

同德县集体建设用地基准地价编制 项目

成
果
汇
编
及
应
用
指
南

同德县自然资源和林业草原局

二〇二五年十一月

目 录

第一章 评估范围及地价内涵	1
一、工作范围和对象	1
二、基准地价价格内涵	3
(b) 基准地价内涵设定	3
(c) 基准地价内涵设定结果	5
第二章 基准地价编制成果	8
一、集体建设用地级别划分结果	8
二、同德县集体建设用地各用途级别基准地价	10
第三章 基准地价修正体系	11
一、同德县集体建设用地基准地价修正体系	11
(a) 集体商服用地宗地地价修正体系	11
(b) 集体工矿仓储用地宗地地价修正体系编制	16
(c) 集体公共服务项目用地宗地地价修正体系编制	19
二、基准地价成果应用步骤及计算公式	22
(a) 应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤	22
(b) 同德县基准地价各用途的宗地地价计算公式	22
(c) 应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例	24
(d) 特殊处理办法	28

第一章 评估范围及地价内涵

一、工作范围和对象

本次同德县集体建设用地基准地价编制项目的评估范围为：同德县全部行政辖区范围，具体包括尕巴松多镇、唐谷镇、巴沟乡、河北乡、秀麻乡及牧草良种繁殖场。

根据《农村集体土地定级与估价技术指南》（T/CREVA 1201-2021）的相关要求，结合同德县集体建设用地的实际发展水平，本次同德县集体建设用地基准地价编制项目采用集体建设用地综合定级，再按商服用地、工矿仓储用地、公共服务用地4类土地用途进行分类评估级别基准地价。其中公共服务用地包括机关团体新闻出版用地、科教文卫用地、公园与绿地、公用设施用地。

本次项目工作对象为同德县域范围内的所有集体建设用地，根据国土变更调查数据，同德县集体建设用地总面积 555.34 公顷。其中集体商服用地面积 56.36 公顷，集体公共服务用地 215.99 公顷，集体工矿仓储用地 282.99 公顷。

表1-1 同德县集体建设用地面积汇总表

单位：公顷

乡镇	集体商服用地	集体公共服务用地	集体工矿仓储用地
全县	56.36	215.99	282.99
尕巴松多镇	32.38	138.96	91.98
唐谷镇	4.16	18.03	21.62
巴沟乡	9.31	25.75	42.39
秀麻乡	4.49	7.05	5.53
河北乡	6.02	26.20	121.48

本项目工作范围和工作对象坐标系为2000国家大地坐标系。

具体范围详见图1-1：

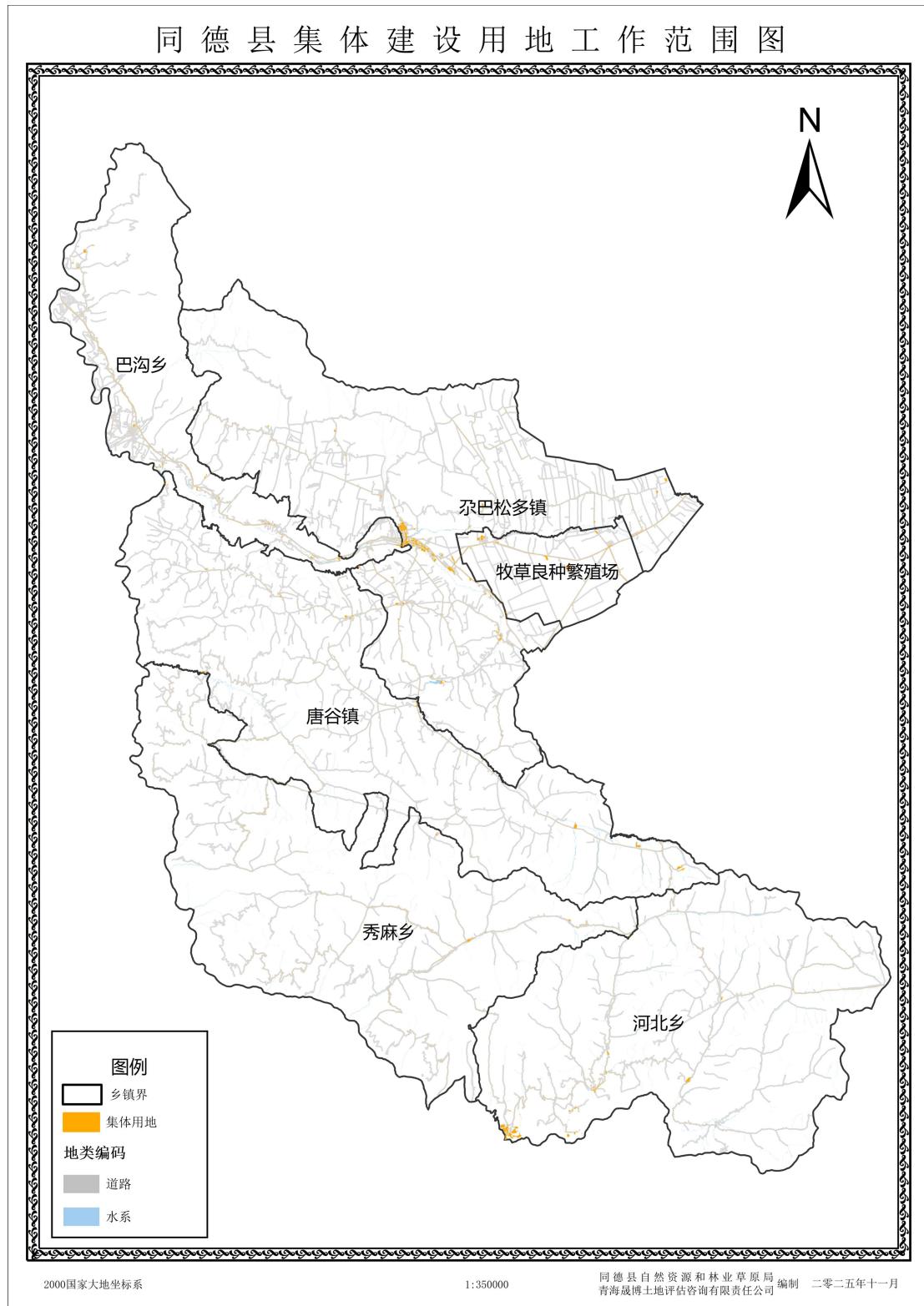


图 1-1 同德县集体建设用地基准地价编制项目工作范围图

二、基准地价价格内涵

（一）基准地价内涵设定

1. 估价期日设定

结合项目开展时点,此次同德县集体建设用地基准地价估价期日设定为2025年1月1日。

2. 土地用途设定

根据《农村集体土地定级与估价技术指南》（TCREVA 1201-2021）,“土地用途设定中,至少应包括商服用地、工业用地”。根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）对基准地价的定义“在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内,对平均开发利用条件下,不同级别或不同均质地域的建设用地,按商服、工矿仓储、公共服务项目用地四种用途分别评估,并由政府确定的,某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格”。

本次同德县集体建设用地基准地价编制工作设定用途为集体商服用地、集体工矿仓储用地、集体公共服务项目用地四种用途。其中:公共服务项目用地是指公共管理与公共服务用地中用于机关团体、新闻出版、科教文卫的土地,对应地类包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地及公用设施用地。

3. 价格定义设定

根据《农村集体土地定级与估价技术指南》（TCREVA 1201-2021）,“土地用途设定中,至少应包括商服用地、工业用地”。根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）对基准地价的定义“在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内,对平均开发利用条件下,不同级别或不同均质地域的建设用地,按商服、工矿仓储、公共服务项目用地四种用途分别评估,并由政府确定的,某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格”。

本次同德县集体建设用地基准地价编制工作设定用途为集体商服用地、集体工矿仓储用地、集体公共服务项目用地四种用途。其中:公共服务项目用地是指公共管理与公共服务用地中用于机关团体、新闻出版、科教文卫的土地,对应地类包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地及公用设施用地。

3、价格定义设定

根据《农村集体土地定级与估价技术指南》（TCREVA 1201-2021），“土地权利设定中，应明确界定是否存在特殊的权能限制性或拓展性条件，对于经营性建设用地至少包括出让土地使用权价格”。根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行），同德县集体经营性建设用地主要包括集体商服用地和集体工矿仓储用地。综合集体经营性建设用地入市开展情况及同德县集体土地市场具体情况，本次同德县集体建设用地基准地价价格定义如下：

（1）集体商服用地价格定义

土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度和设定容积率下代表集体商服用地各级别在限制分割处分的出让使用权平均价格。

（2）集体工矿仓储用地价格定义

土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度和设定容积率代表集体工矿仓储用地各级别在限制分割处分的出让土地使用权平均价格。

（3）集体公共服务项目用地价格定义

土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度和设定容积率代表集体公共服务项目用地各级别在限制分割处分的出让土地使用权平均价格。

4. 容积率设定

在充分考虑《同德县国土空间总体规划》（2021-2035年）中的开发强度管控基础上，结合实地调查的集体土地建设现状、规划设计条件，设定本次同德县集体商服用地容积率为1.2、集体工矿仓储用地、集体公共服务项目用地的容积率均为1.0。

5. 地价表现形式及价格表达形式的设定

（1）地价表现形式的定义

本轮基准地价表现形式为级别基准地价。级别基准地价：依据土地级别的划分区域制定出来的平均地价，它仅能反映同级别的区域的平均地价。

(2) 本次价格表达形式

根据同德县土地市场现状,本次同德县集体建设用地基准地价的价格表达形式中,集体商服用地、集体工业用地、集体公共服务项目用地均为地面地价。

6. 其他设定

(1) 土地开发程度设定:同德县域面积广大(4652.8平方公里),集体土地开发程度空间差异较为显著。根据同德县实际开发程度及各用途集体土地级别划分结果,设定**集体商服用地**一级、二级开发程度为宗地红线外四通(即通路、通电、通讯、供水),宗地红线内场地平整,即“四通一平”;三级开发程度为宗地红线外三通(即通路、通电、通讯),宗地红线内场地平整,即“三通一平”。**集体工矿仓储用地**和**集体公共服务项目用地**的一级、二级、三级开发程度均设定为宗地红线外三通(即通路、通电、通讯),宗地红线内场地平整,即“三通一平”。

(2) 土地剩余年期设定:根据《农村集体土地定级与估价技术指南》(TCREVA 1201-2021),“年期设定参照国有建设用地的法定最高出让年期,对于工业用地,其年期设定应与相关年期设定参照国有建设用地的法定最法律政策相衔接”。依据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号)第十二条相关规定,同德县集体建设用地基准地价土地剩余年期参照国有法定最高出让年期,即**集体商服用地**40 年, **集体工矿仓储用地**、**集体公共服务项目用地**均为 50 年。

(二) 基准地价内涵设定结果

1、**集体商服用地**:土地在估价期日 2025 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下,设定一级、二级土地开发程度为“四通一平”(即宗地红线外通路、通电、通讯、供水,宗地红线内场地平整),三级土地开发程度为“三通一平”(即宗地红线外通路、通电、通讯,宗地红线内场地平整),设定容积率为 1.2,代表**集体商服用地**各级别在土地使用年期为 40 年条件下限制分割处分的出让使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价,地价表达形式为地面地价,价格单位为元/平方米,币种为人民币。

2、**集体工矿仓储用地**:土地在估价期日 2025 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下,设定土地开发程度为“三通一平”(即宗地红线外通路、通电、

通讯,宗地红线内场地平整),设定容积率为1.0,代表集体工矿仓储用地各级别在土地使用年期为50年条件下限制分割处分的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价,地价表达形式为地面地价,价格单位为元/平方米,币种为人民币。

3、集体公共服务项目用地:土地在估价期日2025年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下,设定土地开发程度为“三通一平”(即宗地红线外通路、通电、通讯,宗地红线内场地平整),设定容积率为1.0,代表集体公共服务项目用地各级别在土地使用年期为50年条件下限制分割处分的出让土地使用权平均价格。地价表现形式为级别基准地价,地价表达形式为地面地价,价格单位为元/平方米,币种为人民币。详见下表1-1:

表 1-1 同德县各用途集体建设用地基准地价内涵表

用途	集体商服用地	集体工矿仓储用地	集体公共服务项目用地		
	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证和集体土地使用证的集体建设用地				
土地权利类型	出让使用权	出让使用权	出让使用权		
土地开发程度	一级、二级开发程度为“四通一平”，三级为“三通一平”		三通一平		
土地使用年限	40 年		50 年		
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平均价格	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平均价格			
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；无抵押、地役权等他项权利的限制。			
地价表现形式	级别价				
价格表达形式	地面地价				
估价期日	2025 年 1 月 1 日				
备注	各用途集体建设用地的使用权平均价格为设定内涵条件下各级别的平均价格，非现状条件下的价格。				

第二章 基准地价编制成果

一、集体建设用地级别划分结果

根据土地级别图形数据库，利用 ArcGIS 制图软件所提供的面积量算功能，采用屏幕量算的方法计算各级地土地面积，具体如下。

表 2-1 集体建设用地级别范围

土地级别	级别边界描述
1 级	1. 由下尕毛其村范围线-托头村范围线-尕哇麻村范围线-下巴村范围线-上巴村下巴村争议区范围线-上巴村范围线-曲乃亥村范围线-火炬村范围线-地干村范围线-松多村范围线-北扎村内部道路-科加村内部道路-秀麻村内部道路-牧草良种繁殖场国有内部道路-东关路范围线-斗后言村范围线-科日平村内部道路-斗后言村内部道路-赛加村内部道路-完科村内部道路-阿血村内部道路-尤隆村内部道路-那仁村内部道路-托斯村内部道路-东吾村内部道路-扎血尔村内部道路-哈夏村内部道路-力伦村内部道路-合土乎村内部道路-加吾村内部道路-力伦村内部道路-力伦村内部道路-赛什堂村内部道路-青迈村内部道路-加吾村内部道路-力伦村内部道路围成的区域
2 级	1. 由然果村水系-加日亥村内部道路-直德村范围线-本龙村范围线-新村范围线-下才乃亥村范围线-巴沟乡共用草场内部道路-班多村范围线-下阿格村范围线-欧沟村内部道路-申吾村内部道路-夏日村内部道路-贡麻村范围线-欧沟村范围线-秀麻村范围线-贡麻村内部道路-科加村内部道路-牧草良种繁殖场内部道路-科加村范围线-德什端村范围线-智后迈村范围线-科日平村范围线-德什端村范围线-智后迈村范围线-德什端村内部道路-完科村范围线-美日克村范围线-那仁村范围线-托斯村范围线-东吾村内部道路-扎血村范围线-力伦村范围线-哈夏村范围线-合土乎村范围线-赛什堂村内部道路-东格村范围线-加拉村范围线-东格村范围线-加吾村范围线-赛什堂村范围线-青迈村范围线-巴沟乡共用草场范围线-班多村范围线-团结村范围线-巴沟乡共用草场范围线-上才乃亥村范围线-下才乃亥村范围线-新村范围线-直德村范围线-加日亥村范围线-然果村范围线围成的区域
3 级	1.除去上述范围的所有区域。

表 2-2 同德县集体建设用地各级土地面积和比例表

镇(乡)	面积和比例	集体建设用地		
		一级	二级	三级
尕巴松多镇	土地面积 (km ²)	984.40	4571.05	5287.23
	比例	9.08%	42.16%	48.76%
唐谷镇	土地面积 (km ²)	956.60	2027.74	6920.13
	比例	9.66%	20.47%	69.87%
巴沟乡	土地面积 (km ²)	1001.93	893.33	2748.82
	比例	21.57%	19.24%	59.19%
秀麻乡	土地面积 (km ²)	----	----	10096.61
	比例	----	----	100%
河北乡	土地面积 (km ²)	----	----	9485.38
	比例	----	----	100%
牧草良繁殖场	土地面积 (km ²)	182.96	463.20	----
	比例	28.31%	71.69%	----

二、同德县集体建设用地各用途级别基准地价

参考《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），土地等可以采用数轴法与总分频率曲线法中一种或多种方法进行城镇土地等的初步划分，并结合市场资料分析和聚类分析等方法对城镇土地初步分等结果进行验证。本次同德县各级别范围内样点数量或者样本数据满足要求，故直接通过求取级别范围内样点地价或者样本数据价格的平均值作为级别基准地价。

表 2-3 同德县集体建设用地级别地价成果表

用途	价格类型	单位	级别		
			1 级	2 级	3 级
集体商服用地	出让使用权价 格	元/平方米	237	166	115
		万元/亩	15.80	11.07	7.67
集体工矿仓储用地	出让使用权价 格	元/平方米	89	72	63
		万元/亩	5.93	4.80	4.20
集体公共服务项目用 地	出让土地使 用 权	元/平方米	105	86	77
		万元/亩	7.00	5.73	5.13

第三章 基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，国土管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素同基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

一、同德县集体建设用地基准地价修正体系

（一）集体商服用地宗地地价修正体系

1、区域因素修正

表 4-1 同德县商服用地地价影响因素说明表

优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量	距商服中心较远，与集贸市场、宾馆距离较远，商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
基础设施完善度	市政供水，供水保证率高，排水状况好	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差	市政供水，供水保证率低，排水状况差
公用设施完备度	周围学校、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	周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	离学校、银行、邮电局(所)、医院较远，生活设施配套不完备
环境质量优劣度	空气质量良好，区域内无其他污染源	空气质量好，距离其他污染源距离较远	空气质量一般，周边有其他污染源，但治污设施齐全	空气质量较差，周边有少量其它污染源	空气质量差，周边污染源较多，并且无治污措施
宏观区位影响度	距城镇中心距离(0,0.5km)	距城镇中心距离(0,1km)	距城镇中心距离(0,1.5km)	距城镇中心距离(0,2km)	距城镇中心距离(0,3km)
容积率	≥1.2	1.1	1.0	≤1	/
临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街
宗地形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则，对利用有一定影响	不规则，严重影响宗地利用
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积一般，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
周围土地利用状况	商业服务业	商住混合区	行政文教	工矿仓储	其他用地

表 4-2 同德县 I 级商服用地地价影响因素修正系数表

因子	调整幅度 权重	18.14%	9.07%	0.00%	-8.86%	-17.72%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.1668	0.0303	0.0151	0.0000	-0.0148	-0.0296
交通条件	0.1265	0.0229	0.0115	0.0000	-0.0112	-0.0224
基础设施完善度	0.1328	0.0241	0.0120	0.0000	-0.0118	-0.0235
公用设施完备度	0.0879	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0078	-0.0156
环境质量优劣度	0.0982	0.0178	0.0089	0.0000	-0.0087	-0.0174
宏观区位影响度	0.1031	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0091	-0.0183
容积率	0.0312	0.0057	0.0028	0.0000	-0.0028	-0.0055
临街状况	0.0826	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0073	-0.0146
宗地形状	0.0654	0.0119	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116
宗地面积	0.0402	0.0073	0.0036	0.0000	-0.0036	-0.0071
周围土地利用状况	0.0653	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0058	-0.0116

表 4-3 同德县 II 级商服用地地价影响因素修正系数表

因子	调整幅度 权重	19.27%	9.64%	0.00%	-8.43%	-16.86%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.1668	0.0321	0.0161	0.0000	-0.0141	-0.0281
交通条件	0.1265	0.0244	0.0122	0.0000	-0.0107	-0.0213
基础设施完善度	0.1328	0.0256	0.0128	0.0000	-0.0112	-0.0224
公用设施完备度	0.0879	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0074	-0.0148
环境质量优劣度	0.0982	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0083	-0.0166
宏观区位影响度	0.1031	0.0199	0.0099	0.0000	-0.0087	-0.0174
容积率	0.0312	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0026	-0.0053
临街状况	0.0826	0.0159	0.0080	0.0000	-0.0070	-0.0139
宗地形状	0.0654	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0055	-0.0110
宗地面积	0.0402	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0034	-0.0068
周围土地利用状况	0.0653	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0055	-0.0110

表 4-4 同德县 III 级商服用地地价影响因素修正系数表

因子	调整幅度 权重	13.91%	6.96%	0.00%	-8.69%	-17.39%
		优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.1668	0.0232	0.0116	0.0000	-0.0145	-0.0290
交通条件	0.1265	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0110	-0.0220
基础设施完善度	0.1328	0.0185	0.0092	0.0000	-0.0115	-0.0231
公用设施完备度	0.0879	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0076	-0.0153
环境质量优劣度	0.0982	0.0137	0.0068	0.0000	-0.0085	-0.0171
宏观区位影响度	0.1031	0.0143	0.0072	0.0000	-0.0090	-0.0179
容积率	0.0312	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0027	-0.0054
临街状况	0.0826	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0072	-0.0144
宗地形状	0.0654	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0057	-0.0114
宗地面积	0.0402	0.0056	0.0028	0.0000	-0.0035	-0.0070
周围土地利用状况	0.0653	0.0091	0.0045	0.0000	-0.0057	-0.0114

2、土地剩余使用年期修正系数

集体商服用地基准地价设定最高使用年期 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 4-5 商服用地使用年期修正系数 (土地还原率 $r=8.45\%$)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0660	0.1280	0.1863	0.2410	0.2924	0.3407	0.3861	0.4287	0.4687	0.5063
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5416	0.5748	0.6060	0.6353	0.6628	0.6887	0.7130	0.7358	0.7572	0.7773
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7962	0.8140	0.8307	0.8464	0.8611	0.8749	0.8879	0.9001	0.9116	0.9224
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9325	0.9420	0.9509	0.9593	0.9672	0.9746	0.9816	0.9881	0.9942	1.0000

3、土地开发程度修正

基准地价设定一级、二级开发程度为“四通一平”，三级开发程度为“三通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“四通一平”、“三通一平”时，应进行开发程度修正。

表 4-6 土地开发程度修正值范围表

单位：元/平方米（土地面积）

土地开发项目	通路	供水	通电	通讯	场地平整	合计
四通一平开发费	15~35	5~25	10~20	5~10	2~10	37~100
三通一平开发费	15~35	——	10~20	5~10	2~10	32~75

(二) 集体工矿仓储用地宗地地价修正体系编制

1、区域因素修正系数编制

表 4-7 同德县集体工矿仓储用地地价影响因素说明表

因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
	宏观区位影响度	距城镇中心距离(0, 0.5km)	距城镇中心距离(0, 1km)	距城镇中心距离(0, 1.5km)	距城镇中心距离(0, 2km)	距城镇中心距离(0, 3km)
	基础设施完善度	市政供水，供水保证率高，排水状况好	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差	市政供水，供水保证率低，排水状况差
	产业聚集规模	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
	土地工程条件	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地
个别因素	宗地形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则，对利用有一定影响	不规则，严重影响宗地利用
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积一般，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

表 4-8 同德县 I 级集体工矿仓储用地地价影响因素修正系数表

调整幅度			19. 11%	9. 55%	0. 00%	-8. 99%	-17. 98%
因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	0.1844	0.0352	0.0176	0.0000	-0.0166	-0.0332
	宏观区位影响度	0.1656	0.0316	0.0158	0.0000	-0.0149	-0.0298
	基础设施完善度	0.0966	0.0185	0.0092	0.0000	-0.0087	-0.0174
	产业聚集规模	0.0645	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0058	-0.0116
	土地工程条件	0.1645	0.0314	0.0157	0.0000	-0.0148	-0.0296
个别因素	宗地形状	0.1922	0.0367	0.0184	0.0000	-0.0173	-0.0346
	宗地面积	0.1322	0.0253	0.0126	0.0000	-0.0119	-0.0238

表 4-9 同德县 II 级集体工矿仓储用地地价影响因素修正系数表

调整幅度			19. 44%	9. 72%	0. 00%	-9. 03%	-18. 05
因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	0.1844	0.0358	0.0179	0.0000	-0.0167	-0.0333
	宏观区位影响度	0.1656	0.0322	0.0161	0.0000	-0.0150	-0.0299
	基础设施完善度	0.0966	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0087	-0.0174
	产业聚集规模	0.0645	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0058	-0.0116
	土地工程条件	0.1645	0.0320	0.0160	0.0000	-0.0149	-0.0297
个别因素	宗地形状	0.1922	0.0374	0.0187	0.0000	-0.0174	-0.0347
	宗地面积	0.1322	0.0257	0.0128	0.0000	-0.0119	-0.0239

表 4-10 同德县 III 级集体工矿仓储用地地价影响因素修正系数表

调整幅度			19. 04%	9. 52%	0. 00%	-9. 52%	-19. 04
因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	0.1844	0.0351	0.0176	0.0000	-0.0176	-0.0351
	宏观区位影响度	0.1656	0.0315	0.0158	0.0000	-0.0158	-0.0315
	基础设施完善度	0.0966	0.0184	0.0092	0.0000	-0.0092	-0.0184
	产业聚集规模	0.0645	0.0123	0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0123
	土地工程条件	0.1645	0.0313	0.0157	0.0000	-0.0157	-0.0313
个别因素	宗地形状	0.1922	0.0366	0.0183	0.0000	-0.0183	-0.0366
	宗地面积	0.1322	0.0252	0.0126	0.0000	-0.0126	-0.0252

2、土地剩余使用年期修正编制

集体工矿仓储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期不到 50 年时，应进行使用年期修正。

表 4-11 工矿仓储用地土地使用年期修正系数表 (r=6.75%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0503	0.0983	0.1441	0.1879	0.2296	0.2695	0.3076	0.3439	0.3786	0.4117
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4433	0.4735	0.5023	0.5298	0.5561	0.5812	0.6051	0.6280	0.6498	0.6706
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6905	0.7094	0.7276	0.7449	0.7614	0.7771	0.7922	0.8065	0.8202	0.8333
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8458	0.8578	0.8692	0.8800	0.8904	0.9003	0.9098	0.9188	0.9274	0.9357
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9435	0.9510	0.9582	0.9650	0.9715	0.9778	0.9837	0.9894	0.9948	1.0000

3、土地开发程度修正

集体工矿仓储用地的土地开发程度为“三通一平”。

表 4-12 土地开发程度修正值范围表

单位：元/平方米（土地面积）

土地开发项目	通路	通电	通讯	场地平整	合计
三通一平开发费	15~35	10~20	5~10	2~10	32~75

(三) 集体公共服务项目用地宗地地价修正体系编制

1、区域因素修正系数编制

表 4-13 同德县县集体公共服务用地地价影响因素说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
	交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站较远，交通较差	道路通达度较低、距长途汽车站、高铁站远，交通不方便
	基础设施完善度	市政供水，供水保证率高，排水状况好	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好	市政供水，供水保证率一般，排水状况一般	市政供水，供水保证率较低，排水状况较差	市政供水，供水保证率低，排水状况差，
	公用设施完备度	周围学校、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	周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套不完
	环境质量优劣度	空气质量良好，区域内无其他污染源	空气质量好，距其他污染源距离较远	空气质量一般，周边有其他污染源，但治污设施齐全	空气质量较差，周边有少量其它污染源	空气质量差，周边污染源较多，并且无治污措施
	宏观区位影响度	距城镇中心距离(0, 0.5km)	距城镇中心距离(0, 1km)	距城镇中心距离(0, 1.5km)	距城镇中心距离(0, 2km)	距城镇中心距离(0, 3km)
	容积率	≥1.2	1.1	1.0	≤1	/
个别因素	临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	不临街
	宗地形状	规则易利用	较规则	一般但不影响利用	较不规则，对利用有一定影响	不规则，严重影响宗地利用
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积较适中，对土地利用较为有利	面积一般，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
	周围土地利用状况	商业服务业	商住混合区	行政文教	工矿仓储	其他用地

表 4-14 同德县 I 级集体公共服务用地地价影响因素修正系数表

调整幅度		18. 09%	9. 05%	0. 00%	-8. 57%	-17. 14%	
素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	0.1826	0.0330	0.0165	0.0000	-0.0156	-0.0313
	交通条件	0.0823	0.0149	0.0074	0.0000	-0.0071	-0.0141
	基础设施完善度	0.0742	0.0134	0.0067	0.0000	-0.0064	-0.0127
	公用设施完备度	0.1702	0.0308	0.0154	0.0000	-0.0146	-0.0292
	环境质量优劣度	0.0562	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0048	-0.0096
	宏观区位影响度	0.0821	0.0149	0.0074	0.0000	-0.0070	-0.0141
	容积率	0.0155	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0013	-0.0027
个别因素	临街状况	0.0626	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0054	-0.0107
	宗地形状	0.0634	0.0115	0.0057	0.0000	-0.0054	-0.0109
	宗地面积	0.0652	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0056	-0.0112
	周围土地利用状况	0.1457	0.0264	0.0132	0.0000	-0.0125	-0.0250

表 4-15 同德县 II 级集体公共服务用地地价影响因素修正系数表

调整幅度		19. 76%	9. 88%	0. 00%	-9. 31%	-18. 61%	
素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	0.1826	0.0361	0.0181	0.0000	-0.0170	-0.0340
	交通条件	0.0823	0.0163	0.0081	0.0000	-0.0077	-0.0153
	基础设施完善度	0.0742	0.0147	0.0073	0.0000	-0.0069	-0.0138
	公用设施完备度	0.1702	0.0336	0.0168	0.0000	-0.0158	-0.0317
	环境质量优劣度	0.0562	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0052	-0.0105
	宏观区位影响度	0.0821	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0076	-0.0153
	容积率	0.0155	0.0031	0.0015	0.0000	-0.0014	-0.0029
个别因素	临街状况	0.0626	0.0124	0.0062	0.0000	-0.0058	-0.0116
	宗地形状	0.0634	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0059	-0.0118
	宗地面积	0.0652	0.0129	0.0064	0.0000	-0.0061	-0.0121
	周围土地利用状况	0.1457	0.0288	0.0144	0.0000	-0.0136	-0.0271

表 4-16 同德县 III 级集体公共服务用地地价影响因素修正系数表

调整幅度		15. 58%	7. 79%	0. 00%	-7. 14%	-14. 28%	
素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	0.1826	0.0284	0.0142	0.0000	-0.0130	-0.0261
	交通条件	0.0823	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0059	-0.0118
	基础设施完善度	0.0742	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0053	-0.0106
	公用设施完备度	0.1702	0.0265	0.0133	0.0000	-0.0122	-0.0243
	环境质量优劣度	0.0562	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宏观区位影响度	0.0821	0.0128	0.0064	0.0000	-0.0059	-0.0117
	容积率	0.0155	0.0024	0.0012	0.0000	-0.0011	-0.0022
个别因素	临街状况	0.0626	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0045	-0.0089
	宗地形状	0.0634	0.0099	0.0049	0.0000	-0.0045	-0.0091
	宗地面积	0.0652	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0047	-0.0093
	周围土地利用状况	0.1457	0.0227	0.0114	0.0000	-0.0104	-0.0208

2、土地剩余使用年期修正编制

集体公共服务项目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期不到 50 年时，应进行使用年期修正。

表 4-17 公共服务项目用地土地使用年期修正系数表 (r=6.60%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0492	0.0962	0.1411	0.1841	0.2251	0.2644	0.3019	0.3378	0.3721	0.4049
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4363	0.4663	0.4949	0.5223	0.5485	0.5736	0.5975	0.6204	0.6423	0.6632
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6832	0.7023	0.7206	0.7381	0.7548	0.7708	0.7860	0.8006	0.8146	0.8279
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8407	0.8529	0.8645	0.8757	0.8863	0.8965	0.9063	0.9156	0.9245	0.9330
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9411	0.9489	0.9563	0.9635	0.9702	0.9767	0.9830	0.9889	0.9946	1.0000

3、土地开发程度修正

集体公共服务项目用地的土地开发程度为“三通一平”。

表 4-18 土地开发程度修正值范围表

单位：元/平方米（土地面积）

土地开发项目	通路	通电	通讯	场地平整	合计
三通一平开发费	15~35	10~20	5~10	2~10	32~75

二、基准地价成果应用步骤及计算公式

（一）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

1、收集级别基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

2、确定待估宗地所处的级别基准地价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的级别基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

3、调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的个别因素指标。具体有：

（1）商服用地：容积率、街角地状况、使用年期、宗地形状、地质状况、宗地大小以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

（2）工业用地：交通条件、使用年期、宗地形状、地质状况、宗地大小以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

（3）公共服务项目用地：容积率、交通条件、使用年期、宗地形状、地质状况、景观条件以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

4、确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与宗地地价个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

5、计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

（二）同德县基准地价各用途的宗地地价计算公式

1、集体商服用地宗地地价公式

集体商服用地土地面积单价=(集体商服用地级别基准地价±开发程度修正值)
×容积率修正系数×期日修正系数×街角地修正系数×临路条件修正系数×(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

集体商服用地总地价=集体商服用地土地面积单价×土地面积

2、集体工矿仓储用地宗地地价公式

集体工矿仓储用地土地面积单价=(集体工矿仓储级别基准地价±开发程度修
正值)×期日修正系数×(1+区域因素修正系数)×(1+其他个别因素修正系数)
×土地剩余使用年期修正系数

集体工矿仓储用地总地价=集体工矿仓储用地土地面积单价×土地面积

3、集体公共服务项目用地宗地地价公式

集体公共服务项目土地面积单价=(集体公共服务项目用地级别基准地价±
开发程度修正值)×容积率修正系数×临路条件修正系数×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

集体公共服务项目用地总地价=集体公共服务项目用地土地面积单价×土地
面积

(三) 应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例

1、同德县集体商服用地计算示例

例：位于尕巴松多镇的已建商铺，商铺土地面积为 381 平方米、建筑面积 381 平方米，总楼层 1 层，开发程度为三通一平，设定土地使用权剩余使用年限为 40 年，容积率为 1.0，求该商铺于 2025 年 1 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

集体商服用地土地面积单价=(集体商服用地级别基准地价±开发程度修正值) ×容积率修正系数×期日修正系数×街角地修正系数×临路条件修正系数×(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

集体商服用地总地价=集体商服用地土地面积单价×土地面积

第二步：查询基准地价

根据基准地价级别图，查得待估宗地的商服级别基准地价为 115 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

根据公式和待估宗地的情况，对照各修正系数表确定待估宗地的修正系数：

开发程度修正系数=0、容积率修正系数=0.9755、期日修正系数=1、街角地修正系数=1.1、临路条件修正系数=1.1、区域因素修正系数=12.51%、其他个别因素修正系数=3%、使用年期修正系数=1。

表 3-1 估价对象的区域因素和个别因素修正系数表

影响因素	基础因素名称	优劣度	修正系数 (%)
区域因素	繁华程度	较优	1.74%
	交通条件	较优	1.28%
	基本设施	一般	0.00%
	社会经济状况	较劣	-0.60%
	宏观区位影响度	较优	1.08%
	环境条件	优	0.74%
	规划前景	较劣	-0.50%
	合计		3.74%
个别因素	宗地形状	优	3.00%
	宗地地基承载力	优	2.00%
	宗地大小	劣	-1.00%
	合计		4%

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正系数可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

集体商服用地土地面积单价=(集体商服用地级别基准地价±开发程度修正值)
 \times 容积率修正系数 \times 期日修正系数 \times 街角地修正系数 \times 临路条件修正系数 \times (1+区域因素修正系数之和) \times (1+其他个别因素修正系数之和) \times 土地剩余使用年期修正系数

$$= (115\pm0) \times 0.9755 \times 1 \times 1.1 \times 1.1 \times (1+3.74\%) \times (1+4\%)$$

$$\approx 146.35 \text{ (元/平方米)}$$

集体商服用地总地价=集体商服用地土地面积单价 \times 土地面积
 $= 146.35 \times 381 \approx 5.5759 \text{ (万元)}$

2、同德县集体工矿仓储用地计算示例

例：位于唐谷镇镇某宗工业用地，开发程度为三通一平，土地使用权剩余使用年限为 42 年，土地面积为 9382 平方米，求该宗地于 2025 年 1 月 1 日地价。

第一步：确定计算公式

集体工矿仓储用地土地面积单价=(集体工矿仓储级别基准地价±开发程度修正值) \times 期日修正系数 \times (1+区域因素修正系数) \times (1+其他个别因素修正系数)
 \times 土地剩余使用年期修正系数

集体工矿仓储用地总地价=集体工矿仓储用地土地面积单价 \times 土地面积

第二步：查询基准地价

根据基准地价级别图，查询得宗地级别基准地价为 63 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

查表得该宗地：开发程度修正系数=0、期日修正系数=1、土地剩余使用年限修正系数=0.9611、区域修正系数=1.59%、其他个别因素修正系数=5%，通过对宗地相应的个别因素进行修正系数可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

表 3-2 估价对象的区域因素和个别因素修正系数表

影响因素	优劣度	修正系数 (%)
区域因素	交通条件	较劣

影响因素	优劣度	修正系数(%)
	基本设施	较优 1.02%
	产业集聚效益	优 1.57%
	环境条件	一般 0.00%
	社会经济状况	较优 0.32%
	宏观区位影响度	优 -0.54%
	规划前景	较优 0.47%
	合计	1.59%
个别因素	宗地形状	优 3.00%
	宗地地基承载力	较优 2.00%
	宗地大小	较优 1.00%
	合计	6%

第四步：计算

集体工矿仓储用地土地面积单价=(集体工矿仓储级别基准地价±开发程度修正值)×期日修正系数×(1+区域因素修正系数)×(1+其他个别因素修正系数)×土地剩余使用年期修正系数

$$= (63+0) \times 1 \times (1+1.59\%) \times (1+6\%) \times 0.9611$$

$$\approx 67.54 \text{ (元/平方米)}$$

集体工矿仓储用地总地价=集体工矿仓储用地土地面积单价×土地面积

$$= 67.54 \times 9382$$

$$\approx 63.3660 \text{ (万元)}$$

3、同德县集体公共服务项目用地计算示例

例：位于子科滩镇某宗公共服务项目用地，开发程度为三通一平，土地使用权剩余使用年限为 35 年，土地面积为 598 平方米，容积率为 1，求该宗地于 2025 年 1 月 1 日地价。

第一步：确定计算公式

集体公共服务项目土地面积单价= (集体公共服务项目用地级别基准地价±开发程度修正值)×容积率修正系数×临路条件修正系数×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

集体公共服务项目用地总地价=集体公共服务项目用地土地面积单价×土地面积

第二步：查询基准地价

根据基准地价级别图，查询得宗地级别基准地价为77元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

查表得该宗地：开发程度修正系数=0、容积率修正系数=1、临路条件修正系数=1.05、期日修正系数=1、区域修正系数=3.88%、其他个别因素修正系数=4%、土地剩余使用年限修正系数=0.8863，通过对宗地相应的个别因素进行修正系数可得到估价对象在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

表3-3 估价对象的区域因素和个别因素修正系数表

影响因素		优劣度	修正系数(%)
区域因素	繁华程度	较优	0.45%
	交通条件	较优	1.18%
	基本设施	一般	0.00%
	社会经济状况	较优	0.29%
	宏观区位影响度	较劣	-0.61%
	环境条件	优	2.24%
	规划前景	较优	0.33%
合计			3.88%
个别因素	宗地形状	优	2.00%
	宗地地基承载力	较优	1.00%
	景观条件	较优	1.00%
	合计		4%

第四步：计算

集体公共服务项目土地面积单价=（集体公共服务项目用地级别基准地价±开发程度修正值）×容积率修正系数×临路条件修正系数×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

$$= (77+0) \times 1 \times 1.05 \times 1 \times (1+3.88\%) \times (1+4\%) \times 0.8863$$

$$\approx 77.41 \text{ (元/平方米)}$$

集体公共服务项目用地总地价=集体公共服务项目用地土地面积单价×土地面积

$$= 77.41 \times 598$$

$$\approx 4.6291 \text{ (万元)}$$

（四）特殊处理办法

当一宗地，同时存在几种用途的情况下宗地计算，首先计算各种用途的地价，然后宗地的总地价等于各种用途的地价之和。