

阳江市市区集体建设用地基准地价制订

项目成果

(征求意见稿)

阳江市自然资源局
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
二〇二〇年十一月

目 录

1 基本成果	1
1.1 集体基准地价的定义	1
1.2 本次基准地价内涵	1
1.3 级别基准地价	2
2 各用途基准地价修正体系	2
2.1 农村宅基地基准地价修正体系	2
2.2 集体商服用地基准地价修正体系	12
2.3 集体工业用地修正体系	21
2.4 其他用地类型修正系数	29

1 基本成果

1.1 集体基准地价的定义

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。

1.2 本次基准地价内涵

根据《广东省集体建设用地定级与基准地价评估成果编制指引（试行）》（粤自然资函〔2020〕590号），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，设定土地开发程度条件下，分用途的集体土地使用权价格。

农村宅基地基准地价内涵：估价期日为2020年7月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为无限年期，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，宅基地土地使用权的区域单位面积地价。

集体商服用地基准地价内涵：估价期日为2020年7月1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“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，集体商服用地土地使用权的区域单位面积地价和平均楼面地价。

集体工业用地基准地价内涵：估价期日为2020年7月1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。

具体表现形式见表1-1-1：

表 1-1-1 集体建设用地基准地价内涵表

土地用途 项目	农村宅基地	集体商服用地	集体工业用地
估价期日	2020年7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	无限年期	40年	50年

土地用途 项目	农村宅基地	集体商服用地	集体工业用地
设定容积率	2.0	2.0	1.0
土地权利状况	宅基地使用权价格	集体土地出让使用权价格	
价格表现形式	单位面积地价	单位面积地价 平均楼面地价	单位面积地价

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。

1.3 级别基准地价

表 1-1-2 阳江市市区集体建设用地级别基准地价结果表

用途 级别	农村宅基地		集体商服用地			集体工业用地	
	单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价		单位面积地价	
	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	1290	86.00	817	1634	108.93	555	37.00
II级	1014	67.60	616	1232	82.13	448	29.87
III级	792	52.80	445	890	59.33	356	23.73
IV级	574	38.27	313	626	41.73	293	19.53
V级	418	27.87	225	450	30.00	245	16.33

2 各用途基准地价修正体系

2.1 农村宅基地基准地价修正体系

阳江市市区宅基地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

2.1.1 计算公式

$$P_{宗} = P_{基} \times (1 + \sum K_i) \times K_v \times K_l \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地地价
- $P_{基}$ —— 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_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

2.1.2 修正体系

2.1.2.1 区域因素修正

表 1-2-1 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	0.0498	0.0249	0	-0.0177	-0.0353
宏观区位 影响度	距集市、镇 中心近，区 域受集市、 镇中心影响 高	距集市、镇 中心较近， 区域受集 市、镇中心 影响较高	距集市、镇 中心有一定 距离，区域 受集市、镇 中心影响一 般	距集市、镇 中心较远， 区域受集 市、镇中心 影响不大	距集市、镇 中心远，区 域基本不受 集市、镇中 心影响
修正系数	0.0436	0.0218	0	-0.0154	-0.0309
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	0.0382	0.0191	0	-0.0135	-0.0271
繁华程度	距商服中心 近，在集贸 市场范围 内，人流畅 旺	距商服中心 较近、离集 贸市场较 近，人流较 畅旺	距商服中心 有一定距 离，与集贸 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	0.0323	0.0162	0	-0.0114	-0.0229
环境条件	地形、地 貌、地质等 情况好，人 居环境优 美，低噪 音、无水产 染	地形、地 貌、地质等 情况较好， 人居环境较 好，噪音较 低、基本无 水污染	地形、地 貌、地质等 情况一般， 人居环境一 般，有一定 噪音和水污 染	地形、地 貌、地质等 情况较差， 人居环境较 差，噪音污 染较大，水 污染较严重	地形、地 貌、地质等 情况差，人 居环境较 差，噪音污 染和水污染 严重

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0308	0.0154	0	-0.0109	-0.0218
社会经济发展状况	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	0.0120	0	-0.0085	-0.0170
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	0.0212	0.0106	0	-0.0075	-0.0150

表 1-2-2 宅基地区域因素修正系数表（二级）

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	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	0.0432	0.0216	0	-0.0119	-0.0238
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响高	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较高	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响不大	距集市、镇中心远，区域基本不受集市、镇中心影响
修正系数	0.0378	0.0189	0	-0.0104	-0.0208
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	0.0331	0.0166	0	-0.0091	-0.0183

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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	0.0280	0.0140	0	-0.0077	-0.0155
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0267	0.0134	0	-0.0074	-0.0148
社会经济发展状况	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	0.0208	0.0104	0	-0.0057	-0.0115
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	0.0184	0.0092	0	-0.0051	-0.0102

表 1-2-3 宅基地区域因素修正系数表（三级）

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	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	0.0405	0.0203	0	-0.0166	-0.0333

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位 影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响高	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较高	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响不大	距集市、镇中心远，区域基本不受集市、镇中心影响
修正系数	0.0354	0.0177	0	-0.0145	-0.0291
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	0.0310	0.0155	0	-0.0128	-0.0255
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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	0.0262	0.0131	0	-0.0108	-0.0216
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0251	0.0125	0	-0.0103	-0.0206
社会经济发展状况	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	0.0195	0.0098	0	-0.0080	-0.0160
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	0.0173	0.0086	0	-0.0071	-0.0142

表 1-2-4 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	0.0498	0.0249	0	-0.0177	-0.0353
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响高	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较高	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响不大	距集市、镇中心远，区域基本不受集市、镇中心影响
修正系数	0.0436	0.0218	0	-0.0154	-0.0309
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	0.0382	0.0191	0	-0.0135	-0.0271
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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	0.0323	0.0162	0	-0.0114	-0.0229
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0308	0.0154	0	-0.0109	-0.0218

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济发展状况	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	0.0120	0	-0.0085	-0.0170
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	0.0212	0.0106	0	-0.0075	-0.0150

表1-2-5 宅基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	0.0348	0.0174	0	-0.0179	-0.0358
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响高	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较高	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响不大	距集市、镇中心远，区域基本不受集市、镇中心影响
修正系数	0.0304	0.0152	0	-0.0156	-0.0313
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	0.0267	0.0133	0	-0.0137	-0.0274

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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	0.0226	0.0113	0	-0.0116	-0.0232
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0215	0.0108	0	-0.0111	-0.0221
社会经济发展状况	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	0.0168	0.0084	0	-0.0086	-0.0172
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	0.0148	0.0074	0	-0.0076	-0.0152

2.1.2.2 容积率修正

表 1-2-6 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	0.5285	0.5747	0.6170	0.6561	0.6926	0.7270	0.7596	0.7906
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	0.8202	0.8487	0.8760	0.9024	0.9280	0.9527	0.9767	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	1.0227	1.0448	1.0664	1.0875	1.1081	1.1283	1.1480	1.1674
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.1864	1.2050	1.2234	1.2414	1.2590	1.2765	1.2936	1.3105
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.3271	1.3435	1.3596	1.3755	1.3913	1.4068	1.4221	1.4372
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0		
修正系数	1.4521	1.4669	1.4815	1.4959	1.5101	1.5242		

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，应做对应的容积率修正；

③单宗宅基地开发强度约束条件一般为限层数与限高，无需进行容积率修正。

2.1.2.3 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 1-2-7 临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.20	1.15	1.10	1.05	0.95	0.90	0.85	0.80

(2) 其他个别因素修正

影响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 1-2-8 宅基地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度	地势较平坦，坡度	地势不太平坦，需考虑	地势很不平坦，需经过

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
		<2%，对建筑无影响	<5%，对建筑影响较小	坡度的影响	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

2.1.2.4 土地开发程度修正

阳江市市区宅基地基准地价为“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 1-2-9 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	三通一平	五通一平
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	115~255	210~450

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、找平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

2.2 集体商服用地基准地价修正体系

阳江市市区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、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

2.2.1 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$	——	待估宗地地价
$P_{地}$	——	待估宗地所在区域的平均楼面地价
K_i	——	第 <i>i</i> 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_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

2.2.2 修正体系

2.2.2.1 区域因素修正

表 1-2-10 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	0.0519	0.0260	0	-0.0148	-0.0297
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、等交通设施等交通设施近，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	0.0487	0.0243	0	-0.0139	-0.0278

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位 影响度	距集市、镇 中心近，区 域受集市、 镇中心影响 高	距集市、镇 中心较近， 区域受集 市、镇中心 影响较高	距集市、镇 中心有一定 距离，区域 受集市、镇 中心影响一 般	距集市、镇 中心较远， 区域受集 市、镇中心 影响不大	距集市、镇 中心远，区 域基本不受 集市、镇中 心影响
修正系数	0.0452	0.0226	0	-0.0129	-0.0258
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	0.0442	0.0221	0	-0.0126	-0.0252
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	0.0394	0.0197	0	-0.0113	-0.0225
环境条件	地形、地 貌、地质等 情况好，无 水污染	地形、地 貌、地质等 情况较好， 基本无水污 染	地形、地 貌、地质等 情况一般， 有一定水污 染	地形、地 貌、地质等 情况较差， 噪音污染较 大，水污染 较严重	地形、地 貌、地质等 情况差，噪 音污染和水 污染严重
修正系数	0.0267	0.0134	0	-0.0076	-0.0153
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	0.0239	0.0120	0	-0.0068	-0.0137

表 1-2-11 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	0.0448	0.0224	0	-0.0167	-0.0334
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、等交通设施等交通设施近，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	0.0420	0.0210	0	-0.0156	-0.0313
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响高	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较高	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响不大	距集市、镇中心远，区域基本不受集市、镇中心影响
修正系数	0.0390	0.0195	0	-0.0145	-0.0291
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	0.0381	0.0191	0	-0.0142	-0.0284
社会经济发展状况	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	0.0340	0.0170	0	-0.0127	-0.0253

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0231	0.0115	0	-0.0086	-0.0172
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	0.0206	0.0103	0	-0.0077	-0.0154

表 1-2-12 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	0.0417	0.0208	0	-0.0175	-0.0351
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、等交通设施等交通设施近，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	0.0391	0.0195	0	-0.0164	-0.0329
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响高	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较高	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响不大	距集市、镇中心远，区域基本不受集市、镇中心影响
修正系数	0.0363	0.0182	0	-0.0153	-0.0305

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	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	0.0355	0.0177	0	-0.0149	-0.0298
社会经济 发展状况	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	0.0317	0.0158	0	-0.0133	-0.0266
环境条件	地形、地 貌、地质等 情况好，无 水污染	地形、地 貌、地质等 情况较好， 基本无水污 染	地形、地 貌、地质等 情况一般， 有一定水污 染	地形、地 貌、地质等 情况较差， 噪音污染较 大，水污染 较严重	地形、地 貌、地质等 情况差，噪 音污染和水 污染严重
修正系数	0.0214	0.0107	0	-0.0090	-0.0180
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	0.0192	0.0096	0	-0.0081	-0.0161

表 1-2-13 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	0.0378	0	0.0000	-0.0201	-0.0402

优劣度 因素	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	0.0355	0	0.0000	-0.0188	-0.0377
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响高	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较高	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响不大	距集市、镇中心远，区域基本不受集市、镇中心影响
修正系数	0.0329	0	0.0000	-0.0175	-0.0350
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	0.0322	0	0.0000	-0.0171	-0.0342
社会经济发展状况	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	0.0287	0	0.0000	-0.0153	-0.0305
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0195	0	0.0000	-0.0103	-0.0207
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	0.0174	0	0.0000	-0.0093	-0.0185

表 1-2-14 集体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	较差	劣
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	0.0337	0.0168	0	-0.0212	-0.0423
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、等交通设施等交通设施近，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	0.0316	0.0158	0	-0.0198	-0.0397
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响高	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较高	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响不大	距集市、镇中心远，区域基本不受集市、镇中心影响
修正系数	0.0293	0.0147	0	-0.0184	-0.0369
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	0.0286	0.0143	0	-0.0180	-0.0360
社会经济发展状况	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	0.0256	0.0128	0	-0.0161	-0.0322

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0173	0.0087	0	-0.0109	-0.0218
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	0.0155	0.0078	0	-0.0098	-0.0195

2.2.2.2 容积率修正

表 1-2-15 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	1.6888	1.5763	1.4871	1.4139	1.3523	1.2995	1.2536	1.2130
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.1768	1.1443	1.1149	1.0880	1.0634	1.0406	1.0196	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	0.9702	0.9426	0.9170	0.8931	0.8708	0.8499	0.8302	0.8117
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.7942	0.7777	0.7621	0.7472	0.7331	0.7197	0.7068	0.6946
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.6829	0.6717	0.6610	0.6507	0.6408	0.6313	0.6221	0.6133
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0		
修正系数	0.6048	0.5967	0.5888	0.5811	0.5737	0.5666		

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

2.2.2.3 使用年期修正

使用按照土地还原利率为 8.2%，法定最高出让年期为 40 年，计算集体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 1-2-16 集体商服用地使用年期修正系数表

剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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 8.2% 条件下的年期修正系数。

2.2.2.3 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 1-2-17 临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.20	1.15	1.10	1.05	0.95	0.90	0.85	0.80

(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 1-2-18 集体商服用地其他个别因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
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
临街条件	三面临街	两面临街	一面临街	不临街	—
修正系数	0.04	0.02	0	-0.02	—

2.2.2.5 土地开发程度修正

阳江市市区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 1-2-19 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	三通一平	五通一平
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	115~255	210~450

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

2.3 集体工业用地修正体系

结合阳江市市区集体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、个别因素修正和土地开发程度修正。

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

造、内部用地整理等途径提高土地利用效率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用效率和增加容积率的，不再增收土地价款”。对符合节约集约相关规定的工业用地而言，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，符合相关规定的工业用地不进行容积率修正。

2.3.1 计算公式

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

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地地价
- $P_{基}$ —— 待估宗地所在区域的平均单位面积地价
- 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

2.3.2 修正体系

2.3.2.1 区域因素修正

表 1-2-20 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	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	0.0484	0.0242	0	-0.0181	-0.0363
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响高	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较高	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响不大	距集市、镇中心远，区域基本不受集市、镇中心影响
修正系数	0.0474	0.0237	0	-0.0178	-0.0356
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

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0373	0.0186	0	-0.0140	-0.0280
社会经济发展状况	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	0.0305	0.0152	0	-0.0114	-0.0228
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	0.0284	0.0142	0	-0.0107	-0.0213
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0244	0.0122	0	-0.0091	-0.0183
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	0.0236	0.0118	0	-0.0089	-0.0177

表 1-2-21 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	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，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	0.0458	0.0229	0	-0.0194	-0.0388
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响高	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较高	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响不大	距集市、镇中心远，区域基本不受集市、镇中心影响
修正系数	0.0450	0.0225	0	-0.0191	-0.0381
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	0.0354	0.0177	0	-0.0150	-0.0300

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济发展状况	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	0.0289	0.0144	0	-0.0122	-0.0245
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	0.0270	0.0135	0	-0.0114	-0.0228
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0231	0.0115	0	-0.0098	-0.0196
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	0.0224	0.0112	0	-0.0095	-0.0190

表 1-2-22 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	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，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	0.0412	0.0206	0	-0.0219	-0.0438
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响高	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较高	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响不大	距集市、镇中心远，区域基本不受集市、镇中心影响
修正系数	0.0404	0.0202	0	-0.0215	-0.0430
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	0.0318	0.0159	0	-0.0169	-0.0338

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济发展状况	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	0.0259	0.0130	0	-0.0138	-0.0276
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	0.0242	0.0121	0	-0.0129	-0.0258
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0207	0.0104	0	-0.0110	-0.0221
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	0.0201	0.0101	0	-0.0107	-0.0214

表 1-2-23 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	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，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	0.0369	0.0185	0	-0.0249	-0.0499
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响高	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较高	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响不大	距集市、镇中心远，区域基本不受集市、镇中心影响
修正系数	0.0362	0.0181	0	-0.0245	-0.0490
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	0.0285	0.0142	0	-0.0192	-0.0385

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济发展状况	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	0.0232	0.0116	0	-0.0157	-0.0314
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	0.0217	0.0109	0	-0.0147	-0.0293
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0186	0.0093	0	-0.0126	-0.0251
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	0.0180	0.0090	0	-0.0122	-0.0244

表 1-2-24 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	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，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	0.0358	0.0179	0	-0.0266	-0.0531
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响高	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较高	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响不大	距集市、镇中心远，区域基本不受集市、镇中心影响
修正系数	0.0352	0.0176	0	-0.0261	-0.0521
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	0.0276	0.0138	0	-0.0205	-0.0410

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济发展状况	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	-0.0167	-0.0335
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	0.0211	0.0105	0	-0.0156	-0.0312
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
修正系数	0.0180	0.0090	0	-0.0134	-0.0268
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	0.0175	0.0088	0	-0.0130	-0.0260

2.3.2.2 使用年期修正

按照土地还原利率为 6.2%，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 1-2-25 集体工业用地使用年期修正系数表

剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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

剩余使用年期	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。

2.3.2.3 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 1-2-26 临路条件修正系数表

临路条件	临步行 街、商业 街	临生活型 主干道	临混合型 主干道	临生活型 次干道	临交通型 干道	临支路	临老街、 小巷	不临路
修正系数	1.20	1.15	1.10	1.05	0.95	0.90	0.85	0.80

(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 1-2-27 集体工业用地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	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
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	—

2.3.2.4 土地开发程度修正

阳江市市区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 1-2-28 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	三通一平	五通一平
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	115~255	210~450

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、找平。③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

2.4 其他用地类型修正系数

阳江市市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、农村宅基地和集体工业用地三类。

在实际评估工作中可能会遇到除集体商服、宅基地、集体工业等用地外的其他类型的集体建设用地。由于阳江市市区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，从所收集的集体建设用地交易案例来看，较少涉及如公共管理和公共服务等类型的用地，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，需评估集体商服、农村宅基地和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）分类，参考阳江市市区集体建设用地同类用地的评估方法加以确定。