附件3

紫金县2020年集体建设用地基准地价

# **一、工作范围**

本次紫金县集体建设用地基准地价制订项目的工作范围为紫金县行政区管辖内全域范围。

# **二、基准地价内涵**

本次集体建设用地基准地价是指设定条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，集体商服用地、农村宅基地、集体工业用地、土地开发程度为“三通一平”条件下，分用途的集体土地使用权价格。具体如下：

**集体商服用地：**在正常市场条件、设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整），估价期日为2020年12月1日，土地出让使用年期为40年，设定容积率为2.0的单位面积地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**农村宅基地：**在正常市场条件、设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整），估价期日为2020年12月1日，土地使用年期为无限制，设定容积率为2.0的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**集体工业用地：**在正常市场条件、设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整），估价期日为2020年12月1日，土地出让使用年期为50年，设定容积率为1.0的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

综合以上分析，紫金县集体建设用地基准地价内涵见表1-2-1。

**表2-1 紫金县集体建设用地基准地价内涵表**

| **土地用途**  **项目** | **农村宅基地** | **集体商服用地** | **集体工业用地** |
| --- | --- | --- | --- |
| **估价期日** | **2020年12月1日** | | |
| **土地开发程度** | 三通一平 | 三通一平 | 三通一平 |
| **使用年期设定** | 无使用年期限制 | 40年 | 50年 |
| **设定容积率** | **2.0** | **2.0** | **1.0** |
| **土地权利类型** | 宅基地使用权 | 出让土地使用权 | 出让土地使用权 |
| **权利特征** | 土地限制分割处分、无年期限制、无地役权等他项权利限制 | 土地限制分割处分、无抵押、地役权等他项权利限制 | |
| **价格表现形式** | 单位面积地价 | 平均楼面地价  单位面积地价 | 单位面积地价 |

注：“三通一平”是指宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整。

# **三、各用途级别基准地价**

**表3-1 紫金县集体建设用地级别基准地价结果表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途**  **级别** | **集体商服用地** | | | **农村宅基地** | | **集体工业用地** | |
| **平均楼面地价** | **单位面积地价** | | **单位面积地价** | | **单位面积地价** | |
| 元/平方米 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 | 元/平方米 | 万元/亩 |
| **Ⅰ级** | 388 | 776 | 51.73 | 810 | 54.00 | 190 | 12.67 |
| **Ⅱ级** | 290 | 580 | 38.67 | 590 | 39.33 | 115 | 7.67 |
| **Ⅲ级** | 203 | 406 | 27.07 | 420 | 28.00 | 90 | 6.00 |
| **Ⅳ级** | 113 | 226 | 15.07 | 280 | 18.67 | —— | —— |

# **四、各用途土地级别范围**

**表4-1 紫金县集体建设用地定级结果表**

**单位：平方公里**

| **用途** | **级别** | **级别范围** | **面积** | **占总面积比例** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **集体商服用地** | **Ⅰ级** | **紫城镇：**  新紫路——安良大道北——黄花路——永安大道南——东风路——紫五路——长安大道东——金山大道西安街——新紫路所包含范围。 | 2.49 | 0.08% |
| **Ⅱ级** | **紫城镇：**  ①新紫路北侧路—安良大道中—新紫路北侧路—现状路—紫金中学西南侧规划路—荷树下路—永安大道北侧规划路—永安大道东侧规划路—永安大道北一街—永安大道北路—永安大道北七街—响水河—中山路—环城路—新紫路—源油街所包含范围；  ②金山大道—新紫路—杨墩璐—秋香江北侧沿江路—凯旋居东侧规划路所包含范围  ③秋香江南侧沿江路—仁安路—新安大道—特美街—安良街—广场三路—广场路—保安路—新园路—长安大道东—S120—紫海路—金山大道—启梦幼儿园南侧规划路—金亮肉丸批发东侧规划路—原S242南移线—市场监督管理局南侧规划路。（Ⅰ级除外）  **蓝塘镇**：  在建河惠莞高速路与204乡道交叉口——253乡道有265乡道交叉口南侧规划路——河源市五恩工程建筑有限公司东侧规划路——沿江路——龙凤寺东侧现状路——Y252乡道——蓝塘大道——龙凤寺东侧现状路——蓝石路——柏子坝西侧规划路所包含范围。  **龙窝镇：**  龙光路——236国道——龙南路——中国南方电网龙窝营业厅西侧现状路——通威饲料北侧现状路——236国道——发界理发店北侧规划路——雄光村西侧现状路——雅宝丽手袋厂北侧现状路——龙光路——龙窝中心小学北侧现状路——罗屋排村东侧现状路——149乡道——金龙丰餐厅东侧现状路所包含范围。 | 14.60 | 0.45% |
| **Ⅲ级** | **紫城镇：**  工业大道规划路——120乡道——远S242南移线——金源大道——120省道。（除Ⅰ、Ⅱ级范围）  **蓝塘镇**：  在建河惠莞高速路——西侧250乡道——汉塘村北侧现状路——东侧250乡道——文笔山北侧规划路——242乡道——径子湖村南侧规划路——凤安镇蓝塘镇边界所包含范围。（除Ⅱ级范围）  **龙窝镇：**  龙窝镇中心区建成范围（除Ⅱ级范围）  **黄塘镇：**  黄塘镇中心区建成范围  **九和镇：**  九和镇中心区建成范围  **中坝镇：**  中坝镇中心区建成范围  **好义镇：**  好义镇中心区建成范围  **上义镇：**  上义镇中心区建成范围  **凤安镇：**  凤安镇中心区建成范围  **苏区镇：**  苏区镇中心区建成范围  **南岭镇：**  南岭镇中心区建成范围  **敬梓镇：**  敬梓镇中心区建成范围  **水墩镇：**  水墩镇中心区建成范围  **柏埔镇：**  柏埔镇中心区建成范围  **义容镇：**  义容镇中心区建成范围  **瓦溪镇：**  瓦溪镇中心区建成范围 | 94.48 | 2.93% |
| **Ⅳ级** | 评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围） | 3117.65 | 96.54% |
| **合计** | | **3229.22** | **100%** |
| **农村宅基地** | **Ⅰ级** | **紫城镇：**  金山大道——广场路——秋江东路——紫五路——永安大道南——122乡道——金源大道——樟树下村东侧规划路所包含范围。 | 2.66 | 0.08% |
| **Ⅱ级** | **紫城镇：**  ①新紫路——荷树下路——富维农庄东北侧规划路——永安大道北——广场路——金山大道——仁安路南延段规划路段——原S242南移线——金山大道——120省道——紫金县高级中学北侧规划路所包含范围。  ②G355——权业石头西侧规划路——荷树湾北侧规划路——永安新城1期北侧规划路——124乡道——原S242南移线——广场路——紫金碧桂园南侧规划路——永安大道南——金山大道所包含范围。  **蓝塘镇**：  在建河惠莞高速路与204乡道交叉口——253乡道有265乡道交叉口南侧规划路——河源市五恩工程建筑有限公司东侧规划路——沿江路——龙凤寺东侧现状路——Y252乡道——蓝塘大道——龙凤寺东侧现状路——蓝石路——柏子坝西侧规划路所包含范围。  **龙窝镇：**  龙光路——236国道——龙南路——中国南方电网龙窝营业厅西侧现状路——通威饲料北侧现状路——236国道——发界理发店北侧规划路——雄光村西侧现状路——雅宝丽手袋厂北侧现状路——龙光路——龙窝中心小学北侧现状路——罗屋排村东侧现状路——149乡道——金龙丰餐厅东侧现状路所包含范围。 | 13.40 | 0.41% |
| **Ⅲ级** | **紫城镇：**  工业大道规划路——120乡道——远S242南移线——广龙高速——围墩村南侧现状路——紫城工业园区西侧现状路——355国道——金山大道——油田坑村西侧规划路。（除Ⅰ、Ⅱ级范围）  **蓝塘镇**：  在建河惠莞高速路——西侧250乡道——汉塘村北侧现状路——东侧250乡道——文笔山北侧规划路——242乡道——径子湖村南侧规划路——凤安镇蓝塘镇边界所包含范围。（除Ⅱ级范围）  **龙窝镇：**  龙窝镇中心区建成范围（除Ⅱ级范围）  **黄塘镇：**  黄塘镇中心区建成范围  **九和镇：**  九和镇中心区建成范围  **中坝镇：**  中坝镇中心区建成范围  **好义镇：**  好义镇中心区建成范围  **上义镇：**  上义镇中心区建成范围  **凤安镇：**  凤安镇中心区建成范围  **苏区镇：**  苏区镇中心区建成范围  **南岭镇：**  南岭镇中心区建成范围  **敬梓镇：**  敬梓镇中心区建成范围  **水墩镇：**  水墩镇中心区建成范围  **柏埔镇：**  柏埔镇中心区建成范围  **义容镇：**  义容镇中心区建成范围  **瓦溪镇：**  瓦溪镇中心区建成范围 | 94.22 | 2.92% |
| **Ⅳ级** | 评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围） | 3118.94 | 96.59% |
| **合计** | | 3229.22 | 100% |
| **集体工业用地** | **Ⅰ级** | **紫城镇：**  ①新紫路北侧路—安良大道中—新紫路北侧路—现状路—紫金中学西南侧规划路—荷树下路—永安大道北侧规划路—永安大道东侧规划路—永安大道北一街—永安大道北路—永安大道北七街—响水河—中山路—环城路—新紫路—源油街所包含范围；  ②金山大道—新紫路—杨墩璐—秋香江北侧沿江路—凯旋居东侧规划路所包含范围  ③秋香江南侧沿江路—仁安路—新安大道—特美街—安良街—广场三路—广场路—保安路—新园路—长安大道东—S120—紫海路—金山大道—启梦幼儿园南侧规划路—金亮肉丸批发东侧规划路—原S242南移线—市场监督管理局南侧规划路。 | 7.65 | 0.24% |
| **Ⅱ级** | **紫城镇：**  揭梧铁路——金山大道——中山大道南侧——紫金县南岗村南岗小学南侧规划道路——原S242南移线——120省道——工业大道——工业大道北侧规划路。（除Ⅰ级范围）  **蓝塘镇**：  蓝塘镇中心区建成范围  **龙窝镇：**  龙窝镇中心区建成范围  **黄塘镇：**  黄塘镇中心区建成范围  **九和镇：**  九和镇中心区建成范围  **中坝镇：**  中坝镇中心区建成范围  **好义镇：**  好义镇中心区建成范围  **上义镇：**  上义镇中心区建成范围  **凤安镇：**  凤安镇中心区建成范围  **苏区镇：**  苏区镇中心区建成范围  **南岭镇：**  南岭镇中心区建成范围  **敬梓镇：**  敬梓镇中心区建成范围  **水墩镇：**  水墩镇中心区建成范围  **柏埔镇：**  柏埔镇中心区建成范围  **义容镇：**  义容镇中心区建成范围  **瓦溪镇：**  瓦溪镇中心区建成范围 | 115.16 | 3.56% |
| **Ⅲ级** | 评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ级范围） | 3106.41 | 96.20% |
| **合计** | | 3229.22 | 100% |

注：表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照相应用地类型基准地价图，以基准地价图范围为准。

# **五、基准地价修正体系**

## （一）集体商服用地基准地价修正体系

紫金县集体商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正、剩余使用年期修正、期日修正、临路条件修正、个别因素修正及土地开发程度修正等。

**1、计算公式**

*P宗＝P地×（1+∑Ki）×Kv×Ky×Kq×Kl×Kg×Kj± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | *——* | 待估宗地地价 |
| *P地* | *——* | 待估宗地所在区域的单位面积地价 |
| *Ki* | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Kv* | *——* | 容积率修正系数 |
| *Ky* | *——* | 剩余使用年期修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kl* | *——* | 临路条件修正系数 |
| *Kg* | *——* | 其他个别因素修正系数 |
| *Kj* | *——* | 临街类型修正系数 |
| *D* | *——* | 土地开发程度修正值 |

**2、修正体系**

**（1）区域因素修正**

**表5-1 集体商服用地区域因素修正系数表（一级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 0.0482 | 0.0241 | 0 | -0.0143 | -0.0286 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多 | 区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多 | 区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般 | 区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少 | 区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少 |
| **修正系数** | 0.0502 | 0.0251 | 0 | -0.0149 | -0.0298 |
| **繁华程度** | 距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺 | 距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0528 | 0.0264 | 0 | -0.0156 | -0.0312 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、等交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站、等交通设施距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站、等交通设施较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站、等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0410 | 0.0205 | 0 | -0.0121 | -0.0242 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0402 | 0.0201 | 0 | -0.0119 | -0.0238 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好 | 地形、地貌、地质等情况较好 | 地形、地貌、地质等情况一般 | 地形、地貌、地质等情况较差 | 地形、地貌、地质等情况差 |
| **修正系数** | 0.0348 | 0.0174 | 0 | -0.0103 | -0.0206 |
| **区域规划** | 近期重点规划区 | 近期次重点规划区 | 一般规划区 | 中期规划区 | 远期规划区或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0330 | 0.0165 | 0 | -0.0098 | -0.0196 |

**表5-2 集体商服用地区域因素修正系数表（二级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 0.0406 | 0.0203 | 0 | -0.0168 | -0.0336 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多 | 区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多 | 区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般 | 区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少 | 区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少 |
| **修正系数** | 0.0422 | 0.0211 | 0 | -0.0175 | -0.0350 |
| **繁华程度** | 距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺 | 距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0444 | 0.0222 | 0 | -0.0184 | -0.0368 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0344 | 0.0172 | 0 | -0.0143 | -0.0286 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0338 | 0.0169 | 0 | -0.0141 | -0.0282 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好 | 地形、地貌、地质等情况较好 | 地形、地貌、地质等情况一般 | 地形、地貌、地质等情况较差 | 地形、地貌、地质等情况差 |
| **修正系数** | 0.0292 | 0.0146 | 0 | -0.0122 | -0.0244 |
| **区域规划** | 近期重点规划区 | 近期次重点规划区 | 一般规划区 | 中期规划区 | 远期规划区或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0278 | 0.0139 | 0 | -0.0115 | -0.0230 |

**表5-3 集体商服用地区域因素修正系数表（三级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 0.0298 | 0.0124 | 0 | -0.0101 | -0.0202 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多 | 区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多 | 区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般 | 区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少 | 区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少 |
| **修正系数** | 0.0310 | 0.0155 | 0 | -0.0126 | -0.0252 |
| **繁华程度** | 距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺 | 距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0326 | 0.0163 | 0 | -0.0133 | -0.0266 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、等交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站、等交通设施距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站、等交通设施较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站、等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0252 | 0.0126 | 0 | -0.0103 | -0.0206 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0248 | 0.0124 | 0 | -0.0101 | -0.0202 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好 | 地形、地貌、地质等情况较好 | 地形、地貌、地质等情况一般 | 地形、地貌、地质等情况较差 | 地形、地貌、地质等情况差 |
| **修正系数** | 0.0214 | 0.0107 | 0 | -0.0087 | -0.0174 |
| **区域规划** | 近期重点规划区 | 近期次重点规划区 | 一般规划区 | 中期规划区 | 远期规划区或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0204 | 0.0102 | 0 | -0.0083 | -0.0166 |

**表5-4 集体商服用地区域因素修正系数表（四级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 0.0282 | 0.0141 | 0 | -0.0132 | -0.0264 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多 | 区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多 | 区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般 | 区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少 | 区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少 |
| **修正系数** | 0.0292 | 0.0146 | 0 | -0.0138 | -0.0276 |
| **繁华程度** | 距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺 | 距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 0.0308 | 0.0154 | 0 | -0.0145 | -0.0290 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0238 | 0.0119 | 0 | -0.0113 | -0.0226 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0234 | 0.0117 | 0 | -0.0111 | -0.0222 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好 | 地形、地貌、地质等情况较好 | 地形、地貌、地质等情况一般 | 地形、地貌、地质等情况较差 | 地形、地貌、地质等情况差 |
| **修正系数** | 0.0202 | 0.0101 | 0 | -0.0096 | -0.0192 |
| **区域规划** | 近期重点规划区 | 近期次重点规划区 | 一般规划区 | 中期规划区 | 远期规划区或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0192 | 0.0096 | 0 | -0.0091 | -0.0182 |

**（2）容积率修正**

**表5-5集体商服用地单位面积地价容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 | 1.1 | 1.2 |
| **修正系数** | 0.6783 | 0.7138 | 0.7453 | 0.7737 | 0.7996 | 0.8236 | 0.8459 | 0.8667 |
| **容积率** | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 |
| **修正系数** | 0.8864 | 0.9050 | 0.9226 | 0.9394 | 0.9555 | 0.9709 | 0.9707 | 1.0000 |
| **容积率** | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 |
| **修正系数** | 1.0287 | 1.0568 | 1.0844 | 1.1115 | 1.1382 | 1.1644 | 1.1901 | 1.2155 |
| **容积率** | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 1.2405 | 1.2651 | 1.2894 | 1.3134 | 1.3370 | 1.3604 | 1.3834 | 1.4062 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 |
| **修正系数** | 1.4288 | 1.4510 | 1.4731 | 1.4948 | 1.5164 | 1.5378 | 1.5589 | 1.5798 |
| **容积率** | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 |  | |
| **修正系数** | 1.6005 | 1.6211 | 1.6414 | 1.6616 | 1.6816 | 1.7014 |

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当r1＜r＜r2（即r1、r2为修正系数表中r的相邻容积率）时，x1、x2为r1、r2对应的容积率修正系数，容积率的修正系数：x=x1+（x2-x1）×（r-r1）/（r2-r1）。

**（3）剩余使用年期修正**

使用按照土地还原利率为6.65%，法定最高出让年期为40年，计算集体商服用地使用年期修正系数。剩余年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 剩余使用年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 实际使用年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

**表5-6 集体商服用地剩余使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **使用年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0675 | 0.1308 | 0.1901 | 0.2458 | 0.2979 | 0.3468 | 0.2458 | 0.4357 | 0.4760 | 0.5138 |
| **使用年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5493 | 0.5825 | 0.6137 | 0.6429 | 0.6703 | 0.6960 | 0.7201 | 0.7427 | 0.7639 | 0.7837 |
| **使用年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.8024 | 0.8198 | 0.8362 | 0.8516 | 0.8659 | 0.8794 | 0.8921 | 0.9040 | 0.9151 | 0.9255 |
| **使用年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.9353 | 0.9445 | 0.9531 | 0.9611 | 0.9687 | 0.9758 | 0.9824 | 0.9887 | 0.9945 | 1.0000 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+ r）ml）]÷[1－[1÷（1+ r）m]*直接计算；②表中为集体商服用地还原利率取6.65％条件下的年期修正系数。

**（4）个别因素修正**

①临路条件修正

**表5-7 临路条件修正系数表（城镇建设区）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **临路**  **条件** | **临步行街、商业街** | **临生活型主干道** | **临混合型主干道** | **临生活型次干道** | **临交通型干道** | **临支路** | **临老街、小巷** | **不临路** |
| **修正**  **系数** | 1.20 | 1.15 | 1.10 | 1.05 | 0.95 | 0.90 | 0.85 | 0.80 |

注：在进行宗地评估时，应根据待估宗地实际临路条件情况进行选择。

**表5-8 临路条件修正系数表（乡村地区）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **临路条件** | **临国道、省道** | **临县道** | **临乡道** | **临村庄道路** | **不临路** |
| **修正系数** | 1.20 | 1.15 | 1.00 | 0.90 | 0.80 |

注：在进行宗地评估时，应根据待估宗地实际临路条件情况进行选择。

②临街类型修正

**表5-9 临街类型修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **临街类型** | **一面临街** | **两面临街** | **三面临街** | **四面临街** |
| **修正系数** | 1.00 | 1.05~1.08 | 1.10~1.13 | 1.13~1.15 |

注：临街类型修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

③其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

Kg=∏（1+Kgi）

**表5-10 集体商服用地其他个别因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **宗地形状** | 形状规则，对土地利用合理 | 形状较规则，土地利用较为合理 | 形状一般，土地利用无不良影响 | 形状不规则，对土地利用不合理 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **地形地势** | 地势平坦 | 地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响 | 地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小 | 地势不太平坦，需考虑坡度的影响 | 地势很不平坦，需经过平整才能使用 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **工程地质** | 地质承载力强，利于建设 | 地质承载力较强，利于建设 | 无不良地质现象 | 有不良地质状况，但无需特殊处理 | 有不良地质状况，并需要特殊处理 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |

**（5）土地开发程度修正**

紫金县集体商服用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

**表5-11 土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发项目** | **场地平整** | **通路** | **供电** | **供水** | **排水** | **通讯** | **通燃气** | **合计** |
| **开发费** | 20~50 | 15~30 | 15~30 | 15~25 | 10~20 | 10~15 | 10~30 | 95~200 |

注：通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值。

## （二）农村宅基地基准地价修正体系

紫金县农村宅基地修正体系包括：区域因素修正、临路条件修正、期日修正系数、个别因素修正和土地开发程度修正等。

**1、计算公式**

*P宗＝P地×（1+∑Ki）×Kl×Kq×Kg±D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | *——* | 待估宗地地价 |
| *P地* | *——* | 待估宗地所在区域的单位面积地价 |
| *Ki* | *——* | 第i个区域因素修正系数 |
| *Kl* | *——* | 临路条件修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kg* | *——* | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | *——* | 土地开发程度修正值 |

**2、修正体系**

**（1）区域因素修正**

**表5-12 农村宅基地区域因素修正系数表（一级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 距周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 0.0378 | 0.0189 | 0 | -0.0137 | -0.0274 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多 | 区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多 | 区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般 | 区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少 | 区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少 |
| **修正系数** | 0.0334 | 0.0167 | 0 | -0.0122 | -0.0244 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施 |
| **修正系数** | 0.0386 | 0.0193 | 0 | -0.0141 | -0.0282 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站等交通设施较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0392 | 0.0196 | 0 | -0.0143 | -0.0286 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0384 | 0.0192 | 0 | -0.0140 | -0.0280 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美 | 地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好 | 地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差 | 地形、地貌、地质等情况差，人居环境差 |
| **修正系数** | 0.0348 | 0.0174 | 0 | -0.0127 | -0.0254 |
| **区域规划** | 近期重点规划区 | 近期次重点规划区 | 一般规划区 | 中期规划区 | 远期规划区或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0264 | 0.0132 | 0 | -0.0096 | -0.0192 |

**表5-13 农村宅基地区域因素修正系数表（二级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 距周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 0.0368 | 0.0184 | 0 | -0.0146 | -0.0292 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多 | 区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多 | 区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般 | 区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少 | 区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少 |
| **修正系数** | 0.0328 | 0.0164 | 0 | -0.0129 | -0.0258 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施 |
| **修正系数** | 0.0378 | 0.0189 | 0 | -0.0149 | -0.0298 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站等交通设施较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0382 | 0.0191 | 0 | -0.0151 | -0.0302 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0374 | 0.0187 | 0 | -0.0148 | -0.0296 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美 | 地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好 | 地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差 | 地形、地貌、地质等情况差，人居环境差 |
| **修正系数** | 0.0340 | 0.0170 | 0 | -0.0134 | -0.0268 |
| **区域规划** | 近期重点规划区 | 近期次重点规划区 | 一般规划区 | 中期规划区 | 远期规划区或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0258 | 0.0129 | 0 | -0.0102 | -0.0204 |

**表5-14 农村宅基地区域因素修正系数表（三级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 距周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 0.0284 | 0.0142 | 0 | -0.0126 | -0.0252 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多 | 区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多 | 区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般 | 区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少 | 区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少 |
| **修正系数** | 0.0252 | 0.0126 | 0 | -0.0112 | -0.0224 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施 |
| **修正系数** | 0.0292 | 0.0146 | 0 | -0.0129 | -0.0258 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站等交通设施较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0296 | 0.0148 | 0 | -0.0131 | -0.0262 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0288 | 0.0144 | 0 | -0.0128 | -0.0256 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美 | 地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好 | 地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差 | 地形、地貌、地质等情况差，人居环境差 |
| **修正系数** | 0.0262 | 0.0131 | 0 | -0.0117 | -0.0234 |
| **区域规划** | 近期重点规划区 | 近期次重点规划区 | 一般规划区 | 中期规划区 | 远期规划区或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0200 | 0.0100 | 0 | -0.0089 | -0.0178 |

**表5-15 农村宅基地区域因素修正系数表（四级）**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 距周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 0.0266 | 0.0133 | 0 | -0.0125 | -0.0250 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多 | 区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多 | 区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般 | 区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少 | 区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少 |
| **修正系数** | 0.0272 | 0.0136 | 0 | -0.0128 | -0.0256 |
| **繁华程度** | 距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺 | 距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺 | 距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般 | 距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施 |
| **修正系数** | 0.0236 | 0.0118 | 0 | -0.0111 | -0.0222 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站等交通设施较远，交通较差 | 道路通达度低，距长途汽车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0270 | 0.0135 | 0 | -0.0127 | -0.0254 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备 |
| **修正系数** | 0.0276 | 0.0138 | 0 | -0.0130 | -0.0260 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美 | 地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好 | 地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般 | 地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差 | 地形、地貌、地质等情况差，人居环境差 |
| **修正系数** | 0.0245 | 0.0123 | 0 | -0.0116 | -0.0232 |
| **区域规划** | 近期重点规划区 | 近期次重点规划区 | 一般规划区 | 中期规划区 | 远期规划区或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0186 | 0.0093 | 0 | -0.0088 | -0.0176 |

**（2）容积率修正**

**表5-16农村宅基地单位面积地价容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1 | 1.1 | 1.2 |
| **修正系数** | 0.6598 | 0.6968 | 0.7298 | 0.7597 | 0.7870 | 0.8123 | 0.8358 | 0.8579 |
| **容积率** | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 |
| **修正系数** | 0.8788 | 0.8985 | 0.9173 | 0.9352 | 0.9524 | 0.9689 | 0.9847 | 1.0000 |
| **容积率** | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 |
| **修正系数** | 1.0297 | 1.0589 | 1.0875 | 1.1156 | 1.1433 | 1.1705 | 1.1973 | 1.2237 |
| **容积率** | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 1.2497 | 1.2754 | 1.3008 | 1.3258 | 1.3505 | 1.3749 | 1.3990 | 1.4229 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 |
| **修正系数** | 1.4464 | 1.4698 | 1.4929 | 1.5157 | 1.5383 | 1.5607 | 1.5829 | 1.6049 |
| **容积率** | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 |  | |
| **修正系数** | 1.6267 | 1.6483 | 1.6697 | 1.6909 | 1.7120 | 1.7329 |

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当r1＜r＜r2（即r1、r2为修正系数表中r的相邻容积率）时，x1、x2为r1、r2对应的容积率修正系数，容积率的修正系数：x=x1+（x2-x1）×（r-r1）/（r2-r1）。

**（3）个别因素修正**

①临路条件修正

**表5-17 临路条件修正系数表（城镇建设区）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **临路**  **条件** | **临生活型主干道** | **临混合型主干道** | **临生活型次干道** | **临交通型干道** | **临支路** | **临老街、小巷** | **不临路** |
| **修正**  **系数** | 1.15 | 1.05 | 1.00 | 0.95 | 0.90 | 0.85 | 0.80 |

**表5-18 临路条件修正系数表（乡村地区）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **临路条件** | **临国道、省道** | **临县道** | **临乡道** | **临村庄道路** | **不临路** |
| **修正系数** | 1.10 | 1.05 | 1.00 | 0.90 | 0.80 |

注：在进行宗地评估时，应根据待估宗地实际临路条件情况进行选择

②其他个别因素修正

影响农村宅基地宗地地价的个别因素较多，如临路条件、形状、面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向等。经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的个别因素，并以此对样点地价进行整理、分析、剔除、标准化，分析个别因素对宗地地价的影响规律。根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个别因素修正系数表，说明某因素在一定条件下的修正幅度及其描述与说明。个别因素修正系数（Kg）的计算公式为：

Kg=∏（1+Kgi）

**表5-19 农村宅基地其他个别因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **宗地形状** | 形状规则，对土地利用合理 | 形状较规则，土地利用较为合理 | 形状一般，土地利用无不良影响 | 形状不规则，对土地利用不合理 | 形状不规则，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **地形地势** | 地势平坦 | 地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响 | 地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小 | 地势不太平坦，需考虑坡度的影响 | 地势很不平坦，需经过平整才能使用 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **工程地质** | 地质承载力强，利于建设 | 地质承载力较强，利于建设 | 无不良地质现象 | 有不良地质状况，但无需特殊处理 | 有不良地质状况，并需要特殊处理 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |

**（4）土地开发程度修正**

紫金县农村宅基地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

**表5-20 土地开发程度修正值表**

**单位：元/平方米**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发项目** | **场地平整** | **通路** | **供电** | **供水** | **排水** | **通讯** | **通燃气** | **合计** |
| **开发费** | 20~50 | 15~30 | 15~30 | 15~25 | 10~20 | 10~15 | 10~30 | 95~200 |

注：通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值。

## （三）集体工业用地修正体系

结合紫金县集体经营性工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、剩余使用年期修正、期日修正、个别因素修正和土地开发程度修正。

一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。另根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）第八条“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款”，《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号，2014年）第二十四条“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款”。对符合节约集约相关规定的工业用地而言，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，符合相关规定的工业用地不进行容积率修正。

**1、计算公式**

*P宗＝P基×（1+∑Ki）×Ky×Kq×Kl×Kg± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | —— | 待估宗地地价 |
| *P基* | —— | 待估宗地所在区域的平均单位面积地价 |
| *Ki* | —— | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Ky* | —— | 剩余使用年期修正系数 |
| *Kq* | —— | 期日修正系数 |
| *Kg* | —— | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | —— | 土地开发程度修正值 |

**2、修正体系**

**（1）区域因素修正**

**表5-21 集体工业用地区域因素修正系数表（一级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 0.0636 | 0.0318 | 0 | -0.0233 | -0.0466 |
| **社会经济状况** | 区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多 | 区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多 | 区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般 | 区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少 | 区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少 |
| **修正系数** | 0.0560 | 0.0280 | 0 | -0.0205 | -0.0410 |
| **交通条件** | 临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利 | 临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利 | 临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般 | 临支路，道路通达度较低，对外交通较差 | 不临路，道路通达度低，对外交通差 |
| **修正系数** | 0.0710 | 0.0355 | 0 | -0.0259 | -0.0518 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 0.0576 | 0.0288 | 0 | -0.0211 | -0.0422 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好 | 地形、地貌、地质等情况较好 | 地形、地貌、地质等情况一般 | 地形、地貌、地质等情况较差 | 地形、地貌、地质等情况差 |
| **修正系数** | 0.0436 | 0.0218 | 0 | -0.0160 | -0.0320 |
| **区域规划** | 近期重点规划区 | 近期次重点规划区 | 一般规划区 | 中期规划区 | 远期规划区或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0444 | 0.0222 | 0 | -0.0162 | -0.0324 |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 0.0526 | 0.0263 | 0 | -0.0193 | -0.0386 |

**表5-22 集体工业用地区域因素修正系数表（二级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 0.0332 | 0.0166 | 0 | -0.0115 | -0.0230 |
| **社会经济状况** | 区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多 | 区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多 | 区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般 | 区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少 | 区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少 |
| **修正系数** | 0.0376 | 0.0188 | 0 | -0.0131 | -0.0262 |
| **交通条件** | 临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利 | 临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利 | 临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般 | 临支路，道路通达度较低，对外交通较差 | 不临路，道路通达度低，对外交通差 |
| **修正系数** | 0.0420 | 0.0210 | 0 | -0.0146 | -0.0292 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 0.0262 | 0.0131 | 0 | -0.0091 | -0.0182 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好 | 地形、地貌、地质等情况较好 | 地形、地貌、地质等情况一般 | 地形、地貌、地质等情况较差 | 地形、地貌、地质等情况差 |
| **修正系数** | 0.0258 | 0.0129 | 0 | -0.0090 | -0.0180 |
| **区域规划** | 近期重点规划区 | 近期次重点规划区 | 一般规划区 | 中期规划区 | 远期规划区或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0340 | 0.0170 | 0 | -0.0119 | -0.0238 |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 0.0312 | 0.0156 | 0 | -0.0108 | -0.0216 |

**表5-23 集体工业用地区域因素修正系数表（三级）**

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 0.0286 | 0.0143 | 0 | -0.0106 | -0.0212 |
| **社会经济状况** | 区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多 | 区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多 | 区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般 | 区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少 | 区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少 |
| **修正系数** | 0.0252 | 0.0126 | 0 | -0.0093 | -0.0186 |
| **交通条件** | 临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利 | 临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利 | 临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般 | 临支路，道路通达度较低，对外交通较差 | 不临路，道路通达度低，对外交通差 |
| **修正系数** | 0.0320 | 0.0160 | 0 | -0.0118 | -0.0236 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差 |
| **修正系数** | 0.0260 | 0.0130 | 0 | -0.0096 | -0.0192 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好 | 地形、地貌、地质等情况较好 | 地形、地貌、地质等情况一般 | 地形、地貌、地质等情况较差 | 地形、地貌、地质等情况差 |
| **修正系数** | 0.0196 | 0.0098 | 0 | -0.0073 | -0.0146 |
| **区域规划** | 近期重点规划区 | 近期次重点规划区 | 一般规划区 | 中期规划区 | 远期规划区或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0200 | 0.0100 | 0 | -0.0074 | -0.0148 |
| **产业集聚效益** | 产业集聚度高 | 产业集聚度较高 | 产业集聚度一般 | 产业集聚度较低 | 产业集聚度低 |
| **修正系数** | 0.0236 | 0.0118 | 0 | -0.0088 | -0.0176 |

**（2） 剩余使用年期修正**

按照土地还原利率为5.25%，法定最高出让年期为50年，计算工业用地使用年期修正系数。剩余年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 剩余使用年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 实际使用年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

**表5-24 集体工业用地剩余使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余使用年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| **修正系数** | 0.0541 | 0.1054 | 0.1542 | 0.2006 | 0.2447 | 0.2865 | 0.3263 | 0.3641 | 0.4000 |
| **剩余使用年限** | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| **修正系数** | 0.4341 | 0.4665 | 0.4973 | 0.5266 | 0.5544 | 0.5808 | 0.6059 | 0.6298 | 0.6524 |
| **剩余使用年限** | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
| **修正系数** | 0.6739 | 0.6944 | 0.7138 | 0.7323 | 0.7498 | 0.7665 | 0.7823 | 0.7974 | 0.8117 |
| **剩余使用年限** | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 |
| **修正系数** | 0.8252 | 0.8381 | 0.8504 | 0.8620 | 0.8731 | 0.8836 | 0.8936 | 0.9031 | 0.9121 |
| **剩余使用年限** | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 |
| **修正系数** | 0.9207 | 0.9288 | 0.9366 | 0.9439 | 0.9509 | 0.9575 | 0.9639 | 0.9698 | 0.9755 |
| **剩余使用年限** | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |  | | | |
| **修正系数** | 0.9809 | 0.9861 | 0.9910 | 0.9956 | 1.0000 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷（1+ r）m]*直接计算。②表中为集体工业用地还原利率取5.25％条件下的年期修正系数。

**（3） 个别因素修正**

①临路条件修正

**表5-25 临路条件修正系数表（城镇建设区）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **临路条件** | **临主干道** | **临次干道** | **临支路** | **不临路** |
| **修正系数** | 1.15 | 1.00 | 0.95 | 0.90 |

注：在进行宗地评估时，应根据待估宗地实际临路条件情况进行选择。

**表5-26 临路条件修正系数表（乡村地区）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **临路条件** | **临国道、省道** | **临县道** | **临乡道** | **临村庄道路** | **不临路** |
| **修正系数** | 1.10 | 1.05 | 1.00 | 0.90 | 0.80 |

注：在进行宗地评估时，应根据待估宗地实际临路条件情况进行选择。

②其他个别因素修正

个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

***Kg=∏（1+Kgi）***

**表5-27 工业用地个别因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **宗地形状** | 形状规则，利于布局 | 形状较规则，较利于布局 | 形状一般，不影响布局 | 形状不规则，对布局有一定影响 | 形状不规则，较难布局 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **地形地势** | 地势平坦 | 地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响 | 地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小 | 地势不太平坦，需考虑坡度的影响 | 地势很不平坦，需经过平整才能使用 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **工程地质** | 地质承载力强，利于建设 | 地质承载力较强，利于建设 | 无不良地质现象 | 有不良地质状况，但无需特殊处理 | 有不良地质状况，并需要特殊处理 |
| **修正系数** | 0.02 | 0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **宗地自然灾害危害程度** | — | 较小 | 一般 | 较大 | — |
| **修正系数** | — | 0. 02 | 0 | -0.02 | — |

**（4）土地开发程度修正**

紫金县集体工业用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

**表5-28 土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发项目** | **场地平整** | **通路** | **供电** | **供水** | **排水** | **通讯** | **通燃气** | **合计** |
| **开发费** | 20~50 | 15~30 | 15~30 | 15~25 | 10~20 | 10~15 | 10~30 | 95~200 |

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平。