

汕尾市陆河县标定地价体系建设项目
成果报告

汕尾市陆河县自然资源局

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

二〇二一年十月

目 录

1 地价定义	1
1.1 土地用途	1
1.2 标定地价内涵	1
2 标定地价结果	5
3 标定地价修正体系	10
3.1 标定地价应用公式	10
3.2 商服用地标定地价修正体系	13
3.3 住宅用地标定地价修正体系	18
3.4 商住混合用地标定地价修正体系	24
3.5 工业用地标定地价修正体系	24
3.6 公共服务用地标定地价修正体系	27
4 应用举例	32
5 汕尾市陆河县标定地价成果图	46

1 地价定义

标定地价是指政府为管理需要确定的,标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年限或政策规定年期下,某一估价期日的土地权利价格。

1.1 土地用途

汕尾市陆河县标定地价体系建设土地用途包括:商服用地、住宅用地、商住混合用地、工业用地、公共服务用地。

1.2 标定地价内涵

1.2.1 商服用地

- (1) 估价期日:2020年1月1日;
- (2) 权利特征:设定为相对完整的土地权利价格,不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制;
- (3) 价格类型:出让土地使用权价格;
- (4) 土地用途:根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)一级类用途分类标准设定为商服用地;
- (5) 容积率:根据标准宗地现状土地容积率进行设定;
- (6) 土地使用年期:根据商服用地法定最高出让年限设定为40年;
- (7) 土地开发程度:宗地红线外五通(包括通供水、通排水、通电、通路、通讯),宗地红线内场地平整,即“五通一平”;
- (8) 权属性质:国有土地使用权;

(9) 地价表达形式：平均楼面地价、地面地价。

1.2.2 住宅用地

(1) 估价期日：2020年1月1日；

(2) 权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；

(3) 价格类型：出让土地使用权价格；

(4) 土地用途：根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)一级类用途分类标准设定土地用途为住宅用地；

(5) 容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

(6) 土地使用年期：根据住宅用地法定最高出让年限设定为70年；

(7) 土地开发程度：宗地红线外五通（包括通供水、通排水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”；

(8) 权属性质：国有土地使用权；

(9) 地价表达形式：平均楼面地价、地面地价。

1.2.3 商住混合用地

(1) 估价期日：2020年1月1日；

(2) 权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；

(3) 价格类型：出让土地使用权价格；

(4) 土地用途：根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)一级类用途分类标准按现状利用状况分别设定土地用途；

(5) 容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

(6) 土地使用年期：根据设定的各类土地用途法定最高出让年限设定土地使用年限，商服用地40年，住宅用地70年；

(7) 土地开发程度：宗地红线外五通（包括通供水、通排水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”；

(8) 权属性质：国有土地使用权；

(9) 地价表达形式：平均楼面地价、地面地价。

1.2.4 工业用地

(1) 估价期日：2020年1月1日；

(2) 权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；

(3) 价格类型：出让土地使用权价格；

(4) 土地用途：根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)一级类用途分类标准设定土地用途为工业用地；

(5) 容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

(6) 土地使用年期：根据工业用地法定最高出让年限设定为50年；

(7) 土地开发程度：宗地红线外五通（包括通供水、通排水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”；

(8) 权属性质：国有土地使用权；

(9) 地价表达形式：地面地价。

1.2.5 公共服务用地

(1) 估价期日：2020年1月1日；

(2) 权利特征：设定为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；

(3) 价格类型：出让土地使用权价格；

(4) 土地用途：根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)一级类用途分类标准设定土地用途；

(5) 容积率：根据标准宗地现状土地容积率进行设定；

(6) 土地使用年期：根据公共管理与公共服务用地法定最高出让年限设定为 50 年；

(7) 土地开发程度：宗地红线外五通（包括通供水、通排水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”；

(8) 权属性质：国有土地使用权；

(9) 地价表达形式：地面地价。

表 1-2-1 各用途标定地价内涵表

土地用途项目	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地	公共服务用地
估价期日	2020 年 1 月 1 日				
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
法定使用年期	40 年	70 年	商服 40 年、住宅 70 年	50 年	50 年
容积率	现状容积率	现状容积率	现状容积率	现状容积率	现状容积率
价格类型	国有出让建设用地使用权价格				
价格表现形式	平均楼面地价、地面地价	平均楼面地价、地面地价	平均楼面地价、地面地价	地面地价	地面地价

2 标定地价结果

汕尾市陆河县标定地价体系建设中共划分/划定 32 个标定区域/标准宗地，各标准宗地价信息见下表：

表 2-1-1 汕尾市陆河县标定地价信息表

序号	标准宗地编码	宗地名称	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积	商业比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价（元/平方米）			
											楼面地价	地面地价	商服首层楼面地价	住宅平均楼面地价
1	441523G6000101	陆河安星高新科技有限公司	陆河县河口镇云峰村委	工业用地	国有出让	55828.2	0%	2	五通一平	50	/	288	/	/
2	441523G6000201	陆河县嘉冠木业有限公司	新田镇横陇村委	工业用地	国有出让	40752.13	0%	1.6	五通一平	50	/	241	/	/
3	441523G6000301	陆河陆祥石材厂有限公司	河田镇溪东村委地段	工业用地	国有出让	6327.72	0%	0.7	五通一平	50	/	287	/	/
4	441523G6000401	陆河县天地良实业有限公司	陆河县樟河开发区	工业用地	国有出让	9167.59	0%	1.2	五通一平	50	/	239	/	/
5	441523G6000501	陆河县中深爱的科技有限公司	河口镇新河工业园区	工业用地	国有出让	37990	0%	2.5	五通一平	50	/	297	/	/

序号	标准宗地编码	宗地名称	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积	商业比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价（元/平方米）			
											楼面地价	地面地价	商服首层楼面地价	住宅平均楼面地价
6	441523S5000101	陆河县新河工业园区投资开发有限公司	河口镇云峰村委	商服用地	国有出让	12082.51	100%	1.3	五通一平	40	1380	1794	2180	/
7	441523S5000201	洋洋汽车城	国道 G235 线东侧(田心村-窑肚村段)	商服用地	国有出让	18691.08	100%	1.5	五通一平	40	570	855	1010	/
8	441523S5000801	裕丰豪庭	河口镇云峰村委	商服用地	国有出让	8361.27	100%	3.4	五通一平	40	510	1734	1230	/
9	441523S5000301	陆河兆丰涂料有限公司	陆河新田高速路口	商服用地	国有出让	3850.9	100%	3.5	五通一平	40	500	1750	1230	/
10	441523S5000401	华利温泉酒店	陆河县上护镇景兴路	商服用地	国有出让	3708	100%	1.25	五通一平	40	510	638	1060	/
11	441523S5000501	陆河县农村信用合作社	陆河县河田镇丰田路 51 号	商服用地	国有出让	84	100%	1.88	五通一平	40	1220	2294	1810	/
12	441523S5000601	陆河县农村信用合作社	陆河县水唇镇高塘村	商服用地	国有出让	35	100%	1.79	五通一平	40	360	644	520	/
13	441523S5000701	陆河县农村信用合作社	陆河县螺溪镇日新路 147 号	商服用地	国有出让	120	100%	3.68	五通一平	40	300	1104	650	/
14	441523H7000101	御景阳光花园	河田镇砂坑村委昂湖凹地段	商住混合用地	国有出让	10718	15%	6.8	五通一平	40/70	450	3060	1680	350

序号	标准宗地编码	宗地名称	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积	商业比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价（元/平方米）			
											楼面地价	地面地价	商服首层楼面地价	住宅平均楼面地价
15	441523H7000201	汇龙豪庭	陆河县城人民北路	商住混合用地	国有出让	8141.32	5%	5	五通一平	40/70	470	2350	1550	400
16	441523H7000301	吉祥里花园	水唇大道西侧	商住混合用地	国有出让	12946	10%	3.7	五通一平	40/70	650	2405	1580	550
17	441523H7000401	陆河南部新城投资开发有限公司	河口工业大道旁	商住混合用地	国有出让	8999	20%	2.5	五通一平	40/70	910	2275	3060	620
18	441523H7000501	恒泰嘉园	陆河县河田镇城南居委九丫塘村陆河大道南端西侧	商住混合用地	国有出让	29967	7%	5.99	五通一平	40/70	610	3654	2870	530
19	441523H7000601	陆河县岁宝宾馆实业有限公司	河田镇田心坑	商住混合用地	国有出让	7863	15%	6	五通一平	40/70	620	3720	1720	530
20	441523Z7000801	泰安花园	陆河公园西侧	住宅用地	国有出让	5004.71	5%	9.7	五通一平	70	430	4171	/	430
21	441523H7000701	陆河县祥盛针织有限公司	陆河县河田镇溪东村	商住混合用地	国有出让	69750.94	20%	4.5	五通一平	40/70	340	1530	1580	230

序号	标准宗地编码	宗地名称	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积	商业比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价（元/平方米）			
											楼面地价	地面地价	商服首层楼面地价	住宅平均楼面地价
22	441523H7000801	陆河县誉城投资发展有限公司	东坑镇上前地段	商住混合用地	国有出让	69871.12	5%	3	五通一平	40/70	620	1860	2540	520
23	441523H7000901	陆河县兆丰投资有限公司	陆河新田高速出口	商住混合用地	国有出让	40256.02	30%	3.5	五通一平	40/70	490	1715	1390	390
24	441523Z7000101	彭初精	陆河县东坑镇开发区	住宅用地	国有出让	216	0%	2.5	五通一平	70	220	550	/	220
25	441523Z7000201	叶海翔	陆河县螺溪镇螺溪圩日新三路12号	住宅用地	国有出让	106	0%	2.55	五通一平	70	220	561	/	220
26	441523Z7000301	叶建陕	陆河县上护镇同兴街19号	住宅用地	国有出让	80	0%	3.85	五通一平	70	180	693	/	180
27	441523Z7000401	肖国良	陆河县新田镇人民路190号	住宅用地	国有出让	72.45	0%	2.9	五通一平	70	320	928	/	320
28	441523Z7000501	彭海兵	陆河县水唇镇水唇圩	住宅用地	国有出让	72	0%	3.93	五通一平	70	280	1100	/	280
29	441523Z7000601	叶素限	陆河县螺溪镇螺溪圩开发区	住宅用地	国有出让	81	0%	1.92	五通一平	70	170	326	/	170
30	441523Z7000701	朱昌衍	汕尾市陆河县河口镇河口圩	住宅用地	国有出让	195.8	0%	2.62	五通一平	70	280	734	/	280

序号	标准宗地编码	宗地名称	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积	商业比例	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价（元/平方米）			
											楼面地价	地面地价	商服首层楼面地价	住宅平均楼面地价
			北堤文化街西二巷											
31	441523L8000101	陆河县众华投资有限公司	陆河县河田镇河东村委	公共服务用地	国有出让	48300	0%	0.56	五通一平	50	/	318	/	/
32	441523L8000201	陆河县众美投资有限公司	河口镇南部新城龙腾大道南侧	公共服务用地	国有出让	66187.53	0%	1	五通一平	50	/	316	/	/

3 标定地价修正体系

3.1 标定地价应用公式

3.1.1 商服用地宗地地价公式

(1) 商服用地平均楼面地价（标定宗地内）

商服用地平均楼面地价=商服标准宗地标定地价×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数)×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数)×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数)×(待估宗地土地二级类用途修正指数÷标准宗地土地二级类用途修正指数)+[(待估宗地开发程度修正÷待估宗地容积率)-(标准宗地开发程度修正÷标准宗地容积率)]

商服用地首层楼面地价=商住混合用地标准宗地首层楼面地价×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数)×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数)×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数)+[(待估宗地开发程度修正÷待估宗地容积率)-(标准宗地开发程度修正÷标准宗地容积率)]

(2) 商服用地平均楼面地价（标定宗地外）

商服用地平均楼面地价=商服标准宗地标定地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数)×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数)×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数)×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数)×(待估宗地土地二级类用途修正指数÷标准宗地土地二级类用途修正指数)+[(待估

宗地开发程度修正 \div 待估宗地容积率) - (标准宗地开发程度修正 \div 标准宗地容积率)]

商服用地首层楼面地价=商住混合用地标准宗地首层楼面地价 \times (待估宗地区域因素修正指数 \div 标准宗地区域因素修正指数) \times (待估宗地交易情况修正指数 \div 标准宗地交易情况修正指数) \times (待估宗地估价期日修正指数 \div 标准宗地估价期日修正指数) \times (待估宗地个别因素修正指数 \div 标准宗地个别因素修正指数) \times (待估宗地年期修正指数 \div 标准宗地年期修正指数)
+[(待估宗地开发程度修正 \div 待估宗地容积率) - (标准宗地开发程度修正 \div 标准宗地容积率)]

3.1.2 住宅用地宗地地价公式

(1) 住宅用地平均楼面地价 (标定宗地内)

住宅用地平均楼面地价=住宅标准宗地标定地价 \times (待估宗地交易情况修正指数 \div 标准宗地交易情况修正指数) \times (待估宗地估价期日修正指数 \div 标准宗地估价期日修正指数) \times (待估宗地个别因素修正指数 \div 标准宗地个别因素修正指数) \times (待估宗地年期修正指数 \div 标准宗地年期修正指数) \times (待估宗地土地二级类用途修正指数 \div 标准宗地土地二级类用途修正指数)
+[(待估宗地开发程度修正 \div 待估宗地容积率) - (标准宗地开发程度修正 \div 标准宗地容积率)]

(2) 住宅用地平均楼面地价 (标定宗地外)

住宅用地平均楼面地价=住宅标准宗地标定地价 \times (待估宗地区域因素修正指数 \div 标准宗地区域因素修正指数) \times (待估宗地交易情况修正指数 \div 标准宗地交易情况修正指数) \times (待估宗地估价期日修正指数 \div 标准宗地估价期日修正指数) \times (待估宗地个别因素修正指数 \div 标准宗地个别因素修正指数) \times (待估宗地年期修正指数 \div 标准宗地年期修正指数) \times (待估宗地土地二级类用途修正指数 \div 标准宗地土地二级类用途修正指数)
+[(待估宗地开发程度修正 \div 待估宗地容积率) - (标准宗地开发程度修正 \div 标准宗

地容积率)]

3.1.3 商住混合用地宗地地价公式

商住混合用地中的商服用地宗地地价=待估商服用地首层楼面地价

$$\times \sum_{i=1}^n (\text{第 } n \text{ 层楼层修正指数} \times \text{第 } n \text{ 层商服用地计容建筑面积})$$

商住混合用地总地价= (住宅用途楼面地价×住宅用途计容建筑面积+商服用地宗地地价)

商住混合用地平均楼面地价=商住混合用地总地价÷商住混合用地计容建筑面积

备注：住宅用途楼面地价及商服用地总地价计算参考其用途用地宗地地价公式。

3.1.4 工业用地宗地地价公式

(1) 工业用地地面地价 (标定宗地内)

工业用地地面地价=工业标准宗地标定地价×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数)×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数)×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数)×(待估宗地土地二级类用途修正指数÷标准宗地土地二级类用途修正指数)+ (待估宗地开发程度修正-标准宗地开发程度修正)

(2) 工业用地地面地价 (标定宗地外)

工业用地平均地面地价=工业标准宗地标定地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数)×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数)×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数)×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数)×(待估宗地

土地二级类用途修正指数 \div 标准宗地土地二级类用途修正指数) $+($ 待估宗地开发程度修正 $-$ 标准宗地开发程度修正)

3.1.5 公共服务用地宗地地价公式

(1) 公共服务用地地面地价（标定宗地内）

公共服务用地地面地价=公共服务标准宗地标定地价 \times (待估宗地交易情况修正指数 \div 标准宗地交易情况修正指数) \times (待估宗地估价期日修正指数 \div 标准宗地估价期日修正指数) \times (待估宗地个别因素修正指数 \div 标准宗地个别因素修正指数) \times (待估宗地年期修正指数 \div 标准宗地年期修正指数) \times (待估宗地土地二级类用途修正指数 \div 标准宗地土地二级类用途修正指数) $+($ 待估宗地开发程度修正 $-$ 标准宗地开发程度修正)

(2) 公共服务用地地面地价（标定宗地外）

公共服务用地地面地价=公共服务标准宗地标定地价 \times (待估宗地区域因素修正指数 \div 标准宗地区域因素修正指数) \times (待估宗地交易情况修正指数 \div 标准宗地交易情况修正指数) \times (待估宗地估价期日修正指数 \div 标准宗地估价期日修正指数) \times (待估宗地个别因素修正指数 \div 标准宗地个别因素修正指数) \times (待估宗地年期修正指数 \div 标准宗地年期修正指数) \times (待估宗地土地二级类用途修正指数 \div 标准宗地土地二级类用途修正指数) $+($ 待估宗地开发程度修正 $-$ 标准宗地开发程度修正)

3.2 商服用地标定地价修正体系

(一) 商服用地区域因素修正系数

影响商服用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，并综合考虑各级别地域条件近似均值特点，确定区域因素修正系数。区域因素包括商服繁华程度、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 3-2-1 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	0.0926	0.0463	0	-0.0356	-0.0712
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	0.0560	0.0280	0	-0.0216	-0.0432
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	0.0424	0.0212	0	-0.0163	-0.0326
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	0.0374	0.0187	0	-0.0144	-0.0288
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	0.0316	0.0158	0	-0.0121	-0.0242

（二）土地二级类用途修正

参考陆河县城镇土地基准地价更新成果资料，分析各具体商服用地类型的收益能力差异，参考省内其他城市以及陆河县其他县区的修正幅度，依据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）分类标准，确定陆河县商服用地二级分类土地用途修正系数表。

表 3-2-2 商服用地二级分类土地用途修正系数表

一级用地类别	二级用地类别	主要应用范围	修正系数
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地	1.0
	加油、加气用地	加油、加气、充换电站项目用地	0.8
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地（农产品批发市场用地、农产品展销市场用地，农贸市场用地等除外）	1.0
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	0.7
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	0.7
	娱乐用地	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	0.7
	商务金融用地	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；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	0.7
	其他商服用地	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、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	0.8
	地下商业用地	地下商场等用地	0.4
其他商服用地（汽车维修站）	汽车展销及维修用地	0.7	
注：①当土地用途只细分到一级类时，修正系数取1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；②在进行综合用地评估时，对其商服部分土地类别修正取值参考第一点。			

（三）估价期日修正

期日修正可参考临近城市地价动态监测指数，结合陆河县实际情况进行修正。

（四）剩余年期修正

按照商服用地土地还原率6%~8%，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及计算结果如下：

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

式中：K——年期修正系数；

ml—实际出让年期或剩余年限；

m—土地使用权出让最高年限；

r—土地还原率。

表 3-2-3 商服用地剩余年期修正系数表（以还原率 6.5%为例）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.066 4	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	0.543 6	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	0.797 8	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	0.933 2	0.9426	0.9515	0.9598	0.9676	0.9749	0.9818	0.9882	0.9943	1.0000

（五）个别因素修正

商服用地标定地价成果应用中个别因素修正包括容积率、临路条件、临街类型、开发程度以及其他个别因素修正，各项因素修正系数如下：

（1）容积率修正

表 3-2-4 商服用地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	1.26	1.22	1.185	1.1538	1.1257	1.1	1.0775	1.0553	1.0911
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	1.0168	1	0.9838	0.9691	0.9548	0.9408	0.928	0.9162	0.9044
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	0.8936	0.8834	0.8733	0.8639	0.855	0.8461	0.8376	0.8297	0.8222
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	0.8146	0.8074	0.8005	0.7935	0.7873	0.781	0.7749	0.7691	0.7631

容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6	6.5	≥7.0
修正系数	0.7574	0.7523	0.7471	0.7416	0.7368	0.7138	0.6933	0.6751	0.6586

注：①本表适用于待开发项目采用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

表 3-2-5 商业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。

(3) 临路条件修正

表 3-2-6 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
修正系数	1.20	1.10	1.08	1.05
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	1	0.9	0.85	0.80

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。

(4) 临街类型修正

表 3-2-7 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	1.20	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。

(5) 开发程度修正

表 3-2-8 商服用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	20~50	25~40	10~30	15~25	15~20	10~30	125~285

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

(6) 其他个别因素修正

表 3-2-9 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，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	+0.04	+0.02	0	-0.02	-0.04
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	地质条件优	地质条件较优	地质条件一般	地质条件差	地质条件差
修正系数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
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	小于 10 米，严重影响
修正系数	——	0	-0.02	-0.05	-0.1

3.3 住宅用地标定地价修正体系

(一) 住宅用地区域因素修正

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，包括城市基本设施状况、交通条件、环境条件、商服繁华程度、人口状况、城镇规划。其修正系数如下：

表 3-3-1 住宅用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	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	0.0842	0.0421	0	-0.0243	-0.0486
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站远，交通不方便
修正系数	0.0508	0.0254	0	-0.0147	-0.0294
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	0.0438	0.0219	0	-0.0126	-0.0253
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、零星的商业用地
修正系数	0.0304	0.0152	0	-0.0088	-0.0176
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	0.0260	0.0130	0	-0.0075	-0.0150
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	0.0247	0.0124	0	-0.0071	-0.0142

（二）估价期日修正

期日修正可参考临近城市地价动态监测指数，结合陆河县实际情况进行修正。

（三）剩余年期修正

按住宅用地土地还原率 5%~7%，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及计算结果如下：

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

式中：K——年期修正系数；

ml —实际出让年期或剩余年限；

m —土地使用权出让最高年限；

r —土地还原率。

表 3-3-2 住宅用地剩余年期修正系数表（以还原率 6.0%为例）

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

(四) 个别因素修正

住宅用地标定地价成果应用中个别因素修正包括容积率、景观、临海条件、开发程度以及其他个别因素修正。各项因素修正系数如下：

(1) 容积率修正

表 3-3-3 住宅用地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	1.414	1.3491	1.2917	1.24	1.1957	1.1547	1.1175	1.0847	1.0544
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	1.0263	1	0.9762	0.9536	0.9322	0.9125	0.8944	0.8769	0.8607
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	0.845	0.8303	0.8167	0.8032	0.7906	0.7788	0.7671	0.756	0.7456
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	0.7351	0.7253	0.7159	0.707	0.6985	0.69	0.6819	0.6741	0.6667
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6	6.5	≥7.0
修正系数	0.6596	0.6523	0.6454	0.6388	0.6324	0.6029	0.5773	0.5548	0.5346

注：①本表适用于待开发项目采用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

表 3-3-4 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	1.1362	1.0267	1.0000	0.8871	0.7955	0.6959

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) 临路条件修正

表 3-3-5 住宅用地临路条件度修正系数表

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	1.05	1.03	1	1	0.9	0.85

(4) 开发程度修正

表 3-3-6 住宅用地开发程度修正系数表

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	20~50	30~70	25~45	15~30	10~25	15~25	10~30	125~285
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								

(5) 其他个别因素修正

表 3-3-7 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，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，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	地质条件优	地质条件较优	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
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；周边绿化程度高，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，污染程度轻微，对生活无影响	临近车流量大，有一定噪音污染；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；附近有水源污染严重，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
距离铁路或高架桥、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

(6) 楼层分配系数

楼层分配系数适用于已建成住宅项目计算某楼层的地价比例关系，某层或某几层地面地价的楼层分配系数的计算按照如下公式：

$$Klf = \text{评估对象所在楼层分配系数平均值} / \text{所有楼层分配系数平均值}$$

表 3-3-8 无电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
修正系数	1.0000	1.0381	1.0562	1.0534	1.0546	1.0392	1.0352	1.0105	0.9110

注：①顶层分配系数下调 2%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2%。

表 3-3-9 装配电梯楼宇楼层分配系数表

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层
修正系数	0.9843	1.0000	1.0151	1.0296	1.0436	1.0570
楼层	7层	8层	9层	10层	11层	12层
修正系数	1.0698	1.0821	1.0934	1.1048	1.1154	1.1253
楼层	13层	14层	15层	16层	17层	18层
修正系数	1.1347	1.1435	1.1518	1.1594	1.1665	1.1731

楼层	19层	20层	21层	22层	23层	24层
修正系数	1.1790	1.1844	1.1892	1.1934	1.1971	1.2002
楼层	25层	≥26层				
修正系数	1.2027	1.2047				

3.4 商住混合用地标定地价修正体系

商住混合用地，根据本章 7.1 和 3.2 部分，分别对照相应用途的修正体系进行修正。

3.5 工业用地标定地价修正体系

(一) 工业用地区域因素修正

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

表 3-5-1 工业用地区域因素修正系数表

优劣度因素	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	0.0638	0.0319	0	-0.0239	-0.0478
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	0.0498	0.0249	0	-0.0187	-0.0374
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	0.0284	0.0142	0	-0.0106	-0.0212
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	0.0264	0.0132	0	-0.0099	-0.0198

（二）土地二级类用途修正

表 3-5-2 工业用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	1.0
	采矿用地	采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地	1.0
	盐田	盐田用地	1.0
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	1.0

注：①当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；②在进行综合用地评估时，对其工业用途部分土地类别修正取值参考第一点。

（三）估价期日修正

期日修正可参考临近城市地价动态监测指数，结合陆河县实际情况进行修正。

（四）剩余年期修正

按照工业用地土地还原率 4%~6%，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及计算结果如下：

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

式中：K——年期修正系数；

ml ——实际出让年期或剩余年限；

m ——土地使用权出让最高年限；

r ——土地还原率。

表 3-5-3 工业用地剩余年期修正系数表（以还原率 5.0% 为例）

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 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为工业用地还原利率取 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。

（五）个别因素修正

工业用地标定地价成果应用中个别因素修正包括开发程度以及其他个别因素修正，各项因素修正系数如下：

（1）开发程度修正

表 3-5-4 工业用地开发程度修正系数表

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	20~50	20~50	20~40	10~30	15~25	5~20	10~30	100~245

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场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、凿平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值

（2）其他个别因素修正

表 3-5-5 工业用地其他个别因素修正系数表

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

因素					
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	地势很不平坦,需经过平整才能使用	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	地质条件优	地质条件较优	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02

3.6 公共服务用地标定地价修正体系

(一) 公共服务用地区域因素修正

公共服务用地区域因素修正包括人口状况、商服繁华程度、城市基本设施状况、交通条件、环境条件、城镇规划。其修正系数如下:

表 3-6-1 公共服务用地区域因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.0650	0.0325	0	-0.0195	-0.0390
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、零星的商业用地
修正系数	0.0513	0.0256	0	-0.0154	-0.0308

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
修正系数	0.0386	0.0193	0	-0.0116	-0.0232
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站远,交通不方便
修正系数	0.0266	0.0133	0	-0.0080	-0.0160
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	0.0350	0.0175	0	-0.0105	-0.0210
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	-0.0101	-0.0202

(二) 土地二级类用途修正

表 3-6-2 公共服务用地土地用途修正系数表

一级类	二级类	含义	修正系数
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	0.9
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	1.0
	教育用地	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,以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	1.0
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、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。	1.1

一级类	二级类	含义	修正系数
	医疗卫生用地	指用于医疗、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、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。	1.1
	社会福利用地	指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。	1.0
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	1.0
	体育用地	指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。	1.0
	公用设施用地	指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。	0.9
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	0.9
注：①当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；②在进行综合用地评估时，对其公共服务用途部分土地类别修正取值参考第一点。			

（三）估价期日修正

期日修正可参考临近城市地价动态监测指数，结合陆河县实际情况进行修正。

（四）剩余年期修正

按照公共管理与公共服务用地土地还原率 4.5~6.5%，法定最高出让年期为 50 年，计算公共管理与公共服务用地使用年期修正系数。年期修正系

数计算公式及计算结果如下：

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

式中：K——年期修正系数；

ml —实际出让年期或剩余年限；

m —土地使用权出让最高年限；

r —土地还原率。

表 3-6-3 公共管理与公共服务用地剩余年期修正系数表（以还原率 5.5% 为例）

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 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - 1 \div (1+r)^m]$ 直接计算；
②表中为公共服务用地还原利率取 5.5% 条件下的年期修正系数。

（五）个别因素修正

公共管理与公共服务用地标定地价成果应用中个别因素修正包括开发程度以及其他个别因素修正，各项因素修正系数如下：

（1）开发程度修正

表 3-6-4 公共管理与公共服务用地开发程度修正系数表

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	20~50	20~50	20~40	10~30	15~25	5~20	10~30	100~245
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、凿平。								

(2) 他个别因素修正

表 3-6-5 公共管理与公共服务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，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，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	地势很不平坦，需经过平整才能使用	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	地质条件优	地质、地势、水文状况较好	地质、地势、水文状况一般	地质、地势、水文状况较差	地质、地势、水文状况差
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；周边绿化程度高，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，污染程度轻微，对生活无影响	临近车流量大，有一定噪音污染；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；附近有水源污染严重，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
距离铁路或高架桥、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

4 应用举例

4.1 应用举例 1-工业用地

(1) 确定估价对象的位置

待估宗地位于 XXX，宗地面积为 12,069.76 平方米，规划容积率为 2.0，临 S335，开发程度为五通一平，设定土地使用权剩余年限为 50 年，规划用途为工业用地，求该宗地于 2020 年 1 月 1 日的地价。

该地块用途为工业用地。由于该地块位于本次标定地价公示范围内，且位于同用途的标定区域内，因此，需选取该标定区域内的标准宗地进行修正，得出宗地地价。

(2) 确定基本计算公式

地块用途为工矿仓储用地，且位于同用途标定区域内，因此不用区域因素修正，直接选用“工业用地宗地地价公式”进行计算。

工业用地地面地价=工业标准宗地标定地价×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数)×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数)×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数)×(待估宗地土地二级类用途修正指数÷标准宗地土地二级类用途修正指数)+ (待估宗地开发程度修正-标准宗地开发程度修正)

(3) 选取标准宗地

该宗地位于标定区域 441523G60005 内，标定区域内的标准宗地为 441523G6000501（华兴纸品），现状条件下的地标定地价为 300 元/平方米。



(4) 调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查，选取并对比待估宗地与标准宗地之间的修正系数比值，具体如下：

①交易情况修正

待估宗地与标定宗地均为正常市场价格，故不作修正，交易情况修正系数均为 1.00。

②估价期日修正

待估宗地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，选取的标定宗地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，即待估宗地估价期日系数为 1.00。

③个别因素修正

i 开发程度修正

工业用地开发程度修正系数表

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	20~50	20~50	20~40	10~30	15~25	5~20	10~30	100~245

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场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、凿平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值

根据《工业用地开发程度修正值表》及现场调查情况与标准宗地相比，待估宗地及标准宗地土地开发程度均为五通一平，开发程度修正均取中间

值，即开发程度修正均为 170 元/平方米。

ii 其他个别因素修正

因素 \ 对象	委估宗地	标准宗地
宗地面积	面积适中 对土地利用极为有利	面积适中 对土地利用极为有利
修正系数	0.02	0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状规则，利于布局
修正系数	0.02	0.02
宗地地势	地势平坦	地势平坦
修正系数	0.02	0.02
宗地地质	地质条件优	地质条件优
修正系数	0.02	0.02
合计(1+ $\sum K_i$)	1.08	1.08

由上表可得，待估宗地其他个别修正指数为 1.08，标定地价宗地其他个别因素修正指数为 1.08。

④其他用地类型修正系数

待估宗地及标准宗地均为工业用地，即其他用地类型修正系数均为 1.00。

⑤土地使用年期修正

待估宗地剩余使用年期为 50 年，标准宗地剩余使用年期为 50 年，故土地使用年期修正不做修正，土地使用年期修正均为 1.0。

(5) 计算宗地地价

根据公式：工业用地地面地价=工业标准宗地标定地价×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数)×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数)×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数)×(待估宗地土地二级类用途修正指数÷标准宗地土地二级类用途修正指数)+(待估宗地开发程度修正-标准宗地开发程度修正)

$$\begin{aligned} \text{待估宗地地面地价} &= 300 \times (1.0 \div 1.0) \times (1.0 \div 1.0) \times (1.15 \div 1.15) \\ &\times (1.0 \div 1.0) \times (1.00 \div 1.0) + (170 \div 1.0 - 170 \div 1.0) \\ &= 300 \text{ (元/平方米, 取整至个位)} \end{aligned}$$

4.2 应用举例 2-商住混合用地

(1) 确定估价对象的位置

待估宗地位于标定区域 441523H70001 内，宗地面积为 16000 平方米，容积率为 2.2，临 X004，开发程度为五通一平，土地使用权剩余年限为住宅 55 年，商服 25 年，用途为商住混合用地，商业位于首层，建筑面积为 2000 平方米，求该宗地于 2020 年 1 月 1 日的地价。



该地块用途为商住混合用地。由于该地块位于本次标定地价公示范围内，且位于同用途的标定区域内，因此，需选取该标定区域内的标准宗地进行修正，得出宗地地价。

(2) 确定基本计算公式

地块用途为商住混合用地，位于同用途标定区域内，因此选用“商住混合用地宗地地价公式”进行计算。

商服用地首层楼面地价=商住混合用地标准宗地首层楼面地价×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数)×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正修正指数÷标准宗地个别因素修正指数)×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数)+[(待估宗地开发程度修正÷待估宗地容积率)-(标准宗地开发程度修正÷标准宗地容积率)]

住宅用地平均楼面地价=住宅标准宗地标定地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数)×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数)×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数)×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数)×(待估宗地其他用地类型修正指数÷标准宗地其他用地类型修正指数)+[(待估宗地开发程度修正÷待估宗地容积率)-(标准宗地开发程度修正÷标准宗地容积率)]

商住混合用地中的商服用地宗地价=待估商服用地首层楼面地价

$$\times \sum_{i=1}^n (\text{第 } n \text{ 层楼层修正指数} \times \text{第 } n \text{ 层商服用地计容建筑面积})$$

商住混合用地总地价=(住宅用途楼面地价×住宅用途计容建筑面积+商服用地宗地价)

商住混合用地平均楼面地价=商住混合用地总地价÷商住混合用地计容建筑面积

(3) 选取标准宗地

该宗地位于标定区域 441523H70001 内，标定区域内的标准宗地为 441523H7000101（御景阳光花园），现状条件下的地标定地价为商业首层楼面地价 1682 元/平方米，住宅平均楼面地价为 351 元/平方米。

(4) 调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查，选取并对比待估宗地与标准宗地之间的修正系数比值，具体如下：

商服部分

①交易情况修正

待估宗地与标定宗地均为正常市场价格，故不作修正，交易情况修正系数均为 1.00。

②估价期日修正

待估宗地估价期日为 2020 年 1 月 31 日，选取的标定宗地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，故估价期日修正均为 1.0。

③个别因素修正

i 临路条件修正 C1

待估宗地与标定宗地均临 X004，为混合型主干道，根据表“临路条件修正指数表”，待估宗地临路条件修正指数为 1.08，标定宗地临路条件修正指数为 1.08。

ii 临街类型修正 C2

待估宗地与标定宗地均一面临路，根据表“临街条件修正指数表”，待估宗地临街类型修正指数为 1.00，标定宗地临街类型修正指数为 1.00。

iii 其他个别因素修正 C3

其他个别因素包括宗地形状、宗地面积、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、其他规划限制条件等。待估宗地与标定宗地其他个别因素如下表所示：

因素 \ 对象	待估宗地	标准宗地
宗地面积	面积适中,对土地利用极为有利	面积适中,对土地利用极为有利
优劣度	优	优
修正指数	+0.02	+0.02
宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状规则,对土地利用极为有利

因素 \ 对象	待估宗地	标准宗地
优劣度	优	优
修正指数	+0.04	+0.04
宗地地势	地势平坦	地势平坦
优劣度	优	优
修正指数	+0.02	+0.02
宗地地质	地质条件优	地质条件优
优劣度	优	优
修正指数	+0.02	+0.02
距离铁路或高架路、桥	大于 50 米，基本不受影响	大于 50 米，基本不受影响
优劣度	优	优
修正指数	0	0
合计(1+ΣKi)	1.10	1.10

待估宗地其他个别修正指数为 1.10，标定地价宗地其他个别因素修正指数为 1.10。

iv 个别因素修正 (C)

待估宗地个别因素修正=C1×C2×C3=1.08×1.00×1.10=1.188

标准宗地个别因素修正=C1×C2×C3=1.00×1.13×1.00=1.138

④土地使用年期修正 (D)

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

式中：

- D —— 年期修正指数；
 ml —— 实际出让年期；
 m —— 土地使用权出让最高年限；
 r —— 土地还原利率。

土地投资资本预期收益，存在一定的风险性。收益风险与土地用途、土地区位条件、经济发展状况、房地产市场和政策、金融税收政策有着极其紧密的联系。对土地资源来说，在稳定的经济社会环境中，其具有总量有限，不可再生的资源特性，则贬值的可能性较小，具有较强的安全性。

因此在土地估价中必须根据影响风险因素，确定合理的土地还原利率。

确定土地还原利率的方法有：土地纯收益与价格比率法、安全利率加风险调整值法和投资风险与投资收益率综合排序插入法。土地纯收益与价格比率法求取土地还原利率，反映土地实质收益价格的比率，准确度较高，接近市场价值。但类似估价对象用地的纯土地租赁的案例极少，房地产租赁案例中土地纯收益受多种因素的影响，难以确定；另外，由于估价对象宗地所处区域有关投资风险及收益率的数据采用难度较大，故本次估价采用安全利率加风险调整值法综合确定土地还原利率，同时参考肇庆市基准地价成果资料。

安全利率加风险调整值测算土地还原利率。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014），估价时安全利率选用现人民银行公布的一年定期存款利率 1.5%。风险调整值主要结合估价对象所处区域市经济发展状况、房地产市场和政策、估价对象所在区域的区位条件、用途和区域房地产开发收益状况等条件综合分析确定。当前房地产政策存在较大调整，房地产市场在房地产调控政策和金融税收调控政策的影响下，投资呈现萎缩。结合估价对象所在区域区位条件和规划的用途，同类或类似的土地有逐年稳步上升的态势，参考有关风险调整值取值方法及肇庆市基准地价成果资料，确定风险调整值取 4.5%，综合两者之和确定求得商服用地土地还原利率为 6%。

待估宗地剩余使用年期为商服 25 年，标准宗地剩余使用年期为商服 40 年，根据年期修正指数公式计算可知，待估宗地土地使用年期指数为 0.8496，标准宗地土地使用年期指数为 1.00，即：

⑤其他用地类型修正系数(E)

待估宗地及标准宗地均为商服用地，即其他用地类型修正系数均为 1.00。

⑥开发程度修正(E)

商服用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	20~50	25~40	10~30	15~25	15~20	10~30	125~285

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

根据《商服用地开发程度修正值表》及现场调查情况与标准宗地相比，待估宗地及标准宗地土地开发程度均为五通一平，开发程度修正均取中间值，即开发程度修正均为 205 元/平方米。

⑦计算宗地商服部分地价

商服用地首层楼面地价=商住混合用地标准宗地首层楼面地价×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数)×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正修正指数÷标准宗地个别因素修正指数)×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数)+[(待估宗地开发程度修正÷待估宗地容积率)-(标准宗地开发程度修正÷标准宗地容积率)]

$$\begin{aligned} \text{待估宗地商服首层楼面地价} &= 1682 \times (1.0 \div 1.0) \times (1.0 \div 1.0) \times \\ & (1.188 \div 1.188) \times (0.8496 \div 1.0) + (205 \div 2.2 - 205 \div 6.8) \\ & = 1366 \text{ (元/平方米, 取整至个位)} \end{aligned}$$

结合“商服用地首层楼面地价楼层修正系数表”及待估宗地及周边情况，根据估价师经验，首层修正系数为 1.0。

楼层	负一层	首层	第二层	第三层	第四层及以上
修正系数	0.3241	1	0.3721	0.2939	0.2569

$$\begin{aligned} \text{即：待估宗地商服用地宗地价} &= \text{待估宗地商服首层楼面地价} \times \text{建筑面积} \\ &= 1366 \times 2000 = 2732000 \text{ (元)} \end{aligned}$$

住宅部分

通过实地调查，选取并对比待估宗地与标准宗地之间的修正系数比值，具体如下：

①交易情况修正

待估宗地与标定宗地均为正常市场价格，故不作修正，交易情况修正系数均为 1.00。

②估价期日修正

待估宗地估价期日为2020年1月1日，选取的标定宗地估价期日为2020年1月1日，故估价期日修正均为1.0。

③个别因素修正

i 容积率修正 C1

待估宗地的容积率为2.2，选取的标定宗地的容积率为6.8，由下表可知，待估宗地的容积率修正指数为0.9536，标定宗地的容积率修正指数为0.5427。

住宅用地平均楼面地价容积率修正指数表

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	1.414	1.3491	1.2917	1.24	1.1957	1.1547	1.1175	1.0847	1.0544
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	1.0263	1	0.9762	0.9536	0.9322	0.9125	0.8944	0.8769	0.8607
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	0.845	0.8303	0.8167	0.8032	0.7906	0.7788	0.7671	0.756	0.7456
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	0.7351	0.7253	0.7159	0.707	0.6985	0.69	0.6819	0.6741	0.6667
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6	6.5	≥7.0
修正系数	0.6596	0.6523	0.6454	0.6388	0.6324	0.6029	0.5773	0.5548	0.5346

ii 临路条件修正 C2

待估宗地与标定宗地均临 X004，均为临交通型道路，根据表“住宅用地临路条件修正指数表”，待估宗地临路条件修正指数为 1.00，标定宗地临路条件修正指数为 1.00。

iii 其他个别因素修正 C3

其他个别因素包括宗地形状、宗地面积、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、其他规划限制条件等。待估宗地与标定宗地其他个别因素如下表所示：

因素 \ 对象	待估宗地	标准宗地
宗地面积	面积适中,对土地利用极为有利	面积适中,对土地利用极为有利
优劣度	优	优
修正指数	+0.02	+0.02
宗地形状	形状规则,对土地利用极为有利	形状规则,对土地利用极为有利
优劣度	优	优
修正指数	+0.02	+0.02
宗地地势	地势平坦	地势平坦
优劣度	优	优
修正指数	+0.02	+0.02
宗地地质	地质条件优	地质条件优
优劣度	优	优
修正指数	+0.02	+0.02
景观环境因素	轻度噪声污染;临近水体水质无明显污染,污染程度轻微,对生活无影响	轻度噪声污染;临近水体水质无明显污染,污染程度轻微,对生活无影响
优劣度	一般	一般
修正指数	+0	+0
距离铁路或高架路、桥	大于50米,基本不受影响	大于50米,基本不受影响
优劣度	优	优
修正指数	0	0
合计(1+ $\sum K_i$)	1.08	1.08

待估宗地其他个别修正指数为 1.08, 标定地价宗地其他个别因素修正指数为 1.08。

iv 个别因素修正

待估宗地个别因素修正=C1×C2×C3=0.9536×1.0×1.08=1.0299

标准宗地个别因素修正=C1×C2×C3=0.5427×1.0×1.08=0.5861

④土地使用年期修正

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

式中：

D	——	年期修正指数；
ml	——	实际出让年期；
m	——	土地使用权出让最高年限；
r	——	土地还原利率。

土地投资资本预期收益，存在一定的风险性。收益风险与土地用途、土地区位条件、经济发展状况、房地产市场和政策、金融税收政策有着极其紧密的联系。对土地资源来说，在稳定的经济社会环境中，其具有总量有限，不可再生的资源特性，则贬值的可能性较小，具有较强的安全性。因此在土地估价中必须根据影响风险因素，确定合理的土地还原利率。

确定土地还原利率的方法有：土地纯收益与价格比率法、安全利率加风险调整值法和投资风险与投资收益率综合排序插入法。土地纯收益与价格比率法求取土地还原利率，反映土地实质收益价格的比率，准确度较高，接近市场价值。但类似估价对象用地的纯土地租赁的案例极少，房地产租赁案例中土地纯收益受多种因素的影响，难以确定；另外，由于估价对象宗地所处区域有关投资风险及收益率的数据采用难度较大，故本次估价采用安全利率加风险调整值法综合确定土地还原利率，同时参考肇庆市基准地价成果资料。

安全利率加风险调整值测算土地还原利率。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014），估价时安全利率选用现人民银行公布的一年定期存款利率 1.5%。风险调整值主要结合估价对象所处区域市经济发展状况、房地产市场和政策、估价对象所在区域的区位条件、用途和区域房地产开发收益状况等条件综合分析确定。当前房地产政策存在较大调整，房地产市场在房地产调控政策和金融税收调控政策的影响下，投资呈现萎缩。结

合估价对象所在区域区位条件和规划的用途，同类或类似的土地有逐年稳步上升的态势，参考有关风险调整值取值方法及肇庆市基准地价成果资料，确定风险调整值取 4.0%，综合两者之和确定求得住宅用地土地还原利率为 5.5%。

待估宗地剩余使用年期为住宅 55 年，标准宗地剩余使用年期为住宅 70 年，根据年期修正指数公式计算可知，待估宗地土地使用年期指数为 0.9703，标准宗地土地使用年期指数为 1.00，即：

⑤其他用地类型修正系数

待估宗地及标准宗地均为住宅用地，即其他用地类型修正系数均为 1.00。

⑥开发程度修正

住宅用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	20~50	25~40	10~30	15~25	15~20	10~30	125~285
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								

根据《住宅用地开发程度修正值表》及现场调查情况与标准宗地相比，待估宗地及标准宗地土地开发程度均为五通一平，开发程度修正均取中间值，即开发程度修正均为 205 元/平方米。

⑦计算宗地住宅部分地价

根据公式：住宅用地平均楼面地价=住宅标准宗地标定地价×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数)×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数)×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数)×(待估宗地其他用地类型修正指数÷标准宗地其他用地类型修正

指数)+[(待估宗地开发程度修正÷待估宗地容积率)-(标准宗地开发程度修正÷标准宗地容积率)]

待估宗地住宅平均楼面地价=351×(1.0÷1.0)×(1.0÷1.0)×(1.0299÷0.5861)×(0.9703÷1.0)×(1.00÷1.00)+(205÷2.2-205÷6.8)

=661(元/平方米,取整至个位)

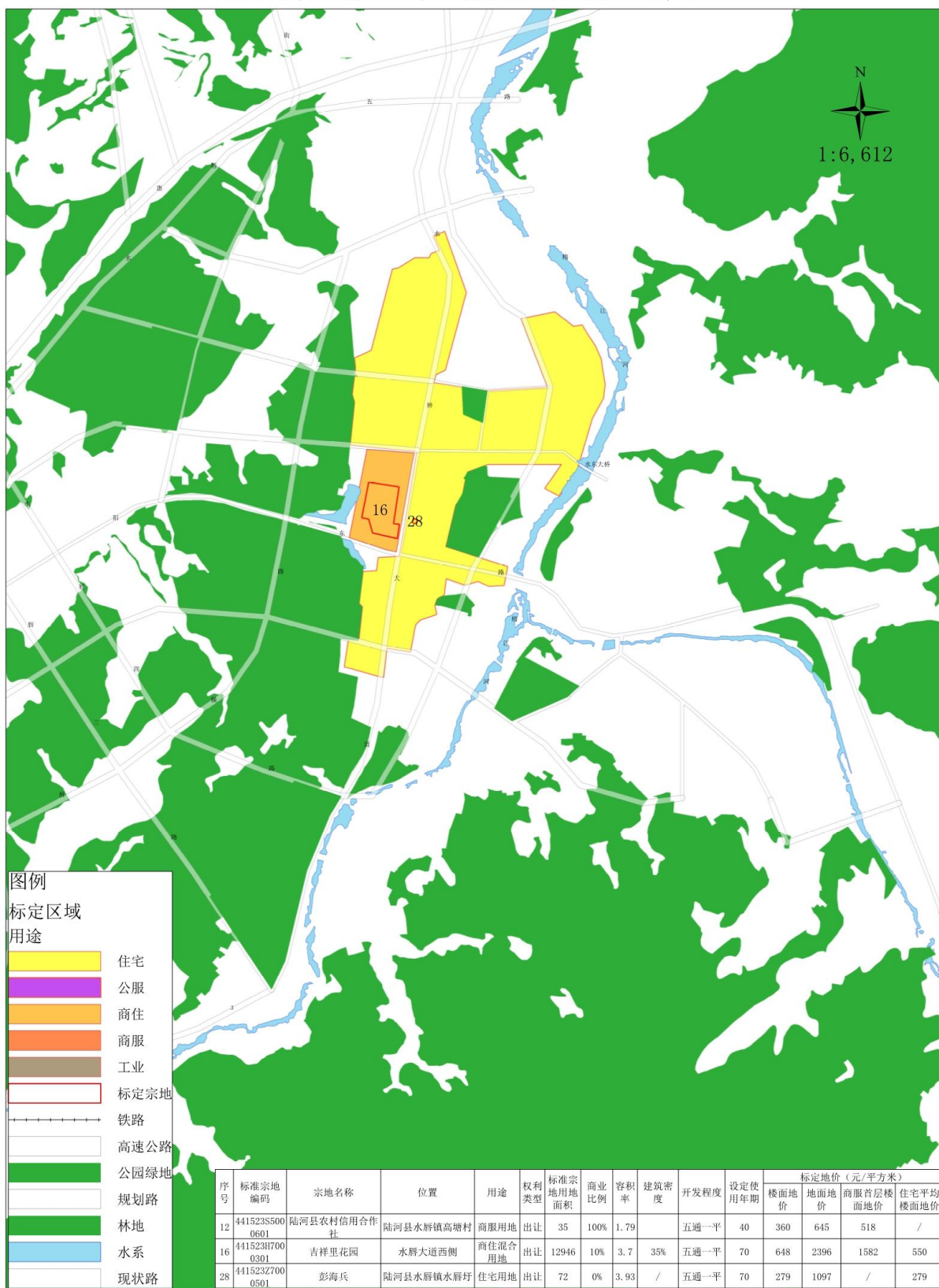
(5) 计算宗地地价

商住混合用地总地价=(住宅用途楼面地价×住宅用途计容建筑面积+商服用地宗地价)=(661×(16000×2.2-2000)+2732000)=24677200(元)

商住混合用地平均楼面地价=商住混合用地总地价÷商住混合用地计容建筑面积=24677200÷(16000×2.2)=701(元/平方米,取整至个位)

5 汕尾市陆河县标定地价成果图

陆河县水唇镇2020年国有建设用地标定地价图

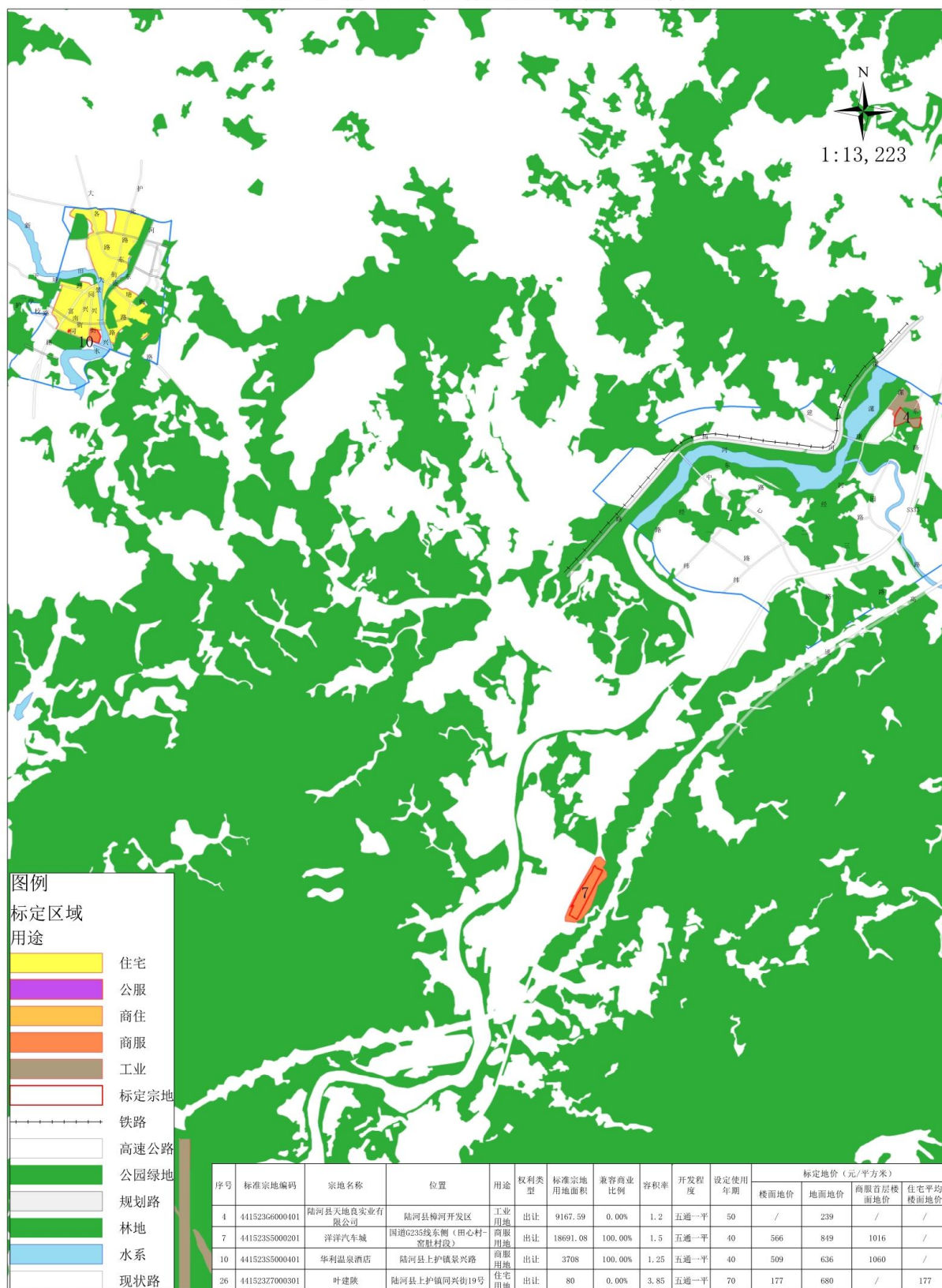


2000国家大地坐标系制图

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

制图时间：2021年10月

陆河县上护镇2020年国有建设用地标定地价图

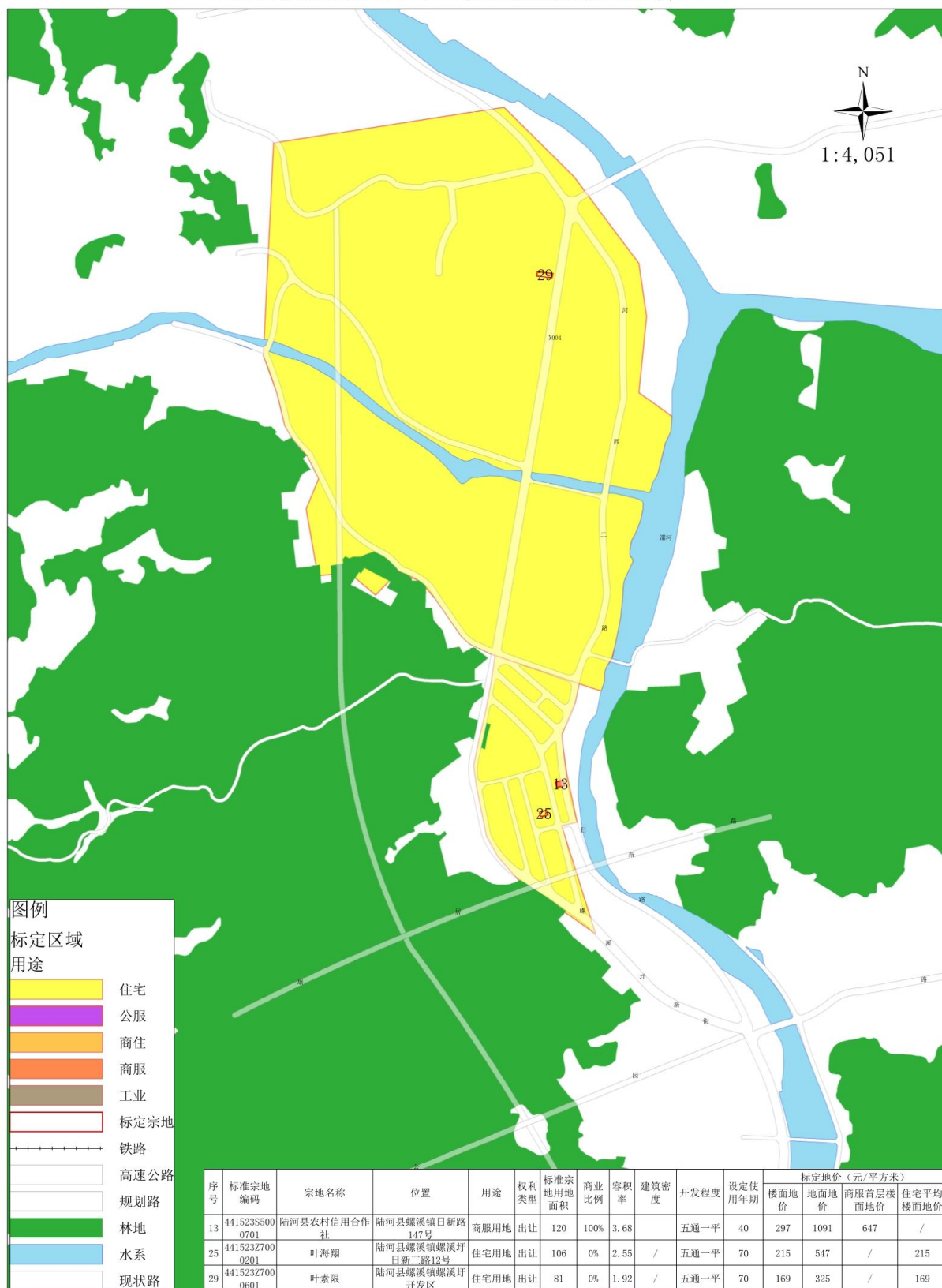


2000国家大地坐标系制图

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

制图时间: 2021年10月

陆河县螺溪镇2020年国有建设用地标定地价图

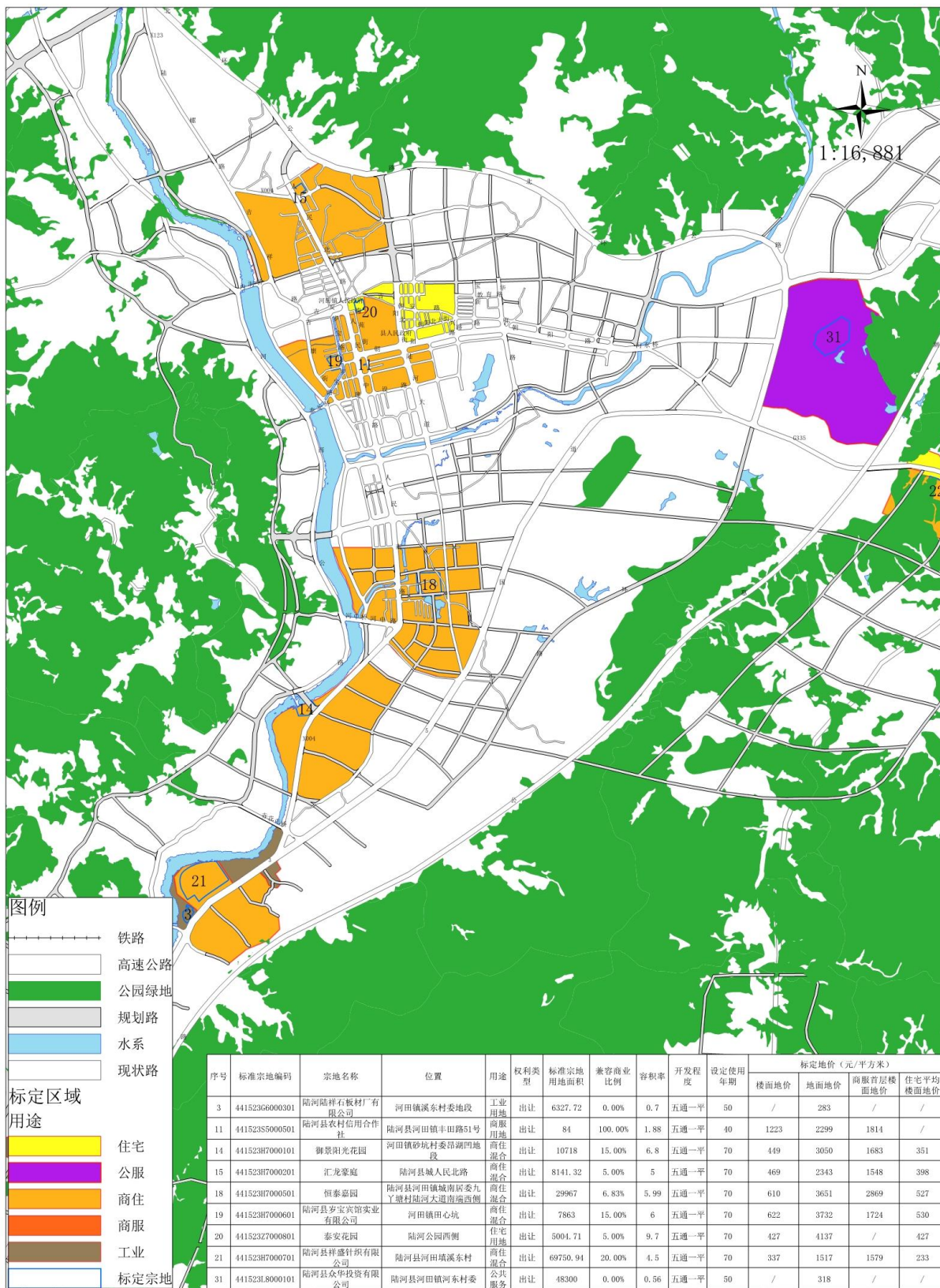


2000国家大地坐标系制图

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

制图时间：2021年10月

陆河县河田镇2020年国有建设用地标定地价图

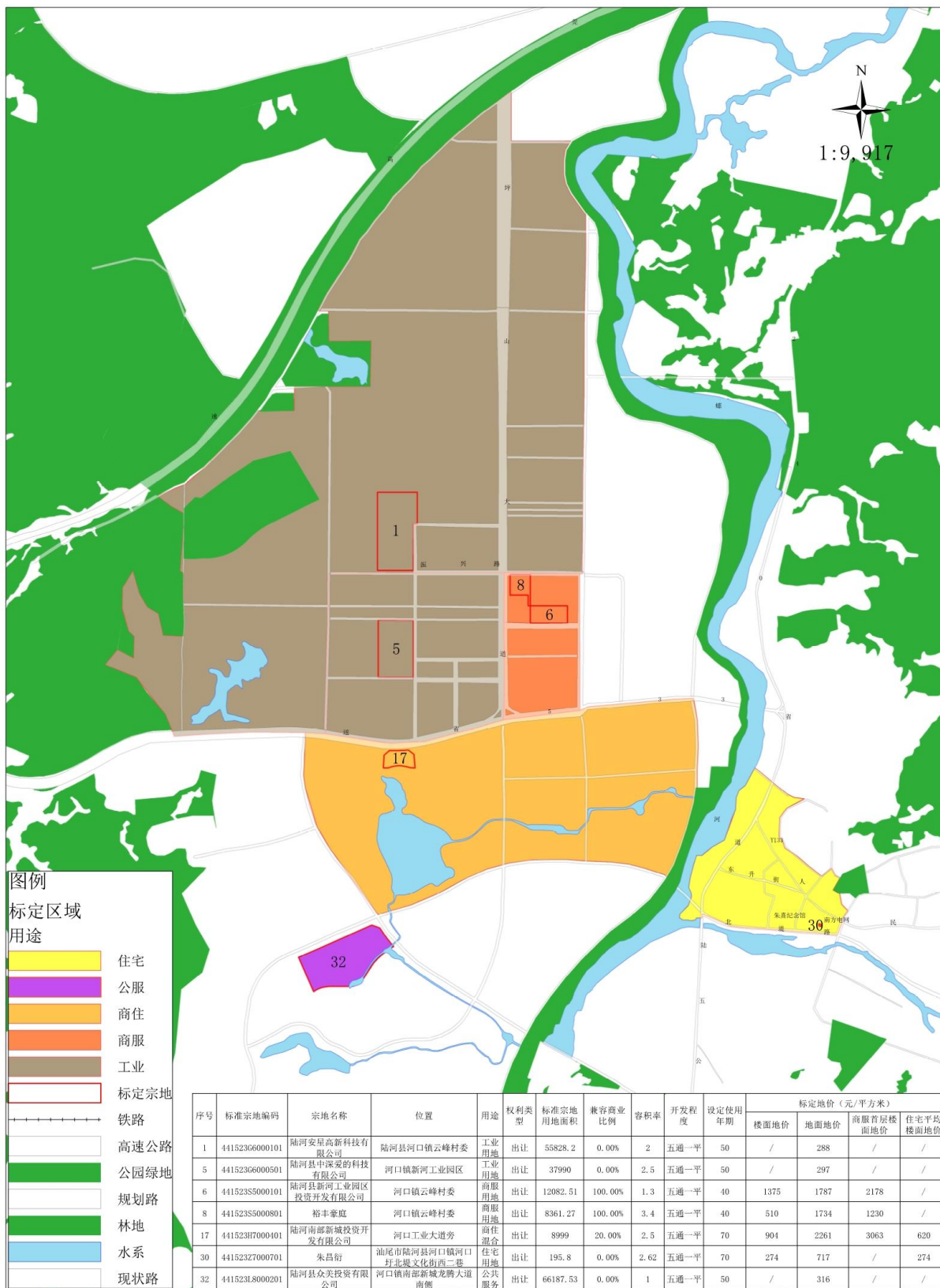


2000国家大地坐标系制图

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

制图时间：2021年10月

陆河县河口镇2020年国有建设用地标定地价图

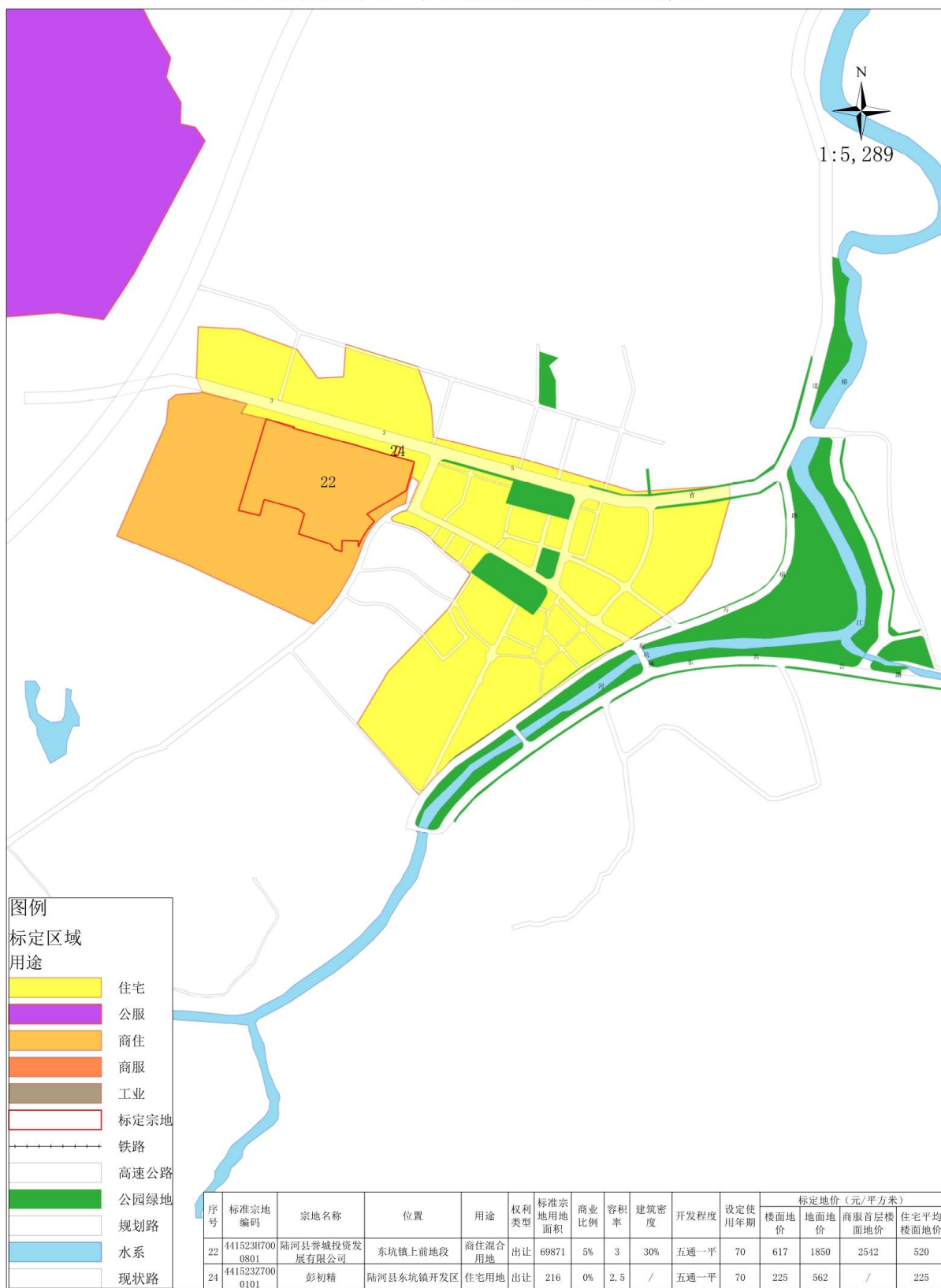


2000国家大地坐标系制图

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

制图时间：2021年10月

陆河县东坑镇2020年国有建设用地标定地价图

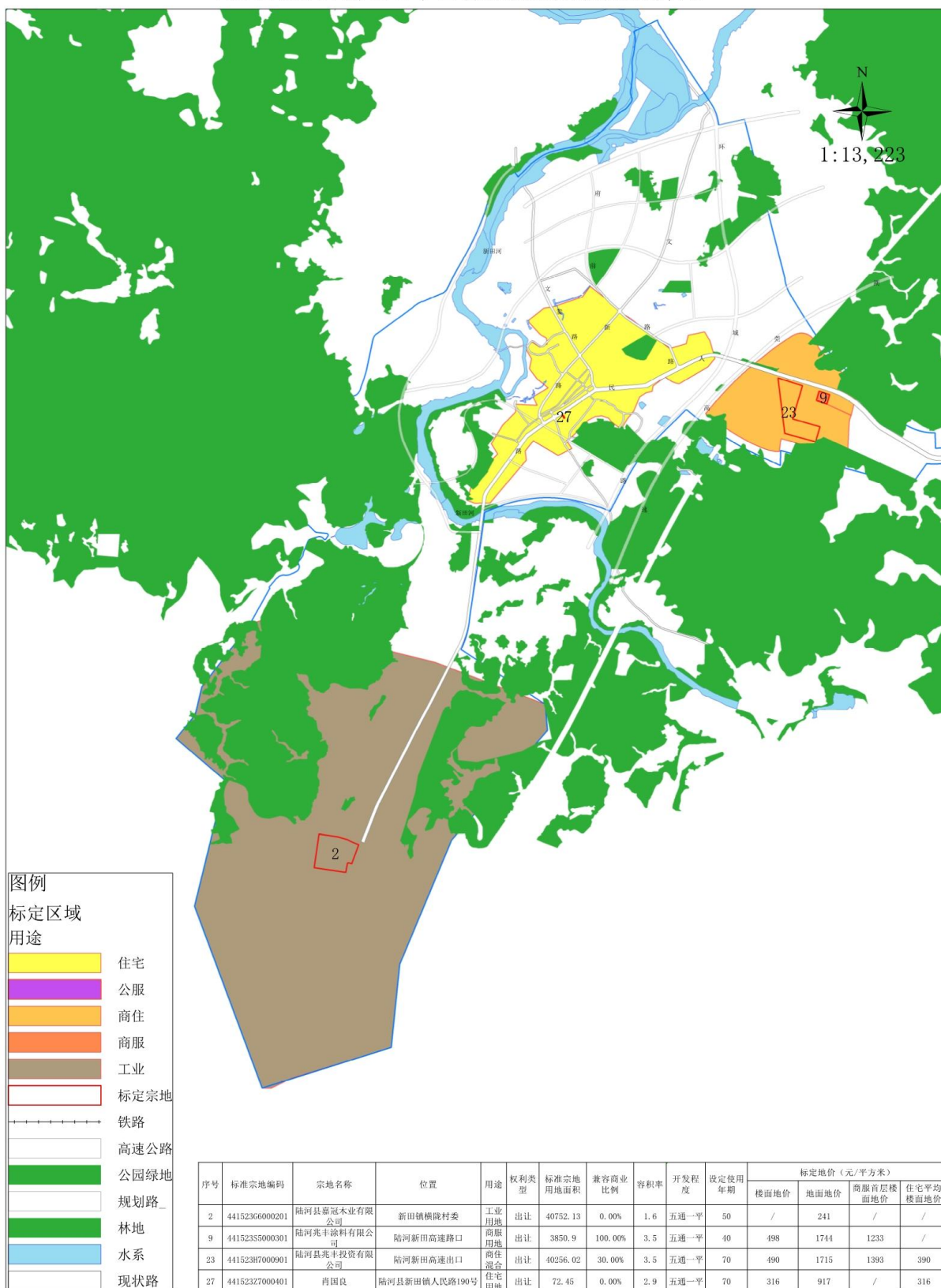


2000国家大地坐标系制图

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

制图时间：2021年10月

陆河县新田镇2020年国有建设用地标定地价图



2000国家大地坐标系制图

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

制图时间：2021年10月