

翁源县 2026 年集体建设用地 基准地价成果

翁源县自然资源局
二〇二六年九月

目录

第一章 评估对象与范围	1
一、评估对象	1
二、评估范围	1
第二章 基准地价更新成果	2
一、基准地价内涵	2
二、基准地价成果体系	4
三、基准地价成果	4
第三章 基准地价修正体系编制	15
一、各用途基准地价修正体系	15
二、用地类型修正系数	42

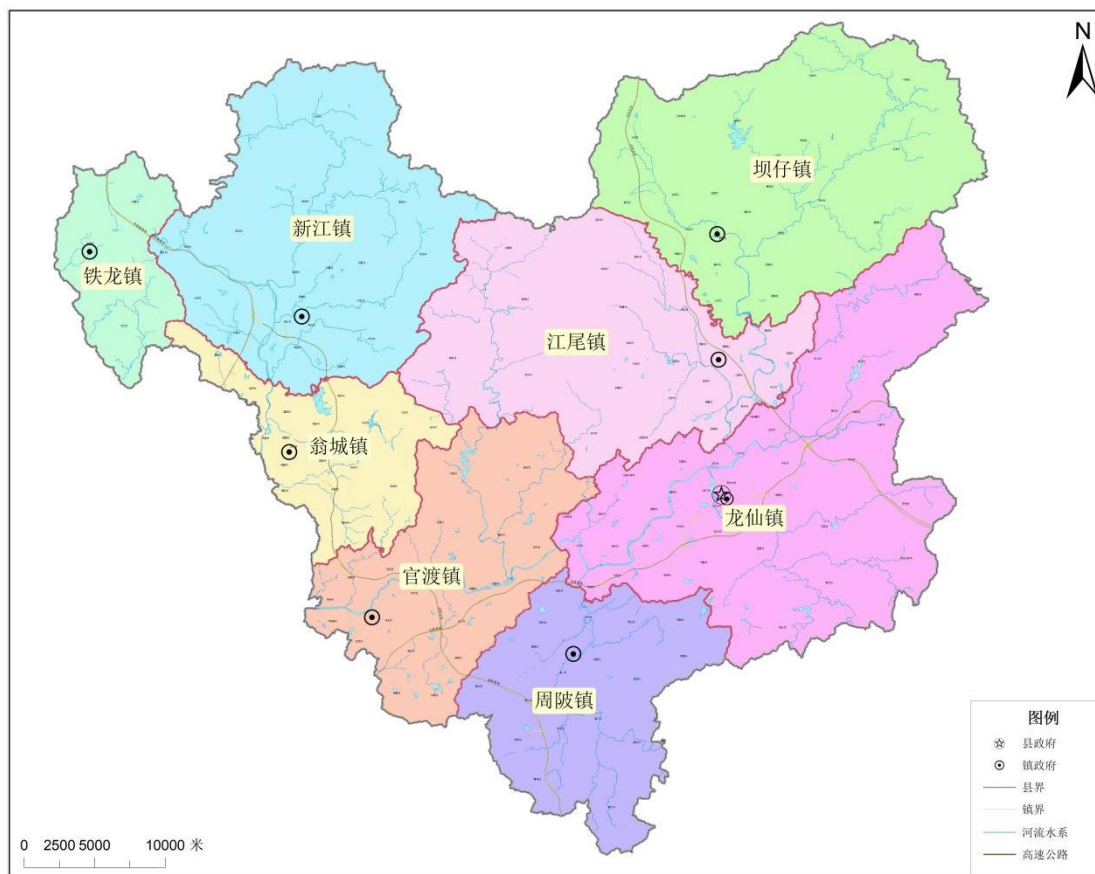
第一章 评估对象与范围

一、评估对象

本次翁源县2026年集体建设用地基准地价更新设定用途为集体商服用地、宅基地、集体工业用地、集体公共管理与公共服务用地、集体公用设施用地五种用途。

二、评估范围

翁源县2026年集体建设用地基准地价更新项目的评估范围为翁源县全域，即包含龙仙镇、翁城镇、官渡镇、江尾镇、坝仔镇、新江镇、周陂镇、铁龙镇，土地面积约2174.91平方千米（按几何面积统计所得）。本次工作底图统一采用2000国家大地坐标系。



第二章 基准地价更新成果

一、基准地价内涵

商服用地基准地价内涵：估价期日为2026年1月1日，设定容积率为1.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地出让土地使用权的区域平均楼面地价和地面地价。

宅基地基准地价内涵：估价期日为2026年1月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为无年限限制，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水，宗地红线内场地平整）条件下，宅基地使用权的区域平均楼面地价和地面地价。

工业用地基准地价内涵：估价期日为2026年1月1日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地出让土地使用权的区域平均地面地价。

公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为2026年1月1日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地出让土地使用权的区域平均地面地价。

公用设施用地基准地价内涵：估价期日为2026年1月1日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水，宗地红线内场地平整）条件下，公用设施用地出让土地使用权的区域平均地面地价。

具体表现形式分别为：

表 2-1 集体建设用地基准地价内涵表

用途	商服用地	宅基地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
估价期日	2026 年 1 月 1 日				
土地权利类型	出让土地使用权	宅基地使用权	出让土地使用权	出让土地使用权	出让土地使用权
土地开发程度	三通一平	三通一平	三通一平	三通一平	三通一平
设定容积率	1	2	1	1	1
使用年限设定	40 年	无年限限制	50 年	50 年	50 年
价格表现形式	级别价	级别价	级别价	级别价	级别价
价格表达形式	平均楼面地价 地面地价	平均楼面地价 地面地价	地面地价	地面地价	地面地价
市场特征 及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	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	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	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
权力限制	土地限制分割处分。无抵押、地役权等其他权利限制	土地限制分割处分且有转让条件限制外，无地役权等其他权利限制	土地限制分割处分。无抵押、地役权等其他权利限制	土地限制分割处分。无抵押、地役权等其他权利的限制	土地限制分割处分。无抵押、地役权等其他权利的限制

备注

- (1) 宅基地指农村村民用于建造住宅及其生活附属设施的土地，包括住房、附属用房等用地；
- (2) 本次集体建设用地基准地价中设定的土地开发程度为“三通一平”，即宗地红线外通路、通上水、通电，宗地红线内场地平整；
- (3) 各用途集体建设用地的价格为设定内涵条件下的价格，非现状条件下的价格。

二、基准地价成果体系

翁源县集体建设用地基准地价更新成果采用级别基准地价形式。级别基准地价是基准地价的宏观表现形式，主要为政府了解土地资产价值、掌握地价总体水平与变化趋势提供参考；为促进城乡一体化的建设用地市场服务而提供宏观层面上的集体建设用地地价参考标准。

三、基准地价成果

（一）各用途按设定内涵下的级别价格

表 2-2 翁源县集体建设用地各用途级别基准地价表（设定内涵价）

用途 级别	商服用地		宅基地		工业用地		公共管理与公共服务用地		公用设施用地	
	元/平方米 平均楼面 地价	万元/ 亩 地面 地价	元/平方米 平均楼面 地价	万元/ 亩 地面 地价	元/平 方米 地面地 价	万元/ 亩 地面 地价	元/平方 米 地面地 价	万元/ 亩 地面地 价	元/平方 米 地面地 价	万元/亩 地面地 价
I级	848	56.53	326	43.47	255	17.00	258	17.20	195	13.00
II级	617	41.13	243	32.40	173	11.53	195	13.00	150	10.00
III级	400	26.67	155	20.67	135	9.00	145	9.67	120	8.00
IV级	253	16.87	118	15.73	107	7.13	110	7.33	95	6.33
V级	174	11.60	——	——	——	——	——	——	——	——

注：1.商服用地级别基准地价为设定容积率1.0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的平均楼面地价；
3.工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价。

（二）各用途级别范围

表 2-3 翁源县集体建设用地商服用地级别范围

商服级别	级别范围描述
I级	龙仙镇：滙江→河口村村界→罗坑水村村界→G78 高速路连接路→东华大道→青云大道→坐标（38511051.6625，2692867.5936）→坐标（38510659.4836，2692684.9789）→坐标（38510351.1355，2692685.1177）→坐标（38509184.7446，2692911.2081）→滙江。 级别内含有（罗坑水村，河口村滙江以南部分，陂下村，长潭村滙江以南部分，高陈村滙江以东部分，群陂村滙江以东部分，民主村坐标连线以北部分，田心村东华大道以北部分，岭头村东华大道以北部分，联群村东华大道以北部分。
II级	龙仙镇：河口村滙江以北部分、长潭村滙江以北部分、高陈村滙江以西部分、群陂村滙江以西部分、民主村余下部分、田心村东华大道以南部分、岭头村东华大道以南部分、联群村东华大道以南部分、马山村、沙坪村、马牯塘村、中

商服级别	级别范围描述
	心村武深高速以南部分、丰山村、石背村、蓝青村、青云村（不含跃进水库部分）、石寨村、良洞村、会联村、新东村。 江尾镇：联明村、联光村、江尾村、连溪村、南塘村武深高速以南部分、蕙岭村在坐标（38511947.5406，2704897.6738）→坐标（38511921.8013，2704710.0628）→坐标（38511947.5406，2704897.6738）连线以东部分。 坝仔镇：S244→坝仔桥→坝仔河流→坝仔山体→S245→坝仔大桥→G220→弯仔桥→S244。 周陂镇：X347→高一村村界→周陂河流→坐标（38502872.7147，2683148.8258）→坐标（38502702.7233，2683317.8499）→坐标（38502556.9853，2683706.2998）→坐标（38502472.259，2683986.1102）→X347。 官渡镇：G358→G106→官渡村村路→坐标（38486119.3323，2685855.3011）→坐标（38486120.289，2685092.4276）→Y776→坐标（38486939.8226，2684737.5894）→五四村村界→翁源县县界→五四村村界→坐标（38488190.1369，2684408.9092）→坐标（38488468.0098，2684896.1004）→坐标（38488598.4903，2684884.1673）→坐标（38488657.4942，2685529.3367）→坐标（38488532.2126，2685559.9692）→坐标（38488551.8704，2685967.882）→坐标（38488202.565，2686287.779）→滢江官渡段→官渡村村界→韶新高速。 翁城镇：翁城镇镇界→富陂村村界→翁城河流→坐标（38480456.5395，2695939.4927）→坐标（38480807.6586，2695939.6184）→坐标（38481049.8166，2695803.8598）→坐标（38481397.6816，2695965.6683）→坐标（38481617.1203，2695586.8781）→五一村村界→坐标（38484374.5691，2696722.2608）→坐标（38483468.9843，2697947.1661）→坐标（38483285.5113，2698458.5213）→坐标（38483430.7184，2699031.8559）→坐标（38483476.4114，2699035.4723）→坐标（38483632.6155，2699147.6827）→坐标（38483761.3672，2699402.4014）→泉岭村村界→富陂村村界。 新江镇：G106→新江村村界→坐标（38482660.016，2705709.2605）→坐标（38483230.0142，2705852.7438）→坐标（38483070.2868，2706487.2729）→坐标（38482964.551，2706691.9901）→西锦村村界。
III级	龙仙镇：中坝村、新尧村、三华村、新岭村、三级林场、九曲水林场、中心村武深高速以北部分、簕口村、新坪村、马墩村、桂竹村、李洞村、老龙山林场、青山村、青云村跃进水库部分。 江尾镇：长江村、白莲村、联益村、南塘村武深高速以北部分、蕙岭村其余部分、新生村、径群村、径丰村、江尾林场、中村村、仙南村、九仙村、仙北村、松塘村。 坝仔镇：珍珠村、珍田村、金星村余下部分、辉岭村、上爱村、芙蓉村、新梅村、三坑村、梅村村、辉星村、良星村。 周陂镇：阳东村、阳西村、高一村、高二村、光明村、双青村、双联村、昆山

商服级别	级别范围描述
	村、洪兰村、新安村。 官渡镇：官渡村余下部分、坪田村、下榕角村余下部分、河边村余下部分、突水村、利龙村、联盟村、龙船村、新跃村、华东村、镇仔村。 翁城镇：定南村、腊岭村、明星村余下部分、群益村余下部分、秀峰村余下部分、胜利村余下部分、泉岭村余下部分、泉坑村韶新高速以西部分、墨岭村京港澳高速以东部分。 新江镇：新展村韶新高速以西部分、新益村、民光村余下部分、新江村余下部分、上坝村京港澳高速以东部分、小镇村京港澳高速以东部分、西锦村、连新村。
IV级	龙仙镇：贵联村。 江尾镇：热水村、黄洞村、松岗村、鹤仔村、蓝坑村。 坝仔镇：蓝河村、上洞村、一心村、鲁溪村、饶村村、群辉村。 周陂镇：藤山村、陈村村、哈水村、集义村、龙田村。 官渡镇：新北村、新陂村、东三村、社背村、下陂村。 翁城镇：星光村、桂湖村、马东村、沾坑村、了坑村、泉坑村韶新高速以东部分、墨岭村京港澳高速以西部分。 新江镇：新展村韶新高速以东部分、东方村、双石村、双星村、双塘村、渔溪村、阳河村、塘心村、凉桥村、上坝村京港澳高速以西部分、小镇村京港澳高速以西部分。 铁龙镇：铁龙镇镇中心城镇开发边界。
V级	江尾镇：梅斜村、东鹊村。 坝仔镇：上洞林场、金鸡村、笋洞村、礼岭村、中洞村、半溪村。 周陂镇：黄河村、礞下村、礞头村。 官渡镇：新南村、坑尾村。 新江镇：民治村、油溪村、太坪村。 铁龙镇：龙体村余下部分、龙集村、龙化村。

注：表中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。

表 2-4 翁源县集体建设用地宅基地级别范围

宅基地级别	级别范围描述
I级	龙仙镇： 滙江→河口村村界→罗坑水村村界→G78 高速路连接路→东华大道→青云大道→坐标（38511051.6625，2692867.5936）→坐标（38510659.4836，2692684.9789）→坐标（38510351.1355，2692685.1177）→坐标（38509184.7446，2692911.2081）→滙江。 内含（罗坑水村，河口村滙江以南部分，陂下村，长潭村滙江以南部分，高陈村滙江以东部分，群陂村滙江以东部分，民主村坐标连线以北部分，田心村东华大道以北部分，岭头村东华大道以北部分，联群村东华大道以北部分。
II级	龙仙镇： 河口村滙江以北部分、长潭村滙江以北部分、高陈村滙江以西部分、群陂村滙江以西部分、民主村余下部分、田心村东华大道以南部分、岭头村东华大道以南部分、联群村东华大道以南部分、马山村、沙坪村、马牯塘村、中心村武深高速以南部分、丰山村、石背村、蓝青村、青云村（不含跃进水库部分）、石寨村、良洞村、会联村、新东村、三华村、新岭村。 江尾镇： 联明村、联光村、江尾村、长江村、南塘村、蕙岭村在坐标（38511687.5564，2704259.9174）→坐标（38511871.0012，2704597.1737）→坐标（38511921.8013，2704710.0628）→坐标（38512048.8016，2705635.7535）连线以东部分。 坝仔镇： S244→坝仔桥→坝仔河流→坝仔山体→S245→坝仔大桥→G220→弯仔桥→S244。 周陂镇： X347→高一村村界→周陂河流→坐标（38502872.7147，2683148.8258）→坐标（38502702.7233，2683317.8499）→坐标（38502556.9853，2683706.2998）→坐标（38502472.259，2683986.1102）→X347。 官渡镇： G358→G106→官渡村村路→坐标（38486119.3323，2685855.3011）→坐标（38486120.289，2685092.4276）→Y776→坐标（38486939.8226，2684737.5894）→五四村村界→翁源县县界→五四村村界→坐标（38488190.1369，2684408.9092）→坐标（38488468.0098，2684896.1004）→坐标（38488598.4903，2684884.1673）→坐标（38488657.4942,2685529.3367）→坐标（38488532.2126，2685559.9692）→坐标（38488551.8704，2685967.882）→坐标（38488202.565，2686287.779）→滙江官渡段→官渡村村界→韶新高速；官渡镇土地利用规划六里片区。 翁城镇： 五一村村界→黄塘村村界→翁城河流→坐标（38480456.5395，2695939.4927）→坐标（38480807.6586，2695939.6184）→坐标（38481049.8166，2695803.8598）→坐标（38481397.6816，2695965.6683）→坐标（38481617.1203，2695586.8781）→五一村村界→坐标（38484374.5691，2696722.2608）→五一村村界→坐标（38483333.7082，2698190.3100）→五一村村界。 新江镇： G106→新江村村界→坐标（38482660.016，2705709.2605）→坐标（38483230.0142，2705852.7438）→坐标（38483070.2868，2706487.2729）→

宅基地级别	级别范围描述
	坐标（38482964.551，2706691.9901）→西锦村村界。
III级	龙仙镇：中坝村、新尧村、三级林场、九曲水林场、中心村武深高速以北部分、蓐口村、新坪村、马墩村、桂竹村、贵联村、李洞村、老龙山林场、青山村、青云村跃进水库部分。 江尾镇：白莲村、联益村、蕙岭村其余部分、新生村、径群村、径丰村、连溪村、江尾林场、中村村、仙南村、九仙村、仙北村、松塘村、松岗村、鹤仔村、蓝坑村、蓝河村、上洞村、一心村、鲁溪村、饶村村、笋洞村、中洞村。 坝仔镇：珍珠村、珍田村、金星村余下部分、辉岭村、上爱村、芙蓉村、新梅村、三坑村、梅村村、辉星村、良星村。 周陂镇：双青村、双联村、昆山村、光明村、龙田村、高一村、高二村、阳西村、阳东村、洪兰村、新安村。 官渡镇：下榕角村余下部分、坪田村、官渡村余下部分、河边村余下部分、突水村、利龙村、联盟村、龙船村、新跃村、华东村、镇仔村、新北村、新陂村、东三村、社背村、下陂村。 翁城镇：星光村、定南村、腊岭村、明星村余下部分、群益村余下部分、秀峰村余下部分、胜利村余下部分、泉岭村、泉坑村、富陂村、桂湖村、马东村、墨岭村京港澳高速以东部分。 新江镇：新展村、新益村、民光村余下部分、新江村余下部分、上坝村京港澳高速以东部分、小镇村京港澳高速以东部分、西锦村、连新村、东方村、双石村、双星村、双塘村。 铁龙镇：铁龙镇镇中心城镇开发边界。
IV级	江尾镇：热水村、黄洞村、梅斜村、东鹊村。 坝仔镇：群辉村、上洞林场、金鸡村、礼岭村、半溪村。 周陂镇：藤山村、陈村村、哈水村、集义村、黄河村、礞下村，礞头村。 官渡镇：新南村、坑尾村。 翁城镇：沾坑村、了坑村、墨岭村京港澳高速以西部分。 新江镇：渔溪村、阳河村、塘心村、凉桥村、上坝村京港澳高速以西部分、小镇村京港澳高速以西部分、民治村、油溪村、太坪村。 铁龙镇：龙体村余下部分、龙集村、龙化村。

注：表中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。

表 2-5 翁源县集体建设用地工业用地级别范围

工业级别	级别范围描述
I级	龙仙镇：滙江→河口村村界→罗坑水村村界→G78 高速路连接路→东华大道→青云大道→坐标（38511051.6625，2692867.5936）→坐标（38510659.4836，2692684.9789）→坐标（38510351.1355，2692685.1177）→坐标（38509184.7446，2692911.2081）→滙江。 内含（罗坑水村，河口村滙江以南部分，陂下村，长潭村滙江以南部分，高陈村滙江以东部分，群陂村滙江以东部分，民主村坐标连线以北部分，田心村东华大道以北部分，岭头村东华大道以北部分，联群村东华大道以北部分。

工业级别	级别范围描述
	官渡镇： G358→G106→官渡村村路→坐标（38486119.3323，2685855.3011）→坐标（38486120.289，2685092.4276）→Y776→坐标（38486939.8226，2684737.5894）→五四村村界→翁源县县界→五四村村界→坐标（38488190.1369，2684408.9092）→坐标（38488468.0098，2684896.1004）→坐标（38488598.4903，2684884.1673）→坐标（38488657.4942,2685529.3367）→坐标（38488532.2126，2685559.9692）→坐标（38488551.8704，2685967.882）→坐标（38488202.565，2686287.779）→滙江官渡段→官渡村村界→韶新高速。 翁城镇： 翁城镇镇界→富陂村村界→翁城河流→坐标（38480456.5395，2695939.4927）→坐标（38480807.6586，2695939.6184）→坐标（38481049.8166，2695803.8598）→坐标（38481397.6816，2695965.6683）→坐标（38481617.1203，2695586.8781）→五一村村界→坐标（38484374.5691，2696722.2608）→坐标（38483468.9843，2697947.1661）→坐标（38483285.5113，2698458.5213）→坐标（38483430.7184，2699031.8559）→坐标（38483476.4114，2699035.4723）→坐标（38483632.6155，2699147.6827）→坐标（38483761.3672，2699402.4014）→泉岭村村界→富陂村村界；华彩工业园区一期；华彩工业园区二期；电源电池工业园区。
II级	龙仙镇： 河口村滙江以北部分、长潭村滙江以北部分、高陈村滙江以西部分、群陂村滙江以西部分、民主村余下部分、田心村东华大道以南部分、岭头村东华大道以南部分、联群村东华大道以南部分、马山村、水口村。 江尾镇： 江尾镇镇区坐标（38512048.8016，2705635.7535）→坐标（38513029.5258，2705639.9869）→坐标（38513122.6593，2703282.0155）→坐标（38513162.1705，2703078.8151）→坐标（38512979.196，2702920.7115）→坐标（38513010.9461，2702886.1392）→坐标（38512962.9682，2702845.9225）→坐标（38513025.0572，2702771.1334）→坐标（38512837.3791，2702610.972）→坐标（38511503.8764，2703675.6575）→坐标（38511480.593，2703871.8023）→坐标（38511921.8013，2704710.0628）→坐标（38512048.8016，2705635.7535）（土地利用规划范围内）、联明村。 坝仔镇： S244→坝仔桥→坝仔河流→坝仔山体→S245→坝仔大桥→G220→弯仔桥→S244。 周陂镇： X347→高一村村界→周陂河流→坐标（38502872.7147，2683148.8258）→坐标（38502702.7233，2683317.8499）→坐标（38502556.9853，2683706.2998）→坐标（38502472.259，2683986.1102）→X347。 官渡镇： 官渡村余下部分、下榕角村余下部分、河边村余下部分、利龙村、突水村；官渡镇土地利用规划六里片区。 翁城镇： 定南村、明星村余下部分、群益村余下部分、秀峰村余下部分、胜利村余下部分、泉岭村、泉坑村韶新高速以西部分、富陂村、墨岭村京港澳高速

工业级别	级别范围描述
	以东部分。 新江镇：G106→新江村村界→坐标（38482660.016，2705709.2605）→坐标（38483230.0142，2705852.7438）→坐标（38483070.2868，2706487.2729）→坐标（38482964.551，2706691.9901）→西锦村村界；新益村余下部分、新展村韶新高速以东部分，小镇村粤港澳高速以东部分。
III级	龙仙镇：九曲水林场、新岭村、三级林场、新尧村、中坝村、会联村、良洞村、石寨村、蓝青村、石背村、青云村、青山村、老龙山林场、李洞村、丰山村、马墩村、新坪村、蓐口村、沙坪村、马牯塘村、中心村、桂竹村、贵联村。 江尾镇：南塘村、联光村、长江村、江尾村、连溪村、蕙岭村、新生村、径群村、白莲村、联益村、径丰村、江尾林场、中村村、仙南村、九仙村、仙北村、松塘村、松岗村、鹤仔村。 坝仔镇：金星村余下部分、辉星村余下部分、梅村村、良星村、珍珠村、珍田村、蓝河村、上洞村、新梅村、三坑村、辉岭村、上爱村、芙蓉村、一心村、笋洞村、鲁溪村、饶村村、中洞村、群辉村、半溪村。 周陂镇：阳西村余下部分、阳东村余下部分、新安村、洪兰村、双青村、双联村、昆山村、光明村、高一村、高二村、龙田村、藤山村、陈村村、哈水村、集义村。 官渡镇：新南村、坑尾村、新北村、新陂村、东三村、联盟村、龙船村、新跃村、华东村、镇仔村、下陂村、社背村。 翁城镇：泉坑村韶新高速以东部分、沾坑村、了坑村、墨岭村京港澳高速以西部分、马东村、腊岭村、星光村、桂湖村。 新江镇：上坝村、小镇村余下部分、塘心村、凉桥村、阳河村、连新村、西锦村、新江村余下部分、民光村余下部分、新展村韶新高速以东部分、东方村、双石村、双星村、双塘村。 铁龙镇：龙体村、龙集村。
IV级	江尾镇：蓝坑村、东鹊村、黄洞村、热水村、梅斜村。 坝仔镇：上洞林场、金鸡村、礼岭村。 周陂镇：黄河村、礞下村、礞头村。 新江镇：民治村、渔溪村、油溪村、太坪村。 铁龙镇：龙化村。

注：表中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。

表 2-6 翁源县集体建设用地公共服务与公共管理用地级别范围

公共管理级别	级别范围描述
I级	龙仙镇：滙江→河口村村界→罗坑水村村界→G78 高速路连接路→东华大道→青云大道→坐标（38511051.6625，2692867.5936）→坐标（38510659.4836，2692684.9789）→坐标（38510351.1355，2692685.1177）→坐标（38509184.7446，2692911.2081）→滙江。 内含（罗坑水村，河口村滙江以南部分，陂下村，长潭村滙江以南部分，高陈

公共管理级别	级别范围描述
	村滙江以东部分，群陂村滙江以东部分，民主村坐标连线以北部分，田心村东华大道以北部分，岭头村东华大道以北部分，联群村东华大道以北部分。
II级	龙仙镇：河口村滙江以北部分、长潭村滙江以北部分、高陈村滙江以西部分、群陂村滙江以西部分、民主村余下部分、田心村东华大道以南部分、岭头村东华大道以南部分、联群村东华大道以南部分、马山村、水口村、沙坪村、马牯塘村、中心村武深高速以南部分、蓝青村、石寨村、良洞村、会联村、新东村、三华村、中坝村。 江尾镇：联明村、联光村、江尾村、南塘村武深高速以南部分、蕙岭村在坐标（38511947.5406，2704897.6738）→坐标（38511921.8013，2704710.0628）→坐标（38511947.5406，2704897.6738）连线以东部分，长江村。 坝仔镇：S244→坝仔桥→坝仔河流→坝仔山体→S245→坝仔大桥→G220→弯仔桥→S244。 周陂镇：X347→高一村村界→周陂河流→坐标（38502872.7147，2683148.8258）→坐标（38502702.7233，2683317.8499）→坐标（38502556.9853，2683706.2998）→坐标（38502472.259，2683986.1102）→X347。 官渡镇：G358→G106→官渡村村路→坐标（38486119.3323，2685855.3011）→坐标（38486120.289，2685092.4276）→Y776→坐标（38486939.8226，2684737.5894）→五四村村界→翁源县县界→五四村村界→坐标（38488190.1369，2684408.9092）→坐标（38488468.0098，2684896.1004）→坐标（38488598.4903，2684884.1673）→坐标（38488657.4942，2685529.3367）→坐标（38488532.2126，2685559.9692）→坐标（38488551.8704，2685967.882）→坐标（38488202.565，2686287.779）→滙江官渡段→官渡村村界→韶新高速；官渡镇土地利用规划六里片区。 翁城镇：五一村村界→黄塘村村界→翁城河流→坐标（38480456.5395，2695939.4927）→坐标（38480807.6586，2695939.6184）→坐标（38481049.8166，2695803.8598）→坐标（38481397.6816，2695965.6683）→坐标（38481617.1203，2695586.8781）→五一村村界→坐标（38484374.5691，2696722.2608）→五一村村界→坐标（38483333.7082，2698190.3100）→五一村村界。 新江镇：G106→新江村村界→坐标（38482660.016，2705709.2605）→坐标（38483230.0142，2705852.7438）→坐标（38483070.2868，2706487.2729）→坐标（38482964.551，2706691.9901）→西锦村村界。
III级	龙仙镇：九曲水林场、新岭村、三级林场、新尧村、青云村、青山村、石背村、李洞村、丰山村、马墩村、新坪村、蓢口村、中心村武深高速以北部分、桂竹村、贵联村。 江尾镇：白莲村、联益村、南塘村武深高速以北部分、蕙岭村余下部分、新生村、径群村、连溪村、径丰村、江尾林场、中村村、仙南村、九仙村、仙北村、松塘村、松岗村、鹤仔村、蓝坑村。

公共管理级别	级别范围描述
	坝仔镇：金星村余下部分、辉星村余下部分、梅村村、三坑村、良星村、珍珠村、珍田村、蓝河村、上洞村、辉岭村、上爱村、芙蓉村，新梅村、一心村、笋洞村、鲁溪村、饶村村。 周陂镇：双青村、双联村、昆山村、洪兰村、新安村、阳东村余下部分、阳西村余下部分、龙田村、光明村、高一村、高二村、藤山村、陈村村、哈水村、集义村、礞头村。 官渡镇：官渡村余下部分、下榕角余下部分、坪田村、河边村余下部分、突水村、利龙村、新北村、新陂村、东三村、新南村、坑尾村、联盟村、龙船村、新跃村、华东村、镇仔村、社背村、下陂村。 翁城镇：墨岭村、胜利村、秀峰村余下部分、明星村余下部分、群益村余下部分、泉岭村、泉坑村、富陂村、星光村、定南村、腊岭村、桂湖村、马东村、沾坑村、了坑村。 新江镇：新展村、新益村、新江村余下部分、民光村余下部分、上坝村、小镇村、塘心村、凉桥村、阳河村、连新村、西锦村、东方村、双石村、双星村、双塘村。 铁龙镇：龙体村、龙集村。
IV级	江尾镇：东鹄村、黄洞村、热水村、梅斜村。 坝仔镇：上洞林场、金鸡村、礼岭村、中洞村、半溪村、群辉村。 周陂镇：黄河村、礞下村。 新江镇：民治村、渔溪村、油溪村、太坪村。 铁龙镇：龙化村。

注：表中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。

表 2-7 翁源县集体建设用地公用设施用地级别范围

公用设施级别	级别范围描述
I级	龙仙镇：滙江→河口村村界→罗坑水村村界→G78 高速路连接路→东华大道→青云大道→坐标（38511051.6625，2692867.5936）→坐标（38510659.4836，2692684.9789）→坐标（38510351.1355，2692685.1177）→坐标（38509184.7446，2692911.2081）→滙江。 内含（罗坑水村，河口村滙江以南部分，陂下村，长潭村滙江以南部分，高陈村滙江以东部分，群陂村滙江以东部分，民主村坐标连线以北部分，田心村东华大道以北部分，岭头村东华大道以北部分，联群村东华大道以北部分。
II级	龙仙镇：河口村滙江以北部分、长潭村滙江以北部分、高陈村滙江以西部分、群陂村滙江以西部分、民主村余下部分、田心村东华大道以南部分、岭头村东华大道以南部分、联群村东华大道以南部分、马山村、水口村、沙坪村、马牯塘村、中心村武深高速以南部分、蓝青村、石寨村、良洞村、会联村、新东村、三华村、中坝村。 江尾镇：联明村、联光村、江尾村、连溪村、南塘村、葱岭村在坐标（38511947.5406，2704897.6738）→坐标（38511921.8013，2704710.0628）→坐标（38511947.5406，2704897.6738）连线以东部分，长江村。

公用设施级别	级别范围描述
	坝仔镇：S244→坝仔桥→坝仔河流→坝仔山体→S245→坝仔大桥→G220→弯仔桥→S244。 周陂镇：X347→高一村村界→周陂河流→坐标（38502872.7147，2683148.8258）→坐标（38502702.7233，2683317.8499）→坐标（38502556.9853，2683706.2998）→坐标（38502472.259，2683986.1102）→X347。 官渡镇：G358→G106→官渡村村路→坐标（38486119.3323，2685855.3011）→坐标（38486120.289，2685092.4276）→Y776→坐标（38486939.8226，2684737.5894）→五四村村界→翁源县县界→五四村村界→坐标（38488190.1369，2684408.9092）→坐标（38488468.0098，2684896.1004）→坐标（38488598.4903，2684884.1673）→坐标（38488657.4942，2685529.3367）→坐标（38488532.2126，2685559.9692）→坐标（38488551.8704，2685967.882）→坐标（38488202.565，2686287.779）→滢江官渡段→官渡村村界→韶新高速；官渡镇土地利用规划六里片区。 翁城镇：五一村村界→黄塘村村界→翁城河流→坐标（38480456.5395，2695939.4927）→坐标（38480807.6586，2695939.6184）→坐标（38481049.8166，2695803.8598）→坐标（38481397.6816，2695965.6683）→坐标（38481617.1203，2695586.8781）→五一村村界→坐标（38484374.5691，2696722.2608）→五一村村界→坐标（38483333.7082，2698190.3100）→五一村村界；华彩工业园区一期；华彩工业园区二期；电源电池工业园区。 新江镇：G106→新江村村界→坐标（38482660.016，2705709.2605）→坐标（38483230.0142，2705852.7438）→坐标（38483070.2868，2706487.2729）→坐标（38482964.551，2706691.9901）→西锦村村界。
III级	龙仙镇：九曲水林场、新岭村、三级林场、新尧村、青云村、青山村、石背村、李洞村、丰山村、马墩村、新坪村、蓢口村、中心村武深高速以北部分、桂竹村、贵联村。 江尾镇：白莲村、联益村、蕙岭村余下部分、新生村、径群村、径丰村、江尾林场、中村村、仙南村、九仙村、仙北村、松塘村、松岗村、鹤仔村、蓝坑村。 坝仔镇：金星村余下部分、辉星村余下部分、梅村村、三坑村、良星村、珍珠村、珍田村、蓝河村、上洞村、辉岭村、上爱村、芙蓉村，新梅村、一心村、笋洞村、鲁溪村、饶村村。 周陂镇：双青村、双联村、昆山村、洪兰村、新安村、阳东村余下部分、阳西村余下部分、龙田村、光明村、高一村、高二村、藤山村、陈村村、哈水村、集义村、礞头村。 官渡镇：官渡村余下部分、下榕角余下部分、坪田村、河边村余下部分、突水村、利龙村、新北村、新陂村、东三村、新南村、坑尾村、联盟村、龙船村、新跃村、华东村、镇仔村、社背村、下陂村。

公用设施级别	级别范围描述
	翁城镇：墨岭村余下部分、胜利村余下部分、富陂村余下部分、秀峰村余下部分、明星村余下部分、腊岭村、定南村、星光村、桂湖村、马东村、群益村余下部分、沾坑村、了坑村、泉岭村、泉坑村。 新江镇：新展村余下部分、新益村余下部分、民光村余下部分、新江村余下部分、小镇村余下部分、上坝村、塘心村、凉桥村、阳河村、连新村、西锦村、东方村、双石村、双星村、双塘村。 铁龙镇：龙体村、龙集村。
IV级	龙仙镇：老龙山林场。 江尾镇：热水村、黄洞村、梅斜村、东鹊村 坝仔镇：上洞林场、金鸡村、礼岭村、中洞村、半溪村、群辉村。 周陂镇：黄河村、礞下村。 新江镇：渔溪村、油溪村、太坪村、民治村。 铁龙镇：龙化村。

注：表中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。

第三章 基准地价修正体系

一、各用途基准地价修正体系

（一）集体商服用地基准地价修正体系

翁源县集体商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正、年期修正、期日修正、个别因素修正及土地开发程度修正等。

1. 计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{基}} \times K_q \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_v \times K_y \times K_r \times K_g \pm D / v$$

式中：

$P_{\text{宗}}$ —待评估宗地的楼面地价；

$P_{\text{基}}$ —待估宗地所在级别的楼面地价；

K_q —估价期日修正系数；

K_i —第*i*个区域因素修正系数；

K_y —使用年期修正系数；

K_v —容积率修正系数；

K_r —临路条件修正系数；

K_g —其他个别因素修正系数；

D —开发程度修正值；

v —待估宗地的容积率。

2. 修正体系

（1）区域因素修正

表 3-1 一级集体商服用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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
修正系数	0.0425	0.0212	0	-0.0191	-0.0382
交通条件	道路通达度高、距汽车客运站、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距汽车客运站、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车客运站、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车客运站、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距汽车客运站、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.0324	0.0162	0	-0.0146	-0.0292
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套完备	市政供水，供电保证率较高，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套较完备	市政供水，供电保证率一般，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套一般	市政供水，供电保证率较低，离医疗、教育、物流和旅游设施等有一定的距离	市政供水，供电保证率低，离医疗、教育、物流和旅游设施等较远，配套不完备
修正系数	0.0257	0.0128	0	-0.0115	-0.0231
社会经济状况	集体建设用地占比小，人口密度高	集体建设用地占比较小，人口密度较高	集体建设用地占比一般，人口密度一般	集体建设用地占比较大，人口密度较低	集体建设用地占比大，人口密度低
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0075	-0.015
宏观区位	中心城镇影响度高	中心城镇影响度较高	中心城镇影响度一般	中心城镇影响度较低	中心城镇影响度低
修正系数	0.0146	0.0073	0	-0.0065	-0.0131
区域规划	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	0.011	0.0055	0	-0.0049	-0.0099

表 3-2 二级集体商服用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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
修正系数	0.05	0.025	0	-0.0233	-0.0465
交通条件	道路通达度高、距汽车客运站、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距汽车客运站、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车客运站、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车客运站、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距汽车客运站、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.0382	0.0191	0	-0.0178	-0.0355

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套完备	市政供水, 供电保证率较高, 周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套较完备	市政供水, 供电保证率一般, 周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套一般	市政供水, 供电保证率较低, 离医疗、教育、物流和旅游设施等有一定的距离	市政供水, 供电保证率低, 离医疗、教育、物流和旅游设施等较远, 配套不完备
修正系数	0.0302	0.0151	0	-0.0141	-0.0281
社会经济状况	集体建设用地占比小, 人口密度高	集体建设用地占比较小, 人口密度较高	集体建设用地占比一般, 人口密度一般	集体建设用地占比较大, 人口密度较低	集体建设用地占比大, 人口密度低
修正系数	0.0196	0.0098	0	-0.0091	-0.0182
宏观区位	中心城镇影响度高	中心城镇影响度较高	中心城镇影响度一般	中心城镇影响度较低	中心城镇影响度低
修正系数	0.0172	0.0086	0	-0.008	-0.0159
区域规划	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	0.013	0.0065	0	-0.006	-0.012

表 3-3 三级集体商服用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内, 人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近, 人流畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场距离一般、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
修正系数	0.0548	0.0274	0	-0.026	-0.0519
交通条件	道路通达度高、距汽车客运站、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距汽车客运站、高速公路出入口等较近, 交通较方便	道路通达度一般、距汽车客运站、高速公路出入口等距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距汽车客运站、高速公路出入口等较远, 交通较差	道路通达度低、距汽车客运站、高速公路出入口等远, 交通不方便
修正系数	0.0419	0.021	0	-0.0198	-0.0397
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套完备	市政供水, 供电保证率较高, 周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套较完备	市政供水, 供电保证率一般, 周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套一般	市政供水, 供电保证率较低, 离医疗、教育、物流和旅游设施等有一定的距离	市政供水, 供电保证率低, 离医疗、教育、物流和旅游设施等较远, 配套不完备
修正系数	0.0331	0.0166	0	-0.0157	-0.0314
社会经济状况	集体建设用地占比小, 人口密度高	集体建设用地占比较小, 人口密度较高	集体建设用地占比一般, 人口密度一般	集体建设用地占比较大, 人口密度较低	集体建设用地占比大, 人口密度低
修正系数	0.0215	0.0107	0	-0.0102	-0.0203
宏观区位	中心城镇影响度高	中心城镇影响度较高	中心城镇影响度一般	中心城镇影响度较低	中心城镇影响度低

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0188	0.0094	0	-0.0089	-0.0178
区域规划	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	0.0142	0.0071	0	-0.0067	-0.0134

表 3-4 四级集体商服用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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
修正系数	0.0525	0.0263	0	-0.0267	-0.0534
交通条件	道路通达度高、距汽车客运站、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距汽车客运站、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车客运站、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车客运站、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距汽车客运站、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.0401	0.0201	0	-0.0204	-0.0408
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套完备	市政供水，供电保证率较高，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套较完备	市政供水，供电保证率一般，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套一般	市政供水，供电保证率较低，离医疗、教育、物流和旅游设施等有一定的距离	市政供水，供电保证率低，离医疗、教育、物流和旅游设施等较远，配套不完备
修正系数	0.0317	0.0159	0	-0.0161	-0.0323
社会经济状况	集体建设用地占比小，人口密度高	集体建设用地占比较小，人口密度较高	集体建设用地占比一般，人口密度一般	集体建设用地占比较大，人口密度较低	集体建设用地占比大，人口密度低
修正系数	0.0206	0.0103	0	-0.0105	-0.0209
宏观区位	中心城镇影响度高	中心城镇影响度较高	中心城镇影响度一般	中心城镇影响度较低	中心城镇影响度低
修正系数	0.018	0.009	0	-0.0091	-0.0183
区域规划	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	0.0136	0.0068	0	-0.0069	-0.0138

表 3-5 五级集体商服用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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
修正系数	0.0563	0.0281	0	-0.0266	-0.0532

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距汽车客运站、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距汽车客运站、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车客运站、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车客运站、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距汽车客运站、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.043	0.0215	0	-0.0203	-0.0406
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套完备	市政供水，供电保证率较高，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套较完备	市政供水，供电保证率一般，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套一般	市政供水，供电保证率较低，离医疗、教育、物流和旅游设施等有一定的距离	市政供水，供电保证率低，离医疗、教育、物流和旅游设施等较远，配套不完备
修正系数	0.034	0.017	0	-0.0161	-0.0321
社会经济状况	集体建设用地占比小，人口密度高	集体建设用地占比较小，人口密度较高	集体建设用地占比一般，人口密度一般	集体建设用地占比较大，人口密度较低	集体建设用地占比大，人口密度低
修正系数	0.022	0.011	0	-0.0104	-0.0208
宏观区位	中心城镇影响度高	中心城镇影响度较高	中心城镇影响度一般	中心城镇影响度较低	中心城镇影响度低
修正系数	0.0193	0.0096	0	-0.0091	-0.0182
区域规划	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	0.0146	0.0073	0	-0.0069	-0.0138

(2) 容积率修正

表 3-6 集体商服用地容积率修正公式表

容积率	≤ 0.4	$0.4 < r < 2.4$	≥ 2.4
修正系数	1.5603	$(1/r)^{0.4855}$	0.6537

注：1. 公式中 r 为集体商服容积率，容积率修正是指不同容积率间平均楼面地价的转换系数；

2. 采用容积率修正系数修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

表 3-7 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
修正系数	1.5603	1.4001	1.2815	1.1891	1.1144	1.0525	1
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.9548	0.9153	0.8804	0.8493	0.8213	0.796	0.7729
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	0.7517	0.7323	0.7142	0.6975	0.682	0.6674	0.6537

注：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) 年期修正

按照土地还原率为 6.95%，法定最高出让年期为 40 年，计算集体商服用地年期修正系数，土地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 ——土地使用年期；

Y ——土地使用年期修正系数。

表 3-8 集体商服用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0697	0.1349	0.1959	0.2529	0.3062	0.3560	0.4026	0.4462	0.4869	0.5250
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5606	0.5939	0.6250	0.6541	0.6814	0.7068	0.7306	0.7529	0.7737	0.7931
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8113	0.8283	0.8442	0.8591	0.8730	0.8860	0.8981	0.9095	0.9201	0.9301
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9393	0.9480	0.9562	0.9637	0.9708	0.9775	0.9837	0.9895	0.9949	1.0000

(4) 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(5) 个别因素修正

①临路条件修正

表 3-9 临路条件修正系数表

临路条件	临步行 街、商业街	临生活 型主干道	临混合 型主干道	临生活 型次干道	临交通 型干道	临支路	临老街、 小巷	不临路
修正系数	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	0.90	0.85	0.80

②其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 3-10 集体商服用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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	0.03	0.02	0	-0.02	-0.03
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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，对建筑无影响；承载力较强	地势一般，但对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(6) 土地开发程度修正

翁源县集体商服用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定土地开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-11 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目成本						
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地平整
开发费	15 ~ 35	8 ~ 30	15 ~ 45	10 ~ 30	20 ~ 50	15 ~ 35	20 ~ 60

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正；

2.上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

(二) 宅基地基准地价修正体系

翁源县宅基地修正体系包括：估价期日修正、区域因素修正、容积率修正、个别因素修正和土地开发程度修正等。

1. 计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{基}} \times K_q \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_v \times (1 + K_r) \times K_g \pm D / v$$

式中：

$P_{\text{宗}}$ ——待评估宗地楼面地价；

$P_{\text{基}}$ ——待估宗地所在级别的楼面地价；

K_q ——估价期日修正系数；

K_i ——第*i*个区域因素修正系数；

K_v ——容积率修正系数；

K_r ——临江条件修正系数；

K_g ——其他个别因素修正系数；

D ——开发程度修正值；

v ——待估宗地的容积率。

2. 修正体系

(1) 区域因素修正

表 3-12 一级宅基地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套完备	市政供水，供电保证率较高，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套较完备	市政供水，供电保证率一般，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套一般	市政供水，供电保证率较低，离医疗、教育、物流和旅游设施等有一定的距离	市政供水，供电保证率低，离医疗、教育、物流和旅游设施等较远，配套不完备
修正系数	0.0279	0.0139	0	-0.0153	-0.0307
交通条件	道路通达度高、距汽车客运站、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距汽车客运站、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车客运站、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车客运站、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距汽车客运站、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.0239	0.012	0	-0.0132	-0.0263
环境条件	农村人居环境优、地形平坦、距离灾害风险点远	农村人居环境较优、地形较平坦、距离灾害风险点较远	农村人居环境一般、地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远	农村人居环境较差、地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	农村人居环境差、地形坡度较大、距离灾害风险点近
修正系数	0.0186	0.0093	0	-0.0102	-0.0205
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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
修正系数	0.0126	0.0063	0	-0.0069	-0.0139
社会经济状况	集体建设用地占比小，人口密度高	集体建设用地占比较小，人口密度较高	集体建设用地占比一般，人口密度一般	集体建设用地占比较大，人口密度较低	集体建设用地占比大，人口密度低
修正系数	0.0081	0.004	0	-0.0045	-0.0089
宏观区位	中心城镇影响度高	中心城镇影响度较高	中心城镇影响度一般	中心城镇影响度较低	中心城镇影响度低
修正系数	0.006	0.003	0	-0.0033	-0.0066
区域规划	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	0.0054	0.0027	0	-0.003	-0.0059

表 3-13 二级宅基地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套完备	市政供水，供电保证率较高，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套较完备	市政供水，供电保证率一般，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套一般	市政供水，供电保证率较低，离医疗、教育、物流和旅游设施等有一定的距离	市政供水，供电保证率低，离医疗、教育、物流和旅游设施等较远，配套不完备
修正系数	0.0368	0.0184	0	-0.0186	-0.0371
交通条件	道路通达度高、距汽车客运站、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距汽车客运站、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车客运站、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车客运站、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距汽车客运站、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.0316	0.0158	0	-0.0159	-0.0318
环境条件	农村人居环境优、地形平坦、距离灾害风险点远	农村人居环境较优、地形较平坦、距离灾害风险点较远	农村人居环境一般、地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远	农村人居环境较差、地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	农村人居环境差、地形坡度较大、距离灾害风险点近
修正系数	0.0245	0.0123	0	-0.0124	-0.0247
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0084	-0.0168
社会经济状况	集体建设用地占比小，人口密度高	集体建设用地占比较小，人口密度较高	集体建设用地占比一般，人口密度一般	集体建设用地占比较大，人口密度较低	集体建设用地占比大，人口密度低
修正系数	0.0107	0.0053	0	-0.0054	-0.0108
宏观区位	中心城镇影响度高	中心城镇影响度较高	中心城镇影响度一般	中心城镇影响度较低	中心城镇影响度低
修正系数	0.0079	0.004	0	-0.004	-0.008
区域规划	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	0.0071	0.0035	0	-0.0036	-0.0072

表 3-14 三级宅基地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套完备	市政供水，供电保证率较高，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套较完备	市政供水，供电保证率一般，周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套一般	市政供水，供电保证率较低，离医疗、教育、物流和旅游设施等有一定的距离	市政供水，供电保证率低，离医疗、教育、物流和旅游设施等较远，配套不完备
修正系数	0.0469	0.0234	0	-0.0231	-0.0461
交通条件	道路通达度高、距汽车客运站、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距汽车客运站、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车客运站、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车客运站、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距汽车客运站、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.0402	0.0201	0	-0.0198	-0.0396
环境条件	农村人居环境优、地形平坦、距离灾害风险点远	农村人居环境较优、地形较平坦、距离灾害风险点较远	农村人居环境一般、地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远	农村人居环境较差、地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	农村人居环境差、地形坡度较大、距离灾害风险点近
修正系数	0.0313	0.0156	0	-0.0154	-0.0308
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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
修正系数	0.0212	0.0106	0	-0.0104	-0.0209
社会经济状况	集体建设用地占比小，人口密度高	集体建设用地占比较小，人口密度较高	集体建设用地占比一般，人口密度一般	集体建设用地占比较大，人口密度较低	集体建设用地占比大，人口密度低
修正系数	0.0136	0.0068	0	-0.0067	-0.0134
宏观区位	中心城镇影响度高	中心城镇影响度较高	中心城镇影响度一般	中心城镇影响度较低	中心城镇影响度低
修正系数	0.0101	0.005	0	-0.005	-0.0099
区域规划	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	0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.0089

表 3-15 四级宅基地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套完备	市政供水, 供电保证率较高, 周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套较完备	市政供水, 供电保证率一般, 周围医疗、教育、物流和旅游设施等配套一般	市政供水, 供电保证率较低, 离医疗、教育、物流和旅游设施等有一定的距离	市政供水, 供电保证率低, 离医疗、教育、物流和旅游设施等较远, 配套不完备
修正系数	0.0506	0.0253	0	-0.0252	-0.0504
交通条件	道路通达度高、距汽车客运站、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距汽车客运站、高速公路出入口等较近, 交通较方便	道路通达度一般、距汽车客运站、高速公路出入口等距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距汽车客运站、高速公路出入口等较远, 交通较差	道路通达度低、距汽车客运站、高速公路出入口等远, 交通不方便
修正系数	0.0435	0.0217	0	-0.0216	-0.0433
环境条件	农村人居环境优、地形平坦、距离灾害风险点远	农村人居环境较优、地形较平坦、距离灾害风险点较远	农村人居环境一般、地形基本平坦, 有一定起伏、距离灾害风险点较远	农村人居环境较差、地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	农村人居环境差、地形坡度较大、距离灾害风险点近
修正系数	0.0338	0.0169	0	-0.0168	-0.0337
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内, 人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场距离一般、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
修正系数	0.0229	0.0115	0	-0.0114	-0.0228
社会经济状况	集体建设用地占比小, 人口密度高	集体建设用地占比较小, 人口密度较高	集体建设用地占比一般, 人口密度一般	集体建设用地占比较大, 人口密度较低	集体建设用地占比大, 人口密度低
修正系数	0.0147	0.0074	0	-0.0073	-0.0146
宏观区位	中心城镇影响度高	中心城镇影响度较高	中心城镇影响度一般	中心城镇影响度较低	中心城镇影响度低
修正系数	0.0109	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
区域规划	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	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0097

(2) 容积率修正

表 3-16 宅基地容积率修正公式表

容积率	≤ 1.0	$1.0 < r \leq 2.0$	$2.0 < r < 5.0$	≥ 5.0
修正系数	1.2269	$(2/r)^{0.295}$	$(2/r)^{0.34}$	0.7323

注: 1. 公式中 r 为宅基地容积率, 容积率修正是指不同容积率间平均楼面地价的转换系数;

2. 采用容积率修正系数修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

表 3-17 宅基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
修正系数	1.2269	1.1929	1.1626	1.1355	1.111	1.0886	1.068
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.0491	1.0316	1.0152	1	0.9835	0.9681	0.9536
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.9399	0.9269	0.9147	0.903	0.8919	0.8813	0.8712
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.8616	0.8523	0.8434	0.8349	0.8267	0.8189	0.8113
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.8039	0.7969	0.79	0.7834	0.777	0.7709	0.7649
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	——
修正系数	0.759	0.7534	0.7479	0.7426	0.7374	0.7323	——

注：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）期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（4）个别因素修正

①临江条件修正

临江建设用地是指临江的首宗建设用地，翁源县内的翁江两岸的临江宅基地，在临江宗地线10米以内部分的基准地价在原基准地价的基础上增加10%~20%。

②其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 3-18 宅基地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.03	0.02	0	-0.02	-0.03
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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，对建筑无影响；承载力较强	地势一般，但对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
临路类型	宗地两面以上临主要道路	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	0.05	0.02	0	-0.02	-0.05

（5）土地开发程度修正

翁源县宅基地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定土地开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-19 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目成本						
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地平整
开发费	15 ~ 35	8 ~ 30	15 ~ 45	10 ~ 30	20 ~ 50	15 ~ 35	20 ~ 60

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正；

2.上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

（三）集体工业用地基准地价修正体系

结合翁源县集体工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、年期修正、期日修正、个别因素修正和土地开发程度修正。

1. 计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{基}} \times K_q \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_y \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{\text{宗}}$ ——待评估宗地地面地价；

$P_{\text{基}}$ ——待估宗地所在级别的地面地价；

K_q ——估价期日修正系数；

K_i ——第*i*个区域因素修正系数；

K_y ——使用年期修正系数；

K_g ——其他个别因素修正系数；

D —开发程度修正值。

2. 修正体系

(1) 区域因素修正

表 3-20 一级集体工业用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临国道，道路通达度高，对外交通便利	临省道，道路通达度较高，对外交通较便利	临县道，道路通达度一般，对外交通一般	临乡道或村道，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0321	0.016	0	-0.0173	-0.0346
基本设施状况	市政供水，供电保证率高	市政供水，供电保证率较高	市政供水，供电保证率一般	市政供水，供电保证率较低	市政供水，供电保证率低
修正系数	0.0278	0.0139	0	-0.015	-0.0299
产业集聚效益	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
修正系数	0.0207	0.0104	0	-0.0112	-0.0223
社会经济状况	集体建设用地占比小，人口密度高	集体建设用地占比较小，人口密度较高	集体建设用地占比一般，人口密度一般	集体建设用地占比较大，人口密度较低	集体建设用地占比大，人口密度低
修正系数	0.0138	0.0069	0	-0.0074	-0.0148
环境条件	地形、地质等情况良好	地形、地质等情况较好	地形、地质等情况一般	地形、地质等情况较差	地形、地质等情况差
修正系数	0.0133	0.0067	0	-0.0072	-0.0143
区域规划	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	0.0071	0.0036	0	-0.0038	-0.0077

表 3-21 二级集体工业用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临国道，道路通达度高，对外交通便利	临省道，道路通达度较高，对外交通较便利	临县道，道路通达度一般，对外交通一般	临乡道或村道，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0297	0.0149	0	-0.016	-0.032
基本设施状况	市政供水，供电保证率高	市政供水，供电保证率较高	市政供水，供电保证率一般	市政供水，供电保证率较低	市政供水，供电保证率低
修正系数	0.0257	0.0129	0	-0.0139	-0.0277
产业集聚效益	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
修正系数	0.0192	0.0096	0	-0.0103	-0.0207
社会经济状况	集体建设用地占比小，人口密度高	集体建设用地占比较小，人口密度较高	集体建设用地占比一般，人口密度一般	集体建设用地占比较大，人口密度较低	集体建设用地占比大，人口密度低

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0128	0.0064	0	-0.0069	-0.0138
环境条件	地形、地质等情况良好	地形、地质等情况较好	地形、地质等情况一般	地形、地质等情况较差	地形、地质等情况差
修正系数	0.0123	0.0062	0	-0.0066	-0.0133
区域规划	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	0.0066	0.0033	0	-0.0036	-0.0071

表 3-22 三级集体工业用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临国道，道路通达度高，对外交通便利	临省道，道路通达度较高，对外交通较便利	临县道，道路通达度一般，对外交通一般	临乡道或村道，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0387	0.0194	0	-0.0206	-0.0412
基本设施状况	市政供水，供电保证率高	市政供水，供电保证率较高	市政供水，供电保证率一般	市政供水，供电保证率较低	市政供水，供电保证率低
修正系数	0.0335	0.0168	0	-0.0178	-0.0356
产业集聚效益	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
修正系数	0.025	0.0125	0	-0.0133	-0.0266
社会经济状况	集体建设用地占比小，人口密度高	集体建设用地占比较小，人口密度较高	集体建设用地占比一般，人口密度一般	集体建设用地占比较大，人口密度较低	集体建设用地占比大，人口密度低
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0088	-0.0177
环境条件	地形、地质等情况良好	地形、地质等情况较好	地形、地质等情况一般	地形、地质等情况较差	地形、地质等情况差
修正系数	0.0161	0.008	0	-0.0085	-0.0171
区域规划	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	0.0086	0.0043	0	-0.0046	-0.0091

表 3-23 四级集体工业用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临国道，道路通达度高，对外交通便利	临省道，道路通达度较高，对外交通较便利	临县道，道路通达度一般，对外交通一般	临乡道或村道，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0494	0.0247	0	-0.0235	-0.047
基本设施状况	市政供水，供电保证率高	市政供水，供电保证率较高	市政供水，供电保证率一般	市政供水，供电保证率较低	市政供水，供电保证率低
修正系数	0.0428	0.0214	0	-0.0204	-0.0407
产业集聚效益	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0319	0.016	0	-0.0152	-0.0304
社会经济状况	集体建设用地占比小，人口密度高	集体建设用地占比较小，人口密度较高	集体建设用地占比一般，人口密度一般	集体建设用地占比较大，人口密度较低	集体建设用地占比大，人口密度低
修正系数	0.0212	0.0106	0	-0.0101	-0.0202
环境条件	地形、地质等情况良好	地形、地质等情况较好	地形、地质等情况一般	地形、地质等情况较差	地形、地质等情况差
修正系数	0.0205	0.0103	0	-0.0098	-0.0195
区域规划	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	0.011	0.0055	0	-0.0052	-0.0104

(2) 年期修正

按照土地还原率为5.19%，法定最高出让年期为50年，计算集体工业用地年期修正系数，土地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50年；

n——土地使用年期；

Y——土地使用年期修正系数。

表 3-24 集体工业用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0536	0.1046	0.1530	0.1991	0.2429	0.2845	0.3241	0.3617	0.3975	0.4315
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4638	0.4945	0.5237	0.5515	0.5779	0.6030	0.6268	0.6495	0.6711	0.6916
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7111	0.7296	0.7472	0.7640	0.7799	0.7950	0.8094	0.8231	0.8361	0.8484
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8602	0.8713	0.8820	0.8921	0.9017	0.9108	0.9195	0.9277	0.9355	0.9430
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9501	0.9568	0.9632	0.9693	0.9751	0.9806	0.9858	0.9908	0.9955	1.0000

(3) 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(4) 个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 3-25 集体工业用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
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	0.03	0.02	0	-0.02	-0.03
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
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，对建筑无影响；承载力较强	地势一般，但对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(5) 土地开发程度修正

翁源县集体工业用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定土地开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-26 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目成本						
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地平整
开发费	15~35	8~30	15~45	10~30	20~50	15~35	20~60

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正；

2.上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

(四) 集体公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

翁源县集体公共管理与公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、年期修正、期日修正、个别因素修正和土地开发程度修正等。

1. 计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{基}} \times K_q \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_v \times K_y \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{\text{宗}}$ —待评估宗地的地面地价；

$P_{\text{基}}$ —待估宗地所在级别的地面地价；

K_q —估价期日修正系数；

K_i —第*i*个区域因素修正系数；

K_y —使用年期修正系数；

K_v —容积率修正系数；

K_g —其他个别因素修正系数；

D —开发程度修正值。

2. 修正体系

(1) 区域因素修正

表 3-27 一级集体公共管理与公共服务用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，周围医疗、教育、文体娱乐设施等配套完备	市政供水，供电保证率较高，周围医疗、教育、文体娱乐设施等配套较完备	市政供水，供电保证率一般，周围医疗、教育、文体娱乐设施等配套一般	市政供水，供电保证率较低，离医疗、教育、文体娱乐设施等有一定的距离	市政供水，供电保证率低，离医疗、教育、文体娱乐设施等较远，配套不完备
修正系数	0.0395	0.0198	0	-0.0191	-0.0382
交通条件	道路通达度高、距汽车客运站、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距汽车客运站、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车客运站、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车客运站、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距汽车客运站、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.0342	0.0171	0	-0.0165	-0.033
社会经济状况	人均收入高，人口密度高	人均收入较高，人口密度较高	人均收入一般，人口密度一般	人均收入较低，人口密度较低	人均收入低，人口密度低
修正系数	0.0249	0.0125	0	-0.012	-0.024
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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
修正系数	0.0189	0.0095	0	-0.0091	-0.0182
环境条件	农村人居环境优、地形平坦、距离灾害风险点远	农村人居环境较优、地形较平坦、距离灾害风险点较远	农村人居环境一般、地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远	农村人居环境较差、地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	农村人居环境差、地形坡度较大、距离灾害风险点近

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0116	0.0058	0	-0.0056	-0.0111
区域规划	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	0.0084	0.0042	0	-0.0041	-0.0081

表 3-28 二级集体公共管理与公共服务用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，周围医疗、教育、文体娱乐设施等配套完备	市政供水，供电保证率较高，周围医疗、教育、文体娱乐设施等配套较完备	市政供水，供电保证率一般，周围医疗、教育、文体娱乐设施等配套一般	市政供水，供电保证率较低，离医疗、教育、文体娱乐设施等有一定的距离	市政供水，供电保证率低，离医疗、教育、文体娱乐设施等较远，配套不完备
修正系数	0.0439	0.022	0	-0.0237	-0.0474
交通条件	道路通达度高、距汽车客运站、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距汽车客运站、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车客运站、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车客运站、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距汽车客运站、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.038	0.019	0	-0.0205	-0.041
社会经济状况	人均收入高，人口密度高	人均收入较高，人口密度较高	人均收入一般，人口密度一般	人均收入较低，人口密度较低	人均收入低，人口密度低
修正系数	0.0277	0.0138	0	-0.0149	-0.0298
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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
修正系数	0.021	0.0105	0	-0.0113	-0.0226
环境条件	农村人居环境优、地形平坦、距离灾害风险点远	农村人居环境较优、地形较平坦、距离灾害风险点较远	农村人居环境一般、地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远	农村人居环境较差、地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	农村人居环境差、地形坡度较大、距离灾害风险点近
修正系数	0.0128	0.0064	0	-0.0069	-0.0138
区域规划	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	0.0093	0.0047	0	-0.005	-0.01

表 3-29 三级集体公共管理与公共服务用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 周围医疗、教育、文体娱乐设施等配套完备	市政供水, 供电保证率较高, 周围医疗、教育、文体娱乐设施等配套较完备	市政供水, 供电保证率一般, 周围医疗、教育、文体娱乐设施等配套一般	市政供水, 供电保证率较低, 离医疗、教育、文体娱乐设施等有一定的距离	市政供水, 供电保证率低, 离医疗、教育、文体娱乐设施等较远, 配套不完备
修正系数	0.0386	0.0193	0	-0.0209	-0.0417
交通条件	道路通达度高、距汽车客运站、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距汽车客运站、高速公路出入口等较近, 交通较方便	道路通达度一般、距汽车客运站、高速公路出入口等距离一般, 交通一般	道路通达度较低、距汽车客运站、高速公路出入口等较远, 交通较差	道路通达度低、距汽车客运站、高速公路出入口等远, 交通不方便
修正系数	0.0335	0.0167	0	-0.0181	-0.0362
社会经济状况	人均收入高, 人口密度高	人均收入较高, 人口密度较高	人均收入一般, 人口密度一般	人均收入较低, 人口密度较低	人均收入低, 人口密度低
修正系数	0.0243	0.0122	0	-0.0131	-0.0263
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内, 人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近, 人流畅旺	距商服中心有一定距离, 与集贸市场距离一般、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
修正系数	0.0185	0.0092	0	-0.01	-0.02
环境条件	农村人居环境优、地形平坦、距离灾害风险点远	农村人居环境较优、地形较平坦、距离灾害风险点较远	农村人居环境一般、地形基本平坦, 有一定起伏、距离灾害风险点较远	农村人居环境较差、地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	农村人居环境差、地形坡度较大、距离灾害风险点近
修正系数	0.0113	0.0056	0	-0.0061	-0.0122
区域规划	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	0.0082	0.0041	0	-0.0044	-0.0089

表 3-30 四级集体公共管理与公共服务用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 周围医疗、教育、文体娱乐设施等配套完备	市政供水, 供电保证率较高, 周围医疗、教育、文体娱乐设施等配套较完备	市政供水, 供电保证率一般, 周围医疗、教育、文体娱乐设施等配套一般	市政供水, 供电保证率较低, 离医疗、教育、文体娱乐设施等有一定的距离	市政供水, 供电保证率低, 离医疗、教育、文体娱乐设施等较远, 配套不完备
修正系数	0.0525	0.0263	0	-0.0252	-0.0504

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高、距汽车客运站、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距汽车客运站、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距汽车客运站、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距汽车客运站、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距汽车客运站、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.0455	0.0228	0	-0.0218	-0.0436
社会经济状况	人均收入高，人口密度高	人均收入较高，人口密度较高	人均收入一般，人口密度一般	人均收入较低，人口密度较低	人均收入低，人口密度低
修正系数	0.0331	0.0165	0	-0.0159	-0.0317
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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
修正系数	0.0251	0.0126	0	-0.012	-0.0241
环境条件	农村人居环境优、地形平坦、距离灾害风险点远	农村人居环境较优、地形较平坦、距离灾害风险点较远	农村人居环境一般、地形基本平坦，有一定起伏、距离灾害风险点较远	农村人居环境较差、地形有一定坡度、距离灾害风险点较近	农村人居环境差、地形坡度较大、距离灾害风险点近
修正系数	0.0153	0.0077	0	-0.0074	-0.0147
区域规划	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	0.0111	0.0056	0	-0.0053	-0.0107

(2) 容积率修正

表 3-31 集体公共管理与公共服务用地容积率修正公式表

容积率	≤ 0.5	$0.5 < r \leq 1.0$	$1.0 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	0.8681	$(r/1)^{0.204}$	$(r/1)^{0.276}$	1.4661

注：1.公式中 r 为集体公共管理与公共服务用地容积率，容积率修正是指不同容积率间地面地价的转换系数；

2.采用容积率修正系数修正后得到的是对应容积率下的平均地面地价。

表 3-32 集体公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	0.8681	0.901	0.9298	0.9555	0.9787	1
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.0267	1.0516	1.0751	1.0973	1.1184	1.1385
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1.1577	1.1761	1.1938	1.2108	1.2272	1.2431
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.2585	1.2733	1.2877	1.3018	1.3154	1.3287
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4

修正系数	1.3416	1.3542	1.3665	1.3785	1.3903	1.4018
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4
修正系数	1.4131	1.4241	1.4349	1.4455	1.4559	1.4661

注：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）年期修正

按照土地还原率为5.55%，法定最高出让年期为50年，计算集体公共管理与公共服务用地年期修正系数，土地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 50 年；

n ——土地使用年期；

Y ——土地使用年期修正系数。

表 3-33 集体公共管理与公共服务用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0564	0.1098	0.1604	0.2083	0.2537	0.2967	0.3375	0.3761	0.4127	0.4474
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4802	0.5113	0.5408	0.5688	0.5952	0.6203	0.6440	0.6665	0.6879	0.7081
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7272	0.7453	0.7625	0.7788	0.7942	0.8088	0.8226	0.8357	0.8482	0.8599
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8711	0.8817	0.8917	0.9011	0.9101	0.9186	0.9267	0.9343	0.9416	0.9484
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9549	0.9611	0.9669	0.9724	0.9777	0.9826	0.9873	0.9918	0.9960	1.0000

（4）期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（5）个别因素修正

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 3-34 集体公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.03	0.02	0	-0.02	-0.03
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
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，对建筑无影响；承载力较强	地势一般，但对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
临路类型	宗地两面以上临主要道路	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	0.05	0.02	0	-0.02	-0.05

（6）土地开发程度修正

翁源县集体公共管理与公共服务用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定土地开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-35 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目成本						
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地平整
开发费	15 ~ 35	8 ~ 30	15 ~ 45	10 ~ 30	20 ~ 50	15 ~ 35	20 ~ 60

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正；

2.上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

（五）集体公用设施用地基准地价修正体系

结合翁源县集体公用设施用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、年期修正、期日修正、个别因素修正和土地开发程度修正。

1. 计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{基}} \times K_q \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_y \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —待评估宗地地面地价；

$P_{基}$ —待估宗地所在级别的地面地价；

K_q —估价期日修正系数；

K_i —第*i*个区域因素修正系数；

K_y —使用年期修正系数；

K_g —其他个别因素修正系数；

D —开发程度修正值。

2. 修正体系

(1) 区域因素修正

表 3-36 一级集体公用设施用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距物流中心、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距物流中心、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距物流中心、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距物流中心、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距物流中心、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.027	0.0135	0	0.0128	0.0256
基本设施状况	市政供水，供电保证率高	市政供水，供电保证率较高	市政供水，供电保证率一般	市政供水，供电保证率较低	市政供水，供电保证率低
修正系数	0.023	0.0115	0	0.0109	0.0218
环境条件	地形、地质等情况良好	地形、地质等情况较好	地形、地质等情况一般	地形、地质等情况较差	地形、地质等情况差
修正系数	0.0152	0.0076	0	0.0072	0.0144
社会经济状况	人均收入高，人口密度高	人均收入较高，人口密度较高	人均收入一般，人口密度一般	人均收入较低，人口密度较低	人均收入低，人口密度低
修正系数	0.0116	0.0058	0	0.0055	0.011
宏观区位	中心城镇影响度高	中心城镇影响度较高	中心城镇影响度一般	中心城镇影响度较低	中心城镇影响度低
修正系数	0.0099	0.0049	0	0.0047	0.0093
区域规划	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	0.006	0.003	0	0.0028	0.0057
产业集聚效益	集聚度高，有规模工业分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
修正系数	0.0049	0.0025	0	0.0023	0.0047

表 3-37 二级集体公用设施用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距物流中心、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距物流中心、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距物流中心、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距物流中心、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距物流中心、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.0327	0.0164	0	-0.0147	-0.0295
基础设施状况	市政供水，供电保证率高	市政供水，供电保证率较高	市政供水，供电保证率一般	市政供水，供电保证率较低	市政供水，供电保证率低
修正系数	0.0278	0.0139	0	-0.0125	-0.0251
环境条件	地形、地质等情况良好	地形、地质等情况较好	地形、地质等情况一般	地形、地质等情况较差	地形、地质等情况差
修正系数	0.0184	0.0092	0	-0.0083	-0.0165
社会经济状况	人均收入高，人口密度高	人均收入较高，人口密度较高	人均收入一般，人口密度一般	人均收入较低，人口密度较低	人均收入低，人口密度低
修正系数	0.0141	0.007	0	-0.0063	-0.0127
宏观区位	中心城镇影响度高	中心城镇影响度较高	中心城镇影响度一般	中心城镇影响度较低	中心城镇影响度低
修正系数	0.0119	0.006	0	-0.0054	-0.0107
区域规划	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	0.0073	0.0036	0	-0.0033	-0.0065
产业集聚效益	集聚度高，有规模工业分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
修正系数	0.006	0.003	0	-0.0027	-0.0054

表 3-38 三级集体公用设施用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距物流中心、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距物流中心、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距物流中心、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距物流中心、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距物流中心、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.035	0.0175	0	-0.0179	-0.0358
基础设施状况	市政供水，供电保证率高	市政供水，供电保证率较高	市政供水，供电保证率一般	市政供水，供电保证率较低	市政供水，供电保证率低
修正系数	0.0297	0.0149	0	-0.0152	-0.0305
环境条件	地形、地质等情况良好	地形、地质等情况较好	地形、地质等情况一般	地形、地质等情况较差	地形、地质等情况差
修正系数	0.0196	0.0098	0	-0.0101	-0.0201

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济状况	人均收入高，人口密度高	人均收入较高，人口密度较高	人均收入一般，人口密度一般	人均收入较低，人口密度较低	人均收入低，人口密度低
修正系数	0.015	0.0075	0	-0.0077	-0.0154
宏观区位	中心城镇影响度高	中心城镇影响度较高	中心城镇影响度一般	中心城镇影响度较低	中心城镇影响度低
修正系数	0.0128	0.0064	0	-0.0065	-0.0131
区域规划	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	0.0078	0.0039	0	-0.004	-0.008
产业集聚效益	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
修正系数	0.0064	0.0032	0	-0.0033	-0.0065

表 3-39 四级集体公用设施用地区域因素修正说明及系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距物流中心、高速公路出入口等近、交通方便	道路通达度较高、距物流中心、高速公路出入口等较近，交通较方便	道路通达度一般、距物流中心、高速公路出入口等距离一般，交通一般	道路通达度较低、距物流中心、高速公路出入口等较远，交通较差	道路通达度低、距物流中心、高速公路出入口等远，交通不方便
修正系数	0.0411	0.0205	0	-0.0219	-0.0438
基本设施状况	市政供水，供电保证率高	市政供水，供电保证率较高	市政供水，供电保证率一般	市政供水，供电保证率较低	市政供水，供电保证率低
修正系数	0.0349	0.0175	0	-0.0186	-0.0373
环境条件	地形、地质等情况良好	地形、地质等情况较好	地形、地质等情况一般	地形、地质等情况较差	地形、地质等情况差
修正系数	0.023	0.0115	0	-0.0123	-0.0246
社会经济状况	人均收入高，人口密度高	人均收入较高，人口密度较高	人均收入一般，人口密度一般	人均收入较低，人口密度较低	人均收入低，人口密度低
修正系数	0.0176	0.0088	0	-0.0094	-0.0188
宏观区位	中心城镇影响度高	中心城镇影响度较高	中心城镇影响度一般	中心城镇影响度较低	中心城镇影响度低
修正系数	0.015	0.0075	0	-0.008	-0.016
区域规划	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	0.0091	0.0046	0	-0.0049	-0.0097
产业集聚效益	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
修正系数	0.0075	0.0037	0	-0.004	-0.008

(2) 年期修正

按照土地还原率为4.90%，法定最高出让年期为50年，计算集体公用设施用地年期修正系数，土地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 50 年；
 n ——土地使用年期；
 Y ——土地使用年期修正系数。

表 3-40 集体公用设施用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0514	0.1004	0.1471	0.1917	0.2341	0.2746	0.3132	0.3500	0.3851	0.4185
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4503	0.4807	0.5097	0.5373	0.5636	0.5887	0.6126	0.6354	0.6571	0.6779
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6976	0.7164	0.7344	0.7515	0.7678	0.7833	0.7982	0.8123	0.8258	0.8386
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8509	0.8625	0.8736	0.8842	0.8944	0.9040	0.9132	0.9219	0.9303	0.9382
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9458	0.9531	0.9600	0.9665	0.9728	0.9788	0.9845	0.9899	0.9951	1.0000

(3) 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(4) 个别因素修正

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 3-41 集体公用设施用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.03	0.02	0	-0.02	-0.03
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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，对建筑无影响；承载力较强	地势一般，但对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(5) 土地开发程度修正

翁源县集体公用设施用地基准地价为“三通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定土地开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 3-42 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目成本						
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地平整
开发费	15 ~ 35	8 ~ 30	15 ~ 45	10 ~ 30	20 ~ 50	15 ~ 35	20 ~ 60

注：1.本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，参照上表进行修正；
2.上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

二、用地类型修正系数

在实际评估工作中可能会遇到集体经营性建设用地（商服用地和工业用地）及其他类型的集体建设用地。由于翁源县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，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，如需评估集体相关用途的二级用地类型地价，可酌情参考翁源县国有建设用地基准地价同类用地修正系数。