**阳江市市区标定地价体系建设项目 成果（征求意见稿）**

**阳江市自然资源局**

**2019年9月**

# 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

阳江市市区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：2019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)二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：2019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) 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：2019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)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：2019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) 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：2019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)二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** | 2019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

阳江市标定地价体系建设中共划分/划定100个标定区域/标准宗地，各标准宗地价信息见下表：

表2-1-1 阳江市市区标定地价信息表

| **标准宗地编码** | **街道办** | **宗地名称** | **土地用途** | **土地面积（㎡）** | **设定容积率** | **土地开发程度** | **设定使用年限（年）** | **评估结果(元/平方米)** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼面单价** | **地面单价** |
| 441702S5300101 | 城东 | 东汇城 | 商服用地 | 27515.2 | 4.8 | 五通一平 | 40 | 2560 | 12290 |
| 441702S5300201 | 城南 | 名扬国际广场（部分） | 商服用地 | 11208.82 | 2.5 | 五通一平 | 40 | 3000 | 7500 |
| 441702S5100301 | 城南 | 新东门商厦 | 商服用地 | 885.26 | 5.5 | 五通一平 | 40 | 2420 | 13310 |
| 441702S5300401 | 南恩 | 金源广场 | 商服用地 | 14068.1 | 1.7 | 五通一平 | 40 | 2760 | 4690 |
| 441702S5300501 | 南恩 | 天润广场 | 商服用地 | 6385.94 | 4.27 | 五通一平 | 40 | 2500 | 10680 |
| 441702S5300601 | 海陵 | 北洛秘境度假酒店（部分） | 商服用地 | 108970.62 | 2.57 | 五通一平 | 40 | 1900 | 4880 |
| 441702S5300701 | 海陵 | 南海湾假日酒店公寓 | 商服用地 | 96024 | 0.5 | 五通一平 | 40 | 2250 | 1130 |
| 441702S5300801 | 岗列 | 国际金融中心 | 商服用地 | 25695 | 4 | 五通一平 | 40 | 2010 | 8040 |
| 441702S5300901 | 城北 | 阳江石景山大酒店 | 商服用地 | 7551.24 | 2 | 五通一平 | 40 | 2310 | 4620 |
| 441702S5301001 | 城南 | 新都汇时代广场（部分） | 商服用地 | 80662.5 | 2.49 | 五通一平 | 40 | 2210 | 5500 |
| 441702S5301101 | 岗列 | 华邑酒店 | 商服用地 | 51003.27 | 0.8 | 五通一平 | 40 | 3120 | 2500 |
| 441702S5101201 | 城南 | 邦正农贸市场 | 商服用地 | 11780 | 1.2 | 五通一平 | 40 | 2480 | 2980 |
| 441702S5301301 | 城东 | 名濠酒店（阳江市荣茵房地产开发有限公司） | 商服用地 | 18706.47 | 3.32 | 五通一平 | 40 | 1980 | 6570 |
| 441702S5301401 | 城东 | 阳江国贸中心 | 商服用地 | 2627 | 9.2 | 五通一平 | 40 | 1690 | 15550 |
| 441702S5301501 | 城北 | 新达城时代广场 | 商服用地 | 29954 | 3.5 | 五通一平 | 40 | 1780 | 6230 |
| 441702S5101601 | 城北 | 阳江国际五金刀剪商贸城（部分） | 商服用地 | 20811.83 | 3.73 | 五通一平 | 40 | 1670 | 6230 |
| 441702S5301701 | 城北 | 阳江市江城区建设路边（阳江市邮政局） | 商服用地 | 15108.26 | 4.24 | 五通一平 | 40 | 1710 | 7250 |
| 441702S5301801 | 城东 | 万山香悦·四季 | 商服用地 | 5411.65 | 9 | 五通一平 | 40 | 1660 | 14940 |
| 441702S5301901 | 城北 | 农垦商贸大厦 | 商服用地 | 4663.31 | 2.42 | 五通一平 | 40 | 1520 | 3680 |
| 441702S5102001 | 白沙 | 粤西水产品批发市场 | 商服用地 | 65795 | 0.68 | 五通一平 | 40 | 1810 | 1230 |
| 441702S5102101 | 中洲 | 建华翡翠城（部分） | 商服用地 | 17133 | 3 | 五通一平 | 40 | 1400 | 4200 |
| 441702S5102201 | 城东 | 广物汽车商贸城 | 商服用地 | 84009 | 1.2 | 五通一平 | 40 | 1390 | 1670 |
| 441702S5102301 | 高新 | 阳江市高新区港口工业园金港大道北边LGZ-01-33、LGZ-01-34地块（部分） | 商服用地 | 14089.22 | 1.2 | 五通一平 | 40 | 860 | 1030 |
| 441702Z7100101 | 岗列 | 天麓合院 | 住宅用地 | 17146.16 | 1.5 | 五通一平 | 70 | 3310 | 4970 |
| 441702Z7100201 | 城东 | 锦绣名城 | 住宅用地 | 9795.76 | 3.45 | 五通一平 | 70 | 2080 | 7180 |
| 441702Z7100301 | 城东 | 富盈比华利山 | 住宅用地 | 97593.4 | 1.2 | 五通一平 | 70 | 2310 | 2770 |
| 441702Z7100401 | 城北 | 金碧花园 | 住宅用地 | 3729.19 | 1.62 | 五通一平 | 70 | 1990 | 3220 |
| 441702Z7100501 | 海陵 | 保利银滩 | 住宅用地 | 363392 | 1.28 | 五通一平 | 70 | 2440 | 3120 |
| 441702Z7100601 | 海陵 | 恒大御景湾 | 住宅用地 | 95405 | 2.06 | 五通一平 | 70 | 1970 | 4060 |
| 441702Z7100701 | 岗列 | 碧桂园世纪城 | 住宅用地 | 78879 | 2 | 五通一平 | 70 | 2270 | 4540 |
| 441702Z7100801 | 城北 | 阳江市江城区江南新城F2-C4022L至F2-C4026L地块 | 住宅用地 | 468.7 | 6.83 | 五通一平 | 70 | 1700 | 11610 |
| 441702Z7100901 | 海陵 | 敏捷玖珑湾 | 住宅用地 | 52040.38 | 1.02 | 五通一平 | 70 | 1810 | 1850 |
| 441702Z7101001 | 南恩 | 兴达小区恒兴楼 | 住宅用地 | 415 | 6.3 | 五通一平 | 70 | 1570 | 9890 |
| 441702Z7101101 | 中洲 | 奥园公园壹号 | 住宅用地 | 68940 | 3 | 五通一平 | 70 | 1550 | 4650 |
| 441702Z7101201 | 南恩 | 鹏翔金凤苑 | 住宅用地 | 3370.2 | 4.9 | 五通一平 | 70 | 1400 | 6860 |
| 441702Z7101301 | 城西 | 糖厂雅苑 | 住宅用地 | 9013 | 2.16 | 五通一平 | 70 | 1260 | 2720 |
| 441702Z7101401 | 白沙 | 阳江市江城银岭科技产业园内站港公路北侧A2-1-1号地块 | 住宅用地 | 27000 | 2.19 | 五通一平 | 70 | 630 | 1380 |
| 441702Z7101501 | 高新 | 阳江市高新区平东工业园站港公路与政贤路交汇处西边地块 | 住宅用地 | 47017.51 | 2.4 | 五通一平 | 70 | 500 | 1200 |
| 441702Z7101601 | 高新 | 阳江高新区港口工业园金港大道北边LGZ-01-33、LGZ-01-34地块（部分） | 住宅用地 | 66453.77 | 2.9 | 五通一平 | 70 | 490 | 1420 |
| 441702H7100101 | 城东 | 中鼎国际花园 | 商住混合用地 | 68122.08 | 3.59 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 2600 | 9330 |
| 441702H7100201 | 城东 | 保利康桥半岛 | 商住混合用地 | 36564 | 2 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 2150 | 4300 |
| 441702H7100301 | 岗列 | 碧桂园智慧家 | 商住混合用地 | 13841.61 | 1.8 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 2300 | 4140 |
| 441702H7100401 | 岗列 | 碧桂园钻石湾 | 商住混合用地 | 61313 | 2.2 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 2260 | 4970 |
| 441702H7100501 | 城北 | 淘金湾北区 | 商住混合用地 | 22506.66 | 2.8 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 2200 | 6160 |
| 441702H7100601 | 岗列 | 碧桂园十里江湾（一期） | 商住混合用地 | 110194 | 1.75 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 2230 | 3900 |
| 441702H7100701 | 城东 | 金山雅筑 | 商住混合用地 | 26787.6 | 1.81 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 2330 | 4220 |
| 441702H7100801 | 城东 | 御水雅筑 | 商住混合用地 | 18068.1 | 2.98 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 2350 | 7000 |
| 441702H7100901 | 海陵 | 阳江海韵戴斯度假酒店 | 商住混合用地 | 20009.9 | 1.1 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 2380 | 2620 |
| 441702H7101001 | 海陵 | 碧涛园 | 商住混合用地 | 46586 | 1.5 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 2130 | 3200 |
| 441702H7101101 | 海陵 | 碧海蓝湾 | 商住混合用地 | 10872.2 | 2.5 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1700 | 4250 |
| 441702H7101201 | 岗列 | 状元坊 | 商住混合用地 | 9430.45 | 2 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1920 | 3840 |
| 441702H7101301 | 城南 | 富鑫华府 | 商住混合用地 | 92075 | 2 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1960 | 3920 |
| 441702H7101401 | 城南 | 三环雅苑 | 商住混合用地 | 4992 | 3.66 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1950 | 7140 |
| 441702H7101501 | 岗列 | 尚林苑 | 商住混合用地 | 48199 | 2 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1980 | 3960 |
| 441702H7101601 | 城北 | 阳光幸福里 | 商住混合用地 | 17110.46 | 1.82 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1960 | 3570 |
| 441702H7101701 | 城北 | 金雅园 | 商住混合用地 | 15353 | 2.69 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1930 | 5190 |
| 441702H7101801 | 岗列 | 盛源锦绣花园 | 商住混合用地 | 30486 | 2 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1910 | 3820 |
| 441702H7101901 | 岗列 | 恒大名都 | 商住混合用地 | 138669 | 2.5 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1970 | 4930 |
| 441702H7102001 | 岗列 | 云星公园世家 | 商住混合用地 | 48853 | 2.32 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1940 | 4500 |
| 441702H7102101 | 城北 | 德信华城 | 商住混合用地 | 130869 | 2.66 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1920 | 5110 |
| 441702H7102201 | 海陵 | 碧桂园北洛明珠 | 商住混合用地 | 30565.4 | 2 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 2100 | 4200 |
| 441702H7102301 | 城北 | 创业花园 | 商住混合用地 | 24970.3 | 2.29 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1750 | 4010 |
| 441702H7102401 | 高新 | 新基业步行街 | 商住混合用地 | 24989.68 | 3 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1410 | 4230 |
| 441702H7102501 | 海陵 | 海怡新邨 | 商住混合用地 | 46860.5 | 1.55 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1410 | 2190 |
| 441702H7102601 | 城西 | 阳江市江城皇海水产企业有限公司 | 商住混合用地 | 23550.4 | 2.7 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1340 | 3620 |
| 441702H7102701 | 南恩 | 阳江市江城区漠江中路北侧、三江北二路南侧地块 | 商住混合用地 | 13094.8 | 3.1 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1460 | 4530 |
| 441702H7102801 | 南恩 | 帆映雅居 | 商住混合用地 | 20886.8 | 2 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1590 | 3180 |
| 441702H7102901 | 城南 | 桃园小区 | 商住混合用地 | 3307.79 | 3.2 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1530 | 4900 |
| 441702H7103001 | 南恩 | 碧桃园 | 商住混合用地 | 7126.45 | 4.79 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1670 | 8000 |
| 441702H7103101 | 南恩 | 金鼎湾 | 商住混合用地 | 2204.87 | 2 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1520 | 3040 |
| 441702H7103201 | 高新 | 平冈新城 | 商住混合用地 | 75526.52 | 2.53 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 1150 | 2910 |
| 441702H7103301 | 海陵 | 敏捷黄金海岸（部分） | 商住混合用地 | 181402.55 | 1.19 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 2600 | 3090 |
| 441702G6100101 | 城南 | 阳江市江城区潮排山B9-3号地块 | 工业用地 | 280 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 909 |
| 441702G6100201 | 城南 | 阳江市江城区工业二街17号地块 | 工业用地 | 364 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 902 |
| 441702G6100301 | 城北 | 阳江市江城区岗列镇坪郊中对岗地块（阳江市江城泉进五金塑料工艺厂） | 工业用地 | 1006.4 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 849 |
| 441702G6100401 | 城北 | 哥伦比亚刀具（阳江）有限公司 | 工业用地 | 23991.82 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 703 |
| 441702G6100501 | 城东 | 阳江市江城区科锐金塑制品厂 | 工业用地 | 4689 | 0.8 | 五通一平 | 50 | - | 670 |
| 441702G6100601 | 海陵 | 广东海陵海洋生物药业有限公司 | 工业用地 | 34999 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 615 |
| 441702G6100701 | 海陵 | 海陵岛观堂蝴蝶岭地块（阳江市科技旅游开发集团公司） | 工业用地 | 18230 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 598 |
| 441702G6100801 | 城北 | 阳江市龙达环保设备厂 | 工业用地 | 34096.8 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 594 |
| 441702G6100901 | 城西 | 阳江市江城区城西东砵管理区土名到流地块（林锋） | 工业用地 | 26406.34 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 588 |
| 441702G6101001 | 城西 | 阳江市江城区城西东砵工业区（阳江市旭丰五金小刀厂） | 工业用地 | 2921 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 585 |
| 441702G6101101 | 城东 | 阳江市港富实业有限公司 | 工业用地 | 17615 | 0.8 | 五通一平 | 50 | - | 587 |
| 441702G6101201 | 中洲 | 阳江市江城区麻演工业区中路9号地块 | 工业用地 | 3667.55 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 569 |
| 441702G6101301 | 中洲 | 阳江市顺和工业有限公司 | 工业用地 | 29491 | 0.8 | 五通一平 | 50 | - | 562 |
| 441702G6101401 | 白沙 | 广东斗牛维生素饮料有限公司 | 工业用地 | 60610 | 1.5 | 五通一平 | 50 | - | 361 |
| 441702G6101501 | 白沙 | 阳江市银鹰厨房用品有限公司 | 工业用地 | 60117 | 1.5 | 五通一平 | 50 | - | 363 |
| 441702G6101601 | 白沙 | 阳江漓源饲料有限公司 | 工业用地 | 30442 | 2.24 | 五通一平 | 50 | - | 358 |
| 441702G6101701 | 白沙 | 阳江市蟹山制革定点基地科技二路5号地块 | 工业用地 | 24513 | 2.8 | 五通一平 | 50 | - | 370 |
| 441702G6101801 | 埠场 | 阳江致富皮革制品有限公司 | 工业用地 | 194684 | 1.8 | 五通一平 | 50 | - | 365 |
| 441702G6101901 | 埠场 | 阳江市江城那格汇成电镀厂 | 工业用地 | 4565 | 1.8 | 五通一平 | 50 | - | 362 |
| 441702G6102001 | 高新 | 阳江市平海水产制品有限公司 | 工业用地 | 9137 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 368 |
| 441702G6102101 | 高新 | 阳江市汇海农牧科技有限公司 | 工业用地 | 18868.91 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 360 |
| 441702G6102201 | 高新 | 阳江市富民饲料有限公司 | 工业用地 | 26000 | 1.5 | 五通一平 | 50 | - | 370 |
| 441702G6102301 | 高新 | 广东新江能源有限公司 | 工业用地 | 29270.91 | 0.6 | 五通一平 | 50 | - | 321 |
| 441702G6102401 | 高新 | 华南城通物流有限公司 | 工业用地 | 103915.84 | 0.7 | 五通一平 | 50 | - | 322 |
| 441702G6102501 | 双捷镇 | 阳江市北山胶化有限公司 | 工业用地 | 46947 | 0.8 | 五通一平 | 50 | - | 352 |
| 441702L8400101 | 城北 | 阳江光明眼科医院 | 公共服务用地 | 11088 | 1.9 | 五通一平 | 50 | - | 924 |
| 441702L8600201 | 岗列 | 城南那格变电站（广东电网公司阳江供电局） | 公共服务用地 | 9024 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 706 |
| 441702L8600301 | 高新 | 阳江市高新区港口工业园金港大道北边LGZ-01-33、LGZ-01-34地块（部分） | 公共服务用地 | 2434.43 | 1 | 五通一平 | 50 | - | 376 |

# 3 标定地价修正体系

## 3.1商服用地标定地价修正体系

**（一）土地二级类用途修正**

参考阳江市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阳江市其他县区的修正幅度，依据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）分类标准，确定阳江市商服用地二级分类土地用途修正系数表。

**表3-1-1 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、加气项目用地 | 1.2 |
| 充换电站项目用地 | 0.5 |
| 综合商业体项目用地 | 指用地独立、商场整体不分割、用地面积不低于20000平方米，且建筑面积不低于30000平方米的集商业和商贸于一体的大型商业专业整体项目场所用地 | 0.5 |
| 指大型商业兼容其他用地、用地不独立的、商业整体不分割，且商业建筑面积不低于75000平方米的集商业和商贸于一体的项目场所用地（该修正系数只适用于商业部分用地） | 0.45 |
| 批发市场用地 | 以批发功能为主的市场用地 | 1.0 |
| 海产品市场用地 | 指批发、零售海产品等农贸产品交易集散、用地面积不低于15000平方米市场用地 | 0.4 |
| 指批发、零售海产品等农贸产品交易集散、用地面积低于15000平方米市场用地 | 0.5 |
| 餐饮用地 | 饭店、餐厅、酒吧等用地 | 0.6 |
| 旅馆用地 | 宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地 | 0.5 |
| 五星级酒店用地 | 指市城规委审议认定为五星级酒店的酒店用地 | 0.4 |
| 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、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地 | 0.6 |
| 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 | 0.5 |
| 商务会展业用地 | 指主要用于会展中心（含展览、博览、行业展销、交易、展示）等从事商业活动的场所用地 | 0.5 |
| 总部企业办公用地 | 指在本市行政区域范围内设立的，经中国企业联合会认定为“中国500强”企业的场所用地 | 0.5 |
| 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 | 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，对其商服部分土地类别修正取值参考第一点。 | | | |

**（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，结合阳江市实际情况进行修正。

**（三）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：



式中：──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3-1-2 商服用地剩余年期修正系数表（以还原率8.0%为例）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **使用年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0776 | 0.1495 | 0.2161 | 0.2778 | 0.3348 | 0.3877 | 0.4366 | 0.4819 | 0.5239 | 0.5627 |
| **使用年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5987 | 0.6320 | 0.6628 | 0.6914 | 0.7178 | 0.7423 | 0.7649 | 0.7859 | 0.8054 | 0.8234 |
| **使用年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.8400 | 0.8554 | 0.8697 | 0.8829 | 0.8952 | 0.9065 | 0.9170 | 0.9267 | 0.9357 | 0.9441 |
| **使用年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.9518 | 0.9589 | 0.9656 | 0.9717 | 0.9774 | 0.9826 | 0.9875 | 0.9920 | 0.9961 | 1.0000 |

**（四）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3-1-3 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| **修正系数** | 1.3195 | 1.2701 | 1.2267 | 1.1880 | 1.1533 | 1.1220 | 1.0934 | 1.0672 | 1.0430 |
| **容积率** | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| **修正系数** | 1.0207 | 1.0000 | 0.9783 | 0.9580 | 0.9390 | 0.9212 | 0.9045 | 0.8886 | 0.8737 |
| **容积率** | 2.8 | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.8595 | 0.8460 | 0.8332 | 0.8210 | 0.8094 | 0.7982 | 0.7876 | 0.7774 | 0.7676 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| **修正系数** | 0.7582 | 0.7491 | 0.7404 | 0.7320 | 0.7240 | 0.7161 | 0.7086 | 0.7013 | 0.6943 |
| **容积率** | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 | 5.1 | 5.2 | 5.3 | 5.4 |
| **修正系数** | 0.6874 | 0.6808 | 0.6744 | 0.6682 | 0.6621 | 0.6562 | 0.6505 | 0.6450 | 0.6396 |
| **容积率** | 5.5 | 5.6 | 5.7 | 5.8 | 5.9 | 6.0 | 6.5 | ≥7.0 |  |
| **修正系数** | 0.6343 | 0.6292 | 0.6242 | 0.6193 | 0.6146 | 0.6100 | 0.5884 | 0.5691 |  |
| 注：①本表适用于**待开发项目**采用平均楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当*r1＜r＜r2*（即*r1*、*r2*为修正系数表中*r*的相邻容积率）时，*x1、x2*为*r1、r2*对应的容积率修正系数，容积率的修正系数：*x=x1+（x2-x1）×（r-r1）/（r2-r1*） | | | | | | | | | |

（2）临路条件修正

**表3-1-4 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** | 1.20～1.25 | 1.15～1.20 | 1.10～1.15 | 1.05～1.10 |
| **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** | 0.98～1.02 | 0.88～0.93 | 0.85～0.90 | 0.80～0.85 |
| 注：确定临路条件及对应修正系数时，应根据主、次干线、分支线路等道路情况、所临道路与同级别同类型道路对比情况等，酌情选用上限值、中间值或下限值，并在评估技术报告中做相应说明。 | | | | |

（3）临街类型修正

**表3-1-5 临街类型修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **临街类型** | **一面临街** | **两面临街** | **三面临街** |
| **修正系数** | 1.00 | 1.05～1.2 | 1.1～1.35 |
| 注：临街类型修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。 | | | |

（4）开发程度修正

**表3-1-6 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 | 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3-1-7 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** |
| **区位位置** | 区位条件相对好 | 区位条件相对较好 | 区位条件一般 | 区位条件相对较差 | 区位条件相对差 |
| **修正系数** | +0.08 | +0.04 | 0 | -0.04 | -0.08 |
| **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 |
| **宗地内基础设施水平** | 宗地内基础设施水平相对完善 | 宗地内基础设施水平相对较完善 | 宗地内基础设施水平一般 | 宗地内基础设施水平相对较不完善 | 宗地内基础设施水平相对不完善 |
| **修正系数** | +0.02 | +0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **地质、地势、水文状况** | 地质、地势、水文状况良好 | 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** | +0.04～+0.03 | +0.02～+0.01 | 0 | -0.01～-0.02 | -0.03～-0.04 |

## 3.2住宅用地标定地价修正体系

**（一）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，结合阳江市实际情况进行修正。

**（二）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：



式中：──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3-2-1 住宅用地剩余年期修正系数表（以还原率7.0%为例）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **使用年限** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| **修正系数** | 0.0660 | 0.1277 | 0.1853 | 0.2392 | 0.2896 | 0.3366 | 0.3806 | 0.4217 | 0.4601 | 0.4960 |
| **使用年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5296 | 0.5609 | 0.5902 | 0.6176 | 0.6432 | 0.6671 | 0.6895 | 0.7104 | 0.7299 | 0.7481 |
| **使用年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7652 | 0.7811 | 0.7960 | 0.8100 | 0.8230 | 0.8351 | 0.8465 | 0.8571 | 0.8670 | 0.8763 |
| **使用年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8850 | 0.8931 | 0.9007 | 0.9077 | 0.9144 | 0.9205 | 0.9263 | 0.9317 | 0.9368 | 0.9415 |
| **使用年限** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9459 | 0.9500 | 0.9539 | 0.9575 | 0.9608 | 0.9640 | 0.9669 | 0.9696 | 0.9722 | 0.9746 |
| **使用年限** | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| **修正系数** | 0.9768 | 0.9789 | 0.9809 | 0.9827 | 0.9844 | 0.9860 | 0.9875 | 0.9889 | 0.9902 | 0.9914 |
| **使用年限** | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| **修正系数** | 0.9926 | 0.9936 | 0.9946 | 0.9956 | 0.9964 | 0.9972 | 0.9980 | 0.9987 | 0.9994 | 1.0000 |
| 注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+ r）ml）]÷[1－[1÷（1+ r）m]*直接计算；②表中为住宅用地还原利率取7.0％条件下的年期修正系数。 | | | | | | | | | | |

**（三）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3-2-2 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| **修正系数** | 1.5157 | 1.4315 | 1.3587 | 1.2949 | 1.2386 | 1.1884 | 1.1433 | 1.1024 | 1.0653 |
| **容积率** | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| **修正系数** | 1.0313 | 1.0000 | 0.9759 | 0.9535 | 0.9325 | 0.9129 | 0.8944 | 0.8771 | 0.8607 |
| **容积率** | 2.8 | 2.9 | 3 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.8452 | 0.8305 | 0.8165 | 0.8032 | 0.7906 | 0.7785 | 0.7670 | 0.7559 | 0.7454 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| **修正系数** | 0.7352 | 0.7255 | 0.7161 | 0.7071 | 0.6984 | 0.6901 | 0.6820 | 0.6742 | 0.6667 |
| **容积率** | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 | 5.1 | 5.2 | 5.3 | 5.4 |
| **修正系数** | 0.6594 | 0.6523 | 0.6455 | 0.6389 | 0.6325 | 0.6262 | 0.6202 | 0.6143 | 0.6086 |
| **容积率** | 5.5 | 5.6 | 5.7 | 5.8 | 5.9 | 6.0 | 6.5 | ≥7.0 |  |
| **修正系数** | 0.6030 | 0.5976 | 0.5923 | 0.5872 | 0.5822 | 0.5774 | 0.5547 | 0.5345 |  |
| 注：①本表适用于**待开发项目**采用平均楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当*r1＜r＜r2*（即*r1、r2*为修正系数表中*r*的相邻容积率）时，*x1*、*x2*为*r1、r2*对应的容积率修正系数，容积率的修正系数：*x=x1+（x2-x1）×（r-r1）/（r2-r1）* | | | | | | | | | |

（2）景观修正

**表3-2-3 住宅用地****景观修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **指标标准说明** | 临湖；临市级、区级公园绿地；周围绿化程度高，空气洁净，环境优美 | 临市级、区级公园绿地≤500米；周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静 | 轻度噪声污染；临近水体水质无明显污染；污染情况轻微，对生活无影响 | 临近车流量大，有一定噪声污染；临近水体水质明显污染；对生活有较明显影响 | 附近有工厂排放有害气体；附近水源污染严重，气味难闻，对生活有严重影响 |
| **修正系数** | 0.06～0.10 | 0.02～0.06 | 0.00～0.02 | -0.07 | -0.15 |
| 注：①修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；②修正系数区间值含上不含下。 | | | | | |

（3）临海条件修正

阳江市市区评估范围内一线临海（地拿海、闸坡港、南湾、大角湾、石角湾、那谢湾、平章湾等）住宅用途宗地，根据临海景观、朝向等因素，临海与非临海修正幅度为20-30%。

（4）开发程度修正

**表3-2-4 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** | 20～60 | 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3-2-5 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** |
| **区位位置** | 区位条件相对好 | 区位条件相对较好 | 区位条件一般 | 区位条件相对较差 | 区位条件相对差 |
| **修正系数** | +0.08 | +0.04 | 0 | -0.04 | -0.08 |
| **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 |
| **宗地内基础设施水平** | 宗地内基础设施水平相对完善 | 宗地内基础设施水平相对较完善 | 宗地内基础设施水平一般 | 宗地内基础设施水平相对较不完善 | 宗地内基础设施水平相对不完善 |
| **修正系数** | +0.02 | +0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **地质、地势、水文状况** | 地质、地势、水文状况良好 | 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** | +0.04～+0.03 | +0.02～+0.01 | 0 | -0.01～-0.02 | -0.03～-0.04 |

（6）自建房、楼梯楼、电梯楼修正（备选）

**表3-2-6 自建房、楼梯楼、电梯楼修正系数表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **建筑物类型** | **自建房** | **楼梯楼** | **电梯楼** |
| **修正系数** | 1.1～1.2 | 1 | 1.05～1.1 |
| 注：本系数根据具体情况进行取值修正 | | | |

## 3.3商住混合用地标定地价修正体系

商住混合用地，根据本章3.1和3.2部分，分别对照相应用途的修正体系进行修正。

## 3.4工业用地标定地价修正体系

**（一）土地二级类用途修正**

**表3-4-1 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 |
| 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。 | 1.1 |
| 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。 | | | |

**（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，结合阳江市实际情况进行修正。

**（三）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：



式中：──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3-4-2 工业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** | 0.0599 | 0.1163 | 0.1696 | 0.2198 | 0.2673 | 0.3120 | 0.3542 | 0.3940 | 0.4315 | 0.4670 |
| **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 | 0.7640 | 0.7806 | 0.7962 | 0.8110 | 0.8250 | 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 | 0.9350 | 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 | 0.9760 | 0.9806 | 0.9849 | 0.9890 | 0.9929 | 0.9966 | 1.0000 |
| 注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+ r）ml）]÷[1－[1÷（1+ r）m]*直接计算；②表中为工业用地还原利率取6.0％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 | | | | | | | | | | |

**（四）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3-4-3 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** | 20～60 | 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、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3-4-4 工业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** |
| **区位位置** | 区位条件相对好 | 区位条件相对较好 | 区位条件一般 | 区位条件相对较差 | 区位条件相对差 |
| **修正系数** | +0.08 | +0.04 | 0 | -0.04 | -0.08 |
| **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 |
| **宗地内基础设施水平** | 宗地内基础设施水平相对完善 | 宗地内基础设施水平相对较完善 | 宗地内基础设施水平一般 | 宗地内基础设施水平相对较不完善 | 宗地内基础设施水平相对不完善 |
| **修正系数** | +0.02 | +0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **地质、地势、水文状况** | 地质、地势、水文状况良好 | 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** | +0.04～+0.03 | +0.02～+0.01 | 0 | -0.01～-0.02 | -0.03～-0.04 |

## 3.5公共服务用地标定地价修正体系

**（一）土地二级类用途修正**

**表3-5-1 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。 | 0.8 |
| 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。 | 1.1 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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。 | 0.8 |
| 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。 | 0.7 |
| 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，对其公共服务用途部分土地类别修正取值参考第一点。 | | | |

**（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，结合阳江市实际情况进行修正。

**（三）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：



式中：──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3-5-2 公共管理与公共服务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** | 0.0638 | 0.1236 | 0.1799 | 0.2327 | 0.2822 | 0.3288 | 0.3725 | 0.4135 | 0.4520 | 0.4882 |
| **使用年限** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.5222 | 0.5541 | 0.5840 | 0.6122 | 0.6386 | 0.6634 | 0.6866 | 0.7085 | 0.7290 | 0.7483 |
| **使用年限** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.7664 | 0.7834 | 0.7994 | 0.8143 | 0.8284 | 0.8416 | 0.8540 | 0.8657 | 0.8766 | 0.8869 |
| **使用年限** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8965 | 0.9056 | 0.9141 | 0.9220 | 0.9295 | 0.9366 | 0.9432 | 0.9494 | 0.9552 | 0.9607 |
| **使用年限** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9658 | 0.9706 | 0.9752 | 0.9794 | 0.9834 | 0.9872 | 0.9907 | 0.9940 | 0.9971 | 1.0000 |
| 注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷(1+r)m]*直接计算；②表中为公共服务用地用地还原利率取6.5％条件下的年期修正系数 | | | | | | | | | | |

**（四）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3-5-3 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** | 20～60 | 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、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3-5-4 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** |
| **区位位置** | 区位条件相对好 | 区位条件相对较好 | 区位条件一般 | 区位条件相对较差 | 区位条件相对差 |
| **修正系数** | +0.08 | +0.04 | 0 | -0.04 | -0.08 |
| **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 |
| **宗地内基础设施水平** | 宗地内基础设施水平相对完善 | 宗地内基础设施水平相对较完善 | 宗地内基础设施水平一般 | 宗地内基础设施水平相对较不完善 | 宗地内基础设施水平相对不完善 |
| **修正系数** | +0.02 | +0.01 | 0 | -0.01 | -0.02 |
| **地质、地势、水文状况** | 地质、地势、水文状况良好 | 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** | +0.04～+0.03 | +0.02～+0.01 | 0 | -0.01～-0.02 | -0.03～-0.04 |