

附件 2:

梅州城区（不含梅县区）集体建设用地 基准地价项目修正体系

一、集体商服用地宗地地价修正体系

1、集体商服用地宗地地价公式

集体商服用地地面地价=（集体商服用地片区基准地价±开发程度修正值）
×集体商服用地容积率修正系数×街角地修正系数×道路客流状况修正系数×
集体商服用地期日修正系数×（1+集体商服用地区域因素修正系数之和）×（1+
集体商服用地其他个别因素修正系数之和）×集体商服用地土地剩余使用年期修
正系数

集体商服用地总地价=集体商服用地地面地价×集体商服用地总土地面积

2、区域因素修正

表1-1 集体商服用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	26.75%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车站、飞机场、轨道交通枢纽、高速公路出入口的距离
	指标权重值（Q）	23.50%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，及这些基本设施的设施完备度，区域内金融、文化娱乐等商服配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	19.33%
宏观区位影响度	指标说明	评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值（Q）	12.08%
社会经济状况	指标说明	人均建设用地和各镇街生产总值，反映地区社会经济、人口情况和土地利用开发模式、土地利用价值
	指标权重值（Q）	10.92%
区域规划	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，城镇及乡村规划与城市更新规划前景情况
	指标权重值（Q）	7.42%

注：1.集体商服用地各片区区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各片区不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同片区各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

2.集体商服用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表1-2 集体商服用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	区片名称	总修正幅度	区片编号	区片名称	总修正幅度
SF001	客都汇片	-5.74%~5.74%	SF036	芹洋半岛片	-4.23%~4.23%
SF002	百花洲片	-2.60%~2.60%	SF037	东升村片	-9.79%~9.79%
SF003	沿江东路片	-3.90%~3.90%	SF038	梅州火车站片	-6.60%~6.60%
SF004	嘉应汇片	-4.82%~4.82%	SF039	嘉应大学片	-5.45%~5.45%
SF005	梅江三路东片	-3.02%~3.02%	SF040	嘉应医学院片	-4.02%~4.02%
SF006	丽江花园片	-3.55%~3.55%	SF041	城西职中区片	-2.83%~2.83%
SF007	万达华府片	-5.36%~5.36%	SF042	梅州机场片	-4.46%~4.46%
SF008	万象江山片	-4.79%~4.79%	SF043	广梅汕家园片	-3.08%~3.08%
SF009	御景东方片	-2.83%~2.83%	SF044	千佛塔片	-5.18%~5.18%
SF010	区人民小学片	-4.53%~4.53%	SF045	杨梅塘片	-3.73%~3.73%
SF011	南门百花苑片	-3.20%~3.20%	SF046	高新技术产业园片	-4.42%~4.42%
SF012	丽都东路片	-4.24%~4.24%	SF047	明阳村片	-3.05%~3.05%
SF013	文化公园片	-3.40%~3.40%	SF048	城北中学片	-5.59%~5.59%
SF014	梅江四路西片	-2.37%~2.37%	SF049	百岁山片	-6.12%~6.12%
SF015	中华路片	-2.19%~2.19%	SF050	长沙镇中心片	-3.50%~3.50%
SF016	玫瑰园片	-2.74%~2.74%	SF051	东升工业园片	-6.89%~6.89%
SF017	电信局片	-4.87%~4.87%	SF052	泮坑景区片	-4.52%~4.52%
SF018	小溪唇社区片	-3.89%~3.89%	SF053	黄坑村片	-4.17%~4.17%
SF019	梅园新村片	-2.67%~2.67%	SF054	申渡村片	-2.37%~2.37%
SF020	华侨新村片	-3.43%~3.43%	SF055	莆蔚村片	-3.84%~3.84%
SF021	市中医院片	-3.90%~3.90%	SF056	岭上村片	-4.50%~4.50%
SF022	东郊村片	-4.74%~4.74%	SF057	上村村片	-3.61%~3.61%
SF023	东汇城片	-3.40%~3.40%	SF058	双黄村片	-4.87%~4.87%
SF024	五洲城片	-2.68%~2.68%	SF059	秀竹村片	-5.76%~5.76%
SF025	剑英公园片	-2.52%~2.52%	SF060	产业园外围片	-7.63%~7.63%
SF026	寮背岭片	-3.61%~3.61%	SF061	长沙村片	-4.70%~4.70%
SF027	江南和府片	-2.86%~2.86%	SF062	龙岗村片	-3.46%~3.46%
SF028	客天下片	-3.64%~3.64%	SF063	桃坪村片	-4.40%~4.40%
SF029	市人民医院片	-3.53%~3.53%	SF064	下罗村片	-4.18%~4.18%
SF030	奥园半岛片	-8.45%~8.45%	SF065	大密村片	-5.29%~5.29%
SF031	梅县区技工学校片	-3.38%~3.38%	SF066	千才村片	-4.07%~4.07%
SF032	碧桂园片	-5.20%~5.20%	SF067	玉西村片	-3.14%~3.14%
SF033	三角镇政府片	-2.78%~2.78%	SF068	新田村片	-4.10%~4.10%
SF034	客天下碧桂园片	-4.01%~4.01%	SF069	梅西水库片	-1.68%~1.68%
SF035	融创城片	-2.39%~2.39%	--	--	--

3、容积率修正

表1-3 集体商服用地容积率修正公式一览表

容积率	≤0.4	0.4<r<1.0	1.0≤r<2.4	≥2.4
修正系数	0.5563	$r^{0.64}$	$r^{0.386}$	1.4020

注：1.公式中 r 为集体商服用地容积率，容积率修正是指地面地价与平均楼面地价的转换系数；
2.集体商服用地容积率等于集体商服用地建筑面积除以总用地面积。

表1-4 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	0.5563	0.6417	0.7211	0.7959	0.8669	0.9348	1.0000
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.0375	1.0729	1.1066	1.1387	1.1694	1.1989	1.2273
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	≥2.4
修正系数	1.2547	1.2811	1.3068	1.3316	1.3557	1.3792	1.4020

注：1.当集体商服用地评估时，要进行集体商服用地容积率修正，集体商服用地建筑面积除以总用地面积作为集体商服用地容积率，参照上表修正系数进行修正；

2.上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取；

3.容积率≤0.4时按容积率为0.4时的系数修正，容积率≥2.4时按容积率为2.4时的系数修正。

4、街角地修正

表1-5 集体商服用地街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1.00	1.08	1.13

5、道路客流状况修正

表1-6 集体商服用地道路客流状况系数

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标说明	宗地邻近或所在的道路客流量大，商业经营条件好	宗地邻近或所在的道路客流量较大，商业经营条件较好	宗地邻近或所在的道路客流量一般，商业经营条件一般	宗地邻近或所在的道路客流量较差，商业经营条件较差	宗地不临现状道路，商业经营条件差
修正系数幅度范围	[1.07,1.12]	[1.03,1.07)	(0.97,1.03)	(0.93,0.97]	[0.88,0.93]
平均值	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

注：1.宗地临路情况说明：若宗地邻近道路，视邻近距离情况确定修正的低值取值范围；若宗地临路，视宗地所在商服道路的区段客流情况确定修正的高值取值范围；

2.宗地不临现状道路说明：若宗地临规划道路，修正系数取对应指标标准的修正系数幅度范围的最高值；若宗地不临规划道路，修正系数取对应指标标准的修正系数幅度范围的最低值。

6、土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过

“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表1-7 土地开发程度修正范围表

单位：元/平方米（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米·土地面积）							五通一平 费用合计	六通一平 费用合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地 平整		
数据统计范围	10~30	10~20	20~50	10~20	20~85	20~40	20~45	90~250	110~290
一级、二级 平均数	30	20	50	20	85	40	45	250	290
三级、四级 平均数	25	15	40	15	60	35	35	190	225
五级平均数	20	10	30	12	50	30	30	152	182

注：1.五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整；六通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、场地平整；

2.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正；

3.土地开发程序表中数据统计的各级别范围参照集体商服用地级别范围。

7、土地剩余使用年期修正

集体商服用地基准地价是最高使用年期40年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够40年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率； m——土地使用权法定最高出让年期40年；

n——土地剩余使用年期； Y——土地剩余使用年期修正系数。

表1-8 集体商服用地土地剩余使用年期修正系数表（r=7.95%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0773	0.1488	0.2152	0.2766	0.3335	0.3862	0.4350	0.4802	0.5221	0.5610
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5969	0.6302	0.6611	0.6897	0.7161	0.7407	0.7634	0.7844	0.8039	0.8220
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8387	0.8542	0.8686	0.8819	0.8942	0.9056	0.9162	0.9260	0.9351	0.9435
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9513	0.9585	0.9652	0.9713	0.9771	0.9824	0.9873	0.9919	0.9961	1.0000

8、其他个别因素修正

表1-9 集体商服用地其他个别因素修正系数

个别因素	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	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	$\geq 5000 \text{ m}^2$	$2000 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$500 \leq S < 1000 \text{ m}^2$	$0 < S < 500 \text{ m}^2$
	修正系数	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0

9、期日修正系数编制

期日修正是指将评估基准日时点的基准地价，修正到宗地评估基准日地价。期日修正系数主要是根据当地的地价指数、物价指数变动情况来确定期日修正系数。

二、宅基地宗地地价修正体系

1、宅基地宗地地价公式

宅基地地面地价 = (宅基地区片基准地价 ± 开发程度修正值) × 宅基地容积率修正系数 × 宅基地期日修正系数 × (1 + 宅基地区域因素修正系数之和) × (1 + 宅基地其他个别因素修正系数之和)

宅基地总价 = 宅基地地面地价 × 宅基地总土地面积

2、区域因素修正

表2-1 宅基地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，及这些基本设施的设施完备度，区域内教育、医疗、文化娱乐等住宅配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	25.08%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车站、飞机场、轨道交通枢纽、高速公路出入口的距离
	指标权重值 (Q)	21.17%
环境条件	指标说明	区域内农村人居环境条件，区域内土地自然条件情

指标标准		判断标准
		况，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	16.58%
宏观区位影响度	指标说明	评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值 (Q)	11.50%
繁华程度	指标说明	与商服中心，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	11.08%
社会经济状况	指标说明	人均建设用地和各镇街生产总值，反映地区社会经济、人口情况和土地利用开发模式、土地利用价值
	指标权重值 (Q)	8.58%
区域规划	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，城镇及乡村规划与城市更新规划前景情况
	指标权重值 (Q)	6.01%

注：1.宅基地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

2.宅基地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2-2 宅基地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	区片名称	总修正幅度	区片编号	区片名称	总修正幅度
ZZ001	客都汇片	-3.46%~3.46%	ZZ041	市人民医院片	-3.55%~3.55%
ZZ003	鸿都花园片	-4.78%~4.78%	ZZ042	东升村片	-8.20%~8.20%
ZZ002	万象江山片	-4.14%~4.14%	ZZ044	梅县区技工学校片	-4.45%~4.45%
ZZ004	鸿都小学片	-3.38%~3.38%	ZZ043	华侨新村片	-3.30%~3.30%
ZZ005	万达华府片	-4.48%~4.48%	ZZ045	杨家祠公园片	-3.81%~3.81%
ZZ006	梅江三路东片	-2.71%~2.71%	ZZ046	五洲小学片	-2.60%~2.60%
ZZ007	鸿都雅苑片	-2.01%~2.01%	ZZ047	梅州机场片	-5.23%~5.23%
ZZ008	城市花园片	-2.56%~2.56%	ZZ048	千佛塔片	-5.11%~5.11%
ZZ009	团结路片	-2.42%~2.42%	ZZ049	汽车交易市场片	-2.83%~2.83%
ZZ010	梅江四路东片	-3.28%~3.28%	ZZ050	广梅汕家园片	-3.04%~3.04%
ZZ011	市政府片	-1.91%~1.91%	ZZ051	城北镇政府片	-3.51%~3.51%
ZZ012	全民健身广场片	-3.45%~3.45%	ZZ052	大觉禅寺片	-4.02%~4.02%
ZZ013	彬芳大道南东片	-3.54%~3.54%	ZZ053	富乐花园片	-4.98%~4.98%
ZZ014	丽江花园片	-2.03%~2.03%	ZZ054	嘉应大学片	-5.00%~5.00%
ZZ015	梅江一路东片	-3.36%~3.36%	ZZ055	周溪村片	-2.85%~2.85%
ZZ016	梅江一路西片	-3.72%~3.72%	ZZ056	城西职中区片	-3.56%~3.56%
ZZ017	梅园新村片	-2.20%~2.20%	ZZ058	长沙镇中心片	-7.12%~7.12%
ZZ018	剑英公园片	-2.45%~2.45%	ZZ057	东升工业园片	-3.38%~3.38%
ZZ022	芹洋半岛片	-2.59%~2.59%	ZZ059	高新技术产业园片	-3.60%~3.60%

区片编号	区片名称	总修正幅度	区片编号	区片名称	总修正幅度
ZZ021	寮背岭片	-2.65%~2.65%	ZZ060	明阳村片	-2.74%~2.74%
ZZ019	东汇城片	-2.80%~2.80%	ZZ061	城北中学片	-5.55%~5.55%
ZZ020	万佳时代国际广场片	-4.04%~4.04%	ZZ062	百岁山片	-8.46%~8.46%
ZZ028	江南和府片	-3.60%~3.60%	ZZ063	泮坑景区片	-4.48%~4.48%
ZZ024	南门百花苑片	-2.81%~2.81%	ZZ064	岭上村片	-4.30%~4.30%
ZZ025	东山教育片	-6.56%~6.56%	ZZ065	上村村片	-3.40%~3.40%
ZZ023	客天下片	-3.20%~3.20%	ZZ067	申渡村片	-4.22%~4.22%
ZZ026	金山花园片	-2.98%~2.98%	ZZ068	千才村片	-3.64%~3.64%
ZZ029	三角镇政府片	-2.70%~2.70%	ZZ069	下罗村片	-3.60%~3.60%
ZZ030	金苑小区片	-3.39%~3.39%	ZZ070	玉西村片	-4.02%~4.02%
ZZ027	文化公园片	-3.18%~3.18%	ZZ071	长沙村片	-2.71%~2.71%
ZZ031	城西大道片	-2.70%~2.70%	ZZ066	产业园外围片	-4.66%~4.66%
ZZ032	小溪唇社区片	-3.78%~3.78%	ZZ072	莆蔚村片	-3.82%~3.82%
ZZ033	东山谷片	-4.22%~4.22%	ZZ073	秀竹村片	-5.65%~5.65%
ZZ037	火车站片	-5.10%~5.10%	ZZ074	双黄村片	-4.23%~4.23%
ZZ034	碧桂园片	-2.32%~2.32%	ZZ075	龙岗村片	-4.98%~4.98%
ZZ035	融创城片	-2.71%~2.71%	ZZ076	新田村片	-3.96%~3.96%
ZZ036	玫瑰园片	-5.24%~5.24%	ZZ077	大密村片	-5.18%~5.18%
ZZ038	市中医院片	-3.88%~3.88%	ZZ078	黄坑村片	-4.15%~4.15%
ZZ039	五洲城片	-2.50%~2.50%	ZZ079	桃坪村片	-4.45%~4.45%
ZZ040	客家博物馆片	-3.12%~3.12%	ZZ080	梅西水库片	-1.60%~1.60%

3、容积率修正

宅基地容积率修正仅对高度控制 4 层以内标准下宅基地批准容积率有差异的宅基地进行修正，高度控制 4 层标准下宅基地批准容积率一致的，宅基地容积率修正为 1.0。

高度控制在 4 层以内标准下宅基地批准容积率是按照《梅州市人民政府关于印发梅州市规范农村建房管理实施办法（试行）》要求，目前梅州市（不含梅县区）农村新建住房每户宅基地面积不得超过 80 平方米，高度控制在 4 层以内，建筑高度自地面至檐口不得超过 15 米的要求设定为 3.0。当已批准的合法证载高度控制层数标准高于或低于 4 层时，根据以上规则计算相应层数控制标准下的宅基地批准容积率后，按以下修正公式进行修正。

表2-3 宅基地容积率修正公式一览表

容积率	$1.0 \leq r < 3.0$	$3.0 \leq r < 5.0$	≥ 5.0
修正系数	$(r/3)^{0.727}$	$(r/3)^{0.603}$	1.3607

注：1.容积率为合法取得的宅基地批准容积率；

2.根据《梅州市人民政府关于印发梅州市规范农村建房管理实施办法（试行）》及征询相关农村规划报建部门，宅基地批准容积率是按照目前梅州市（不含梅县区）农村新建住房每户宅基地面积不得超过80平方米，高度控制在4层以内，建筑高度自地面至檐口不得超过15米的要求设定，但具体合法取得的宅基地批准容积率应按项目历史批准文件记载为准。

3.综合考虑梅州城区（不含梅县区）集体土地建设现状、规划设计条件的基础上，当宗地容积率小于1时，应适当考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响；考虑到农村房屋建筑密度普遍较大，故容积率 ≥ 5.0 的，按5.0进行修正。

表2-4 宅基地容积率修正系数表

容积率	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.4499	0.4822	0.5137	0.5445	0.5746	0.6042	0.6332
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.6617	0.6898	0.7174	0.7447	0.7716	0.7981	0.8243
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.8502	0.8759	0.9012	0.9263	0.9511	0.9757	1.0000
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.0200	1.0397	1.0592	1.0784	1.0974	1.1162	1.1348
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.1532	1.1714	1.1894	1.2073	1.2249	1.2424	1.2598
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥ 5.0	——
修正系数	1.2770	1.2940	1.3109	1.3277	1.3443	1.3607	——

4、土地开发程度修正（同集体商服用地）

宅基地的土地开发程度修正，参照《表 3-7 土地开发程度修正范围表》进行。

5、其他个别因素修正

表2-5 宅基地其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
宗地大小	指标说明	$70 \text{ m}^2 \leq S < 80 \text{ m}^2$	$60 \text{ m}^2 \leq S < 70 \text{ m}^2$	$50 \text{ m}^2 \leq S < 60 \text{ m}^2$	$40 \text{ m}^2 \leq S < 50 \text{ m}^2$	$S < 40 \text{ m}^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2
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	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地大小	指标说明	$70\text{ m}^2 \leq S < 80\text{ m}^2$	$60\text{ m}^2 \leq S < 70\text{ m}^2$	$50\text{ m}^2 \leq S < 60\text{ m}^2$	$40\text{ m}^2 \leq S < 50\text{ m}^2$	$S < 40\text{ m}^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
景观条件	指标说明	景观条件好, 对土地利用极为有利	景观条件良好, 对土地利用较为有利	景观条件一般, 对土地利用无不良影响	景观条件较差, 对土地利用有一定影响	景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
临路条件	指标说明	宗地两面上临主要道路	宗地一面临主要道路, 一面临次要道路	宗地一面临主要道路	宗地一面临次要道路	宗地不临任何道路
	修正系数	5	2.5	0	-2.5	-5

6、期日修正系数编制

宅基地期日系数修正编制思路与集体商服用地一致。

三、集体工业用地宗地地价修正体系

1、集体工业用地宗地地价公式

集体工业用地地面地价 = (集体工业用地区片基准地价 ± 开发程度修正值) × 集体工业用地容积率修正系数 × 集体工业用地期日修正系数 × (1 + 集体工业用地区域因素修正系数) × (1 + 集体工业用地其他个别因素修正系数) × 集体工业用地土地剩余使用年期修正系数

集体工业用地总地价 = 集体工业用地地面地价 × 集体工业总土地面积

2、区域因素修正

表3-1 集体工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度, 与公路或铁路货运站、高速公路出入口的距离
	指标权重值 (Q)	30.08%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率、排水状况、供电保障率
	指标权重值 (Q)	24.83%

指标标准		判断标准
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值(Q)	18.83%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值(Q)	16.17%
区域规划	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，城镇及乡村规划与城市更新规划前景情况
	指标权重值(Q)	10.09%

注：1.集体工业用地各区片区区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

2.集体工业用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3-2 集体工业用地各区片区区域因素总修正幅度表

区片编号	区片名称	总修正幅度	区片编号	区片名称	总修正幅度
GY001	鸿都花园片	-4.03%~4.03%	GY026	千佛塔片	-4.89%~4.89%
GY002	梅江二路片	-2.07%~2.07%	GY027	嘉应大学片	-4.36%~4.36%
GY003	百花洲片	-2.01%~2.01%	GY028	泮坑大道片	-2.81%~2.81%
GY004	江南社区片	-3.81%~3.81%	GY029	碧桂园片	-5.02%~5.02%
GY005	凯旋花园片	-3.83%~3.83%	GY030	梅龙高速南片	-3.44%~3.44%
GY006	全民健身广场片	-2.35%~2.35%	GY031	东升工业园片	-7.71%~7.71%
GY007	万象江山片	-4.77%~4.77%	GY032	环市西路西片	-4.74%~4.74%
GY008	南门百花苑片	-1.98%~1.98%	GY033	城北片	-7.62%~7.62%
GY009	万达华府片	-3.84%~3.84%	GY034	百岁山片	-7.84%~7.84%
GY010	金苑小区片	-2.43%~2.43%	GY035	泮坑景区片	-4.43%~4.43%
GY011	凌风西路片	-2.73%~2.73%	GY036	西阳镇中心片	-2.92%~2.92%
GY012	文化公园片	-2.37%~2.37%	GY037	长沙镇中心片	-3.17%~3.17%
GY013	剑英公园片	-2.40%~2.40%	GY038	岭上村片	-4.22%~4.22%
GY014	华南大道西片	-4.86%~4.86%	GY039	长沙村片	-4.65%~4.65%
GY015	城西大道片	-2.58%~2.58%	GY040	秀竹村片	-3.62%~3.62%
GY016	芹洋半岛片	-5.89%~5.89%	GY041	黄坑村片	-3.98%~3.98%
GY017	东山教育片	-6.68%~6.68%	GY042	双黄村片	-4.13%~4.13%
GY018	市人民医院片	-3.50%~3.50%	GY043	下罗村片	-2.82%~2.82%
GY019	东郊村片	-3.88%~3.88%	GY044	城北镇外围片	-4.33%~4.33%
GY020	市中医院片	-3.87%~3.87%	GY045	高新技术产业园片	-3.50%~3.50%
GY021	梅塘东路南片	-5.69%~5.69%	GY046	长沙镇外围片	-3.65%~3.65%
GY022	梅州火车站片	-7.65%~7.65%	GY047	桃坪村片	-4.38%~4.38%
GY023	环市西路片	-3.86%~3.86%	GY048	新田村片	-3.91%~3.91%
GY024	客天下片	-3.59%~3.59%	GY049	产业园外围片	-3.52%~3.52%
GY025	机场片	-7.65%~7.65%	GY050	梅西水库片	-1.58%~1.58%

3、容积率修正

表3-3 集体工业用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 2$	$2 < r < 3$	$r \geq 3.0$
修正系数	1	$0.0813r + 0.9121$	$0.0683r + 0.9389$	1.1438

注：1.纳入城乡土地市场统筹供应，与国有工业用地供后监管要求一致的集体工业用地，可不作容积率修正；

2.上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取；

3.容积率 ≤ 1 时按容积率为1时的系数修正，容积率 ≥ 3 时按容积率为3时的系数修正。

表3-4 集体工业用地容积率修正系数表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.0000	1.0015	1.0097	1.0178	1.0259	1.0341	1.0422
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.0503	1.0584	1.0666	1.0747	1.0823	1.0892	1.0960
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥ 3.0
修正系数	1.1028	1.1097	1.1165	1.1233	1.1301	1.1370	1.1438

4、土地开发程度修正（同集体商服用地）

集体工业用地的土地开发程度修正，参照《表3-7 土地开发程度修正范围表》进行。

5、土地剩余使用年期修正

集体工业用地基准地价为最高使用年限50年的价格，当待估宗地剩余使用年限不到50年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中： r ——土地还原率； m ——土地使用权法定最高出让年限50年；

n ——土地剩余使用年限； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表3-5 集体工业用地土地剩余使用年期修正系数表 (r=5.54%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0563	0.1096	0.1602	0.2080	0.2534	0.2964	0.3371	0.3757	0.4123	0.4469
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4798	0.5109	0.5404	0.5683	0.5947	0.6198	0.6436	0.6661	0.6874	0.7076
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7268	0.7449	0.7621	0.7784	0.7938	0.8084	0.8223	0.8354	0.8478	0.8596
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8708	0.8814	0.8914	0.9009	0.9099	0.9184	0.9265	0.9342	0.9414	0.9483
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9548	0.9610	0.9668	0.9724	0.9776	0.9826	0.9873	0.9918	0.9960	1.0000

6、其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，除了考虑使用年期和开发程度等修正外，还要考虑宗地的形状、宗地大小、宗地地基承载力及临路条件是影响工业用地地价水平的重要因素，最终确定工业用地的其他个别因素修正系数。

表3-6 集体工业用地个别因素修正系数表

个别因素	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	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$\geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$0 < S < 5000\text{m}^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2
临路条件	指标说明	临国道、城市道路（主干道）	临省道	临县道、城市道路（次干道）	临乡村道路、城市道路（支路）	不临路
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3

7、期日修正系数编制

集体工业用地期日系数修正编制思路与集体商服用地一致。

四、宗地地价公式特殊处理说明

1、当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

2、当宗地容积率小于 1 时，应适当考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响。

具体应用规范由梅州市自然资源局在此基础上另行制订。