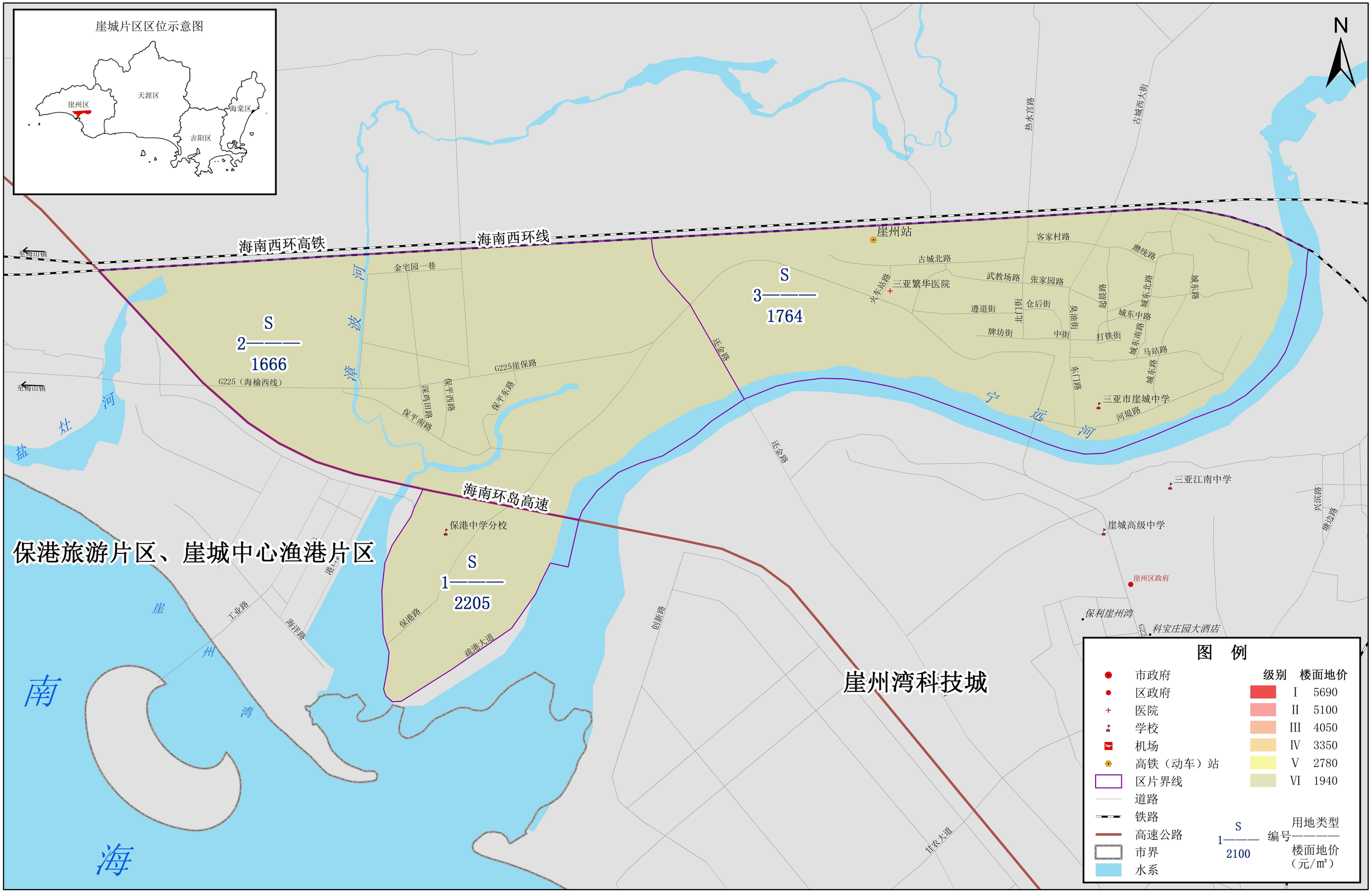


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:30,444

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

崖城片区国有商服用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

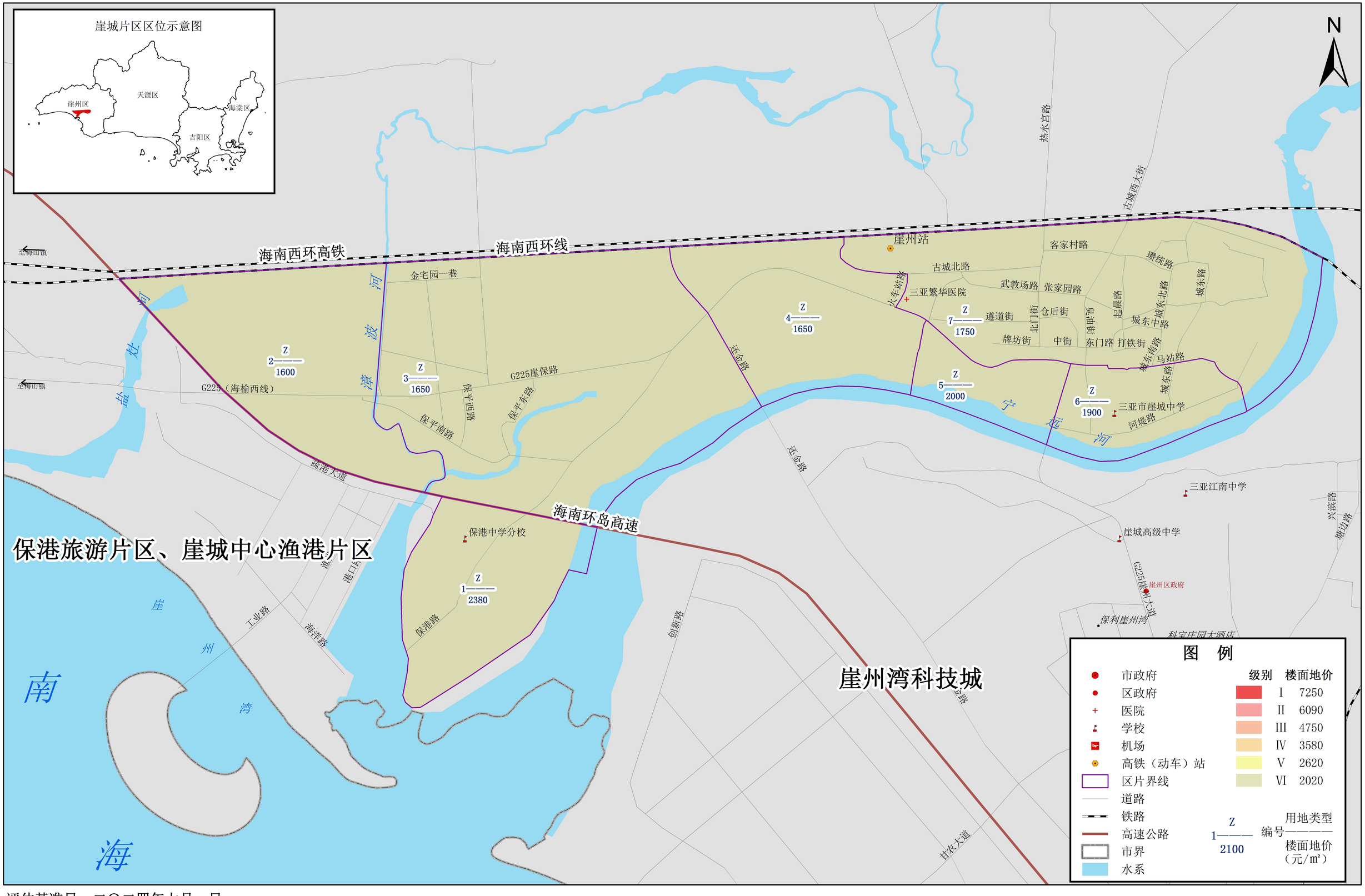
制图时间：二〇二四年十二月

1:21,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

崖城片区国有住宅用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

制图时间：二〇二四年十二月

1:21,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

崖城片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图



图　例

		级别	地面地价
市政府	水系	I	840
区政府		II	640
医院		III	540
学校		IV	490
机场		V	420
高铁（动车）站			
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			

G
1——
2100
用地类型
编号
地面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日

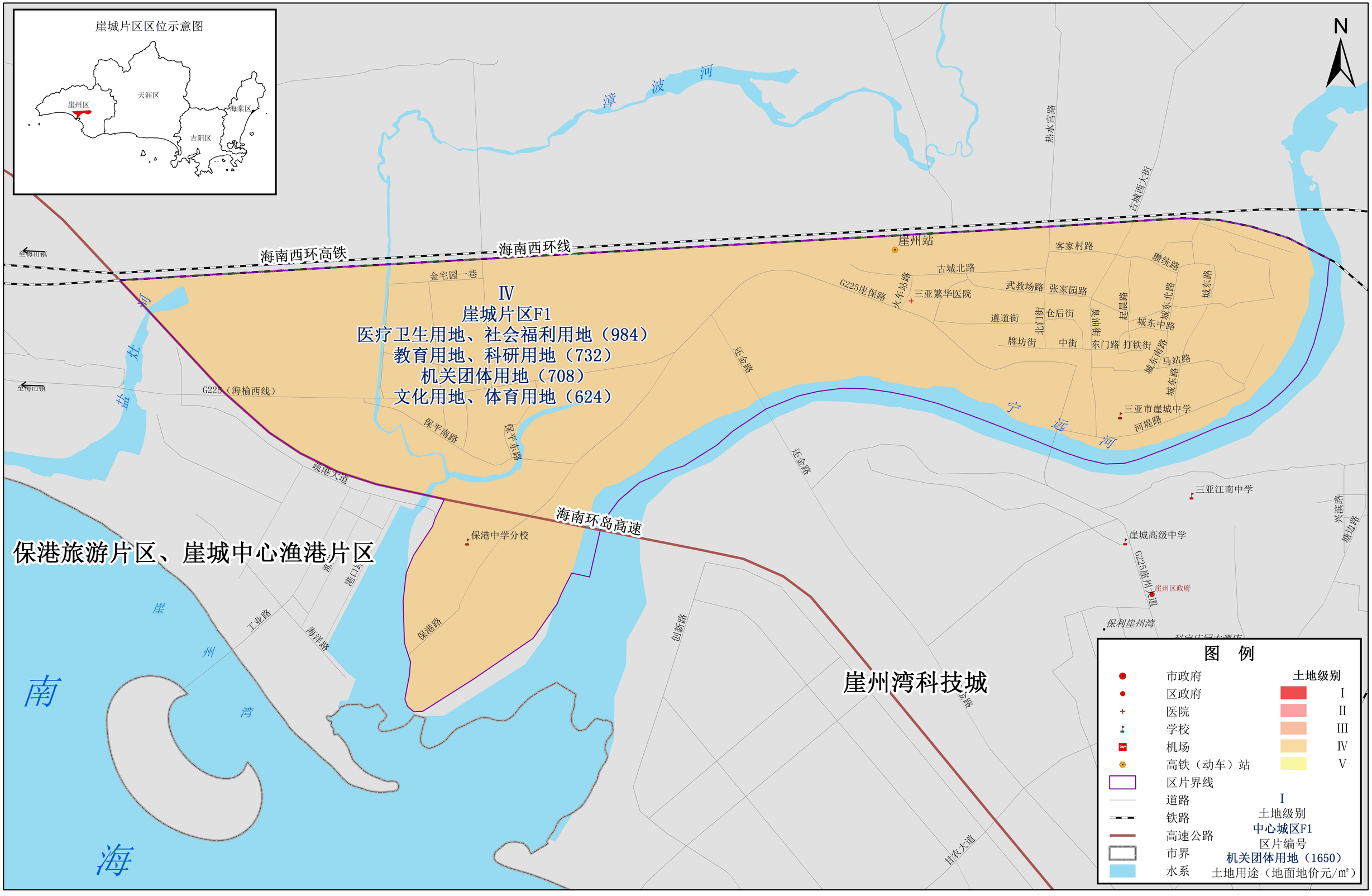
制图时间：二〇二四年十二月

1:21,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

崖城片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:21,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

凤凰片区国有商服用地土地级别及基准地价图



三亚小鱼温泉旅游度假区

水蛟路 X827

至高峰、南岛农场

N

乙边村

S
1———
2352

水蛟小学

水蛟路 X827

至三亚市区

至凤凰机场

海南环岛高速

凤凰机场互通

水蛟路 X827

海南西环线

海南西环高铁

图 例

		级别	楼面地价
市政府		I	5690
区政府		II	5100
医院		III	4050
学校		IV	3350
机场		V	2780
高铁（动车）站		VI	1940
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			
水系			

S
1——— 编号——— 用地类型
2100 楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:5,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

凤凰片区国有住宅用地土地级别及基准地价图



至高峰、南岛农场

N

Z
1———
2300

乙边村

水蛟路

水蛟小学

XY827

Z
2———
2350

至凤凰机场

至三亚市区

海南环岛高速

凤凰机场互通

海南西环线

海南西环高铁

图　例

		级别	楼面地价
市政府		I	7250
区政府		II	6090
医院		III	4750
学校		IV	3580
机场		V	2620
高铁（动车）站		VI	2020
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			
水系			

Z
1———　编号
2100

用地类型
楼面地价
（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:5,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

凤凰片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图



至高峰、南岛农场

水蛟路 X827

N

G
1
540

水蛟小学

水蛟路 X827

至凤凰机场

海南环岛高速

至三亚市区

海南西环线

海南西环高铁

水蛟路 X827

图 例

	级别	地面地价
市政府	I	840
区政府	II	640
医院	III	540
学校	IV	490
机场	V	420
高铁（动车）站		
区片界线		
道路		
铁路		
高速公路		
市界		
水系		

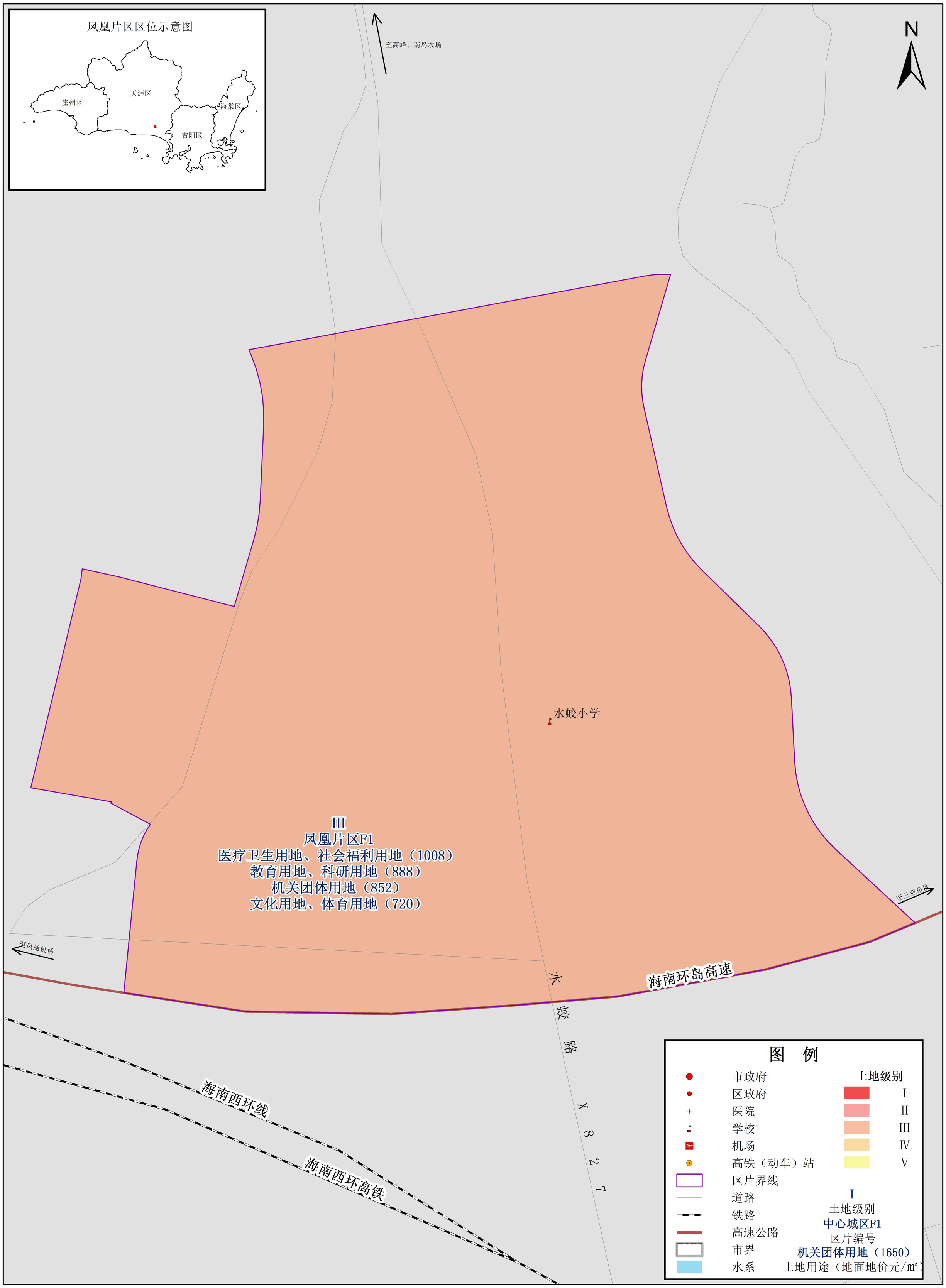
G
1——— 用地类型
2100 编号
地面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:5,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

凤凰片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

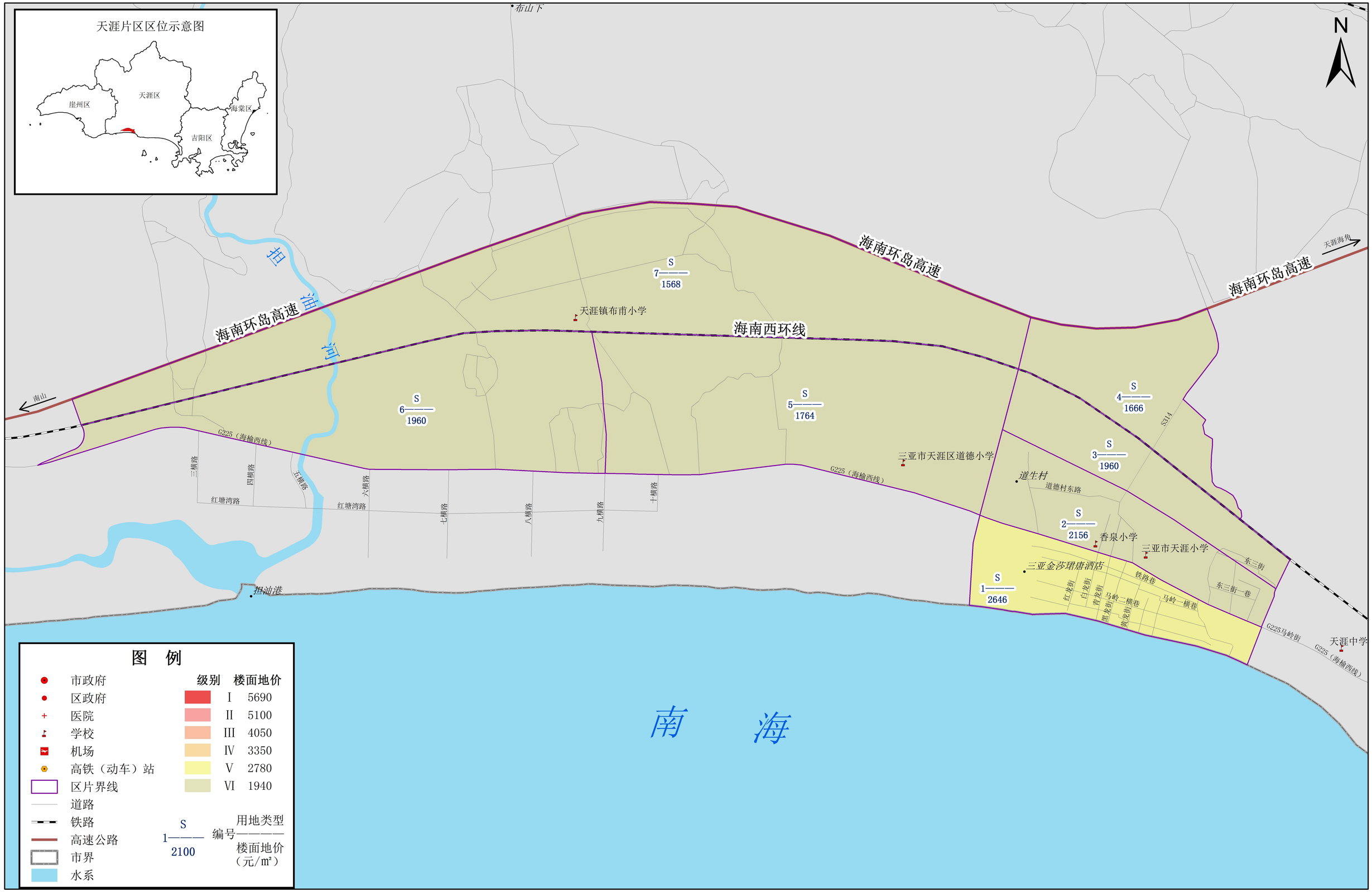


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:5,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

天涯片区国有商服用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

制图时间：二〇二四年十二月

1:16,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

天涯片区国有住宅用地土地级别及基准地价图

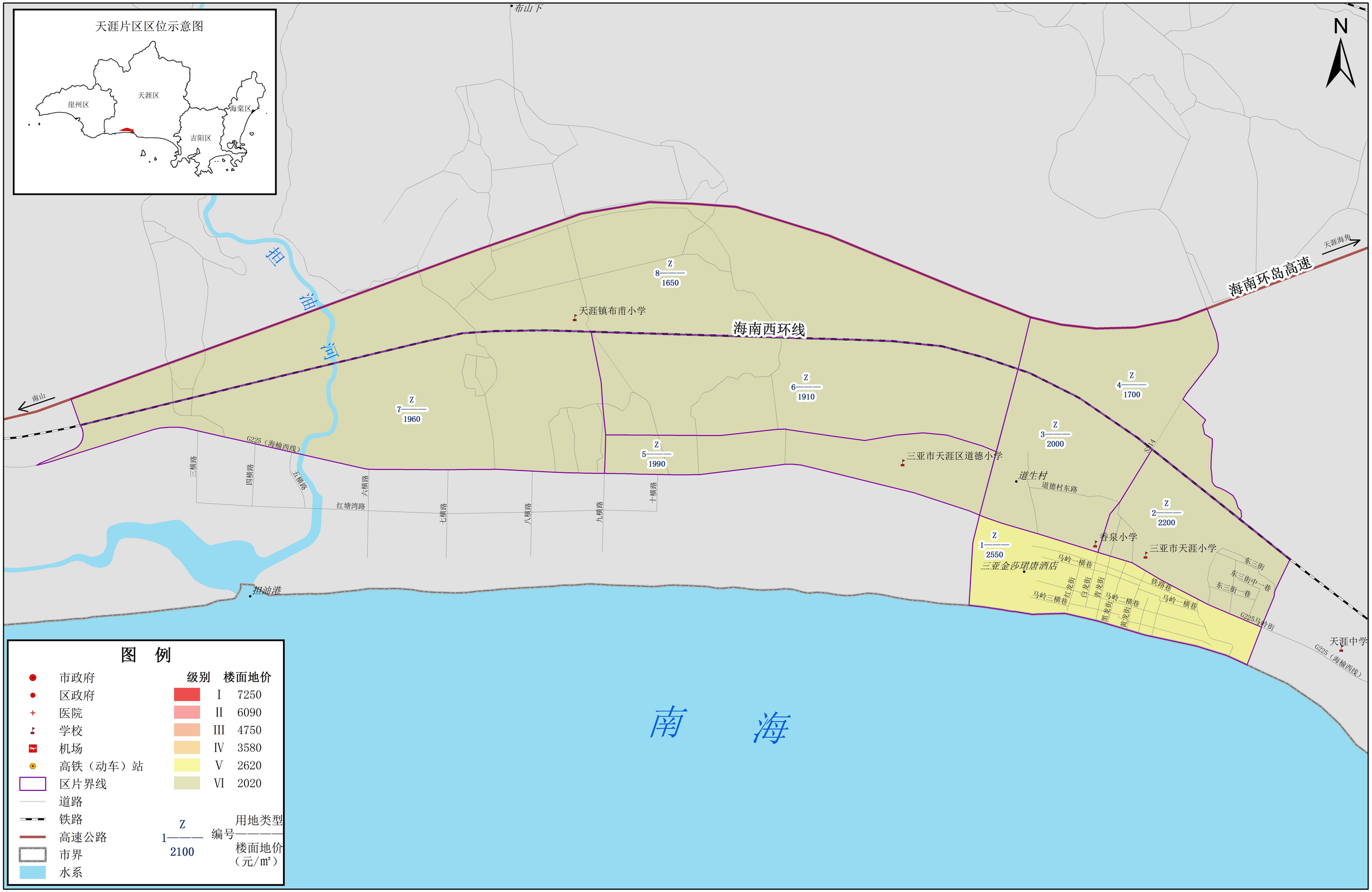


图　例

	级别	楼面地价
市政府		
区政府	Ⅰ	7250
医院	Ⅱ	6090
学校	Ⅲ	4750
机场	Ⅳ	3580
高铁（动车）站	Ⅴ	2620
区片界线	Ⅵ	2020
道路		
铁路		
高速公路		
市界		
水系		

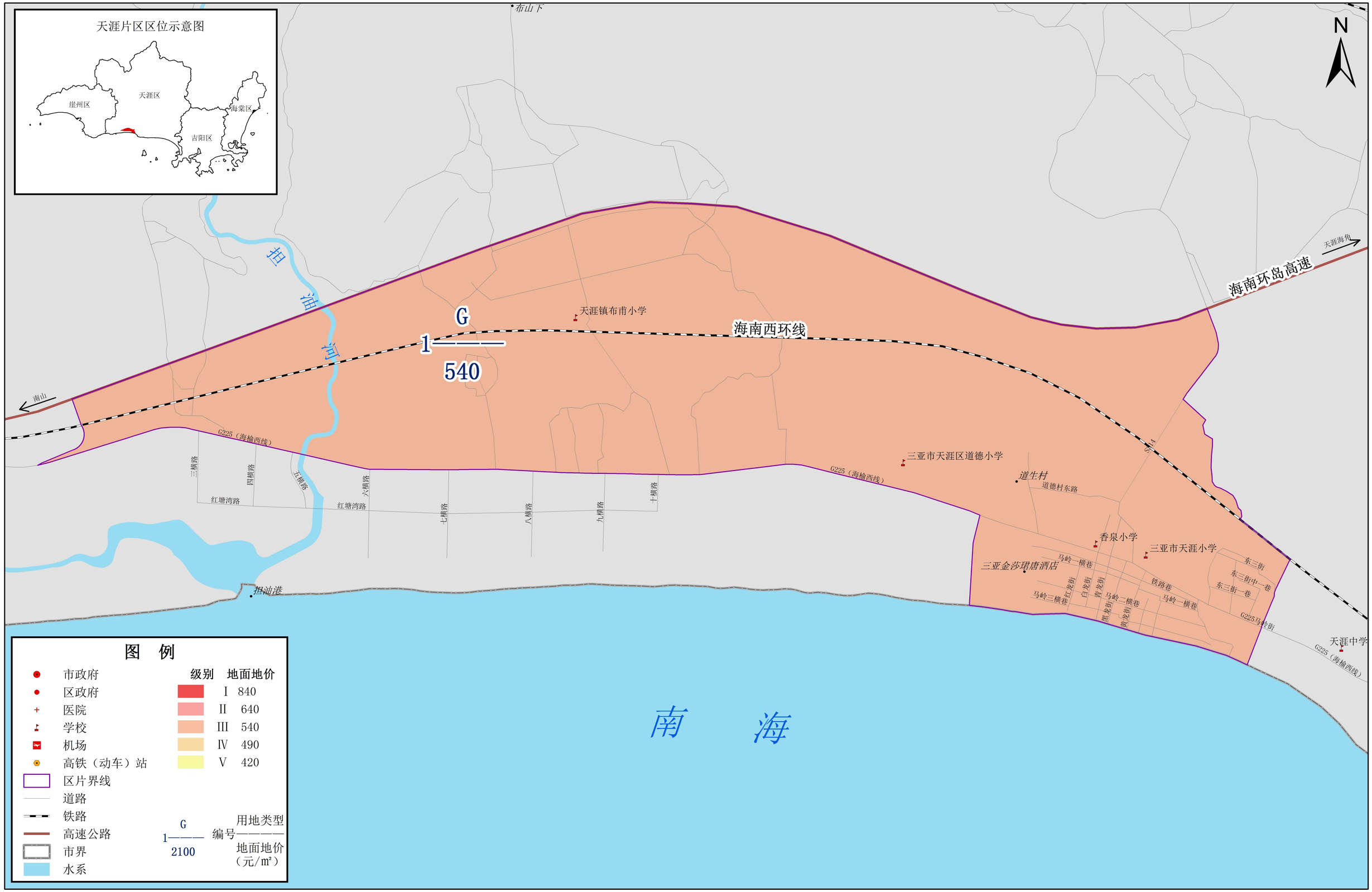
Z 用地类型
1——— 编号
2100 楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:16,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

天涯片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

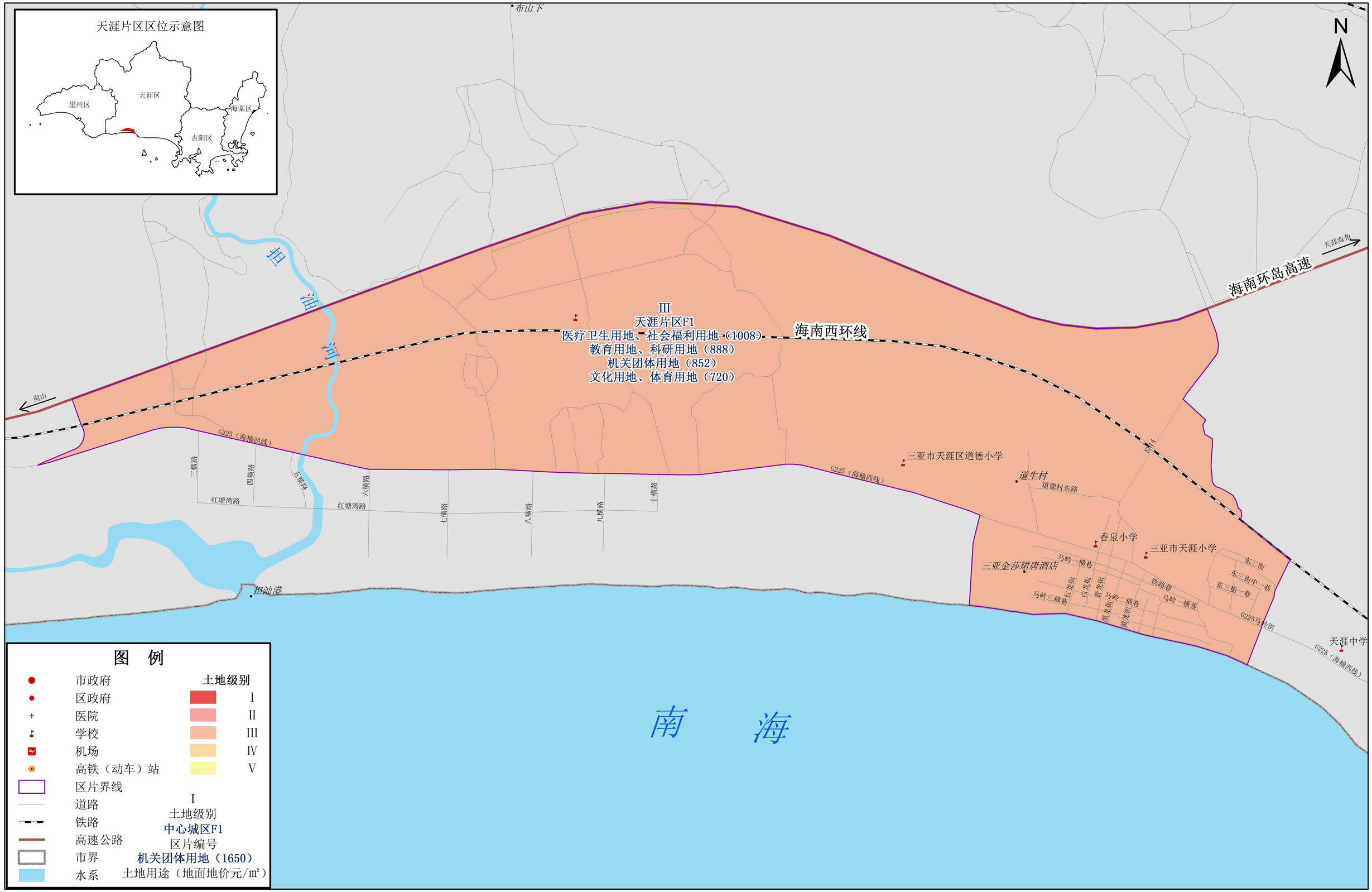
制图时间：二〇二四年十二月

1:16,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

天涯片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:16,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

育才生态区国有商服用地土地级别及基准地价图



至雅亮乡

N

那浩水库

S314

龙塔希望小学

阜尖岭

三亚市育才中学

S
2
1261

S
1
1310

S
3
1407

S314 育才大道

玉龙路

育才生态区立才农场医院

黑岭

至天涯镇

图　例

		级别	楼面地价
市政府		I	5690
区政府		II	5100
医院		III	4050
学校		IV	3350
机场		V	2780
高铁（动车）站		VI	1940
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			
水系			

S
1——— 用地类型
2100 编号
楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:10,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

育才生态区国有住宅用地土地级别及基准地价图



至雅亮乡

N

那浩水库

S314

阜尖岭

三亚市育才中学

Z
2
1350

玉龙路

黑岭

育才生态区立才农场医院

Z
1
1400

S314 育才大道

Z
3
1500

至天涯镇

图　例

		级别	楼面地价
市政府		I	7250
区政府		II	6090
医院		III	4750
学校		IV	3580
机场		V	2620
高铁（动车）站		VI	2020
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			
水系			

Z
1
2100
用地类型
编号
楼面地价
（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:10,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

育才生态区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图



至雅亮乡

N

那浩水库

S314

龙塔希望小学

阜尖岭

三亚市育才中学

玉龙路

育才生态区立才农场医院

G
1
420

S314 育才大道

黑岭

至天涯镇

图 例

	级别	地面地价
市政府	I	840
区政府	II	640
医院	III	540
学校	IV	490
机场	V	420
高铁（动车）站		
区片界线		
道路		
铁路		
高速公路		
市界		
水系		

G
1——— 编号——— 用地类型
2100 地面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:10,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

育才生态区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



至雅亮乡

N

那浩水库

S314

S314 育才大道

三亚市育才中学

阜尖岭

玉龙路

黑岭

V

育才生态区F1

医疗卫生用地、社会福利用地（888）

教育用地、科研用地（660）

机关团体用地（636）

文化用地、体育用地（564）

至天涯镇

图　例

市政府	土地级别
区政府	I
医院	II
学校	III
机场	IV
高铁（动车）站	V
区片界线	
道路	I
铁路	土地级别
高速公路	中心城区F1
市界	区片编号
水系	机关团体用地（1650）
	土地用途（地面地价元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日

制图时间：二〇二四年十二月

1:10,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

南岛-高峰片区国有商服用地土地级别及基准地价图



区间水库

N

至南岛农场红旗队

S
1
1067

三亚南岛中学

S
2
1358

S
3
1261

X827

三亚市天涯区高峰医院

汤他水库

高峰中学

S
6
1213

至福万水库

S
4
1164

X827

S
5
1213

S
7
1164

S
8
1164

X827

至凤凰镇

图　例

		级别	楼面地价
市政府		I	5690
区政府		II	5100
医院		III	4050
学校		IV	3350
机场		V	2780
高铁（动车）站		VI	1940
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			
水系			

S
1
2100
用地类型
编号
楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:20,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

南岛-高峰片区国有住宅用地土地级别及基准地价图



N

区间水库

至南岛农场红旗队

Z
1———
1200

三亚南岛中学

Z
2———
1450

Z
3———
1300

X827

三亚市天涯区高峰医院

汤他水库

高峰中学

Z
4———
1250

Z
5———
1300

Z
6———
1250

至福万水库

高峰小学

X827

Z
7———
1250

X827

Z
8———
1250

至凤凰镇

图　例

	级别	楼面地价
市政府		
区政府		
医院		
学校		
机场		
高铁（动车）站		
区片界线	I	7250
道路	II	6090
铁路	III	4750
高速公路	IV	3580
市界	V	2620
水系	VI	2020

Z
1———— 编号——用地类型
2100 楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:20,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

南岛-高峰片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图



N

区间水库

至南岛农场红旗队

三亚南岛中学

X827

三亚市天涯区高峰医院

G
1
420

汤他水库

X827

高峰中学

至福万水库

高峰小学

X827

至凤凰镇

图　例

		级别	地面地价
市政府		I	840
区政府		II	640
医院		III	540
学校		IV	490
机场		V	420
高铁（动车）站			
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			
水系			

G
1——— 用地类型
2100 编号
地面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:20,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

南岛-高峰片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



区间水库

N

至南岛农场红旗队

X827

三亚南岛中学

V
南岛-高峰片区F1
医疗卫生用地、社会福利用地（888）
教育用地、科研用地（660）
机关团体用地（636）
文化用地、体育用地（564）

三亚市天涯区高峰医院

汤他水库

X827

高峰中学

至福万水库

高峰小学

X827

至凤凰镇

图　例

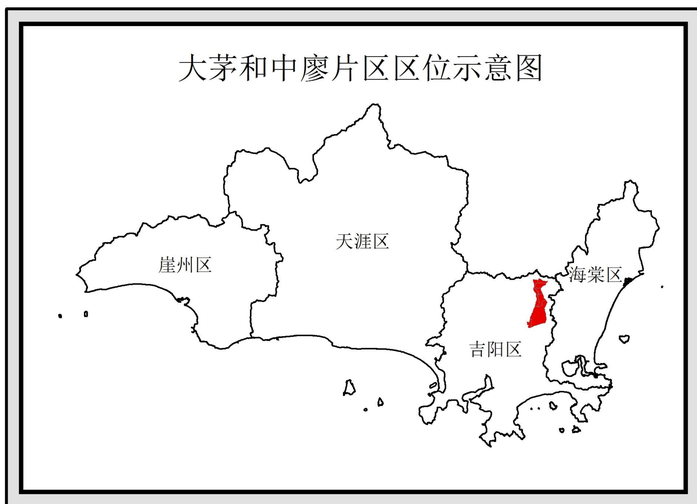
		土地级别	
	市政府		
	区政府		I
	医院		II
	学校		III
	机场		IV
	高铁（动车）站		V
	区片界线		
	道路	I	
	铁路	土地级别	
	高速公路	中心城区F1	
	市界	区片编号	
	水系	机关团体用地（1650）	
		土地用途（地面地价元/㎡）	

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:20,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

大茅和中廖片区国有商服用地土地级别及基准地价图



至三道镇

G224

X820

S 2——— 2156

S 1——— 2058

S 3——— 2352

三浓水库

S 4——— 2303

S 5——— 2430

S 6——— 2303

S 7——— 2381

大茅水

三亚市大茅小学

S 8——— 2117

S 9——— 2450

吉阳中廖小学

中和路

新田路

海南环岛高速

海南东环高铁

至海棠湾

至三亚市区

N

图　例

		级别	楼面地价
市政府		I	5690
区政府		II	5100
医院		III	4050
学校		IV	3350
机场		V	2780
高铁（动车）站		VI	1940
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			
水系			

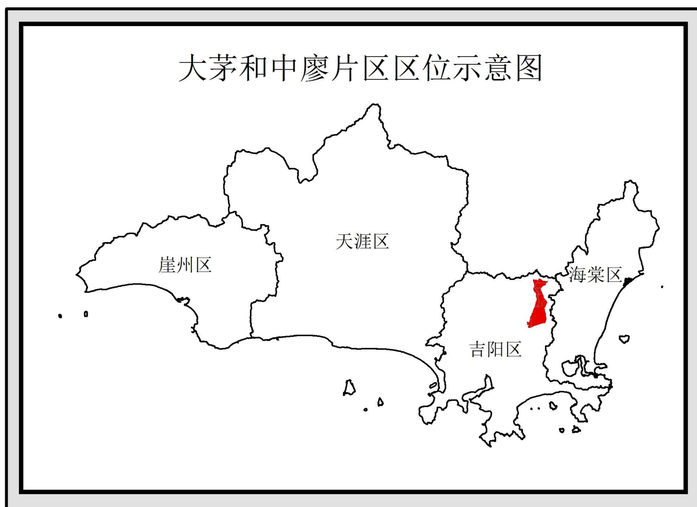
S 1——— 2100　用地类型 / 编号 / 楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:20,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

大茅和中廖片区国有住宅用地土地级别及基准地价图



至三道镇

G224

N

Z 2——— 2200

Z 1——— 2100

Z 3——— 2400

三浓水库

X820

Z 4——— 2350

Z 5——— 2480

大茅水

Z 6——— 2350

Z 7——— 2430

三亚市大茅小学

G224

大茅水

Z 8——— 2160

Z 9——— 2500

吉阳中廖小学

中和路

新田路

海南环岛高速

海南东环高铁

至海棠湾

至三亚市区

图　例

		级别	楼面地价
市政府		I	7250
区政府		II	6090
医院		III	4750
学校		IV	3580
机场		V	2620
高铁（动车）站		VI	2020
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			
水系			

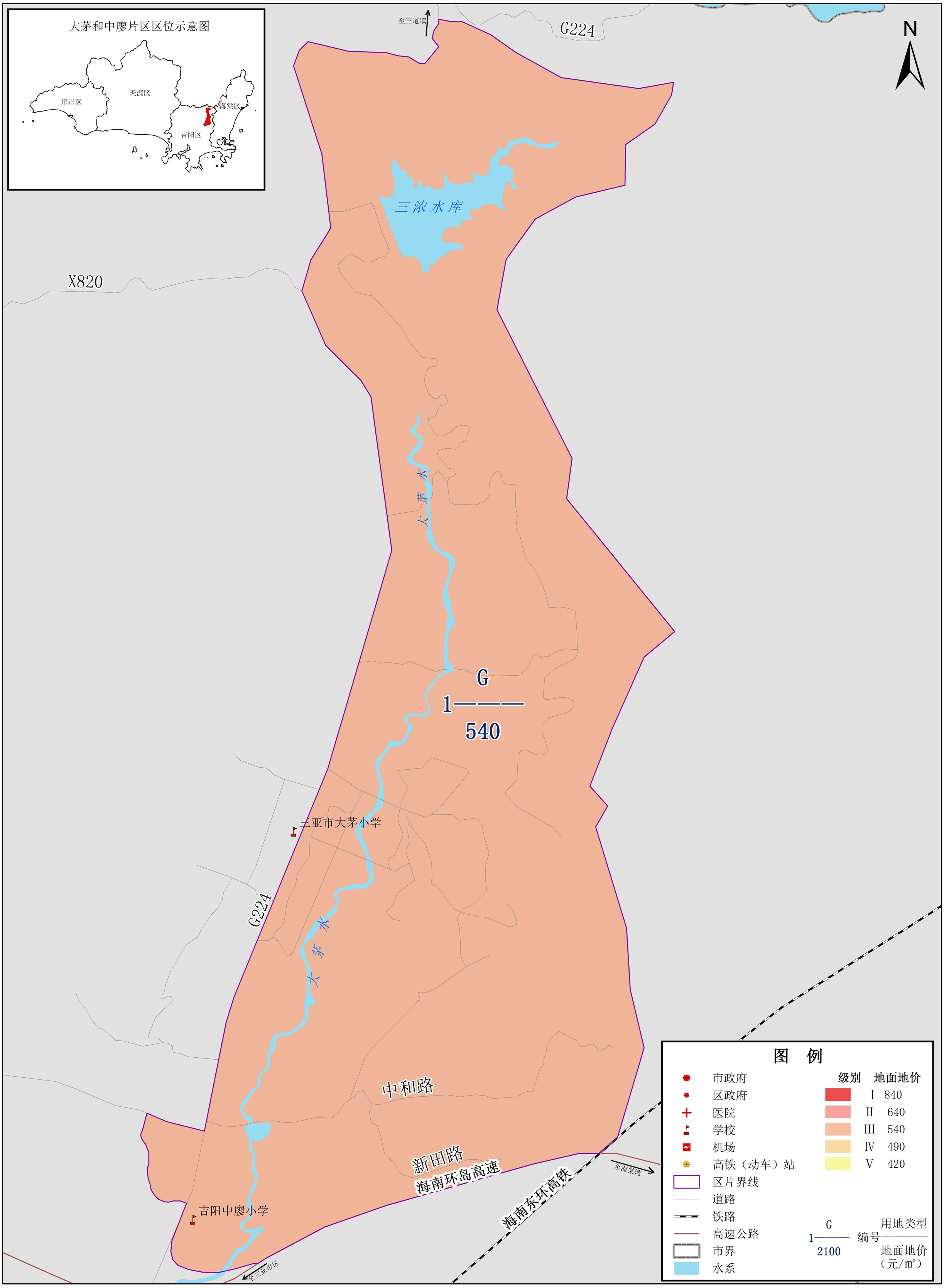
Z 1——— 2100　用地类型 编号——— 楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:20,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

大茅和中廖片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

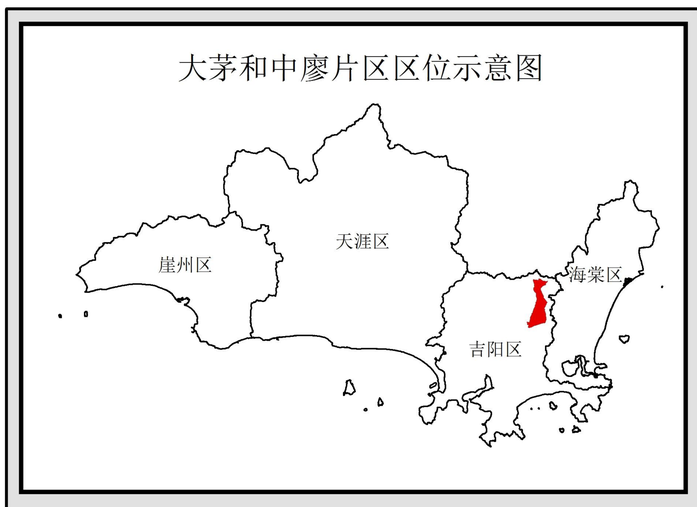


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:20,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

大茅和中廖片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



至三道镇

G224

N

三浓水库

X820

大茅水

三亚市大茅小学

G224

大茅水

Ⅲ
大茅和中廖片区F1
医疗卫生用地、社会福利用地（1080）
教育用地、科研用地（852）
机关团体用地（816）
文化用地、体育用地（708）

中和路

新田路

海南环岛高速

海南东环高铁

至海棠湾

吉阳中廖小学

至三亚市区

图　例

		土地级别	
	市政府		
	区政府		I
	医院		II
	学校		III
	机场		IV
	高铁（动车）站		V
	区片界线		
	道路	I	
	铁路	土地级别	
	高速公路	中心城区F1	
	市界	区片编号	
	水系	机关团体用地（1650）	
		土地用途（地面地价元/㎡）	

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:20,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

绕城高速公路北部国有商服用地土地级别及基准地价图



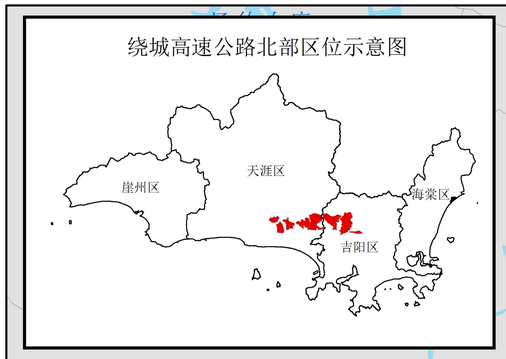
福万水库
草蓬水库
水源池水库
半岭水库
五一水库
南丁水库
至南新农场五队
至海棠湾
凤凰生态休闲度假区
S
1———
2352
岭渣水库
德山水库
凤凰温泉旅游区
S
3———
2548
国际数学论坛片区
S
2———
2009
东方太阳城主题旅游区
S
4———
2254
南新凤凰住宅区
S
5———
2254
槟榔河国际乡村文化旅游区
S
6———
2597
半岭温泉旅游度假区
S
7———
2695
落笔洞片区
S
8———
2548
南丁片区
S
9———
2401
海南环岛高速
海南西环线
海南西环高铁
海南东环高铁
至凤凰机场
至凤凰镇
凤凰机场站
三亚凤凰国际机场
天涯区政府
三亚河
G225（海榆西线）
G225滨海新线
三亚湾路（南段）
学院路 X820
落笔洞路
龙景路
文明路
迎宾路
育秀路
凤凰路北段
工业园路
辽军坡路
荔枝沟路
东岸二路
上抱坡北一路
上抱坡中二路
上抱坡一路
下抱坡二路
下抱坡村路
鹿城大道
朝阳路
白马路
龙熙园路
新居村路
高城路
新城路
新城东路
海龙路
中海路
海田路
海天路
海虹路
海滨路
三环路
迎宾路片段（南）
迎宾路片段（北）
凤凰路片段
吉祥路
滨港中路
机场路
金鸡岭路
铁路通道
金水路
育林路
育田路
育水路
林城路
水城路
荔枝沟路
抱坡路
抱坡北一路
抱坡中二路
抱坡一路
抱坡二路
抱坡村路
学院路
硕园南路
东岸一路
东岸二路
荔枝沟路
荔枝沟片区
学院大道
学院路 X820
落笔洞路
新天路
五指山路
茂竹路
茂竹中路
新风路
新风路 X820
落笔洞路 X820
龙景路
迎宾路
文明

绕城高速公路北部国有住宅用地土地级别及基准地价图



福万水库
草蓬水库
水源池水库
半岭水库
五一水库
南丁水库
至南新农场五队
至东风第三生态休闲度假区
凤凰生态休闲度假区
Z
岭渣水库1————
2400
德山水库
凤凰温泉旅游区
Z
3————
2600
国际数学论坛片区
Z
2————
2050
东方太阳城主题旅游区
Z
4————
2300
南新凤凰住宅区
Z
5————
2300
槟榔河国际乡村文化旅游区
Z
6————
2650
半岭温泉旅游度假区
Z
7————
2750
落笔洞片区
Z
8————
2600
南丁片区
Z
9————
2450
至凤凰机场
至凤凰镇
海南环岛高速
海南西环线
凤凰机场站
三亚凤凰国际机场
天涯区政府
海南西环高铁
海南东环高铁
三亚河
至海棠湾
G225（海榆西线）
G225回新路
三亚湾路（西段）
迎宾路片段（东）
迎宾路片段（西）
三环路
梅村东路
兆青一巷
三横路
新田路
白马路
龙眼园路
新居村路
光明路
海田路
南门路
凤凰路
南环路
新城路
海龙路
新城东路
中海路
海虹路
海榆路
高坡路
育秀路
育水路
育林路
育英路
辽家坡路
工业园路
凤凰路北段
八队巷
南开巷
三亚河东路
大东路
机场路
金凤路
新机场北段
铁路南道
迎宾路
上抱坡北一路
上抱坡中二路
上抱坡中路
下抱坡一路
下抱坡二路
下抱坡村路
鹿城大道
文明路
博学路
学院路
落笔洞路
茂日竹路
茂日西路
新天地路
五指山路
学院路 X820
龙泉路
抱坡路
慕枝屯路
东岸二路
东岸一路
硕园南路
兴一路
兴二路
兴三路
兴四路
兴五路
兴六路
兴七路
兴八路
兴九路
兴十路
兴十一路
兴十二路
兴十三路
兴十四路
兴十五路
兴十六路
兴十七路
兴十八路
兴十九路
兴二十路
兴二十一路
兴二十二路
兴二十三路
兴二十四路
兴二十五路
兴二十六路
兴二十七路
兴二十八路
兴二十九路
兴三十路
兴三十一路
兴三十二路
兴三十三路
兴三十四路
兴三十五路
兴三十六路
兴三十七路
兴三十八路
兴三十九路
兴四十路
兴四十一路
兴四十二路
兴四十三路
兴四十四路
兴四十五路
兴四十六路
兴四十七路
兴四十八路
兴四十九路
兴五十路
兴五十一路
兴五十二路
兴五十三路
兴五十四路
兴五十五路
兴五十六路
兴五十七路
兴五十八路
兴五十九路
兴六十路
兴六十一路
兴六十二路
兴六十三路
兴六十四路
兴六十五路
兴六十六路
兴六十七路
兴六十八路
兴六十九路
兴七十路
兴七十一路
兴七十二路
兴七十三路
兴七十四路
兴七十五路
兴七十六路
兴七十七路
兴七十八路
兴七十九路
兴八十路
兴八十一路
兴八十二路
兴八十三路
兴八十四路
兴八十五路
兴八十六路
兴八十七路
兴八十八路
兴八十九路
兴九十路
兴九十一路
兴九十二路
兴九十三路
兴九十四路
兴九十五路
兴九十六路
兴九十七路
兴九十八路
兴九十九路
兴一百路
兴一百一路
兴一百二路
兴一百三路
兴一百四路
兴一百五路
兴一百六路
兴一百七路
兴一百八路
兴一百九路
兴一百十路
兴一百十一路
兴一百十二路
兴一百十三路
兴一百十四路
兴一百十五路
兴一百十六路
兴一百十七路
兴一百十八路
兴一百十九路
兴一百二十路
兴一百二十一路
兴一百二十二路
兴一百二十三路
兴一百二十四路
兴一百二十五路
兴一百二十六路
兴一百二十七路
兴一百二十八路
兴一百二十九路
兴一百三十路
兴一百三十一路
兴一百三十二路
兴一百三十三路
兴一百三十四路
兴一百三十五路
兴一百三十六路
兴一百三十七路
兴一百三十八路
兴一百三十九路
兴一百四十路
兴一百四十一路
兴一百四十二路
兴一百四十三路
兴一百四十四路
兴一百四十五路
兴一百四十六路
兴一百四十七路
兴一百四十八路
兴一百四十九路
兴一百五十路
兴一百五十一路
兴一百五十二路
兴一百五十三路
兴一百五十四路
兴一百五十五路
兴一百五十六路
兴一百五十七路
兴一百五十八路
兴一百五十九路
兴一百六十路
兴一百六十一路
兴一百六十二路
兴一百六十三路
兴一百六十四路
兴一百六十五路
兴一百六十六路
兴一百六十七路
兴一百六十八路
兴一百六十九路
兴一百七十路
兴一百七十一路
兴一百七十二路
兴一百七十三路
兴一百七十四路
兴一百七十五路
兴一百七十六路
兴一百七十七路
兴一百七十八路
兴一百七十九路
兴一百八十路
兴一百八十一路
兴一百八十二路
兴一百八十三路
兴一百八十四路
兴一百八十五路
兴一百八十六路
兴一百八十七路
兴一百八十八路
兴一百八十九路
兴一百九十路
兴一百九十一路
兴一百九十二路
兴一百九十三路
兴一百九十四路
兴一百九十五路
兴一百九十六路
兴一百九十七路
兴一百九十八路
兴一百九十九路
兴二百路
兴二百一路
兴二百二路
兴二百三路
兴二百四路
兴二百五路
兴二百六路
兴二百七路
兴二百八路
兴二百九路
兴二百十路
兴二百十一路
兴二百十二路
兴二百十三路
兴二百十四路
兴二百十五路
兴二百十六路
兴二百十七路
兴二百十八路
兴二百十九路
兴二百二十路
兴二百二十一路
兴二百二十二路
兴二百二十三路
兴二百二十四路
兴二百二十五路
兴二百二十六路
兴二百二十七路
兴二百二十八路
兴二百二十九路
兴二百三十路
兴二百三十一路
兴二百三十二路
兴二百三十三路
兴二百三十四路
兴二百三十五路
兴二百三十六路
兴二百三十七路
兴二百三十八路
兴二百三十九路
兴二百四十路
兴二百四十一路
兴二百四十二路
兴二百四十三路
兴二百四十四路
兴二百四十五路
兴二百四十六路
兴二百四十七路
兴二百四十八路
兴二百四十九路
兴二百五十路
兴二百五十一路
兴二百五十二路
兴二百五十三路
兴二百五十四路
兴二百五十五路
兴二百五十六路
兴二百五十七路
兴二百五十八路
兴二百五十九路
兴二百六十路
兴二百六十一路
兴二百六十二路
兴二百六十三路
兴二百六十四路
兴二百六十五路
兴二百六十六路
兴二百六十七路
兴二百六十八路
兴二百六十九路
兴二百七十路
兴二百七十一路
兴二百七十二路
兴二百七十三路
兴二百七十四路
兴二百七十五路
兴二百七十六路
兴二百七十七路
兴二百七十八路
兴二百七十九路
兴二百八十路
兴二百八十一路
兴二百八十二路
兴二百八十三路
兴二百八十四路
兴二百八十五路
兴二百八十六路
兴二百八十七路
兴二百八十八路
兴二百八十九路
兴二百九十路
兴二百九十一路
兴二百九十二路
兴二百九十三路
兴二百九十四路
兴二百九十五路
兴二百九十六路
兴二百九十七路
兴二百九十八路
兴二百九十九路
兴三百路
兴三百一路
兴三百二路
兴三百三路
兴三百四路
兴三百五路
兴三百六路
兴三百七路
兴三百八路
兴三百九路
兴三百十路
兴三百十一路
兴三百十二路
兴三百十三路
兴三百十四路
兴三百十五路
兴三百十六路
兴三百十七路
兴三百十八路
兴三百十九路
兴三百二十路
兴三百二十一路
兴三百二十二路
兴三百二十三路
兴三百二十四路
兴三百二十五路
兴三百二十六路
兴三百二十七路
兴三百二十八路
兴三百二十九路
兴三百三十路
兴三百三十一路
兴三百三十二路
兴三百三十三路
兴三百三十四路
兴三百三十五路
兴三百三十六路
兴三百三十七路
兴三百三十八路
兴三百三十九路
兴三百四十路
兴三百四十一路
兴三百四十二路
兴三百四十三路
兴三百四十四路
兴三百四十五路
兴三百四十六路
兴三百四十七路
兴三百四十八路
兴三百四十九路
兴三百五十路
兴三百五十一路
兴三百五十二路
兴三百五十三路
兴三百五十四路
兴三百五十五路
兴三百五十六路
兴三百五十七路
兴三百五十八路
兴三百五十九路
兴三百六十路
兴三百六十一路
兴三百六十二路
兴三百六十三路
兴三百六十四路
兴三百六十五路
兴三百六十六路
兴三百六十七路
兴三百六十八路
兴三百六十九路
兴三百七十路
兴三百七十一路
兴三百七十二路
兴三百七十三路
兴三百七十四路
兴三百七十五路
兴三百七十六路
兴三百七十七路
兴三百七十八路
兴三百七十九路
兴三百八十路
兴三百八十一路
兴三百八十二路
兴三百八十三路
兴三百八十四路
兴三百八十五路
兴三百八十六路
兴三百八十七路
兴三百八十八路
兴三百八十九路
兴三百九十路
兴三百九十一路
兴三百九十二路
兴三百九十三路
兴三百九十四路
兴三百九十五路
兴三百九十六路
兴三百九十七路
兴三百九十八路
兴三百九十九路
兴四百路
兴四百一路
兴四百二路
兴四百三路
兴四百四路
兴四百五路
兴四百六路
兴四百七路
兴四百八路
兴四百九路
兴四百十路
兴四百十一路
兴四百十二路
兴四百十三路
兴四百十四路
兴四百十五路
兴四百十六路
兴四百十七路
兴四百十八路
兴四百十九路
兴四百二十路
兴四百二十一路
兴四百二十二路
兴四百二十三路
兴四百二十四路
兴四百二十五路
兴四百二十六路
兴四百二十七路
兴四百二十八路
兴四百二十九路
兴四百三十路
兴四百三十一路
兴四百三十二路
兴四百三十三路
兴四百三十四路
兴四百三十五路
兴四百三十六路
兴四百三十七路
兴四百三十八路
兴四百三十九路
兴四百四十路
兴四百四十一路
兴四百四十二路
兴四百四十三路
兴四百四十四路
兴四百四十五路
兴四百四十六路
兴四百四十七路
兴四百四十八路
兴四百四十九路
兴四百五十路
兴四百五十一路
兴四百五十二路
兴四百五十三路
兴四百五十四路
兴四百五十五路
兴四百五十六路
兴四百五十七路
兴四百五十八路
兴四百五十九路
兴四百六十路
兴四百六十一路
兴四百六十二路
兴四百六十三路
兴四百六十四路
兴四百六十五路
兴四百六十六路
兴四百六十七路
兴四百六十八路
兴四百六十九路
兴四百七十路
兴四百七十一路
兴四百七十二路
兴四百七十三路
兴四百七十四路
兴四百七十五路
兴四百七十六路
兴四百七十七路
兴四百七十八路
兴四百七十九路
兴四百八十路
兴四百八十一路
兴四百八十二路
兴四百八十三路
兴四百八十四路
兴四百八十五路
兴四百八十六路
兴四百八十七路
兴四百八十八路
兴四百八十九路
兴四百九十路
兴四百九十一路
兴四百九十二路
兴四百九十三路
兴四百九十四路
兴四百九十五路
兴四百九十六路
兴四百九十七路
兴四百九十八路
兴四百九十九路
兴五百路
兴五百一路
兴五百二路
兴五百三路
兴五百四路
兴五百五路
兴五百六路
兴五百七路
兴五百八路
兴五百九路
兴五百十路
兴五百十一路
兴五百十二路
兴五百十三路
兴五百十四路
兴五百十五路
兴五百十六路
兴五百十七路
兴五百十八路
兴五百十九路
兴五百二十路
兴五百二十一路
兴五百二十二路
兴五百二十三路
兴五百二十四路
兴五百二十五路
兴五百二十六路
兴五百二十七路
兴五百二十八路
兴五百二十九路
兴五百三十路
兴五百三十一路
兴五百三十二路
兴五百三十三路
兴五百三十四路
兴五百三十五路
兴五百三十六路
兴五百三十七路
兴五百三十八路
兴五百三十九路
兴五百四十路
兴五百四十一路
兴五百四十二路
兴五百四十三路
兴五百四十四路
兴五百四十五路
兴五百四十六路
兴五百四十七路
兴五百四十八路
兴五百四十九路
兴五百五十路
兴五百五十一路
兴五百五十二路
兴五百五十三路
兴五百五十四路
兴五百五十五路
兴五百五十六路
兴五百五十七路
兴五百五十八路
兴五百五十九路
兴五百六十路
兴五百六十一路
兴五百六十二路
兴五百六十三路
兴五百六十四路
兴五百六十五路
兴五百六十六路
兴五百六十七路
兴五百六十八路
兴五百六十九路
兴五百七十路
兴五百七十一路
兴五百七十二路
兴五百七十三路
兴五百七十四路
兴五百七十五路
兴五百七十六路
兴五百七十七路
兴五百七十八路
兴五百七十九路
兴五百八十路
兴五百八十一路
兴五百八十二路
兴五百八十三路
兴五百八十四路
兴五百八十五路
兴五百八十六路
兴五百八十七路
兴五百八十八路
兴五百八十九路
兴五百九十路
兴五百九十一路
兴五百九十二路
兴五百九十三路
兴五百九十四路
兴五百九十五路
兴五百九十六路
兴五百九十七路
兴五百九十八路
兴五百九十九路
兴六百路
兴六百一路
兴六百二路
兴六百三路
兴六百四路
兴六百五路
兴六百六路
兴六百七路
兴六百八路
兴六百九路
兴六百十路
兴六百十一路
兴六百十二路
兴六百十三路
兴六百十四路
兴六百十五路
兴六百十六路
兴六百十七路
兴六百十八路
兴六百十九路
兴六百二十路
兴六百二十一路
兴六百二十二路
兴六百二十三路
兴六百二十四路
兴六百二十五路
兴六百二十六路
兴六百二十七路
兴六百二十八路
兴六百二十九路
兴六百三十路
兴六百三十一路
兴六百三十二路
兴六百三十三路
兴六百三十四路
兴六百三十五路
兴六百三十六路
兴六百三十七路
兴六百三十八路
兴六百三十九路
兴六百四十路
兴六百四十一路
兴六百四十二路
兴六百四十三路
兴六百四十四路
兴六百四十五路
兴六百四十六路
兴六百四十七路
兴六百四十八路
兴六百四十九路
兴六百五十路
兴六百五十一路
兴六百五十二路
兴六百五十三路
兴六百五十四路
兴六百五十五路
兴六百五十六路
兴六百五十七路
兴六百五十八路
兴六百五十九路
兴六百六十路
兴六百六十一路
兴六百六十二路
兴六百六十三路
兴六百六十四路
兴六百六十五路
兴六百六十六路
兴六百六十七路
兴六百六十八路
兴六百六十九路
兴六百七十路
兴六百七十一路
兴六百七十二路
兴六百七十三路
兴六百七十四路
兴六百七十五路
兴六百七十六路
兴六百七十七路
兴六百七十八路
兴六百七十九路
兴六百八十路
兴六百八十一路
兴六百八十二路
兴六百八十三路
兴六百八十四路
兴六百八十五路
兴六百八十六路
兴六百八十七路
兴六百八十八路
兴六百八十九路
兴六百九十路
兴六百九十一路
兴六百九十二路
兴六百九十三路
兴六百九十四路
兴六百九十五路
兴六百九十六路
兴六百九十七路
兴六百九十八路
兴六百九十九路
兴七百路
兴七百一路
兴七百二路
兴七百三路
兴七百四路
兴七百五路
兴七百六路
兴七百七路
兴七百八路
兴七百九路
兴七百十路
兴七百十一路
兴七百十二路
兴七百十三路
兴七百十四路
兴七百十五路
兴七百十六路
兴七百十七路
兴七百十八路
兴七百十九路
兴七百二十路
兴七百二十一路
兴七百二十二路
兴七百二十三路
兴七百二十四路
兴七百二十五路
兴七百二十六路
兴七百二十七路
兴七百二十八路
兴七百二十九路
兴七百三十路
兴七百三十一路
兴七百三十二路
兴七百三十三路
兴七百三十四路
兴七百三十五路
兴七百三十六路
兴七百三十七路
兴七百三十八路
兴七百三十九路
兴七百四十路
兴七百四十一路
兴七百四十二路
兴七百四十三路
兴七百四十四路
兴七百四十五路
兴七百四十六路
兴七百四十七路
兴七百四十八路
兴七百四十九路
兴七百五十路
兴七百五十一路
兴七百五十二路
兴七百五十三路
兴七百五十四路
兴七百五十五路
兴七百五十六路
兴七百五十七路
兴七百五十八路
兴七百五十九路
兴七百六十路
兴七百六十一路
兴七百六十二路
兴七百六十三路
兴七百六十四路
兴七百六十五路
兴七百六十六路
兴七百六十七路
兴七百六十八路
兴七百六十九路
兴七百七十路
兴七百七十一路
兴七百七十二路
兴七百七十三路
兴七百七十四路
兴七百七十五路
兴七百七十六路
兴七百七十七路
兴七百七十八路
兴七百七十九路
兴七百八十路
兴七百八十一路
兴七百八十二路
兴七百八十三路
兴七百八十四路
兴七百八十五路
兴七百八十六路
兴七百八十七路
兴七百八十八路
兴七百八十九路
兴七百九十路
兴七百九十一路
兴七百九十二路
兴七百九十三路
兴七百九十四路
兴七百九十五路
兴七百九十六路
兴七百九十七路
兴七百九十八路
兴七百九十九路
兴八百路
兴八百一路
兴八百二路
兴八百三路
兴八百四路
兴八百五路
兴八百六路
兴八百七路
兴八百八路
兴八百九路
兴八百十路
兴八百十一路
兴八百十二路
兴八百十三路
兴八百十四路
兴八百十五路
兴八百十六路
兴八百十七路
兴八百十八路
兴八百十九路
兴八百二十路
兴八百二十一路
兴八百二十二路
兴八百二十三路
兴八百二十四路
兴八百二十五路
兴八百二十六路
兴八百二十七路
兴八百二十八路
兴八百二十九路
兴八百三十路
兴八百三十一路
兴八百三十二路
兴八百三十三路
兴八百三十四路
兴八百三十五路
兴八百三十六路
兴八百三十七路
兴八百三十八路
兴八百三十九路
兴八百四十路
兴八百四十一路
兴八百四十二路
兴八百四十三路
兴八百四十四路
兴八百四十五路
兴八百四十六路
兴八百四十七路
兴八百四十八路
兴八百四十九路
兴八百五十路
兴八百五十一路
兴八百五十二路
兴八百五十三路
兴八百五十四路
兴八百五十五路
兴八百五十六路
兴八百五十七路
兴八百五十八路
兴八百五十九路
兴八百六十路
兴八百六十一路
兴八百六十二路
兴八百六十三路
兴八百六十四路
兴八百六十五路
兴八百六十六路
兴八百六十七路
兴八百六十八路
兴八百六十九路
兴八百七十路
兴八百七十一路
兴八百七十二路
兴八百七十三路
兴八百七十四路
兴八百七十五路
兴八百七十六路
兴八百七十七路
兴八百七十八路
兴八百七十九路
兴八百八十路
兴八百八十一路
兴八百八十二路
兴八百八十三路
兴八百八十四路
兴八百八十五路
兴八百八十六路
兴八百八十七路
兴八百八十八路
兴八百八十九路
兴八百九十路
兴八百九十一路
兴八百九十二路
兴八百九十三路
兴八百九十四路
兴八百九十五路
兴八百九十六路
兴八百九十七路
兴八百九十八路
兴八百九十九路
兴九百路
兴九百一路
兴九百二路
兴九百三路
兴九百四路
兴九百五路
兴九百六路
兴九百七路
兴九百八路
兴九百九路
兴九百十路
兴九百十一路
兴九百十二路
兴九百十三路
兴九百十四路
兴九百十五路
兴九百十六路
兴九百十七路
兴九百十八路
兴九百十九路
兴九百二十路
兴九百二十一路
兴九百二十二路
兴九百二十三路
兴九百二十四路
兴九百二十五路
兴九百二十六路
兴九百二十七路
兴九百二十八路
兴九百二十九路
兴九百三十路
兴九百三十一路
兴九百三十二路
兴九百三十三路
兴九百三十四路
兴九百三十五路
兴九百三十六路
兴九百三十七路
兴九百三十八路
兴九百三十九路
兴九百四十路
兴九百四十一路
兴九百四十二路
兴九百四十三路
兴九百四十四路
兴九百四十五路
兴九百四十六路
兴九百四十七路
兴九百四十八路
兴九百四十九路
兴九百五十路
兴九百五十一路
兴九百五十二路
兴九百五十三路
兴九百五十四路
兴九百五十五路
兴九百五十六路
兴九百五十七路
兴九百五十八路
兴九百五十九路
兴九百六十路
兴九百六十一路
兴九百六十二路
兴九百六十三路
兴九百六十四路
兴九百六十五路
兴九百六十六路
兴九百六十七路
兴九百六十八路
兴九百六十九路
兴九百七十路
兴九百七十一路
兴九百七十二路
兴九百七十三路
兴九百七十四路
兴九百七十五路
兴九百七十六路
兴九百七十七路
兴九百七十八路
兴九百七十九路
兴九百八十路
兴九百八十一路
兴九百八十二路
兴九百八十三路
兴九百八十四路
兴九百八十五路
兴九百八十六路
兴九百八十七路
兴九百八十八路
兴九百八十九路
兴九百九十路
兴九百九十一路
兴九百九十二路
兴九百九十三路
兴九百九十四路
兴九百九十五路
兴九百九十六路
兴九百九十七路
兴九百九十八路
兴九百九十九路
兴一千路
兴一千一路
兴一千二路
兴一千三路
兴一千四路
兴一千五路
兴一千六路
兴一千七路
兴一千八路
兴一千九路
兴一千十路
兴一千十一路
兴一千十二路
兴一千十三路
兴一千十四路
兴一千十五路
兴一千十六路
兴一千十七路
兴一千十八路
兴一千十九路
兴一千二十路
兴一千二十一路
兴一千二十二路
兴一千二十三路
兴一千二十四路
兴一千二十五路
兴一千二十六路
兴一千二十七路
兴一千二十八路
兴一千二十九路
兴一千三十路
兴一千三十一路
兴一千三十二路
兴一千三十三路
兴一千三十四路
兴一千三十五路
兴一千三十六路
兴一千三十七路
兴一千三十八路
兴一千三十九路
兴一千四十路
兴一千四十一路
兴一千四十二路
兴一千四十三路
兴一千四十四路
兴一千四十五路
兴一千四十六路
兴一千四十七路
兴一千四十八路
兴一千四十九路
兴一千五十路
兴一千五十一路
兴一千五十二路
兴一千五十三路
兴一千五十四路
兴一千五十五路
兴一千五十六路
兴一千五十七路
兴一千五十八路
兴一千五十九路
兴一千六十路
兴一千六十一路
兴一千六十二路
兴一千六十三路
兴一千六十四路
兴一千六十五路
兴一千六十六路
兴一千六十七路
兴一千六十八路
兴一千六十九路
兴一千七十路
兴一千七十一路
兴一千七十二路
兴一千七十三路
兴一千七十四路
兴一千七十五路
兴一千七十六路
兴一千七十七路
兴一千七十八路
兴一千七十九路
兴一千八十路
兴一千八十一路
兴一千八十二路
兴一千八十三路
兴一千八十四路
兴一千八十五路
兴一千八十六路
兴一千八十七路
兴一千八十八路
兴一千八十九路
兴一千九十路
兴一千九十一路
兴一千九十二路
兴一千九十三路
兴一千九十四路
兴一千九十五路
兴一千九十六路
兴一千九十七路
兴一千九十八路
兴一千九十九路
兴一千一百路
兴一千一百一路
兴一千一百二路
兴一千一百三路
兴一千一百四路
兴一千一百五路
兴一千一百六路
兴一千一百七路
兴一千一百八路
兴一千一百九路
兴一千一百十路
兴一千一百十一路
兴一千一百十二路
兴一千一百十三路
兴一千一百十四路
兴一千一百十五路
兴一千一百十六路
兴一千一百十七路
兴一千一百十八路
兴一千一百十九路
兴一千一百二十路
兴一千一百二十一路
兴一千一百二十二路
兴一千一百二十三路
兴一千一百二十四路
兴一千一百二十五路
兴一千一百二十六路
兴一千一百二十七路
兴一千一百二十八路
兴一千一百二十九路
兴一千一百三十路
兴一千一百三十一路
兴一千一百三十二路
兴一千一百三十三路
兴一千一百三十四路
兴一千一百三十五路
兴一千一百三十六路
兴一千一百三十七路
兴一千一百三十八路
兴一千一百三十九路
兴一千一百四十路
兴一千一百四十一路
兴一千一百四十二路
兴一千一百四十三路
兴一千一百四十四路
兴一千一百四十五路
兴一千一百四十六路
兴一千一百四十七路
兴一千一百四十八路
兴一千一百四十九路
兴一千一百五十路
兴一千一百五十一路
兴一千一百五十二路
兴一千一百五十三路
兴一千一百五十四路
兴一千一百五十五路
兴一千一百五十六路
兴一千一百五十七路
兴一千一百五十八路
兴一千一百五十九路
兴一千一百六十路
兴一千一百六十一路
兴一千一百六十二路
兴一千一百六十三路
兴一千一百六十四路
兴一千一百六十五路
兴一千一百六十六路
兴一千一百六十七路
兴一千一百六十八路
兴一千一百六十九路
兴一千一百七十路
兴一千一百七十一路
兴一千一百七十二路
兴一千一百七十三路
兴一千一百七十四路
兴一千一百七十五路
兴一千一百七十六路
兴一千一百七十七路
兴一千一百七十八路
兴一千一百七十九路
兴一千一百八十路
兴一千一百八十一路
兴一千一百八十二路
兴一千一百八十三路
兴一千一百八十四路
兴一千一百八十五路
兴一千一百八十六路
兴一千一百八十七路
兴一千一百八十八路
兴一千一百八十九路
兴一千一百九十路
兴一千一百九十一路
兴一千一百九十二路
兴一千一百九十三路
兴一千一百九十四路
兴一千一百九十五路
兴一千一百九十六路
兴一千一百九十七路
兴一千一百九十八路
兴一千一百九十九路
兴一千二百路
兴一千二百一路
兴一千二百二路
兴一千二百三路
兴一千二百四路
兴一千二百五路
兴一千二百六路
兴一千二百七路
兴一千二百八路
兴一千二百九路
兴一千二百十路
兴一千二百十一路
兴一千二百十二路
兴一千二百十三路
兴一千二百十四路
兴一千二百十五路
兴一千二百十六路
兴一千二百十七路
兴一千二百十八路
兴一千二百十九路
兴一千二百二十路
兴一千二百二十一路
兴一千二百二十二路
兴一千二百二十三路
兴一千二百二十四路
兴一千二百二十五路
兴一千二百二十六路
兴一千二百二十七路
兴一千二百二十八路
兴一千二百二十九路
兴一千二百三十路
兴一千二百三十一路
兴一千二百三十二路
兴一千二百三十三路
兴一千二百三十四路
兴一千二百三十五路
兴一千二百三十六路
兴一千二百三十七路
兴一千二百三十八路
兴一千二百三十九路
兴一千二百四十路
兴一千二百四十一路
兴一千二百四十二路
兴一千二百四十三路
兴一千二百四十四路
兴一千二百四十五路
兴一千二百四十六路
兴一千二百四十七路
兴一千二百四十八路
兴一千二百四十九路
兴一千二百五十路
兴一千二百五十一路
兴一千二百五十二路
兴一千二百五十三路
兴一千二百五十四路
兴一千二百五十五路
兴一千二百五十六路
兴一千二百五十七路
兴一千二百五十八路
兴一千二百五十九路
兴一千二百六十路
兴一千二百六十一路
兴一千二百六十二路
兴一千二百六十三路
兴一千二百六十四路
兴一千二百六十五路
兴一千二百六十六路
兴一千二百六十七路
兴一千二百六十八路
兴一千二百六十九路
兴一千二百七十路
兴一千二百七十一路
兴一千二百七十二路
兴一千二百七十三路
兴一千二百七十四路
兴一千二百七十五路
兴一千二百七十六路
兴一千二百七十七路
兴一千二百七十八路
兴一千二百七十九路
兴一千二百八十路
兴一千二百八十一路
兴一千二百八十二路
兴一千二百八十三路
兴一千二百八十四路
兴一千二百八十五路
兴一千二百八十六路
兴一千二百八十七路
兴一千二百八十八路
兴一千二百八十九路
兴一千二百九十路
兴一千二百九十一路
兴一千二百九十二路
兴一千二百九十三路
兴一千二百九十四路
兴一千二百九十五路
兴一千二百九十六路
兴一千二百九十七路
兴一千二百九十八路
兴一千二百九十九路
兴一千三百路
兴一千三百一路
兴一千三百二路
兴一千三百三路
兴一千三百四路
兴一千三百五路
兴一千三百六路
兴一千三百七路
兴一千三百八路
兴一千三百九路
兴一千三百十路
兴一千三百十一路
兴一千三百十二路
兴一千三百十三路
兴一千三百十四路
兴一千三百十五路
兴一千三百十六路
兴一千三百十七路
兴一千三百十八路
兴一千三百十九路
兴一千三百二十路
兴一千三百二十一路
兴一千三百二十二路
兴一千三百二十三路
兴一千三百二十四路
兴一千三百二十五路
兴一千三百二十六路
兴一千三百二十七路
兴一千三百二十八路
兴一千三百二十九路
兴一千三百三十路
兴一千三百三十一路
兴一千三百三十二路
兴一千三百三十三路
兴一千三百三十四路
兴一千三百三十五路
兴一千三百三十六路
兴一千三百三十七路
兴一千三百三十八路
兴一千三百三十九路
兴一千三百四十路
兴一千三百四十一路
兴一千三百四十二路
兴一千三百四十三路
兴一千三百四十四路
兴一千三百四十五路
兴一千三百四十六路
兴一千三百四十七路
兴一千三百四十八路
兴一千三百四十九路
兴一千三百五十路
兴一千三百五十一路
兴一千三百五十二路
兴一千三百五十三路
兴一千三百五十四路
兴一千三百五十五路
兴一千三百五十六路
兴一千三百五十七路
兴一千三百五十八路
兴一千三百五十九路
兴一千三百六十路
兴一千三百六十一路
兴一千三百六十二路
兴一千三百六十三路
兴一千三百六十四路
兴一千三百六十五路
兴一千三百六十六路
兴一千三百六十七路
兴一千三百六十八路
兴一千三百六十九路
兴一千三百七十路
兴一千三百七十一路
兴一千三百七十二路
兴一千三百七十三路
兴一千三百七十四路
兴一千三百七十五路
兴一千三百七十六路
兴一千三百七十七路
兴一千三百七十八路
兴一千三百七十九路
兴一千三百八十路
兴一千三百八十一路
兴一千三百八十二路
兴一千三百八十三路
兴一千三百八十四路
兴一千三百八十五路
兴一千三百八十六路
兴一千三百八十七路
兴一千三百八十八路
兴一千三百八十九路
兴一千三百九十路
兴一千三百九十一路
兴一千三百九十二路
兴一千三百九十三路
兴一千三百九十四路
兴一千三百九十五路
兴一千三百九十六路
兴一千三百九十七路
兴一千三百九十八路
兴一千三百九十九路
兴一千四百路
兴一千四百一路
兴一千四百二路
兴一千四百三路
兴一千四百四路
兴一千四百五路
兴一千四百六路
兴一千四百七路
兴一千四百八路
兴一千四百九路
兴一千四百十路
兴一千四百十一路
兴一千四百十二路
兴一千四百十三路
兴一千四百十四路
兴一千四百十五路
兴一千四百十六路
兴一千四百十七路
兴一千四百十八路
兴一千四百十九路
兴一千四百二十路
兴一千四百二十一路
兴一千四百二十二路
兴一千四百二十三路
兴一千四百二十四路
兴一千四百二十五路
兴一千四百二十六路
兴一千四百二十七路
兴一千四百二十八路
兴一千四百二十九路
兴一千四百三十路
兴一千四百三十一路
兴一千四百三十二路
兴一千四百三十三路
兴一千四百三十四路
兴一千四百三十五路
兴一千四百三十六路
兴一千四百三十七路
兴一千四百三十八路
兴一千四百三十九路
兴一千四百四十路
兴一千四百四十一路
兴一千四百四十二路
兴一千四百四十三路
兴一千四百四十四路
兴一千四百四十五路
兴一千四百四十六路
兴一千四百四十七路
兴一千四百四十八路
兴一千四百四十九路
兴一千四百五十路
兴一千四百五十一路
兴一千四百五十二路
兴一千四百五十三路
兴一千四百五十四路
兴一千四百五十五路
兴一千四百五十六路
兴一千四百五十七路
兴一千四百五十八路
兴一千四百五十九路
兴一千四百六十路
兴一千四百六十一路
兴一千四百六十二路
兴一千四百六十三路
兴一千四百六十四路
兴一千四百六十五路
兴一千四百六十六路
兴一千四百六十七路
兴一千四百六十八路
兴一千四百六十九路
兴一千四百七十路
兴一千四百七十一路
兴一千四百七十二路
兴一千四百七十三路
兴一千四百七十四路
兴一千四百七十五路
兴一千四百七十六路
兴一千四百七十七路
兴一千四百七十八路
兴一千四百七十九路
兴一千四百八十路
兴一千四百八十一路
兴一千四百八十二路
兴一千四百八十三路
兴一千四百八十四路
兴一千四百八十五路
兴一千四百八十六路
兴一千四百八十七路
兴一千四百八十八路
兴一千四百八十九路
兴一千四百九十路
兴一千四百九十一路
兴一千四百九十二路
兴一千四百九十三路
兴一千四百九十四路
兴一千四百九十五路
兴一千四百九十六路
兴一千四百九十七路
兴一千四百九十八路
兴一千四百九十九路
兴一千五百路
兴一千五百一路
兴一千五百二路
兴一千五百三路
兴一千五百四路
兴一千五百五路
兴一千五百六路
兴一千五百七路
兴一千五百八路
兴一千五百九路
兴一千五百十路
兴一千五百十一路
兴一千五百十二路
兴一千五百十三路
兴一千五百十四路
兴一千五百十五路
兴一千五百十六路
兴一千五百十七路
兴一千五百十八路
兴一千五百十九路
兴一千五百二十路
兴一千五百二十一路
兴一千五百二十二路
兴一千五百二十三路
兴一千五百二十四路
兴一千五百二十五路
兴一千五百二十六路
兴一千五百二十七路
兴一千五百二十八路
兴一千五百二十九路
兴一千五百三十路
兴一千五百三十一路
兴一千五百三十二路
兴一千五百三十三路
兴一千五百三十四路
兴一千五百三十五路
兴一千五百三十六路
兴一千五百三十七路
兴一千五百三十八路
兴一千五百三十九路
兴一千五百四十路
兴一千五百四十一路
兴一千五百四十二路
兴一千五百四十三路
兴一千五百四十四路
兴一千五百四十五路
兴一千五百四十六路
兴一千五百四十七路
兴一千五百四十八路
兴一千五百四十九路
兴一千五百五十路
兴一千五百五十一路
兴一千五百五十二路
兴一千五百五十三路
兴一千五百五十四路
兴一千五百五十五路
兴一千五百五十六路
兴一千五百五十七路
兴一千五百五十八路
兴一千五百五十九路
兴一千五百六十路
兴一千五百六十一路
兴一千五百六十二路
兴一千五百六十三路
兴一千五百六十四路
兴一千五百六十五路
兴一千五百六十六路
兴一千五百六十七路
兴一千五百六十八路
兴一千五百六十九路
兴一千五百七十路
兴一千五百七十一路
兴一千五百七十二路
兴一千五百七十三路
兴一千五百七十四路
兴一千五百七十五路
兴一千五百七十六路
兴一千五百七十七路
兴一千五百七十八路
兴一千五百七十九路
兴一千五百八十路
兴一千五百八十一路
兴一千五百八十二路
兴一千五百八十三路
兴一千五百八十四路
兴一千五百八十五路
兴一千五百八十六路
兴一千五百八十七路
兴一千五百八十八路
兴一千五百八十九路
兴一千五百九十路
兴一千五百九十一路
兴一千五百九十二路
兴一千五百九十三路
兴一千五百九十四路
兴一千五百九十五路
兴一千五百九十六路
兴一千五百九十七路
兴一千五百九十八路
兴一千五百九十九路
兴一千六百路
兴一千六百一路
兴一千六百二路
兴一千六百三路
兴一千六百四路
兴一千六百五路
兴一千六百六路
兴一千六百七路
兴一千六百八路
兴一千六百九路
兴一千六百十路
兴一千六百十一路
兴一千六百十二路
兴一千六百十三路
兴一千六百十四路
兴一千六百十五路
兴一千六百十六路
兴一千六百十七路
兴一千六百十八路
兴一千六百十九路
兴一千六百二十路
兴一千六百二十一路
兴一千六百二十二路
兴一千六百二十三路
兴一千六百二十四路
兴一千六百二十五路
兴一千六百二十六路
兴一千六百二十七路
兴一千六百二十八路
兴一千六百二十九路
兴一千六百三十路
兴一千六百三十一路
兴一千六百三十二路
兴一千六百三十三路
兴一千六百三十四路
兴一千六百三十五路
兴一千六百三十六路
兴一千六百三十七路
兴一千六百三十八路
兴一千六百三十九路
兴一千六百四十路
兴一千六百四十一路
兴一千六百四十二路
兴一千六百四十三路
兴一千六百四十四路
兴一千六百四十五路
兴一千六百四十六路
兴一千六百四十七路
兴一千六百四十八路
兴一千六百四十九路
兴一千六百五十路
兴一千六百五十一路
兴一千六百五十二路
兴一千六百五十三路
兴一千六百五十四路
兴一千六百五十五路
兴一千六百五十六路
兴一千六百五十七路

绕城高速公路北部国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

制图时间：二〇二四年十二月

1:55,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

绕城高速公路北部国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



图　例

		土地级别	
●	市政府		I
●	区政府		II
+	医院		III
■	学校		IV
■	机场		V
●	高铁（动车）站		
	区片界线		
	道路	I	
	铁路	土地级别	
	高速公路	中心城区F1	
	市界	区片编号	
	水系	机关团体用地（1650）	
		土地用途（地面地价元/㎡）	

评估基准日：二〇二四年七月一日

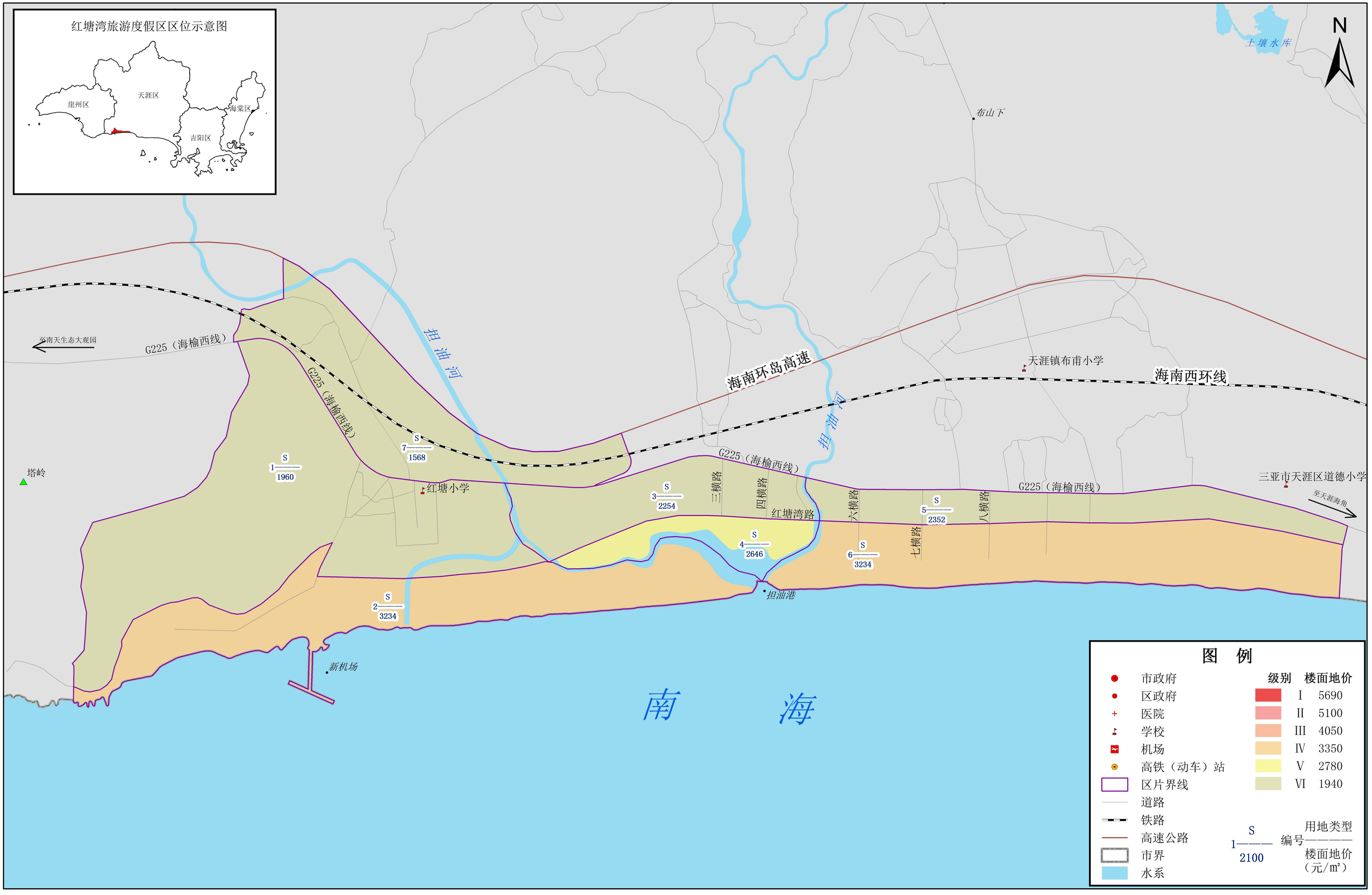
制图时间：二〇二四年十二月

1:55,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

红塘湾旅游度假区国有商服用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

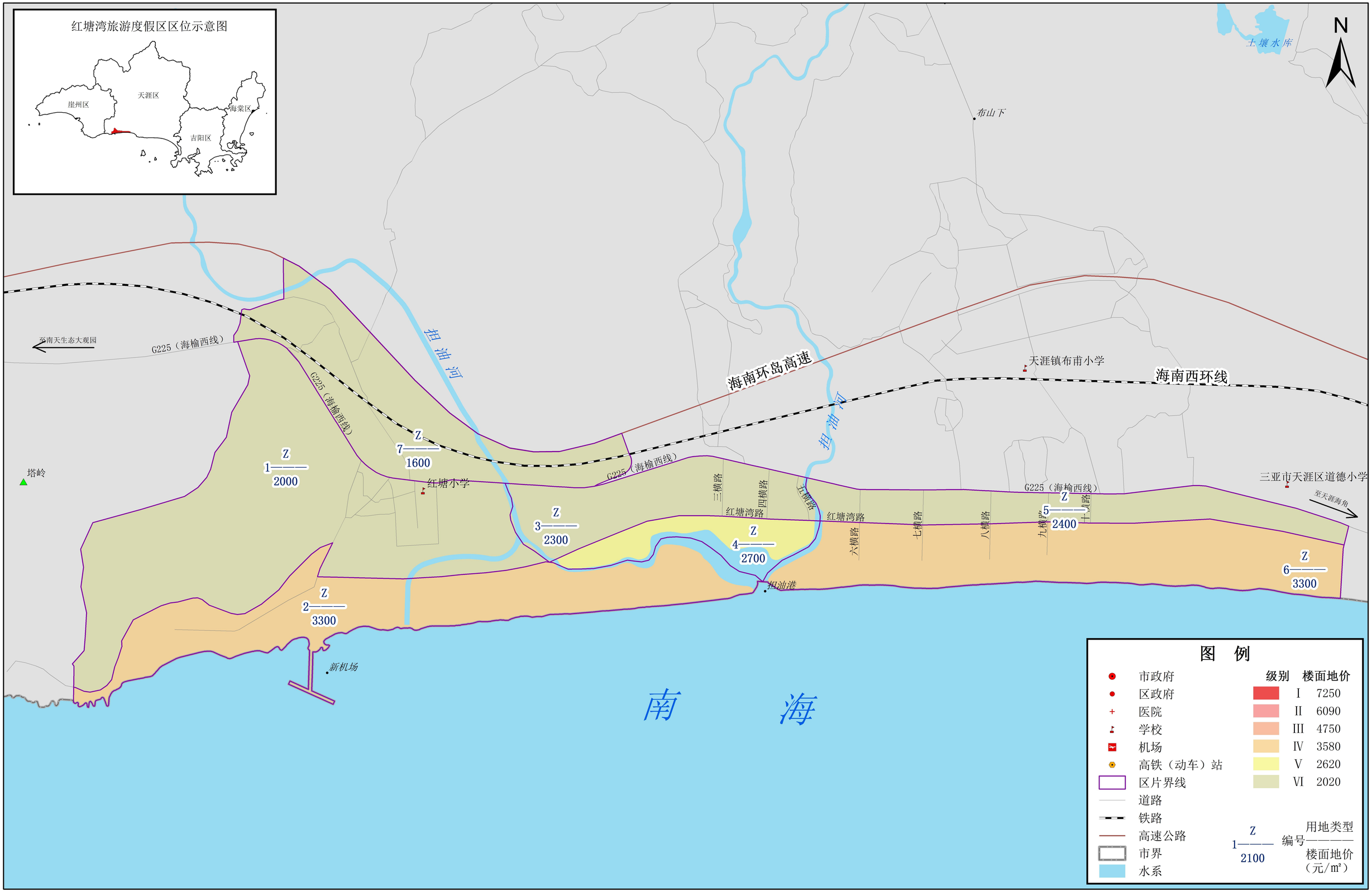
制图时间：二〇二四年十二月

1:20,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

红塘湾旅游度假区国有住宅用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

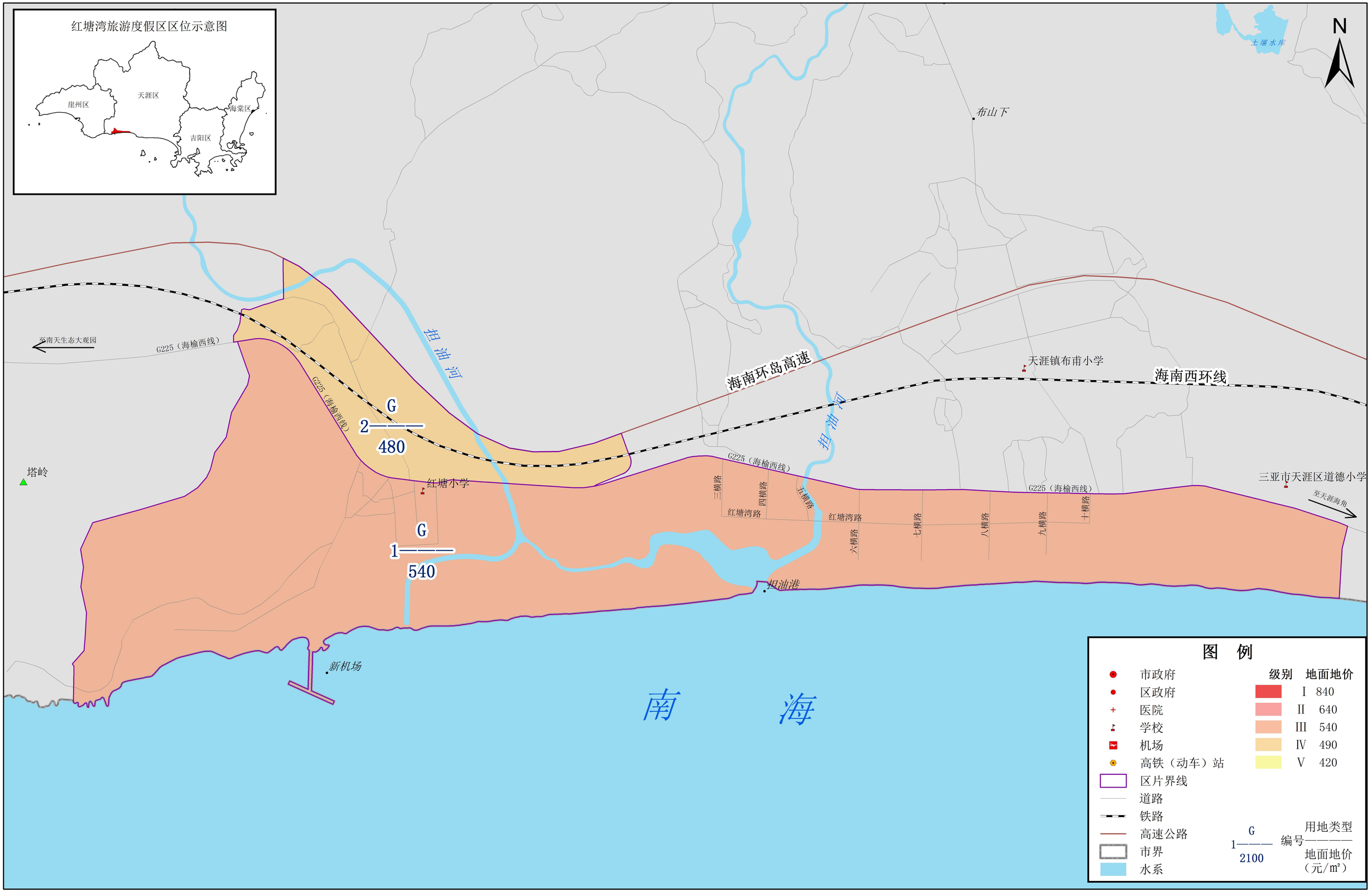
制图时间：二〇二四年十二月

1:20,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

红塘湾旅游度假区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

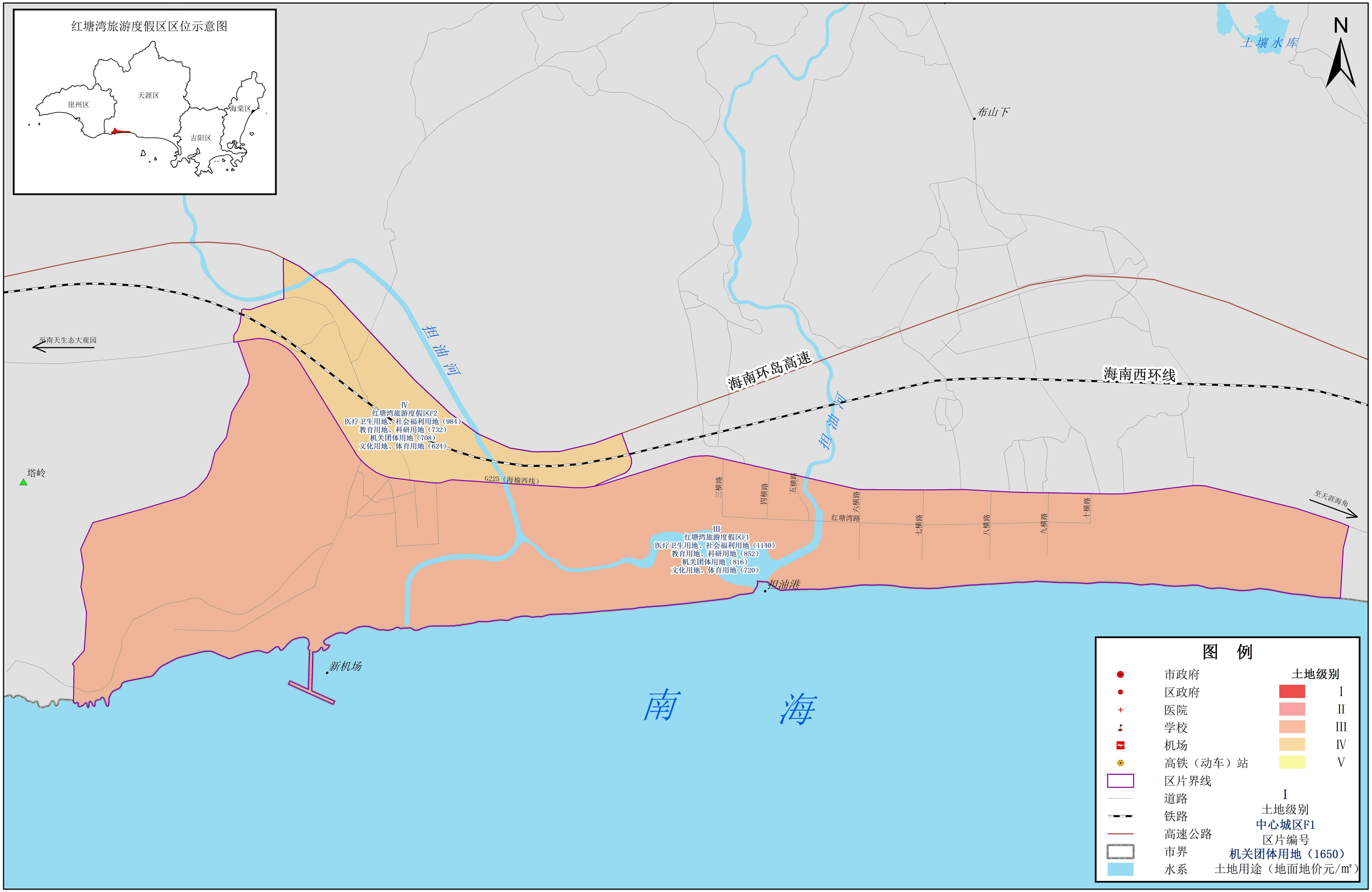
制图时间：二〇二四年十二月

1:20,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

红塘湾旅游度假区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

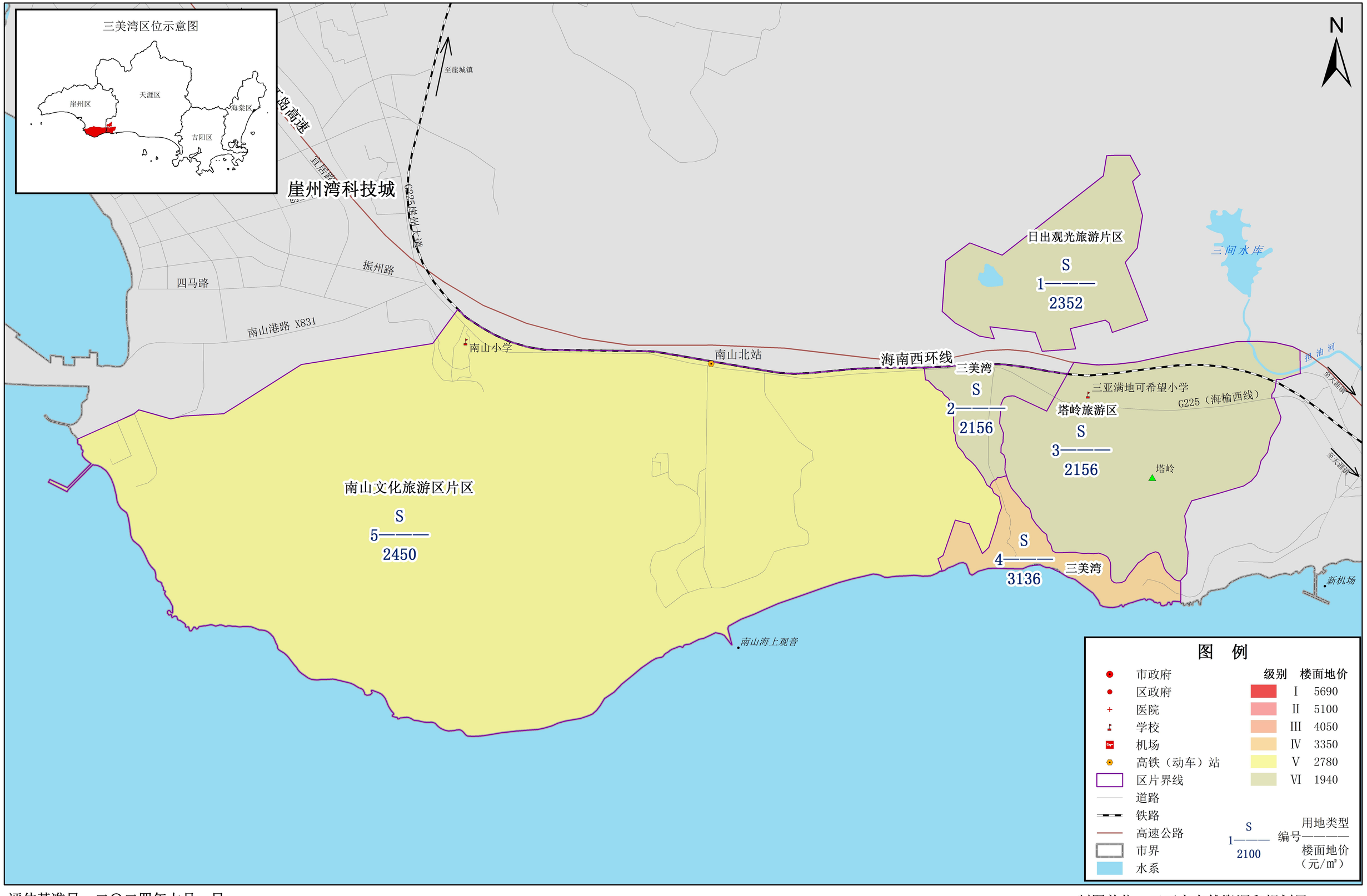
制图时间：二〇二四年十二月

1:20,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

三美湾国有商服用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

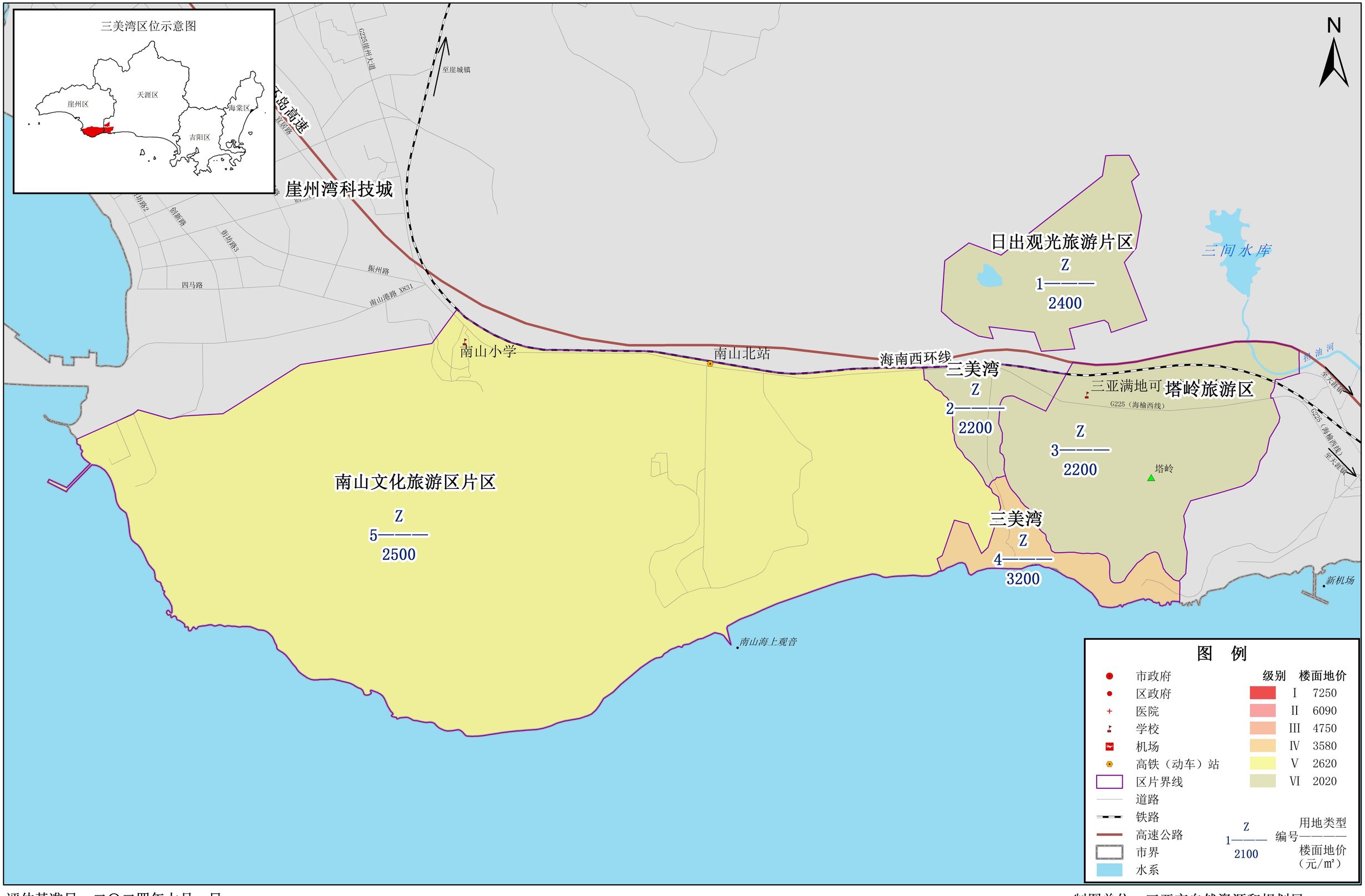
制图时间：二〇二四年十二月

1:35,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

三美湾国有住宅用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

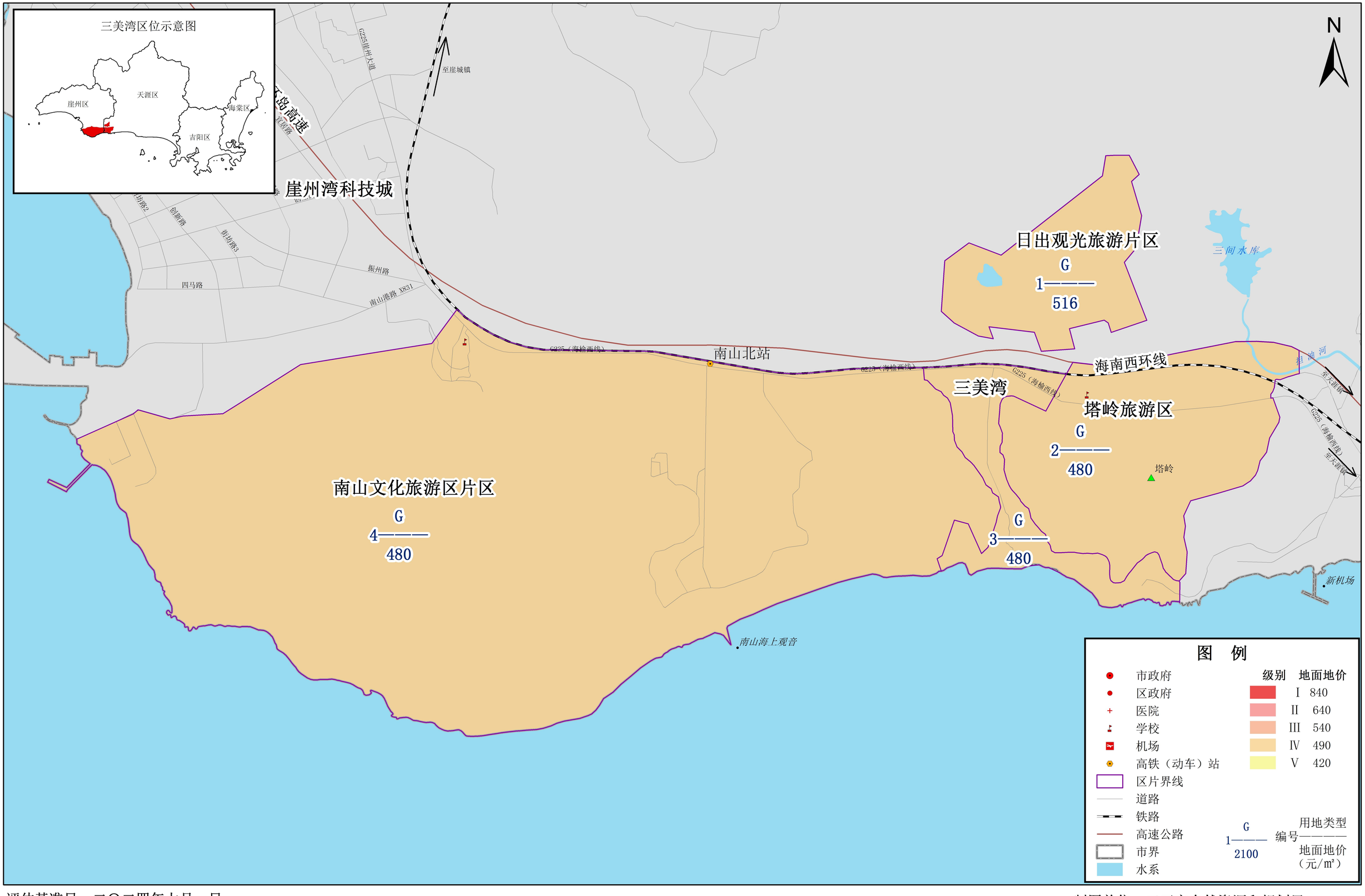
制图时间：二〇二四年十二月

1:35,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

三美湾国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

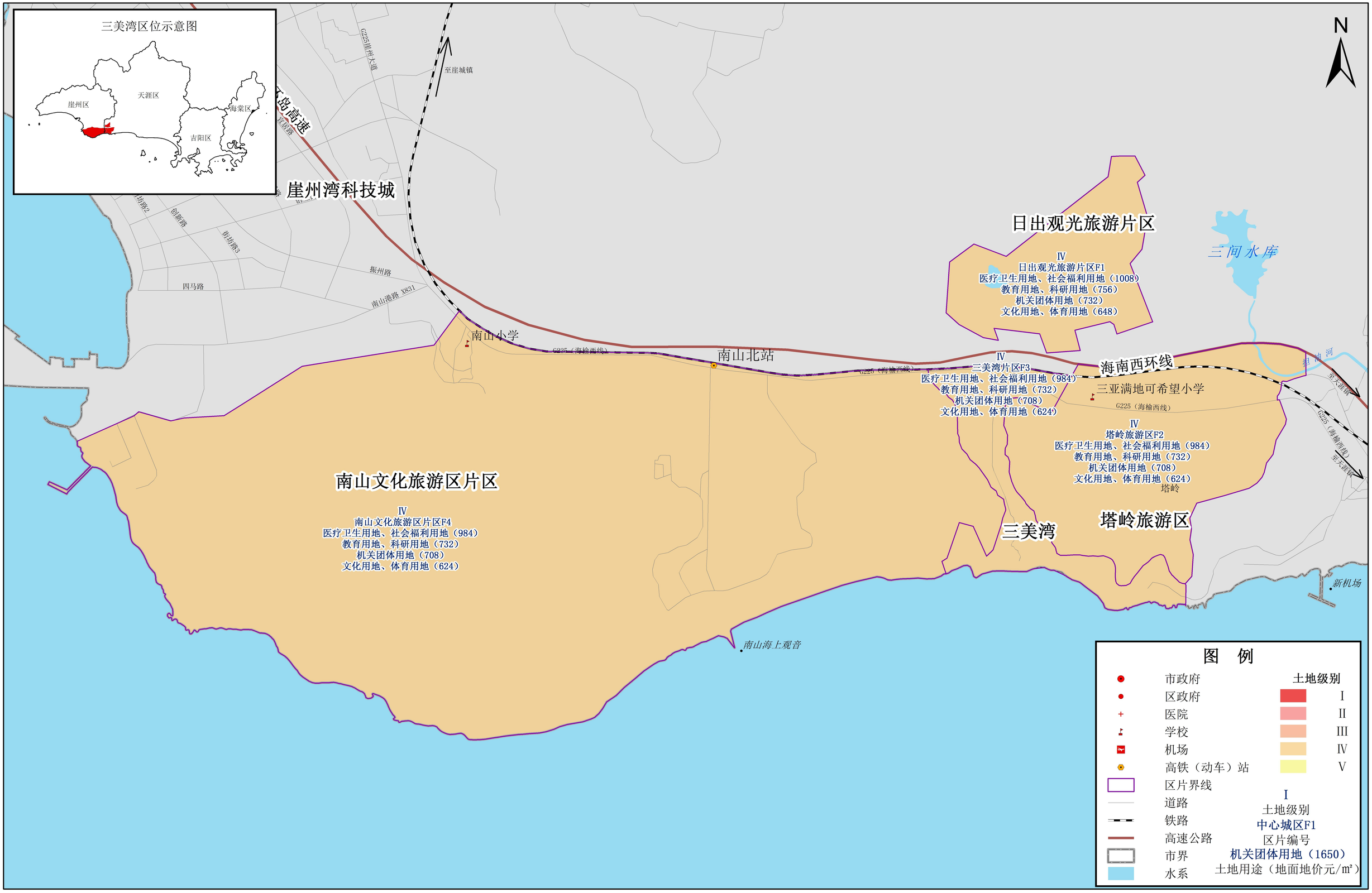
制图时间：二〇二四年十二月

1:35,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

三美湾国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

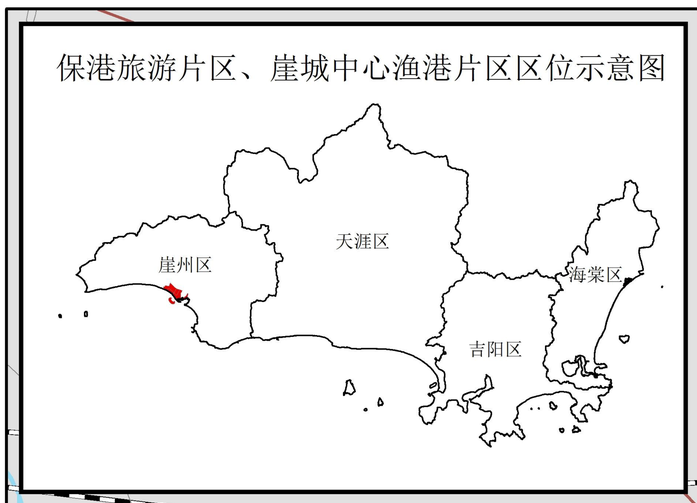
制图时间：二〇二四年十二月

1:35,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

保港旅游片区、崖城中心渔港片区国有商服用地土地级别及基准地价图



N

海南西环高铁
海南西环线
至梅山
金宅园一巷
崖城片区
漳波河
G225（海榆西线）
G225崖保路
深鸡田路
保平西路
保平南路
保平东路
盐灶河
S
1———
1666
S
2———
2058
保港旅游片区
S
3———
1813
渔港路
港口路
S
4———
2156
工业路
海洋路
保港路
海南环岛高速
至崖州湾科技城
保港中学分校
疏港大道
宁远河
崖城中心渔港片区
S
5———
2940
南　　海

图　例

	级别	楼面地价
市政府	I	5690
区政府	II	5100
医院	III	4050
学校	IV	3350
机场	V	2780
高铁（动车）站	VI	1940
区片界线		
道路		
铁路		
高速公路		
市界		
水系		

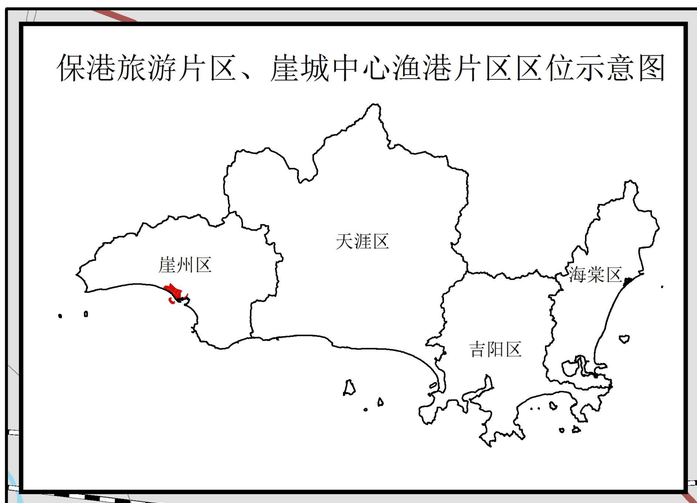
S
1———— 编号 用地类型
2100 楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:15,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

保港旅游片区、崖城中心渔港片区国有住宅用地土地级别及基准地价图



N

海南西环高铁
海南西环线
至梅山
金宅园一巷
漳波河
崖城片区
曙光小学
盐灶小学
G225（海榆西线）
G225崖保路
深鸡田路
保平西路
保平南路
保平东路
临高小学
保平小学
盐灶河
保港旅游片区
Z
1
1750
Z
2
2100
Z
3
1900
渔港路
港口路
海南环岛高速
至崖州湾科技城
保港中学分校
崖城镇保港重点小学
港二小学
Z
4
2300
工业路
海洋路
保港路
疏港大道
宁远河
崖城中心渔港片区
Z
5
3100
南　海

图　例

	级别	楼面地价
市政府		
区政府	I	7250
医院	II	6090
学校	III	4750
机场	IV	3580
高铁（动车）站	V	2620
区片界线	VI	2020
道路		
铁路		
高速公路		
市界		
水系		

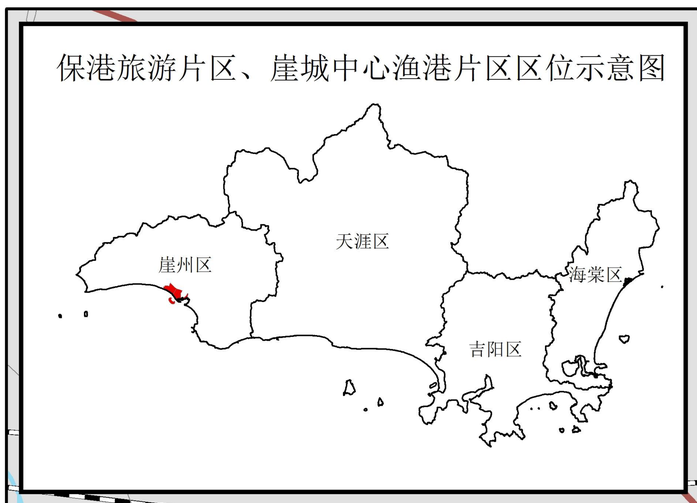
Z
1——— 编号——用地类型
2100 楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:15,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

保港旅游片区、崖城中心渔港片区
国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图



N

海南西环高铁
海南西环线
至梅山
金宅园一巷
漳波河
原崖城镇
曙光小学
盐灶小学
G225（海榆西线）
G225崖保路
深鸡田路
保平西路
保平东路
保平南路
临高小学
保平小学
盐灶河
G
1
420
保港旅游片区
海南环岛高速
至崖州湾科技城
保港中学分校
崖城镇保港重点小学
港二小学
渔港路
港口路
G
2
480
工业路
海洋路
保港路
疏港大道
宁远河
崖城中心渔港片区
G
3
600
南　　海

图　例

		级别	地面地价
市政府		I	840
区政府		II	640
医院		III	540
学校		IV	490
机场		V	420
高铁（动车）站			
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			
水系			

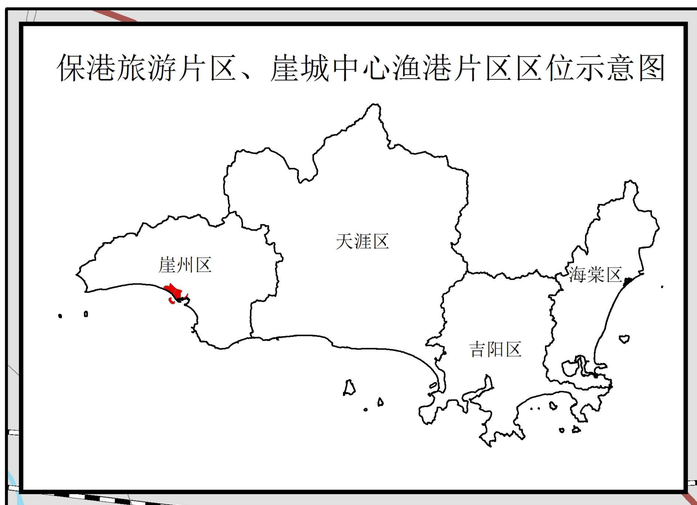
G
1——— 用地类型
编号 ———
2100 地面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:15,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

保港旅游片区、崖城中心渔港片区
国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



N

海南西环高铁
海南西环线
至梅山
盐灶河
渡波河
金宅园一巷
原崖城镇
曙光小学
盐灶小学
G225（海榆西线）
G225崖保路
深鸡田路
保平西路
保平东路
保平南路
临高小学
保平小学
海南环岛高速
至崖州湾科技城
保港旅游片区
V
保港旅游片区F1
医疗卫生用地、社会福利用地（888）
教育用地、科研用地（660）
机关团体用地（636）
文化用地、体育用地（564）
渔港路
港口路
滨海路
保港中学分校
崖城镇保港重点小学
港二小学
保港路
疏港大道
宁远河
Ⅳ
崖城中心渔港片区F2
医疗卫生用地、社会福利用地（1008）
教育用地、科研用地（756）
机关团体用地（732）
文化用地、体育用地（648）
工业路
海洋路
崖城中心渔港片区
Ⅱ
崖城中心渔港片区F3
医疗卫生用地、社会福利用地（1260）
教育用地、科研用地（948）
机关团体用地（912）
文化用地、体育用地（804）
南　海

图　例

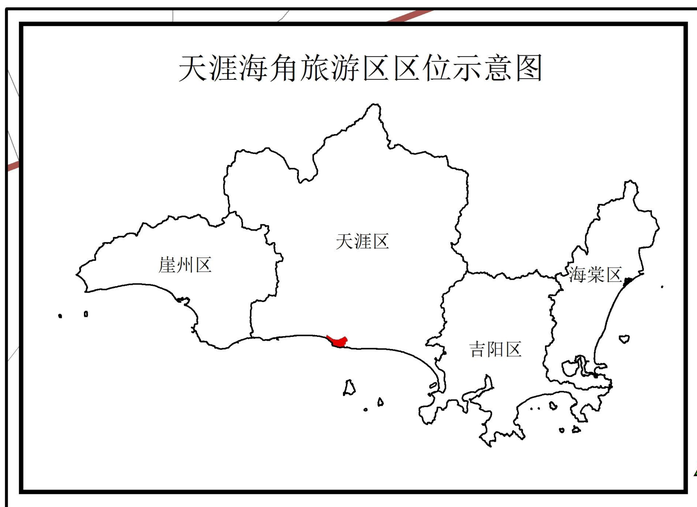
		土地级别	
	市政府		I
	区政府		II
+	医院		III
	学校		IV
	机场		V
	高铁（动车）站		
	区片界线		
	道路	I	
	铁路	土地级别	
	高速公路	中心城区F1	
	市界	区片编号	
	水系	机关团体用地（1650）	
		土地用途（地面地价元/㎡）	

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:15,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

天涯海角旅游区国有商服用地土地级别及基准地价图



马岭

海南环岛高速

海南西环高铁

N

大兵河

三亚西联络线

至红塘湾

至凤凰机场

东三街

东三街一巷

G225马岭街

S
1——
2940

天涯中学

G225（海榆西线）

海南西环线

天涯连接线

大兵河东片区

S
2——
3430

G225（海榆西线）

大兵河

G225（海榆西线）

冲会河

图　例

		级别	楼面地价
市政府		I	5690
区政府		II	5100
医院		III	4050
学校		IV	3350
机场		V	2780
高铁（动车）站		VI	1940
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			
水系			

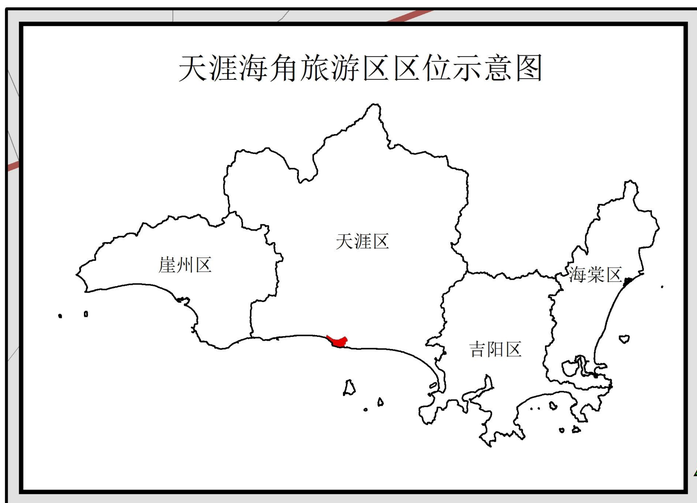
S
1——— 编号——— 用地类型
2100 楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:13,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

天涯海角旅游区国有住宅用地土地级别及基准地价图



马岭

海南环岛高速

海南西环高铁

N

大兵河

三亚西联络线

至红塘湾

至凤凰机场

东三街

东三街中一巷

东三街一巷

G225马岭街

海南西环线

Z
1
2800

天涯中学

G225（海榆西线）

天涯连接线

大兵河东片区

Z
2
3300

G225（海榆西线）

大兵河

冲会河

G225（海榆西线）

图　例

市政府	
区政府	
医院	
学校	
机场	
高铁（动车）站	
区片界线	
道路	
铁路	
高速公路	
市界	
水系	

级别	楼面地价
I	7250
II	6090
III	4750
IV	3580
V	2620
VI	2020

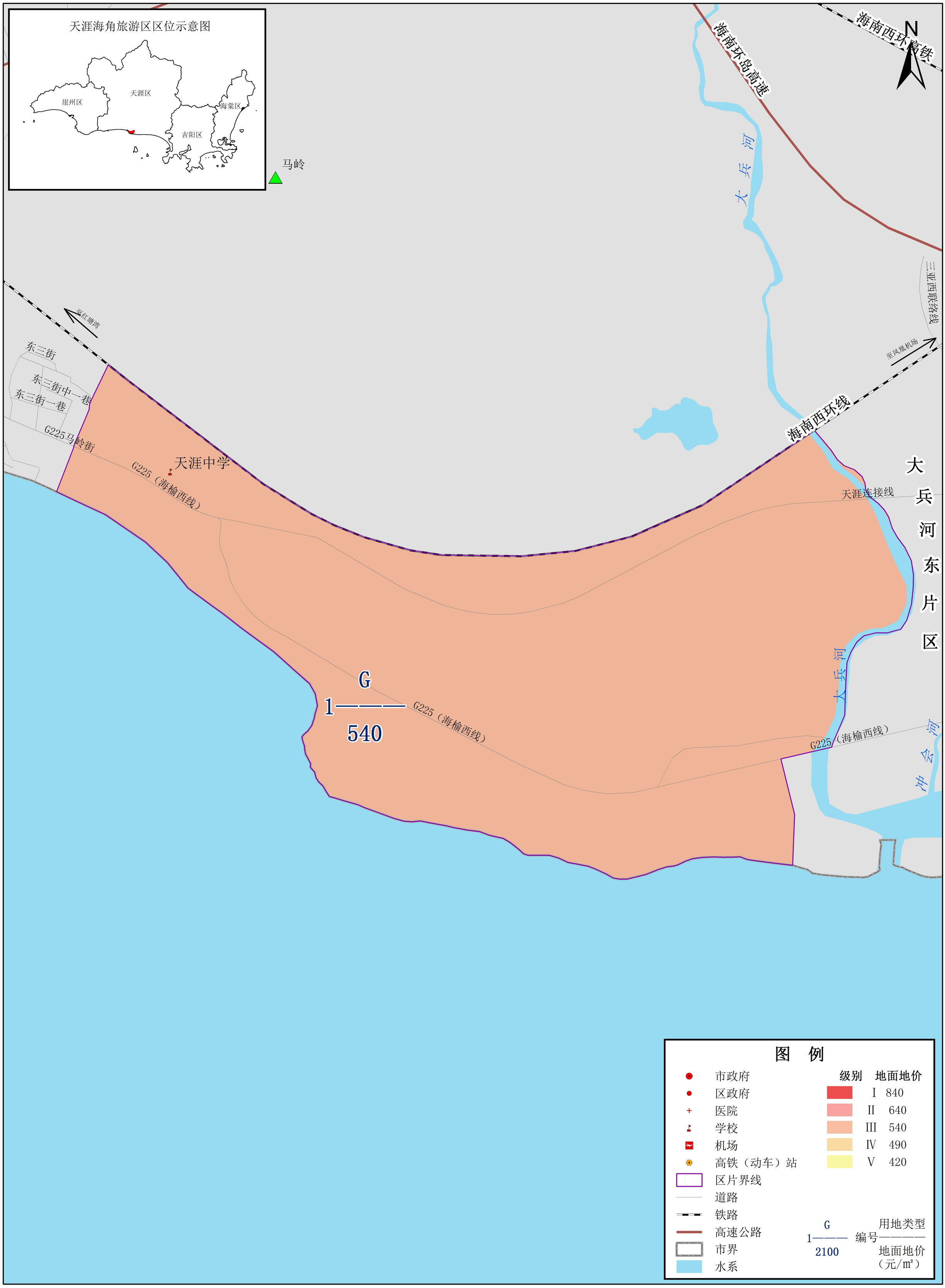
Z
1——— 编号 用地类型
2100 楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:13,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

天涯海角旅游区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

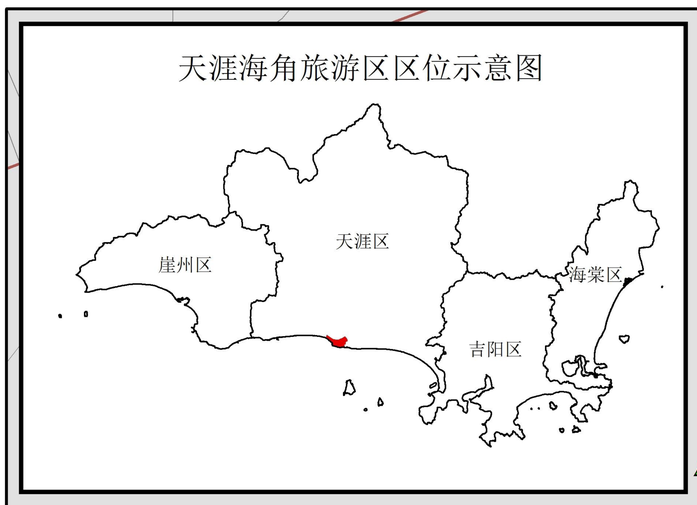


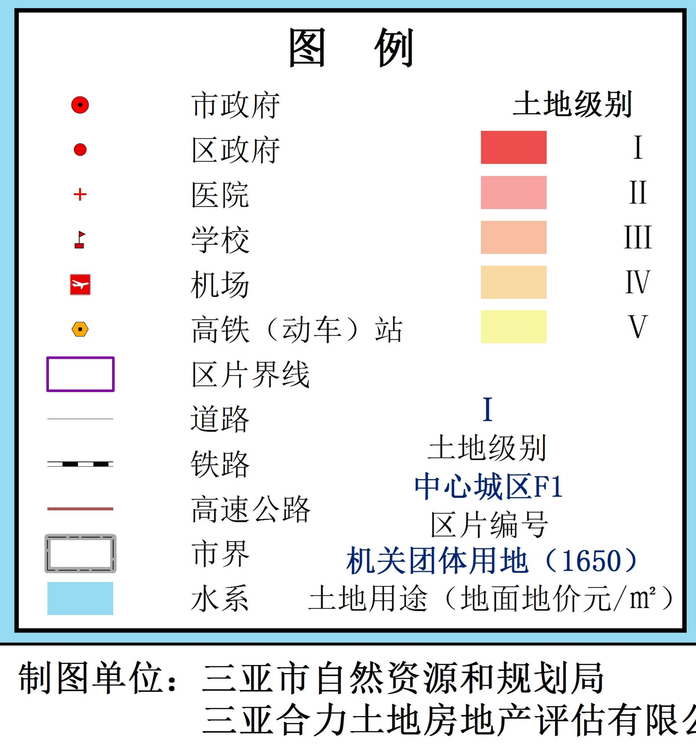
评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:13,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

天涯海角旅游区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



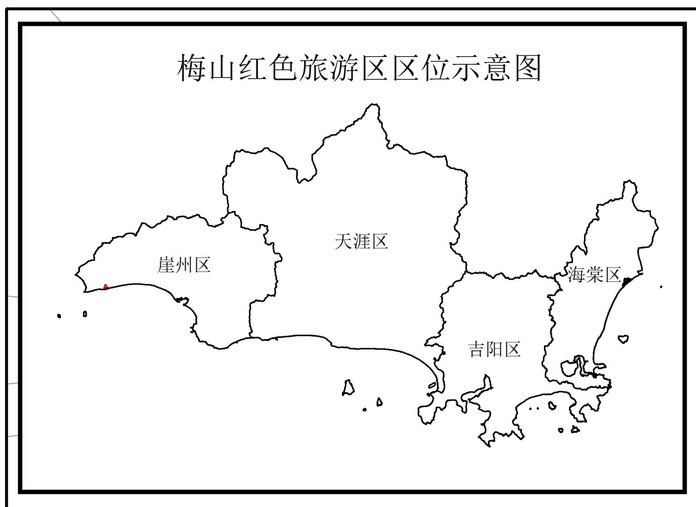


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:13,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

梅山红色旅游区国有商服用地土地级别及基准地价图



N

至九所镇

G225（海榆西线）

三亚市梅山中学

S
1———
1470

至崖城镇

石沟溪

至梅西村

海南西环线

S
2———
1960

红石湾

图　例

		级别	楼面地价
市政府		I	5690
区政府		II	5100
医院		III	4050
学校		IV	3350
机场		V	2780
高铁（动车）站		VI	1940
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			
水系			

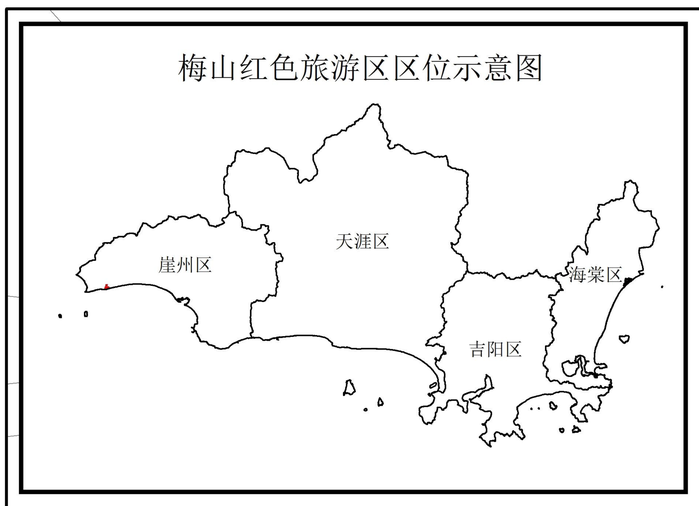
S
1———　用地类型
2100　编号
楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:3,200

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

梅山红色旅游区国有住宅用地土地级别及基准地价图



N

至九所镇

G225（海榆西线）

三亚市梅山中学

Z
1———
1500

至崖城镇

至梅西村

石沟溪

海南西环线

Z
2———
2000

红 石 湾

图 例

		级别	楼面地价
市政府		I	7250
区政府		II	6090
医院		III	4750
学校		IV	3580
机场		V	2620
高铁（动车）站		VI	2020
区片界线			
道路			
铁路			
高速公路			
市界			
水系			

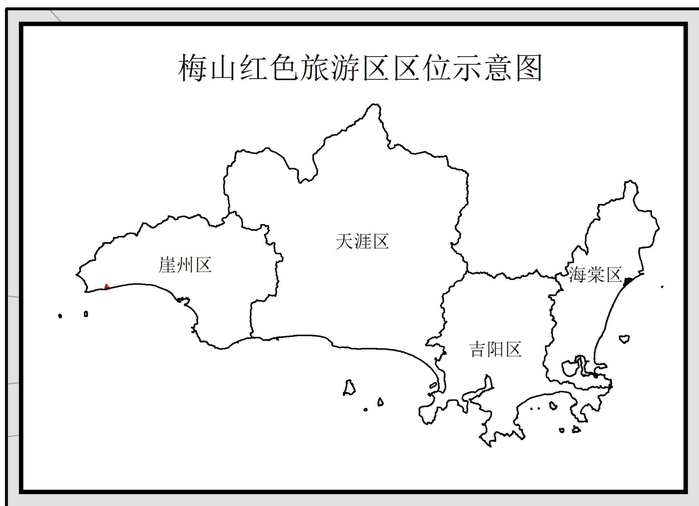
Z
1———
2100
用地类型
编号
楼面地价
（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:3,200

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

梅山红色旅游区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图



N

至九所镇

G225（海榆西线）

三亚市梅山中学

至崖城镇

石沟溪

至梅西村

海南西环线

G
1———
420

红 石 湾

图 例

	级别	地面地价
市政府	I	840
区政府	II	640
医院	III	540
学校	IV	490
机场	V	420
高铁（动车）站		
区片界线		
道路		
铁路		
高速公路		
市界		
水系		

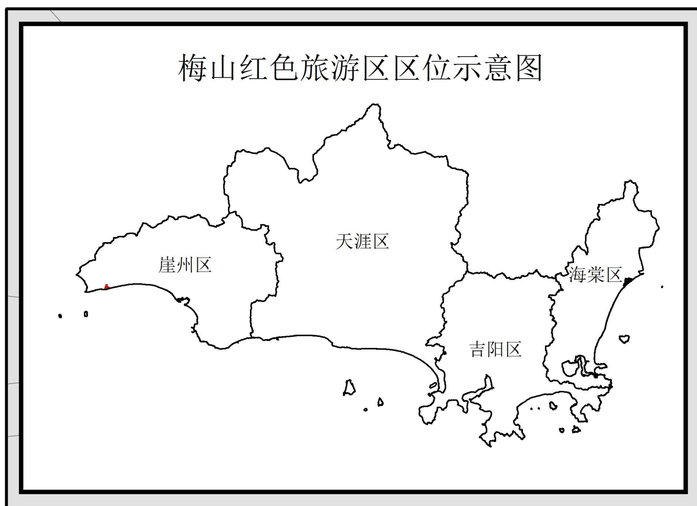
G
1———— 用地类型编号————
2100 地面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:3,200

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

梅山红色旅游区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



N

至九所镇

G225（海榆西线）

三亚市梅山中学

至崖城镇

至梅西村

石沟溪

海南西环线

V
梅山红色旅游区F1
医疗卫生用地、社会福利用地（888）
教育用地、科研用地（660）
机关团体用地（636）
文化用地、体育用地（564）

红 石 湾

图 例

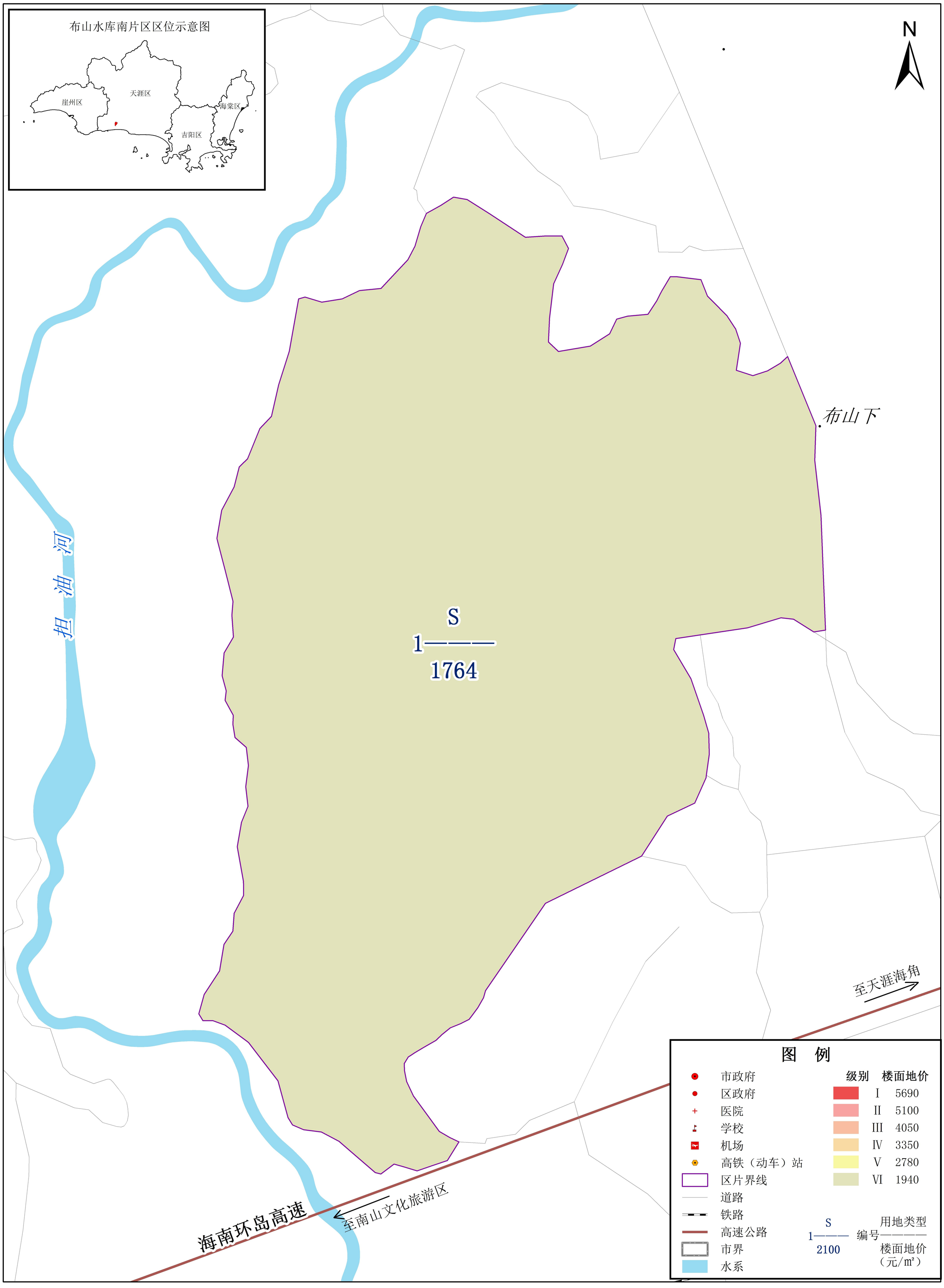
		土地级别	
	市政府		I
	区政府		II
+	医院		III
	学校		IV
	机场		V
	高铁（动车）站		
	区片界线		
	道路	I	
	铁路	土地级别	
	高速公路	中心城区F1	
	市界	区片编号	
	水系	机关团体用地（1650）	
		土地用途（地面地价元/㎡）	

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:3,200

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

布山水库南片区国有商服用地土地级别及基准地价图

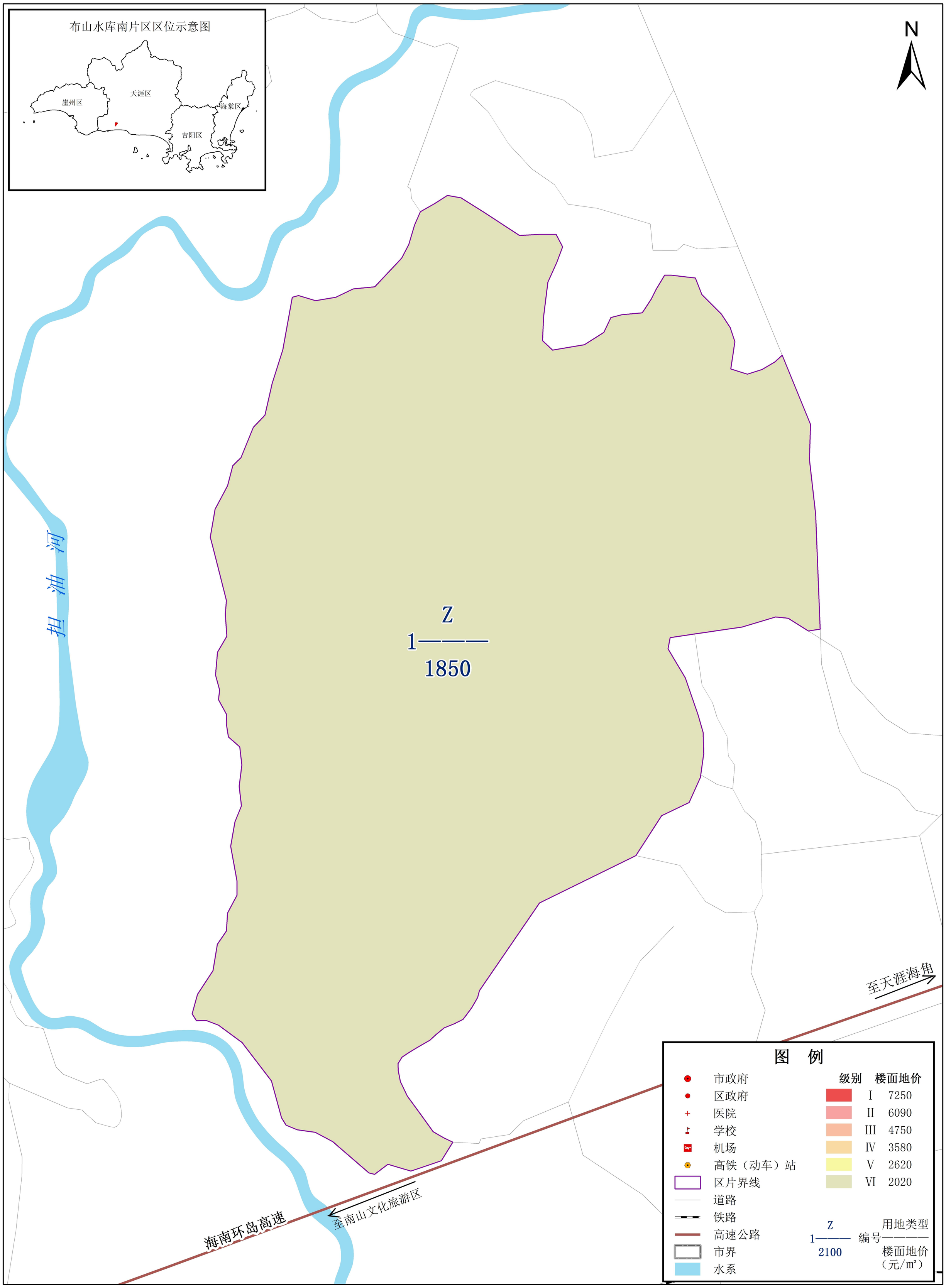


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:6,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

布山水库南片区国有住宅用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:6,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

布山水库南片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图



N

布山下

G
1———
480

至天涯海角

至南山文化旅游区

海南环岛高速

图　例

- 市政府
- 区政府
- 医院
- 学校
- 机场
- 高铁（动车）站
- 区片界线
- 道路
- 铁路
- 高速公路
- 市界
- 水系

级别	地面地价
I	840
II	640
III	540
IV	490
V	420

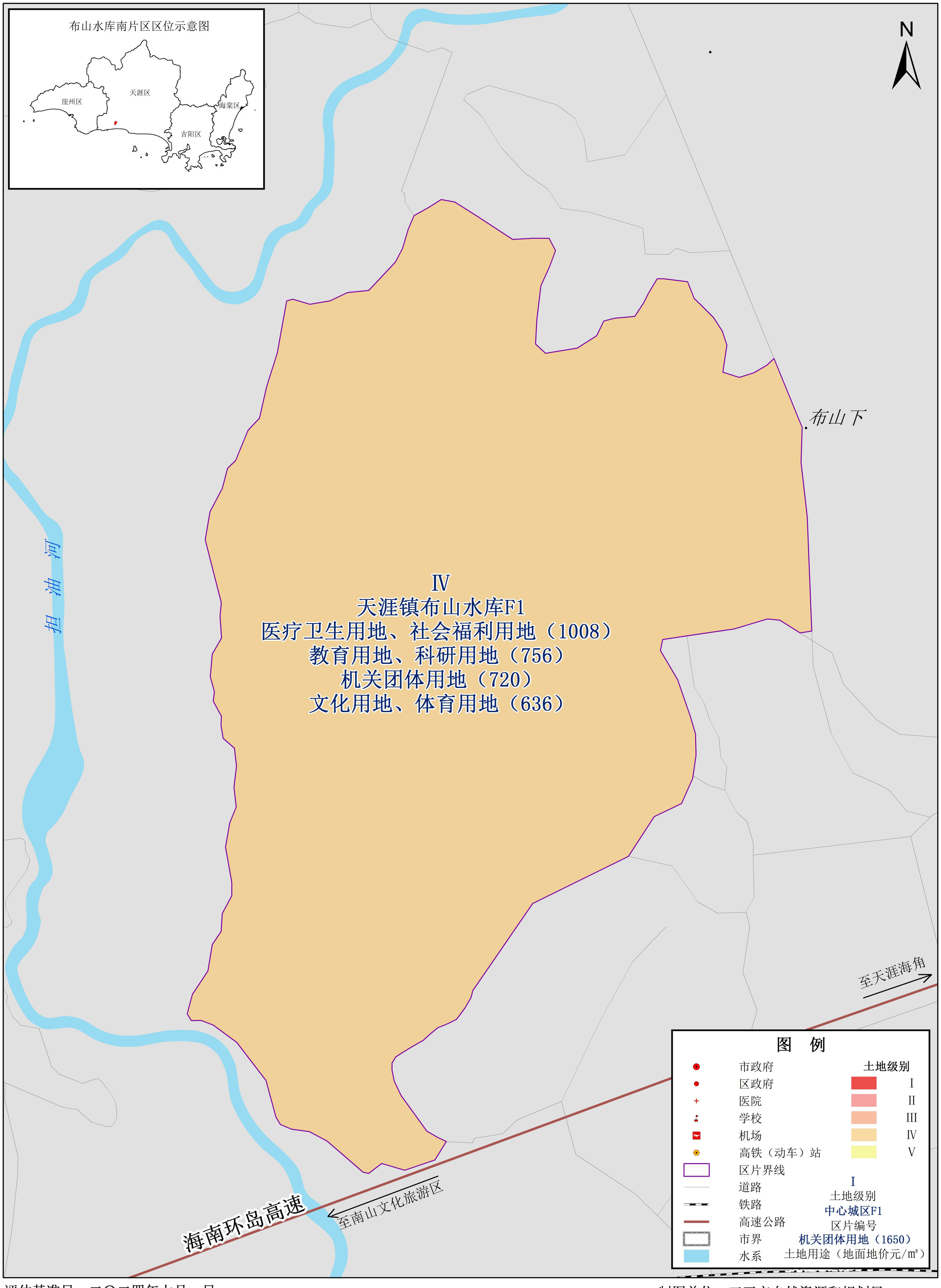
G
1———— 用地类型
2100 编号
地面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:6,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

布山水库南片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

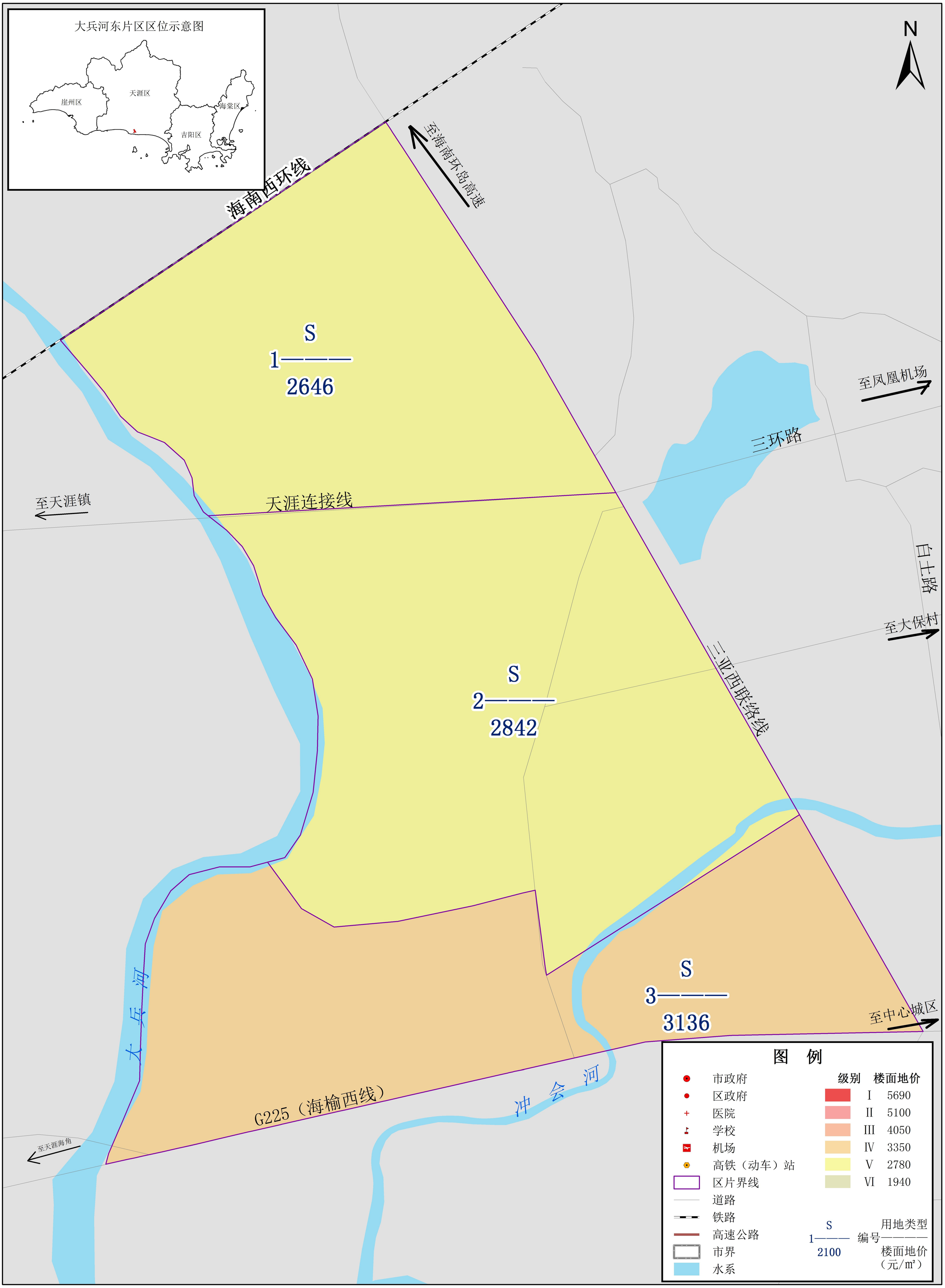


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:6,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

大兵河东片区国有商服用地土地级别及基准地价图

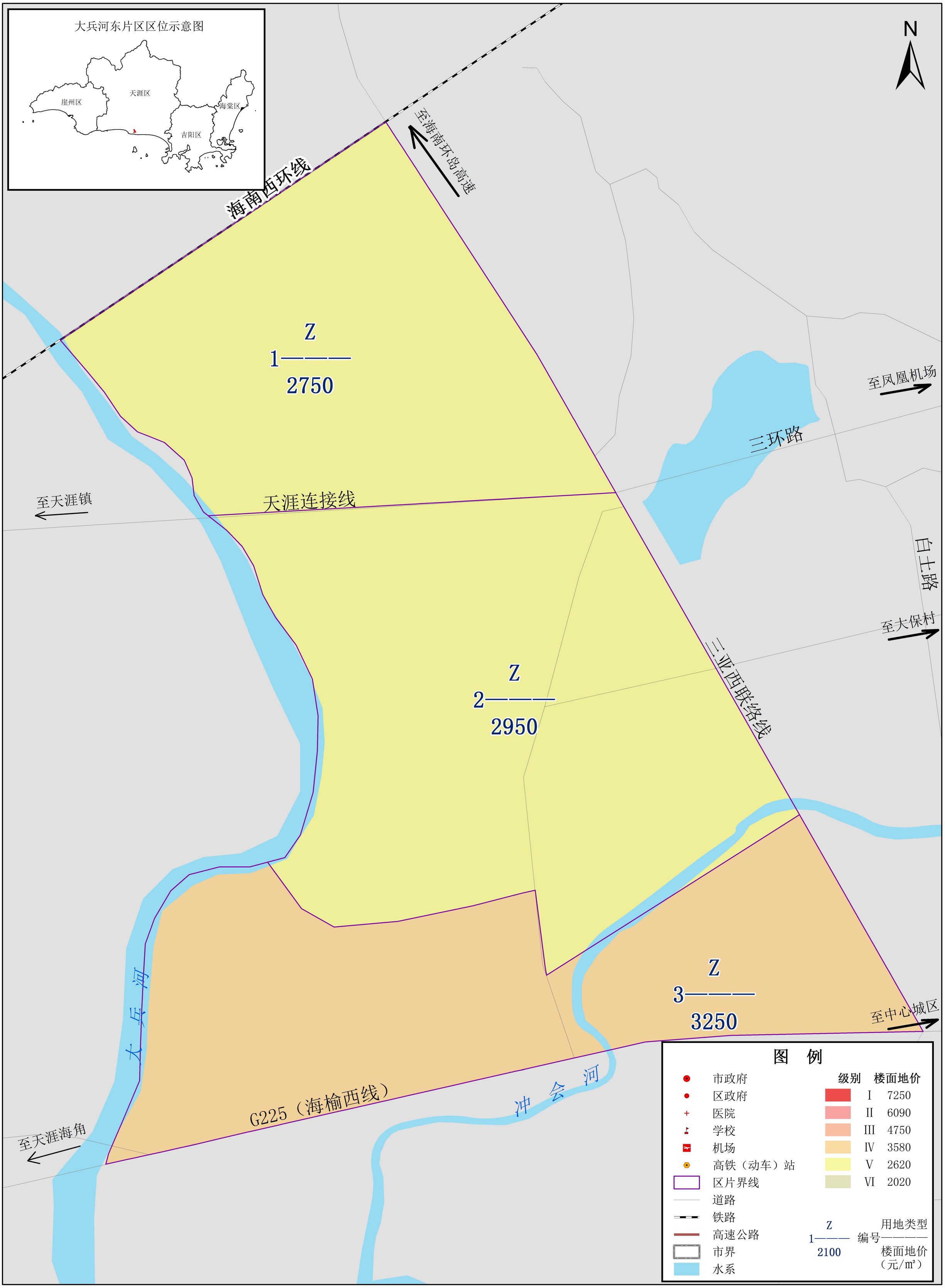


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:5,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

大兵河东片区国有住宅用地土地级别及基准地价图

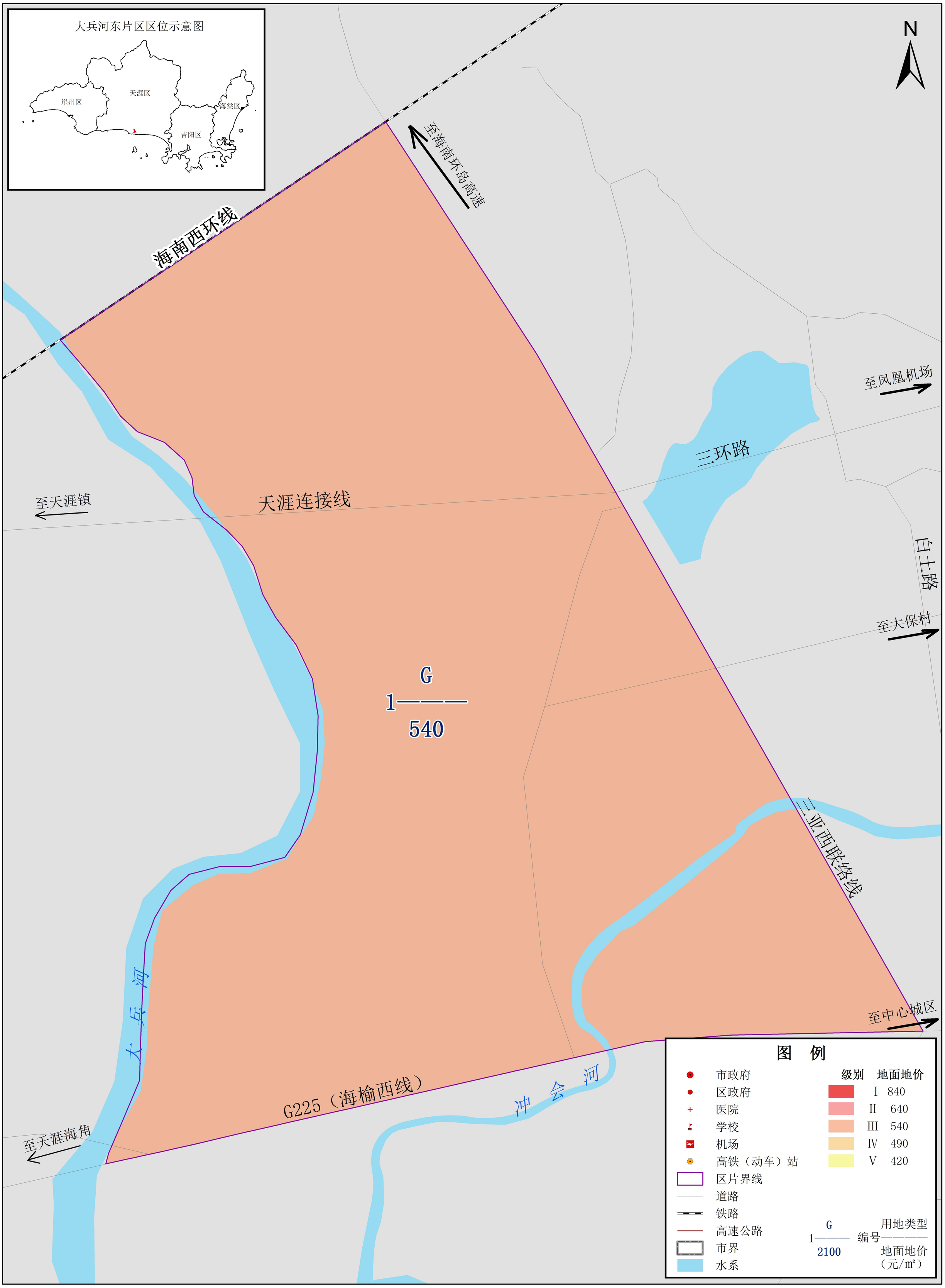


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:5,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

大兵河东片区国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图

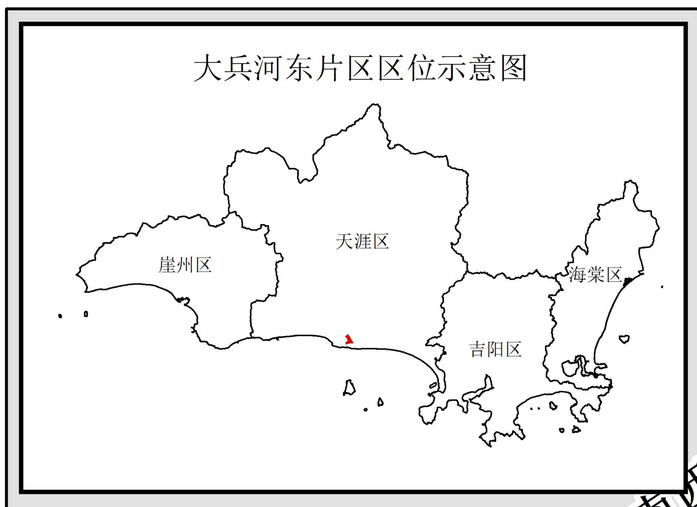


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:5,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

大兵河东片区国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



N

海南西环线

至海南环岛高速

至凤凰机场

三环路

至天涯镇

天涯连接线

卫士路

至大保村

三亚西联络线

至中心城区

Ⅲ
大兵河东片区F1
医疗卫生用地、社会福利用地（1008）
教育用地、科研用地（888）
机关团体用地（852）
文化用地、体育用地（720）

大兵河

G225（海榆西线）

冲会河

至天涯海角

图 例

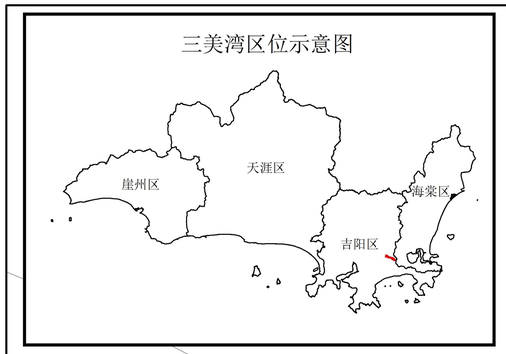
市政府	土地级别
区政府	I
医院	II
学校	III
机场	IV
高铁（动车）站	V
区片界线	
道路	I
铁路	土地级别
高速公路	中心城区F1
市界	区片编号
水系	机关团体用地（1650）
	土地用途（地面地价元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:5,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

竹落岭国有商服用地土地级别及基准地价图



至中心城区

N

竹落岭

南新农场一、二十二队

南新农场十六、二十四队

S
1———
2969

下竹落村

G223（海榆东线）

上竹落村

至海棠湾

图　例

	级别	楼面地价
市政府		
区政府	I	5690
医院	II	5100
学校	III	4050
机场	IV	3350
高铁（动车）站	V	2780
区片界线	VI	1940
道路		
铁路		
高速公路		
市界		
水系		

S
1——— 编号 ——— 用地类型
2100 楼面地价（元/㎡）

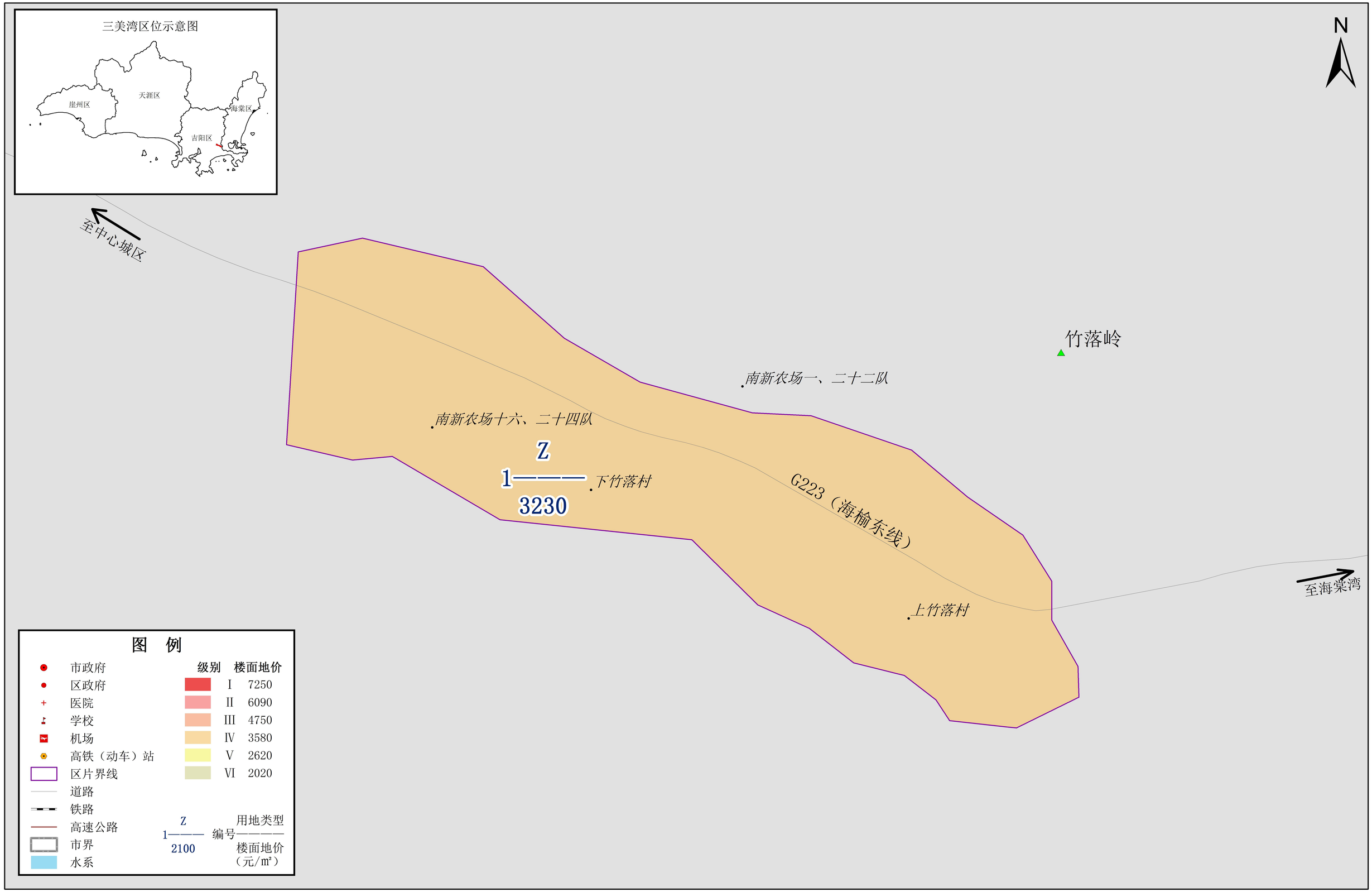
评估基准日：二〇二四年七月一日

制图时间：二〇二四年十二月

1:10,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

竹落岭国有住宅用地土地级别及基准地价图

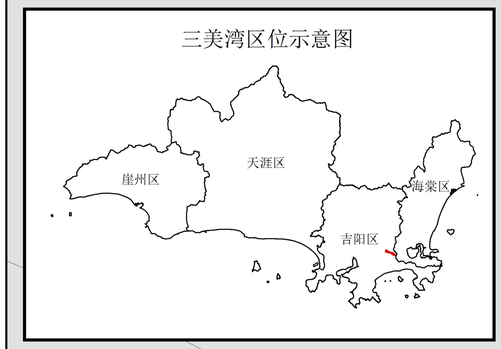


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:10,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

竹落岭国有工矿仓储用地土地级别及基准地价图



至中心城区

N

竹落岭

南新农场一、二十二队

南新农场十六、二十四队

G
1
540

下竹落村

G223（海榆东线）

至海棠湾

上竹落村

图　例

	级别	地面地价
市政府		
区政府	Ⅰ	840
医院	Ⅱ	640
学校	Ⅲ	540
机场	Ⅳ	490
高铁（动车）站	Ⅴ	420
区片界线		
道路		
铁路		
高速公路		
市界		
水系		

G
1——— 编号 用地类型
2100 地面地价（元/㎡）

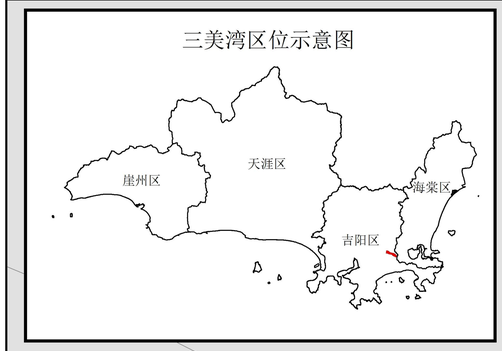
评估基准日：二〇二四年七月一日

制图时间：二〇二四年十二月

1:10,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

竹落岭国有公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



至中心城区

III
竹落岭F1
医疗卫生用地、社会福利用地（1080）
教育用地、科研用地（852）
机关团体用地（816）
文化用地、体育用地（708）

竹落岭

南新农场一、二十二队

南新农场十六、二十四队

下竹落村

G223（海榆东线）

上竹落村

至海棠湾

N

图　例

市政府	土地级别	
区政府		I
医院		II
学校		III
机场		IV
高铁（动车）站		V
区片界线		
道路	I	
铁路	土地级别	
高速公路	中心城区F1	
市界	区片编号	
水系	机关团体用地（1650）	
	土地用途（地面地价元/㎡）	

评估基准日：二〇二四年七月一日

制图时间：二〇二四年十二月

1:10,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市集体建设用地土地定级与基准地价更新项目

成果汇编

三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

二〇二五年十二月

目　录

第一篇　三亚市集体建设用地基准地价评估范围及地价内涵 1

第二篇　三亚市集体建设用地土地定级与基准地价成果 3

第一部分　三亚市集体建设用地土地级别及基准地价 3

第二部分　集体商服用地土地级别、基准地价及修正体系 4

第三部分　宅基地土地级别、基准地价及修正体系 48

第四部分　集体工矿仓储用地土地级别、基准地价及修正体系 101

第五部分　集体公共管理与公共服务用地土地级别、基准地价及修正体系 ... 130

第三篇　三亚市集体建设用地基准地价成果的应用说明 159

附录：三亚市集体建设用地土地定级与基准地价成果图 169

第一篇　三亚市集体建设用地基准地价评估范围及地价内涵

一、评估范围

本次三亚市集体建设用地基准地价评估范围为三亚市行政辖区范围。评估范围见图 1-1。



图 1-1　三亚市集体建设用地基准地价评估范围图

二、地价内涵

三亚市集体建设用地土地定级与基准地价的地价内涵定义为土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和合理容积率下于估价时点 2024 年 7 月 1 日的熟地价格。它包括土地取得费用（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限商服用地为 40 年、宅基地为无年期限制、工矿仓储用地为 50 年、公共管理与公共服务用地为 50 年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

各用途基准地价的具体内涵详见表 1-1。

表 1-1　三亚市各用途集体建设用地基准地价内涵表

内涵	集体商服用地	宅基地	集体工矿仓储用地	集体公共管理与公共服务用地	
评估基准日	2024 年 7 月 1 日				
设定产权状况	在符合规划和用途管制前提下,土地所有者和使用者分别取得合法集体土地所有权证和使用权证情况下的集体建设用地使用权价格，在土地权利状况上无他项权利限制。				
土地开发程度	五通一平				
设定容积率	2	2.5	1	中心城区	中心城区以外区域
				1.5	1
土地使用年限	40 年	无年期限制	50 年	50 年	
价格类型	平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价	地面地价	
备注	（1）集体商服用地、宅基地的价格表现形式为平均楼面地价，在实际成果应用过程中可通过容积率修正或楼层修正转换成地面地价;				
	（2）“五通一平”：即宗地外通路、通给水、通排水、通电力、通电讯和宗地内土地平整;				
	（3）公共管理与公共服务用地指教育、科研、医疗卫生、社会福利、机关团体、文化、体育用地等用地;				
	（4）公共管理与公共服务用地为非政府投资的公共管理与公共服务用地价格。				

第二篇　三亚市集体建设用地土地定级与基准地价成果

第一部分　三亚市集体建设用地土地级别及基准地价

表 2-1　三亚市集体建设用地级别价格表（1）

级别	商服用地			宅基地			工矿仓储用地		
	级别价		面积	级别价		面积	级别价		面积
	元/平方米	万元/亩	平方公里	元/平方米	万元/亩	平方公里	元/平方米	万元/亩	平方公里
一级	5110	681	2.64	4090	682	7.49	790	53	4.84
二级	3770	503	4.85	3430	572	24.76	590	39	129.27
三级	3390	452	52.74	3110	518	48.36	500	33	76.2
四级	3000	400	30.69	2330	388	63.82	460	31	49.4
五级	2290	305	100.57	1950	325	57.65	410	27	531.21
六级	1470	196	95.86	1410	235	85.51	370	25	372.32
七级	1220	163	508.84	1220	203	508.61	--	--	--
八级	1030	137	367.06	1030	172	367.06	--	--	--
备注	1、集体商服用地、宅基地的价格表现形式为平均楼面地价，在实际成果应用过程中可通过容积率修正转换成地面地价； 2、工矿仓储用地级别基准地价为地面地价； 3、表中数据加和不等为四舍五入导致，非计算错误。								

表 2-2　三亚市集体建设用地级别价格表（2）

公共管理与公共服务用地									
级别	医疗卫生、社会福利用地		教育、科研用地		机关团体用地		文化、体育用地		面积
	级别价		级别价		级别价		级别价		
单位	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	平方公里
一级	1520	101	1220	81	1170	78	1010	67	4.84
二级	1140	76	910	61	880	59	760	51	129.27
三级	970	65	770	51	750	50	650	43	76.2
四级	890	59	710	47	680	45	590	39	49.4
五级	790	53	630	42	600	40	520	35	531.21
六级	720	48	570	38	550	37	480	32	372.32
备注	1、公共管理与公共服务用地级别基准地价为地面地价；								

第二部分　集体商服用地土地级别、基准地价及修正体系

一、商服用地土地级别、基准地价成果

三亚市集体商服用地基准地价内涵：设定的商服用地基准地价的评估基准日为 2024 年 7 月 1 日，平均容积率为 2，出让年限为 40 年，基础设施开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通给水、通排水、通电力、通电讯和宗地内土地平整），每单位建筑面积分摊的完整土地使用权的平均价格。采用楼面地价的表现形式，地价以元/建筑㎡表示（上述地价含“五通一平”开发费用 187.5 元/建筑㎡）。

表 2-3　三亚市集体商服用地土地定级及基准地价成果表

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
1	商服	海棠区	北山村	北山村	V	2268	302
2	商服		东溪村	东溪村 1	III	3522	470
3	商服			东溪村 2	IV	2535	338
4	商服			东溪村 3	V	1760	235
5	商服			东溪村 4	VI	1040	139
6	商服		风塘村	风塘村 1	III	3459	461
7	商服			风塘村 2	V	2747	366
8	商服		甘什自然保护区	甘什自然保护区	VII	1681	224
9	商服		古楼村	古楼村 1	III	3537	472
10	商服			古楼村 2	IV	2508	334
11	商服			古楼村 3	V	1748	233
12	商服			古楼村 4	VI	1134	151
13	商服		海丰村	海丰村 1	II	3669	489
14	商服			海丰村 2	III	3377	450
15	商服			海丰村 3	IV	2668	356
16	商服			海丰村 4	IV	2694	359
17	商服			海丰村 5	IV	2708	361
18	商服		洪李村	洪李村 1	III	3441	459
19	商服			洪李村 2	V	2134	285
20	商服			洪李村 3	V	2728	364
21	商服		江林村	江林村 1	III	3308	441
22	商服			江林村 2	IV	2547	340
23	商服			江林村 3	V	2274	303
24	商服		林旺村	林旺村	IV	2535	338
25	商服		林新村	林新村 1	III	3385	451
26	商服			林新村 2	IV	2554	341
27	商服			林新村 3	V	2291	305

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
28	商服		龙海村	龙海村 1	II	3775	503
29	商服			龙海村 2	III	3465	462
30	商服			龙海村 3	III	3361	448
31	商服			龙海村 4	IV	2761	368
32	商服		龙江村	龙江村 1	III	3399	453
33	商服			龙江村 2	IV	2541	339
34	商服			龙江村 3	V	2280	304
35	商服		龙楼村	龙楼村 1	IV	2641	352
36	商服			龙楼村 2	IV	2614	349
37	商服			龙楼村 3	VI	1107	148
38	商服			龙楼村 4	VIII	1040	139
39	商服		母爸村	母爸村	VIII	1040	139
40	商服		南田农场	南田农场 1	V	2721	363
41	商服			南田农场 2	VI	1120	149
42	商服			南田农场 3	VIII	1040	139
43	商服		青田村	青田村 1	III	3335	445
44	商服			青田村 2	IV	2600	347
45	商服		三道农场	三道农场	VIII	1040	139
46	商服		三亚林场	三亚林场 1	II	3826	510
47	商服			三亚林场 2	III	3316	442
48	商服			三亚林场 3	IV	2579	344
49	商服			三亚林场 4	V	2067	276
50	商服			三亚林场 5	V	2294	306
51	商服			三亚林场 6	VII	1601	213
52	商服		三灶村	三灶村 1	III	3305	441
53	商服			三灶村 2	IV	2566	342
54	商服			三灶村 3	V	2291	305
55	商服		升昌村	升昌村 1	III	3537	472
56	商服			升昌村 2	IV	2561	341
57	商服			升昌村 3	V	1760	235
58	商服			升昌村 4	VI	1134	151
59	商服		藤海村	藤海村	III	3281	437
60	商服		藤桥村	藤桥村 1	III	3441	459
61	商服			藤桥村 2	III	3377	450
62	商服			藤桥村 3	IV	2600	347
63	商服			藤桥村 4	IV	2694	359
64	商服			藤桥村 5	IV	2628	350
65	商服			藤桥村 6	V	1760	235
66	商服			藤桥村 7	VI	1093	146
67	商服			藤桥村 8	VIII	1047	140
68	商服		铁炉村	铁炉村	III	3330	444

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
69	商服		湾坡村	湾坡村 1	Ⅳ	2547	340
70	商服			湾坡村 2	Ⅴ	2301	307
71	商服		椰林村	椰林村 1	Ⅱ	3348	446
72	商服			椰林村 2	Ⅲ	3348	446
73	商服			椰林村 3	Ⅳ	2735	365
74	商服		营头村	营头村 1	Ⅲ	3377	450
75	商服			营头村 2	Ⅳ	2708	361
76	商服			营头村 3	Ⅳ	2672	356
77	商服			营头村 4	Ⅳ	2653	354
78	商服		仲田村	仲田村	Ⅴ	2001	267
79	商服		庄大村	庄大村 1	Ⅱ	3708	494
80	商服			庄大村 2	Ⅲ	3513	468
81	商服			庄大村 3	Ⅲ	3381	451
82	商服			庄大村 4	Ⅳ	2547	340
83	商服			庄大村 5	Ⅴ	2290	305
84	商服	吉阳区	安罗村	安罗村	Ⅴ	2605	347
85	商服		抱坡村	抱坡村 1	Ⅴ	2818	376
86	商服			抱坡村 2	Ⅴ	3357	448
87	商服		博后村	博后村	Ⅲ	3137	418
88	商服		大茅村	大茅村 1	Ⅵ	1948	260
89	商服			大茅村 2	Ⅶ	1811	241
90	商服		东岸村	东岸村 1	Ⅲ	3591	479
91	商服			东岸村 2	Ⅳ	3558	474
92	商服			东岸村 3	Ⅴ	2945	393
93	商服		干沟村	干沟村 1	Ⅳ	3449	460
94	商服			干沟村 2	Ⅳ	3542	472
95	商服		海罗村	海罗村	Ⅳ	3515	469
96	商服		海螺农场	海螺农场	Ⅳ	3515	469
97	商服		红花村	红花村	Ⅶ	1801	240
98	商服		红郊	红郊	Ⅳ	3587	478
99	商服		红土坎村	红土坎村	Ⅳ	3621	483
100	商服		荔枝沟	荔枝沟 1	Ⅲ	3563	475
101	商服			荔枝沟 2	Ⅳ	3382	451
102	商服			荔枝沟 3	Ⅴ	2812	375
103	商服		荔枝沟村委会建成区	荔枝沟村委会建成区 1	Ⅲ	3563	475
104	商服			荔枝沟村委会建成区 2	Ⅴ	2636	351
105	商服		临春	临春	Ⅳ	3401	453
106	商服		六道村	六道村	Ⅴ	2578	344
107	商服		六盘村	六盘村 1	Ⅲ	3593	479
108	商服			六盘村 2	Ⅲ	2932	391
109	商服		龙坡安置区	龙坡安置区	Ⅳ	3449	460

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
110	商服		罗蓬村	罗蓬村	Ⅶ	1734	231
111	商服		落笔村	落笔村 1	Ⅴ	1872	250
112	商服			落笔村 2	Ⅶ	1634	218
113	商服		南丁村	南丁村 1	Ⅴ	2774	370
114	商服			南丁村 2	Ⅴ	2095	279
115	商服		田独村	田独村	Ⅴ	2522	336
116	商服		田独镇建成区	田独镇建成区 1	Ⅳ	3415	455
117	商服			田独镇建成区 2	Ⅴ	3035	405
118	商服		新村	新村 1	Ⅳ	3357	448
119	商服			新村 2	Ⅴ	3266	435
120	商服			新村 3	Ⅴ	2603	347
121	商服		新红村	新红村	Ⅴ	3040	405
122	商服		榆红村	榆红村	Ⅳ	3507	468
123	商服		中廖村	中廖村 1	Ⅴ	1853	247
124	商服			中廖村 2	Ⅵ	2001	267
125	商服		保国农场	保国农场	Ⅶ	1014	135
126	商服		抱安村	抱安村	Ⅷ	1014	135
127	商服		抱龙村	抱龙村	Ⅷ	1018	136
128	商服		抱龙林场	抱龙林场	Ⅷ	1028	137
129	商服		抱前村	抱前村 1	Ⅵ	1043	139
130	商服			抱前村 2	Ⅶ	1034	138
131	商服		槟榔村	槟榔村 1	Ⅴ	2698	360
132	商服			槟榔村 2	Ⅴ	2014	269
133	商服		布甫村	布甫村 1	Ⅵ	2076	277
134	商服			布甫村 2	Ⅵ	1444	193
135	商服			布甫村 3	Ⅶ	1368	182
136	商服		凤凰镇建成区	凤凰镇建成区	Ⅲ	3422	456
137	商服	天涯区	过岭村	过岭村	Ⅶ	1401	187
138	商服		海坡村	海坡村	Ⅴ	2813	375
139	商服		黑土村	黑土村 1	Ⅵ	1334	178
140	商服			黑土村 2	Ⅵ	1467	196
141	商服			黑土村 3	Ⅵ	1558	208
142	商服			黑土村 4	Ⅵ	2076	277
143	商服			黑土村 5	Ⅶ	2261	301
144	商服		红塘村	红塘村 1	Ⅵ	1473	196
145	商服			红塘村 2	Ⅶ	1349	180
146	商服		华丽村	华丽村	Ⅶ	1387	185
147	商服		回新	回新	Ⅲ	3449	460
148	商服		立才农场	立才农场 1	Ⅵ	1093	146
149	商服			立才农场 2	Ⅶ	1058	141
150	商服		立新村	立新村	Ⅷ	1018	136

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
151	商服		龙密村	龙密村 1	Ⅵ	1093	146
152	商服			龙密村 2	Ⅶ	1058	141
153	商服		马脚村	马脚村	Ⅶ	1058	141
154	商服		马亮村	马亮村	Ⅶ	1058	141
155	商服		马岭	马岭	Ⅵ	1739	232
156	商服		梅村	梅村 1	Ⅴ	1999	267
157	商服			梅村 2	Ⅵ	1734	231
158	商服		妙林村	妙林村 1	Ⅲ	3228	430
159	商服			妙林村 2	Ⅴ	2774	370
160	商服			妙林村 3	Ⅵ	1543	206
161	商服		明善村	明善村	Ⅶ	1014	135
162	商服		那会村	那会村 1	Ⅷ	1001	133
163	商服			那会村 2	Ⅷ	1014	135
164	商服		那受村	那受村	Ⅶ	1017	136
165	商服		南岛农场	南岛农场 1	Ⅵ	1043	139
166	商服			南岛农场 2	Ⅶ	1030	137
167	商服			南岛农场 3	Ⅷ	1018	136
168	商服		南新农场	南新农场 1	Ⅲ	3591	479
169	商服			南新农场 2	Ⅳ	3507	468
170	商服			南新农场 3	Ⅴ	2806	374
171	商服			南新农场 4	Ⅴ	2395	319
172	商服			南新农场 5	Ⅴ	1872	250
173	商服			南新农场 6	Ⅵ	1588	212
174	商服			南新农场 7	Ⅶ	1601	213
175	商服		青法村	青法村	Ⅶ	1014	135
176	商服		榕根社区	榕根社区 1	Ⅲ	3601	480
177	商服			榕根社区 2	Ⅳ	3468	462
178	商服		水蛟村	水蛟村 1	Ⅴ	2660	355
179	商服			水蛟村 2	Ⅴ	1770	236
180	商服		塔岭村	塔岭村 1	Ⅵ	1777	237
181	商服			塔岭村 2	Ⅶ	1416	189
182	商服		台楼村	台楼村	Ⅶ	1154	154
183	商服		桶井村	桶井村 1	Ⅲ	3362	448
184	商服			桶井村 2	Ⅴ	2414	322
185	商服			桶井村 3	Ⅳ	2375	317
186	商服			桶井村 4	Ⅵ	1588	212
187	商服		文门村	文门村 1	Ⅶ	1266	169
188	商服			文门村 2	Ⅶ	1093	146
189	商服		西岛	西岛	Ⅰ	5114	682
190	商服		新联村	新联村	Ⅴ	2698	360
191	商服		雅亮村	雅亮村	Ⅶ	1028	137

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
192	商服		雅林村	雅林村	Ⅶ	1001	133
193	商服		羊栏村	羊栏村	Ⅴ	2755	367
194	商服		月川社区	月川社区 1	Ⅲ	3393	452
195	商服			月川社区 2	Ⅴ	2708	361
196	商服		扎南村	扎南村	Ⅷ	1024	137
197	商服		保港建成区	保港建成区	Ⅵ	1467	196
198	商服		保港居民区	保港居民区	Ⅵ	1506	201
199	商服		保平村	保平村 1	Ⅵ	1440	192
200	商服			保平村 2	Ⅶ	1374	183
201	商服		抱古村	抱古村	Ⅶ	1380	184
202	商服		北岭村	北岭村	Ⅶ	1367	182
203	商服		城东村	城东村 1	Ⅵ	1480	197
204	商服			城东村 2	Ⅶ	1384	185
205	商服		城西村	城西村 1	Ⅵ	1454	194
206	商服			城西村 2	Ⅶ	1387	185
207	商服		赤草村	赤草村	Ⅶ	1360	181
208	商服		大旦村	大旦村 1	Ⅵ	1644	219
209	商服			大旦村 2	Ⅶ	1508	201
210	商服		东京	东京	Ⅵ	1681	224
211	商服		凤岭村	凤岭村 1	Ⅶ	1334	178
212	商服			凤岭村 2	Ⅶ	1360	181
213	商服			凤岭村 3	Ⅶ	1446	193
214	商服	崖州区	福报农场	福报农场	Ⅶ	1001	133
215	商服		港门村	港门村 1	Ⅵ	1555	207
216	商服			港门村 2	Ⅶ	1401	187
217	商服		拱北村	拱北村 1	Ⅵ	1425	190
218	商服			拱北村 2	Ⅶ	1414	189
219	商服		海棠村	海棠村	Ⅶ	1432	191
220	商服		临高村	临高村 1	Ⅵ	1454	194
221	商服			临高村 2	Ⅶ	1388	185
222	商服		龙港	龙港	Ⅵ	1681	224
223	商服		梅东村	梅东村 1	Ⅶ	1467	196
224	商服			梅东村 2	Ⅶ	1101	147
225	商服			梅东村 3	Ⅶ	1067	142
226	商服		梅联	梅联	Ⅶ	1414	189
227	商服		梅西村	梅西村 1	Ⅶ	1093	146
228	商服			梅西村 2	Ⅶ	1067	142
229	商服			梅西村 3	Ⅶ	1120	149
230	商服			梅西村 4	Ⅶ	1440	192
231	商服		南滨农场	南滨农场 1	Ⅴ	1734	231
232	商服			南滨农场 2	Ⅵ	1597	213

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
233	商服			南滨农场 3	Ⅶ	1501	200
234	商服			南滨农场 4	Ⅶ	1134	151
235	商服		南山村	南山村 1	Ⅴ	1848	246
236	商服			南山村 2	Ⅵ	1601	213
237	商服			南山村 3	Ⅶ	1574	210
238	商服		乾隆村	乾隆村 1	Ⅵ	1555	207
239	商服			乾隆村 2	Ⅶ	1452	194
240	商服		雀信	雀信	Ⅵ	1681	224
241	商服		三更村	三更村 1	Ⅶ	1327	177
242	商服			三更村 2	Ⅶ	1454	194
243	商服		三公里村	三公里村 1	Ⅶ	1427	190
244	商服			三公里村 2	Ⅶ	1348	180
245	商服			三公里村 3	Ⅶ	1107	148
246	商服			三公里村 4	Ⅶ	1014	135
247	商服		水南村	水南村 1	Ⅵ	1566	209
248	商服			水南村 2	Ⅶ	1533	204
249	商服		崖城村	崖城村 1	Ⅵ	1440	192
250	商服			崖城村 2	Ⅶ	1401	187
251	商服		盐灶村	盐灶村	Ⅶ	1387	185
252	商服		长山村	长山村 1	Ⅶ	1227	164
253	商服			长山村 2	Ⅶ	1093	146
254	商服		镇海村	镇海村	Ⅶ	1101	147
255	商服		中和	中和	Ⅵ	1681	224

注：1、基准地价成果表及基准地价成果图中未提及行政区的基准地价，参考周边行政区确定，下同;

二、集体商服用地基准地价区域因素修正体系

1、Ⅰ级集体商服用地基准地价区域因素修正

表 2-4　Ⅰ级集体商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤500	（500，900]	(900,1300]	（1300,1700]	＞1700
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	1000 米范围内有五星级或以上星级酒店	2000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 1000 米范围内有两个或以上星级酒店	2000 米范围内有两个或以上星级酒店	2000 米范围内有一个或以上星级酒店	2000 米范围内无星级酒店
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜500m	附近农贸市场规模大，500m≤距离＜1000m	附近农贸市场规模一般，1000m≤距离＜1500m	附近农贸市场规模较小，1500m≤距离＜2000m	附近农贸市场规模小，距离≥2000m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至	道路通畅，形成网络，区域内有 1	道路较为通畅，未形成网络，区	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
				少有 2 条主干道通过	条主干道通过	域内有次干道通过		达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤200	（200,300]	（300,400]	（400,500]	＞500
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		机场	距机场距离（M)	≤4000	（4000，7000]	(7000,9000]	（9000,12000]	＞12000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤300	（300，400]	(400,500]	(500,600]	＞600
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤300	（300，400]	(400,500]	(500,600]	＞600

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-5　Ⅰ级集体商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	1.91%	0.96%	0.00%	-0.96%	-1.91%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	1.87%	0.94%	0.00%	-0.94%	-1.87%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.95%	0.47%	0.00%	-0.47%	-0.95%
		酒店	周边酒店的星级及距离(M)	0.72%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.72%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.63%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.63%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.57%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.57%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.64%	0.32%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.31%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.31%
		公交路线	公交线路数量	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离(M)	0.09%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.07%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.07%
		机场	距机场距离（M)	0.07%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.27%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.27%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.37%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.37%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.71%	0.36%	0.00%	-0.36%	-0.71%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.63%	0.31%	0.00%	-0.31%	-0.63%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.67%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.67%

2、Ⅱ级集体商服用地基准地价区域因素修正

表 2-6　Ⅱ级集体商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤1000	（1000，1500]	(1500,2000]	（2000,2500]	＞2500
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	2000 米范围内有五星级或以上星级酒店	3000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 1500 米范围内有两个或以上星级酒店	3000 米范围内有两个或以上星级酒店	3000 米范围内有一个或以上星级酒店	3000 米范围内无星级酒店
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜800m	附近农贸市场规模大，800m≤距离＜1300m	附近农贸市场规模一般，1300m≤距离＜1800m	附近农贸市场规模较小，1800m≤距离＜2300m	附近农贸市场规模小，距离≥23000m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成	道路通畅，形成	道路较为通畅，	未形成网络，区域	未形成网络，区

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
				网络，区域内至少有 2 条主干道通过	网络，区域内有 1 条主干道通过	未形成网络，区域内有次干道通过	内仅有支路通过	域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤250	（250,350]	（350,450]	（450,550]	＞550
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500
		机场	距机场距离（M)	≤6000	（6000，9000]	(9000,11000]	（11000,14000]	＞14000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-7　Ⅱ级集体商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	1.91%	0.96%	0.00%	-0.75%	-1.49%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	1.87%	0.94%	0.00%	-0.73%	-1.46%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.95%	0.47%	0.00%	-0.37%	-0.74%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.72%	0.36%	0.00%	-0.28%	-0.56%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.63%	0.31%	0.00%	-0.24%	-0.49%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.57%	0.28%	0.00%	-0.22%	-0.44%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.64%	0.32%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.31%	0.15%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		公交路线	公交线路数量	0.30%	0.15%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.11%	0.06%	0.00%	-0.04%	-0.09%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.10%	0.05%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.09%	0.05%	0.00%	-0.04%	-0.07%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.07%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
		机场	距机场距离（M)	0.07%	0.04%	0.00%	-0.03%	-0.06%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.26%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.24%	0.12%	0.00%	-0.09%	-0.19%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.27%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.37%	0.18%	0.00%	-0.14%	-0.29%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.36%	0.18%	0.00%	-0.14%	-0.28%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.34%	0.17%	0.00%	-0.13%	-0.27%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.32%	0.16%	0.00%	-0.12%	-0.25%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.71%	0.36%	0.00%	-0.28%	-0.55%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.63%	0.31%	0.00%	-0.24%	-0.49%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.67%	0.33%	0.00%	-0.26%	-0.52%

3、Ⅲ级集体商服用地基准地价区域因素修正

表 2-8　Ⅲ级集体商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M）	≤1500	（1500，2100]	(2100,2700]	（2700,3500]	＞3500
		酒店	周边酒店的星级及距离（M）	3000 米范围内有五星级或以上星级酒店	4000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 2000 米范围内有两个或以上星级酒店	4000 米范围内有两个或以上星级酒店	4000 米范围内有一个或以上星级酒店	4000 米范围内无星级酒店
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M）	附近农贸市场规模大，且距离＜1200m	附近农贸市场规模大，1200m≤距离＜1700m	附近农贸市场规模一般，1700m≤距离＜2200m	附近农贸市场规模较小，2200m≤距离＜2700m	附近农贸市场规模小，距离≥2700m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形	道路通畅，形成	道路较为通畅，	未形成网络，区域	未形成网络，

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	度			成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	网络，区域内有 1 条主干道通过	未形成网络，区域内有次干道通过	内仅有支路通过	区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M）	≤300	（300,400]	（400,500]	（500,600]	＞600
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M）	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M）	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
		邮轮码头	距港口站点距离（M）	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
		机场	距机场距离（M）	≤8000	（8000，11000]	(11000,13000]	（13000,16000]	＞16000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M）	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M）	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-9　Ⅲ级集体商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	1.49%	0.75%	0.00%	-0.73%	-1.45%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	1.46%	0.73%	0.00%	-0.71%	-1.42%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.74%	0.37%	0.00%	-0.36%	-0.72%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.56%	0.28%	0.00%	-0.27%	-0.55%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.49%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.50%	0.25%	0.00%	-0.24%	-0.49%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
		公交路线	公交线路数量	0.23%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	对外交通便利度(客运)	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.09%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.09%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.07%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.05%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
		机场	距机场距离（M)	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.29%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.27%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.25%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.55%	0.28%	0.00%	-0.27%	-0.54%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.49%	0.24%	0.00%	-0.24%	-0.48%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.52%	0.26%	0.00%	-0.25%	-0.51%

4、Ⅳ级集体商服用地基准地价区域因素修正

表 2-10　Ⅳ级集体商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤2000	(2000,2700]	(2700,3500]	(3500,4500]	＞4500
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	4000 米范围内有五星级或以上星级酒店	5000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 2500 米范围内有两个或以上星级酒店	5000 米范围内有两个或以上星级酒店	5000 米范围内有一个或以上星级酒店	5000 米范围内无星级酒店
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜1700m	附近农贸市场规模大，1700m≤距离＜2200m	附近农贸市场规模一般，2200m≤距离＜2700m	附近农贸市场规模较小，2700m≤距离＜3200m	附近农贸市场规模小，距离≥3200m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成	道路通畅，形成	道路较为通畅，	未形成网络，区域	未形成网络，区

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
				网络，区域内至少有 2 条主干道通过	网络，区域内有 1 条主干道通过	未形成网络，区域内有次干道通过	内仅有支路通过	域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤350	（350,450]	（450,550]	（550,650]	＞650
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有2条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度(客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500
		机场	距机场距离（M)	≤10000	（10000，13000]	(13000,15000]	（15000,18000]	＞18000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
社会经济	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
发展状况		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-11　Ⅳ级集体商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	1.45%	0.73%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	1.42%	0.71%	0.00%	-0.64%	-1.27%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.72%	0.36%	0.00%	-0.32%	-0.64%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.55%	0.27%	0.00%	-0.25%	-0.49%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.48%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.43%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.43%	0.22%	0.00%	-0.19%	-0.39%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.49%	0.24%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.23%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.21%
		公交路线	公交线路数量	0.23%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.09%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.08%	0.04%	0.00%	-0.03%	-0.07%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.07%	0.04%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.05%	0.03%	0.00%	-0.02%	-0.05%
		机场	距机场距离（M)	0.05%	0.03%	0.00%	-0.02%	-0.05%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.18%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.25%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.27%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.25%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.26%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.23%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.24%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.54%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.48%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.48%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.43%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.51%	0.25%	0.00%	-0.23%	-0.45%

5、Ⅴ级集体商服用地基准地价区域因素修正

表 2-12　Ⅴ级集体商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤2500	(2500,3500]	(3500,4500]	(4500,5500]	＞5500
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	5000 米范围内有五星级或以上星级酒店	6000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 3000 米范围内有两个或以上星级酒店	6000 米范围内有两个或以上星级酒店	6000 米范围内有一个或以上星级酒店	6000 米范围内无星级酒店
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜2200m	附近农贸市场规模大，2200m≤距离＜2700m	附近农贸市场规模一般，2700m≤距离＜3200m	附近农贸市场规模较小，3200m≤距离＜3700m	附近农贸市场规模小，距离≥3700m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
			距离（M)					
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	⩽2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	⩽2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	⩽2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	⩽2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000
		机场	距机场距离（M)	⩽12000	（12000，15000]	(15000,18000]	（18000,20000]	＞20000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	⩽700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	⩽700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
社会经济发	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
展状况		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-13　V级集体商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	1.45%	0.73%	0.00%	-0.65%	-1.30%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	1.42%	0.71%	0.00%	-0.64%	-1.27%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.72%	0.36%	0.00%	-0.32%	-0.64%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.55%	0.27%	0.00%	-0.25%	-0.49%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.48%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.43%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.43%	0.22%	0.00%	-0.19%	-0.39%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.49%	0.24%	0.00%	-0.22%	-0.44%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.23%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.21%
		公交路线	公交线路数量	0.23%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	对外交通便利度(客运)	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.09%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.08%	0.04%	0.00%	-0.03%	-0.07%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.07%	0.04%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.05%	0.03%	0.00%	-0.02%	-0.05%
		机场	距机场距离（M)	0.05%	0.03%	0.00%	-0.02%	-0.05%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.18%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.25%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.27%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.25%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.26%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.23%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.24%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.21%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.54%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.48%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.48%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.43%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.51%	0.25%	0.00%	-0.23%	-0.45%

6、VI级集体商服用地基准地价区域因素修正

表 2-14　VI级集体商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大,生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤3000	(3000,4500]	(4500,5500]	(5500,6500]	＞6500
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	7000 米范围内有五星级或以上星级酒店	7000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 3500 米范围内有两个或以上星级酒店	7000 米范围内有两个或以上星级酒店	7000 米范围内有一个或以上星级酒店	7000 米范围内无星级酒店
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜2700m	附近农贸市场规模大，2700m≤距离＜3200m	附近农贸市场规模一般,3200m≤距离＜3700m	附近农贸市场规模较小，3700m≤距离＜4200m	附近农贸市场规模小，距离≥4200m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区(村)有定期开办的集市,且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅,形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点	≤450	（450,550]	（550,650]	（650,750]	＞750

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
			距离（M)					
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500
		机场	距机场距离（M)	≤14000	（14000，17000]	(17000,20000]	（20000,25000]	＞25000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤800	（800,900]	（900,1000]	（1000,1100]	＞1100
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤800	（800,900]	（900,1000]	（1000,1100]	＞1100
社会经济发	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
展状况		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-15　VI级集体商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	1.30%	0.65%	0.00%	-0.57%	-1.15%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	1.27%	0.64%	0.00%	-0.56%	-1.12%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.64%	0.32%	0.00%	-0.28%	-0.57%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.49%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.43%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.43%	0.21%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.39%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.34%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.44%	0.22%	0.00%	-0.19%	-0.39%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.21%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		公交路线	公交线路数量	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.08%	0.04%	0.00%	-0.03%	-0.07%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.07%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.05%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
		机场	距机场距离（M)	0.05%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.18%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.15%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.16%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.18%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.25%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.25%	0.12%	0.00%	-0.11%	-0.22%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.23%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.21%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.21%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.48%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.43%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.43%	0.21%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.45%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%

7、Ⅶ级集体商服用地基准地价区域因素修正

表 2-16　Ⅶ级集体商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤3500	(3500,5000]	(5000,6000]	(6000,7000]	＞7000
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	9000 米范围内有五星级或以上星级酒店	9000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 4500 米范围内有两个或以上星级酒店	9000 米范围内有两个或以上星级酒店	9000 米范围内有一个或以上星级酒店	9000 米范围内无星级酒店
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜3200m	附近农贸市场规模大，3200m≤距离＜3700m	附近农贸市场规模一般，3700m≤距离＜4200m	附近农贸市场规模较小，4200m≤距离＜4700m	附近农贸市场规模小，距离≥4700m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
			距离（M)					
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	⩽3500	(3500,4000]	(4000,4500]	(4500,5000]	＞5000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	⩽3500	(3500,4000]	(4000,4500]	(4500,5000]	＞5000
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	⩽3500	(3500,4000]	(4000,4500]	(4500,5000]	＞5000
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	⩽3500	(3500,4000]	(4000,4500]	(4500,5000]	＞5000
		机场	距机场距离（M)	⩽16000	（16000，19000]	(19000,22000]	（22000,27000]	＞27000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	⩽900	（900,1000]	（1000,1100]	（1100,1200]	＞1200
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	⩽900	（900,1000]	（1000,1100]	（1100,1200]	＞1200
社会经济发	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
展状况		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-17　Ⅶ级集体商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	1.15%	0.57%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	1.12%	0.56%	0.00%	-0.49%	-0.97%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.57%	0.28%	0.00%	-0.25%	-0.49%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.43%	0.22%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.38%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.33%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.34%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.30%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.39%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.18%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		公交路线	公交线路数量	0.18%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.07%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.06%	0.03%	0.00%	-0.02%	-0.05%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
		机场	距机场距离（M)	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.15%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.13%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.14%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.12%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.16%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.22%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.22%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.19%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.21%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.19%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.43%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.37%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.38%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.33%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.40%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.35%

8、Ⅷ级集体商服用地基准地价区域因素修正

表 2-18　Ⅷ级集体商服用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤4000	(4000,5500]	(5500,6500]	(6500,7500]	＞7500
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	10000 米范围内有五星级或以上星级酒店	10000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 5000 米范围内有两个或以上星级酒店	10000 米范围内有两个或以上星级酒店	10000 米范围内有一个或以上星级酒店	10000 米范围内无星级酒店
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜3700m	附近农贸市场规模大，3700m≤距离＜4200m	附近农贸市场规模一般，4200m≤距离＜4700m	附近农贸市场规模较小，4700m≤距离＜5200m	附近农贸市场规模小，距离≥5200m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点	≤500	(500,600]	(600,700]	(700,800]	＞800

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
			距离（M)					
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	⩽4000	(4000,4500]	(4500,5000]	(5000,5500]	＞5500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	⩽4000	(4000,4500]	(4500,5000]	(5000,5500]	＞5500
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	⩽4000	(4000,4500]	(4500,5000]	(5000,5500]	＞5500
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	⩽4000	(4000,4500]	(4500,5000]	(5000,5500]	＞5500
		机场	距机场距离（M)	⩽18000	（18000，21000]	(21000,24000]	（24000,29000]	＞29000
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	⩽1000	（1000,1100]	（1100,1200]	（1200,1300]	＞1300
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	⩽1000	（1000,1100]	（1100,1200]	（1200,1300]	＞1300
社会经济发	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
展状况		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-19　Ⅷ级集体商服用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	0.99%	0.50%	0.00%	-0.50%	-0.99%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	0.97%	0.49%	0.00%	-0.49%	-0.97%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.49%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.33%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		公交路线	公交线路数量	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.05%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.05%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.05%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
		机场	距机场距离（M)	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.37%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.37%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.33%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.33%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.35%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.35%

三、集体商服用地基准地价个别因素修正体系

1、交易期日修正

本轮基准地价评估基准日为 2024 年 7 月 1 日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据评估基准日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的区域，可参照城市地价动态监测体系公布的有关数据进行测算。计算公式如下:

$$K_t=Q_t/Q$$

式中：K_t—待估宗地期日修正系数

Q_t—待估宗地评估基准日对应的地价指数

Q—基准地价评估基准日对应的地价指数

2、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的三亚市商服用地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件。若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-20　三亚市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/建筑㎡）	开发费用构成（%）						
	通路	通电	通讯	供气	供水	排水	土地平整
225	27.5	13	8	9	17	20	5.5

表 2-21　三亚市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/建筑㎡）	开发费用构成（%）					
	通路	通电	通讯	供水	排水	土地平整
187.5	30	14	10	18	22	6

注：以上表中对应的基础设施“开发费用”为平均容积率 2.0 时，每平方米建筑面积分摊的基础设施开发费。

表 2-22　六通一平开发程度修正系数表

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

表 2-23　五通一平开发程度修正系数表

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

3、使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，商服用地法定最高出让年限为 40 年，按集体商服用地还原率为 6.50%计算商服用地使用年期修正系数，计算公式为:

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

式中：R — 土地还原率

M — 剩余出让年限

N — 土地使用权法定最高出让年限

Y — 使用年期修正系数

表 2-24　集体商服用地使用年期修正系数表

（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0664	0.1287	0.1872	0.2422	0.2938	0.3422	0.3877	0.4304	0.4705	0.5082
使用年限	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
使用年限	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
使用年限	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

4、容积率修正

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

表 2-25　集体商服用地容积率修正系数

容积率	≤0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1.0	1.2	1.4
修正系数	3.077	2.878	2.679	2.365	2.051	1.61	1.508	1.407	1.305
容积率	1.6	1.8	2.0	2.2	2.4	2.6	2.8	3.0	3.2
修正系数	1.203	1.102	1.000	0.991	0.982	0.973	0.964	0.955	0.945
容积率	3.4	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4	4.6	4.8	5.0
修正系数	0.936	0.927	0.918	0.909	0.900	0.891	0.882	0.873	0.864
容积率	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	≥8.0	—	—	—
修正系数	0.841	0.818	0.795	0.773	0.750	0.727	—	—	—

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

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

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R_1、R_2 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X_1、X_2 为 R_1、R_2 所对应的容积率修正系数。

5、宗地面积状况修正

表 2-26　集体商服用地宗地面积修正说明及系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

6、宗地形状修正

表 2-27　集体商服用地宗地形状修正说明及系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

7、宗地临路宽深比修正

临路宗地的临路类型为支路以上时需作临路宽深比修正，当宗地不临路或临规划路时，按修正系数 0.96 进行修正。两面以上临路的以临主要道路面宽为宽度计算宽深比，道路宽度相同时以地价高者为主路。

表 2-28　集体商服用地宗地宽深比修正系数表

宽深比	≤0.5	0.6	0.8	1	1.2	1.5
修正系数	0.98	0.99	1	1.01	1.02	1.04
宽深比	**1.8**	**2**	**2.5**	**3**	**3.5**	**≥4**
修正系数	1.06	1.07	1.1	1.12	1.14	1.16

8、宗地临路、临海、临河、临山状况修正

表 2-29　集体商服用地临路、临海、临河、临山修正系数表

临路、临海、临河、临山状况	修正系数
一面临支路	0.98
一面临次干道	1.00
两面临次干道或一面临主干道	1.06
一面临主干道另一面临次干道	1.12
两面临主干道	1.17
两面临主干道另一面临次干道	1.20
两面临主干道另两面临次干道	1.21
一面临海	1.25
一面临支路另一面临海	1.26
一面临次干道另一面临海	1.27
一面临主干道另一面临海	1.28
一面临主干道另一面次干道第三面临海	1.29
一面临河	1.09
一面临次干道另一面临河	1.14
一面临主干道另一面临河	1.17
一面临山（公园、广场)	1.07

临路、临海、临河、临山状况	修正系数
一面临次干道另一面临山（公园、广场)	1.10
一面临主干道另一面临山（公园、广场)	1.13
不临路，不临海(山、河、公园、广场)	0.96

注：评估出让宗地时若宗地不临路或临规划路，按一面临次干道进行修正。

第三部分　宅基地土地级别、基准地价及修正体系

一、宅基地土地级别、基准地价成果

三亚市宅基地基准地价内涵：设定的宅基地基准地价的评估基准日为 2024 年 7 月 1 日，平均容积率为 2.5，无限年期，基础设施开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通给水、通排水、通电力、通电讯和宗地内土地平整），每单位建筑面积分摊的完整土地使用权的平均价格。采用楼面地价的表现形式，地价以元/建筑㎡表示（上述地价含“五通一平”开发费用 150 元/建筑㎡）。

表 2-30　三亚市宅基地土地定级及基准地价成果表

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
1	宅基地	海棠区	北山村	北山村	V	2277	380
2	宅基地		东溪村	东溪村 1	II	3486	581
3	宅基地			东溪村 2	IV	2480	413
4	宅基地			东溪村 3	V	1796	299
5	宅基地			东溪村 4	VI	959	160
6	宅基地		风塘村	风塘村 1	II	3435	573
7	宅基地			风塘村 2	V	2727	455
8	宅基地		甘什自然保护区	甘什自然保护区	VII	1728	288
9	宅基地		古楼村	古楼村 1	II	3540	590
10	宅基地			古楼村 2	IV	2521	420
11	宅基地			古楼村 3	V	1769	295
12	宅基地			古楼村 4	VI	1160	193
13	宅基地		海丰村	海丰村 1	I	3804	634
14	宅基地			海丰村 2	II	3355	559
15	宅基地			海丰村 3	III	2749	458
16	宅基地			海丰村 4	III	2788	465
17	宅基地			海丰村 5	III	2814	469
18	宅基地		洪李村	洪李村 1	II	3435	573
19	宅基地			洪李村 2	V	2065	344
20	宅基地			洪李村 3	V	2434	406
21	宅基地		江林村	江林村 1	III	3309	552
22	宅基地			江林村 2	IV	2536	423
23	宅基地			江林村 3	V	2238	373
24	宅基地		林旺村	林旺村	IV	2532	422
25	宅基地		林新村	林新村 1	II	3362	560

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
26	宅基地			林新村 2	Ⅳ	2540	423
27	宅基地			林新村 3	Ⅴ	2291	382
28	宅基地		龙海村	龙海村 1	Ⅰ	3800	633
29	宅基地			龙海村 2	Ⅱ	3443	574
30	宅基地			龙海村 3	Ⅱ	3347	558
31	宅基地			龙海村 4	Ⅲ	2814	469
32	宅基地			龙海村 5	Ⅲ	2681	447
33	宅基地		龙江村	龙江村 1	Ⅱ	3365	561
34	宅基地			龙江村 2	Ⅳ	2681	447
35	宅基地			龙江村 3	Ⅴ	2577	430
36	宅基地		龙楼村	龙楼村 1	Ⅲ	2678	446
37	宅基地			龙楼村 2	Ⅲ	2602	434
38	宅基地			龙楼村 3	Ⅵ	1152	192
39	宅基地			龙楼村 4	Ⅷ	1073	179
40	宅基地		母爸村	母爸村	Ⅷ	1041	174
41	宅基地		南田农场	南田农场 1	Ⅴ	2732	455
42	宅基地			南田农场 2	Ⅵ	1152	192
43	宅基地			南田农场 3	Ⅷ	1041	174
44	宅基地		青田村	青田村 1	Ⅲ	3309	552
45	宅基地			青田村 2	Ⅳ	2536	423
46	宅基地		三道农场	三道农场	Ⅷ	1041	174
47	宅基地		三亚林场	三亚林场 1	Ⅰ	3814	636
48	宅基地			三亚林场 2	Ⅲ	3299	550
49	宅基地			三亚林场 3	Ⅳ	2547	425
50	宅基地			三亚林场 4	Ⅴ	1952	325
51	宅基地			三亚林场 5	Ⅴ	2369	395
52	宅基地			三亚林场 6	Ⅶ	1588	265
53	宅基地		三灶村	三灶村 1	Ⅲ	3288	548
54	宅基地			三灶村 2	Ⅳ	2540	423
55	宅基地			三灶村 3	Ⅴ	2366	394
56	宅基地		升昌村	升昌村 1	Ⅱ	3540	590
57	宅基地			升昌村 2	Ⅳ	2536	423
58	宅基地			升昌村 3	Ⅴ	1796	299
59	宅基地			升昌村 4	Ⅵ	1160	193
60	宅基地		藤海村	藤海村	Ⅲ	3310	552
61	宅基地		藤桥村	藤桥村 1	Ⅱ	3355	559
62	宅基地			藤桥村 2	Ⅱ	3325	554
63	宅基地			藤桥村 3	Ⅲ	2749	458
64	宅基地			藤桥村 4	Ⅲ	2641	440
65	宅基地			藤桥村 5	Ⅲ	2607	435
66	宅基地			藤桥村 6	Ⅴ	1769	295

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
67	宅基地			藤桥村 7	Ⅵ	1152	192
68	宅基地			藤桥村 8	Ⅷ	1073	179
69	宅基地		铁炉村	铁炉村	Ⅲ	3299	550
70	宅基地		湾坡村	湾坡村 1	Ⅳ	2521	420
71	宅基地			湾坡村 2	Ⅴ	2297	383
72	宅基地		椰林村	椰林村 1	Ⅰ	3753	626
73	宅基地			椰林村 2	Ⅱ	3753	626
74	宅基地			椰林村 3	Ⅲ	2678	446
75	宅基地		营头村	营头村 1	Ⅱ	3351	559
76	宅基地			营头村 2	Ⅲ	2814	469
77	宅基地			营头村 3	Ⅲ	2604	434
78	宅基地			营头村 4	Ⅲ	2672	445
79	宅基地		仲田村	仲田村	Ⅴ	2065	344
80	宅基地		庄大村	庄大村 1	Ⅰ	3804	634
81	宅基地			庄大村 2	Ⅱ	3593	599
82	宅基地			庄大村 3	Ⅱ	3418	570
83	宅基地			庄大村 4	Ⅳ	2536	423
84	宅基地			庄大村 5	Ⅴ	2305	384
85	宅基地	吉阳区	安罗村	安罗村	Ⅳ	2193	366
86	宅基地		抱坡村	抱坡村 1	Ⅳ	2336	389
87	宅基地			抱坡村 2	Ⅲ	2892	482
88	宅基地		博后村	博后村	Ⅲ	3059	510
89	宅基地		大茅村	大茅村 1	Ⅵ	1750	292
90	宅基地			大茅村 2	Ⅶ	1728	288
91	宅基地		东岸村	东岸村 1	Ⅲ	3180	530
92	宅基地			东岸村 2	Ⅲ	3083	514
93	宅基地			东岸村 3	Ⅳ	2456	409
94	宅基地		干沟村	干沟村 1	Ⅲ	3104	517
95	宅基地			干沟村 2	Ⅲ	3200	533
96	宅基地		海罗村	海罗村	Ⅲ	3132	522
97	宅基地		海螺农场	海螺农场	Ⅲ	3132	522
98	宅基地		红花村	红花村	Ⅶ	1890	315
99	宅基地		红郊	红郊	Ⅲ	3088	515
100	宅基地		红土坎村	红土坎村	Ⅲ	3095	516
101	宅基地		荔枝沟	荔枝沟 1	Ⅲ	3084	514
102	宅基地			荔枝沟 2	Ⅳ	2501	417
103	宅基地		荔枝沟村委会建成区	荔枝沟村委会建成区 1	Ⅲ	3193	532
104	宅基地			荔枝沟村委会建成区 2	Ⅳ	2456	409
105	宅基地		临春	临春	Ⅲ	3170	528

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
106	宅基地		六道村	六道村	Ⅳ	2165	361
107	宅基地		六盘村	六盘村 1	Ⅱ	3677	613
108	宅基地			六盘村 2	Ⅱ	2999	500
109	宅基地		龙坡安置区	龙坡安置区	Ⅲ	3095	516
110	宅基地		罗蓬村	罗蓬村	Ⅶ	1823	304
111	宅基地		落笔村	落笔村 1	Ⅴ	1968	328
112	宅基地			落笔村 2	Ⅶ	1758	293
113	宅基地		南丁村	南丁村 1	Ⅳ	2376	396
114	宅基地			南丁村 2	Ⅴ	1985	331
115	宅基地		田独村	田独村 1	Ⅳ	2175	363
116	宅基地			田独村 2	Ⅴ	1989	332
117	宅基地		田独镇建成区	田独镇建成区 1	Ⅲ	3095	516
118	宅基地			田独镇建成区 2	Ⅳ	2597	433
119	宅基地		新村	新村 1	Ⅲ	3095	516
120	宅基地			新村 2	Ⅳ	2597	433
121	宅基地			新村 3	Ⅳ	2187	365
122	宅基地		新红村	新红村	Ⅳ	2842	474
123	宅基地		榆红村	榆红村	Ⅲ	3088	515
124	宅基地		中廖村	中廖村 1	Ⅳ	2171	362
125	宅基地			中廖村 2	Ⅵ	1750	292
126	宅基地	天涯区	保国农场	保国农场	Ⅶ	1005	168
127	宅基地		抱安村	抱安村	Ⅷ	1015	169
128	宅基地		抱龙村	抱龙村	Ⅷ	1026	171
129	宅基地		抱龙林场	抱龙林场	Ⅷ	1028	171
130	宅基地		抱前村	抱前村 1	Ⅵ	1061	177
131	宅基地			抱前村 2	Ⅶ	1055	176
132	宅基地		槟榔村	槟榔村 1	Ⅳ	2248	375
133	宅基地			槟榔村 2	Ⅴ	1770	295
134	宅基地		布甫村	布甫村 1	Ⅵ	1967	328
135	宅基地			布甫村 2	Ⅵ	1440	240
136	宅基地			布甫村 3	Ⅶ	1328	221
137	宅基地		凤凰镇建成区	凤凰镇建成区	Ⅱ	3049	508
138	宅基地		过岭村	过岭村	Ⅶ	1521	254
139	宅基地		海坡村	海坡村	Ⅳ	2388	398
140	宅基地		黑土村	黑土村 1	Ⅵ	1170	195
141	宅基地			黑土村 2	Ⅵ	1404	234
142	宅基地			黑土村 3	Ⅴ	1633	272
143	宅基地			黑土村 4	Ⅴ	2052	342
144	宅基地			黑土村 5	Ⅳ	2142	357

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
145	宅基地		红塘村	红塘村 1	VI	1422	237
146	宅基地			红塘村 2	VII	1359	227
147	宅基地		华丽村	华丽村	VII	1367	228
148	宅基地		回新	回新	III	3182	530
149	宅基地		立才农场	立才农场 1	VI	1058	176
150	宅基地			立才农场 2	VII	1052	175
151	宅基地		立新村	立新村 1	VIII	1031	172
152	宅基地			立新村 2	VIII	1005	168
153	宅基地		龙密村	龙密村 1	VI	1066	178
154	宅基地			龙密村 2	VII	1052	175
155	宅基地		马脚村	马脚村	VII	1052	175
156	宅基地		马亮村	马亮村	VII	1052	175
157	宅基地		马岭	马岭	V	1693	282
158	宅基地		梅村	梅村 1	IV	1894	316
159	宅基地			梅村 2	VI	1782	297
160	宅基地		妙林村	妙林村 1	III	3148	525
161	宅基地			妙林村 2	IV	2451	409
162	宅基地			妙林村 3	V	1562	260
163	宅基地		明善村	明善村	VII	1005	168
164	宅基地		那会村	那会村	VIII	1015	169
165	宅基地		那受村	那受村	VII	1028	171
166	宅基地		南岛农场	南岛农场 1	VI	1061	177
167	宅基地			南岛农场 2	VII	1055	176
168	宅基地			南岛农场 3	VIII	1034	172
169	宅基地		南新农场	南新农场 1	III	2976	496
170	宅基地			南新农场 2	IV	2434	406
171	宅基地			南新农场 3	IV	2336	389
172	宅基地			南新农场 4	V	1859	310
173	宅基地			南新农场 5	VII	1628	271
174	宅基地		青法村	青法村	VII	1007	168
175	宅基地		榕根社区	榕根社区 1	III	3182	530
176	宅基地			榕根社区 2	III	3132	522
177	宅基地		水蛟村	水蛟村 1	IV	2116	353
178	宅基地			水蛟村 2	V	1850	308
179	宅基地		塔岭村	塔岭村 1	VI	1640	273
180	宅基地			塔岭村 2	VII	1521	254
181	宅基地		台楼村	台楼村	VII	1172	195
182	宅基地		桶井村	桶井村 1	III	2874	479
183	宅基地			桶井村 2	IV	2432	405
184	宅基地			桶井村 3	IV	2243	374
185	宅基地			桶井村 4	IV	2216	369

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
186	宅基地			桶井村 5	Ⅵ	1472	245
187	宅基地		文门村	文门村 1	Ⅶ	1301	217
188	宅基地			文门村 2	Ⅶ	1082	180
189	宅基地		西岛	西岛	Ⅰ	4597	766
190	宅基地		新联村	新联村 1	Ⅳ	2236	373
191	宅基地			新联村 2	Ⅴ	1863	311
192	宅基地		雅亮村	雅亮村	Ⅶ	1022	170
193	宅基地		雅林村	雅林村	Ⅶ	989	165
194	宅基地		羊栏村	羊栏村	Ⅳ	2345	391
195	宅基地		月川社区	月川社区 1	Ⅲ	3185	531
196	宅基地			月川社区 2	Ⅳ	2444	407
197	宅基地		扎南村	扎南村	Ⅷ	1031	172
198	宅基地	崖州区	保港建成区	保港建成区	Ⅵ	1405	234
199	宅基地		保港居民区	保港居民区	Ⅵ	1441	240
200	宅基地		保平村	保平村 1	Ⅵ	1395	233
201	宅基地			保平村 2	Ⅶ	1354	226
202	宅基地		抱古村	抱古村	Ⅶ	1351	225
203	宅基地		北岭村	北岭村	Ⅶ	1338	223
204	宅基地		城东村	城东村 1	Ⅵ	1431	239
205	宅基地			城东村 2	Ⅶ	1360	227
206	宅基地		城西村	城西村 1	Ⅵ	1419	237
207	宅基地			城西村 2	Ⅶ	1354	226
208	宅基地		赤草村	赤草村	Ⅶ	1334	222
209	宅基地		大旦村	大旦村 1	Ⅵ	1562	260
210	宅基地			大旦村 2	Ⅶ	1496	249
211	宅基地		东京	东京	Ⅵ	1588	265
212	宅基地		凤岭村	凤岭村 1	Ⅶ	1316	219
213	宅基地			凤岭村 2	Ⅶ	1340	223
214	宅基地			凤岭村 3	Ⅶ	1425	238
215	宅基地		福报农场	福报农场	Ⅶ	989	165
216	宅基地		港门村	港门村 1	Ⅵ	1422	237
217	宅基地			港门村 2	Ⅶ	1373	229
218	宅基地		拱北村	拱北村 1	Ⅵ	1391	232
219	宅基地			拱北村 2	Ⅶ	1373	229
220	宅基地		海棠村	海棠村	Ⅶ	1400	233
221	宅基地		临高村	临高村 1	Ⅵ	1419	237
222	宅基地			临高村 2	Ⅶ	1354	226
223	宅基地		龙港	龙港	Ⅵ	1588	265
224	宅基地		梅东村	梅东村 1	Ⅶ	1431	239

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	楼面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
225	宅基地			梅东村 2	Ⅶ	1075	179
226	宅基地			梅东村 3	Ⅶ	1041	174
227	宅基地		梅联	梅联	Ⅶ	1392	232
228	宅基地		梅西村	梅西村 1	Ⅶ	1075	179
229	宅基地			梅西村 2	Ⅶ	1055	176
230	宅基地			梅西村 3	Ⅶ	1101	184
231	宅基地			梅西村 4	Ⅶ	1425	238
232	宅基地		南滨农场	南滨农场 1	Ⅴ	1686	281
233	宅基地			南滨农场 2	Ⅵ	1562	260
234	宅基地			南滨农场 3	Ⅶ	1467	245
235	宅基地			南滨农场 4	Ⅶ	1107	185
236	宅基地		南山村	南山村 1	Ⅴ	1755	293
237	宅基地			南山村 2	Ⅵ	1585	264
238	宅基地			南山村 3	Ⅶ	1491	249
239	宅基地		乾隆村	乾隆村 1	Ⅵ	1422	237
240	宅基地			乾隆村 2	Ⅶ	1373	229
241	宅基地		雀信	雀信	Ⅵ	1562	260
242	宅基地		三更村	三更村 1	Ⅶ	1134	189
243	宅基地			三更村 2	Ⅶ	1170	195
244	宅基地		三公里村	三公里村 1	Ⅶ	1360	227
245	宅基地			三公里村 2	Ⅶ	1347	225
246	宅基地			三公里村 3	Ⅶ	1107	185
247	宅基地			三公里村 4	Ⅶ	989	165
248	宅基地		水南村	水南村 1	Ⅵ	1483	247
249	宅基地			水南村 2	Ⅶ	1467	245
250	宅基地		崖城村	崖城村 1	Ⅵ	1413	236
251	宅基地			崖城村 2	Ⅶ	1373	229
252	宅基地		盐灶村	盐灶村	Ⅶ	1360	227
253	宅基地		长山村	长山村 1	Ⅶ	1204	201
254	宅基地			长山村 2	Ⅶ	1075	179
255	宅基地		镇海村	镇海村	Ⅶ	1197	200
256	宅基地		中和	中和	Ⅵ	1583	264

注：1、基准地价成果表及基准地价成果图中未提及行政区的基准地价，参考周边行政区确定，下同；

二、宅基地基准地价区域因素修正体系

1、Ⅰ级宅基地基准地价区域因素修正

表 2-31　Ⅰ级宅基地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤300	（300，400]	(400,500]	(500,600]	＞600
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤300	（300，600]	(600,1000]	(1000,1200]	＞1200
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤200	（200,300]	（300,400]	（400,500]	＞500
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤300	（300，400]	(400,500]	(500,600]	＞600
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程	商服繁华影响	商服中心	距商服中心距离	≤500	（500，900]	(900,1300]	（1300,1700]	＞2200

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
度	度		（M)					
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	1000 米范围内有五星级或以上星级酒店	2000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 1000 米范围内有两个或以上星级酒店	2000 米范围内有两个或以上星级酒店	2000 米范围内有一个或以上星级酒店	2000 米范围内无星级酒店
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜500m	附近农贸市场规模大，500m≤距离＜1000m	附近农贸市场规模一般，1000m≤距离＜1500m	附近农贸市场规模较小，1500m≤距离＜2000m	附近农贸市场规模小，距离≥2000m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤200	（200,300]	（300,400]	（400,500]	＞500
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		高速公路出入	距高速公路出入	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		口	口距离（M)					
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤500	(500,1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		机场	距机场距离（M)	≤4000	（4000，7000]	(7000,9000]	（9000,12000]	＞12000
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		村庄规划	村庄规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-32　I 级宅基地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.47%	0.24%	0.00%	-0.27%	-0.54%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.43%	0.21%	0.00%	-0.24%	-0.48%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.49%	0.25%	0.00%	-0.28%	-0.55%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.29%	0.14%	0.00%	-0.16%	-0.33%
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.40%	0.20%	0.00%	-0.23%	-0.45%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.39%	0.20%	0.00%	-0.22%	-0.44%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.32%	0.16%	0.00%	-0.18%	-0.36%
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	0.88%	0.44%	0.00%	-0.50%	-1.00%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	0.87%	0.43%	0.00%	-0.49%	-0.98%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.65%	0.33%	0.00%	-0.37%	-0.74%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.42%	0.21%	0.00%	-0.24%	-0.47%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.58%	0.29%	0.00%	-0.33%	-0.66%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.42%	0.21%	0.00%	-0.24%	-0.48%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.75%	0.38%	0.00%	-0.43%	-0.85%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.37%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.42%
		公交路线	公交线路数量	0.37%	0.19%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.12%	0.06%	0.00%	-0.07%	-0.13%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.10%	0.05%	0.00%	-0.06%	-0.12%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.09%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.11%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.07%	0.03%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		机场	距机场距离（M)	0.07%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.25%	0.12%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		水污染	水污染状况	0.25%	0.13%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		噪音污染	噪音污染状况	0.23%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.32%	0.16%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.23%	0.11%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		临山	距山的距离（M）	0.19%	0.09%	0.00%	-0.11%	-0.21%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.22%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.25%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.20%	0.10%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.40%	0.20%	0.00%	-0.23%	-0.45%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.22%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.25%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.22%	0.11%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		村庄规划	村庄规划	0.22%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.25%

2、Ⅱ级宅基地基准地价区域因素修正

表 2-33　Ⅱ级宅基地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤300	（300，600]	(600,1000]	(1000,1200]	＞1200
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤300	（300,400]	（400,500]	（500,600]	＞600
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤1000	（1000，1500]	(1500,2000]	（2000,2500]	＞2500
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	2000 米范围内有五星级或以上星级酒店	3000 米范围内有五星级或以上星级酒店或	3000 米范围内有两个或以上星级酒店	3000 米范围内有一个或以上星级酒店	3000 米范围内无星级酒店

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
					1500 米范围内有两个或以上星级酒店			
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜800m	附近农贸市场规模大，800m≤距离＜1300m	附近农贸市场规模一般，1300m≤距离＜1800m	附近农贸市场规模较小，1800m≤距离＜2300m	附近农贸市场规模小，距离≥23000m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤250	（250,350]	（350,450]	（450,550]	＞550
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度(客运)	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500
		邮轮码头	距港口站点距离	≤1000	(1000,1500]	(1500,2000]	(2000,2500]	＞2500

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
			（M)					
		机场	距机场距离（M)	≤6000	（6000，9000]	(9000,11000]	（11000,14000]	＞14000
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		村庄规划	村庄规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-34　Ⅱ级宅基地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.47%	0.24%	0.00%	-0.14%	-0.29%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.43%	0.21%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.49%	0.25%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.29%	0.14%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.40%	0.20%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.39%	0.20%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.32%	0.16%	0.00%	-0.10%	-0.19%
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	0.88%	0.44%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	0.87%	0.43%	0.00%	-0.26%	-0.53%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.65%	0.33%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.42%	0.21%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.58%	0.29%	0.00%	-0.18%	-0.35%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.42%	0.21%	0.00%	-0.13%	-0.26%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.75%	0.38%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.37%	0.19%	0.00%	-0.11%	-0.23%
		公交路线	公交线路数量	0.37%	0.19%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	对外交通便利	高铁（动车）站	距高铁站点距离	0.12%	0.06%	0.00%	-0.04%	-0.07%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	度（客运）		（M)					
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.10%	0.05%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.09%	0.05%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.07%	0.03%	0.00%	-0.02%	-0.04%
		机场	距机场距离（M)	0.07%	0.04%	0.00%	-0.02%	-0.04%
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.25%	0.12%	0.00%	-0.07%	-0.15%
		水污染	水污染状况	0.25%	0.13%	0.00%	-0.08%	-0.15%
		噪音污染	噪音污染状况	0.23%	0.12%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.32%	0.16%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.23%	0.11%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		临山	距山的距离（M）	0.19%	0.09%	0.00%	-0.06%	-0.11%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.22%	0.11%	0.00%	-0.07%	-0.13%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.20%	0.10%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.40%	0.20%	0.00%	-0.12%	-0.24%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.22%	0.11%	0.00%	-0.07%	-0.13%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.22%	0.11%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		村庄规划	村庄规划	0.22%	0.11%	0.00%	-0.07%	-0.13%

3、Ⅲ级宅基地基准地价区域因素修正

表 2-35　Ⅲ级宅基地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离(M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤300	（300，600]	(600,1000]	(1000,1200]	＞1200
		医疗设施完备度	距医疗设施距离(M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离(M)	≤1500	（1500，2100]	(2100,2700]	（2700,3500]	＞3500
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	3000 米范围内有五星级或以上星级酒店	4000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 2000 米范围内有两个或以上星级酒店	4000 米范围内有两个或以上星级酒店	4000 米范围内有一个或以上星级酒店	4000 米范围内无星级酒店

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜1200m	附近农贸市场规模大，1200m≤距离＜1700m	附近农贸市场规模一般，1700m≤距离＜2200m	附近农贸市场规模较小，2200m≤距离＜2700m	附近农贸市场规模小，距离≥2700m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤300	（300,400]	（400,500]	（500,600]	＞600
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤1500	(1500,2000]	(2000,2500]	(2500,3000]	＞3000
		机场	距机场距离（M)	≤8000	（8000，11000]	(11000,13000]	（13000,16000]	＞16000
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
								理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静,基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		村庄规划	村庄规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-36　Ⅲ级宅基地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.27%	0.13%	0.00%	-0.21%	-0.41%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.24%	0.12%	0.00%	-0.19%	-0.37%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.28%	0.14%	0.00%	-0.21%	-0.43%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.16%	0.08%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		教育设施完备度	距中学或小学距离(M)	0.23%	0.11%	0.00%	-0.17%	-0.35%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.22%	0.11%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.18%	0.09%	0.00%	-0.14%	-0.28%
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	0.50%	0.25%	0.00%	-0.38%	-0.77%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	0.49%	0.25%	0.00%	-0.38%	-0.75%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.37%	0.19%	0.00%	-0.28%	-0.57%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.24%	0.12%	0.00%	-0.18%	-0.36%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.33%	0.17%	0.00%	-0.25%	-0.51%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.24%	0.12%	0.00%	-0.18%	-0.37%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.43%	0.21%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.21%	0.11%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		公交路线	公交线路数量	0.21%	0.11%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.07%	0.03%	0.00%	-0.05%	-0.10%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.06%	0.03%	0.00%	-0.04%	-0.09%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.05%	0.03%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.04%	0.02%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		机场	距机场距离（M)	0.04%	0.02%	0.00%	-0.03%	-0.06%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.14%	0.07%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		水污染	水污染状况	0.14%	0.07%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		噪音污染	噪音污染状况	0.13%	0.07%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.18%	0.09%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.13%	0.06%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		临山	距山的距离（M）	0.11%	0.05%	0.00%	-0.08%	-0.16%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.13%	0.06%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.11%	0.06%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.23%	0.11%	0.00%	-0.17%	-0.35%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.12%	0.06%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.13%	0.06%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		村庄规划	村庄规划	0.12%	0.06%	0.00%	-0.10%	-0.19%

4、Ⅳ级宅基地基准地价区域因素修正

表 2-37　Ⅳ级宅基地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤300	（300，600]	(600,1000]	(1000,1200]	＞1200
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤2000	(2000,2700]	(2700,3500]	(3500,4500]	＞4500
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	4000 米范围内有五星级或以上星级酒店	5000 米范围内有五星级或以上星级酒店或	5000 米范围内有两个或以上星级酒店	5000 米范围内有一个或以上星级酒店	5000 米范围内无星级酒店

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
					2500 米范围内有两个或以上星级酒店			
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜1700m	附近农贸市场规模大，1700m≤距离＜2200m	附近农贸市场规模一般，2200m≤距离＜2700m	附近农贸市场规模较小，2700m≤距离＜3200m	附近农贸市场规模小，距离≥3200m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤350	（350,450]	（450,550]	（550,650]	＞650
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有2条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度(客运)	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500
		邮轮码头	距港口站点距离	≤2000	(2000,2500]	(2500,3000]	(3000,3500]	＞3500

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
			（M)					
		机场	距机场距离（M)	≤10000	（10000，13000]	(13000,15000]	（15000,18000]	＞18000
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		村庄规划	村庄规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-38　Ⅳ级宅基地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.37%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.37%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.33%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.39%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.31%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.31%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.25%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.25%
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	0.70%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.69%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	0.68%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.68%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.33%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.33%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.33%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.33%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.60%	0.30%	0.00%	-0.29%	-0.59%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
		公交路线	公交线路数量	0.29%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.29%
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.09%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.09%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.07%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.05%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
		机场	距机场距离（M)	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		水污染	水污染状况	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		噪音污染	噪音污染状况	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.25%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.25%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		临山	距山的距离（M）	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
		村庄规划	村庄规划	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%

5、V级宅基地基准地价区域因素修正

表 2-39　V级宅基地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤500	（500，1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤2500	(2500,3500]	(3500,4500]	(4500,5500]	＞5500
		酒店	周边酒店的	5000 米范围内有	6000 米范围内有	6000 米范围内有两	6000 米范围内有一个	6000 米范围内无

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
			星级及距离（M)	五星级或以上星级酒店	五星级或以上星级酒店或 3000 米范围内有两个或以上星级酒店	个或以上星级酒店	或以上星级酒店	星级酒店
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜2200m	附近农贸市场规模大，2200m≤距离＜2700m	附近农贸市场规模一般，2700m≤距离＜3200m	附近农贸市场规模较小，3200m≤距离＜3700m	附近农贸市场规模小，距离≥3700m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	≤2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000
		邮轮码头	距港口站点	≤2500	(2500,3000]	(3000,3500]	(3500,4000]	＞4000

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
			距离（M)					
		机场	距机场距离（M)	≤12000	（12000，15000]	(15000,18000]	（18000,20000]	＞20000
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固,略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静,基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		村庄规划	村庄规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-40　V级宅基地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.33%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.31%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.35%	0.18%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.29%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.28%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	0.63%	0.32%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	0.62%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.60%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.47%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.45%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.42%	0.21%	0.00%	-0.20%	-0.41%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.54%	0.27%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.27%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		公交路线	公交线路数量	0.27%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
	对外交通便利度	高铁（动车）站	距高铁站点距离	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	（客运）		（M)					
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.07%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.07%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.05%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.05%
		机场	距机场距离（M)	0.05%	0.03%	0.00%	-0.02%	-0.05%
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
		水污染	水污染状况	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		噪音污染	噪音污染状况	0.17%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		临山	距山的距离（M）	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.29%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		村庄规划	村庄规划	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%

6、VI级宅基地基准地价区域因素修正

表 2-41　VI级宅基地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤800	（800,900]	（900,1000]	（1000,1100]	＞1100
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤500	（500，1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤800	（800,900]	（900,1000]	（1000,1100]	＞1100
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤3000	(3000,4500]	(4500,5500]	(5500,6500]	＞6500
		酒店	周边酒店的	7000 米范围内有	7000 米范围内有	7000 米范围内有两	7000 米范围内有一个	7000 米范围内无

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
			星级及距离（M)	五星级或以上星级酒店	五星级或以上星级酒店或 3500 米范围内有两个或以上星级酒店	个或以上星级酒店	或以上星级酒店	星级酒店
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜2700m	附近农贸市场规模大，2700m≤距离＜3200m	附近农贸市场规模一般，3200m≤距离＜3700m	附近农贸市场规模较小，3700m≤距离＜4200m	附近农贸市场规模小，距离≥4200m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤450	（450,550]	（550,650]	（650,750]	＞750
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500
		邮轮码头	距港口站点	≤3000	(3000,3500]	(3500,4000]	(4000,4500]	＞4500

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
			距离（M)					
		机场	距机场距离（M)	≤14000	（14000，17000]	(17000,20000]	（20000,25000]	＞25000
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固,略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静,基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		村庄规划	村庄规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-42　VI级宅基地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.31%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.31%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.32%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.25%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	0.57%	0.28%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	0.56%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.56%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.43%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.49%	0.24%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		公交路线	公交线路数量	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
	对外交通便利	高铁（动车）站	距高铁站点距	0.07%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	度（客运）		离（M)					
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.07%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.07%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
		机场	距机场距离（M)	0.05%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.05%
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		水污染	水污染状况	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		噪音污染	噪音污染状况	0.15%	0.07%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
		临山	距山的距离（M）	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.13%	0.06%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
		村庄规划	村庄规划	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%

7、Ⅶ级宅基地基准地价区域因素修正

表 2-43　Ⅶ级宅基地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤900	（900,1000]	（1000,1100]	（1100,1200]	＞1200
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤500	（500，1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤800	（800,900]	（900,1000]	（1000,1100]	＞1100
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤900	（900,1000]	（1000,1100]	（1100,1200]	＞1200
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤3500	(3500,5000]	(5000,6000]	(6000,7000]	＞7000
		酒店	周边酒店的星	9000 米范围内有	9000 米范围内有	9000 米范围内有两	9000 米范围内有一个	9000 米范围内无

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
			级及距离（M)	五星级或以上星级酒店	五星级或以上星级酒店或 4500 米范围内有两个或以上星级酒店	个或以上星级酒店	或以上星级酒店	星级酒店
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜3200m	附近农贸市场规模大，3200m≤距离＜3700m	附近农贸市场规模一般，3700m≤距离＜4200m	附近农贸市场规模较小，4200m≤距离＜4700m	附近农贸市场规模小，距离≥4700m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤3500	(3500,4000]	(4000,4500]	(4500,5000]	＞5000
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤3500	(3500,4000]	(4000,4500]	(4500,5000]	＞5000
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	≤3500	(3500,4000]	(4000,4500]	(4500,5000]	＞5000
		邮轮码头	距港口站点距	≤3500	(3500,4000]	(4000,4500]	(4500,5000]	＞5000

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
			离（M)					
		机场	距机场距离（M)	≤16000	（16000，19000]	(19000,22000]	（22000,27000]	＞27000
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固,略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静,基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		村庄规划	村庄规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-44　Ⅶ级宅基地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.29%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.29%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.30%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.18%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	0.54%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	0.53%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.53%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.25%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.35%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.35%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.26%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.46%	0.23%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
		公交路线	公交线路数量	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.07%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
		机场	距机场距离（M)	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
		水污染	水污染状况	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%
		噪音污染	噪音污染状况	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		临山	距山的距离（M）	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.11%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.12%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		村庄规划	村庄规划	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%

8、Ⅷ级宅基地基准地价区域因素修正

表 2-45　Ⅷ级宅基地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤1000	（1000,1100]	（1100,1200]	（1200,1300]	＞1300
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	≤500	（500，1000]	(1000,1500]	(1500,2000]	＞2000
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤900	（900,1000]	（1000,1100]	（1100,1200]	＞1200
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤1000	（1000,1100]	（1100,1200]	（1200,1300]	＞1300
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤4000	(4000,5500]	(5500,6500]	(6500,7500]	＞7500
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	10000 米范围内有五星级或以上	10000 米范围内有五星级或以上星	10000 米范围内有两个或以上星级酒	10000 米范围内有一个或以上星级酒店	10000 米范围内无星级酒店

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
				星级酒店	级酒店或 5000 米范围内有两个或以上星级酒店	店		
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜3700m	附近农贸市场规模大，3700m≤距离＜4200m	附近农贸市场规模一般，4200m≤距离＜4700m	附近农贸市场规模较小，4700m≤距离＜5200m	附近农贸市场规模小，距离≥5200m
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模大	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模大	临近社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	临近社区（村）无定期开办的集市
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
		公交路线	公交线路数量	至少有 3 条固定站点公交线路通过	至少有 2 条固定站点公交线路通过	至少有 1 条固定站点公交线路通过	有 1 条公交线路通过，无固定站点	无公交线路通过
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	≤4000	(4000,4500]	(4500,5000]	(5000,5500]	＞5500
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	≤4000	(4000,4500]	(4500,5000]	(5000,5500]	＞5500
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	≤4000	(4000,4500]	(4500,5000]	(5000,5500]	＞5500
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	≤4000	(4000,4500]	(4500,5000]	(5000,5500]	＞5500
		机场	距机场距离	≤18000	（18000，21000]	(21000,24000]	（24000,29000]	＞29000

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
			（M)					
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
		水污染	水污染状况	无水污染	基本无水污染	有水污染，但不影响居住	水污染较严重，对居住影响较大	有水污染，对居住影响严重
		噪音污染	噪音污染状况	安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响生活	污染噪声较大，对生活有较大影响	噪声污染严重，严重影响生活
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比大	占比较大	占比一般	占比较小	占比小
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益好	经济效益较好	经济效益一般	经济效益较差	经济效益差
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		村庄规划	村庄规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划

表 2-46　Ⅷ级宅基地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.27%	0.13%	0.00%	-0.14%	-0.29%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.24%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.28%	0.14%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.16%	0.08%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.23%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.22%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.18%	0.09%	0.00%	-0.10%	-0.19%
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	0.50%	0.25%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	0.49%	0.25%	0.00%	-0.26%	-0.53%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	0.37%	0.19%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	0.24%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	0.33%	0.17%	0.00%	-0.18%	-0.35%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	0.24%	0.12%	0.00%	-0.13%	-0.26%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.43%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
		公交路线	公交线路数量	0.21%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	对外交通便利度（客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	0.07%	0.03%	0.00%	-0.04%	-0.07%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	0.05%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
		机场	距机场距离（M)	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
环境条件	环境质量优劣度	地质条件	地质条件状况	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
		水污染	水污染状况	0.14%	0.07%	0.00%	-0.08%	-0.15%
		噪音污染	噪音污染状况	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.18%	0.09%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.13%	0.06%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		临山	距山的距离（M）	0.11%	0.05%	0.00%	-0.06%	-0.11%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	0.13%	0.06%	0.00%	-0.07%	-0.13%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	0.11%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.12%
	经济状况	经济状况	经济状况	0.23%	0.11%	0.00%	-0.12%	-0.24%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.12%	0.06%	0.00%	-0.07%	-0.13%
		旅游发展规划	旅游发展规划	0.13%	0.06%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		村庄规划	村庄规划	0.12%	0.06%	0.00%	-0.07%	-0.13%

三、宅基地基准地价个别因素修正体系

1、交易期日修正

本轮基准地价评估基准日为 2024 年 7 月 1 日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据评估基准日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的区域，可参照城市地价动态监测体系公布的有关数据进行测算。计算公式如下:

$$K_t=Q_t/Q$$

式中：K_t—待估宗地期日修正系数

Q_t—待估宗地评估基准日对应的地价指数

Q—基准地价评估基准日对应的地价指数

2、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的三亚市宅基地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件。若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-47　三亚市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/建筑㎡）	开发费用构成（%）						
	通路	通电	通讯	供气	供水	排水	土地平整
180	27.5	13	8	9	17	20	5.5

表 2-48　三亚市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/建筑㎡）	开发费用构成（%）					
	通路	通电	通讯	供水	排水	土地平整
150	30	14	10	18	22	6

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

表 2-49　六通一平开发程度修正系数表

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

表 2-50　五通一平开发程度修正系数表

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

3、使用年期修正

宅基地基准地价设定使用年期为无限年期，不进行使用年期修正。

保障性租赁住房用地基准地价是最高使用年期 70 年的价格，当待估宗地使用年期不足 70 年时，应进行使用年期修正，按还原率为 5.70%计算保障性租赁住房用地使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R　—　土地还原率

M　—　剩余出让年限

N　—　土地使用权法定最高出让年限

Y　—　使用年期修正系数

表 2-51　保障性租赁住房用地使用年期修正系数表

（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0551	0.1072	0.1564	0.2031	0.2472	0.2889	0.3284	0.3657	0.4011	0.4345
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4662	0.4961	0.5244	0.5512	0.5765	0.6005	0.6232	0.6446	0.6649	0.6841
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.7195	0.7358	0.7511	0.7657	0.7795	0.7925	0.8048	0.8165	0.8275
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8380	0.8478	0.8572	0.8660	0.8744	0.8823	0.8898	0.8969	0.9036	0.9099
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9159	0.9216	0.9269	0.9320	0.9368	0.9413	0.9456	0.9497	0.9536	0.9572
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9606	0.9639	0.9670	0.9699	0.9727	0.9753	0.9777	0.9801	0.9823	0.9844
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9864	0.9882	0.9900	0.9917	0.9933	0.9948	0.9962	0.9975	0.9988	1.0000

注：宅基地基准地价设定使用年期为无限年期，不进行使用年期修正。

4、容积率修正

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

表 2-52　宅基地容积率修正系数

容积率	≤0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1.0	1.2	1.4
修正系数	2.918	2.744	2.569	2.395	2.018	1.592	1.522	1.453	1.383
容积率	1.6	1.8	2.0	2.2	2.4	2.5	2.6	2.8	3.0
修正系数	1.313	1.244	1.174	1.104	1.035	1.000	0.998	0.993	0.989
容积率	3.2	3.4	3.6	3.8	4.0	4.2	4.4	4.6	4.8
修正系数	0.984	0.980	0.976	0.971	0.967	0.962	0.958	0.953	0.949
容积率	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	≥8.0	—	—
修正系数	0.945	0.933	0.922	0.911	0.900	0.889	0.878	—	—

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

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

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R_1、R_2 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X_1、X_2 为 R_1、R_2 所对应的容积率修正系数。

5、宗地面积状况修正

表 2-53　宅基地宗地面积修正说明及系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

6、宗地形状修正

表 2-54　宅基地宗地形状修正说明及系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

7、宗地临路、临海、临河、临山状况修正

表 2-55　宅基地临路、临海、临河、临山修正系数表

临路、临海、临河、临山状况	修正系数
一面临支路	0.98
一面临次干道	1.0
两面临次干道或一面临主干道	1.05
一面临主干道另一面临次干道	1.11
两面临主干道	1.13
两面临主干道另一面临次干道	1.14
两面临主干道另两面临次干道	1.16
一面临海	1.25
一面临支路另一面临海	1.26
一面临次干道另一面临海	1.27
一面临主干道另一面临海	1.28
一面临主干道另一面次干道第三面临海	1.29
一面临河	1.12
一面临次干道另一面临河	1.15
一面临主干道另一面临河	1.18

临路、临海、临河、临山状况	修正系数
一面临山（公园、广场）	1.08
一面临次干道另一面临山（公园、广场）	1.12
一面临主干道另一面临山（公园、广场）	1.15
不临路，不临海（山、河、公园、广场）	0.96

注：评估出让宗地时若宗地不临路或临规划路，按一面临次干道进行修正。

第四部分　集体工矿仓储用地土地级别、基准地价及修正体系

一、集体工矿仓储用地土地级别、基准地价成果

三亚集体工矿仓储用地基准地价内涵：设定的工矿仓储用地基准地价的评估基准日为2024年7月1日，出让年期为50年，基础设施开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通给水、通排水、通电力、通电讯和宗地内土地平整）条件下的集体土地使用权的区域平均价格，采用地面地价的表现形式，地价以元/㎡表示（上述地价含“五通一平”开发费用375元/㎡）。

表2-56　三亚市集体工矿仓储用地土地定级及基准地价成果表

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
1	工矿仓储	海棠区	北山村	北山村	Ⅳ	508	34
2	工矿仓储		东溪村	东溪村1	Ⅱ	561	37
3	工矿仓储			东溪村2	Ⅱ	544	36
4	工矿仓储		风塘村	风塘村1	Ⅱ	578	39
5	工矿仓储			风塘村2	Ⅳ	510	34
6	工矿仓储		甘什自然保护区	甘什自然保护区	Ⅴ	459	31
7	工矿仓储		古楼村	古楼村1	Ⅱ	561	37
8	工矿仓储			古楼村2	Ⅱ	544	36
9	工矿仓储			古楼村3	Ⅱ	510	34
10	工矿仓储		海丰村	海丰村1	Ⅱ	570	38
11	工矿仓储			海丰村2	Ⅲ	493	33
12	工矿仓储		洪李村	洪李村1	Ⅱ	578	39
13	工矿仓储			洪李村2	Ⅳ	476	32
14	工矿仓储		江林村	江林村1	Ⅱ	561	37
15	工矿仓储			江林村2	Ⅳ	476	32
16	工矿仓储		林旺村	林旺村	Ⅱ	561	37
17	工矿仓储		林新村	林新村1	Ⅱ	570	38
18	工矿仓储			林新村2	Ⅳ	476	32
19	工矿仓储		龙海村	龙海村1	Ⅱ	578	39
20	工矿仓储			龙海村2	Ⅲ	493	33
21	工矿仓储		龙江村	龙江村1	Ⅱ	570	38
22	工矿仓储			龙江村2	Ⅳ	485	32
23	工矿仓储		龙楼村	龙楼村1	Ⅱ	544	36
24	工矿仓储			龙楼村2	Ⅲ	476	32
25	工矿仓储			龙楼村3	Ⅵ	391	26
26	工矿仓储		母爸村	母爸村	Ⅵ	387	26
27	工矿仓储		南田农场	南田农场1	Ⅱ	527	35

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
28	工矿仓储			南田农场 2	Ⅳ	510	34
29	工矿仓储			南田农场 3	Ⅵ	387	26
30	工矿仓储		青田村	青田村	Ⅱ	561	37
31	工矿仓储		三道农场	三道农场	Ⅵ	387	26
32	工矿仓储		三亚林场	三亚林场 1	Ⅱ	570	38
33	工矿仓储			三亚林场 2	Ⅳ	459	31
34	工矿仓储			三亚林场 3	Ⅳ	442	29
35	工矿仓储			三亚林场 4	Ⅴ	425	28
36	工矿仓储		三灶村	三灶村 1	Ⅱ	561	37
37	工矿仓储			三灶村 2	Ⅳ	476	32
38	工矿仓储		升昌村	升昌村 1	Ⅱ	561	37
39	工矿仓储			升昌村 2	Ⅱ	544	36
40	工矿仓储		藤海村	藤海村	Ⅱ	561	37
41	工矿仓储		藤桥村	藤桥村 1	Ⅱ	570	38
42	工矿仓储			藤桥村 2	Ⅱ	536	36
43	工矿仓储			藤桥村 3	Ⅲ	476	32
44	工矿仓储		铁炉村	铁炉村	Ⅱ	561	37
45	工矿仓储		湾坡村	湾坡村 1	Ⅱ	561	37
46	工矿仓储			湾坡村 2	Ⅳ	476	32
47	工矿仓储		椰林村	椰林村 1	Ⅱ	561	37
48	工矿仓储			椰林村 2	Ⅲ	493	33
49	工矿仓储		营头村	营头村 1	Ⅱ	561	37
50	工矿仓储			营头村 2	Ⅱ	544	36
51	工矿仓储			营头村 3	Ⅲ	493	33
52	工矿仓储			营头村 4	Ⅲ	476	32
53	工矿仓储		仲田村	仲田村	Ⅳ	442	29
54	工矿仓储		庄大村	庄大村 1	Ⅱ	561	37
55	工矿仓储			庄大村 2	Ⅳ	476	32
56	工矿仓储	吉阳区	安罗村	安罗村	Ⅱ	612	41
57	工矿仓储		抱坡村	抱坡村 1	Ⅰ	697	46
58	工矿仓储			抱坡村 2	Ⅱ	612	41
59	工矿仓储		博后村	博后村	Ⅱ	561	37
60	工矿仓储		大茅村	大茅村 1	Ⅲ	493	33
61	工矿仓储			大茅村 2	Ⅴ	459	31
62	工矿仓储		东岸村	东岸村 1	Ⅰ	765	51
63	工矿仓储			东岸村 2	Ⅱ	638	43
64	工矿仓储		干沟村	干沟村 1	Ⅱ	663	44
65	工矿仓储			干沟村 2	Ⅱ	632	42
66	工矿仓储		海罗村	海罗村	Ⅱ	638	43
67	工矿仓储		海螺农场	海螺农场	Ⅱ	638	43
68	工矿仓储		红花村	红花村	Ⅴ	476	32

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
69	工矿仓储		红郊	红郊	II	612	41
70	工矿仓储		红土坎村	红土坎村	II	670	45
71	工矿仓储		荔枝沟	荔枝沟	II	638	43
72	工矿仓储		荔枝沟村委会建成区	荔枝沟村委会建成区 1	I	765	51
73	工矿仓储			荔枝沟村委会建成区 2	II	638	43
74	工矿仓储		临春	临春	II	612	41
75	工矿仓储		六道村	六道村	II	612	41
76	工矿仓储		六盘村	六盘村	II	578	39
77	工矿仓储		龙坡安置区	龙坡安置区	II	612	41
78	工矿仓储		罗蓬村	罗蓬村	V	476	32
79	工矿仓储		落笔村	落笔村 1	III	510	34
80	工矿仓储			落笔村 2	V	412	27
81	工矿仓储		南丁村	南丁村 1	II	612	41
82	工矿仓储			南丁村 2	III	527	35
83	工矿仓储		田独村	田独村 1	II	612	41
84	工矿仓储			田独村 2	III	595	40
85	工矿仓储		田独镇建成区	田独镇建成区	II	663	44
86	工矿仓储		新村	新村	II	633	42
87	工矿仓储		新红村	新红村	II	612	41
88	工矿仓储		榆红村	榆红村	II	621	41
89	工矿仓储		中廖村	中廖村	III	493	33
90	工矿仓储	天涯区	保国农场	保国农场	V	391	26
91	工矿仓储		抱安村	抱安村	VI	366	24
92	工矿仓储		抱龙村	抱龙村	VI	374	25
93	工矿仓储		抱龙林场	抱龙林场	VI	366	24
94	工矿仓储		抱前村	抱前村	V	400	27
95	工矿仓储		槟榔村	槟榔村 1	II	612	41
96	工矿仓储			槟榔村 2	III	502	33
97	工矿仓储		布甫村	布甫村 1	III	493	33
98	工矿仓储			布甫村 2	V	442	29
99	工矿仓储		凤凰镇建成区	凤凰镇建成区	II	595	40
100	工矿仓储		过岭村	过岭村	V	434	29
101	工矿仓储		海坡村	海坡村	II	612	41
102	工矿仓储		黑土村	黑土村	III	493	33
103	工矿仓储		红塘村	红塘村 1	IV	468	31
104	工矿仓储			红塘村 2	V	442	29
105	工矿仓储		华丽村	华丽村	V	417	28

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
106	工矿仓储		回新	回新	II	621	41
107	工矿仓储		立才农场	立才农场	V	400	27
108	工矿仓储		立新村	立新村	VI	374	25
109	工矿仓储		龙密村	龙密村	V	400	27
110	工矿仓储		马脚村	马脚村	V	400	27
111	工矿仓储		马亮村	马亮村	V	400	27
112	工矿仓储		马岭	马岭	III	493	33
113	工矿仓储		梅村	梅村 1	II	587	39
114	工矿仓储			梅村 2	III	476	32
115	工矿仓储		妙林村	妙林村 1	II	612	41
116	工矿仓储			妙林村 2	III	502	33
117	工矿仓储		明善村	明善村	V	391	26
118	工矿仓储		那会村	那会村	VI	366	24
119	工矿仓储		那受村	那受村	V	400	27
120	工矿仓储		南岛农场	南岛农场 1	V	400	27
121	工矿仓储			南岛农场 2	VI	374	25
122	工矿仓储		南新农场	南新农场 1	I	765	51
123	工矿仓储			南新农场 2	II	638	43
124	工矿仓储			南新农场 3	II	612	41
125	工矿仓储			南新农场 4	II	561	37
126	工矿仓储			南新农场 5	III	510	34
127	工矿仓储			南新农场 6	V	412	27
128	工矿仓储		青法村	青法村	V	391	26
129	工矿仓储		榕根社区	榕根社区	II	612	41
130	工矿仓储		水蛟村	水蛟村 1	II	595	40
131	工矿仓储			水蛟村 2	III	502	33
132	工矿仓储		塔岭村	塔岭村 1	IV	468	31
133	工矿仓储			塔岭村 2	V	442	29
134	工矿仓储		台楼村	台楼村	V	400	27
135	工矿仓储		桶井村	桶井村 1	II	587	39
136	工矿仓储			桶井村 2	III	493	33
137	工矿仓储		文门村	文门村 1	V	442	29
138	工矿仓储			文门村 2	V	400	27
139	工矿仓储		西岛	西岛	I	816	54
140	工矿仓储		新联村	新联村 1	II	604	40
141	工矿仓储			新联村 2	III	502	33
142	工矿仓储		雅亮村	雅亮村	V	391	26
143	工矿仓储		雅林村	雅林村	V	383	26
144	工矿仓储		羊栏村	羊栏村	II	604	40
145	工矿仓储		月川社区	月川社区 1	I	697	46
146	工矿仓储			月川社区 2	II	612	41

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
147	工矿仓储		扎南村	扎南村	VI	366	24
148	工矿仓储	崖州区	保港建成区	保港建成区	IV	442	29
149	工矿仓储		保港居民区	保港居民区	IV	442	29
150	工矿仓储		保平村	保平村 1	IV	442	29
151	工矿仓储			保平村 2	V	408	27
152	工矿仓储		抱古村	抱古村	V	400	27
153	工矿仓储		北岭村	北岭村	V	400	27
154	工矿仓储		城东村	城东村 1	IV	442	29
155	工矿仓储			城东村 2	V	408	27
156	工矿仓储		城西村	城西村 1	IV	442	29
157	工矿仓储			城西村 2	V	404	27
158	工矿仓储		赤草村	赤草村	V	400	27
159	工矿仓储		大旦村	大旦村 1	IV	451	30
160	工矿仓储			大旦村 2	V	404	27
161	工矿仓储		东京	东京	IV	459	31
162	工矿仓储		凤岭村	凤岭村	V	391	26
163	工矿仓储		福报农场	福报农场	V	383	26
164	工矿仓储		港门村	港门村 1	IV	451	30
165	工矿仓储			港门村 2	V	408	27
166	工矿仓储		拱北村	拱北村 1	IV	442	29
167	工矿仓储			拱北村 2	V	408	27
168	工矿仓储		海棠村	海棠村	V	400	27
169	工矿仓储		临高村	临高村 1	IV	442	29
170	工矿仓储			临高村 2	V	408	27
171	工矿仓储		龙港	龙港	IV	459	31
172	工矿仓储		梅东村	梅东村	V	391	26
173	工矿仓储		梅联	梅联	V	391	26
174	工矿仓储		梅西村	梅西村	V	391	26
175	工矿仓储		南滨农场	南滨农场 1	IV	451	30
176	工矿仓储			南滨农场 2	V	408	27
177	工矿仓储			南滨农场 3	V	400	27
178	工矿仓储		南山村	南山村 1	IV	446	30
179	工矿仓储			南山村 2	V	408	27
180	工矿仓储		乾隆村	乾隆村 1	IV	442	29
181	工矿仓储			乾隆村 2	V	408	27
182	工矿仓储		雀信	雀信	IV	451	30
183	工矿仓储		三更村	三更村	V	391	26
184	工矿仓储		三公里村	三公里村 1	V	391	26
185	工矿仓储			三公里村 2	V	383	26
186	工矿仓储		水南村	水南村 1	IV	442	29
187	工矿仓储			水南村 2	V	408	27

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	地面单价（元/㎡）	折合(万元/亩)
188	工矿仓储		崖城村	崖城村 1	Ⅳ	442	29
189	工矿仓储			崖城村 2	Ⅴ	408	27
190	工矿仓储		盐灶村	盐灶村 1	Ⅴ	408	27
191	工矿仓储			盐灶村 2	Ⅴ	400	27
192	工矿仓储		长山村	长山村	Ⅴ	391	26
193	工矿仓储		镇海村	镇海村	Ⅴ	391	26
194	工矿仓储		中和	中和	Ⅳ	459	31

注：1、基准地价成果表及基准地价成果图中未提及行政区的基准地价，参考周边行政区确定，下同；

二、集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正体系

1、Ⅰ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正

表 2-57　Ⅰ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边产业园区空间距离	周边产业园区空间距离	距周边产业园距离	距离周边产业园近	距离周边产业园较近	距离周边产业园一般	距离周边产业园较远	距离周边产业园远
	周边产业园区等级	周边产业园区等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	≤1000	（1000,1500]	（1500,2000]	（2000,3000]	＞3000
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	≤800	（800,1300]	（1300,2000]	（2000,3000]	＞3000
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	≤2000	（2000,4000]	（4000,7000]	（7000,10000]	＞10000
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		国土空间规划	国土空间规划	有区域规划，并已动工	有区域规划，计划近期动工	有区域规划，近期未到动工时间	有远期区域规划	无远期区域规划

表 2-58　Ⅰ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边产业园区空间距离	周边产业园区空间距离	距周边产业园距离	1.41%	0.70%	0.00%	-0.70%	-1.41%
	周边产业园区等级	周边产业园区等级	周边城镇等级	1.43%	0.71%	0.00%	-0.71%	-1.43%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	1.02%	0.51%	0.00%	-0.51%	-1.02%
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	1.56%	0.78%	0.00%	-0.78%	-1.56%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.40%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.37%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.37%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	0.91%	0.45%	0.00%	-0.45%	-0.91%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.23%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.23%
		国土空间规划	国土空间规划	0.24%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.24%

2、Ⅱ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正

表 2-59　Ⅱ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边产业园区空间距离	周边产业园区空间距离	距周边产业园距离	距离周边产业园近	距离周边产业园较近	距离周边产业园一般	距离周边产业园较远	距离周边产业园远
	周边产业园区等级	周边产业园区等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	≤1200	（1200,1700]	（1700,2200]	（2200,3200]	＞3200
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	≤900	（900,1400]	（1400,2100]	（2100,3100]	＞3100
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	≤4000	（4000,6000]	（6000,9000]	（9000,12000]	＞12000
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	自然条件优	地质条件	地质条件	地基坚固，不需	地基较稳固，略	承载力一般，需	属于河、涌、湖泊	位于沼泽或湿

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	劣度			要做加强处理	需处理	要根据建设工程要求对地基做相应处理	沉积地段，需要对地基加强处理	地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		国土空间规划	国土空间规划	有区域规划，并已动工	有区域规划，计划近期动工	有区域规划，近期未到动工时间	有远期区域规划	无远期区域规划

表 2-60　Ⅱ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边产业园区空间距离	周边产业园区空间距离	距周边产业园距离	1.41%	0.70%	0.00%	-0.59%	-1.17%
	周边产业园区等级	周边产业园区等级	周边城镇等级	1.43%	0.71%	0.00%	-0.59%	-1.19%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	1.02%	0.51%	0.00%	-0.43%	-0.85%
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	0.34%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.29%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	0.34%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	0.34%	0.17%	0.00%	-0.14%	-0.28%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	1.56%	0.78%	0.00%	-0.65%	-1.30%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.40%	0.20%	0.00%	-0.17%	-0.33%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.37%	0.19%	0.00%	-0.15%	-0.31%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.42%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.35%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	0.91%	0.45%	0.00%	-0.38%	-0.76%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.23%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		国土空间规划	国土空间规划	0.24%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%

3、Ⅲ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正

表 2-61　Ⅲ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边产业园区空间距离	周边产业园区空间距离	距周边产业园距离	距离周边产业园近	距离周边产业园较近	距离周边产业园一般	距离周边产业园较远	距离周边产业园远
	周边产业园区等级	周边产业园区等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	≤1400	（1400,1900]	（1900,2400]	（2400,3700]	＞3700
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	≤1000	（1000,1500]	（1500,2200]	（2200,3200]	＞3200
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	≤6000	（6000,8000]	（8000,11000]	（11000,13000]	＞13000
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
基本设施	基础设施	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
状况	完善度	排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		国土空间规划	国土空间规划	有区域规划，并已动工	有区域规划，计划近期动工	有区域规划，近期未到动工时间	有远期区域规划	无远期区域规划

表 2-62　Ⅲ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边产业园区空间距离	周边产业园区空间距离	距周边产业园距离	1.17%	0.59%	0.00%	-0.47%	-0.94%
	周边产业园区等级	周边产业园区等级	周边城镇等级	1.19%	0.59%	0.00%	-0.48%	-0.95%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.85%	0.43%	0.00%	-0.34%	-0.68%
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	0.29%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.23%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	0.28%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.23%
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	0.28%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.22%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	1.30%	0.65%	0.00%	-0.52%	-1.04%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.33%	0.17%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.31%	0.15%	0.00%	-0.12%	-0.25%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.35%	0.18%	0.00%	-0.14%	-0.28%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	0.76%	0.38%	0.00%	-0.30%	-0.61%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.19%	0.10%	0.00%	-0.08%	-0.15%
		国土空间规划	国土空间规划	0.20%	0.10%	0.00%	-0.08%	-0.16%

4、Ⅳ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正

表 2-63　Ⅳ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边产业园区空间距离	周边产业园区空间距离	距周边产业园距离	距离周边产业园近	距离周边产业园较近	距离周边产业园一般	距离周边产业园较远	距离周边产业园远
	周边产业园区等级	周边产业园区等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	≤1600	（1600,2100]	（2100,2600]	（2600,3900]	＞3900
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	≤1100	（1100,1600]	（1600,2300]	（2300,3300]	＞3300
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	≤8000	（8000,10000]	（10000,13000]	（13000,16000]	＞16000
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		国土空间规划	国土空间规划	有区域规划，并已动工	有区域规划，计划近期动工	有区域规划，近期未到动工时间	有远期区域规划	无远期区域规划

表 2-64　Ⅳ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边产业园区空间距离	周边产业园区空间距离	距周边产业园距离	0.94%	0.47%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	周边产业园区等级	周边产业园区等级	周边城镇等级	0.95%	0.48%	0.00%	-0.40%	-0.79%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.68%	0.34%	0.00%	-0.28%	-0.57%
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	0.23%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	0.23%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.19%
		港口码头(货运)	距港口码头（货运）距离（M）	0.22%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.19%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	1.04%	0.52%	0.00%	-0.43%	-0.87%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.26%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.25%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.21%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.23%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	0.61%	0.30%	0.00%	-0.25%	-0.51%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.15%	0.08%	0.00%	-0.06%	-0.13%
		国土空间规划	国土空间规划	0.16%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.13%

5、Ⅴ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正

表 2-65　Ⅴ级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边产业园区空间距离	周边产业园区空间距离	距周边产业园距离	距离周边产业园近	距离周边产业园较近	距离周边产业园一般	距离周边产业园较远	距离周边产业园远
	周边产业园区等级	周边产业园区等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	≤1800	（1800,2300]	（2300,2800]	（2800,4200]	＞4200
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	≤1200	（1200,1700]	（1700,2400]	（2400,3500]	＞3500
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	≤10000	（10000,12000]	（12000,14000]	（14000,17000]	＞17000
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		国土空间规划	国土空间规划	有区域规划，并已动工	有区域规划，计划近期动工	有区域规划，近期未到动工时间	有远期区域规划	无远期区域规划

表 2-66　V级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边产业园区空间距离	周边产业园区空间距离	距周边产业园距离	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	周边产业园区等级	周边产业园区等级	周边城镇等级	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.57%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.57%
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
		港口码头(货运)	距港口码头（货运）距离（M）	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.87%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.87%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	0.51%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.51%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.13%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.13%
		国土空间规划	国土空间规划	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%

6、VI级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正

表 2-67　VI级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边产业园区空间距离	周边产业园区空间距离	距周边产业园距离	距离周边产业园近	距离周边产业园较近	距离周边产业园一般	距离周边产业园较远	距离周边产业园远
	周边产业园区等级	周边产业园区等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	≤2000	（2000,2500]	（2500,3000]	（3000,4500]	＞4500
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	≤1300	（1300,1800]	（1800,2500]	（2500,3700]	＞3700
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	≤12000	（12000,14000]	（14000,16000]	（16000,20000]	＞20000
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划完善	规划较完善	规划一般	规划较少	无规划
		国土空间规划	国土空间规划	有区域规划，并已动工	有区域规划，计划近期动工	有区域规划，近期未到动工时间	有远期区域规划	无远期区域规划

表 2-68　VI级集体工矿仓储用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边产业园区空间距离	周边产业园区空间距离	距周边产业园距离	0.78%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.78%
	周边产业园区等级	周边产业园区等级	周边城镇等级	0.79%	0.40%	0.00%	-0.40%	-0.79%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.57%	0.28%	0.00%	-0.28%	-0.57%
	对外交通便利度（货运）	铁路货运站	距铁路货运站距离（M）	0.19%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.19%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M）	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
		港口码头（货运）	距港口码头（货运）距离（M）	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚影响度	0.87%	0.43%	0.00%	-0.43%	-0.87%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
环境条件	自然条件优劣度	地质条件	地质条件	0.51%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.51%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	0.13%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.13%
		国土空间规划	国土空间规划	0.13%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.13%

三、集体工矿仓储用地基准地价个别因素修正体系

1、交易期日修正

本轮基准地价评估基准日为 2024 年 7 月 1 日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据评估基准日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的区域，可参照城市地价动态监测体系公布的有关数据进行测算。计算公式如下:

$$K_t=Q_t/Q$$

式中：K_t—待估宗地期日修正系数

Q_t—待估宗地评估基准日对应的地价指数

Q—基准地价评估基准日对应的地价指数

2、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的三亚市工矿仓储用地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件。若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表 2-69　三亚市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/㎡）	开发费用构成（%）						
	通路	通电	通讯	供气	供水	排水	土地平整
450	27.5	13	8	9	17	20	5.5

表 2-70　三亚市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/㎡）	开发费用构成（%）					
	通路	通电	通讯	供水	排水	土地平整
375	30	14	10	18	22	6

表 2-71　六通一平开发程度修正系数表

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

表 2-72　五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数(%)	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22～30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12～22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0～12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10～14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5～10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0～5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(8～10]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划	(4～8]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0～4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数(%)	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
		设计标准				
供水	(10～18]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(5～10]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0～5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(16～22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8～16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0～8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4～6]	地面平整，可以利用	(2～4]	地面基本平整，基本可以利用	[0～2]	地面需经过平整，才可以利用

3、使用年限修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，工矿仓储用地法定最高出让年限为50年，按工矿仓储用地还原率为5.00%计算工矿仓储用地使用年期修正系数，计算公式为:

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

式中：R — 土地还原率

M — 剩余出让年限

N — 土地使用权法定最高出让年限

Y — 使用年期修正系数

表 2-73　集体工矿仓储用地使用年期修正系数表

（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.2780	0.3170	0.3540	0.3893	0.4230
使用年限	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
使用年限	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
使用年限	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
使用年限	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

4、宗地面积状况修正系数

表 2-74　集体工矿仓储用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

5、宗地形状修正系数

表 2-75　集体工矿仓储用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

6、临路状况修正系数

表 2-76　集体工矿仓储用地临路状况修正系数表

临路状况	修正系数
一面临支路	0.98

临路状况	修正系数
一面临次要干道	1.0
二面临次要干道或一面临主要干道	1.05
一面临主要干道另一面临次要干道	1.1
二面临主要干道	1.15
二面临主要干道另一面临次要干道	1.2
不临路	0.95

注：评估出让宗地时，若宗地不临路或临规划路，按一面临次干道进行修正。

第五部分　集体公共管理与公共服务用地土地级别、基准地价及修正体系

一、集体公共管理与公共服务用地土地级别、基准地价成果

集体公共管理与公共服务用地基准地价内涵: 设定的公共管理与公共服务用地基准地价的评估基准日为 2024 年 7 月 1 日，中心城区内设定平均容积率为 1.5，中心城区外设定平均容积率为 1.0，出让年限为 50 年，基础设施开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通给水、通排水、通电力、通电讯和宗地内土地平整）条件下的集体土地使用权的区域平均价格（非政府投资），采用地面地价的表现形式，地价以元/㎡表示（上述地价含“五通一平”开发费用 375 元/㎡）。

公共管理与公共服务用地基准地价为非政府投资的公共服务用地价格。

表 2-77　三亚市集体公共管理与公共服务用地土地定级及基准地价成果表

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	地面单价（元/㎡）			
						医疗卫生、社会福利用地	教育、科研用地	机关团体用地	文化、体育用地
1	公服	海棠区	北山村	北山村	Ⅳ	984	785	757	655
2	公服		东溪村	东溪村 1	Ⅱ	1087	867	836	723
3	公服			东溪村 2	Ⅱ	1054	841	810	701
4	公服		风塘村	风塘村 1	Ⅱ	1119	893	861	745
5	公服			风塘村 2	Ⅳ	988	788	760	657
6	公服		甘什自然保护区	甘什自然保护区	Ⅴ	889	710	683	592
7	公服		古楼村	古楼村 1	Ⅱ	1087	867	836	723
8	公服			古楼村 2	Ⅱ	1054	841	810	701
9	公服			古楼村 3	Ⅱ	988	788	760	657
10	公服		海丰村	海丰村 1	Ⅱ	1103	880	848	734
11	公服			海丰村 2	Ⅲ	955	762	734	636
12	公服		洪李村	洪李村 1	Ⅱ	1119	893	861	745
13	公服			洪李村 2	Ⅳ	922	735	709	614
14	公服		江林村	江林村 1	Ⅱ	1087	867	836	723
15	公服			江林村 2	Ⅳ	922	735	709	614
16	公服		林旺村	林旺村	Ⅱ	1087	867	836	723
17	公服		林新村	林新村 1	Ⅱ	1103	880	848	734
18	公服			林新村 2	Ⅳ	922	735	709	614
19	公服		龙海村	龙海村 1	Ⅱ	1119	893	861	745
20	公服			龙海村 2	Ⅲ	955	762	734	636
21	公服		龙江村	龙江村 1	Ⅱ	1103	880	848	734

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	地面单价（元/㎡）			
						医疗卫生、社会福利用地	教育、科研用地	机关团体用地	文化、体育用地
22	公服			龙江村 2	IV	938	749	722	625
23	公服		龙楼村	龙楼村 1	II	1054	841	810	701
24	公服			龙楼村 2	III	922	735	709	614
25	公服			龙楼村 3	VI	757	604	582	504
26	公服		母爸村	母爸村	VI	749	598	576	499
27	公服		南田农场	南田农场 1	II	1021	814	785	679
28	公服			南田农场 2	IV	988	788	760	657
29	公服			南田农场 3	VI	749	598	576	499
30	公服		青田村	青田村	II	1087	867	836	723
31	公服		三道农场	三道农场	VI	749	598	576	499
32	公服		三亚林场	三亚林场 1	II	1103	880	848	734
33	公服			三亚林场 2	IV	889	710	683	592
34	公服			三亚林场 3	IV	856	683	658	570
35	公服			三亚林场 4	V	824	657	633	548
36	公服		三灶村	三灶村 1	II	1087	867	836	723
37	公服			三灶村 2	IV	922	735	709	614
38	公服		升昌村	升昌村 1	II	1087	867	836	723
39	公服			升昌村 2	II	1054	841	810	701
40	公服		藤海村	藤海村	II	1087	867	836	723
41	公服		藤桥村	藤桥村 1	II	1103	880	848	734
42	公服			藤桥村 2	II	1037	828	797	690
43	公服			藤桥村 3	III	922	735	709	614
44	公服		铁炉村	铁炉村	II	1087	867	836	723
45	公服		湾坡村	湾坡村 1	II	1087	867	836	723
46	公服			湾坡村 2	IV	922	735	709	614
47	公服		椰林村	椰林村 1	II	1087	867	836	723
48	公服			椰林村 2	III	955	762	734	636
49	公服		营头村	营头村 1	II	1087	867	836	723
50	公服			营头村 2	II	1054	841	810	701
51	公服			营头村 3	III	955	762	734	636
52	公服			营头村 4	III	922	735	709	614
53	公服		仲田村	仲田村	IV	856	683	658	570
54	公服		庄大村	庄大村 1	II	1087	867	836	723
55	公服			庄大村 2	IV	922	735	709	614
56	公服	吉阳区	安罗村	安罗村	II	1186	946	911	789
57	公服		抱坡村	抱坡村 1	I	1351	1077	1038	898
58	公服			抱坡村 2	II	1186	946	911	789
59	公服		博后村	博后村	II	1087	867	836	723
60	公服		大茅村	大茅村 1	III	955	762	734	636

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	地面单价（元/㎡）			
						医疗卫生、社会福利用地	教育、科研用地	机关团体用地	文化、体育用地
61	公服			大茅村 2	V	889	710	683	592
62	公服		东岸村	东岸村 1	I	1482	1182	1139	986
63	公服			东岸村 2	II	1235	985	949	822
64	公服		干沟村	干沟村 1	II	1235	985	949	822
65	公服			干沟村 2	II	1186	946	911	789
66	公服		海罗村	海罗村	II	1235	985	949	822
67	公服		海螺农场	海螺农场	II	1235	985	949	822
68	公服		红花村	红花村	V	922	735	709	614
69	公服		红郊	红郊	II	1186	946	911	789
70	公服		红土坎村	红土坎村	II	1298	1035	998	864
71	公服		荔枝沟	荔枝沟	II	1186	946	911	789
72	公服		荔枝沟村委会建成区	荔枝沟村委会建成区 1	I	1482	1182	1139	986
73	公服			荔枝沟村委会建成区 2	II	1186	946	911	789
74	公服		临春	临春	II	1186	946	911	789
75	公服		六道村	六道村	II	1186	946	911	789
76	公服		六盘村	六盘村	II	1119	893	861	745
77	公服		龙坡安置区	龙坡安置区	II	1186	946	911	789
78	公服		罗蓬村	罗蓬村	V	922	735	709	614
79	公服		落笔村	落笔村 1	III	988	788	760	657
80	公服			落笔村 2	V	799	638	614	531
81	公服		南丁村	南丁村 1	II	1186	946	911	789
82	公服			南丁村 2	III	1021	814	785	679
83	公服		田独村	田独村 1	II	1186	946	911	789
84	公服			田独村 2	III	1153	920	887	767
85	公服		田独镇建成区	田独镇建成区	II	1298	1035	998	864
86	公服		新村	新村	II	1227	978	944	816
87	公服		新红村	新红村	II	1186	946	911	789
88	公服		榆红村	榆红村	II	1202	959	924	800
89	公服		中廖村	中廖村	III	955	762	734	636
90	公服	天涯区	保国农场	保国农场	V	757	604	582	504
91	公服		抱安村	抱安村	VI	708	565	544	471

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	地面单价（元/㎡）			
						医疗卫生、社会福利用地	教育、科研用地	机关团体用地	文化、体育用地
92	公服		抱龙村	抱龙村	VI	724	578	557	482
93	公服		抱龙林场	抱龙林场	VI	708	565	544	471
94	公服		抱前村	抱前村	V	774	617	595	515
95	公服		槟榔村	槟榔村 1	II	1186	946	911	789
96	公服			槟榔村 2	III	972	775	747	647
97	公服		布甫村	布甫村 1	III	955	762	734	636
98	公服			布甫村 2	V	856	683	658	570
99	公服		凤凰镇建成区	凤凰镇建成区	II	1153	920	887	767
100	公服		过岭村	过岭村	V	840	670	646	558
101	公服		海坡村	海坡村	II	1186	946	911	789
102	公服		黑土村	黑土村	III	955	762	734	636
103	公服		红塘村	红塘村 1	IV	905	723	696	603
104	公服			红塘村 2	V	856	683	658	570
105	公服		华丽村	华丽村	V	807	643	621	537
106	公服		回新	回新	II	1186	946	911	789
107	公服		立才农场	立才农场	V	774	617	595	515
108	公服		立新村	立新村	VI	724	578	557	482
109	公服		龙密村	龙密村	V	774	617	595	515
110	公服		马脚村	马脚村	V	774	617	595	515
111	公服		马亮村	马亮村	V	774	617	595	515
112	公服		马岭	马岭	III	955	762	734	636
113	公服		梅村	梅村 1	II	1136	906	874	756
114	公服			梅村 2	III	922	735	709	614
115	公服		妙林村	妙林村 1	II	1186	946	911	789
116	公服			妙林村 2	III	972	775	747	647
117	公服		明善村	明善村	V	757	604	582	504
118	公服		那会村	那会村	VI	708	565	544	471
119	公服		那受村	那受村	V	774	617	595	515
120	公服		南岛农场	南岛农场 1	V	774	617	595	515
121	公服			南岛农场 2	VI	724	578	557	482
122	公服		南新农场	南新农场 1	I	1482	1182	1139	986
123	公服			南新农场 2	II	1235	985	949	822
124	公服			南新农场 3	II	1186	946	911	789
125	公服			南新农场 4	II	1087	867	836	723
126	公服			南新农场 5	III	988	788	760	657
127	公服			南新农场 6	V	799	638	614	531
128	公服		青法村	青法村	V	757	604	582	504

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	地面单价（元/㎡）			
						医疗卫生、社会福利用地	教育、科研用地	机关团体用地	文化、体育用地
129	公服		榕根社区	榕根社区	II	1186	946	911	789
130	公服		水蛟村	水蛟村 1	II	1153	920	887	767
131	公服			水蛟村 2	III	972	775	747	647
132	公服		塔岭村	塔岭村 1	IV	905	723	696	603
133	公服			塔岭村 2	V	856	683	658	570
134	公服		台楼村	台楼村	V	774	617	595	515
135	公服		桶井村	桶井村 1	II	1136	906	874	756
136	公服			桶井村 2	III	955	762	734	636
137	公服		文门村	文门村 1	V	856	683	658	570
138	公服			文门村 2	V	774	617	595	515
139	公服		西岛	西岛	I	1581	1261	1216	1051
140	公服		新联村	新联村 1	II	1169	932	898	778
141	公服			新联村 2	III	972	775	747	647
142	公服		雅亮村	雅亮村	V	757	604	582	504
143	公服		雅林村	雅林村	V	741	591	570	493
144	公服		羊栏村	羊栏村	II	1169	932	898	778
145	公服		月川社区	月川社区 1	I	1351	1077	1038	898
146	公服			月川社区 2	II	1186	946	911	789
147	公服		扎南村	扎南村	VI	708	565	544	471
148	公服	崖州区	保港建成区	保港建成区	IV	856	683	658	570
149	公服		保港居民区	保港居民区	IV	856	683	658	570
150	公服		保平村	保平村 1	IV	856	683	658	570
151	公服			保平村 2	V	791	631	608	526
152	公服		抱古村	抱古村	V	774	617	595	515
153	公服		北岭村	北岭村	V	774	617	595	515
154	公服		城东村	城东村 1	IV	856	683	658	570
155	公服			城东村 2	V	791	631	608	526
156	公服		城西村	城西村 1	IV	856	683	658	570
157	公服			城西村 2	V	782	624	601	520
158	公服		赤草村	赤草村	V	774	617	595	515
159	公服		大旦村	大旦村 1	IV	873	696	671	581
160	公服			大旦村 2	V	782	624	601	520
161	公服		东京	东京	IV	889	710	683	592
162	公服		凤岭村	凤岭村	V	757	604	582	504
163	公服		福报农场	福报农场	V	741	591	570	493
164	公服		港门村	港门村 1	IV	873	696	671	581

序号	用途	行政区	区片编号		土地级别	地面单价（元/㎡）			
						医疗卫生、社会福利用地	教育、科研用地	机关团体用地	文化、体育用地
165	公服			港门村 2	V	791	631	608	526
166	公服		拱北村	拱北村 1	IV	856	683	658	570
167	公服			拱北村 2	V	791	631	608	526
168	公服		海棠村	海棠村	V	774	617	595	515
169	公服		临高村	临高村 1	IV	856	683	658	570
170	公服			临高村 2	V	791	631	608	526
171	公服		龙港	龙港	IV	889	710	683	592
172	公服		梅东村	梅东村	V	757	604	582	504
173	公服		梅联	梅联	V	757	604	582	504
174	公服		梅西村	梅西村	V	757	604	582	504
175	公服		南滨农场	南滨农场 1	IV	873	696	671	581
176	公服			南滨农场 2	V	791	631	608	526
177	公服			南滨农场 3	V	774	617	595	515
178	公服		南山村	南山村 1	IV	864	689	665	575
179	公服			南山村 2	V	791	631	608	526
180	公服		乾隆村	乾隆村 1	IV	873	696	671	581
181	公服			乾隆村 2	V	791	631	608	526
182	公服		雀信	雀信	IV	873	696	671	581
183	公服		三更村	三更村	V	757	604	582	504
184	公服		三公里村	三公里村 1	V	757	604	582	504
185	公服			三公里村 2	V	741	591	570	493
186	公服		水南村	水南村 1	IV	856	683	658	570
187	公服			水南村 2	V	791	631	608	526
188	公服		崖城村	崖城村 1	IV	856	683	658	570
189	公服			崖城村 2	V	791	631	608	526
190	公服		盐灶村	盐灶村 1	V	791	631	608	526
191	公服			盐灶村 2	V	774	617	595	515
192	公服		长山村	长山村	V	757	604	582	504
193	公服		镇海村	镇海村	V	757	604	582	504
194	公服		中和	中和	IV	889	710	683	592

注：1、基准地价成果表及基准地价成果图中未提及行政区的基准地价，参考周边行政区确定，下同;

二、集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正体系

1、Ⅰ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正

表 2-78　Ⅰ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	1500 米范围内有大专院校或 500 米范围内有两种或以上的教育设施	2000 米范围内有大专院校或 1000 米范围内有两种或以上教育设施	1500 米范围内有两种或以上教育设施	1500 米范围内有一种或以上教育设施	1500 米范围内无配套的教育设施
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤200	（200,300]	（300,400]	（400,500]	＞500
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤300	（300，400]	(400,500]	(500,600]	＞600

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤300	（300，400]	(400,500]	(500,600]	＞600
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤500	（500，900]	(900,1300]	（1300,1700]	＞2200
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤200	（200,300]	（300,400]	（400,500]	＞500
	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	便利	较便利	一般	较差	差
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	优	良	一般	较劣	劣
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为高档住宅区、别墅区	规划为商、住综合区	规划为普通住宅区	规划为文教科研区	规划为其它用地

表 2-79　Ⅰ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	1.23%	0.61%	0.00%	-0.61%	-1.23%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	1.24%	0.62%	0.00%	-0.62%	-1.24%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.37%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.37%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.38%	0.19%	0.00%	-0.19%	-0.38%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.29%	0.15%	0.00%	-0.15%	-0.29%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.27%	0.14%	0.00%	-0.14%	-0.27%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.25%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离(M)	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	1.89%	0.95%	0.00%	-0.95%	-1.89%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.75%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.75%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	0.42%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.42%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	1.07%	0.54%	0.00%	-0.54%	-1.07%
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.34%	0.17%	0.00%	-0.17%	-0.34%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.10%	0.05%	0.00%	-0.05%	-0.10%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		临山	距山的距离（M）	0.07%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.07%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.66%	0.33%	0.00%	-0.33%	-0.66%

2、Ⅱ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正

表 2-80　Ⅱ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	1500 米范围内有大专院校或 500 米范围内有两种或以上的教育设施	2500 米范围内有大专院校或 1500 米范围内有两种或以上教育设施	2000 米范围内有两种或以上教育设施	2000 米范围内有一种或以上教育设施	2000 米范围内无配套的教育设施
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤300	（300,400]	（400,500]	（500,600]	＞600
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤1000	（1000，1500]	(1500,2000]	（2000,2500]	＞2500
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成	道路通畅，形成	道路较为通畅，	未形成网络，区	未形成网络，区

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
				网络，区域内至少有 2 条主干道通过	网络，区域内有 1 条主干道通过	未形成网络，区域内有次干道通过	域内仅有支路通过	域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤250	（250,350]	（350,450]	（450,550]	＞550
	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	便利	较便利	一般	较差	差
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	优	良	一般	较劣	劣
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为高档住宅区、别墅区	规划为商、住综合区	规划为普通住宅区	规划为文教科研区	规划为其它用地

表 2-81　Ⅱ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	1.23%	0.61%	0.00%	-0.53%	-1.06%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	1.24%	0.62%	0.00%	-0.53%	-1.07%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.37%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.32%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.34%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.30%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.38%	0.19%	0.00%	-0.16%	-0.33%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.29%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.27%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.25%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.23%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	1.89%	0.95%	0.00%	-0.82%	-1.63%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.75%	0.38%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.67%	0.34%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	0.42%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.37%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	1.07%	0.54%	0.00%	-0.46%	-0.93%
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.34%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.31%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.10%	0.05%	0.00%	-0.04%	-0.09%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.08%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
		临山	距山的距离（M）	0.07%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.06%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.66%	0.33%	0.00%	-0.29%	-0.57%

3、Ⅲ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正

表 2-82　Ⅲ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	2000 米范围内有大专院校或 1000 米范围内有两种或以上的教育设施	3000 米范围内有大专院校或 1500 米范围内有两种或以上教育设施	3000 米范围内有两种或以上教育设施	3000 米范围内有一种或以上教育设施	3000 米范围内无配套的教育设施
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤1500	（1500，2100]	(2100,2700]	（2700,3500]	＞3500
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有 2 条主干	道路通畅，形成网络，区域内有 1 条主干道通	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
				道通过	过	通过		
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤300	（300,400]	（400,500]	（500,600]	＞600
	对外交通便利度(客运)	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	便利	较便利	一般	较差	差
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	优	良	一般	较劣	劣
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为高档住宅区、别墅区	规划为商、住综合区	规划为普通住宅区	规划为文教科研区	规划为其它用地

表 2-83　Ⅲ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	1.06%	0.53%	0.00%	-0.45%	-0.89%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	1.07%	0.53%	0.00%	-0.45%	-0.90%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.32%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.27%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.30%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.25%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.33%	0.16%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离(M)	0.25%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.24%	0.12%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.22%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.18%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.20%	0.10%	0.00%	-0.08%	-0.17%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	1.63%	0.82%	0.00%	-0.69%	-1.38%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.65%	0.33%	0.00%	-0.27%	-0.55%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.58%	0.29%	0.00%	-0.25%	-0.49%
	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	0.37%	0.18%	0.00%	-0.15%	-0.31%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.93%	0.46%	0.00%	-0.39%	-0.78%
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.30%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.27%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.09%	0.04%	0.00%	-0.04%	-0.07%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.07%	0.04%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		临山	距山的距离（M）	0.06%	0.03%	0.00%	-0.02%	-0.05%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.57%	0.29%	0.00%	-0.24%	-0.48%

4、Ⅳ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正

表 2-84　Ⅳ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	2300 米范围内有大专院校或 1300 米范围内有两种或以上的教育设施	3300 米范围内有大专院校或 1500 米范围内有两种或以上教育设施	3300 米范围内有两种或以上教育设施	3300 米范围内有一种或以上教育设施	3300 米范围内无配套的教育设施
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤500	（500,600]	（600,700]	（700,800]	＞800
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤2000	(2000,2700]	(2700,3500]	(3500,4500]	＞4500
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成	道路通畅，形成	道路较为通畅，	未形成网络，区	未形成网络，区

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
				网络，区域内至少有2条主干道通过	网络，区域内有1条主干道通过	未形成网络，区域内有次干道通过	域内仅有支路通过	域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤350	（350,450]	（450,550]	（550,650]	＞650
	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	便利	较便利	一般	较差	差
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	优	良	一般	较劣	劣
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为高档住宅区、别墅区	规划为商、住综合区	规划为普通住宅区	规划为文教科研区	规划为其它用地

表 2-85　Ⅳ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	0.89%	0.45%	0.00%	-0.36%	-0.73%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	0.90%	0.45%	0.00%	-0.37%	-0.73%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.27%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.25%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.28%	0.14%	0.00%	-0.11%	-0.23%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.21%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.17%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.20%	0.10%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.18%	0.09%	0.00%	-0.07%	-0.15%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.17%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.14%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	1.38%	0.69%	0.00%	-0.56%	-1.12%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.55%	0.27%	0.00%	-0.22%	-0.45%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.49%	0.25%	0.00%	-0.20%	-0.40%
	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	0.31%	0.15%	0.00%	-0.13%	-0.25%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.78%	0.39%	0.00%	-0.32%	-0.63%
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.25%	0.13%	0.00%	-0.10%	-0.20%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.23%	0.11%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.07%	0.04%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.06%	0.03%	0.00%	-0.02%	-0.05%
		临山	距山的距离（M）	0.05%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.48%	0.24%	0.00%	-0.20%	-0.39%

5、Ⅴ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正

表 2-86　Ⅴ级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	2500 米范围内有大专院校或 1500 米范围内有两种或以上的教育设施	3500 米范围内有大专院校或 2000 米范围内有两种或以上教育设施	3500 米范围内有两种或以上教育设施	3500 米范围内有一种或以上教育设施	3500 米范围内无配套的教育设施
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤600	（600,700]	（700,800]	（800,900]	＞900
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离(M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
繁华程度	商服繁华影	商服中心	距商服中心	≤2500	(2500,3500]	(3500,4500]	(4500,5500]	＞5500

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	响度		距离（M)					
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有2条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有1条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤400	（400,500]	（500,600]	（600,700]	＞700
	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	便利	较便利	一般	较差	差
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	优	良	一般	较劣	劣
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为高档住宅区、别墅区	规划为商、住综合区	规划为普通住宅区	规划为文教科研区	规划为其它用地

表 2-87　V级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	0.73%	0.36%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	0.73%	0.37%	0.00%	-0.34%	-0.67%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.22%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.19%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.23%	0.11%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.17%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.16%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.15%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.14%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.13%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	1.12%	0.56%	0.00%	-0.52%	-1.03%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.45%	0.22%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.40%	0.20%	0.00%	-0.18%	-0.37%
	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	0.25%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.23%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.63%	0.32%	0.00%	-0.29%	-0.59%
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.06%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.05%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.05%
		临山	距山的距离（M）	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.39%	0.20%	0.00%	-0.18%	-0.36%

6、VI级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正

表 2-88　VI级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数指标说明表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	距离周边城镇较近	距离周边城镇一般	距离周边城镇较远	距离周边城镇远
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模大，生产水平高	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	周边城镇经济及人口规模一般，生产水平一般	周边城镇较经济及人口规模较小，生产水平较低	周边城镇经济及人口规模小，生产水平低
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		排水设施完备度	本级排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
		供电设施完备度	本级供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	2800 米范围内有大专院校或 1800 米范围内有两种或以上的教育设施	3800 米范围内有大专院校或 2300 米范围内有两种或以上教育设施	3800 米范围内有两种或以上教育设施	3800 米范围内有一种或以上教育设施	3800 米范围内无配套的教育设施
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	≤700	（700,800]	（800,900]	（900,1000]	＞1000
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	≤800	（800,900]	（900,1000]	（1000,1100]	＞1100
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离(M)	≤800	（800,900]	（900,1000]	（1000,1100]	＞1100
繁华程度	商服繁华影	商服中心	距商服中心	≤3000	(3000,4500]	(4500,5500]	(5500,6500]	＞6500

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
	响度		距离（M)					
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路通畅，形成网络，区域内至少有2条主干道通过	道路通畅，形成网络，区域内有1条主干道通过	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	未形成网络，区域内仅有支路通过	未形成网络，区域内无法直接通达
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	≤450	（450,550]	（550,650]	（650,750]	＞750
	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	便利	较便利	一般	较差	差
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	优	良	一般	较劣	劣
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	优	良	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	≤200	（200，400]	(400,800]	(800,1500]	＞1500
		临河（湖）	距河的距离（M）	≤100	（100，200]	(200,300]	(300,500]	＞500
		临山	距山的距离（M）	≤150	（150，300]	(300,500]	(500,1000]	＞1000
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	规划为高档住宅区、别墅区	规划为商、住综合区	规划为普通住宅区	规划为文教科研区	规划为其它用地

表 2-89　VI级集体公共管理与公共服务用地基准地价区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	0.67%	0.34%	0.00%	-0.34%	-0.67%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	0.20%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		排水设施完备度	本级排水状况	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
		供电设施完备度	本级供电状况	0.21%	0.10%	0.00%	-0.10%	-0.21%
	公用设施完备度	教育设施完备度	距中学或小学距离（M)	0.16%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		医疗设施完备度	距医疗设施距离（M)	0.15%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.15%
		金融设施完备度	距金融设施距离（M)	0.14%	0.07%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	0.13%	0.06%	0.00%	-0.06%	-0.13%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	1.03%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.03%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	0.41%	0.21%	0.00%	-0.21%	-0.41%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	0.37%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.37%
	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	对外交通便利度（客运）	0.23%	0.12%	0.00%	-0.12%	-0.23%
人口状况	人口密度	人口密度	人口密度	0.59%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.59%
环境条件	环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.19%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.19%
	绿地覆盖度	绿地覆盖度	绿地覆盖度	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.17%
	景观条件优劣度	临海	距海的距离（M）	0.05%	0.03%	0.00%	-0.03%	-0.05%
		临河（湖）	距河的距离（M）	0.05%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.05%
		临山	距山的距离（M）	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.04%
区域规划	规划前景	国土空间规划	国土空间规划	0.36%	0.18%	0.00%	-0.18%	-0.36%

三、集体公共管理与公共服务用地基准地价个别因素修正体系

1、交易期日修正

基准地价的估价期日为2024年7月1日，在评估公共管理与公共服务用地具体宗地时，需对基准地价参照综合用地地价指数进行期日修正。在已建立地价指数系统的区域，可用地价指数计算。

$$K_t=Q_t/Q$$

式中：K_t—待估宗地期日修正系数

Q_t—待估宗地评估基准日对应的地价指数

Q—基准地价评估基准日对应的地价指数

2、宗地基础设施配套程度修正

本次评估的三亚市公共管理与公共服务用地基准地价设定开发程度均达到“五通一平”条件。若宗地基础设施配套程度与该开发程度不一致，应当进行相应修正。

表2-90　三亚市市政基础设施六通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/㎡）	开发费用构成（%）						
	通路	通电	通讯	供气	供水	排水	土地平整
450	27.5	13	8	9	17	20	5.5

表2-91　三亚市市政基础设施五通一平开发费用及费用构成表

开发费用（元/㎡）	开发费用构成（%）					
	通路	通电	通讯	供水	排水	土地平整
375	30	14	10	18	22	6

表 2-92　六通一平开发程度修正系数表

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

表 2-93　五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22～30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(12～22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0～12]	接近主干道，或远离主干道路，无法直接通达，路面质量差
通电	(10～14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5～10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0～5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(8～10]	通讯方便快捷，	(4～8]	有主要的通	[0～4]	电缆、电线经过，

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数(%)	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
		电话装机容量充足，达到规划设计标准		讯电缆、电线经过，接线方便。		可以接线但不方便
供水	(10～18]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(5～10]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0～5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(16～22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8～16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0～8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4～6]	地面平整，可以利用	(2～4]	地面基本平整，基本可以利用	[0～2]	地面需经过平整，才可以利用

3、使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，公共管理与公共服务用地法定最高出让年限为50年，集体公共管理与公共服务用地土地还原率为5.20%，根据公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数计算公式：

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

式中：R —— 土地还原率

M —— 待估宗地的使用年期

N —— 对应用途土地使用权法定最高出让年限

Y —— 年期修正系数

表 2-94　集体公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表

（使用年限单位：年）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0537	0.1047	0.1532	0.1993	0.2432	0.2848	0.3244	0.3621	0.3979	0.4319
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4642	0.4950	0.5242	0.5520	0.5784	0.6035	0.6273	0.6500	0.6716	0.6921
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7115	0.7301	0.7477	0.7644	0.7803	0.7954	0.8098	0.8234	0.8364	0.8488
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8605	0.8716	0.8822	0.8923	0.9019	0.9110	0.9197	0.9279	0.9357	0.9431
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9502	0.9569	0.9633	0.9694	0.9752	0.9806	0.9859	0.9908	0.9955	1.0000

4、容积率修正

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

表 2-95　集体公共管理与公共服务用地容积率修正系数（设定容积率为 1.5）

容积率	**≤0.5**	**1.0**	**1.5**	**2.0**	**2.5**	**≧3.0**
修正系数	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3

表 2-96　集体公共管理与公共服务用地容积率修正系数（设定容积率为 1.0）

容积率	**-≤0.5**	**0.8**	**1.0**	**1.5**	**2.0**	**≧2.5**
修正系数	0.9	0.95	1.0	1.05	1.1	1.15

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

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

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R_1、R_2 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X_1、X_2 为 R_1、R_2 所对应的容积率修正系数。

5、宗地面积状况修正

表 2-97　集体公共管理与公共服务用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.97

6、宗地形状修正

表 2-98　集体公共管理与公共服务用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.97

7、宗地临路、临海、临河、临山状况修正

表 2-99　集体公共管理与公共服务用地临路、临海、临河、临山修正系数表

临路、临海、临河、临山状况	修正系数
一面临支路	0.96
一面临次干道	1.0
两面临次干道或一面临主干道	1.03
一面临主干道另一面临次干道	1.05
两面临主干道	1.08
两面临主干道另一面临次干道	1.10
两面临主干道另两面临次干道	1.12
一面临海	1.15
一面临支路另一面临海	1.18
一面临次干道另一面临海	1.20
一面临主干道另一面临海	1.21
一面临主干道另一面次干道第三面临海	1.22
一面临河	1.05
一面临次干道另一面临河	1.08
一面临主干道另一面临河	1.10
一面临山（公园、广场）	1.05
一面临次干道另一面临山（公园、广场）	1.08
一面临主干道另一面临山（公园、广场）	1.10
不临路，不临海（山、河、公园、广场）	0.95

注：评估出让宗地时，若宗地不临路或临规划路，按一面临次干道进行修正。

第三篇　三亚市集体建设用地基准地价成果的应用说明

一、宗地地价的计算公式

本次测算出的基准地价，是商服、宅基地、工矿仓储、公共管理与公共服务用地在各级别或区片内土地的平均价格，不代表某一宗地的具体价格。因此，评估某一宗地的具体价格，则需要在基准地价的基础上，分用途、分区域分析地价影响因素与地价的关系，建立起在基准地价基础上评估宗地地价的修正系数体系，然后加以修正，才能评估出宗地地价，宗地地价计算公式如下:

1、商服用地宗地地价计算公式

$P_l=P_{lb} \times P_y \times P_q \times$（1+K）× 使用年期修正 × 容积率修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 宗地临路宽深比修正 × 宗地临路、临海、临河、临山状况修正+土地基础设施开发程度修正值……（式 1）

式中：P_l — 待估宗地楼面地价

P_{lb} —待估宗地对应的楼面基准地价

P_y — 土地用途修正系数

P_q — 期日修正系数

K — 待估宗地区域影响因素总修正值（其中，$K=\sum_{i=1}^{n} K_i$ ，K_i — 第 i 个待估宗地区域因素修正系数）

2、宅基地宗地地价计算公式

$P_i=P \times P_y \times P_q \times$（1+K）× 使用年期修正 × 容积率修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 宗地临路、临海、临河、临山状况修正+土地基础设施开发程度修正值

式中：P_i—待估宗地楼面地价

P—待估宗地对应的楼面基准地价

P_y—土地用途修正系数

P_q—期日修正系数

K—待估宗地区域影响因素总修正值

其中:

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

K_i—第 i 个待估宗地区域因素修正系数

3、工矿仓储用地宗地地价计算公式

$P_i = P \times P_y \times P_q \times （1+K）$ × 使用年期修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 临路状况修正+土地基础设施开发程度修正值

式中：P_i—待估宗地地面地价

P—待估宗地对应的地面基准地价

P_y—土地用途修正系数

P_q—期日修正系数

K—待估宗地区域影响因素总修正值

其中：

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

K_i—第 i 个待估宗地区域因素修正系数

4、公共管理与公共服务用地宗地地价计算公式

$P_i = P \times P_y \times P_q \times （1+K）$ × 使用年期修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 宗地容积率修正 × 宗地临路、临海、临河、临山状况修正+土地基础设施开发程度修正值

式中：P_i—待估宗地地面地价

P—待估宗地对应的地面基准地价

P_y—土地用途修正系数

P_q—期日修正系数

K—待估宗地区域影响因素总修正值

其中：

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

K_i—第 i 个待估宗地区域因素修正系数

注：

（1）商服用地、宅基地采用上述公式测算出的是楼面地价，对应地面单价=楼面地价 × 待估宗地容积率；土地总价=楼面单价 × 待估宗地容积率 × 宗地总面积；

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

二、基准地价修正体系的应用示例（以商服用地为例）

1、土地情况

假设现需利用基准地价系数修正法评估“博后村”内一旅馆用地在2024年7月1日的地价。该宗地属集体商服用地，用地面积为7285.44平方米，容积率≤0.6，绿地率≥35%；商服剩余土地使用年期为40年；宗地开发程度为五通一平。

2、计算公式

$P=P_{1b}\times P_y\times P_q\times(1+K)\times$使用年期修正×容积率修正×宗地面积状况修正×宗地形状修正×宗地临路宽深比修正×宗地临路、临海、临河、临山状况修正+土地基础设施开发程度修正值

式中：P — 待估宗地的楼面地价

P_{1b} —待估宗地对应的楼面基准地价

P_y — 土地用途修正系数

P_q — 期日修正系数

K — 待估宗地区域影响因素总修正值（其中，$K=\sum_{i=1}^{n}K_i$，K_i — 第i个待估宗地区域因素修正系数）

3、评估过程

（1）确定待估宗地所处级别及基准地价

根据“博后村”的宗地位置，查得其属于集体商服三级地，商服级别基准地价为3390元/平方米。

（2）确定待估宗地的土地用途修正系数和期日修正系数

该宗地为旅馆用地（产权式酒店用地以外旅馆用地），查询《土地用途修正系数表》，该宗地土地用途修正系数为70%。假设该宗地在2024年7月1日成交，期日修正系数为100%。

（3）确定待估宗地的区域因素修正系数

根据“博后村”的区域因素条件，查表得该宗地商服用途（三级地）修正系数:

表 3-1　商服用途区域因素修正系数表

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	对应指标标准	对应修正系数
宏观区位影响度	周边城镇空间距离	周边城镇空间距离	距周边城镇距离	距离周边城镇近	0.75%
	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇等级	周边城镇经济及人口规模较大，生产水平较高	0.73%
繁华程度	商服繁华影响度	商服中心	距商服中心距离（M)	≤1500	0.37%
		酒店	周边酒店的星级及距离（M)	4000 米范围内有五星级或以上星级酒店或 2000 米范围内有两个或以上星级酒店	0.28%
		集贸农贸市场	距集贸农贸市场距离（M)	附近农贸市场规模大，且距离＜1200m	0.24%
		定期开办的集市	定期开办集市及规模	本社区（村）有定期开办的集市，且规模较大	0.22%
交通条件	道路通达度	道路类型	道路通达状况	道路较为通畅，未形成网络，区域内有次干道通过	0.00%
	公交便捷度	公交站点	距公交站点距离（M)	（400,500]	0.00%
		公交路线	公交线路数量	至少有 1 条固定站点公交线路通过	0.00%
	对外交通便利度(客运）	高铁（动车）站	距高铁站点距离（M)	(2500,3000]	-0.04%
		长途汽车客运站	距客运站点距离（M)	(2500,3000]	-0.04%
		高速公路出入口	距高速公路出入口距离（M)	(2500,3000]	-0.04%
		邮轮码头	距港口站点距离（M)	(2500,3000]	-0.03%
		机场	距机场距离（M)	(2500,3000]	-0.03%
基本设施状况	基础设施完善度	给水设施完备度	本级供水状况	较完善	0.10%
		排水设施完备度	本级排水状况	较完善	0.09%
		供电设施完备度	本级供电状况	较完善	0.10%
	公用设施完备度	金融设施完备度	距金融设施距离（M)	（500,600]	0.14%
		文体娱乐设施完备度	距文体娱乐设施距离（M)	（500,600]	0.14%
社会经济发展状况	社会状况	人口密度	人口密度	较密集	0.13%
		集体建设用地占比	集体建设用地占比	占比较大	0.12%
	经济状况	经济状况	经济状况	经济效益较好	0.28%
区域规划	规划前景	交通道路规划	交通道路规划	规划较完善	0.24%

基本因素层	因素层	因子层	因子定义	对应指标标准	对应修正系数
		旅游发展规划	旅游发展规划	规划较完善	0.26%
商服区域因素修正系数					4.01%

注：地块商服区域修正系数为各影响因子对应修正系数之和，下同。

（5）确定待估宗地个别修正系数

根据“博后村”的个别因素条件，查表得该宗地商服用途个别修正系数:

表 3-2　商服用途个别因素修正系数表

个别因素	待估宗地个别因素条件	对应指标标准	对应修正系数
使用年期	40	1	1
容积率	0.6	2.051	2.051
宗地面积	面积对土地利用较为有利	较优	1.04
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	优	1.09
临路宽深比	临次干道一面宽 60 米，深度约为 75 米	宽深比为 0.8	1
临街状况	一面临次干道	一面临次干道	1
商服个别因素修正系数		2.325	

注：地块商服个别因数修正系数为各影响因子对应修正系数的乘积，下同。

（6）开发程度修正

表 3-3　土地开发程度修正系数表

因素层	个别因素	对应指标标准	对应修正系数
开发程度	五通一平	五通一平	0

（7）计算待估宗地地价

①根据公式：$P=P_{1b}\times P_y\times P_q\times$（1+K）× 使用年期修正 × 容积率修正 × 宗地面积状况修正 × 宗地形状修正 × 宗地临路宽深比修正 × 宗地临路、临海、临河、临山状况修正+土地基础设施开发程度修正值

计算“博后村”商服用地楼面地价如下:

3390×70%×100%×（1+4.01%）×2.325+0≈5738（元/平方米）

② 根据公式:$P_{总}=P\ \times S$

计算该宗地总地价如下:

5738×7285.4×0.6=25082175（元）

三、土地用途修正系数

根据《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资办发〔2023〕234号）、中华人民共和国监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会于2017年11月1日联合发布实施的《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）中建设用地的分类，同时对照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），结合市县经济发展实际需要，按照定量与定性相结合的原则，确定农村集体建设用地各类土地用途修正系数，详见下表:

表3-4　集体建设用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	二级类细分用途	参考基准地价用途	修正系数
商业服务业用地	商业用地	零售商业用地（农贸市场除外）	商服用地	100%
		农贸市场用地		60%
		批发市场用地		85%
		餐饮用地		90%
		旅馆用地（产权式酒店用地）		95%
		旅馆用地（产权式酒店用地以外旅馆用地）		70%
		公用设施营业网点用地（加油、加气用地）		110%
		公用设施营业网点用地（加油、加气用地除外）		100%
	商务金融用地	其他商务用地		90%
		金融保险用地		90%
		艺术传媒用地		60%
		商服性会展用地		50%
	娱乐用地	/		60%
	其他商业服务业用地	/		80%
居住用地	农村住宅	农村宅基地	宅基地	100%
		市场化租赁住房用地		50%
		保障性质租赁住房用地		40%
	农村社区服务设施用地	/		50%
工矿用地	工业用地	/	工矿仓储用地	95%
	采矿用地	/		80%
	盐田用地	/		70%
仓储用地	物流仓储用地	/	工矿仓储用地	130%
	储备库用地	/		85%
公共管理与	机关团体用地	行政办公用地	公共管理与公	65%

一级类	二级类	二级类细分用途	参考基准地价用途	修正系数
公共服务用地（表中为集体投资的各类公共管理与公共服务用地的修正系数，非集体投资的公共管理与公共服务用地修正系数均为 100%。）	科研用地	/	共服务用地	80%
	教育用地	高等教育用地、中等职业教育用地、中小学用地、幼儿园用地、其他教育用地		80%
	医疗卫生用地	医院用地、基层医疗卫生设施用地、公共卫生用地		80%
	体育用地	体育场馆用地、体育训练用地		70%
	社会福利用地	老年人社会福利用地、儿童社会福利用地、残疾人社会福利用地、其他社会福利用地		70%
	文化用地	图书与展览用地、文化活动用地		70%
公用设施用地	供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、水工设施用地、其他公用设施用地	集体投资的：各类公用设施用地	工矿仓储用地	90%
		非集体投资的：各类公用设施用地		95%
特殊用地	军事设施用地	/	工矿仓储用地	90%
	使领馆用地	外事用地		90%
	宗教用地	/		90%
	文物古迹用地	/		90%
	监教场所用地	/		90%
	殡葬用地	**集体投资：**殡葬用地		90%
		非集体投资：殡葬用地		135%
	文物古迹以外风景名胜设施用地	**集体投资：文物古迹以外风景名胜设施用地**		90%
		非集体投资：文物古迹以外风景名胜设施用地		120%
	其他特殊用地	/		90%
交通运输用地	铁路用地	/	工矿仓储用地	90%
	公路用地	/		90%
	机场用地	飞行区用地		90%
		航站区用地		130%
	港口码头用地	/		100%
	管道运输用地	/		90%
	城市轨道交通用地	/		90%

一级类	二级类	二级类细分用途	参考基准地价用途	修正系数
	城镇村道路用地	城市道路用地及其他城镇村道路用地		90%
	交通场站用地	**集体投资：对外交通场站用地、公共交通场站用地、社会停车场用地**		100%
		非集体投资：对外交通场站用地、公共交通场站用地、社会停车场用地		150%
		政府投资：游艇码头用地		100%
		非政府投资：游艇码头用地		200%
		政府投资：游轮码头用地		100%
		非政府投资：游轮码头用地		170%
		政府投资：客运码头用地（游艇码头用地、游轮码头用地除外）		100%
		非政府投资:客运码头用地(游艇码头用地、游轮码头用地除外）		150%
		政府投资：货运码头用地		100%
		非政府投资：货运码头用地		130%
	其他交通设施用地	/		105%
绿地与开敞空间用地	公园绿地	/	工矿仓储用地	90%
	防护绿地	/		90%
	广场用地	/		90%

四、基准地价应用需要说明的问题

（一）新国有建设用地基准地价正式发布实施之日起，向三亚市自然资源和规划局申请办理评估的，采用新基准地价体系评估；新国有建设用地基准地价正式发布实施之前没有评估且有特殊情况需要按之前的评估时点评估由三亚市自然资源和规划局确定。

（二）“土地用途修正系数表”、“容积率修正系数表”、“使用年期修正系数表”和“产业项目用地基准地价调整系数表”是基准地价的重要组成部分，成果应用时，具体宗地对应的基准地价应按照以下方式确定:

1、非产业项目宗地对应的基准地价 = 对应位置相应用途基准地价 × 土地用途修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年期修正系数

2、产业项目宗地对应的基准地价=对应位置相应用途基准地价 × 产业项目用地调整系数 × 土地用途修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年期修正系数

经行业主管部门认定的产业用地，基准地价按方式 2 确定产业项目宗地对应的基准地价。

（三）采用市场比较法评估满足本应用说明前提下的产业用地价格时，如无相关产业用地交易实例，在符合《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）和《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）技术要求的前提下，可对相关非产业用地比较实例价格参照“产业项目用地基准地价调整系数”进行修正后得到该比较实例的产业用地价格。采用其他方法评估的，参照“产业项目用地基准地价调整系数”对评估结果进行修正后得到产业用地价格。

附录：三亚市集体建设用地土地定级与基准地价成果图

1-1 三亚市集体商服用地土地级别及基准地价图

1-2 三亚市宅基地土地级别及基准地价图

1-3 三亚市集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图

1-4-1 三亚市集体公共管理与公共服务用地（医疗卫生、社会福利用地）土地级别及基准地价图

1-4-2 三亚市集体公共管理与公共服务用地（教育、科研用地）土地级别及基准地价图

1-4-3 三亚市集体公共管理与公共服务用地（机关团体用地）土地级别及基准地价图

1-4-4 三亚市集体公共管理与公共服务用地（文化、体育用地）土地级别及基准地价图

2-1 三亚市海棠区集体商服用地土地级别及基准地价图

2-2 三亚市海棠区宅基地土地级别及基准地价图

2-3 三亚市海棠区集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图

2-4-1 三亚市海棠区集体公共管理与公共服务用地（医疗卫生、社会福利用地）土地级别及基准地价图

2-4-2 三亚市海棠区集体公共管理与公共服务用地（教育、科研用地）用地土地级别及基准地价图

2-4-3 三亚市海棠区集体公共管理与公共服务用地（机关团体用地）用地土地级别及基准地价图

2-4-4 三亚市海棠区集体公共管理与公共服务用地（文化、体育用地）用地土地级别及基准地价图

3-1 三亚市吉阳区集体商服用地土地级别及基准地价图

3-2 三亚市吉阳区宅基地土地级别及基准地价图

3-3 三亚市吉阳区集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图

3-4-1 三亚市吉阳区集体公共管理与公共服务用地（医疗卫生、社会福利用地）土地级别及基准地价图

3-4-2 三亚市吉阳区集体公共管理与公共服务用地（教育、科研用地）土地级别及基准地价图

3-4-3 三亚市吉阳区集体公共管理与公共服务用地（机关团体用地）土地级别及基准地价图

3-4-4 三亚市吉阳区集体公共管理与公共服务用地（文化、体育用地）土地级别及基准地价图

4-1 三亚市天涯区集体商服用地土地级别及基准地价图

4-2 三亚市天涯区宅基地土地级别及基准地价图

4-3 三亚市天涯区集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图

4-4-1 三亚市天涯区集体公共管理与公共服务用地（医疗卫生、社会福利用地）土地级别及基准地价图

4-4-2 三亚市天涯区集体公共管理与公共服务用地（教育、科研用地）土地级别及基准地价图

4-4-3 三亚市天涯区集体公共管理与公共服务用地（机关团体用地）土地级别及基准地价图

4-4-4 三亚市天涯区集体公共管理与公共服务用地（文化、体育用地）土地级别及基准地价图

5-1 三亚市崖州区集体商服用地土地级别及基准地价图

5-2 三亚市崖州区宅基地土地级别及基准地价图

5-3 三亚市崖州区集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图

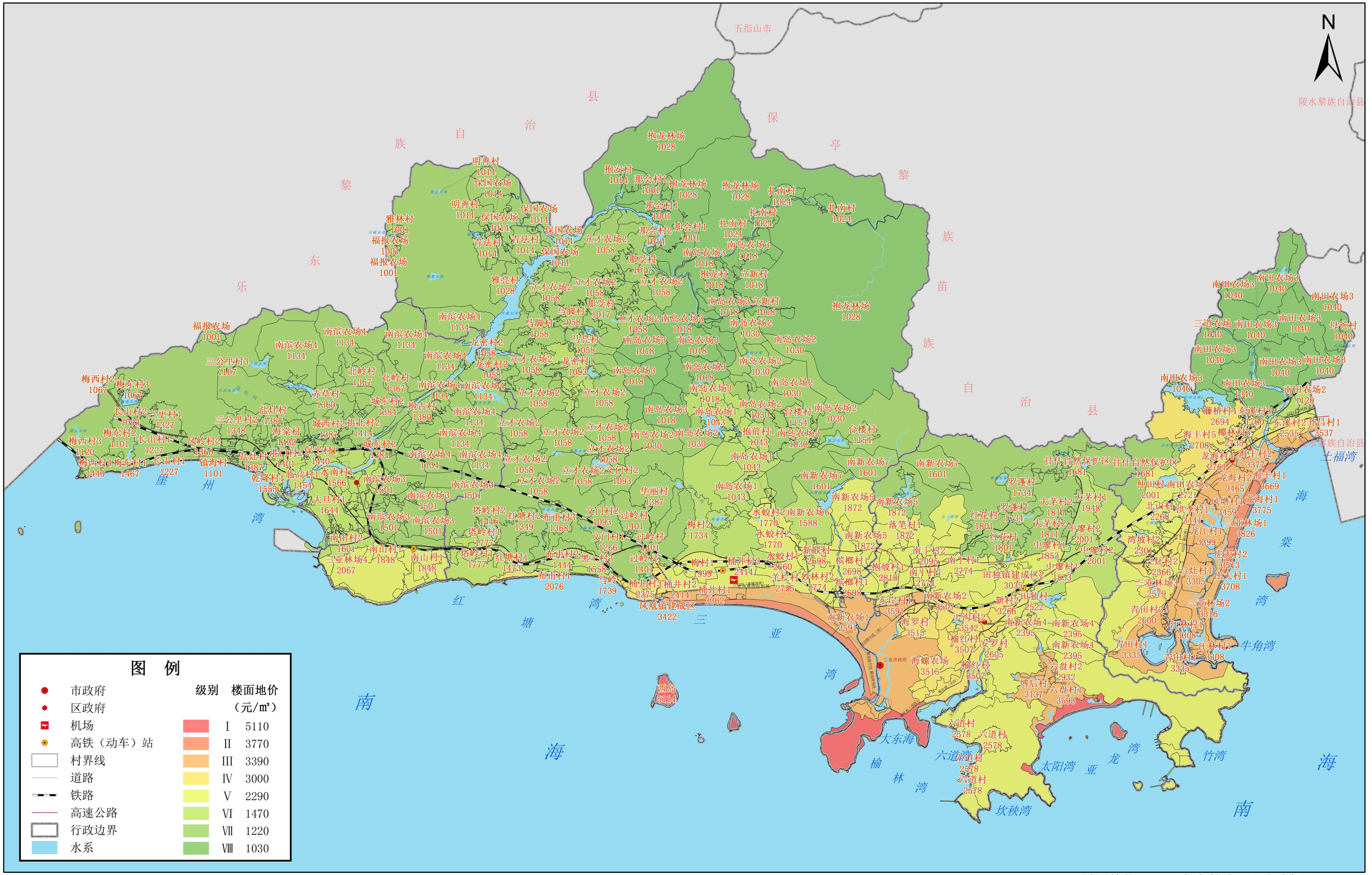
5-4-1 三亚市崖州区集体公共管理与公共服务用地（医疗卫生、社会福利用地）土地级别及基准地价图

5-4-2 三亚市崖州区集体公共管理与公共服务用地（教育、科研用地）土地级别及基准地价图

5-4-3 三亚市崖州区集体公共管理与公共服务用地（机关团体用地）土地级别及基准地价图

5-4-4 三亚市崖州区集体公共管理与公共服务用地（文化、体育用地）土地级别及基准地价图

三亚市集体商服用地土地级别及基准地价图

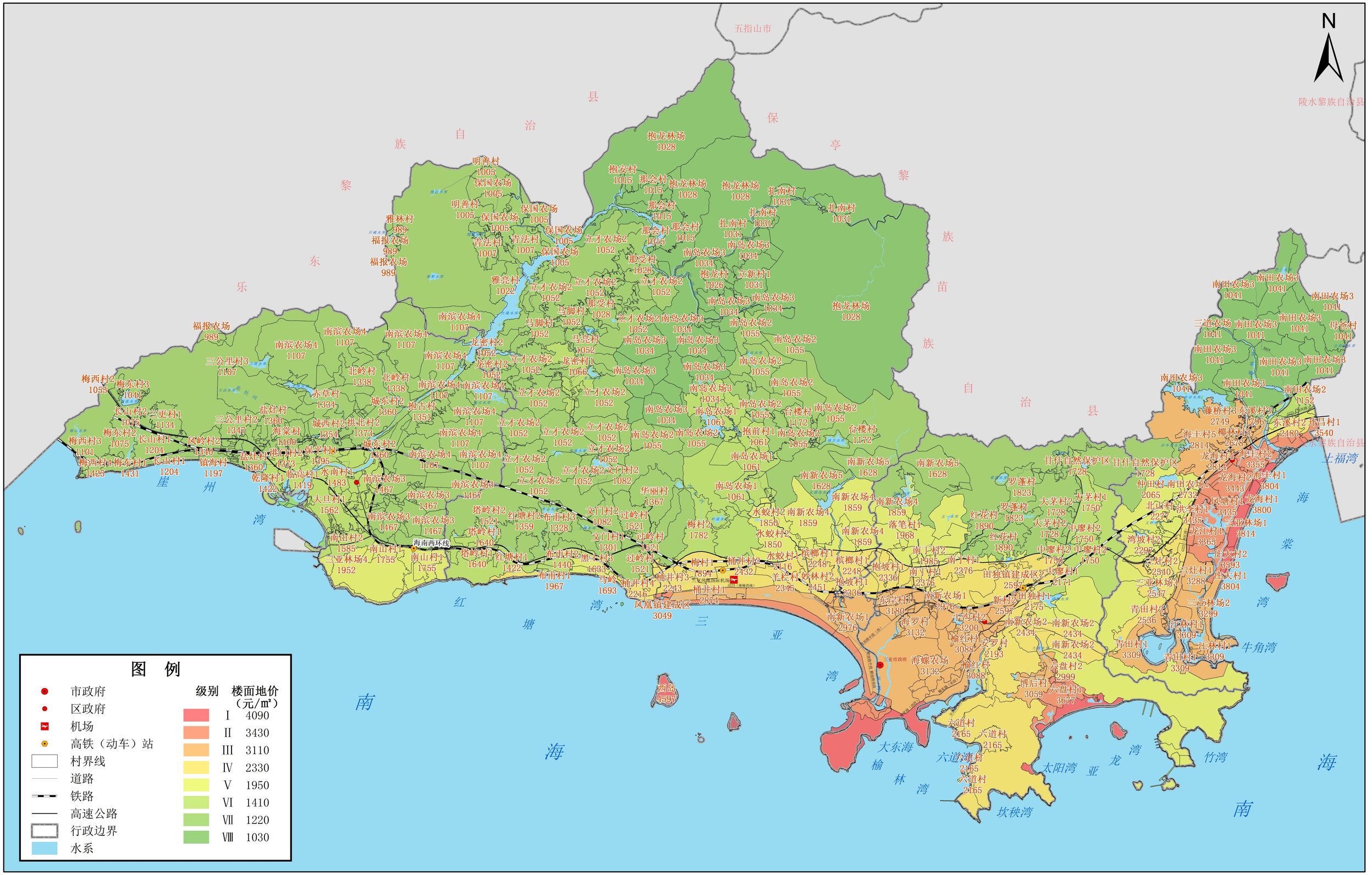


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:230,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市宅基地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:230,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图

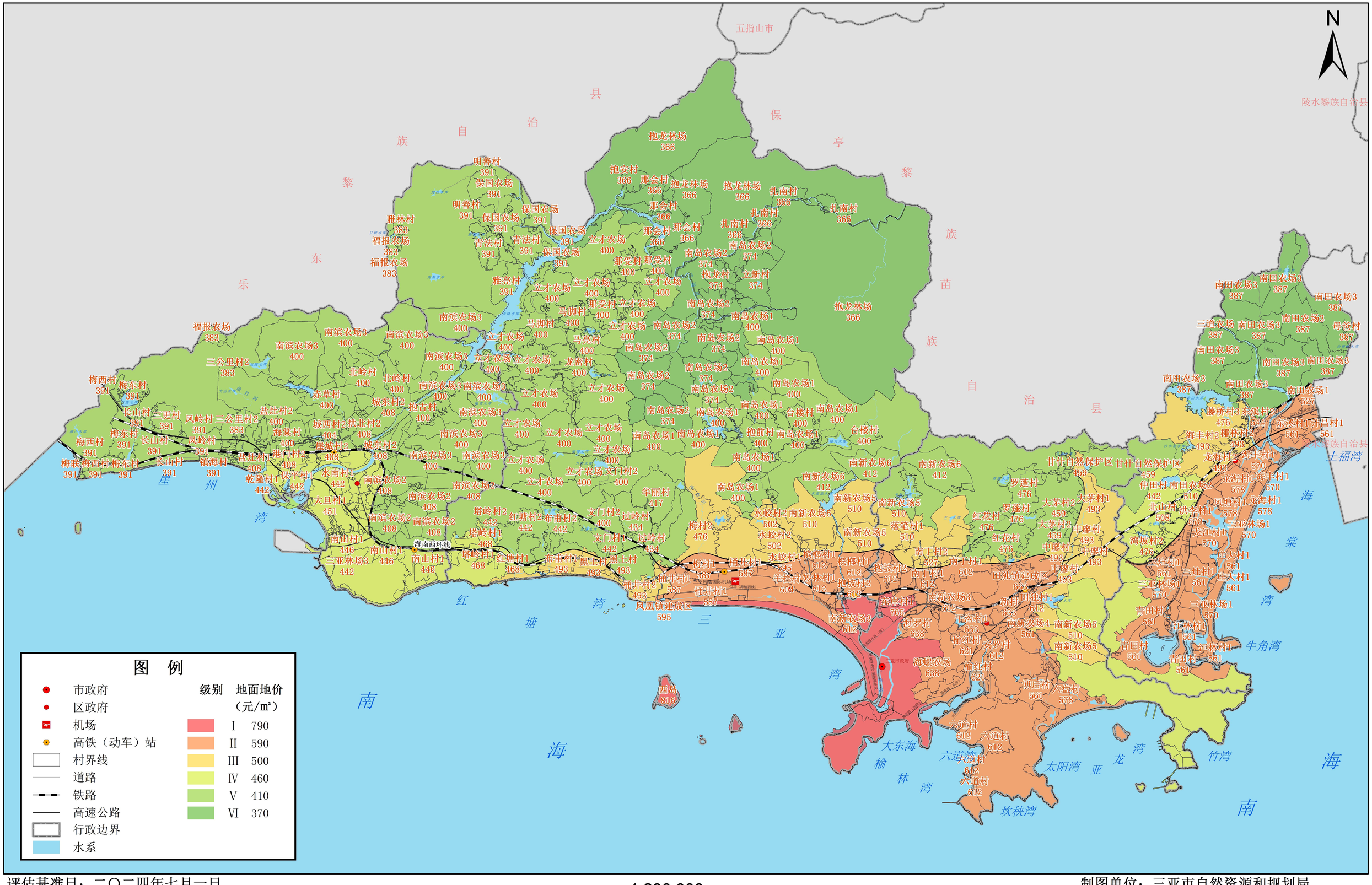


图　例

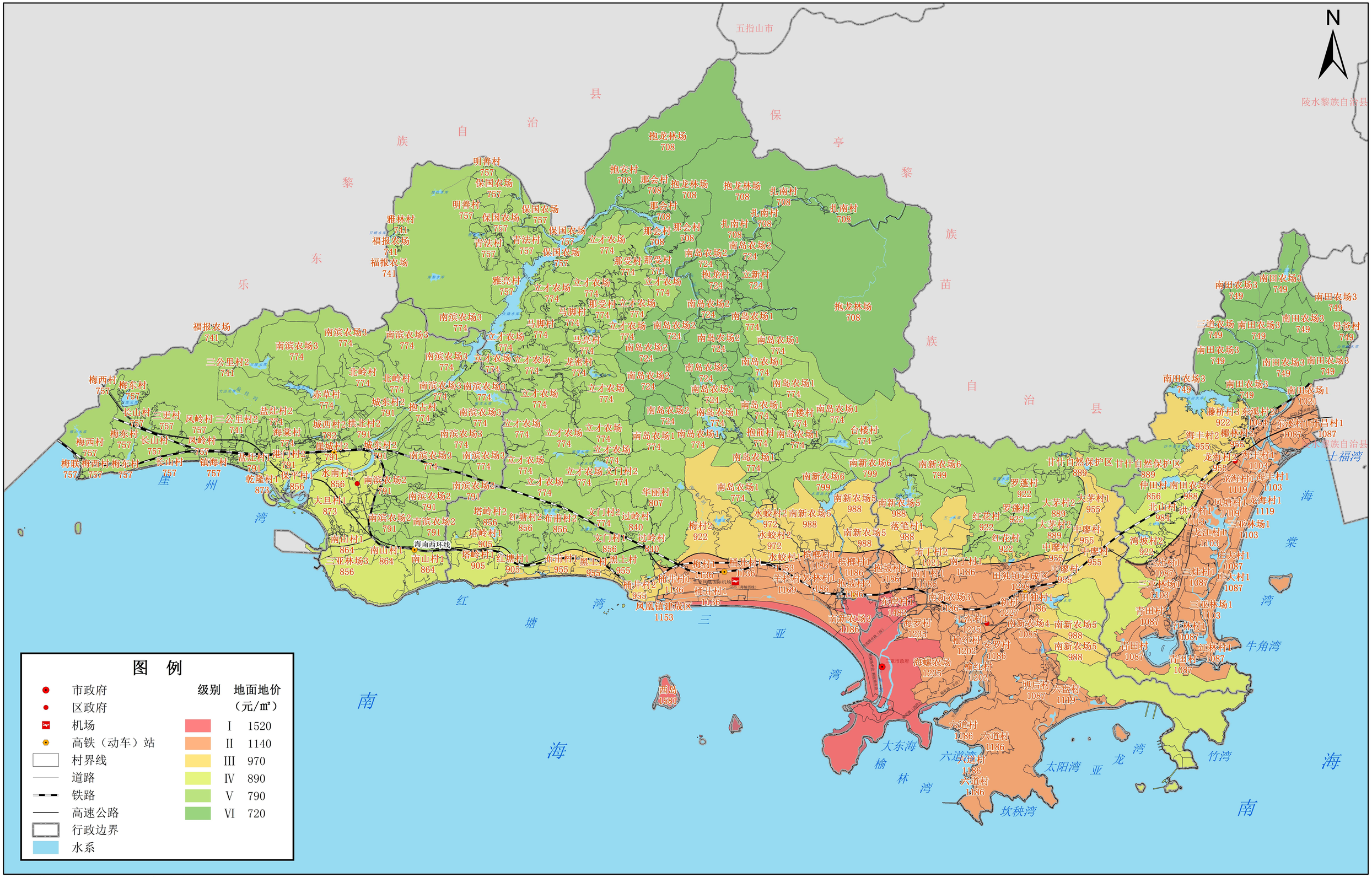
	级别	地面地价（元/㎡）
市政府		
区政府		
机场	I	790
高铁（动车）站	II	590
村界线	III	500
道路	IV	460
铁路	V	410
高速公路	VI	370
行政边界		
水系		

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:230,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市集体公共管理与公共服务用地（医疗卫生、社会福利用地）土地级别及基准地价图

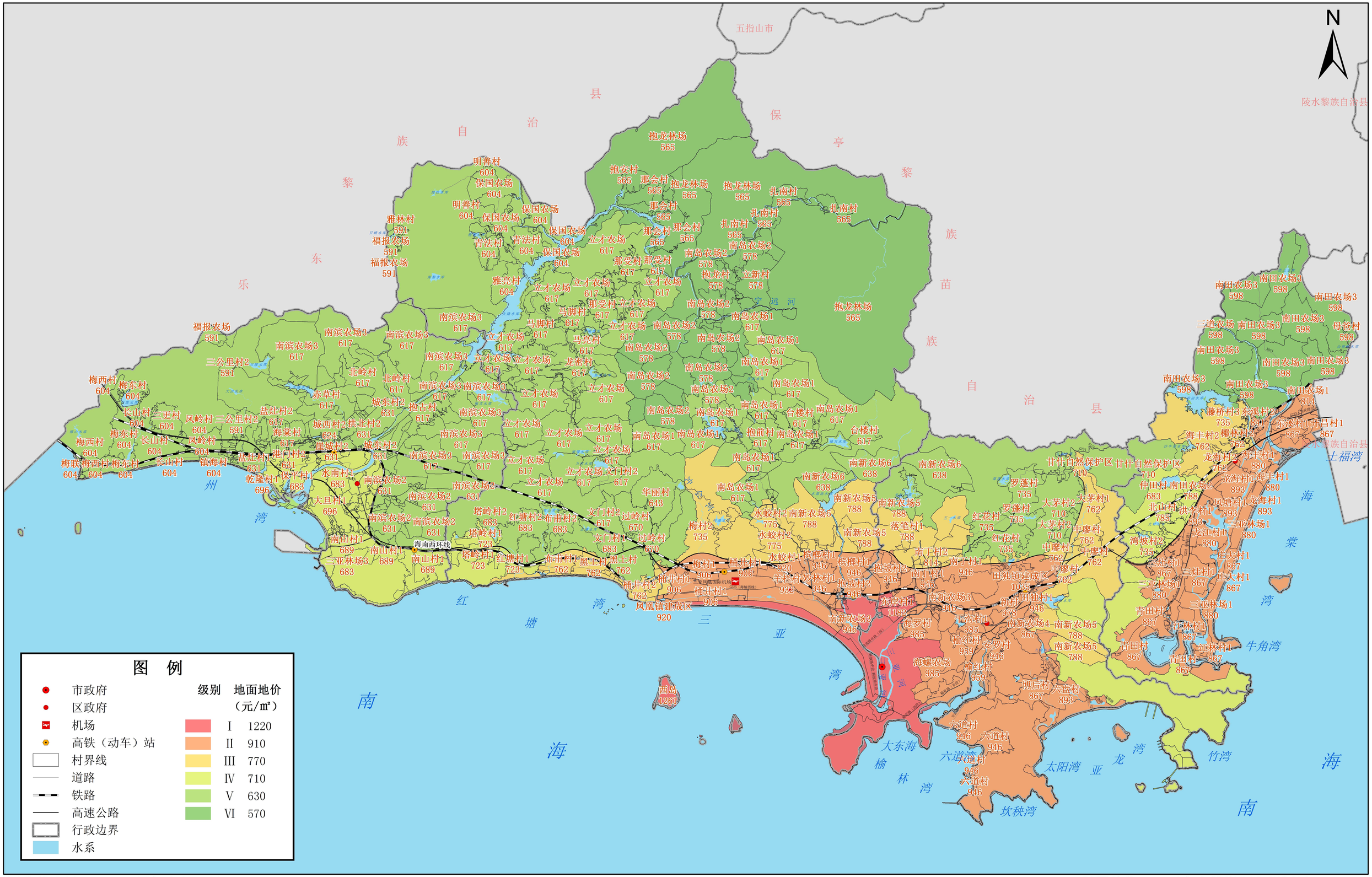


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:230,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市集体公共管理与公共服务用地（教育、科研用地）土地级别及基准地价图

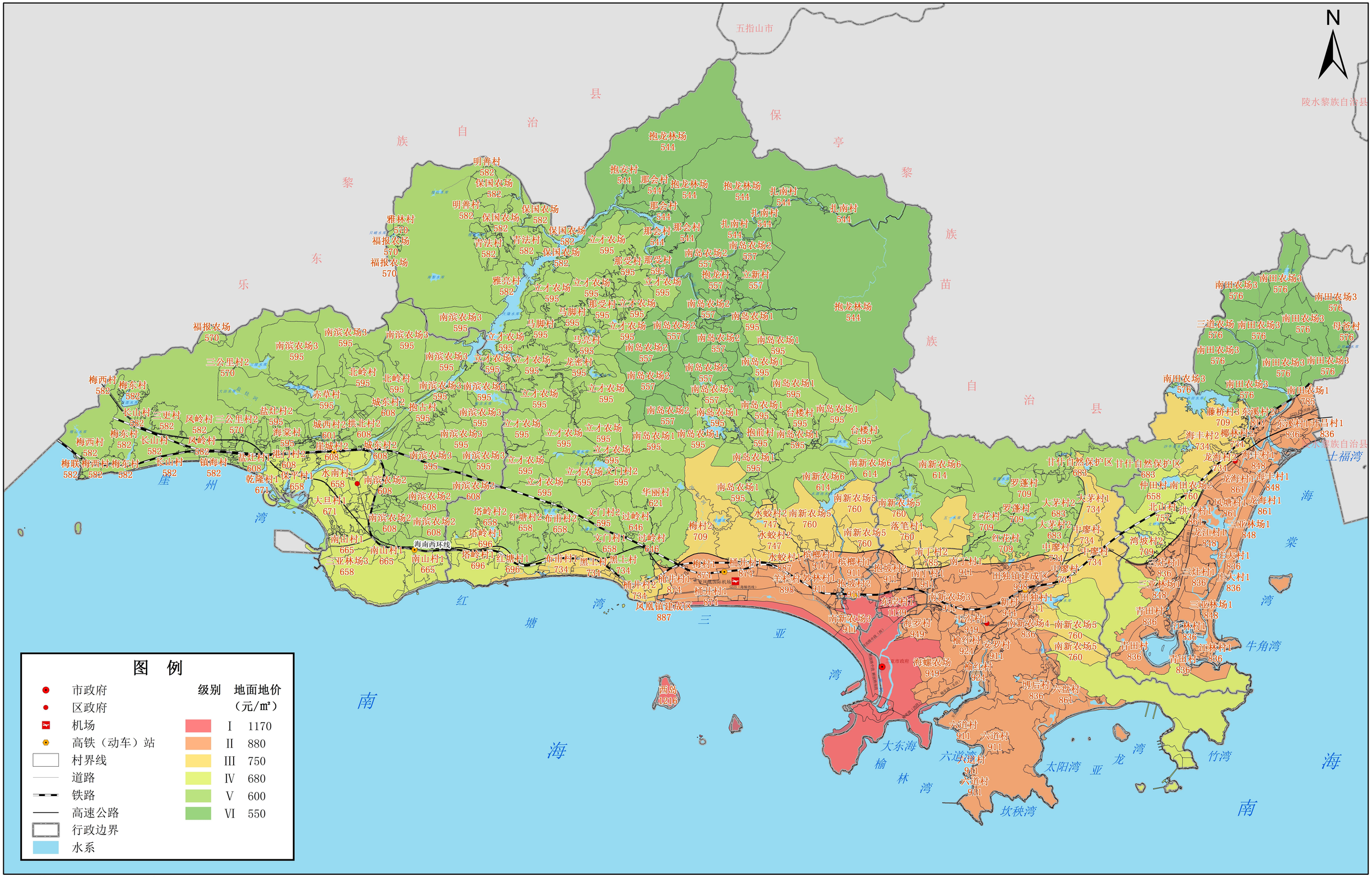


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:230,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市集体公共管理与公共服务用地（机关团体用地）土地级别及基准地价图

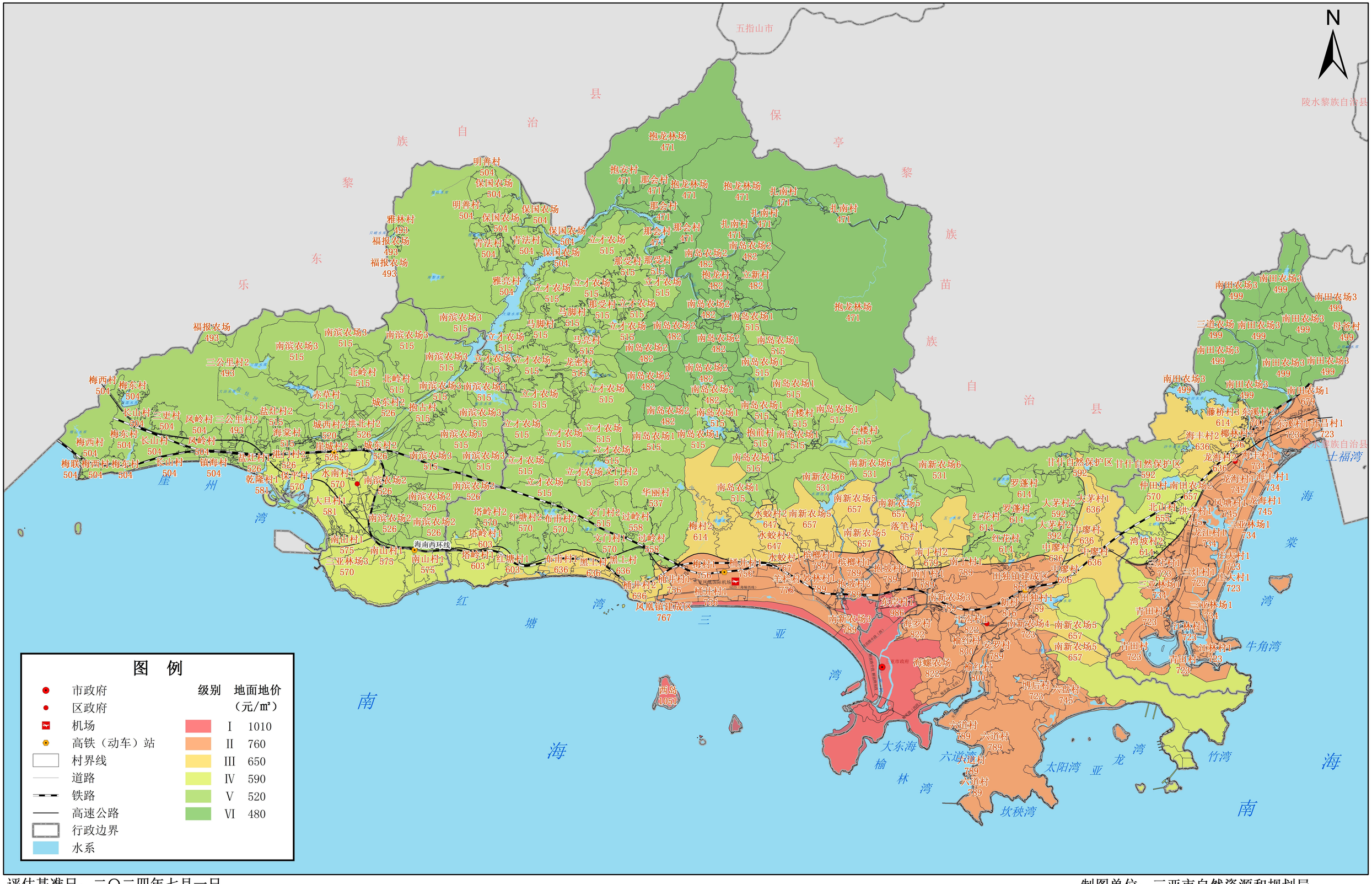


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:230,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市集体公共管理与公共服务用地（文化用地、体育用地）土地级别及基准地价图

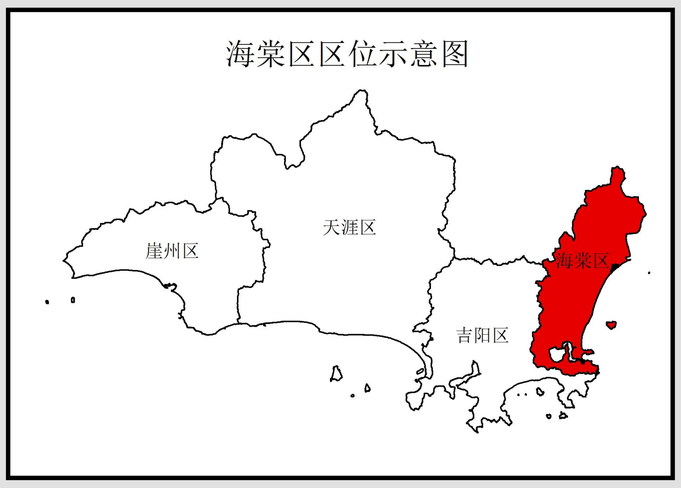


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:230,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市海棠区集体商服用地土地级别及基准地价图



N

保亭黎族苗族自治县

陵水黎族自治县

海

棠

湾

南

海

后

海

湾

牛

车

湾

娱支洲岛

芒三水库
红星水库
公田岭水库
赤田水库
沙仔坡水库
仲田水库
文针水库
滩应水库
石梅湾水库
双本水库
三浓水库
颈和水库
藤桥河
大茅水
甘什自然保护区
1681

南田农场3 1040
三道农场 1040
母爸村 1040
南田农场2 1120
升昌村4 1134
升昌村3 1760
升昌村2 2561
升昌村1 3537
东溪村3 1760
东溪村2 2535
东溪村1 3522
营头村3 2672
龙楼村2 2614
藤桥村4 2694
藤桥村5 2628
椰林村3 2735
海丰村5 2708
龙海村3 3361
海丰村2 3377
海棠区政府
龙海村4 2761
海丰村1 3669
藤桥村1 3441
龙海村2 3465
龙海村1 3775
仲田村 2001
南田农场1 2721
风塘村2 2747
洪李村2 2434
风塘村1 3459
北山村 2268
洪李村3 2728
三亚林场5 2294
洪李村1 3441
三亚林场1 3826
龙江村3 2280
龙江村1 3399
林新村3 2291
庄大村5 2290
庄大村4 2547
林新村2 2554
湾坡村2 2301
林新村1 3385
庄大村1 3708
庄大村2 3513
江林村2 2547
三灶村2 2566
三亚林场3 2579
三灶村1 3305
三灶村2 2566
江林村2 2547
三灶村1 3305
三亚林场2 3316
铁炉村 3330
江林村1 3308
青田村2 2600
青田村1 3335
藤海村 3281
江林村1 3308
青田村1 3335
海南东环高铁
海南环岛高速
G223（海榆东线）
G224（海榆中线）
G224
G225
G227
X830
X831
X834
S216 亚龙湾路
龙博路

图　例

- 市政府
- 区政府
- 机场
- 高铁（动车）站
- 村界线
- 道路
- 铁路
- 高速公路
- 行政边界
- 江林村 — 村名称
- 2373 — 楼面地价（元/㎡）
- 水系

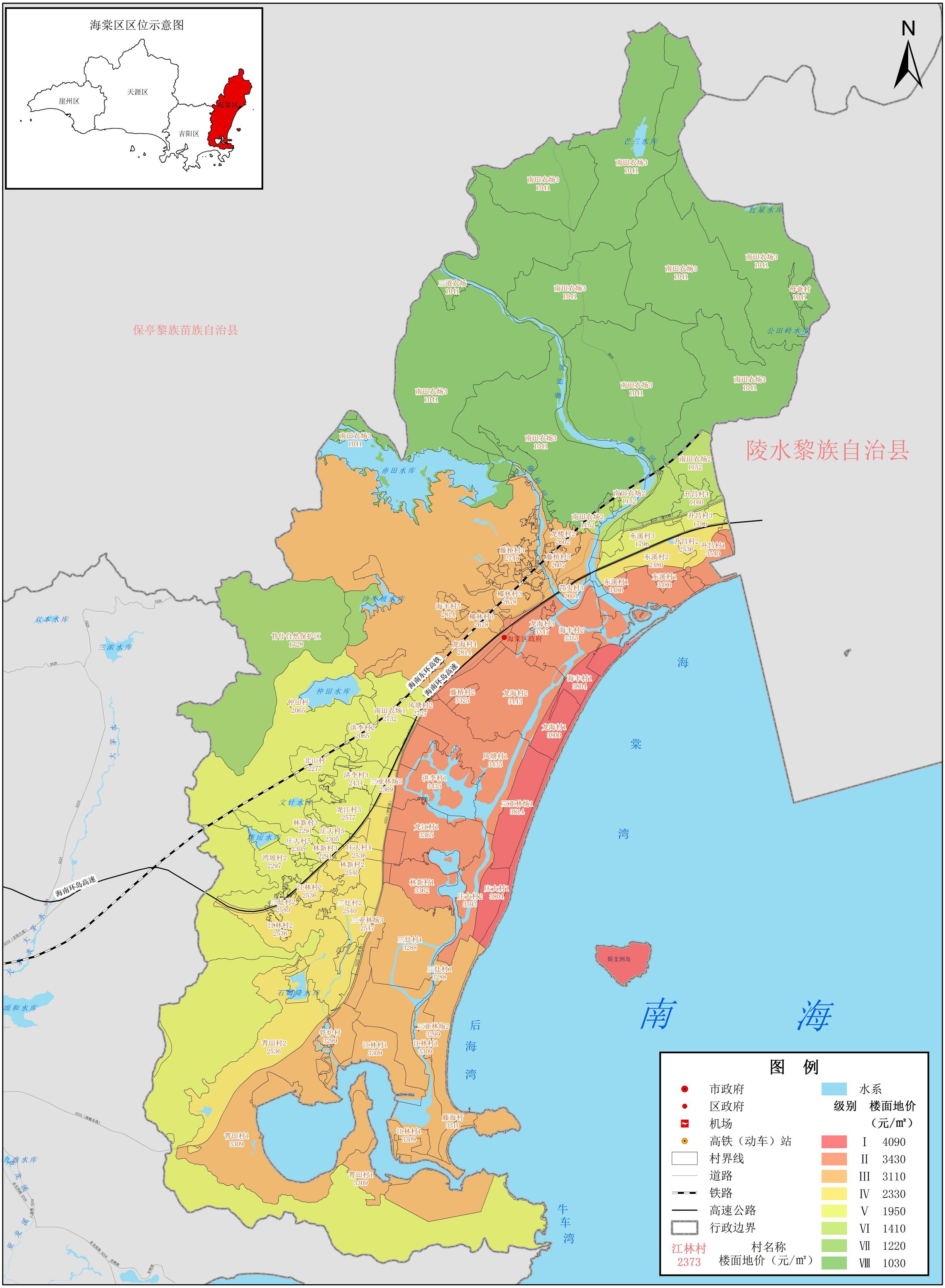
级别	楼面地价（元/㎡）
I	5110
II	3770
III	3390
IV	3000
V	2290
VI	1470
VII	1220
VIII	1030

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:86,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市海棠区宅基地土地级别及基准地价图

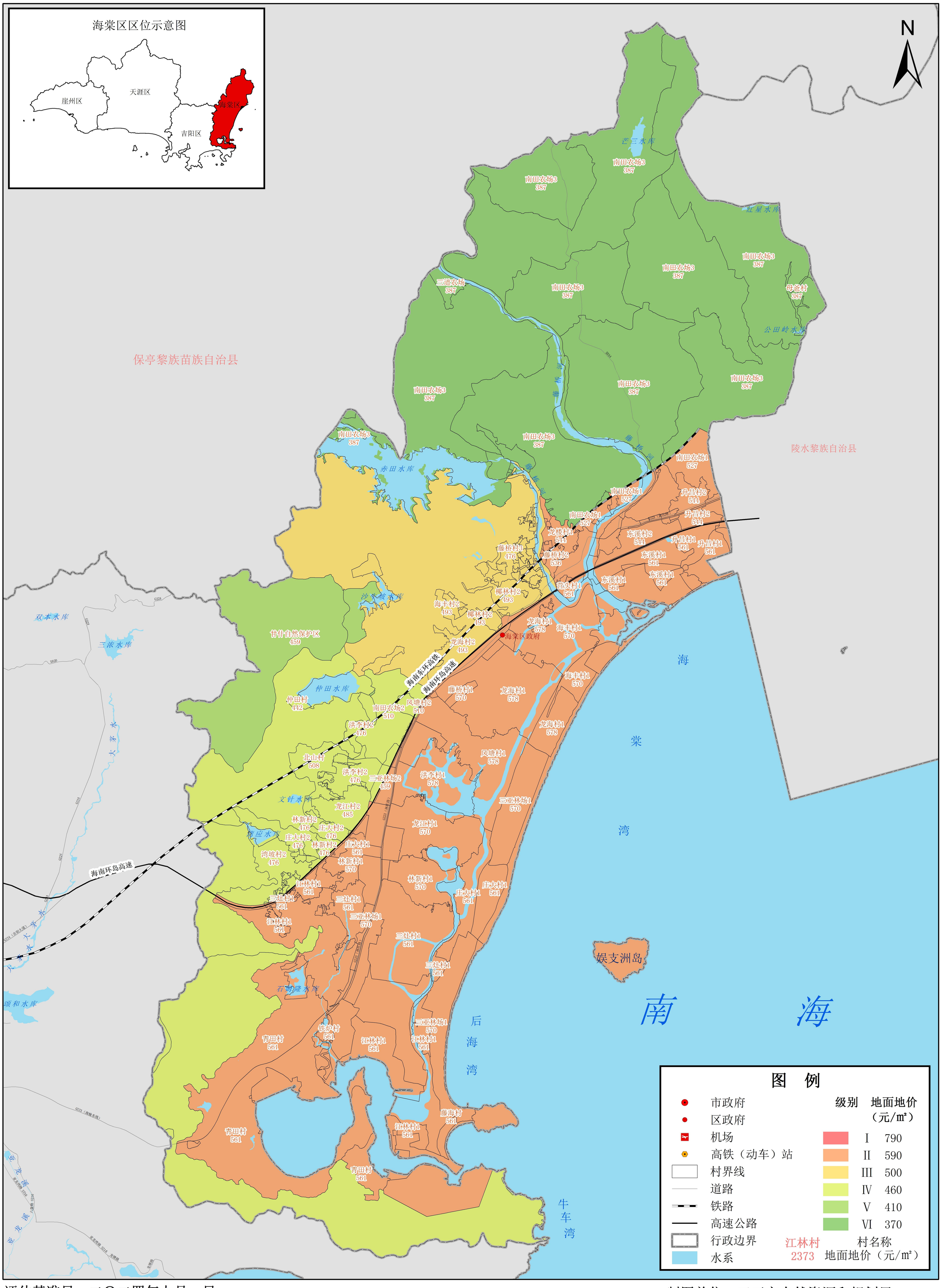


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:86,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市海棠区集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图

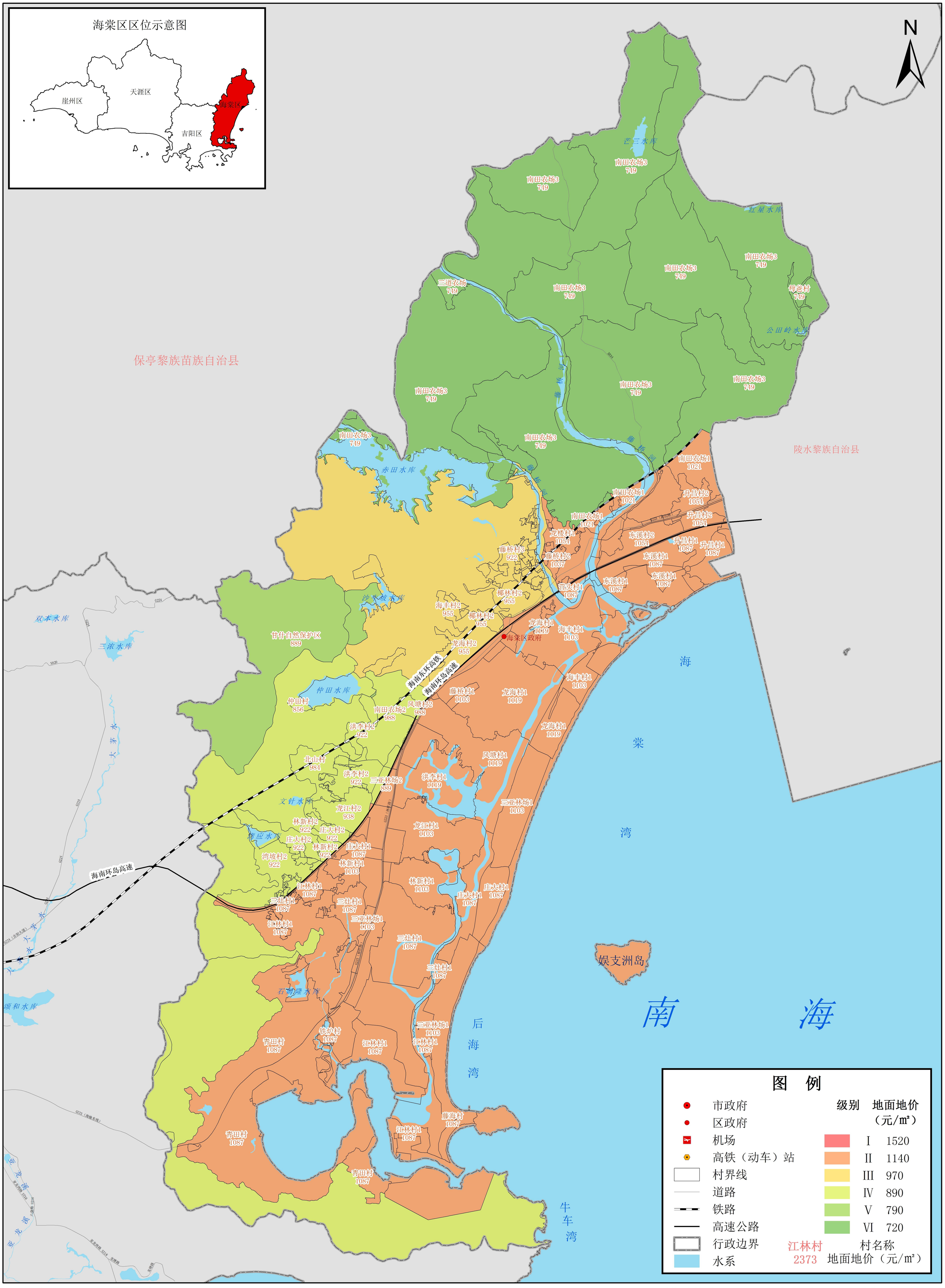


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:86,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市海棠区集体公共管理与公共服务用地（医疗卫生、社会福利用地）土地级别及基准地价图

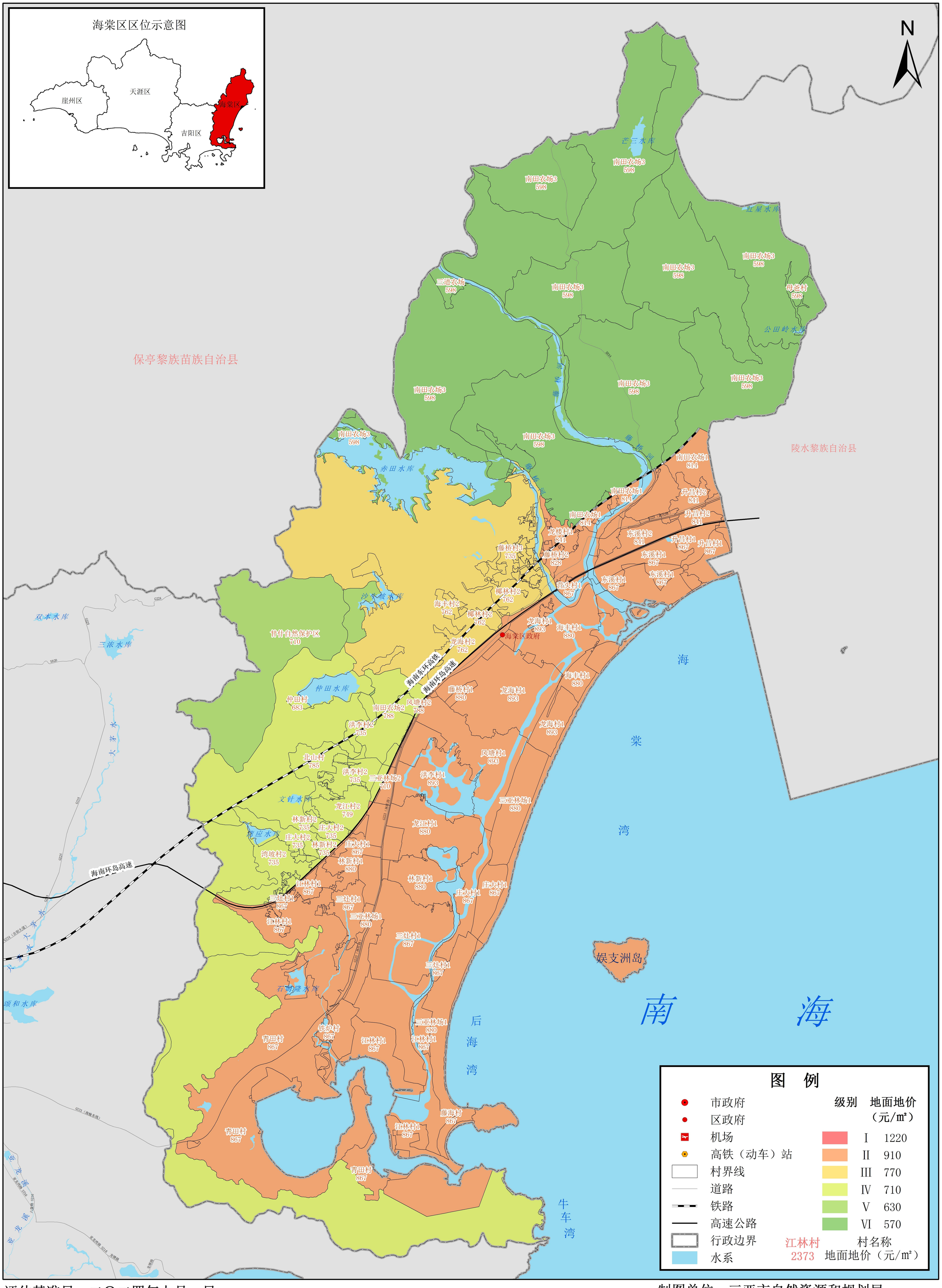


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:86,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市海棠区集体公共管理与公共服务用地（教育、科研用地）土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日

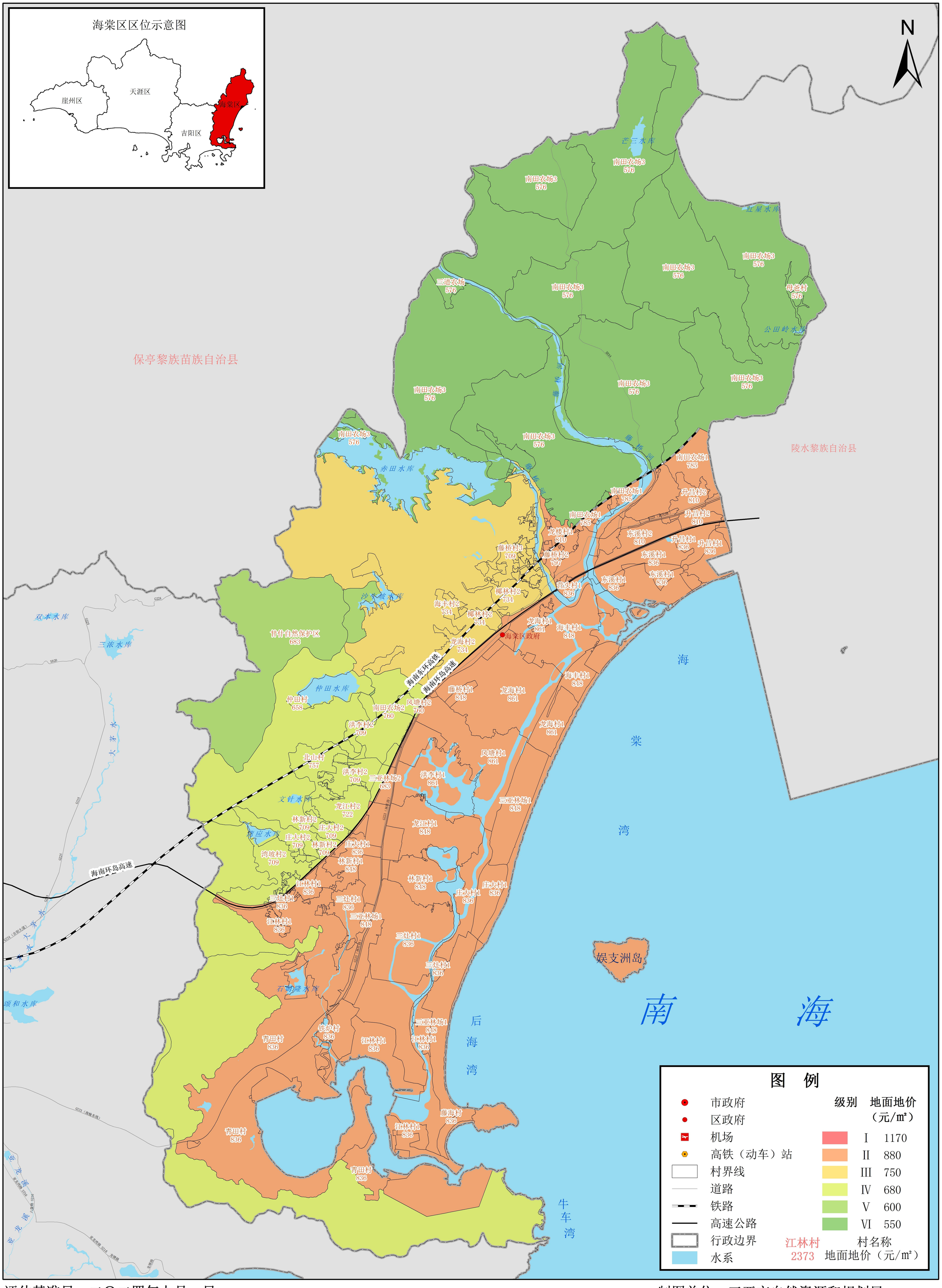
制图时间：二〇二四年十二月

1:86,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市海棠区集体公共管理与公共服务用地（机关团体用地）土地级别及基准地价图

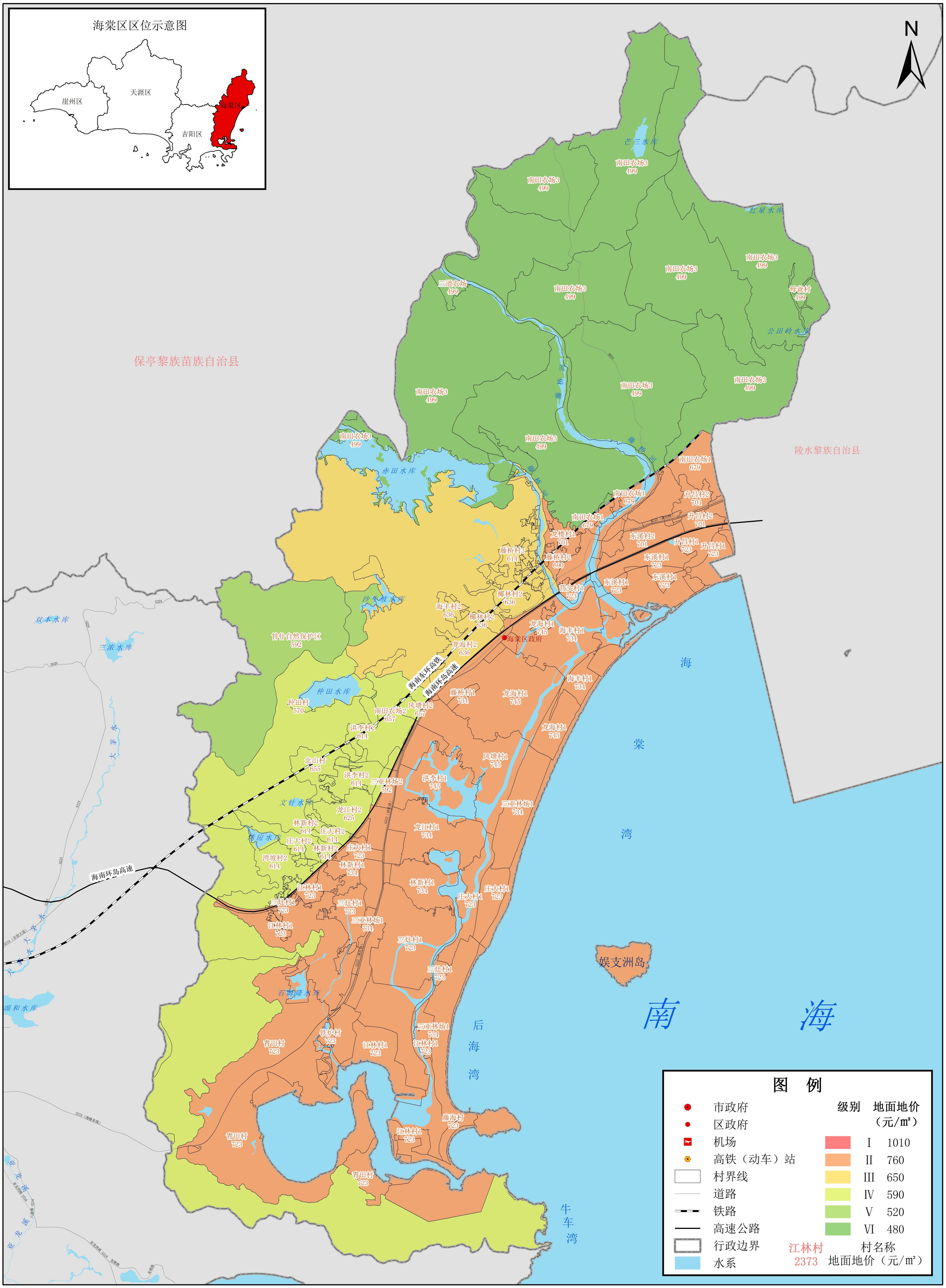


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:86,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市海棠区集体公共管理与公共服务用地（文化用地、体育用地）土地级别及基准地价图

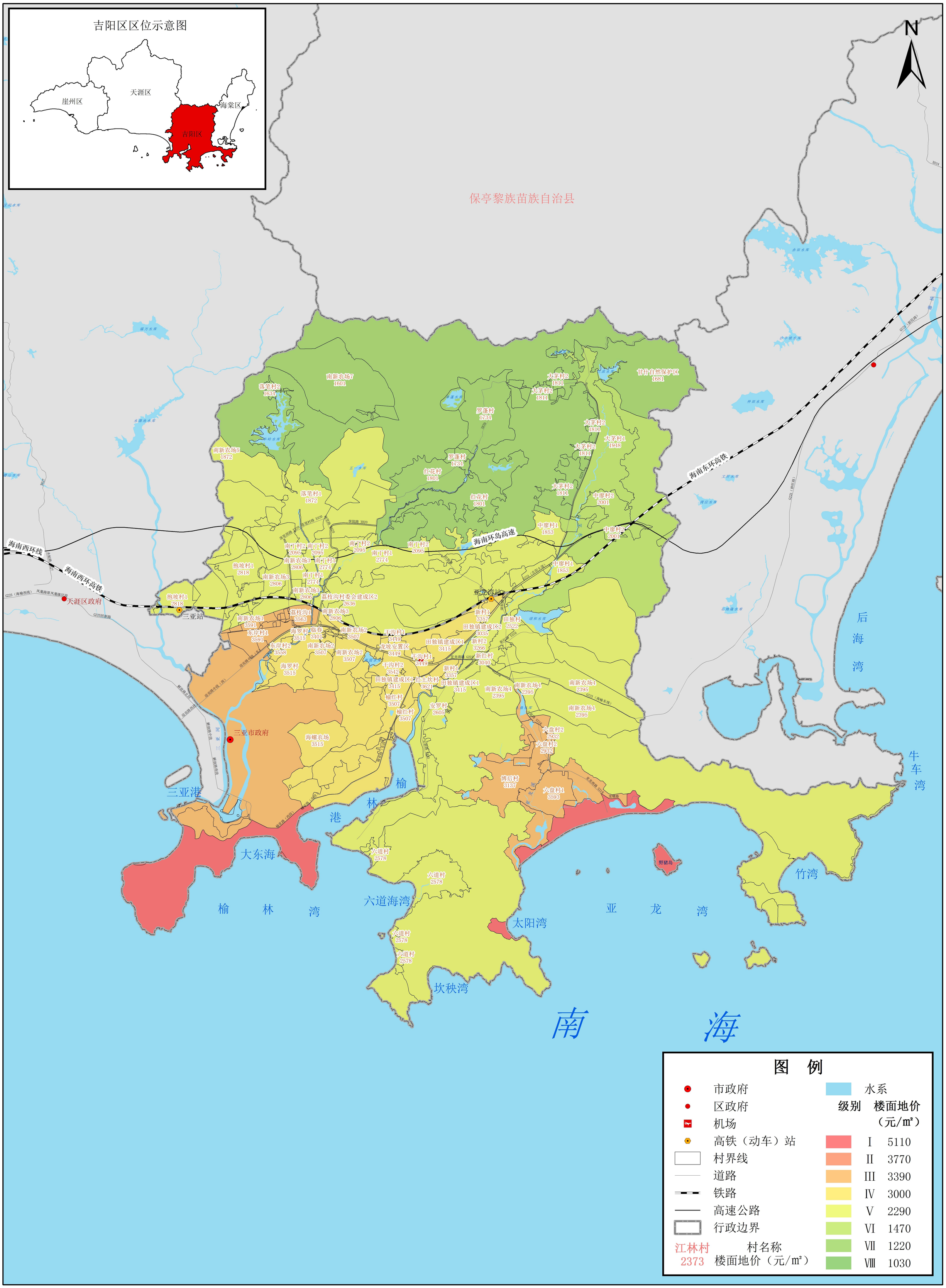


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:86,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市吉阳区集体商服用地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:125,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市吉阳区宅基地土地级别及基准地价图

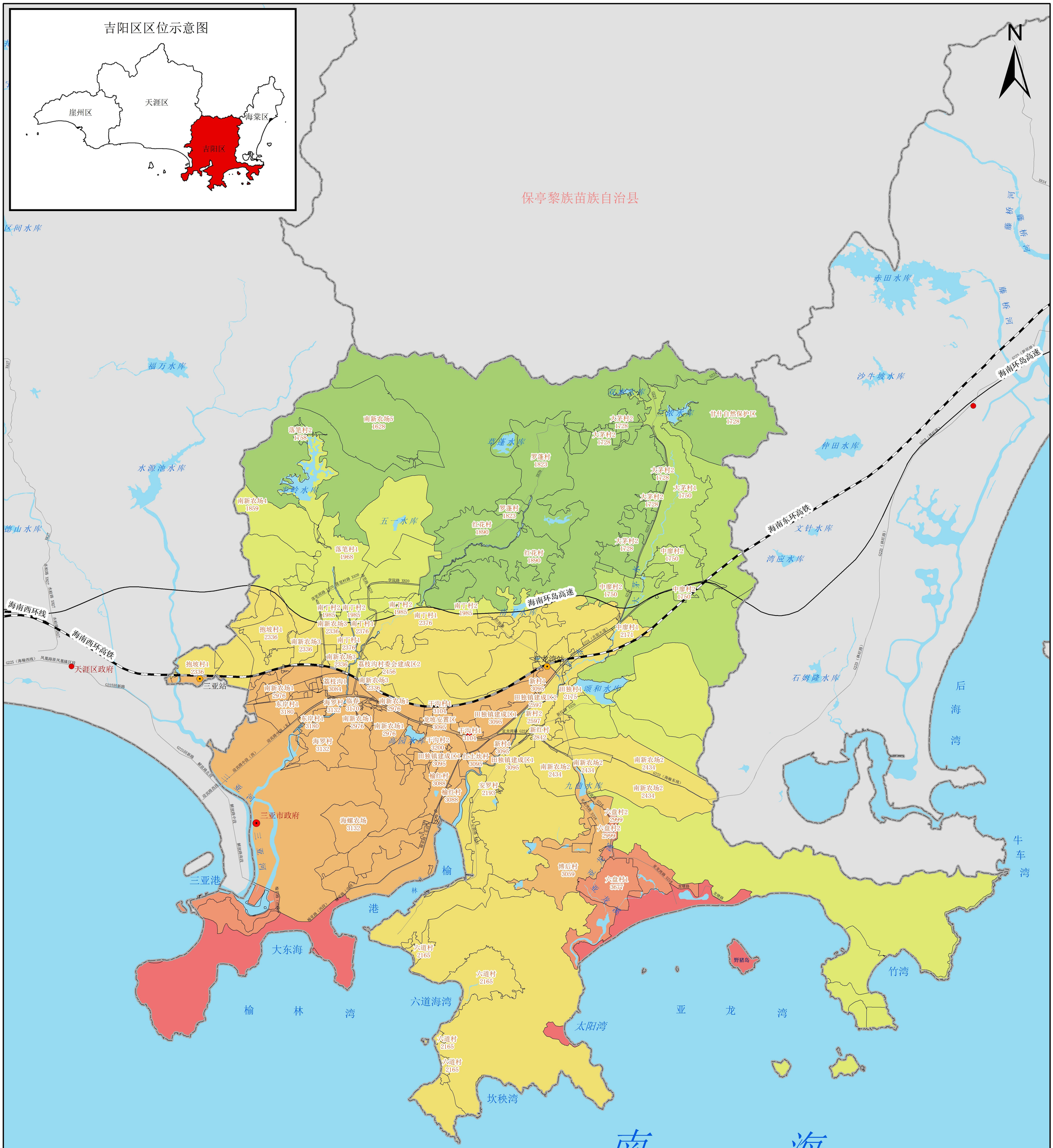


图 例

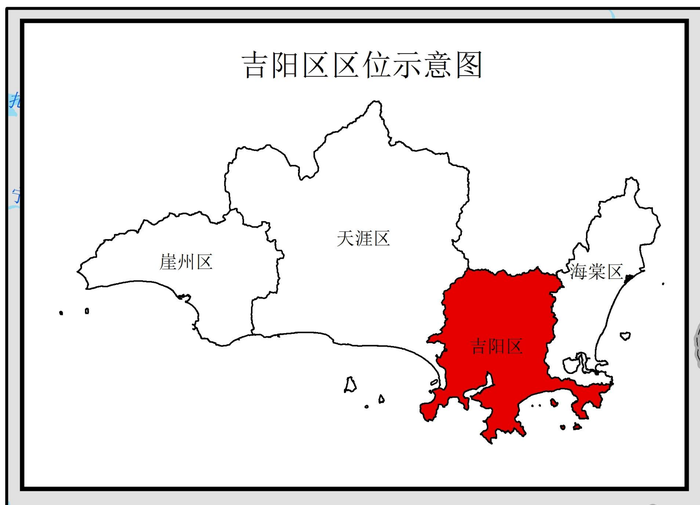
		级别	楼面地价（元/㎡）
市政府	水系		
区政府		I	4090
机场		II	3430
高铁（动车）站		III	3110
村界线		IV	2330
道路		V	1950
铁路		VI	1410
高速公路		VII	1220
行政边界		VIII	1030
江林村 2373	村名称 楼面地价（元/㎡）		

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:125,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市吉阳区集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图



保亭黎族苗族自治县

N

区间水库
福万水库
水源池水库
德山水库
赤田水库
藤桥河
沙牛坡水库
仲田水库
文针水库
湾应水库
石姆隆水库
后海湾
牛车湾
竹湾
亚龙湾
榆林湾
大东海
六道海湾
太阳湾
坎秧湾
三亚港
南海

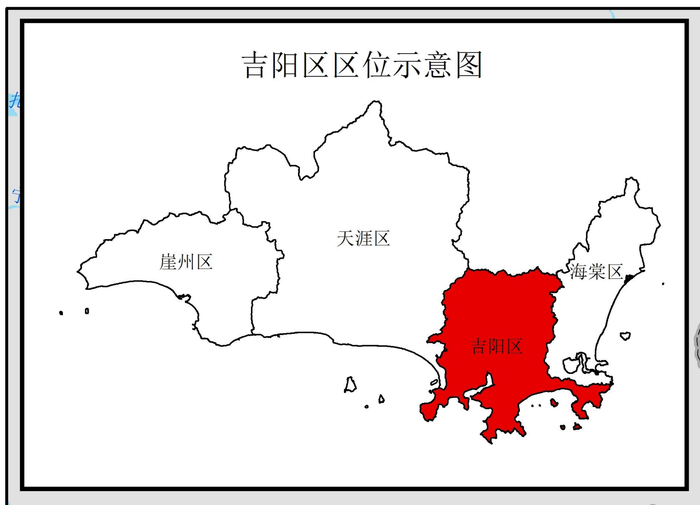
海南环岛高速
海南东环高铁
海南西环线
海南西环高铁
G225（海榆西线）
G225回新路
G225（海榆东线）
G225（林旺路）
G225（南田大道）
X827
X820
X930
X934
学院路
凤凰路原凤凰镇区段
凤凰路中段（西）
凤凰路中段（东）
迎宾路中段（西）
迎宾路中段（东）
迎宾路西段
解放路北段
解放路中段
解放路南段
榆亚路（西段）
榆亚路（东段）
龙湾路
龙海路
龙盘路
龙港路
龙湾路
亚龙湾路
南新农场6 412
落笔村2 412
南新农场5 510
落笔村1 510
草蓬水库
罗蓬村 476
红花村 476
五一水库
大茅村2 459
甘什自然保护区 459
双龙水库
长水库
大茅村1 493
中廖村 493
南丁村2 527
南丁村1 612
抱坡村2 612
南新农场3 612
南丁村4 612
荔枝沟 638
南新农场1 765
东岸村1 765
海罗村 638
临春 612
东岸村2 638
南新农场2 638
高园水库
干沟村2 632
龙坡安置区 612
干沟村1 663
田独镇建成区 663
红土坎村 670
榆红村 621
安罗村 612
海螺农场 638
南新农场4 561
南新农场5 510
新村 633
新红村 612
田独村1 612
颂和水库
六盘村 578
博后村 561
六道村 612
野猪岛
天涯区政府
三亚站
三亚市政府
亚龙湾站

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:125,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市吉阳区集体公共管理与公共服务用地（医疗卫生、社会福利用地）土地级别及基准地价图



保亭黎族苗族自治县

N

区间水库
福万水库
水源池水库
德山水库
五指山水库
草蓬水库
五一水库
双龙水库
长水库
甘什自然保护区
889
南新农场6
799
落笔村2
799
南新农场5
988
落笔村1
988
罗蓬村
922
红花村
922
大茅村2
889
大茅村1
955
中廖村
955
南丁村2
1021
南丁村1
1186
抱坡村2
1186
南新农场3
1186
南丁村4
1186
荔枝沟
1186
南新农场1
1482
东岸村1
1482
东岸村2
1235
海罗村
1235
南新农场2
1235
高园水库
临春
1186
南新农场4
1087
南新农场5
988
干沟村2
1186
龙坡安置区
1186
干沟村1
1235
田独镇建成区
1298
红土坎村
1298
新村
1227
新红村
1186
田独村1
1186
榆红村
1202
安罗村
1186
海螺农场
1235
博后村
1087
六盘村
1119
六道村
1186
赤田水库
藤桥河
沙牛坡水库
仲田水库
文针水库
湾应水库
石姆隆水库
颂和水库
九曲水库
后海湾
牛车湾
海南环岛高速
海南东环高铁
海南西环线
海南西环高铁
G225（海榆西线）
G225回新路
G225（海榆东线）
G225（林旺路）
X827
X820
X930
X934
学院路
凤凰路原凤凰镇区段
凤凰路
迎宾路中段（西）
迎宾路中段（东）
迎宾路东段
迎宾路西段
解放路北段
解放路中段
解放路南段
榆亚路（南段）
榆亚路（北段）
龙湾路
龙海路
亚龙湾路
G225（南田大道）
天涯区政府
三亚站
三亚市政府
三亚港
三亚河
大东海
榆林港
六道海湾
太阳湾
坎秧湾
亚龙湾
竹湾
野猪岛
南海

图　例

- 市政府
- 区政府
- 机场
- 高铁（动车）站
- 村界线
- 道路
- 铁路
- 高速公路
- 行政边界
- 水系

级别	地面地价（元/㎡）
I	1520
II	1140
III	970
IV	890
V	790
VI	720

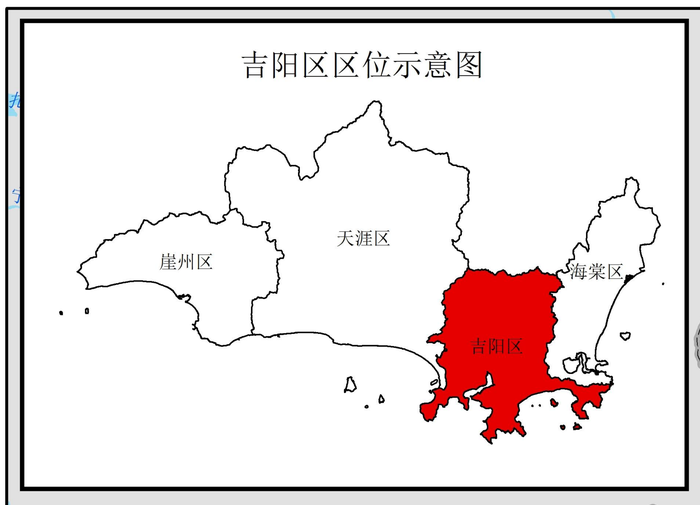
江林村 2373 — 村名称 / 地面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:125,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市吉阳区集体公共管理与公共服务用地（教育、科研用地）土地级别及基准地价图



保亭黎族苗族自治县

N

区间水库
福万水库
水源池水库
德山水库
赤田水库
藤桥河
沙牛坡水库
仲田水库
文针水库
湾应水库
石姆隆水库
后海湾
牛车湾
双龙水库
长水水库
甘什自然保护区 710
南新农场6 638
落笔村2 638
草蓬水库
罗蓬村 735
大茅村2 710
大茅村1 762
南新农场5 788
五一水库
红花村 735
落笔村1 788
中廖村 762
南丁村2 814
南丁村1 946
抱坡村2 946
南新农场3 946
荔枝沟 946
南新农场1 1182
东岸村1 1182
海罗村 985
临春 946
东岸村2 985
南新农场2 985
高园水库
干沟村2 946
干沟村1 985
龙坡安置区 946
新村 978
新红村 946
田独村1 946
田独镇建成区 1035
红土坎村 1035
南新农场4 867
南新农场5 788
榆红村 959
安罗村 946
海螺农场 985
六盘村 893
博后村 867
六道村 946
野猪岛
竹湾
亚龙湾
颂和水库
九曲水库
三亚河
榆林港
大东海
六道海湾
太阳湾
坎秧湾
榆林湾
亚龙湾
三亚港
天涯区政府
三亚站
三亚市政府
海南西环线
海南西环高铁
海南环岛高速
海南东环高铁
海南环岛高速
G225（海榆西线）
G225回新路
G225（海榆东线）
G225（林旺路）
X827
X820
X930
X934
学院路
亚龙湾路
龙塘路
凤凰路原凤凰镇区段
迎宾路中段（西）
迎宾路西段
解放路北段
解放路南段
榆亚路（南段）
榆亚路（北段）
海
南

图　例

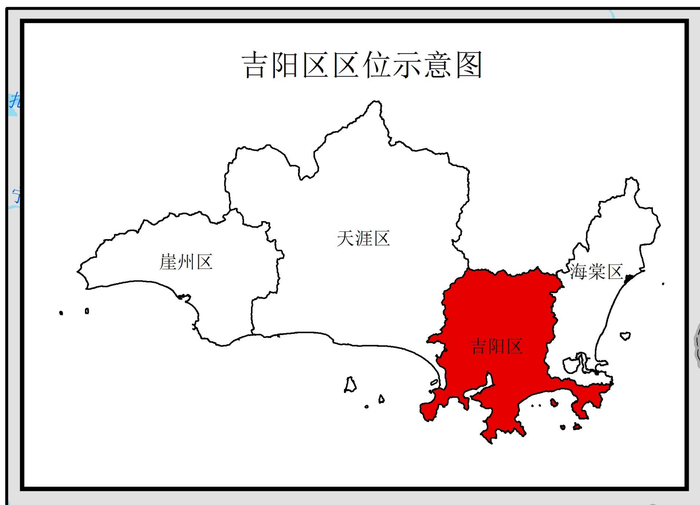
		级别	地面地价（元/㎡）
市政府		I	1220
区政府		II	910
机场		III	770
高铁（动车）站		IV	710
村界线		V	630
道路		VI	570
铁路			
高速公路			
行政边界	江林村	村名称	
水系	2373	地面地价（元/㎡）	

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:125,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市吉阳区集体公共管理与公共服务用地（机关团体用地）土地级别及基准地价图



保亭黎族苗族自治县

N

区间水库
福万水库
水源池水库
德山水库
五一水库
草蓬水库
双龙水库
长水水库
甘什自然保护区
683
仲田水库
赤田水库
藤桥河
沙牛坡水库
海南环岛高速
海南东环高铁
文针水库
湾应水库
海南西环线
海南西环高铁
高园水库
荔枝沟水库
颂和水库
石姆隆水库
九曲水库
后海湾
牛车湾
三亚港
榆林港
大东海
六道海湾
太阳湾
亚龙湾
竹湾
野猪岛
坎秧湾
南海

南新农场6 614
落笔村2 614
南新农场5 760
落笔村1 760
罗蓬村 709
红花村 709
大茅村2 683
大茅村1 734
中廖村 734
南丁村2 785
南丁村1 911
抱坡村2 911
南新农场3 911
南丁村1 911
荔枝沟 911
南新农场1 1139
东岸村1 1139
东岸村2 949
海罗村 949
南新农场2 949
临春 911
南新农场3 911
干沟村2 911
龙坡安置区 911
干沟村1 949
新村 944
新红村 911
田独镇建成区 998
红土坎村 998
南新农场4 836
南新农场5 760
榆红村 924
安罗村 911
海螺农场 949
六盘村 861
博后村 836
六道村 911

天涯区政府
三亚站
三亚市政府
亚龙湾站
三亚河
G225（海榆西线）
G225回新路
G225（海榆东线）
G225（林旺路）
X827
X820
X930
X934
学院路
迎宾路
凤凰路原凤凰镇区段
解放路北段
解放路中段
解放路南段
迎宾路中段（西）
迎宾路中段（东）
迎宾路东段
亚龙湾路
龙塘路
榆亚路（南段）
榆亚路（北段）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

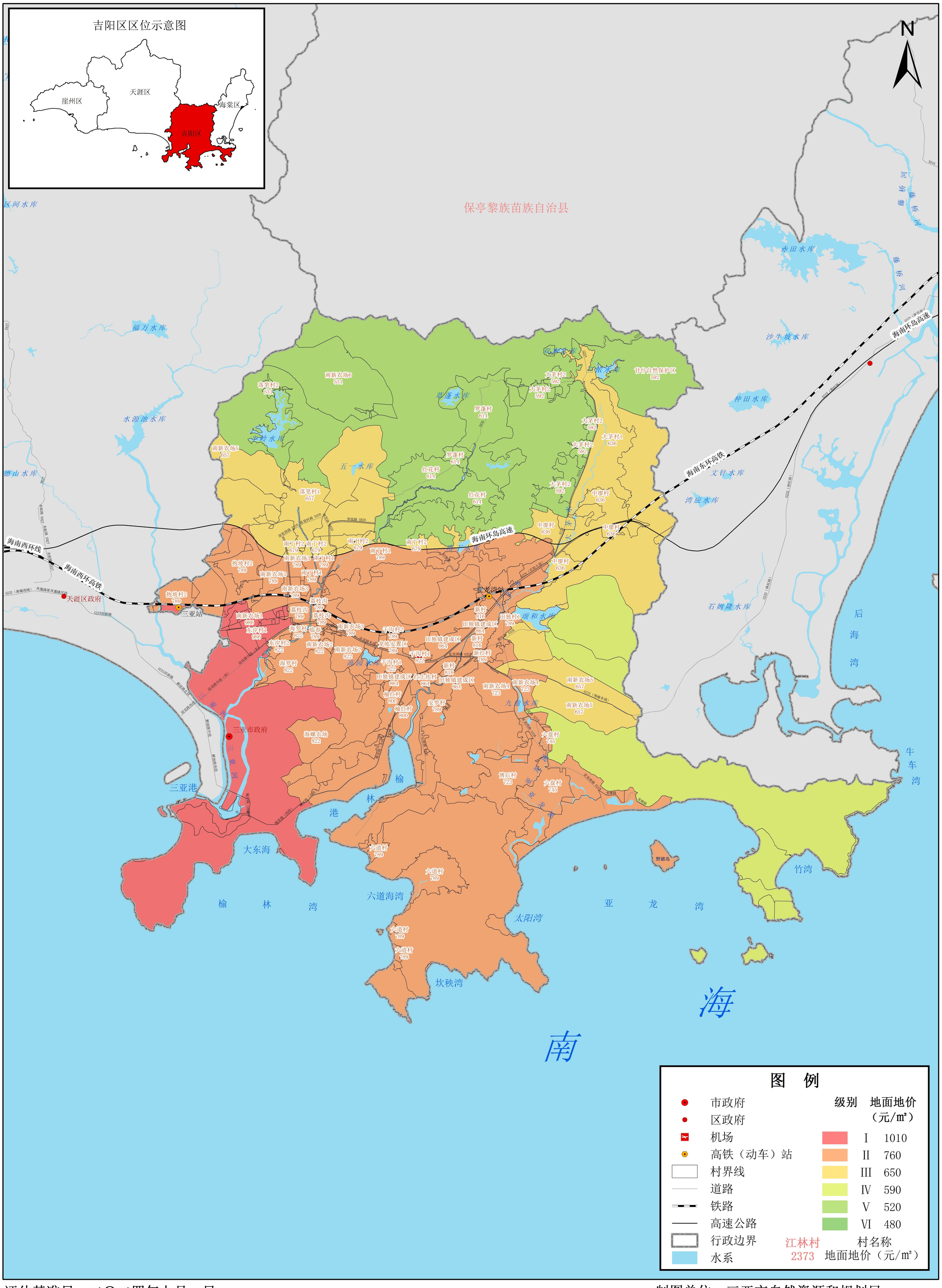
1:125,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

图　例

		级别	地面地价（元/㎡）
市政府		I	1170
区政府		II	880
机场		III	750
高铁（动车）站		IV	680
村界线		V	600
道路		VI	550
铁路			
高速公路			
行政边界	江林村 2373	村名称	地面地价（元/㎡）
水系			

三亚市吉阳区集体公共管理与公共服务用地（文化用地、体育用地）土地级别及基准地价图

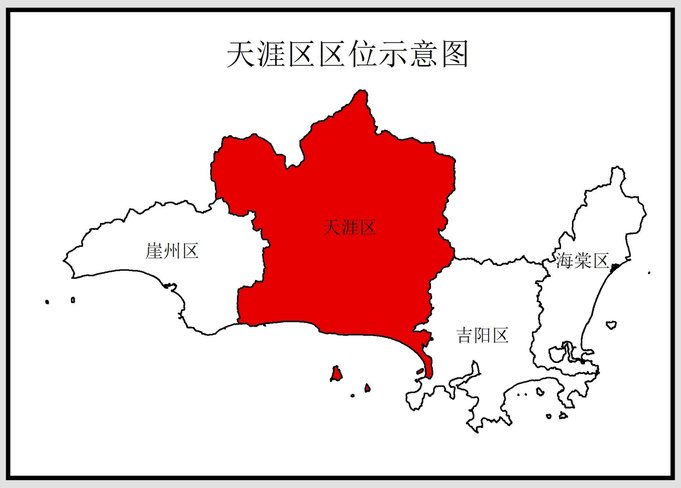


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:125,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市天涯区集体商服用地土地级别及基准地价图



五指山市

保亭黎族苗族自治县

乐东黎族自治县

抱龙林场 1028

抱安村 1014

那会村1 1001

那会村2 1014

抱龙林场 1028

扎南村 1024

抱拉水库

明善村 1014

保国农场 1014

抱便水库

只岐水库

福报农场 1001

雅林村 1001

青法村 1014

南黎水库

雅亮村 1028

立才农场2 1058

大隆水库

南滨农场4 1134

那受村 1017

扎祖水库

南岛农场3 1018

抱龙村 1018

立新村 1018

南岛农场2 1030

马脚村 1058

马亮村 1058

龙密村2 1058

龙密村1 1093

落基水库

抱古水库

那洋水库

区间水库

南岛农场1 1043

抱前村2 1034

台楼村 1154

汤他水库

抱前村1 1043

福万水库

南强水库

力村水库

金鸡水库

宁远河

文门村2 1093

南新农场7 1601

崖州区政府

海南西环线

华丽村 1387

布甸村3 1368

布沉水库

土溏水库

三河水库

过岭村 1401

文门村1 1266

南滨农场3 1501

塔岭村2 1416

红塘村2 1349

塔岭村1 1777

南滨农场1 1734

红塘村1 1473

布甸村2 1444

布甸村1 2076

黑生村4 2076

黑生村1 1334

黑生村2 1467

黑生村3 1558

黑生村5 2261

冯岭 1739

岭门水库

德山水库

梅村2 1734

梅村1 1999

桶井村3 2375

桶井村4 1588

桶井村2 2414

桶井村1 3362

凤凰镇建成区 3422

凤凰机场站

三亚凤凰国际机场

天涯区政府

水蛟村2 1770

水蛟村1 2660

羊栏村 2755

南新农场6 1588

新联村 2698

槟榔村2 2014

槟榔村1 2698

南新农场5 1872

妙林村2 2774

妙林村1 2774

抱坡村2 3357

榕根社区1 3601

月川社区1 3393

南新农场1 3591

半岭水库

五一水库

高园水库

三亚河

三亚港

榆林港

大东海

榆林湾

三亚湾

南海

西岛 5114

图　例

		级别	楼面地价（元/㎡）
市政府	水系	I	5110
区政府		II	3770
机场		III	3390
高铁（动车）站		IV	3000
村界线		V	2290
道路		VI	1470
铁路		VII	1220
高速公路		VIII	1030
行政边界			

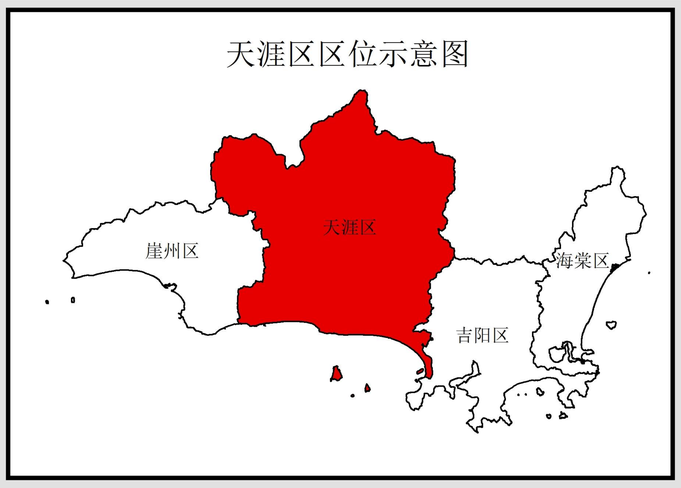
江林村 2373　村名称　楼面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:150,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市天涯区宅基地土地级别及基准地价图



五指山市

保亭黎族苗族自治县

乐东黎族自治县

N

抱龙林场 1028

抱安村 1015

那会村 1015

抱龙林场 1028

扎南村 1031

抱龙林场 1028

明善村 1005

保国农场 1005

抱拉水库

明善村 1005

保国农场 1005

福报农场 989

雅林村 989

只岐水库

雅林村 989

福报农场 989

福报农场 989

明善村 1005

保国农场 1005

青法村 1007

抱伦水库

青法村 1007

保国农场 1005

保国农场 1005

立才农场2 1052

那会村 1015

那会村 1015

那会村 1015

南岛农场3 1034

那受村 1028

那受村 1028

南黎水库

立才农场2 1052

立才农场2 1052

雅亮村 1022

大隆水库

立才农场2 1052

立才农场2 1052

抱龙村 1026

南岛农场3 1034

立新村1 1031

扎祖水库

南岛农场3 1034

南岛农场3 1034

南岛农场3 1034

南岛农场3 1034

立才农场2 1052

那受村 1028

立新村1 1031

抱龙林场 1028

南滨农场4 1107

马脚村 1052

抱龙村 1026

抱龙村 1026

南岛农场3 1034

南岛农场2 1055

立才农场2 1052

保南水库

马脚村 1052

南岛农场3 1034

南岛农场3 1034

南岛农场3 1034

南岛农场2 1055

立才农场2 1052

马亮村 1052

南岛农场3 1034

龙密村2 1052

龙密村1 1066

南岛农场3 1034

区间水库

南岛农场2 1055

立才农场2 1052

立才农场2 1052

南岛农场2 1055

南岛农场2 1055

落基水库

龙密村2 1052

立才农场2 1052

落洁水库

南岛农场3 1034

南岛农场3 1034

南岛农场3 1034

南岛农场2 1055

龙密村2 1052

龙密村2 1052

立才农场1 1058

南岛农场3 1034

南岛农场1 1061

南岛农场2 1055

抱古水库

立才农场2 1052

立才农场1 1058

立才农场1 1058

立才农场2 1052

南岛农场1 1061

南岛农场1 1061

南岛农场2 1055

立才农场1 1058

南岛农场3 1034

南岛农场3 1034

南岛农场1 1061

南岛农场1 1061

台楼村 1172

立才农场2 1052

立才农场2 1052

南岛农场1 1061

南岛农场1 1061

抱前村2 1055

南岛农场2 1055

南岛农场2 1055

台楼村 1172

南滨农场4 1107

立才农场2 1052

立才农场2 1052

南岛农场2 1055

南岛农场2 1055

福万水库

台楼村 1172

金鸡水库

立才农场2 1052

南强水库

立才农场2 1052

抱前村2 1055

抱前村2 1055

立才农场2 1052

立才农场2 1052

力村水库

文门村2 1082

南岛农场1 1061

南新农场5 1628

立才农场2 1052

南岛农场1 1061

南岛农场1 1061

南新农场5 1628

崖州区政府

海南西环高铁

水源池水库

华丽村 1367

半岭水库

南新农场4 1859

布甬村3 1328

南滨农场3 1467

塔岭村2 1521

红塘村2 1359

布甬村3 1328

文门村2 1082

过岭村 1521

南岛农场1 1061

水蛟村2 1850

南新农场4 1859

五一水库

三间水库

土溏水库

梅村2 1782

德山水库

南山港路 X851

南山港区

塔岭村1 1640

塔岭村1 1640

南滨农场1 1686

塔岭村1 1640

红塘村1 1422

红塘村1 1422

布甬村2 1440

布甬村1 1967

黑土村4 2052

黑土村4 1170

黑土村2 1404

黑土村3 1633

文门村1 1301

过岭村 1521

过岭村 1521

水蛟村2 1850

新联村2 1863

南新农场4 1859

槟榔村2 1770

槟榔村2 1770

南新农场4 1859

新联村2 1863

新联村1 2236

槟榔村1 2248

南新农场3 2336

槟榔村1 2248

水蛟村1 2116

新联村1 2236

海南西环线

桶井村5 1472

桶井村3 2243

桶井村2 2432

梅村1 1894

凤凰机场站

三亚凤凰国际机场

桶井村3 2243

桶井村4 2216

桶井村4 2216

桶井村4 2216

羊栏村 2345

妙林村2 2451

天涯区政府

海南东环高铁

桶井村1 2874

妙林村1 3148

抱坡村2 2892

榕根社区1 3182

月川社区1 3185

南新农场1 2976

南新农场1 2976

三亚市政府

三亚湾

高园水库

三亚河

三亚港

大东海

榆林港

榆林湾

南海

西岛 4597

图　例

		级别	楼面地价（元/㎡）
市政府	水系		
区政府		I	4090
机场		II	3430
高铁（动车）站		III	3110
村界线		IV	2330
道路		V	1950
铁路		VI	1410
高速公路		VII	1220
行政边界		VIII	1030
江林村 2373	村名称 楼面地价（元/㎡）		

评估基准日：二〇二四年七月一日

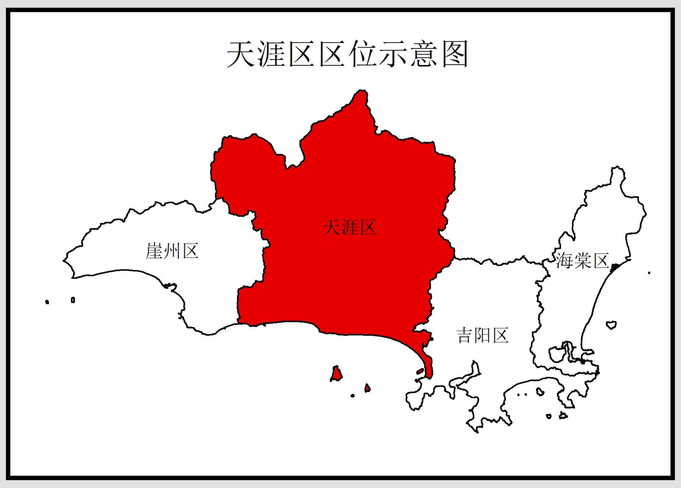
制图时间：二〇二四年十二月

1:150,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局

三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市天涯区集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图



五指山市

保亭黎族苗族自治县

乐东黎族自治县

抱龙林场
366

抱安村
366

那会村
366

抱龙林场
366

扎南村
366

抱龙林场
366

抱拉水库

明善村
391

保国农场
391

明善村
391

保国农场
391

青法村
391

福报农场
383

雅林村
383

雅林村
383

福报农场
383

福报农场
383

只岐水库

抱伦水库

保国农场
391

保国农场
391

青法村
391

青法村
391

保国农场
391

那会村
366

那会村
366

那会村
366

那会村
366

扎南村
366

扎南村
366

南岛农场2
374

那受村
400

那受村
400

南黎水库

立才农场
400

立才农场
400

立才农场
400

立才农场
400

抱龙村
374

南岛农场2
374

立新村
374

雅亮村
391

立才农场
400

立才农场
400

立才农场
400

南岛农场2
374

南岛农场2
374

南岛农场2
374

扎祖水库

南滨农场3
400

那受村
400

立才农场
400

南岛农场2
374

抱龙村
374

抱龙村
374

南岛农场2
374

南岛农场1
400

马脚村
400

立才农场
400

马脚村
400

南岛农场2
374

南岛农场2
374

南岛农场2
374

南岛农场2
374

龙密村
400

立才农场
400

龙密村
400

立才农场
400

南岛农场2
374

南岛农场2
374

南岛农场2
374

南岛农场1
400

南岛农场1
400

区间水库

落基水库

龙密村
400

立才农场
400

龙密村
400

立才农场
400

立才农场
400

立才农场
400

南岛农场2
374

南岛农场2
374

南岛农场2
374

南岛农场1
400

南岛农场1
400

南岛农场1
400

抱古水库

立才农场
400

立才农场
400

立才农场
400

南岛农场2
374

南岛农场2
374

南岛农场1
400

南岛农场1
400

南岛农场1
400

南岛农场1
400

南岛农场1
400

台楼村
400

南岛农场1
400

南岛农场1
400

南滨农场3
400

立才农场
400

立才农场
400

南岛农场1
400

南岛农场1
400

抱前村
400

南岛农场1
400

南岛农场1
400

抱前村
400

台楼村
400

福万水库

金鸡水库

南强水库

立才农场
400

立才农场
400

立才农场
400

立才农场
400

力村水库

文门村2
400

立才农场
400

南岛农场1
400

抱前村
400

台楼村
400

抱前村
400

南岛农场1
400

南新农场6
412

崖州区政府

南岛农场1
400

南岛农场1
400

南新农场6
412

水源池水库

半岭水库

五一水库

布甬村2
442

华丽村
417

南新农场5
510

南滨农场2
408

塔岭村2
442

红塘村2
442

布甬村2
442

文门村2
400

过岭村
434

南岛农场1
400

水蛟村2
502

南新农场5
510

南新农场5
510

三河水库

土调水库

梅村2
476

水蛟村2
502

塔岭村1
468

塔岭村1
468

文门村1
442

过岭村
434

过岭村
434

南滨农场1
451

塔岭村1
468

红塘村1
468

红塘村1
468

黑土村
493

黑土村
493

布甬村1
493

黑土村
493

马岭
493

黑土村
493

桶井村2
493

桶井村2
493

桶井村2
493

桶井村2
493

梅村1
587

桶井村2
493

桶井村1
587

桶井村1
587

新联村2
502

南新农场5
510

槟榔村2
502

槟榔村2
502

新联村2
502

新联村1
604

槟榔村1
612

南新农场3
612

槟榔村1
612

海南西环线

三亚凤凰国际机场

羊栏村
604

妙林村1
612

天涯区政府

妙林村1
612

抱坡村1
697

榕根社区
612

月川社区1
697

南新农场3
612

南新农场3
612

三亚湾

三亚市政府

三亚港

大东海

榆林湾

南海

西岛
816

图　例

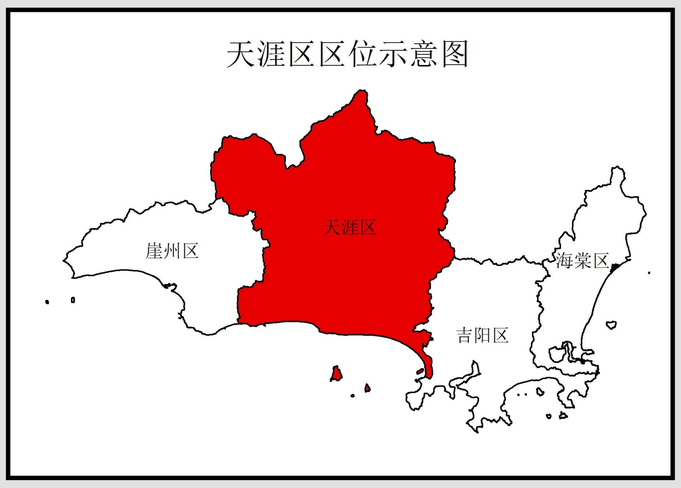
		级别	地面地价（元/㎡）
市政府		I	790
区政府		II	590
机场		III	500
高铁（动车）站		IV	460
村界线		V	410
道路		VI	370
铁路			
高速公路			
行政边界	江林村	村名称	
水系	2373	地面地价（元/㎡）	

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:150,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市天涯区集体公共管理与公共服务用地（医疗卫生、社会福利用地）土地级别及基准地价图



五指山市

保亭黎族苗族自治县

乐东黎族自治县

抱龙林场 708

抱安村 708

那会村 708

抱龙林场 708

扎南村 708

抱龙林场 708

扎南村 708

扎南村 708

抱龙林场 708

明善村 757

保国农场 757

抱拉水库

明善村 757

保国农场 757

明善村 757

保国农场 757

青法村 757

福报农场 741

雅林村 741

只岐水库

雅林村 741

抱伦水库

福报农场 741

青法村 757

保国农场 757

保国农场 757

立才农场 774

那会村 708

那会村 708

那会村 708

南岛农场2 724

那受村 774

那受村 774

立才农场 774

福报农场 741

南黎水库

雅亮村 757

立才农场 774

立才农场 774

立才农场 774

立才农场 774

立才农场 774

那受村 774

大隆水库

抱龙村 724

南岛农场2 724

立新村 724

扎祖水库

南岛农场2 724

南岛农场2 724

南岛农场2 724

南岛农场2 724

立新村 724

抱龙林场 708

南滨农场3 774

马脚村 774

抱龙村 724

抱龙村 724

南岛农场2 724

南岛农场2 724

南岛农场2 724

南岛农场2 724

南岛农场1 774

立才农场 774

龙坡水库

马脚村 774

马亮村 774

立才农场 774

立才农场 774

龙密村 774

龙密村 774

南岛农场2 724

南岛农场2 724

南岛农场2 724

南岛农场2 724

南岛农场2 724

南岛农场1 774

南岛农场1 774

区间水库

立才农场 774

立才农场 774

龙密村 774

南岛农场2 724

南岛农场2 724

南岛农场2 724

南岛农场1 774

南岛农场1 774

落基水库

龙密村 774

立才农场 774

龙密村 774

落洁水库

南岛农场2 724

南岛农场2 724

南岛农场1 774

南岛农场1 774

南岛农场1 774

立才农场 774

立才农场 774

立才农场 774

立才农场 774

立才农场 774

抱古水库

立才农场 774

立才农场 774

立才农场 774

南岛农场2 724

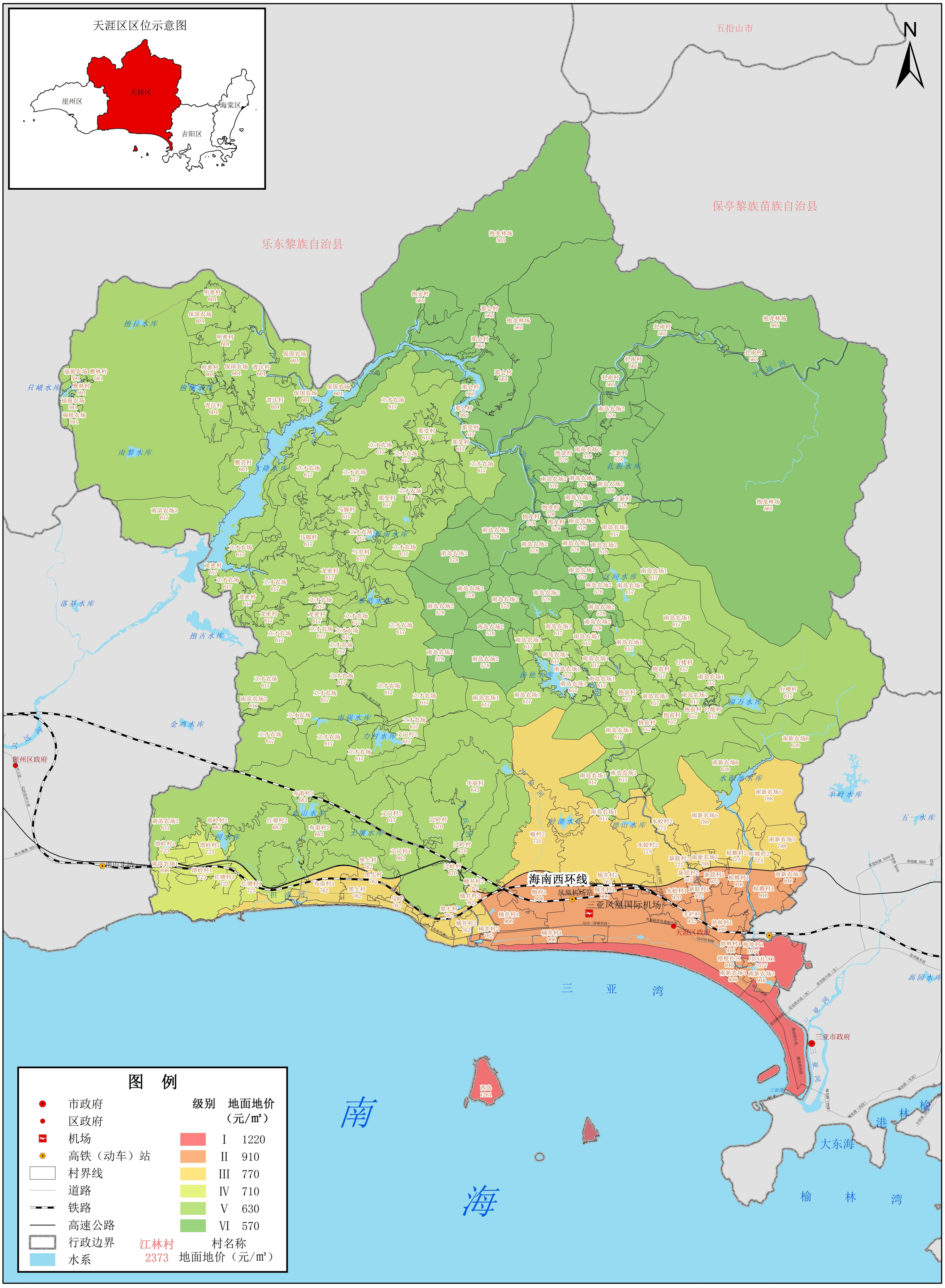
南岛农场2 724

南岛农场1 774

南岛农场1 774

南岛农场1 774

三亚市天涯区集体公共管理与公共服务用地（教育、科研用地）土地级别及基准地价图

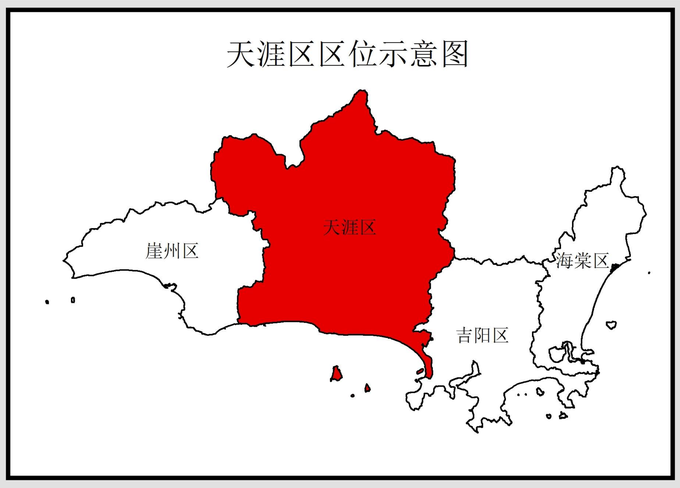


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:150,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市天涯区集体公共管理与公共服务用地（机关团体用地）土地级别及基准地价图



五指山市

保亭黎族苗族自治县

乐东黎族自治县

抱龙林场
544

抱安村
544

那会村
544

抱龙林场
544

扎南村
544

抱龙林场
544

抱拉水库

明善村
582

保国农场
582

明善村
582

保国农场
582

明善村
582

保国农场
582

青法村
582

福报农场
570

雅林村
570

只岐水库

雅林村
570

抱伦水库

福报农场
570

福报农场
570

青法村
582

青法村
582

保国农场
582

保国农场
582

立才农场
595

那会村
544

那会村
544

那会村
544

那会村
544

那受村
595

那受村
595

那受村
595

南岛农场2
557

南黎水库

立才农场
595

立才农场
595

雅亮村
582

立才农场
595

立才农场
595

立才农场
595

立才农场
595

立才农场
595

抱龙村
557

南岛农场2
557

立新村
557

扎祖水库

南岛农场2
557

南岛农场2
557

南岛农场2
557

南岛农场2
557

立新村
557

抱龙林场
544

南滨农场3
595

马脚村
595

抱龙村
557

抱龙村
557

抱龙村
557

南岛农场2
557

南岛农场1
595

南岛农场2
557

立才农场
595

马脚村
595

南岛农场2
557

南岛农场2
557

南岛农场2
557

南岛农场2
557

立才农场
595

马亮村
595

龙密村
595

龙密村
595

南岛农场2
557

南岛农场2
557

南岛农场1
595

区间水库

落基水库

立才农场
595

龙密村
595

立才农场
595

南岛农场2
557

南岛农场2
557

南岛农场2
557

南岛农场2
557

南岛农场2
557

南岛农场2
557

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

抱古水库

立才农场
595

立才农场
595

立才农场
595

立才农场
595

南岛农场2
557

南岛农场2
557

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

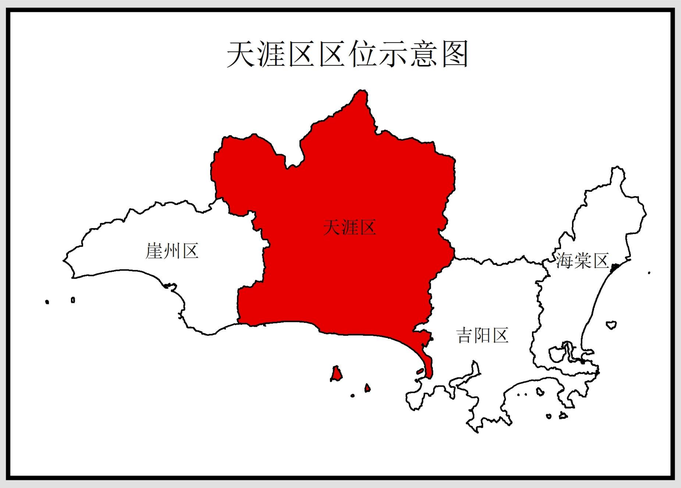
南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

南岛农场1
595

三亚市天涯区集体公共管理与公共服务用地（文化用地、体育用地）土地级别及基准地价图



五指山市

保亭黎族苗族自治县

乐东黎族自治县

N

抱龙林场 471

抱安村 471

那会村 471

抱龙林场 471

扎南村 471

抱龙林场 471

扎南村 471

抱南村 471

抱拉水库

明善村 504

保国农场 504

明善村 504

保国农场 504

福报农场 493

雅林村 493

只岐水库

雅林村 493

抱伦水库

明善村 504

保国农场 504

青法村 504

保国农场 504

福报农场 493

青法村 504

保国农场 504

保国农场 504

立才农场 515

那会村 471

那会村 471

那会村 471

南岛农场2 482

福报农场 493

那受村 515

那受村 515

南黎水库

立才农场 515

立才农场 515

抱龙村 482

南岛农场2 482

立新村 482

雅亮村 504

大隆水库

立才农场 515

立才农场 515

立才农场 515

南岛农场2 482

南岛农场2 482

南岛农场2 482

扎祖水库

那受村 515

立才农场 515

南岛农场2 482

立新村 482

南滨农场3 515

抱龙村 482

抱龙村 482

抱龙村 482

南岛农场2 482

南岛农场1 515

马脚村 515

立才农场 515

龙南水库

马脚村 515

南岛农场2 482

南岛农场2 482

南岛农场2 482

南岛农场2 482

立才农场 515

立才农场 515

马亮村 515

龙密村 515

龙密村 515

南岛农场2 482

南岛农场2 482

区间水库

南岛农场1 515

立才农场 515

立才农场 515

南岛农场2 482

南岛农场2 482

南岛农场1 515

落基水库

龙密村 515

龙密村 515

南岛农场2 482

南岛农场2 482

南岛农场2 482

南岛农场2 482

南岛农场1 515

立才农场 515

落浩水库

南岛农场2 482

南岛农场1 515

南岛农场1 515

南岛农场1 515

抱古水库

立才农场 515

立才农场 515

立才农场 515

立才农场 515

立才农场 515

南岛农场2 482

南岛农场2 482

南岛农场1 515

南岛农场1 515

南岛农场1 515

南岛农场1 515

南岛农场1 515

台楼村 515

南岛农场1 515

抱前村 515

南岛农场1 515

南岛农场1 515

南岛农场1 515

南岛农场1 515

南岛农场1 515

汤他水库

抱前村 515

台楼村 515

立才农场 515

立才农场 515

立才农场 515

南滨农场3 515

立才农场 515

南强水库

立才农场 515

抱前村 515

抱前村 515

台楼村 515

福万水库

金鸡水库

立才农场 515

立才农场 515

力村水库

文门村2 515

南岛农场1 515

南新农场6 531

立才农场 515

南岛农场1 515

南岛农场1 515

南新农场6 531

崖州区政府

海南西环高铁

布甫村2 570

华丽村 537

池长河

水源池水库

半岭水库

南新农场5 657

南滨农场2 526

塔岭村2 570

红塘村2 570

布甫村2 570

过岭村 558

文门村2 515

立才农场 515

南岛农场1 515

南岛农场1 515

水蛟村2 647

南新农场5 657

五一水库

三河水库

土溜水库

文门村1 570

过岭村 558

梅村2 614

水蛟村2 647

南新农场5 657

南山港路 X851

塔岭村1 603

塔岭村1 603

南滨农场1 581

塔岭村1 603

红塘村1 603

红塘村1 603

海南环岛高速

布甫村1 636

黑土村 636

黑土村 636

过岭村 558

海南环岛高速

海南西环线

桶井村2 636

梅村1 756

凤凰机场站

桶井村2 636

水蛟村1 767

新联村2 647

南新农场5 657

槟榔村2 647

槟榔村2 647

学院路 X820

扣 波 河

黑土村 636

马岭 636

桶井村2 636

桶井村2 636

新联村2 647

新联村1 778

槟榔村1 789

南新农场3 789

槟榔村1 789

三亚凤凰国际机场

桶井村1 756

桶井村2 636

桶井村1 756

羊栏村 778

妙林村1 789

海南东环高铁

G225（海榆西线）

凤凰路原凤凰镇区段

天涯区政府

G225回新路

妙林村1 789

抱坡村1 898

榕根社区 789

月川社区1 898

南新农场3 789

南新农场3 789

迎宾路东段

迎宾路中段（东）

迎宾路中段（西）

三 亚 湾

三亚市政府

高园水库

三 亚 河

解放路东段

解放路西段

三亚港

榆林港

大东海

榆林湾

西岛 1051

南海

图 例

		级别	地面地价（元/㎡）
市政府		I	1010
区政府		II	760
机场		III	650
高铁（动车）站		IV	590
村界线		V	520
道路		VI	480
铁路			
高速公路			
行政边界	江林村	村名称	
水系	2373	地面地价（元/㎡）	

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:150,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市崖州区集体商服用地土地级别及基准地价图

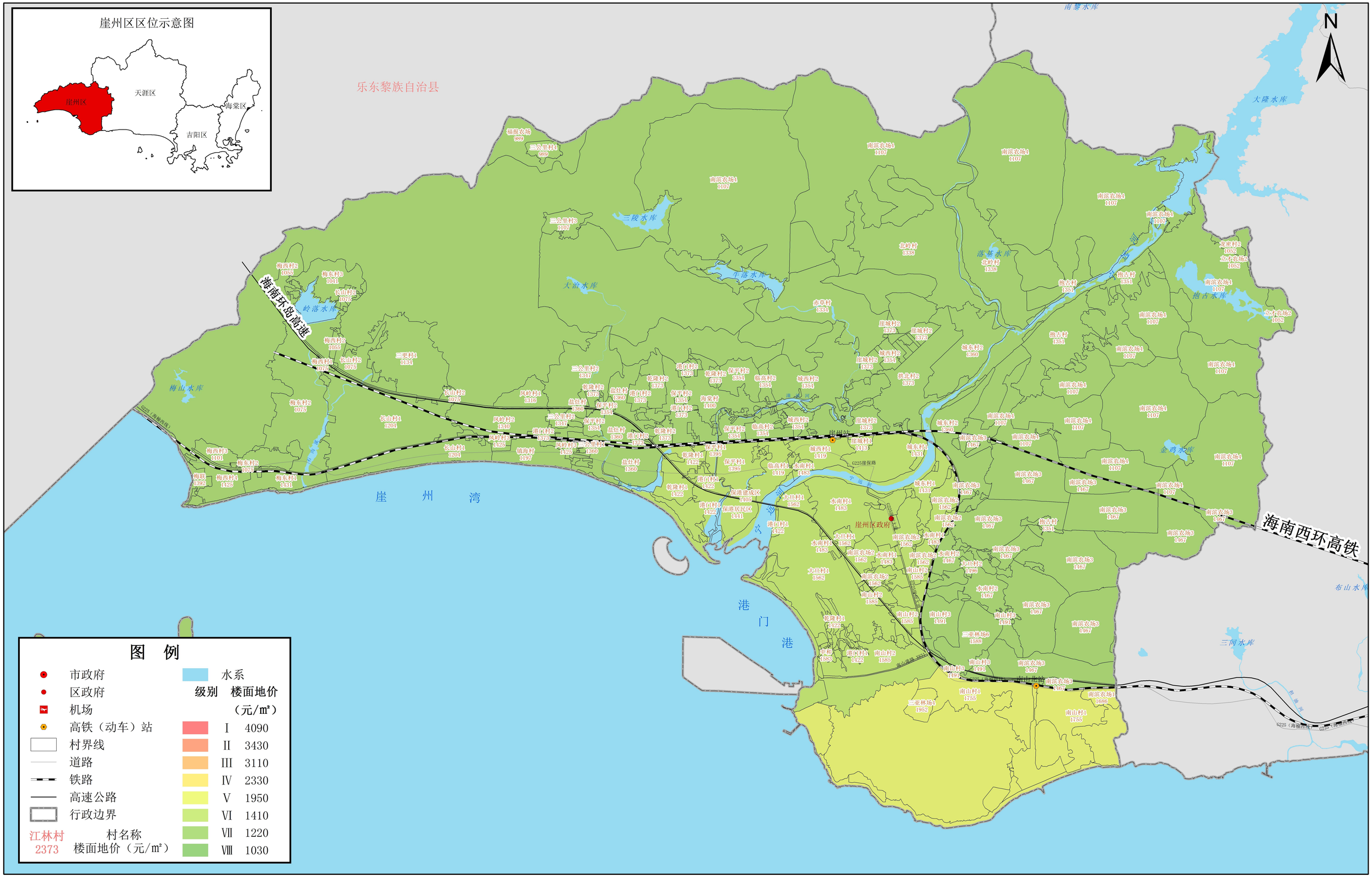


评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:91,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市崖州区宅基地土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:91,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市崖州区集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图

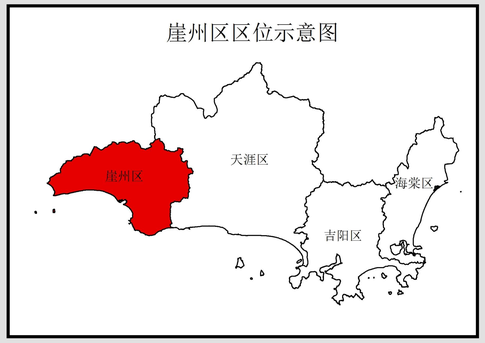


图　例

	级别	地面地价（元/㎡）
市政府		
区政府		
机场	I	790
高铁（动车）站	II	590
村界线	III	500
道路	IV	460
铁路	V	410
高速公路	VI	370
行政边界	江林村	村名称
水系	2373	地面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:91,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市崖州区集体公共管理与公共服务用地（医疗卫生、社会福利用地）土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:91,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市崖州区集体公共管理与公共服务用地（教育、科研用地）土地级别及基准地价图

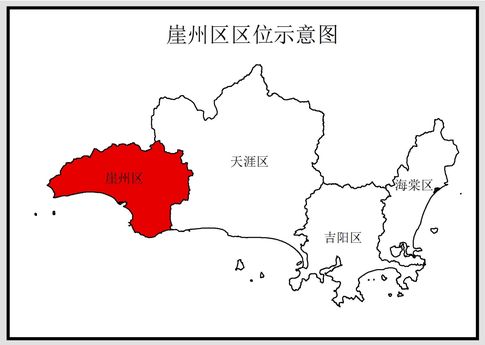


图　例

	级别	地面地价（元/㎡）
市政府		
区政府		
机场	I	1220
高铁（动车）站	II	910
村界线	III	770
道路	IV	710
铁路	V	630
高速公路	VI	570
行政边界	江林村	村名称
水系	2373	地面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:91,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市崖州区集体公共管理与公共服务用地（机关团体用地）土地级别及基准地价图

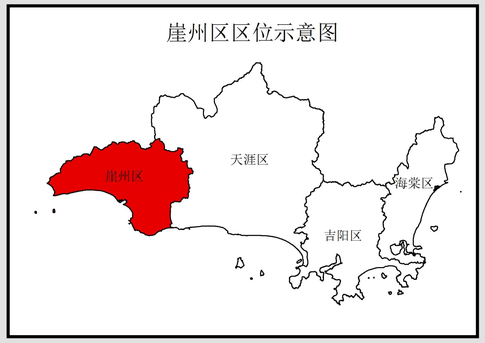


图　例

	级别	地面地价（元/㎡）
市政府		
区政府		
机场	I	1170
高铁（动车）站	II	880
村界线	III	750
道路	IV	680
铁路	V	600
高速公路	VI	550
行政边界	江林村	村名称
水系	2373	地面地价（元/㎡）

评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:91,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司

三亚市崖州区集体公共管理与公共服务用地（文化用地、体育用地）土地级别及基准地价图



评估基准日：二〇二四年七月一日
制图时间：二〇二四年十二月

1:91,000

制图单位：三亚市自然资源和规划局
三亚合力土地房地产评估有限公司