**附件1：**

**揭阳市区集体建设用地基准地价基本成果**

## 一、评估范围

本次揭阳市区集体建设用地基准地价制订项目的工作范围为揭阳市城市规划区即市辖区范围，包括榕城区、揭东区、空港经济区和揭阳产业转移工业园，总面积约1047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：

**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10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。

**农村宅基地**：在特定市场条件、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10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。

**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10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 揭阳市区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10月1日** | | |
| **土地开发程度** | 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根据《揭阳市农村宅基地审批管理工作指引（试行）》（揭市农规〔2020〕1号）要求，严格落实“一户一宅”的法律规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积按如下执行：平原地区和城市郊区每户不得超过80平方米，丘陵地区每户不得超过120平方米，山区每户不得超过150平方米；  ③结合村庄规划中关于巷道宽度不小于3.0米等相关要求，宅基地巷宽设定为3米。 | | |

## 三、集体建设用地基准地价成果

### （一）级别基准地价

**表3-1-1 揭阳市区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** | 675 | 1350 | 90.00 | 1260 | 84.00 | 585 | 39.00 |
| **Ⅱ级** | 465 | 930 | 62.00 | 870 | 58.00 | 450 | 30.00 |
| **Ⅲ级** | 315 | 630 | 42.00 | 540 | 36.00 | 345 | 23.00 |
| **Ⅳ级** | 210 | 420 | 28.00 | 390 | 26.00 | 285 | 19.00 |
| **V级** | 180 | 360 | 24.00 | 330 | 22.00 | 225 | 15.00 |

### （二）各用途土地定级结果

**表3-2-1 揭阳市区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**  **集体商服用地** | **Ⅰ级** | 环市北路西侧延长规划路——环市北路——揭东大道——规划路——进贤门大道——仙彭路——望江北路——榕东街道行政区界线——榕江南河——榕江西湖公园西侧河流——西关路西——揭阳第三中学东侧现状路所包含范围； | 41.44 | 3.96% |
| **Ⅱ级** | ①东源大道——北环大道——人民大道北——335省道——揭东大道——龙山路西侧现状路——榕江北河——榕江南河——仙桥河——环市南路——环市西路——望江北路西——望江北路西西侧规划路——科技大道东侧现状路——榕江北河——规划路所包含范围（除Ⅰ级范围）； | 78.81 | 7.53% |
| ②砲台镇：206国道——金厦路——新厦路——镇安街——现状路——玉麟路——和龙居西侧现状路——河流——涵华路所包含范围； |
| **Ⅲ级** | ①广梅汕铁路——中心城区界线——揭阳市揭东区光正实验学校北侧规划路——114县道——114县道东侧规划路——车田大道——335省道北侧规划路——中心城区界线——335省道——车田大道——枫江——206国道东侧200米范围内——甬莞高速——机场快速路——登浮路——玉麟路与登浮路交汇处南侧规划路——玉麟路——莉娜尔家饰品有限公司东侧现状路——河流——206国道东侧200米范围内——206国道东侧中心城区界线范围内——206国道北侧现状路——206国道——评估范围界线——206国道西侧200米范围内——榕江——榕江北河——龙山路西侧现状路——揭东大道——335省道——人民大道北——北环大道——东源大道——规划路——榕江北河——河流——锡西文化广场北侧现状路——广梅汕铁路所包含范围（除I、II级范围）； | 81.48 | 7.78% |
| ②榕江北河南侧规划路——科技大道北侧规划路——榕江北河——科技大道东侧现状路——望江北路西西侧规划路——望江北路西——环市西路——环市南路——评估范围界线——揭阳大道南——234省道——环市西路——吉荣路——汤前学校西北侧现状路——规划路——榕江南河——中心城区界线——规划路——335省道——115县道西侧现状路所包含范围（除I、II级范围）； |
| ③玉滘镇：珠江大道——玉滘镇桥头综合市场北侧规划路——规划路——335省道所包含范围； |
| ④埔田镇：中心城区界线——夏新路——新型工业园夏新路南侧区域——万竹园北侧现状路——汕昆高速北侧规划路所包含范围； |
| ⑤新亨镇：广梅汕铁路西南侧现状路——新亨镇开发区东侧现状路——中心城区界线——矿湖路——矿湖路东侧延长规划路所包含范围； |
| ⑥霖磐镇：335省道北侧第二现状路——工业规划区域——德里中学东侧现状路——潮惠高速西侧规划路——霖桂路——霖磐人民医院东侧现状路所包含范围； |
| **Ⅳ级** | ①107县道——中心城区界线——广梅汕铁路西南侧现状路——规划路——汕昆高速北侧区域——中心城区界线——汕昆高速北侧规划路——汕昆高速——中德大道——中德大道东侧规划路——335省道——评估范围界线——榕江——榕江南河——仙桥河——评估范围界线——榕江南河——中心城区界线——桂林华侨小学北侧规划路——107县道——782乡道——774乡道——107县道——白塔镇政府南侧现状路——白塔医院西侧现状路——335省道——113县道西侧规划路——霖磐镇行政区界线——福岗小学南侧规划路——霖磐镇行政区界线——115县道西侧河流——月城镇行政区界线——新亨镇行政区界线——107县道所包含范围（除I、II、Ⅲ级范围）； | 359.05 | 34.29% |
| ②桂岭镇：775乡道——中心城区界线——嘉发路——嘉发路西侧延长规划路——南柏路西侧规划路——775乡道——南柏路所包含范围； |
| ③龙尾镇：778乡道——785乡道——龙尾镇政府西侧现状路——335省道南侧200米范围内所包含范围； |
| ④玉湖镇：永安路——广梅汕铁路——中心城区界线——榕江北河所包含范围； |
| **Ⅴ级** | 评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ级范围）。 | 486.23 | 46.44% |
| **合计** | | **1047.01** | **100.00%** |
| **农村宅基地**  **农村宅基地**  **农村宅基地** | **Ⅰ级** | 环市北路西侧延长规划路——环市北路——揭东大道——规划路——进贤门大道——西洋路——望江北路——榕东街道行政区界线——榕江南河——榕江西湖公园西侧河流——西关路西——揭阳第三中学东侧现状路所包含范围； | 42.86 | 4.09% |
| **Ⅱ级** | ①东源大道——北环大道——人民大道北——人民大道南——人民大道——枫江——榕江北河——榕江南河——仙桥河——环市南路——大围文化广场东侧规划路——榕江南河——科技大道——榕江北河——规划路所包含范围（除Ⅰ级范围）； | 89.17 | 8.52% |
| ②砲台镇：新光路——金厦路——金兴路——镇安街——南湖东北侧现状路——河流——榕江——甬莞高速所包含范围； |
| **Ⅲ级** | ①广梅汕铁路——中心城区界线——揭阳市揭东区光正实验学校北侧规划路——114县道——114县道东侧规划路——广梅汕铁路——云宝大道——云洋路——335省道——车田大道——枫江——人民大道——人民大道南——人民大道北——北环大道——东源大道——规划路——榕江北河——河流——锡西文化广场北侧现状路——广梅汕铁路所包含范围（除I、II级范围）； | 97.91 | 9.35% |
| ②枫江——206国道东侧200米范围内——甬莞高速——机场快速路——登浮路——玉麟路与登浮路交汇处南侧规划路——玉麟路——和龙居西侧现状路——河流——绿宇东方新城东侧规划路——中心城区界线——206国道东侧200米范围内——206国道东侧中心城区界线范围内——206国道北侧现状路——206国道北侧60米范围内——评估范围界线——206国道南侧第一现状路——206国道西侧规划路——206国道西侧200米范围内——榕江——榕江北河——枫江所包含范围（除I、II级范围）； |
| ③榕江北河南侧规划路——科技大道——榕江南河——大围文化广场东侧规划路——环市南路——仙桥河——评估范围界线——揭惠高速——甬莞高速——评估范围界线——236省道——环市西路——吉荣路——立才中英文学校东侧现状路——揭阳捷和职业技术学校北侧现状路——规划路——评估范围界线——榕江南河——科技大道西侧规划路——335省道——115县道西侧现状路所包含范围； |
| ④玉滘镇：珠江大道——广梅汕铁路——规划路——335省道所包含范围； |
| ⑤埔田镇：中心城区界线——夏新路——新型工业园夏新路南侧区域——万竹园南侧规划路——114县道——汕昆高速北侧规划路所包含范围； |
| ⑥新亨镇：广梅汕铁路西南侧现状路——新亨镇开发区东侧现状路——中心城区界线——矿湖路——矿湖路东侧延长规划路所包含范围； |
| ⑦霖磐镇：335省道北侧第二现状路——德里中学东侧现状路——潮惠高速西侧规划路——霖桂路——霖磐人民医院东侧现状路所包含范围； |
| **Ⅳ级** | ①107县道——中心城区界线——广梅汕铁路西南侧现状路——规划路——汕昆高速北侧区域——中心城区界线——汕昆高速北侧规划路——汕昆高速——中德大道——中德大道东侧规划路——335省道——评估范围界线——榕江——榕江南河——仙桥河——评估范围界线——榕江南河——中心城区界线——桂林华侨小学北侧规划路——107县道——782乡道——774乡道——107县道——白塔镇政府南侧现状路——白塔医院北侧规划路——霖磐镇行政区界线——福岗小学南侧规划路——霖磐镇行政区界线——115县道西侧河流——月城镇行政区界线——新亨镇行政区界线——107县道所包含范围（除I、II、Ⅲ级范围）； | 335.13 | 32.01% |
| ②桂岭镇：775乡道北侧规划路——中心城区界线——嘉发路——嘉发路西侧延长规划路——南柏路西侧规划路所包含范围； |
| ③龙尾镇：778乡道——785乡道东侧200米范围内——335省道南侧200米范围内——高明小学西侧现状路所包含范围； |
| ④玉湖镇：玉联中学北侧现状路——永安桥——永安路——广梅汕铁路——中心城区界线所包含范围； |
| **Ⅴ级** | 评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ级范围）。 | 481.94 | 46.03% |
| **合计** | | **1047.01** | **100.00%** |
| **集体工业用地**  **集体工业用地**  **集体工业用地** | **Ⅰ级** | 环市北路西侧延长规划路——环市北路——揭东大道——规划路——进贤门大道——西洋路——望江北路——榕东街道行政区界线——榕江南河——榕江西湖公园西侧河流——西关路西——揭阳第三中学东侧现状路所包含范围； | 42.84 | 4.09% |
| **Ⅱ级** | ①东源大道——北环大道——车田大道——枫江——榕江北河——榕江南河——仙桥河——环市南路——大围文化广场东侧规划路——榕江南河——科技大道——榕江北河——规划路所包含范围（除Ⅰ级范围）； | 94.57 | 9.03% |
| ②砲台镇：新光路——金厦路——新厦路——镇安街——南湖东北侧现状路——河流——榕江——甬莞高速所包含范围； |
| **Ⅲ级** | ①107县道——中心城区界线——广梅汕铁路西南侧现状路——规划路广梅汕铁路——中心城区界线——揭阳市揭东区光正实验学校北侧规划路——114县道——114县道东侧规划路——云宝大道——云洋路——335省道——车田大道——北环大道——东源大道——规划路——榕江北河——河流——206国道东侧规划路——中心城区界线——107县道所包含范围（除I、II级范围）； | 150.34 | 14.36% |
| ②枫江——206国道——甬莞高速——机场快速路——梅汕铁路——评估范围界线——中心城区界线——规划路——下陇村委会北侧规划路——规划路——村道——地都第一中学东侧规划路——206国道——206国道东侧中心城区界线范围内——206国道北侧现状路——206国道——评估范围界线——榕江——榕江北河——枫江所包含范围（除I、II级范围）； |
| ③榕江北河南侧规划路——磐东街道行政区界线——科技大道——榕江南河——大围文化广场东侧规划路——环市南路——仙桥河——评估范围界线——揭惠高速——甬莞高速——评估范围界线——236省道——环市西路——吉荣路——立才中英文学校东侧现状路——揭阳捷和职业技术学校北侧现状路——规划路——评估范围界线——榕江南河——磐东街道行政区界线——335省道南侧200米范围内——德桥工业东侧现状路——335省道北侧200米范围内所包含范围； |
| ④玉滘镇：珠江大道——广梅汕铁路——规划路——335省道所包含范围； |
| ⑤埔田镇：中心城区界线——夏新路——新型工业园区域——万竹园南侧规划路——114县道——汕昆高速北侧规划路——中心城区界线所包含范围； |
| ⑥霖磐镇：335省道北侧第二现状路——锦丰大厦东侧现状路——工业规划区域——潮惠高速——霖桂路——霖磐人民医院东侧现状路所包含范围； |
| **Ⅳ级** | ①107县道——中心城区界线——广梅汕铁路西南侧现状路——规划路——汕昆高速北侧区域——中心城区界线——汕昆高速北侧规划路——汕昆高速——西山岭西侧规划路——玉滘镇果林场北侧规划路——银星广场东侧现状路——中德大道东侧延长规划路——335省道——评估范围界线——榕江——榕江南河——仙桥河——评估范围界线——榕江南河——月城镇行政区界线——桂林华侨小学北侧规划路——107县道——782乡道——774乡道——107县道——中心城区界线——南柏路西侧规划路——桂岭镇敬老院西侧现状路——113县道——775乡道——中心城区界线——霖磐镇行政区界线——月城镇行政区界线——新亨镇行政区界线——107县道所包含范围（除I、II、Ⅲ级范围）； | 290.16 | 27.71% |
| ②龙尾镇：335省道——朝晖路——德山街——金晖路——335省道——335省道南侧工业园区规划路——三十岭农场北侧规划路——评估范围界线——335省道所包含范围； |
| ③玉湖镇：玉联中学北侧现状路——永安桥——永安路——广梅汕铁路——中心城区界线所包含范围； |
| **Ⅴ级** | 评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ级范围）。 | 469.10 | 44.81% |
| **合计** | | **1047.01** | **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

揭阳市区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**

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** | 0.0584 | 0.0292 | 0 | -0.0238 | -0.0476 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0516 | 0.0258 | 0 | -0.0210 | -0.0420 |
| **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** | 0.0450 | 0.0225 | 0 | -0.0183 | -0.0367 |
| **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** | 0.0364 | 0.0182 | 0 | -0.0148 | -0.0296 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0298 | 0.0149 | 0 | -0.0121 | -0.0243 |
| **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** | 0.0252 | 0.0126 | 0 | -0.0103 | -0.0205 |
| **区域规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划不太适宜商住规划布局，规划前景较差 | 区域不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0237 | 0.0118 | 0 | -0.0096 | -0.0193 |

**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** | 0.0465 | 0.0233 | 0 | -0.0187 | -0.0374 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0411 | 0.0205 | 0 | -0.0165 | -0.0330 |
| **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** | 0.0359 | 0.0179 | 0 | -0.0144 | -0.0288 |
| **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** | 0.0290 | 0.0145 | 0 | -0.0116 | -0.0233 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0237 | 0.0119 | 0 | -0.0095 | -0.0191 |
| **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** | 0.0200 | 0.0100 | 0 | -0.0081 | -0.0161 |
| **区域规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划不太适宜商住规划布局，规划前景较差 | 区域不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0188 | 0.0094 | 0 | -0.0076 | -0.0151 |

**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** | 0.0396 | 0.0198 | 0 | -0.0152 | -0.0304 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0350 | 0.0175 | 0 | -0.0134 | -0.0268 |
| **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** | 0.0306 | 0.0153 | 0 | -0.0117 | -0.0234 |
| **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** | 0.0247 | 0.0123 | 0 | -0.0094 | -0.0189 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0202 | 0.0101 | 0 | -0.0077 | -0.0155 |
| **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** | 0.0171 | 0.0085 | 0 | -0.0065 | -0.0131 |
| **区域规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划不太适宜商住规划布局，规划前景较差 | 区域不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0160 | 0.0080 | 0 | -0.0061 | -0.0123 |

**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** | 0.0318 | 0.0159 | 0 | -0.0129 | -0.0258 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0281 | 0.0140 | 0 | -0.0114 | -0.0227 |
| **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** | 0.0245 | 0.0123 | 0 | -0.0099 | -0.0198 |
| **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** | 0.0198 | 0.0099 | 0 | -0.0080 | -0.0160 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0162 | 0.0081 | 0 | -0.0066 | -0.0131 |
| **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** | 0.0137 | 0.0069 | 0 | -0.0055 | -0.0111 |
| **区域规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划不太适宜商住规划布局，规划前景较差 | 区域不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0129 | 0.0064 | 0 | -0.0052 | -0.0104 |

**表4-1-5 集体商服用地区域因素修正系数表（五级）**

| **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** | 0.0258 | 0.0129 | 0 | -0.0103 | -0.0206 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0227 | 0.0114 | 0 | -0.0091 | -0.0182 |
| **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** | 0.0198 | 0.0099 | 0 | -0.0079 | -0.0159 |
| **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** | 0.0160 | 0.0080 | 0 | -0.0064 | -0.0128 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0131 | 0.0066 | 0 | -0.0053 | -0.0105 |
| **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** | 0.0111 | 0.0055 | 0 | -0.0044 | -0.0089 |
| **区域规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划不太适宜商住规划布局，规划前景较差 | 区域不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0104 | 0.0052 | 0 | -0.0042 | -0.0083 |

**（2）容积率修正**

**表4-1-6 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** | 2.5669 | 2.2676 | 2.0419 | 1.8647 | 1.7211 | 1.6021 | 1.5016 | 1.4153 |
| **容积率** | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2.0 |
| **修正系数** | 1.3404 | 1.2745 | 1.2161 | 1.1639 | 1.1169 | 1.0743 | 1.0355 | 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** | 0.9845 | 0.9700 | 0.9563 | 0.9433 | 0.9311 | 0.9195 | 0.9084 | 0.8979 |
| **容积率** | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.8879 | 0.8783 | 0.8691 | 0.8604 | 0.8519 | 0.8438 | 0.8360 | 0.8285 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 |
| **修正系数** | 0.8213 | 0.8143 | 0.8076 | 0.8011 | 0.7948 | 0.7887 | 0.7827 | 0.7770 |
| **容积率** | 4.5 | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 |  | |
| **修正系数** | 0.7714 | 0.7660 | 0.7608 | 0.7557 | 0.7507 | 0.7459 |

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**

使用按照土地还原利率为8.45%，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4-1-7 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** | 0.0811 | 0.1558 | 0.2248 | 0.2883 | 0.3469 | 0.4010 | 0.4508 | 0.4968 | 0.5391 | 0.5782 |
| **剩余年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.6142 | 0.6475 | 0.6781 | 0.7063 | 0.7324 | 0.7564 | 0.7785 | 0.7989 | 0.8178 | 0.8351 |
| **剩余年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.8511 | 0.8659 | 0.8795 | 0.8920 | 0.9036 | 0.9143 | 0.9241 | 0.9332 | 0.9416 | 0.9493 |
| **剩余年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.9564 | 0.9629 | 0.9690 | 0.9746 | 0.9797 | 0.9845 | 0.9888 | 0.9929 | 0.9966 | 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8.45％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4-1-8 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4-1-9 临路条件修正系数表（乡村地区）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **临路条件** | **临国道、省道** | **临市道** | **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4-1-10 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 | 0.80~0.90 |

**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4-1-11 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 |

**（5）土地开发程度修正**

揭阳市区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4-1-12 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 | 30~70 | 30~50 | 20~30 | 10~30 | 10~20 | 10~30 | 140~290 |

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

### （二）农村宅基地基准地价修正体系

揭阳市区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**

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** | 0.0559 | 0.0280 | 0 | -0.0215 | -0.0430 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0441 | 0.0220 | 0 | -0.0170 | -0.0339 |
| **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** | 0.0368 | 0.0184 | 0 | -0.0142 | -0.0283 |
| **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，人居环境较差 |
| **修正系数** | 0.0336 | 0.0168 | 0 | -0.0129 | -0.0259 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0310 | 0.0155 | 0 | -0.0119 | -0.0239 |
| **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** | 0.0304 | 0.0152 | 0 | -0.0117 | -0.0234 |
| **区域规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划不太适宜商住规划布局，规划前景较差 | 区域不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0281 | 0.0140 | 0 | -0.0108 | -0.0216 |

**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** | 0.0419 | 0.0210 | 0 | -0.0175 | -0.0350 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0330 | 0.0165 | 0 | -0.0138 | -0.0276 |
| **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** | 0.0276 | 0.0138 | 0 | -0.0115 | -0.0231 |
| **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，人居环境较差 |
| **修正系数** | 0.0252 | 0.0126 | 0 | -0.0105 | -0.0211 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0233 | 0.0116 | 0 | -0.0097 | -0.0194 |
| **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** | 0.0228 | 0.0114 | 0 | -0.0095 | -0.0191 |
| **区域规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划不太适宜商住规划布局，规划前景较差 | 区域不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0210 | 0.0105 | 0 | -0.0088 | -0.0176 |

**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** | 0.0346 | 0.0173 | 0 | -0.0146 | -0.0291 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0273 | 0.0136 | 0 | -0.0115 | -0.0230 |
| **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** | 0.0228 | 0.0114 | 0 | -0.0096 | -0.0192 |
| **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，人居环境较差 |
| **修正系数** | 0.0208 | 0.0104 | 0 | -0.0088 | -0.0175 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0192 | 0.0096 | 0 | -0.0081 | -0.0162 |
| **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** | 0.0188 | 0.0094 | 0 | -0.0079 | -0.0159 |
| **区域规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划不太适宜商住规划布局，规划前景较差 | 区域不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0174 | 0.0087 | 0 | -0.0073 | -0.0146 |

**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** | 0.0285 | 0.0143 | 0 | -0.0111 | -0.0221 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0225 | 0.0112 | 0 | -0.0087 | -0.0174 |
| **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** | 0.0188 | 0.0094 | 0 | -0.0073 | -0.0146 |
| **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，人居环境较差 |
| **修正系数** | 0.0172 | 0.0086 | 0 | -0.0067 | -0.0133 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0158 | 0.0079 | 0 | -0.0061 | -0.0123 |
| **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** | 0.0155 | 0.0078 | 0 | -0.0060 | -0.0120 |
| **区域规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划不太适宜商住规划布局，规划前景较差 | 区域不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0143 | 0.0072 | 0 | -0.0056 | -0.0111 |

**表4-2-5 农村宅基地区域因素修正系数表（五级）**

| **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** | 0.0217 | 0.0109 | 0 | -0.0083 | -0.0165 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0171 | 0.0086 | 0 | -0.0065 | -0.0130 |
| **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** | 0.0143 | 0.0072 | 0 | -0.0054 | -0.0109 |
| **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，人居环境较差 |
| **修正系数** | 0.0131 | 0.0065 | 0 | -0.0050 | -0.0100 |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显 | 距周边中心城镇、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般 | 距周边中心城镇、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低 | 距周边中心城镇、商业繁华区远，区域基本不受影响 |
| **修正系数** | 0.0120 | 0.0060 | 0 | -0.0046 | -0.0092 |
| **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** | 0.0118 | 0.0059 | 0 | -0.0045 | -0.0090 |
| **区域规划** | 区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好 | 区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好 | 区域规划为其他用途规划，规划前景一般 | 区域规划不太适宜商住规划布局，规划前景较差 | 区域不适宜商住规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0109 | 0.0055 | 0 | -0.0042 | -0.0083 |

**（2）容积率修正**

**表4-2-6 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** | 0.5359 | 0.5817 | 0.6235 | 0.6621 | 0.6981 | 0.7320 | 0.7641 | 0.7946 |
| **容积率** | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2.0 |
| **修正系数** | 0.8238 | 0.8517 | 0.8786 | 0.9045 | 0.9295 | 0.9537 | 0.9772 | 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 |  | |
| **修正系数** | 1.5621 | 1.5811 | 1.5999 | 1.6185 | 1.6370 | 1.6553 |

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。在宅基地征收评估等评估实务中，若待估宗地的区域综合容积率与之不同时，应进行容积率系数修正；

③单宗宅基地的开发强度约束条件一般为限高、限层数，单宗宅基地评估时无需进行容积率修正。

**（3）个别因素修正**

**1）临路条件修正**

**表4-2-7**  **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** | 1.15~1.25 | 1.05~1.15 | 1.00~1.05 | 0.98~1.00 |
| **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4-2-8 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** | 1.10~1.20 | 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、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4-2-9 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 |
| **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 |

注：①实际评估中若宅基地上无建筑物，可根据宅基地临主巷道或主要道路方向确定朝向情况；②实际评估中若宅基地上无建筑物，可根据宅基地所在位置周边建筑高度和密度确定采光条件。

**（4）土地开发程度修正**

揭阳市区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4-2-10 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 | 30~70 | 30~50 | 20~30 | 10~30 | 10~20 | 10~30 | 140~290 |

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

### （三）集体工业用地基准地价修正体系

结合揭阳市区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**

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** | 0.0522 | 0.0261 | 0 | -0.0207 | -0.0413 |
| **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** | 0.0421 | 0.0211 | 0 | -0.0167 | -0.0334 |
| **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** | 0.0357 | 0.0179 | 0 | -0.0141 | -0.0283 |
| **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** | 0.0318 | 0.0159 | 0 | -0.0126 | -0.0252 |
| **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** | 0.0281 | 0.0141 | 0 | -0.0111 | -0.0222 |
| **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** | 0.0254 | 0.0127 | 0 | -0.0101 | -0.0201 |
| **区域规划** | 区域规划为工业密集区，且为重点工业发展区，近期规划前景好 | 区域规划为工业较密集区，近期规划前景较好 | 区域规划为一般工业区，无特别限制，规划前景一般 | 区域规划有零星工业规划布局，有一定限制，规划前景较差 | 区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0246 | 0.0123 | 0 | -0.0097 | -0.0195 |

**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** | 0.0466 | 0.0233 | 0 | -0.0182 | -0.0365 |
| **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 | -0.0147 | -0.0295 |
| **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** | 0.0319 | 0.0160 | 0 | -0.0125 | -0.0250 |
| **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** | 0.0284 | 0.0142 | 0 | -0.0111 | -0.0222 |
| **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** | 0.0251 | 0.0125 | 0 | -0.0098 | -0.0196 |
| **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 | -0.0089 | -0.0178 |
| **区域规划** | 区域规划为工业密集区，且为重点工业发展区，近期规划前景好 | 区域规划为工业较密集区，近期规划前景较好 | 区域规划为一般工业区，无特别限制，规划前景一般 | 区域规划有零星工业规划布局，有一定限制，规划前景较差 | 区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0219 | 0.0110 | 0 | -0.0086 | -0.0172 |

**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** | 0.0414 | 0.0207 | 0 | -0.0159 | -0.0317 |
| **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** | 0.0334 | 0.0167 | 0 | -0.0128 | -0.0256 |
| **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** | 0.0283 | 0.0142 | 0 | -0.0109 | -0.0217 |
| **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** | 0.0252 | 0.0126 | 0 | -0.0097 | -0.0193 |
| **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** | 0.0223 | 0.0111 | 0 | -0.0085 | -0.0171 |
| **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** | 0.0202 | 0.0101 | 0 | -0.0077 | -0.0155 |
| **区域规划** | 区域规划为工业密集区，且为重点工业发展区，近期规划前景好 | 区域规划为工业较密集区，近期规划前景较好 | 区域规划为一般工业区，无特别限制，规划前景一般 | 区域规划有零星工业规划布局，有一定限制，规划前景较差 | 区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0195 | 0.0097 | 0 | -0.0075 | -0.0149 |

**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** | 0.0286 | 0.0143 | 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** | 0.0231 | 0.0116 | 0 | -0.0095 | -0.0191 |
| **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** | 0.0196 | 0.0098 | 0 | -0.0081 | -0.0162 |
| **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** | 0.0174 | 0.0087 | 0 | -0.0072 | -0.0144 |
| **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** | 0.0154 | 0.0077 | 0 | -0.0064 | -0.0127 |
| **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** | 0.0139 | 0.0070 | 0 | -0.0058 | -0.0115 |
| **区域规划** | 区域规划为工业密集区，且为重点工业发展区，近期规划前景好 | 区域规划为工业较密集区，近期规划前景较好 | 区域规划为一般工业区，无特别限制，规划前景一般 | 区域规划有零星工业规划布局，有一定限制，规划前景较差 | 区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0135 | 0.0067 | 0 | -0.0056 | -0.0111 |

**表4-3-5 集体工业用地区域因素修正系数表（五级）**

| **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** | 0.0223 | 0.0112 | 0 | -0.0088 | -0.0176 |
| **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** | 0.0180 | 0.0090 | 0 | -0.0071 | -0.0142 |
| **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** | 0.0153 | 0.0076 | 0 | -0.0060 | -0.0121 |
| **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** | 0.0136 | 0.0068 | 0 | -0.0054 | -0.0107 |
| **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** | 0.0120 | 0.0060 | 0 | -0.0047 | -0.0095 |
| **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** | 0.0109 | 0.0054 | 0 | -0.0043 | -0.0086 |
| **区域规划** | 区域规划为工业密集区，且为重点工业发展区，近期规划前景好 | 区域规划为工业较密集区，近期规划前景较好 | 区域规划为一般工业区，无特别限制，规划前景一般 | 区域规划有零星工业规划布局，有一定限制，规划前景较差 | 区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差 |
| **修正系数** | 0.0105 | 0.0053 | 0 | -0.0041 | -0.0083 |

**（2）年期修正**

按照土地还原利率为6.40%，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4-3-6 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 | 10 |
| **修正系数** | 0.0630 | 0.1222 | 0.1778 | 0.2301 | 0.2792 | 0.3254 | 0.3688 | 0.4096 | 0.4480 | 0.4840 |
| **剩余年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5179 | 0.5497 | 0.5796 | 0.6077 | 0.6342 | 0.6590 | 0.6824 | 0.7043 | 0.7249 | 0.7443 |
| **剩余年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7625 | 0.7796 | 0.7957 | 0.8108 | 0.8250 | 0.8384 | 0.8510 | 0.8627 | 0.8738 | 0.8843 |
| **剩余年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8941 | 0.9033 | 0.9119 | 0.9200 | 0.9277 | 0.9349 | 0.9416 | 0.9480 | 0.9539 | 0.9595 |
| **剩余年限** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9648 | 0.9697 | 0.9744 | 0.9788 | 0.9829 | 0.9867 | 0.9904 | 0.9938 | 0.9970 | 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]*计算。

**（3）个别因素修正**

**1）临路条件修正**

**表4-3-7**  **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** | 1.10~1.20 | 1.00~1.10 | 0.95～1.00 | 0.90～0.95 |

**表4-3-8 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** | 1.10~1.20 | 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**

个别因素修正系数（*Kg*）的计算公式为：

***Kg=∏（1+Kgi）***

**表4-3-9 集体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 |
| **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**

揭阳市区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4-3-10 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 | 30~70 | 30~50 | 20~30 | 10~30 | 10~20 | 10~30 | 140~290 |

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。