

汕尾市人民政府文件

汕府〔2019〕11号

汕尾市人民政府关于公布汕尾市城区 2018 年 城镇土地定级与基准地价的通知

市城区人民政府，市政府有关部门、有关直属机构：

为确保我市基准地价适应土地市场发展的需要，进一步强化土地资源管理，根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》（粤国土资利用发〔2018〕8号）等有关规定，我市编制了新一轮城镇基准地价，并已经于2019年2月13日市政府七届第三十八次常务会议审议通过，现予公布，自公布之日起施行。实施过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



汕尾市城区 2018 年城镇土地定级 与基准地价更新成果

一、基本成果

(一) 评估范围

本次汕尾市城区城镇土地定级与基准地价更新的工作范围为汕尾市城区(含红海湾经济技术开发区),评估总面积约 294.95 平方公里。

(二) 基准地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内,对平均开发利用条件下,不同级别或不同均质地域的建设用地,按照商服、住宅、工业、公共服务等用途分别评估,并由政府确定的,某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

本次基准地价是指熟地条件下的地价,即指在设定容积率、法定最高使用年期,设定土地开发程度条件下,分用途的土地使用权价格。具体是指:

商业路线价内涵:估价期日为 2018 年 7 月 31 日,设定容积率为 2.0,土地使用年期为 40 年,土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯,宗地红线内场地平整),宗地标准宽度设定为 4 米,宗地标准深度设定为 10 米

条件下，商服用地土地使用权的区域首层楼面地价。

商服用地基准地价内涵：估价期日为 2018 年 7 月 31 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地土地使用权的区域平均单位面积地价和平均楼面地价。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为 2018 年 7 月 31 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地土地使用权的区域平均单位面积地价和平均楼面地价。

工业用地基准地价内涵：估价期日为 2018 年 7 月 31 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地土地使用权的区域平均单位面积地价。

公共服务用地（类别一）基准地价内涵：估价期日为 2018 年 7 月 31 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共服务用地（类别一）土地使用权的区域平均单位面积地价和平均楼面地价。

公共服务用地（类别二）基准地价内涵：估价期日为 2018

年 7 月 31 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）条件下，公共服务用地土地使用权的区域平均单位面积地价。

根据汕尾市城区土地市场、房地产市场的发展情况和政府地价管理的需要，选用路线价和级别价作为基准地价的基本表现形式。商业路线价采用首层楼面地价，商服用地、住宅用地、公共服务用地（类别一）基准地价采用单位面积地价和平均楼面地价，工业用地、公共服务用地（类别二）基准地价采用单位面积地价。具体表现形式分别为：

表 1-1 汕尾市城区 2018 年城镇基准地价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地(类别一)	公共服务用地(类别二)
估价期日	2018 年 7 月 31 日				
土地开发程度	五通一平	五通一平	三通一平	五通一平	三通一平
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0	2.0	1.0
价格表现形式	首层楼面地价、 平均楼面地价、 单位面积地价	平均楼面地 价、单位面积 地价	单位面 积地价	平均楼面地价、 单位面积地价	单位面积 地价
	商业路线价 级别价	级别价	级别价	级别价	级别价

注：①“五通一平”是指宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整；“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商服用地包括：零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地等；

③住宅用地为城镇住宅用地；

④工业用地包括工业用地、采矿用地、盐田、仓储用地等；

⑤公共服务用地（类别一）包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地等；

⑥公共服务用地（类别二）包括公园与绿地、公用设施用地等；

⑦采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商业路线价应选用首层楼面地价，商服用地、住宅用地、公共服务用地（类别一）应选用平均楼面地价，工业用地、公共服务用地（类别二）应选用单位面积地价。

（三）汕尾市城区基准地价更新成果

1. 商业路线价

采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 30 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于 30 米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

表 1-2 汕尾市城区商业路线价表

单位：元/平方米

序号	位置	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价
1	汕尾城区	海滨大道	汕尾大道	联兴街	8402
2		通航路（一）	汕尾大道	城南路	8188
3		通航路（二）	城南路	工业大道	6018
4		大马路	汕尾大道	友谊路	8046
5		二马路（一）	汕尾大道	联兴街	11088
6		二马路（二）	联兴街	凤照街	10022
7		新城街	汕尾大道	文明路	9046
8		翠园街	汕尾大道	文明路	9236
9		三马路	文明路	联兴街	10140
10		四马路（一）	汕尾大道	文明路	12022
11		四马路（二）	文明路	友谊路	11016
12		香城路	城南路	汕尾大道	7512
13		香洲路（一）	汕尾大道	红海大道	10410
14		香洲路（二）	红海大道	腾飞路	7726
15		香洲路（三）	腾飞路	工业大道	11070
16		吉祥路	城南路	金鹏路	7256
17		康平路	金鹏路	红海大道	5580
18		红海大道(一)	通航路	西门街	7078
19		红海大道(二)	西门街	汕尾大道	9608
20		红海大道(三)	康平路	汕尾大道	6230
21		汕尾大道（一）	海滨大道	红海大道	11498
22		汕尾大道（二）	红海大道	工业大道	7810

序号	位置	路线段名称	路线段起点	路线段终点	首层楼面地价
23		腾飞路	汕尾大道	香洲路	5066
24		园林东街	香洲路	四马路	10548
25		友谊路	四马路	海滨大道	7306
26		凤苑街	香洲路	四马路	8036
27		掇鸟街	大马路	二马路	9898
28		城南路	公园路	通航路	11678
29		通港路	通航路	公园路	9832
30		文明路（一）	海滨大道	二马路	7516
31		文明路（二）	二马路	四马路	10506
32		文明路（三）	四马路	香洲路	10128
33		文明路（四）	香洲路	公园路	8106
34	东涌镇	141 县道	品清路	站前路	4120
35	红海湾遮浪街道	通南路	红海湾遮浪半岛旅游区	141 县道	5062
36		南澳路	红海湾遮浪半岛旅游区	141 县道	3826
37	马宫街道	水产路	海旁街	深渔路	2776
38		125 县道	市场	深渔路	3056
39	红海湾田墘街道	人民西路	田墘客运站	人民东路	2626
40		人民东路	人民西路	白沙南路	2850
41	红海湾东洲街道	人民北路	东洲中学	人民市场	2520
42	捷胜镇	环城路	捷沙公路	老车站路	3028
43	红草镇	242 省道	埔边村河涌	埔边高速路口	3605

2. 级别基准地价

表 1-3 汕尾市城区级别基准地价结果表

用途 级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公共服务用地 (类别一)			公共服务用地 (类别二)	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	2435	4870	324.67	2380	4760	317.33	622	41.47	738	1476	98.40	832	55.47
II 级	1748	3496	233.07	1620	3240	216.00	507	33.80	577	1154	76.93	598	39.87
III 级	1136	2272	151.47	1045	2090	139.33	381	25.40	445	890	59.33	475	31.67
IV 级	858	1716	114.40	825	1650	110.00	325	21.67	365	730	48.67	386	25.73
V 级	642	1284	85.60	615	1230	82.00	290	19.33	260	520	34.67	295	19.67
VI 级	478	956	63.73	450	900	60.00	/	/	180	360	24.00	/	/

注：①商服用地、住宅用地、公共服务用地（类别一）设定容积率为 2.0，工业用地、公共服务用地（类别二）设定容积率为 1.0；

②采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商业路线价应选用首层楼面地价，商服用地、住

宅用地、公共服务用地（类别一）应选用平均楼面地价，工业用地、公共服务用地（类别二）应选用单位面积地价。

二、修正体系

本次基准地价是指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度的条件下，分用途的土地使用权区域平均价格，采用基准地价系数修正法进行宗地估价时，应按规定选用相应修正系数。

（一）商服用地基准地价修正体系

汕尾市城区商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正、楼层修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

1. 计算公式

待开发项目：

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

已建成项目：

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

式中：

$P_{\text{开}}$	——	待开发项目宗地平均楼面地价
$P_{\text{建}}$	——	已建成项目第 n 层平均楼面地价
$P_{\text{楼}}$	——	待估宗地所在级别的平均楼面地价
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_{lx}	——	楼层修正系数
K_y	——	使用年期修正系数

K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路条件修正系数
K_j	——	临街类型修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	开发程度修正值

2. 修正体系

2.1 区域因素修正

表 2-1 商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区距商业气氛平淡，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	0.0892	0.0446	0	-0.0287	-0.0574
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，公交便捷度差，交通不方便
修正系数	0.0536	0.0268	0	-0.0173	-0.0345
城市基础设施	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0452	0.0226	0	-0.0146	-0.0292
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0355	0.0177	0	-0.0114	-0.0228

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
城镇规划	规划为重点发展的商业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为商业区，有为商业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对商业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划商业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正系数	0.0344	0.0172	0	-0.0110	-0.0220

2.2 容积率与楼层修正

(1) 容积率修正

表 2-2 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3947	1.3324	1.2779	1.2297	1.1867	1.1481	1.1131	1.0811	1.0519
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0249	1.0000	0.9749	0.9516	0.9299	0.9095	0.8904	0.8725	0.8555
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8395	0.8243	0.8099	0.7962	0.7832	0.7707	0.7589	0.7475	0.7366
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7262	0.7162	0.7066	0.6974	0.6885	0.6799	0.6716	0.6637	0.6559
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	7.0
修正系数	0.6485	0.6413	0.6343	0.6275	0.6210	0.5909	0.5648	0.5418	0.5213

注：①本表未列明的容积率修正系数可用公式计算：“当 $r \leq 2$ 时， $x = (2/r)^{0.48}$ ；当 $r > 2$ 时， $x = (2/r)^{0.52}$ （ r 为容积率； x 为对应的容积率修正系数）”；

②待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所分摊的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地（所分摊的）建筑面积；待估价宗地为商住用地等情况时，若商服用地分摊的建筑面积占比（≤15%）较小且其主导使用性质为商业设施用地（B1）时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积占比（>15%）较大时，容积率修正系数应按综合容积率选用。

(2) 楼层修正系数

表 2-3 商服用地平均楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.3015	0.8987	0.6594	0.5869	0.5535

注：①本表适用于已建成项目采用平均楼面地价测算宗地价格；

②修正后得到的结果是第 n 层的平均楼面地价。

2.3 使用年期修正

使用按照土地还原利率为 7.0%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 2-4 商服用地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0701	0.1356	0.1968	0.2541	0.3076	0.3575	0.4042	0.4479	0.4887	0.5268
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5625	0.5958	0.6269	0.6560	0.6832	0.7086	0.7323	0.7545	0.7753	0.7946
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8128	0.8297	0.8455	0.8603	0.8741	0.8870	0.8991	0.9104	0.9209	0.9308
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9400	0.9486	0.9567	0.9642	0.9712	0.9778	0.9839	0.9896	0.9950	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表中为商服用地还原利率取 7.0% 条件下的年期修正系数。

2.4 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 2-5 临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	生活型次干道	交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.20~1.25	1.15~1.20	1.10~1.15	1.05~1.10	0.98~1.02	0.88~0.93	0.85~0.90	0.80~0.85

(2) 临街类型修正

表 2-6 临街类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1.00	1.05~1.2	1.1~1.35

注：临街类型修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

(3) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

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

表 2-7 商服用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	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	0.03	0.02	0	-0.01	-0.03
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
宗地地质	地质条件好	地质条件较优	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
距离铁路或高架路、桥	——	大于 50 米，基本不受影响	小于 30 米，受影响小	小于 15 米，受影响大	10 米以内，严重受影响
修正系数	——	0	-0.02	-0.05	-0.10

2.5 土地开发程度修正

汕尾市城区商服用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，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 2-8 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；

②场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、凿平；

③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

（二）商业路线价修正体系

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

1. 计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{路}} \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_s \times K_k \times [K_w] \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地平均楼面地价
$P_{\text{路}}$	——	待估宗地所在路段的路线价（首层楼面地价）
K_{lx}	——	楼层修正系数
K_y	——	使用年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_s	——	临街深度修正系数
K_k	——	临街宽度修正系数
K_w	——	宽深比修正系数（此项为大型商场、大型商服综合体等项目用地时加选）
K_j	——	临街类型修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系

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

2.1 楼层修正系数

表 2-9 商业路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1.0000	0.2721	0.2299	0.1804	0.1431

注：本表适用于已建成项目采用商业路线价首层楼面地价测算宗地价格。

2.2 临街深度修正

表 2-10 临街深度修正系数表

临街深度 (米)	$s \leq 3$	$3 < s \leq 5$	$5 < s \leq 7$	$7 < s \leq 10$
修正系数 (K_s)	1.42	1.20	1.10	1.00
临街深度 (米)	$10 < s \leq 13$	$13 < s \leq 16$	$16 < s \leq 20$	$20 < s \leq 30$
修正系数 (K_s)	0.95	0.90	0.85	0.80

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

2.3 临街宽度修正

表 2-11 临街宽度修正系数表

临街宽度 (米)	$k < 2$	$2 \leq k < 4$	$4 \leq k < 6$	$6 \leq k < 9$	$9 \leq k < 12$	$k \geq 12$
修正系数 (K_k)	0.92	0.95	1.00	1.08	1.15	1.18

2.4 宽深比修正

表 2-12 宽深比修正系数表

宽深比	$W < 0.2$	$0.2 \leq w < 0.4$	$0.4 \leq w < 0.6$
修正系数 (K_w)	0.88	0.94	1.00
宽深比	$0.6 \leq w < 0.8$	$0.8 \leq w \leq 1.0$	$w > 1.0$
修正系数 (K_w)	1.05	1.10	1.15

(三) 住宅用地基准地价修正体系

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

1. 计算公式

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

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地地价
$P_{\text{楼}}$	——	待估宗地所在级别的平均楼面地价
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_{lf}	——	楼层分配系数，为可选项
K_v	——	容积率修正系数
K_y	——	使用年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路条件修正系数
K_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

2.1 区域因素修正

影响住宅用地宗地地价的区域因素较多，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区域因素，包括基本设施状况、交通条件、环境条件、繁华程度、人口状况、城镇规划。其修正系数如下：

表 2-13 住宅用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
城市基本 设施	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0798	0.0399	0	-0.0254	-0.0508
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、公交线路多、对外交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站较近，公交线路较多、对外交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁站距离一般，公交配套一般，对外交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、高铁站较远，公交配套较差、对外交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站远，无公交配套，交通不方便
修正系数	0.0538	0.0269	0	-0.0171	-0.0342
商服繁华 程度	距商服中心近、在农贸市场、专业市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场、专业市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区距商业气氛平淡，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	0.0384	0.0192	0	-0.0122	-0.0244
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，地质、绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重

因素\优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0446	0.0223	0	-0.0142	-0.0284
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0242	0.0121	0	-0.0077	-0.0154
城镇规划	规划为重点发展的住宅区，规划中有交通主干道通过，与规划中的公园绿地、水系等公共设施距离较近	规划为住宅区，有为住宅区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对住宅的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划住宅布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到高善
修正系数	0.0254	0.0127	0	-0.0081	-0.0162

2.2 容积率修正

表 2-14 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.4241	1.3565	1.2976	1.2457	1.1995	1.1580	1.1205	1.0864	1.0552
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0265	1.0000	0.9764	0.9544	0.9338	0.9145	0.8964	0.8794	0.8632
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8480	0.8335	0.8198	0.8067	0.7943	0.7824	0.7710	0.7602	0.7497
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7398	0.7301	0.7209	0.7120	0.7035	0.6952	0.6872	0.6795	0.6721
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	7.0
修正系数	0.6649	0.6579	0.6512	0.6446	0.6383	0.6092	0.5837	0.5613	0.5413

注：①本表未列明的容积率修正系数可用公式计算：“当 $r \leq 2$ 时， $x = (2/r)^{0.51}$ ；当 $r > 2$ 时， $x = (2/r)^{0.49}$ （ r 为容积率； x 为对应的容积率修正系数）”；

②待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积；此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积；住宅用地的容积率修正系数应选用综合容积率计算。

2.3 楼层分配系数

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

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

表 2-15 无电梯楼宇楼层分配系数

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

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

表 2-16 装配电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层
修正系数	0.9843	1.0000	1.0151	1.0296	1.0436	1.0570
楼层	7 层	8 层	9 层	10 层	11 层	12 层
修正系数	1.0698	1.0821	1.0937	1.1048	1.1154	1.1253
楼层	13 层	14 层	15 层	16 层	17 层	18 层
修正系数	1.1347	1.1435	1.1518	1.1594	1.1665	1.1731
楼层	19 层	20 层	21 层	22 层	23 层	24 层
修正系数	1.1790	1.1844	1.1892	1.1934	1.1971	1.2002
楼层	25 层	≥26 层				
修正系数	1.2027	1.2047				

注：①顶层分配系数下调 2%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；

②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2%。

2.4 使用年期修正

按照土地还原利率为 6.0%，住宅用地法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 使用年期修正系数
- 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 2-17 住宅用地使用年期修正系数表

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

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

2.5 个别因素修正

影响住宅用地宗地地价的个别因素较多，如容积率、临路条件、形状、面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向、使用年限等。经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的个别因素，并以此对样点地价进行整理、分析、剔除、标准化，分析个别因素对宗地地价的影响规律。根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个别因素修正系数表，说明某因素在一定条件下的修正幅度及其描述与说明。

（1）临路条件修正

表 2-18 临路条件修正系数表

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

(2) 临海条件修正

汕尾市城区评估范围内一线临海（品清湖等）住宅用途宗地，根据临海景观、朝向等因素，在原级别基准地价地价基础上上调30%。

(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 2-19 住宅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	-0.03
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	-0.03
宗地地势、地质	地势平坦；地质条件好	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；地质条件较好	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；地质条件一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；地质条件较差	地势很不平坦，需经过平整才能使用；地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
景观环境因素	临市级、区级公园绿地；周围绿化程度高，空气洁净，环境优美	临市级、区级公园绿地≤500米；周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静	轻度噪声污染；临近水体水质无明显污染；污染情况轻微，对生活无影响	临近车流量大，有一定噪声污染；临近水体水质明显污染；对生活有较明显影响	附近有工厂排放有害气体；附近水源污染严重，气味难闻；临近铁路、高架桥等；对生活有严重影响
修正系数	0.06~0.10	0.02~0.06	0.00~0.02	-0.02~-0.05	-0.15
距离铁路或高架路、桥	——	大于 50 米，基本不受影响	小于 30 米，受影响小	小于 15 米，受影响大	10 米以内，严重受影响
修正系数	——	0	-0.02	-0.05	-0.10

2.6 土地开发程度修正

汕尾市城区住宅用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通

路、供电、供水、排水、通讯，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 2-20 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	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；
 ②场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、凿平；
 ③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

（四）工业用地修正体系

结合汕尾市城区工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正。

1. 计算公式

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

式中：

- $P_{\text{宗}}$ —— 待估宗地单位面积地价
- $P_{\text{基}}$ —— 待估宗地所在级别的单位面积基准地价
- K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
- K_y —— 使用年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数

K_1 —— 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

2.1 区域因素修正

表 2-21 工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0456	0.0228	0	-0.0164	-0.0327
城市基本设施	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0378	0.0189	0	-0.0136	-0.0272
环境条件	绿化、空气质量、水质等状况良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等状况一般，噪音影响一般	绿化、空气质量、水质等状况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等状况差，噪音影响严重
修正系数	0.0232	0.0116	0	-0.0084	-0.0167
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正系数	0.0226	0.0113	0	-0.0081	-0.0162
城镇规划	规划为重点发展的工业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区，有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正系数	0.0216	0.0108	0	-0.0078	-0.0156

2.2 使用年期修正

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

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

式中：

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

表 2-22 工业用地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.2780	0.3170	0.3540	0.3893	0.4230
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4550	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.6620	0.6826
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.7210	0.7389	0.7558	0.7720	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8541	0.8656	0.8766	0.8870	0.8969	0.9064	0.9154	0.9240	0.9321	0.9399
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902	0.9952	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y=[1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - [1 \div (1+r)^m]]$ 直接计算；
 ②表中为工业用地还原利率取 5.0% 条件下的年期修正系数；
 ③根据《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79 号），工业用地出让最长年限为 50 年，根据企业意愿，对有弹性用地出让需求的工业企业实行弹性年期出让供地，按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，对届满符合续期使用条件的，可采用协议出让方式续期。

2.3 个别因素修正

（1）临路条件修正

表 2-23 临路条件修正系数表

临路状况	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	1.15	1.00	0.95	0.90

(2) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为:

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

表 2-24 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	-0.03
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
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	-0.03

2.4 土地开发程度修正

汕尾市城区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 2-25 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	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；

②场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、凿平；

③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（五）公共服务用地（类别一）修正体系

汕尾市城区公共服务用地（类别一）修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

1. 计算公式

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

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地平均楼面地价
$P_{\text{楼}}$	——	待估宗地所在级别的平均楼面积地价
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_y	——	使用年期修正系数
K_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

2.1 区域因素修正

表 2-26 公共服务用地（类别一）区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0527	0.0264	0	-0.0170	-0.0340
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0478	0.0239	0	-0.0154	-0.0308
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0356	0.0178	0	-0.0115	-0.0230
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0320	0.0160	0	-0.0103	-0.0206
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质质量等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质质量等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，绿化、空气质量、水质质量等情况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质质量等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质质量等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0314	0.0157	0	-0.0101	-0.0202
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0282	0.0141	0	-0.0091	-0.0182

2.2 容积率与楼层修正

（1）容积率修正

表 2-27 公共服务用地（类别一）平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3660	1.3087	1.2584	1.2139	1.1741	1.1382	1.1056	1.0759	1.0486
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0234	1.0000	0.9678	0.9381	0.9106	0.8850	0.8611	0.8388	0.8179
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.7982	0.7796	0.7621	0.7456	0.7299	0.7150	0.7008	0.6873	0.6745
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.6622	0.6505	0.6393	0.6285	0.6182	0.6083	0.5988	0.5896	0.5808
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0
修正系数	0.5723	0.5641	0.5562	0.5486	0.5412	0.5077	0.4790	0.4540	0.4320
容积率	7.5	8.0	9.0	10.0					
修正系数	0.4125	0.3950	0.3650	0.3402					

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： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

2.3 使用年期修正

按照土地还原利率为 5.5%，公共服务用地法定最高出让年期为 50 年，计算公共服务用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 2-28 公共服务用地（类别一）使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0560	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4780	0.5090	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7250	0.7432	0.7604	0.7768	0.7922	0.8069	0.8208	0.8340	0.8465	0.8584
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8696	0.8803	0.8904	0.8999	0.9090	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.9720	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917	0.9959	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^n)]$ 直接计算；

②表中为公共服务用地（类别一）还原利率取 5.5% 条件下的年期修正系数。

2.4 个别因素修正

（1）临路条件修正

表 2-29 临路条件修正系数表

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

（2）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

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

表 2-30 公共服务用地（类别一）其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	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	-0.03
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	-0.03

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宗地地势、地质	地势平坦；地质条件好	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；地质条件较好	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；地质条件一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；地质条件较差	地势很不平坦，需经过平整才能使用；地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
景观环境因素	紧临市级、区级公园绿地；周围绿化程度高，空气洁净，环境优美	距市级、区级公园绿地 200 米-500 米；周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静	轻度噪声污染；临近水体水质无明显污染；污染情况轻微，对生活无影响	临近车流量大，有一定噪声污染；临近水体水质明显污染；对生活有较明显影响	附近有工厂排放有害气体；附近水源污染严重，气味难闻；临近铁路、高架桥等；对生活有严重影响
修正系数	0.06~0.10	0.02~0.06	0.00~0.02	-0.02~-0.05	-0.15
距离铁路或高架路、桥	——	大于 50 米，基本不受影响	小于 30 米，受影响小	小于 15 米，受影响大	10 米以内，严重影响
修正系数	——	0	-0.02	-0.05	-0.10

2.5 土地开发程度修正

汕尾市城区公共服务用地（类别一）基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，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。

表 2-31 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	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；

②场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、凿平；

③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

（六）公共服务用地（类别二）修正体系

结合汕尾市城区公共服务用地（类别二）的实际情况，主要

考虑了区域因素修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正。

1. 计算公式

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

式中：

- $P_{\text{宗}}$ —— 待估宗地单位面积地价
- $P_{\text{基}}$ —— 待估宗地所在级别的单位面积地价
- K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
- K_y —— 使用年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_l —— 临路条件修正系数
- K_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

2.1 区域因素修正

表 2-32 公共服务用地（类别二）区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0572	0.0286	0	-0.0250	-0.0500
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	0.0460	0.0230	0	-0.0201	-0.0402

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	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	0.0344	0.0172	0	-0.0151	-0.0302
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0284	0.0142	0	-0.0124	-0.0248
城镇规划	规划为重点发展的公共服务用地（类别二），规划中有交通主干道通过	规划为公共服务用地（类别二），有为配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对公共服务用地（类别二）的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划公共服务用地（类别二）布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到高善
修正系数	0.0234	0.0117	0	-0.0102	-0.0204

2.2 使用年期修正

按照土地还原利率为 4.5%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

K_y —— 使用年期修正系数

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 2-33 公共服务用地（类别二）使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0484	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4316	0.4614	0.4900	0.5173	0.5434	0.5685	0.5924	0.6153	0.6372	0.6582
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6783	0.6975	0.7159	0.7335	0.7503	0.7665	0.7819	0.7966	0.8107	0.8243
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8372	0.8496	0.8614	0.8727	0.8836	0.8939	0.9039	0.9134	0.9225	0.9312
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9395	0.9475	0.9551	0.9624	0.9694	0.9760	0.9824	0.9885	0.9944	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{m_l})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；

②表中为公共服务用地（类别二）还原利率取 4.5% 条件下的年期修正系数。

2.3 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 2-34 临路条件修正系数表

临路状况	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	1.15	1.00	0.95	0.90

(2) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为:

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

表 2-35 公共服务用地 (类别二) 个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规则, 较利于布局	形状一般, 不影响布局	形状不规则, 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	-0.03
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势	地势平坦	地势较平坦, 坡度<2%, 对建筑无影响	地势较平坦, 坡度<5%, 对建筑影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
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	-0.03

2.4 土地开发程度修正

汕尾市城区公共服务用地 (类别二) 基准地价为“五通一平” (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 2-36 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	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；

②场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、凿平；

③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（七）其他用地类型修正系数

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

结合汕尾市城区实际情况，分析汕尾市城区不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定汕尾市城区其他用途土地用地类型修正系数如下表。

表 2-37 汕尾市城区其他用途土地用地类型修正系数表

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	B11 零售商业用地 B41 加油加气站用地
	0503 餐饮用地	商服	0.7	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服	0.7	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服	0.8	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所以及企业厂区外独立的办公场所	B2 商务用地
			0.8	商务会展用地，包括各类中介服务业及各类国际性、区域性、专业性会展等用地	/
			0.8	经当地相关政策认定为总部用地的场所用地	/

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
			0.8	信息服务业用地，包括电子信息、信息技术服务业产业用地等	/
			0.8	外包服务业用地，包括服务外包基地、外包人才培训基地等用地	/
			0.8	文化创意业用地，包括研发设计、文化传媒、咨询策划、动漫制作等文化创意产业园用地等	B22 艺术传媒用地
	0506 娱乐用地	商服	0.8	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	B31 娱乐用地
	0507 其他商服用地	商服	0.8	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9 其他服务设施用地（不含汽车维修用地）
	0507 其他商服用地（汽车维修站）	商服	0.8	汽车展销及维修用地	B9 其他服务设施用地（汽车维修站）
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地 R3 三类居住用地
		住宅	2.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业	1.0	工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地	M 工业用地
	0602 采矿用地	工业	1.0	采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地
	0603 盐田	工业	1.0	指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地	
	0604 仓储用地	工业	1.1	用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	W 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共服务（类别一）	1.0	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地
	0802 新闻出版用地	公共服务（类别一）	1.0	用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	
	0803 教育用地	公共服务（类别一）	0.8	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含 A35 科研用地）
	0804 科研用地	公共服务（类别一）	0.8	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
	0805 医疗卫生用地	公共服务(类别一)	0.8	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地, 包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地
	0806 社会福利用地	公共服务(类别一)	1.0	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地, 包括福利院、养老院、孤儿院等用地	A6 社会福利用地
	0807 文化设施用地	公共服务(类别一)	1.0	指图书、展览等公共文化活动设施用地	A2 文化设施用地
	0808 体育用地	公共服务(类别一)	0.8	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地
	0809 公用设施用地	公共服务(类别二)	1.0	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公共服务(类别二)	1.0	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G 绿地与广场用地
交通运输用地	10 交通运输用地	公共服务(类别二)	1.0	包括铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务设施用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地	S 道路与交通设施用地 H2 区域交通设施用地
		公共服务(类别一)	1.5	地上公共停车场: 经营性地上公共停车场和停车库用地	R21 住宅用地中附属(地上)停车场用地 S42 社会停车场用地
特殊用地	903 监教场所用地	公共服务(类别二)	1.0	用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	/
	0905 殡葬用地	商服	0.8	陵园、墓地、殡葬场所用地	H3 区域公用设施用地(殡葬设施)
	0906 风景名胜设施用地	公共服务(类别一)	1.0	风景名胜(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等)景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9 其他建设用地(风景名胜区分区) A7 文物古迹用地

注: ①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)中二级类用地;

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

③根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》(国土资规〔2015〕5号), 国家支持发展的新产业、新业态建设项目, 属于产品加工制造、高端装备修理的项目, 可按工业用途落实用地; 属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目, 可按科教用途落实用地; 属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目, 可按公用设施用途落实用地; 属于下一代信息网络产业(通信设施除外)、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目,

可按商服用途落实用地。新业态项目土地用途不明确的，可经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证，在现有国家城市用地分类的基础上制定地方标准予以明确，向社会公开后实施；

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

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

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

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

⑧农产品批发市场用地、农产品展销市场用地，农贸市场用地等参照工业的1.0系数修正。

⑨凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

三、附则

基准地价公布之后，原《汕尾市人民政府关于公布汕尾城区基准地价的通知》（汕府〔2015〕76号）文件废止，市人民政府将根据土地市场变化，委托市自然资源局适时对基准地价进行调整更新。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，汕尾军分区，市中级人民法院，市检察院，各民主党派，驻汕尾有关单位。

汕尾市人民政府办公室

2019 年 3 月 11 日印发
