

附件 1:

海城市国有建设用地级别与基准地价 更新成果

目 录

一、基准地价基本内容.....	1
(一)基准地价内涵.....	1
(二)土地用途.....	2
(三)土地级别范围界定.....	5
(四)基准地价成果使用范围.....	5
二、基准地价表.....	6
三、级别范围描述表.....	7
四、级别与基准地价图.....	9
五、基准地价应用说明.....	14
(一)基本公式.....	14
(二)宗地价格测算中有关参数的选取.....	14

一、基准地价基本内容

国有建设用地基准地价采用级别、基准地价予以表示，并以基准地价表、级别范围描述表、级别与基准地价图和基准地价应用说明予以公布。

(一)基准地价内涵

1.估价期日：2024年1月1日。

2.土地用途：商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地。

公共管理与公共服务用地分为两类，公共管理与公共服务用地一类(0801-0808)(以下简称公服用地一类)包括：0801 机关团体用地、0802 新闻出版用地、0803 教育用地、0804 科研用地、0805 医疗卫生用地、0806 社会福利用地、0807 文化设施用地、0808 体育用地；公共管理与公共服务用地二类(0809-0810)(以下简称公服用地二类)包括：0809 公用设施用地、0810 公园与绿地。

3.土地权利类型：国有出让建设用地使用权。

4.土地使用年期及土地还原率：

商服用地 40 年，还原率 6%；住宅用地 70 年，还原率 5%；工业用地、公共管理与公共服务用地二类 50 年，还原率 4%；公共管理与公共服务用地一类 50 年，还原率 5%。

5.容积率：

商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地一类I级-III级平均容积率为 1.8，IV级-V级平均容积率为 1.5；

工业用地、公共管理与公共服务用地二类平均容积率为 0.8。

6.开发程度:

I级-III级:

商服用地、公共管理与公共服务用地一类:六通一平,即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖气、宗地红线内场地平整;

住宅用地:七通一平,即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖气、通燃气、宗地红线内场地平整;

工业用地、公共管理与公共服务用地二类:五通一平,即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整。

IV级-V级:

商服用地、公共管理与公共服务用地一类、住宅用地:五通一平,即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内场地平整;

工业用地、公共管理与公共服务用地二类:四通一平,即宗地红线外通路、通上水、通电、通讯、宗地红线内场地平整。

(二)土地用途

根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017),本次基准地价分为商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地,并在此基础上结合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》建立用途修正系数。

1.商服用地

指主要用于商业、服务业的土地，包括零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地和其他商服用地。

零售商业用地指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等用地。

批发市场用地指以批发功能为主的市场用地。

餐饮用地指饭店、餐厅、酒吧等用地。

旅馆用地指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。

商务金融用地指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。

娱乐用地指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。

其他商服用地指上述用地以外的其他商业、服务业用地，包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛车场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点，及住宅小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。

2.住宅用地

指主要用于人们生活居住的房基地及其附属设施的土地，包括城镇住宅用地。

城镇住宅用地指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设

施用地，不含配套的商业服务设施等用地。

3.工业用地

指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。

4.公共管理与公共服务用地

指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的土地，包括机关团体用地(0801)、新闻出版用地(0802)、教育用地(0803)、科研用地(0804)、医疗卫生用地(0805)、社会福利用地(0806)、文化设施用地(0807)、体育用地(0808)、公用设施用地(0809)、公园与绿地(0810)。

机关团体用地指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。

新闻出版用地指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。

教育用地指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。

科研用地指独立的科研勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。

医疗卫生用地指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。

社会福利用地指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地。

文化设施用地指图书、展览等公共文化活动设施用地，包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。

体育用地指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。

公用设施用地指用于城乡基础设施的用地，包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。

公园与绿地指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。

(三)土地级别范围界定

在全市范围内，根据不同用途土地的特点，通过选定对各用途土地级别和价格影响较大的因素因子来进行定量分析，结合地价水平，按用途划分土地级别，其中商服用地、住宅用地和公服用地一类均为 5 个级别，工业用地和公服用地二类均为 4 个级别。

(四)基准地价成果使用范围

按照相关法律法规，基准地价成果属于政府公示地价，作为确定国有建设用地使用权出让价格审定、国有建设用地租赁租金审定、企业改制土地资产价格处置等依据之一。其他情形参照执行。

二、基准地价表

海城市国有建设用地基准地价标准

单位：元/平方米

级别	商服用地	住宅用地	工业用地	仓储用地	公共管理与公共服务用地	
	楼面地价	楼面地价			一类 (0801-0808)	二类 (0809-0810)
					楼面地价	
I级	1144	600	395	474	491	395
II级	856	411	350	420	353	350
III级	544	356	290	348	301	290
IV级	383	313	260	312	268	260
V级	343	253	——	——	243	——

海城市国有建设用地基准地价租金标准

单位：元/平方米

级别	商服用地	住宅用地	工业用地	仓储用地	公共管理与公共服务用地	
	楼面地价租金	楼面地价租金			一类 (0801-0808)	二类 (0809-0810)
					楼面地价租金	
I级	72	30	18	21	26	18
II级	54	20	16	19	18	16
III级	34	17	13	16	16	13
IV级	24	15	12	14	14	12
V级	22	12	——	——	13	——

三、级别范围描述表

国有商服用地级别范围描述表

级别	范围
I级	城区：海城河以北-三江源回迁楼西-同泽路以西-百汇香山北-丝绸街以西-海城市皮肤病医院西-环城北路以南-营南街-海州街-海城车站派出所-沈大铁路
II级	城区：沈大铁路-海州大街-海城佳丽粘粉厂-海城新立医院-三江源桥-百汇香山-碧丽名城-城东路-海岫线-海州大街-海州/兴海行政分界线-瑞成塑编有限公司-兴海大街-中央跨河路-滨河北路-海城河
III级	城区：海城河-泰山街-大盘线-外环路-黑大线-泰山街-兴海大街-天山南街 腾鳌镇：沈营线-兰天路-辽宁虎仔食品有限公司-南湖绿洲-中兴路-福安街-腾鳌经济开发区实验学校-杨柳河 西柳镇：外环路-铁路-沈海高速-省吾路-广美路 南台镇：海耿线-新昌大街-沈大铁路-南台中心小学-广场路-向阳大街
IV级	兴海街道II、III级以外的其他区域 响堂街道II、III级以外的其他区域 王石镇除III级以外的其他区域 腾鳌镇除III级以外的其他区域 西柳镇除III级以外的其他区域 南台镇除III级以外的其他区域 毛祁镇除III级以外的其他区域 八里镇，牛庄镇，温泉街道，耿庄镇，东四街道，感王镇，牌楼镇，析木镇
V级	高坨镇，温香镇，望台镇，西四镇，中小镇，马风镇，接文镇，岔沟镇，孤山镇，英落镇

注：详细分布情况以“级别与基准地价图”为准

国有住宅用地、公服用地一类级别范围描述表

级别	范围
I级	城区：海城河以北-文化西街-百汇香山-香山公园-公园里--东方丽城-新晖路-新东一街-海岫线-卫士北路-卫士南路-环城北路-营南街-海州大街
II级	城区：海岫线-龙江路-千山北街-兴海大街-开发区广场-泰山街-海城河-海昕明珠-柳岸花铭-沈大铁路-海城佳丽粘粉厂-海城新立医院-海城市森林公安局-新海高跨河桥-后英三江源-外环路-双龙新村-卫士北路-海岫线
III级	城区：泰山街-兴海大街-千山北街-龙江路-海岫线-卫士北路-黑大线-泰山街 兴海大街-天山南街-海城河-泰山街-大盘线-海城河 腾鳌镇：沈营线-兰天路-辽宁虎仔食品有限公司-南湖绿洲-腾鳌高中-嘉景花园新城东-腾鳌经济开发区实验学校-杨柳河 西柳镇：外环路-铁路-沈海高速-省吾路-广美路 南台镇：南耿线-后龙竺安家园东-南台二中-金润佳园-沈大铁路-大同酒家-南台医院南-柳心亭-前柳南广场
IV级	兴海街道II、III级以外的其他区域， 响堂街道II、III级以外的其他区域，

级别	范围
	王石镇除II、III级以外的其他区域， 腾鳌镇除III级以外的其他区域， 西柳镇除III级以外的其他区域， 南台镇除III级以外的其他区域， 毛祁镇除III级以外的其他区域， 八里镇，牛庄镇，温泉街道，耿庄镇，东四街道，感王镇，牌楼镇，析木镇
V级	高坨镇，温香镇，望台镇，西四镇，中小镇，马风镇，接文镇，岔沟镇，孤山镇，英落镇

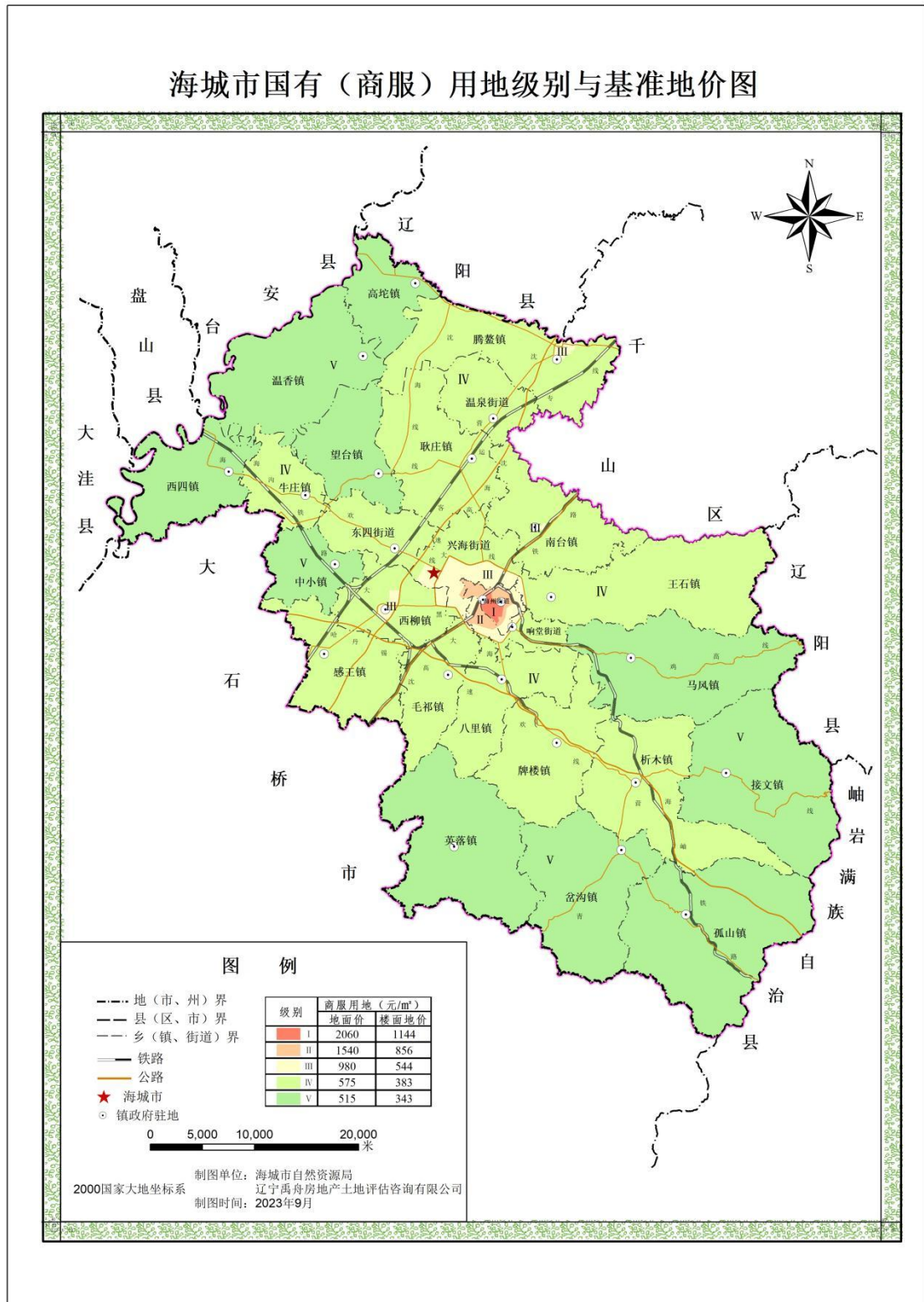
注：详细分布情况以“级别与基准地价图”为准

国有工业用地、公服用地二类级别范围描述表

级别	范围
I级	城区：天山街-兴海大街-泰山街-大盘线-外环路-沈海线-黑大线
II级	兴海街道：沈海高速以东，除I级以外的其他区域， 东四街道：沈海高速以东，除I级以外的其他区域， 西柳镇：除I级以外的其他区域， 南台镇，腾鳌镇，牌楼镇，温泉街道
III级	兴海街道：沈海高速以西除II级以外的其他区域 东四街道：沈海高速以西区域 响堂街道：除I级以外的其他区域 毛祁镇：除I级以外的其他区域 王石镇：除I级以外的其他区域 八里镇，感王镇，耿庄镇，牛庄镇，析木镇，英落镇
IV级	岔沟镇，高坨镇，孤山镇，接文镇，马风镇，望台镇，温香镇，西四镇，中小镇

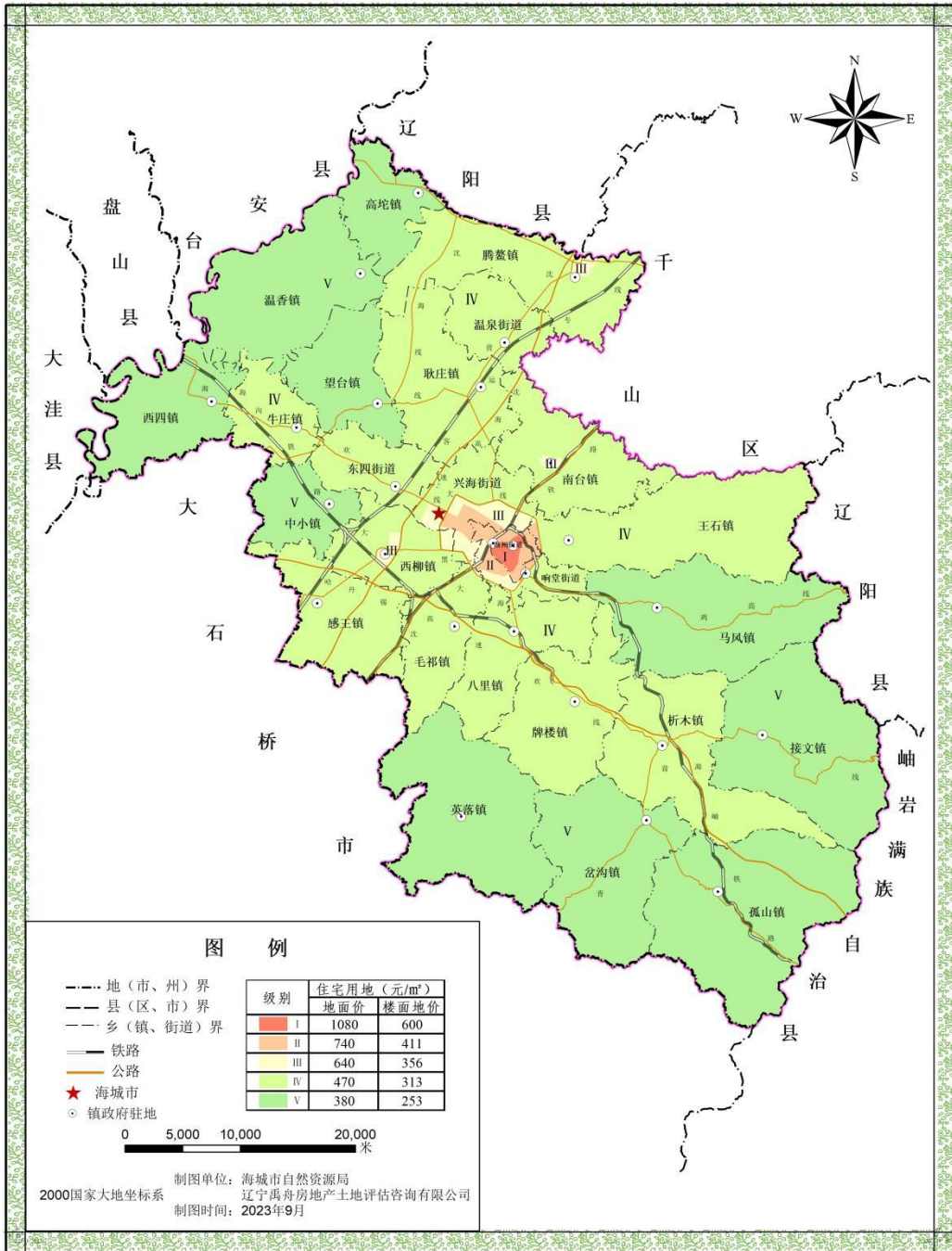
注：详细分布情况以“级别与基准地价图”为准

四、级别与基准地价图



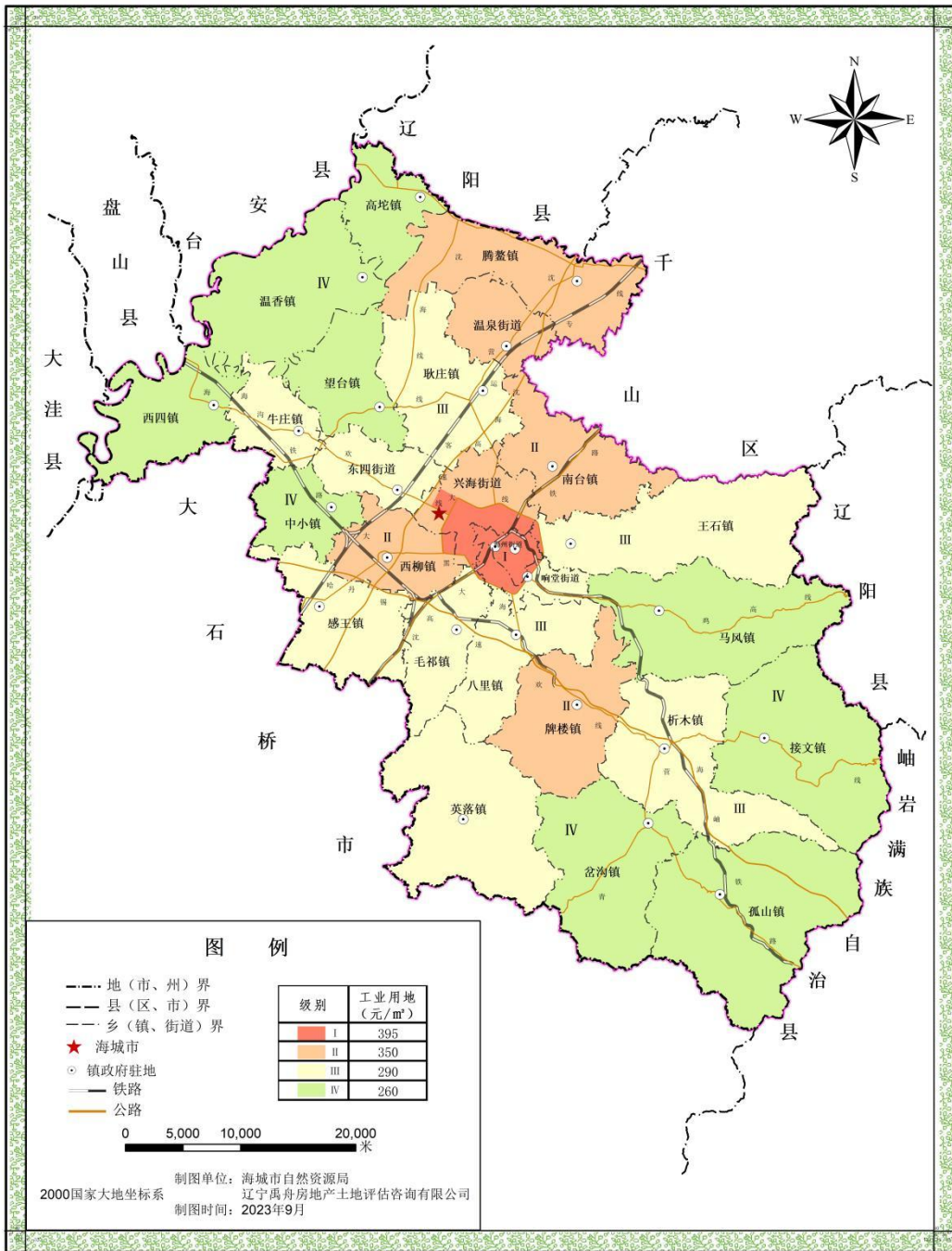
国有商服用地级别与基准地价图

海城市国有（住宅）用地级别与基准地价图



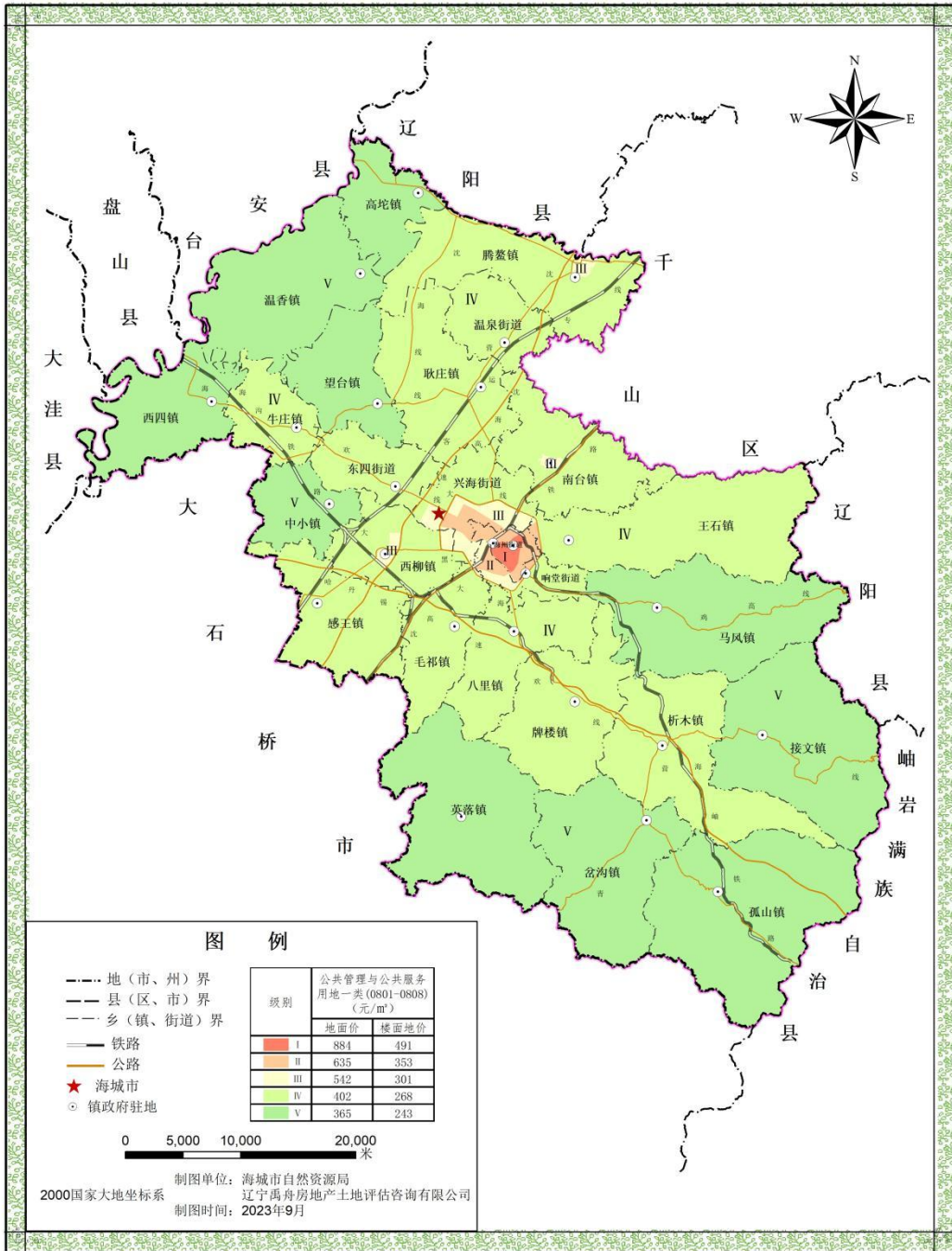
国有住宅用地级别与基准地价图

海城市国有（工业）用地级别与基准地价图



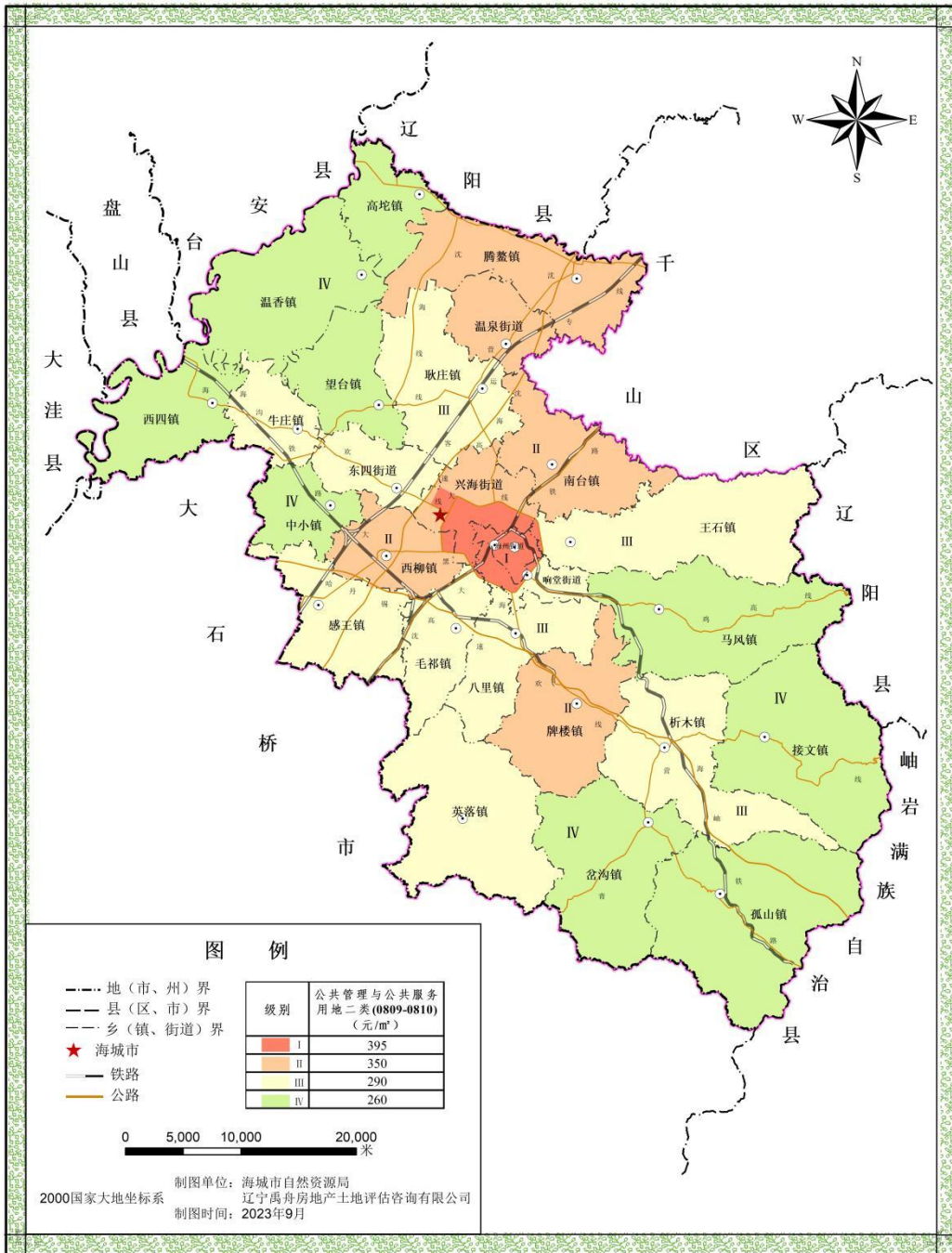
国有工业用地级别与基准地价图

海城市国有（公共管理与公共服务）用地 一类（0801-0808）级别与基准地价图



国有公服用地一类级别与基准地价图

海城市国有（公共管理与公共服务）用地 二类（0809-0810）级别与基准地价图



国有公服用地二类级别与基准地价图

五、基准地价应用说明

(一)基本公式

以基准地价系数修正法评估土地价格公式如下所示：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中： P ——宗地价格；

P_{1b} ——某一用途、某级别(均质区域)的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

(二)宗地价格测算中有关参数的选取

1.宗地用途类别的确定

根据宗地规划用途，对照海城市国有建设用地基准地价用途分类，合理确定宗地用途类别。不能确定用途类别的特殊宗地，可参照其他有关规定合理确定。

2.宗地所属级别的确定

根据宗地用途类别和位置，参照海城市国有建设用地各用途的级别范围表以及级别与基准地价图，确定宗地级别。

3.宗地适用基准地价水平的确定

(1)基准地价参照《海城市基准地价表》确定。

(2)宗地开发程度与基准地价界定不一致的，适用进行开发程度差异修正后的基准地价。

4.期日修正

待估宗地的基准期日与基准地价的基准日若有不同，则需根据地价变化程度进行修正，期日修正系数按下列公式计算：

$$K_t = P_1 / P_0$$

式中： K_t ——将基准地价评估期日修正到待估宗地评估期日的系数；

P_1 ——待估宗地所在土地级别评估期日的土地交易平均价或地价指数；

P_0 ——基准地价评估期日待估宗地所在土地级别的土地交易平均价格或地价指数。

5.容积率修正

国有商服用地 I-III 级容积率修正系数

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.7041	0.7453	0.7850	0.8235	0.8607	0.8969	0.9322	0.9665	1.0000	1.0328
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.0649	1.0964	1.1274	1.1576	1.1874	1.2167	1.2456	1.274	1.3019	1.3295
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.3566	1.3834	1.4099	1.4361	1.4619	1.4874	1.5126	1.5376	1.5622	1.5867
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.6108	1.6348	1.6584	1.6819	1.7051	1.7282	1.751	1.7737	1.796	1.8183
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	≥5.9
修正系数	1.8403	1.8623	1.8839	1.9056	1.9269	1.9481	1.9692	1.9902	2.0109	2.0315
注：当容积率小于 1 时，地面价不向下修正，当容积率超过 5.9 时，楼面地价按 5.9 进行修正										

国有商服用地 IV-V 级容积率修正系数

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.8672	0.8942	0.921	0.9475	0.9738	1	1.0258	1.0514	1.0769	1.1021

容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.127	1.1517	1.1762	1.2005	1.2245	1.2484	1.2718	1.2952	1.3184	1.3412
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	≥3.9
修正系数	1.3639	1.3863	1.4085	1.4304	1.4522	1.4738	1.4949	1.516	1.5369	1.5574
注：当容积率小于1时，地面价不向下修正，当容积率超过3.9时，楼面地价地价按3.9进行修正										

国有住宅用地 I-III级容积率修正系数

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.7732	0.8023	0.8312	0.8598	0.8883	0.9165	0.9446	0.9724	1	1.0274
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.0546	1.0816	1.1083	1.1349	1.1612	1.1873	1.2132	1.2389	1.2644	1.2897
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.3148	1.3396	1.3643	1.3887	1.4129	1.437	1.4608	1.4843	1.5077	1.5309
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.5538	1.5766	1.5991	1.6214	1.6435	1.6654	1.6871	1.7086	1.7298	1.7509
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	≥5.9
修正系数	1.7717	1.7924	1.8128	1.833	1.853	1.8728	1.8923	1.9117	1.9308	1.9498
注：当容积率小于1时，地面价不向下修正，当容积率超过5.9时，楼面地价地价按5.9进行修正										

国有住宅用地 IV-V级容积率修正系数

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.791	0.8352	0.8782	0.92	0.9606	1	1.0382	1.0752	1.111	1.1455
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.1789	1.2111	1.242	1.2718	1.3003	1.3276	1.3538	1.3787	1.4024	1.4249
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	≥3.9
修正系数	1.4462	1.4663	1.4852	1.5029	1.5194	1.5347	1.5487	1.5616	1.5733	1.5837
注：当容积率小于1时，地面价不向下修正，当容积率超过3.9时，楼面地价地价按3.9进行修正										

国有公服用地一类 I-III 级容积率修正系数

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.7666	0.8002	0.8317	0.8632	0.8925	0.9207	0.9479	0.9750	1.0000	1.0250
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.0489	1.0727	1.0955	1.1183	1.1401	1.1607	1.1824	1.202	1.2226	1.2421
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.2617	1.2801	1.2986	1.317	1.3355	1.3529	1.3702	1.3876	1.4039	1.4213
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.4376	1.4539	1.4691	1.4853	1.5005	1.5168	1.532	1.5461	1.5613	1.5765
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	≥5.9
修正系数	1.5907	1.6048	1.6189	1.633	1.6471	1.6612	1.6743	1.6884	1.7014	1.7144
注：当容积率小于 1 时，地面价不向下修正，当容积率超过 5.9 时，楼面地价地价按 5.9 进行修正										

国有公服用地一类 IV-V 级容积率修正系数

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.8438	0.8788	0.9114	0.9417	0.972	1	1.028	1.0536	1.0793	1.1026
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.1259	1.1492	1.1725	1.1935	1.2168	1.2378	1.2564	1.2774	1.296	1.3147
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	≥3.9
修正系数	1.3357	1.352	1.3706	1.3893	1.4056	1.4242	1.4406	1.4569	1.4732	1.4895
注：当容积率小于 1 时，地面价不向下修正，当容积率超过 3.9 时，楼面地价地价按 3.9 进行修正										

6. 年期修正

当待估宗地的土地使用年期与基准地价所设定的法定最高出让年期不一致时，就要进行年期修正。

国有商服用地出让年期修正系数

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年期修正系数	0.0627	0.1219	0.1777	0.2303	0.2800	0.3268	0.3710	0.4127	0.4521	0.4892
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

年期修正系数	0.5242	0.5572	0.5884	0.6178	0.6455	0.6717	0.6963	0.7196	0.7416	0.7623
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
年期修正系数	0.7819	0.8003	0.8177	0.8341	0.8496	0.8642	0.8780	0.8910	0.9033	0.9148
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
年期修正系数	0.9257	0.9360	0.9458	0.9549	0.9636	0.9717	0.9794	0.9867	0.9935	1.0000

国有住宅用地出让年期修正系数

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年期修正系数	0.0492	0.0961	0.1408	0.1833	0.2238	0.2624	0.2992	0.3341	0.3675	0.3992
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年期修正系数	0.4294	0.4582	0.4856	0.5118	0.5366	0.5603	0.5829	0.6043	0.6248	0.6443
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
年期修正系数	0.6628	0.6805	0.6973	0.7134	0.7286	0.7432	0.7570	0.7702	0.7828	0.7947
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
年期修正系数	0.8061	0.8170	0.8273	0.8372	0.8465	0.8555	0.8640	0.8721	0.8798	0.8871
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
年期修正系数	0.8941	0.9008	0.9071	0.9132	0.9189	0.9244	0.9296	0.9346	0.9393	0.9438
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
年期修正系数	0.9481	0.9522	0.9561	0.9598	0.9633	0.9667	0.9699	0.9730	0.9759	0.9786
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
年期修正系数	0.9813	0.9838	0.9862	0.9884	0.9906	0.9927	0.9946	0.9965	0.9983	1.0000

国有工业用地出让年期修正系数

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年期修正系数	0.0448	0.0878	0.1292	0.1690	0.2072	0.2440	0.2794	0.3134	0.3461	0.3776
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年期修正系数	0.4078	0.4369	0.4648	0.4917	0.5176	0.5424	0.5663	0.5893	0.6114	0.6326
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
年期修正系数	0.6531	0.6727	0.6916	0.7097	0.7272	0.7440	0.7601	0.7757	0.7906	0.8049
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
年期修正系数	0.8187	0.8320	0.8448	0.8570	0.8688	0.8802	0.8911	0.9016	0.9117	0.9214

剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
年期修正系数	0.9307	0.9396	0.9483	0.9566	0.9645	0.9722	0.9796	0.9866	0.9934	1.0000

国有公服用地一类出让年期修正系数

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

国有公服用地二类出让年期修正系数

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年期修正系数	0.0448	0.0878	0.1292	0.1690	0.2072	0.2440	0.2794	0.3134	0.3461	0.3776
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年期修正系数	0.4078	0.4369	0.4648	0.4917	0.5176	0.5424	0.5663	0.5893	0.6114	0.6326
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
年期修正系数	0.6531	0.6727	0.6916	0.7097	0.7272	0.7440	0.7601	0.7757	0.7906	0.8049
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
年期修正系数	0.8187	0.8320	0.8448	0.8570	0.8688	0.8802	0.8911	0.9016	0.9117	0.9214
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
年期修正系数	0.9307	0.9396	0.9483	0.9566	0.9645	0.9722	0.9796	0.9866	0.9934	1.0000

7. 土地开发程度修正

基准地价所设定的土地开发程度一般为全估价区域的平均开发程度或均质区域的平均开发程度。当待估宗地的土地开发程度与基准

地价所设定的土地开发程度不一致时，就需要进行土地开发程度修正。

海城市土地开发费用标准

元/平方米

开发程度	通路	供水	排水	通电	通讯	供热	通气	场地平整
七通一平	15	20	15	20	10	20	16	20

8.用途修正

根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)和《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，土地利用现状分类采用一级、二级分类体系，具体相互衔接、参照关系以及修正幅度如下表：

国有建设用地基准地价土地用途修正系数表

土地利用现状分类		国土空间调查、规划、用途管制 用地用海分类	参照体系	修正 幅度	
I级地类	II级地类				
05 商服用地	0501 零售商业用地	090101 零售商业用地	商服用地	100%	
	其中	加油、加气站	090105 公用设施营业网点用地	商服用地	150%
		——	090105 公用设施营业网点用地 (除加油、加气站)	商服用地	100%
		汽车 4S 店	——	商服用地	100%
	0502 批发市场用地	090102 批发市场用地	商服用地	100%	
	0503 餐饮用地	090103 餐饮用地	商服用地	100%	
	0504 旅馆用地	090104 旅馆用地	商服用地	100%	
	0505 商务金融用地	0902 商务金融用地	商服用地	100%	
	0506 娱乐用地	0903 娱乐用地	商服用地	100%	
	0507 其他商服用地	0904 其他商业服务业用地	商服用地	100%	
06 工矿仓储 用地	0601 工业用地	1001 工业用地	工业用地	100%	
	0602 采矿用地	1002 采矿用地	工业用地	100%	
	0604 仓储用地	11 仓储用地	仓储用地	100%	
07 住宅用地	0701 城镇住宅用地	070102 二类城镇住宅用地	住宅用地	100%	
		070101 一类城镇住宅用地	住宅用地	100%	

土地利用现状分类		国土空间调查、规划、用途管制 用地用海分类	参照体系	修正 幅度
I级地类	II级地类			
08 公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	0801 机关团体用地	公服用地 一类	100%
	0802 新闻出版用地	0801 机关团体用地	公服用地 一类	100%
	0803 教育用地	0804 教育用地	公服用地 一类	100%
	0804 科研用地	0802 科研用地	公服用地 一类	100%
	0805 医疗卫生用地	0806 医疗卫生用地	公服用地 一类	100%
	0806 社会福利用地	0807 社会福利用地	公服用地 一类	100%
	0807 文化设施用地	0803 文化用地	公服用地 一类	100%
	0808 体育用地	0805 体育用地	公服用地 一类	80%
	0809 公用设施用地	13 公用设施用地 (除 1311 水工设施用地)	公服用地 二类	100%
	0810 公园与绿地	14 绿地与开敞空间用地	公服用地 二类	100%
09 特殊用地	0901 军事设施用地	1501 军事设施用地(营房)	住宅用地	100%
		1501 军事设施用地 (办公用地)	公服用地 一类	100%
		1501 军事设施用地 (其他用地)	工业用地	100%
	0902 使领馆用地	1502 使领馆用地	公服用地 一类	100%
	0903 监教场所用地	1505 监教场所用地	公服用地 一类	100%
	0904 宗教用地	1503 宗教用地	公服用地 一类	100%
	0905 殡葬用地	1506 殡葬用地	商服用地	100%
	0906 风景名胜设施用地	——	商服用地	100%
	——	1504 文物古迹用地	公服用地 二类	100%
	——	1507 其他特殊用地	公服用地 一类	100%
10 交通运输	1001 铁路用地	1201 铁路用地	工业用地	100%

土地利用现状分类		国土空间调查、规划、用途管制 用地用海分类	参照体系	修正 幅度
I级地类	II级地类			
用地	1002 轨道交通用地	1206 城市轨道交通用地	工业用地	100%
	1003 公路用地	1202 公路用地	工业用地	100%
	1004 城镇村道路用地	1207 城镇道路用地	工业用地	100%
	1005 交通服务场站用地	1208 交通场站用地	工业用地	100%
	1007 机场用地	1203 机场用地	工业用地	100%
	1008 港口码头用地	1204 港口码头用地	工业用地	100%
	1009 管道运输用地	1205 管道运输用地	工业用地	100%
	——	1209 其他交通设施用地	工业用地	100%
11 水域及水利设施用地	1109 水工建筑用地	1311 水工设施用地	公服用地 二类	100%