

附件 1

饶平县集体建设用地基准地价基本成果

一、评估范围

饶平县集体建设用地基准地价制订项目的工作范围为饶平县建成区及城市规划区范围，包括黄冈镇、钱东镇、三饶镇、新丰镇、柘林镇、洪洲镇、高堂镇、海山镇、所城镇、大埕镇、联饶镇、樟溪镇、饶洋镇、浮山镇、浮滨镇、上饶镇、新圩镇、东山镇、汤溪镇、新塘镇、建饶镇等 21 个建制镇，集体建设用地总面积约 69.27 平方公里。

二、基准地价内涵

集体建设用地基准地价是在区域平均土地开发利用条件下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府发布的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。集体建设用地基准地价按集体商服、农村宅基地、集体工业多种用途区分，各种用途的使用年期确定为法定最高使用年期，它具有平均性、综合性、时间性、区域性、级差性、公开性等特点。

本次集体建设用地基准地价是指设定条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期、土地开发程度为“三通一平”条件下，分集体商服、农村宅基地、集体工业三种用途的集体土地使用权价格。具体如下：

（一）集体商服用地：在正常市场条件、设定土地开发程度

为“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整），估价期日为 2020 年 11 月 1 日，土地出让使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0，权利特征为土地限制分割处分、无地役权等他项权利限制的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）农村宅基地：在正常市场条件、设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整），估价期日为 2020 年 11 月 1 日，土地使用年期为无限年期，设定容积率为 2.0，巷宽设定为 3 米，权利特征为土地限制分割处分、无地役权等他项权利限制的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）集体工业用地：在正常市场条件、设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整），估价期日为 2020 年 11 月 1 日，土地出让使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0，权利特征为土地限制分割处分、无地役权等他项权利限制的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 2-1 饶平县集体建设用地基准地价内涵表

土地用途 项目	集体商服用地	农村宅基地	集体工业用地
估价期日	2020 年 11 月 1 日		
土地开发程度	三通一平	三通一平	三通一平
使用年期设定	40 年	无限年期	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0
土地权利状况	集体土地出让 使用权	宅基地使用权	集体土地出让 使用权

土地用途 项目	集体商服用地	农村宅基地	集体工业用地
价格表现形式	平均楼面地价、 单位面积地价	单位面积地价	单位面积地价
权利特征	土地限制分割出让、 无抵押、地役权等他 项权利限制	土地限制分割处分， 无地役权等项权利的限制	土地限制分割出让、 无抵押、地役权等他 项权利限制
备注	①“三通一平”是指宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整； ②农村宅基地巷宽设定为 3 米。 ③根据《潮州市城乡村民住宅建设管理办法（试行）》，宅基地建设中建筑主朝向间距宜不小于 4 米，次朝向间距宜不小于 2 米；村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设城乡的，容积率不大于 3.0。		

三、饶平县集体建设用地基准地价成果

（一）集体建设用地基准地价结果

表 3-1 饶平县集体建设用地基准地价表

用途 级别	集体商服用地			农村宅基地		集体工业用地	
	平均楼面地价	单位面积地价		单位面积地价		单位面积地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	529	1058	70.53	1026	68.40	405	27.00
II 级	403	806	53.73	723	48.20	326	21.73
III 级	328	656	43.73	515	34.33	270	18.00
IV 级	222	444	29.60	349	23.27	210	14.00

（二）各用途集体建设用地定级结果

表 3-2 饶平县集体建设用地定级结果表

单位：平方公里

用途	级别	级别范围	面积	占总面积比例
集体商服用地	I 级	黄冈镇：黄冈大道——黄冈河——寨上小学北侧——逸景佳园——丰盛花园——饶平二中实验学校——中山公园西侧——霞西幼儿园——霞西路——黄冈河——凤江桥——饶平运动场——牡丹园——新合大道——新汕路——星河湾西侧——龙泽园东侧所包含范围。	3.19	0.19%
	II 级	黄冈镇：迎宾大道——上林社区居委会南侧现状路——环城北路南侧	12.23	0.71%

用途	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		第一规划路——顶宫新路——饶平二中实验学校——中岭大道——汕汾路——霞东村委会——沿河南路——东溪水闸桥——建设路——新港西路——逸景花园北侧——海富·一品香域——饶平大道——恩泽路——饶平县 2058 电商创意园——黄冈大道——龙眼城公园——饶平县城西实验小学——饶邑志愿者之家——饶平县华侨中学——黄冈河所包含范围（除Ⅰ级范围）。 钱东镇：紫中北路——福昆线——X084 辅路——镇南路——钱东镇镇区中心所包含范围； 新丰镇：黄冈河——新丰大道——金丰路——金丰路东侧——新丰中心客运站附近所包围范围； 三饶镇：龙塘大道——饶平三饶车站——三饶大道——城基南路——三饶镇人民政府西南侧所包含范围； 高堂镇：高堂大道沿线高堂镇镇区中心范围区域； 汫洲镇：汫新路沿线汫洲镇镇区中心范围区域； 海山镇：中兴街沿线至工业路海山镇镇区中心范围区域； 柘林镇：滨岗路沿线至中堤路柘林镇镇区中心范围区域； 所城镇：X081 沿线与 X082 交汇处所城镇镇区中心范围区域； 大埕镇：大埕镇镇区中心范围区域。		
	Ⅲ级	黄冈镇：环城北路北侧——饶平县益智学校新校区——霞东公园——东溪大桥西侧——G228 北侧——饶平大道西侧规划路——薛厝寮村西侧——中国电信西侧——饶平县龙眼城东方园西侧——饶平县城西实验小学——饶邑志愿者之家——饶平县华侨中学——侨中路西侧——迎宾大道所围成范围区域（除Ⅰ、Ⅱ级范围）； 钱东镇：钱东镇砚山小学——兴发铝材(X086 店)——饶平县统一纸品有限公司——紫中北路东侧规划路——丹东线南侧——西港学校——西山寨村东侧所围成范围区域（除Ⅱ级范围）； 新丰镇：饶平县新丰职业技术学校东侧——新时代幼儿园东侧——滢溪宫西侧——黄冈河——滢西里扬路——滢西里扬路东侧规划路——金丰路东侧建成区所围成范围（除Ⅱ级范围）； 三饶镇：坑海线——中华路——三饶大道——龙塘大道所包含范围（除Ⅱ级范围）； 樟溪镇：府前路与 X084 交汇处樟溪镇镇区中心范围区域； 联饶镇：政光路与 S222 交汇处联饶镇镇区中心范围区域； 高堂镇：高堂大道沿线高堂镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 汫洲镇：汫新路沿线汫洲镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 海山镇：中兴街沿线至工业路海山镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 柘林镇：滨岗路沿线至中堤路柘林镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）；	25.01	1.46%

用途	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		所城镇： X081 沿线与 X082 交汇处所城镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 大埕镇： 大埕镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）。		
	IV级	黄冈镇： 环城北路北侧建成区——环城北路——汕汾路——东溪大桥北侧规划路——福昆线——饶平大道——建设路西侧延伸规划路所围成的区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围）； 上饶镇： S334 西侧镇区中心范围区域； 饶洋镇： 新粤路西侧镇区中心范围区域； 新丰镇： 金丰路西侧规划路——潮州市饶北物流产业园——金丰路东侧建成区所围成范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 三饶镇： 坑海线西侧建成区——中华路北侧建成区——三饶大道东侧建成区——龙塘大道南侧建成区所围成范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 建饶镇： 建饶中学北侧镇区中心范围区域； 汤溪镇： S222 北侧镇区中心范围区域； 东山镇： 甬莞高速出入口北侧镇区中心范围区域； 浮滨镇： S222 西侧镇区中心范围区域； 浮山镇： 中兴路东侧规划路——S222 北侧规划路——中兴路沿路镇区中心范围区域； 新圩镇： 田中村道北侧建成区——新墟大道南侧建成区所围成区域； 联饶镇： 政光路与 S222 交汇处联饶镇镇区中心范围区域（除Ⅲ级范围）； 樟溪镇： 龙光村——樟溪南侧建成区——樟溪镇低碳工业园——樟溪大道西侧建成区——大潮高速入口所围成范围区域（除Ⅲ级范围）； 高堂镇： 群星村东侧现状路范围区域（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 钱东镇： X086——高塘大道西侧现状路——沈海高速——高塘大道东侧建成区——向阳路北侧建成区——沈厝公路南侧建成区——福昆线南侧建成区——X086 与福坤县交汇处——X085 西侧建成区——X084 西侧建成区所围成区域范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 新塘镇： G355 南侧镇区中心范围区域； 汫洲镇： X086 沿路建成区；X085 北侧建成区——汫新路南侧建成区所围成区域范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 海山镇： 上港村——石头村——隆东村——石门山西侧——海岸线所围成区域范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 柘林镇： 柘林中学南侧建成区——望夫山——大肚山——海岸线以内建成区所围成范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 所城镇： 进港公路沿路镇区中心建成区域范围——X082 与 X081 交汇处南侧建成区所围成范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 大埕镇： 田美村公路南侧建成区——上东村西侧建成区所围成的范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）。	65.19	3.79%

用途	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	V级	评估范围内其他区域（除I、II、III、IV级范围）。	1613.07	93.85%
		合计	1718.69	100.00%
农村 宅基地	I级	黄冈镇： 上林社区居委会——迎宾大道东侧第一现状路——黄冈大道——环城路——菜场街——中山路——霞西路——东溪水闸桥——饶平县政府——牡丹园——新港西路——新力路——恩泽路——康德广场——侨中路——黄冈河所围成范围。	2.41	0.14%
	II级	黄冈镇： 博宇集团南侧——吉源路——上林公园——拥军路——顶官新路——黄冈大道——霞西路——中岭大道——东霞文化创意园——沿河北路——黄冈河——沿河南路——饶平县黄冈河管养所——建设路——新港西路西侧建成区——饶平大道沿线中心镇区范围——黄冈大道南侧建成区——侨中路西侧所围成范围区域（除I级范围）； 钱东镇： 紫中北路——福昆线——X084辅路——镇南路——钱东镇镇区中心所包含范围； 新丰镇： 黄冈河——新丰大道——金丰路——金丰路东侧——新丰中心客运站附近所包围范围； 三饶镇： 坑海线——中华路——三饶大道——龙塘大道所包含范围； 高堂镇： 高堂大道沿线高堂镇镇区中心范围区域； 汫洲镇： 汫新路沿线汫洲镇镇区中心范围区域； 海山镇： 中兴街沿线至工业路海山镇镇区中心范围区域； 柘林镇： 滨岗路沿线至中堤路柘林镇镇区中心范围区域； 所城镇： X081沿线与X082交汇处所城镇镇区中心范围区域； 大埕镇： 大埕镇镇区中心范围区域。	12.72	0.74%
	III级	黄冈镇： 新功药业——迎宾大道——逸景湾——饶平县佛教协会——饶平第二中学——环城北路——盛发山庄——霞溪路东侧第三规划路——霞东公园——东溪大桥——张厝埕东四横(西)四号——潮州港口海事处南侧——海富·一品香城——黄冈镇中心小学(西校区)——饶平阳光培英学校——薛厝寮村委会——广东省饶平县人民检察院——饶平县城西实验小学——黄冈大道——饶平县城西实验小学——龙城苑——饶邑志愿者之家——饶平县华侨中学——黄冈河所围成范围区域（除I、II级范围）； 钱东镇： 钱东镇砚山小学——兴发铝材(X086店)——饶平县统一纸品有限公司——下浮山村委会——丹东线南侧——海星家居博览中心——X087所围成范围区域（除II级范围）； 新丰镇： 润丰楼——饶平县新丰职业技术学校南侧——饶平县瑞峰实验学校——工业园区路——新时代幼儿园东侧——滌溪官西侧——黄冈河——滌西里扬路——滌西里扬路东侧规划路——金丰路东侧建成区所围成范围（除II级范围）； 三饶镇： 坑海线西侧——中华路北侧——三饶大道————龙塘大道南侧所包含范围（除II级范围）；	26.51	1.54%

用途	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		樟溪镇： 府前路与 X084 交汇处樟溪镇镇区中心范围区域； 联饶镇： 政光路与 S222 交汇处联饶镇镇区中心范围区域； 高堂镇： 高堂大道沿线高堂镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 洪洲镇： 洪新路沿线洪洲镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 海山镇： 中兴街沿线至工业路海山镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 柘林镇： 滨岗路沿线至中堤路柘林镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 所城镇： X081 沿线与 X082 交汇处所城镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 大垵镇： 大垵镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）。		
	IV 级	黄冈镇： 环城北路北侧建成区——环城北路——汕汾路——东溪大桥北侧规划路——福昆线——饶平大道——建设路西侧延伸规划路所围成的区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围）； 上饶镇： S334 西侧镇区中心范围区域； 饶洋镇： 新粤路西侧镇区中心范围区域； 新丰镇： 金丰路西侧规划路——潮州市饶北物流产业园——金丰路东侧建成区所围成范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 三饶镇： 坑海线西侧建成区——中华路北侧建成区——三饶大道东侧建成区——龙塘大道南侧建成区所围成范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 建饶镇： 建饶中学北侧镇区中心范围区域； 汤溪镇： S222 北侧镇区中心范围区域； 东山镇： 甬莞高速出入口北侧镇区中心范围区域； 浮滨镇： S222 西侧镇区中心范围区域； 浮山镇： 中兴路东侧规划路——S222 北侧规划路——中兴路沿路镇区中心范围区域； 新圩镇： 田中村道北侧建成区——新墟大道南侧建成区所围成区域； 联饶镇： 政光路与 S222 交汇处联饶镇镇区中心范围区域（除Ⅲ级范围）； 樟溪镇： 龙光村——樟溪南侧建成区——樟溪镇低碳工业园——樟溪大道西侧建成区——大潮高速入口所围成范围区域（除Ⅲ级范围）； 高堂镇： 群星村东侧现状路范围区域（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 钱东镇： X086——高塘大道西侧现状路——沈海高速——高塘大道东侧建成区——向阳路北侧建成区——沈厝公路南侧建成区——福昆线南侧建成区——X086 与福坤县交汇处——X085 西侧建成区——X084 西侧建成区所围成区域范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 新塘镇： G355 南侧镇区中心范围区域； 洪洲镇： X086 沿路建成区；X085 北侧建成区——洪新路南侧建成区所围成区域范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）；	67.63	3.93%

用途	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		海山镇： 上港村——石头村——隆东村——石门山西侧——海岸线所围成区域范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 柘林镇： 柘林中学南侧建成区——望夫山——大肚山——海岸线以内建成区所围成范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 所城镇： 进港公路沿路镇区中心建成区域范围——X082 与 X08 交汇处南侧建成区所围成范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 大埕镇： 田美村公路南侧建成区——上东村西侧建成区所围成的范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）。		
	V 级	评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ级范围）。	1609.42	93.64%
		合计	1718.69	100.00%
集体 工业 用地	I 级	黄冈镇： 新功药业——迎宾大道沿路建成区——粤东中路——顶官新路——环城路——中山路——菜场街——凤江桥——沿河南路——新港东路——新合大道——新力路——恩泽路——饶平大道——黄冈大道——沿河北路所包围范围。	3.05	0.18%
	Ⅱ级	黄冈镇： 迎宾大道沿路建成区——环城北路——中岭大道——霞东村委会——沿河北路——东溪水闸桥——凤洲中学——逸景花园——建设路——海富·一品香域——饶平大道沿线中心镇区范围——黄冈大道沿线中心镇区范围——侨中路西侧所围成范围区域（除Ⅰ级范围）； 钱东镇： X084 沿线钱东镇镇区中心范围——紫中北路——X086 辅路——丹东线——X087 所包含范围； 新丰镇： 黄冈河——新丰大道——金丰路——金丰路东侧——新丰中心客运站附近所包围范围； 三饶镇： 龙塘大道——饶平三饶车站——三饶大道——城基南路——三饶镇人民政府西南侧所包含范围； 高堂镇： 高堂大道沿线高堂镇镇区中心范围区域； 樟溪镇： 府前路与 X084 交汇处樟溪镇镇区中心范围区域； 联饶镇： 政光路与 S222 交汇处联饶镇镇区中心范围区域； 汫洲镇： 汫新路沿线汫洲镇镇区中心范围区域； 海山镇： 中兴街沿线至工业路海山镇镇区中心范围区域； 柘林镇： 滨岗路沿线至中堤路柘林镇镇区中心范围区域； 所城镇： X081 沿线与 X082 交汇处所城镇镇区中心范围区域； 大埕镇： 大埕镇镇区中心范围区域。	20.69	1.20%
	Ⅲ级	黄冈镇： 迎宾大道沿路建成区——环城北路北侧——G228——饶平大道东侧与钱东镇交界处——黄冈大道沿线中心镇区范围——侨中路西侧——黄冈河所围成范围区域（除Ⅰ、Ⅱ级范围）； 钱东镇： X086 北侧——下浮山大道——丹东线——X085 东侧所包含范围（除Ⅱ级范围）； 新丰镇： 黄冈河——新丰大道——金丰路——金丰路东侧——新丰中心客运站附近所包围范围（除Ⅱ级范围）；	35.52	2.07%

用途	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		三饶镇: 坑海线——中华路——三饶大道——龙塘大道所包含范围（除Ⅱ级范围）； 高堂镇: 高堂大道沿线高堂镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 樟溪镇: 府前路与 X084 交汇处樟溪镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 联饶镇: 政光路与 S222 交汇处联饶镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 洪洲镇: 洪新路沿线洪洲镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 海山镇: 中兴街沿线至工业路海山镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 柘林镇: 滨岗路沿线至中堤路柘林镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 所城镇: X081 沿线与 X082 交汇处所城镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）； 大垵镇: 大垵镇镇区中心范围区域（除Ⅱ级范围）。		
	IV 级	黄冈镇: 环城北路北侧建成区——环城北路——汕汾路——东溪大桥北侧规划路——福昆线——饶平大道——建设路西侧延伸规划路所围成的区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围）； 上饶镇: S334 西侧镇区中心范围区域； 饶洋镇: 新粤路西侧镇区中心范围区域； 新丰镇: 金丰路西侧规划路——潮州市饶北物流产业园——金丰路东侧建成区所围成范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 三饶镇: 坑海线西侧建成区——中华路北侧建成区——三饶大道东侧建成区——龙塘大道南侧建成区所围成范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 建饶镇: 建饶中学北侧镇区中心范围区域； 汤溪镇: S222 北侧镇区中心范围区域； 东山镇: 甬莞高速出入口北侧镇区中心范围区域； 浮滨镇: S222 西侧镇区中心范围区域； 浮山镇: 中兴路东侧规划路——S222 北侧规划路——中兴路沿路镇区中心范围区域； 新圩镇: 田中村道北侧建成区——新墟大道南侧建成区所围成区域； 联饶镇: 政光路与 S222 交汇处联饶镇镇区中心范围区域（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 樟溪镇: 龙光村——樟溪南侧建成区——樟溪镇低碳工业园——樟溪大道西侧建成区——大潮高速入口所围成范围区域（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 高堂镇: 群星村东侧现状路范围区域（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 钱东镇: X086——高塘大道西侧现状路——沈海高速——高塘大道东侧建成区——向阳路北侧建成区——沈厝公路南侧建成区——福昆线南侧建成区——X086 与福坤县交汇处——X085 西侧建成区——X084	64.77	3.77%

用途	级别	级别范围	面积	占总面积比例
		西侧建成区所围成区域范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 新塘镇：G355 南侧镇区中心范围区域； 洪洲镇：X086 沿路建成区；X085 北侧建成区——洪新路南侧建成区所围成区域范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 海山镇：上港村——石头村——隆东村——石门山西侧——海岸线所围成区域范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 柘林镇：柘林中学南侧建成区——望夫山——大肚山——海岸线以内建成区所围成范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 所城镇：进港公路沿路镇区中心建成区域范围——X082 与 X081 交汇处南侧建成区所围成范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）； 大埕镇：田美村公路南侧建成区——上东村西侧建成区所围成的范围（除Ⅱ、Ⅲ级范围）。		
	V级	评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ级范围）。	1594.66	92.78%
		合计	1718.69	100.00%

注：表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照相应用地类型基准地价图，以基准地价图图形界线确定级别范围。

四、各用途基准地价修正体系

（一）集体商服用地基准地价修正体系

饶平县集体商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正、年期修正、期日修正、临路条件修正、临街条件修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

1. 计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{楼}} \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地地价
$P_{\text{楼}}$	——	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_y	——	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

2. 修正体系

(1) 区域因素修正

表 4-1-1 集体商服用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0548	0.0274	0	-0.0197	-0.0394
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0514	0.0257	0	-0.0185	-0.0370
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0434	0.0217	0	-0.0156	-0.0312
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区远，区域基本不受影响
修正系数	0.0428	0.0214	0	-0.0154	-0.0308
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0330	0.0165	0	-0.0119	-0.0238

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0248	0.0124	0	-0.0089	-0.0178

表 4-1-2 集体商服用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0456	0.0228	0	-0.0201	-0.0402
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0428	0.0214	0	-0.0188	-0.0376
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0362	0.0181	0	-0.0159	-0.0318
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区远，区域基本不受影响
修正系数	0.0356	0.0178	0	-0.0157	-0.0314
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0274	0.0137	0	-0.0121	-0.0242

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0206	0.0103	0	-0.0091	-0.0182

表 4-1-3 集体商服用地区域因素修正系数表（三级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0400	0.0200	0	-0.0163	-0.0326
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0376	0.0188	0	-0.0153	-0.0306
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0318	0.0159	0	-0.0129	-0.0258
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区远，区域基本不受影响
修正系数	0.0312	0.0156	0	-0.0127	-0.0254
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0240	0.0121	0	-0.0098	-0.0196

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0180	0.0091	0	-0.0074	-0.0148

表 4-1-4 集体商服用地区域因素修正系数表（四级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0348	0.0174	0	-0.0142	-0.0284
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0328	0.0164	0	-0.0133	-0.0266
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0276	0.0138	0	-0.0112	-0.0224
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区远，区域基本不受影响
修正系数	0.0272	0.0136	0	-0.0110	-0.0220
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0210	0.0105	0	-0.0085	-0.0170

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0158	0.0079	0	-0.0064	-0.0128

(2) 容积率修正

表 4-1-5 集体商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.2346	2.0103	1.8384	1.7014	1.5890	1.4948	1.4145	1.3448
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.2838	1.2298	1.1816	1.1382	1.0988	1.0630	1.0302	1.0000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.9845	0.9700	0.9563	0.9433	0.9311	0.9195	0.9084	0.8979
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8879	0.8783	0.8691	0.8604	0.8519	0.8438	0.8360	0.8285
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.8213	0.8143	0.8076	0.8011	0.7948	0.7887	0.7827	0.7770
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2
修正系数	0.7714	0.7660	0.7608	0.7557	0.7507	0.7459	0.7412	0.7366
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6.0
修正系数	0.7321	0.7277	0.7235	0.7193	0.7152	0.7113	0.7074	0.7036

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。
线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （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) 年期修正

使用按照土地还原利率为 7.5%，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：

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

式中：

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

表 4-1-6 集体商服用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0792	0.1523	0.2200	0.2825	0.3402	0.3936	0.2825	0.4886	0.5307	0.5696
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.6056	0.6389	0.6697	0.6981	0.7244	0.7486	0.7711	0.7918	0.8110	0.8287
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8450	0.8602	0.8741	0.8871	0.8990	0.9101	0.9203	0.9297	0.9384	0.9464
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9539	0.9608	0.9671	0.9730	0.9784	0.9835	0.9881	0.9924	0.9963	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表中为集体商服用地还原利率取 7.5% 条件下的年期修正系数。

（4）个别因素修正

1）临路条件修正

表 4-1-7 临路条件修正系数表（城镇建设区）

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道
------	----------	---------	---------	---------

修正系数	1.20~1.25	1.15~1.20	1.10~1.15	1.05~1.10
临路条件	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	0.98~1.02	0.88~0.93	0.85~0.90	0.80~0.85

表 4-1-8 临路条件修正系数表（乡村地区）

临路条件	临国道、省道	临县道	临乡道	临村庄道路	不临路
修正系数	1.15~1.25	1.05~1.15	0.95~1.05	0.85~0.95	0.80~0.85

2) 临街条件修正

表 4-1-9 临街条件修正系数表

临街条件	三面临街	两面临街	一面临街	不临街
修正系数	1.2~1.3	1.1~1.2	1.0	0.8~0.9

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 4-1-10 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
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	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，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

(5) 土地开发程度修正

饶平县集体商服用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-1-11 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	30~60	15~70	15~35	15~25	10~20	5~15	5~20	95~245

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（二）农村宅基地基准地价修正体系

饶平县农村宅基地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、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等。

1. 计算公式

$$P_{宗} = P_{地} \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_v \times K_q \times K_l \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{宗}$	——	待估宗地地价
$P_{地}$	——	待估宗地所在区域的单位面积地价
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_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

2. 修正体系

（1）区域因素修正

表 4-2-1 农村宅基地区域因素修正系数表 (一级)

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0512	0.0256	0	-0.0184	-0.0368
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0496	0.0248	0	-0.0178	-0.0356
宏观区位 影响度	距周边中心城市、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区远，区域基本不受影响
修正系数	0.0442	0.0221	0	-0.0159	-0.0318
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差	地形、地貌、地质等情况差，人居环境差
修正系数	0.0348	0.0174	0	-0.0125	-0.0250
繁华程度	距商服中心近，在农（集）贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农（集）贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农（集）贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施
修正系数	0.0276	0.0138	0	-0.0099	-0.0198
社会经济 状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0226	0.0113	0	-0.0081	-0.0162
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
	划区	划区			或非规划区域
修正系数	0.0204	0.0102	0	-0.0074	-0.0148

表 4-2-2 农村宅基地区域因素修正系数表（二级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0452	0.0226	0	-0.0173	-0.0346
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0438	0.0219	0	-0.0167	-0.0334
宏观区位 影响度	距周边中心城市、商业繁华区近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区远，区域基本不受影响
修正系数	0.0390	0.0195	0	-0.0149	-0.0298
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差	地形、地貌、地质等情况差，人居环境差
修正系数	0.0306	0.0153	0	-0.0117	-0.0234
繁华程度	距商服中心近，在农（集）贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离农（集）贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农（集）贸市场距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施
修正系数	0.0242	0.0121	0	-0.0093	-0.0186

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
社会经济 状况	区域人口密度、经济产值高,人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高,人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般,人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低,人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低,人均建设用地少
修正系数	0.0198	0.0099	0	-0.0076	-0.0152
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0180	0.0090	0	-0.0069	-0.0138

表 4-2-3 农村宅基地区域因素修正系数表（三级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	区域供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、医卫设施等公用服务设施远,配套不完备
修正系数	0.0412	0.0206	0	-0.0147	-0.0294
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站等交通设施近,交通方便	道路通达度较高,距长途汽车站等交通设施较近,交通较方便	道路通达度一般,距长途汽车站等交通设施距离一般,交通一般	道路通达度较低,距长途汽车站等交通设施较远,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站等交通设施远,交通不方便
修正系数	0.0400	0.0200	0	-0.0143	-0.0286
宏观区位 影响度	距周边中心城镇、商业繁华区近,区域受影响辐射非常明显	距周边中心城镇、商业繁华区较近,区域受影响辐射较明显	距周边中心城镇、商业繁华区有一定距离,区域受影响辐射一般	距周边中心城镇、商业繁华区较远,区域受影响辐射较低	距周边中心城镇、商业繁华区远,区域基本不受影响
修正系数	0.0356	0.0178	0	-0.0127	-0.0254
环境条件	地形、地貌、地质等情况好,人居环境优美	地形、地貌、地质等情况较好,人居环境较好	地形、地貌、地质等情况一般,人居环境一般	地形、地貌、地质等情况较差,人居环境较差	地形、地貌、地质等情况差,人居环境差
修正系数	0.0280	0.0140	0	-0.0100	-0.0200

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近,在农(集)贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农(集)贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农(集)贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业设施
修正系数	0.0222	0.0111	0	-0.0079	-0.0158
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高,人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高,人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般,人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低,人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低,人均建设用地少
修正系数	0.0182	0.0091	0	-0.0065	-0.0130
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0059	-0.0118

表 4-2-4 农村宅基地区域因素修正系数表（四级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、医卫设施等公用服务设施远,配套不完备
修正系数	0.0354	0.0177	0	-0.0132	-0.0264
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站等交通设施近,交通方便	道路通达度较高,距长途汽车站等交通设施较近,交通较方便	道路通达度一般,距长途汽车站等交通设施距离一般,交通一般	道路通达度较低,距长途汽车站等交通设施较远,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站等交通设施远,交通不方便
修正系数	0.0342	0.0171	0	-0.0128	-0.0256

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位 影响度	距周边中心 城镇、商业繁 华区近,区域 受影响辐射 非常明显	距周边中心城 镇、商业繁华 区较近,区域 受影响辐射较 明显	距周边中心城 镇、商业繁华 区有一定距 离,区域受影 响辐射一般	距周边中心城 镇、商业繁华 区较远,区域 受影响辐射较 低	距周边中心 城镇、商业繁 华区远,区域 基本不受影 响
修正系数	0.0306	0.0153	0	-0.0114	-0.0227
环境条件	地形、地貌、 地质等情况 好,人居环境 优美	地形、地貌、 地质等情况较 好,人居环境 较好	地形、地貌、 地质等情况一 般,人居环境 一般	地形、地貌、 地质等情况较 差,人居环境 较差	地形、地貌、 地质等情况 差,人居环境 差
修正系数	0.0240	0.0120	0	-0.0090	-0.0180
繁华程度	距商服中心 近,在农(集) 贸市场范围 内,人流畅旺	距商服中心较 近、离农(集) 贸市场较近, 人流较畅旺	距商服中心有 一定距离,与 农(集)贸市 场距离一般、 人流量一般	距商服中心较 远,所在地区 商业气氛平 淡,人流较少	距商服中心 远,独立、小 型、零星的商 业设施
修正系数	0.0190	0.0095	0	-0.0071	-0.0142
社会经济 状况	区域人口密 度、经济产值 高,人均建设 用地多	区域人口密 度、经济产值 较高,人均建 设用地较多	区域人口密 度、经济产值 一般,人均建 设用地一般	区域人口密 度、经济产值 较低,人均建 设用地较少	区域人口密 度、经济产值 低,人均建设 用地少
修正系数	0.0156	0.0078	0	-0.0058	-0.0116
区域规划	近期重点规 划区	近期次重点规 划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区 或非规划区 域
修正系数	0.0142	0.0071	0	-0.0053	-0.0106

(2) 容积率修正

表 4-2-5 农村宅基地单位面积地价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	0.4665	0.5157	0.5614	0.6041	0.6446	0.6830	0.7198	0.7551
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	0.7890	0.8219	0.8537	0.8845	0.9145	0.9437	0.9722	1.0000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.0272	1.0538	1.0799	1.1055	1.1306	1.1552	1.1795	1.2033
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.2267	1.2498	1.2726	1.2950	1.3171	1.3389	1.3604	1.3817

容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.4026	1.4234	1.4438	1.4641	1.4841	1.5039	1.5235	1.5429
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1000	5.2000
修正系数	1.5621	1.5811	1.5999	1.6185	1.6370	1.6553	1.6734	1.6914
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6
修正系数	1.7092	1.7268	1.7443	1.7617	1.7790	1.7961	1.8130	1.8299

注：①当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （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农村宅基地基准地价内涵中设定的容积率为综合容积率，待估宗地的区域综合容积率与之不同时，应做对应容积率修正；

③宅基地征收评估等评估实务中，委托方无法提供待估宗地的区域综合容积率，也无法采用设定区域综合容积率时，可不进行容积率修正；

④单宗宅基地的开发强度约束条件一般为限高、限层数，单宗宅基地评估时可不进行容积率修正。

(3) 个别因素修正

1) 临路条件修正

表 4-2-6 临路条件修正系数表（城镇建设区）

临路条件	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道	临交通型干道
修正系数	1.10~1.25	1.05~1.15	1.04~1.07	0.98~1.03
临路条件	临支路	临老街、小巷	不临路	
修正系数	1.00	0.90~1.00	0.85~0.90	

表 4-2-7 临路条件修正系数表（乡村地区）

临路条件	临国道、省道	临县道	临乡道	临村庄道路	不临路
修正系数	1.10~1.20	1.05~1.10	0.95~1.05	0.85~0.95	0.80~0.85

2) 其他个别因素修正

影响农村宅基地宗地地价的个别因素较多，如临路条件、形状、面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向等。经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的个别因素，并以此对样点地价进行整理、分析、剔除、标准化，分析个别因素对宗地地价的影响规律。根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个别因素修正系数表，说明某因素在一定条件下的修正幅度及其描述与说明。个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

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

表 4-2-8 农村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	形状较规则，土地利用较为合	形状一般，土地利用无不	形状不规则，对土地利用不合	形状不规则，对土地利用产生

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	理	理	良影响	理	严重影响
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	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，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
朝向情况	朝南	朝西南、东南	朝东、西	朝西北、东北	朝北
修正系数	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04
采光条件	采光好	采光较好	采光一般	采光较差	采光差
修正系数	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04

(4) 土地开发程度修正

饶平县农村宅基地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-2-9 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	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	30~60	15~70	15~35	15~25	10~20	5~15	5~20	95~245

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

(三) 集体工业用地修正体系

结合饶平县集体工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正。

1. 计算公式

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

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地地价
$P_{\text{地}}$	——	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_y	——	年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

2. 修正体系

(1) 区域因素修正

表 4-3-1 集体工业用地区域因素修正系数表（一级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位 影响度	距周边中心城镇、产业园区近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城镇、产业园区较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城镇、产业园区有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城镇、产业园区较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城镇、产业园区远，区域基本不受影响
修正系数	0.0470	0.0235	0	-0.0192	-0.0384
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	0.0420	0.0210	0	-0.0172	-0.0344

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差	区域供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0348	0.0174	0	-0.0142	-0.0284
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0254	0.0127	0	-0.0104	-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	0.0252	0.0126	0	-0.0103	-0.0206
社会经济 状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0242	0.0121	0	-0.0099	-0.0198
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划或非规划区域
修正系数	0.0214	0.0107	0	-0.0088	-0.0176

表 4-3-2 集体工业用地区域因素修正系数表（二级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位 影响度	距周边中心城镇、产业园区近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城镇、产业园区较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城镇、产业园区有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城镇、产业园区较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城镇、产业园区远，区域基本不受影响
修正系数	0.0414	0.0207	0	-0.0174	-0.0348
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	-0.0155	-0.0310
基本设施 状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好	区域供水、供电保证率较高，排水状况	区域供水、供电保证率一般，排水状况	区域供水、供电保证率较低，排水状况	区域供水、供电保证率低，排水状况差

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
		较好	一般	较差	
修正系数	0.0306	0.0153	0	-0.0129	-0.0258
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	0.0224	0.0112	0	-0.0094	-0.0188
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	0.0222	0.0111	0	-0.0093	-0.0186
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0214	0.0107	0	-0.0089	-0.0178
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划或非规划区域
修正系数	0.0188	0.0094	0	-0.0079	-0.0158

表 4-3-3 集体工业用地区域因素修正系数表（三级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位影响度	距周边中心城市、产业园区近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、产业园区较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、产业园区有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、产业园区较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、产业园区远，区域基本不受影响
修正系数	0.0354	0.0177	0	-0.0147	-0.0294
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	0.0316	0.0158	0	-0.0131	-0.0262
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差	区域供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0109	-0.0218
环境条件	地形、地貌、	地形、地貌、	地形、地貌、	地形、地貌、	地形、地貌、

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
	地质等情况良好	地质等情况较好	地质等情况一般	地质等情况较差	地质等情况差
修正系数	0.0192	0.0096	0	-0.0079	-0.0158
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	0.0190	0.0095	0	-0.0079	-0.0158
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高,人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高,人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般,人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低,人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低,人均建设用地少
修正系数	0.0182	0.0091	0	-0.0076	-0.0152
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划或非规划区域
修正系数	0.0162	0.0081	0	-0.0067	-0.0134

表 4-3-4 集体工业用地区域因素修正系数表（四级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位影响度	距周边中心城市、产业园区近,区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、产业园区较近,区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、产业园区有一定距离,区域受影响辐射一般	距周边中心城市、产业园区较远,区域受影响辐射较低	距周边中心城市、产业园区远,区域基本不受影响
修正系数	0.0306	0.0153	0	-0.0119	-0.0238
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	-0.0106	-0.0212
基本设施状况	区域供水、供电保证率高,排水状况好	区域供水、供电保证率较高,排水状况较好	区域供水、供电保证率一般,排水状况一般	区域供水、供电保证率较低,排水状况较差	区域供水、供电保证率低,排水状况差
修正系数	0.0226	0.0113	0	-0.0088	-0.0176
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	0.0166	0.0083	0	-0.0064	-0.0128

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.0164	0.0082	0	-0.0064	-0.0128
社会经济 状况	区域人口密 度、经济产值 高,人均建设 用地多	区域人口密 度、经济产值 较高,人均建 设用地较多	区域人口密 度、经济产值 一般,人均建 设用地一般	区域人口密 度、经济产值 较低,人均建 设用地较少	区域人口密 度、经济产值 低,人均建设 用地少
修正系数	0.0158	0.0079	0	-0.0061	-0.0122
区域规划	近期重点规 划区	近期次重点规 划区	一般规划区	中期规划区	远期规划或 非规划区域
修正系数	0.0140	0.0070	0	-0.0054	-0.0108

(2) 年期修正

按照土地还原利率为 5.8%，法定最高出让年期为 50 年，计算集体工业用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

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 4-3-5 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
修正系数	0.0614	0.1192	0.1737	0.2250	0.2733	0.3187	0.3615	0.4018	0.4398
剩余年限	10	11	12	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.4755	0.5092	0.5409	0.5707	0.5988	0.6253	0.6502	0.6736	0.6957
剩余年限	19	20	21	22	23	24	25	26	27
修正系数	0.7165	0.7361	0.7545	0.7719	0.7883	0.8037	0.8181	0.8318	0.8447
剩余年限	28	29	30	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8568	0.8682	0.8789	0.8890	0.8985	0.9075	0.9159	0.9238	0.9313
剩余年限	37	38	39	40	41	42	43	44	45
修正系数	0.9384	0.9450	0.9512	0.9571	0.9627	0.9679	0.9728	0.9774	0.9818

剩余年限	46	47	48	49	50	
修正系数	0.9859	0.9897	0.9934	0.9968	1.0000	

注：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。

(3) 个别因素修正

1) 临路条件修正

表 4-3-6 临路条件修正系数表（城镇建设区）

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

表 4-3-7 临路条件修正系数表（乡村地区）

临路条件	临国道、省道	临县道	临乡道	临村庄道路	不临路
修正系数	1.10~1.20	1.05~1.10	0.95~1.05	0.85~0.95	0.80~0.85

2) 其他个别因素修正

个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

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

表 4-3-8 集体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
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	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
自然灾害危害程度	—	较小	一般	较大	—
修正系数	—	0.02	0	-0.02	—

(4) 土地开发程度修正

饶平县集体工业用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-3-9 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	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	30~60	15~70	15~35	15~25	10~20	5~15	5~20	95~245

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。