

洋浦经济开发区  
集体建设用地土地定级及基准地价  
成果报告

洋浦经济开发区管理委员会  
洋浦经济开发区规划建设土地局  
海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司  
2021年

---

## 目录

第一部分 集体建设用地基准地价成果.....	1
一、集体建设用地土地用途修正.....	1
二、集体商服用地基准地价成果.....	3
三、集体住宅用地基准地价成果.....	4
四、集体工矿仓储用地基准地价成果.....	5
五、集体公共管理与公共服务用地基准地价成果.....	6
六、集体建设用地产业项目用地基准地价修正.....	7
第二部分 集体建设用地基准地价修正体系.....	10
一、集体商服用地基准地价修正体系.....	10
二、集体住宅用地基准地价修正体系.....	17
三、集体工矿仓储用地基准地价修正体系.....	24
四、集体公共管理与公共服务用地基准地价修正体系.....	29
第三部分 集体建设用地基准地价应用说明.....	42
一、成果应用的说明.....	42
二、宗地价格计算公式.....	43
第四部分 附件 .....	45

## 第一部分 集体建设用地基准地价成果

### 一、集体建设用地土地用途修正

根据中华人民共和国监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会于 2017 年 11 月 01 日联合发布实施的《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017) 中土地用途的分类和《关于支持和规范住房租赁市场发展的通知》(琼建房〔2019〕116 号), 并考虑洋浦的实际情况, 分别确定以下各类土地用途修正系数:

土地用途修正系数表

一级类	二级类	三级类	三级类修正系数	参照用途基准地价及其修正体系
商服用地	零售商业用地	农贸市场用地	70%	商服用地
		加油加气站用地	120%	
		零售商业用地(农贸市场用地、加油加气站用地除外)	115%	
	批发市场用地	——	105%	
	餐饮用地	——	90%	
	旅馆用地	旅馆用地(产权式酒店用地除外)	90%	
	商务金融用地	金融保险用地	100%	
		艺术传媒用地	90%	
		其他商务用地	100%	
	娱乐用地	娱乐用地(绿地率小于 65%的大型游乐设施用地除外)	75%	
娱乐用地(绿地率小于 65%的大型游乐设施用地)		60%		
其他商服用地	——	80%		
住宅用地	农村宅基地	——	100%	住宅用地
	市场化租赁住房用地	——	105%	
工矿仓储用地	工业用地	——	100%	工矿仓储用地
	采矿用地	——	85%	
	盐田用地	——	90%	
	仓储用地	物流仓储用地	105%	
公共管理与公共服务用地(集体投资的公共管理与公共服务用地)	机关团体用地	行政办公用地	85%	公共管理与公共服务用地
	新闻出版用地	新闻出版用地	85%	
	教育用地	高等院校用地、中等专业学校用地、中小学用地、特殊教育用地	85%	
	科研用地	科研用地	85%	
	医疗卫生用地	医院用地、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地	85%	
	社会福利用地	社会福利用地	85%	
	文化设施用地	图书展览用地、文化活动用地	85%	
	体育用地	体育场馆用地、体育训练用地	85%	

洋浦经济开发区集体建设用地土地定级及基准地价成果报告

一级类	二级类	三级类	三级类修正系数	参照用途基准地价及其修正体系
	公用设施用地	供水用地、供电用地、供燃气用地、通信用地、排水用地、环卫用地、消防用地、防洪用地、其他公用设施用地	85%	
	公园与绿地	公用绿地、防护绿地、广场用地	85%	
特殊用地	殡葬用地	集体投资：殡葬用地	100%	工矿仓储用地
		非集体投资：殡葬用地	130%	
	风景名胜设施用地	集体投资：风景名胜设施用地、文物古迹	100%	
		非集体投资：风景名胜设施用地、文物古迹	120%	
交通运输用地	城镇村道路	城市道路用地及其他城镇村道路用地	80%	工矿仓储用地
	农村道路	——	75%	
	交通服务场站用地	集体投资：交通枢纽用地、公共交通场站用地、社会停车场用地、其他交通设施用地	100%	
		非集体投资：交通枢纽用地、公共交通场站用地、社会停车场用地、其他交通设施用地	125%	
水域及水利设施用地	水工建筑用地	集体投资：水工建筑用地	85%	公共管理与公共服务用地（公用设施用地）
		非集体投资：水工建筑用地	100%	

## 二、集体商服用地基准地价成果

基准地价内涵：权利性质为出让，权利类型为集体建设用地使用权，平均容积率为 2.0，使用年期为 40 年，用途为商服用地，估价期日为 2020 年 7 月 1 日，基础设施状况为对应区片平均通平状况，价格为区片平均价格以地面价（元/m<sup>2</sup>）表示。

### 集体商服用地土地级别及基准地价表

区片	区片范围	用途	基准地价		土地级别	基础设施状况	开发费	
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			元/m <sup>2</sup>	万元/亩
三都区 1	见图	商服	867	57.80	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 2	见图	商服	842	56.13	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 3	见图	商服	760	50.67	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 4	见图	商服	772	51.47	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 5	见图	商服	780	52.00	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 6	见图	商服	764	50.93	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 7	见图	商服	768	51.20	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 8	见图	商服	798	53.20	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 9	见图	商服	783	52.20	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 10	见图	商服	756	50.40	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区冠英村	见图	商服	1258	83.87	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区西照村	见图	商服	1168	77.87	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区棠柏村	见图	商服	1053	70.20	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区德义村	见图	商服	719	47.93	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区三都村	见图	商服	756	50.40	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区颜村	见图	商服	650	43.33	II	中配置五通一平	148.5	9.90
三都区漾月村	见图	商服	605	40.33	II	中配置五通一平	148.5	9.90
三都区旧州村	见图	商服	698	46.53	II	中配置五通一平	189	12.60
三都区南滩村	见图	商服	628	41.87	II	中配置五通一平	162	10.80

### 三、集体住宅用地基准地价成果

基准地价内涵：权利性质为划拨，权利类型为集体建设用地使用权，平均容积率为 2.0，使用年期为无限年，用途为宅基地，估价期日为 2020 年 7 月 1 日，基础设施状况为对应区片平均通平状况，价格为区片平均价格以地面价（元/m<sup>2</sup>）表示。

集体住宅用地土地级别及基准地价表

区片	区片范围	用途	基准地价		土地级别	基础设施状况	开发费	
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			元/m <sup>2</sup>	万元/亩
三都区 1	见图	住宅	587	39.13	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 2	见图	住宅	604	40.27	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 3	见图	住宅	655	43.67	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 4	见图	住宅	593	39.53	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 5	见图	住宅	634	42.27	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 6	见图	住宅	668	44.53	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 7	见图	住宅	643	42.87	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 8	见图	住宅	599	39.93	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区冠英村	见图	住宅	947	63.13	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区西照村	见图	住宅	928	61.87	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区棠柏村	见图	住宅	850	56.67	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区德义村	见图	住宅	550	36.67	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区三都村	见图	住宅	587	39.13	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区颜村	见图	住宅	505	33.67	II	中配置五通一平	148.5	9.90
三都区漾月村	见图	住宅	470	31.33	II	中配置五通一平	148.5	9.90
三都区旧州村	见图	住宅	539	35.93	II	中配置五通一平	189	12.60
三都区南滩村	见图	住宅	485	32.33	II	中配置五通一平	162	10.80

#### 四、集体工矿仓储用地基准地价成果

基准地价内涵：权利性质为出让，权利类型为集体建设用地使用权，使用年期为 50 年，用途为工矿仓储用地，估价期日为 2020 年 7 月 1 日，基础设施状况为对应区片平均通平状况，价格为区片平均价格以地面价（元/m<sup>2</sup>）表示。

集体工矿仓储用地土地级别及基准地价表

区片	区片范围	用途	基准地价		土地级别	基础设施状况	开发费	
			元/m <sup>2</sup>	万元/亩			元/m <sup>2</sup>	万元/亩
三都区 1	见图	工矿仓储	363	24.20	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 2	见图	工矿仓储	369	24.60	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区冠英村	见图	工矿仓储	370	24.67	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区西照村	见图	工矿仓储	352	23.47	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区棠柏村	见图	工矿仓储	322	21.47	II	中配置五通一平	189	12.60
三都区德义村	见图	工矿仓储	324	21.60	II	中配置五通一平	189	12.60
三都区三都村	见图	工矿仓储	363	24.20	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区颜村	见图	工矿仓储	282	18.80	II	中配置五通一平	148.5	9.90
三都区漾月村	见图	工矿仓储	251	16.73	II	中配置五通一平	148.5	9.90
三都区旧州村	见图	工矿仓储	313	20.87	II	中配置五通一平	189	12.60
三都区南滩村	见图	工矿仓储	266	17.73	II	中配置五通一平	162	10.80

### 五、集体公共管理与公共服务用地基准地价成果

1. 基准地价内涵：权利性质为出让，权利类型为集体建设用地使用权，平均容积率为 1.0，使用年期为 50 年，用途为机关团体用地、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地，估价期日为 2020 年 7 月 1 日，基础设施状况为对应区片平均通平状况，价格为区片平均价格以地面价（元/m<sup>2</sup>）表示。

2. 基准地价内涵：权利性质为出让，权利类型为集体建设用地使用权，使用年期为 50 年，用途为公用设施、公园与绿地，估价期日为 2020 年 7 月 1 日，基础设施状况为对应区片平均通平状况，价格为区片平均价格以地面价（元/m<sup>2</sup>）表示。

集体公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价表

区片	区片范围	基准地价（元/m <sup>2</sup> ）										土地级别	基础设施状况	开发费	
		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	公用设施用地	公园与绿地	机关团体用地			元/m <sup>2</sup>	万元/亩
三都区 1	见图	488	564	451	564	451	451	527	376	376	376	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区 2	见图	498	575	459	575	459	459	537	383	383	383	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区冠英村	见图	485	560	448	560	448	448	523	374	374	374	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区西照村	见图	461	532	426	532	426	426	497	355	355	355	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区棠柏村	见图	415	479	383	479	383	383	447	320	320	320	II	中配置五通一平	189	12.60
三都区德义村	见图	426	490	392	490	392	392	457	329	329	329	II	中配置五通一平	189	12.60
三都区三都村	见图	488	564	451	564	451	451	527	376	376	376	I	中配置五通一平	189	12.60
三都区颜村	见图	376	433	347	433	347	347	404	289	289	289	II	中配置五通一平	148.5	9.90
三都区漾月村	见图	338	390	312	390	312	312	364	260	260	260	II	中配置五通一平	148.5	9.90
三都区旧州村	见图	418	481	385	481	385	385	449	321	321	321	II	中配置五通一平	189	12.60
三都区南滩村	见图	355	409	327	409	327	327	382	273	273	273	II	中配置五通一平	162	10.80



## 六、集体建设用地产业项目用地基准地价修正

分旅游产业、热带特色高效农业、互联网产业、医疗健康产业、现代金融服务业、会展业、现代物流业、海洋产业（含油气开发）、医药产业、低碳制造、高新技术产业、教育产业、文化体育产业、房地产业，制定各类产业项目用地基准地价调整系数，详见下表：

产业项目用地基准地价调整系数表

产业名称	土地用途	参照用途	修正系数
旅游产业	商服用地	商服用地	63%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	65%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	65%
	特殊用地	工矿仓储用地	63%
	交通运输用地	工矿仓储用地	63%
热带特色高效农业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	63%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	63%
	特殊用地	工矿仓储用地	60%
	交通运输用地	工矿仓储用地	60%
互联网产业	商服用地	商服用地	63%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	63%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	63%
	特殊用地	工矿仓储用地	61%
	交通运输用地	工矿仓储用地	63%
医疗健康产业	商服用地	商服用地	63%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	65%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	65%
	特殊用地	工矿仓储用地	63%
	交通运输用地	工矿仓储用地	65%
现代金融服务业	商服用地	商服用地	63%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	65%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	65%
	特殊用地	工矿仓储用地	63%
	交通运输用地	工矿仓储用地	65%
会展业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	63%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	63%
	特殊用地	工矿仓储用地	61%
	交通运输用地	工矿仓储用地	63%

洋浦经济开发区集体建设用地土地定级及基准地价成果报告

产业名称	土地用途	参照用途	修正系数
现代物流业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	63%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	63%
	特殊用地	工矿仓储用地	61%
	交通运输用地	工矿仓储用地	63%
海洋产业 (含油气开发)	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	60%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	60%
	特殊用地	工矿仓储用地	60%
	交通运输用地	工矿仓储用地	60%
医药产业	商服用地	商服用地	63%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	63%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	65%
	特殊用地	工矿仓储用地	62%
	交通运输用地	工矿仓储用地	65%
低碳制造	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	63%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	63%
	特殊用地	工矿仓储用地	61%
	交通运输用地	工矿仓储用地	63%
高新技术产业	商服用地	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	63%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	63%
	特殊用地	工矿仓储用地	61%
	交通运输用地	工矿仓储用地	63%
教育产业	商服用地	商服用地	63%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	65%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	65%
	特殊用地	工矿仓储用地	61%
	交通运输用地	工矿仓储用地	63%
文化体育产业	商服用地	商服用地	63%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	63%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	63%
	特殊用地	工矿仓储用地	61%
	交通运输用地	工矿仓储用地	63%
房地产业	商服用地	商服用地	63%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	65%
	公共管理和公共服务用地	公共管理和公共服务用地	65%

洋浦经济开发区集体建设用地土地定级及基准地价成果报告

产业名称	土地用途	参照用途	修正系数
	特殊用地	工矿仓储用地	63%
	交通运输用地	工矿仓储用地	65%

## 第二部分 集体建设用地基准地价修正体系

### 一、集体商服用地基准地价修正体系

#### (一) 交易期日修正

本轮基准地价估价期日为2020年7月1日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据估价期日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的市县，可参照公布的商服用地地价指数有关数据进行测算。计算公式如下：

$$K_t = Q_t / Q$$

式中： $K_t$ ——待估宗地期日修正系数；

$Q_t$ ——待估宗地所在土地级别评估期日的地价；

$Q$ ——基准地价评估期日待估宗地所在土地级别的土地交易平均价格。

#### (二) 宗地基础设施配套程度修正

基准地价测算区片地价是设定土地开发程度在估价时点现状条件下，即达到“X通一平”或“X通”或“生地”条件下的区域平均价格。在评估具体宗地时，因宗地基础设施开发程度个体差异性较大，故进行基础设施开发程度修正，求得宗地土地开发程度费用差异。公式如下：

土地开发程度费用差异=待估宗地价格定义中设定的土地开发程度下的区域平均土地开发费用—基准地价所对应土地开发程度下的土地开发费用在公式中，设定开发程度中“通”基础设施项目的区域平均开发费用之和，减去基准地价所对应开发程度中“通”的基础设施项目的区域平均开发费用之和。

具体宗地开发程度按价格定义的设定参照“五通一平开发程度修正系数表”、“六通一平开发程度修正系数表”取值，“五通一平”基础设施开发费用为18万元/亩，“六通一平”基础设施开发费用为20万元/亩。

五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22-30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(14-22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般。	[0-14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通。
通电	(10-14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5-10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0-5]	远离输电线路，接电不方便。
通讯	(8-10]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(4-8]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0-4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便。
供水	(10-18]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准。	(5-10]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利。	[0-5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利。
排水	(16-22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准。	(10-16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。	[0-10]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-6]	地面平整，可以利用。	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用。	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用。

注：“[”表示≥，“]”表示≤。

六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		中配置（主干通过）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(19-27]	道路通畅，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11-19]	有主干道通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0-11]	接近主干道，或远离主干道，无法直接通达，路面质量差
通电	(9-13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5-9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0-5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(6-9]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4-6]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0-4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
供气	(7-10]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(4-7]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0-4]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
供水	(11-16]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(6-11]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0-6]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(14-20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8-14]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0-8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-5]	地面平整，可以利用	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用

注：“[”表示 $\geq$ ，“]”表示 $\leq$ 。

## (三) 区域因素修正体系

集体商服用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离 (M)	≤2000	2001-3000	3001-4000	4001-5000	>5000
交通条件	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏
	公交便捷度	区域内至少有 2 条公交线路	区域内至少有 1 条公交线路	公交站点在 500 米以外	公交站点在 1000 米以外	公交站点在 1500 米以外
	距长途汽车站距离 (M)	≤2500	2501-3500	3501-4000	4001-5500	>5500
基础设施状况	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	绿地覆盖率	优	较优	一般	较劣	劣
	景观条件优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较劣	劣
规划利用条件	区域土地利用类型	商服区	商服网点	综合、办公区	商、住综合区	其他用地

集体商服用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离	4.40%	2.20%	0	-1.56%	-3.11%
交通条件	道路通达度	1.03%	0.51%	0	-0.36%	-0.73%
	公交便捷度	1.09%	0.55%	0	-0.39%	-0.77%
	距长途汽车站距离	1.09%	0.55%	0	-0.39%	-0.77%
基本设施状况	供电状况	0.81%	0.41%	0	-0.29%	-0.57%
	供水状况	0.67%	0.34%	0	-0.24%	-0.47%
	排水状况	0.61%	0.30%	0	-0.21%	-0.43%
	通讯状况	0.63%	0.31%	0	-0.22%	-0.44%
环境状况	环境质量优劣度	0.56%	0.28%	0	-0.20%	-0.40%
	绿地覆盖率	0.52%	0.26%	0	-0.18%	-0.37%
	景观条件优劣度	0.51%	0.26%	0	-0.18%	-0.36%
人口状况	区域人口密度	2.08%	1.04%	0	-0.73%	-1.47%
规划或利用条件	区域土地利用类型	1.28%	0.64%	0	-0.45%	-0.91%

## (四) 个别因素修正体系

## 1. 使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，集体商服用地法定最高出让年限为 40 年，按集体商服用地还原率为 7.76% 计算使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R——土地还原率；

M——剩余出让年限；

N——土地使用权法定最高出让年限；

Y——使用年期修正系数。

集体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	0.0758	0.1462	0.2115	0.2721	0.3283	0.3805	0.4289	0.4739	0.5156	0.5543
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5902	0.6235	0.6544	0.6831	0.7098	0.7345	0.7574	0.7787	0.7985	0.8168
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8338	0.8496	0.8642	0.8778	0.8904	0.9021	0.9130	0.9231	0.9324	0.9411
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9492	0.9566	0.9636	0.9700	0.9760	0.9815	0.9867	0.9915	0.9959	1.0000

注：使用年限单位为年，其他年限则根据上述公式进行测算。

## 2. 容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，得出集体商服用地容积率修正系数。

集体商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.2	0.4	0.6	0.8	1	1.2	1.4	1.6
修正系数	0.5101	0.5602	0.6103	0.6604	0.7376	0.7963	0.8644	0.9224
容积率	1.8	2	2.2	2.4	2.6	2.8	3	3.2
修正系数	0.9612	1	1.0419	1.0838	1.1068	1.1297	1.1527	1.1654
容积率	3.4	3.6	3.8	4	4.2	4.4	4.6	4.8
修正系数	1.178	1.1907	1.2034	1.2161	1.2288	1.2415	1.2542	1.2669
容积率	5	5.2	5.4	5.6	5.8	≥6	——	——
修正系数	1.2796	1.2923	1.305	1.3177	1.3304	1.3431	——	——

注：对于表中列出的容积率，当  $R_1 < R < R_2$  时其修正系数可用下列公式求取：  
 $X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$

其中，X为所需求出的容积率修正系数；R为X对应的容积率；R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub>为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X<sub>1</sub>、X<sub>2</sub>为R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub>所对应的容积率修正系数。



### 3. 宗地面积状况修正

集体商服用地宗地面积修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	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	1.04-1.03	1.02-1.01	1	0.99-0.98	0.97-0.96

### 4. 宗地形状修正

集体商服用地宗地形状修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状极不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.04-1.03	1.02-1.01	1	0.99-0.98	0.97-0.96

### 5. 宗地地块宽深比修正

对同一地块而言，其临近街面部分价值高，远离街面部分价值低。或者说，同一宽度下，随着地块深度的增加，地块的单位地价逐步降低，当深度达到某一临街深度以后，地块的单位地价维持不变。另一方面，在同一深度下，地块临街宽度不同，引起铺面宽窄不同，对顾客的吸引力产生差异，而直接影响其营业额。可见，地块的临街深度和宽度都会对地价产生影响，随着深度的增加单位地价要降低，随着宽度增加单位地价要升高。因此，用地块宽度与深度的比率（即宽深比）来反映其对地价的影响，把样点宽深比的众数定为标准宽深比。根据公式：

$$K_k = P_i / P_a$$

式中： $K_k$ —宽深比修正系数；

$P_i$ —某一宽深比的单位面积土地价格；

$P_a$ —标准宽深比的单位面积土地价格；

得到商服用地宽深比修正系数表。

集体商服用地宗地宽深比修正系数表

宽深比(宽度/深度)	0.15)	[0.15,0.2)	[0.2,0.25)	[0.25,0.35)	[0.35,0.45)	[0.45,0.55)
修正系数	0.86	0.88	0.90	0.92	0.94	0.96
宽深比(宽度/深度)	[0.55,0.6)	[0.6,0.8)	[0.8,1.0)	[1.0,1.5)	[1.5,2.0)	[2.0
修正系数	0.98	1.0	1.05	1.1	1.15	1.2

注：“[”表示“≥”，“)”表示“<”。

### 6. 宗地临路状况修正

集体商服用地宗地临路状况修正说明表

临路状况修正说明	修正系数
不临路	0.92
一面临支路	0.95
一面临次干道	1.00
一面临次干道、一面临支路	1.02
一面临次干道、两面临支路	1.03
两面临次干道或一面临主干道	1.05
一面临主干道、另一面临次干道	1.08
两面临主干道	1.15
两面临主干道、另一面临次干道	1.18
两面临主干道、两面临次干道	1.20
一面临海(山、江、河、湖、水库)	1.10
一面临支路、一面临海(山、江、河、湖、水库)	1.12
一面临次干道、一面临海(山、江、河、湖、水库)	1.15
一面临主干道、一面临海(山、江、河、湖、水库)	1.20
一面临主干道、一面临次干道、一面临海(山、江、河、湖、水库)	1.22

注：1. 在进行临特定路线价宗地地价评定时，原则上不进行一面临路修正；2. 估价按临路现状评估，道路路面宽≥5米以上道路才作临街修正，临道路路面宽<5米或临规划路按不临路修正。3. 临路修正以现状作为修正，在建的规划路可以参照现状路进行修正。

## 二、集体住宅用地基准地价修正体系

### (一) 交易期日修正

本轮基准地价估价期日为2020年7月1日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据估价期日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的市县，可参照公布的住宅用地地价指数有关数据进行测算。计算公式如下：计算公式如下：

$$K_t = Q_t / Q$$

式中：式中： $K_t$ ——待估宗地期日修正系数；

$Q_t$ ——待估宗地所在土地级别评估期日的地价；

$Q$ ——基准地价评估期日待估宗地所在土地级别的土地交易平均价格。

### (二) 宗地基础设施配套程度修正

基准地价测算区片地价是设定土地开发程度在估价时点现状条件下，即达到“X通一平”或“X通”或“生地”条件下的区域平均价格。在评估具体宗地时，因宗地基础设施开发程度个体差异性较大，故进行基础设施开发程度修正，求得宗地土地开发程度费用差异。公式如下：

土地开发程度费用差异=待估宗地价格定义中设定的土地开发程度下的区域平均土地开发费用—基准地价所对应土地开发程度下的土地开发费用在公式中，设定开发程度中“通”基础设施项目的区域平均开发费用之和，减去基准地价所对应开发程度中“通”的基础设施项目的区域平均开发费用之和。

具体宗地开发程度按价格定义的设定参照“五通一平开发程度修正系数表”、“六通一平开发程度修正系数表”取值，“五通一平”基础设施开发费用为18万元/亩，“六通一平”基础设施开发费用为20万元/亩。

五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22-30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(14-22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般。	[0-14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通。
通电	(10-14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5-10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0-5]	远离输电线路，接电不方便。
通讯	(8-10]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(4-8]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0-4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便。
供水	(10-18]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准。	(5-10]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利。	[0-5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利。
排水	(16-22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准。	(10-16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。	[0-10]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-6]	地面平整，可以利用。	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用。	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用。

注：“[”表示≥，“]”表示≤。

六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		中配置（主干通过）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(19-27]	道路通畅，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11-19]	有主干道通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0-11]	接近主干道，或远离主干道，无法直接通达，路面质量差
通电	(9-13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5-9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0-5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(6-9]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4-6]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0-4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
供气	(7-10]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(4-7]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0-4]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
供水	(11-16]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(6-11]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0-6]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(14-20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8-14]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0-8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-5]	地面平整，可以利用	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用

注：“[”表示 $\geq$ ，“]”表示 $\leq$ 。

## (三) 区域因素修正体系

集体住宅用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距区域内繁华商业中心距离 (M)	≤2000	2001-3000	3001-4000	4001-5000	>5000
交通条件	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏
	公交便捷度	区域内至少有 2 条公交线路	区域内至少有 1 条公交线路	公交站点在 500 米以外	公交站点在 1000 米以外	公交站点在 1500 米以外
	距长途汽车站距离 (M)	≤2500	2501-3500	3501-4000	4001-5500	>5500
基础设施状况	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
	距学校距离 (M)	≤1500	1501-2500	2501-3500	3501-4500	>4500
	距幼儿园距离 (M)	≤1500	1501-2500	2501-3500	3501-4500	>4500
	距医院距离 (M)	≤1500	1501-2500	2501-3500	3501-4500	>4500
	距邮局、银行距离 (M)	≤1500	1501-2500	2501-3500	3501-4500	>4500
	距文娱设施距离 (M)	≤1500	1501-2500	2501-3500	3501-4500	>4500
环境状况	距农贸市场距离 (M)	≤1500	1501-2500	2501-3500	3501-4500	>4500
	环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	绿地覆盖率	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	景观条件优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	区域人口密度	密集	较密集	一般	较劣	劣
规划利用条件	区域土地利用类型	高档住宅区	商、住综合区	普通住宅区	产城综合区	其他类型

集体住宅用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离	2.55%	1.28%	0	-0.90%	-1.80%
交通条件	道路通达度	1.04%	0.52%	0	-0.37%	-0.74%
	公交便捷度	1.10%	0.55%	0	-0.39%	-0.78%
	距长途汽车站距离	0.92%	0.46%	0	-0.33%	-0.65%
基本设施状况	供电状况	0.60%	0.30%	0	-0.21%	-0.42%
	供水状况	0.52%	0.26%	0	-0.18%	-0.37%
	排水状况	0.45%	0.22%	0	-0.16%	-0.31%
	通讯状况	0.38%	0.19%	0	-0.13%	-0.27%
	距学校距离	0.42%	0.21%	0	-0.15%	-0.29%
	距幼儿园距离	0.37%	0.19%	0	-0.13%	-0.26%
	距医院距离	0.31%	0.15%	0	-0.11%	-0.22%
	距邮局、银行距离	0.20%	0.10%	0	-0.07%	-0.14%
	距文娱设施距离	0.28%	0.14%	0	-0.10%	-0.20%
环境状况	距农贸市场距离	0.39%	0.19%	0	-0.14%	-0.27%
	环境质量优劣度	0.88%	0.44%	0	-0.31%	-0.62%
	绿地覆盖率	0.67%	0.34%	0	-0.24%	-0.47%
人口状况	景观条件优劣度	0.80%	0.40%	0	-0.28%	-0.56%
	区域人口密度	1.45%	0.72%	0	-0.51%	-1.02%
规划或利用条件	区域土地利用类型	1.16%	0.58%	0	-0.41%	-0.82%

#### (四) 个别因素修正体系

##### 1. 使用年期修正

当土地出让、转让时的使用年限不等于无限年时，应进行年期修正，按集体住宅用地还原率为 6.86% 计算集体住宅用地使用年期修正系数，计算公式为：

$$Y=1-1/(1+R)^M$$

式中：R——土地还原率；

M——出让年限；

Y——使用年期修正系数。

集体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	0.0642	0.1243	0.1805	0.2331	0.2823	0.3284	0.3715	0.4119	0.4496	0.4850
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5180	0.5490	0.5779	0.6050	0.6304	0.6541	0.6763	0.6971	0.7165	0.7347
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7518	0.7677	0.7826	0.7966	0.8096	0.8218	0.8333	0.8440	0.8540	0.8634
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8721	0.8803	0.8880	0.8952	0.9019	0.9082	0.9141	0.9196	0.9248	0.9296
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9341	0.9384	0.9423	0.9460	0.9495	0.9527	0.9558	0.9586	0.9613	0.9638
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9661	0.9683	0.9703	0.9722	0.9740	0.9757	0.9772	0.9787	0.9801	0.9813
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9825	0.9837	0.9847	0.9857	0.9866	0.9875	0.9883	0.9890	0.9897	0.9904
使用年限	无限年									
修正系数	1.0000									

注：使用年限单位为年，其他年限则根据上述公式进行测算。

## 2. 容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，得出住宅用地容积率修正系数。

集体住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.2	0.4	0.6	0.8	1	1.2	1.4	1.6
修正系数	0.5361	0.6048	0.6735	0.7422	0.8109	0.8487	0.8865	0.9244
容积率	1.8	2	2.2	2.4	2.6	2.8	3	3.2
修正系数	0.9622	1.0000	1.0314	1.0628	1.0942	1.1256	1.1570	1.1828
容积率	3.4	3.6	3.8	4	4.2	4.4	4.6	4.8
修正系数	1.2086	1.2343	1.2601	1.2859	1.3065	1.3271	1.3478	1.3684
容积率	5	5.2	5.4	5.6	5.8	≥6	——	——
修正系数	1.3890	1.4055	1.4220	1.4385	1.4550	1.4715	——	——

注：对于表中列出的容积率，当 $R_1 < R < R_2$ 时其修正系数可用下列公式求取：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

其中，X为所需求出的容积率修正系数；R为X对应的容积率；R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub>为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X<sub>1</sub>、X<sub>2</sub>为R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub>所对应的容积率修正系数。



### 3. 宗地面积状况修正

集体住宅用地宗地面积修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	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	1.04-1.03	1.02-1.01	1	0.99-0.98	0.97-0.96

### 4. 宗地形状修正

集体住宅用地宗地形状修正系数表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状极不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.04-1.03	1.02-1.01	1	0.99-0.98	0.97-0.96

### 5. 宗地临路状况修正

集体住宅用地宗地临路状况修正说明表

临路状况修正说明	修正系数
不临路	0.92
一面临支路	0.95
一面临次干道	1.00
一面临次干道、一面临支路	1.02
一面临次干道、两面临支路	1.03
两面临次干道或一面临主干道	1.05
一面临主干道、另一面临次干道	1.08
两面临主干道	1.15
两面临主干道、另一面临次干道	1.15
两面临主干道、两面临次干道	1.2
一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.15
一面临支路、一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.17
一面临次干道、一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.20
一面临主干道、一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.22
一面临主干道、一面临次干道、一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.25

注：1. 估价按临路现状评估，道路路面宽 $\geq 5$ 米以上道路才作临街修正，临道路路面宽 $< 5$ 米或临规划路按不临路修正。2. 临路修正以现状作为修正，在建的规划路可以参照现状路进行修正。

### 三、集体工矿仓储用地基准地价修正体系

#### (一) 交易期日修正

本轮基准地价估价期日为2020年7月1日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据估价期日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的市县，可参照公布的工矿仓储用地地价指数有关数据进行测算。计算公式如下：

$$K_t = Q_t / Q$$

式中：式中： $K_t$ ——待估宗地期日修正系数；

$Q_t$ ——待估宗地所在土地级别评估期日的地价；

$Q$ ——基准地价评估期日待估宗地所在土地级别的土地交易平均价格。

#### (二) 宗地基础设施配套程度修正

基准地价测算区片地价是设定土地开发程度在估价时点现状条件下，即达到“X通一平”或“X通”或“生地”条件下的区域平均价格。在评估具体宗地时，因宗地基础设施开发程度个体差异性较大，故进行基础设施开发程度修正，求得宗地土地开发程度费用差异。公式如下：

土地开发程度费用差异=待估宗地价格定义中设定的土地开发程度下的区域平均土地开发费用—基准地价所对应土地开发程度下的土地开发费用在公式中，设定开发程度中“通”基础设施项目的区域平均开发费用之和，减去基准地价所对应开发程度中“通”的基础设施项目的区域平均开发费用之和。

具体宗地开发程度按价格定义的设定参照“五通一平开发程度修正系数表”、“六通一平开发程度修正系数表”取值，“五通一平”基础设施开发费用为18万元/亩，“六通一平”基础设施开发费用为20万元/亩。

五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22-30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(14-22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般。	[0-14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通。
通电	(10-14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5-10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0-5]	远离输电线路，接电不方便。
通讯	(8-10]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(4-8]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0-4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便。
供水	(10-18]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准。	(5-10]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利。	[0-5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利。
排水	(16-22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准。	(10-16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。	[0-10]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-6]	地面平整，可以利用。	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用。	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用。

注：“[”表示≥，“]”表示≤。

六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		中配置（主干通过）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(19-27]	道路通畅，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11-19]	有主干道通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0-11]	接近主干道，或远离主干道，无法直接通达，路面质量差
通电	(9-13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5-9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0-5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(6-9]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4-6]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0-4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
供气	(7-10]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(4-7]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0-4]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
供水	(11-16]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(6-11]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0-6]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(14-20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8-14]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0-8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-5]	地面平整，可以利用	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用

注：“[”表示 $\geq$ ，“]”表示 $\leq$ 。

## (三) 区域因素修正体系

集体工矿仓储用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏
	距干线公路出入口距离 (M)	≤2000	2001-3000	3001-4000	4001-5000	>5000
基础设施	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	地理条件	优	较优	一般	较差	劣
产业规模	产业集聚状况	密集区	较密集区	一般	较稀疏区	稀疏区

集体工矿仓储用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	1.55%	0.78%	0	-0.54%	-1.07%
	距干线公路出入口距离	1.54%	0.77%	0	-0.53%	-1.06%
基本设施状况	供电状况	0.78%	0.39%	0	-0.27%	-0.54%
	供水状况	0.69%	0.34%	0	-0.24%	-0.47%
	排水状况	0.63%	0.31%	0	-0.22%	-0.43%
	通讯状况	0.62%	0.31%	0	-0.21%	-0.43%
环境状况	环境质量优劣度	0.64%	0.32%	0	-0.22%	-0.44%
	地理条件	0.64%	0.32%	0	-0.22%	-0.44%
产业规模	产业集聚状况	2.07%	1.03%	0	-0.71%	-1.43%

## (四) 个别因素修正体系

## 1. 使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，集体工矿仓储用地法定最高出让年限为 50 年，按集体工矿仓储用地还原率为 6.06% 计算使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R——土地还原率；

M——剩余出让年限；

N——土地使用权法定最高出让年限；

Y——使用年期修正系数。

集体工矿仓储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	0.0603	0.1172	0.1708	0.2214	0.2691	0.3140	0.3564	0.3963	0.4340	0.4695
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5030	0.5346	0.5644	0.5925	0.6189	0.6439	0.6674	0.6896	0.7105	0.7302
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7488	0.7664	0.7829	0.7985	0.8132	0.8270	0.8401	0.8524	0.8640	0.8750
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8853	0.8951	0.9042	0.9129	0.9211	0.9287	0.9360	0.9428	0.9493	0.9554
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9611	0.9665	0.9716	0.9764	0.9809	0.9852	0.9892	0.9930	0.9966	1.0000

注：使用年限单位为年，其他年限则根据上述公式进行测算。

## 2. 宗地面积状况修正

集体工矿仓储用地宗地面积修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	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	1.04-1.03	1.02-1.01	1	0.99-0.98	0.97-0.96

## 3. 宗地形状修正

集体工矿仓储用地宗地形状修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状极不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.04-1.03	1.02-1.01	1	0.99-0.98	0.97-0.96

## 4. 宗地临路状况修正

集体工矿仓储用地宗地临路状况修正说明表

临路状况修正说明	修正系数
不临路	0.92
一面临支路	0.95
一面临次干道	1.00
一面临次干道、一面临支路	1.02
一面临次干道、两面临支路	1.03
两面临次干道或一面临主干道	1.05
一面临主干道、另一面临次干道	1.07
两面临主干道	1.11
两面临主干道、另一面临次干道	1.18
两面临主干道、两面临次干道	1.20

注：1. 估价按临路现状评估，道路路面宽 $\geq 5$ 米以上道路才作临街修正，临道路路面宽 $< 5$ 米或临规划路按不临路修正。2. 临路修正以现状作为修正，在建的规划路可以参照现状路进行修正。

#### 四、集体公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

(一) 集体机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地基准地价修正体系

##### 1. 交易期日修正

本轮基准地价估价期日为2020年7月1日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据估价期日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的市县，可参照公布的工矿仓储用地地价指数有关数据进行测算。计算公式如下：

$$K_t = Q_t / Q$$

式中： $K_t$ ——待估宗地期日修正系数；

$Q_t$ ——待估宗地估价期日对应的地价指数；

$Q$ ——基准地价估价期日对应的地价指数。

##### 2. 宗地基础设施配套程度修正

基准地价测算区片地价是设定土地开发程度在估价时点现状条件下，即达到“X通一平”或“X通”或“生地”条件下的区域平均价格。在评估具体宗地时，因宗地基础设施开发程度个体差异性较大，故进行基础设施开发程度修正，求得宗地土地开发程度费用差异。公式如下：

土地开发程度费用差异=待估宗地价格定义中设定的土地开发程度下的区域平均土地开发费用—基准地价所对应土地开发程度下的土地开发费用在公式中，设定开发程度中“通”基础设施项目的区域平均开发费用之和，减去基准地价所对应开发程度中“通”的基础设施项目的区域平均开发费用之和。

具体宗地开发程度按价格定义的设定参照“五通一平开发程度修正系数表”、“六通一平开发程度修正系数表”取值，“五通一平”基础设施开发费用为18万元/亩，“六通一平”基础设施开发费用为20万元/亩。

五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22-30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(14-22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般。	[0-14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通。
通电	(10-14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5-10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0-5]	远离输电线路，接电不方便。
通讯	(8-10]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(4-8]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0-4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便。
供水	(10-18]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准。	(5-10]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利。	[0-5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利。
排水	(16-22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准。	(10-16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。	[0-10]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-6]	地面平整，可以利用。	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用。	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用。

注：“[”表示≥，“]”表示≤。



六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		中配置（主干通过）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(19-27]	道路通畅，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11-19]	有主干道通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0-11]	接近主干道，或远离主干道，无法直接通达，路面质量差
通电	(9-13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5-9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0-5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(6-9]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4-6]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0-4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
供气	(7-10]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(4-7]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0-4]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
供水	(11-16]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(6-11]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0-6]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(14-20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8-14]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0-8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-5]	地面平整，可以利用	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用

注：“[”表示 $\geq$ ，“]”表示 $\leq$ 。

## 3. 区域因素修正体系

集体机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距区域内繁华商业中心距离 (M)	≤2000	2001-3000	3001-4000	4001-5000	>5000
交通条件	临路状况	交通型主干道	生活型主干道	交通型次干道	生活型次干道	支路
	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏
	公交便捷度	区域内至少有 2 条公交线路	区域内至少有 1 条公交线路	公交站点在 500 米以外	公交站点在 1000 米以外	公交站点在 1500 米以外
基础设施状况	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公共设施状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	绿地覆盖率	优	较优	一般	较差	劣
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣
人口状况	区域人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
规划利用条件	近期规划道路	主干道	次干道	支路	街巷	无道路

集体机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距区域内繁华商服中心距离	1.95%	0.98%	0	-0.54%	-1.07%
交通条件	临路状况	0.80%	0.40%	0	-0.22%	-0.44%
	道路通达度	0.78%	0.39%	0	-0.21%	-0.43%
	公交便捷度	0.76%	0.38%	0	-0.21%	-0.42%
基础设施	供电状况	0.55%	0.27%	0	-0.15%	-0.30%
	供水状况	0.49%	0.25%	0	-0.13%	-0.27%
	排水状况	0.36%	0.18%	0	-0.10%	-0.20%
	通讯状况	0.40%	0.20%	0	-0.11%	-0.22%
	公共设施状况	0.56%	0.28%	0	-0.15%	-0.31%
环境状况	环境质量优劣度	0.60%	0.30%	0	-0.16%	-0.33%
	绿地覆盖率	0.47%	0.23%	0	-0.13%	-0.26%
	自然条件优劣度	0.50%	0.25%	0	-0.14%	-0.27%
人口状况	区域人口密度	1.64%	0.82%	0	-0.45%	-0.90%
规划利用条件	近期规划道路	1.10%	0.55%	0	-0.30%	-0.60%

4. 个别因素修正

(1) 使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，集体公共管理与公共服务土地使用权法定最高使用年限为50年。集体机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、文化设施、体育用地按土地还原率为6.01%计算使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R——土地还原率；

M——剩余出让年限；

N——土地使用权法定最高出让年限；

Y——使用年期修正系数。

集体机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育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	0.0599	0.1165	0.1698	0.2201	0.2676	0.3123	0.3545	0.3944	0.4319	0.4674
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5008	0.5324	0.5621	0.5902	0.6166	0.6416	0.6652	0.6874	0.7084	0.7281
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7468	0.7644	0.7810	0.7966	0.8114	0.8253	0.8385	0.8509	0.8626	0.8736
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8840	0.8938	0.9031	0.9118	0.9200	0.9278	0.9351	0.9421	0.9486	0.9547
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9605	0.9660	0.9712	0.9760	0.9806	0.9850	0.9891	0.9929	0.9966	1.0000

注：使用年限单位为年，其他年限则根据上述公式进行测算。

(2) 容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。调查不同容积率水平下的地价平均值，得出容积率修正系数。

集体机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	≥3.0
修正系数	0.9515	1.0000	1.0580	1.1665	1.2750	1.3844

注：对于表中列出的容积率，当  $R_1 < R < R_2$  时其修正系数可用下列公式求取：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

其中，X 为所需求出的容积率修正系数；R 为 X 对应的容积率；R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub> 为上述容积率修正系数表中所列的容积率；X<sub>1</sub>、X<sub>2</sub> 为 R<sub>1</sub>、R<sub>2</sub> 所对应的容积率修正系数。

(3) 宗地面积状况修正

集体机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地宗地面积修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	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	1.04-1.03	1.02-1.01	1	0.99-0.98	0.97-0.96

#### (4) 宗地形状修正

集体机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地宗地形状修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状极不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.04-1.03	1.02-1.01	1	0.99-0.98	0.97-0.96

#### (5) 宗地临路状况修正

集体机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地宗地临路状况修正说明表

临路状况修正说明	修正系数
不临路	0.92
一面临支路	0.95
一面临次干道	1.00
一面临次干道、一面临支路	1.02
一面临次干道、两面临支路	1.03
两面临次干道或一面临主干道	1.05
一面临主干道、另一面临次干道	1.09
两面临主干道	1.13
两面临主干道、另一面临次干道	1.17
两面临主干道、两面临次干道	1.20
一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.08
一面临支路、一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.12
一面临次干道、一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.15
一面临主干道、一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.20
一面临主干道、一面临次干道、一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.23

注：1. 估价按临路现状评估，道路路面宽 $\geq 5$ 米以上道路才作临街修正，临道路路面宽 $< 5$ 米或临规划路按不临路修正。2. 临路修正以现状作为修正，在建的规划路可以参照现状路进行修正。

## （二）集体公用设施用地、公园与绿地用地修正体系

### 1. 交易期日修正

本轮基准地价估价期日为2020年7月1日，使用基准地价评估具体宗地价格时需根据估价期日进行期日修正。在城市地价动态监测体系覆盖范围内的市县，可参照公布的工矿仓储用地地价指数有关数据进行测算。计算公式如下：

$$K_t = Q_t / Q$$

式中： $K_t$ ——待估宗地期日修正系数；

$Q_t$ ——待估宗地估价期日对应的地价指数；

$Q$ ——基准地价估价期日对应的地价指数。

### 2. 宗地基础设施配套程度修正

基准地价测算区片地价是设定土地开发程度在估价时点现状条件下，即达到“X通一平”或“X通”或“生地”条件下的区域平均价格。在评估具体宗地时，因宗地基础设施开发程度个体差异性较大，故进行基础设施开发程度修正，求得宗地土地开发程度费用差异。公式如下：

土地开发程度费用差异=待估宗地价格定义中设定的土地开发程度下的区域平均土地开发费用—基准地价所对应土地开发程度下的土地开发费用在公式中，设定开发程度中“通”基础设施项目的区域平均开发费用之和，减去基准地价所对应开发程度中“通”的基础设施项目的区域平均开发费用之和。

具体宗地开发程度按价格定义的设定参照“五通一平开发程度修正系数表”、“六通一平开发程度修正系数表”取值，“五通一平”基础设施开发费用为18万元/亩，“六通一平”基础设施开发费用为20万元/亩。

五通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		低配置（接近主干）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(22-30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。	(14-22]	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般。	[0-14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通。
通电	(10-14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分，达到规划设计标准。	(5-10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。	[0-5]	远离输电线路，接电不方便。
通讯	(8-10]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。	(4-8]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。	[0-4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便。
供水	(10-18]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准。	(5-10]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利。	[0-5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利。
排水	(16-22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准。	(10-16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。	[0-10]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-6]	地面平整，可以利用。	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用。	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用。

注：“[”表示≥，“]”表示≤。

六通一平开发程度修正系数表

项目	高配置（已成体系）		中配置（主干通过）		中配置（主干通过）	
	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况	系数（%）	开发情况
通路	(19-27]	道路通畅，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(11-19]	有主干道通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	[0-11]	接近主干道，或远离主干道，无法直接通达，路面质量差
通电	(9-13]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5-9]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0-5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(6-9]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4-6]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0-4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
供气	(7-10]	煤气管道已形成网络，达到规划设计标准	(4-7]	有煤气管道通过，但未形成网络，用气条件基本便利	[0-4]	接近煤气管道，或远离煤气管道，无法直接利用
供水	(11-16]	有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(6-11]	邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0-6]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(14-20]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(8-14]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0-8]	雨污合流，明沟排污。排水条件差。
平整	(4-5]	地面平整，可以利用	(2-4]	地面基本平整，基本可以利用	[0-2]	地面需经过平整，才可以利用

注：“[”表示 $\geq$ ，“]”表示 $\leq$ 。



### 3. 区域因素修正体系

集体公用设施用地、公园与绿地用地区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临路状况	交通型主干道	生活型主干道	交通型次干道	生活型次干道	支路
	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏
	公交便捷度	区域内至少有2条公交线路	区域内至少有1条公交线路	公交站点在500米以外	公交站点在1000米以外	公交站点在1500米以外
基础设施状况	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
	公共设施状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣

集体公用设施用地、公园与绿地用地区域因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临路状况	1.09%	0.55%	0	-0.50%	-1.01%
	道路通达度	1.06%	0.53%	0	-0.49%	-0.98%
	公交便捷度	0.95%	0.47%	0	-0.44%	-0.88%
基础设施状况	供电状况	0.64%	0.32%	0	-0.30%	-0.59%
	供水状况	0.58%	0.29%	0	-0.27%	-0.53%
	排水状况	0.45%	0.23%	0	-0.21%	-0.42%
	通讯状况	0.51%	0.25%	0	-0.23%	-0.47%
	公共设施状况	0.70%	0.35%	0	-0.33%	-0.65%
环境状况	环境质量优劣度	2.35%	1.18%	0	-1.08%	-2.17%

### 4. 个别因素修正

#### (1) 使用年期修正

当土地出让、转让时的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行年期修正，集体公共管理与公共服务土地使用权法定最高使用年限为50年。集体公用设施用地、公园与绿地按土地还原率为5.44%计算使用年期修正系数，计算公式为：

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

式中：R——土地还原率；

M——剩余出让年限；

N——土地使用权法定最高出让年限；

Y——使用年期修正系数。

集体公用设施用地、公园与绿地土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	0.0555	0.1082	0.1581	0.2055	0.2504	0.2930	0.3334	0.3717	0.4081	0.4425
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4752	0.5062	0.5356	0.5635	0.5900	0.6151	0.6388	0.6614	0.6828	0.7031
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7223	0.7406	0.7579	0.7743	0.7899	0.8047	0.8187	0.8320	0.8446	0.8565
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8678	0.8786	0.8888	0.8984	0.9076	0.9163	0.9245	0.9324	0.9398	0.9468
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9535	0.9598	0.9658	0.9715	0.9769	0.9820	0.9869	0.9915	0.9959	1.0000

注：使用年限单位为年，其他年限则根据上述公式进行测算。

### (2) 宗地面积状况修正

集体公用设施用地、公园与绿地用地宗地面积修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	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	1.04-1.03	1.02-1.01	1	0.99-0.98	0.97-0.96

### (3) 宗地形状修正

集体公用设施用地、公园与绿地用地宗地形状修正说明表

修正标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状极不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.04-1.03	1.02-1.01	1	0.99-0.98	0.97-0.96

## (4) 宗地临路状况修正

集体公用设施用地、公园与绿地用地宗地临路状况修正说明表

临路状况修正说明	修正因素
不临路	0.92
一面临支路	0.95
一面临次干道	1.00
一面临次干道、一面临支路	1.02
一面临次干道、两面临支路	1.03
两面临次干道或一面临主干道	1.05
一面临主干道、另一面临次干道	1.08
两面临主干道	1.10
两面临主干道、另一面临次干道	1.15
两面临主干道、两面临次干道	1.17
一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.08
一面临支路、一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.12
一面临次干道、一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.16
一面临主干道、一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.20
一面临主干道、一面临次干道、一面临海（山、江、河、湖、水库）	1.23

注：1. 估价按临路现状评估，道路路面宽 $\geq 5$ 米以上道路才作临街修正，临道路路面宽 $< 5$ 米或临规划路按不临路修正。2. 临路修正以现状作为修正，在建的规划路可以参照现状路进行修正。

### 第三部分 集体建设用地基准地价应用说明

#### 一、成果应用的说明

(一) “土地用途修正系数表”和“产业项目用地基准地价调整系数表”是基准地价成果的重要组成部分，成果应用时，基准地价水平应按照以下方式确定：

1. 非产业项目用地宗地基准地价=对应区片相应用途基准地价×土地用途修正系数。

2. 产业项目用地宗地基准地价=对应区片相应用途基准地价×产业项目用地调整系数×土地用途修正系数。

符合国家和海南省产业政策要求并经相关行政主管部门明确为产业项目用地的宗地方可按照以上方式 2 进行基准地价的确定。

(二) 采用市场比较法评估满足本应用说明前提下的产业用地价格时，如无相关产业用地交易实例，在符合《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)和《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》(国土资厅发〔2018〕4号)技术要求的前提下，可对相关非产业用地比较实例价格参照“产业项目用地基准地价调整系数”的进行产业修正后得到该比较实例的产业用地价格。

(三) 土地用途修正系数表中“一级类”、“二级类”参照中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)编制，“三级类”参照中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)编制，“二级类”与“三级类”是对照关系而非包含关系。

(四) 商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地原则上按基准地价图、表严格界定各自用途所对应的基准地价及修正体系进行评估。跨级别、区片(路线价)的宗地地价评估时，原则上应参考较高的级别、区片(路线价)基准地价进行评估。

(五) 公共管理与公共服务用地中“集体投资的”其他各类用地基准地价按照“土地用途修正系数表”确定。

(六) 宗地位于城镇镇区规划范围线内(城镇基准地价覆盖范围内)时,使用基准地价成果应参照以下说明:

1. 商服用地宗地地价评估:商服路线价里地线深度为30米。宗地同时跨路线价和区片价时,分别采用宗地所在的路线价和区片价以面积为权重计算的结果作为其基准地价;

2. 宗地所处位置没有同类用途基准地价的,可参照评估区域内同类用途邻近区片的基准地价及修正体系,评估区域内没有同类用途基准地价的,可参照邻近区域(城镇镇区规划范围线内)同类用途末级区片的基准地价及修正体系。

(七) 涉及集体建设用地征收的宗地评估应遵从相关法律法规政策的规定。

## 二、宗地价格计算公式

本次测算出的基准地价,是商服、住宅、工矿仓储、公共服务用地等用途的土地在各级别或区片、区段内土地的平均价格,不代表某一宗地的具体价格。因此,评估某一宗地的具体价格,则需要在基准地价的基础上,分用途、分区域分析地价影响因素与地价的关系,建立起在基准地价基础上评估宗地地价的修正系数体系,然后加以修正,才能评估出宗地地价,宗地地价计算公式如下:

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_1) \times K_j + D$$

式中: P ——宗地地价;

$P_{1b}$  ——某一用途、某级别(均质区域)的基准地价 $\times$ 土地用途修正系数;

$\sum K_1$  ——宗地地价修正系数;

$K_j$  ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数;

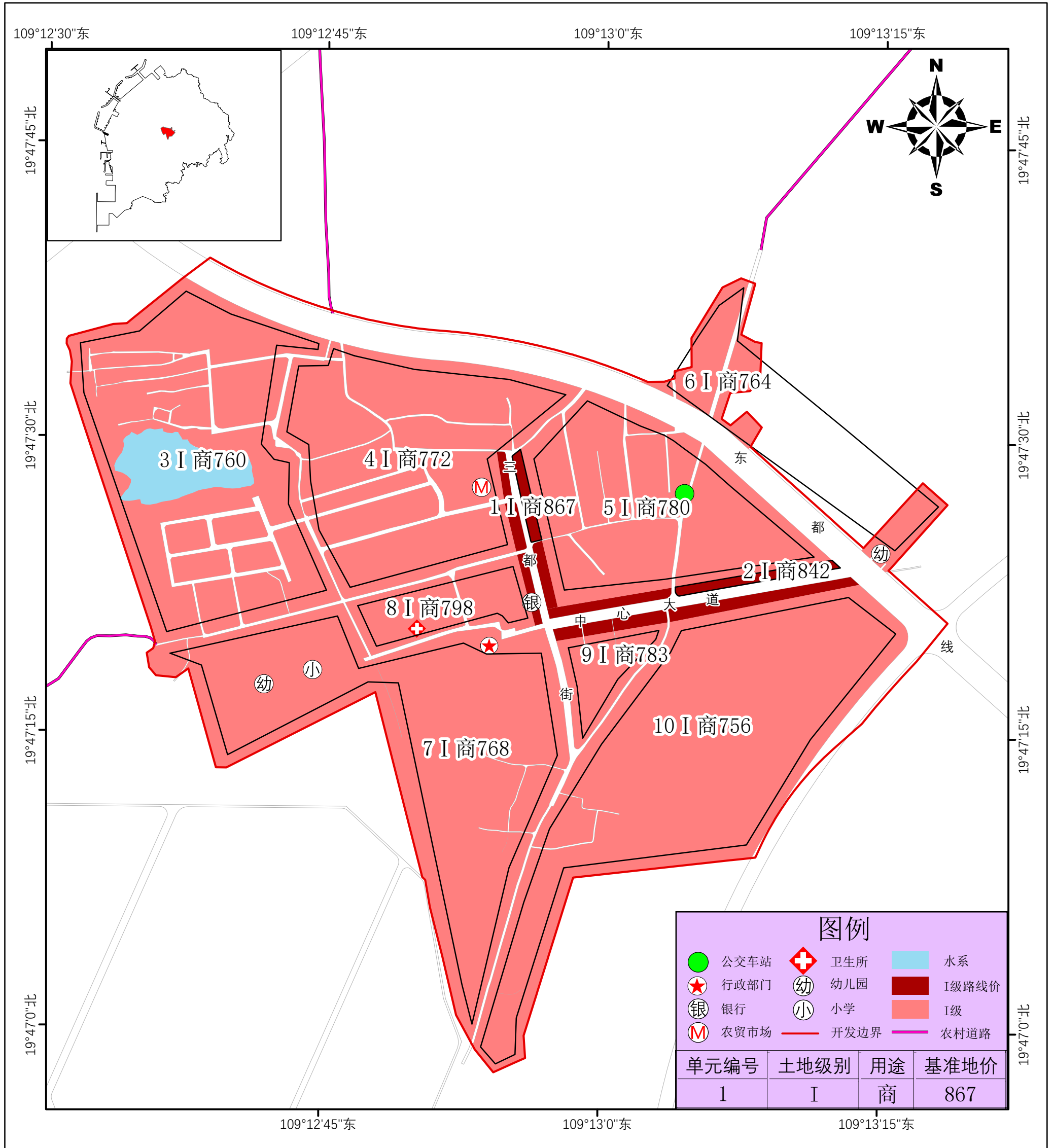
D ——土地开发程度修正值。

注：土地开发程度修正值＝待估宗地所在区域实际基础设施开发程度对应的开发费－区域平均基础设施开发程度对应的开发费。

## 第四部分 附件

1. 洋浦经济开发区（三都办事处）集体商服用地土地级别及基准地价图
2. 洋浦经济开发区（三都办事处）集体住宅用地土地级别及基准地价图
3. 洋浦经济开发区（三都办事处）集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图
4. 洋浦经济开发区（三都办事处）集体公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图
5. 洋浦经济开发区集体商服用地土地级别及基准地价图
6. 洋浦经济开发区集体住宅用地土地级别及基准地价图
7. 洋浦经济开发区集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图
8. 洋浦经济开发区集体公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

# 洋浦经济开发区（三都办事处）集体商服用地土地级别及基准地价图



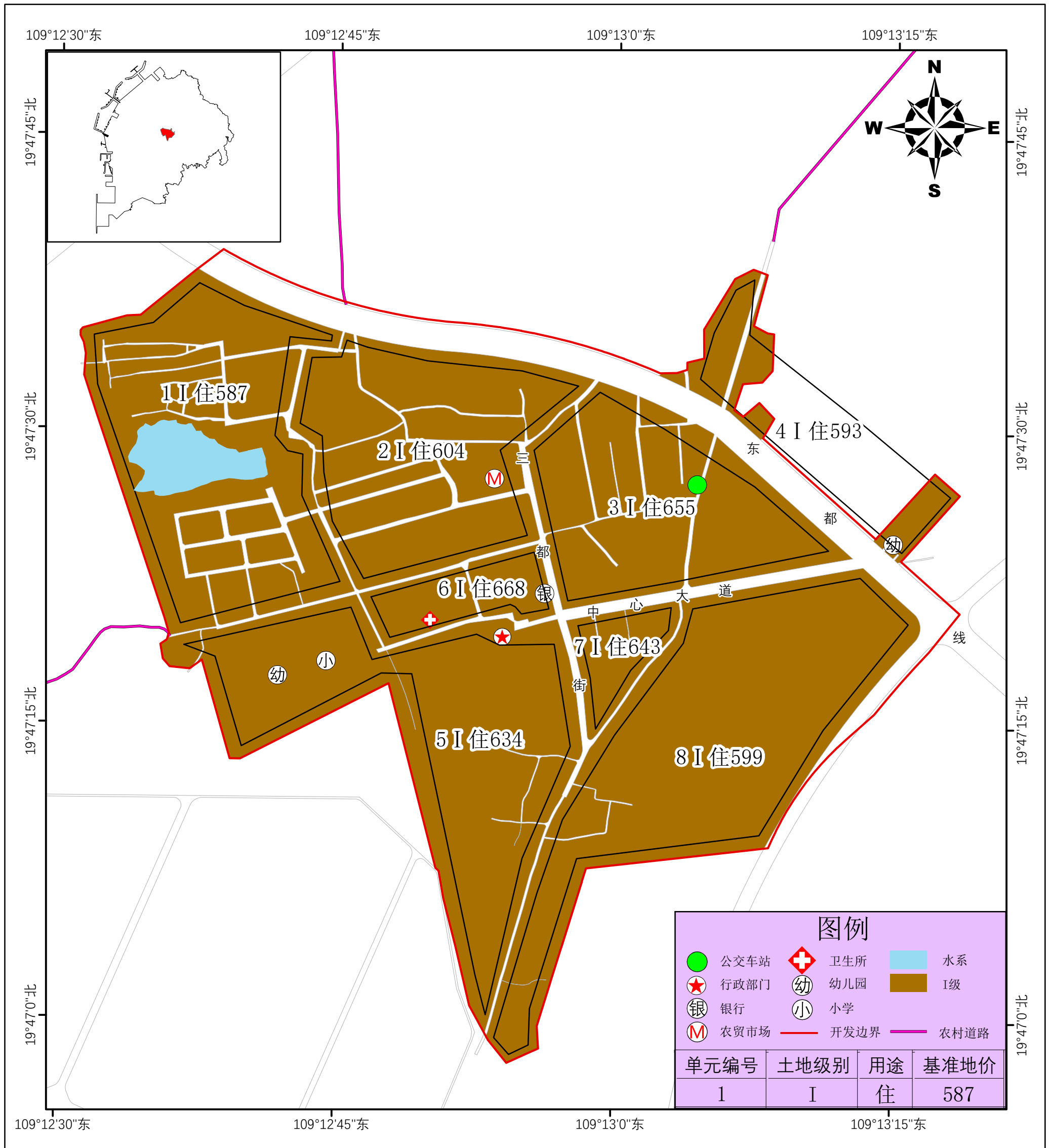
坐标系统：CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_CM\_111E  
 投影系统：Gauss\_Kruger

比例尺：1:6000  
 估价期日：2020年7月1日

制图单位：洋浦经济开发区规划建设土地局  
 海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司



# 洋浦经济开发区（三都办事处）集体住宅用地土地级别及基准地价图

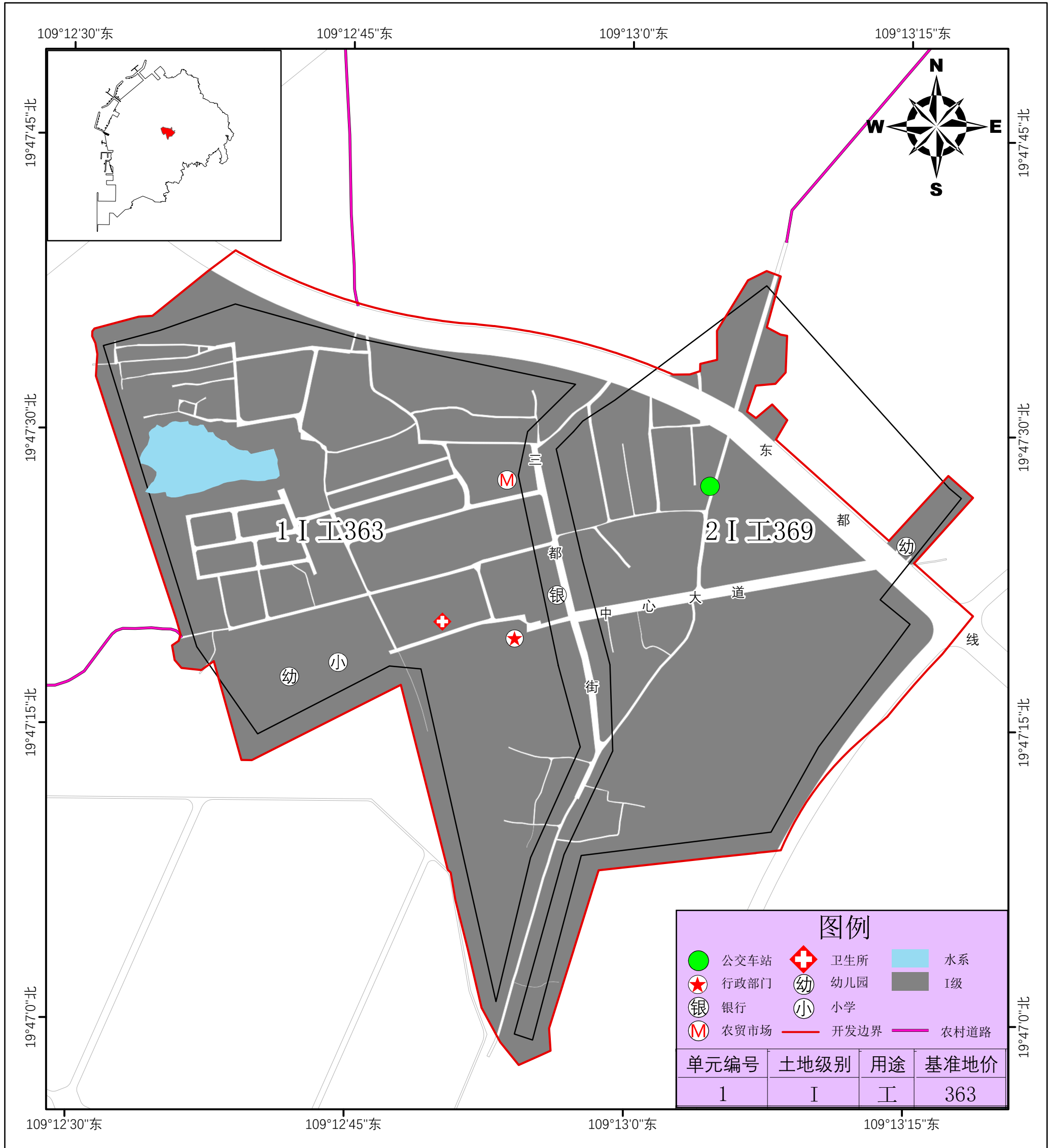


坐标系统：CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_CM\_111E  
投影系统：Gauss\_Kruger

比例尺：1:6000  
估价期日：2020年7月1日

制图单位：洋浦经济开发区规划建设土地局  
海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

# 洋浦经济开发区（三都办事处） 集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图

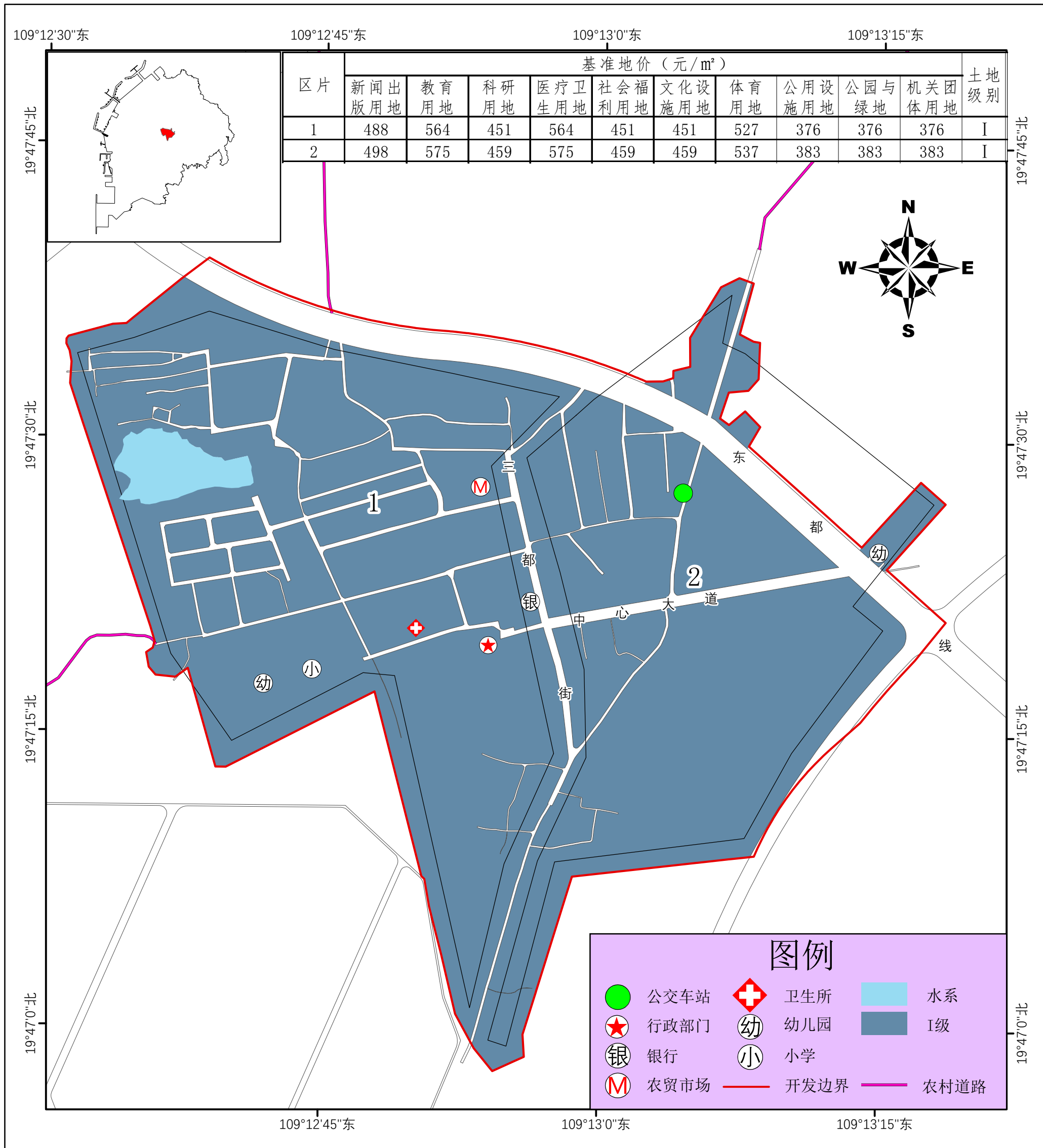


坐标系统：CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_CM\_111E  
投影系统：Gauss\_Kruger

比例尺：1:6000  
估价期日：2020年7月1日

制图单位：洋浦经济开发区规划建设土地局  
海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

# 洋浦经济开发区（三都办事处） 集体公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图

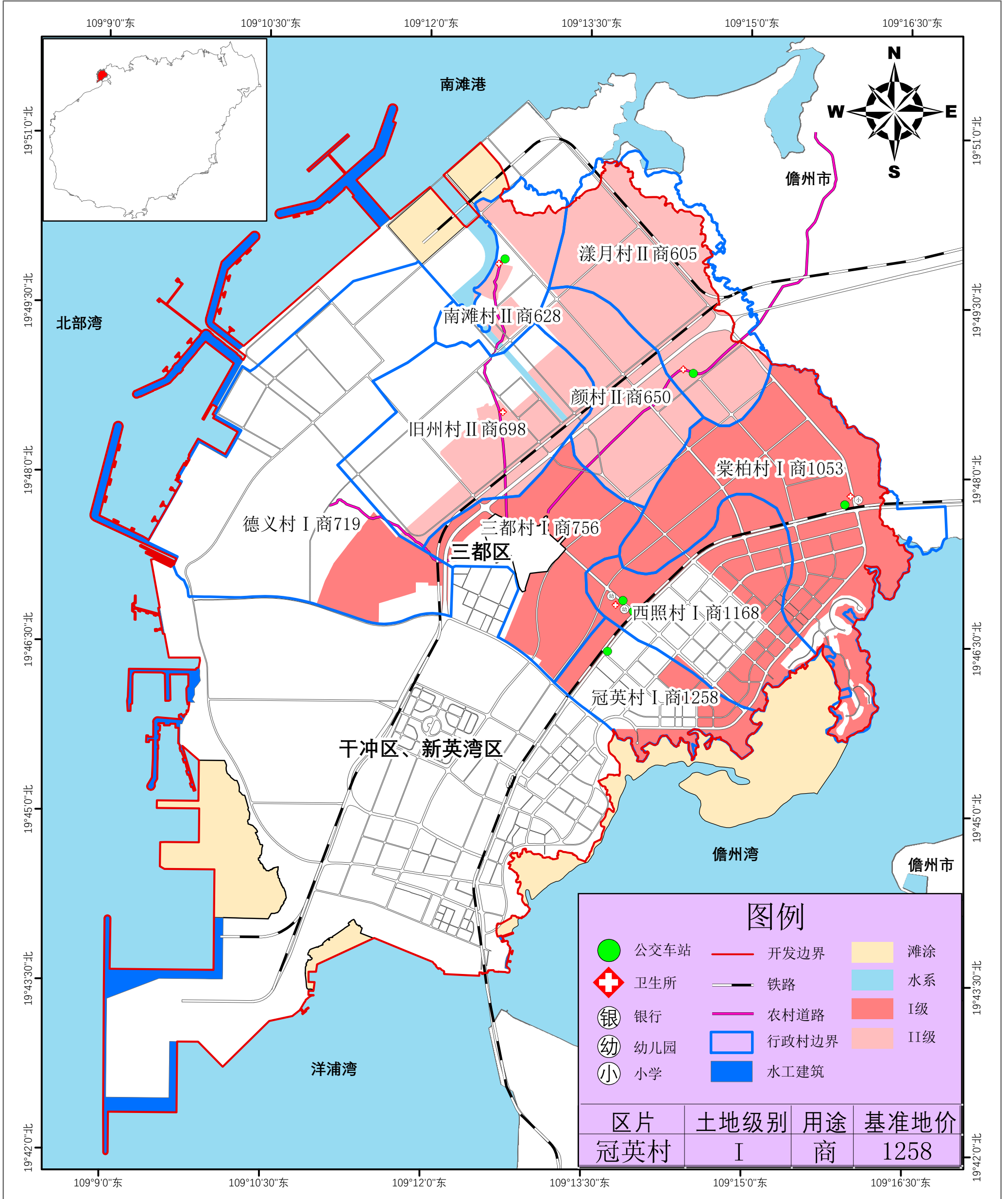


坐标系统：CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_CM\_111E  
投影系统：Gauss\_Kruger

比例尺：1:6000  
估价期日：2020年7月1日

制图单位：洋浦经济开发区规划建设土地局  
海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

# 洋浦经济开发区集体商服用地土地级别及基准地价图

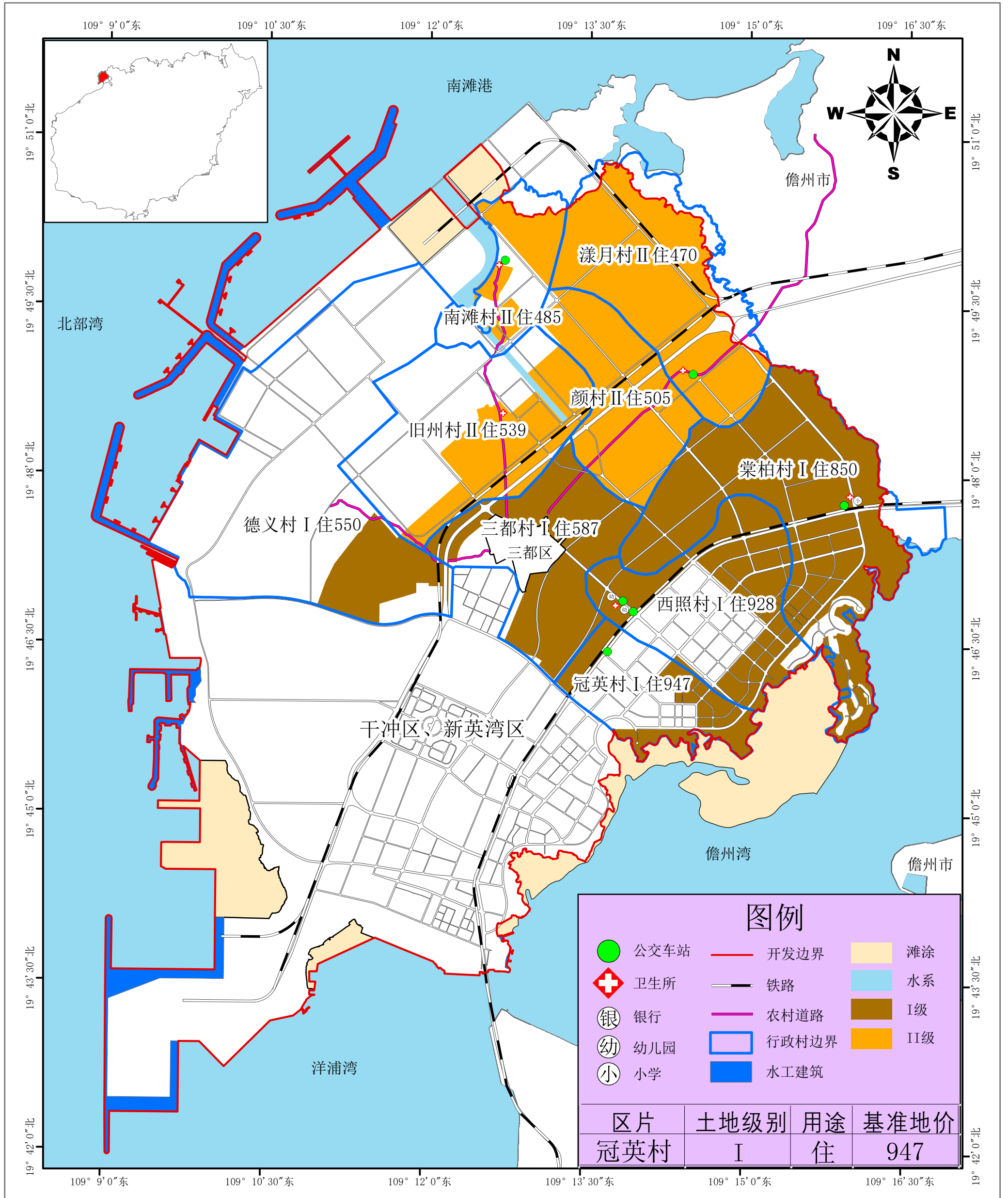


坐标系统：CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_CM\_111E  
投影系统：Gauss\_Kruger

比例尺：1:60000  
估价期日：2020年7月1日

制图单位：洋浦经济开发区规划建设土地局  
海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

# 洋浦经济开发区集体住宅用地土地级别及基准地价图

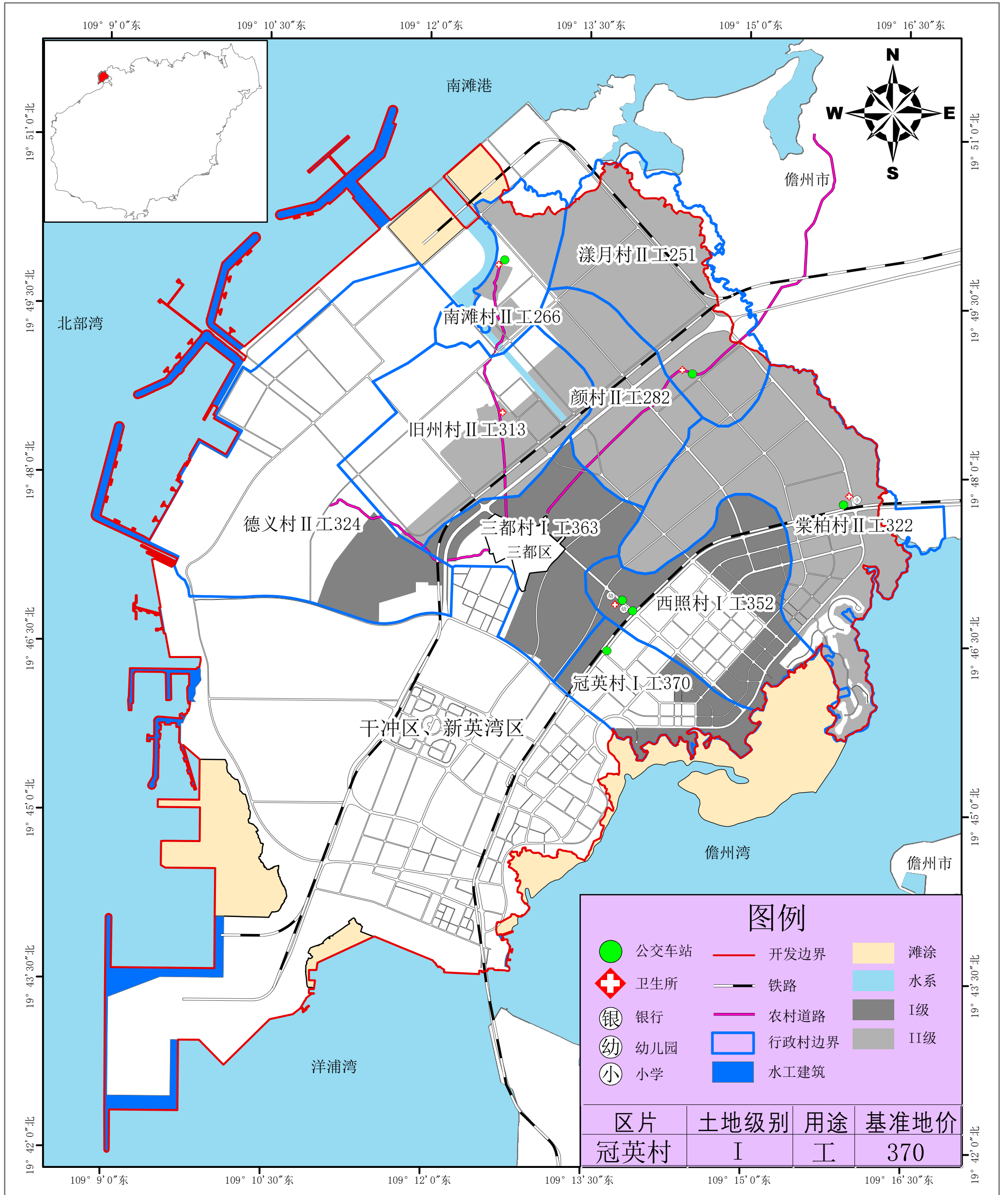


坐标系统: CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_CM\_111E  
 投影系统: Gauss\_Kruger

比例尺: 1:60000  
 估价日期: 2020年7月1日

制图单位: 洋浦经济开发区规划建设土地局  
 海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

# 洋浦经济开发区集体工矿仓储用地土地级别及基准地价图

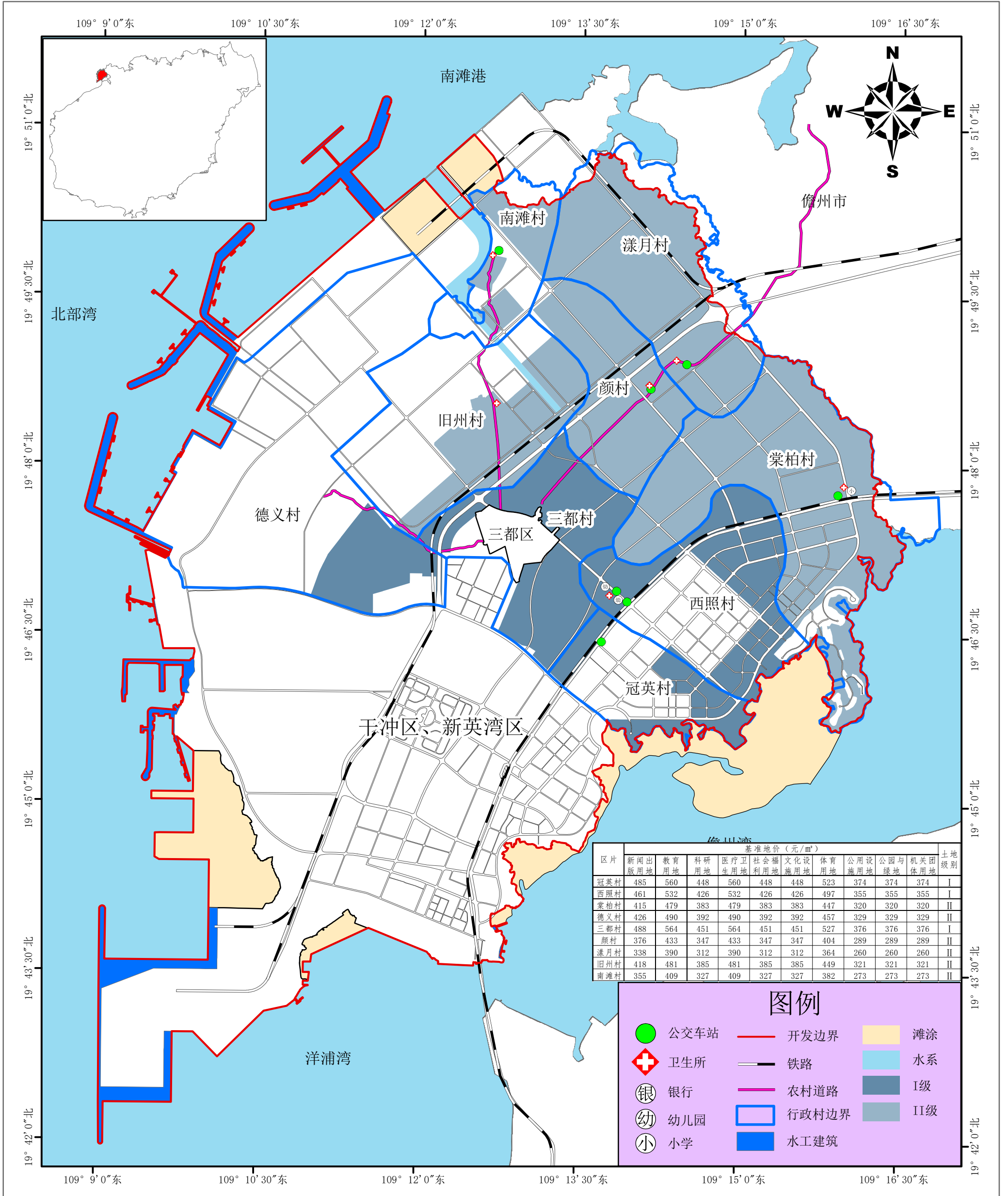


坐标系统: CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_CM\_111E  
 投影系统: Gauss\_Kruger

比例尺: 1:60000  
 估价期日: 2020年7月1日

制图单位: 洋浦经济开发区规划建设土地局  
 海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司

# 洋浦经济开发区 集体公共管理与公共服务用地土地级别及基准地价图



坐标系统: CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_CM\_111E  
投影系统: Gauss\_Kruger

比例尺: 1:60000  
估价期日: 2020年7月1日

制图单位: 洋浦经济开发区规划建设土地局  
海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司