

# 大埔县 2026 年集体建设用地和集体农用地基准地价 基本成果

(大埔县 2024 年集体建设用地和集体农用地基准地价更新项目)

## 一、评估范围

### (1) 集体建设用地

本次大埔县集体建设用地和集体农用地基准地价更新的工作范围为大埔县行政辖区内全域，评估总面积约 2461.94 平方公里。

### (2) 集体农用地

本次农用地基准地价使用 2023 年度国土变更调查成果作为工作底图，工作范围为大埔县行政辖区范围内的集体耕地和集体坑塘水面。

根据大埔县 2023 年度国土变更调查成果数据统计，集体耕地基准地价评估范围面积为 9977.12 公顷；集体坑塘水面基准地价评估范围面积为 832.76 公顷。

## 二、基准地价内涵

### (1) 集体建设用地

集体建设用地基准地价是在区域平均土地开发利用条件下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府发布的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。本次大埔县集体建设用地基准地价的评估用途主要为集体商服、宅基地、集体工业三种用地类型，具体基准地价内涵如下：

集体商服用地基准地价内涵：估价期日为 2025 年 5 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“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，集体商服用地出让土地使用权的区域平均地面地价。

宅基地基准地价内涵：估价期日为 2025 年 5 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“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，宅基地使用权的区域平均地面地价。

集体工业用地基准地价内涵：估价期日为 2025 年 5 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“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，集体工业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 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	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、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整。

## （2）集体农用地

集体耕地基准地价土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状规则、有基本的排水和灌溉设施、田间道路密度适中，在正常市场条件，耕作制度为一年三熟（甘薯-早稻-晚稻），土地估价期日为 2025 年 5 月 1 日，承包经营年期 30 年的集体承包经营权价格。

集体坑塘水面基准地价是土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内有基本的排水和引水设施、大小适中、形状规则，在正常市场条件，主导养殖四大家鱼（青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼），土地估价期日为 2025 年 5 月 1 日，承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格。

具体表现形式分别为：

表 2-2 大埔县耕地基准地价内涵表

分类	内涵
价格类别	经济价值
权利	集体-承包经营权
权利年期	承包经营权 30 年
耕作制度	一年三熟（甘薯-早稻-晚稻）
估价期日	2025 年 5 月 1 日
基本设施状况	宗地外通路、通电、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状较规则、有基本的排水和灌溉设施、田间道路密度适中

表 2-3 大埔县坑塘水面基准地价内涵表

分类	内涵
价格类别	经济价值
权利	集体-承包经营权
权利年期	承包经营权 30 年
主导养殖	四大家鱼（青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼）
估价期日	2025 年 5 月 1 日
基本设施状况	宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内有基本的排水和引水设施大小适中、形状规则

### 三、基准地价成果

表 3-1 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		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	/	/

表 3-2 大埔县各镇集体商服用地基准地价结果表

级别 区域	I级		II级		III级		IV级	
	地面地价		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	元/平方米	万元/亩
湖寮镇	1371	91.40	942	62.80	621	41.40	450	30.00
高陂镇	—	—	942	62.80	621	41.40	450	30.00
茶阳镇	—	—	942	62.80	621	41.40	450	30.00
大麻镇	—	—	942	62.80	621	41.40	450	30.00
枫朗镇	—	—	—	—	621	41.40	450	30.00
西河镇	—	—	—	—	621	41.40	450	30.00
光德镇	—	—	—	—	621	41.40	450	30.00
百侯镇	—	—	—	—	621	41.40	450	30.00
银江镇	—	—	—	—	621	41.40	450	30.00
大东镇	—	—	—	—	621	41.40	450	30.00
青溪镇	—	—	—	—	621	41.40	450	30.00
三河镇	—	—	—	—	621	41.40	450	30.00
桃源镇	—	—	—	—	621	41.40	450	30.00
洲瑞镇	—	—	—	—	621	41.40	450	30.00
丰溪林场	—	—	—	—	621	41.40	450	30.00

表 3-3 大埔县各镇宅基地基准地价结果表

级别 区域	I级		II级		III级		IV级	
	地面地价		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	元/平方米	万元/亩
湖寮镇	942	62.80	720	48.00	582	38.80	411	27.40
高陂镇	—	—	720	48.00	582	38.80	411	27.40
茶阳镇	—	—	720	48.00	582	38.80	411	27.40
大麻镇	—	—	720	48.00	582	38.80	411	27.40

级别 区域	I级		II级		III级		IV级	
	地面地价		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	元/平方米	万元/亩
枫朗镇	—	—	—	—	582	38.80	411	27.40
西河镇	—	—	—	—	582	38.80	411	27.40
光德镇	—	—	—	—	582	38.80	411	27.40
百侯镇	—	—	—	—	582	38.80	411	27.40
银江镇	—	—	—	—	582	38.80	411	27.40
大东镇	—	—	—	—	582	38.80	411	27.40
青溪镇	—	—	—	—	582	38.80	411	27.40
三河镇	—	—	—	—	582	38.80	411	27.40
桃源镇	—	—	—	—	582	38.80	411	27.40
洲瑞镇	—	—	—	—	582	38.80	411	27.40
丰溪林场	—	—	—	—	582	38.80	411	27.40

表 3-4 大埔县各镇集体工业用地基准地价结果表

级别 区域	I级		II级		III级	
	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
湖寮镇	381	25.40	252	16.80	192	12.80
高陂镇	—	—	252	16.80	192	12.80
茶阳镇	—	—	252	16.80	192	12.80
大麻镇	—	—	252	16.80	192	12.80
枫朗镇	—	—	252	16.80	192	12.80
西河镇	—	—	252	16.80	192	12.80
光德镇	—	—	252	16.80	192	12.80
百侯镇	—	—	252	16.80	192	12.80
银江镇	—	—	252	16.80	192	12.80
大东镇	—	—	252	16.80	192	12.80
青溪镇	—	—	252	16.80	192	12.80
三河镇	—	—	252	16.80	192	12.80
桃源镇	—	—	252	16.80	192	12.80
洲瑞镇	—	—	252	16.80	192	12.80
丰溪林场	—	—	252	16.80	192	12.80

表 3-5 大埔县集体农用地基准地价结果表

用途 级别	耕地		坑塘水面	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I级	45.90	3.06	50.25	3.35
II级	39.00	2.60	43.50	2.90
III级	32.25	2.15	36.75	2.45

表 3-6 大埔县各镇集体耕地基准地价结果表

区域 \ 级别	I级		II级		III级	
	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
湖寮镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
高陂镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
茶阳镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
大麻镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
枫朗镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
西河镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
光德镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
百侯镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
银江镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
大东镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
青溪镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
三河镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
桃源镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
洲瑞镇	45.90	3.06	39.00	2.60	32.25	2.15
丰溪林场	—	—	39.00	2.60	32.25	2.15

表 3-7 大埔县各镇集体坑塘水面基准地价结果表

区域 \ 级别	I级		II级		III级	
	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
湖寮镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
高陂镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
茶阳镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
大麻镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
枫朗镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
西河镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
光德镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
百侯镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
银江镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
大东镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
青溪镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
三河镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
桃源镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
洲瑞镇	50.25	3.35	43.50	2.90	36.75	2.45
丰溪林场	—	—	—	—	36.75	2.45

## 四、基准地价修正体系

### 4.1 大埔县集体建设用地基准地价修正体系

本次大埔县集体建设用地基准地价是指在设定容积率、各用途使用年期按相同用途的法定最高使用年期设定（宅基地无年期限制），设定土地开发程度的条件下，分用途的土地使用权区域平均价格，采用基准地价系数修正法进行宗地估价时，应按规定选用相应修正系数。

#### 4.1.1 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、临路条件修正、临街条件修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

##### 4.1.1.1 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地面地价
$K_i$	——	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

##### 4.1.1.2 修正体系

###### 4.1.1.2.1 区域因素修正

表 4-1 集体商服用地区域因素修正系数表 (I 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
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
社会经济发展状况	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

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	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	0.0177	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 4-2 集体商服用地区域因素修正系数表 (II 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

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	0.0264	0.0132	0	-0.0105	-0.0209
社会经济发展状况	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
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 4-3 集体商服用地区域因素修正系数表（III 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	0.0263	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

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
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	0.0129	0.0064	0	-0.0046	-0.0091
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
社会经济发展状况	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 4-4 集体商服用地区域因素修正系数表 (IV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
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
社会经济发展状况	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

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	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	0.0116	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

#### 4.1.1.2.2 容积率修正

表 4-5 集体商服用地容积率修正系数表

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： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

#### 4.1.1.2.3 剩余使用年期修正

使用按照土地还原率为 7.00%，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
- $r$  —— 土地还原率

表 4-6 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  $K_y = \{1 - [1 \div (1+r)^m]\} \div \{1 - [1 \div (1+r)^n]\}$  直接计算；②表中为集体商服用地还原率取 7.00% 条件下的年期修正系数。

#### 4.1.1.2.4 个别因素修正

##### (1) 临路类型修正

表 4-7 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	1.00~1.05	0.95~1.00	0.90~0.95	0.85~0.90

表 4-8 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 4-9 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

注：临街条件修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

##### (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 4-10 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	1	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	1	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	1	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	1	0.99	0.98

#### 4.1.1.2.5 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、供电、供水、排水、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开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-11 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。

### 4.1.2 宅基地基准地价修正体系

大埔县宅基地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

#### 4.1.2.1 计算公式

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

式中：

- $P_{宗}$  —— 待估宗地地价  
 $P_{基}$  —— 待估宗地所在区域的地面地价  
 $K_i$  —— 第  $i$  个区域因素修正系数  
 $K_v$  —— 宗地容积率修正系数  
 $K_q$  —— 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

#### 4.1.2.2 修正体系

##### 4.1.2.2.1 区域因素修正

表 4-12 宅基地区域因素修正系数表（I 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	0.0415	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

因素 \ 优劣度	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	0.0262	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
社会经济发展状况	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
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 4-13 宅基地区域因素修正系数表 (II 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	0.0368	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

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	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	0.0370	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
社会经济发展状况	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 4-14 宅基地区域因素修正系数表 (III 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	0.0323	0.0162	0	-0.0126	-0.0253

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
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 发展状况	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 4-15 宅基地区域因素修正系数表 (IV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	0.0265	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
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
社会发展状况	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

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	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	0.0086	0.0043	0	-0.0035	-0.0069

#### 4.1.2.2.2 容积率修正

表 4-16 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	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。

#### 4.1.2.2.3 个别因素修正

##### (1) 临路条件修正

表 4-17 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 4-18 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 4-19 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	1	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	1	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	1	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	1	0.99	0.98
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	1	0.98	0.96

#### 4.1.2.2.4 土地开发程度修正

大埔县宅基地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、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开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-20 土地开发程度修正值表

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。

### 4.1.3 工业用地基准地价修正体系

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、临路条件修正、个别因素修正和土地开发程度修正。

#### 4.1.3.1 计算公式

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

式中：

- $P_{宗}$  —— 待估宗地地价
- $P_{基}$  —— 待估宗地所在区域的地面地价
- $K_i$  —— 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
- $K_l$  —— 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

#### 4.1.3.2 修正体系

##### 4.1.3.2.1 区域因素修正

表 4-21 集体工业用地区域因素修正系数表（I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	0.0432	0.0216	0	-0.0186	-0.0372

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	0.0142	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
社会经济发展状况	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 4-22 集体工业用地区域因素修正系数表 (II 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	0.0374	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
社会经济发展状况	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 4-23 集体工业用地区域因素修正系数表 (III 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
社会经济发展状况	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

#### 4.1.3.2.2 剩余使用年期修正

按照土地还原率为 5.20%，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  
 $r$  —— 土地还原率

表 4-24 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 5.20% 条件下的剩余使用年期修正系数。

#### 4.1.3.2.3 个别因素修正

##### (1) 临路条件修正

表 4-25 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 4-26 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 4-27 集体工业用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
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	1	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	1	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	1	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	1	0.99	0.98
自然灾害 危害程度	—	较小	一般	较大	—
修正系数	—	1.02	1	0.98	—

#### 4.1.3.2.4 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、供电、供水、排水、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开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 4-28 土地开发程度修正值表

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。

## 4.2 大埔县集体农用地基准地价修正体系

### 4.2.1 集体农用地（耕地、坑塘水面）基准地价修正体系

根据规程要求，基准地价修正体系包括地价影响因素修正、交易期日修正、使用年期修正等。

#### 4.2.1.1 基准地价修正计算公式

基准地价系数修正法的计算公式如下：

$$P = P_0 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_t \times K_y \times K_l$$

式中：

- $P$  —— 待估土地价格；  
 $P_0$  —— 基准地价；  
 $\sum_{i=1}^n K_i$  —— 宗地地价影响因素修正系数和；  
 $K_t$  —— 交易期日修正系数；  
 $K_y$  —— 使用年期修正系数；  
 $K_l$  —— 用地类型修正系数。

#### 4.2.1.2 地价影响因素修正系数

按优、较优、一般、较劣、劣确定各地价标准下的修正系数。在此基础上，量化所有影响因素的标准，编制地价影响因素的指标说明和修正系数表，如下所示：

##### 4.2.1.2.1 耕地地价影响因素修正

表 4-29 大埔县耕地地价影响因素说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥100	80~100	60~80	40~60	0~40
		土壤质地	中壤、重壤	轻壤、砂壤	粘土	砂土	砾质土
		土壤有机质含量 (%)	≥30	20~30	10~20	6~10	<6
		土壤酸碱度 (pH 值)	6.0~7.9	5.5~6.0	5.0~5.5, 7.9~8.5	4.5~5.0	<4.5, ≥8.5
	水资源状况	水源质量	I 类	II 类	III 类	IV 类	V 类、劣 V 类
地形地貌	坡度 (°)	≤2	2~6	6~15	15~25	>25	

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
社会经济因素	基础设施条件	排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般健全	有排水体系，但排水差	无排水体系	
		灌溉保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足	
	耕作便利条件	耕作距离(m)	<200	200~400	400~600	600~800	≥800	
		田块形状(K)	≥0.9	0.8~0.9	0.6~0.8	0.3~0.6	<0.3	
		田间道路通达度	Dli≥80%，村庄田间路、生产路布局合理，通达度高，农业运输机械基本能到达每个田块	60%≤Dli<80%，村庄田间路、生产路布局合理，通达度较高，农业运输机械基本能到达大部分田块	40%≤Dli<60%，村庄田间路、生产路布局较合理，通达度一般，农业运输机械基本能到达一部分田块	Dli<40%，村庄田间路、生产路布局不合理，通达度差，不能满足机械化运输要求	——	
		田块平整度(°)	≤2	2~5	5~8	8~15	>15	
	土地利用状况	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	距离农贸市场近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场较近，附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇区内无农贸市场	
		中心城市影响度	距离镇中心近，中心城市规模大，人口规模大，生产水平高	距离镇中心较近，中心城市规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距镇中心有一定距离，中心城市规模一般，生产水平一般	距离镇中心较远，中心城市规模较小，生产水平较低	距离镇中心远，中心城市规模小，人口规模稀缺，生产水平极低	
	交通条件	道路通达度	临国道、省道，道路通达度高	临县道，道路通达度较高	临乡道，道路通达度一般	临村道或村庄道路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低	
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口	

因素			优劣度				
			优	较优	一般	较差	劣
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	有做挡土墙、盖板涵、排洪沟等农田防护工程、生态拦截沟和防护林等生态环境保护工程	只做挡土墙、盖板涵、排洪沟等农田防护工程或生态拦截沟工程	只做防护林网工程	——	——
注：①表格中如无明确规定，则分级界限下含上不含；坡度分级界限为上含下不含；②田块形状系数 $H=K(K \leq 1)$ ； $H=1/K(K > 1)$ 。其中： $K = 4\sqrt{S}/L$ （S为田块面积，L为田块周长）。							

表 4-30 大埔县集体耕地地价影响因素修正系数说明表（I级）

因素			优劣度				
			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.8076	0.4038	0	-0.3539	-0.7078
		土壤质地	0.6132	0.3066	0	-0.2687	-0.5374
		土壤有机质含量	0.6440	0.3220	0	-0.2822	-0.5644
		土壤 pH	0.5452	0.2726	0	-0.2389	-0.4778
	水资源状况	水源质量	0.7266	0.3633	0	-0.3184	-0.6368
	地形地貌	地形坡度	0.6278	0.3139	0	-0.2751	-0.5502
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.4422	0.2211	0	-0.1938	-0.3876
		排水条件	0.3516	0.1758	0	-0.1541	-0.3082
	耕作便利条件	耕作距离	0.2300	0.1150	0	-0.1008	-0.2016
		田间道路通达度	0.2008	0.1004	0	-0.0880	——
		田块形状	0.1564	0.0782	0	-0.0685	-0.1370
		田块平整度	0.1540	0.0770	0	-0.0675	-0.1350
	土地利用状况	利用集约度	0.3824	0.1912	0	-0.1676	-0.3352
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.4446	0.2223	0	-0.1949	-0.3898
		农贸市场影响度	0.3702	0.1851	0	-0.1622	-0.3244
	交通条件	道路通达度	0.3920	0.1960	0	-0.1718	-0.3436
		对外交通便利度	0.3774	0.1887	0	-0.1654	-0.3308
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.6342	0.3171	0	——	——

表 4-31 大埔县集体耕地地价影响因素修正系数说明表（II级）

因素			优劣度				
			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.7278	0.3639	0	-0.3390	-0.6780
		土壤质地	0.5526	0.2763	0	-0.2574	-0.5148
		土壤有机质含量	0.5804	0.2902	0	-0.2703	-0.5406
		土壤 pH	0.4912	0.2456	0	-0.2288	-0.4576
	水资源状况	水源质量	0.6548	0.3274	0	-0.3050	-0.6100
		地形地貌	地形坡度	0.5658	0.2829	0	-0.2635
	基础设施条件	灌溉保证率	0.3986	0.1993	0	-0.1856	-0.3712

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
社会经济因素		排水条件		0.3168	0.1584	0	-0.1476	-0.2952
	耕作便利条件	耕作距离		0.2074	0.1037	0	-0.0966	-0.1932
		田间道路通达度		0.1810	0.0905	0	-0.0843	——
		田块形状		0.1408	0.0704	0	-0.0656	-0.1312
		田块平整度		0.1388	0.0694	0	-0.0646	-0.1292
	土地利用状况	利用集约度		0.3446	0.1723	0	-0.1605	-0.3210
区位因素	区位条件	中心城市影响度		0.4008	0.2004	0	-0.1867	-0.3734
		农贸市场影响度		0.3336	0.1668	0	-0.1554	-0.3108
	交通条件	道路通达度		0.3534	0.1767	0	-0.1646	-0.3292
		对外交通便利度		0.3402	0.1701	0	-0.1584	-0.3168
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护		0.5716	0.2858	0	——	——

表 4-32 大埔县集体耕地地价影响因素修正系数说明表 (III 级)

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.6380	0.3190	0	-0.2991	-0.5982
		土壤质地		0.4844	0.2422	0	-0.2271	-0.4542
		土壤有机质含量		0.5088	0.2544	0	-0.2385	-0.4770
		土壤 pH		0.4308	0.2154	0	-0.2019	-0.4038
	水资源状况	水源质量		0.5740	0.2870	0	-0.2691	-0.5382
	地形地貌	地形坡度		0.4960	0.2480	0	-0.2325	-0.4650
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率		0.3494	0.1747	0	-0.1638	-0.3276
		排水条件		0.2778	0.1389	0	-0.1302	-0.2604
	耕作便利条件	耕作距离		0.1818	0.0909	0	-0.0852	-0.1704
		田间道路通达度		0.1588	0.0794	0	-0.0744	——
		田块形状		0.1236	0.0618	0	-0.0579	-0.1158
		田块平整度		0.1216	0.0608	0	-0.0570	-0.1140
	土地利用状况	利用集约度		0.3020	0.1510	0	-0.1416	-0.2832
区位因素	区位条件	中心城市影响度		0.3514	0.1757	0	-0.1647	-0.3294
		农贸市场影响度		0.2924	0.1462	0	-0.1371	-0.2742
	交通条件	道路通达度		0.3098	0.1549	0	-0.1452	-0.2904
		对外交通便利度		0.2982	0.1491	0	-0.1398	-0.2796
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护		0.5012	0.2506	0	——	——

### 4.2.1.2.2坑塘水面地价影响因素修正

表 4-33 大埔县坑塘水面地价影响因素说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		水源类型	水源质量	平原	丘陵	低山	中山	高山、极高山
自然因素	水资源状况	水源类型	水库水、山涧溪水、江河等地表水源	沟塘水等地表水源	泉水等浅层地下水	浅井等地下水	深层地下水	
		水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
	地形地貌	地形条件	平原	丘陵	低山	中山	高山、极高山	
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	满足养殖供电需求, 供电保障率高	基本满足养殖用电需求, 供电保障率较高	供电一般满足	有供电设施, 但供电保证率低	无供电设施	
		排水条件	有健全的干、支、斗、农排水沟道(包括抽排), 无洪涝灾害	排水体系(包括抽排)基本健全。丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田面积水 1 天~2 天)	排水体系(包括抽排)一般。丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水 2 天~3 天)	无排水体系(包括抽排)。一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水 3~4 天)	无排水体系(包括抽排)。一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水≥5 天)	
	土地利用状况	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
	养殖便利条件	养殖作业距离	<500	500~1000	1000~1500	1500~2000	≥2000	
		坑塘形状(K)	≥0.9	0.8~0.9	0.6~0.8	0.3~0.6	<0.3	
		坑塘大小	坑塘面积适中	坑塘面积较适中	坑塘面积一般	坑塘面积过大或过小	坑塘面积极大或极小	
区位因素	区位条件	中心城市影响度	距离城镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距城镇中心有一定距离, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城镇规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	
		农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离, 有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	镇区内无农贸市场	
	交通条件	道路通达度	临国道、省道, 道路通达度高	临县道, 道路通达度较高	临乡道, 道路通达度一般	临村道或村庄道路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低	
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	有大型车站、高速路口, 距离较近	有小型车站、高速路口, 距离适中	有小型车站、高速路口, 距离较远	无车站、高速路口	
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	农田有生态工程建设且主要用作生态保护	农田有工程建设, 具有一定的生态保护功能	农田无生态工程建设	——	——	

注: ①表格中如无明确规定, 则分级界限下含上不含; ②坑塘形状系数  $H=K(K \leq 1)$ ;  $H=1/K(K > 1)$ 。其中:  $K = 4\sqrt{S}/L$  (S 为坑塘面积, L 为坑塘周长)。

表 4-34 大埔县集体坑塘水面地价影响因素修正系数说明表 (I 级)

因素 \ 优劣度			优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	1.8492	0.9246	0.0000	-0.8247	-1.6494
		水源质量	1.5296	0.7648	0.0000	-0.6821	-1.3642
	地形地貌	地形地貌	1.5862	0.7931	0.0000	-0.7074	-1.4148
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.716	0.3580	0.0000	-0.3193	-0.6386
		排水条件	0.4972	0.2486	0.0000	-0.2218	-0.4436
	土地利用状况	利用集约度	0.5794	0.2897	0.0000	-0.2584	-0.5168
	养殖便利条件	养殖作业距离	0.4996	0.2498	0.0000	-0.2228	-0.4456
		坑塘形状	0.2998	0.1499	0.0000	-0.1337	-0.2674
		坑塘大小	0.282	0.1410	0.0000	-0.1257	-0.2514
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.7016	0.3508	0.0000	-0.3128	-0.6256
		农贸市场影响度	0.5650	0.2825	0.0000	-0.2520	-0.504
	交通条件	道路通达度	0.6426	0.3213	0.0000	-0.2866	-0.5732
		对外交通便利度	0.5394	0.2697	0.0000	-0.2406	-0.4812
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.8136	0.4068	0.0000	——	——

表 4-35 大埔县集体坑塘水面地价影响因素修正系数说明表 (II 级)

因素 \ 优劣度			优劣度				
			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	1.6826	0.8413	0.0000	-0.7247	-1.4494
		水源质量	1.3918	0.6959	0.0000	-0.5994	-1.1988
	地形地貌	地形地貌	1.4432	0.7216	0.0000	-0.6216	-1.2432
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.6514	0.3257	0.0000	-0.2806	-0.5612
		排水条件	0.4524	0.2262	0.0000	-0.1949	-0.3898
	土地利用状况	利用集约度	0.5272	0.2636	0.0000	-0.2271	-0.4542
	养殖便利条件	养殖作业距离	0.4546	0.2273	0.0000	-0.1958	-0.3916
		坑塘形状	0.2728	0.1364	0.0000	-0.1175	-0.2350
		坑塘大小	0.2566	0.1283	0.0000	-0.1105	-0.2210
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.6384	0.3192	0.0000	-0.2749	-0.5498
		农贸市场影响度	0.5140	0.2570	0.0000	-0.2214	-0.4428
	交通条件	道路通达度	0.5848	0.2924	0.0000	-0.2519	-0.5038
		对外交通便利度	0.4908	0.2454	0.0000	-0.2114	-0.4228
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.7404	0.3702	0.0000	——	——

表 4-36 大埔县集体坑塘水面地价影响因素修正系数说明表（III 级）

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		因素	子因素					
自然因素	水资源状况	水源类型		1.1996	0.5998	0.0000	-0.5331	-1.0662
		水源质量		0.9922	0.4961	0.0000	-0.4410	-0.8820
	地形地貌	地形地貌		1.0288	0.5144	0.0000	-0.4573	-0.9146
社会经济因素	基础设施条件	供电条件		0.4644	0.2322	0.0000	-0.2064	-0.4128
		排水条件		0.3226	0.1613	0.0000	-0.1434	-0.2868
	土地利用状况	利用集约度		0.3758	0.1879	0.0000	-0.1670	-0.3340
	养殖便利条件	养殖作业距离		0.3240	0.1620	0.0000	-0.1440	-0.288
		坑塘形状		0.1944	0.0972	0.0000	-0.0864	-0.1728
		坑塘大小		0.1828	0.0914	0.0000	-0.0813	-0.1626
区位因素	区位条件	中心城市影响度		0.4550	0.2275	0.0000	-0.2022	-0.4044
		农贸市场影响度		0.3664	0.1832	0.0000	-0.1629	-0.3258
	交通条件	道路通达度		0.4168	0.2084	0.0000	-0.1853	-0.3706
		对外交通便利度		0.3500	0.1750	0.0000	-0.1555	-0.3110
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护		0.5278	0.2639	0.0000	——	——

#### 4.2.1.3 开发程度修正

估价对象的土地开发程度与基准地价设定的土地开发程度如不一致时，由估价师根据宗地实际情况考虑确定。

#### 4.2.1.4 使用年期修正系数

##### (1) 使用年期修正还原率确定

根据样点地价评估中收益还原法还原率参数，集体耕地、坑塘水面还原率分别为 4.35%、4.55%，结合大埔县实际情况分析，还原率取值可反映市场风险与收益水平，故本次使用年期修正中还原率取值直接采用收益还原法确定的还原率结果。具体过程详见“5.3.4.4 还原率”内容。

##### (2) 使用年期修正系数计算

根据基准地价设定内涵，集体耕地、坑塘水面承包经营权最高使用年期分别为 30 年。结合设定使用年期与还原率，计算年期修正系

数。当估价对象剩余使用年期小于最高使用年期时，应进行使用年期修正。

年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

$K_y$ ——承包经营权年期修正系数

$m_t$ ——剩余使用年期

$m$ ——法定最高承包年限

$r$ ——还原率

表 4-37 大埔县集体耕地承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0578	0.1132	0.1663	0.2171	0.2659	0.3126	0.3574	0.4003	0.4414	0.4808
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5185	0.5547	0.5894	0.6226	0.6545	0.6850	0.7142	0.7422	0.7691	0.7948
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8195	0.8431	0.8658	0.8875	0.9083	0.9282	0.9473	0.9656	0.9832	1.0000

表 4-38 大埔县集体坑塘水面承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0591	0.1156	0.1696	0.2213	0.2707	0.3180	0.3632	0.4065	0.4479	0.4874
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5253	0.5615	0.5961	0.6292	0.6609	0.6912	0.7202	0.7479	0.7745	0.7998
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8241	0.8473	0.8695	0.8907	0.9110	0.9304	0.9490	0.9668	0.9837	1.0000

#### 4.2.1.5 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采用近三年的农业生产总值的平均增长率等多方面综合考虑确定期日修正系数进行修正，也可测算主导作物（类型）的农产品价格变化指数进行修正。

#### 4.2.1.6 用地类型修正系数

通过调查分析大埔县各二级用地样点资料，分析各具体用地类型的收益能力差异，参考周边城市的做法，结合大埔县土地利用现状，

对大埔县农用地二级用地类型地价格差异的统计分析测算得到不同二级用地基准地价参照标准和修正系数。

表 4-39 大埔县农用地基准地价用地类型修正系数表

一级用地类型	二级用地类型	含义	适用基准地价类型	修正系数
耕地	水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地。包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地	耕地	1.00
	水浇地	指有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，种植旱生农作物（含蔬菜）的耕地，包括种植蔬菜的非工厂的大棚用地	耕地	0.95
	旱地	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地	耕地	0.92
陆地水域	养殖坑塘	指人工开挖或天然形成的蓄水量<10万 m <sup>3</sup> 的坑塘正常水位岸线所围成的水面	坑塘水面	1.00
	沟渠	指人工修建，南方宽度≥1.0m、北方宽度≥2.0m 用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、护堤林及小型泵站	耕地	1.00
农业设施建设用地	设施农用地	指直接用于经营性畜禽养殖生产设施及附属设施用地；直接用于作物栽培或水产养殖等农产品的设施及附属设施用地；直接用于设施农业项目辅助生产的设施用地；晾晒场、粮食果品烘干设施、粮食和农资临时存放场所、大型农机具临时存放场等规模化粮食生产所必需的配套设施用地	耕地	1.30
	农村道路	在农村范围内，南方宽度≥1.0m、≤8.0m，北方宽度≥2.0m、≤8m，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系之外，以服务与农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）	耕地	1.00
其他土地	田坎	指梯田及梯状坡地耕地中，主要用于拦蓄水和护坡，南方宽度≥1.0 米、北方宽度≥2.0 米的地坎	耕地	1.00