（过程资料，注意保密）

**潮安区2024年集体建设用地基准地价更新**

**初步成果**

（征求意见稿）

**潮州市潮安区自然资源局**

**广东卓越土地房地产评估咨询有限公司**

**二〇二四年十二月**

**目 录**

[1 基本成果 1](#_Toc184652133)

[1.1 基准地价成果 1](#_Toc184652134)

[1.1.1 基准地价内涵 1](#_Toc184652135)

[1.1.2 基准地价更新成果 2](#_Toc184652136)

[1.2 各用途基准地价修正体系 2](#_Toc184652137)

[1.2.1 集体商服用地基准地价修正体系 2](#_Toc184652138)

[1.2.2 集体工业用地基准地价修正体系 13](#_Toc184652139)

[1.2.3 宅基地基准地价修正体系 21](#_Toc184652140)

[1.2.4 其他用地类型修正系数 30](#_Toc184652141)

[2 附图 31](#_Toc184652142)

# **1 基本成果**

## 1.1 基准地价成果

### 1.1.1 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。本次潮安区集体建设用地定级与基准地价的评估用途主要为集体商服、集体工业、宅基地三种用地类型，具体基准地价内涵如下：

**表1-1-1 潮安区2024年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** | **集体工业用地** | **宅基地** |
| --- | --- | --- | --- |
| **估价期日** | 2023年4月1日 | | |
| **土地开发程度** | 三通一平 | | |
| **使用年期设定** | 40年 | 50年 | 无年期限制 |
| **设定容积率** | 2.0 | 1.0 | 2.0 |
| **土地权利类型** | 出让土地使用权 | 出让土地使用权 | 宅基地使用权 |
| **价格表现形式** | 楼面地价 | 地面地价 | 地面地价 |
| 地面地价 |
| 级别价 | 级别价 | 级别价 |
| **市场情况及价格类型** | 土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格 | 土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格 | 土地平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合正常的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场 |
| **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 | 土地限制分割处分，无抵押、地役权等他项权利限制 | 土地限制分割处分，有转让条件限制外，无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、通电、供水，宗地红线内场地平整。  2.地面地价与楼面地价的转换关系为：地面地价=楼面地价×设定容积率。  3.各用途各级别集体建设用地的使用权价格为设定内涵条件下平均价格，非现状条件下的价格。 | | |

### 1.1.2 基准地价更新成果

**表1-1-4 潮安区2024年集体建设用地基准地价结果表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用途**  **级别** | **集体商服用地** | | | **集体工业用地** | | **宅基地** | |
| **楼面地价** | **地面地价** | | **地面地价** | | **地面地价** | |
| 元/㎡ | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| **Ⅰ级** | 818 | 1636 | 109.07 | 837 | 55.80 | 1581 | 105.40 |
| **Ⅱ级** | 685 | 1369 | 91.27 | 735 | 49.00 | 1320 | 88.00 |
| **Ⅲ级** | 553 | 1106 | 73.73 | 602 | 40.13 | 1110 | 74.00 |
| **Ⅳ级** | 396 | 791 | 52.73 | 465 | 31.00 | 795 | 53.00 |
| **Ⅴ级** | 315 | 630 | 42.00 | 330 | 22.00 | 639 | 42.60 |
| **Ⅵ级** | 240 | 479 | 31.93 | 249 | 16.60 | 498 | 33.20 |
| **Ⅶ级** | 171 | 342 | 22.80 | 204 | 13.60 | 342 | 22.80 |

## 1.2 各用途基准地价修正体系

### 1.2.1 集体商服用地基准地价修正体系

潮安区集体商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正或楼层修正、年期修正、期日修正、临路类型修正、临街条件修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

**1.2.1.1 计算公式**

待开发项目：*P开＝P楼×（1+）×Kv×Ky×Kq×Kl×Kj×Kg± D*

已建成项目：*n＝P楼×（1+）×Klx×Ky×Kq×Kl×Kj×Kg± D*

*P建=*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P开* | *——* | 待开发项目宗地楼面地价 |
| *n* | *——* | 已建成项目第*n*层楼面地价 |
| *P建* | —— | 已建成项目宗地楼面地价 |
| *P楼* | *——* | 待估宗地所在区域的级别基准地价（楼面地价） |
| *Ki* | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Kv* | *——* | 容积率修正系数 |
| *Klx* | *——* | 楼层修正系数 |
| *Ky* | *——* | 年期修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kl* | *——* | 临路类型修正系数 |
| *Kj* | *——* | 临街条件修正系数 |
| *Kg* | *——* | 其他个别因素修正系数 |
| *D* | *——* | 土地开发程度单位建筑面积修正值 |
| *Sn* | —— | 待估宗地第*n*层建筑面积 |
| *S* | —— | 待估宗地总建筑面积 |

**1.2.1.2 修正体系**

**1.2.1.2.1 区域因素修正**

**表1-2-1一级集体商服用地区域因素修正系数表**

| 优劣度  因素 | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0530 | 0.0265 | 0.0000 | -0.0221 | -0.0442 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站、轻轨站或高铁站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0400 | 0.0200 | 0.0000 | -0.0168 | -0.0336 |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0336 | 0.0168 | 0.0000 | -0.0141 | -0.0282 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好，无水污染 | 地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染 | 地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0262 | 0.0131 | 0.0000 | -0.0110 | -0.0220 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0216 | 0.0108 | 0.0000 | -0.0090 | -0.0180 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显 | 距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0206 | 0.0103 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0172 |

**表1-2-2二级集体商服用地区域因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0498 | 0.0249 | 0.0000 | -0.0205 | -0.0410 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站、轻轨站或高铁站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0376 | 0.0188 | 0.0000 | -0.0155 | -0.0310 |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0316 | 0.0158 | 0.0000 | -0.0130 | -0.0260 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好，无水污染 | 地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染 | 地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0246 | 0.0123 | 0.0000 | -0.0101 | -0.0202 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0204 | 0.0102 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0168 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显 | 距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0194 | 0.0097 | 0.0000 | -0.0080 | -0.0160 |

**表1-2-3三级集体商服用地区域因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0464 | 0.0232 | 0.0000 | -0.0188 | -0.0376 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站、轻轨站或高铁站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0352 | 0.0176 | 0.0000 | -0.0142 | -0.0284 |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0294 | 0.0147 | 0.0000 | -0.0119 | -0.0238 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好，无水污染 | 地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染 | 地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0230 | 0.0115 | 0.0000 | -0.0093 | -0.0186 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0190 | 0.0095 | 0.0000 | -0.0077 | -0.0154 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显 | 距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0180 | 0.0090 | 0.0000 | -0.0073 | -0.0146 |

**表1-2-4四级集体商服用地区域因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0428 | 0.0214 | 0.0000 | -0.0170 | -0.0340 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站、轻轨站或高铁站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0324 | 0.0162 | 0.0000 | -0.0129 | -0.0258 |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0272 | 0.0136 | 0.0000 | -0.0108 | -0.0216 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好，无水污染 | 地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染 | 地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0212 | 0.0106 | 0.0000 | -0.0084 | -0.0168 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0176 | 0.0088 | 0.0000 | -0.0069 | -0.0138 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显 | 距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0166 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |

**表1-2-5五级集体商服用地区域因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0392 | 0.0196 | 0.0000 | -0.0152 | -0.0304 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站、轻轨站或高铁站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0298 | 0.0149 | 0.0000 | -0.0115 | -0.0230 |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0250 | 0.0125 | 0.0000 | -0.0096 | -0.0193 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好，无水污染 | 地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染 | 地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0194 | 0.0097 | 0.0000 | -0.0075 | -0.0150 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0160 | 0.0080 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0124 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显 | 距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0152 | 0.0076 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |

**表1-2-6六级集体商服用地区域因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0356 | 0.0178 | 0.0000 | -0.0133 | -0.0266 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站、轻轨站或高铁站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0270 | 0.0135 | 0.0000 | -0.0101 | -0.0202 |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0226 | 0.0113 | 0.0000 | -0.0085 | -0.0170 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好，无水污染 | 地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染 | 地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0176 | 0.0088 | 0.0000 | -0.0066 | -0.0132 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0146 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显 | 距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0138 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0052 | -0.0104 |

**表1-2-7七级集体商服用地区域因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0316 | 0.0158 | 0.0000 | -0.0114 | -0.0228 |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站、轻轨站或高铁站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0240 | 0.0120 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0172 |
| **基本设施状况** | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差 | 供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施 |
| **修正系数** | 0.0202 | 0.0101 | 0.0000 | -0.0072 | -0.0144 |
| **环境条件** | 地形、地貌、地质等情况好，无水污染 | 地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染 | 地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染 | 地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重 | 地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重 |
| **修正系数** | 0.0156 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0056 | -0.0112 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0046 | -0.0092 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显 | 距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0124 | 0.0062 | 0.0000 | -0.0044 | -0.0088 |

**1.2.1.2.2 容积率与楼层修正**

**（1）容积率修正**

**表1-2-8集体商服用地平均楼面地价容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| **修正系数** | 1.4142 | 1.3484 | 1.2910 | 1.2403 | 1.1952 | 1.1547 | 1.1180 | 1.0847 | 1.0541 |
| **容积率** | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| **修正系数** | 1.0260 | 1.0000 | 0.9807 | 0.9626 | 0.9456 | 0.9297 | 0.9146 | 0.9004 | 0.8869 |
| **容积率** | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.8741 | 0.8619 | 0.8503 | 0.8392 | 0.8286 | 0.8185 | 0.8088 | 0.7994 | 0.7905 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| **修正系数** | 0.7819 | 0.7736 | 0.7656 | 0.7579 | 0.7504 | 0.7432 | 0.7362 | 0.7295 | 0.7230 |
| **容积率** | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5 | 5.1 | 5.2 | 5.3 | 5.4 |
| **修正系数** | 0.7167 | 0.7105 | 0.7046 | 0.6988 | 0.6931 | 0.6877 | 0.6824 | 0.6772 | 0.6721 |
| **容积率** | 5.5 | 5.6 | 5.7 | 5.8 | 5.9 | 6 | 6.5 | 7 | ≥8.0 |
| **修正系数** | 0.6672 | 0.6624 | 0.6578 | 0.6532 | 0.6487 | 0.6444 | 0.6241 | 0.6059 | 0.5743 |

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公式计算得到，当*1.0＜r≤2.0*时，容积率的修正系数：*x=（2/r）0.50*；当*2.0＜r≤8.0*时，容积率的修正系数：*x=（2/r）0.40*。

**（2）楼层修正系数**

**表1-2-9集体商服用地平均楼面地价楼层修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **首层** | **第二层** | **第三层** | **第四层及以上** |
| **修正系数** | 1.8356 | 0.9345 | 0.7401 | 0.4897 |

注：①本表适用于零售商业用地、批发市场用地及其他商服用地类型已建成项目，采用**楼面地价**测算宗地价格；对其他类型的商服用地不进行楼层修正。②修正后得到的结果是第*n*层的楼面地价。

**1.2.1.2.3 年期修正**

使用按照土地还原利率为7.30%，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* | *——* | 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1-2-10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** | 0.0724 | 0.1398 | 0.2026 | 0.2612 | 0.3158 | 0.3666 | 0.4141 | 0.4582 | 0.4994 | 0.5378 |
| **剩余年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5736 | 0.6069 | 0.6380 | 0.6669 | 0.6939 | 0.7190 | 0.7425 | 0.7643 | 0.7847 | 0.8036 |
| **剩余年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.8213 | 0.8378 | 0.8531 | 0.8675 | 0.8808 | 0.8932 | 0.9048 | 0.9156 | 0.9257 | 0.9350 |
| **剩余年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.9438 | 0.9519 | 0.9595 | 0.9666 | 0.9732 | 0.9793 | 0.9851 | 0.9904 | 0.9954 | 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表中为商服用地还原利率取7.30％条件下的年期修正系数。

**1.2.1.2.4 个别因素修正**

**（1）临路条件修正**

**表1-2-11临路条件修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 |

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，若同时临多条道路，则选择道路级别高的修正系数进行修正。

**（2）临街类型修正**

**表1-2-12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 |

**（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1-2-13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，利于布局 | 形状较规则，较利于布局 | 形状一般，不影响布局 | 形状较不规则，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** | 地质条件好，地基承载力强，利于建设 | 地质条件较好，地基承载力较强，较利于建设 | 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 |

**1.2.1.2.5 土地开发程度修正**

潮安区集体商服用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、通电、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1-2-14土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **开发程度** | **通路** | **供电** | **供水** | **排水** |
| **开发费** | 30～70 | 20~40 | 10~20 | 30~50 |
| **开发程度** | **通讯** | **通燃气** | **场地平整** | **合计** |
| **开发费** | 10～20 | 10～30 | 30～60 | 140~290 |

注：①通路、通电、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；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

### 1.2.2 集体工业用地基准地价修正体系

结合潮安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、个别因素修正和土地开发程度修正。

**1.2.2.1 计算公式**

*P宗＝P地×（1+）×Ky×Kq×Kg± D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | —— | 待估宗地地面地价 |
| *P地* | —— | 待估宗地所在区域的级别基准地价（地面地价） |
| *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 |
| *Kg* | —— | 个别因素修正系数 |
| *D* | —— | 土地开发程度修正值 |

**1.2.2.2 修正体系**

**1.2.2.2.1 区域因素修正**

**表1-2-15 一级集体工业用地区域因素修正系数表**

| **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** | 0.0370 | 0.0185 | 0.0000 | -0.0162 | -0.0324 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号 |
| **修正系数** | 0.0300 | 0.0150 | 0.0000 | -0.0131 | -0.0262 |
| **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** | 0.0226 | 0.0113 | 0.0000 | -0.0099 | -0.0198 |
| **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** | 0.0198 | 0.0099 | 0.0000 | -0.0087 | -0.0174 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心、产业园区近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区较近，区域受辐射影响较明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心、产业园区较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心、产业园区远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0156 | 0.0078 | 0.0000 | -0.0068 | -0.0136 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0138 | 0.0069 | 0.0000 | -0.0061 | -0.0122 |

**表1-2-16二级集体工业用地区域因素修正系数表**

| **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** | 0.0348 | 0.0174 | 0.0000 | -0.0152 | -0.0304 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号 |
| **修正系数** | 0.0348 | 0.0174 | 0.0000 | -0.0152 | -0.0304 |
| **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** | 0.0214 | 0.0107 | 0.0000 | -0.0093 | -0.0186 |
| **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** | 0.0188 | 0.0094 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0164 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心、产业园区近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区较近，区域受辐射影响较明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心、产业园区较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心、产业园区远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0146 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0064 | -0.0128 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0057 | -0.0114 |

**表1-2-17三级集体工业用地区域因素修正系数表**

| **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** | 0.0324 | 0.0162 | 0.0000 | -0.0141 | -0.0282 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号 |
| **修正系数** | 0.0264 | 0.0132 | 0.0000 | -0.0114 | -0.0228 |
| **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** | 0.0198 | 0.0099 | 0.0000 | -0.0086 | -0.0172 |
| **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** | 0.0174 | 0.0087 | 0.0000 | -0.0076 | -0.0152 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心、产业园区近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区较近，区域受辐射影响较明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心、产业园区较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心、产业园区远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0136 | 0.0068 | 0.0000 | -0.0059 | -0.0118 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0122 | 0.0061 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |

**表1-2-18四级集体工业用地区域因素修正系数表**

| **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** | 0.0300 | 0.0150 | 0.0000 | -0.0128 | -0.0256 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号 |
| **修正系数** | 0.0242 | 0.0121 | 0.0000 | -0.0104 | -0.0208 |
| **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** | 0.0184 | 0.0092 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0158 |
| **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** | 0.0162 | 0.0081 | 0.0000 | -0.0069 | -0.0138 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心、产业园区近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区较近，区域受辐射影响较明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心、产业园区较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心、产业园区远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0126 | 0.0063 | 0.0000 | -0.0054 | -0.0108 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0112 | 0.0056 | 0.0000 | -0.0048 | -0.0096 |

**表1-2-19五级集体工业用地区域因素修正系数表**

| **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** | 0.0272 | 0.0136 | 0.0000 | -0.0115 | -0.0230 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号 |
| **修正系数** | 0.0220 | 0.0110 | 0.0000 | -0.0093 | -0.0186 |
| **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** | 0.0166 | 0.0083 | 0.0000 | -0.0071 | -0.0142 |
| **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** | 0.0146 | 0.0073 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0124 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心、产业园区近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区较近，区域受辐射影响较明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心、产业园区较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心、产业园区远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0049 | -0.0098 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |

**表1-2-20六级集体工业用地区域因素修正系数表**

| **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** | 0.0244 | 0.0122 | 0.0000 | -0.0102 | -0.0204 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号 |
| **修正系数** | 0.0198 | 0.0099 | 0.0000 | -0.0082 | -0.0164 |
| **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** | 0.0150 | 0.0075 | 0.0000 | -0.0062 | -0.0124 |
| **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** | 0.0132 | 0.0066 | 0.0000 | -0.0055 | -0.0110 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心、产业园区近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区较近，区域受辐射影响较明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心、产业园区较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心、产业园区远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0102 | 0.0051 | 0.0000 | -0.0043 | -0.0086 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0092 | 0.0046 | 0.0000 | -0.0038 | -0.0076 |

**表1-2-21七级集体工业用地区域因素修正系数表**

| **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** | 0.0214 | 0.0107 | 0.0000 | -0.0087 | -0.0174 |
| **基本设施状况** | 区域供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强 | 区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好 | 区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般 | 区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱 | 区域供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号 |
| **修正系数** | 0.0172 | 0.0086 | 0.0000 | -0.0070 | -0.0140 |
| **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** | 0.0130 | 0.0065 | 0.0000 | -0.0053 | -0.0106 |
| **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** | 0.0114 | 0.0057 | 0.0000 | -0.0047 | -0.0096 |
| **宏观区位** | 距周边城市集镇中心、产业园区近，区域受辐射影响非常明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区较近，区域受辐射影响较明显 | 距周边城市集镇中心、产业园区有一定距离，区域受辐射影响程度一般 | 距周边城市集镇中心、产业园区较远，区域受辐射影响较小 | 距周边城市集镇中心、产业园区远，基本不受其辐射影响 |
| **修正系数** | 0.0090 | 0.0045 | 0.0000 | -0.0036 | -0.0072 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0080 | 0.0040 | 0.0000 | -0.0033 | -0.0066 |

**1.2.2.2.2 容积率修正**

考虑到国家、广东省和潮州市鼓励工业用地集约节约利用，以及《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）第八条规定：“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，2019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，因此符合相关规定的集体工业用地不进行容积率修正。

**1.2.2.2.3 年期修正**

按照土地还原利率为5.60%，法定最高出让年期为50年，计算集体工业用地剩余使用年期修正系数。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1-2-22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** | 0.0568 | 0.1105 | 0.1614 | 0.2096 | 0.2552 | 0.2984 | 0.3394 | 0.3781 | 0.4148 | 0.4496 |
| **剩余年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4825 | 0.5137 | 0.5432 | 0.5711 | 0.5976 | 0.6226 | 0.6464 | 0.6689 | 0.6901 | 0.7103 |
| **剩余年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7294 | 0.7474 | 0.7646 | 0.7808 | 0.7961 | 0.8107 | 0.8244 | 0.8374 | 0.8498 | 0.8615 |
| **剩余年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8725 | 0.8830 | 0.8930 | 0.9024 | 0.9113 | 0.9197 | 0.9277 | 0.9352 | 0.9424 | 0.9492 |
| **剩余年限** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9556 | 0.9617 | 0.9674 | 0.9729 | 0.9780 | 0.9829 | 0.9875 | 0.9919 | 0.9961 | 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表中为工业用地还原利率取5.60％条件下的年期修正系数。

**1.2.2.2.4 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1-2-23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 | 形状较不规则，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** | 地质条件好，地基承载力强，利于建设 | 地质条件较好，地基承载力较强，较利于建设 | 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 | — |

**1.2.2.2.5 土地开发程度修正**

潮安区集体工业用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、通电、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1-2-24土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **开发程度** | **通路** | **供电** | **供水** | **排水** |
| **开发费** | 30～70 | 20~40 | 10~20 | 30~50 |
| **开发程度** | **通讯** | **通燃气** | **场地平整** | **合计** |
| **开发费** | 10～20 | 10～30 | 30～60 | 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。

### 1.2.3 宅基地基准地价修正体系

潮安区宅基地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、期日修正、个别因素修正和土地开发程度修正等。

**1.2.3.1 计算公式**

*P宗＝P基×（1+）×Kv×Kq×Kg±D*

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P宗* | *——* | 待估宗地地面地价 |
| *P基* | *——* | 待估宗地所在区域的级别基准地价（地面地价） |
| *Ki* | *——* | 第*i*个区域因素修正系数 |
| *Kv* | *——* | 容积率修正系数 |
| *Kq* | *——* | 期日修正系数 |
| *Kg* | *——* | 个别因素修正系数 |
| *D* | *——* | 土地开发程度修正值 |

**1.2.3.2 修正体系**

**1.2.3.2.1 区域因素修正**

**表1-2-25 一级宅基地区域因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施 |
| **修正系数** | 0.0542 | 0.0271 | 0.0000 | -0.0226 | -0.0452 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站、轻轨站、高铁站距离一般，交通便利度一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较远，交通便利度较差 | 道路通达度低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0456 | 0.0228 | 0.0000 | -0.0191 | -0.0382 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，农村人居环境好 | 周围绿化程度较高、景观较好，农村人居环境较好 | 周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般 | 周围绿化程度较低、景观较差，农村人居环境较差 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，农村人居环境差 |
| **修正系数** | 0.0376 | 0.0188 | 0.0000 | -0.0157 | -0.0314 |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0302 | 0.0151 | 0.0000 | -0.0126 | -0.0252 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0256 | 0.0128 | 0.0000 | -0.0107 | -0.0214 |

**表1-2-26二级宅基地区域因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施 |
| **修正系数** | 0.0518 | 0.0259 | 0.0000 | -0.0215 | -0.0430 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站、轻轨站、高铁站距离一般，交通便利度一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较远，交通便利度较差 | 道路通达度低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0436 | 0.0218 | 0.0000 | -0.0181 | -0.0362 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，农村人居环境好 | 周围绿化程度较高、景观较好，农村人居环境较好 | 周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般 | 周围绿化程度较低、景观较差，农村人居环境较差 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，农村人居环境差 |
| **修正系数** | 0.0360 | 0.0180 | 0.0000 | -0.0149 | -0.0298 |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0288 | 0.0144 | 0.0000 | -0.0120 | -0.0240 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0244 | 0.0122 | 0.0000 | -0.0101 | -0.0202 |

**表1-2-27三级宅基地区域因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施 |
| **修正系数** | 0.0492 | 0.0246 | 0.0000 | -0.0201 | -0.0402 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站、轻轨站、高铁站距离一般，交通便利度一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较远，交通便利度较差 | 道路通达度低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0414 | 0.0207 | 0.0000 | -0.0169 | -0.0338 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，农村人居环境好 | 周围绿化程度较高、景观较好，农村人居环境较好 | 周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般 | 周围绿化程度较低、景观较差，农村人居环境较差 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，农村人居环境差 |
| **修正系数** | 0.0340 | 0.0170 | 0.0000 | -0.0139 | -0.0278 |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0274 | 0.0137 | 0.0000 | -0.0112 | -0.0224 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0232 | 0.0116 | 0.0000 | -0.0095 | -0.0190 |

**表1-2-28四级宅基地区域因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施 |
| **修正系数** | 0.0464 | 0.0232 | 0.0000 | -0.0187 | -0.0374 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站、轻轨站、高铁站距离一般，交通便利度一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较远，交通便利度较差 | 道路通达度低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0390 | 0.0195 | 0.0000 | -0.0158 | -0.0316 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，农村人居环境好 | 周围绿化程度较高、景观较好，农村人居环境较好 | 周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般 | 周围绿化程度较低、景观较差，农村人居环境较差 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，农村人居环境差 |
| **修正系数** | 0.0320 | 0.0160 | 0.0000 | -0.0130 | -0.0260 |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0258 | 0.0129 | 0.0000 | -0.0104 | -0.0208 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0218 | 0.0109 | 0.0000 | -0.0088 | -0.0176 |

**表1-2-29五级宅基地区域因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施 |
| **修正系数** | 0.0434 | 0.0217 | 0.0000 | -0.0172 | -0.0344 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站、轻轨站、高铁站距离一般，交通便利度一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较远，交通便利度较差 | 道路通达度低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0366 | 0.0183 | 0.0000 | -0.0145 | -0.0290 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，农村人居环境好 | 周围绿化程度较高、景观较好，农村人居环境较好 | 周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般 | 周围绿化程度较低、景观较差，农村人居环境较差 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，农村人居环境差 |
| **修正系数** | 0.0302 | 0.0151 | 0.0000 | -0.0119 | -0.0238 |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0242 | 0.0121 | 0.0000 | -0.0096 | -0.0192 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0206 | 0.0103 | 0.0000 | -0.0081 | -0.0162 |

**表1-2-30六级宅基地区域因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施 |
| **修正系数** | 0.0406 | 0.0203 | 0.0000 | -0.0157 | -0.0314 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站、轻轨站、高铁站距离一般，交通便利度一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较远，交通便利度较差 | 道路通达度低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0342 | 0.0171 | 0.0000 | -0.0132 | -0.0264 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，农村人居环境好 | 周围绿化程度较高、景观较好，农村人居环境较好 | 周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般 | 周围绿化程度较低、景观较差，农村人居环境较差 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，农村人居环境差 |
| **修正系数** | 0.0280 | 0.0140 | 0.0000 | -0.0109 | -0.0218 |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0226 | 0.0113 | 0.0000 | -0.0087 | -0.0174 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0192 | 0.0096 | 0.0000 | -0.0074 | -0.0148 |

**表1-2-31七级宅基地区域因素修正系数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基本设施状况** | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差 | 区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施 |
| **修正系数** | 0.0374 | 0.0187 | 0.0000 | -0.0141 | -0.0282 |
| **交通条件** | 道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站近，交通方便 | 道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较近，交通较方便 | 道路通达度一般，距长途汽车站、轻轨站、高铁站距离一般，交通便利度一般 | 道路通达度较低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较远，交通便利度较差 | 道路通达度低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 0.0316 | 0.0158 | 0.0000 | -0.0119 | -0.0238 |
| **环境条件** | 周围绿化程度高、景观好，农村人居环境好 | 周围绿化程度较高、景观较好，农村人居环境较好 | 周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般 | 周围绿化程度较低、景观较差，农村人居环境较差 | 周围绿化程度低或没绿化、景观差，农村人居环境差 |
| **修正系数** | 0.0260 | 0.0130 | 0.0000 | -0.0098 | -0.0196 |
| **繁华程度** | 距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大 | 距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大 | 距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般 | 距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少 | 距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少 |
| **修正系数** | 0.0208 | 0.0104 | 0.0000 | -0.0079 | -0.0158 |
| **社会经济发展状况** | 区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中 | 区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中 | 区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般 | 区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低 | 区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低 |
| **修正系数** | 0.0178 | 0.0089 | 0.0000 | -0.0067 | -0.0134 |

**1.2.3.2.2 容积率修正**

**表1-2-32宅基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 | 1.3 |
| **修正系数** | 0.5905 | 0.6329 | 0.6710 | 0.7060 | 0.7383 | 0.7684 | 0.7968 | 0.8236 | 0.8490 |
| **容积率** | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 |
| **修正系数** | 0.8732 | 0.8964 | 0.9187 | 0.9401 | 0.9608 | 0.9807 | 1.0000 | 1.0257 | 1.0508 |
| **容积率** | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 |
| **修正系数** | 1.0754 | 1.0994 | 1.1230 | 1.1462 | 1.1689 | 1.1912 | 1.2131 | 1.2347 | 1.2560 |
| **容积率** | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 | 3.7 | 3.8 | 3.9 | ≥4.0 |
| **修正系数** | 1.2769 | 1.2975 | 1.3178 | 1.3378 | 1.3575 | 1.3770 | 1.3962 | 1.4152 | 1.4340 |

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公式计算得到，当*0.5＜r≤2.0*时，容积率的修正系数：*x=（r/2）0.38*；当*2.0＜r≤4.0*时，容积率的修正系数：*x=（r/2）0.52*。

**1.2.3.2.3 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1-2-33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，利于布局 | 形状较规则，较利于布局 | 形状一般，不影响布局 | 形状较不规则，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** | 地质条件好，地基承载力强，利于建设 | 地质条件较好，地基承载力较强，较利于建设 | 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 |
| **临路条件** | —— | 临主干道 | 临次干道 | 临支路 | 不临路 |
| **修正系数** | —— | 0.04 | 0.02 | 0 | -0.02 |

**1.2.3.2.4 土地开发程度修正**

潮安区宅基地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、通电、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1-2-34土地开发程度修正值表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **开发程度** | **通路** | **供电** | **供水** | **排水** |
| **开发费** | 30～70 | 20~40 | 10~20 | 30~50 |
| **开发程度** | **通讯** | **通燃气** | **场地平整** | **合计** |
| **开发费** | 10～20 | 10～30 | 30～60 | 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。

### 1.2.4 其他用地类型修正系数

潮安区集体建设用地定级与基准地价成果的用地类型中，集体经营性建设用地有：商业用地、工业用地，在实际评估工作中可能会遇到除商业、工业等用地外的其他类型的集体建设用地。由于潮安区集体建设用地的相关规划尚未完善，对土地用途不敏感，土地交易登记时，对土地用途并未细分至二级用地类型，仅划分至一级用地类型，目前所掌握的样点并不足以支撑探索研究二级用地类型修正。因此，在集体建设用地基准地价实际应用过程中，如需评估集体商业和工业用地的二级用地类型地价，可酌情参考潮安区国有建设用地同类用地修正系数。

# **2 附图**

| **序号** | **图件名称** |
| --- | --- |
|  | 潮安区2024年集体商服用地基准地价图（初步成果） |
|  | 潮安区2024年集体工业用地基准地价图（初步成果） |
|  | 潮安区2024年宅基地基准地价图（初步成果） |