

河源市市区 2017 年城镇基准地价
更新评价成果修正体系

河源市自然资源局

目录

1.商服用地基准地价修正体系	1
1.1 计算公式	1
1.2 修正体系	1
2.商业路线价修正体系	8
2.1 计算公式	8
2.2 修正体系	9
3 住宅用地基准地价修正体系	9
3.1 计算公式	9
3.2 修正体系	10
4 工业用地基准地价修正体系	14
4.1 计算公式	14
4.2 修正体系	14
5 公共服务项目用地基准地价修正体系	18
5.1 计算公式	18
5.2 修正体系	18
6 其他用地类型修正系数	20

1. 商服用地基准地价修正体系

河源市区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、楼层修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

1.1 计算公式

$$\text{待开发项目: } P_{\text{宗}} = P_{\text{楼}} \times (1 + \sum K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$$

$$\text{已建成项目: } P_{\text{宗}} = P_{\text{楼}} \times (1 + \sum K_i) \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$$

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_{lx}	——	楼层修正系数
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_j	——	临街类型修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

1.2 修正体系

1.2.1 区域因素修正

影响商服用地基准地价的区域因素较多, 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区域因素, 并综合考虑各等级地域条件近似均值特点, 确定区域因素修正系数。区域因素包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、人口状况、城镇规划。其修正系数如下:

表 1-2-1 一级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内, 人	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场、宾馆距离一般、人流量	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

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
	流畅旺		一般		
修正系数	0.0769	0.0385	0	-0.0231	-0.0462
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0483	0.0241	0	-0.0145	-0.0290
基本设施状况	市政供电，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供电，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供电，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供电，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供电，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0383	0.0191	0	-0.0115	-0.0230
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0360	0.0180	0	-0.0108	-0.0216
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0506	0.0253	0	-0.0152	-0.0303

表 1-2-2 二级商服用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、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、零星的商业用地
修正系数	0.0503	0.0252	0	-0.0202	-0.0404
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0316	0.0158	0	-0.0127	-0.0254
基本设施状况	市政供电，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供电，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供电，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供电，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供电，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
	套完备				
修正系数	0.0250	0.0125	0	-0.0101	-0.0201
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0235	0.0118	0	-0.0094	-0.0189
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0331	0.0165	0	-0.0133	-0.0266

表 1-2-3 三级商服用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、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、零星的商业用地
修正系数	0.0738	0.0369	0	-0.0272	-0.0543
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0463	0.0232	0	-0.0170	-0.0341
基本设施状况	市政供电，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供电，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供电，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供电，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供电，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0367	0.0184	0	-0.0135	-0.0270
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0345	0.0173	0	-0.0127	-0.0254
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0486	0.0243	0	-0.0179	-0.0357

表 1-2-4 四级商服用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、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、零星的商业用地

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0965	0.0483	0	-0.0362	-0.0724
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0606	0.0303	0	-0.0227	-0.0454
基本设施状况	市政供电,供水保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供电,供水保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供电,供水保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供电,供水保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	市政供电,供水保证率低,排水状况差,离学校、银行、邮电局(所)、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	0.0480	0.0240	0	-0.0180	-0.0360
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0451	0.0226	0	-0.0169	-0.0338
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0635	0.0317	0	-0.0238	-0.0476

表 1-2-5 五级商服用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与集贸市场、宾馆距离一般、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、零星的商业用地
修正系数	0.1119	0.0559	0	-0.0362	-0.0724
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远,交通不方便
修正系数	0.0702	0.0351	0	-0.0227	-0.0454
基本设施状况	市政供电,供水保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供电,供水保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供电,供水保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供电,供水保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	市政供电,供水保证率低,排水状况差,离学校、银行、邮电局(所)、医院较远,生活设施配套不完备

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0557	0.0278	0	-0.0180	-0.0360
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0523	0.0261	0	-0.0169	-0.0338
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0736	0.0368	0	-0.0238	-0.0476

表 1-2-6 六级商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、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、零星的商业用地
修正系数	0.1709	0.0855	0	-0.0466	-0.0932
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.1073	0.0536	0	-0.0293	-0.0585
基本设施状况	市政供电，供水保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供电，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供电，供水保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供电，供水保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供电，供水保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0851	0.0425	0	-0.0232	-0.0464
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0799	0.0399	0	-0.0218	-0.0436
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.1124	0.0562	0	-0.0307	-0.0613

1.2.2 容积率与楼层修正

(1) 容积率修正

表 1-2-7 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.4641	1.3893	1.3244	1.2674	1.2167	1.1714	1.1306	1.0935	1.0597
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0286	1.0000	0.9783	0.9580	0.9390	0.9212	0.9045	0.8886	0.8737

容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8595	0.8460	0.8332	0.8210	0.8094	0.7982	0.7876	0.7774	0.7676
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7582	0.7491	0.7404	0.7320	0.7240	0.7161	0.7086	0.7013	0.6943
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.6874	0.6808	0.6744	0.6682	0.6621	0.6343	0.6100	0.5884	0.5691

注：①本表适用于待开发项目采用平均楼面地价测算宗地价格；②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) 楼层修正系数

表 1-2-8 商服用地平均楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.0801	0.7742	0.6113	0.5344	0.4585

注：①本表适用于已建成项目采用平均楼面地价测算宗地价格；②修正后得到的结果是第 n 层的平均楼面地价。

1.2.3 使用年期修正

使用按照土地还原率为 6.5%，法定最高出让年期为 40 年，计算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 —— 实际出让年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原率

表 1-2-9 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	0.0664	0.1287	0.1872	0.2422	0.2938	0.3422	0.3877	0.4304	0.4705	0.5082
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5436	0.5768	0.6079	0.6372	0.6647	0.6905	0.7148	0.7375	0.7589	0.7789
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7978	0.8155	0.8321	0.8477	0.8623	0.8761	0.8890	0.9011	0.9125	0.9232
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9332	0.9426	0.9515	0.9598	0.9676	0.9749	0.9818	0.9882	0.9943	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表中为商服用地还原率取 6.5% 条件下的年期修正系数。

1.2.4 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 1-2-10 临路条件修正系数表

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

注：确定临路条件及对应修正系数时，应根据主、次干线、分支线路等道路情况、所临道路与同级别同类型道路对比情况等，酌情选用上限值、中间值或下限值，并在评估技术报告中做相应说明。

(2) 临街类型修正

表 1-2-11 临街类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1.00	1.05~1.2	1.1~1.35

注：临街类型修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

(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 1-2-12 商服用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	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
宗地地质	承载力强	承载力较强	承载力一般	承载力较弱	承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
距离铁路或 高架路、桥	---	大于 50 米， 基本不受影 响	小于 30 米， 受影响小	小于 15 米，受 影响大	10 米以内，严重 受影响
修正系数	---	0	-0.02	-0.05	-0.1

1.2.5 土地开发程度修正

河源市区商服用地基准地价为“六通一平（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整）”土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 1-2-13 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	15~25	20~35	20~40	15~25	10~20	10~20	10~30	100~195

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

2.商业路线价修正体系

河源市区商业路线价修正体系包括：容积率修正、楼层修正、使用年期修正、期日修正、临街深度修正、临街宽度修正、宽深比修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

2.1 计算公式

$$\text{待开发项目: } P_{宗} = P_{路楼} \times K_v \times K_y \times K_q \times K_s \times K_k \times K_w \times K_j \times K_g \pm D$$

$$\text{已建成项目: } P_{宗} = P_{路楼} \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_s \times K_k \times K_w \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地价格
- $P_{路楼}$ —— 待估宗地所在路段的路线价（平均楼面地价）
- K_v —— 容积率修正系数
- K_{lx} —— 楼层修正系数
- K_y —— 使用年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_s —— 临街深度修正系数
- K_k —— 临街宽度修正系数
- K_w —— 宽深比修正系数（此项为大型商场、大型商服综合体等项目用地时加选）

- K_j —— 临街类型修正系数
 K_g —— 其他个别因素修正系数
 D —— 土地开发程度修正值

2.2 修正体系

商业路线价对应的修正体系中，容积率修正、楼层修正、使用年期修正、期日修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等，与 1.商服用地基准地价修正体系相同。商业路线价特有的修正体系部分如下：

(1) 临街深度修正

表 2-2-1 临街深度修正系数表

临街深度 (米)	$s \leq 3$	$3 < s \leq 5$	$5 < s \leq 7$	$7 < s \leq 10$	$10 < s \leq 13$	$13 < s \leq 16$	$16 < s \leq 20$	$20 < s \leq 30$
修正系数 (K_s)	1.42	1.2	1.1	1.00	0.95	0.9	0.85	0.8

注：待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 30 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于 30 米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

(2) 临街宽度修正

表 2-2-2 临街宽度修正系数表

临街宽度 (米)	$k < 2$	$2 \leq k < 4$	$4 \leq k < 6$	$6 \leq k < 9$	$9 \leq k < 12$	$k \geq 12$
修正系数 (K_k)	0.81	0.92	1.00	1.06	1.1	1.14

(3) 宽深比修正

表 2-2-3 宽深比修正系数表

宽深比	$w \leq 0.2$	$0.2 < w \leq 0.4$	$0.4 < w \leq 0.6$	$0.6 < w \leq 0.8$	$0.8 < w \leq 1.0$	$w > 1.0$
修正系数 (K_w)	0.88	0.95	1.00	1.02	1.05	1.10

注：此项为大型商场、大型商服综合体等项目用地时加选。

3 住宅用地基准地价修正体系

河源市区住宅用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、楼层修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、临江条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

3.1 计算公式

$$\text{待开发项目: } P_{\text{宗}} = P_{\text{楼}} \times (1 + \sum K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_r \times K_g \pm D$$

$$\text{已建成项目: } P_{\text{宗}} = P_{\text{楼}} \times (1 + \sum K_i) \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_l \times K_r \times K_g \pm D$$

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 个区域因素修正系数
- K_v —— 容积率修正系数
- K_{Lx} —— 楼层修正系数
- 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_r —— 临江条件修正系数
- K_g —— 其他个别因素修正系数
- D —— 土地开发程度修正值

3.2 修正体系

3.2.1 区域因素修正

影响住宅用地宗地地价的区域因素较多，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区域因素，包括基本设施状况、交通条件、环境条件、繁华程度、人口状况、城镇规划。其修正系数如下：

表 3-2-1 河源市区住宅用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0750	0.0375	0	-0.0270	-0.0540
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0502	0.0251	0	-0.0181	-0.0361
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
修正系数	0.0545	0.0272	0	-0.0196	-0.0392
繁华程度	距商服中心近、	距商服中心较	距商服中心有	距商服中心较	距商服中心远，

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
	在农贸市场范围内,人流畅旺	近、离农贸市场较近,人流较畅旺	一定距离,与农贸市场距离一般、人流量一般	远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	独立、小型、零星的商业用地
修正系数	0.0272	0.0136	0	-0.0098	-0.0195
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0060	-0.0120
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0266	0.0133	0	-0.0096	-0.0192

3.2.2 容积率（楼层）修正

(1) 容积率修正

表 3-2-2 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.5692	1.4749	1.3938	1.3231	1.2609	1.2056	1.1561	1.1114	1.0709
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9672	1.0000	0.9807	0.9626	0.9456	0.9297	0.9146	0.9004	0.8869
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8741	0.8619	0.8503	0.8392	0.8286	0.8185	0.8088	0.7994	0.7905
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7819	0.7736	0.7656	0.7579	0.7504	0.7432	0.7362	0.7295	0.7230
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正系数	0.7167	0.7105	0.7046	0.6988	0.6931	0.6672	0.6444	0.6241	0.6059

注：①本表适用于待开发项目采用平均楼面地价测算宗地价格；②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) 楼层修正系数

表 3-2-3 住宅用地楼层修正系数表

住宅类型	低层	多层	中高层	小高层	二类高层	一类高层
总楼层数	$f \leq 3$	$4 \leq f \leq 6$	$7 \leq f \leq 9$	$10 \leq f \leq 11$	$12 \leq f \leq 18$	$f \geq 19$
修正系数	1.2910	1.0541	1.0000	0.8950	0.7839	0.6137

注：①本表适用于已建成项目采用平均楼面地价测算宗地价格，修正得到的结果为平均楼面地价；②低层为非别墅，别墅用地应选用对应用地类型修正系数。

3.2.3 使用年期修正

按照土地还原率为 6.0%，住宅用地法定最高出让年期为 70 年，计算住宅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 —— 实际出让年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原率

表 3-2-4 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	0.0576	0.1119	0.1631	0.2115	0.2571	0.3001	0.3407	0.3790	0.4151	0.4492
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4814	0.5117	0.5403	0.5673	0.5928	0.6168	0.6395	0.6608	0.6810	0.7000
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7180	0.7349	0.7509	0.7660	0.7802	0.7936	0.8063	0.8182	0.8295	0.8401
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8501	0.8596	0.8685	0.8769	0.8849	0.8924	0.8994	0.9061	0.9124	0.9183
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9239	0.9292	0.9342	0.9389	0.9433	0.9475	0.9514	0.9552	0.9587	0.9620
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9651	0.9681	0.9709	0.9735	0.9760	0.9783	0.9805	0.9826	0.9845	0.9864
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9881	0.9898	0.9913	0.9928	0.9942	0.9955	0.9967	0.9979	0.9990	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表中为住宅用地还原率取 6.0% 条件下的年期修正系数。

3.2.4 个别因素修正

影响住宅用地宗地地价的个别因素较多，如容积率、临路条件、形状、面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向、使用年限等。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。

(1) 临路条件修正

表 3-2-5 临路条件修正系数表

临路条件	临生活型道路	临步行街、商业街	临混合型道路	临交通型道路	临支路、小区道路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.10~1.25	1.05~1.15	1.04~1.07	0.98~1.03	1.00	0.9~1.0	0.85~0.90

注：确定临路条件及对应修正系数时，应根据主、次干线、分支线路等道路情况、所临

道路与同级别同类型道路对比情况等，酌情选用上限值、中间值或下限值，并在评估技术报告中做相应说明。

(2) 临江条件修正

河源市区评估范围内的东江、新丰江等主要沿岸的一线临江宗地，其住宅用途用地在临江宗地红线以内 50 米部分，在原级别基准地价基础上上调 20%。

(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 3-2-6 住宅用地其他个别因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	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
宗地地质	承载力强	承载力较强	承载力一般	承载力较弱	承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观环境因素	临市级、区级公园绿地；周围绿化程度高，空气洁净，环境优美	临市级、区级公园绿地≤500米；周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静	轻度噪声污染；临近水体水质无明显污染；污染情况轻微，对生活无影响	临近车流量大，有一定噪声污染；临近水体水质明显污染；对生活有较明显影响	附近有工厂排放有害气体；附近水源污染严重，气味难闻，对生活有严重影响
修正系数	0.06~0.10	0.02~0.06	0.00~0.02	-0.07	-0.15
距离铁路或高架路、桥	——	大于 50 米，基本不受影响	小于 30 米，受影响小	小于 15 米，受影响大	10 米以内，严重影响
修正系数	——	0	-0.02	-0.05	-0.1

3.2.5 土地开发程度修正

河源市区住宅用地基准地价为“六通一平（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气，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 3-2-7 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	15~25	20~35	20~40	15~25	10~20	10~20	10~30	100~195

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

4 工业用地基准地价修正体系

结合河源市区工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、容积率修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正。

4.1 计算公式

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

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地地价
- $P_{基}$ —— 待估宗地所在区域的基准地价（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

4.2 修正体系

4.2.1 区域因素修正

工业用地区域因素修正包括交通条件、基本设施状况、环境条件、产业集聚效益、城镇规划。其修正系数如下：

表 4-2-1 河源市区工业用地区域因素修正系数表

优劣度	优	较优	一般	较差	劣
-----	---	----	----	----	---

因素					
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	0.0568	0.0284	0	-0.0213	-0.0426
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正系数	0.0444	0.0222	0	-0.0167	-0.0333
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好,无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好,噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般,噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差,噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差,噪音影响严重
修正系数	0.0299	0.0149	0	-0.0112	-0.0224
产业聚集效益	产业聚集度高	产业聚集度较高	产业聚集度一般	产业聚集度较低	产业聚集度低
修正系数	0.0343	0.0171	0	-0.0128	-0.0257
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0347	0.0173	0	-0.0130	-0.0260

4.2.2 容积率修正

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

表 4-2-2 工业用地基准地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.0000	1.0468	1.0915	1.1342	1.1753	1.2149	1.2531	1.2901	1.3260
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.3608	1.3947	1.4278	1.4600	1.4915	1.5223	1.5524	1.5819	1.6108
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.6392	1.6671	1.6944	1.7213	1.7477	1.7737	1.7993	1.8245	1.8494
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.8739	1.8980	1.9218	1.9453	1.9685	1.9914	2.0140	2.0364	2.0585
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0				
修正系数	2.0803	2.1019	2.1232	2.1443	2.1652				

注：①符合节约集约用地相关政策的工业用地不进行容积率修正；②选用对应用地类型修正系数，参照工业用地进行修正的项目用地评估，应注意选用相应容积率修正系数；③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： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

4.2.3 使用年期修正

按照土地还原率为 5.0%，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 —— 使用年期修正系数
- ml —— 实际出让年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原率

表 4-2-3 工业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	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.2780	0.3170	0.3540	0.3893	0.4230
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4550	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.6620	0.6826
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.7210	0.7389	0.7558	0.7720	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8541	0.8656	0.8766	0.8870	0.8969	0.9064	0.9154	0.9240	0.9321	0.9399
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902	0.9952	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表中为工业用地还原率取 5.0% 条件下的年期修正系数。③根据《广东省国土资源厅印发〈关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）〉的通知（粤国土资规字〔2017〕3 号）》，全面实行弹性年期出让。新增工业用地出让原则上不超过 20

年。对于采取弹性年期出让和租赁等方式供应工业用地的，可按照出让（租赁）年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，确定出让（租赁）底价。

4.2.4 个别因素修正

(1) 临路条件修正

表 4-2-4 临路条件修正系数表

临路状况	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

注：确定临路条件及对应修正系数时，应根据主、次干线、分支线路等道路情况、所临道路与同级别同类型道路对比情况等，酌情选用上限值、中间值或下限值，并在评估技术报告中做相应说明。

(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 4-2-5 工业用地个别因素修正系数表

优劣度因素	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，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
宗地地势	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
宗地地质	承载力强	承载力较强	承载力一般	承载力较弱	承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

4.2.5 土地开发程度修正

河源市区工业用地基准地价为“五通一平（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，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 4-2-6 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	15~25	20~35	20~40	15~25	10~20	10~20	10~30	100~195

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平。

5 公共服务项目用地基准地价修正体系

河源市区公共服务项目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、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

5.1 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$	——	待估宗地地价
$P_{楼}$	——	待估宗地所在区域的平均楼面基准地价
K_i	——	第 <i>i</i> 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_y	——	使用年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路条件修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

5.2 修正体系

公共服务项目用地基准地价对应的修正体系中，容积率修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等，参照1商服用地基准地价对应修正体系计算。公共服务项目用地特有的修正体系部分如下：

5.2.1 区域因素修正

公共服务项目用地区域因素修正包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、人口状况、城镇规划。其修正系数如下：

表 5-2-1 河源市区公共服务项目用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般，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、零星的商业用地

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0607	0.0303	0	-0.0218	-0.0436
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0530	0.0265	0	-0.0190	-0.0381
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	0.0521	0.0260	0	-0.0187	-0.0374
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正系数	0.0309	0.0154	0	-0.0111	-0.0222
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正系数	0.0338	0.0169	0	-0.0121	-0.0243

5.2.2 使用年期修正

使用按照土地还原率为 5.5%，法定最高出让年期为 50 年，计算公共服务项目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 —— 实际出让年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原率

表 5-2-2 公共服务项目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	0.0560	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4780	0.5090	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7250	0.7432	0.7604	0.7768	0.7922	0.8069	0.8208	0.8340	0.8465	0.8584
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8696	0.8803	0.8904	0.8999	0.9090	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477

使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.9720	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917	0.9959	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1 + r)^m)] \div [1 - (1 \div (1 + r)^n)]$ 直接计算；②表中为公共服务项目用地还原率取 5.5% 条件下的年期修正系数。

6 其他用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业、公共等用地外的其他类型的用地，如特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地等。

结合河源市区实际情况，分析河源市区不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定河源市区其他用途土地用地类型修正系数如下表。

表 6-1-1 河源市区其他用途土地用地类型修正系数表

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服	1	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地	B11 零售商业用地
	加油站用地	商服	1.2	加油、加气、充换电站等的用地	B41 加油加气站用地
	0502 批发市场用地	商服	1	以批发功能为主的市场用地	B12 批发市场用地
	农产品批发市场用地	工业	1	农产品批发市场用地、农产品展销市场用地等	
	0503 餐饮用地	商服	0.8	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服	0.8	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服	0.7	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	B2 商务用地
	0506 娱乐用地	商服	0.6	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	B31 娱乐用地
0507 其他商服用地	商服	0.8	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、	B9 其它服务设施用地（不含汽车展销、维修用地）	

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
				电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	
	0507 其他商服用地(汽车展销维修用地)	商服	0.6	汽车展销及维修用地	B9 其它服务设施用地(汽车展销维修用地)
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅	1	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地、R3 三类居住用地
	高级住宅用地	住宅	1.8	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地
	城镇个人建造住宅用地	商服	2.0	城镇个人建造的独立式住宅用地（按建筑红线面积，采用地面地价计价时选用；住宅用途的参照住宅用地基准地价；商住用途的，商服面积占比无规定时，可按“1/允许建造层数”估算，参照商服用地基准地价）	
住宅		2.0			
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业	1	工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地	M 工业用地
	0602 采矿用地	工业	1	采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地
	0604 仓储用地	工业	1.2	用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	W 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共服务项目	0.8	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地
	0802 新闻出版用地	公共服务项目	1	用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	
	0803 教育用地	公共服务项目	1	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含 A35 科研用地）
	0804 科研用地	公共服务项目	1	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地
	0805 医疗卫生用地	公共服务项目	1	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医	A5 医疗卫生用地

一级用地类别	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
				疗用地、其他医疗卫生用地等	
	0806 社会福利用地	公共服务项目	1	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	A6 社会福利用地
	0807 文化设施用地	公共服务项目	1	指图书、展览等公共文化活动设施用地	A2 文化设施用地
	0808 体育用地	公共服务项目	1	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地
	0809 公共设施用地	公共服务项目	0.8	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公共服务项目	0.8	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩及美化环境的绿化用地	G 绿地与广场用地
交通运输用地	10 交通运输用地	公共服务项目	0.8	包括铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务设施用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地	S 道路与交通设施用地、H2 区域交通设施用地
	地上公共停车场	公共服务项目	1.5	经营性地上公共停车场和停车库用地	R21 住宅用地中附属（地上）停车场用地、S42 社会停车场用地
特殊用地	0905 殡葬用地	商服	1.0	陵园、墓地、殡葬场所用地	B9 其它服务设施用地（殡葬）
	0906 风景名胜设施用地	公共服务项目	0.8	风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9 其他建设用地区）、A7 文物古迹用地
	地下空间用地（经营性用途）	地表土地基准地价相对用途	0.2	用于商业、商务金融（办公）、娱乐、仓储等经营性用途	
	地下空间用地（社会公共停车场）	地上公共停车场	0.5	用于地下公共停车场和停车库用地	

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类用地；

②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正；

③根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规

〔2015〕5 号), 国家支持发展的新产业、新业态建设项目, 属于产品加工制造、高端装备修理的项目, 可按工业用途落实用地; 属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目, 可按科教用途落实用地; 属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目, 可按公用设施用途落实用地; 属于下一代信息网络产业(通信设施除外)、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目, 可按商服用途落实用地。新业态项目土地用途不明的, 可经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证, 在现有国家城市用地分类的基础上制定地方标准予以明确, 向社会公开后实施;

④根据《国土资源部住房和城乡建设部国家旅游局关于支持旅游业发展用地政策的意见》(国土资规〔2015〕10 号), 旅游相关建设项目用地中, 用途单一且符合法定划拨范围的, 可以划拨方式供应; 用途混合且包括经营性用途的, 应当采取招标拍卖挂牌方式供应, 其中影视城、仿古城等人工造景观用地按《城市用地分类与规划建设用地标准》的“娱乐康体用地”办理规划手续, 土地供应方式、价格、使用年限依法按旅游用地确定。景区内建设亭、台、栈道、厕所、步道、索道缆车等设施用地, 可按《城市用地分类与规划建设用地标准》“其他建设用地”办理规划手续, 参照公园用途办理土地供应手续。风景名胜区的规划、建设和管理, 应当遵守有关法律、行政法规和国务院规定;

⑤根据《国务院办公厅关于印发国内贸易发展“十二五”规划的通知》(国办发〔2012〕47 号), 农产品批发市场用地应严格按照规划合理布局, 土地招拍挂出让前, 所在区域有工业用地交易地价的, 可以参照工业用地市场地价水平、所在区域工业用地基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价;

⑥评估结果须符合《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发〔2006〕307 号)、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56 号)文件规定要求;

⑦城市用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011), 各用地类型对应城市用地分类仅供参考;

⑧用于商业、商务金融(办公)、娱乐、仓储等经营性用途的地下空间用地, 及地下公共停车场和停车库等地下空间用地, 应选用对应基准地价用地类型修正系数、按计容面积采用楼面地价评估;

⑨凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。