

附件 2

标定地价修正体系

在采用标定地价系数修正法进行地价评估时，需进行地价修正，修正项目包括容积率修正、年期修正和影响因素修正。

1. 容积率修正系数

容积率修正系数表设定平均容积率为沈阳市（不含辽中区）商服用途3.0，住宅用途、公共管理与公共服务用途（教育、医疗卫生）2.0，工业用途1.0；辽中区（含茨榆坨街道）商服用途2.0，住宅用途、公共管理与公共服务用途（教育、医疗卫生）2.0，工业用途1.0。

工业用途不进行容积率修正。

沈阳市（不含辽中区）住宅用地容积率修正系数

容积率	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.3131	1.2648	1.2223	1.1845	1.1505	1.1197	1.0916	1.0659	1.0423	1.0203
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.0000	0.9810	0.9632	0.9465	0.9308	0.9160	0.9020	0.8887	0.8761	0.8641
容积率	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.8527	0.8418	0.8313	0.8213	0.8118	0.8026	0.7937	0.7852	0.7770	0.7691
容积率	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.7615	0.7542	0.7471	0.7402	0.7335	0.7271	0.7208	0.7148	0.7089	0.7032
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.6976	0.6922	0.6869	0.6818	0.6768	0.6719	0.6672	0.6626	0.6581	0.6537
容积率	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
修正系数	0.6494	0.6452	0.6410	0.6370	0.6331	0.6292	0.6255	0.6218	0.6182	0.6147
容积率	7.0									
修正系数	0.6112									

注：1. 以宗地楼面价格为基础进行修正。

2. 表中未显示的容积率，其修正系数按照公式 $y=1.3131x^{-0.393}$ 确定（y 为容积率修正系数，x 为容积率）。

沈阳市（不含辽中区）商服用地容积率修正系数

容积率	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.4608	1.4135	1.3717	1.3344	1.3007	1.2701	1.2421	1.2164	1.1927	1.1706
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.1501	1.1309	1.1129	1.0960	1.0800	1.0649	1.0506	1.0370	1.0241	1.0117
容积率	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.0000	0.9887	0.9779	0.9676	0.9577	0.9482	0.9390	0.9302	0.9216	0.9134
容积率	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.9055	0.8978	0.8904	0.8832	0.8762	0.8694	0.8629	0.8565	0.8503	0.8443
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.8384	0.8327	0.8271	0.8217	0.8164	0.8113	0.8062	0.8013	0.7965	0.7919
容积率	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
修正系数	0.7873	0.7828	0.7784	0.7741	0.7699	0.7658	0.7618	0.7579	0.7540	0.7502
容积率	7.0	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9
修正系数	0.7465	0.7429	0.7393	0.7358	0.7323	0.7289	0.7256	0.7224	0.7191	0.7160
容积率	8.0	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9
修正系数	0.7129	0.7098	0.7068	0.7039	0.7010	0.6981	0.6953	0.6926	0.6898	0.6871
容积率	9.0	9.1	9.2	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9
修正系数	0.6845	0.6819	0.6793	0.6768	0.6743	0.6719	0.6694	0.6670	0.6647	0.6624
容积率	10.0									
修正系数	0.6601									

注：1. 以宗地楼面价格为基础进行修正。

2. 表中未显示的容积率，其修正系数按照公式 $y=1.4608x^{-0.345}$ 确定（ y 为容积率修正系数， x 为容积率）。

辽中区住宅用地容积率修正系数

容积率	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.6547	0.6892	0.7238	0.7583	0.7928	0.8274	0.8619	0.8964	0.9309	0.9655
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.0000	1.0345	1.0691	1.1036	1.1381	1.1727	1.2072	1.2417	1.2762	1.3108
容积率	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.3453	1.3798	1.4144	1.4489	1.4834	1.5180	1.5525	1.5870	1.6215	1.6561
容积率	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.6906	1.7251	1.7597	1.7942	1.8287	1.8633	1.8978	1.9323	1.9668	2.0014
容积率	5.0									
修正系数	2.0359									

注：以宗地地面价格为基础进行修正。

辽中区商服用地容积率修正系数

容积率	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.7316	0.7584	0.7853	0.8121	0.8390	0.8658	0.8926	0.9195	0.9463	0.9732
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.0000	1.0268	1.0537	1.0805	1.1074	1.1342	1.1610	1.1879	1.2147	1.2416
容积率	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.2684	1.2952	1.3221	1.3489	1.3758	1.4026	1.4294	1.4563	1.4831	1.5100
容积率	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.5368	1.5636	1.5905	1.6173	1.6442	1.6710	1.6978	1.7247	1.7515	1.7784
容积率	5.0									
修正系数	1.8052									

注：以宗地地面价格为基础进行修正。

2. 年期修正系数

商服用地法定最高年限为40年，住宅用地法定最高使用年限为70年，工业用地及公共管理与公共服务用地（教育、医疗卫生）法定最高年限为50年。

住宅用地年期修正系数表

使用年期	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61
年期修正系数	1.0000	0.9985	0.9970	0.9954	0.9937	0.9919	0.9900	0.9880	0.9858	0.9836
使用年期	60	59	58	57	56	55	54	53	52	51
年期修正系数	0.9813	0.9788	0.9763	0.9735	0.9707	0.9676	0.9645	0.9611	0.9576	0.9539
使用年期	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41
年期修正系数	0.9500	0.9458	0.9415	0.9369	0.9321	0.9271	0.9217	0.9161	0.9102	0.9040
使用年期	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31
年期修正系数	0.8974	0.8905	0.8833	0.8756	0.8675	0.8591	0.8501	0.8407	0.8308	0.8204
使用年期	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21
年期修正系数	0.8094	0.7978	0.7856	0.7728	0.7593	0.7451	0.7301	0.7143	0.6977	0.6802
使用年期	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11
年期修正系数	0.6618	0.6424	0.6220	0.6005	0.5779	0.5540	0.5289	0.5025	0.4747	0.4454
使用年期	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
年期修正系数	0.4145	0.3820	0.3478	0.3118	0.2738	0.2339	0.1918	0.1475	0.1008	0.0517

商服用地年期修正系数表

使用年期	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31
年期修正系数	1.0000	0.9930	0.9857	0.9779	0.9697	0.9610	0.9518	0.9421	0.9318	0.9209
使用年期	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21
年期修正系数	0.9095	0.8973	0.8845	0.8710	0.8567	0.8415	0.8255	0.8086	0.7907	0.7719
使用年期	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11
年期修正系数	0.7519	0.7308	0.7085	0.6849	0.6600	0.6336	0.6058	0.5763	0.5452	0.5123
使用年期	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
年期修正系数	0.4776	0.4408	0.4020	0.3609	0.3175	0.2717	0.2232	0.1719	0.1178	0.0605

工业用地年期修正系数表

使用年期	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41
年期修正系数	1.0000	0.9944	0.9885	0.9824	0.9760	0.9694	0.9624	0.9551	0.9475	0.9395
使用年期	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31
年期修正系数	0.9312	0.9225	0.9134	0.9039	0.8939	0.8836	0.8727	0.8614	0.8496	0.8372
使用年期	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21
年期修正系数	0.8243	0.8107	0.7966	0.7819	0.7665	0.7503	0.7335	0.7159	0.6975	0.6783
使用年期	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11
年期修正系数	0.6582	0.6372	0.6153	0.5924	0.5685	0.5434	0.5173	0.4900	0.4614	0.4316
使用年期	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
年期修正系数	0.4004	0.3678	0.3338	0.2982	0.2610	0.2221	0.1815	0.1391	0.0948	0.0484

公共管理与公共服务用地年期修正系数表

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

3. 影响因素修正系数表

沈阳市住宅用地影响因素修正系数表

因素名称	参考指标				
	优	较优	一般	较劣	劣
宗地临街条件	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但二面以上临次要街道	一面临次要街道	临支路
影响因素修正系数	2.78%	1.39%	0.00%	-1.39%	-2.78%
宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小对土地利用不造成影响	宗地大小相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用类型
影响因素修正系数	1.72%	0.86%	0.00%	-0.86%	-1.72%
宗地形状	宗地形状为矩形、可实现充分利用，有利于实施建筑规划设计	宗地形状较规则、分割后可参照矩形可实现充分利用，比较有利于实施建筑规划设计	宗地形状较规则、分割后可参照矩形进行较充分利用，对建筑规划设计的实施基本无影响	宗地形状不规则，对土地利用及建筑规划设计的实施有一定影响	宗地形状极不规则，会造成部分用地无法进行开发利用
影响因素修正系数	1.74%	0.87%	0.00%	-0.87%	-1.74%
土地规划限制	规划条件可充分发挥土地利用效能，且能明显提升建设项目品质	规划条件可较好发挥土地利用效能，且有利于提升建设项目品质	规划条件能正常发挥土地利用效能，对建设项目品质无影响	规划条件对土地利用效能和建设项目品质有一定影响	规划条件不利于土地利用效能的发挥，且对建设项目品质有不利影响
影响因素修正系数	1.47%	0.74%	0.00%	-0.74%	-1.47%
朝向	宗地内所建（可建）房屋均可朝南	宗地内所建（可建）房屋南向比例高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较高	宗地内所建（可建）房屋南向比例较低	宗地内所建（可建）房屋南向比例低
影响因素修正系数	1.89%	0.95%	0.00%	-0.95%	-1.89%
距地铁站距离	500米内有2条地铁线路的站点	500米内有1条地铁站线路的站点或1000米内有2条地铁站线路的站点	1000米内有1条地铁站线路的站点或1500米内有2条地铁站线路的站点	2000米内有1条地铁站线路的站点	到地铁站的距离>2000米

因素名称	参考指标				
	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素修正系数	3.03%	1.52%	0.00%	-1.52%	-3.03%
距公交车站距离	500米内有3条以上公交线路的站点	800米内有3条以上公交线路的站点	1000米内有3条以上公交线路的站点	1500米内有1条以上公交站	距离公交车站点距离>1500米
影响因素修正系数	2.44%	1.22%	0.00%	-1.22%	-2.44%
自然环境	紧邻水系或大型公园，周边自然环境好	500米内有水系或大型公园，周边自然环境较好	1500米内有水系或大型公园，或500米内有小型公园或绿地周边自然环境一般	1500米内有小型公园或绿地，自然环境较劣	到水系、公园及绿地的距离>1500米
影响因素修正系数	1.93%	0.97%	0.00%	-0.97%	-1.93%
学校	500米内有中学和小学	1000米内有中学和小学，或500米内有中学或小学	1000米内有中学或小学	2000米内有中学或小学	距离小学或中学的距离大于2000米
影响因素修正系数	2.68%	1.34%	0.00%	-1.34%	-2.68%

沈阳市商服用地影响因素修正系数表

因素名称	参考指标				
	优	较优	一般	较劣	劣
宗地临街条件	两面以上临街，其中至少一面临主要商业街	一面临主要商业街	不临主要商业街但二面以上临次要街道	一面临次要街道	临支路
影响因素修正系数	2.95%	1.48%	0.00%	-1.48%	-2.95%
宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小对土地利用不造成影响	宗地大小相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用类型
影响因素修正系数	1.24%	0.62%	0.00%	-0.62%	-1.24%
宗地形状	宗地形状为矩形、可实现充分利用，有利于实施建筑规划设计	宗地形状较规则、分割后可参照矩形可实现充分利用，比较有利于实施建筑规划设计	宗地形状较规则、分割后可参照矩形进行较充分利用，对建筑规划设计的实施基本无影响	宗地形状不规则，对土地利用及建筑规划设计的实施有一定影响	宗地形状极不规则，会造成部分用地无法进行开发利用
影响因素修正系数	1.25%	0.63%	0.00%	-0.63%	-1.25%
土地规划限制	规划条件可充分发挥土地利用效能，且能明显提升建设项目品质	规划条件可较好发挥土地利用效能，且有利于提升建设项目品质	规划条件能正常发挥土地利用效能，对建设项目品质无影响	规划条件对土地利用效能和建设项目品质有一定影响	规划条件不利于土地利用效能的发挥，且对建设项目品质有不利影响
影响因素修正系数	1.24%	0.62%	0.00%	-0.62%	-1.24%
临街宽度和深度	临街宽度大、宽深比有利于商业经营	临街宽度较大、宽深比较有利于商业经营	临街宽度一般、宽深比对商业经营基本无影响	临街宽度较窄、宽深比较不利于商业经营	临街宽度明显低于所临街道平均水平、宽深比不利于商业经营
影响因素修正系数	1.78%	0.89%	0.00%	-0.89%	-1.78%
周边土地利用方向一致性	所临街道周边相同用途宗地聚集度很高	所临街道周边相同用途宗地聚集度较高	周边相同用途宗地聚集度一般	所临街道周边相同用途宗地较少	所临街道附近相同用途宗地很少

因素名称	参考指标				
	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素修正系数	2.17%	1.09%	0.00%	-1.09%	-2.17%
距地铁站距离	500米内有2条地铁线路的站点	500米内有1条地铁站线路的站点或1000米内有2条地铁站线路的站点	1000米内有1条地铁站线路的站点或1500米内有2条地铁站线路的站点	2000米内有1条地铁站线路的站点	到地铁站的距离>2000米
影响因素修正系数	2.44%	1.22%	0.00%	-1.22%	-2.44%
距公交车站距离	500米内有3条以上公交线路的站点	800米内有3条以上公交线路的站点	1000米内有3条以上公交线路的站点	1500米内有1条以上公交站	距离公交车站点距离>1500米
影响因素修正系数	2.24%	1.12%	0.00%	-1.12%	-2.24%

沈阳市工业用地影响因素修正系数表

因素名称	参考指标				
	优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集程度	周围工业企业数量多、种类全，集聚度高	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	周围工业企业分布较分散，未形成集聚效应	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
影响因素修正系数	3.19%	1.60%	0.00%	-1.60%	-3.19%
路网及临路状况	路网稠密，周围有多条主干道经过，进出主干道各方向均便利；城市交通型或混合型主干道	路网较稠密，周围有主干道经过，进出主干道便利；距主干道<300米，可通过次干道直接到达	路网较稠密，周围有主干道经过，可通过次干道直接进入主干道；距主干道300~500米，可通过次干道直接到达	路网较稠密，周围有主干道经过，进出主干道有一定的影响；通过支路可直接到达，距次干道<500米	路网较稠密，进出主干道受交通影响较大；临小路或巷道，距次干道>500米
影响因素修正系数	2.67%	1.34%	0.00%	-1.34%	-2.67%
距运输中心（物流、火车站等）的距离	距运输中心（物流、火车站等）的距离小于1000米	距运输中心（物流、火车站等）的距离在1000-2000米之间	距运输中心（物流、火车站等）的距离在2000-3000米之间	距运输中心（物流、火车站等）的距离在3000-4000米之间	距运输中心（物流、火车站等）的距离在4000-5000米之间
影响因素修正系数	2.34%	1.17%	0.00%	-1.17%	-2.34%
宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小对土地利用不造成影响	宗地大小相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用类型
影响因素修正系数	1.37%	0.69%	0.00%	-0.69%	-1.37%
宗地形状	宗地形状为矩形、可实现充分利用，有利于实施建筑规划设计	宗地形状较规则、分割后可参照矩形可实现充分利用，比较有利于实施建筑规划设计	宗地形状较规则、分割后可参照矩形进行较充分利用，对建筑规划设计的实施基本无影响	宗地形状不规则，对土地利用及建筑规划设计的实施有一定影响	宗地形状极不规则，会造成部分用地无法进行开发利用

因素名称	参考指标				
	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素修正系数	1.56%	0.78%	0.00%	-0.78%	-1.56%

沈阳市公共管理与公共服务用地影响因素修正系数表

因素名称	参考指标				
	优	较优	一般	较劣	劣
宗地临街条件	两面以上临街，其中至少一面临主干道	一面临主干道	不临主干道但二面以上临次要街道	一面临次要街道	临支路
影响因素修正系数	2.26%	1.13%	0.00%	-1.13%	-2.26%
宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小对土地利用不造成影响	宗地大小相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用类型
影响因素修正系数	1.50%	0.75%	0.00%	-0.75%	-1.50%
宗地形状	宗地形状为矩形、可实现充分利用，有利于实施建筑规划设计	宗地形状较规则、分割后可参照矩形可实现充分利用，比较有利于实施建筑规划设计	宗地形状较规则、分割后可参照矩形进行较充分利用，对建筑规划设计的实施基本无影响	宗地形状不规则，对土地利用及建筑规划设计的实施有一定影响	宗地形状极不规则，会造成部分用地无法进行开发利用
影响因素修正系数	1.44%	0.72%	0.00%	-0.72%	-1.44%
土地规划限制	规划条件可充分发挥土地利用效能，且能明显提升建设项目品质	规划条件可较好发挥土地利用效能，且有利于提升建设项目品质	规划条件能正常发挥土地利用效能，对建设项目品质无影响	规划条件对土地利用效能和建设项目品质有一定影响	规划条件不利于土地利用效能的发挥，且对建设项目品质有不利影响
影响因素修正系数	1.34%	0.67%	0.00%	-0.67%	-1.34%
距地铁站距离	500米内有2条地铁线路的站点	500米内有1条地铁站线路的站点或1000米内有2条地铁站线路的站点	1000米内有1条地铁站线路的站点或1500米内有2条地铁站线路的站点	2000米内有1条地铁站线路的站点	到地铁站的距离>2000米
影响因素修正系数	2.29%	1.15%	0.00%	-1.15%	-2.29%

因素名称	参考指标				
	优	较优	一般	较劣	劣
距公交车站距离	500米内有3条以上公交线路的站点	800米内有3条以上公交线路的站点	1000米内有3条以上公交线路的站点	1500米内有1条以上公交站点	距离公交车站点距离>1500米
影响因素修正系数	1.95%	0.98%	0.00%	-0.98%	-1.95%
自然环境	紧邻水系或大型公园，周边环境好	500米内有水系或大型公园，周边环境较好	1500米内有水系或大型公园，或500米内有小型公园或绿地周边环境一般	1500米内有小型公园或绿地，自然环境较劣	到水系、公园及绿地的距离>1500米
影响因素修正系数	1.29%	0.65%	0.00%	-0.65%	-1.29%