**附件1：**

**海丰县2020年集体建设用地基准地价成果**

**一、评估范围**

海丰县集体建设用地基准地价制订项目的工作范围为海丰县行政区管辖范围内的集体建设用地。根据2018年土地利用现状数据统计，集体建设用地总面积约59.58平方公里。

**二、基准地价内涵**

集体建设用地基准地价是在区域平均土地开发利用条件下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府发布的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。

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、土地开发程度为“三通一平”条件下，分集体商服、农村宅基地、集体工业三种用途的集体土地使用权价格。具体如下：

**1、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1月1日，土地出让使用年期为40年，设定容积率为2.0，权利特征为土地限制分割处分、无抵押地役权等他项权利限制的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**2、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1月1日，无年期限制，设定容积率为2.0，巷宽设定为3米，权利特征为土地限制分割处分、无地役权等他项权利限制的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**3、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1月1日，土地出让使用年期为50年，设定容积率为1.0，权利特征为土地限制分割处分、无抵押地役权等他项权利限制的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**表2-1-1 海丰县集体建设用地基准地价内涵表**

| **土地用途****项目** | **集体商服用地** | **农村宅基地** | **集体工业用地** |
| --- | --- | --- | --- |
| **估价期日** | **2020年1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** | 40年 | 无年期限制 | 50年 |
| **设定容积率** | 2.0 | 2.0 | 1.0 |
| **土地权利状况** | 集体土地出让使用权 | 宅基地使用权 | 集体土地出让使用权 |
| **价格表现形式** | 平均楼面地价、单位面积地价 | 单位面积地价 | 单位面积地价 |
| **权利特征** | 土地限制分割处分，无抵押地役权等他项权利的限制 | 土地限制分割处分，无地役权等他项权利的限制 | 土地限制分割处分，无抵押地役权等他项权利的限制 |
| **备注** | ①“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；②农村村民宅基地的所有权属于集体，个人只有使用权，未经批准任何人不得擅自转让、出租；③农村宅基地巷宽设定为3米；④根据《海丰县人民政府办公室关于印发《海丰县农村宅基地管理办法（试行）》的通知》（海府办〔2020〕14号），农村村民一户只能拥有一处宅基地。每户宅基地面积和住宅建设按照以下标准执行：每处宅基地面积标准为每户150平方米以下；宅基地每户建筑面积500平方米以下；建筑层数4层以下；建筑高度16米以下；（根据《广东省土地管理法实施细则》）上述“以下”含本数。 |

**三、****海丰县集体建设用地基准地价成果**

**（一）集体建设用地基准地价结果**

**表3-1-1 海丰县集体建设用地基准地价表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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** | 630 | 1260 | 84.00 | 1060 | 70.67 | 500 | 33.33 |
| **Ⅱ级** | 412 | 824 | 54.93 | 670 | 44.67 | 303 | 20.20 |
| **Ⅲ级** | 278 | 556 | 37.07 | 470 | 31.33 | 210 | 14.00 |
| **Ⅳ级** | 146 | 292 | 19.47 | 282 | 18.80 | 170 | 11.33 |

**（二）各用途集体建设用地定级结果**

**表3-2-1 海丰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****集体商服用地** | **Ⅰ级** | **中心城区：**福临路——龙津河——中山中路——人民东路——红场路——益民路东侧现状路——二环南路——东兴路东侧现状路——南湖三路北侧现状路——新围路——祥和路——三环西路——红城大道西——公园路所包含范围；**梅陇镇：**人民二路——慧海路——人民二路北侧——人民二路——沟渠——沿溪北路南侧河流——惠海路西侧第二现状路所包含范围。 | 3.97 | 0.30% |
| **Ⅱ级** | **中心城区：**东盛路——东三环路——G324——海丽大道两侧建成区——G324——三环西路——三环北路——海银路——碧桂园区域所包围范围（除Ⅰ级范围）；**梅陇镇：**梅溪路南侧沟渠——外环路西侧现状路——沿溪北路南侧河流——惠海路——沟渠——沿溪北路南侧河流——西环路——梅兴路——梅峰路北侧现状路所包含范围（除Ⅰ级范围）；**公平镇：**新平路——日升路——陆河路——三十四米街——环东路东侧现状路——中学路——四十四米大道所包含范围；**可塘镇：**G324——新兴路东侧建成区——西环路——可塘中心小学西侧现状路——新兴北路北侧现状路——新兴路西侧建成区所包含范围；**赤坑镇：**129县道东侧镇区中心范围区域。 | 17.37 | 1.32% |
| **Ⅲ级** | **中心城区：**智慧大道——黄江——赤跃公路——G324两侧建成区——黄江——G324南侧第四规划路——附城镇界线——红城大道西北侧规划路——三环北路——海银路——海丰碧桂园北侧第三规划路——腾兴路北侧规划路所包含范围（除I、II级范围）；**梅陇镇：**慧海路东侧建成区——梅北大道北侧建成区——外环路西侧建成区——外环路——河流——梅陇路东侧建成区——赤梅快速路——赤梅快速路南侧建成区——慧海路——西环路——河流——西环路西侧建成区——西环路所包含范围（除I、II级范围）；**可塘镇：**G324——G324北侧建成区——G324——东环路东侧规划路——G324南侧规划路——东环路西侧规划路——河流——新兴路东侧建成区——S241——新兴路西侧建成区——可塘第二小学——凤山村南侧区域——北门路东侧现状路所包含范围（除II级范围）；**公平镇：**公平大道北侧建成区——外环东路东侧建成区——外环东路——G235北侧现状路——G235——河流——新兴南路东侧建成区——G236——G236西侧规划路——三十四米街南侧建成区——公平中学西北侧现状路——环东路东侧建成区——人民西路所包含范围（除II级范围）；**联安镇：**镇区中心范围区域；**陶河镇：**镇区中心范围区域；**赤坑镇：**镇区中心范围区域（除II级范围）；**大湖镇：**镇区中心范围区域；**平东镇：**镇区中心范围区域；**黄羌镇：**镇区中心范围区域；**梅陇农场：**中心范围区域。 | 46.33 | 3.52% |
| **Ⅳ级** | 评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围）。 | 1247.48 | 94.86% |
| **合计** | **1315.15** | **100.00%** |
| **农村宅基地****农村宅基地** | **Ⅰ级** | **中心城区：**三环北路——凯旋山庄——东盛路——东三环路——G324——G324南侧建成区——G324——三环西路所包含范围；**梅陇镇：**西环路——梅兴一路——怡丰街北侧侧建成区——沟渠——沿溪北路南侧河流—— 沿溪南路南侧建成区——慧海路所包含范围。 | 19.37 | 1.47% |
| **Ⅱ级** | **中心城区：**三环北路——海紫路——腾兴路北侧规划路——富源路东侧第二现状路——德政大道——红城大道东北侧规划路——黄江——红城大道东南侧现状路——东三环路东侧第二规划路——G324南侧第三规划路——X127西侧第一规划路——G324——红城大道西——三环西路西侧第三现状路——红城大道西北侧规划路——三环北路——凯旋山庄——三环北路北侧现状路——青年水库——城市外环路——海银路东侧规划路所包含范围（除**Ⅰ**级范围）；**梅陇镇：**慧海路东侧建成区——梅北大道北侧建成区——外环路西侧建成区——外环路——河流——梅陇路东侧建成区——梅陇路——外环路建成区——赤梅快速路西侧建成区——沿溪南路——西环路西侧建成区——西环路所包含范围（除**Ⅰ**级范围）；**可塘镇**：G324——新兴路东侧建成区——新兴路——新兴路西侧建成区——可塘第二小学——凤山村南侧区域——可塘中学——新兴路西侧第一现状路——新兴路西侧建成区所包含范围；**公平镇：**外环东路——外环东路东侧建成区——沿江路东——陆河路——三十四米街——公平中学西北侧现状路——东港花园区域——河流——老中学路北侧建成区所包含范围；**赤坑镇：**镇区中心范围区域。 | 34.18 | 2.60% |
| **Ⅲ级** | **中心城区梅、陇镇、可塘镇：**潮莞高速——老溪——城东镇界线——红海快速路东侧建成区—— 北环路——评估界线——G324国道南侧第三规划路——东环路——西环路西侧第一规划路——西环路——G324南侧建成区——罗北村界线——罗山村界线——河流——评估界线——河流——附城镇界线——联田村界线——G324西侧规划路——梅陇镇界线——屿岭村界线——河流——云路村界线——外环路南侧建成区——永红村西侧规划路——外环路——外城市环路——竹仔坑水库所包含范围（除I、II级范围）；**公平镇：**公平镇公平水库——外环东路东侧建成区——G236西侧建成区——一环东路西侧建成区——北一路北侧建成区所包含范围（除II级范围）；**联安镇：**镇区中心范围区域；**陶河镇：**镇区中心范围区域；**赤坑镇：**镇区中心范围区域（除II级范围）；**大湖镇：**镇区中心范围区域；**平东镇：**镇区中心范围区域；**黄羌镇：**镇区中心范围区域；**梅陇农场：**近期规划范围区域。 | 201.24 | 15.30% |
| **Ⅳ级** | 评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围）。 | 1060.36 | 80.63% |
| **合计** | **1315.15** | **100.00%** |
| **集体工业用地** | **Ⅰ级** | **中心城区：**三环北路——凯旋山庄——三环北路——海银路——龙津河——龙津河东侧现状路——东盛路——G324——G324南侧建成区——G324所包含范围；**梅陇镇：**西环路——梅兴一路——慧海路西侧建成区——梅北大道——外环路西侧建成区——外环路——河流—— 沿溪南路南侧建成区——慧海路所包含范围。 | 22.10 | 1.68% |
| **Ⅱ级** | **中心城区：**潮莞高速——黄江——赤跃公路——G324北侧第三规划路——红海快速路——G324南侧第三规划路——红城大道北侧第一规划路——三环西路——三环北路——凯旋山庄——三环北路——三环北路北侧现状路——青年水库——城市外环路——海汕路东北侧第一规划路——创兴路西侧规划路所包含范围（除I级范围）；**梅陇镇：**慧海路东侧建成区——梅北大道北侧建成区——外环路西侧建成区——外环路——河流——梅陇路东侧建成区——梅陇路——外环路建成区——赤梅快速路西侧建成区——沿溪南路——西环路西侧建成区——西环路所包含范围（除**Ⅰ**级范围）；**可塘镇：**G324北侧建成区——新兴路东侧建成区——新兴路——新兴路西侧建成区——可塘第二小学——凤山村南侧区域——可塘中学——新兴路西侧第一现状路——新兴路西侧建成区所包含范围；**公平镇：**外环东路——外环东路东侧建成区——沿江路东——陆河路——三十四米街——公平中学西北侧现状路——东港花园区域——河流——老中学路北侧建成区所包含范围。 | 56.56 | 4.30% |
| **Ⅲ级** | **中心城区梅、陇镇、可塘镇：**潮莞高速——老溪——城东镇界线——红海快速路东侧建成区—— 北环路——评估界线——G324国道南侧第三规划路——东环路——西环路西侧第一规划路——西环路——G324南侧建成区——罗北村界线——罗山村界线——河流——评估界线——河流——附城镇界线——联田村界线——G324西侧规划路——梅陇镇界线——屿岭村界线——河流——云路村界线——外环路南侧建成区——永红村西侧规划路——外环路——外城市环路——竹仔坑水库所包含范围（除I、II级范围）；**公平镇：**公平镇公平水库——外环东路东侧建成区——G236西侧建成区——一环东路西侧建成区——北一路北侧建成区所包含范围（除II级范围）；**联安镇：**镇区中心范围区域；**陶河镇：**镇区中心范围区域；**赤坑镇：**镇区中心范围区域；**大湖镇：**镇区中心范围区域；**平东镇：**镇区中心范围区域；**黄羌镇：**镇区中心范围区域。 | 175.21 | 13.32% |
| **Ⅳ级** | 评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围）。 | 1061.28 | 80.70% |
| **合计** | **1315.15** | **100.00%** |

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，以基准地价图图形界线确定级别范围。

**四、各用途基准地价修正体系**

**（一）集体商服用地基准地价修正体系**

海丰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、年期修正、期日修正、临路条件修正、临街条件修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

**1、计算公式**

$$P\_{宗}=P\_{楼}×（1+\sum\_{i=1}^{n}K\_{i}）×K\_{v}×K\_{y}×K\_{q}×K\_{l}×K\_{j}×K\_{g}\pm D$$

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | *——* | 待估宗地地价 |
| *P楼* | *——* | 待估宗地所在区域的平均楼面地价 |
| *Ki* | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Kv* | *——* | 容积率修正系数 |
| *Ky* | *——* | 年期修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kl* | *——* | 临路条件修正系数 |
| *Kj* | *——* | 临街条件修正系数 |
| *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4-1-1 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **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** | 0.0501 | 0.0251 | 0 | -0.0161 | -0.0322 |
| **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** | 0.0470 | 0.0235 | 0 | -0.0151 | -0.0302 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0460 | 0.0230 | 0 | -0.0148 | -0.0296 |
| **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** | 0.0451 | 0.0226 | 0 | -0.0145 | -0.0290 |
| **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 | -0.0121 | -0.0242 |
| **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** | 0.0280 | 0.0140 | 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** | 0.0261 | 0.0131 | 0 | -0.0084 | -0.0168 |

**表4-1-2 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **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** | 0.0482 | 0.0241 | 0 | -0.0182 | -0.0364 |
| **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** | 0.0452 | 0.0226 | 0 | -0.0170 | -0.0341 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0443 | 0.0221 | 0 | -0.0167 | -0.0334 |
| **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** | 0.0434 | 0.0217 | 0 | -0.0164 | -0.0327 |
| **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** | 0.0362 | 0.0181 | 0 | -0.0137 | -0.0273 |
| **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** | 0.0269 | 0.0135 | 0 | -0.0102 | -0.0203 |
| **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** | 0.0251 | 0.0126 | 0 | -0.0095 | -0.0190 |

**表4-1-3 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **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** | 0.0446 | 0.0223 | 0 | -0.0202 | -0.0404 |
| **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** | 0.0418 | 0.0209 | 0 | -0.0189 | -0.0379 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0409 | 0.0205 | 0 | -0.0185 | -0.0371 |
| **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** | 0.0401 | 0.0200 | 0 | -0.0182 | -0.0363 |
| **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** | 0.0335 | 0.0167 | 0 | -0.0152 | -0.0303 |
| **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** | 0.0249 | 0.0124 | 0 | -0.0113 | -0.0226 |
| **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** | 0.0232 | 0.0116 | 0 | -0.0105 | -0.0210 |

**表4-1-4 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **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** | 0.0416 | 0.0208 | 0 | -0.0212 | -0.0425 |
| **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** | 0.0390 | 0.0195 | 0 | -0.0199 | -0.0398 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0382 | 0.0191 | 0 | -0.0195 | -0.0390 |
| **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** | 0.0375 | 0.0187 | 0 | -0.0191 | -0.0382 |
| **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** | 0.0313 | 0.0156 | 0 | -0.0160 | -0.0319 |
| **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** | 0.0233 | 0.0116 | 0 | -0.0119 | -0.0237 |
| **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** | 0.0217 | 0.0109 | 0 | -0.0111 | -0.0221 |

**（2）容积率修正**

**表4-1-5 集体商服用地平均楼面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** | 2.1435 | 2.1435 | 2.1435 | 2.1435 | 2.1435 | 2.1435 | 2.1435 | 2.1435 |
| **容积率** | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2.0 |
| **修正系数** | 1.2674 | 1.2167 | 1.1714 | 1.1306 | 1.0935 | 1.0597 | 1.0286 | 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** | 0.9783 | 0.9580 | 0.9390 | 0.9212 | 0.9045 | 0.8886 | 0.8737 | 0.8595 |
| **容积率** | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.8460 | 0.8332 | 0.8210 | 0.8094 | 0.7982 | 0.7876 | 0.7774 | 0.7676 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 |
| **修正系数** | 0.7582 | 0.7491 | 0.7404 | 0.7320 | 0.7240 | 0.7161 | 0.7086 | 0.7013 |
| **容积率** | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 | 5.1 | 5.2 |
| **修正系数** | 0.6943 | 0.6874 | 0.6808 | 0.6744 | 0.6682 | 0.6621 | 0.6562 | 0.6505 |
| **容积率** | 5.3 | 5.4 | 5.5 | 5.6 | 5.7 | 5.8 | 5.9 | ≥6.0 |
| **修正系数** | 0.6450 | 0.6396 | 0.6343 | 0.6292 | 0.6242 | 0.6193 | 0.6146 | 0.6100 |

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）年期修正**

按照土地还原利率为7.0%，法定最高出让年期为40年，计算集体商服用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 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4-1-6 集体商服用地年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0701 | 0.1356 | 0.1968 | 0.2541 | 0.3076 | 0.3575 | 0.2541 | 0.4479 | 0.4887 | 0.5268 |
| **剩余年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5625 | 0.5958 | 0.6269 | 0.6560 | 0.6832 | 0.7086 | 0.7323 | 0.7545 | 0.7753 | 0.7946 |
| **剩余年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.8128 | 0.8297 | 0.8455 | 0.8603 | 0.8741 | 0.8870 | 0.8991 | 0.9104 | 0.9209 | 0.9308 |
| **剩余年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.9400 | 0.9486 | 0.9567 | 0.9642 | 0.9712 | 0.9778 | 0.9839 | 0.9896 | 0.9950 | 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7.0％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4-1-7 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** |
| **修正系数** | 1.20~1.25 | 1.15~1.20 | 1.10~1.15 | 1.05~1.10 |
| **临路条件** | **临交通型干道** | **临支路** | **临老街、小巷** | **不临路** |
| **修正系数** | 0.98~1.02 | 0.88~0.93 | 0.85~0.90 | 0.80~0.85 |

**表4-1-8 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** | 1.15~1.25 | 1.05~1.15 | 0.95~1.05 | 0.85~0.95 | 0.80~0.85 |

**2）临街条件修正**

**表4-1-9 临街条件修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **临路条件** | **三面临街** | **两面临街** | **一面临街** | **内街** |
| **修正系数** | 1.20~1.30 | 1.10~1.20 | 1.00 | 0.8~0.9 |

**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4-1-10 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**

海丰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4-1-11 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** | 30~60 | 15~70 | 15~35 | 15~25 | 10~20 | 5~15 | 5~20 | 95~245 |

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本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

**（二）农村宅基地基准地价修正体系**

海丰县农村宅基地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、临路条件修正、期日修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

**1、计算公式**

$$P\_{宗}=P\_{地}×（1+\sum\_{i=1}^{n}K\_{i}）×K\_{v}×K\_{l}×K\_{q}×K\_{g}\pm D$$

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 |
| *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4-2-1 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | 0.0561 | 0.0280 | 0 | -0.0216 | -0.0431 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0505 | 0.0253 | 0 | -0.0194 | -0.0389 |
| **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** | 0.0387 | 0.0194 | 0 | -0.0149 | -0.0298 |
| **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** | 0.0358 | 0.0179 | 0 | -0.0138 | -0.0276 |
| **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** | 0.0347 | 0.0173 | 0 | -0.0133 | -0.0267 |
| **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** | 0.0237 | 0.0118 | 0 | -0.0091 | -0.0182 |
| **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** | 0.0205 | 0.0103 | 0 | -0.0079 | -0.0158 |

**表4-2-2 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | 0.0493 | 0.0247 | 0 | -0.0196 | -0.0392 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0445 | 0.0222 | 0 | -0.0177 | -0.0354 |
| **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** | 0.0341 | 0.0170 | 0 | -0.0135 | -0.0271 |
| **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** | 0.0315 | 0.0158 | 0 | -0.0125 | -0.0251 |
| **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** | 0.0305 | 0.0152 | 0 | -0.0121 | -0.0242 |
| **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** | 0.0208 | 0.0104 | 0 | -0.0083 | -0.0166 |
| **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** | 0.0180 | 0.0090 | 0 | -0.0072 | -0.0144 |

**表4-2-3 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | 0.0438 | 0.0219 | 0 | -0.0171 | -0.0342 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0395 | 0.0198 | 0 | -0.0154 | -0.0308 |
| **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** | 0.0303 | 0.0151 | 0 | -0.0118 | -0.0236 |
| **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** | 0.0280 | 0.0140 | 0 | -0.0109 | -0.0219 |
| **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** | 0.0271 | 0.0135 | 0 | -0.0106 | -0.0211 |
| **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** | 0.0185 | 0.0093 | 0 | -0.0072 | -0.0144 |
| **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** | 0.0160 | 0.0080 | 0 | -0.0063 | -0.0125 |

**表4-2-4 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | 0.0428 | 0.0214 | 0 | -0.0147 | -0.0295 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0386 | 0.0193 | 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** | 0.0295 | 0.0148 | 0 | -0.0102 | -0.0203 |
| **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** | 0.0273 | 0.0137 | 0 | -0.0094 | -0.0188 |
| **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** | 0.0264 | 0.0132 | 0 | -0.0091 | -0.0182 |
| **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** | 0.0181 | 0.0090 | 0 | -0.0062 | -0.0124 |
| **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** | 0.0157 | 0.0078 | 0 | -0.0054 | -0.0108 |

**（2）容积率修正**

**表4-2-5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** | 0.4665 | 0.5157 | 0.5614 | 0.6041 | 0.6446 | 0.6830 | 0.7198 | 0.7551 |
| **容积率** | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2.0 |
| **修正系数** | 0.7890 | 0.8219 | 0.8537 | 0.8845 | 0.9145 | 0.9437 | 0.9722 | 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** | 1.0272 | 1.0538 | 1.0799 | 1.1055 | 1.1306 | 1.1552 | 1.1795 | 1.2033 |
| **容积率** | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 1.2267 | 1.2498 | 1.2726 | 1.2950 | 1.3171 | 1.3389 | 1.3604 | 1.3817 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 |
| **修正系数** | 1.4026 | 1.4234 | 1.4438 | 1.4641 | 1.4841 | 1.5039 | 1.5235 | 1.5429 |
| **容积率** | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 | 5.1000 | 5.2000 |
| **修正系数** | 1.5621 | 1.5811 | 1.5999 | 1.6185 | 1.6370 | 1.6553 | 1.6734 | 1.6914 |
| **容积率** | 5.3 | 5.4 | 5.5 | 5.6 | 5.7 | 5.8 | 5.9 | ≥6 |
| **修正系数** | 1.7092 | 1.7268 | 1.7443 | 1.7617 | 1.7790 | 1.7961 | 1.8130 | 1.8299 |

注：①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）*；

②农村宅基地基准地价内涵中设定的容积率为综合容积率，待估宗地的区域综合容积率与之不同时，应做对应容积率修正；

③宅基地征收评估等评估实务中，委托方无法提供待估宗地的区域综合容积率，也无法采用设定区域综合容积率时，可不进行容积率修正；

④单宗宅基地的开发强度约束条件一般为限高、限层数，单宗宅基地评估时可不进行容积率修正。

**（3）个别因素修正**

**1）临路条件修正**

**表4-2-6** **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** |
| **修正系数** | 1.10~1.25 | 1.05~1.15 | 1.04~1.07 | 0.98~1.03 |
| **临路条件** | **临支路** | **临老街、小巷** | **不临路** |  |
| **修正系数** | 1.00 | 0.90~1.00 | 0.85~0.90 |

**表4-2-7 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** | 1.10~1.20 | 1.05~1.10 | 0.95~1.05 | 0.85~0.95 | 0.80~0.85 |

**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。其他个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

*Kg=∏（1+Kgi）*

**表4-2-8 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 |
| **朝向情况** | 朝南 | 朝西南、东南 | 朝东、西 | 朝西北、东北 | 朝北 |
| **修正系数** | 0.04 | 0.02 | 0 | -0.02 | -0.04 |
| **采光条件** | 采光好 | 采光较好 | 采光一般 | 采光较差 | 采光差 |
| **修正系数** | 0.04 | 0.02 | 0 | -0.02 | -0.04 |

**（4）土地开发程度修正**

海丰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4-2-9 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** | 30~60 | 15~70 | 15~35 | 15~25 | 10~20 | 5~15 | 5~20 | 95~245 |

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本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

**（三）集体工业用地修正体系**

结合海丰县集体工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正。

**1、计算公式**

$$P\_{宗}=P\_{地}×（1+\sum\_{i=1}^{n}K\_{i}）×K\_{y}×K\_{q}×K\_{l}×K\_{g}\pm D$$

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 |
| *Ky* | —— | 年期修正系数 |
| *Kq* | —— | 期日修正系数 |
| *Kl* | —— | 临路修正系数 |
| *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4-3-1 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | 0.0531 | 0.0265 | 0 | -0.0199 | -0.0398 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0461 | 0.0231 | 0 | -0.0173 | -0.0346 |
| **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** | 0.0376 | 0.0188 | 0 | -0.0141 | -0.0282 |
| **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** | 0.0288 | 0.0144 | 0 | -0.0108 | -0.0216 |
| **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** | 0.0280 | 0.0140 | 0 | -0.0105 | -0.0210 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好 | 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** | 0.0267 | 0.0133 | 0 | -0.0100 | -0.0200 |
| **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 | 远期规划或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0197 | 0.0099 | 0 | -0.0074 | -0.0148 |

**表4-3-2 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | 0.0507 | 0.0254 | 0 | -0.0194 | -0.0387 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0441 | 0.0221 | 0 | -0.0168 | -0.0337 |
| **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** | 0.0360 | 0.0180 | 0 | -0.0137 | -0.0274 |
| **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** | 0.0275 | 0.0138 | 0 | -0.0105 | -0.0210 |
| **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** | 0.0268 | 0.0134 | 0 | -0.0102 | -0.0204 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好 | 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** | 0.0255 | 0.0127 | 0 | -0.0097 | -0.0195 |
| **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 | 远期规划或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0189 | 0.0094 | 0 | -0.0072 | -0.0144 |

**表4-3-3 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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | 0.0452 | 0.0226 | 0 | -0.0170 | -0.0339 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0393 | 0.0196 | 0 | -0.0148 | -0.0295 |
| **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** | 0.0320 | 0.0160 | 0 | -0.0120 | -0.0241 |
| **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** | 0.0245 | 0.0123 | 0 | -0.0092 | -0.0184 |
| **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** | 0.0239 | 0.0119 | 0 | -0.0090 | -0.0179 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好 | 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** | 0.0227 | 0.0114 | 0 | -0.0085 | -0.0171 |
| **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 | 远期规划或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0168 | 0.0084 | 0 | -0.0063 | -0.0126 |

**表4-3-4 集体工业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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | 0.0390 | 0.0195 | 0 | -0.0140 | -0.0281 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0339 | 0.0170 | 0 | -0.0122 | -0.0244 |
| **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** | 0.0277 | 0.0138 | 0 | -0.0100 | -0.0199 |
| **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** | 0.0212 | 0.0106 | 0 | -0.0076 | -0.0152 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况良好 | 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** | 0.0206 | 0.0103 | 0 | -0.0074 | -0.0148 |
| **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** | 0.0196 | 0.0098 | 0 | -0.0071 | -0.0141 |
| **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 | 远期规划或非规划区域 |
| **修正系数** | 0.0145 | 0.0073 | 0 | -0.0052 | -0.0104 |

**（2）年期修正**

按照土地还原利率为5.2%，法定最高出让年期为50年，计算集体工业用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 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4-3-5 集体工业用地年期修正系数表**

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

注：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。

**（3）个别因素修正**

**（1）临路条件修正**

**表4-3-6** **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** | 1.00～1.20 | 1.00~1.10 | 0.95～1.00 | 0.90～0.95 |

**表4-3-7 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** | 1.10~1.20 | 1.05~1.10 | 0.95~1.05 | 0.85~0.95 | 0.80~0.85 |

**（2）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4-3-8 集体工业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，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 |
| **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**

海丰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4-3-9 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** | 30~60 | 15~70 | 15~35 | 15~25 | 10~20 | 5~15 | 5~20 | 95~245 |

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本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。