

连南瑶族自治县集体建设用地 基准地价制订项目成果

一、 工作范围及基准地价内涵

1.1 工作范围

连南瑶族自治县集体建设用地基准地价制订项目的工作范围为连南瑶族自治县行政区管辖范围内的集体建设用地，集体建设用地总面积约 24 平方公里。

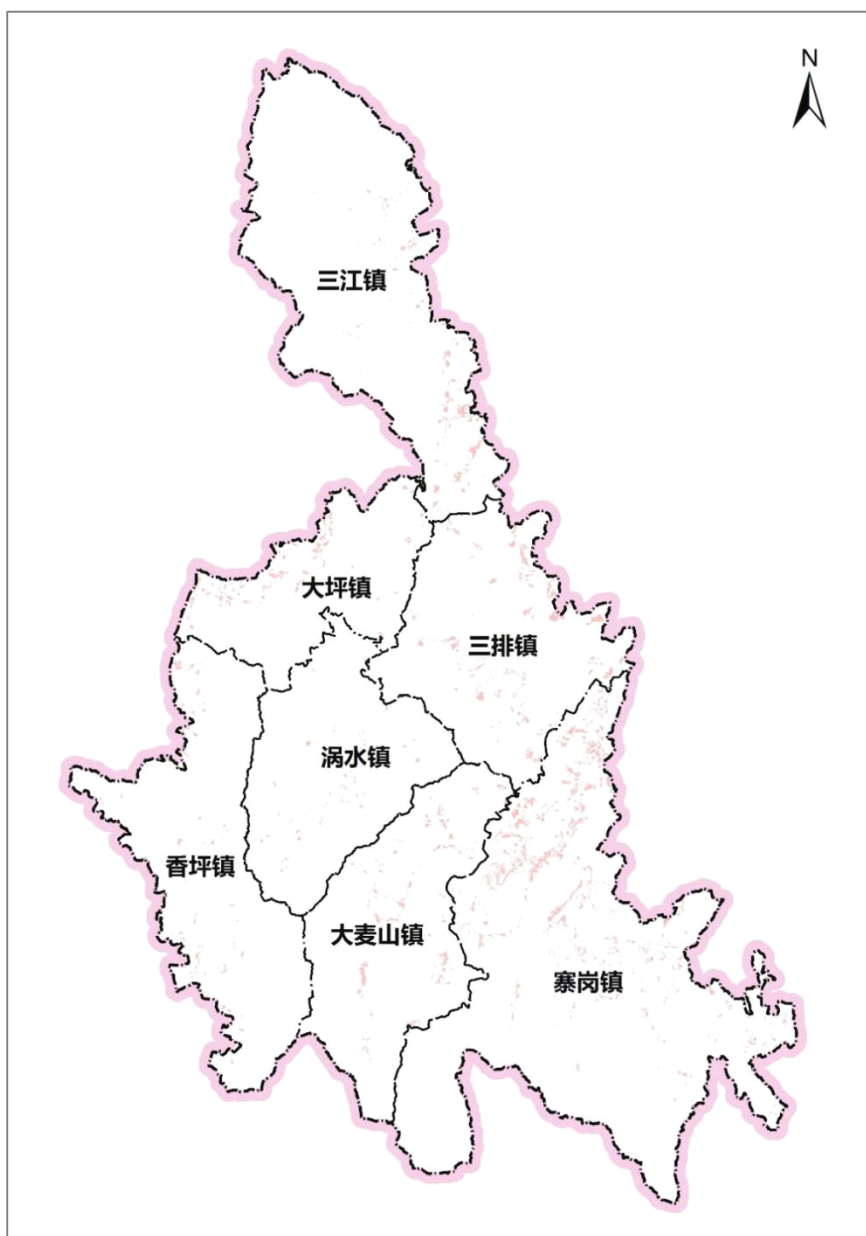


图 1-1-1 连南瑶族自治县集体建设用地基准地价制订项目工作范围图

注：浅红色图斑为集体建设用地基准地价制订评估范围。

1.2 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区域内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，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。

参照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）对城镇建设用地的定义，农村集体建设用地的内涵定义为：在正常市场条件下，经依法取得的，有偿使用的集体经营性建设用地，在一定的开发利用条件下（包括用途、使用年期、开发强度、开发程度等因素）、在某一估价基准日，土地质量相近的各级别或均质区域内，一定权利条件下的集体经营性建设用地使用权的平均价格。

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，集体商服用地、农村宅基地、集体工业用地、土地开发程度为“三通一平”条件下，分用途的集体土地使用权价格。具体是指：

（1）估价期日

估价对象价值确定的时点即为估价期日，根据地价管理需要并结合连南瑶族自治县集体建设用地开展外业调研和评估工作的时间节点为3月，因此连南瑶族自治县集体建设用地基准地价估价期日为2020年3月1日。

（2）土地用途

根据《土地利用现状分类》分为商服用地、工业用地、宅基地等土地用途，而连南瑶族自治县集体公共服务用地等用途土地交易市场发展暂时不成熟，所掌握的样点并不足以支撑探索研究二级用地类型及除集体商服、集体工业和宅基地以外的其他用地类型基准地价，因此连南瑶族自治县集体建设用地基准地价评估将土地用途划分为集体商服用地、集体工业用地和宅基地三种用途。

（3）土地开发程度

基准地价内涵中的土地开发程度应综合考虑区域平均开发程度和地方有关规定确定。从连南瑶族自治县集体建设用地评估工作范围来看，连南瑶族自治县集体建设用地分布区域内的土地开发程度基本已经实现“三通一平”或更高级别的土地开发程度。本次连南瑶族自治县集体建设用地基准地价土地开发程度设定为“三通一平”（宗地红线外通路、供电、供水，宗地红线内场地平整）；根据一般性村庄巷路的路幅宽度为 2.0~4.0 米，结合连南瑶族自治县村庄规划中关于巷道宽度不小于 2.5 米等相关要求，因此宅基地巷宽设定为 2.5 米。

（4）容积率

根据《中华人民共和国土地管理法》第五十九条规定“乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业、农村村民住宅等乡（镇）村建设，应当按照村庄和集镇规划，合理布局，综合开发，配套建设；建设用地，应当符合乡（镇）土地利用总体规划和土地利用年度计划”。第六十四条规定“集体建设用地的使用者应当严格按照土地利用总体规划、城乡规划确定的用途使用土地”。

根据《连南瑶族自治县村庄规划（2019-2035）》，新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在 120 平方米以内，建筑层数不超过 3 层半，首层高度不超过 4.2 米，二层及以上不得超过 3.3 米。相邻的山墙间距不少于 2 米。经营性建设用地建筑密度需控制在 45%以下，建筑高度不超过 18 米，容

积率不超过 1.2，绿化率大于 30%。巷道不小于 2.5 米，建筑退巷道不小于 2 米。根据《连南瑶族自治县县域乡村建设规划（2018-2035）》，乡村用地规划关于容积率指出，村民住宅、村庄公共服务等用途用地的容积率不超过 1.2。

结合实地调查，征求连南瑶族自治县自然资源局及县直各有关单位意见，考虑连南瑶族自治县地价管理需要，确定连南瑶族自治县集体建设用地设定容积率，其中集体商服用地为 1.0、农村宅基地为 1.0、集体工业用地为 1.0。

（5）土地使用年期

国家、省对集体建设用地使用年期的规定有：

1）《中华人民共和国土地管理法》第六十三条第四款，集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。

2）《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（广东省人民政府令第 100 号，2005 年）第十三条第二款，集体建设用地使用权出让、出租，应当签订书面合同。集体建设用地使用权出让、出租的最高年限，不得超过同类用途国有土地使用权出让的最高年限。

结合《广东省集体建设用地定级与基准地价评估成果编制指引（试行）》中“对使用年期无具体规定的宅基地，可按无年期限限制设定”。因此设定连南瑶族自治县集体建设用地基准地价的商服用地使用年期为 40 年，工业用地为 50 年，宅基地为无限年期。

（6）权利状况

根据《广东省集体建设用地定级与基准地价评估成果编制指引（试行）》（粤自然资函〔2020〕590号），集体商服用地、集体工业用地权利类型设定为出让土地使用权，土地限制分割出让、无抵押、地役权等他项权利限制，为集体出让土地使用权的正常市场价格。宅基地权利类型设定为宅基地使用权，是限制分割处分、无年期限限制、无地役权等他项权利的条件下的宅基地土地使用权的正常市场价格。

（7）地价表现形式

根据连南瑶族自治县土地市场、房地产市场的发展情况和政府地价管理的需要，选用级别价作为基准地价的基本表现形式。集体商服用地、农村宅基地、集体工业用地基准地价均采用单位面积地价。

综上，连南瑶族自治县集体建设用地基准地价内涵如下：

集体商服用地：在正常市场条件下，土地开发程度设定为“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3月1日，土地出让使用年期为40年，设定容积率为1.0的集体土地出让使用权价格。地价表现形式为单位面积地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

农村宅基地：在符合法律法规适用范围并在正常市场条件下，土地开发程度设定为“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3月1日，土地使用年期为无限年期，限制分割处分、无

地役权等他项权利，设定容积率为 1.0 的农村宅基地使用权价格。农村宅基地巷宽设定为 2.5 米。地价表现形式为单位面积地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

集体工业用地：在正常市场条件下，土地开发程度设定为“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 3 月 1 日，土地出让使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0 的集体土地出让使用权价格。地价表现形式为单位面积地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

综上分析，连南瑶族自治县集体建设用地基准地价内涵见下表

表 1-2-1 连南瑶族自治县集体建设用地基准地价内涵表

土地用途 项目	农村宅基地	集体商服用地	集体工业用地
估价期日	2020 年 3 月 1 日		
土地开发程度	三通一平	三通一平	三通一平
使用年期设定	无限年	40 年	50 年
设定容积率	1.0	1.0	1.0
土地权利状况	宅基地使用权价格	集体土地出让使用权价格	
价格表现形式	单位面积地价	单位面积地价	单位面积地价
权利特征	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	限制分割处分，无抵押、地役权等他项权利的限制
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农村村民宅基地的所有权属于集体，个人只有使用权，未经批准任何人不得擅自转让、出租；③根据《连南瑶族自治县村庄规划（2019-2035）》，新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在 120 平方米以内，建筑层数不超过 3 层半，首层高度不超过 4.2 米，二层及以上不得超过 3.3 米。相邻的山墙间距不少于 2 米。经营性建设用地建筑密度需控制在 45% 以下，建筑高度不超过 18 米，容积率不超过 1.2，绿化率大于 30%。巷道不小于 2.5 米，建筑退巷道不小于 2 米。		

二、基准地价成果

2.1 级别基准地价

表 2-1-1 连南瑶族自治县集体建设用地级别基准地价结果表

用途 级别	商服用地		宅基地		工业用地	
	单位面积地价		单位面积地价		单位面积地价	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	850	56.67	585	39.00	250	16.67
II 级	620	41.33	438	29.20	165	11.00
III 级	432	28.80	315	21.00	120	8.00
IV 级	268	17.87	213	14.20	/	/

2.2 各用途土地定级结果

表 2-2-1 连南瑶族自治县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	三江镇：团结大道—东风路—河流—朝阳路—盘王路—顺德大道	0.50	0.04%
	II 级	三江镇：广东瑶族文化大酒店—新区大道—连南收费站沿路—金兰路两侧—顺德路两侧—河流—民族二路东侧—田家炳民族中学—团结大道 河流—文明街—东河路 寨岗镇：S261 省道—寨岗镇中心小学南北侧—河边街	4.67	0.38%

用途	级别	级别范围	面积	占总面 积比例
	III级	三江镇: 新区大道沿线西侧—新区大道南侧—河流—大磅山西侧山脚—河流交汇处—鹿鸣路—瑞临线东侧—广东瑶族文化大酒店西侧 寨岗镇: 阿高山山脚—官坑村—马安中心学校周边—金光村—河流—万角村—河背街沿河南侧—新埠村 三排镇: S261 省道沿线部分区域—三排镇中心区域 大坪镇: X399 县道交汇处—大坪镇人民政府周边区域—X399 县道沿线东侧 大麦山镇: S261 省道沿线两侧—大麦山镇人民政府 香坪镇: 香坪镇人民政府周边及二广高速西侧部分区域	21.48	1.73%
	IV级	评估范围内其他区域（除 I、II、III级范围）	1214.77	97.85%
	合计		1241.42	100.00%
农村 宅基 地	I级	三江镇: 府前路两侧—团结大道—河流—西门市场街—顺德大道—盘王路 沿江东路—南门大桥—顺德路	1.61	0.13%
	II级	三江镇: 新区大道沿线西侧—岩口路—河流连南瑶族自治县人民政府 盘王街南侧—育才街周边—民族二路 顺德路—文明路—连南顺德希望小学 寨岗镇: 河背街、S262 省道及河流交界处 河边街—S261 省道—寨岗镇中心小学—寨岗镇人民政府	4.90	0.39%

用途	级别	级别范围	面积	占总面 积比例
	III级	三江镇: 二广高速交界处周边区域—新和村—新区一路— 新区大道与城东大道交界周边 盘古王文化园—连南瑶族自治县职业技术学校—溇溪大 道—梅村小学—河流 河流交界处及其南侧沿河区域 大磅山山脚区域 寨岗镇: 阿高山山脚—官坑村—马安中心学校周边—金光 村—河流—万角村—寨岗中学—新埠村 三排镇: S261 省道沿线部分区域—三排镇中心区域 大坪镇: X399 县道交汇处—大坪镇人民政府周边区域 —X399 县道沿线东侧 大麦山镇: S261 省道沿线两侧—大麦山镇人民政府 香坪镇: 香坪镇人民政府周边及二广高速西侧部分区域	20.97	1.69%
	IV级	评估范围内其他区域（除 I、II、III级范围）	1213.94	97.79%
	合计		1241.42	100.00%
集体 工业 用地	I 级	三江镇: 岩口路—河流—连南民族高级中学—三江中心幼 儿园—民族二路—田家炳民族中学—团结大道—新区大 道 寨岗镇: 河背街、S262 省道及河流交界处 河边街—S261 省道—寨岗镇中心小学—寨岗镇人民政府	6.51	0.52%

用途	级别	级别范围	面积	占总面积比例
	II 级	三江镇: 二广高速交界处—新和村—新区一路—新岩小学—城东大道—河流 瑞临线—连南瑶族自治县职业技术学校—城西村周边—溇溪大道—河流 河流交界处及其南侧沿河部分区域 大磅山山脚区域 寨岗镇: 官坑村—官坑小学—S261 省道—马安中心学校—金光村—S262 省道—河流—金星村—万角村 三排镇: S261 省道及其交界处——三排镇人民政府 大坪镇: X399 县道交汇处—大坪镇人民政府周边区域—X399 县道沿线东侧 大麦山镇: S261 省道沿线两侧—大麦山镇人民政府 香坪镇: 香坪镇人民政府周边及二广高速西侧部分区域	20.97	1.69%
	III 级	评估范围内其他区域（除 I、II 级范围）	1213.94	97.79%
	合计		1241.42	100.00%

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。

三、基准地价修正体系

3.1 集体商服用地基准地价修正体系

连南瑶族自治县集体商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

3.1.1 计算公式

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

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	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_v	——	容积率修正系数
K_y	——	使用年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路条件修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

3.1.2 修正体系

3.1.2.1 区域因素修正

表 3-1-1 集体商服用地区域因素修正系数表（一级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0520	0.0260	0	-0.0173	-0.0347
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、等交通设施等交通设	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近，	道路通达度一般、距长途汽车站、等交通设施距离	道路通达度较低、距长途汽车站、等交通设施较远，	道路通达度低、距长途汽车站、等交通设施

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	施近，交通方便	交通较方便	一般，交通一般	交通较差	远，交通不方便
修正系数	0.0434	0.0217	0	-0.0145	-0.0290
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	0.0434	0.0217	0	-0.0145	-0.0290
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	0.0427	0.0214	0	-0.0142	-0.0285
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	0.0366	0.0183	0	-0.0122	-0.0244
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	0.0258	0.0129	0	-0.0086	-0.0172
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划或非规划区域
修正系数	0.0250	0.0125	0	-0.0083	-0.0167

表 3-1-2 集体商服用地区域因素修正系数表（二级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
		畅旺	人流一般	少	
修正系数	0.0195	0.0098	0	-0.0104	-0.0209
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、等交通设施等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0089	-0.0178
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	0.0163	0.0081	0	-0.0087	-0.0174
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	0.0160	0.0080	0	-0.0086	-0.0171
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	0.0137	0.0069	0	-0.0073	-0.0147
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	0.0097	0.0048	0	-0.0052	-0.0103
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	0.0094	0.0047	0	-0.0050	-0.0100

表 3-1-3 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	0.0280	0.0140	0	-0.0146	-0.0292
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、等交通设施等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0239	0.0119	0	-0.0125	-0.0249
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	0.0233	0.0117	0	-0.0122	-0.0244
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	0.0230	0.0115	0	-0.0120	-0.0240
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	0.0197	0.0098	0	-0.0103	-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	0.0139	0.0069	0	-0.0072	-0.0145

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	远期规划或非规划区域
修正系数	0.0135	0.0067	0	-0.0070	-0.0141

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0337	0.0168	0	-0.0183	-0.0366
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、等交通设施等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0288	0.0144	0	-0.0156	-0.0312
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	0.0281	0.0141	0	-0.0153	-0.0305
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	0.0277	0.0138	0	-0.0150	-0.0300
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	0.0237	0.0118	0	-0.0129	-0.0257
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	0.0167	0.0083	0	-0.0091	-0.0181
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	0.0162	0.0081	0	-0.0088	-0.0176

表 3-1-4 集体商服用地区域因素修正系数表（四级）

3.1.2.2 容积率修正

表 3-1-5 集体商服用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	0.7579	0.8152	0.8670	0.9146	0.9587	1.0000	1.0589	1.1156
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.1705	1.2237	1.2754	1.3258	1.3749	1.4229	1.4698	1.5157
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.5607	1.6049	1.6483	1.6909	1.7329	1.7741	1.8148	1.8548
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.8943	1.9332	1.9716	2.0095	2.0470	2.0840	2.1205	2.1567
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	2.1924	2.2278	2.2628	2.2974	2.3317	2.3656	2.3993	2.4326
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0		
修正系数	2.4656	2.4984	2.5308	2.5630	2.5949	2.6265		

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

3.1.2.3 使用年期修正

使用按照土地还原利率为 7.5%，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：

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

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 3-1-6 集体商服用地使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数	0.0739	0.1426	0.2065	0.2659	0.3212	0.3727	0.2659	0.4651
剩余年限	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数	0.5065	0.5450	0.5808	0.6142	0.6452	0.6740	0.7009	0.7258
剩余年限	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数	0.7491	0.7707	0.7908	0.8094	0.8268	0.8430	0.8581	0.8721
剩余年限	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数	0.8851	0.8972	0.9084	0.9189	0.9287	0.9377	0.9462	0.9540
剩余年限	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9613	0.9681	0.9744	0.9803	0.9858	0.9909	0.9956	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 7.5% 条件下的年期修正系数。

3.1.2.4 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 3-1-7 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 3-1-8 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	临县道	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

注：在进行宗地评估时，应根据待估宗地实际临路条件情况进行选择。

(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 3-1-9 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	较差	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
临街条件	三面临街	两面临街	一面临街	不临街	—
修正系数	0.04	0.02	0	-0.02	—

3.1.2.5 土地开发程度修正

连南瑶族自治县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 3-1-10 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	合计
开发费	20~50	15~30	15~30	15~25	10~20	10~15	85~170

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不

同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

3.2 农村宅基地基准地价修正体系

农村宅基地地修正体系包括：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。

3.2.1 计算公式

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

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_v —— 待估宗地容积率修正系数
 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

3.2.2 修正体系

3.2.2.1 区域因素修正

表 3-2-1 农村宅基地区域因素修正系数表（一级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	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	0.0583	0.0291	0	-0.0208	-0.0416
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、等交通设施近、	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施	道路通达度一般、距长途汽车站、等交通设施	道路通达度较低、距长途汽车站、等交通设施	道路通达度低、距长途汽车站、等交通设施远、

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	交通方便	较近, 交通较方便	距离一般, 交通一般	较远, 交通较差	交通不方便
修正系数	0.0537	0.0269	0	-0.0192	-0.0384
繁华程度	距商服中心近, 在集贸市场范围内, 人流畅旺	距商服中心较近, 离集贸市场较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场距离一般, 人流量一般	距商服中心较远, 所在地区商业气氛平淡, 人流较少	距商服中心远, 独立、小型、零星的商业设施
修正系数	0.0524	0.0262	0	-0.0187	-0.0375
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	0.0374	0.0187	0	-0.0134	-0.0267
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	0.0323	0.0162	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	0.0255	0.0127	0	-0.0091	-0.0182
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	0.0204	0.0102	0	-0.0073	-0.0145

表 3-2-2 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	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	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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
		备		离	
修正系数	0.0524	0.0262	0	-0.0174	-0.0349
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、等交通设施近,交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、等交通设施距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、等交通设施较远,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、等交通设施远,交通不方便
修正系数	0.0483	0.0241	0	-0.0161	-0.0321
繁华程度	距商服中心近,在集贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业设施
修正系数	0.0471	0.0236	0	-0.0157	-0.0314
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	0.0336	0.0168	0	-0.0112	-0.0224
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	0.0291	0.0145	0	-0.0097	-0.0193
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	0.0229	0.0114	0	-0.0076	-0.0152
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	0.0183	0.0091	0	-0.0061	-0.0122

表 3-2-3 农村宅基地区域因素修正系数表（三级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
-----------	---	----	----	----	---

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	0.0452	0.0226	0	-0.0097	-0.0195
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、等交通设施距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、等交通设施较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、等交通设施远,交通不方便
修正系数	0.0416	0.0208	0	-0.0090	-0.0180
繁华程度	距商服中心近,在集贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业设施
修正系数	0.0406	0.0203	0	-0.0088	-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	0.0290	0.0145	0	-0.0063	-0.0125
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	0.0251	0.0125	0	-0.0054	-0.0108
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	0.0197	0.0099	0	-0.0043	-0.0085
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	0.0158	0.0079	0	-0.0034	-0.0068

表 3-2-4 农村宅基地区域因素修正系数表（四级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施 状况	区域供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、医卫设施等公用服务设施远,配套不完备
修正系数	0.0383	0.0191	0	-0.0185	-0.0370
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、等交通设施近,交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、等交通设施距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、等交通设施较远,交通较差	道路通达度低,距长途汽车站、等交通设施远,交通不方便
修正系数	0.0353	0.0176	0	-0.0171	-0.0341
繁华程度	距商服中心近,在集贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业设施
修正系数	0.0344	0.0172	0	-0.0167	-0.0333
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	0.0246	0.0123	0	-0.0119	-0.0238
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	0.0212	0.0106	0	-0.0103	-0.0205
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	0.0167	0.0084	0	-0.0081	-0.0162
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	0.0134	0.0067	0	-0.0065	-0.0129

3.2.2.2 容积率修正

表 3-2-5 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	0.7320	0.7946	0.8517	0.9045	0.9537	1.0000	1.0438	1.0855
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.1253	1.1635	1.2002	1.2355	1.2697	1.3028	1.3349	1.3660
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.3964	1.4259	1.4547	1.4828	1.5103	1.5372	1.5636	1.5894
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.6147	1.6395	1.6638	1.6878	1.7113	1.7345	1.7572	1.7797
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.8017	1.8235	1.8449	1.8661	1.8869	1.9075	1.9278	1.9478
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥ 5.0		
修正系数	1.9676	1.9872	2.0065	2.0256	2.0445	2.0632		

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宅基地征收评估等评估实务中，委托方无法提供待估宗地的区域综合容积率，也无法采用设定区域综合容积率时，可不进行容积率修正；

④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。

3.2.2.3 个别因素修正

(1) 临路条件修正

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 3-2-6 临路条件修正系数表（城镇建设区或城镇规划区内）

表 3-2-7 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

注：在进行宗地评估时，应根据待估宗地实际临路条件情况进行选择

（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 3-2-8 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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
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

3.2.2.4 土地开发程度修正

连南瑶族自治县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。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，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 3-2-9 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	合计
开发费	20~50	15~30	15~30	15~25	10~20	10~15	85~170

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值。②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

3.3 集体工业用地修正体系

结合连南瑶族自治县集体经营性工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、使用年期修正、期日修正、个别因素修正和土地开发程度修正。

一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。另根据《国务院关于促进节约集约用

表 3-3-2 集体工业用地区域因素修正系数表（二级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	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	0.0537	0.0269	0	-0.0199	-0.0399
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	0.0431	0.0215	0	-0.0160	-0.0320
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	0.0350	0.0175	0	-0.0130	-0.0260
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	0.0292	0.0146	0	-0.0108	-0.0216
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	-0.0096	-0.0192
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	-0.0084	-0.0168
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	0.0196	0.0098	0	-0.0073	-0.0145

表 3-3-3 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	0.0480	0.0240	0	-0.0160	-0.0320
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	0.0385	0.0192	0	-0.0128	-0.0257
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	0.0312	0.0156	0	-0.0104	-0.0208
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	0.0260	0.0130	0	-0.0087	-0.0174
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	0.0230	0.0115	0	-0.0077	-0.0154
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	0.0203	0.0101	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	远期规划或非规划区域
修正系数	0.0175	0.0087	0	-0.0058	-0.0117

3.3.2.2 使用年期修正

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

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

式中：

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

3.3.2.3 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 3-3-5 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 3-3-6 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

注：在进行宗地评估时，应根据待估宗地实际临路条件情况进行选择

(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 3-3-7 工业用地个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中， 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则， 利于布局	形状较规则， 较利于布局	形状一般， 不影响布局	形状不规则，对 布局有一定影响	形状不规则， 较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
地形地势	地势平坦	地势较平坦， 坡度<2%，对 建筑无影响	地势较平坦， 坡度<5%，对 建筑影响较小	地势不太平坦， 需考虑坡度的 影响	地势很不平坦， 需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
工程地质	地质承载力强，利于 建设	地质承载力 较强，利于建 设	无不良地质 现象	有不良地质状 况，但无需特殊 处理	有不良地质状 况，并需要特殊 处理
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
自然灾害	—	较小	一般	较大	—

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
危害程度					
修正系数	—	0.02	0	-0.02	—

3.3.2.4 土地开发程度修正

连南瑶族自治县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。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，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 3-3-8 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	合计
开发费	20~50	15~30	15~30	15~25	10~20	10~15	85 ~ 170

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限。②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。