

阳春市集体建设用地基准地价制订

项目成果

(征求意见稿)

征求意见稿

阳春市自然资源局

广东公评房地产与土地估价有限公司

二〇二一年一月

目 录

第一部分 集体建设用地基准地价成果	1
一、集体建设用地基准地价内涵	1
二、集体建设用地基准地价成果	2
第二部分 集体建设用地基准地价修正体系	9
一、集体商服用地基准地价修正体系	9
二、宅基地基准地价修正体系	29
三、集体工业用地基准地价修正体系	47
四、其他用地类型修正系数	55

征求意见稿

第一部分 集体建设用地基准地价成果

一、集体建设用地基准地价内涵

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

根据《自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36 号）、《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）、《集体土地价格评估技术指引》（中估协发〔2020〕16 号）等文件规定，确定阳春市集体建设用地基准地价内涵情况，具体如下。

表 1-1-1 阳春市集体建设用地基准地价内涵表

用途	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
估价期日	2020 年 1 月 1 日		
土地开发程度	五通一平（指宗地红线外通路、供电、供水、通讯、通排水，宗地红线内土地平整。）		
设定容积率	2.0	2.0	0.8
设定建筑密度	60%	80%	--
土地使用年限	40 年	无年限限制	50 年
地价表现形式	级别价	级别价	级别价
价格表达形式	平均楼面地价/地面地价	平均楼面地价/地面地价	地面地价
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权区域平均价格。	土地平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权区域平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场。	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权区域平均价格。
权利类型	出让土地使用权（土地限制分割处分，无抵押、地役权等他项权利的限制。）	宅基地使用权（土地限制分割处分且有流转条件限制，除不可抵押外，无地役权等他项权利的限制。）	出让土地使用权（土地限制分割处分，无抵押、地役权等他项权利的限制。）

二、集体建设用地基准地价成果

表 1-2-1 阳春市集体建设用地级别基准地价一览表

用途		级别		I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级
		平均楼面地价	元/平方米	473	345	255	188	176
商服用地	地面地价	元/平方米	945	690	510	375	352	
		万元/亩	63.00	46.00	34.00	25.00	23.47	
宅基地	地面地价	元/平方米	674	540	420	324	300	
		万元/亩	44.93	36.00	28.00	21.60	20.00	
工业用地	地面地价	元/平方米	235	182	168	--	--	
		万元/亩	15.67	12.13	11.20	--	--	

注：1. 本表内的价格均为设定地价内涵下的集体建设用地价格；
 2. 商服用地地面地价 = 商服用地平均楼面地价 × 设定容积率 2.0；
 3. 宅基地地面地价 = 宅基地平均楼面地价 × 设定容积率 2.0。

表 1-2-2 阳春市集体商服用地各级别范围一览表

土地级别	范围描述	面积 (km ²)	占总面积比例
I 级	一级集体商服用地范围含以下区域： 春城街道：城南村、城北村、城郊村 河西街道：升平村、龙岩村	29.84	0.74%
II 级	除一级集体商服用地范围外的以下区域： 春城街道：黎湖村、新云村、岗脊村、头堡村、高朗村、七星村 河西街道：牛肚朗村、石上村、石湖村	124.47	3.08%
III 级	除一、二级集体商服用地范围外的以下区域： 河西街道：合岗村、九头坡村、崆峒村 春湾镇：山角村、清水塘村、前进村、那星村 合水镇：平西村、军塘村 潭水镇：双凤村、石根村、镇郊村 岗美镇：岗北村 马水镇：新风村 三甲镇：双和村、三圩村、中心村	172.31	4.27%

土地级别	范围描述	面积 (km ²)	占总面积 比例
IV级	<p>除一、二、三级集体商服用地范围外的以下区域： 春城街道：蟠龙村、金坪村、扶民村、林田村 河西街道：更古坑村、三湖村、三丰村、石湖村 河堀镇：河朗村、中和村、中联村、罗阳村、凌霄村 松柏镇：大车村、新光村、松柏村、新郎村、横岗村、新团村、青山村、塘岗村 石望镇：石望村、新和村 春湾镇：新明村、廖施村、井坑村、卫国村、城垌村、自由村 合水镇：平中村、高塘村、平南村、新南村、平北村、营迅村、竹园村、茶河村、潭震村、军迳村、高河村 陂面镇：同乐村、南河村、新民村 圭岗镇：圭岗村 永宁镇：红光村、三岸村 马水镇：石下村、陂湖村、河墩村、马兰村、龙田村、石崇村、潭武村、石录村、中岗村、石田村、九岗村、东风村、岗水村、马水村 岗美镇：轮岗村、埠滔村、轮源村、黄村村、麦垌村、黄塘村、潭勒村、新圩村、那排村、轮水村、荔朗村、轮塘村、岗南村、河帮村、隆岗村、那漠村 河口镇：清溪村、河南村、河口村 潭水镇：水口村、翔南村、凤来村、高尧村、尧垌村、三星村、竹塘村、荆山村、良垌村、旗鼓村、塘尾村、盘新村、盘安村 三甲镇：山坪村、曲江村 双滔镇：双滔村 八甲镇：乔连村、罗城村、合路村、澄垌村、大坡村、徐屋村、俄颈村、徐屋村</p>	1042.46	25.81%
V级	除一、二、三、四级集体商服用地范围外的区域。	2669.27	66.10%

阳春市集体商服用地级别基准地价图

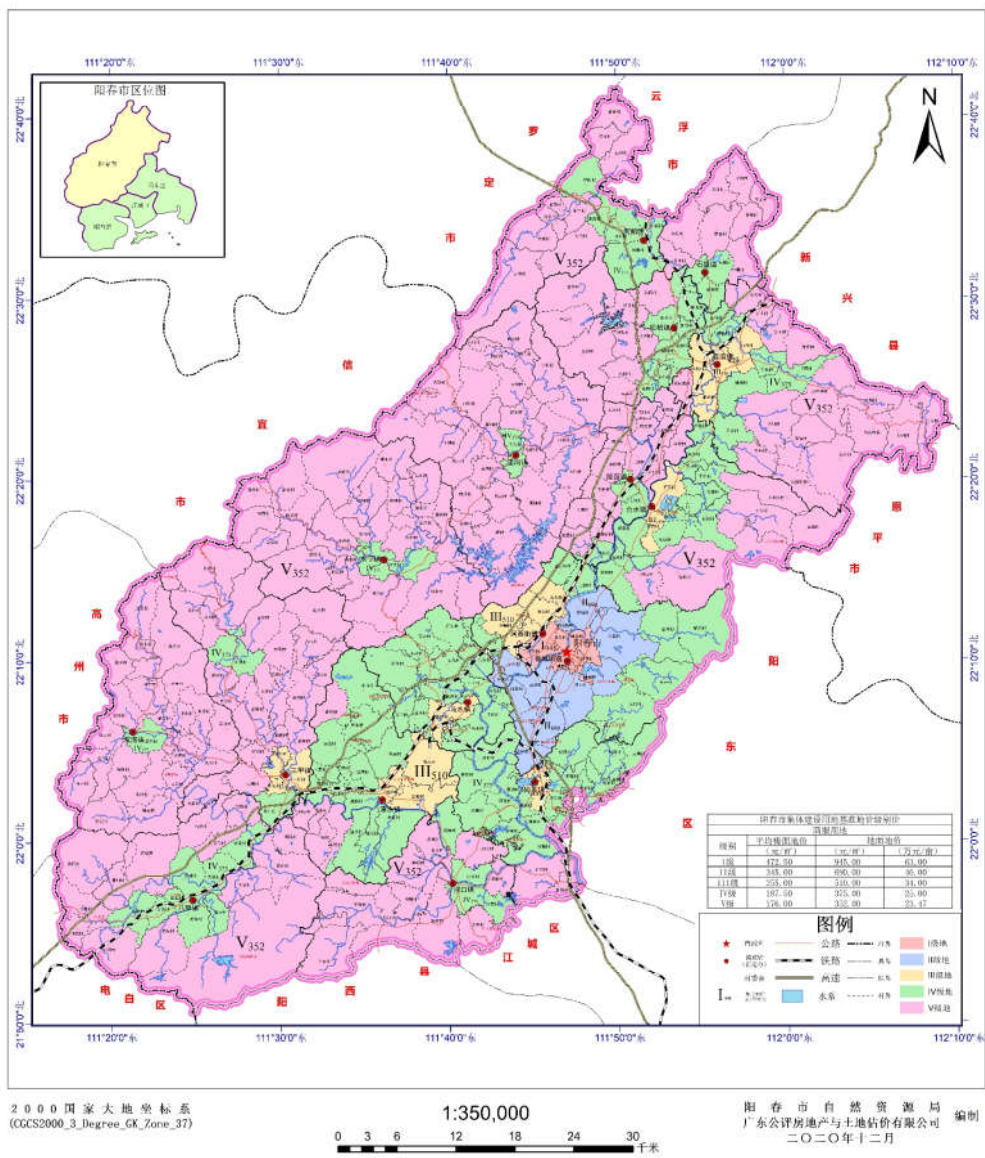


图 1-2-1 阳春市集体商服用地级别基准地价图

表 1-2-3 阳春市宅基地各级别范围一览表

土地级别	范围描述	面积 (km ²)	占总面积比例
I 级	一级宅基地范围含以下区域的宅基地： 春城街道：城南村、城北村、城郊村 河西街道：升平村、龙岩村	29.84	0.74%
II 级	除一级宅基地范围外的以下区域： 春城街道：黎湖村、新云村、岗脊村、头堡村、高朗村、七星村 河西街道：牛肚朗村、石上村、石湖村	124.47	3.08%
III 级	除一、二级宅基地范围外的以下区域： 河西街道：合岗村、九头坡村、崆峒村 春湾镇：山角村、清水塘村、前进村、那星村 合水镇：平西村、军塘村 潭水镇：双凤村、石根村、镇郊村 岗美镇：岗北村 马水镇：新风村 三甲镇：双和村、三圩村、中心村	172.31	4.27%
IV 级	除一、二、三级宅基地范围外的以下区域： 春城街道：蟠龙村、金坪村、扶民村、林田村 河西街道：更古坑村、三湖村、三丰村、石湖村 河瑚镇：河朗村、中和村、中联村、罗阳村、凌霄村 松柏镇：大车村、新光村、松柏村、新郎村、横岗村、新团村、青山村、塘岗村 石望镇：石望村、新和村 春湾镇：新明村、廖施村、井坑村、卫国村、城垌村、自由村 合水镇：平中村、高塘村、平南村、新南村、平北村、营迅村、竹园村、茶河村、潭震村、军迳村、高河村 陂面镇：同乐村、南河村、新民村 圭岗镇：圭岗村 永宁镇：红光村、三岸村 马水镇：石下村、陂湖村、河墩村、马兰村、龙田村、石崇村、潭武村、石录村、中岗村、石田村、九岗村、东风村、岗水村、马水村 岗美镇：轮岗村、埠濬村、轮源村、黄村村、麦垌村、黄塘村、潭勒村、新圩村、那排村、轮水村、荔朗村、轮塘村、岗南村、河帮村、隆岗村、那漠村 河口镇：清溪村、河南村、河口村 潭水镇：水口村、翔南村、凤来村、高尧村、尧垌村、三星村、竹塘村、荆山村、良垌村、旗鼓村、塘尾村、盘新村、盘安村 三甲镇：山坪村、曲江村 双滘镇：双滘村 八甲镇：乔连村、罗城村、合路村、澄垌村、大坡村、徐屋村、俄颈村、徐屋村	1042.46	25.81%
V 级	除一、二、三、四级宅基地范围外的区域。	2669.27	66.10%

阳春市宅基地级别基准地价图

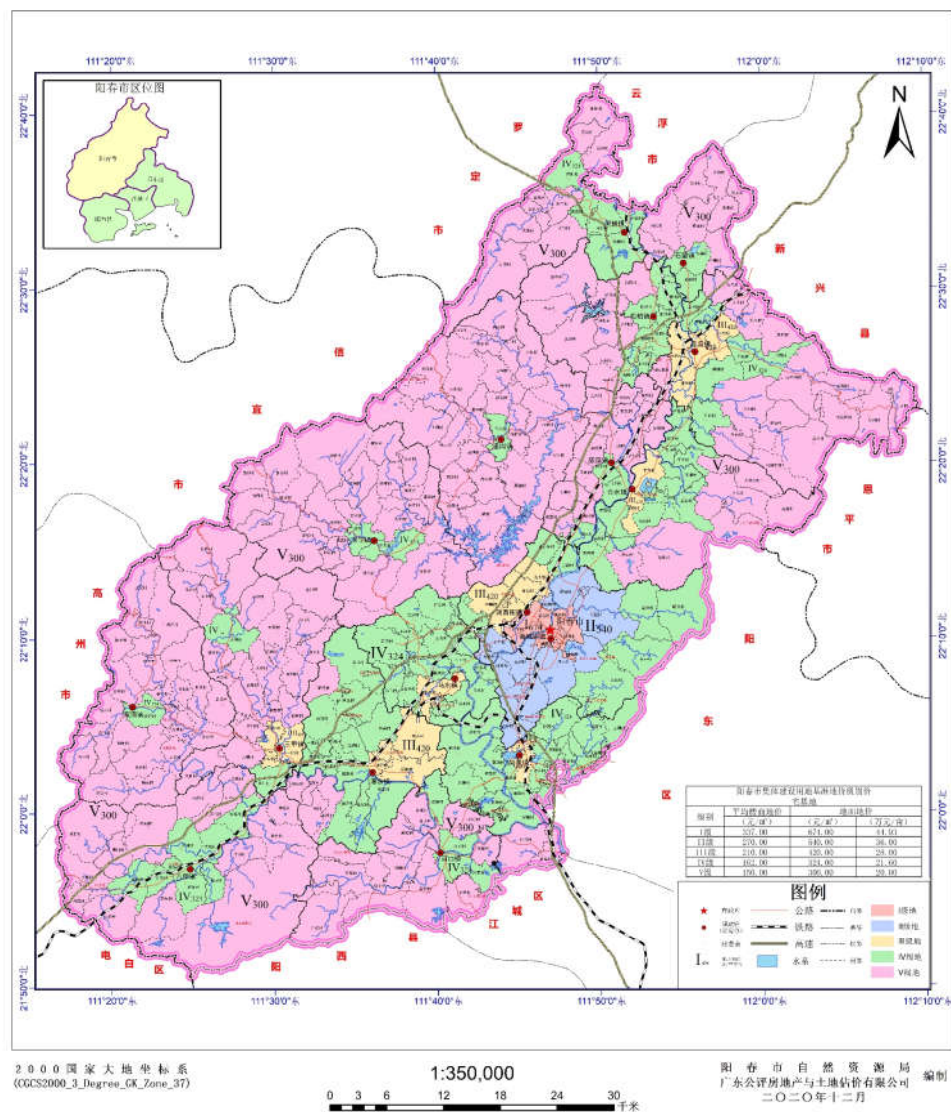
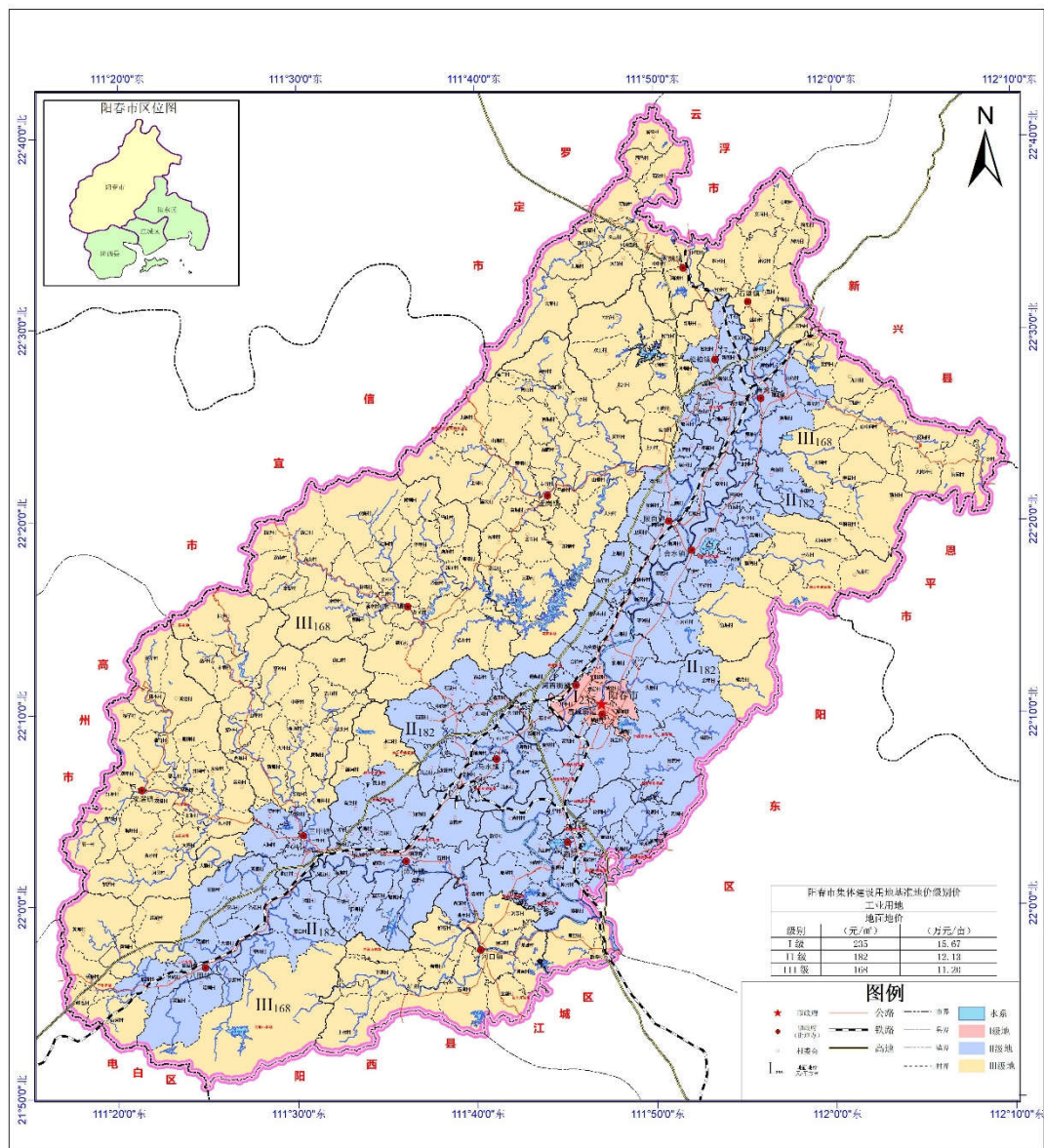


图 1-2-2 阳春市宅基地级别基准地价图

表 1-2-4 阳春市集体工业用地各级别范围一览表

土地级别	范围描述	面积 (km ²)	占总面积比例
I 级	<p>一级集体工业用地范围含以下区域：</p> <p>春城街道：城北村、城郊村、高朗村、城南村</p> <p>河西街道：牛肚朗村、升平村、龙岩村</p>	31.98	0.80%
II 级	<p>除一级集体工业用地范围外的以下区域：</p> <p>春城街道：黎湖村、新云村、林田村、金坪村、头堡村、岗脊村、七星村、扶民村</p> <p>河西街道：三丰村、石湖村、崆峒村、石上村、合岗村、九头坡村、更古坑村、三湖村</p> <p>松柏镇：大车村、新光村、新郎村、松柏村、横岗村、新团村、青山村、塘岗村</p> <p>春湾镇：清水塘村、前进村、刘屋寨村、那星村、城垌村、廖施村、车田村、自由村、井坑村、新明村、山角村</p> <p>合水镇：河山村、高河村、潭震村、军迳村、军塘村、平西村、平南村、高塘村、平中村、竹园村、营迅村、平北村、茶河村</p> <p>陂面镇：湾口村、南星村、新民村、大同村、加祥村、六村岗村、石尾村、联民村、上塘村、朗仔村、那座村、潭潦村、三朗村、卫周村、南河村、同乐村</p> <p>马水镇：马水村、新风村、岗水村、河墩村、石下村、陂湖村、九岗村、潭武村、东风村、石崇村、石录村、中岗村、石田村、马兰村、龙田村</p> <p>岗美镇：麦垌村、轮源村、埠溜村、轮水村、轮塘村、轮岗村、那排村、隆岗村、岗北村、岗南村、荔朗村、黄村村、新圩村、河帮村、那漠村、黄塘村、潭勒村</p> <p>河口镇：清溪村、黄颈村</p> <p>潭水镇：旗鼓村、尧垌村、竹塘村、高尧村、三星村、良垌村、荆山村、湖边村、南湖村、三塘村、东湖村、盘安村、塘尾村、盘新村、双凤村、石根村、翔南村、凤来村、镇郊村</p> <p>三甲镇：三圩村、双和村、中心村、曲江村、大垌村、罗村村</p> <p>八甲镇：俄颈村、合路村、高屋村、澄垌村、徐屋村、罗城村、大坡村、中田村、乔连村、安马村、黄坡村、石碧村、联合村、湾肚村</p>	1380.04	34.17%
III 级	除一、二级集体工业用地范围外的区域。	2626.32	65.03%

阳春市集体工业用地级别基准地价图



2000国家大地坐标系
(CGCS2000 3 Degree GK Zone 37)

1:350,000

0 3 6 12 18 24 30 千米

阳春市自然资源局 编制
广东公评房地产与土地估价有限公司
二〇二〇年十二月

图 1-2-3 阳春市集体工业用地级别基准地价图

第二部分 集体建设用地基准地价修正体系

一、集体商服用地基准地价修正体系

（一）计算公式

应用商服用地计算具体宗地地价时，需要进行修正。阳春市集体商服用地基准地价修正体系包括期日修正、区域因素修正、容积率修正、使用年期修正、临路条件修正、临街条件修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

$$P_{宗} = P_{基} \times K_t \times \left(1 + \sum K_i\right) \times K_r \times K_y \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —待估宗地平均楼面地价；

$P_{基}$ —待估宗地所在区域集体商服用地级别基准地价（平均楼面价）；

K_t —期日修正系数；

K_i —第 i 个区域因素修正系数；

K_r —容积率修正系数；

K_y —使用年期修正系数；

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。

（二）修正体系

1. 期日修正 (K_t)

当待估宗地的估价期日与基准地价估价期日不一致时，需根据地价变化情况进行期日修正。

$$K_t = P_{宗} \times P_0$$

式中：

$P_{宗}$ —待估宗地估价期日的地价指数；

K_t —待估宗地期日修正系数；

P_0 —区域基准地价估价期日的地价指数；

2. 区域因素修正 (K_i)

（1）I级商服用地区域因素修正系数及说明

表 2-1-1 阳春市商服用地级别价区域因素修正系数表（I级）

影响因素		优劣程度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距商服中心距离	2.45%	1.23%	0.00%	-1.19%	-2.38%	
	距集贸市场距离	2.19%	1.10%	0.00%	-1.07%	-2.13%	
	距宾馆酒店距离	1.63%	0.82%	0.00%	-0.80%	-1.59%	
交通条件	道路通达度	1.66%	0.83%	0.00%	-0.81%	-1.61%	
	公交便捷度	1.43%	0.72%	0.00%	-0.70%	-1.39%	
	距火车站距离	0.29%	0.15%	0.00%	-0.14%	-0.28%	
	距客运站距离	0.27%	0.14%	0.00%	-0.13%	-0.26%	
	高速公路出入口距离	0.22%	0.11%	0.00%	-0.11%	-0.21%	
基础设施	基础设施状况	供水状况	0.82%	0.41%	0.00%	-0.40%	-0.80%
		供电状况	0.82%	0.41%	0.00%	-0.40%	-0.80%
公用设施完备度	距中小学距离	0.61%	0.31%	0.00%	-0.30%	-0.60%	
	距医院距离	0.52%	0.26%	0.00%	-0.26%	-0.51%	
	距银行距离	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%	
社会经济状况		1.77%	0.89%	0.00%	-0.86%	-1.72%	
环境条件		0.96%	0.48%	0.00%	-0.47%	-0.94%	

表 2-1-2 阳春市商服用地级别价区域因素说明表（I 级）

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离（米）		<300	[300, 500)	[500, 700)	[700, 900)	>900
		距集贸市场距离（米）		<100	[100, 400)	[400, 700)	[700, 1000)	>1000
		距宾馆酒店距离（米）		<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	>800
	交通条件	道路通达度		临混合型主干道	临生活、交通型主干道	临次干道	临支路	不临路
		公交便捷度		公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布
		距火车站距离（米）		<3000	[3000, 3500)	[3500, 4000)	[4000, 4500)	>4500
		距客运站距离（米）		<1000	[1000, 1500)	[1500, 2000)	[2000, 2500)	>2500
		高速公路出入口距离（米）		<5000	[5000, 5500)	[5500, 6000)	[6000, 6500)	>6500
	基础设施	基础设施状况	供水状况	供水设施完善，供水保证率>98%	供水设施较完善，供水保证率 95%—98%	供水设施一般，供水保证率 90%—95%	供水设施较差，供水保证率 85%—90%	供水设施差，供水保证率<85%

影响因素				优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
				优	劣					
			供电状况	供电设施完善，供电保证率>98%	供电设施较完善，供电保证率 95%—98%	供电设施一般，供电保证率 90%—95%	供电设施较差，供电保证率 85%—90%	供电设施差，供电保证率<85%		
公用设施完备度		距中小学距离（米）		<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	>800		
		距医院距离（米）		<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	>800		
		距银行距离（米）		<100	[100, 300)	[300, 500)	[500, 700)	>700		
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		
环境条件				自然条件优越，地形平坦，可直接开发利用	自然条件较优越，地形较平坦，可直接开发利用	自然条件较一般，有一定地形坡度，对土地利用无不良影响	自然条件较差，有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	自然条件较差，地形坡度较大，对土地利用产生严重影响		

（2）Ⅱ级商服用地区域因素修正系数及说明

表 2-1-3 阳春市商服用地级别价区域因素修正系数表（Ⅱ级）

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离		2.29%	1.15%	0.00%	-0.99%	-1.98%
	距集贸市场距离		2.06%	1.03%	0.00%	-0.89%	-1.78%
	距宾馆酒店距离		1.53%	0.77%	0.00%	-0.66%	-1.32%
交通条件	道路通达度		1.56%	0.78%	0.00%	-0.68%	-1.35%
	公交便捷度		1.34%	0.67%	0.00%	-0.58%	-1.16%
	距火车站距离		0.27%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.23%
	距客运站距离		0.25%	0.13%	0.00%	-0.11%	-0.22%
	高速公路出入口距离		0.20%	0.10%	0.00%	-0.09%	-0.17%
基础设施	基础设施状况	供水状况	0.77%	0.39%	0.00%	-0.34%	-0.67%
		供电状况	0.77%	0.39%	0.00%	-0.34%	-0.67%
公用设施完备度	距中小学距离		0.58%	0.29%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	距医院距离		0.49%	0.25%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	距银行距离		0.41%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.36%
社会经济状况			1.66%	0.83%	0.00%	-0.72%	-1.43%
环境条件			0.90%	0.45%	0.00%	-0.39%	-0.78%

表 2-1-4 阳春市商服用地级别价区域因素说明表（Ⅱ级）

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离（米）		<500	[500, 700)	[700, 900)	[900, 1100)	>1100
		距集贸市场距离（米）		<400	[400, 700)	[700, 1000)	[1000, 1300)	>1300
		距宾馆酒店距离（米）		<400	[400, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	>1000
	交通条件	道路通达度		临混合型主干道	临生活、交通型主干道	临次干道	临支路	不临路
		公交便捷度		公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布
		距火车站距离（米）		<4000	[4000, 4500)	[4500, 5000)	[5000, 5500)	>5500
		距客运站距离（米）		<2000	[2000, 2500)	[2500, 3000)	[3000, 3500)	>3500
		高速公路出入口距离（米）		<6000	[6000, 6500)	[6500, 7000)	[7000, 7500)	>7500
	基础设施	基础设施状况	供水状况	供水设施完善，供水保证率>98%	供水设施较完善，供水保证 95%—98%	供水设施一般，供水保证率 90%—95%	供水设施较差，供水保证率 85%—90%	供水设施差，供水保证率<85%

影响因素				优劣程度				
				优	较优	一般	较差	劣
			供电状况	供电设施完善， 供电保证率>98%	供电设施较完善， 供电保证率 95%—98%	供电设施一般， 供电保证率 90%—95%	供电设施较差， 供电保证率 85%—90%	供电设施差， 供电保证率<85%
公用设施完备度			距中小学距离 (米)	<300	[300, 500)	[500, 700)	[700, 900)	>900
			距医院距离 (米)	<400	[400, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	>1000
			距银行距离 (米)	<300	[300, 500)	[500, 700)	[700, 900)	>900
			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
			环境条件	自然条件优越，地形平坦，可直接开发利用	自然条件较优越，地形较平坦，可直接开发利用	自然条件较一般，有一定地形坡度，对土地利用无不良影响	自然条件较差，有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	自然条件较差，地形坡度较大，对土地利用产生严重影响

（3）Ⅲ级商服用地区域因素修正系数及说明

表 2-1-5 阳春市商服用地级别价区域因素修正系数表（Ⅲ级）

影响因素		优劣程度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距商服中心距离	1.67%	0.84%	0.00%	-0.90%	-1.79%	
	距集贸市场距离	1.50%	0.75%	0.00%	-0.81%	-1.61%	
	距宾馆酒店距离	1.11%	0.56%	0.00%	-0.60%	-1.19%	
交通条件	道路通达度	1.13%	0.57%	0.00%	-0.61%	-1.21%	
	公交便捷度	0.98%	0.49%	0.00%	-0.52%	-1.04%	
	距火车站距离	0.20%	0.10%	0.00%	-0.11%	-0.21%	
	距客运站距离	0.18%	0.09%	0.00%	-0.10%	-0.20%	
	高速公路出入口距离	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.16%	
基础设施	基础设施状况	供水状况	0.56%	0.28%	0.00%	-0.30%	-0.60%
		供电状况	0.56%	0.28%	0.00%	-0.30%	-0.60%
公用设施完备度	距中小学距离	0.42%	0.21%	0.00%	-0.23%	-0.45%	
	距医院距离	0.35%	0.18%	0.00%	-0.19%	-0.38%	
	距银行距离	0.30%	0.15%	0.00%	-0.16%	-0.32%	
社会经济状况		1.21%	0.61%	0.00%	-0.65%	-1.29%	
环境条件		0.66%	0.33%	0.00%	-0.36%	-0.71%	

表 2-1-6 阳春市商服用地级别价区域因素说明表（Ⅲ级）

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	繁华程度	距商服中心距离（米）	<700	[700, 900)	[900, 1100)	[1100, 1300)	>1300	
		距集贸市场距离（米）	<700	[700, 1000)	[1000, 1300)	[1300, 1600)	>1600	
		距宾馆酒店距离（米）	<600	[600, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	>1200	
	交通条件	道路通达度	临混合型主干道	临生活、交通型主干道	临次干道	临支路	不临路	
		公交便捷度	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布	
		距火车站距离（米）	<5000	[5000, 5500)	[5500, 6000)	[6000, 6500)	>6500	
		距客运站距离（米）	<3000	[3000, 3500)	[3500, 4000)	[4000, 4500)	>4500	
		高速公路出入口距离（米）	<7000	[7000, 7500)	[7500, 8000)	[8000, 8500)	>8500	

影响因素			优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
			优	劣					
基础设施	基础设施状况	供水状况	供水设施完善，供水保证率>98%	供水设施较完善，供水保证率 95%—98%	供水设施一般，供水保证率 90%—95%	供水设施较差，供水保证率 85%—90%	供水设施差，供水保证率<85%		
		供电状况	供电设施完善，供电保证率>98%	供电设施较完善，供电保证率 95%—98%	供电设施一般，供电保证率 90%—95%	供电设施较差，供电保证率 85%—90%	供电设施差，供电保证率<85%		
公用设施完备度	距中小学距离（米）	<400	[400, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	>1000			
	距医院距离（米）	<600	[600, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	>1200			
	距银行距离（米）	<500	[500, 700)	[700, 900)	[900, 1100)	>1100			
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			
环境条件		自然条件优越，地形平坦，可直接开发利用	自然条件较优越，地形较平坦，可直接开发利用	自然条件较一般，有一定地形坡度，对土地利用无不良影响	自然条件较差，有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	自然条件较差，地形坡度较大，对土地利用产生严重影响			

（4）IV级商服用地区域因素修正系数及说明

表 2-1-7 阳春市商服用地级别价区域因素修正系数表（IV级）

影响因素		优劣程度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
繁华程度	距商服中心距离	1.46%	0.73%	0.00%	-0.33%	-0.65%	
	距集贸市场距离	1.31%	0.66%	0.00%	-0.29%	-0.58%	
	距宾馆酒店距离	0.97%	0.49%	0.00%	-0.22%	-0.43%	
交通条件	道路通达度	0.99%	0.50%	0.00%	-0.22%	-0.44%	
	公交便捷度	0.85%	0.43%	0.00%	-0.19%	-0.38%	
	距火车站距离	0.17%	0.09%	0.00%	-0.04%	-0.08%	
	距客运站距离	0.16%	0.08%	0.00%	-0.04%	-0.07%	
	高速公路出入口距离	0.13%	0.07%	0.00%	-0.03%	-0.06%	
基础设施	基础设施状况	供水状况	0.49%	0.25%	0.00%	-0.11%	-0.22%
		供电状况	0.49%	0.25%	0.00%	-0.11%	-0.22%
公用设施完备度	距中小学距离	0.37%	0.19%	0.00%	-0.08%	-0.16%	
	距医院距离	0.31%	0.16%	0.00%	-0.07%	-0.14%	
	距银行距离	0.26%	0.13%	0.00%	-0.06%	-0.12%	
社会经济状况		1.05%	0.53%	0.00%	-0.24%	-0.47%	
环境条件		0.57%	0.29%	0.00%	-0.13%	-0.26%	

表 2-1-8 阳春市商服用地级别价区域因素说明表（IV级）

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离（米）	<900	[900, 1100)	[1100, 1300)	[1300, 1500)	>1500	
		距集贸市场距离（米）	<1000	[1000, 1300)	[1300, 1600)	[1600, 1900)	>1900	
		距宾馆酒店距离（米）	<800	[800, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	>1400	
	交通条件	道路通达度	临混合型主干道	临生活、交通型主干道	临次干道	临支路	不临路	
		公交便捷度	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布	
		距火车站距离（米）	<6000	[6000, 6500)	[6500, 7000)	[7000, 7500)	>7500	
		距客运站距离（米）	<4000	[4000, 4500)	[4500, 5000)	[5000, 5500)	>5500	
		高速公路出入口距离（米）	<8000	[8000, 8500)	[8500, 9000)	[9000, 9500)	>9500	
	基础设施	基础设施状况	供水状况	供水设施完善，供水保证率>98%	供水设施较完善，供水保证率 95%—98%	供水设施一般，供水保证率 90%—95%	供水设施较差，供水保证率 85%—90%	供水设施差，供水保证率<85%
			供电状况	供电设施完善，供电保证率>98%	供电设施较完善，供电保证率 95%—98%	供电设施一般，供电保证率 90%—95%	供电设施较差，供电保证率 85%—90%	供电设施差，供电保证率<85%

影响因素		优劣程度				
		优	较优	一般	较差	劣
公用设施完备度	距中小学距离（米）	<500	[500, 700)	[700, 900)	[900, 1100)	>1100
	距医院距离（米）	<800	[800, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	>1400
	距银行距离（米）	<700	[700, 900)	[900, 1100)	[1100, 1300)	>1300
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
环境条件		自然条件优越，地形平坦，可直接开发利用	自然条件较优越，地形较平坦，可直接开发利用	自然条件较一般，有一定地形坡度，对土地利用无不良影响	自然条件较差，有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	自然条件较差，地形坡度较大，对土地利用产生严重影响

（5）V级商服用地区域因素修正系数及说明

表 2-1-9 阳春市商服用地级别价区域因素修正系数表（V级）

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离		0.26%	0.13%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	距集贸市场距离		0.23%	0.12%	0.00%	-0.24%	-0.47%
	距宾馆酒店距离		0.17%	0.09%	0.00%	-0.18%	-0.35%
交通条件	道路通达度		0.18%	0.09%	0.00%	-0.18%	-0.35%
	公交便捷度		0.15%	0.08%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	距火车站距离		0.03%	0.02%	0.00%	-0.03%	-0.06%
	距客运站距离		0.03%	0.02%	0.00%	-0.03%	-0.06%
	高速公路出入口距离		0.02%	0.01%	0.00%	-0.03%	-0.05%
基础设施	基础设施状况	供水状况	0.09%	0.05%	0.00%	-0.09%	-0.17%
		供电状况	0.09%	0.05%	0.00%	-0.09%	-0.17%
公用设施完备度	距中小学距离		0.06%	0.03%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	距医院距离		0.05%	0.03%	0.00%	-0.06%	-0.11%
	距银行距离		0.05%	0.03%	0.00%	-0.05%	-0.09%
社会经济状况			0.19%	0.10%	0.00%	-0.19%	-0.38%
环境条件			0.10%	0.05%	0.00%	-0.10%	-0.20%

表 2-1-10 阳春市商服用地级别价区域因素说明表（V级）

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离（米）	<1100	[1100, 1300)	[1300, 1500)	[1500, 1700)	>1700	
		距集贸市场距离（米）	<1300	[1300, 1600)	[1600, 1900)	[1900, 2100)	>2100	
		距宾馆酒店距离（米）	<1000	[1000, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	>1600	
	交通条件	道路通达度	临混合型主干道	临生活、交通型主干道	临次干道	临支路	不临路	
		公交便捷度	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布	
		距火车站距离（米）	<7000	[7000, 7500)	[7500, 8000)	[8000, 8500)	>8500	
		距客运站距离（米）	<5000	[5000, 5500)	[5500, 6000)	[6000, 6500)	>6500	
		高速公路出入口距离（米）	<9000	[9000, 9500)	[9500, 10000)	[10000, 10500)	>10500	
	基础设施	基础设施状况	供水状况	供水设施完善，供水保证率>98%	供水设施较完善，供水保证率 95%—98%	供水设施一般，供水保证率 90%—95%	供水设施较差，供水保证率 85%—90%	供水设施差，供水保证率<85%
			供电状况	供电设施完善，供电保证率>98%	供电设施较完善，供电保证率 95%—98%	供电设施一般，供电保证率 90%—95%	供电设施较差，供电保证率 85%—90%	供电设施差，供电保证率<85%

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
公用 设施 完备 度	距中小学距 离（米）	<600	[600, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	>1200		
	距医院距离 （米）	<1000	[1000, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	>1600		
	距银行距离 （米）	<900	[900, 1100)	[1100, 1300)	[1300, 1500)	>1500		
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		
环境条件		自然条件优越，地形平 坦，可直接开发利用	自然条件较优越，地形较平 坦，可直接开发利用	自然条件较一般，有一定 地形坡度，对土地利用无 不良影响	自然条件较差，有一定地 形坡度，对土地利用有一 定影响	自然条件较差，地形坡 度较大，对土地利用产 生严重影响		

3. 容积率修正 (K_v)

表 2-1-11 阳春市商服用地地面地价容积率修正系数计算表

容积率	≤ 0.55	$0.55 < r \leq 2.0$	$2.0 < r < 3.6$	≥ 3.6
修正系数	0.5821	$(r/2)^{0.364}$	$(r/2)^{0.309}$	1.199

表 2-1-12 阳春市商服用地楼面地价容积率修正系数计算表

容积率	≤ 0.55	$0.55 < r \leq 2.0$	$2.0 < r < 3.6$	≥ 3.6
修正系数	2.1169	$(2/r)^{0.6364}$	$(2/r)^{0.691}$	0.6662

表 2-1-13 阳春市集体商服用地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤ 0.55	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	0.5821	0.6824	0.7164	0.7478	0.7770	0.8044	0.8303
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.8549	0.8782	0.9006	0.9220	0.9426	0.9624	0.9815
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.0000	1.0036	1.0166	1.0296	1.0425	1.0555	1.0684
容积率	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.0972	1.1096	1.1217	1.1335	1.1450	1.1563	1.1674
容积率	3.4	3.5	≥ 3.6				
修正系数	1.1782	1.1888	1.1992				

注：本表中未列出的容积率修正系数情况可由表 2-1-11 中公式求得。

表 2-1-14 阳春市集体商服用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	0.55	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.1169	1.9505	1.7916	1.6622	1.5544	1.4630	1.3842
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.3154	1.2548	1.2009	1.1526	1.1090	1.0694	1.0332
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.0000	0.9668	0.9363	0.9079	0.8816	0.8571	0.8342
容积率	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.8127	0.7925	0.7736	0.7557	0.7387	0.7227	0.7075
容积率	3.4	3.5	≥ 3.6				
修正系数	0.6930	0.6793	0.6662				

注：本表中未列出的容积率修正系数情况可由表 2-1-12 中公式求得。

4. 使用年期修正 (K_y)

当土地的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行使用年期修正，使用年期修正的系数可以通过有限年期的收益还原公式推算，由于在本次更新中采用的商服用地还原利率为 7.50%，所以给出的修正系数为 r 等于 7.50% 时的结果。

使用年期修正系数计算公式为：

$$K_y = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{m_1}} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right]$$

式中：

K_y —出让年限修正系数；

m_1 —实际出让年限或剩余出让年限；

m —土地使用权出让最高年限；

r —土地还原利率。

表 2-1-15 阳春市商服用地剩余年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0739	0.1426	0.2065	0.2659	0.3212	0.3727	0.4206	0.4651	0.5065	0.5450
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5808	0.6142	0.6452	0.6740	0.7009	0.7258	0.7491	0.7707	0.7908	0.8094
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8268	0.8430	0.8581	0.8721	0.8851	0.8972	0.9084	0.9189	0.9287	0.9377
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9462	0.9540	0.9613	0.9681	0.9744	0.9803	0.9858	0.9909	0.9956	1.0000

5. 临路条件修正 (K_l)

表 2-1-16 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	临交通型主干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.2	1.15	1.1	1.00	0.95	0.9	0.85	0.8

6. 临街类型修正 (K_j)

商业宗地有一面临街、两面临街、三面临街的情况，对于不同的情况，其人流、物流也不同，这就决定了它们楼面价也不同。

表 2-1-17 阳春市商服用地临街类型修正系数表

临街形式	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1.00	1.08	1.15

7. 楼层修正系数 (K_x , 适用于已建项目)

楼层修正系数是对商服楼整体楼价修正至具体某一层的楼面地价修正。

表 2-1-18 阳春市商服用地地价楼层修正系数表

所在楼层 总楼层	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层	第六层
一	1.00					
二	1.40	0.60				
三	1.71	0.77	0.52			
四	2.04	0.92	0.62	0.42		
五	2.30	1.00	0.70	0.50	0.50	
六	2.54	1.14	0.76	0.54	0.51	0.51

注：（1）6层以上的商服用地楼层分配系数需根据实际情况综合判断。

（2）含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体，其楼层修正系数按商服部分总楼层进行分配。

8. 其他个别因素修正 (K_g)

表 2-1-19 阳春市商服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	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	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.03	0.02	0.00	-0.01	-0.03
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况一般	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	0.02	0.01	0.00	-0.01	-0.02
宗地大小	指标说明	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.02	0.01	0.00	-0.01	-0.02
环境状况	指标说明	环境状况好	环境状况较好	环境状况一般	环境状况较差	环境状况差
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

9. 土地开发程度修正

表 2-1-20 阳春市集体建设用地土地开发程度修正表

单位：元/平方米

序号	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
开发程度	通路	通电	通讯	通上水	通下水	场地平整	通燃气
中心城区	30	30	10	25	15	20	20
镇	30	20	10	20	10	10	20

注：基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①-⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数 = 开发程度地面价修正系数 / 容积率。

二、宅基地基准地价修正体系

（一）计算公式

应用宅基地计算具体宗地地价时，需要进行修正。阳春市宅基地基准地价修正体系包括期日修正、区域因素修正、容积率修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

$$P_{宗} = P_{基} \times K_t \times \left(1 + \sum K_i\right) \times K_r \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —待估宗地平均楼面地价；

$P_{基}$ —待估宗地所在区域宅基地级别基准地价（平均楼面价）；

K_t —期日修正系数；

K_i —第 i 个区域因素修正系数；

K_r —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。

（二）修正体系

1. 期日修正 (K_t)

当待估宗地的估价期日与基准地价估价期日不一致时，需根据地价变化情况进行期日修正。

$$K_t = P_{宗} \times P_0$$

式中：

$P_{宗}$ —待估宗地估价期日的地价指数；

K_t —待估宗地期日修正系数；

P_0 —区域基准地价估价期日的地价指数；

2. 区域因素修正 (K_i)

（1）I级住宅地区域因素修正系数及说明

表 2-2-1 阳春市宅基地级别价区域因素修正系数表（I级）

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	基础设施完善度	供水状况	1.25%	0.63%	0.00%	-0.42%	-0.84%
		供电状况	1.25%	0.63%	0.00%	-0.42%	-0.84%
	公用设施完善度	距中小学距离	0.92%	0.46%	0.00%	-0.31%	-0.62%
		距医院距离	0.67%	0.34%	0.00%	-0.23%	-0.45%
		距银行距离	0.39%	0.20%	0.00%	-0.13%	-0.26%
		距文体活动中心距离	0.32%	0.16%	0.00%	-0.11%	-0.22%
交通条件	道路通达度		1.79%	0.90%	0.00%	-0.61%	-1.21%
	公交便捷度		1.59%	0.80%	0.00%	-0.54%	-1.07%
	对外交通便利度（客运）	距火车站距离	0.25%	0.13%	0.00%	-0.09%	-0.17%
		距客运站距离	0.24%	0.12%	0.00%	-0.08%	-0.16%
		高速公路出入口距离	0.20%	0.10%	0.00%	-0.07%	-0.14%
环境条件	自然条件优劣度	地质灾害影响度	0.41%	0.21%	0.00%	-0.14%	-0.28%
		地表水环境质量	0.38%	0.19%	0.00%	-0.13%	-0.26%

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较差	劣
	农村人居环境		0.74%	0.37%	0.00%	-0.25%	-0.50%
	景观条件优劣度		0.36%	0.18%	0.00%	-0.12%	-0.24%
繁华程度	距商服中心距离		0.84%	0.42%	0.00%	-0.28%	-0.56%
	距集贸市场距离		0.91%	0.46%	0.00%	-0.31%	-0.61%
社会经济状况			1.31%	0.66%	0.00%	-0.44%	-0.88%
区域规划			0.73%	0.37%	0.00%	-0.25%	-0.49%

征求意见稿

表 2-2-2 阳春市宅基地级别价区域因素说明表（I 级）

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基础设施完善度	供水状况	供水设施完善，供水保证率>98%	供水设施较完善，供水保证率 95%—98%	供水设施一般，供水保证率 90%—95%	供水设施较差，供水保证率 85%—90%	供水设施差，供水保证率<85%	
		供电状况	供电设施完善，供电保证率>98%	供电设施较完善，供电保证率 95%—98%	供电设施一般，供电保证率 90%—95%	供电设施较差，供电保证率 85%—90%	供电设施差，供电保证率<85%	
		公用设施完善度	距中小学距离（米）	<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	>800
			距医院距离（米）	<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	>800
	距银行距离（米）		<100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	>400	
	距文体活动中心距离（米）		<800	[800, 1300)	[1300, 1800)	[1800, 2300)	>2300	
	交通条件	道路通达度	临生活型道路	临混合型道路	临交通型道路	临支路或小区道路	不临路	
		公交便捷度	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布	

影响因素			优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
			优	较优	一般	较差	劣		
对外交通便利度（客运）		距火车站距离（米）	<2000	[2000, 2700)	[2700, 3400)	[3400, 4100)	>4100		
		距客运站距离（米）	<800	[800, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	>1400		
		高速公路出入口距离（米）	<3000	[3000, 4000)	[4000, 5000)	[5000, 6000)	>6000		
环境条件	自然条件优劣度	地质灾害影响度	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响严重		
		地表水环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染		
	农村人居环境		人居环境优美, 低噪音	人居环境较好, 噪音较低	人居环境一般, 有一定噪音	人居环境较差, 噪音污染较大	人居环境较差, 噪音污染严重		
	景观条件优劣度		好	较好	一般	较差	劣		
繁华程度	距商服中心距离（米）		<300	[300, 500)	[500, 700)	[700, 900)	>900		
	距集贸市场距离（米）		<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	>800		
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		
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		

（2）Ⅱ级宅基地区域因素修正系数及说明

表 2-2-3 阳春市宅基地级别价区域因素修正系数表（Ⅱ级）

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	基础设施完善度	供水状况		0.95%	0.48%	0.00%	-0.32%	-0.64%
		供电状况		0.95%	0.48%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	公用设施完善度	距中小学距离		0.70%	0.35%	0.00%	-0.24%	-0.47%
		距医院距离		0.51%	0.26%	0.00%	-0.17%	-0.34%
		距银行距离		0.30%	0.15%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		距文体活动中心距离		0.25%	0.13%	0.00%	-0.08%	-0.16%
交通条件	道路通达度		1.37%	0.69%	0.00%	-0.46%	-0.91%	
	公交便捷度		1.21%	0.61%	0.00%	-0.41%	-0.81%	
	对外交通便利度（客运）	距火车站距离		0.19%	0.10%	0.00%	-0.07%	-0.13%
		距客运站距离		0.19%	0.10%	0.00%	-0.06%	-0.12%
		高速公路出入口距离		0.15%	0.08%	0.00%	-0.05%	-0.10%
环境条件	自然条件优劣度	地质灾害影响度		0.32%	0.16%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		地表水环境质量		0.29%	0.15%	0.00%	-0.10%	-0.19%
	农村人居环境		0.56%	0.28%	0.00%	-0.19%	-0.38%	
	景观条件优劣度		0.27%	0.14%	0.00%	-0.09%	-0.18%	
繁华程度	距商服中心距离		0.64%	0.32%	0.00%	-0.22%	-0.43%	
	距集贸市场距离		0.69%	0.35%	0.00%	-0.23%	-0.46%	
社会经济状况				1.00%	0.50%	0.00%	-0.34%	-0.67%
区域规划				0.56%	0.28%	0.00%	-0.19%	-0.37%

表 2-2-4 阳春市宅基地级别价区域因素说明表（Ⅱ级）

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基础设施完善度	供水状况		供水设施完善，供水保证率>98%	供水设施较完善，供水保证率 95%—98%	供水设施一般，供水保证率 90%—95%	供水设施较差，供水保证率 85%—90%	供水设施差，供水保证率<85%
		供电状况		供电设施完善，供电保证率>98%	供电设施较完善，供电保证率 95%—98%	供电设施一般，供电保证率 90%—95%	供电设施较差，供电保证率 85%—90%	供电设施差，供电保证率<85%
		公用设施完善度	距中小学距离（米）	<300	[300, 500)	[500, 700)	[700, 900)	>900
			距医院距离（米）	<400	[400, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	>1000
	距银行距离（米）		<300	[300, 500)	[500, 700)	[700, 900)	>900	
	距文体活动中心距离（米）		<1000	[1000, 1500)	[1500, 2000)	[2000, 2500)	>2500	
	交通条件	道路通达度	临生活型道路	临混合型道路	临交通型道路	临支路或小区道路	不临路	
		公交便捷度	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布	

影响因素			优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
环境条件	对外交通便利度（客运）	距火车站距离（米）	<4000	[4000, 4500)	[4500, 5000)	[5000, 5500)	>5500		
		距客运站距离（米）	<2000	[2000, 2500)	[2500, 3000)	[3000, 3500)	>3500		
		高速公路出入口距离（米）	<6000	[6000, 6500)	[6500, 7000)	[7000, 7500)	>7500		
	自然条件优劣度	地质灾害影响度	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响严重		
		地表水环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染		
	农村人居环境		人居环境优美，低噪音	人居环境较好，噪音较低	人居环境一般，有一定噪音	人居环境较差，噪音污染较大	人居环境较差，噪音污染严重		
	景观条件优劣度		好	较好	一般	较差	劣		
	繁华程度	距商服中心距离（米）	<500	[500, 700)	[700, 900)	[900, 1100)	>1100		
		距集贸市场距离（米）	<400	[400, 700)	[700, 1000)	[1000, 1300)	>1300		
	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		
	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		

（3）Ⅲ级宅基地区域因素修正系数及说明

表 2-2-5 阳春市宅基地级别价区域因素修正系数表（Ⅲ级）

影响因素		优劣程度					
		优	较优	一般	较差	劣	
基本设施 状况	基础设施 完善度	供水状况	0.82%	0.41%	0.00%	-0.23%	-0.45%
		供电状况	0.82%	0.41%	0.00%	-0.23%	-0.45%
	公用设施 完善度	距中小学距离	0.60%	0.30%	0.00%	-0.17%	-0.33%
		距医院距离	0.44%	0.22%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		距银行距离	0.26%	0.13%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		距文体活动中心 距离	0.21%	0.11%	0.00%	-0.06%	-0.12%
交通条件	道路通达度		1.17%	0.59%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	公交便捷度		1.04%	0.52%	0.00%	-0.29%	-0.57%
	对外交通 便利度 (客运)	距火车站距离	0.16%	0.08%	0.00%	-0.05%	-0.09%
		距客运站距离	0.16%	0.08%	0.00%	-0.05%	-0.09%
		高速公路 出入口距离	0.13%	0.07%	0.00%	-0.04%	-0.07%
环境条件	自然条件 优劣度	地质灾害 影响度	0.27%	0.14%	0.00%	-0.08%	-0.15%
		地表水 环境质量	0.25%	0.13%	0.00%	-0.07%	-0.14%
	农村人居环境		0.48%	0.24%	0.00%	-0.14%	-0.27%
	景观条件优劣度		0.24%	0.12%	0.00%	-0.07%	-0.13%
繁华程度	距商服中心距离		0.55%	0.28%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	距集贸市场距离		0.59%	0.30%	0.00%	-0.17%	-0.33%
社会经济状况			0.86%	0.43%	0.00%	-0.24%	-0.47%
区域规划			0.48%	0.24%	0.00%	-0.13%	-0.26%

表 2-2-6 阳江市宅基地级别价区域因素说明表（Ⅲ级）

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基础设施完善度	供水状况	供水设施完善，供水保证率>98%	供水设施较完善，供水保证率 95%—98%	供水设施一般，供水保证率 90%—95%	供水设施较差，供水保证率 85%—90%	供水设施差，供水保证率<85%	
		供电状况	供电设施完善，供电保证率>98%	供电设施较完善，供电保证率 95%—98%	供电设施一般，供电保证率 90%—95%	供电设施较差，供电保证率 85%—90%	供电设施差，供电保证率<85%	
		基本设施状况	距中小学距离（米）	<400	[400, 600)	[600, 800)	[800, 1000)	>1000
			距医院距离（米）	<600	[600, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	>1200
	距银行距离（米）		<500	[500, 700)	[700, 900)	[900, 1100)	>1100	
	距文体活动中心距离（米）		<1200	[1200, 1700)	[1700, 2200)	[2200, 2700)	>2700	
	交通条件	道路通达度	临生活型道路	临混合型道路	临交通型道路	临支路或小区道路	不临路	
		公交便捷度	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布	

影响因素			优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	对外交通便利度（客运）	距火车站距离（米）	<5000	[5000, 5500)	[5500, 6000)	[6000, 6500)	>6500		
		距客运站距离（米）	<3000	[3000, 3500)	[3500, 4000)	[4000, 4500)	>4500		
		高速公路出入口距离（米）	<7000	[7000, 7500)	[7500, 8000)	[8000, 8500)	>8500		
	自然条件优劣度	地质灾害影响度	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响严重		
		地表水环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染		
	农村人居环境		人居环境优美，低噪音	人居环境较好，噪音较低	人居环境一般，有一定噪音	人居环境较差，噪音污染较大	人居环境较差，噪音污染严重		
	景观条件优劣度		好	较好	一般	较劣	劣		
	繁华程度	距商服中心距离（米）	<700	[700, 900)	[900, 1100)	[1100, 1300)	>1300		
		距集贸市场距离（米）	<700	[700, 1000)	[1000, 1300)	[1300, 1600)	>1600		
	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	
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		

（4）IV级宅基地区域因素修正系数及说明

表 2-2-7 阳春市宅基地级别价区域因素修正系数表（IV级）

影响因素		优劣程度					
		优	较优	一般	较差	劣	
基本设施 状况	基础设施 完善度	供水状况	0.53%	0.27%	0.00%	-0.21%	-0.42%
		供电状况	0.53%	0.27%	0.00%	-0.21%	-0.42%
	公用设施 完善度	距中小学距离	0.39%	0.20%	0.00%	-0.16%	-0.31%
		距医院距离	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.23%
		距银行距离	0.17%	0.09%	0.00%	-0.07%	-0.13%
		距文体活动中心 距离	0.14%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.11%
交通条件	道路通达度		0.76%	0.38%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	公交便捷度		0.67%	0.34%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	对外交通 便利度 (客运)	距火车站距离	0.11%	0.06%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		距客运站距离	0.10%	0.05%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		高速公路 出入口距离	0.09%	0.05%	0.00%	-0.04%	-0.07%
环境条件	自然条件 优劣度	地质灾害 影响度	0.18%	0.09%	0.00%	-0.07%	-0.14%
		地表水 环境质量	0.16%	0.08%	0.00%	-0.07%	-0.13%
	农村人居环境		0.31%	0.16%	0.00%	-0.13%	-0.25%
	景观条件优劣度		0.15%	0.08%	0.00%	-0.06%	-0.12%
繁华程度	距商服中心距离		0.36%	0.18%	0.00%	-0.14%	-0.28%
	距集贸市场距离		0.39%	0.20%	0.00%	-0.16%	-0.31%
社会经济状况			0.56%	0.28%	0.00%	-0.22%	-0.44%
区域规划			0.31%	0.16%	0.00%	-0.13%	-0.25%

表 2-2-8 阳春市宅基地级别价区域因素说明表（IV级）

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基础设施完善度	供水状况	供水设施完善，供水保证率>98%	供水设施较完善，供水保证率 95%—98%	供水设施一般，供水保证率 90%—95%	供水设施较差，供水保证率 85%—90%	供水设施差，供水保证率<85%	
		供电状况	供电设施完善，供电保证率>98%	供电设施较完善，供电保证率 95%—98%	供电设施一般，供电保证率 90%—95%	供电设施较差，供电保证率 85%—90%	供电设施差，供电保证率<85%	
		基本设施状况	距中小学距离（米）	<500	[500, 700)	[700, 900)	[900, 1100)	>1100
			距医院距离（米）	<800	[800, 1000)	[1000, 1200)	[1200, 1400)	>1400
	距银行距离（米）		<700	[700, 900)	[900, 1100)	[1100, 1300)	>1300	
	距文体活动中心距离（米）		<1400	[1400, 1900)	[1900, 2400)	[2400, 2900)	>2900	
	交通条件	道路通达度	临生活型道路	临混合型道路	临交通型道路	临支路或小区道路	不临路	
		公交便捷度	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布	

影响因素			优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度(客运)		距火车站距离(米)	<6000	[6000, 6500)	[6500, 7000)	[7000, 7500)	>7500		
		距客运站距离(米)	<4000	[4000, 4500)	[4500, 5000)	[5000, 5500)	>5500		
		高速公路出入口距离(米)	<8000	[8000, 8500)	[8500, 9000)	[9000, 9500)	>9500		
环境条件	自然条件优劣度	地质灾害影响度	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响严重		
		地表水环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染		
	农村人居环境		人居环境优美, 低噪音	人居环境较好, 噪音较低	人居环境一般, 有一定噪音	人居环境较差, 噪音污染较大	人居环境较差, 噪音污染严重		
	景观条件优劣度		好	较好	一般	较劣	劣		
繁华程度	距商服中心距离(米)		<900	[900, 1100)	[1100, 1300)	[1300, 1500)	>1500		
	距集贸市场距离(米)		<1000	[1000, 1300)	[1300, 1600)	[1600, 1900)	>1900		
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		
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		

（5）V级宅基地区域因素修正系数及说明

表 2-2-9 阳春市宅基地级别价区域因素修正系数表（V级）

影响因素		优劣程度					
		优	较优	一般	较差	劣	
基本设施 状况	基础设施 完善度	供水状况	0.17%	0.09%	0.00%	-0.06%	-0.11%
		供电状况	0.17%	0.09%	0.00%	-0.06%	-0.11%
	公用设施 完善度	距中小学距离	0.13%	0.07%	0.00%	-0.04%	-0.08%
		距医院距离	0.09%	0.05%	0.00%	-0.03%	-0.06%
		距银行距离	0.05%	0.03%	0.00%	-0.02%	-0.04%
		距文体活动中心 距离	0.04%	0.02%	0.00%	-0.02%	-0.03%
交通条件	道路通达度		0.25%	0.13%	0.00%	-0.08%	-0.16%
	公交便捷度		0.22%	0.11%	0.00%	-0.08%	-0.15%
	对外交通 便利度 (客运)	距火车站距离	0.03%	0.02%	0.00%	-0.01%	-0.02%
		距客运站距离	0.03%	0.02%	0.00%	-0.01%	-0.02%
		高速公路 出入口距离	0.03%	0.02%	0.00%	-0.01%	-0.02%
环境条件	自然条件 优劣度	地质灾害 影响度	0.06%	0.03%	0.00%	-0.02%	-0.04%
		地表水 环境质量	0.05%	0.03%	0.00%	-0.02%	-0.03%
	农村人居环境		0.10%	0.05%	0.00%	-0.04%	-0.07%
	景观条件优劣度		0.05%	0.03%	0.00%	-0.02%	-0.03%
繁华程度	距商服中心距离		0.12%	0.06%	0.00%	-0.04%	-0.08%
	距集贸市场距离		0.12%	0.06%	0.00%	-0.04%	-0.08%
社会经济状况			0.18%	0.09%	0.00%	-0.06%	-0.12%
区域规划			0.10%	0.05%	0.00%	-0.04%	-0.07%

表 2-2-10 阳春市宅基地级别价区域因素说明表（V级）

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基础设施完善度	供水状况	供水设施完善，供水保证率>98%	供水设施较完善，供水保证率 95%—98%	供水设施一般，供水保证率 90%—95%	供水设施较差，供水保证率 85%—90%	供水设施差，供水保证率<85%	
		供电状况	供电设施完善，供电保证率>98%	供电设施较完善，供电保证率 95%—98%	供电设施一般，供电保证率 90%—95%	供电设施较差，供电保证率 85%—90%	供电设施差，供电保证率<85%	
		公用设施完善度	距中小学距离（米）	<600	[600, 800)	[800, 1000)	[1000, 1200)	>1200
			距医院距离（米）	<1000	[1000, 1200)	[1200, 1400)	[1400, 1600)	>1600
	距银行距离（米）		<900	[900, 1100)	[1100, 1300)	[1300, 1500)	>1500	
	距文体活动中心距离（米）		<1600	[1600, 2100)	[2100, 2600)	[2600, 3100)	>3100	
	交通条件	道路通达度	临生活型道路	临混合型道路	临交通型道路	临支路或小区道路	不临路	
		公交便捷度	公交车站分布密集，公交线路多，班次频繁	公交车站分布较密集，公交线路较多，班次较频繁	公交车站分布密度一般，公交线路较少，班次较少	公交车站分布密度稀疏，公交线路少，班次少	无公交车站分布	

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
	对外交通便利度（客运）	距火车站距离（米）	<7000	[7000, 7500)	[7500, 8000)	[8000, 8500)	>8500	
		距客运站距离（米）	<5000	[5000, 5500)	[5500, 6000)	[6000, 6500)	>6500	
		高速公路出入口距离（米）	<9000	[9000, 9500)	[9500, 10000)	[10000, 10500)	>10500	
环境条件	自然条件优劣度	地质灾害影响度	无灾害影响	基本无灾害	灾害影响轻微	灾害影响较大	灾害影响严重	
		地表水环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染	
	农村人居环境		人居环境优美，低噪音	人居环境较好，噪音较低	人居环境一般，有一定噪音	人居环境较差，噪音污染较大	人居环境较差，噪音污染严重	
	景观条件优劣度		好	较好	一般	较差	劣	
繁华程度	距商服中心距离（米）	<1100	[1100, 1300)	[1300, 1500)	[1500, 1700)	>1700		
	距集贸市场距离（米）	<1300	[1300, 1600)	[1600, 1900)	[1900, 2100)	>2100		
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		
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		

3. 容积率修正 (K_v)

表 2-2-11 阳春市宅基地容积率修正系数计算表

容积率	$r \leq 0.8$	$0.8 < r \leq 2.0$	$2.0 < r < 3.5$	≥ 3.5
修正系数	1.4837	$(2/r)^{0.443}$	$(2/r)^{0.665}$	0.6937

表 2-2-12 阳春市宅基地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤ 0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	1.4837	1.4244	1.3594	1.3032	1.2539	1.2103	1.1712
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.1359	1.1039	1.0747	1.0478	1.0230	1.0000	0.9681
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.9386	0.9112	0.8858	0.8621	0.8399	0.8191	0.7995
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	0.7811	0.7637	0.7472	0.7316	0.7168	0.7027	0.6893

注：本表中未列出的容积率修正系数情况可由表 2-2-11 中公式求得。

4. 其他个别因素修正 (K_g)

表 2-2-13 阳春市宅基地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	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	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.03	0.01	0.00	-0.01	-0.03
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况一般	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	0.02	0.01	0.00	-0.01	-0.02
宗地大小	指标说明	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	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.02	0.01	0.00	-0.01	-0.02

5. 土地开发程度修正

表 2-2-14 阳春市集体建设用地土地开发程度修正表

单位：元/平方米

序号	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
开发程度	通路	通电	通讯	通上水	通下水	场地平整	通燃气
中心城区	30	30	10	25	15	20	20
镇	30	20	10	20	10	10	20

注：基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①-⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数 = 开发程度地面价修正系数 / 容积率。

三、集体工业用地基准地价修正体系

（一）计算公式

应用集体工业用地计算具体宗地地价时，需要进行个别因素和区域因素修正，个别因素修正主要包括剩余年期修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

$$P_{宗} = P_{基} \times K_t \times \left(1 + \sum K_i\right) \times K_r \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —待估宗地平均楼面地价；

$P_{基}$ —待估宗地所在区域宅基地级别基准地价（平均楼面价）；

K_t —期日修正系数；

K_i —第 i 个区域因素修正系数；

K_r —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。

（二）修正体系

1. 期日修正（ K_t ）

当待估宗地的估价期日与基准地价估价期日不一致时，需根据地价变化情况进行期日修正。

$$K_t = P_{宗} \times P_0$$

式中：

$P_{宗}$ —待估宗地估价期日的地价指数；

K_t —待估宗地期日修正系数；

P_0 —区域基准地价估价期日的地价指数；

2. 区域因素修正 (K_i)

(1) I 级集体工业用地区域因素修正系数及说明

表 2-3-1 阳春市集体工业用地级别价区域因素修正系数表 (I 级)

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度		2.48%	1.24%	0.00%	-0.95%	-1.90%
	对外交通便利度 (货运)	距火车站距离	0.79%	0.40%	0.00%	-0.31%	-0.61%
		距货运站距离	0.75%	0.38%	0.00%	-0.29%	-0.57%
		高速公路出入口距离	0.66%	0.33%	0.00%	-0.26%	-0.51%
基本设施状况	供水状况		2.06%	1.03%	0.00%	-0.79%	-1.58%
	供电状况		2.06%	1.03%	0.00%	-0.79%	-1.58%
产业聚集效益			3.98%	1.99%	0.00%	-1.53%	-3.06%
环境条件			0.96%	0.48%	0.00%	-0.37%	-0.74%

表 2-3-2 阳春市集体工业用地级别价区域因素说明表（I 级）

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度		临交通型主干道	临混合型、生活型主干道	临次干道	临支路	不临路
		对外交通便利度（货运）	距火车站距离（米）	<2000	[2000, 2700)	[2700, 3400)	[3400, 4100)	>4100
			距货运站距离（米）	<2000	[2000, 2700)	[2700, 3400)	[3400, 4100)	>4100
			高速公路出入口距离（米）	<4000	[4000, 4500)	[4500, 5000)	[5000, 5500)	>5500
	基本设施状况	供水状况		供水设施完善，供水保证率>98%	供水设施较完善，供水保证率 95%—98%	供水设施一般，供水保证率 90%—95%	供水设施较差，供水保证率 85%—90%	供水设施差，供水保证率<85%
		供电状况		供电设施完善，供电保证率>98%	供电设施较完善，供电保证率 95%—98%	供电设施一般，供电保证率 90%—95%	供电设施较差，供电保证率 85%—90%	供电设施差，供电保证率<85%
	产业聚集效益		集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业区分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布	
	环境条件		自然条件优越，地形平坦，可直接开发利用	自然条件较优越，地形较平坦，可直接开发利用	自然条件较一般，有一定地形坡度，对土地利用无不良影响	自然条件较差，有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	自然条件较差，地形坡度较大，对土地利用产生严重影响	

（2）Ⅱ级集体工业用地区域因素修正系数及说明

表 2-3-3 阳春市集体工业用地级别价区域因素修正系数表（Ⅱ级）

影响因素		优劣程度					
		优	较优	一般	较劣	劣	
交通条件	道路通达度		1.63%	0.82%	0.00%	-0.39%	-0.77%
	对外交通便利度 (货运)	距火车站距离	0.52%	0.26%	0.00%	-0.12%	-0.24%
		距货运站距离	0.49%	0.25%	0.00%	-0.12%	-0.23%
		高速公路出入口距离	0.43%	0.22%	0.00%	-0.10%	-0.20%
基本设施状况	供水状况		1.36%	0.68%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	供电状况		1.36%	0.68%	0.00%	-0.32%	-0.64%
产业聚集效益			2.63%	1.32%	0.00%	-0.62%	-1.24%
环境条件			0.63%	0.32%	0.00%	-0.15%	-0.30%

表 2-3-4 阳春市集体工业用地级别价区域因素说明表（Ⅱ级）

影响因素		优劣程度		优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度		临交通型主干道	临混合型、生活型主干道	临次干道	临支路	不临路
		对外交通便利度（货运）	距火车站距离（米）	<2500	[2500, 3200)	[3200, 3900)	[3900, 4600)	>4600
			距货运站距离（米）	<2500	[2500, 3200)	[3200, 3900)	[3900, 4600)	>4600
			高速公路出入口距离（米）	<4500	[4500, 5000)	[5100, 5700)	[5700, 6300)	>6300
	基本设施状况	供水状况		供水设施完善，供水保证率>98%	供水设施较完善，供水保证率 95%—98%	供水设施一般，供水保证率 90%—95%	供水设施较差，供水保证率 85%—90%	供水设施差，供水保证率<85%
		供电状况		供电设施完善，供电保证率>98%	供电设施较完善，供电保证率 95%—98%	供电设施一般，供电保证率 90%—95%	供电设施较差，供电保证率 85%—90%	供电设施差，供电保证率<85%
	产业聚集效益		集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业区分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布	
	环境条件		自然条件优越，地形平坦，可直接开发利用	自然条件较优越，地形较平坦，可直接开发利用	自然条件较一般，有一定地形坡度，对土地利用无不良影响	自然条件较差，有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	自然条件较差，地形坡度较大，对土地利用产生严重影响	

（3）Ⅲ级集体工业用地区域因素修正系数及说明

表 2-3-5 阳春市集体工业用地级别价区域因素修正系数表（Ⅲ级）

影响因素		优劣程度					
		优	较优	一般	较差	劣	
交通条件	道路通达度		0.36%	0.18%	0.00%	-0.33%	-0.65%
	对外交通便利度 (货运)	距火车站距离	0.11%	0.06%	0.00%	-0.11%	-0.21%
		距货运站距离	2.72%	1.36%	0.00%	-0.10%	-0.20%
		高速公路出入口距离	2.40%	1.20%	0.00%	-0.09%	-0.17%
基本设施状况	供水状况		7.50%	3.75%	0.00%	-0.27%	-0.54%
	供电状况		7.50%	3.75%	0.00%	-0.27%	-0.54%
产业聚集效益			14.50%	7.25%	0.00%	-0.53%	-1.05%
环境条件			3.50%	1.75%	0.00%	-0.13%	-0.25%

表 2-3-6 阳春市集体工业用地级别价区域因素说明表（Ⅲ级）

影响因素		优劣程度						
		优	较优	一般	较差	劣		
区域因素	交通条件	道路通达度	临交通型主干道	临混合型、生活型主干道	临次干道	临支路	不临路	
		对外交通便利度 (货运)	距火车站距离 (米)	<3000	[3000, 4000)	[4000, 5000)	[5000, 6000)	>6000
			距货运站距离 (米)	<3000	[3000, 4000)	[4000, 5000)	[5000, 6000)	>6000
	高速公路出入口距离 (米)	<5000	[5000, 5500)	[5500, 6000)	[6000, 6500)	>6500		
基本设施状况	供水状况		供水设施完善，供水保证率>98%	供水设施较完善，供水保证率95—98%	供水设施一般，供水保证率90—95%	供水设施较差，供水保证率85—90%	供水设施差，供水保证率<85%	
	供电状况		供电设施完善，供电保证率>98%	供电设施较完善，供电保证率95—98%	供电设施一般，供电保证率90—95%	供电设施较差，供电保证率85—90%	供电设施差，供电保证率<85%	

影响因素 \ 优劣程度		优劣程度				
		优	较优	一般	较差	劣
影响因素	产业聚集效益	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业区分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
	环境条件	自然条件优越，地形平坦，可直接开发利用	自然条件较优越，地形较平坦，可直接开发利用	自然条件较一般，有一定地形坡度，对土地利用无不良影响	自然条件较差，有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	自然条件较差，地形坡度较大，对土地利用产生严重影响

3. 使用年期修正 (K_y)

当土地的剩余使用年限不等于法定最高年限时，应进行使用年期修正，使用年期修正的系数可以通过有限年期的收益还原公式推算，由于在本次更新中采用的工业用地还原利率为 6.0%，所以给出的修正系数为 r 等于 6.0% 时的结果。

使用年期修正系数计算公式为：

$$K_y = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{m_1}} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right]$$

式中：

K_y—出让年限修正系数；

m₁—实际出让年限或剩余出让年限；

m—土地使用权出让最高年限；

r—土地还原利率；

表 2-3-7 阳春市工业年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.312	0.3542	0.394	0.4315	0.467
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5004	0.5319	0.5617	0.5897	0.6162	0.6412	0.6647	0.6869	0.7079	0.7277
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7464	0.764	0.7806	0.7962	0.811	0.825	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.935	0.9419	0.9484	0.9546
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9604	0.9659	0.9711	0.976	0.9806	0.9849	0.989	0.9929	0.9966	1

4. 其他个别因素修正 (K_g)

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为:

$$K_g = 1 + \sum K_{gi}$$

表 2-3-8 阳春市集体工业其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标说明	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	形状基本规则,对土地利用无不良影响	形状较不规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.03	0.01	0.00	-0.01	-0.03
地质条件	指标说明	地基坚固,不需要做加强处理	地基较稳固,略需处理	承载力一般,需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段,需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地,或属于填埋地,需要对地基做特殊处理
	修正系数	0.02	0.01	0.00	-0.01	-0.02
宗地大小	指标说明	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	面积较小或较大,对土地利用有一定影响	面积过小或过大,对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.02	0.01	0.00	-0.01	-0.02

5. 土地开发程度修正

表 2-3-9 阳春市集体建设用地土地开发程度修正表

单位: 元/平方米

序号	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
开发程度	通路	通电	通讯	通上水	通下水	场地平整	通燃气
中心城区	30	30	10	25	15	20	20
镇	30	20	10	20	10	10	20

注: 基准地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”,若宗地开发程度未达“五通一平”,则根据宗地实际情况,对以上①~⑥项作减价修正。

四、其他用地类型修正系数

阳春市集体建设用地基准地价成果的用地类型主要有集体商服用地、农村宅基地和集体工业用地三类。

在实际评估工作中可能会遇到除集体商服、宅基地、集体工业等用地外的其他类型的集体建设用地。由于阳春市集体建设用地的相关规划尚未完善，对土地用途不敏感，土地交易登记时，对土地用途并未细分至二级用地类型，仅划分至一级用地类型。另一方面从收集的集体建设用地交易案例来看，较少涉及如公共管理和公共服务等类型的用地，目前所掌握的样点并不足以支撑探索研究二级用地类型修正。因此，在集体建设用地基准地价实际应用过程中，需评估集体商服、农村宅基地和工业用地的二级用地类型的基准地价，可根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）分类，参考阳春市国有建设用地同类用地的评估方法加以确定。