

附件 1:

## 潮州市区 2020 年集体建设用地基准地价基本成果

### 一、评估范围

潮州市区集体建设用地基准地价制订项目的工作范围为潮州市区行政区管辖范围，总面积约 349.84 平方公里。根据 2018 年土地利用现状数据统计，集体建设用地总面积约 46.38 平方公里。

### 二、基准地价内涵

集体建设用地基准地价是在区域平均土地开发利用条件下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府发布的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。

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

**1、集体商服用地：**在正常市场条件、设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整），估价期日为 2020 年 6 月 1 日，土地出让使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0，权利特征为土地限制分割处分、无地役权等权利限制的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**2、农村宅基地：**在正常市场条件、设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整），

估价期日为 2020 年 6 月 1 日，无年期限限制，设定容积率为 2.0，巷宽设定为 3 米，权利特征为土地限制分割处分、无地役权等权利限制的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**3、集体工业用地：**在正常市场条件、设定土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整），估价期日为 2020 年 6 月 1 日，土地出让使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0，权利特征为土地限制分割处分、无地役权等权利限制的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 2-1-1 潮州市区集体建设用地基准地价内涵表

土地用途 项目	集体商服用地	农村宅基地	集体工业用地
估价期日	2020 年 6 月 1 日		
土地开发程度	三通一平		
使用年期设定	40 年	无年期限限制	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.0
土地权利状况	集体土地出让使用权	宅基地使用权	集体土地出让使用权
价格表现形式	平均楼面地价、 单位面积地价	单位面积地价	单位面积地价
权利特征	土地限制分割处分，无抵押地役权等权利的限制	土地限制分割处分，无地役权等权利的限制	土地限制分割处分，无抵押地役权等权利的限制
备注	①“三通一平”是指宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整； ②农村宅基地巷宽设定为 3 米； ③根据《潮州市城乡村民住宅建设管理办法（试行）》，宅基地建设中建筑主朝向间距宜不小于 4 米，次朝向间距宜不小于 2 米；村（居）民委员会或者集体经济组织集中建设城乡的，容积率不大于 3.0。		

### 三、潮州市区集体建设用地基准地价成果

#### (一) 集体建设用地基准地价结果

表 3-1-1 潮州市区集体建设用地基准地价表

用途 级别	集体商服用地			农村宅基地		集体工业用地	
	平均楼面地价	单位面积地价		单位面积地价		单位面积地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I级	840	1680	112.00	1594	106.27	748	49.87
II级	630	1260	84.00	1180	78.67	550	36.67
III级	460	920	61.33	820	54.67	405	27.00
IV级	293	586	39.07	550	36.67	292	19.47

#### (二) 各用途集体建设用地定级结果

表 3-2-1 潮州市区集体建设用地定级结果表

单位：平方公里

用途	级别	级别范围	面积	占总面积比例
集体商服用地	I级	绿榕北路——西园路——西湖——环城北路——韩江——潮州大桥——护堤公路——池湖路——城新西路——福新一街——福安路——彩虹东路——潮枫路——潮州大道所包含范围；	10.74	3.07%
	II级	①银槐北路——新北一路——西荣北路——韩江——护堤公路——潮汕公路与枫凤路交叉路口东侧现状路——城新南路——银槐南路——银槐路——评估范围界线——北站西路——北站东路——北站四路——凤新东路所包围范围（除I级范围）； ②东兴北路——凤东路——凤东路与坪溪交叉口南侧现状路——北溪——韩江所包含范围； ③沙洲岛范围；	27.17	7.77%
	III级	①北区三横路北侧现状路——北区三横路北侧规划路——外环北路——韩江——评估范围界线所包含范围（除I、II级范围）； ②韩江——凤凰大桥——凤凰大桥东侧延伸规划路——凤凰溪——意东三路东侧建成区——北山二路——河流——坪溪——虎头山西南侧韩东新区区域——凤东路——凤东路北侧建成区——凤东路北侧第一规划路——铁洪公路——凤东路南侧第一规划路——河流——沈海高速西侧出入口规划路——外环南路——韩江东溪所包含范围（除I、II级范围）；	86.69	24.78%

用途	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	<b>IV级</b>	评估范围内其他区域（除I、II、III级范围）。	225.24	64.38%
		<b>合计</b>	<b>349.84</b>	<b>100%</b>
农村 宅基地	<b>I级</b>	①绿榕北路——西园路——西湖——环城北路——韩江——护堤公路以东的海博熙泰及其南侧区域——护堤公路——绿榕南路——绿榕西路——潮州大道西侧第一现状路——头社路——凤新西路——凤新东路——北站四路所包含范围； ②沙洲岛范围；	19.36	5.53%
	<b>II级</b>	①兴工北路北侧延长现状路——宏天广场北侧规划路——外环北路——银槐北路——长春街北侧建成区——兰花三街——新北一路——河流——西荣北路——韩江——韩江西溪——评估范围界线——城新南路南侧延长规划路——城新南路——银槐南路——银槐路——评估范围界线——振兴路东段南侧第一现状路——兴利路——外环北路所包含范围（除I级范围）； ②北桥路——坪溪——北山一路——意北二路东侧河流——坪溪——虎头山西南侧韩东新区区域——凤东路——坪溪——卧石路东侧延长现状路与北溪交叉口的北侧现状路——北溪——韩江所含范围；	33.07	9.45%
	<b>III级</b>	①规划铁路——韩江——评估范围界线所包含的区域（除I、II级范围）； ②韩江——凤凰大桥——凤凰大桥东侧延伸规划路——凤凰溪——意东三路东侧建成区——北山二路——北山路——甬莞高速——北山路——北山二路东侧现状路——河流——坪溪——意北二路东侧河流——北山一路——意东三路——北桥路——金山大桥所包含范围； ③韩江——北溪——卧石路东侧延长现状路与北溪交叉口的北侧现状路——坪溪——凤东路——韩江新区以东、凤东路以北建成区——凤东路北侧第一规划路——凤东路北侧第一现状路——铁洪公路——铁洪公路西侧延长规划路——凤东路南侧第一规划路——河流——沈海高速西侧出入口规划路——外环南路——韩江东溪——韩江所包含范围。	80.21	22.93%
	<b>IV级</b>	评估范围内其他区域（除I、II、III级范围）。	217.20	62.09%
		<b>合计</b>	<b>349.84</b>	<b>100%</b>
集体 工业 用地	<b>I级</b>	①绿榕北路——西园路——西湖——环城北路——韩江——海博熙泰区域——池湖路——潮枫路——潮州大道所包含范围； ②沙洲岛范围；	15.34	4.38%

用途	级别	级别范围	面积	占总面积比例
集体 工业 用地	II级	① 振兴路——兴利路——外环北路——凤凰大桥——韩江——韩江西溪——护堤公路——潮汕公路与枫凤路交叉路口东侧现状路——城新南路——银槐南路——银槐路——评估范围界线所含范围（除I级范围）； ② 金山大桥——北桥路——坪溪——北山一路——意北二路东侧河流——坪溪——虎头山西南侧韩江新区区域——凤东路——坪溪——砚峰路——北溪——韩江所包含范围；	38.49	11.00%
	III级	① 规划铁路——韩江——韩江西溪——评估范围界线所包含范围（除I、II级范围）； ② 韩江——凤凰大桥——凤凰大桥东侧延伸规划路——凤凰溪——意东三路东侧建成区——北山二路——北山路——甬莞高速——北山路——北山二路东侧现状路——坪溪——意北二路东侧河流——北山一路——意东三路东侧河流——北桥路——金山大桥所包含范围； ③ 韩江——北溪——砚峰路——坪溪——凤东路——凤东路北侧建成区——凤东路北侧第一规划路——凤东路北侧第一现状路——沈海高速西侧第一规划路——沈海高速——中山（潮州）产业转移工业园区径南分园——评估范围界线——铁洪公路——凤东路南侧第一规划路——河流——沈海高速西侧出入口规划路——北溪北侧第二规划路——外环南路——韩江东溪——韩江所包含范围；	90.44	25.86%
	IV级	评估范围内其他区域（除I、II、III级范围）。	205.57	58.76%
	<b>合计</b>			<b>349.84</b>

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

## 四、各用途基准地价修正体系

### (一) 集体商服用地基准地价修正体系

潮州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、年期修正、期日修正、临路条件修正、临街条件修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

#### 1、计算公式

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

式中：

$P_{宗}$	——	待估宗地地价
$P_{楼}$	——	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
$K_y$	——	年期修正系数
$K_q$	——	期日修正系数
$K_l$	——	临路条件修正系数
$K_j$	——	临街条件修正系数
$K_g$	——	其他个别因素修正系数
$D$	——	土地开发程度修正值

#### 2、修正体系

##### (1) 区域因素修正

表 4-1-1 集体商服用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.0518	0.0259	0	-0.0179	-0.0359

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0449	0.0225	0	-0.0156	-0.0311
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	0.0410	0.0205	0	-0.0142	-0.0284
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0381	0.0191	0	-0.0132	-0.0264
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	0.0364	0.0182	0	-0.0126	-0.0252
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	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	0.0241	0.0120	0	-0.0083	-0.0167
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0237	0.0119	0	-0.0082	-0.0164

表 4-1-2 集体商服用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	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	0.0500	0.0250	0	-0.0166	-0.0333
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0433	0.0217	0	-0.0144	-0.0289
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	0.0395	0.0197	0	-0.0132	-0.0263
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0368	0.0184	0	-0.0122	-0.0245
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	0.0351	0.0175	0	-0.0117	-0.0234
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	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	0.0232	0.0116	0	-0.0077	-0.0154

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0229	0.0114	0	-0.0076	-0.0152

表 4-1-3 集体商服用地区域因素修正系数表（三级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0450	0.0225	0	-0.0146	-0.0292
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0390	0.0195	0	-0.0126	-0.0253
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	0.0178	0	-0.0115	-0.0230
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0331	0.0165	0	-0.0107	-0.0214

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0315	0.0158	0	-0.0102	-0.0205
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	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	0.0209	0.0104	0	-0.0068	-0.0135
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0206	0.0103	0	-0.0067	-0.0133

表 4-1-4 集体商服用地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	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	0.0416	0.0208	0	-0.0137	-0.0273
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0361	0.0180	0	-0.0118	-0.0237
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	0.0329	0.0164	0	-0.0108	-0.0216

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0306	0.0153	0	-0.0100	-0.0201
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	0.0292	0.0146	0	-0.0096	-0.0192
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	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	0.0193	0.0097	0	-0.0063	-0.0127
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0191	0.0095	0	-0.0063	-0.0125

## (2) 容积率修正

表 4-1-5 集体商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.2346	2.0103	1.8384	1.7014	1.5890	1.4948	1.4145	1.3448
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.2838	1.2298	1.1816	1.1382	1.0988	1.0630	1.0302	1.0000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.9816	0.9644	0.9483	0.9331	0.9187	0.9051	0.8922	0.8800
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8683	0.8572	0.8466	0.8364	0.8267	0.8174	0.8084	0.7998
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.7915	0.7836	0.7759	0.7684	0.7613	0.7543	0.7476	0.7411
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0		
修正系数	0.7348	0.7287	0.7228	0.7170	0.7114	0.7060		

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当  $r_1 < r < r_2$ （即  $r_1$ 、 $r_2$  为修正系数表中  $r$  的相邻容积率）时， $x_1$ 、 $x_2$  为  $r_1$ 、 $r_2$  对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

### (3) 年期修正

按照土地还原利率为 7.8%，法定最高出让年期为 40 年，计算集体商服用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

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

表 4-1-6 集体商服用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0761	0.1468	0.2123	0.2730	0.3294	0.3817	0.2730	0.4752	0.5170	0.5557
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5916	0.6249	0.6558	0.6845	0.7111	0.7358	0.7587	0.7799	0.7996	0.8179
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8348	0.8506	0.8652	0.8787	0.8912	0.9029	0.9137	0.9237	0.9330	0.9416
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9496	0.9570	0.9639	0.9703	0.9762	0.9817	0.9868	0.9915	0.9959	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$  直接计算；  
②表中为集体商服用地还原利率取 7.8% 条件下的年期修正系数。

### (4) 个别因素修正

#### 1) 临路条件修正

表 4-1-7 临路条件修正系数表（城镇建设区）

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

表 4-1-8 临路条件修正系数表（乡村地区）

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

## 2) 临街条件修正

表 4-1-9 临街条件修正系数表

临路条件	三面临街	两面临街	一面临街	内街
修正系数	1.20~1.30	1.10~1.20	1.00	0.8~0.9

## 3) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 ( $K_g$ ) 的计算公式为:

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

表 4-1-10 集体商服用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	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
工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需要特殊处理
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

## (5) 土地开发程度修正

潮州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 4-1-11 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开 发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

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

潮州市区农村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、期日修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

### 1、计算公式

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

式中：

- $P_{宗}$  —— 待估宗地地价
- $P_{地}$  —— 待估宗地所在区域的单位面积地价
- $K_i$  —— 第  $i$  个区域因素修正系数
- $K_v$  —— 容积率修正系数
- $K_l$  —— 临路条件修正系数
- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数
- $D$  —— 土地开发程度修正值

### 2、修正体系

#### （1）区域因素修正

表 4-2-1 农村宅基地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	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	0.0533	0.0267	0	-0.0185	-0.0369
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0481	0.0241	0	-0.0167	-0.0333
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0415	0.0208	0	-0.0144	-0.0288
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、零星的商业设施
修正系数	0.0365	0.0182	0	-0.0126	-0.0253
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差	地形、地貌、地质等情况差，人居环境差
修正系数	0.0321	0.0161	0	-0.0111	-0.0222
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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0260	0.0130	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	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0224	0.0112	0	-0.0078	-0.0155

表 4-2-2 农村宅基地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0474	0.0237	0	-0.0176	-0.0352
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0427	0.0214	0	-0.0159	-0.0317
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0369	0.0185	0	-0.0137	-0.0274
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、零星的商业设施
修正系数	0.0324	0.0162	0	-0.0120	-0.0241

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差	地形、地貌、地质等情况差，人居环境差
修正系数	0.0286	0.0143	0	-0.0106	-0.0212
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	0.0231	0.0116	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	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0199	0.0100	0	-0.0074	-0.0148

表 4-2-3 农村宅基地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施状况	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	0.0413	0.0206	0	-0.0152	-0.0303
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0372	0.0186	0	-0.0137	-0.0274
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0322	0.0161	0	-0.0118	-0.0236
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、零星的商业设施
修正系数	0.0282	0.0141	0	-0.0104	-0.0208
环境条件	地形、地貌、地质等情况好, 人居环境优美	地形、地貌、地质等情况较好, 人居环境较好	地形、地貌、地质等情况一般, 人居环境一般	地形、地貌、地质等情况较差, 人居环境较差	地形、地貌、地质等情况差, 人居环境差
修正系数	0.0249	0.0124	0	-0.0091	-0.0183
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	0.0201	0.0101	0	-0.0074	-0.0148
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0174	0.0087	0	-0.0064	-0.0128

表 4-2-4 农村宅基地区域因素修正系数表 (四级)

因素 \ 优劣度	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	0.0378	0.0189	0	-0.0128	-0.0255
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、火车站等交通设施近, 交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火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、火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、火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、火车站等交通设施远, 交通不方便
修正系数	0.0341	0.0171	0	-0.0115	-0.0230

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0295	0.0147	0	-0.0099	-0.0199
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、零星的商业设施
修正系数	0.0259	0.0129	0	-0.0087	-0.0175
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差	地形、地貌、地质等情况差，人居环境差
修正系数	0.0228	0.0114	0	-0.0077	-0.0154
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	0.0185	0.0092	0	-0.0062	-0.0124
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0159	0.0080	0	-0.0054	-0.0107

## (2) 容积率修正

表 4-2-5 农村宅基地单位面积地价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	0.5359	0.5817	0.6235	0.6621	0.6981	0.7320	0.7641	0.7946
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	0.8238	0.8517	0.8786	0.9045	0.9295	0.9537	0.9772	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	1.0222	1.0438	1.0649	1.0855	1.1056	1.1253	1.1446	1.1635
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.1820	1.2002	1.2180	1.2355	1.2528	1.2697	1.2864	1.3028
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.3189	1.3349	1.3506	1.3660	1.3813	1.3964	1.4112	1.4259

容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	
修正系数	1.4404	1.4547	1.4689	1.4828	1.4967	1.5103	

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。在宅基地征收评估等评估实务中，若待估宗地的区域综合容积率与之不同时，应进行容积率系数修正；

③单宗宅基地的开发强度约束条件一般为限高、限层数，单宗宅基地评估时无需进行容积率修正。

### （3）个别因素修正

#### 1) 临路条件修正

表 4-2-6 临路条件修正系数表（城镇建设区）

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

表 4-2-7 临路条件修正系数表（乡村地区）

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

#### 2) 其他个别因素修正

影响农村宅基地宗地地价的个别因素较多，如形状、面积、地势、地质、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。其他个别因素修正系数（ $K_g$ ）的计算公式为：

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

表 4-2-8 农村宅基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
工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需要特殊处理
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
朝向情况	朝南	朝西南、东南	朝东、西	朝西北、东北	朝北
修正系数	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04
采光条件	采光好	采光较好	采光一般	采光较差	采光差
修正系数	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04

#### (4) 土地开发程度修正

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

表 4-2-9 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

### (三) 集体工业用地修正体系

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

#### 1、计算公式

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

式中：

$P_{宗}$	——	待估宗地地价
$P_{地}$	——	待估宗地所在区域的单位面积地价
$K_i$	——	第 $i$ 个区域因素修正系数
$K_y$	——	年期修正系数
$K_q$	——	期日修正系数
$K_l$	——	临路修正系数
$K_g$	——	其他个别因素修正系数
$D$	——	土地开发程度修正值

#### 2、修正体系

##### (1) 区域因素修正

表 4-3-1 集体工业用地区域因素修正系数表（一级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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	0.0543	0.0271	0	-0.0188	-0.0376

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0478	0.0239	0	-0.0166	-0.0331
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	0.0438	0.0219	0	-0.0152	-0.0303
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	0.0325	0.0163	0	-0.0113	-0.0225
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	0.0319	0.0159	0	-0.0110	-0.0221
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	0.0286	0.0143	0	-0.0099	-0.0198
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划或非规划区域
修正系数	0.0211	0.0106	0	-0.0073	-0.0146

表 4-3-2 集体工业用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	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	0.0494	0.0247	0	-0.0182	-0.0365

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位影响度	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0435	0.0218	0	-0.0161	-0.0321
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	0.0399	0.0200	0	-0.0147	-0.0294
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	0.0296	0.0148	0	-0.0109	-0.0218
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	0.0290	0.0145	0	-0.0107	-0.0214
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	0.0260	0.0130	0	-0.0096	-0.0192
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	0.0193	0.0096	0	-0.0071	-0.0142

表 4-3-3 集体工业用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.0431	0.0215	0	-0.0162	-0.0324

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0379	0.0190	0	-0.0143	-0.0285
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差	区域供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0348	0.0174	0	-0.0131	-0.0262
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	0.0258	0.0129	0	-0.0097	-0.0194
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	0.0253	0.0126	0	-0.0095	-0.0190
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	0.0227	0.0113	0	-0.0085	-0.0171
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	0.0168	0.0084	0	-0.0063	-0.0126

表 4-3-4 集体工业用地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	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	0.0372	0.0186	0	-0.0121	-0.0242

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0328	0.0164	0	-0.0107	-0.0214
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	0.0300	0.0150	0	-0.0098	-0.0196
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	0.0223	0.0111	0	-0.0073	-0.0145
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	0.0218	0.0109	0	-0.0071	-0.0142
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	0.0196	0.0098	0	-0.0064	-0.0128
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	0.0145	0.0072	0	-0.0047	-0.0094

## (2) 年期修正

按照土地还原利率为 6.0%，法定最高出让年期为 50 年，计算集体工业用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

$K_y$  —— 年期修正系数

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

表 4-3-5 集体工业用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.3120	0.3542	0.3940	0.4315	0.4670
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5004	0.5319	0.5617	0.5897	0.6162	0.6412	0.6647	0.6869	0.7079	0.7277
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7464	0.7640	0.7806	0.7962	0.8110	0.8250	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.9350	0.9419	0.9484	0.9546
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9604	0.9659	0.9711	0.9760	0.9806	0.9849	0.9890	0.9929	0.9966	1.0000

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

### (3) 个别因素修正

#### 1) 临路条件修正

表 4-3-6 临路条件修正系数表（城镇建设区）

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

表 4-3-7 临路条件修正系数表（乡村地区）

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

#### 2) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 ( $K_g$ ) 的计算公式为：

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

表 4-3-8 集体工业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	—

#### (4) 土地开发程度修正

潮州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 4-3-9 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	20~60	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。