

(征求意见稿, 非最终成果)

# 大埔县集体建设用地基准地价 成果 (征求意见稿)

大埔县自然资源局

二〇二五年五月

# 目 录

<b>1、基本成果 .....</b>	<b>1</b>
1.1 基准地价成果.....	1
1.2 各用途基准地价修正体系 .....	2
<b>2、成果说明 .....</b>	<b>24</b>
2.1 项目背景 .....	24
2.2 工作范围 .....	24
2.3 工作依据 .....	25
2.4 集体建设用地基准地价的主要作用.....	28
<b>3、成果分析 .....</b>	<b>31</b>
3.1 与上一轮集体建设用地基准地价对比分析.....	31
3.2 与周边城市集体建设用地基准地价对比分析.....	33
3.3 与国有建设用地基准地价成果对比分析.....	37
<b>4、附图.....</b>	<b>40</b>

## 1、基本成果

### 1.1 基准地价成果

#### 1.1.1 基准地价内涵

本次集体建设用地基准地价是指设定条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，集体商服用地、农村宅基地、集体工业用地土地开发程度为“五通一平”条件下，集体商服用地、集体工业用地出让土地使用权价格，农村宅基地集体使用权价格。

表 1-1-1 大埔县集体建设用地基准地价内涵表

土地用途 项目	集体商服用地	农村宅基地	集体工业用地
估价期日	2025 年 5 月 1 日		
土地开发程度	五通一平		
使用年期设定	40 年	无使用年期限限制	50 年
设定容积率	1.0	2.0	1.0
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
价格表现形式	地面地价	地面地价	地面地价

注：“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整。

#### 1.1.2 基准地价结果表

表 1-1-2 大埔县集体建设用地级别基准地价结果表

用途 级别	集体商服用地		农村宅基地		集体工业用地	
	地面地价		地面地价		地面地价	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	1371	91.40	942	62.80	381	25.40
II 级	942	62.80	720	48.00	252	16.80
III 级	621	41.40	582	38.80	192	12.80
IV 级	450	30.00	411	27.40	/	/

## 1.2 各用途基准地价修正体系

### 1.2.1 集体商服用地基准地价修正体系

大埔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、剩余使用年期修正、期日修正、个别因素修正及土地开发程度修正等。

#### 1.2.1.1 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$	——	待估宗地地价
$P_{基}$	——	待估宗地所在区域的单位面积地价
$K_i$	——	第 $i$ 个区域因素修正系数
$K_v$	——	宗地容积率修正系数
$K_y$	——	剩余使用年期修正系数
$K_q$	——	期日修正系数
$K_l$	——	临路条件修正系数
$K_j$	——	临街类型修正系数
$K_g$	——	其他个别因素修正系数
$D$	——	土地开发程度修正值

#### 1.2.1.2 修正体系

##### 1.2.1.2.1 区域因素修正

表 1-2-1 集体商服用地区域因素修正系数表（一级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	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	0.0319	0.0160	0	-0.0136	-0.0273

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0446	0.0223	0	-0.0191	-0.0381
宏观区位影响度	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0156	0.0078	0	-0.0067	-0.0133
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0283	0.0141	0	-0.0121	-0.0241
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0212	0.0106	0	-0.0091	-0.0181
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0177	0.0088	0	-0.0075	-0.0151
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0143	0.0071	0	-0.0061	-0.0122

表 1-2-2 集体商服用地区域因素修正系数表（二级）

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	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	0.0299	0.0149	0	-0.0118	-0.0236
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0418	0.0209	0	-0.0165	-0.0330
宏观区位影响度	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0146	0.0073	0	-0.0058	-0.0116
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0264	0.0132	0	-0.0105	-0.0209
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0198	0.0099	0	-0.0078	-0.0157

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0165	0.0083	0	-0.0065	-0.0131
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0133	0.0067	0	-0.0053	-0.0106

表 1-2-3 集体商服用地区域因素修正系数表（三级）

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	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	0.0263	0.0131	0	-0.0093	-0.0186
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0367	0.0184	0	-0.0130	-0.0260
宏观区位影响度	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0129	0.0064	0	-0.0046	-0.0091

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0232	0.0116	0	-0.0082	-0.0165
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0175	0.0087	0	-0.0062	-0.0124
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0145	0.0073	0	-0.0051	-0.0103
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0117	0.0059	0	-0.0042	-0.0083

表 1-2-4 集体商服用地区域因素修正系数表（四级）

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	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	0.0209	0.0104	0	-0.0074	-0.0149
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站等交通设施近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0292	0.0146	0	-0.0104	-0.0208
宏观区位影响度	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0102	0.0051	0	-0.0036	-0.0073
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0185	0.0092	0	-0.0066	-0.0132
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0139	0.0069	0	-0.0049	-0.0099
环境条件	地形、地貌、地质等情况好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0116	0.0058	0	-0.0041	-0.0082
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0093	0.0047	0	-0.0033	-0.0066

### 1.2.1.2.2 容积率修正

表 1-2-5 集体商服用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2
修正系数	0.7534	0.7913	0.8345	0.8966	0.9525	1.0000	1.0288	1.0577
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.0921	1.1106	1.1355	1.1522	1.167	1.7855	1.8941	1.2240
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.2451	1.2745	1.2913	1.3100	1.3211	1.3566	1.3440	1.3750
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.387	1.4031	1.4211	1.4325	1.445	1.4851	1.4987	1.5128
容积率	3.7	3.8	3.9	≥4.0				
修正系数	1.5322	1.5442	1.5677	1.5821				

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

### 1.2.1.2.3 剩余使用年期修正

按照土地还原利率为 7.0%，法定最高出让年期为 40 年，计算集体商服用地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

- $K_y$  —— 剩余使用年期修正系数
- $ml$  —— 实际使用年期
- $m$  —— 土地使用权法定最高出让年限
- $r$  —— 土地还原利率

表 1-2-6 集体商服用地剩余使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0701	0.1356	0.1968	0.2541	0.3076	0.3575	0.2541	0.4479	0.4887	0.5268
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5625	0.5958	0.6269	0.6560	0.6832	0.7086	0.7323	0.7545	0.7753	0.7946
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8128	0.8297	0.8455	0.8603	0.8741	0.8870	0.8991	0.9104	0.9209	0.9308
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9400	0.9486	0.9567	0.9642	0.9712	0.9778	0.9839	0.9896	0.9950	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$  直接计算；②表中为集体商服用地还原利率取 7.0% 条件下的剩余使用年期修正系数。

## 1.2.1.2.4 个别因素修正

## (1) 临路条件修正

表 1-2-7 临路条件修正系数表（城镇建设区）

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

表 1-2-8 临路条件修正系数表（乡村地区）

临路条件	临国道、省道	临县道	临乡道	临村庄道路	不临路
修正系数	1.15~1.25	1.05~1.15	0.95~1.05	0.85~0.95	0.80~0.85

## (2) 临街条件修正

表 1-2-9 临街条件修正系数表

临街条件	三面临街	两面临街	一面临街	内街
修正系数	1.20~1.30	1.10~1.20	1.00	0.80~0.90

## (3) 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：

$$K_g = \prod K_{gi}$$

表 1-2-10 集体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	较差	劣
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	1.02	1.01	0	0.99	0.98
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	1.02	1.01	0	0.99	0.98
地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	1.02	1.01	0	0.99	0.98
工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需要特殊处理

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	1.02	1.01	0	0.99	0.98

### 1.2.1.2.5 土地开发程度修正

大埔县集体商服用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 1-2-11 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯	场地平整	合计
开发费	30~70	20~40	15~35	10~30	15~25	20~60	110~260

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

## 1.2.2 农村宅基地基准地价修正体系

大埔县农村宅基地修正体系包括：区域因素修正、期日修正、个别因素修正和土地开发程度修正等。

### 1.2.2.1 计算公式

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

式中：

- $P_{宗}$  —— 待估宗地地价
- $P_{基}$  —— 待估宗地所在区域的单位面积地价
- $K_i$  —— 第  $i$  个区域因素修正系数
- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_l$  —— 临路条件修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数
- $D$  —— 土地开发程度修正值

### 1.2.2.2 修正体系

#### 1.2.2.2.1 区域因素修正

表 1-2-12 农村宅基地区域因素修正系数表（一级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0415	0.0207	0	-0.0181	-0.0363
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0138	0.0069	0	-0.0060	-0.0120
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0417	0.0208	0	-0.0182	-0.0364
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，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、零星的商业设施
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0115	-0.0229
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差	地形、地貌、地质等情况差，人居环境差
修正系数	0.0205	0.0102	0	-0.0090	-0.0179
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0138	0.0069	0	-0.0060	-0.0120

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0135	0.0067	0	-0.0059	-0.0118

表 1-2-13 农村宅基地区域因素修正系数表（二级）

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0368	0.0184	0	-0.0156	-0.0311
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0122	0.0061	0	-0.0052	-0.0103
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0370	0.0185	0	-0.0156	-0.0313
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，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、零星的商业设施
修正系数	0.0232	0.0116	0	-0.0098	-0.0197
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差	地形、地貌、地质等情况差，人居环境差
修正系数	0.0182	0.0091	0	-0.0077	-0.0154

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0122	0.0061	0	-0.0052	-0.0103
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0120	0.0060	0	-0.0051	-0.0101

表 1-2-14 农村宅基地区域因素修正系数表（三级）

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0323	0.0162	0	-0.0126	-0.0253
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0107	0.0054	0	-0.0042	-0.0084
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0325	0.0162	0	-0.0127	-0.0254
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，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、零星的商业设施
修正系数	0.0204	0.0102	0	-0.0080	-0.0159

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差	地形、地貌、地质等情况差，人居环境差
修正系数	0.0160	0.0080	0	-0.0062	-0.0125
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0107	0.0054	0	-0.0042	-0.0084
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0105	0.0053	0	-0.0041	-0.0082

表 1-2-15 农村宅基地区域因素修正系数表（四级）

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0265	0.0133	0	-0.0107	-0.0213
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0088	0.0044	0	-0.0035	-0.0071
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0266	0.0133	0	-0.0107	-0.0214

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，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、零星的商业设施
修正系数	0.0167	0.0084	0	-0.0067	-0.0135
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差	地形、地貌、地质等情况差，人居环境差
修正系数	0.0131	0.0066	0	-0.0053	-0.0105
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0088	0.0044	0	-0.0035	-0.0071
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区或非规划区域
修正系数	0.0086	0.0043	0	-0.0035	-0.0069

## 1.2.2.2.2 容积率修正

表 1-2-16 农村宅基地单位面积地价容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.7344	0.8045	0.8325	0.8511	0.8782	0.8955	0.9214	0.9410
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.9699	0.9877	1.0000	1.0392	1.0578	1.0725	1.0844	1.0938
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.0997	1.1255	1.1362	1.1408	1.1505	1.1677	1.1922	1.2100
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4	
修正系数	1.2234	1.2457	1.2489	1.2511	1.2579	1.2637	1.2791	

注：①当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当  $r_1 < r < r_2$ （即  $r_1$ 、 $r_2$  为修正系数表中  $r$  的相邻容积率）时， $x_1$ 、 $x_2$  为  $r_1$ 、 $r_2$  对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ ；

②农村宅基地基准地价内涵中设定的容积率为综合容积率。在宅基地征收评估等评估实务中，若待估宗地的区域综合容积率与之不同时，应进行容积率系数修正；

③单宗宅基地的开发强度约束条件一般为限高、限层数，单宗宅基地评估时无需进行容积率修正。

## 1.2.2.2.3 个别因素修正

## (1) 临路条件修正

表 1-2-17 临路条件修正系数表（城镇建设区）

临路条件	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
修正系数	1.10~1.25	1.05~1.15	1.04~1.07	0.98~1.03
临路条件	临支路	临老街、小巷	不临路	
修正系数	1.00	0.90~1.00	0.85~0.90	

表 1-2-18 临路条件修正系数表（乡村地区）

临路条件	临国道、省道	临县道	临乡道	临村庄道路	不临路
修正系数	1.10~1.20	1.05~1.10	0.95~1.05	0.85~0.95	0.80~0.85

## （2）其他个别因素修正

影响农村宅基地宗地地价的个别因素较多，如形状、面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向等。经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的个别因素，并以此对样点地价进行整理、分析、剔除、标准化，分析个别因素对宗地地价的影响规律。根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个别因素修正系数表，说明某因素在一定条件下的修正幅度及其描述与说明。个别因素修正系数（ $K_g$ ）的计算公式为：

$$K_g = \prod K_{gi}$$

表 1-2-19 农村宅基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
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	1.02	1.01	0	0.99	0.98
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	1.02	1.01	0	0.99	0.98
地形地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	1.02	1.01	0	0.99	0.98
工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需要特殊处理
修正系数	1.02	1.01	0	0.99	0.98
朝向情况	朝南	朝西南、东南	朝东、西	朝西北、东北	朝北
修正系数	1.04	1.02	0	0.98	0.96
采光条件	采光好	采光较好	采光一般	采光较差	采光差
修正系数	1.04	1.02	0	0.98	0.96

### 1.2.2.2.4 土地开发程度修正

大埔县农村宅基地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度

下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 1-2-20 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯	场地平整	合计
开发费	30~70	20~40	15~35	10~30	15~25	20~60	110~260

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

### 1.2.3 集体工业用地修正体系

结合大埔县集体工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、剩余使用年期修正、期日修正、个别因素修正和土地开发程度修正。

#### 1.2.3.1 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$	——	待估宗地地价
$P_{基}$	——	待估宗地所在区域的单位面积地价
$K_i$	——	第 $i$ 个区域因素修正系数
$K_y$	——	剩余使用年期修正系数
$K_q$	——	期日修正系数
$K_g$	——	其他个别因素修正系数
$D$	——	土地开发程度修正值

#### 1.2.3.2 修正体系

##### 1.2.3.2.1 区域因素修正

表 1-2-21 集体工业用地区域因素修正系数表（一级）

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，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	0.0432	0.0216	0	-0.0186	-0.0372

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
宏观区位影响度	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城镇、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0142	0.0071	0	-0.0061	-0.0123
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差	区域供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0273	0.0136	0	-0.0117	-0.0235
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0250	0.0125	0	-0.0108	-0.0215
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0209	0.0105	0	-0.0090	-0.0180
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0194	0.0097	0	-0.0083	-0.0167
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划或非规划区域
修正系数	0.0174	0.0087	0	-0.0075	-0.0150

表 1-2-22 集体工业用地区域因素修正系数表（二级）

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，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	0.0374	0.0187	0	-0.0165	-0.0331

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0123	0.0062	0	-0.0054	-0.0109
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差	区域供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0236	0.0118	0	-0.0104	-0.0208
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0216	0.0108	0	-0.0096	-0.0191
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0181	0.0091	0	-0.0080	-0.0160
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0167	0.0084	0	-0.0074	-0.0148
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划或非规划区域
修正系数	0.0150	0.0075	0	-0.0066	-0.0133

表 1-2-23 集体工业用地区域因素修正系数表（三级）

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次主干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，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	0.0313	0.0156	0	-0.0138	-0.0276

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宏观区位影响度	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地近，区域受影响辐射非常明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较近，区域受影响辐射较明显	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地有一定距离，区域受影响辐射一般	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地较远，区域受影响辐射较低	距周边中心城市、商业繁华区、产业园区、集中区、集散地远，区域基本不受影响
修正系数	0.0103	0.0051	0	-0.0045	-0.0091
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差	区域供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0197	0.0098	0	-0.0087	-0.0174
社会经济状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
修正系数	0.0181	0.0090	0	-0.0080	-0.0160
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0151	0.0076	0	-0.0067	-0.0134
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0140	0.0070	0	-0.0062	-0.0123
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划或非规划区域
修正系数	0.0126	0.0063	0	-0.0055	-0.0111

### 1.2.3.2.2 剩余使用年期修正

按照土地还原利率为 5.2%，法定最高出让年期为 50 年，计算集体工业用地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{ml}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

- $K_y$  —— 剩余使用年期修正系数
- $ml$  —— 实际使用年期
- $m$  —— 土地使用权法定最高出让年限
- $r$  —— 土地还原利率

表 1-2-24 集体工业用地剩余使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9
修正系数	0.0537	0.1047	0.1532	0.1993	0.2432	0.2848	0.3244	0.3621	0.3979
剩余年限	10	11	12	13	14	15	16	17	18
修正系数	0.4319	0.4642	0.4950	0.5242	0.5520	0.5784	0.6035	0.6273	0.6500
剩余年限	19	20	21	22	23	24	25	26	27
修正系数	0.6716	0.6921	0.7115	0.7301	0.7477	0.7644	0.7803	0.7954	0.8098
剩余年限	28	29	30	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8234	0.8364	0.8488	0.8605	0.8716	0.8822	0.8923	0.9019	0.9110
剩余年限	37	38	39	40	41	42	43	44	45
修正系数	0.9197	0.9279	0.9357	0.9431	0.9502	0.9569	0.9633	0.9694	0.9752
剩余年限	46	47	48	49	50				
修正系数	0.9806	0.9859	0.9908	0.9955	1.0000				

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$  直接计算；②表中为集体工业用地还原利率取 5.2% 条件下的剩余使用年期修正系数。

### 1.2.3.2.3 个别因素修正

#### (1) 临路条件修正

表 1-2-25 临路条件修正系数表（城镇建设区）

临路条件	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	1.00~1.20	1.00~1.10	0.95~1.00	0.90~0.95

表 1-2-26 临路条件修正系数表（乡村地区）

临路条件	临国道、省道	临县道	临乡道	临村庄道路	不临路
修正系数	1.10~1.20	1.05~1.10	0.95~1.05	0.85~0.95	0.80~0.85

#### (2) 其他个别因素修正

个别因素修正系数（ $K_g$ ）的计算公式为：

$$K_g = \prod + K_{gi}$$

表 1-2-27 集体工业用地个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
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	1.02	1.01	0	0.99	0.98
宗地形状	形状规则， 利于布局	形状较规 则，较利于 布局	形状一般， 不影响布局	形状不规 则，对布局 有一定影响	形状不规 则，较难布 局
修正系数	1.02	1.01	0	0.99	0.98
地形地势	地势平坦	地势较平 坦，坡度 <2%，对建 筑无影响	地势较平 坦，坡度 <5%，对建 筑影响较小	地势不太平 坦，需考虑 坡度的影响	地势很不平 坦，需经过 平整才能使 用
修正系数	1.02	1.01	0	0.99	0.98
工程地质	地质承载力 强，利于建 设	地质承载力 较强，利于 建设	无不良地质 现象	有不良地质 状况，但无 需特殊处理	有不良地质 状况，并需 要特殊处理
修正系数	1.02	1.01	0	0.99	0.98
自然灾害 危害程度	—	较小	一般	较大	—
修正系数	—	1.02	0	0.98	—

#### 1.2.3.2.4 土地开发程度修正

大埔县集体工业用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 1-2-28 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯	场地平整	合计
开发费	30~70	20~40	15~35	10~30	15~25	20~60	110~260

注：①本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况并结合当地相关规划要求，参照上表进行修正。

## 2、成果说明

### 2.1 项目背景

为加快建立全国政府公示自然资源价格体系，完善自然资源分等定级价格评估与监测，促进自然资源保护与合理开发利用。自然资源部办公厅下发《自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36 号）工作部署，要求“全面开展集体建设用地基准地价制订，各省级自然资源主管部门要在总结试点经验的基础上，指导督促本行政区域内所有市（县）完成当地集体建设用地价制订工作。”《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号）文件要求完善城乡公示地价体系建设。为贯彻落实自然资源部关于城乡基准地价和城镇标定地价全覆盖、基准地价定期更新发布的工作要求，根据自然资源部工作安排，省厅开展城乡公示地价体系建设情况检查工作。存在未完成事项的地区，要同步推进相关工作事项，抓紧完善城乡公示地价体系建设。

### 2.2 工作范围

本次大埔县集体建设用地基准地价更新的工作范围为大埔县管理范围内的土地，评估总面积约 2461.94 平方公里。



图 2-2-1 大埔县集体建设用地基准地价工作范围图

## 2.3 工作依据

### 2.3.1 法律、法规依据

- (1) 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，2020 年）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年）；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 29 号，2019 年）；
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年）；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年）；
- (6) 《不动产登记暂行条例》（国务院令第 710 号，2019 年）；
- (7) 《不动产登记暂行条例实施细则》（自然资源部令第 5 号，2019 年）；
- (8) 《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》（2013

年11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过)；

(9) 《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》(国办发〔2014〕71号)；

(10) 《国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》(国发〔2015〕45号)；

(11) 《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》(国土资厅发〔2017〕27号)；

(12) 《国土资源部、住房城乡建设部关于印发<利用集体建设用地建设租赁住房试点方案>的通知》(国土资发〔2017〕100号)；

(13) 《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》(农经发〔2019〕6号)；

(14) 《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》(自然资办发〔2019〕36号)；

(15) 《自然资源部办公厅关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》(自然资办发〔2020〕23号)；

(16) 《广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》(粤国土资利用发〔2017〕115号)；

(17) 《广东省自然资源厅关于做好2019年度自然资源评价评估工作的通知》(粤自然资函〔2019〕1925号)；

(18) 《广东省自然资源厅关于做好2020年度自然资源评价评估工作的通知》(粤自然资利用〔2020〕1364号)；

(19) 《广东省农业农村厅 广东省自然资源厅关于规范农村宅基地审批管理的通知》(粤农农规〔2020〕3号)；

(20) 《关于完善城乡公示地价体系工作适当延期的函》(自然资利用函〔2020〕130号)；

（21）《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2021〕1223 号）；

（22）《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号）；

（23）其他相关法律、法规和规范性文件。

### 2.3.2 技术依据

（1）《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

（2）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（3）《地籍调查规程》（TD/T 1001-2012）；

（4）《关于印发<农村集体土地价格评估技术指引>的通知》（中估协发〔2020〕16 号）；

（5）《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

（6）《广东省自然资源厅关于印发<广东省集体建设用地定级与基准地价评估成果编制指引（试行）>的通知》（粤自然资函〔2020〕590 号）；

（7）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南的通知》（自然资发〔2023〕234 号）；

（8）《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

（9）《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

（10）《农村集体土地定级与估价技术指南》（T/CREVA 1201-2021）；

（11）《广东省集体建设用地定级与基准地价评估技术指南》（T/GREVAA 0002-2021）；

（12）集体建设用地定级、估价理论与方法相关文献。

### 2.3.3 其他依据

- （1）《大埔县国土空间总体规划（2021-2035）》；
- （2）大埔县各镇国土空间总体规划；
- （3）大埔县“三区三线”划定成果矢量数据；
- （4）大埔县各片区最新控制性详细规划；
- （5）大埔县国土空间总体规划数据库（2023年）；
- （6）大埔县社会经济发展情况、土地房地产资料；
- （7）大埔县各单位提供的定级估价资料；
- （8）《大埔县2020年集体建设用地基准地价制订项目成果》；
- （9）外业实地调查样点地价资料。

## 2.4 集体建设用地基准地价的主要作用

集体建设用地基准地价制订工作的开展是推进农村产权制度改革，加强农村集体土地管理，维护土地所有者和土地使用者合法权益的重要基础工作，对贯彻落实科学发展观的部署、构建保障科学发展自然资源管理新机制具有重大而深远的意义。

基准地价的主要作用体现在以下几方面：

- （1）在集体土地市场中作为价格指导和参考依据

集体土地市场是指集体土地所有者通过竞价出让或出租等方式，将符合流转条件的集体建设用地土地使用权出让或出租给土地使用者的交易场所。集体建设用地基准地价评估成果能充分反映集体建设用地在利用过程中所能产生的各类经济利益，同时也以价格标准显示集体建设用地质量的优劣程度。对于土地管理者而言可以借此洞察集体土地市场中整体地价水平，并及时制定政策宏观控制地价；对于投

资者而言，基准地价为他们提供了成本核算、土地区位选择、政府决策导向等市场决策信息作为参考；对于农民集体而言，基准地价无疑定量地为他们提供了集体建设用地的价值衡量标准。因此，集体建设用地基准地价在集体土地市场中具有指导和作为价格依据的作用。

## （2）引导社会主义新农村规划建设

近年来，随着国家和省、市、区对“三农”的日益重视，农村经济与各项社会事业朝着全面协调可持续的方向发展。目前已建成了相对比较完整的交通网络，农村地区有着很好的发展机遇，在改善农村人居环境、基础设施建设方面均取得了一定成效，村容村貌有了很大改变。本次评估工作主要是针对集体建设用地在经济价值方面的评价，而新农村建设规划主要目的是要解决土地科学高效利用问题，要达到这个目的，必须充分了解土地质量的状况，因此，集体建设用地基准地价成果可作为相关规划的重要依据，可通过如下方式实施利用：

①统一规划，全面安排各项村集体建设用地。由于土地资源的稀缺性，要在空间上满足每项用地功能的要求是极其困难的。因而要利用土地价格和土地利用现状的关系，按集体建设用地的土地级别、土地质量、价格状况等，优等土地优先提供给经济效益高的企业使用，劣质则劣用，避免单纯按功能需求划分土地利用的弊病，实现集体建设用地利用的优化组合。

②引导合理规划，充分挖掘土地潜力。可结合土地级别（均质区域）与基准地价成果，引导农民集体科学安排用地结构，减少不合理用地现象。

同时，可将集体建设用地基准地价与集体土地规划相结合，使集体土地的价值最大化。如对于高地价的优质集体建设用地应提高建筑高度及容积率，以充分提高单位面积土地的效益；相反，对于低地价

的土地，在规划中应适当降低建筑层数及密度，增加绿地面积，以改善城乡环境。

③利用基准地价成果，拟定“三旧”改造计划。由于很多改造区位于城乡结合部和村集体经济发达的地区，具有良好的商业服务设施及其他配套设施，对投资者和居民的吸引力很大，以致各项城市职能都要挤在狭小的范围内，造成交通拥堵、环境污染、住房紧张等问题。因此，规划部门可以利用集体建设用地基准地价成果，对位于改造区的集体土地使用单位进行分类，凡占用质量较好的土地，而使用效率低，对其他部门又有严重干扰的单位，应考虑让其搬迁，而鼓励土地经济效益高的用地单位在这个地区发展。

#### （3）作为集体建设用地流转税费的计收基数

现阶段我国要实现国际惯例的从价征税比较困难，征收的税额也不尽合理，利用土地税收经济杠杆调节土地利用和土地级差收益的目标无法完全实现。土地税费征收的关键是如何准确评估土地价值，由于目前集体建设用地的流转尚未规范，存在较多隐瞒、虚报流转价格的现象。集体建设用地基准地价作为内部均质区域在设定时点和设定条件下的区域平均价格，具有代表性。因此在实际应用中可以将利用基准地价评估的价格作为集体建设用地流转所得收入项，作为政府征收相关税费的计收基数。

#### （4）保障集体建设用地流转中农民的利益

以往集体建设用地流转价格普遍较低，基本与农用地流转的价格靠近，没有体现出建设用地的增值特征，农民的利益得不到保障，但是农民流转土地没有价格依据，只能以低价流转。集体建设用地基准地价的评估能够为农民提供流转时参考的依据，在一定程度上保证农民的收益不低于正常水平，真正意义上增加了农民的利益。

### 3、成果分析

#### 3.1 与上一轮集体建设用地基准地价对比分析

大埔县上一轮集体建设用地基准地价估价期日为 2020 年 1 月 1 日。

本次基准地价更新根据城市土地的经济、自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用，对城市土地使用价值进行综合分析，对土地定级的各级别范围做了相应调整，级别数目保持不变。相应的，由于各级别评估范围有所不同，因此各级别价格对比显示有高有低。

##### 3.1.1 集体商服用地基准地价与上轮对比

与 2020 年的基准地价相比，本轮大埔县集体商服用地各级别基准地价均有所提高，调整幅度在 0.15%~1.62%之间。

表 3-1-1 集体商服用地级别基准地价对比表

单位：元/平方米

级别	2020 年	2025 年	调整幅度
I 级	1369	1371	0.15%
II 级	927	942	1.62%
III 级	615	621	0.98%
IV 级	446	450	0.90%

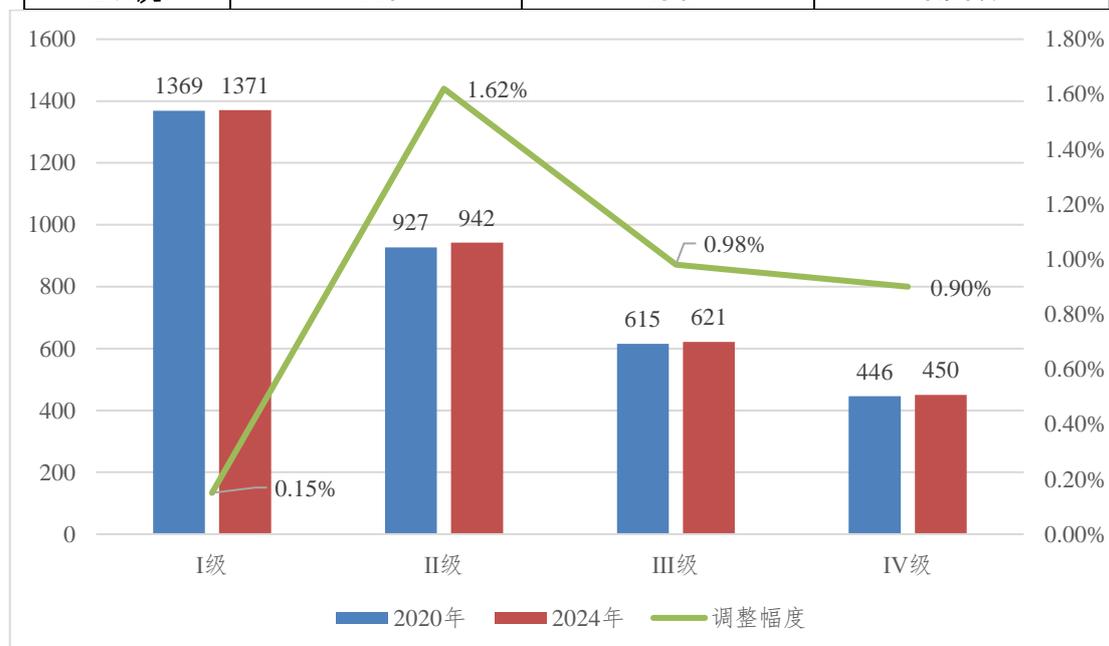


图 3-1-1 集体商服用地级别基准地价对比图

### 3.1.2 农村宅基地基准地价与上轮对比

与 2020 年的基准地价相比，本轮大埔县农村宅基地各级别基准地价均有所提高，调整幅度在 0.69%~1.69% 之间。

表 3-1-2 农村宅基地级别基准地价对比表

单位：元/平方米

级别	2020 年	2025 年	调整幅度
I 级	929	942	1.40%
II 级	708	720	1.69%
III 级	578	582	0.69%
IV 级	406	411	1.23%

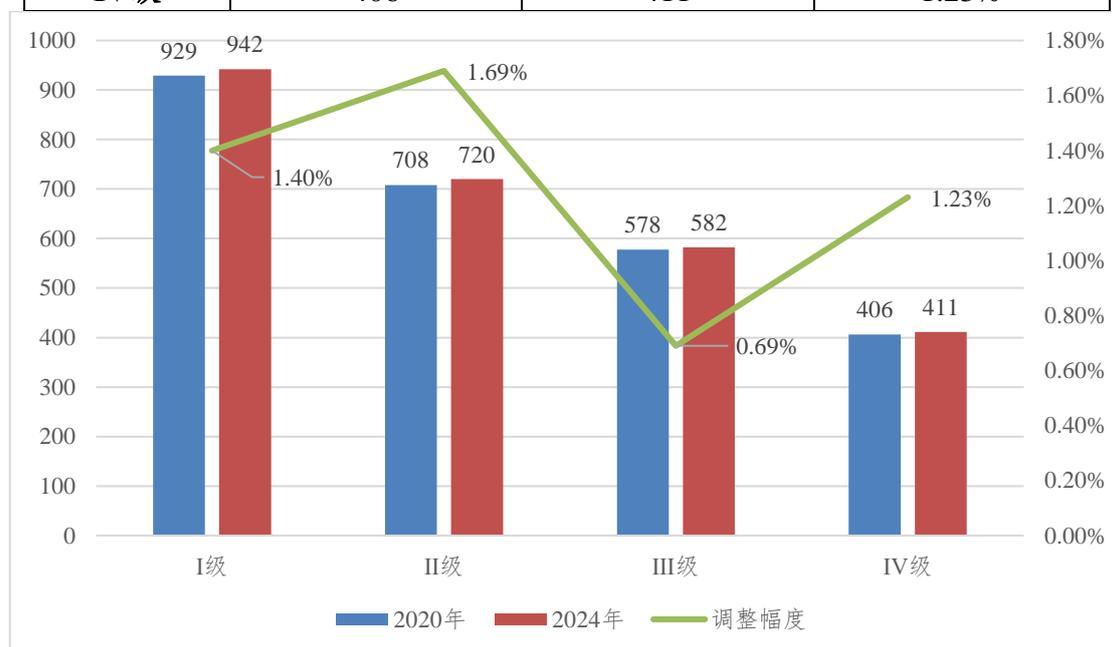


图 3-1-2 农村宅基地级别基准地价对比图

### 3.1.3 集体工业基准地价与上轮对比

与 2020 年的基准地价相比，本轮大埔县集体工业用地各级别基准地价均有所提高，调整幅度在 1.05%~5.00% 之间。

表 3-1-3 集体工业用地级别基准地价对比表

单位：元/平方米

级别	2020 年	2025 年	调整幅度
I 级	375	381	1.60%
II 级	240	252	5.00%
III 级	190	192	1.05%

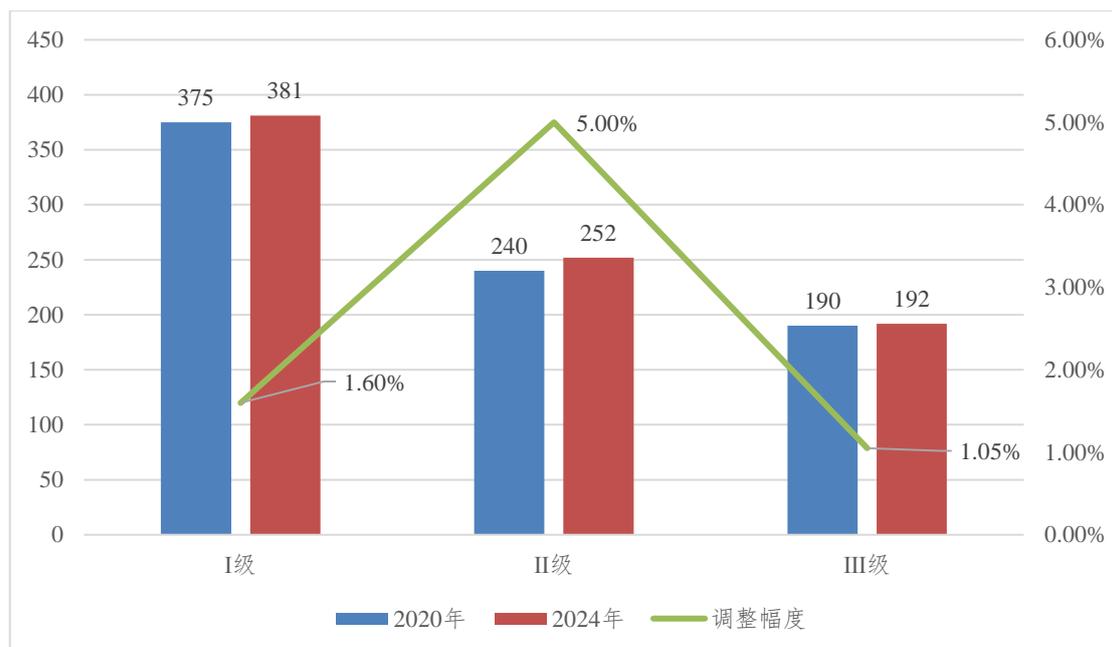


图 3-1-3 集体工业用地级别基准地价对比图

### 3.2 与周边城市集体建设用地基准地价对比分析

为增强对大埔县集体建设用地基准地价成果的合理性检验，选取了梅州市区、梅县区、兴宁市、蕉岭县、丰顺县、平远县、五华县等周边城市的集体建设用地基准地价成果做横向对比，具体对比情况如下：

#### 3.2.1 集体商服用地基准地价与周边城市对比

集体商服用地方面，大埔县的价格处于梅州市中下水平，与平远县、蕉岭县接近，整体略高于五华县。

表 3-2-1 与周边城市集体商服用地基准地价对比表

单位：元/平方米

地区	大埔县	兴宁市	蕉岭县	丰顺县	平远县	五华县	梅县区	梅州市区
基准年	2025	2020	2023	2020	2020	2020	2019	2020
I级	1371	1859	1412	1402	1368	1371	1527	1889
II级	942	1214	922	1011	995	847	1203	1375
III级	621	729	561	651	670	533	676	800
IV级	450	453	357	405	450	398	415	508
V级	/	/	223	270	/	302	281	283
备注	统一内涵为：容积率 1.0；五通一平；地面地价							

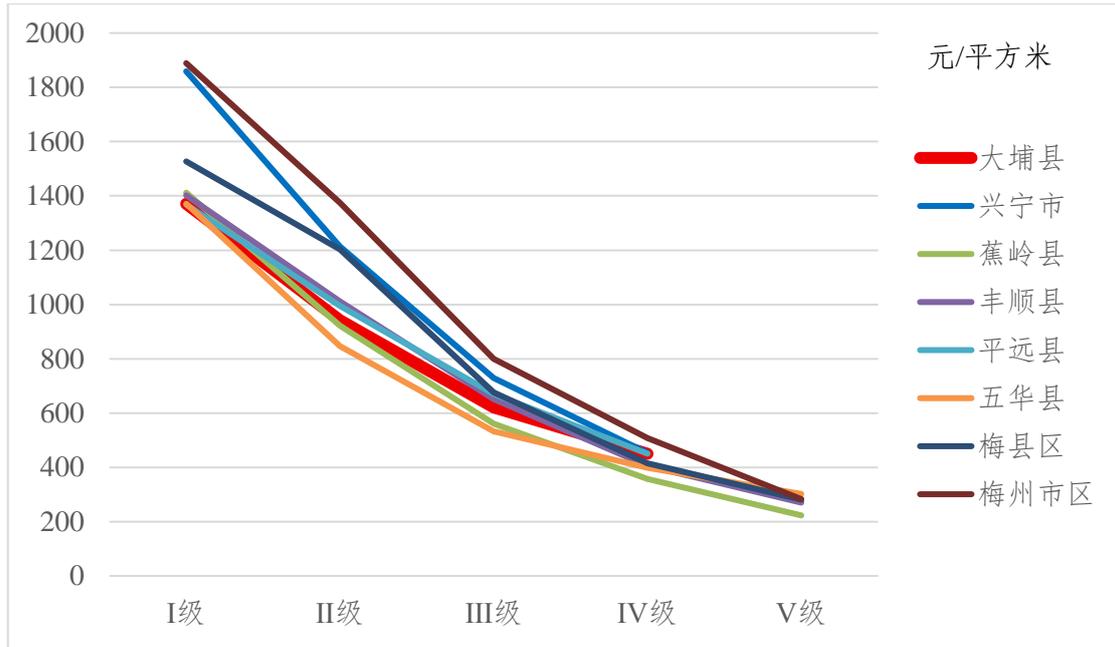


图 3-2-1 与周边城市集体商服用地基准地价对比图

### 3.2.2 农村宅基地基准地价与周边城市对比

农村宅基地方面，大埔县的价格处于梅州市中等水平，与平远县接近，高于丰顺县、蕉岭县。

表 3-2-2 与周边城市农村宅基地基准地价对比表

单位：元/平方米

地区	大埔县	兴宁市	蕉岭县	丰顺县	平远县	五华县	梅县区	梅州市区
基准年	2025	2020	2023	2020	2020	2020	2019	2020
I 级	942	1138	634	825	945	1050	1218	1177
II 级	720	726	414	631	712	675	917	785
III 级	582	488	279	473	560	450	589	512
IV 级	411	324	221	347	416	330	360	353
V 级	/	/	178	230	/	265	247	210
备注	统一内涵为：容积率 2.0；五通一平；地面地价							

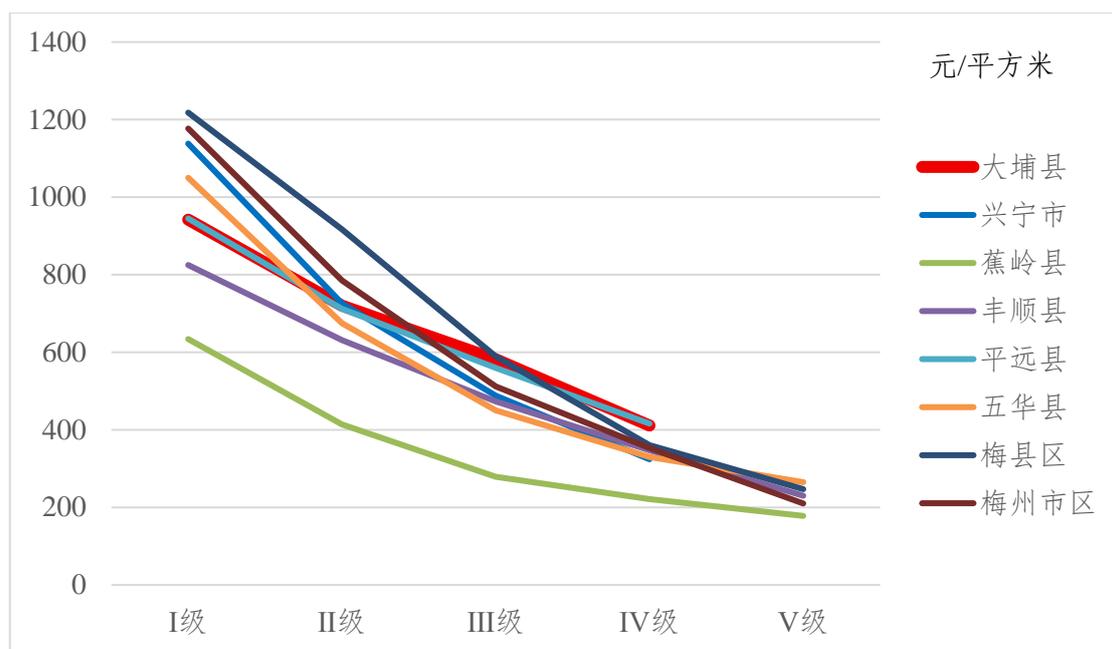


图 3-2-2 与周边城市农村宅基地基准地价对比图

### 3.2.3 集体工业基准地价与周边城市对比

集体工业用地方面，大埔县的价格处于梅州市中等水平，整体略高于五华县、蕉岭县、平远县。

表 3-2-3 与周边城市集体工业用地基准地价对比表

单位：元/平方米

地区	大埔县	兴宁市	蕉岭县	丰顺县	平远县	五华县	梅县区	梅州市区
基准年	2025	2020	2023	2020	2020	2020	2019	2020
I 级	381	372	336	470	275	245	573	886
II 级	252	268	220	237	227	185	416	674
III 级	192	174	168	186	164	155	332	462
IV 级	/	/	146	147	135	130	253	314
V 级	/	/	/	/	/	/	191	239
备注	统一内涵为：容积率 1.0；五通一平；地面地价							

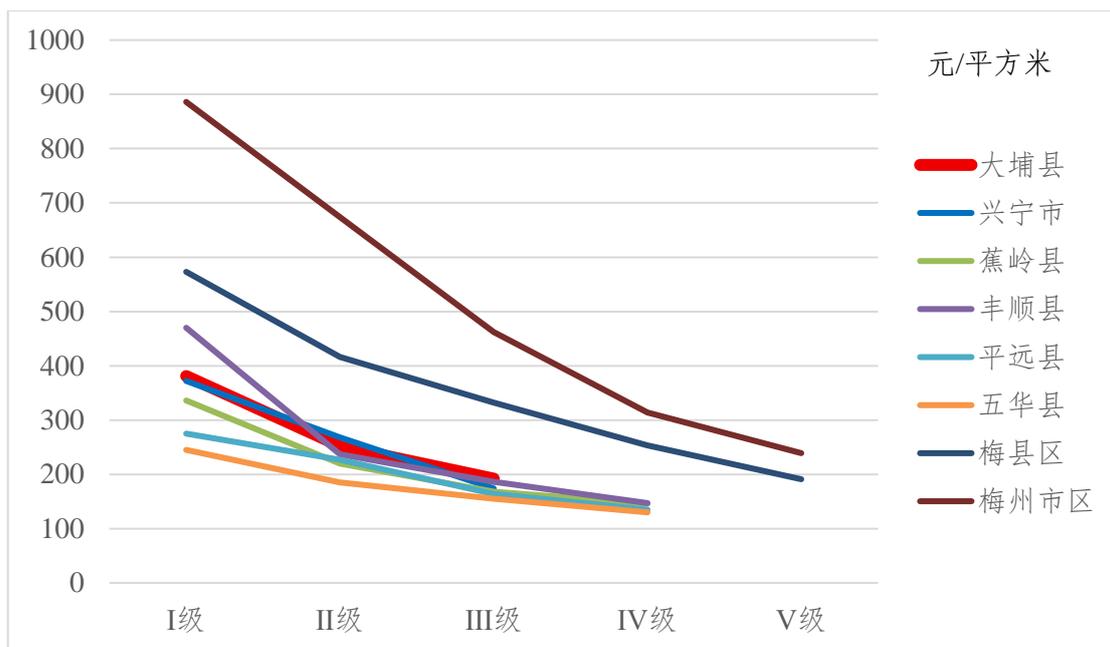


图 3-2-3 与周边城市集体工业用地基准地价对比图（单位面积地价）

总体上来看，大埔县集体商服用地、农村宅基地、集体工业用地基准地价与平远县、蕉岭县对应用途基准地价接近，整体基本处于梅州市内中等水平。各地区基准地价差异较大的主要原因有：①各地区社会经济发展水平不一致；②基准地价评价范围不一致；③土地定级受当地基本情况限制较多，级别划分差异大；④基准地价内涵或修正体系有差异等。

### 3.3 与国有建设用地基准地价成果对比分析

#### 3.3.1 集体商服用地与国有商服用地基准地价

集体商服用地与 2022 年的国有商服用地基准地价对比如下：

表 3-3-1 集体商服用地与国有商服用地基准地价对比表

级别	国有商服用地	集体商服用地	集体占国有比例
一级	2649	1371	51.76%
二级	1886	942	49.95%
三级	1189	621	52.23%
四级	746	450	60.31%

容积率 1.0；五通一平；地面地价

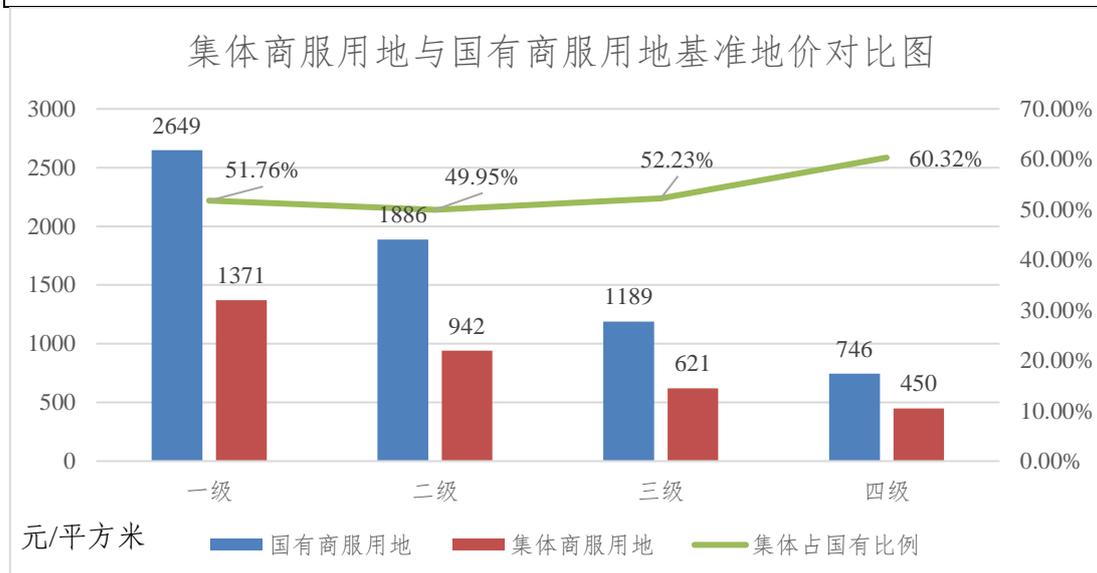


图 3-3-1 集体商服用地与国有商服用地基准地价对比图

### 3.3.2 农村宅基地与国有住宅用地基准地价

农村宅基地级别基准地价与 2022 年的国有住宅用地基准地价对比如下：

表 3-3-2 农村宅基地与国有住宅用地基准地价对比表

级别	国有住宅用地	农村宅基地	集体占国有比例
一级	2150	942	43.81%
二级	1435	720	50.17%
三级	875	582	66.51%
四级	590	411	69.66%
容积率 2.0；五通一平；地面地价			

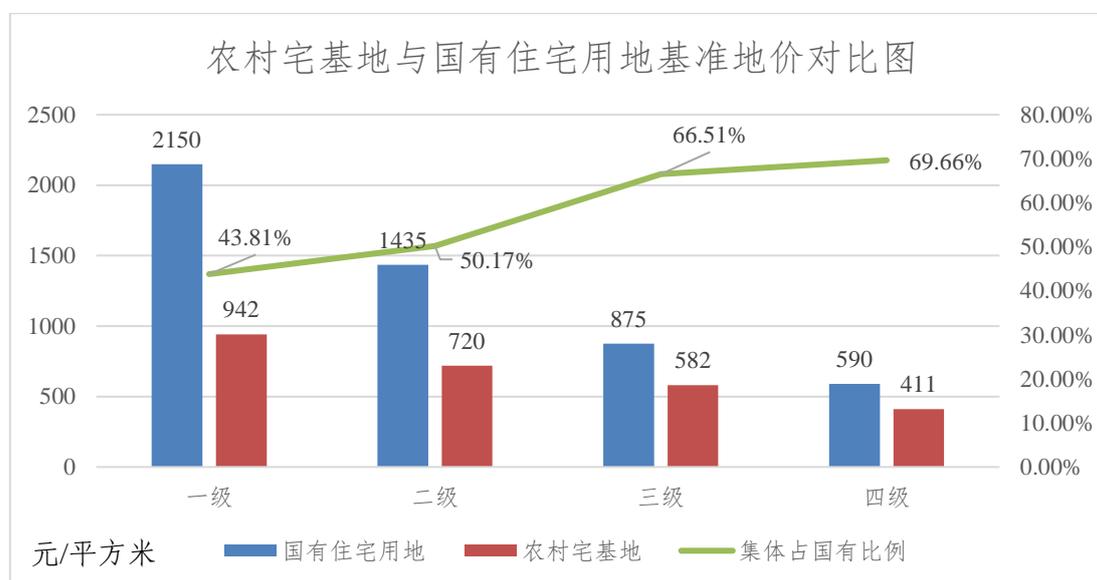


图 3-3-2 农村宅基地与国有住宅用地基准地价对比图

### 3.3.3 集体工业用地与国有工业用地基准地价

集体工业用地基准地价与 2022 年的国有工业用地基准地价对比如下：

表 3-3-3 集体工业用地与国有工业用地基准地价对比表

级别	国有工业用地	集体工业用地	集体占有比例
一级	430	381	88.60%
二级	295	252	85.42%
三级	215	192	89.30%
容积率 1.0；五通一平；地面地价			

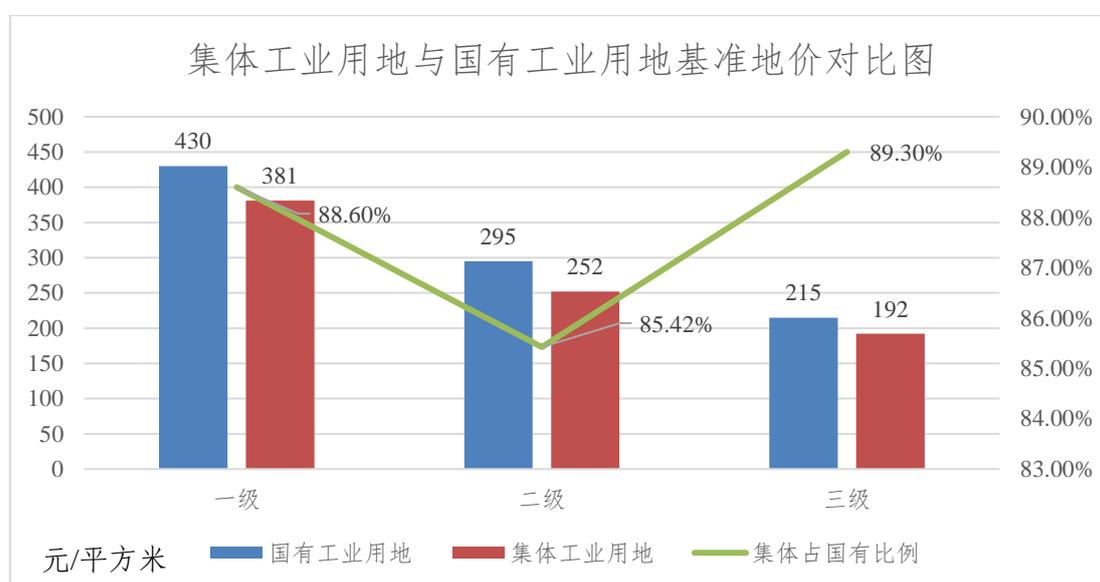


图 3-3-3 集体工业用地与国有工业用地基准地价对比图

#### 4、附图

序号	图件名称
1	大埔县集体商服用地级别基准地价图
2	大埔县农村宅基地级别基准地价图
3	大埔县集体工业用地级别基准地价图