

附件 1

普宁市 2020 年集体建设用地基准地价成果

一、评估范围

本次普宁市集体建设用地基准地价制订项目的工作范围为普宁市行政区管辖范围内的集体建设用地，根据 2018 年土地利用现状数据统计，集体建设用地总面积约 13459.43 公顷。

二、基准地价内涵

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

本次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：

（一）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 4 月 1 日，土地出让使用年期为 40 年，设定容积率为 2.5 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。

（二）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 4 月 1 日，土地使用年期为无使用年期限限制，设定容积率为 2.5 的单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）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 4 月 1 日，土地出让使用年期为 50 年，设定容积率为 1.5 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 普宁市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 4 月 1 日		
土地开发程度	“三通一平”		
使用年期设定	40 年	无使用年期限限制	50 年
设定容积率	2.5	2.5	1.5
土地权利状况	集体土地出让使用权价格	宅基地使用权价格	集体土地出让使用权价格
权利特征	限制分割处分，无抵押、地役权等他项权利的限制	限制分割处分、无地役权等他项权利限制	限制分割处分，无抵押、地役权等他项权利的限制
价格表现形式	单位面积地价 平均楼面地价	单位面积地价	单位面积地价
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。		

三、普宁市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 普宁市集体建设用地基准地价表

土地用途 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	668	1670	111.33	1450	96.67	690	46.00
II级	436	1090	72.67	960	64.00	475	31.67
III级	304	760	50.67	620	41.33	340	22.67
IV级	190	475	31.67	410	27.33	260	17.33

(二) 各用途集体建设用地定级结果。

表 3-2-1 普宁市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	中心城区：广达路——金池路——华市村东侧第一现状路——华市学校南侧现状路——南华路——下坛头东侧路——服装城南侧路——服装城北侧现状路——环城北路——乌石村东兴楼中小区北侧现状路——燎原东路——晋兴里小区北侧路——广达北路——西陇村南侧区域——斗文村南侧区域——溪心环城北路——东环大道——龙溪路——普宁陈宝文学校南侧现状路——大德北路——引榕路——东环大道——流沙大道东——大德南路——环城南路——文竹南路——南芳路——大南山路——南环大道——河滨南路——河滨北路——流沙新河所围成区域范围	10.75	0.66%
	II级	中心城区：泥沟中学——泥沟乡文化广场——民明大道——普益大道——光南路——光南村南侧——新寨村北侧——大扬美村南侧——秀湖路——环城北路——北二环大道——东二环大道——流沙大道东——东安园——南兴中学——马栅村安居楼小区——普宁大道——环市东路——杭深路——普宁大道——溪水——236 省道——普宁大道南侧——高明华侨学校——象鼻山动物园——福昆线沿线北侧云落镇镇区中心所围成范围区域（除I级范围） 里湖镇：引榕北路——金鲤路——里湖镇初级中学北侧现状路——里湖大道——里湖大道南侧规划路所围成区域范围 洪阳镇：洪阳镇环岛沿路中心镇区范围区域（除I级范围） 大坝镇：大华街沿路大坝镇中心镇区区域范围（除I级范围） 占陇镇：福昆线北侧沿路占陇镇镇区中心区域范围（除I级范围）	43.15	2.66%

集体 商服 用地	Ⅲ级	中心城区：普宁市城区中心城区范围区域（除Ⅰ、Ⅱ级范围） 梅林镇：梅林大道沿路梅林镇中心镇区区域范围 里湖镇：1.溪水——桥北路——238 国道——238 国道南侧建成区——石牌小学南侧建成区所围成区域范围（除Ⅰ、Ⅱ级范围）；2.金鲤路西侧规划路——引榕北路——里湖农贸综合市场西侧规划路——里湖大道——里湖镇和平小学西侧规划路——东马路所围成区域范围 高埔镇：高埔路北侧中心镇区区域范围 梅塘镇：238 省道沿路梅塘镇区中心范围 赤岗镇：评估范围——京棉路——陈厝寨学校北侧建成区——237 省道沿路中心镇区建成范围 洪阳镇：洪阳镇镇区中心镇区范围区域（除Ⅰ、Ⅱ级范围） 南溪镇：钟南路沿路南溪镇镇区中心镇区范围 广太镇：广太医院东侧镇区中心范围 军埠镇：军埠大道沿路军埠镇区中心镇区范围 麒麟镇：237 省道沿路新溪村中心镇区范围 普侨镇：普侨镇中心大道和 238 国道两侧范围 南径镇：新兴路南径镇镇区中心镇区范围	294.21	18.16%
	Ⅳ级	评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围）	1272.35	78.52%
	合计		1620.46	100%
农村 宅基地	Ⅰ级	中心城区：广达路——服装城南侧路——普益大道——环城北路东侧现状路——燎原东路——广达北路——西陇村南侧——斗文村南侧——龙溪路——东环大道——环城北路——372 乡道——流沙大道东——环城南路——泗竹埔乡道——普宁大道北侧现状路——环市东路——南竹路——酒店南路——康美中药城——什石洋村东侧——视头寮村西侧——文竹路——南竹路——南芳路——贵南路——普宁二中实验学校——普宁赤水学校——大学路——南环大道——马斯禅寺——山湖路——黄枝山路——普益大道所围成区域范围区域	22.01	1.36%
	Ⅱ级	中心城区：泥沟中学——民明大道——普益大道——燎原东路北侧建成路——普益大道东侧建成路——燎原东路东侧——环城北路——光南村南侧——新寨村南侧——大扬美村南侧——湖东村北侧——秀湖路——爱华大道——东二环大道东侧规划路——流沙大道东——溪水——杭深铁路——水供塘村——涂坑村南侧——什石杨村——视头寮村——普宁大道——寒妈水库沿福昆线镇区范围——潮惠高速所围成范围区域（除Ⅰ级范围） 里湖镇：引榕北路——金鲤路——里湖镇初级中学北侧现状路——里湖大道——里湖大道南侧规划路所围成区域范围 洪阳镇：洪阳镇环岛沿路中心镇区范围区域（除Ⅰ级范围） 大坝镇：大华街沿路大坝镇中心镇区区域范围（除Ⅰ级范围） 占陇镇：福昆线北侧沿路占陇镇镇区中心区域范围（除Ⅰ级范围）	48.19	2.97%

农村 宅基地	Ⅲ级	中心城区：普宁市城区中心城区范围区域（除Ⅰ、Ⅱ级范围） 梅林镇：梅林大道沿路梅林镇中心镇区区域范围 里湖镇：1.溪水——桥北路——238 国道——238 国道南侧建成区——石牌小学南侧建成区所围成区域范围（除Ⅰ、Ⅱ级范围）；2.金鲤路西侧规划路——引榕北路——里湖农贸综合市场西侧规划路——里湖大道——里湖镇和平小学西侧规划路——东马路所围成区域范围 高埔镇：高埔路北侧中心镇区区域范围 梅塘镇：238 省道沿路梅塘镇区中心范围 赤岗镇：评估范围——京棉路——陈厝寨学校北侧建成区——237 省道沿路中心镇区建成范围 洪阳镇：洪阳镇镇区中心镇区范围区域（除Ⅰ、Ⅱ级范围） 南溪镇：钟南路沿路南溪镇镇区中心镇区范围 广太镇：广太医院东侧镇区中心范围 军埠镇：军埠大道沿路军埠镇区中心镇区范围 麒麟镇：237 省道沿路新溪村中心镇区范围 普侨镇：普侨镇中心大道和 238 国道两侧范围 南径镇：新兴路南径镇镇区中心镇区范围	277.91	17.15%
	Ⅳ级	评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围）	1272.35	78.52%
	合计		1620.46	100%
集体 工业用地	Ⅰ级	中心城区：泥沟中学——泥沟乡文化广场——民明大道——普益大道——光南路——光南村南侧——新寨村北侧——大扬美村南侧——秀湖路——环城北路——北二环大道——东二环大道——流沙大道——东环市东路——普宁大道——育英中学东侧——山湖华侨学校——普宁池尾中学——普宁市科技工业园所围成区域范围	44.76	2.76%
	Ⅱ级	中心城区：半径大道北侧现状路——236 省道——果陇村北侧——果陇鸡笼山桥头局——练江——小扬美村北侧——练江南侧规划路——下村村东侧——东二环大道东侧规划路——杭深铁路——普宁大道沿水供塘村建成区——什石洋村——陂沟村东侧——寒妈水库沿福昆线镇区范围——潮惠高速所围成范围区域（除Ⅰ级范围） 大坝镇：潮惠高速——汕湛高速——236 省道——后湖村南侧——仙洞村东侧——大坝镇英歌山农场——上村村——平林村——老东坑村西侧——横山村——寨河村——半径大道北侧现状路所围成区域范围 里湖镇：引榕北路——金鲤路——里湖镇初级中学北侧现状路——里湖大道——里湖大道南侧规划路所围成区域范围 洪阳镇：洪阳镇环岛沿路中心镇区范围区域（除Ⅰ级范围） 占陇镇：福昆线北侧沿路占陇镇镇区中心区域范围（除Ⅰ级范围）	72.54	4.48%

集体 工业 用地	Ⅲ级	中心城区：普宁市城区中心城区范围区域（除Ⅰ、Ⅱ级范围） 梅林镇：梅林大道沿路梅林镇中心镇区区域范围 里湖镇：1.溪水——桥北路——238 国道——238 国道南侧建成区——石牌小学南侧建成区所围成区域范围（除Ⅰ、Ⅱ级范围）；2.金鲤路西侧规划路——引榕北路——里湖农贸综合市场西侧规划路——里湖大道——里湖镇和平小学西侧规划路——东马路所围成区域范围 高埔镇：高埔路北侧中心镇区区域范围 梅塘镇：238 省道沿路梅塘镇区中心范围 赤岗镇：评估范围——京棉路——陈厝寨学校北侧建成区——237 省道沿路中心镇区建成范围 洪阳镇：洪阳镇镇区中心镇区范围区域（除Ⅰ、Ⅱ级范围） 南溪镇：钟南路沿路南溪镇镇区中心镇区范围 广太镇：广太医院东侧镇区中心范围 军埠镇：军埠大道沿路军埠镇区中心镇区范围 麒麟镇：237 省道沿路新溪村中心镇区范围 普侨镇：普侨镇中心大道和 238 国道两侧范围 南径镇：新兴路南径镇镇区中心镇区范围	230.81	14.24%
	Ⅳ级	评估范围内其他区域（除Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级范围）	1272.35	78.52%
	合计		1620.46	100%

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。

普宁市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、剩余使用年期修正、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。

1. 计算公式。

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

式中：

- $P_{\text{宗}}$ —— 待估宗地地价
- $P_{\text{楼}}$ —— 待估宗地所在区域的平均楼面地价
- K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
- K_v —— 容积率修正系数
- K_y —— 剩余使用年期修正系数

- K_q —— 期日修正系数
 K_l —— 临路条件修正系数
 K_g —— 其他个别因素修正系数
 D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系。

(1) 区域因素修正。

表 4-1-1 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	0.0464	0.0232	0	-0.0167	-0.0334
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁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、高铁站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0435	0.0217	0	-0.0156	-0.0313
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	0.0404	0.0202	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	0.0394	0.0197	0	-0.0142	-0.0284
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	0.0352	0.0176	0	-0.0127	-0.0253
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	0.0239	0.0119	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	0.0214	0.0107	0	-0.0077	-0.0154

表 4-1-2 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	0.0740	0.0370	0	-0.0161	-0.0322
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站等交通设施近，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	0.0694	0.0347	0	-0.0151	-0.0302
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	0.0645	0.0322	0	-0.0140	-0.0281
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	0.0629	0.0315	0	-0.0137	-0.0274
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	0.0562	0.0281	0	-0.0122	-0.0245
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	0.0381	0.0190	0	-0.0083	-0.0166
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	0.0341	0.0170	0	-0.0074	-0.0148

表 4-1-3 商服用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
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	0.0889	0.0337	0	-0.0137	-0.0275
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站等交通设施近，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	0.0833	0.0417	0	-0.0169	-0.0339
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	0.0774	0.0387	0	-0.0157	-0.0315
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	0.0756	0.0378	0	-0.0154	-0.0308
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	0.0675	0.0337	0	-0.0137	-0.0275
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	0.0457	0.0229	0	-0.0093	-0.0186
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	0.0409	0.0205	0	-0.0083	-0.0167

表 4-1-4 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	0.0664	0.0332	0	-0.0150	-0.0300
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站等交通设施近,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	0.0623	0.0311	0	-0.0141	-0.0281
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	0.0579	0.0289	0	-0.0131	-0.0261
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	0.0565	0.0283	0	-0.0128	-0.0255
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	0.0504	0.0252	0	-0.0114	-0.0228
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	0.0342	0.0171	0	-0.0077	-0.0154
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	0.0306	0.0153	0	-0.0069	-0.0138

(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	1.0	1.1	1.2
修正系数	2.2361	2.0412	1.8898	1.7678	1.6667	1.5811	1.5076	1.4434
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.3868	1.3363	1.2910	1.2500	1.2127	1.1785	1.1471	1.1180
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8

修正系数	1.0911	1.0660	1.0426	1.0206	1.0000	0.9806	0.9623	0.9449
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9285	0.9129	0.8980	0.8839	0.8704	0.8575	0.8452	0.8333
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.8220	0.8111	0.8006	0.7906	0.7809	0.7715	0.7625	0.7538
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0		
修正系数	0.7454	0.7372	0.7293	0.7217	0.7143	0.7071		

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。

使用按照土地还原利率为 7.1%，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 4-1-6 集体商服用地剩余使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0709	0.1370	0.1988	0.2564	0.3103	0.3606	0.4075	0.4514	0.4923	0.5305
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5662	0.5995	0.6306	0.6597	0.6868	0.7121	0.7357	0.7578	0.7784	0.7977
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8157	0.8324	0.8481	0.8627	0.8764	0.8891	0.9010	0.9122	0.9225	0.9322
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9413	0.9497	0.9576	0.9650	0.9719	0.9783	0.9843	0.9899	0.9951	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 7.1% 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（城镇建设区或城镇规划区内）

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（乡村地区或城镇规划区外）

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) 临街类型修正。

表 4-1-9 临街条件修正系数表

临街类型	内街	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	0.90	1.00	1.10	1.15

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。

普宁市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

开发程度	通路	供电	供水	排水
开发费	40~80	20~40	15~25	15~35
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10~20	10~30	40~70	150~300

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。

普宁市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。

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

式中：

- $P_{\text{宗}}$ —— 待估宗地地价
- $P_{\text{地}}$ —— 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_l —— 临路条件修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_v —— 容积率修正系数
- 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 一级住宅用地区域因素修正系数表（城区）

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	0.0540	0.0270	0	-0.0187	-0.0374
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	0.0414	0.0207	0	-0.0143	-0.0287
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、高铁站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、高铁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、高铁站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、高铁站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0472	0.0236	0	-0.0163	-0.0327
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	0.0334	0.0167	0	-0.0116	-0.0231
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优	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，人居环境较差
修正系数	0.0350	0.0175	0	-0.0121	-0.0242
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	0.0260	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	0.0230	0.0115	0	-0.0080	-0.0159

表 4-2-2 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	0.0597	0.0298	0	-0.0144	-0.0288
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	0.0521	0.0261	0	-0.0126	-0.0251
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、高铁站等交通设施近,交通方便	道路通达度较高,距长途汽车站、高铁站等交通设施较近,交通较方便	道路通达度一般,距长途汽车站、高铁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、高铁站等交通设施较远,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、高铁站等交通设施远,交通不方便
修正系数	0.0457	0.0229	0	-0.0110	-0.0220
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	0.0387	0.0193	0	-0.0093	-0.0186
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,人居环境较差
修正系数	0.0369	0.0185	0	-0.0089	-0.0178
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	0.0287	0.0144	0	-0.0069	-0.0139
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	0.0254	0.0127	0	-0.0061	-0.0123

表 4-2-3 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	0.0856	0.0428	0	-0.0184	-0.0368

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	0.0748	0.0374	0	-0.0161	-0.0322
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、高铁站等交通设施近,交通方便	道路通达度较高,距长途汽车站、高铁站等交通设施较近,交通较方便	道路通达度一般,距长途汽车站、高铁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、高铁站等交通设施较远,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、高铁站等交通设施远,交通不方便
修正系数	0.0656	0.0328	0	-0.0141	-0.0282
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	0.0555	0.0277	0	-0.0119	-0.0239
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,人居环境较差
修正系数	0.0530	0.0265	0	-0.0114	-0.0228
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	0.0412	0.0206	0	-0.0089	-0.0177
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	0.0365	0.0182	0	-0.0078	-0.0157

表 4-2-4 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	0.0540	0.0270	0	-0.0187	-0.0374
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	0.0472	0.0236	0	-0.0163	-0.0327
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、高铁站等交通设施近,交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站等交通设施较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁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、高铁站等交通设施较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站等交通设施远,交通不方便
修正系数	0.0414	0.0207	0	-0.0143	-0.0287
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	0.0350	0.0175	0	-0.0121	-0.0242
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,人居环境较差
修正系数	0.0334	0.0167	0	-0.0116	-0.0231
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	0.0260	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	0.0230	0.0115	0	-0.0080	-0.0159

(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	0.5253	0.5650	0.6010	0.6340	0.6645	0.6931	0.7201	0.7456
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.7698	0.7930	0.8152	0.8365	0.8570	0.8769	0.8960	0.9146
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.9326	0.9502	0.9672	0.9838	1.0000	1.0158	1.0313	1.0464
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.0612	1.0757	1.0899	1.1038	1.1175	1.1309	1.1441	1.1570
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.1698	1.1823	1.1947	1.2068	1.2188	1.2306	1.2423	1.2537
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0		
修正系数	1.2651	1.2762	1.2873	1.2981	1.3089	1.3195		

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，应做对应容积率修正；③单宗宅基地的开发强度约束条件一般为限高、限层数，单宗宅基地评估时可不进行容积率修正。

(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（城镇建设区或城镇规划区内）

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（乡村地区或城镇规划区外）

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 4-2-8 农村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<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。

普宁市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				
开发程度	通路	供电	供水	排水
开发费	40~80	20~40	15~25	15~35
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10~20	10~30	40~70	150~300

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。

(三) 集体工业用地修正体系。

结合普宁市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、临路条件修正、期日修正、个别因素修正和土地开发程度修正。

一般来说,集体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。因此对符合节约集约相关规定的集体工业用地而言，容积率不作为影响其地价的主要因素，符合相关规定的集体工业用地不进行容积率修正。

1. 计算公式。

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

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地地价
$P_{\text{地}}$	——	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_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 4-3-1 工业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
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	0.0514	0.0257	0	-0.0178	-0.0356
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	0.0524	0.0262	0	-0.0181	-0.0363
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	0.0404	0.0202	0	-0.0140	-0.0280

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	0.0264	0.0132	0	-0.0091	-0.0183
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	0.0308	0.0154	0	-0.0107	-0.0213
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	0.0330	0.0165	0	-0.0114	-0.0228
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	0.0256	0.0128	0	-0.0089	-0.0177

表 4-3-2 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	0.0684	0.0342	0	-0.0157	-0.0314
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	0.0671	0.0336	0	-0.0154	-0.0308
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	0.0528	0.0264	0	-0.0121	-0.0242
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	0.0431	0.0215	0	-0.0099	-0.0198
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	0.0402	0.0201	0	-0.0092	-0.0185
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	0.0345	0.0172	0	-0.0079	-0.0158
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	0.0334	0.0167	0	-0.0077	-0.0153

表 4-3-3 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	0.0600	0.0300	0	-0.0143	-0.0286
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	0.0589	0.0294	0	-0.0140	-0.0281
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	0.0463	0.0231	0	-0.0110	-0.0221
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	0.0378	0.0189	0	-0.0090	-0.0180
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	0.0353	0.0176	0	-0.0084	-0.0168
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	0.0302	0.0151	0	-0.0072	-0.0144
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	0.0293	0.0147	0	-0.0070	-0.0140

表 4-3-4 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	0.0465	0.0233	0	-0.0118	-0.0237
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	0.0456	0.0228	0	-0.0116	-0.0232
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	0.0359	0.0179	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	0.0293	0.0146	0	-0.0075	-0.0149
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	0.0273	0.0137	0	-0.0070	-0.0139
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	0.0234	0.0117	0	-0.0060	-0.0119
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	0.0227	0.0114	0	-0.0058	-0.0116

(2) 年期修正。

按照土地还原利率为 5.6%，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：

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

式中：

- K_y —— 剩余使用年期修正系数
 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 4-3-5 集体工业用地剩余使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0568	0.1105	0.1614	0.2096	0.2552	0.2984	0.3394	0.3781	0.4148	0.4496
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4825	0.5137	0.5432	0.5711	0.5976	0.6226	0.6464	0.6689	0.6901	0.7103
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7294	0.7474	0.7646	0.7808	0.7961	0.8107	0.8244	0.8374	0.8498	0.8615
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.8725	0.8830	0.8930	0.9024	0.9113	0.9197	0.9277	0.9352	0.9424	0.9492
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9556	0.9617	0.9674	0.9729	0.9780	0.9829	0.9875	0.9919	0.9961	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_r = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^n)]$ 直接计算。②表中为集体工业用地还原利率取 5.6% 条件下的年期修正系数。

(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（城镇建设区或城镇规划区内）

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（乡村地区或城镇规划区外）

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。

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
宗地自然灾害危害程度	—	较小	一般	较大	—
修正系数	—	0.02	0	-0.02	—

(4) 土地开发程度修正。

普宁市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				
开发程度	通路	供电	供水	排水
开发费	40 ~ 80	20 ~ 40	15 ~ 25	15 ~ 35
开发程度	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	10 ~ 20	10 ~ 30	40 ~ 70	150~300

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。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部门，市人大办、政协办、纪委办、人武部、法院、检察院、各人民团体、各新闻单位；中央、省、揭阳市驻普各单位。

普宁市人民政府办公室

2021年4月30日印发
