

潮安区 2024 年集体建设用地定级与 基准地价成果

1 工作范围及基准地价内涵

1.1 工作范围

本次潮安区集体建设用地定级与基准地价更新项目的工作范围为潮安区辖区全域范围。包括庵埠镇、枫溪镇、彩塘镇、金石镇、沙溪镇、浮洋镇、凤塘镇、古巷镇、东凤镇、龙湖镇、江东镇、登塘镇、文祠镇、归湖镇、凤凰镇、赤凤镇、万峰林场。本轮工作范围根据潮安区最新行政界线确定，工作区范围为 1088.87 平方公里，与上轮工作范围面积 1047.34 平方公里相比，面积增加了 41.53 平方公里。

1.2 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：

集体商服用地基准地价内涵：估价期日为 2024 年 4 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水，宗地红线内场地平整）条件下，集体商服用地出让土地使用权的区域平均地面地价和楼面地价。

集体工业用地基准地价内涵：估价期日为 2024 年 4 月 1 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水，宗地红线内场地平整）条件下，集体工业用地出让土地使用权的区域平均地面地价。

宅基地基准地价内涵：估价期日为 2024 年 4 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为无使用年期限限制，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水，宗地红线内场地平整）条件下，宅基地使用权的区域平均地面地价。

具体表现形式分别为：

表 1-2-1 潮安区 2024 年集体建设用地定级与基准地价内涵表

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	2024 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	无使用年期限限制
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、地役权等其他权利限制	土地限制分割处分，无抵押、地役权等其他权利限制	土地限制分割处分，有转让条件限制外，无地役权等其他权利的限制
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。		

2 潮安区集体建设用地定级与基准地价成果

2.1 集体建设用地级别基准地价

表 2-1-1 潮安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			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/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I级	818	1636	109.07	837	55.80	1581	105.40
II级	685	1370	91.33	735	49.00	1320	88.00
III级	553	1106	73.73	602	40.13	1110	74.00
IV级	396	792	52.80	465	31.00	795	53.00
V级	315	630	42.00	330	22.00	639	42.60
VI级	240	480	32.00	249	16.60	498	33.20
VII级	171	342	22.80	204	13.60	342	22.80

2.2 级别范围划分

表 2-2-1 潮安区集体建设用地定级结果表

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
集体 商服 用地	I级	①龙华路——华埠路——庵江溪——仙溪官前路——仙溪头前面路——中兴路——庵江溪——潮安大道两边区域——金里路——龙桥路——彩文路所包含范围； ②潮枫路——新风路——绿榕西路——绿榕南路——福安路——福新一街——城新西路所包含范围潮州大道所包含范围。	9.74	0.90%
	II级	①潮汕路（S233）——仙乐工业路——仙二凤洋路——东寨中心大道西侧区域——汕头线——梅溪——护堤路两侧区域——阁霞一道北侧区域——新潮汕路东侧区域——潮汕商贸广场周边区域——庵揭公路——潮安大道——新潮汕路——郭四寨滨新区周边区域——郭四管区村道口周边区域——郭三北新路周边区域——溜龙工业西区一街周边区域——庵凤路——前洋溪南路——建安路周边区域——今东大道两侧区域——大溪墘路——三路南四巷周边区域——凤凰溪——玉林路周边区域——宏二莲池路周边区域——和平路东边区域所包含范围（除I级范围）； ②枫溪镇镇界——银槐路——广梅汕铁路——上乡环村南路——堤头村下村道——护堤路所包含范围（除I级范围）； ③新溪路——潮汕路（S233）——金石大道周边区域所包含范围； ④洪巷村陇头李潮汕公路南边区域——新育苗幼儿园周边区域——东海楼周边区域——浮洋中心幼儿园周边区域——浮洋电商大院周边区域——潮汕辅路（S233）周边区域所包含范围； ⑤东裕名庭南边区域——大埕市尾新区西侧区域——东兴路——振东二路——潮南路——枫凤路——玉湖路东侧区域——大埕面前新区东侧区域所包含范围； ⑥娘官前周边区域——大格园周边区域——外环北路——新园路——古三管区掘仔内东侧区域——古三管区深合东侧区域——古四管区大园周边区域所包含范围。	28.11	2.58%
	III级	①阁霞一道南侧区域——护堤路——评估范围——砚前路所包含范围； ②东方名苑周边区域——东梅路两侧区域——东	57.00	5.23%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		凤镇侨联大厦周边区域——中国邮政（东凤邮局）周边区域——文路卓小学周边区域——府前路两侧区域——潮州市东凤支局周边区域——潮安区税务局东凤税务分局周边区域——东凤华侨医院周边区域——东阳路——潮州市维多利亚幼儿园周边区域——东凤镇周边区域所包含范围； ③金石大道——潮汕路（S233）两侧区域——新艺幼儿园周边区域——东彩路两侧区域——汕头线——仙桥环村北路——东寨中心大道两侧区域——彩里路两侧区域——振兴路两侧区域——东边路两侧区域——仙二凤洋路——仙乐工业路——潮汕路（S233）——新安大道以西区域——彩金路以西区域——金东大道以西区域——金凤路以北区域——庵凤路以西区域——潮安大道以北区域——新潮汕路——彩东路两侧区域——南园路——大路顶路——晋君路所包含区域（除Ⅱ级范围）； ④潮汕路（S233）两侧区域——浮洋镇车头街两侧区域——炮浮路——徐陇环乡公路所包含区域（除Ⅱ级范围）； ⑤外环北路——枫江——凤安路——枫江——书安路——天凤路——枫凤路两侧——如意路——韩江所包含区域（除Ⅱ级范围）； ⑥334 省道两侧区域——201 乡道周边区域——华园大道北路以西区域——华园大道南路以西区域——沿江路以北区域所包含区域。		
	Ⅳ级	①G78 汕昆高速两侧区域——新潮汕路——潮安大道——庵揭公路两侧区域——评估范围——工业区第一路所包含区域； ②护提路——东四村府东路——东二青年路两侧区域——东梅路两侧区域——府前路所包含区域（除Ⅲ级范围）； ③环村南路——护提路——龙湖中路两侧——府前一横街两侧区域所包含区域； ④牛地山以南区域——外环西路——外环北路——枫江——古竹公路——三利溪——新厝仙记周边区域——天凤路——266 乡道——潮尾大路顶周边区域——兴东二路以东区域——枫凤路两侧区域——湖尾泥岗新厝周边区域——柑园顶周边区域——环乡路两侧区域——评估范围——林泉环乡东路——276 乡道——凤凰二路——和金路两侧区域——思源路两侧区域——龙鹤路——汕	102.08	9.37%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		头线——星新路两侧区域——学校西路——东宁路两侧区域——东彩路两侧区域——东边路两侧区域——堤火路两侧区域——护堤路——汕头线——星新路两侧区域——潮汕路（S233）——金石大道——键鸿路——振兴街——晋君路——大路顶路——南园路——潮汕路（S233）——宏六村西片南路两侧区域——255 乡道两侧区域——塔下桥东路——金和路——环西路两侧区域——桑埔山以西区域——G78 汕昆高速两侧区域——078 县道——仁沙路——高铁机场路——中明路——泮洋东社新二沟堤周边区域——凤西路——外环西路两侧区域——顶洋三横路——G1523 甬莞高速所包含区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围）； ⑤334 省道两侧区域——华园大道北路两侧区域——先烈路——华园大道南两侧区域——沿江路两侧区域——福巴线西侧区域所包含区域（除Ⅲ级范围）。		
	V级	①G78 汕昆高速——评估范围——庵揭公路以南区域所包含区域（除Ⅳ级范围）； ②鳌头洲所包含区域； ③临江路——环乡路——英河路以西区域——下庄村大道以西区域——仙洲大谭路两侧区域——厦深高速铁路——韩江所包含区域； ④277 乡道两侧区域——韩江——护堤路——环村南路——湖中路以西区域——护堤路——府前路——东梅路两侧区域——东二青年路以东区域——东四村府东路——韩江——护堤路——东梅路两侧区域——东宁路两侧区域——学校西路——龙湖中路两侧区域——龙鹤路——厦深高速铁路两侧区域——潮汕环线高速两侧区域——和金路两侧区域——凤凰二路——276 乡道——汕头线所包含区域（除Ⅳ级范围）； ⑤外环西路——金和路——塔下桥东路——285 乡道两侧区域——宏六村西片南路以南区域——新潮汕路——评估范围——桑埔山周边区域所包含区域（除Ⅳ级范围）⑥三利溪——凤西路——南畔路以南区域——泮洋东社新二沟掘周边区域——中明路——高铁机场路——仁沙路——078 县道——G78 汕昆高速以西区域——评估范围所包含区域（除Ⅳ级范围）； ⑦三乡路——省道 S233 两侧区域——西山溪——G1523 甬莞高速所包含区域；	139.88	12.85%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		⑧省道 S231 两侧区域——072 县道两侧区域所包含区域； ⑨凤凰溪——凤凰镇凤雁茶行以西区域所包含区域。		
	VI 级	①韩江——潮汕环线高速以南区域——评估范围所包含区域； ②韩江——319 乡道两侧区域——上亭路两侧区域——东直路两侧区域——051 县道两侧区域——堤坝路两侧区域——樟渡路——厦深高速铁路——仙洲大潭路以东区域——下庄村大道——英河路——独树环路以东区域——临江路所包含区域； ③福巴线两侧区域——省道 S231 两侧区域所包含区域（除 III 级范围）； ④凤凰溪——慈惠路——狮峰村道——072 县道两侧区域所包含区域； ⑤省道 S233 两侧区域——枫江——蛤蟆埔两侧区域——埔园村道两侧区域——G1523 甬莞高速——评估范围——牛地山以北区域——西山溪——省道 S233 以北区域——三乡路——顶洋三横路——枫江以西区域——评估范围——岭后水库周边区域——赤金路两侧区域——大坑水库周边区域所包含区域（除 V 级范围）； ⑥韩江——072 县道两侧区域所包含区域。	74.56	6.85%
	VII 级	评估范围内其他区域（除 I、II、III、IV、V、VI 级范围）。	677.50	62.22%
	合计		1088.87	100%
农村宅基地	I 级	①龙华路——新安大道——腾瑞一品周边区域——华埠路两侧区域——潮安大道两侧区域——安南路两侧区域——站前路——韩江——阁霞一道——新潮汕路——玉石街两侧区域——茂林街——金里路所包含区域； ②枫溪镇镇界——绿榕西路——绿榕南路——护堤路所包含区域。	13.52	1.24%
	II 级	①阁霞一道——韩江——评估范围——青年路两侧区域——砚前路包含区域； ②枫溪镇镇界——银槐路——广梅汕铁路——上乡环村南路——堤头村下村道——护堤路所包含范围（除 I 级范围）； ③仙乐工业路两侧区域——凤乐路——彩里路两侧区域——桥东路——仙桥环村北路——汕头线——梅溪梅东路——韩江梅溪——站前路——安南路两侧区域——潮安大道两侧区域——安北路	24.89	2.29%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		两侧区域——华埠路两侧区域——腾瑞一品周边区域——新安大道——龙华路——金里路——盐池路两侧区域——刘陇庵刘路——玉石街以北区域——新潮汕路以南区域——评估区域——大港——新潮汕路以东区域——凤新路以南区域——苏厝埕周边区域——彩金路两侧区域——彩东路两侧区域——省道 S233 所包含区域（除Ⅰ级范围）。		
	Ⅲ级	①安北路——韩江东岸——梅溪梅东路——汕头线所包含区域； ②金石大道——潮汕路（S233）两侧区域——新艺幼儿园周边区域——东彩路两侧区域——汕头线——仙桥环村北路——东寨中心大道两侧区域——彩里路两侧区域——桥东路——凤乐路——仙二凤洋路——仙乐工业路——潮汕路（S233）——金和南路两侧区域——宏二莲池路两侧区域——玉林路——苏厝埕周边区域——利民路两侧区域——凤新路以北区域——新潮汕路——大港——G78 汕昆高速——梅林湖周边区域——新潮汕路——南园路——大路顶路——晋君路所包含区域（除Ⅱ级范围）； ③洪巷村陇头李潮汕公路南边区域——新育苗幼儿园周边区域——东海楼周边区域——浮洋中心幼儿园周边区域——浮洋电商大院周边区域——潮汕辅路（S233）周边区域所包含范围； ④外环北路——枫江——外环西路——233 省道——枫凤路——枫溪镇镇界所包含范围（除Ⅱ级范围）； ⑤334 省道两侧区域——201 乡道周边区域——华园大道北路以西区域——华园大道南路以西区域——沿江路以北区域所包含区域。	66.32	6.09%
	Ⅳ级	①G78 汕昆高速两侧区域——庵揭公路两侧区域——评估范围——工业区第一路两侧区域所包含区域； ②护堤路——东四村府东路——东二青年路两侧区域——东梅路两侧区域——府前路所包含区域； ③环村南路——护堤路——龙湖中路两侧区域——府前路两侧区域所包含范围； ④牛地山以南区域——外环西路——外环北路——枫江——外环西路——266 乡道——评估范围——塘边村竹后片周边区域——西边南路两侧区	104.96	9.64%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		域——新凤路以南区域——汕头线——276 乡道——凤凰二路——张厝村周边区域——和金路两侧区域——思源路两侧区域——厦深高速铁路两侧区域——龙鹤路——汕头线——星新路两侧区域——学校西路——东宁路两侧区域——思源路两侧区域——东彩路两侧区域——东边路两侧区域——陇仔环村北路两侧区域——护堤路——安北路——汕头线——星新路两侧区域——潮汕路（S233）——金石大道——键鸿路——振兴街——晋君路——大路顶路——南园路——潮汕路（S233）——宏六村西片南路两侧区域——255 乡道两侧区域——塔下桥东路——金和路——环西路两侧区域——桑埔山以西区域——G78 汕昆高速两侧区域——评估范围——078 县道——仁沙路——高铁机场路——中明路——泮洋东社新二沟堤周边区域——凤西路——评估范围——杨铁岭以东区域——顶洋三横路——G1523 甬莞高速所包含区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围）； ⑤334 省道两侧区域——华园大道北路两侧区域——先烈路——华园大道南两侧区域——沿江路两侧区域——福巴线西侧区域所包含区域（除Ⅲ级范围）。		
	V级	①G78 汕昆高速——评估范围——庵揭公路以南区域所包含区域（除Ⅳ级范围）； ②鳌头洲所包含区域； ③龙舟岛所包含区域； ④临江路——环乡路——英河路以西区域——下庄村大道以西区域——仙洲大谭路两侧区域——厦深高速铁路——韩江所包含区域； ⑤277 乡道两侧区域——韩江——护堤路——环村南路——湖中路以西区域——护堤路——府前路——东梅路——东四村府东路——韩江——护堤路——梅溪梅东路两侧区域——东边路两侧区域——东彩路两侧区域——东宁路两侧区域——学校西路——星新路两侧区域——龙湖中路两侧区域——沟尾桥路两侧区域——龙鹤路——厦深高速铁路两侧区域——潮汕环线高速两侧区域——和金路两侧区域——凤凰二路——276 乡道——汕头线所包含区域（除Ⅳ级范围）； ⑥外环西路——金和路——塔下桥东路——285 乡道两侧区域——宏六村西片南路以南区域——新潮汕路——梅林湖以西区域——评估范围——	128.97	11.84%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		桑埔山周边区域所包含区域； ⑦三利溪——凤西路——南畔路以南区域——泮洋东社新二沟掘周边区域——仙岩寺路两侧区域——炮浮路——中明路——高铁机场路——仁沙路——078 县道——G78 汕昆高速以西区域——评估范围所包含区域（除Ⅳ级范围）； ⑧三乡路——233 省道两侧区域——西山溪——G1523 甬莞高速所包含区域； ⑨省道 S231 两侧区域——072 县道两侧区域所包含区域； ⑩凤凰溪——凤凰镇凤雁茶行以西区域所包含区域。		
	Ⅵ级	①韩江——潮汕环线高速以南区域——评估范围所包含区域； ②韩江——319 乡道两侧区域——上亭路两侧区域——东直路两侧区域——051 县道两侧区域——堤坝路两侧区域——樟渡路——厦深高速铁路——仙洲大潭路以东区域——下庄村大道——英河路——319 乡道所包含区域； ③233 省道两侧区域——枫江——蛤蟆埔两侧区域——埔园村道两侧区域——G1523 甬莞高速——评估范围——牛地山以北区域——西山溪——233 省道以北区域——三乡路——顶洋三横路——枫江以西区域——评估范围——岭后水库周边区域——赤金路两侧区域——大坑水库周边区域所包含区域（除Ⅴ级范围）； ④凤凰溪——慈惠路——狮峰村道——072 县道两侧区域所包含区域； ⑤区山塘村道两侧区域——231 省道——福巴线两侧区域（除Ⅴ级范围）。	72.71	6.68%
	Ⅶ级	评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ、Ⅵ级范围）。	677.50	62.22%
	合计		1088.87	100.00%
集体工业用地	Ⅰ级	潮安大道——仙溪（东南段二级除外）——复兴二路——韩江（东南段左侧除二级外）——定级范围界线——谢兴路（右侧）——潮汕路（东南段）	9.22	0.85%
	Ⅱ级	东彩路——汕头线——站前路——护堤路（左侧除二级、四级范围）——韩江（东南段左侧除一级范围外）——（东南段）——潮安大道——潮汕公路	37.36	3.43%
	Ⅲ级	①晋君路——078 县道——潮汕公路（两侧除一级、二级、四级范围外） ②护堤路两侧——东四村府路（右侧四级区域除	89.05	8.18%

用地类型	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		外)——东梅路——府前路两侧(四级区域除外) ③外环北路——枫溪镇镇界线——南畔路南侧规划路——233 省道——枫江——西山溪工业聚集区范围; ④潮汕路两侧(除 4 级范围及①②③中已经描述区域)。		
	IV 级	①G1523 甬莞高速——枫江交叉范围(除六级区域外)②G1523 甬莞高速(两侧)——外环北路交叉范围——评估范围界线包含范围(除六级范外) ③新风路——评估范围线——宾福路所包含范围(除一级、二级、三级、五级外)	178.79	16.42%
	V 级	①溪江(环流内除四级范围外) ②三乡路——西山溪——G1523 高速包含范围——枫江支流包含区域(除六级范围外)	67.05	6.15%
	VI 级	①韩江——评估范围线——外环西路——外环北路——评估范围线所包含范围中(除七级、五级范围) ②溪关溪——慈惠路——溪关溪支流所包含范围 ③072 县道两侧除(除七级范围外) ④231 省道两侧(除七级范围外)	29.92	2.75%
	VII 级	定级范围中除了 I 级、II 级、III 级、IV 级、V 级、VI 级外	677.48	62.22%
	合计		1088.87	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为准。

3 各用途基准地价修正体系

3.1 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。

3.1.1 计算公式

待开发项目： $P_{开} = P_{楼} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$

已建成项目： $P_n = P_{楼} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$

$$P_{建} = (\sum_{n=1}^m P_n S_n) / S$$

式中：

$P_{开}$	——	待开发项目宗地楼面地价
P_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）
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_{lx}	——	楼层修正系数
K_y	——	年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路类型修正系数
K_j	——	临街条件修正系数
K_g	——	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
S_n	——	待估宗地第 n 层建筑面积
S	——	待估宗地总建筑面积

3.1.2 修正体系

3.1.2.1 区域因素修正

表 3-1-1 一级集体商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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 3-1-2 二级集体商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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 3-1-3 三级集体商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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 3-1-4 四级集体商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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 3-1-5 五级集体商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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 3-1-6 六级集体商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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 3-1-7 七级集体商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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

3.1.2.2 容积率与楼层修正

(1) 容积率修正

表 3-1-8 集体商服用地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	2.0	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	3.0	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	4.0	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	5.0	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	6.0	6.5	7.0	≥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 $1.0 \leq r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.50}$ ；当 $2.0 < r \leq 8.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.40}$ 。

(2) 楼层修正系数

表 3-1-9 集体商服用地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。

3.1.2.3 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：

$$K_y = \frac{1 - 1 / (1 + r)^{ml}}{1 - 1 / (1 + r)^m}$$

式中：

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

表 3-1-10 集体商服用地使用年期修正系数表

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 $K_y = \{1 - [1 \div (1+r)^{ml}] \} \div \{1 - [1 \div (1+r)^m]\}$ 直接计算；②表中为集体经营性商服用地还原利率取 7.30% 条件下的剩余使用年期修正系数。

3.1.2.4 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

3.1.2.5 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 3-1-11 临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临混合型主干道	临生活型主干道	临生活型次干道	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	0.90	0.85	0.80

(2) 临街类型修正

表 3-1-12 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	三面以上临街
修正系数	1.00	1.05~1.08	1.10~1.13	1.13~1.15

注：临街类型修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

(3) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 3-1-13 集体商服用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	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

3.1.2.6 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 3-1-14 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。

3.2 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。

3.2.1 计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{基}} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地地面地价
$P_{\text{基}}$	——	待估宗地所在区域的级别基准地价（地面地价）
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_y	——	年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_g	——	个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

3.2.2 修正体系

3.2.2.1 区域因素修正

表 3-2-1 一级集体工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	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

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，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 3-2-2 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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
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 3-2-3 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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
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 3-2-4 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 3-2-5 五级集体工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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 3-2-6 六级集体工业用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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

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，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 3-2-7 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

因素\优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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

3.2.2.2 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效率。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。

3.2.3.3 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：

$$K_y = \frac{1 - 1 / (1 + r)^{ml}}{1 - 1 / (1 + r)^m}$$

式中：

- K_y —— 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 3-2-8 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 $K_y = \{1 - [1 \div (1 + r)^{ml}]\} \div \{1 - [1 \div (1 + r)^m]\}$ 直接计算。②表中为集体经营性工业用地还原利率取 5.60% 条件下的年期修正系数。

3.2.2.4 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

3.2.2.5 个别因素修正

个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 3-2-9 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	较差	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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	—

3.2.2.6 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 3-2-10 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、通上水、通下水、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。

3.3 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。

3.3.1 计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{基}} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_q \times K_g \pm D$$

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）
 K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
 K_v —— 容积率修正系数
 K_q —— 期日修正系数
 K_g —— 个别因素修正系数
 D —— 土地开发程度修正值

3.3.2 修正体系

3.3.2.1 区域因素修正

表 3-3-1 一级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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 3-3-2 二级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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 3-3-3 三级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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 3-3-4 四级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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 3-3-5 五级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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 3-3-6 六级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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 3-3-7 七级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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

3.3.2.2 容积率修正

表 3-3-8 宅基地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	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	2.0	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	3.0	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 $0.5 \leq r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (r/2)^{0.38}$ ；当 $2.0 < r \leq 4.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (r/2)^{0.52}$ 。

3.3.2.3 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

3.3.2.4 个别因素修正

个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 3-3-9 宅基地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	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

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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

3.3.2.5 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 3-3-10 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、通上水、通下水、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。

3.4 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，暂不考虑二级用地类型修正。

4 附图

序号	图件名称
1	潮安区 2024 年集体商服用地级别基准地价图（北部）
2	潮安区 2024 年集体商服用地级别基准地价图（南部）
3	潮安区 2024 年集体工业用地级别基准地价图（北部）
4	潮安区 2024 年集体工业用地级别基准地价图（南部）
5	潮安区 2024 年宅基地级别基准地价图（北部）
6	潮安区 2024 年宅基地级别基准地价图（南部）