

高明区 2023 年集体建设用地基准地价

修

正

体

系

佛山市自然资源局高明分局

二〇二三年十一月

目 录

第一章 工作范围及地价内涵	1
一、工作范围和对象	1
二、地价内涵	1
第二章 基准地价修正体系	4
一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式	4
二、集体商服用地宗地地价修正体系	5
三、宅基地宗地地价修正体系	10
四、集体工业用地宗地地价修正体系	13
第三章 宗地地价计算评估步骤	17

第一章 工作范围及地价内涵

一、工作范围和对象

高明区集体建设用地基准地价评估采用全域覆盖的方式，即工作范围为高明区全域，包括荷城街道、杨和镇、明城镇及更合镇四个镇街，面积合计938平方公里。评估对象为工作范围内的集体建设用地（包括集体商服用地、宅基地和集体工业用地），经统计，高明区集体商服用地、宅基地和集体工业用地面积合计61.4978平方公里。具体工作范围和评估对象详见下图，坐标系为2000国家大地坐标系：

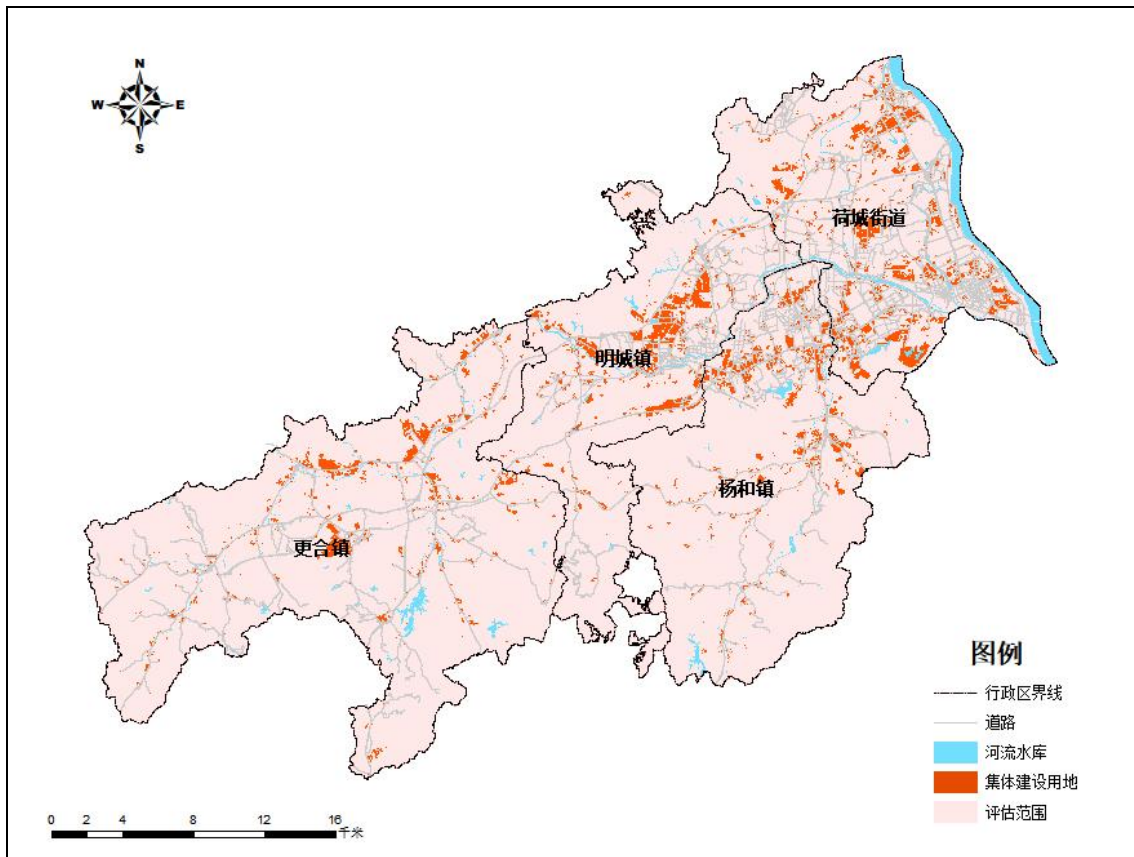


图1-1 高明区2023年集体建设用地基准地价工作范围示意图

二、地价内涵

本次集体建设用地基准地价体系由集体商服用地、宅基地和集体工业用地三类用地组成。地价内涵为：

1、集体商服用地

地价内涵：土地在估价期日2023年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为2.0，代表集体商服用地各级

别及区片在土地使用年期为 40 年条件下限制分割处分的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2、宅基地

地价内涵：土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 3.0，代表农村宅基地各级别及区片在土地使用年期为无年期限限制条件下限制分割处分、有转让条件限制及限制抵押的宅基地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3、集体工业用地

地价内涵：土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表集体工业用地各级别及区片在土地使用年期为 50 年条件下限制分割处分的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

详见下表：

表 1-1 佛山市高明区 2023 年各用途集体建设用地基准地价内涵表

用途	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
估价期日	2023 年 1 月 1 日		
土地产权状况	在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有权证和集体土地使用证的集体建设用地		
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平
设定容积率	2.0	3.0	1.0
土地使用年限	40 年	无年期限限制	50 年
地价表现形式	级别价/区片价	级别价/区片价	级别价/区片价
价格表达形式	平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价

用途	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
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
权利特征	土地限制分割处分。无抵押、地役权等项权利的限制	土地限制分割处分且有转让流转条件限制。除不可抵押外，无地役权等项权利的限制	土地限制分割处分。无抵押、地役权等项权利的限制
备注	<p>(1) 土地开发程度为“五通一平”，是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整；</p> <p>(2) 各用途集体建设用地的使用权平均价格为设定内涵条件下的平均价格，非现状条件下的价格。</p>		

第二章 基准地价修正体系

由于区片基准地价是满足价格内涵条件下的价格，如果宗地条件与价格内涵不一致时，则需进行区域因素、个别因素等修正。因此在已知宗地基本条件的基础上，可根据宗地地价修正系数体系所对应的修正系数，快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格，以满足各方面对宗地地价的需求。根据高明区集体建设用地区片基准地价体系，参照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）要求建立集体商服用地、宅基地和集体工业用地宗地地价的修正体系。

一、应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式

（一）集体商服用地宗地地价公式

本次高明区集体建设用地基准地价更新项目中集体商服用地设定价格内涵是平均楼面地价。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的开发程度、容积率、临街状况、交易期日、区域因素、其他个别因素、剩余使用年限逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定集体商服用地修正公式如下：

集体商服用地平均楼面地价=（集体商服用地地区片基准地价±土地开发程度修正值÷容积率）×容积率修正系数×街角地修正系数×期日修正系数×（1+集体商服区域因素修正系数之和）×其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数

集体商服用地总地价=集体商服用地平均楼面地价×集体商服用地总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

（二）宅基地宗地地价公式

本次高明区集体建设用地基准地价更新项目中宅基地设定价格内涵是平均楼面地价，宅基地为无年限限制的使用权价格，所以不需要进行年期修正。考虑到待估宗地与地价内涵设定情况的不同，根据待估宗地的开发程度、容积率、交易期日、区域因素和其他个别因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定宅基地修正公式如下：

宅基地平均楼面地价=（宅基地区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×容积率修正系数×期日修正系数×（1+宅基地区域因素修正系数之和）×其他个别因素修正系数

宅基地总地价=宅基地平均楼面地价×宅基地总建筑面积

（三）集体工业用地宗地地价公式

本次高明区集体建设用地基准地价更新项目中集体工业用地设定价格内涵是地面地价。按照宗地的建成或规划设计情况，根据待估宗地的开发程度、交易期日、剩余使用年期、其他个别因素和区域因素，逐一按照地价内涵设定情况进行修正。最终确定集体工业用地修正公式如下：

集体工业用地地面地价=（集体工业用地区片基准地价±土地开发程度修正值）×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数×其他个别因素修正系数×（1+区域因素修正系数之和）

集体工业用地总地价=集体工业用地地面地价×土地面积

（四）宗地地价公式特殊处理说明

当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

二、集体商服用地宗地地价修正体系

（一）区域因素修正

表 2-1 商服区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	35.11%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.70%~±1.93%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车站、动车站、机场、高速公路出入口、港口码头（客运）的距离
	指标权重值（Q）	21.60%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.43%~±1.19%
宏观区位影响度	指标说明	城镇中心对工作范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值（Q）	14.25%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.29%~±0.78%

指标标准		判断标准
基本设施 状况	指标说明	市政供水保证率、排水状况、供电状况等商服配套设施完善程度，区域内金融、文化娱乐设施等商服配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	12.02%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.24%~±0.66%
社会经济 发展状况	指标说明	客流人口密度，各镇（街道）社会经济水平
	指标权重值 (Q)	10.02%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.20%~±0.55%
区域规划	指标说明	新区拓展规划及城市更新规划潜力，区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	7.0%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.14%~±0.39%

备注：（1）集体商服用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

（2）集体商服用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表 2-2 集体商服用地各区片的区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SF001	±4	SF013	±3	SF025	±2.5
SF002	±5.5	SF014	±4	SF026	±4.5
SF003	±3	SF015	±2.5	SF027	±5
SF004	±4	SF016	±4	SF028	±4.5
SF005	±3.5	SF017	±4.5	SF029	±5.5
SF006	±3.5	SF018	±3	SF030	±3.5
SF007	±3	SF019	±4	SF031	±3.5
SF008	±2.5	SF020	±3.5	SF032	±3.5
SF009	±3.5	SF021	±3	SF033	±3
SF010	±3	SF022	±3	SF034	±4
SF011	±3.5	SF023	±4	SF035	±3.5
SF012	±4	SF024	±2	---	---

（二）容积率修正

表 2-3 集体商服用地容积率修正系数计算表

容积率	$0 < r \leq 0.3$	$0.3 < r \leq 6$	$r > 6$
修正系数	1.8351	$(2.0/r)^{0.32}$	0.7036

表 2-4 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
修正系数	1.8351	1.8351	1.8351	1.6737	1.5583	1.47	1.3993	1.3407	1.2911
容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2483	1.2108	1.1776	1.1478	1.1209	1.0964	1.074	1.0534	1.0343
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0165	1	0.9845	0.97	0.9563	0.9433	0.9311	0.9195	0.9084
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8979	0.8879	0.8783	0.8691	0.8604	0.8519	0.8438	0.8360	0.8285
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8213	0.8143	0.8076	0.8011	0.7948	0.7887	0.7827	0.777	0.7714
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.766	0.7608	0.7557	0.7507	0.7459	0.7412	0.7366	0.7321	0.7277
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	>6	——	——
修正系数	0.7235	0.7193	0.7152	0.7113	0.7074	0.7036	0.7036	——	——

注：商服容积率等于商服建筑面积除以总用地面积。

（三）期日修正

期日修正是指将评估基准日时点的基准地价，修正到宗地估价期日的地价。期日修正系数主要根据当地的地价指数确定。

（四）街角地修正

表 2-5 街角地修正系数

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	多面临街
修正系数	1.00	1.08	1.13	1.15

注：仅适用于已建成项目铺面修正。

(五) 楼层分配系数修正

表 2-6 集体商服用地楼层分配系数表

所在楼层 \ 总楼层	1	2	3	4	5
1	1.000	1.202	1.352	1.551	1.743
2		0.798	0.883	0.933	1.153
3			0.765	0.835	0.751
4				0.681	0.695
5					0.658

注：(1) 楼层分配修正系数是对集体商服楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

(2) 楼层分配系数仅适用于已建成零售商业、批发市场或专业市场项目。

(六) 土地剩余使用年期修正

集体商服用地基准地价是设定最高使用年期40年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够40年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率； m ——40年；

n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表 2-7 集体商服用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 6.93%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0696	0.1346	0.1955	0.2524	0.3056	0.3554	0.4019	0.4455	0.4862	0.5243
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5599	0.5931	0.6243	0.6534	0.6806	0.7061	0.7299	0.7522	0.7730	0.7925
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8107	0.8278	0.8437	0.8586	0.8725	0.8856	0.8977	0.9091	0.9198	0.9298
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9391	0.9478	0.9560	0.9636	0.9707	0.9774	0.9836	0.9894	0.9949	1.0000

(七) 其他个别因素修正

表 2-8 集体商服用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状一般规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97
地形	指标说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97
地势	指标说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较低，排水通风条件较差，出入通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97
地质条件	指标说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97

注：其他个别因素修正系数是通过各个因子修正系数的乘积作为最终的其他个别因素修正系数。

(八) 土地开发程度修正

集体商服用地基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表 2-9 土地开发程度修正值范围表

单位：元/平方米（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本						合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
修正范围	20-50	25-45	20-50	10-25	50-135	70-150	195-455

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。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；

（2）“五通一平”（即宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路，宗地红线内土地平整）。

三、宅基地宗地地价修正体系

(一) 区域因素修正

表 2-10 宅基地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，供电状况，排水状况，区域内教育、医疗、文体等住宅配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	26.20%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.52%~±1.44%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车站、动车站、机场、高速公路出入口、港口码头（客运）的距离
	指标权重值 (Q)	24.25%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.49%~±1.33%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域内农村人居环境条件，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	16.20%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.32%~±0.89%
宏观区位影响度	指标说明	城镇中心对工作范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值 (Q)	11.95%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.24%~±0.66%
繁华程度	指标说明	与商业中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	10.70%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.21%~±0.59%
社会经济状况	指标说明	人口密集程度，居住氛围度水平，各镇（街道）社会经济水平
	指标权重值 (Q)	5.20%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.10%~±0.29%
区域规划	指标说明	新区拓展规划及城市更新规划潜力，区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	5.50%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.11%~±0.30%

注：（1）宅基地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

(2) 宅基地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表 2-11 宅基地区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZJD001	±5.5	ZJD016	±3	ZJD031	±2
ZJD002	±3	ZJD017	±3	ZJD032	±3.5
ZJD003	±3	ZJD018	±2	ZJD033	±2
ZJD004	±4	ZJD019	±3.5	ZJD034	±3.5
ZJD005	±2.5	ZJD020	±5.5	ZJD035	±3.5
ZJD006	±2.5	ZJD021	±2	ZJD036	±3
ZJD007	±4	ZJD022	±4.5	ZJD037	±2
ZJD008	±2	ZJD023	±3.5	ZJD038	±4
ZJD009	±3.5	ZJD024	±4	ZJD039	±3.5
ZJD010	±2	ZJD025	±3	ZJD040	±4.5
ZJD011	±3.5	ZJD026	±3	ZJD041	±3.5
ZJD012	±2.5	ZJD027	±2.5	ZJD042	±4.5
ZJD013	±4.5	ZJD028	±4.5	ZJD043	±4.5
ZJD014	±3.5	ZJD029	±3	---	---
ZJD015	±4.5	ZJD030	±4.5	---	---

(二) 容积率修正

表 2-12 宅基地容积率修正系数计算表

容积率	$0 < r \leq 0.3$	$0.3 < r \leq 6$	$r > 6$
修正系数	1.7783	$(3.0/r)^{0.25}$	0.8409

表 2-13 宅基地容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
修正系数	1.7783	1.7783	1.7783	1.6549	1.5651	1.4953	1.4388	1.3916	1.3512
容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3161	1.2851	1.2574	1.2325	1.2099	1.1892	1.1702	1.1526	1.1362
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.121	1.1067	1.0933	1.0806	1.0687	1.0574	1.0466	1.0364	1.0267
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.0174	1.0085	1	0.9918	0.984	0.9765	0.9692	0.9622	0.9554

容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.9489	0.9426	0.9365	0.9306	0.9249	0.9193	0.9139	0.9087	0.9036
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.8987	0.8938	0.8891	0.8846	0.8801	0.8758	0.8715	0.8674	0.8633
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	>6	——	——
修正系数	0.8594	0.8555	0.8517	0.8481	0.8444	0.8409	0.8409	——	——

(三) 期日修正

期日修正是指将评估基准日时点的基准地价，修正到宗地估价期日的地价。期日修正系数主要根据当地的地价指数确定。

(四) 土地剩余使用年期修正

由于宅基地基准地价中宅基地设定为无年期限限制，故不做使用年期修正。

(五) 其他个别因素修正

表 2-14 宅基地其他个别因素修正系数

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状一般规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97
地形	指标说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97
地势	指标说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较低，排水通风条件较差，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97
地质条件	指标说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97

注：其他个别因素修正系数是通过各个因子修正系数的乘积作为最终的其他个别因素修正系数。

(六) 土地开发程度修正 (同集体商服用地, 详见上文)

(七) 其他

1.符合国家和地方法律法规政策要求利用集体建设用地建设租赁住房的,其基准地价参照宅基地基准地价及其价格修正体系进行计算;

2.集体划拨住宅用地参照宅基地基准地价及其价格修正体系进行计算。

四、集体工业用地宗地地价修正体系

(一) 区域因素修正

表 2-15 集体工业区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度,与高速公路出入口、动车站、机场、货运港口、物流货运站的距离
	指标权重值 (Q)	34.72%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.35%~±1.22%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率、供电状况、排水状况
	指标权重值 (Q)	25.18%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.25%~±0.88%
环境条件	指标说明	区域工程地质条件、地形地势对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	13.95%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.14%~±0.49%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度,周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	11.45%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.11%~±0.40%
社会经济发展状况	指标说明	劳动力密集程度,各镇(街道)生产总值
	指标权重值 (Q)	7.65%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.08%~±0.27%
区域规划	指标说明	新区拓展规划及城市更新规划潜力,区域规划主导土地利用规划用途,区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	7.05%

指标标准		判断标准
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.07%~±0.25%

注：（1）集体工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

（2）集体工业用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表 2-16 集体工业用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GY001	±2	GY014	±1	GY027	±2
GY002	±3	GY015	±1	GY028	±1
GY003	±2	GY016	±2	GY029	±1
GY004	±2	GY017	±3	GY030	±2
GY005	±3	GY018	±3.5	GY031	±3
GY006	±2	GY019	±3	GY032	±2
GY007	±1.5	GY020	±3.5	GY033	±3
GY008	±2	GY021	±3	GY034	±2
GY009	±3	GY022	±3	GY035	±3
GY010	±1.5	GY023	±3	GY036	±2
GY011	±3	GY024	±1.5	GY037	±2
GY012	±2	GY025	±2	GY038	±2
GY013	±1.5	GY026	±3.5	---	---

（二）容积率修正

考虑到佛山市鼓励工业用地集约发展情况，此次集体工业用地不作容积率修正。

（三）期日修正

期日修正是指将评估基准日时点的基准地价，修正到宗地估价期日的地价。期日修正系数主要根据当地的地价指数确定。

（四）土地剩余使用年期修正

集体工业基准地价为最高使用年限50年的价格，当待估宗地剩余使用年期不

到50年时，应进行使用年期修正。土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率； m ——50年；
 n ——土地剩余使用年限； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表 2-17 集体工业用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 5.94%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0594	0.1154	0.1684	0.2183	0.2654	0.3100	0.3520	0.3916	0.4290	0.4644
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4977	0.5292	0.5589	0.5870	0.6134	0.6384	0.6620	0.6843	0.7053	0.7251
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7439	0.7615	0.7782	0.7940	0.8089	0.8229	0.8361	0.8486	0.8604	0.8716
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8821	0.8920	0.9014	0.9102	0.9186	0.9265	0.9339	0.9409	0.9476	0.9538
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9597	0.9653	0.9706	0.9755	0.9802	0.9846	0.9888	0.9928	0.9965	1.0000

（五）其他个别因素修正

表 2-18 集体工业用地个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状一般规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97
地形	指标说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
地势	指标说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势较好，通风排水条件较好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较低，排水通风条件较差，出入通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97
地质条件	指标说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.03	1.02	1	0.98	0.97

注：其他个别因素修正系数是通过各个因子修正系数的乘积作为最终的其他个别因素修正系数。

(六) 土地开发程度修正（同集体商服用地，详见上文）

第三章 宗地地价计算评估步骤

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

（一）收集区片基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

（二）确定估价对象所处的区片基准地价

确定估价对象所在的位置，查找估价对象对应的区片基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

（三）调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的区域与个别因素因素指标。

（四）确定修正系数

将宗地的区域因素、个别因素指标条件与宗地地价修正系数表的条件描述进行比较，确定区域因素、个别因素修正系数。

（五）计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。