附件2

韶关市曲江区2024年度集体建设用地基准

地价更新项目成果

# 

#### 一、工作范围

本次基准地价评估工作范围为韶关市曲江区，包括城区（含马坝镇和松山街道）以及其他8个建制镇（白土镇、大塘镇、沙溪镇、乌石镇、樟市镇、枫湾镇、罗坑镇、小坑镇）内所有土地，总面积为1167.08平方公里。（本次更新剔除了不进行建设用地开发的山体、河流区域和生态保护区共计453.69平方公里）。

#### 二、基准地价内涵

（一）集体商服用地级别价。指土地在平稳正常情况、正常市场条件下的出让土地使用权价格，设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供水、通电；宗地红线内场地平整），估价期日为2024年1月1日，土地使用年期为40年，设定容积率为1.6，价格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。

（二）宅基地级别价。指土地在平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供水、通电；宗地红线内场地平整），估价期日为2024年1月1日，土地使用年期为无年期限制，设定容积率为2.5，价格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）集体工业用地级别价。指土地在平稳正常情况、正常市场条件下的出让土地使用权价格，设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供水、通电；宗地红线内场地平整），估价期日为2024年1月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0，价格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、基准地价成果

（一）各用途级别基准地价表

1. 韶关市曲江区各用途集体用地级别基准地价表

**单位：元/平方米**

| **用途**  **级别** | **集体商服用地** | **宅基地** | **集体工业用地** |
| --- | --- | --- | --- |
| **平均楼面地价** | **地面地价** | **地面地价** |
| **一级** | 950 | 945 | 395 |
| **二级** | 600 | 680 | 295 |
| **三级** | 410 | 510 | 245 |
| **四级** | 330 | 360 | 215 |
| **五级** | 220 | 300 | 165 |
| **六级** | 160 | -- | -- |

**注：**（1）商服用地级别基准地价为设定容积率1.6的**平均楼面地价；**

（2）住宅用地级别基准地价为设定容积率2.5的**地面地价**；

（3）工业用地级别基准地价为设定容积率1.0的**地面地价。**

（二）各用途级别范围

1. 韶关市曲江区2024年集体商服用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

|  |  |
| --- | --- |
| 级别 | 范围 |
| 一级 | 由以下线路围合而成：  马坝大道－沿堤二路－京广铁路－曲江大道－文化路－马鞍山、太阳山南侧－阳岗北路（规划路）－环山北路； |
| 二级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  南韶高速-马坝河-龙岗村委-风度大道南（规划路）-G240国道-狮岩路-京广铁路-马坝河-马坝大道-环山北路-马鞍山、太阳山南北侧-曲江大道； |
| 三级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  乐广高速白土段－刘屋互通－南韶高速－马坝立交－京港澳高速－南华村－演山村－马坝城东－松山街道－106国道大塘段－大塘镇工业园；  火山镇原镇区；白沙镇原镇区 |
| 四级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  G106国道沙溪段两侧－沙溪镇镇区－沙乌工业园－京港澳高速沙溪段；  G240乌石段－乌石火力发电厂－乌石镇镇区；  G240乌石段－大坑口镇原镇区； |
| 五级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  白土镇乐广高速以南区域－白土港以南－马坝镇京港澳高速以南－马坝镇山区－乌石镇除四级以外区域－沙溪镇除四级以外区域－大塘镇除三级以外区域；  枫湾镇镇区；小坑镇镇区；樟市镇镇区；罗坑镇镇区； |
| 六级 | 除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。 |

1. 韶关市曲江区2024年宅基地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

|  |  |
| --- | --- |
| 级别 | 范围 |
| 一级 | 由以下线路围合而成：  马坝大道－沿堤二路－京广铁路－曲江大道－文化路－马鞍山、太阳山南侧－阳岗北路（规划路）－环山北路；  韶南大道－城南大道－矮石路－狮岩路－京广铁路－马坝河； |
| 二级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  南韶高速-马坝河--龙岗村委-风度大道南（规划路）-G240国道-狮岩路-韶南大道-曲江区高级中学-南华大道两侧-S244省道两侧-马坝城东-韶钢-马坝镇界-莲花大道-山子背村； |
| 三级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  乐广高速白土段－刘屋互通－南韶高速－马坝立交－京港澳高速－南华村－演山村－马坝城东－松山街道－106国道大塘段－大塘镇工业园；  G106国道沙溪段两侧－沙溪镇镇区－沙乌工业园－京港澳高速沙溪段；  G240乌石段－乌石火力发电厂－乌石镇镇区；  G240乌石段－大坑口镇原镇区；  火山镇原镇区；白沙镇原镇区 |
| 四级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  白土镇乐广高速以南区域－白土港以南－马坝镇京港澳高速以南－马坝镇山区－乌石镇除四级以外区域－沙溪镇除四级以外区域－大塘镇除三级以外区域；  枫湾镇镇区；小坑镇镇区；樟市镇镇区；罗坑镇镇区； |
| 五级 | 除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。 |

1. 韶关市曲江区2024年集体工业用地基准地价级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

|  |  |
| --- | --- |
| 级别 | 范围 |
| 一级 | 由以下线路围合而成：  马坝大道－沿堤二路－京广铁路－曲江大道－文化路－马鞍山、太阳山南侧－阳岗北路（规划路）－环山北路；  韶南大道－城南大道－矮石路－狮岩路－京广铁路－马坝河； |
| 二级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  南韶高速－曲江大道－前程路（规划路）－下何路（规划路）－狮岩北路（规划路）－狮岩路-S240国道－曲江区高级中学－南华大道两侧－S244省道两侧－马坝城东－松山街道－马坝镇界－莲花大道－山子背村； |
| 三级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  乐广高速白土段－刘屋互通－南韶高速－马坝立交－京港澳高速－南华村－演山村－马坝城东－松山街道－106国道大塘段－大塘镇工业园；  G106国道沙溪段两侧－沙溪镇镇区－沙乌工业园－京港澳高速沙溪段；  G240乌石段－乌石火力发电厂－乌石镇镇区；  G240乌石段－大坑口镇原镇区；  火山镇原镇区；白沙镇原镇区； |
| 四级 | 除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域：  白土镇乐广高速以南区域－白土港以南－马坝镇京港澳高速以南－马坝镇山区－乌石镇除四级以外区域－沙溪镇除四级以外区域－大塘镇除三级以外区域；  枫湾镇镇区；小坑镇镇区；樟市镇镇区；罗坑镇镇区； |
| 五级 | 除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。 |

四、各用途基准地价修正体系

## （一）集体商服用地修正体系

1. 集体商服用地区域因素修正
2. 集体商服用地区域因素修正系数表（一级）

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距区级商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距区级商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺 | 距区级商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般 | 距区级商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距区级商服中心远，独立、小型、零星商业用地 |
| **修正系数** | 5.23% | 2.61% | 0.00% | -2.64% | -5.28% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 4.03% | 2.02% | 0.00% | -2.04% | -4.08% |
| **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** | 3.94% | 1.97% | 0.00% | -1.99% | -3.99% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 2.20% | 1.10% | 0.00% | -1.11% | -2.22% |
| **环境条件** | 地形平坦、距离灾害风险点远 | 地形较平坦、距离灾害风险点较远 | 地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远 | 地形有一定坡度、距离灾害风险点较近 | 地形坡度较大、距离灾害风险点近 |
| **修正系数** | 2.11% | 1.05% | 0.00% | -1.06% | -2.13% |
| **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 |
| **修正系数** | 1.36% | 0.68% | 0.00% | -0.69% | -1.38% |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 1.96% | 0.98% | 0.00% | -0.99% | -1.98% |

1. 集体商服用地区域因素修正系数表（二级）

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距区级商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距区级商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺 | 距区级商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般 | 距区级商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距区级商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 5.02% | 2.51% | 0.00% | -2.51% | -5.02% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 3.87% | 1.94% | 0.00% | -1.94% | -3.87% |
| **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** | 3.79% | 1.89% | 0.00% | -1.89% | -3.79% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 2.11% | 1.06% | 0.00% | -1.06% | -2.11% |
| **环境条件** | 地形平坦、距离灾害风险点远 | 地形较平坦、距离灾害风险点较远 | 地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远 | 地形有一定坡度、距离灾害风险点较近 | 地形坡度较大、距离灾害风险点近 |
| **修正系数** | 2.02% | 1.01% | 0.00% | -1.01% | -2.02% |
| **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 |
| **修正系数** | 1.31% | 0.65% | 0.00% | -0.65% | -1.31% |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 1.88% | 0.94% | 0.00% | -0.94% | -1.88% |

1. 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** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距镇级商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距镇级商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺 | 距镇级商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般人流量一般 | 距镇级商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距镇级商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 4.29% | 2.14% | 0.00% | -2.45% | -4.90% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 3.31% | 1.65% | 0.00% | -1.89% | -3.78% |
| **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** | 3.23% | 1.62% | 0.00% | -1.85% | -3.69% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 1.80% | 0.90% | 0.00% | -1.03% | -2.06% |
| **环境条件** | 地形平坦、距离灾害风险点远 | 地形较平坦、距离灾害风险点较远 | 地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远 | 地形有一定坡度、距离灾害风险点较近 | 地形坡度较大、距离灾害风险点近 |
| **修正系数** | 1.73% | 0.86% | 0.00% | -0.99% | -1.97% |
| **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 |
| **修正系数** | 1.12% | 0.56% | 0.00% | -0.64% | -1.28% |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 1.61% | 0.80% | 0.00% | -0.92% | -1.84% |

1. 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** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距镇级商服中心和农贸市场近 | 距镇级商服中心和农贸市场较近 | 距镇级商服中心和农贸市场有一定距离 | 距镇级商服中心和农贸市场较远 | 距镇级商服中心和农贸市场远 |
| **修正系数** | 3.80% | 1.90% | 0.00% | -1.90% | -3.80% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 2.93% | 1.47% | 0.00% | -1.47% | -2.93% |
| **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** | 2.87% | 1.43% | 0.00% | -1.43% | -2.87% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 1.60% | 0.80% | 0.00% | -0.80% | -1.60% |
| **环境条件** | 地形平坦、距离灾害风险点远 | 地形较平坦、距离灾害风险点较远 | 地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远 | 地形有一定坡度、距离灾害风险点较近 | 地形坡度较大、距离灾害风险点近 |
| **修正系数** | 1.53% | 0.77% | 0.00% | -0.77% | -1.53% |
| **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 |
| **修正系数** | 0.99% | 0.50% | 0.00% | -0.50% | -0.99% |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 1.43% | 0.71% | 0.00% | -0.71% | -1.43% |

1. 商服用地区域因素修正系数表（五级）

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距镇或村小卖铺近 | 距镇或村小卖铺较近 | 距镇或村小卖铺有一定距离 | 距镇或村小卖铺较远 | 距镇或村小卖铺远 |
| **修正系数** | 4.56% | 2.28% | 0.00% | -2.57% | -5.13% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 3.52% | 1.76% | 0.00% | -1.98% | -3.96% |
| **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** | 3.44% | 1.72% | 0.00% | -1.94% | -3.87% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 1.92% | 0.96% | 0.00% | -1.08% | -2.16% |
| **环境条件** | 地形平坦、距离灾害风险点远 | 地形较平坦、距离灾害风险点较远 | 地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远 | 地形有一定坡度、距离灾害风险点较近 | 地形坡度较大、距离灾害风险点近 |
| **修正系数** | 1.84% | 0.92% | 0.00% | -1.03% | -2.07% |
| **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 |
| **修正系数** | 1.19% | 0.59% | 0.00% | -0.67% | -1.34% |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 1.71% | 0.86% | 0.00% | -0.96% | -1.92% |

1. 集体商服用地区域因素修正系数表（六级）

| **优劣度 因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **繁华程度** | 距镇或村小卖铺近 | 距镇或村小卖铺较近 | 距镇或村小卖铺有一定距离 | 距镇或村小卖铺较远 | 距镇或村小卖铺远 |
| **修正系数** | 4.39% | 2.20% | 0.00% | -1.96% | -3.92% |
| **交通条件** | 道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便 | 道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便 | 道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般 | 道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差 | 道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便 |
| **修正系数** | 3.39% | 1.69% | 0.00% | -1.51% | -3.03% |
| **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** | 3.31% | 1.66% | 0.00% | -1.48% | -2.96% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 1.85% | 0.92% | 0.00% | -0.82% | -1.65% |
| **环境条件** | 地形平坦、距离灾害风险点远 | 地形较平坦、距离灾害风险点较远 | 地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远 | 地形有一定坡度、距离灾害风险点较近 | 地形坡度较大、距离灾害风险点近 |
| **修正系数** | 1.77% | 0.88% | 0.00% | -0.79% | -1.58% |
| **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 |
| **修正系数** | 1.14% | 0.57% | 0.00% | -0.51% | -1.02% |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 1.65% | 0.82% | 0.00% | -0.74% | -1.47% |

1. 容积率修正系数
2. 集体商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 |
| **修正系数** | ≤1.2999 | 1.2402 | 1.1739 | 1.1231 | 1.0624 | 1.0303 | 1.000 | 0.9812 |
| **容积率** | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 |
| **修正系数** | 0.9635 | 0.9471 | 0.9317 | 0.9169 | 0.8901 | 0.8775 | 0.8657 | 0.8543 |
| **容积率** | 2.6 | 2.7 | 2.8 | 2.9 | ≥3 | - | | |
| **修正系数** | 0.8436 | 0.8331 | 0.8234 | 0.8138 | 0.8071 |

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r1＜r＜r2（即r1、r2为修正系数表中r的相邻容积率）时，x1、x2为r1、r2对应的容积率修正系数，容积率的修正系数：x=x1+（x2-x1）×（r-r1）/（r2-r1）。

1. 楼层修正系数
2. 商服用地楼层修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **楼层** | **首层** | **第二层、夹层** | **第三层、地下负一层** |
| **修正系数** | 1.681 | 0.755 | 0.5613 |

注：①本表仅适用于批发、零售类型的商服用地已建成项目，采用楼面地价测算宗地价格；对其他类型的商服用地不进行楼层修正。②修正后得到的结果是第n层的楼面地价。

1. 街角地修正系数
2. 街角地修正系数

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **临街情况** | 一面临街 | 两面临街 | 三面临街 | 三面以上临街 |
| **修正系数** | 1.00 | 1.03 | 1.06 | 1.08 |

1. 其他个别因素修正系数
2. 其他个别因素修正系数表

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| **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** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| **地形** | 地形平坦，可直接开发利用 | 地形较平坦 | 地形对土地利用无不良影响 | 有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响 | 地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| **地势** | 地势较高，排水通风条件好，出入口设置仍然便利 | 地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置 | 地势一般，排水通风条件一般 | 地势偏高，对出入通道设置有一定影响 | 地势偏低，不利于通风排水和出入口设置 |
| **修正系数** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| **宗地地基承载力** | 宗地地基承载力好 | 宗地地基承载力较好 | 宗地地基承载力适宜 | 宗地地基承载力较差 | 宗地地基承载力差 |
| **修正系数** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |

1. 土地剩余使用年限修正系数

土地剩余使用年期修正系数的计算公式为：



式中：——土地还原率7.0%；——土地使用权法定最高出让年限40年；

——土地剩余使用年期；——土地剩余使用年期修正系数

1. 城区商服用地使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0701 | 0.1356 | 0.1968 | 0.2541 | 0.3076 | 0.3575 | 0.4042 | 0.4479 | 0.4887 | 0.5268 |
| **剩余年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5625 | 0.5958 | 0.6269 | 0.656 | 0.6832 | 0.7086 | 0.7323 | 0.7545 | 0.7753 | 0.7946 |
| **剩余年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.8128 | 0.8297 | 0.8455 | 0.8603 | 0.8741 | 0.887 | 0.8991 | 0.9104 | 0.9209 | 0.9308 |
| **剩余年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.94 | 0.9486 | 0.9567 | 0.9642 | 0.9712 | 0.9778 | 0.9839 | 0.9896 | 0.995 | 1 |

1. 土地开发程度修正系数

韶关市曲江区集体商服用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、通水、通电，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的价格。当运用集体建设用地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。

1. 土地开发程度修正值范围表（土地面积）

| **土地开发程度** | **开发项目及成本（元/平方米）** | | | | | | | **合计** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **通上水** | **通下水** | **通电** | **通讯** | **通路** | **通气** | **平整**  **土地** | **元/平方米** |
| 数据  统计范围 | 10～25 | 10～25 | 10～35 | 5～20 | 10～40 | 10～25 | 15～40 | 70～210 |

注：该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率

## （二）宅基地修正体系

1. 区域因素修正系数
2. 宅基地区域因素修正系数表（一级）

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基础设施状况** | 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** | 6.03% | 3.01% | 0.00% | -2.87% | -5.73% |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 4.84% | 2.42% | 0.00% | -2.30% | -4.61% |
| **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** | 3.28% | 1.64% | 0.00% | -1.56% | -3.12% |
| **繁华程度** | 距区级商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距区级商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺 | 距区级商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般 | 距区级商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距区级商服中心远，独立、小型、零星商业用地 |
| **修正系数** | 3.11% | 1.56% | 0.00% | -1.48% | -2.96% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 2.55% | 1.28% | 0.00% | -1.21% | -2.43% |
| **用地潜力** | 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** | 1.89% | 0.94% | 0.00% | -0.90% | -1.79% |

1. 住宅用地区域因素修正系数表（二级）

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基础设施状况** | 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** | 4.90% | 2.45% | 0.00% | -2.66% | -5.31% |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 3.94% | 1.97% | 0.00% | -2.13% | -4.27% |
| **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** | 2.66% | 1.33% | 0.00% | -1.44% | -2.89% |
| **繁华程度** | 距区级商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距区级商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺 | 距区级商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般 | 距区级商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距区级商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 2.53% | 1.27% | 0.00% | -1.37% | -2.74% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 2.08% | 1.04% | 0.00% | -1.12% | -2.25% |
| **用地潜力** | 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** | 1.53% | 0.77% | 0.00% | -0.83% | -1.66% |

1. 住宅用地区域因素修正系数表（三级）

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基础设施状况** | 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** | 4.90% | 2.45% | 0.00% | -2.51% | -5.01% |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 3.94% | 1.97% | 0.00% | -2.01% | -4.03% |
| **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** | 2.66% | 1.33% | 0.00% | -1.36% | -2.72% |
| **繁华程度** | 距镇级商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距镇级商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺 | 距镇级商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般 | 距镇级商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距镇级商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 2.53% | 1.27% | 0.00% | -1.29% | -2.59% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 2.08% | 1.04% | 0.00% | -1.06% | -2.12% |
| **用地潜力** | 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** | 1.53% | 0.77% | 0.00% | -0.78% | -1.57% |

1. 住宅用地区域因素修正系数表（四级）

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基础设施状况** | 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** | 4.48% | 2.24% | 0.00% | -2.32% | -4.63% |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 3.60% | 1.80% | 0.00% | -1.86% | -3.72% |
| **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** | 2.43% | 1.22% | 0.00% | -1.26% | -2.52% |
| **繁华程度** | 距镇级商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺 | 距镇级商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺 | 距镇级商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般 | 距镇级商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少 | 距镇级商服中心远，独立、小型、零星的商业用地 |
| **修正系数** | 2.31% | 1.16% | 0.00% | -1.20% | -2.39% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 1.89% | 0.95% | 0.00% | -0.98% | -1.96% |
| **用地潜力** | 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** | 1.40% | 0.70% | 0.00% | -0.72% | -1.45% |

1. 住宅用地区域因素修正系数表（五级）

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **基础设施状况** | 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** | 4.35% | 2.18% | 0.00% | -1.99% | -3.98% |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 3.50% | 1.75% | 0.00% | -1.60% | -3.20% |
| **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** | 2.37% | 1.18% | 0.00% | -1.08% | -2.16% |
| **繁华程度** | 距镇或村小卖铺近 | 距镇或村小卖铺较近 | 距镇或村小卖铺有一定距离 | 距镇或村小卖铺较远 | 距镇或村小卖铺远 |
| **修正系数** | 2.25% | 1.12% | 0.00% | -1.03% | -2.06% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 1.84% | 0.92% | 0.00% | -0.84% | -1.69% |
| **用地潜力** | 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** | 1.36% | 0.68% | 0.00% | -0.62% | -1.25% |

1. 容积率修正
2. 宅基地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 |
| **修正系数** | 0.862 | 0.8706 | 0.8793 | 0.8881 | 0.897 | 0.906 | 0.9151 | 0.9243 |
| **容积率** | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 |
| **修正系数** | 0.9335 | 0.9428 | 0.9522 | 0.9617 | 0.9713 | 0.981 | 0.9908 | 1 |
| **容积率** | 2.6 | 2.7 | ≥2.8 |  | | | | |
| **修正系数** | 1.0008 | 1.0219 | 1.0425 |

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r1＜r＜r2（即r1、r2为修正系数表中r的相邻容积率）时，x1、x2为r1、r2对应的容积率修正系数，容积率的修正系数：x=x1+（x2-x1）×（r-r1）/（r2-r1）。

1. 临江修正系数

临江住宅比非临江的住宅景观条件好，以及人们对江景的独特感情。其地价一般高于非临江住宅用地的平均价格水平，经调查，韶关市曲江区江景的住宅与非江景住宅在售价上的差幅一般在10%～20%。临马坝河两岸的临江建设用地，其临江用地红线以内50米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据对宅基地的价格影响，宅基地其临江用地红线以内50米部分的基准地价在原基础上增加10%，即临江修正系数为10%。如在评估时点，待估宗地和江边之间已有其他建筑物的，则不用做临江修正。

1. 其他个别因素修正编制
2. 宅基地其他个别因素修正系数

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| **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** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| **地形** | 地形平坦，可直接开发利用 | 地形较平坦 | 地形对土地利用无不良影响 | 有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响 | 地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| **地势** | 地势较高，排水通风条件好，出入口设置仍然便利 | 地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置 | 地势一般，排水通风条件一般 | 地势偏高，对出入通道设置有一定影响 | 地势偏低，不利于通风排水和出入口设置 |
| **修正系数** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| **宗地地基承载力** | 宗地地基承载力好 | 宗地地基承载力较好 | 宗地地基承载力适宜 | 宗地地基承载力较差 | 宗地地基承载力差 |
| **修正系数** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |

1. 土地开发程度修正

韶关市曲江区宅基地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、通水、通电，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的价格。当运用集体建设用地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。

1. 土地开发程度修正值表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发程度** | **开发项目及成本（元/平方米）** | | | | | | | **合计** |
| **通上水** | **通下水** | **通电** | **通讯** | **通路** | **通气** | **平整**  **土地** | **元/平方米** |
| 数据  统计范围 | 10～25 | 10～25 | 10～35 | 5～20 | 10～40 | 10～25 | 15～40 | 70～210 |

注：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

1. 区域因素修正
2. 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** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 4.82% | 2.41% | 0.00% | -2.57% | -5.14% |
| **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** | 3.60% | 1.80% | 0.00% | -1.92% | -3.84% |
| **产业聚集效应** | 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** | 2.90% | 1.45% | 0.00% | -1.54% | -3.09% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 1.94% | 0.97% | 0.00% | -1.03% | -2.07% |
| **环境条件** | 地形平坦、距离灾害风险点远 | 地形较平坦、距离灾害风险点较远 | 地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远 | 地形有一定坡度、距离灾害风险点较近 | 地形坡度较大、距离灾害风险点近 |
| **修正系数** | 2.45% | 1.22% | 0.00% | -1.31% | -2.61% |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 1.78% | 0.89% | 0.00% | -0.95% | -1.89% |
| **区域规划** | 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** | 1.51% | 0.75% | 0.00% | -0.80% | -1.61% |

1. 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** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 3.87% | 1.94% | 0.00% | -2.37% | -4.74% |
| **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** | 2.89% | 1.45% | 0.00% | -1.77% | -3.54% |
| **产业聚集效应** | 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** | 2.33% | 1.16% | 0.00% | -1.42% | -2.84% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 1.56% | 0.78% | 0.00% | -0.95% | -1.90% |
| **环境条件** | 地形平坦、距离灾害风险点远 | 地形较平坦、距离灾害风险点较远 | 地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远 | 地形有一定坡度、距离灾害风险点较近 | 地形坡度较大、距离灾害风险点近 |
| **修正系数** | 1.97% | 0.98% | 0.00% | -1.20% | -2.40% |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 1.43% | 0.71% | 0.00% | -0.87% | -1.74% |
| **区域规划** | 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** | 1.21% | 0.60% | 0.00% | -0.74% | -1.48% |

1. 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** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 4.15% | 2.07% | 0.00% | -2.33% | -4.67% |
| **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** | 3.10% | 1.55% | 0.00% | -1.74% | -3.48% |
| **产业聚集效应** | 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** | 2.49% | 1.24% | 0.00% | -1.40% | -2.80% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 1.67% | 0.83% | 0.00% | -0.94% | -1.88% |
| **环境条件** | 地形平坦、距离灾害风险点远 | 地形较平坦、距离灾害风险点较远 | 地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远 | 地形有一定坡度、距离灾害风险点较近 | 地形坡度较大、距离灾害风险点近 |
| **修正系数** | 2.10% | 1.05% | 0.00% | -1.18% | -2.37% |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 1.53% | 0.76% | 0.00% | -0.86% | -1.72% |
| **区域规划** | 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** | 1.29% | 0.65% | 0.00% | -0.73% | -1.46% |

1. 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** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 3.90% | 1.95% | 0.00% | -2.07% | -4.13% |
| **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** | 2.91% | 1.46% | 0.00% | -1.54% | -3.09% |
| **产业聚集效应** | 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** | 2.34% | 1.17% | 0.00% | -1.24% | -2.48% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 1.57% | 0.78% | 0.00% | -0.83% | -1.66% |
| **环境条件** | 地形平坦、距离灾害风险点远 | 地形较平坦、距离灾害风险点较远 | 地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远 | 地形有一定坡度、距离灾害风险点较近 | 地形坡度较大、距离灾害风险点近 |
| **修正系数** | 1.98% | 0.99% | 0.00% | -1.05% | -2.10% |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 1.44% | 0.72% | 0.00% | -0.76% | -1.52% |
| **区域规划** | 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** | 1.22% | 0.61% | 0.00% | -0.65% | -1.29% |

1. 集体工业用地区域因素修正系数表（五级）

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **交通条件** | 道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利 | 道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利 | 道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般 | 道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差 | 道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差 |
| **修正系数** | 4.62% | 2.31% | 0.00% | -2.31% | -4.62% |
| **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** | 3.45% | 1.72% | 0.00% | -1.72% | -3.45% |
| **产业聚集效应** | 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** | 2.77% | 1.39% | 0.00% | -1.39% | -2.77% |
| **社会经济状况** | 区域人均收入、人口密度、经济产值高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较高 | 区域人均收入、人口密度、经济产值一般 | 区域人均收入、人口密度、经济产值较低 | 区域人均收入、人口密度、经济产值低 |
| **修正系数** | 1.86% | 0.93% | 0.00% | -0.93% | -1.86% |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，噪音影响一般 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，噪音影响严重 |
| **修正系数** | 2.34% | 1.17% | 0.00% | -1.17% | -2.34% |
| **宏观区位影响度** | 距周边中心城镇近，区域受其影响高 | 距周边中心城镇较近，区域受其影响较高 | 距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般 | 距周边中心城镇较远，区域受其影响较低 | 周边中心城镇远，区域受其影响低 |
| **修正系数** | 1.70% | 0.85% | 0.00% | -0.85% | -1.70% |
| **区域规划** | 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** | 1.44% | 0.72% | 0.00% | -0.72% | -1.44% |

1. 容积率修正系数
2. 集体工业用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 |
| **修正系数** | 1 | 1.0184 | 1.0336 | 1.0476 | 1.0609 | 1.0734 |
| **容积率** | 1.6 | 1.7 | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 |
| **修正系数** | 1.0852 | 1.0963 | 1.107 | 1.1172 | 1.1269 | 1.1363 |
| **容积率** | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| **修正系数** | 1.1452 | 1.154 | 1.1623 | 1.1703 | 1.1782 | 1.1857 |
| **容积率** | 2.8 | 2.9 | ≥3 | —— | —— | —— |
| **修正系数** | 1.193 | 1.2001 | 1.207 | —— | —— | —— |

注：纳入城乡土地市场统筹供应，与国有工业用地供后监管要求一致的集体工业用地，可不作容积率修正。

1. 其他个别因素修正编制
2. 集体工业用地其他个别因素修正系数表

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 面积适中，对土地利用极为有利 | 面积对土地利用较为有利 | 面积对土地利用无不良影响 | 面积较小，对土地利用有一定影响 | 面积过小，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| **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** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| **地形** | 地形平坦，可直接开发利用 | 地形较平坦 | 地形对土地利用无不良影响 | 有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响 | 地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响 |
| **修正系数** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| **地势** | 地势较高，排水通风条件好，出入口设置仍然便利 | 地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置 | 地势一般，排水通风条件一般 | 地势偏高，对出入通道设置有一定影响 | 地势偏低，不利于通风排水和出入口设置 |
| **修正系数** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |
| **临路条件** | 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** | 4% | 2% | 0% | -2% | -4% |
| **宗地地基承载力** | 宗地地基承载力好 | 宗地地基承载力较好 | 宗地地基承载力适宜 | 宗地地基承载力较差 | 宗地地基承载力差 |
| **修正系数** | 2% | 1% | 0% | -1% | -2% |

1. 剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：



式中：——土地还原率5.5%；——土地使用权法定最高出让年限50年；

——土地剩余使用年期；——土地剩余使用年期修正系数

1. 城区工业用地使用年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **剩余年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.056 | 0.109 | 0.1593 | 0.207 | 0.2522 | 0.295 | 0.3356 | 0.3741 | 0.4106 | 0.4452 |
| **剩余年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.478 | 0.509 | 0.5385 | 0.5664 | 0.5928 | 0.6179 | 0.6417 | 0.6642 | 0.6856 | 0.7058 |
| **剩余年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.725 | 0.7432 | 0.7604 | 0.7768 | 0.7922 | 0.8069 | 0.8208 | 0.834 | 0.8465 | 0.8584 |
| **剩余年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8696 | 0.8803 | 0.8904 | 0.8999 | 0.909 | 0.9176 | 0.9257 | 0.9335 | 0.9408 | 0.9477 |
| **剩余年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9543 | 0.9605 | 0.9664 | 0.972 | 0.9773 | 0.9824 | 0.9871 | 0.9917 | 0.9959 | 1 |

1. 土地开发程度修正

韶关市曲江区集体工业用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、通水、通电，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的价格。当运用集体建设用地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。

1. 土地开发程度修正值表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地开发程度** | **开发项目及成本（元/平方米）** | | | | | | | **合计** |
| **通上水** | **通下水** | **通电** | **通讯** | **通路** | **通气** | **平整**  **土地** | **元/平方米** |
| 数据  统计范围 | 10～25 | 10～25 | 10～35 | 5～20 | 10～40 | 10～25 | 15～40 | 70～210 |

注：本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

#### 其他用地类型修正系数

本次韶关市曲江区集体建设用地基准地价成果的用地类型主要有集体商服用地、宅基地和集体工业用地三类。

由于韶关市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。另一方面，目前所掌握的样点并不足以支撑探索研究二级用地类型修正。因此，在集体建设用地基准地价实际应用过程中，如需评估集体商服、宅基地和集体工业用地的二级用地类型的基准地价，可根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）分类，参考韶关市曲江区2024年国有建设用地使用权基准地价成果中同类用地的评估方法加以确定。

#### 六、计算宗地地价公式（建筑面积均为计容建筑面积）

## （一）集体商服用地的宗地地价计算公式

已建成项目：

对应楼层集体商服用地平均楼面地价=集体商服用地级别基准地价×楼层修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

※集体商服用地总地价：

对应楼层集体商服用地总地价=对应楼层集体商服用地平均楼面地价×对应楼层集体商服建筑面积

集体商服用地总地价=∑各层集体商服用地总地价

集体商服用地单位楼面地价=集体商服用地总地价÷集体商服总计容建筑面积

待开发项目：

集体商服用地平均楼面地价=集体商服用地级别基准地价×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±土地开发程度修正系数

集体商服用地总地价=集体商服用地平均楼面地价×集体商服总计容建筑面积

## 住宅用地的宗地地价计算公式

**1.不临江时，公式为**

宅基地地面地价=宅基地级别基准地价×宅基地容积率修正系数×宅基地期日修正系数×（1+宅基地区域因素修正系数之和）×（1+宅基地其他个别因素修正系数之和）±开发程度修正值

宅基地总地价=宅基地地面地价×宅基地土地面积

**2.临江时，公式为**

宅基地地面地价=宅基地级别基准地价×宅基地容积率修正系数×宅基地期日修正系数×[（1+临江修正系数）×（宗地50米内土地面积÷宗地总用地面积）+（宗地50米外土地面积÷宗地总用地面积）]×（1+宅基地区域因素修正系数之和）×（1+宅基地其他个别因素修正系数之和）±开发程度修正值

宅基地总地价=宅基地地面地价×宅基地土地面积

## 工业用地的宗地地价计算公式

集体工业用地地面地价=集体工业级别基准地价×期日修正系数×容积率修正×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

总地价=集体工业用地单位面积地价×土地总面积

## （四）特殊处理办法

## 1.当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

## 2.对某一土地级别界线而言，它既是上一级土地级的下界线，又是下一级土地级的上界线。一宗完整土地的规划利用具有统一性，用地效益也依赖于各建设项目的整体发挥。为便于地价管理，方便成果使用，对宗地界线跨多个级别的情况，本报告建议在进行宗地地价评估时，原则上取该宗地所处的较高级别基准地价或者按照各个级别的面积加权测算出基准地价进行评估。