

佛冈县 2021 年集体建设用 地基准地价更新项目

成果 汇编 及 应用 指南

佛冈县自然资源局

广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司

二〇二二年十月

目錄

第一章 評估範圍及地價內涵	1
一、評估範圍	1
二、基準地價內涵	2
三、基準地價內涵設定結果	3
第二章 基準地價更新成果	4
一、佛岡縣基準地價成果體系	4
二、佛岡縣 2021 基準地價各用途級別價格成果	4
三、佛岡縣 2021 年基準地價各用途區片價格成果	7
第三章 基準地價修正體系	23
一、佛岡縣基準地價修正體系	23
（一）集體商服用地宗地地價修正體系	23
（二）宅基地宗地地價修正體系	27
（三）集體工業用地宗地地價修正體系	32
二、集體建設用地基準地價應用	36
（一）應用集體商服用地基準地價評估宗地地價	36
（二）應用宅基地基準地價評估宗地地價	38
（三）應用集體工業用地基準地價評估宗地地價	39

第一章 評估範圍及地價內涵

一、評估範圍

本次佛岡縣 2021 年集體建設用地基準地價更新工作範圍為佛岡縣行政區域，包括佛岡縣的 6 個鎮，分別是石角鎮、湯塘鎮、迳頭鎮、水頭鎮、龍山鎮和高崗鎮；評估總面積為 1295.24 平方公里。

表 1-1 評估工作範圍表

評估範圍	範圍描述	面積（平方公里）
城區	石角鎮	347.70
鄉鎮	包括湯塘鎮、迳頭鎮、水頭鎮、 龍山鎮、高崗鎮	947.54
合計	----	1295.24



圖 1-1 佛岡縣基準地價評估範圍圖

二、基準地價內涵

① 集體商服用地價值定義

在正常市場條件下，土地開發程度設定為“三通一平”（即通路、通電、通訊，宗地紅線內場地平整），估價期日為 2021 年 1 月 1 日，土地出讓使用年期為 40 年，設定容積率為 1.0 的集體土地出讓使用權價格。地價表現形式為首層樓面地價，價格單位為元/平方米，幣種為人民幣。

② 宅基地價值定義

在符合法律法規適用範圍並在正常市場條件下，土地開發程度設定為“三通一平”（即通路、通電、通訊，宗地紅線內場地平整），估價期日為 2021 年 1 月 1 日，土地使用年期

为无限年期，限制分割处分、无地役权等其他项权利，设定容积率为 2.5 的农村宅基地使用权价格。农村宅基地巷宽设定为 2.5 米。地价表现形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

③ 集体工业用地价值定义

在正常市场条件下，土地开发程度设定为“三通一平”（即通路、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为 2021 年 1 月 1 日，土地出让使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0 的集体土地出让使用权价格。地价表现形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

三、基准地价内涵设定结果

本轮基准地价的内涵是土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯，宗地红线内场地平整）、估价期日为 2021 年 1 月 1 日的集体建设用地使用权价格，土地使用年限：集体商服用地为 40 年、宅基地为无年期限、集体工业用地为 50 年，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表1-2 佛冈县集体建设用地基准地价内涵表

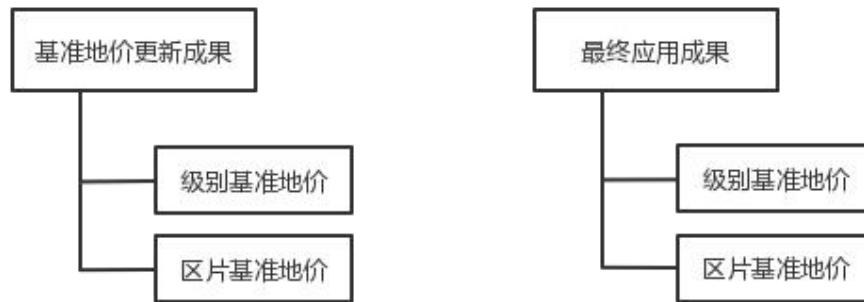
用地类型	表达形式	使用年限	开发程度	容积率	估价期日
集体商服用地	首层楼面地价	40	三通一平	1.0	2021.1.1
宅基地	平均楼面地价	无年期限	三通一平	2.5	
集体工业用地	地面地价	50	三通一平	1.0	

注：“三通一平”是指红线外通路、通电、通讯，宗地红线内场地平整。

第二章 基準地價更新成果

一、佛岡縣基準地價成果體系

本次佛岡縣集體建設用地基準地價成果體系包括級別基準地價、區片基準地價兩種價格形式。最終應用的為級別基準地價和區片基準地價。



二、佛岡縣 2021 基準地價各用途級別價格成果

表 2-1 佛岡縣 2021 年集體建設用地基準地價評估各用途級別價格表（內涵地價）

單位：元/平方米、萬元/畝

土地 用途 級別	集體商服用地		宅基地		集體工業用地	
	首層樓面地 價	地面地 價	平均樓 面地價	地面地價	地面地價	地面地價
一級	1561	104.1	596	99.3	326	21.7
二級	1155	77	390	65	229	15.3
三級	577	38.5	211	35.2	178	11.9
四級	292	19.5	108	18	142	9.5

注：集體商服用地地價內涵為設定容積率1.0的首層樓面地價；宅基地地價內涵為設定容積率2.5的平均樓面地價；集體工業用地地價內涵為設定容積率1.0的地面地價。

佛岡縣2021年集體商服用地基準地價級別圖

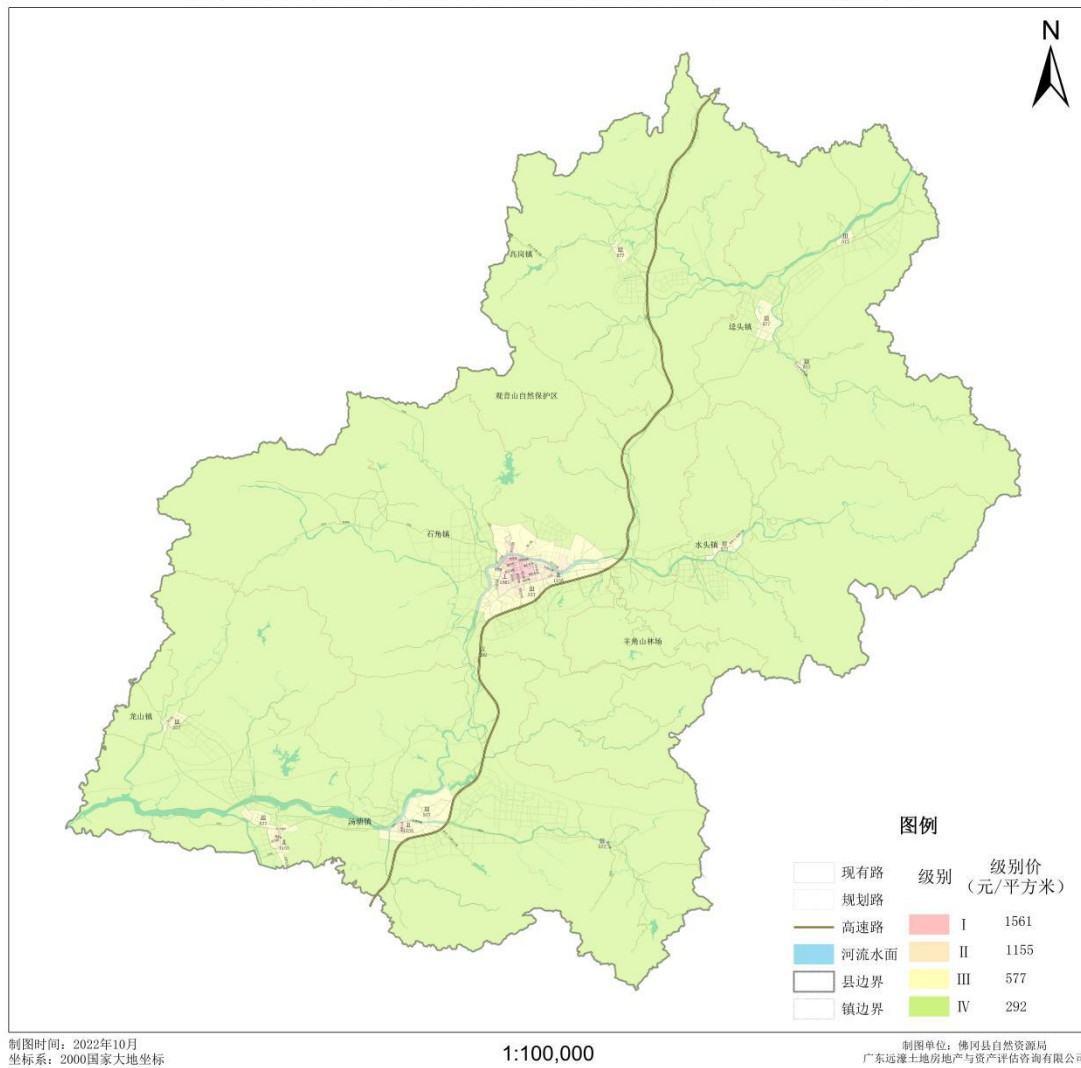


图 2-1 佛岡縣集體商服用地級別範圍圖

佛冈县2021年宅基地基准地价级别图

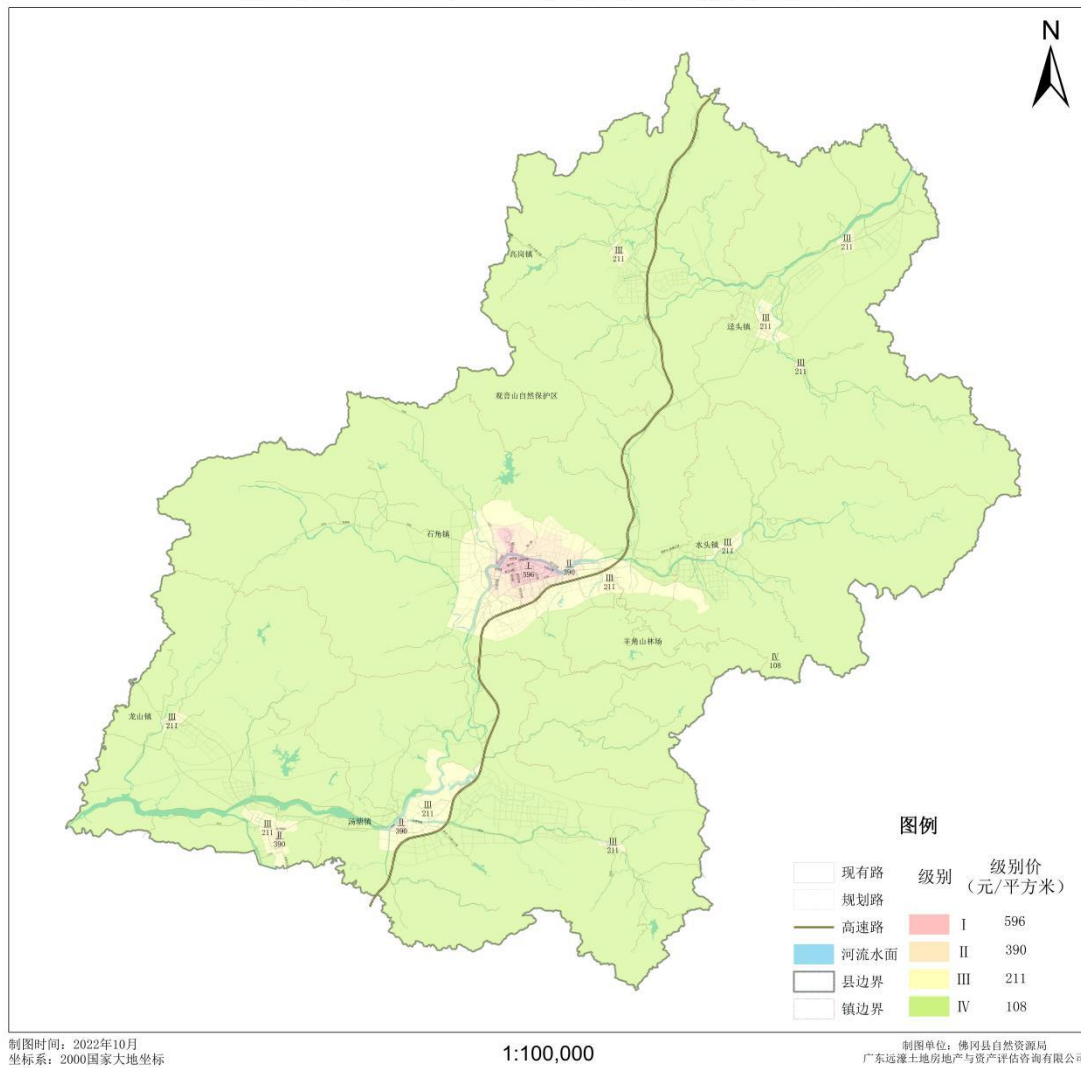


图 2-2 佛冈县宅基地级别范围图

佛岡縣2021年集體工業用地基準地價級別圖

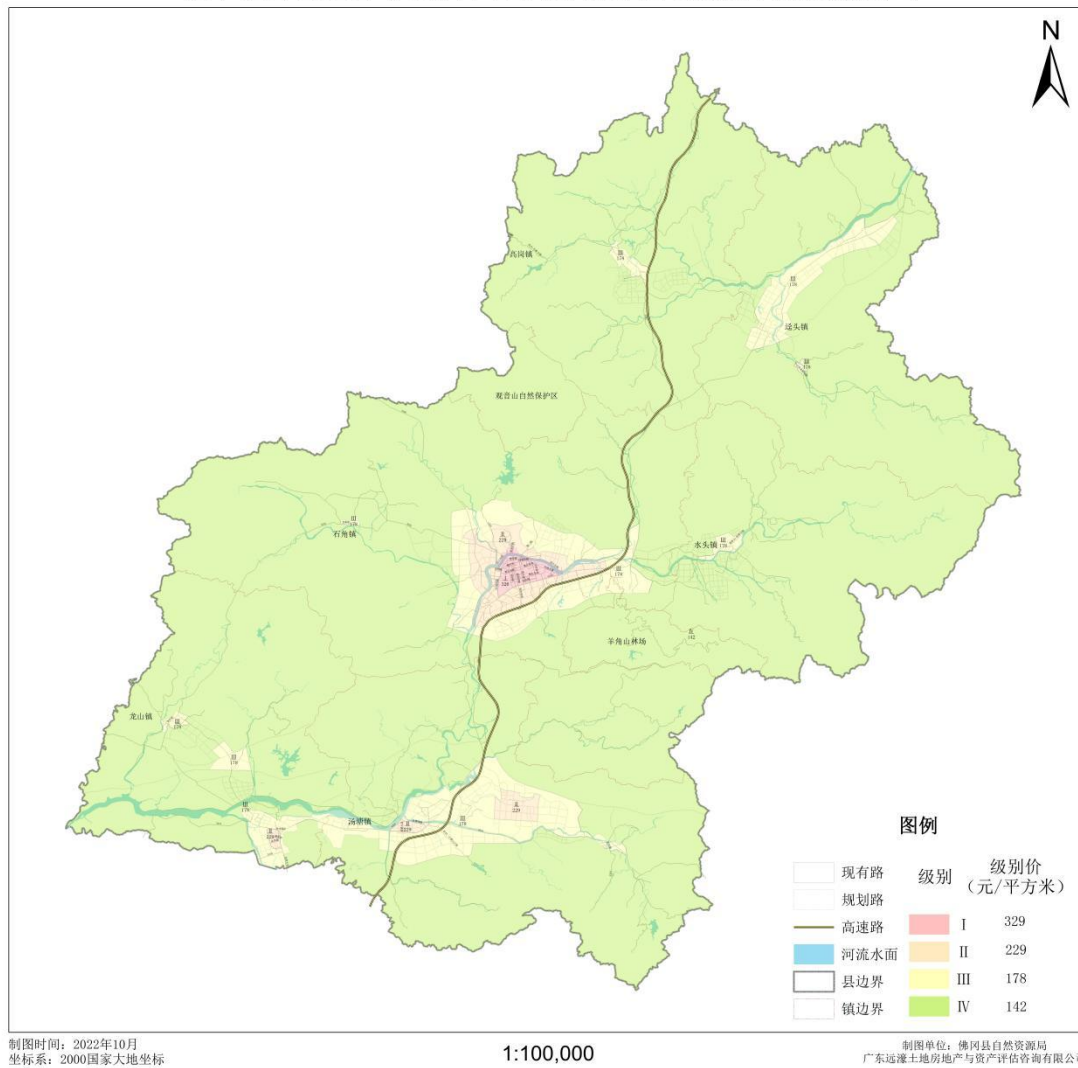


图 2-3 佛岡縣集體工業用地級別範圍圖

三、佛岡縣 2021 年基準地價各用途區片價格成果

表 2-2 佛岡集體商服區片基準地價表

單位：元/平方米

區片編號	區片名稱	所在級別	集體商服用地區片基準地價
S441821101023	德星市場片	I	1746
S441821101018	人民公園片	I	1542
S441821101016	城南社區片	I	1448
S441821101015	第一小學片	I	1502
S441821101014	肉菜市場片	I	1586
S441821101021	新華書店片	I	1619

S441821101020	人民醫院片	I	1580
S441821101058	公安局片	I	1586
S441821101007	康富華庭片	II	1271
S441821105001	新塘村片	II	852
S441821105030	龍山中心小學片	II	924
S441821101011	佛岡華府片	II	1240
S441821101024	佛岡財政局片	II	1345
S441821101025	佛岡教育局片	II	1278
S441821101038	奧園片	II	832
S441821101027	佛岡圖書館片	II	1260
S441821101033	城東中學片	II	1245
S441821101031	金匯花園片	II	1232
S441821101028	佛岡中學片	II	1343
S441821101032	明珠花園片	II	1265
S441821101022	育才路片	II	1380
S441821101029	稅務局	II	1303
S441821101003	篁勝新城片	II	961
S441821101019	中醫院片	II	1324
S441821101002	縣政府片	II	1047
S441821101001	第一中學片	II	908
S441821101017	滘江2片	II	1265
S441821101006	滘江片	II	1155
S441821101013	振興小學	II	1435
S441821101009	新旭東方春天片	III	716
S441821101035	鳳城村新圍片	III	803
S441821101036	三八沙場片	III	745
S441821101059	三八中心小學片	III	603
S441821101050	三八衛生院片	III	518
S441821101037	三八村大圍	III	534

S441821101060	上里村片	III	651
S441821101061	莲花江村片	III	785
S441821101008	冈田村片	III	793
S441821101005	石角中心片	III	792
S441821105002	汤塘镇中心小学片	III	608
S441821105003	脉塘小学片	III	551
S441821105027	白石湖片	III	541
S441821105031	滘江 3 片	III	610
S441821106006	鹤田村片	III	426
S441821106005	龙山镇政府片	III	550
S441821106004	嘉兴花园片	III	591
S441821106003	鹤田村大围片	III	586
S441821101039	城北中学片	III	809
S441821105032	汤塘二中队	III	626
S441821103002	上一村片	III	522
S441821103003	王田村片	III	501
S441821108002	迳头中心市场片	III	561
S441821105004	陂角村片	III	555
S441821106010	民安村片	III	562
S441821108010	迳头林业站片	III	433
S441821103001	水头镇政府	III	565
S441821105020	四九市场片	III	535
S441821106002	龙山新城片	III	549
S441821101004	莲溪村大围片	III	791
S441821108003	黄泥塘片	III	554
S441821102001	高岗镇政府片	III	404
S441821108007	烟岭村片	III	410
S441821108004	仓前围片	III	546
S441821108001	迳头镇政府片	III	571

S441821106020	學田工業區片	IV	398
S441821106021	中間圍片	IV	385
S441821106019	白沙塘村片	IV	313
S441821106022	官路唇村片	IV	395
S441821102002	長江村片	IV	246
S441821102003	三聯村片	IV	238
S441821102004	墩下村片	IV	246
S441821108005	井崗村片	IV	240
S441821108006	龍岡村片	IV	239
S441821102005	寶山村片	IV	236
S441821108014	社坪村片	IV	235
S441821108008	樓下村片	IV	244
S441821102006	長江村片	IV	312
S441821102010	高崗村片	IV	233
S441821102007	三江村片	IV	274
S441821108009	大村村片	IV	287
S441821102008	新聯村片	IV	311
S441821108015	大陂村片	IV	321
S441821102009	高鎮村片	IV	265
S441821108016	迳頭村片	IV	261
S441821402001	觀音山自然保護區	IV	237
S441821108011	倉前村片	IV	236
S441821108012	湖洋村片	IV	236
S441821108013	青竹村片	IV	235
S441821101040	誠迳村片	IV	301
S441821101041	觀山村片	IV	295
S441821103006	桂元村片	IV	263
S441821101042	龍塘村片	IV	246
S441821101043	石鋪村片	IV	239

S441821103007	西田村片	IV	233
S441821101044	里水村片	IV	245
S441821103008	桂田村片	IV	251
S441821101062	蓮溪村片	IV	374
S441821103012	新聯村片	IV	301
S441821103015	王田村片	IV	300
S441821103009	潭洞村片	IV	232
S441821101045	二七村片	IV	348
S441821101047	小梅村	IV	315
S441821103010	石潭村片	IV	237
S441821101048	小潭村片	IV	245
S441821108019	蓮瑤村片	IV	300
S441821103013	新坐村片	IV	281
S441821103011	銅溪村片	IV	238
S441821101049	三蓮村片	IV	374
S441821101051	鳳城村片	IV	391
S441821101052	山湖村片	IV	246
S441821106007	清水迳村片	IV	238
S441821101053	科旺村片	IV	374
S441821401001	羊角山林場片	IV	244
S441821101057	吉田村片	IV	394
S441821106008	門樓富村片	IV	241
S441821106009	上岳村片	IV	368
S441821105007	升平村片	IV	297
S441821101054	黃花村片	IV	241
S441821105008	暖坑村片	IV	244
S441821106011	從化圍村片	IV	368
S441821105009	竹山村片	IV	240
S441821106012	滘鎮村片	IV	296

S441821106013	浮良村片	IV	271
S441821106014	下岳村片	IV	274
S441821105029	大埔村片	IV	321
S441821106015	車步村片	IV	298
S441821106016	黃塋村片	IV	304
S441821106017	關前村片	IV	273
S441821105011	圍鎮村片	IV	325
S441821105012	江坳村片	IV	283
S441821106018	良塘村片	IV	232
S441821105013	滘江村片	IV	243
S441821105014	黎安村片	IV	245
S441821105015	聯和村片	IV	351
S441821105016	四九村片	IV	351
S441821105019	菱塘村片	IV	333
S441821105021	石門村片	IV	304
S441821105022	官山村片	IV	291
S441821105023	洛洞村片	IV	238
S441821105024	田心村片	IV	241
S441821105025	鎮林場片	IV	250
S441821101055	三八村片	IV	375
S441821101056	嶺背村片	IV	381
S441821105026	斜石山片	IV	400
S441821105010	高嶺村片	IV	365
S441821105028	紅旗山片	IV	342
S441821105018	脈塘村片	IV	348

表 2-3 宅基地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	宅基地区片基准地价
Z441821101001	县政府片	I	517
Z441821101006	城南社区片	I	553
Z441821101014	人民公园片	I	600
Z441821101013	鸿兴银座城片	I	605
Z441821101007	康富华庭片	I	578
Z441821101012	佛冈四小片	I	608
Z441821101008	振兴小学片	I	585
Z441821101009	佛冈华府片	I	400
Z441821101011	德星市场片	I	586
Z441821101017	佛冈中学片	I	595
Z441821101018	佛冈教育局片	I	561
Z441821101019	城东中学片	I	523
Z441821101016	明珠花园片	I	582
Z441821101015	金汇花园片	I	571
Z441821101020	御江南名邸片	I	523
Z441821101002	篁胜新城片	I	515
Z441821101010	新旭东方春天片	II	440
Z441821101021	凤城村新围片	II	414
Z441821101022	三八沙场片	II	374
Z441821101024	上里村片	II	381
Z441821101054	马山片	II	374
Z441821101025	城北中学片	II	482
Z441821101058	饮水塘片	II	371
Z441821101059	莲花江村片	II	395
Z441821101003	莲溪村大围片	II	385
Z441821101005	冈田村片	II	455

Z441821101004	石角中心片	II	418
Z441821101023	奥园片	II	390
Z441821105001	新塘村片	II	328
Z441821106001	龙山中心小学片	II	344
Z441821106005	鹤田村片	II	204
Z441821101056	莲瑶村片	III	187
Z441821101037	三联小学片	III	230
Z441821101055	科旺村新围片	III	242
Z441821101046	吉田村片	III	279
Z441821101049	岭背村片	III	295
Z441821101034	三八中心小学片	III	269
Z441821101032	莲溪村片	III	280
Z441821105002	中心小学片	III	211
Z441821105005	陂角村片	III	216
Z441821105004	汤塘二中片	III	242
Z441821105003	脉塘小学片	III	210
Z441821105031	滘江片	III	218
Z441821105030	白石湖片	III	188
Z441821106002	龙山新城片	III	202
Z441821106003	嘉兴花园片	III	204
Z441821106007	学田工业区片	III	204
Z441821106004	龙山镇政府片	III	192
Z441821105006	汤塘村片	III	173
Z441821106010	民安村片	III	175
Z441821108013	迳头林业站片	III	175
Z441821103001	水头镇政府片	III	211
Z441821101031	杨塘片	III	257
Z441821105017	四九村片	III	174
Z441821108001	迳头镇政府片	III	203

Z441821102001	高岗镇政府片	III	176
Z441821108009	烟岭村片	III	175
Z441821106007	邦山片	IV	164
Z441821106022	中间围片	IV	164
Z441821101057	青石塘片	IV	165
Z441821101044	莲塘小学片	IV	165
Z441821101045	鱼龙坪片	IV	164
Z441821101043	三莲村片	IV	163
Z441821101042	三八村片	IV	170
Z441821105029	斜石山片	IV	170
Z441821102002	长江村片	IV	105
Z441821102003	三联村片	IV	105
Z441821102004	墩下村片	IV	108
Z441821108006	井岗村片	IV	105
Z441821108007	龙冈村片	IV	105
Z441821102005	宝山村片	IV	105
Z441821108010	楼下村片	IV	108
Z441821102006	长江村片	IV	140
Z441821102007	高岗村片	IV	108
Z441821102008	三江村片	IV	110
Z441821108011	大村村片	IV	110
Z441821102009	新联村片	IV	152
Z441821108012	大陂村片	IV	156
Z441821102010	高镇村片	IV	108
Z441821402001	观音山自然保护区	IV	108
Z441821108014	仓前村片	IV	105
Z441821108015	湖洋村片	IV	105
Z441821108016	青竹村片	IV	106
Z441821101026	诚迳村片	IV	155

Z441821101027	观山村片	IV	156
Z441821103003	桂元村片	IV	108
Z441821101028	龙塘村片	IV	156
Z441821101029	石铺村片	IV	106
Z441821103004	西田村片	IV	106
Z441821101030	里水村片	IV	112
Z441821103005	桂田村片	IV	112
Z441821103012	王田村片	IV	156
Z441821103007	潭洞村片	IV	106
Z441821101033	二七村片	IV	172
Z441821101035	小梅村片	IV	163
Z441821103008	石潭村片	IV	106
Z441821101036	小潭村片	IV	106
Z441821103010	新垌村片	IV	113
Z441821103011	铜溪村片	IV	106
Z441821101038	凤城村片	IV	163
Z441821106008	清水迳村片	IV	108
Z441821101051	科旺村片	IV	163
Z441821401001	羊角山林场片	IV	156
Z441821101052	高埔片	IV	163
Z441821106009	门楼富村片	IV	106
Z441821106020	上岳村片	IV	141
Z441821105007	升平村片	IV	161
Z441821101039	黄花村片	IV	122
Z441821105008	暖坑村片	IV	123
Z441821106011	从化围村片	IV	152
Z441821105009	竹山村片	IV	121
Z441821106012	湓镇村片	IV	156
Z441821106013	浮良村片	IV	118

Z441821106014	下岳村片	IV	120
Z441821106015	車步村片	IV	153
Z441821106016	黃塋村片	IV	156
Z441821106017	關前村片	IV	132
Z441821105010	高嶺村片	IV	170
Z441821105012	江坳村片	IV	158
Z441821106018	良塘村片	IV	108
Z441821105013	澁江村片	IV	131
Z441821105014	黎安村片	IV	158
Z441821105015	聯和村片	IV	163
Z441821105016	四九村片 2	IV	159
Z441821105019	菱塘村片	IV	161
Z441821105020	石門村片	IV	158
Z441821105021	官山村片	IV	138
Z441821105022	洛洞村片	IV	112
Z441821105023	田心村片	IV	106
Z441821105024	鎮林場片	IV	108
Z441821108008	社坪村片	IV	105
Z441821108008	社坪村片	IV	105
Z441821108017	迳頭村片	IV	108
Z441821103006	新聯村片	IV	135
Z441821103009	蓮吉村片	IV	157
Z441821103009	蓮塘片	IV	157
Z441821101050	山湖村片	IV	151
Z441821105026	大埔村片	IV	164
Z441821105026	鶴鳴洲片	IV	164
Z441821105011	圍鎮村片	IV	164
Z441821105027	紅旗山片	IV	164
Z441821106019	官路唇村片	IV	163

Z441821102018	脉塘村片	IV	164
Z441821106021	白沙塘村片	IV	162

表 2-4 集体工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	集体工业用地区片基准地价
G441821101002	振兴中路片	I	324
G441821101013	城北中学片	II	234
G441821101001	县政府片	II	220
G441821101003	石角中学片	II	237
G441821101007	吉田小学片	II	243
G441821101012	三八中心小学片	II	236
G441821105001	汤塘二中片	II	240
G441821105027	广佛产业园	II	218
G441821106001	龙山中心小学片	II	221
G441821101009	振兴南路片	II	260
G441821101004	莲溪村片	III	170
G441821101015	杨塘片	III	165
G441821101037	马山片	III	167
G441821101030	上里村片	III	176
G441821101029	象山片	III	165
G441821101033	三联小学片	III	174
G441821101011	岭背村片	III	185
G441821101005	龙岗村片	III	179
G441821105007	大埔村片	III	178
G441821105002	脉塘村片	III	178
G441821101017	龙南中学片	III	160
G441821108006	迳头林业站片	III	152
G441821108003	烟岭村片	III	167
G441821108002	华劲工业园片	III	173

G441821103001	水头镇政府片	III	157
G441821106011	黄壆工业区片	III	154
G441821106008	民安村片	III	164
G441821102002	高岗镇政府片	III	195
G441821108001	迳头镇政府片	III	173
G441821101006	吉田村片	III	188
G441821106003	鹤田村片	III	171
G441821101023	四九村委片	III	186
G441821105010	江坳村片	III	171
G441821105009	围镇村片	III	184
G441821105003	汤塘村片	III	187
G441821105013	聚宝工业园片	III	174
G441821106005	龙山镇政府片	III	171
G441821106002	龙山新城片	III	156
G441821105021	镇林场片	IV	142
G441821105020	田心村片	IV	145
G441821105019	洛洞村片	IV	143
G441821105018	官山村片	IV	146
G441821105017	石门村片	IV	143
G441821105016	菱塘村片	IV	146
G441821105015	滘田片	IV	142
G441821105014	四九村片	IV	149
G441821106023	中间围片	IV	146
G441821105024	联和村片	IV	145
G441821106022	白沙塘村片	IV	142
G441821105012	黎安村片	IV	143
G441821105011	滘江村片	IV	143
G441821106015	良塘村片	IV	145
G441821105025	黑山盖片	IV	143

G441821105026	佛公村片	IV	143
G441821106014	关前村片	IV	143
G441821105008	高岭村片	IV	146
G441821106013	车步村片	IV	143
G441821105022	汤塘村片	IV	147
G441821106017	浮良村	IV	144
G441821106012	下岳村片	IV	142
G441821106010	湓镇村片	IV	142
G441821105006	竹山村片	IV	151
G441821106009	从化围村片	IV	144
G441821105005	暖坑村片	IV	149
G441821101026	黄花村片	IV	143
G441821105004	升平村片	IV	143
G441821106016	上岳村片	IV	143
G441821106007	门楼富村片	IV	150
G441821101035	高埔片	IV	145
G441821101025	科旺村片	IV	143
G441821401002	羊角山林场片	IV	144
G441821105028	金龟泉片	IV	142
G441821101028	青石塘片	IV	143
G441821101021	小梅村片	IV	142
G441821101034	鱼龙坪片	IV	142
G441821108011	大村村片	IV	143
G441821108013	龙塘片	IV	145
G441821101032	三莲村片	IV	143
G441821101031	三八村片	IV	143
G441821106006	清水迳村片	IV	142
G441821101024	山湖村片	IV	152
G441821101036	凤城村片	IV	143

G441821103009	铜溪村片	IV	146
G441821103008	新坐村片	IV	144
G441821103012	莲瑶村片	IV	143
G441821103007	石潭村片	IV	148
G441821101022	小潭村片	IV	142
G441821101020	二七村片	IV	142
G441821103011	王田村片	IV	145
G441821103006	潭洞村片	IV	164
G441821103010	新联村片	IV	144
G441821103005	桂田村片	IV	143
G441821101019	里水村片	IV	143
G441821103004	西田村片	IV	154
G441821101038	石铺村片	IV	150
G441821101027	龙塘村片	IV	142
G441821103003	桂元村片	IV	144
G441821101014	诚迳村片	IV	142
G441821101016	观山村片	IV	142
G441821108009	青竹村片	IV	160
G441821108008	湖洋村片	IV	155
G441821108007	仓前村片	IV	152
G441821402001	观音山自然保护区片	IV	152
G441821108015	迳头村片	IV	146
G441821102010	高镇村片	IV	142
G441821108014	大陂村片	IV	142
G441821102009	新联村片	IV	148
G441821102008	三江村片	IV	143
G441821102007	长江村片	IV	149
G441821102011	高岗村片	IV	143
G441821108012	楼下村片	IV	142

G441821108010	社評村片	IV	143
G441821102006	寶山村片	IV	150
G441821108005	龍岡村片	IV	144
G441821108004	井崗村片	IV	142
G441821102004	三聯村片	IV	144
G441821102005	墩下村片	IV	142
G441821102003	長江村片	IV	143
G441821106021	麒麟山片	IV	143
G441821106020	官路唇村片	IV	146
G441821106018	戶合坑片	IV	144
G441821106019	黃塋村片	IV	143

第三章 基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素同基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

一、佛冈县基准地价修正体系

(一) 集体商服用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-1 集体商服区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离, 区域商服氛围水平
	指标权重值(Q)	33.90%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.69%~±3.74%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度, 公交站点密集程度, 与汽车客运站的距离
	指标权重值(Q)	24.40%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.50%~±2.69%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率, 排水状况, 供电保障率; 商服配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	21.40%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.44%~±2.36%
社会经济发展状况	指标说明	人口密集程度
	指标权重值(Q)	7.20%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.15%~±0.79%
区域规划	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	7.80%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.16%~±0.86%

宏观区位	指标说明	周边城镇中心影响程度
	指标权重值(Q)	5.30%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.11%~±0.58%

表3-2 集体商服各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
S441821101001	±8.32	S441821101057	±3.47	S441821105026	±3.56
S441821101002	±9.58	S441821101058	±10.35	S441821105027	±4.15
S441821101003	±8.24	S441821101059	±5.24	S441821105028	±2.64
S441821101004	±6.65	S441821101060	±6.35	S441821105029	±2.54
S441821101005	±6.93	S441821101061	±6.30	S441821105030	±7.31
S441821101006	±9.66	S441821101062	±3.21	S441821105031	±5.48
S441821101007	±9.43	S441821102001	±3.78	S441821105032	±6.27
S441821101008	±8.04	S441821102002	±2.52	S441821106002	±4.78
S441821101009	±8.21	S441821102003	±2.26	S441821106003	±4.53
S441821101011	±8.43	S441821102004	±3.14	S441821106004	±4.72
S441821101013	±11.02	S441821102005	±2.28	S441821106005	±4.26
S441821101014	±10.57	S441821102006	±3.39	S441821106006	±3.51
S441821101015	±10.50	S441821102007	±3.26	S441821106007	±2.55
S441821101016	±9.25	S441821102008	±5.06	S441821106008	±2.43
S441821101017	±9.81	S441821102009	±3.77	S441821106009	±3.29
S441821101018	±10.69	S441821102010	±2.83	S441821106010	±4.84
S441821101019	±8.83	S441821103001	±4.41	S441821106011	±3.54
S441821101020	±10.96	S441821103002	±4.37	S441821106012	±2.11
S441821101021	±10.19	S441821103003	±4.92	S441821106013	±3.20
S441821101022	±8.89	S441821103006	±2.73	S441821106014	±2.82
S441821101023	±10.64	S441821103007	±2.29	S441821106015	±2.76
S441821101024	±9.44	S441821103008	±2.71	S441821106016	±2.64
S441821101025	±9.06	S441821103009	±2.34	S441821106017	±2.72
S441821101027	±8.32	S441821103010	±2.79	S441821106018	±2.65
S441821101028	±7.70	S441821103011	±3.11	S441821106019	±2.74
S441821101029	±9.18	S441821103012	±3.27	S441821106020	±3.17
S441821101031	±8.74	S441821103013	±2.94	S441821106021	±2.95
S441821101032	±9.07	S441821103015	±3.04	S441821106022	±2.69
S441821101033	±7.92	S441821105001	±5.21	S441821108001	±4.87
S441821101035	±6.87	S441821105002	±4.89	S441821108002	±3.72
S441821101036	±6.24	S441821105003	±4.25	S441821108003	±4.26
S441821101037	±5.37	S441821105004	±3.88	S441821108004	±4.10
S441821101038	±7.08	S441821105007	±2.83	S441821108005	±2.53
S441821101039	±6.63	S441821105008	±2.63	S441821108006	±2.21

區片編號	修正幅度 (%)	區片編號	修正幅度 (%)	區片編號	修正幅度 (%)
S441821101040	±4.26	S441821105009	±2.16	S441821108007	±3.56
S441821101041	±3.72	S441821105010	±3.68	S441821108008	±2.05
S441821101042	±3.65	S441821105011	±2.96	S441821108009	±2.18
S441821101043	±2.98	S441821105012	±2.44	S441821108010	±3.73
S441821101044	±2.41	S441821105013	±2.65	S441821108011	±2.31
S441821101045	±3.58	S441821105014	±2.42	S441821108012	±2.64
S441821101047	±3.17	S441821105015	±3.50	S441821108013	±2.47
S441821101048	±2.88	S441821105016	±3.26	S441821108014	±2.62
S441821101049	±3.91	S441821105018	±2.99	S441821108015	±2.78
S441821101050	±4.46	S441821105019	±3.27	S441821108016	±2.46
S441821101051	±4.13	S441821105020	±4.13	S441821108019	±3.02
S441821101052	±3.29	S441821105021	±4.42	S441821401001	±2.35
S441821101053	±4.25	S441821105022	±2.18	S441821402001	±2.13
S441821101054	±2.94	S441821105023	±2.83	---	---
S441821101055	±3.53	S441821105024	±2.68	---	---
S441821101056	±3.85	S441821105025	±2.47	---	---

2. 容積率修正

表3-3 佛岡縣集體商服用地容積率修正係數表

容積率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正係數	1.0000	0.9799	0.9619	0.9456	0.9308	0.9173	0.9047	0.8931
容積率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正係數	0.8823	0.8722	0.8627	0.8538	0.8454	0.8374	0.8299	0.8227
容積率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正係數	0.8159	0.8093	0.8031	0.7971	0.7914	0.7859	0.7806	0.7755
容積率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正係數	0.7705	0.7658	0.7612	0.7568	0.7525	0.7483	0.7443	0.7404
容積率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正係數	0.7366	0.7329	0.7294	0.7259	0.7225	0.7192	0.7160	0.7128
容積率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正係數	0.7098	0.7068	0.7039	0.7010	0.6982	0.6955	0.6928	0.6902
容積率	5.8	5.9	≥6	---	---	---	---	---
修正係數	0.6877	0.6852	0.6827	---	---	---	---	---

注：1、商服容積率等於商服建築面積除以總用地面積；

2、評估待開發項目能得知樓層數優先採用樓層修正，當規劃指標無法確定建築物樓層時，才使用容積率修正，修正後得到的是對應容積率下的平均樓面地價。

3、宗地容積率可按公式：修正係數=（1.0/容積率）^{0.213}，計算容積率修正係數。

4、容積率<1.0時按容積率為1.0時的係數修正，容積率>6.0時按容積率為6.0時的係數修正。

3. 楼层修正

表3-4 佛冈县集体商服用地楼层地价比例系数表

楼层	第一层	第二层	第三层	第四层及以上
修正系数	1.00	0.62	0.45	0.42

注：（1）已建成项目宜采用楼层修正；
（2）当宗地整体容积率小于1时，不宜作楼层修正，宜作容积率修正。

4. 街角地修正

表 3-5 集体商服用地街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.00	1.05	1.12	1.20

5. 使用年期修正

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，其中集体商服用地法定最高出让年期为 40 年，当待估宗地剩余使用年限不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^M} \right]$$

式中：r—土地还原率 M—土地使用权法定最高出让年限

N—样点土地使用年限 k—出让年期修正系数

表3-6 集体商服用地使用年期修正系数（r=5.89%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0619	0.1204	0.1756	0.2277	0.2769	0.3234	0.3673	0.4088	0.4479	0.4849
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5198	0.5528	0.5840	0.6134	0.6412	0.6674	0.6922	0.7156	0.7377	0.7585
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7782	0.7968	0.8144	0.8310	0.8467	0.8615	0.8755	0.8887	0.9011	0.9129
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9240	0.9345	0.9444	0.9538	0.9626	0.9710	0.9789	0.9863	0.9934	1.0000

6. 土地开发程度修正

表3-7 土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						三通一平费用合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
数据统计范围	10-40	10-40	20-40	10-30	20-70	10-35	60-175

注：（1）上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；
（2）本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。

7. 其他个别因素修正

表3-8 集体商服用地其他个别因素条件指标说明与修正系数表

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标标准说明	形状规则,对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固,不需要做加强处理	地基较稳固,略需处理	承载力一般,需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段,需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地,或属于填埋地,需要对地基做特殊处理
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标标准说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-2.0	-4.0

8. 应用城区集体商服用地级别价计算

计算具体宗地地价时,要进行容积率修正、剩余年期修正、期日修正、街角地修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_v \times K_y \times K_q \times K_j \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中: $P_{\text{宗}}$ ——待估宗地价格;

$P_{\text{级}}$ ——待估宗地所在级别的首层楼面地价;

K_v ——容积率修正系数;

K_y ——剩余年期修正系数;

- K_q——期日修正係數；
 K_j——街角地修正係數；
 K_g——其他個別因素修正係數；
 K_i——區域因素修正係數；
 D——土地開發程度修正值。

(二) 宅基地宗地地價修正體系

1. 區域因素修正

表3-9 宅基地區域因素修正係數表

指標標準		判斷標準
繁華程度	指標說明	與商服中心的距離, 區域商服氛圍水平
	指標權重值 (Q)	14.90%
	各區片修正幅度範圍 (Q*區片修正幅度)	±0.19%~±1.05%
交通條件	指標說明	區域道路網密集程度, 公交站點密集程度, 與汽車客運站的距離
	指標權重值 (Q)	20.70%
	各區片修正幅度範圍 (Q*區片修正幅度)	±0.26%~±1.45%
基本設施狀況	指標說明	市政供水保證率, 排水狀況, 供电保障率; 配套設施完善程度
	指標權重值 (Q)	27.60%
	各區片修正幅度範圍 (Q*區片修正幅度)	±0.35%~±1.94%
環境條件	指標說明	區域內環境條件, 區域內是否有人文自然景觀或污染源影響
	指標權重值 (Q)	19.00%
	各區片修正幅度範圍 (Q*區片修正幅度)	±0.24%~±1.33%
社會經濟發展狀況	指標說明	人口密集程度, 居住氛圍度水平
	指標權重值 (Q)	5.70%
	各區片修正幅度範圍 (Q*區片修正幅度)	±0.07%~±0.40%
區域規劃	指標說明	區域規劃主導土地利用規劃用途, 區域規劃前景情況
	指標權重值 (Q)	9.00%

	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.12%~±0.63%
宏观区位	指标说明	区域周边城镇中心影响程度
	指标权重值(Q)	3.10%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.04%~±0.22%

表3-10 宅基地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
Z441821101001	±6.28	Z441821101055	±2.58	Z441821105021	±1.74
Z441821101002	±4.43	Z441821101056	±2.43	Z441821105022	±1.39
Z441821101003	±4.72	Z441821101057	±2.83	Z441821105023	±1.74
Z441821101004	±5.03	Z441821101058	±4.16	Z441821105024	±1.62
Z441821101005	±5.58	Z441821101059	±4.72	Z441821105026	±2.28
Z441821101006	±6.15	Z441821102001	±2.46	Z441821105026	±2.14
Z441821101007	±6.74	Z441821102002	±1.37	Z441821105027	±1.96
Z441821101008	±5.91	Z441821102003	±1.78	Z441821105029	±1.90
Z441821101009	±4.69	Z441821102004	±1.59	Z441821105030	±2.04
Z441821101010	±5.56	Z441821102005	±1.48	Z441821105031	±3.57
Z441821101011	±6.94	Z441821102006	±2.14	Z441821106001	±5.36
Z441821101012	±7.02	Z441821102007	±2.06	Z441821106002	±3.83
Z441821101013	±6.77	Z441821102008	±1.74	Z441821106003	±3.54
Z441821101014	±5.83	Z441821102009	±2.43	Z441821106004	±2.78
Z441821101015	±6.52	Z441821102010	±1.28	Z441821106005	±3.09
Z441821101016	±6.64	Z441821102018	±2.17	Z441821106007	±2.73
Z441821101017	±6.38	Z441821103001	±2.32	Z441821106007	±1.88
Z441821101018	±5.59	Z441821103003	±1.75	Z441821106008	±1.95
Z441821101019	±4.81	Z441821103004	±1.46	Z441821106009	±1.87
Z441821101020	±4.94	Z441821103005	±1.64	Z441821106010	±2.16
Z441821101021	±4.47	Z441821103006	±1.52	Z441821106011	±2.08
Z441821101022	±4.25	Z441821103006	±1.37	Z441821106012	±1.76
Z441821101023	±4.17	Z441821103006	±1.61	Z441821106013	±1.68
Z441821101024	±3.48	Z441821103007	±1.53	Z441821106014	±1.59
Z441821101025	±4.70	Z441821103008	±1.46	Z441821106015	±1.60
Z441821101026	±2.16	Z441821103009	±1.79	Z441821106016	±1.73
Z441821101027	±2.29	Z441821103009	±1.88	Z441821106017	±1.64
Z441821101028	±2.83	Z441821103010	±1.53	Z441821106018	±1.57
Z441821101029	±1.78	Z441821103011	±1.57	Z441821106019	±2.36
Z441821101030	±1.68	Z441821103012	±2.06	Z441821106020	±2.28
Z441821101031	±2.73	Z441821105001	±4.21	Z441821106021	±2.62
Z441821101032	±3.11	Z441821105002	±2.48	Z441821106022	±2.47

區片編號	修正幅度 (%)	區片編號	修正幅度 (%)	區片編號	修正幅度 (%)
Z441821101033	±2.67	Z441821105003	±2.39	Z441821108001	±3.78
Z441821101034	±3.31	Z441821105004	±2.57	Z441821108006	±1.69
Z441821101035	±1.83	Z441821105005	±1.95	Z441821108007	±1.44
Z441821101036	±1.62	Z441821105006	±1.82	Z441821108008	±1.82
Z441821101037	±3.02	Z441821105007	±1.41	Z441821108008	±1.64
Z441821101038	±1.66	Z441821105008	±1.86	Z441821108009	±2.27
Z441821101039	±1.74	Z441821105009	±1.73	Z441821108010	±1.62
Z441821101042	±2.20	Z441821105010	±1.64	Z441821108011	±1.56
Z441821101043	±2.26	Z441821105011	±1.45	Z441821108012	±2.27
Z441821101044	±2.33	Z441821105012	±1.62	Z441821108013	±2.53
Z441821101045	±2.28	Z441821105013	±1.92	Z441821108014	±1.28
Z441821101046	±3.21	Z441821105014	±1.78	Z441821108015	±1.36
Z441821101049	±2.75	Z441821105015	±2.23	Z441821108016	±1.68
Z441821101050	±1.56	Z441821105016	±2.15	Z441821108017	±1.47
Z441821101051	±2.27	Z441821105017	±1.82	Z441821401001	±2.48
Z441821101052	±1.96	Z441821105019	±1.59	Z441821402001	±1.64
Z441821101054	±3.79	Z441821105020	±1.67	——	——

2. 容積率修正

表 3-11 宅基地容積率修正係數表

容積率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正係數	1.2528	1.2238	1.1979	1.1745	1.1533	1.1339	1.1160	1.0995
容積率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正係數	1.0842	1.0698	1.0564	1.0438	1.0319	1.0207	1.0101	1.0000
容積率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正係數	0.9904	0.9812	0.9725	0.9641	0.9561	0.9485	0.9411	0.9340
容積率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正係數	0.9271	0.9206	0.9142	0.9081	0.9021	0.8964	0.8908	0.8854
容積率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正係數	0.8802	0.8751	0.8702	0.8654	0.8607	0.8562	0.8517	0.8474
容積率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正係數	0.8432	0.8391	0.8351	0.8312	0.8274	0.8237	0.8200	0.8165
容積率	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正係數	0.8130	0.8096	0.8062	0.8030	0.7998	0.7966	0.7935	0.7905

容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0	---	---	---
修正系数	0.7876	0.7847	0.7818	0.7790	0.7762	---	---	---

- 注：1、宅基地容积率等于住宅建筑面积除以总用地面积；
2、评估待开发项目能得知楼层数优先采用楼层修正，当规划指标无法确定建筑物楼层时，才使用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。
3、宗地容积率可按公式：修正系数=（2.5/容积率）^{0.246}，计算容积率修正系数。
4、容积率<1.0时按容积率为1.0时的系数修正，容积率>7.0时按容积率为7.0时的系数修正。

3. 其他个别因素修正

表 3-14 宅基地其他个别因素条件指标说明与修正系数表

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标标准说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-2.0	-4.0
临路条件	指标说明	宗地两面以上临主要道路	宗地一面临主要道路，一面临次要道路	宗地一面临主要道路	宗地一面临次要道路	宗地不临任何道路
	修正系数	2.0	1.0	0	-2.0	-4.0

4. 土地开发程度修正

表3-15 土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						三通一平费用合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
数据统计范围	10-40	10-40	20-40	10-30	20-70	10-35	60-175

注：（1）上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；

(2) 本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。

5.应用城区宅基地级别价计算

计算具体宗地地价时，需要进行个别因素和区域因素修正，个别因素修正主要包括期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_q \times K_v \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中：P_宗——待估宗地价格；

P_级——待估宗地所在级别的平均楼面地价；

K_q——期日修正系数；

K_v——容积率修正；

K_g——其他个别因素修正系数；

K_i——第 i 个区域因素修正系数；

D——土地开发程度修正值。

(三) 集体工业用地宗地地价修正体系

1. 区域因素修正

表 3-16 集体工业区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，高速公路出入口密集程度
	指标权重值(Q)	30.10%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.47%~±1.39%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率；商服配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	27.20%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.42%~±1.25%
产业集聚效益	指标说明	区域产业集聚效益程度
	指标权重值(Q)	11.20%
	各区片修正幅度范围(Q*区片修正幅度)	±0.17%~±0.52%
环境条件	指标说明	区域内地形地貌对建筑物的影响
	指标权重值(Q)	12.70%

	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.20%~±0.59%
社会经济发展状况	指标说明	人口密集程度, 居住氛围度水平
	指标权重值(Q)	6.50%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.10%~±0.30%
区域规划	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	7.20%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.11%~±0.33%
宏观区位	指标说明	区域周边城镇中心影响程度
	指标权重值(Q)	5.10%
	各区片修正幅度范围 (Q*区片修正幅度)	±0.08%~±0.24%

表3-17 集体工业各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
G441821101001	±2.83	G441821102008	±2.27	G441821105028	±1.56
G441821101002	±4.61	G441821102009	±2.74	G441821106001	±3.96
G441821101003	±3.67	G441821102010	±1.84	G441821106002	±2.31
G441821101004	±2.40	G441821102011	±1.95	G441821106003	±2.64
G441821101005	±2.25	G441821103001	±2.33	G441821106005	±3.26
G441821101006	±2.54	G441821103003	±1.68	G441821106006	±2.43
G441821101007	±3.61	G441821103004	±2.31	G441821106007	±2.63
G441821101009	±3.92	G441821103005	±2.57	G441821106008	±3.13
G441821101011	±2.42	G441821103006	±2.19	G441821106009	±3.27
G441821101012	±3.18	G441821103007	±2.12	G441821106010	±2.39
G441821101013	±3.06	G441821103008	±1.86	G441821106011	±3.23
G441821101014	±2.72	G441821103009	±2.20	G441821106012	±1.86
G441821101015	±2.36	G441821103010	±2.15	G441821106013	±2.28
G441821101016	±2.47	G441821103011	±2.46	G441821106014	±1.82
G441821101017	±2.25	G441821103012	±2.28	G441821106015	±2.35
G441821101019	±2.13	G441821105001	±3.73	G441821106016	±1.76
G441821101020	±2.32	G441821105002	±3.04	G441821106017	±2.30
G441821101021	±2.46	G441821105003	±3.17	G441821106018	±2.54
G441821101022	±2.64	G441821105004	±2.72	G441821106019	±2.26
G441821101023	±2.88	G441821105005	±2.45	G441821106020	±2.14
G441821101024	±3.05	G441821105006	±1.84	G441821106021	±1.96
G441821101025	±2.12	G441821105007	±2.29	G441821106022	±1.93

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
G441821101026	±2.16	G441821105008	±2.03	G441821106023	±2.29
G441821101027	±2.24	G441821105009	±2.58	G441821108001	±3.35
G441821101028	±1.79	G441821105010	±2.76	G441821108002	±2.14
G441821101029	±2.18	G441821105011	±2.57	G441821108003	±2.36
G441821101030	±2.32	G441821105012	±2.64	G441821108004	±2.11
G441821101031	±1.90	G441821105013	±2.87	G441821108005	±2.26
G441821101032	±2.23	G441821105014	±2.33	G441821108006	±2.52
G441821101033	±2.64	G441821105015	±1.83	G441821108007	±2.78
G441821101034	±1.75	G441821105016	±1.68	G441821108008	±2.84
G441821101035	±2.36	G441821105017	±1.91	G441821108009	±2.59
G441821101036	±2.28	G441821105018	±1.63	G441821108010	±2.17
G441821101037	±2.62	G441821105019	±1.77	G441821108011	±2.32
G441821101038	±2.47	G441821105020	±2.12	G441821108012	±2.26
G441821102002	±3.22	G441821105021	±2.38	G441821108013	±2.73
G441821102003	±1.83	G441821105022	±3.42	G441821108014	±2.45
G441821102004	±2.07	G441821105024	±2.85	G441821108015	±1.96
G441821102005	±1.73	G441821105025	±2.62	G441821401002	±1.75
G441821102006	±2.14	G441821105026	±2.47	G441821402001	±1.78
G441821102007	±2.42	G441821105027	±3.68	——	——

2. 其他个别因素修正

表 3-18 集体工业用地其他个别因素条件指标说明与修正系数表

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	2.0	1.0	0	-2.0	-4.0
宗地形状	指标标准说明	形状规则,对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用产生严重的影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固,不需要做加强处理	地基较稳固,略需处理	承载力一般,需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段,需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地,或属于填埋地,需要对地基做特殊处理

因子	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标标准说明	$\geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-2.0	-4.0

3. 使用年期修正

根据各用途用地设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，其中集体工业用地法定最高出让年期为 50 年，当待估宗地剩余使用年限不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^N} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^M} \right]$$

式中：r—土地还原率 M—土地使用权法定最高出让年限

N—样点土地使用年限 k—出让年期修正系数

表 3-19 集体工业用地使用年期修正系数 (r=4.51%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0485	0.0949	0.1393	0.1818	0.2224	0.2613	0.2986	0.3342	0.3682	0.4009
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4321	0.4619	0.4905	0.5178	0.5440	0.5690	0.5929	0.6158	0.6378	0.6587
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6788	0.6980	0.7164	0.7340	0.7508	0.7669	0.7823	0.7970	0.8111	0.8246
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8375	0.8499	0.8617	0.8730	0.8838	0.8942	0.9041	0.9136	0.9227	0.9313
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9397	0.9476	0.9552	0.9625	0.9694	0.9761	0.9825	0.9886	0.9944	1.0000

4. 土地开发程度修正

表3-20 土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本						三通一平费用合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
数据统计范围	10-40	10-40	20-40	10-30	20-70	10-35	60-175

注：（1）上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；
（2）本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。

5.应用城区集体工业用地级别价计算

计算具体宗地地价时，需要进行个别因素和区域因素修正，个别因素修正主要包括剩余年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_y \times K_q \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中： $P_{\text{宗}}$ ——待估宗地价格；

$P_{\text{级}}$ ——待估宗地所在级别的地面地价；

K_y ——剩余年期修正系数；

K_q ——期日修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数；

K_i ——第 i 个区域因素修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

二、集体建设用地基准地价应用

（一）应用集体商服用地基准地价评估宗地地价

应用城区集体商服用地级别价计算具体宗地地价时，要进行容积率修正、剩余年期修正、期日修正、街角地修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_v \times K_y \times K_q \times K_j \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中： $P_{\text{宗}}$ ——待估宗地价格；

$P_{\text{级}}$ ——待估宗地所在级别的首层楼面地价；

K_v ——容积率修正系数；

K_y ——剩余年期修正系数；

K_q ——期日修正系数；

K_j ——街角地修正系数；

K_g ——其他個別因素修正係數；

K_i ——區域因素修正係數；

D ——土地開發程度修正值。

表 13-4 宗地地價測算案例表（集體商服用地）

宗地地價測算案例			
待估宗地狀況			
<p>假設佛岡縣某集體商服用地位於佛岡縣鳳城村附近，宗地總佔地面積為 58 m²，總建築面積為 69.6 m²（一層為 50 m²、二層為 19.6 m²），容積率為 1.2，剩餘使用年期為 30 年，宗地開發程度“三通一平”。現應用基準地價係數修正法試評估該用地於 2021 年 1 月 1 日的地價。</p> <p>通過資料收集和調查可知：</p> <p>待估宗地位於佛岡縣鳳城村附近，查佛岡縣城區集體商服用地基準地價圖和佛岡縣城區集體商服用地修正係數表得知其為二級用地，級別價為 1155 元/平方米。</p>			
測算過程			
級別	二級	級別價（元/平方米）	1155
修正項		宗地情況	修正係數
①區域修正		宗地區域情況詳見下表 13-5	1.058
②期日修正		2021.1.1 接近基準地價估價基準日，故無需修正	1.00
③容積率修正		1.2	0.9619
④剩餘年期修正		30	0.9129
⑤街角地類型修正		兩面臨街	1.05
⑥其他個別因素修正		其他個別因素詳見下表 13-5	1.00
⑦開發程度修正		三通一平	0
待估宗地價格（首層樓面地價）=P 宗*①*②*③*④*⑤*⑥+⑦			
待估宗地價格（首層樓面地價、元/平方米）			1126.7
總地價（∑各層商服用地=P 宗*一層建築面積+P 宗*二層修正係數*二層建築面積、萬元）			7.003

表 13-5 宗地地價測算區域影響因素修正表（集體商服用地）

影響因素	基礎因素名稱	區域因素	修正值（%）
區域因素	繁華程度	估價對象與商服中心距離較遠，區域商服氛圍水平一般	-0.69%
	交通條件	估價對象所在區域道路網及公交站點密集程度較高，與客運站距離較近	2.69%
	基本設施狀況	估價對象所在區域市政供水保證率較	2.36%

		好，排水状况较好，供电保障率较好， 商服配套设施完善程度较完善	
	社会经济发展状况	人口密集程度一般	0
	区域规划	估价对象区域规划主导土地利用规划 用途为住宅，区域规划前景较好	0.86%
	宏观区位	区域周边城镇中心影响程度较好	0.58%
合计			5.8%
个别因素	宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	2%
	宗地地基承载力	地基坚固，不需要做加强处理	2%
	宗地大小	$S < 1000 \text{ m}^2$	-4%
合计（ Σ =宗地形状+宗地地基承载力+宗地大小）			0%

（二）应用宅基地基准地价评估宗地地价

应用城区宅基地级别价计算具体宗地地价时，需要进行个别因素和区域因素修正，个别因素修正主要包括期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_q \times K_v \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中：P_宗——待估宗地价格；

P_级——待估宗地所在级别的平均楼面地价；

K_q——期日修正系数；

K_v——容积率修正；

K_g——其他个别因素修正系数；

K_i——第 i 个区域因素修正系数；

D——土地开发程度修正值。

表 13-6 宗地地价测算案例表（宅基地）

宗地地价测算案例			
待估宗地状况			
<p>假设佛冈县石角镇宅基地位于佛冈县 G106 附近，总用地面积为 91 m²，建筑面积为 245 m²，容积率为 2.7，建筑密度 60%。宗地朝东南；开发程度为三通一平；剩余土地使用年期为无限年期。现应用基准地价系数修正法试评估该用地于 2021 年 1 月 1 日的地价。</p> <p>通过资料收集和调查可知：</p> <p>待估宗地位于佛冈县 G106 附近，查佛冈县城区宅基地基准地价图和佛冈县城区宅修正体系表得知其级别为二级用地，级别价为 390 元/平方米。</p>			
测算过程			
级别	二级	级别价（元/平方米）	390
修正项	宗地情况		修正系数

①区域修正	宗地区域情况详见下表 13-7	1.0218
②期日修正	估价基准日与基准地价较为接近，无明显地价波动，无需修正	1.00
③容积率修正	2.7	0.9812
④其他个别因素修正	其他个别因素详见下表 13-7	1.05
⑤开发程度修正	三通一平	0
待估宗地价格（平均楼面地价）=P 宗*①*②*③*④*⑤		
待估宗地价格（平均楼面地价、元/平方米）		411
总地价（万元）		10.07

13-7 宗地地价测算区域影响因素修正表（宅基地）

影响因素	基础因素名称	区域因素	修正值（%）
区域因素	繁华程度	估价对象与商服中心较近，区域商服氛围水平较高	0.05%
	交通条件	估价对象所在区域道路网及公交站点密集程度较高，与客运站距离较近	0.45%
	基本设施状况	估价对象所在区域市政供水保证率较好，排水状况较好，供电保障率较好，区域内医疗、文体、中小学等配套设施较完善	0.5%
	环境条件	估价对象区域内环境条件较好，区域内无污染源影响	0.33%
	社会经济发展状况	人口密集程度一般，居住氛围度水平一般	0%
	区域规划	估价对象区域规划主导土地利用规划用途为住宅，区域规划前景较好	0.63%
	宏观区位	区域周边城镇中心影响程度较好	0.22%
合计			2.18%
个别因素	宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	2%
	宗地地基承载力	地基较稳固，略需处理	1%
	景观条件	景观条件好，对土地利用极为有利	2%
	临路条件	宗地一面临主要道路	0%
合计（Σ=宗地形状+宗地地基承载力+景观条件+临路条件）			5%

（三）应用集体工业用地基准地价评估宗地地价

应用城区集体工业用地级别价计算具体宗地地价时，需要进行个别因素和区域因素修正，个别因素修正主要包括剩余年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{级}} \times K_y \times K_q \times K_g \times (1 + \sum K_i) \pm D$$

式中： $P_{\text{宗}}$ ——待估宗地价格；

P 级——待估宗地所在级别的地面地价；

Ky——剩余年期修正系数；

Kq——期日修正系数

Kg——其他个别因素修正系数；

Ki——第 i 个区域因素修正系数；

D——土地开发程度修正值。

表 13-8 宗地地价测算案例表（集体工业用地）

宗地地价测算案例			
待估宗地状况			
<p>假设佛冈县石角镇某集体工业用地位于 G106 附近，宗地总占地面积为 3000 m²，总建筑面积为 4500 m²，容积率为 1.5，剩余使用年期为 35 年，宗地开发程度“三通一平”。现应用基准地价系数修正法试评估该用地于 2021 年 1 月 1 日的地价。</p> <p>通过资料收集和调查可知：</p> <p>待估宗地位于佛冈县于国道 G106 附近，查佛冈县城区集体工业用地基准地价图和佛冈县城区集体工业用地修正体系表得知其区级别为二级用地，级别价为 229 元/平方米。</p>			
测算过程			
级别	三级	级别价（元/平方米）	229
修正项		宗地情况	修正系数
①区域修正		宗地情况为级别区域平均水平	1.00
②期日修正		估价基准日与基准地价相差一年，但工业地价波动极小，可忽略不做修正	1.00
③剩余年期修正		35	0.8838
④其他个别因素修正修正		宗地形状基本规则、宗地地基承载力较适宜、宗地大小一般	1.00
⑤开发程度修正修正		三通一平	0
待估宗地价格（地面地价）=P 宗*①*②*③*④+⑤			
待估宗地价格（地面地价、元/平方米）			202
总地价（万元）			60.72