

附件 2

韶关市本级（武江区、浚江区）2023 年度集体建设用地基准地价更新项目成果

一、工作范围

本轮韶关市本级（武江区、浚江区）2023年度集体建设用地基准地价更新的评估范围包括韶关市（武江区、浚江区）行政区域内除部分不进行建设用地开发的山体、河流和岛屿以外的全部土地。总面积为1199.3平方公里（本次更新剔除了不进行建设用地开发的山体、河流区域和个别岛屿共计50.81平方公里）。

二、级别基准地价的价格内涵

（一）集体商服用地级别价。指土地在平稳正常情况、正常市场条件下的出让土地使用权价格，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2023年7月1日，土地使用年期为40年，设定容积率为2.0，价格表现形式为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）宅基地。指土地在平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2023年7月1日，土地使用年期为无年限

制，设定容积率为2.0，价格表现形式为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）集体工业用地级别价。指土地在平稳正常情况、正常市场条件下的出让土地使用权价格，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2023年7月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0，价格表现形式为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

具体情况见下表：

表 2-1 韶关市本级（武江区、浚江区）集体建设用地基准地价价格内涵表

用途 内容	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
土地产权状况	在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有权证和集体土地使用权证的集体建设用地		
估价期日	2023年7月1日		
土地开发程度	五通一平		
设定容积率	2.0	2.0	1.0
土地使用年限	40年	无年限限制	50年
地价表达形式	级别价		
价格表达形式	平均楼面地价	地面地价	地面地价
价格定义	指土地在平稳正常情况、正常市场条件下的出让土地使用权价格	指土地在平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格。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	指土地在平稳正常情况、正常市场条件下的出让土地使用权价格
权利特征	土地限制分割处分。无抵押、地役权等他项权利的限制	土地限制分割处分且有转让流转条件限制。除不可抵押外，无地役权等他项权利的限制	土地限制分割处分。无抵押、地役权等他项权利的限制
备注：	“五通一平”是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整。		

三、各用途级别基准地价表

表 3-1 韶关市本级（武江区、浚江区）各用途用地级别基准地价表

单位：人民币 元 / 平方米

用途 级别	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
	平均楼面地价	地面地价	地面地价
一级	1050	1303	505
二级	780	998	366
三级	550	751	295
四级	330	513	240
五级	233	339	---
六级	170	---	---

- 注：1. 集体商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价；
 2. 宅基地级别基准地价为设定容积率 2.0 的地面地价；
 3. 集体工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

表 3-2 韶关市本级（武江区、浚江区）集体商服用地级别范围
 （以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

土地级别	范围
一级	由以下线路围合而成： 中山路-西堤中路-环园路-熏风路-东堤南路-东堤中路围合而成； 教育路-移山路-芙蓉北三路-芙蓉北路-怡华路-新华南路-芙蓉东路-沙洲六路-武江大道中-武江大道北围合而成； 北江中路-活力路-浚江大道中-韶华路-建筑物边界-铁路边界线-启明南路-执信北路-风采路-浚江大道北围合而成。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成： 启明北路-凤凰路-五里亭大桥-武江南岸-金科集美江西侧边界-山体边界-移山路-规划路-长城世家西侧及北侧边界-韶关市中级人民法院西侧边界-工业西路-韶关大道北-韶关大道南-规划路-余靖路-芙蓉大道北-规划路-百旺中路-珠玑路-韶州大道-规划路-北江北岸-韶州大桥-韶州大道-武江大道南-百旺大桥-百旺东路-铁路-长乐中心小学东南方700米处-长乐中心小学东南方450米处-广东韶关物流中心南侧及东侧边界-铁路边界-生态路-山体边界-大塘路-大学路-大德路-浚江南岸-浚江北路
三级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成： 黄金村大桥-凤凰路-皇景路-聆韶路-铁路-韶关市第三中学西北侧500米处-韶

土地级别	范围
	<p>关市第三中学北侧200米处-浈江区社会福利院北侧150米处-十里亭路北侧350米处-粤北技工学校-碧亭路西侧350米处-碧亭路-韶关大道北-韶关武江科创园北侧边界-天子岭新村北侧边界-京广高速铁路-沐阳大道-百旺西路-京广高速铁路-京港澳高速-北江西岸-北江北岸-规划路-韶州大道-珠玑路-百旺中路-规划路-芙蓉大道北-余靖路-规划路-韶关大道南-韶关大道北-工业西路-韶关市中级人民法院西侧边界-长城世家西侧及北侧边界-移山路-山体边界-金科集美江山西侧边界-武江北岸-五里亭大桥-凤凰路-启明北路-浈江北岸-大德路-大学路-大塘路-山体边界-生态路-铁路边界-广东韶关物流中心东侧及南侧边界-长乐中心小学东南处450米方-长乐中心小学东南方700米处-铁路-百旺东路-百旺大桥-武江大道南-韶州大道-韶州大桥-韶州大道-评估范围边界-莲花大道南-莲花大道中-莲花大道北</p>
四级	<p>除上述级别范围外，由以下线路围合而成： 新韶镇南部-韶关碧桂园范围-五里亭村村界-浈江产业园规划范围-莞韶产业园及其外扩1000米范围-甘棠产业园边界-上坝村村界-下坝村村界-六合村村界-重阳镇规划区-龙归镇规划区-武江区城乡融合产业园规划范围边界</p>
五级	<p>除上述级别范围外，由以下线路围合而成： 评估范围边界-龙归城镇边界向北扩约600米，西2100米，南1100米-社主村村界-沐溪村村界-阳山村村界-沙山林场边界-田心村边界-山蕉村边界-沙园村边界-水口村边界-黄岸村边界-重阳村边界-京广高速铁路东侧约500米-厢廊村村界-黄塘村村界-浈江产业园规划范围外500-2000米-良村村界-腊石村村界-湾头村村界-黄坑村主要建筑范围-新韶镇剩余区域 花坪镇规划区外扩约200米、江湾镇规划区外扩约100米</p>
六级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

表 3-3 韶关市本级（武江区、浈江区）宅基地级别范围

（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

土地级别	范围
一级	<p>由以下线路围合而成： 凤凰路-铁路-聆韶路-武江北岸-金科集美江山边界-朝阳路-韶关大道北-韶关武江科创园边界-天子岭新村边界-京广高速铁路-沐溪大道-韶关旭日国际公司边界-莞韶园未来城边界-创业路-科阳三路-沐溪大道-百旺西路-京广高速铁路-赤水村边界-中骏雍景湾内道路-北江南岸-韶州大道-下胡、车头新村边界-韶关市公安局边界-百旺隧道-村头村内道路-武江大道南-新村村内道路-浈江大道南东扩 500-好彩路-韶氨居民米住宅小区边界-长乐中心小学西侧建筑范围-乐园镇卫生院-广东韶关物流中心边界-铁路-大德路-浈江南岸</p>
二级	<p>除上述级别范围外，由以下线路围合而成： 韶关碧桂园边界-碧桂园水木春华边界-保利紫山边界-铁路-山体边界-金凤坪村村界-靖村村内道路-丹霞大道北-黄岗警官培训处边界-广东省韶关黄岗地</p>

土地级别	范围
	区人民检察院边界-靖村村内道路-武江西岸-碧亭路-山体边界-沐溪阳山工业园边界-沐溪八路-沐溪大道-高创北路-评估边界-山体边界-京港澳高速-山体边界-武江南岸-韶州大道-山体边界-评估边界-山体边界-莲花村内道路-南韶高速-评估边界-山体边界-南韶高速-府管村内道路--山体边界-韶关学院边界-大学路-韶关学院边界-山体边界-韶关市技师学院边界-石山村内道路-侯山村内道路-大学路北扩 400 米范围-府管村内道路-大陂村村界-花寨路-黄金村委会及其北侧建筑物范围-碧桂园江山樾边界
三级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成： 评估边界-县道 X312 线-石山村内道路-县道 X847 线-山体边界-县道 X847 线-东山村内道路-山体边界-南韶高速-山体边界-韶关北环高速-黄沙村边界-山体边界-韶关北环高速-武江西岸-什石园村边界-田心村边界-京广高速铁路-马屋村村界-山体边界-沐溪水库边界-沐溪阳山工业园边界-甘棠工业园边界-评估边界
四级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成： 评估边界-浈江北岸-韶关北环高速北扩 700 米-韶关北环高速-浈江产业园范围-犁市村内道路-群丰村内道路-黄塘村边界-水口村边界-重阳镇规划范围-山体边界-县道 X322 线-犁市镇镇界-西河镇镇界向西南回退 500 米左右-西河镇镇界向西南回退 1000 米左右-山体边界-西联镇镇界-山体边界-马渡互通立交桥-韶关北环高速-南水和北岸-山体边界-龙安村村界-龙归水北岸-山体边界-评估边界 花坪镇规划范围、江湾镇规划范围
五级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

表 3-4 韶关市本级（武江区、浈江区）集体工业用地级别范围
（以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

土地级别	范围
一级	由以下线路围合而成： 凤凰路-韶州公园东南边界-丹霞大道北-工业中路-芙蓉北二路-吉祥路-芙蓉北三路-芙蓉北路-丹霞大道中-山体边界-百旺隧道-西河镇镇界-北江南岸-韶州大道-评估边界-铁路-莲花南路-铁路
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 评估边界-南韶高速-韶关市第一中学南侧约 500 米-韶关学院南侧边界-韶关市技师学院南侧边界-大学路北侧约 1400 米-县道 X170 线东侧约 200 米-大学路北侧约 2600 米-县道 X170 线西侧约 500 米-大学路北侧约 800 米-莲花大道东侧约 200 米-花寨路东南侧约 500 米-韶关北环高速-山体边界-金凤坪村边界-铁路-浈江产业园边界-武江西岸-山体边界-沐溪阳山产业园边界-沐阳大道-沐溪阳山产业园边界-沐阳大道-京港澳高速-武江区城乡融合产业园边界-乐广高速-

土地级别	范围
	龙归镇规划区向南外扩约 500 米-乐广高速-南水河西岸-评估边界
三级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 评估边界-湾头村村界-良村村界-韶关北环高速-县道 X797 线-黄沙村村内道路-高压线路-省道 S246 线-黄沙村内道路-山体边界-黄沙村内道路-长地头村道路-评估边界-铁路-省道 S246 线西侧约 800 米-铁路-铁路西侧约 1400 米范围-下陂村村界-乡道 Y287 线-铁路-山体边界-武江西岸-水口村道路-韶关北环高速--重阳镇规划范围外扩约 400 米-山体边界-京广高速铁路-山体边界-沐阳大道向西北外扩 800 米-沐阳大道向西北外扩 2800 米-社主村边界-马渡村边界-京港澳高速往北扩 1000 米-评估边界-武江区城乡融合产业园边界外扩约 2000 米-坳头村边界-评估边界 江湾镇规划范围
四级	除上述级别外，本次评估范围内的其他区域。

四、各用途基准地价修正体系

(一) 集体商服用地修正体系

1. 集体商服用地宗地地价公式。

(1) 应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发集体商服用地。

对应楼层集体商服用地楼面地价=集体商服用地级别基准地价×楼层修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±土地开发程度修正系数÷容积率

集体商服用地总地价：

对应楼层集体商服用地总地价=对应楼层集体商服用地楼面地价×对应楼层集体商服建筑面积

集体商服用地总地价=∑各层集体商服用地总地价

集体商服用地平均楼面地价=集体商服用地总地价÷集体商

服总计容建筑面积

(2) 应用于待开发项目(不能满足楼层修正指标的待开发集体商服用地,集体商服容积率修正为纯集体商用地的容积率,不是综合容积率,即对应用途集体商服容积率=对应用途集体商服建筑面积÷总用地面积)。

集体商服用地平均楼面地价=集体商服用地级别基准地价×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±土地开发程度修正系数÷容积率

集体商服用地总地价=集体商服用地平均楼面地价×集体商服总计容建筑面积

2. 集体商服用地区域因素修正。

表4-1 集体商服用地区域因素修正系数表(一级)

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距离市级商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距离市级商服中心较近、离集贸市场较近,人流较畅旺	距离市级商服中心有一定距离,与集贸市场距离一般,人流量一般	距离市级商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距离市级商服中心远,独立、小型、零星商业用地
修正系数	3.3025%	1.6513%	0.00%	-1.6355%	-3.2710%
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	2.2825%	1.1413%	0.00%	-1.1304%	-2.2608%
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好,周围	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,周围学	市政供水,供电保证率较低,排水状况较差,离学	市政供水,供电保证率低,排水状况差,离学

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
修正系数	2.1488%	1.0744%	0.00%	-1.0641%	-2.1283%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	1.5163%	0.7581%	0.00%	-0.7509%	-1.5018%
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美，距离灾害风险点远	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低，距离灾害风险点较远	周围有一定绿化、景观一般，有轻微的噪音污染，距离灾害风险点较远	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，距离灾害风险点较近	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，距离灾害风险点近
修正系数	1.1413%	0.5706%	0.00%	-0.5652%	-1.1304%
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	远期规划区
修正系数	1.1013%	0.5506%	0.00%	-0.5454%	-1.0908%
宏观区位影响度	距离周边中心城镇近，区域受其影响高	距离周边中心城镇较近，区域受其影响较高	距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般	距离周边中心城镇较远，区域受其影响较低	周边中心城镇远，区域受其影响低
修正系数	1.0075%	0.5038%	0.00%	-0.4990%	-0.9979%

表4-2 集体商服用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距区级商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距区级商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距区级商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般	距区级商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距区级商服中心远，独立、小型、零星的商业用地

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	3.0023%	1.5011%	0.00%	-1.5242%	-3.0485%
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	2.0750%	1.0375%	0.00%	-1.0535%	-2.1069%
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）、且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	1.9534%	0.9767%	0.00%	-0.9917%	-1.9835%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	1.3784%	0.6892%	0.00%	-0.6998%	-1.3996%
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美，距离灾害风险点远	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低，距离灾害风险点较远	周围有一定绿化、景观一般，有轻微的噪音污染，距离灾害风险点较远	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，距离灾害风险点较近	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，距离灾害风险点近
修正系数	1.0375%	0.5188%	0.00%	-0.5267%	-1.0535%
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	远期规划区
修正系数	1.0011%	0.5006%	0.00%	-0.5083%	-1.0165%
宏观区位影响度	距周边中心城市近，区域	距周边中心城市较近，区域受其影响	距周边中心城市有一定距离，区域受	距周边中心城市较远，区域受其影响	周边中心城市远，区域

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	受其影响高	较高	其影响一般	较低	受其影响低
修正系数	0.9159%	0.4580%	0.00%	-0.4650%	-0.9300%

表4-3 集体商服用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距镇级商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距镇级商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距镇级商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般	距镇级商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距镇级商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	2.4018%	1.2009%	0.00%	-1.2009%	-2.4018%
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	1.6600%	0.8300%	0.00%	-0.8300%	-1.6600%
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	1.5627%	0.7814%	0.00%	-0.7814%	-1.5627%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	1.1027%	0.5514%	0.00%	-0.5514%	-1.1027%

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美，距离灾害风险点远	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低，距离灾害风险点较远	周围有一定绿化、景观一般，有轻微的噪音污染，距离灾害风险点较远	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，距离灾害风险点较近	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，距离灾害风险点近
修正系数	0.8300%	0.4150%	0.00%	-0.4150%	-0.8300%
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	远期规划区
修正系数	0.8009%	0.4005%	0.00%	-0.4005%	-0.8009%
宏观区位影响度	距周边中心城镇近，区域受其影响高	距周边中心城镇较近，区域受其影响较高	距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般	距周边中心城镇较远，区域受其影响较低	周边中心城镇远，区域受其影响低
修正系数	0.7327%	0.3664%	0.00%	-0.3664%	-0.7327%

表4-4 集体商服用地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距镇级商服中心和农贸市场近	距镇级商服中心和农贸市场较近	距镇级商服中心和农贸市场有一定距离	距镇级商服中心和农贸市场较远	距镇级商服中心和农贸市场远
修正系数	4.0030%	2.0015%	0.00%	-2.0015%	-4.0030%
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	2.7667%	1.3833%	0.00%	-1.3833%	-2.7667%
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，	市政供水，供电保证率较	市政供水，供电保证率一	市政供水，供电保证率	市政供水，供电保证

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	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	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	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	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	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	2.6045%	1.3023%	0.00%	-1.3023%	-2.6045%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	1.8379%	0.9189%	0.00%	-0.9189%	-1.8379%
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美, 距离灾害风险点远	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低, 距离灾害风险点较远	周围有一定绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染, 距离灾害风险点较远	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 距离灾害风险点较近	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 距离灾害风险点近
修正系数	1.3833%	0.6917%	0.00%	-0.6917%	-1.3833%
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	远期规划区
修正系数	1.3348%	0.6674%	0.00%	-0.6674%	-1.3348%
宏观区位影响度	距周边中心城市近, 区域受其影响高	距周边中心城市较近, 区域受其影响较高	距周边中心城市有一定距离, 区域受其影响一般	距周边中心城市较远, 区域受其影响较低	周边中心城市远, 区域受其影响低
修正系数	1.2212%	0.6106%	0.00%	-0.6106%	-1.2212%

表4-5 集体商服用地区域因素修正系数表（五级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距镇或村小卖铺近	距镇或村小卖铺较近	距镇或村小卖铺有一定距离	距镇或村小卖铺较远	距镇或村小卖铺远
修正系数	3.0615%	1.5308%	0.00%	-1.3040%	-2.6080%
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	2.1160%	1.0580%	0.00%	-0.9012%	-1.8025%
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	1.9920%	0.9960%	0.00%	-0.8484%	-1.6969%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	1.4056%	0.7028%	0.00%	-0.5987%	-1.1974%
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美，距离灾害风险点远	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低，距离灾害风险点较远	周围有一定绿化、景观一般，有轻微的噪音污染，距离灾害风险点较远	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，距离灾害风险点较近	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，距离灾害风险点近
修正系数	1.0580%	0.5290%	0.00%	-0.4506%	-0.9012%
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	远期规划区
修正系数	1.0209%	0.5105%	0.00%	-0.4348%	-0.8697%
宏观区位影响度	距周边中心城市近，区	距周边中心城市较近，区	距周边中心城市有一定	距周边中心城市较远，区	周边中心城市远，区域

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	域受其影响高	域受其影响较高	距离, 区域受其影响一般	域受其影响较低	受其影响低
修正系数	0.9340%	0.4670%	0.00%	-0.3978%	-0.7956%

表4-6 集体商服用地区域因素修正系数表（六级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距镇或村小卖铺近	距镇或村小卖铺较近	距镇或村小卖铺有一定距离	距镇或村小卖铺较远	距镇或村小卖铺远
修正系数	3.1082%	1.5541%	0.00%	-1.5541%	-3.1082%
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	2.1482%	1.0741%	0.00%	-1.0741%	-2.1482%
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	2.0224%	1.0112%	0.00%	-1.0112%	-2.0224%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	1.4271%	0.7135%	0.00%	-0.7135%	-1.4271%
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美, 距离灾害风险	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低, 距离灾害风险点较远	周围有一定绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染, 距离灾害风险点较远	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 距离灾害风险点	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 且距离

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	点远			较近	灾害风险点近
修正系数	1.0741%	0.5371%	0.00%	-0.5371%	-1.0741%
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	远期规划区
修正系数	1.0365%	0.5182%	0.00%	-0.5182%	-1.0365%
宏观区位影响度	距周边中心城市近, 区域受其影响高	距周边中心城市较近, 区域受其影响较高	距周边中心城市有一定距离, 区域受其影响一般	距周边中心城市较远, 区域受其影响较低	周边中心城市远, 区域受其影响低
修正系数	0.9482%	0.4741%	0.00%	-0.4741%	-0.9482%

3. 容积率修正系数。

表4-7 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.3357	1.2823	1.2358	1.1948	1.1582	1.1253	1.0956	1.0686
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0208	1.015	1.000	0.9616	0.9442	0.9282	0.9131	0.8986
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.8723	0.86	0.8484	0.8372	0.8099	0.7998	0.7905	0.7812
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥ 4	-
修正系数	0.7722	0.7618	0.7518	0.7424	0.7331	0.7246	0.7161	-

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ ；

4. 楼层修正系数。

表4-8 集体商服用地楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层及以上	地下负一层
修正系数	1.786	0.6853	0.5964	0.5113	0.3400

注：1. 本表仅适用于批发、零售类型的商服用地已建成项目，采用楼面地价测算宗地价格；对其他类型的商服用地不进行楼层修正；

2. 修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。

5. 街角地修正系数。

表4-9 街角地修正系数

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	三面以上临街
修正系数	1.00	1.05	1.08	1.10

6. 其他个别因素修正系数。

表4-10 其他个别因素修正系数

因素 \ 优劣度	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	面积较大，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	2%	1%	0%	-1%	-2%
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	2%	1%	0%	-1%	-2%
地形	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响	地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响
修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%
地势	地势较高，排水通风条件好，出入口设置便利	地势、通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般	地势偏高，对出入通道的设置有一定影响	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%
宗地地基承载力	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%

7. 土地剩余使用年限修正系数。

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系数的计算公式为：

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

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4-11 集体商服用地使用年期修正系数表（土地还原率为7.0%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0701	0.1356	0.1968	0.2541	0.3076	0.3575	0.4042	0.4479	0.4887	0.5268
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5625	0.5958	0.6269	0.656	0.6832	0.7086	0.7323	0.7545	0.7753	0.7946
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8128	0.8297	0.8455	0.8603	0.8741	0.887	0.8991	0.9104	0.9209	0.9308
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.94	0.9486	0.9567	0.9642	0.9712	0.9778	0.9839	0.9896	0.995	1

8. 土地开发程度修正系数。

基准地价设定开发程度为“五通一平（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）”。当运用集体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4-12 土地开发程度修正值范围表（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	平整土地	元/平方米
数据 统计范围	10~25	10~25	15~35	6~15	25~85	20~40	15~45	101~270

注：本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（二）宅基地修正体系

1. 宅基地宗地地价公式。

（1）不临江时，公式为：

宅基地地面地价=宅基地级别基准地价×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）±土地开发程度修正系数

宅基地总地价=宅基地地面地价×宅基地土地面积

（2）临江时，公式为：

宅基地地面地价=宅基地级别基准地价×宅基地容积率修正系数×宅基地期日修正系数×〔（1+临江修正系数）×（宗地50米内土地面积÷宗地总用地面积）+（宗地50米外土地面积÷宗地总

用地面积)] × (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) ± 土地开发程度修正系数

宅基地总地价=宅基地地面地价 × 宅基地土地面积

2. 区域因素修正系数。

表4-13 宅基地区域因素修正系数表（一级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施 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	2.1685%	1.0843%	0.00%	-1.1513%	-2.3027%
交通条件	道路通达度高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口近, 对外交通便利	道路通达度较高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较近, 对外交通较便利	道路通达度一般, 距汽车站、货运站、高速公路出入口一般, 对外交通一般	道路通达度较低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较远, 对外交通较差	道路通达度低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口远, 对外交通差
修正系数	1.5462%	0.7731%	0.00%	-0.8209%	-1.6418%
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	0.9752%	0.4876%	0.00%	-0.5178%	-1.0355%

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商业中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距市级商业中心较近、离集贸市场较近,人流较畅旺	距市级商业中心有一定距离,与集贸市场距离一般、人流量一般	距市级商业中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距市级商业中心远,独立小型、零星商业用地
修正系数	1.1330%	0.5665%	0.00%	-0.6016%	-1.2031%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	0.9224%	0.4612%	0.00%	-0.4897%	-0.9794%
用地潜力	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	0.6990%	0.3495%	0.00%	-0.3711%	-0.7423%

表4-14 宅基地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施状况	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	2.3934%	1.1967%	0.00%	-1.4302%	-2.8605%
交通条件	道路通达度高,距汽车站、货运站、高速公路出入口近,对外交通便利	道路通达度较高,距汽车站、货运站、高速公路出入口较近,对外交通较便利	道路通达度一般,距汽车站、货运站、高速公路出入口一般,对外交通一般	道路通达度较低,距汽车站、货运站、高速公路出入口较远,对外交通较差	道路通达度低,距汽车站、货运站、高速公路出入口远,对外交通差

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	1.7066%	0.8533%	0.00%	-1.0198%	-2.0395%
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	1.0764%	0.5382%	0.00%	-0.6432%	-1.2864%
繁华程度	距区级商业中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距区级商业中心较近、离农贸市场较近，人流较畅旺	距区级商业中心有一定距离，与农贸市场距离一般、人流量一般	距区级商业中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距区级商业中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	1.2505%	0.6253%	0.00%	-0.7473%	-1.4945%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	1.0180%	0.5090%	0.00%	-0.6083%	-1.2167%
用地潜力	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	0.7715%	0.3858%	0.00%	-0.4610%	-0.9221%

表4-15 宅基地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施状况	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	2.6764%	1.3382%	0.00%	-1.3770%	-2.7540%

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	1.9083%	0.9541%	0.00%	-0.9818%	-1.9636%
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	1.2036%	0.6018%	0.00%	-0.6192%	-1.2385%
繁华程度	距镇级商业中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距镇级商业中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距镇级商业中心有一定距离，与集贸市场距离一般、人流量一般	距镇级商业中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距镇级商业中心远，独立、小型、零星的商业用地
修正系数	1.3984%	0.6992%	0.00%	-0.7195%	-1.4389%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	1.1384%	0.5692%	0.00%	-0.5857%	-1.1714%
用地潜力	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	0.8627%	0.4314%	0.00%	-0.4439%	-0.8877%

表4-16 宅基地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	(所)、医院等生活设施配套完备	电局(所)、医院等生活设施配套较完备	电局(所)、医院等生活设施配套一般	电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	行、邮电局(所)、医院较远,生活设施配套不完备
修正系数	2.6688%	1.3344%	0.00%	-1.2208%	-2.4417%
交通条件	道路通达度高,距汽车站、货运站、高速公路出入口近,对外交通便利	道路通达度较高,距汽车站、货运站、高速公路出入口较近,对外交通较便利	道路通达度一般,距汽车站、货运站、高速公路出入口一般,对外交通一般	道路通达度较低,距汽车站、货运站、高速公路出入口较远,对外交通较差	道路通达度低,距汽车站、货运站、高速公路出入口远,对外交通差
修正系数	1.9029%	0.9515%	0.00%	-0.8705%	-1.7410%
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	1.2002%	0.6001%	0.00%	-0.5490%	-1.0981%
繁华程度	距镇级商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距镇级商服中心较近、离集贸市场较近,人流较畅旺	距镇级商服中心有一定距离,与集贸市场距离一般、人流量一般	距镇级商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距镇级商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
修正系数	1.3944%	0.6972%	0.00%	-0.6379%	-1.2758%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	1.1351%	0.5676%	0.00%	-0.5193%	-1.0385%
用地潜力	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	0.8603%	0.4301%	0.00%	-0.3935%	-0.7871%

表4-17 宅基地区域因素修正系数表（五级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基础设施 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	2.6638%	1.3319%	0.00%	-1.2460%	-2.4919%
交通条件	道路通达度高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口近, 对外交通便利	道路通达度较高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较近, 对外交通较便利	道路通达度一般, 距汽车站、货运站、高速公路出入口一般, 对外交通一般	道路通达度较低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较远, 对外交通较差	道路通达度低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口远, 对外交通差
修正系数	1.8993%	0.9497%	0.00%	-0.8884%	-1.7768%
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	1.1979%	0.5990%	0.00%	-0.5603%	-1.1206%
繁华程度	距镇或村小卖铺近	距镇或村小卖铺较近	距镇或村小卖铺有一定距离	距镇或村小卖铺较远	距镇或村小卖铺远
修正系数	1.3918%	0.6959%	0.00%	-0.6510%	-1.3020%
社会经济 状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	1.1330%	0.5665%	0.00%	-0.5300%	-1.0599%
用地潜力	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	0.8587%	0.4293%	0.00%	-0.4016%	-0.8033%

3. 容积率修正。

表4-18 宅基地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	0.7686	0.8023	0.8343	0.865	0.8943	0.9045	0.9295	0.9346
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.9442	0.9537	0.9632	0.9728	0.9772	0.9889	0.9967	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.0212	1.0428	1.0638	1.0844	1.1045	1.1242	1.1435	1.1623

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

4. 临江修正系数。

临浚江、北江、武江两岸的临江建设用地，其临江用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据对宅基地的价格影响，宅基地其临江用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 10%，即临江修正系数为 10%。如在估价期日，待估宗地和江边之间已有其他建筑物的，则不用做临江修正。

5. 其他个别因素修正编制。

表4-19 其他个别因素修正系数

因素 \ 优劣度	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	面积较大，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	2%	1%	0%	-1%	-2%
宗地形状	形状规则，	形状较规	形状一般，	形状不规则，	形状不规则，

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	对土地利用合理	则，土地利用较为合理	土地利用无不良影响	对土地利用不合理	对土地利用产生严重影响
修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%
地形	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响	地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响
修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%
地势	地势较高，排水通风条件好，出入口设置便利	地势、通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般	地势偏高，对出入通道的设置有一定影响	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%
宗地地基承载力	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%

6. 土地开发程度修正。

基准地价设定开发程度为“五通一平（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）”。当运用集体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4-20 土地开发程度修正值表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	平整土地	元/平方米
数据统计范围	10~25	10~25	15~35	6~15	25~85	20~40	15~45	101~270

注：本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

(三) 集体工业用地修正体系

1. 集体工业用地宗地地价公式。

集体工业用地地面地价=集体工业级别基准地价×容积率修正×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数±土地开发程度修正系数

总地价=集体工业用地单位面积地价×土地总面积

2. 区域因素修正。

表4-21 集体工业用地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	2.4723%	1.2361%	0.00%	-1.3598%	-2.7195%
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	1.9832%	0.9916%	0.00%	-1.0907%	-2.1815%
产业聚集效应	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	1.4465%	0.7233%	0.00%	-0.7956%	-1.5912%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产	区域人均收入、人口密度、经济产	区域人均收入、人口密度、经济产	区域人均收入、人口密度、经济产	区域人均收入、人口密度、经济产

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	经济产值高	值较高	值一般	值较低	值低
修正系数	1.2198%	0.6099%	0.00%	-0.6709%	-1.3418%
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美，距离灾害风险点远	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低，距离灾害风险点较远	周围有一定绿化、景观一般，有轻微的噪音污染，距离灾害风险点较远	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，距离灾害风险点较近	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，距离灾害风险点近
修正系数	0.9743%	0.4871%	0.00%	-0.5358%	-1.0717%
宏观区位影响度	距周边中心城镇近，区域受其影响高	距周边中心城镇较近，区域受其影响较高	距周边中心城镇有一定距离，区域受其影响一般	距周边中心城镇较远，区域受其影响较低	周边中心城镇远，区域受其影响低
修正系数	0.8851%	0.4426%	0.00%	-0.4868%	-0.9737%

表4-22 集体工业用地区域因素修正系数表（二级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	2.3196%	1.1598%	0.00%	-1.3986%	-2.7972%
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	1.8607%	0.9304%	0.00%	-1.1219%	-2.2438%
产业聚集	产业集聚度	产业集聚度	产业集聚度	产业集聚度	产业集聚度

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
效应	高	较高	一般	较低	低
修正系数	1.3572%	0.6786%	0.00%	-0.8183%	-1.6366%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	1.1445%	0.5722%	0.00%	-0.6901%	-1.3801%
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美，距离灾害风险点远	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低，距离灾害风险点较远	周围有一定绿化、景观一般，有轻微的噪音污染，距离灾害风险点较远	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，距离灾害风险点较近	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，距离灾害风险点近
修正系数	0.9141%	0.4570%	0.00%	-0.5511%	-1.1023%
宏观区位影响度	距周边中心城市近，区域受其影响高	距周边中心城市较近，区域受其影响较高	距周边中心城市有一定距离，区域受其影响一般	距周边中心城市较远，区域受其影响较低	周边中心城市远，区域受其影响低
修正系数	0.8305%	0.4152%	0.00%	-0.5007%	-1.0015%

表4-23 集体工业用地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高，距汽车站、货运站、高速公路出入口近，对外交通便利	道路通达度较高，距汽车站、货运站、高速公路出入口较近，对外交通较便利	道路通达度一般，距汽车站、货运站、高速公路出入口一般，对外交通一般	道路通达度较低，距汽车站、货运站、高速公路出入口较远，对外交通较差	道路通达度低，距汽车站、货运站、高速公路出入口远，对外交通差
修正系数	2.1161%	1.0581%	0.00%	-1.0581%	-2.1161%
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，	市政供水，供电保证率较	市政供水，供电保证率	市政供水，供电保证率	市政供水，供电保证

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	排水状况好	高, 排水状况较好	一般, 排水状况一般	较低, 排水状况较差	率低, 排水状况差
修正系数	1.6975%	0.8487%	0.00%	-0.8487%	-1.6975%
产业聚集效应	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	1.2381%	0.6191%	0.00%	-0.6191%	-1.2381%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	1.0441%	0.5220%	0.00%	-0.5220%	-1.0441%
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美, 距离灾害风险点远	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低, 距离灾害风险点较远	周围有一定绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染, 距离灾害风险点较远	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 距离灾害风险点较近	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 距离灾害风险点近
修正系数	0.8339%	0.4169%	0.00%	-0.4169%	-0.8339%
宏观区位影响度	距周边中心城镇近, 区域受其影响高	距周边中心城镇较近, 区域受其影响较高	距周边中心城镇有一定距离, 区域受其影响一般	距周边中心城镇较远, 区域受其影响较低	周边中心城镇远, 区域受其影响低
修正系数	0.7576%	0.3788%	0.00%	-0.3788%	-0.7576%

表4-24 集体工业用地区域因素修正系数表（四级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口近, 对外交通	道路通达度较高, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较	道路通达度一般, 距汽车站、货运站、高速公路出入口一	道路通达度较低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口较	道路通达度低, 距汽车站、货运站、高速公路出入口

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	便利	近, 对外交通较便利	般, 对外交通一般	远, 对外交通较差	远, 对外交通差
修正系数	2.0808%	1.0404%	0.00%	-1.0404%	-2.0808%
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	1.6692%	0.8346%	0.00%	-0.8346%	-1.6692%
产业聚集效应	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	1.2175%	0.6088%	0.00%	-0.6088%	-1.2175%
社会经济状况	区域人均收入、人口密度、经济产值高	区域人均收入、人口密度、经济产值较高	区域人均收入、人口密度、经济产值一般	区域人均收入、人口密度、经济产值较低	区域人均收入、人口密度、经济产值低
修正系数	1.0267%	0.5133%	0.00%	-0.5133%	-1.0267%
环境条件	周围绿化程度高、景观好, 低噪音、环境优美, 距离灾害风险点远	周围绿化程度较高、景观较好, 噪音较低, 距离灾害风险点较远	周围有一定绿化、景观一般, 有轻微的噪音污染, 距离灾害风险点较远	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大, 距离灾害风险点较近	周围绿化程度低或没绿化、景观差, 噪音大, 距离灾害风险点近
修正系数	0.8200%	0.4100%	0.00%	-0.4100%	-0.8200%
宏观区位影响度	距周边中心城市近, 区域受其影响高	距周边中心城市较近, 区域受其影响较高	距周边中心城市有一定距离, 区域受其影响一般	距周边中心城市较远, 区域受其影响较低	周边中心城市远, 区域受其影响低
修正系数	0.7450%	0.3725%	0.00%	-0.3725%	-0.7450%

3. 容积率修正。

表4-25 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	1.0	1.0288	1.0442	1.0583	1.0717	1.0843	1.0962
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.1075	1.1183	1.1286	1.1384	1.1479	1.1511	1.1598
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3
修正系数	1.1682	1.1763	1.1842	1.1918	1.199	1.2062	1.2107

注：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。

4. 剩余使用年期修正。

集体工业用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够 50 年时，应进行使用年期修正。土地剩余使用年期修正系数的计算公式为：

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

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 ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数

表4-26 集体工业用地使用年期修正系数表（土地还原率为5.5%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.056	0.109	0.1593	0.207	0.2522	0.295	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
剩余	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

年期										
修正系数	0.478	0.509	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.725	0.7432	0.7604	0.7768	0.7922	0.8069	0.8208	0.834	0.8465	0.8584
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8696	0.8803	0.8904	0.8999	0.909	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.972	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917	0.9959	1

5. 其他个别因素修正系数。

表4-27 其他个别因素修正系数

因素 \ 优劣度	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	面积较大，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	2%	1%	0%	-1%	-2%
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	2%	1%	0%	-1%	-2%
地形	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度和起伏，对土地利用有一定影响	地形起伏、坡度较大，对土地利用产生严重影响
修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
地势	地势较高，排水通风条件好，出入口设置便利	地势、通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般	地势偏高，对出入通道的设置有一定影响	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
修正系数	2%	1%	0%	-1%	-2%
临路条件	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	4%	2%	0%	-2%	-4%
宗地地基承载力	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%

6. 土地开发程度修正。

基准地价设定开发程度为“五通一平（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）”。当运用集体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4-28 土地开发程度修正值表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	平整土地	元/平方米
数据统计范围	10~25	10~25	15~35	6~15	25~85	20~40	15~45	101~270

注：本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（四）其他用地类型修正系数。

本次韶关市本级（武江区、浈江区）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、宅基地和集体工业用地三类。

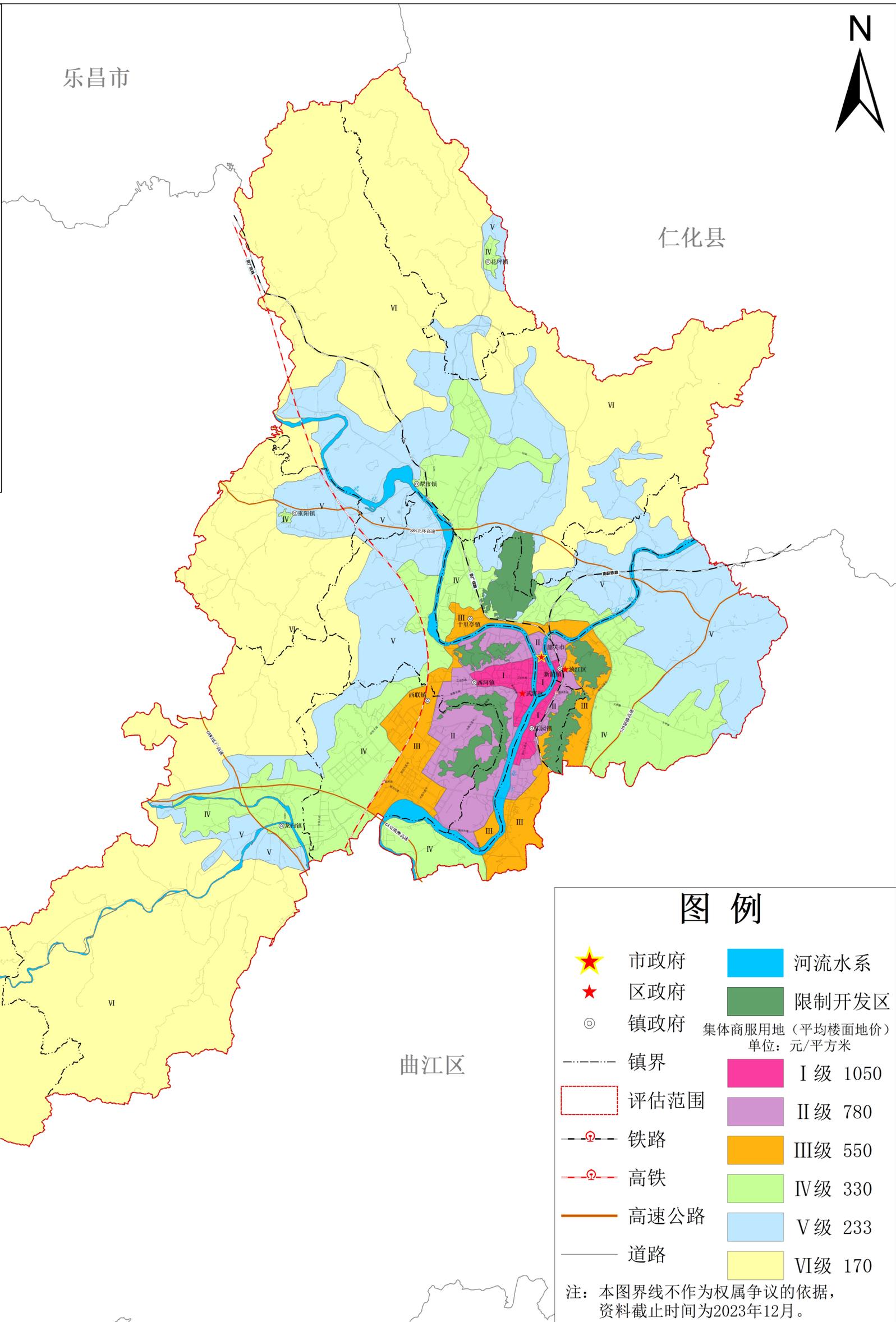
由于韶关市集体建设用地的相关规划尚未完善，对土地用途不敏感，土地交易登记时，对土地用途并未细分至二级用地类型，仅划分至一级用地类型。另一方面，从所收集的集体建设用地交易案例来看，目前所掌握的样点并不足以支撑探索研究二级用地类型修正。因此，在集体建设用地基准地价实际应用过程中，如需评估集体商服、宅基地和集体工业用地的二级用地类型的基准地价，可根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）分类，参考韶关市（浈江区、武江区）2022年国有建设用地使用权基准地价成果中同类用地的评估方法加以确定。

（五）特殊处理办法。

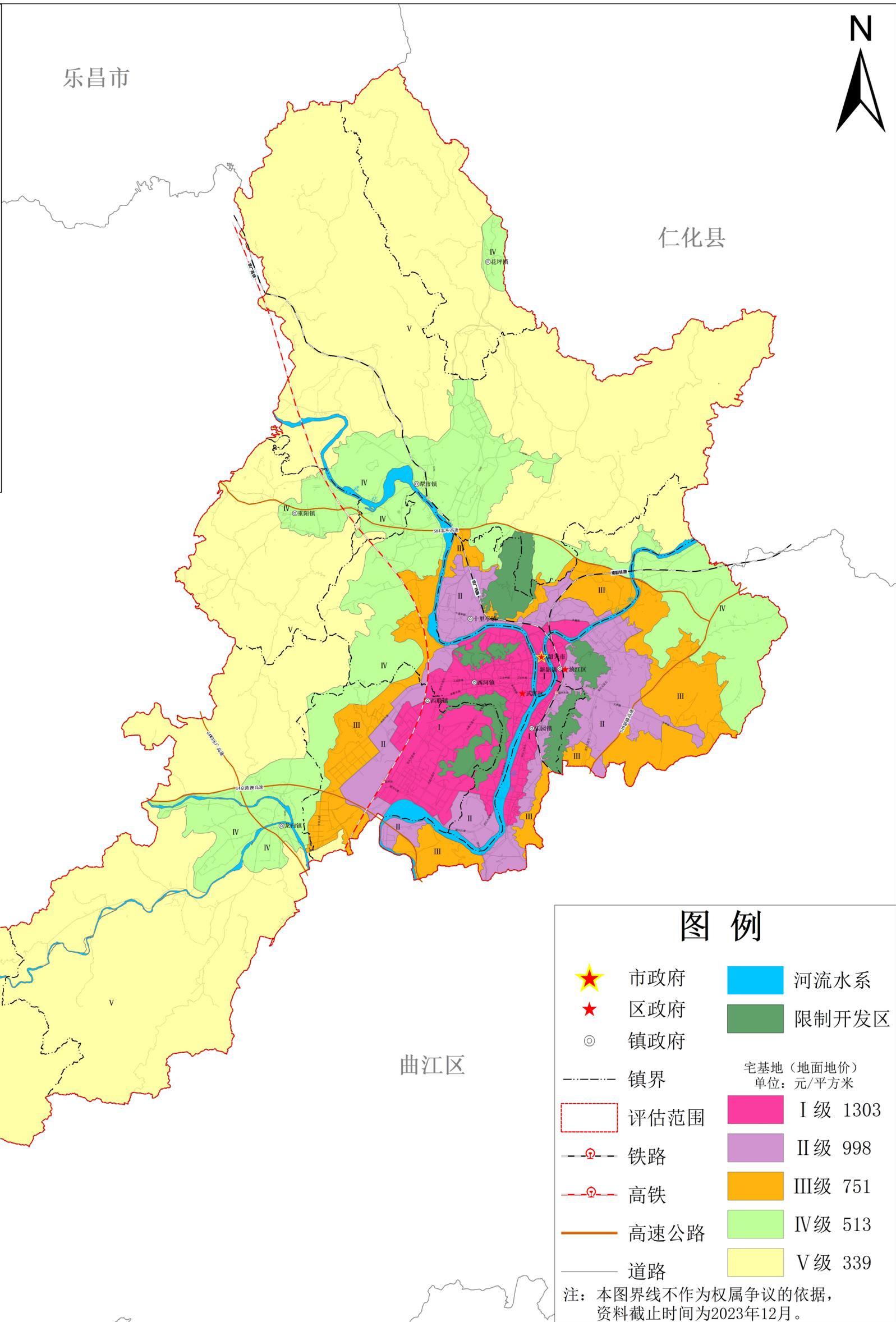
1. 当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

2. 对某一土地级别界线而言，它既是上一级土地级的下界线，又是下一级土地级的上界线。一宗完整土地的规划利用具有统一性，用地效益也依赖于各建设项目的整体发挥。为便于地价管理，方便成果使用，对宗地界线跨多个级别的情况，本报告建议在进行宗地地价评估时，原则上取该宗地所处的较高级别基准地价或者按照各个级别的面积加权测算出基准地价进行评估。

韶关市本级（武江区、浈江区）2023年度集体商服用地级别及基准地价成果图



韶关市本级（武江区、浚江区）2023年度宅基地级别及基准地价成果图



韶关市本级（武江区、浈江区）2023年度集体工业用地级别及基准地价成果图

