

3 各用途基准地价修正体系

3.1 商服用地基准地价修正体系

兴宁市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、楼层修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、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： $P_{\#}=P_{\#} \times (1+\sum K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$

已建成项目： $P_{\#}=P_{\#} \times (1+\sum K_i) \times K_{\text{L}} \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$

式中：

$P_{\#}$	——	待估宗地地价
$P_{\#}$	——	待估宗地所在区域的单位面积地价
$P_{\#}$	——	待估宗地所在区域的平均楼面地价
K_i	——	第 <i>i</i> 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_{L}	——	楼层修正系数
K_y	——	使用年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路条件修正系数
K_j	——	临街类型修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

3.1.2 修正体系

3.1.2.1 区域因素修正

表 3-1-1 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、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，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、零星的商业用地
修正系数	0.0813	0.0406	0	-0.0244	-0.0488
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0549	0.0274	0	-0.0165	-0.0329

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0473	0.0236	0	-0.0142	-0.0284
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0346	0.0173	0	-0.0104	-0.0207
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0321	0.0160	0	-0.0096	-0.0192

3.1.2.2 容积率与楼层修正

(1) 容积率修正

表 3-1-2 商服用地单位面积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	0.7320	0.7641	0.7946	0.8238	0.8517	0.8786	0.9045	0.9295	0.9537
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	0.9772	1.0000	1.0272	1.0538	1.0799	1.1055	1.1306	1.1552	1.1795
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	1.2033	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	4.5
修正系数	1.4026	1.4234	1.4438	1.4641	1.4841	1.5039	1.5235	1.5429	1.5621
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	>7.0
修正系数	1.5811	1.5999	1.6185	1.6370	1.6553	1.7443	1.8299	1.9122	1.9918

注：①本表适用于待开发项目采用单位面积地价测算宗地价格；②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 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

(2) 楼层修正系数

表 3-1-3 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	第五层及以上
修正系数	2.0801	0.7742	0.6113	0.5344	0.4585

注：①本表适用于已建成项目采用平均楼面地价测算宗地价格；②修正后得到的结果是第*n*层的平均楼面地价。

3.1.2.3 使用年期修正

使用按照土地还原利率为 6.5%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 3-1-4 商服用地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0664	0.1287	0.1872	0.2422	0.2938	0.3422	0.3877	0.4304	0.4705	0.5082
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5436	0.5768	0.6079	0.6372	0.6647	0.6905	0.7148	0.7375	0.7589	0.7789
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7978	0.8155	0.8321	0.8477	0.8623	0.8761	0.8890	0.9011	0.9125	0.9232
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9332	0.9426	0.9515	0.9598	0.9676	0.9749	0.9818	0.9882	0.9943	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^{ml})]$ 直接计算；②表中为商服用地还原利率取 6.5% 条件下的年期修正系数。

3.1.2.4 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 3-1-5 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	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.20-1.25	1.15-1.20	1.10-1.15	1.05-1.10	0.98-1.02	0.88-0.93	0.85-0.90	0.80-0.85

(2) 临街类型修正

表 3-1-6 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
修正系数	1.00	1.05-1.2	1.1-1.35

注：临街类型修正系数应根据评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：

$$K_g = 1 / (1 + K_{gt})$$

表 3-1-7 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
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
宗地地势	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
宗地地质	承载力强	承载力较强	承载力一般	承载力较弱	承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
距离铁路或高架路、桥	——	大于 50 米，基本不受影响	小于 30 米，受影响小	小于 15 米，受影响大	10 米以内，严重受影响
修正系数	——	0	-0.02	-0.05	-0.1

3.1.2.5 土地开发程度修正

兴宁市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 3-1-8 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	通电	供水	排水	通讯	合计
开发费	15-25	20-50	15-30	15-25	10-20	5-10	80-160

注：①通路、通电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干道、次干道、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。运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

3.2. 商业路线价修正体系

兴宁市商业路线价修正体系包括：楼层修正、使用年期修正、期日修正、临街深度修正、临街宽度修正、宽深比修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

3.2.1 计算公式

待开发项目: $P_{\#} = P_{\#} \times K_v \times K_y \times K_q \times K_s \times K_k \times K_w \times K_j \times K_g \pm D$

已建成项目: $P_{\#} = P_{\#} \times K_{ix} \times K_y \times K_q \times K_s \times K_k \times K_w \times K_j \times K_g \pm D$

式中:

- $P_{\#}$ —— 待估宗地价格
 $P_{\#}$ —— 待估宗地所在路段的路线价(首层楼面地价)
 K_v —— 容积率修正系数
 K_{ix} —— 楼层修正系数
 K_y —— 使用年期修正系数
 K_q —— 期日修正系数
 K_s —— 临街深度修正系数
 K_k —— 临街宽度修正系数
 K_w —— 宽深比修正系数(此项为大型商场、大型商贸综合体等项目用地时加选)
 K_j —— 临街类型修正系数
 K_g —— 其他个别因素修正系数
 D —— 土地开发程度修正值

3.2.2 修正体系

商业路线价对应的修正体系中,使用年期修正、期日修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等,与3.1商服用地基准地价修正体系相同。商业路线价特有的修正体系部分如下:

(1) 容积率与楼层修正

表 3-2-1 商业路线价首层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	0.5898	0.5634	0.5414	0.5197	0.5011	0.4850	0.4709	0.4563	0.4434
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.4318	0.4213	0.4118	0.4033	0.3954	0.3883	0.3816	0.3756	0.3699
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.3647	0.3597	0.3552	0.3509	0.3469	0.3432	0.3397	0.3364	0.3332
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.3303	0.3274	0.3247	0.3222	0.3198	0.3175	0.3152	0.3132	0.3112
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	>7.0
修正系数	0.3093	0.3074	0.3057	0.3040	0.3023	0.2951	0.2892	0.2841	0.2797

注:①适用于采用商业路线价首层楼面地价测算待开发项目宗地地价的情形,修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价;②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 $r_1 < r < r_2$ (即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率) 时, x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数,容积率的修正系数: $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$

表 3-2-2 商业路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1	0.3722	0.2939	0.2569	0.2204

注:①本表适用于已建成项目采用商业路线价首层楼面地价测算宗地价格;②修正后得到的结果是第 n 层的首层楼面地价。

(2) 临街深度修正

表 3-2-3 临街深度修正系数表

临街深度(米)	$s \leq 3$	$3 < s \leq 5$	$5 < s \leq 7$	$7 < s \leq 10$	$10 < s \leq 13$	$13 < s \leq 16$	$16 < s \leq 20$	$20 < s \leq 30$
修正系数(K_s)	1.42	1.2	1.1	1	0.95	0.9	0.85	0.8

注:待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地,临街深度小于或等于 30 米的宗地,执行所在路段的商业路线价标准;临街深度大于 30 米的宗地,执行所在区域级别基准地价标准。

(3) 临街宽度修正

表 3-2-4 临街宽度修正系数表

临街宽度(米)	$k < 2$	$2 \leq k < 4$	$4 \leq k < 6$	$6 \leq k < 9$	$9 \leq k < 12$	$k \geq 12$
修正系数(K_k)	0.81	0.92	1	1.06	1.1	1.14

(4) 宽深比修正

表 3-2-5 宽深比修正系数表

宽深比	$w \leq 0.2$	$0.2 < w \leq 0.4$	$0.4 < w \leq 0.6$	$0.6 < w \leq 0.8$	$0.8 < w \leq 1.0$	$w > 1.0$
修正系数(K_w)	0.88	0.95	1.00	1.02	1.05	1.10

注:此项为大型商场、大型商贸综合体等项目用地时加选。

3.3 住宅用地基准地价修正体系

兴宁市住宅用地修正体系包括:区域因素修正、容积率修正、楼层修正、楼层分配系数修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、临江修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

3.3.1 计算公式

待开发项目: $P_{\#} = P_{\#} \times (1 + \sum K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_r \times K_g \pm D$

已建成项目: $P_{\#} = P_{\#} \times (1 + \sum K_i) \times K_{ix} \times [K_{ly}] \times K_y \times K_q \times K_l \times K_r \times K_g \pm D$

式中:

- $P_{\#}$ —— 待估宗地地价
 $P_{\#}$ —— 待估宗地所在区域的单位面积地价
 $P_{\#}$ —— 待估宗地所在区域的平均楼面地价
 K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
 K_v —— 容积率修正系数
 K_{ix} —— 楼层修正系数
 K_{ly} —— 楼层分配系数,为可选项
 K_y —— 使用年期修正系数

- K_d —— 期日修正系数
 K_l —— 临路条件修正系数
 K_r —— 临江修正系数
 K_g —— 其他个别因素修正系数
 D —— 土地开发程度修正位

3.3.2 修正体系

3.3.2.1 区域因素修正

表 3-3-1 兴宁市住宅用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	市政供水、供电 保证率高,排水 状况好,周围学 校、银行、邮电 局(所)、医院 等生活设施配 套完备	市政供水、供 电保证率较 高,排水状况 较好,周围学 校、银行、邮 电局(所)、医 院等生活设 施配套较 完备	市政供水、供 电保证率一 般,排水状况 一般,周围学 校、银行、邮 电局(所)、医 院等生活设 施配套一 般	市政供水、供 电保证率较 低,排水状况 较差,离学校 、银行、邮电 局(所)、医院 等生活设施有 一定的距离	市政供水、供 电保证率低,排 水状况差,离学 校、银行、邮 电局(所)、医 院较远,生活设 施配套不完 备
修正系数	0.0753	0.0376	0	-0.0226	-0.0452
环境条件	周围绿化程度 高,景观好,低 噪音,环境优 美,无水污染	周围绿化程度 较高,景观较 好,噪音较 低,基本无水 污染	周围有一定的 绿化,景观一 般,有轻微的 噪音污染,水 污染	周围绿化程度 较低,景观较 差,噪音污染 较大,水污染 较严重	周围绿化程度 低或没绿化,景 观差,噪音大, 水污染严重
修正系数	0.0465	0.0233	0	-0.0140	-0.0279
交通条件	道路通达度高, 距长途汽车站 、高铁站近,交 通方便	道路通达度较 高,距长途汽 车站、高铁站 较近,交通较 方便	道路通达度一 般,距长途汽 车站、高铁站 距离一般,交 通一般	道路通达度较 低,距长途汽 车站、高铁站 较远,交通较 差	道路通达度低, 距长途汽 车站、高铁站 远,交通不 方便
修正系数	0.0549	0.0274	0	-0.0165	-0.0329
繁华程度	距商服中心近, 在农贸市场范 围内,人流畅旺	距商服中心 较近,离农贸 市场较近,人 流较畅旺	距商服中心有 一定距离,与 农贸市场距离 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 星的商业用地
修正系数	0.0333	0.0167	0	-0.0100	-0.0200
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0215	0.0108	0	-0.0065	-0.0129
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0185	0.0092	0	-0.0055	-0.0111

3.3.2.2 容积率与楼层修正

(1) 容积率修正

表 3-3-2 住宅用地单位面积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	0.7071	0.7416	0.7746	0.8062	0.8367	0.8660	0.8944	0.9220	0.9487
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9747	1.0000	1.0247	1.0488	1.0724	1.0954	1.1180	1.1402	1.1619
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.1832	1.2042	1.2247	1.2450	1.2649	1.2845	1.3038	1.3229	1.3416
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.3601	1.3784	1.3964	1.4142	1.4318	1.4491	1.4663	1.4832	1.5000
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正系数	1.5166	1.5330	1.5492	1.5652	1.5811	1.6583	1.7321	1.8028	1.8708

注:①本表适用于待开发项目采用单位面积地价测算宗地价格;②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 $r_1 < r < r_2$ (即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率) 时, x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数,容积率的修正系数: $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

(2) 楼层修正

表 3-3-3 住宅小区类住宅用地楼层修正系数表

住宅类型	低层	多层	中高层	小高层	二类高层	一类高层
总楼层数	$f \leq 3$	$4 \leq f \leq 6$	$7 \leq f \leq 9$	$10 \leq f \leq 11$	$12 \leq f \leq 18$	$f \geq 19$
修正系数	1.2910	1.0541	1.0000	0.8950	0.7839	0.6137

注:①本表适用于已建成项目采用平均楼面地价测算宗地价格;②本表楼层修正是对建设项目整体总楼层的修正,而非对某一层的修正;③表中低层为非别墅,别墅用地应选用《兴宁市其他用地类型修正系数表》对应修正系数;④非住宅小区类的住宅用地,如个人建造的独立式住宅用地等采用基准地价系数修正法评估宗地价格时,应采用单位面积地价(楼面地价)评估,选用《兴宁市其他用地类型修正系数表》中对应系数修正(个人建造住宅用地的修正系数为 1.8)。

3.3.2.3 楼层分配系数

楼层分配系数适用于已建成住宅项目计算某楼层的地价比例关系,某层或某几层地面地价的楼层分配系数的计算按照如下公式:

$$K_y = \text{评估对象所在楼层分配系数平均值} / \text{所有楼层分配系数平均值}$$

表 3-3-4 无电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
修正系数	1.0000	1.0381	1.0542	1.0584	1.0580	1.0392	1.0352	1.0105	0.9110

注:①估价对象所在楼层为顶层时,对应楼层分配系数下调 2% (有特殊设计,如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外);②首层带独立使用的景观庭院,某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况,其分配系数上调 2%。

表 3-3-5 装电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层
修正系数	0.9843	1.0000	1.0151	1.0296	1.0436	1.0570

楼层	7层	8层	9层	10层	11层	12层
修正系数	1.0698	1.0821	1.0937	1.1048	1.1154	1.1253
楼层	13层	14层	15层	16层	17层	18层
修正系数	1.1347	1.1435	1.1518	1.1594	1.1665	1.1731
楼层	19层	20层	21层	22层	23层	24层
修正系数	1.1790	1.1844	1.1892	1.1934	1.1971	1.2002
楼层	25层	>26层				
修正系数	1.2027	1.2047				

注：①估价对象所在楼层为顶层时，对应楼层分配系数下调 2%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2%。

3.3.2.4 使用年期修正

按照土地还原利率为 6.0%，住宅用地法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地使用年期修正系数，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 —— 使用年期修正系数
 ml —— 实际出让年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 3-3-6 住宅用地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0576	0.1119	0.1631	0.2115	0.2571	0.3001	0.3407	0.3790	0.4151	0.4492
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4814	0.5117	0.5403	0.5673	0.5928	0.6168	0.6395	0.6608	0.6810	0.7000
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7180	0.7349	0.7509	0.7660	0.7802	0.7936	0.8063	0.8182	0.8295	0.8401
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8501	0.8596	0.8685	0.8769	0.8849	0.8924	0.8994	0.9061	0.9124	0.9183
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9239	0.9292	0.9342	0.9389	0.9433	0.9475	0.9514	0.9552	0.9587	0.9620
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9651	0.9681	0.9709	0.9735	0.9760	0.9783	0.9805	0.9826	0.9845	0.9864
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9881	0.9898	0.9913	0.9928	0.9942	0.9955	0.9967	0.9979	0.9990	1.0000

注：①在进行宗地评估时可依据公式 $K_y = [1 - (1+r)^{-ml}] / [1 - (1+r)^{-m}]$ 直接计算；②表中为住宅用地还原利率取 6.0% 条件下的年期修正系数。

3.3.2.5 个别因素修正

影响住宅用地宗地地价的个别因素较多，如容积率、临路条件、形状、面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向、使用年限等。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。

(1) 临路条件修正

表 3-3-7 临路条件修正系数表

临路条件	临生活型道路	临步行街、商业街	临混合型道路	临交通型道路	临支路、小区道路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.10~1.25	1.05~1.15	1.04~1.07	0.98~1.03	1.00	0.9~1.0	0.85~0.90

(2) 临江条件修正

临宁江沿岸的一线临江宗地，其临江宗地红线以内 30 米部分，在原级别基准地价基础上上调 5%。

(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：

$$K_g = 1 / (1 + K_{gt})$$

表 3-3-8 住宅用地其他个别因素修正系数表

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
宗地地势	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
宗地地质	承载力强	承载力较强	承载力一般	承载力较弱	承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
景观环境 因素	临市级、区级 公园绿地；周 围绿化程度 高，空气洁净， 环境优美	临市级、区级 公园绿地≤500 米；周围绿化 程度较高，空 气较为洁净， 环境较安静	轻度噪声污 染；临近水体 水质无明显污 染；污染情况 轻微，对生活 无影响	临近车流量 大，有一定噪 声污染；临近 水体水质明显 污染；对生活 有较明显影响	附近有工厂排 放有害气体； 附近水源污染 严重，气味难 闻，对生活有 严重影响
修正系数	0.06~0.10	0.02~0.06	0.00~0.02	-0.02~-0.05	-0.15
距离铁路或 高架路、桥	——	大于50米，基 本不受影响	小于30米，受 影响小	小于15米，受 影响大	10米以内，严 重受影响
修正系数	——	0	-0.02	-0.05	-0.1

3.3.2.6 土地开发程度修正

兴宁市住宅用地基准地价为“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 3-3-9 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米							
土地开发 项目	场地平整	通路	通电	供水	排水	通讯	合计
开发费	15~25	20~50	15~30	15~25	10~20	5~10	80~160

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。运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

3.4 工业用地修正体系

结合兴宁市工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、容积率修正、使用年期修正、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。

3.4.1 计算公式

$$P_{\text{修}} = P_{\text{宗}} \times (1 + \sum K_i) \times K_v \times K_y \times K_g \times K_l \times K_{\text{修}} \pm D$$

式中：

- $P_{\text{修}}$ —— 待估宗地地价
- $P_{\text{宗}}$ —— 待估宗地所在区域的单位面积地价
- K_i —— 第*i*个区域因素修正系数
- K_v —— 容积率修正系数
- K_y —— 使用年期修正系数

- K_y —— 期日修正系数
- K_l —— 临路条件修正系数
- K_g —— 其他个别因素修正系数
- D —— 土地开发程度修正值

3.4.2 修正体系

3.4.2.1 区域因素修正

表 3-4-1 兴宁市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	0.0572	0.0286	0	-0.0215	-0.0429
基本设施 状况	市政供水、供 电保证率高， 排水状况好	市政供水、供 电保证率较高， 排水状况较好	市政供水、供 电保证率一般， 排水状况一般	市政供水、供 电保证率较低， 排水状况较差	市政供水、供 电保证率低， 排水状况差
修正系数	0.0450	0.0286	0	-0.0169	-0.0338
环境条件	地形、地貌、 地质等情况良 好，无噪音影 响	地形、地貌、 地质等情况较 好，噪音影响 轻微	地形、地貌、 地质等情况一 般，噪音影响 一般	地形、地貌、 地质等情况较 差，噪音影响 较严重	地形、地貌、 地质等情况 差，噪音影响 严重
修正系数	0.0322	0.0161	0	-0.0121	-0.0242
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	0.0359	0.0180	0	-0.0135	-0.0269
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0297	0.0148	0	-0.0111	-0.0222

3.4.2.2 容积率修正

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

地整理等途径提高土地利用效率。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效率和增加容积率的，不再增收土地价款”。对符合节约集约相关规定的工业用地而言，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，符合相关规定的工业用地不进行容积率修正。

表 3-4-2 工业用地基准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	1.0000	1.0468	1.0915	1.1342	1.1753	1.2149	1.2531	1.2901	1.3260
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	1.3608	1.3947	1.4278	1.4600	1.4915	1.5223	1.5524	1.5819	1.6108
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	1.6392	1.6671	1.6944	1.7213	1.7477	1.7737	1.7993	1.8245	1.8494
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	1.8739	1.8980	1.9218	1.9453	1.9685	1.9914	2.0140	2.0364	2.0585
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0				
修正系数	2.0803	2.1019	2.1232	2.1443	2.1652				

注：①符合节约集约用地相关政策要求的工业用地不进行容积率修正；②选用对应用地类型修正系数，参照工业用地进行修正的项目用地评估，应注意选用相应容积率修正系数；③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 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

3.4.2.3 使用年期修正

按照土地还原利率为 5.0%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^m]}{[1 - 1/(1+r)^{50}]}$$

式中：

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

表 3-4-3 工业用地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.2780	0.3170	0.3540	0.3893	0.4230
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4550	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.6620	0.6826
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.7210	0.7389	0.7558	0.7720	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421

使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8541	0.8656	0.8766	0.8870	0.8969	0.9064	0.9154	0.9240	0.9321	0.9399
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902	0.9952	1.0000

注：①在进行宗地评估时可依据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^{50})]$ 直接计算；②表中为工业用地还原利率取 5.0% 条件下的年期修正系数。

3.4.2.4 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 3-4-4 临路条件修正系数表

临路状况	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	1.00~1.20	1.00~1.10	0.95~1.00	0.90~0.95

(2) 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：

$$K_g = 1 / (1 + K_{gt})$$

表 3-4-5 工业用地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
宗地地势		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
宗地地质		承载力强	承载力较强	承载力一般	承载力较弱	承载力弱
修正系数		0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

3.4.2.5 土地开发程度修正

兴宁市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 3-4-6 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	通电	供水	排水	通讯	合计
开发费	15~25	20~50	15~30	15~25	10~20	5~10	80~160

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。

3.5 其他用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的用地, 如特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地等。

结合兴宁市实际情况, 分析兴宁市不同用地类型的地价水平和有关交易案例, 综合确定兴宁市其他用途土地用地类型修正系数如下表。

表 3-5-1 兴宁市其他用途土地用地类型修正系数表

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
商服用地	批发零售用地	商服	1.0	主要用于商品批发、零售的用地, 包括商场、商店、超市、各类批发(零售)市场等及其附属的小型仓库、车间、工场等的用地	B11 零售商业用地 B12 批发市场用地 B49 其他公用设施营业网点用地
	加油站用地	商服	1.0~1.3	加油站及附属设施用地	B41 加油加气站用地
	汽车展销用地	商服	0.6~0.8	汽车展销及维修用地	B9 其它服务设施用地(汽车维修站)
	住宿餐饮用地	商服	0.6~0.8	主要用于提供住宿、餐饮服务的用地, 包括宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧等	B13 餐饮用地 B14 旅馆用地
	娱乐康体用地	商服	0.5~0.7	经营性的娱乐、康体等设施用地	B3 娱乐康体用地
	商务金融用地	商服	0.7~1.0	企业、服务业等办公用地, 以及经营性的办公场所用地, 包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所以及企业厂区外独立的办公场所等用地	B2 商务设施用地
	农产品市场用地	工业	1	农产品批发市场用地, 农产品展销市场用地, 农贸市场用地等	
	其他商服用地	商服	0.8~1.0	上述用地以外的其他商业、服务业用地, 包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所等用地	B9 其它服务设施用地(不包括殡葬、汽车维修站)
	住宅用地	住宅	1	城镇普通住宅用地, 公寓等用地	R2 二类居住用地 R3 三类居住用地
住宅用地	高级住宅用地	住宅	1.5~2.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
	个人建造住宅用地	住宅	1.8	个人建造的独立式住宅用地(按建筑红线面积、采用地面地价计价时)	
工矿仓储用地	工业用地	工业	1	工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地	M 工业用地
	物流仓储用地	工业	1~1.2	用于物资储备、中转的场所用地	W 物流仓储用地
	采矿用地	工业	0.6~0.8	采矿、采石、采砂(沙)场, 盐田, 砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	住宅	0.5	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地
	新闻出版用地	住宅	0.5	用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	
	科教用地	工业	1.0~1.2	用于各类教育、独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地	A3 教育科研用地
	医疗卫生用地	住宅	0.5~0.7	包括卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地
	文体娱乐用地	工业	1.0~1.2	用于各类文化、体育、娱乐及公共广场等的用地	A2 文化设施用地 A4 体育用地
	公共设施用地	工业	1.0~1.2	用于城乡基础设施的用地, 包括给排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地
	公园与绿地	工业	1.0	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩及美化环境的绿化用地	G 绿地与广场用地
	风景名胜设施用地	工业	1.0~1.2	风景名胜(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等)景点及管理机构的建筑用地, 景区内的其他用地按现状归入相应地类	A7 文物古迹用地
	交通运输用地	工业	1.0~1.2	包括铁路用地、公路用地、街巷用地、港口码头用地、管道运输用地	S 道路与交通设施用地
特殊用地	殡葬用地	商服	0.8~1.0	陵园、墓地、殡葬场所用地	B9 其它服务设施用地(殡葬)

注: ①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)中二级类用地;

②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时, 应根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊, 不得重复修正;

③根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新新用地的意见》(国土资规〔2015〕5号), 国家支持发展的新产业、新业态建设项目, 属于产品加工制造、高端装备修理的项目, 可按工业用途落实用地; 属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目, 可按科教用途落实用地; 属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目, 可按公用设施用途落实用地; 属于下一代信息网络产业(通信设施除外)、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目, 可按商服用途落实用地。新业态项目土地用途不明晰的, 可经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证, 在现有国家城市用地分类的基础上制定地方标准予以明确, 向社会公开后实施;

④根据《国土资源部住房和城乡建设部国家旅游局关于支持旅游业发展用地政策的意见》(国土资规〔2015〕10号),旅游相关建设项目用地中,用途单一且符合法定划拨范围的,可以划拨方式供应;用途混合且包括经营性用途的,应当采取招标拍卖挂牌方式供应,其中影视城、仿古城等人造景观用地按《城市用地分类与规划建设用地标准》的“娱乐康体用地”办理规划手续,土地供应方式、价格、使用年限依法按旅游用地确定。景区内建设亭、台、栈道、厕所、步道、索道缆车等设施用地,可按《城市用地分类与规划建设用地标准》“其他建设用地”办理规划手续,参照公园用途办理土地供应手续。风景名胜区的规划、建设和管理,应当遵守有关法律、行政法规和国务院规定;

⑤根据《国务院办公厅关于印发国内贸易发展“十二五”规划的通知》(国办发〔2012〕47号),农产品批发市场用地应严格按照规划合理布局,土地招拍挂出让前,所在区域有工业用地交易地价的,可以参照工业用地市场地价水平、所在区域工业用地基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价。

⑥评估结果应符合《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发〔2006〕307号)、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号)文件规定要求。

⑦城市用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011),各用地类型对应城市用地分类仅供参考;

⑧凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

