

平远县 2022 年城镇国有建设用标定地价体系更新 成果报告

平远县自然资源局

广东博邦资产土地房地产评估有限公司

二〇二三年十月

目 录

1. 基本成果 1

 1.1 公示范围 1

 1.2 地价定义 1

 1.3 标定区域更新情况 2

 1.4 标定地价结果信息 5

 1.5 标定地价修正体系 7

2. 成果分析 20

 2.1 标定区域分布状况 20

 2.2 各镇街各用途标定地价水平 20

3. 成果应用 23

 3.1 平远县标定地价成果应用示例 23

 3.2 其他说明 28

 3.3 成果应用建议 29

 3.4 应用说明 29

4 附图 31

1.基本成果

1.1 公示范围

根据平远县主要镇街市场发育程度和管理服务需求，结合主要镇街不同用途自身的空间分布，确定平远县 2022 年标定地价更新工作中标定地价公示范围为：平远县大柘镇中心城区内标定区域范围、平远县产业转移工业园内标定区域范围内的土地，公示范围内的总评估面积约 8.2783 平方公里。

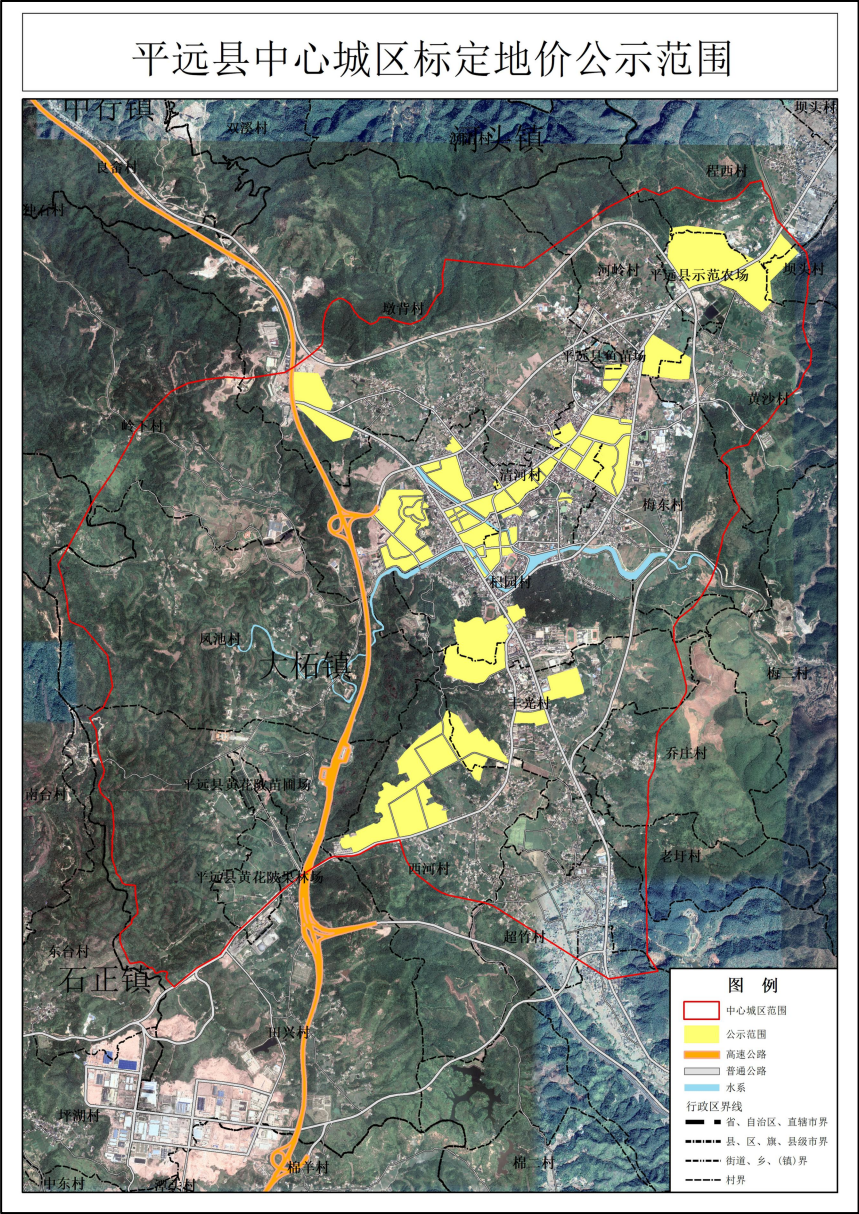


图 1-1 平远县中心城区标定地价公示范围图

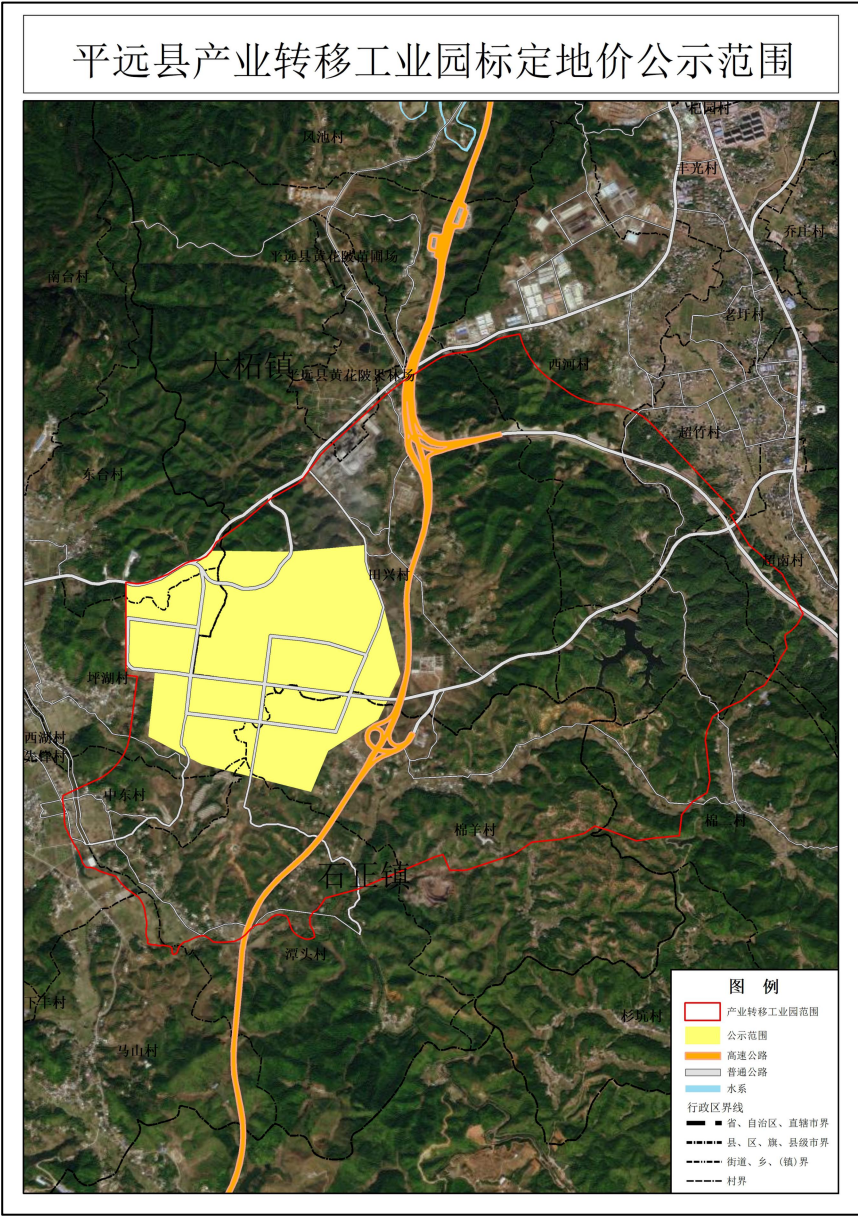


图 1-2 平远县产业转移工业园标定地价公示范围图

1.2 地价定义

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

1.2.1 土地用途

平远县 2022 年标定地价更新的工作内容含土地用途包括：商服用地、住宅用地、商住混合用地、工业用地。

表 1-1 标定地价评估用途

序号	土地用途	
	一级类	二级类/包含用途
1	商服用地	零售商业用地
2	住宅用地	城镇住宅用地
3	工矿仓储用地	工业用地、仓储用地
4	商住混合用地	商服用地/住宅用地（参考“1”、“2”确定细分类别）

1.2.2 标准宗地地价内涵

商服用地：估价期日为 2022 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和单位地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

住宅用地：估价期日为 2022 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和单位地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商住混合用地：估价期日为 2022 年 1 月 1 日，土地使用年期中商服用途为 40 年，住宅用途为 70 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和单位地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

工业用地：估价期日为 2022 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，公开竞争市场条件下，标准宗地的单位地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 1-2 平远县标定地价体系更新标准宗地内涵表

分项	地价内涵			
评估基准日	2022 年 1 月 1 日			
价格构成	包含征地安置补偿费（含被征地农民养老保障资金）、土地开发费、各项税费、利息、利润、土地所有者权益等			
开发程度	宗地红线外五通（包括通上水、通下水、通电、通路、通讯） 宗地红线内场地平整			
用地类型	住宅用地	商业用地	商住混合用地	工业用地
容积率	已完成建设宗地按照现状容积率设定 未完成建设宗地按照规划容积率设定			
土地年限（年）	70 年	40 年	商服用途 40 年 住宅用地 70 年	50 年
价格类型	楼面地价 地面地价	楼面地价 地面地价	楼面地价 地面地价	地面地价
市场特征	平稳正常情况，公开竞争市场条件			
价格权利特征	国有出让土地使用权价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制			

1.3 标定区域更新情况

1.3.1 新增标定区域

根据平远县 2022 年现状建设用地条件，考虑平远县经济发展状况，近三年招拍挂案例资料，平远县 2022 年城镇国有建设用地标定地价体系更新工作新增 3 块工业用途标定区域，标定区域代码分别为 441426G0601003、441426G0601004、441426G0601005 具体情况如下：

编码为 441426G0601003 的标定区域位于平远县工业园范围内，标定区域面积为 372.55 公顷，标准宗地名称为广东佳之朋科技有限公司。

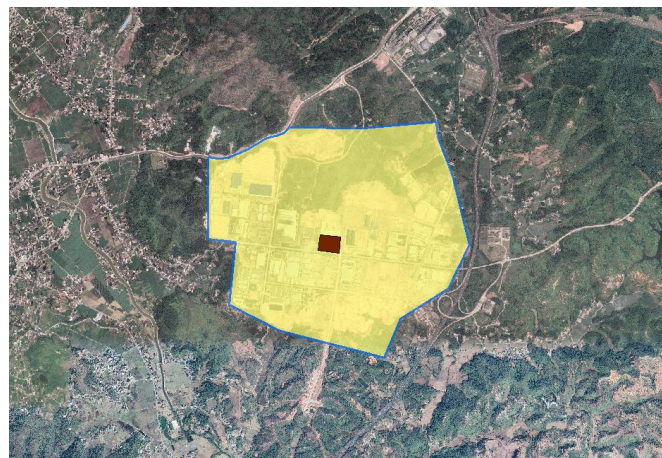


图 1-3 标定区域 441426G0601003 位置示意图

编码为 441426G0601004 的标定区域位于平远县大柘镇河陂水附近，标定区域面积为 73.60 公顷，标准宗地名称为平远县新广发水泥有限公司。

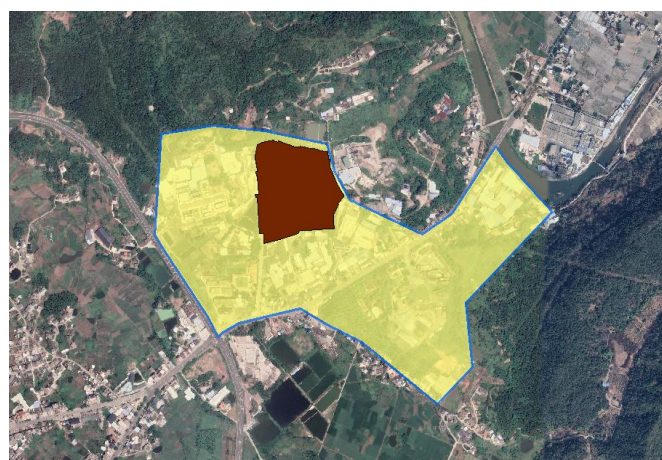


图 1-4 标定区域 441426G0601004 位置示意图

编码为 441426G0601005 的标定区域位于平远县大柘镇平远大道北附近，标定区域面积为 25.59 公顷，标准宗地名称为梅州平锋顺龙建材有限公司。



图 1-5 标定区域 441426G0601005 位置示意图

平远县 2022 年城镇国有建设用地标定地价体系更新工作，累计新增 3 块标定区域均为工业用途，新增面积共计 471.74 公顷。

1.3.2 优化更新上一轮标定区域

随着平远县的经济发展和项目建设，相关标定区域已无法满足支撑目前工作的需要。因此，本次平远县 2022 年城镇国有建设用地标定地价体系更新工作在上一轮的基础上对相关标定区域进行了调整。



图 1-6 标定区域 441426G0601002 上一轮范围

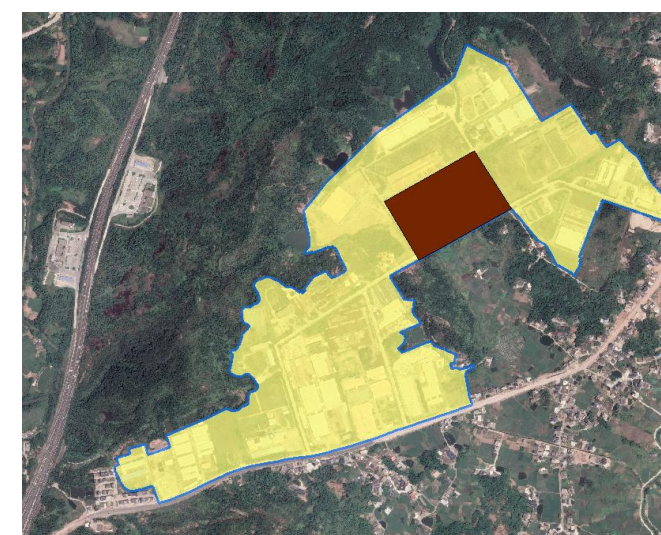


图 1-7 标定区域 441426G0601002 本次调整范围

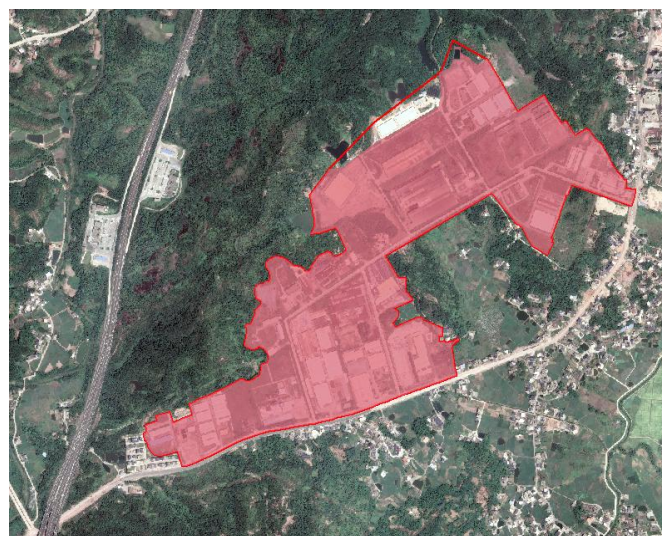


图 1-8 标定区域 441426G0601002 调整范围叠加示意图

标定区域 441426G0601002 为工业用途，上一年度面积为 90.40 公顷，由于标定区域周边新增建设部分工业用途厂房，符合标定区域类型，因此本年度标定地价更新工作中将新增建设的工业用途厂房全部纳入标定区域 441426G0601002 内，纳入后的面积为 94.41 公顷，新增 4.01 公顷。



图 1-9 上一轮划定范围



图 1-10 本轮调整范围



图 1-11 标定区域 441426H0701002 调整范围叠加示意图

标定区域 441426H0701002 为商住混合用途，上一年度面积为 6.66 公顷，由于标定区域周边新增建设部分住宅用途楼房，符合标定区域类型，因此本年度标定地价更新工作中将新增建设的住宅用途楼房纳入标定区域 441426H0701002 内，纳入后的面积为 10.88 公顷，新增 4.22 公顷。

1.4 标定地价结果信息

平远县 2022 年城镇国有建设用地标定地价体系更新工作将平远县标定地价体系划分/设定 30 个标定区域/标准宗地，各标定区域/标准宗地分布情况、地价信息见下表所示：

表 1-3 平远县 2022 年标定地价更新体系信息表

序号	行政区	标准宗地编码	标准宗地名称	土地用途	宗地面积 (m²)	现状/规划 容积率	设定使用年期 (年)	标定地价（元/平方米）		
								单位地面 地价	单位楼面 地价	分摊面积 (地价面积)
1	平远县	441426G060100101	平远县大柘镇黄沙村-汇胜木制品	工业用地	99719	0.37	工业 50	254	—	——
2	平远县	441426G060100201	平远县产业转移园-广东荻赛尔机械铸造股份有限公司	工业用地	43638.1	0.59	工业 50	275	—	——
3	平远县	441426G060100301	平远县工业园 3 期南平大道东 5 号-广东佳之朋科技有限公司	工业用地	26666.6	0.12	工业 50	252	—	——
4	平远县	441426G060100401	平远县大柘镇河陂水-平远县新广发水泥有限公司	工业用地	86109.27	1	工业 50	240	—	——
5	平远县	441426G060100501	平远县大柘镇平远大道北-梅州平锋顺龙建材有限公司	工业用地	7030	0.07	工业 50	253	—	——
6	平远县	441426S050100101	平远县大柘镇平城中路-凯旋中心	商服用地	7047.5	6.92	商服 40	6325	914	——
7	平远县	441426Z070100101	平远县大柘镇柘东路-鸿运家园	住宅用地	1196.7	4.69	住宅 70	3063	653	——
8	平远县	441426Z070100201	平远县大柘镇关柘路-华龙春晖苑	住宅用地	2269.73	6.45	住宅 70	4025	624	——
9	平远县	441426Z070100301	平远县大柘镇建设路-豪庭苑	住宅用地	1056	6.59	住宅 70	4007	608	——
10	平远县	441426Z070100401	平远县大柘镇新建路六巷-好来居	住宅用地	434.8	5.99	住宅 70	3681	615	——
11	平远县	441426Z070100501	平远县大柘镇环城路-安华楼 AB 栋	住宅用地	425.63	6.72	住宅 70	4166	620	——
12	平远县	441426Z070100601	平远县大柘镇振兴街-华龙东 2 苑	住宅用地	1140	5.09	住宅 70	3309	650	——
13	平远县	441426Z070100701	平远县大柘镇岭下村-新田花园南区	住宅用地	3286.48	5.59	住宅 70	3796	679	——
14	平远县	441426Z070100801	平远县大柘镇岭下村-玉园楼	住宅用地	314.6	6.48	住宅 70	4108	634	——
15	平远县	441426Z070100901	平远县大柘镇杞园村-PY201802 地块	住宅用地	217.5	6.81	住宅 70	4461	655	——
16	平远县	441426Z070101001	平远县大柘镇平远大道-天顺小筑	住宅用地	4992	2.42	住宅 70	1515	626	——

序号	行政区	标准宗地编码	标准宗地名称	土地用途	宗地面积 (m ²)	现状/规划 容积率	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		
								单位地面 地价	单位楼面 地价	分摊面积 (地价面积)
17	平远县	441426H070100101	平远县大柘镇拓东路-鸿禧中心城	商住混合用地	5798.8	4.04	商服 40;住宅 70	2626	650	商服: 3122; 住宅: 2417
18	平远县	441426H070100201	平远县大柘镇平城北路-金色华府	商住混合用地	57428	2.68	商服 40;住宅 70	1804	673	商服: 3173; 住宅: 1673
19	平远县	441426H070100301	平远县大柘镇关柘路-锦盛花园	商住混合用地	3705.2	5.9	商服 40;住宅 70	3900	661	商服: 5316; 住宅: 3851
20	平远县	441426H070100401	平远县大柘镇新建路-新泰花园	商住混合用地	4392.3	2.91	商服 40;住宅 70	2229	766	商服: 2991; 住宅: 2167
21	平远县	441426H070100501	平远县大柘镇平岗路-华龙苑	商住混合用地	1950.61	5.91	商服 40;住宅 70	4734	801	商服: 7486; 住宅: 4558
22	平远县	441426H070100601	平远县大柘镇平城中路-桂园小区	商住混合用地	4088.42	4.84	商服 40;住宅 70	4041	835	商服: 5176; 住宅: 3152
23	平远县	441426H070100701	平远县大柘镇平岗路口-欣然居西区	商住混合用地	748.71	7.26	商服 40;住宅 70	6156	848	商服: 9502; 住宅: 5786
24	平远县	441426H070100801	平远县大柘镇紫滨路-平城花园商业 B 区	商住混合用地	6319.8	1.84	商服 40;住宅 70	1446	786	商服: 2455; 住宅: 1294
25	平远县	441426H070100901	平远县大柘镇平城南路-凯旋居	商住混合用地	1734.5	4.95	商服 40;住宅 70	4420	893	商服: 6524; 住宅: 3973
26	平远县	441426H070101001	平远县大柘镇平城南路-官田花园	商住混合用地	3383	5.34	商服 40;住宅 70	4758	891	商服: 6886; 住宅: 4193
27	平远县	441426H070101101	平远县大柘镇振兴街-汇源商城	商住混合用地	985.9	4.59	商服 40;住宅 70	3309	721	商服: 3735; 住宅: 2275
28	平远县	441426H070101201	平远县大柘镇城南开发区-优山美地 D 栋	商住混合用地	5598	4.29	商服 40;住宅 70	2844	663	商服: 5203; 住宅: 2742
29	平远县	441426H070101301	平远县大柘镇城南新区-平远碧桂园	商住混合用地	54021.2	2.91	商服 40;住宅 70	1903	654	商服: 3581; 住宅: 1887
30	平远县	441426H070101401	平远县大柘镇城南新区-碧桂园·天麓府	商住混合用地	43674.55	3.2	商服 40;住宅 70	2054	642	商服: 2440; 住宅: 1889

1.5 标定地价修正体系

本次标定地价是在划分标定区域的基础上选择标准宗地进行地价评估后确定的，而根据《标定地价规程》（TD/T1052-2017）要求划分的标定区域都是均质区域，且均未突破基准地价级别界限；标定区域内宗地的土地条件、土地利用状况等特征基本相似、地价水平也接近。区域因素是指影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华度、区域在城镇中位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、区域土地使用限制等因素，它主要影响城镇内部级别价水平。各用途区域因素修正体系因素如下表：

表 1-4 平远县各用途区域因素修正体系因素表

用途类型	商服用地	住宅用地	工业用地
区域因素	距商服中心距离	距商服中心距离	道路通达度
	道路通达度	道路通达度	距高速公路出入口距离
	距客运站距离	距文化体育设施距离	供水设施状况
	供水设施状况	距医院距离	排水设施状况
	排水设施状况	距中学距离	供电设施状况
	供电设施状况	距小学距离	产业集聚影响度
	客流人口密度	距幼儿园距离	地形平坦条件
	——	供水设施状况	工程地质条件
	——	排水设施状况	——
	——	供电设施状况	——
	——	自然景观	——
	——	大气污染	——
	——	噪声污染	——
	——	常住人口密度	——

个别因素是指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、容积率、使用年期、形状、面积、土地利用限制和宗地临街条件等因素，直接影响宗地的地价。通过对影响地价的个别因素进行分析，确定各用途标定地价个别因素修正因素如下表：

表 1-5 平远县各用途个别因素修正体系因素表

用途类型	商服用地	住宅用地	工业用地
个别因素	容积率	容积率	——
	——	——	——
	宽深比	——	——
	街角地	——	——
	临路状况	——	——
	宗地形状	宗地形状	宗地形状
	——	景观修正	——
	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期	土地剩余使用年期
	土地开发程度	土地开发程度	土地开发程度
	土地用途	——	土地用途

1.4.1 商服用地标定地价修正体系

(1) 商服用地区域因素修正体系

表 1-6 平远县中心城区一级商服用地宗地地价区域因素修正指数

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	因素说明	<300 米	300~600 米	600~900 米	900~1200 米	>1200 米
			修正值	0.0839	0.0420	0	-0.0417	-0.0833
	交通条件	道路通达度	因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
			修正值	0.0287	0.0144	0	-0.0143	-0.0285

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
		距客运站 距离	因素说明	<1200 米	1200~180 0 米	1800~240 0 米	2400~300 0 米	>3000 米
			修正值	0.0243	0.0122	0	-0.0120	-0.0241
	基本 设施 状况	供水设施 状况	因素说明	供水充足，保证 率高	供水较充足，保证 率较高	供水尚可，保证 率一般	供水较缺乏，保证 率较低	供水缺乏，保证 率低
			修正值	0.0155	0.0078	0	-0.0076	-0.0153
		排水设施 状况	因素说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时 积水较快排干	排水一般，汛时 积水排干时间较长	排水较不顺畅，时 有积水现象	排水不顺畅，经常 有积水现象
			修正值	0.0155	0.0078	0	-0.0076	-0.0153
		供电设施 状况	因素说明	供电充足，保障 率高	供电较充足，保障 率较高	供电尚可， 保障率一般	供电较缺乏，保证 率较低	供电缺乏，保障 率低
			修正值	0.0177	0.0089	0	-0.0087	-0.0175
	人口 状况	客流人口 密度	因素说明	客流人口稠密区， 客流人口密度大	客流人口较稠密区， 客流人口密度较大	客流人口一般，客 流人口密度一般	客流人口较稀疏区， 客流人口密度较小	客流人口稀疏区， 客流人口密度小
			修正值	0.0353	0.0177	0	-0.0176	-0.0351

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
		距客运站 距离	因素说明	<1400 米	1400~210 0 米	2100~280 0 米	2800~350 0 米	>3500 米
			修正值	0.0241	0.0121	0	-0.0120	-0.0239
	基本 设施 状况	供水设施 状况	因素说明	供水充足，保证 率高	供水较充足，保证 率较高	供水尚可，保证 率一般	供水较缺乏，保证 率较低	供水缺乏，保证 率低
			修正值	0.0154	0.0077	0	-0.0076	-0.0152
		排水设施 状况	因素说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时 积水较快排干	排水一般，汛时 积水排干时间较长	排水较不顺畅，时 有积水现象	排水不顺畅，经常 有积水现象
			修正值	0.0154	0.0077	0	-0.0076	-0.0152
		供电设施 状况	因素说明	供电充足，保障 率高	供电较充足，保障 率较高	供电尚可， 保障率一般	供电较缺乏，保证 率较低	供电缺乏，保障 率低
			修正值	0.0176	0.0088	0	-0.0087	-0.0174
	人口 状况	客流人口 密度	因素说明	客流人口稠密区， 客流人口密度大	客流人口较稠密区， 客流人口密度较大	客流人口一般，客 流人口密度一般	客流人口较稀疏区， 客流人口密度较小	客流人口稀疏区， 客流人口密度小
			修正值	0.0351	0.0176	0	-0.0175	-0.0349

表 1-7 平远县中心城区二级商服用地宗地地价区域因素修正指数

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	繁华 程度	距商服中 心距离	因素说明	<400 米	400~800 米	800~1200 米	1200~160 0 米	>1600 米
			修正值	0.0834	0.0417	0	-0.0414	-0.0828
	交通 条件	道路通达 度	因素说明	道路路网 密集程度 高	道路路网 密集程度 较高	道路路网 密集程度 一般	道路路网 密集程度 较低	道路路网 密集程度 低
			修正值	0.0285	0.0143	0	-0.0142	-0.0283

表 1-8 平远县中心城区三级商服用地宗地地价区域因素修正指数

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	繁华 程度	距商服中 心距离	因素说明	<500 米	500~1000 米	1000~150 0 米	1500~200 0 米	>2000 米
			修正值	0.0846	0.0423	0	-0.0420	-0.0840
	交通 条件	道路通达 度	因素说明	道路路网 密集程度 高	道路路网 密集程度 较高	道路路网 密集程度 一般	道路路网 密集程度 较低	道路路网 密集程度 低
			修正值	0.0289	0.0145	0	-0.0144	-0.0287

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
		距客运站距离	因素说明	<1600 米	1600~2400 米	2400~3200 米	3200~4000 米	>4000 米
			修正值	0.0245	0.0123	0	-0.0122	-0.0243
	基本设施状况	供水设施状况	因素说明	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
			修正值	0.0156	0.0078	0	-0.0077	-0.0154
		排水设施状况	因素说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
			修正值	0.0156	0.0078	0	-0.0077	-0.0154
		供电设施状况	因素说明	供电充足，保障率高	供电较充足，保证率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
			修正值	0.0178	0.0089	0	-0.0088	-0.0176
	人口状况	客流人口密度	因素说明	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
			修正值	0.0356	0.0178	0	-0.0177	-0.0354

表 1-9 平远县中心城区四级商服用地宗地地价区域因素修正指数

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	因素说明	<600 米	600~1200 米	1200~1800 米	1800~2400 米	>2400 米
			修正值	0.0850	0.0425	0	-0.0422	-0.0844
	交通条件	道路通达度	因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
			修正值	0.0291	0.0146	0	-0.0145	-0.0290

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
		距客运站距离	因素说明	<2000 米	2000~3000 米	3000~4000 米	4000~5000 米	>5000 米
			修正值	0.0246	0.0123	0	-0.0122	-0.0244
	基本设施状况	供水设施状况	因素说明	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
			修正值	0.0157	0.0079	0	-0.0078	-0.0156
		排水设施状况	因素说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
			修正值	0.0157	0.0079	0	-0.0078	-0.0156
		供电设施状况	因素说明	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
			修正值	0.0179	0.0090	0	-0.0089	-0.0178
	人口状况	客流人口密度	因素说明	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
			修正值	0.0358	0.0179	0	-0.0178	-0.0356

根据本次平远县 2022 年标定地价更新范围内的标定区域及标准宗地所涉及的基准地价级别，县城商服用地在一级至四级，下辖各镇土地区域因素修正参照四级商服用地宗地地价区域因素进行修正。

（2）估价期日修正

期日修正可参考平远县地价增长率、物价指数变动情况、房地产价格指数变动情况或参考梅州市地价动态监测指数、地价水平，结合平远县实际房地产市场状况来综合修正确定。

（3）剩余年期修正

在收益还原法参数确定中，中心城区商服用地实际测算得到县城商服用地土地还原利率均值为 5.52%（范围值 4.42～6.62%），按照下式计算土地剩余使用年期修正系数。

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

式中：Y——土地剩余使用年期修正系数；

r——土地还原率；

n——土地剩余使用年期；

m——土地使用权法定最高出让年限。

经计算，确定商服用地年期修正系数如下表：

表 1-10 平远县中心城区商服用地剩余年期修正指数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.059	0.115	0.169	0.219	0.267	0.312	0.355
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.395	0.434	0.471	0.505	0.538	0.569	0.598
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.626	0.653	0.678	0.702	0.724	0.745	0.766
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.78	0.803	0.820	0.837	0.852	0.867	0.881
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.894	0.906	0.918	0.929	0.940	0.950	0.959
剩余年期	36	37	38	39	40		
修正系数	0.968	0.977	0.985	0.993	1.000		

（4）土地容积率修正

表 1-11 平远县中心城区商服用地容积率修正指数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	0.637	0.684	0.724	0.759	0.789	0.817	0.841	0.864
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.885	0.904	0.922	0.939	0.954	0.969	0.983	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.076	1.123	1.167	1.210	1.251	1.290	1.328	1.364
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.399	1.433	1.466	1.498	1.529	1.559	1.588	1.616
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.644	1.670	1.696	1.722	1.746	1.771	1.794	1.817
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	1.840	1.862	1.883	1.904	1.925	1.945	1.965	1.985
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	2.004	2.022	2.041	2.069	2.077	2.094	2.111	2.128
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	2.145	2.161	2.177	2.193	2.208	2.224	2.239	2.253
容积率	6.9	≥7	——	——	——	——	——	——
修正系数	2.268	2.282	——	——	——	——	——	——

注：1、当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正指数采用内插法计算确定；

2、在进行商住用地地价计算使用的是商服部分的容积率，即：商服部分容积率=商服建筑面积÷土地总面积。

（5）宽深比修正

表 1-12 平远县中心城区商服用地宽深比修正系数表

宽深比b	b≤0.1	0.2<b<0.2	0.2≤w≤0.4	0.4<b≤0.6	0.6<b≤0.8	0.8<b≤1.0	b>1.0
修正系数	0.82	0.90	1.0	1.06	1.12	1.15	1.17

注：1、上表指的宽深比是临街土地临街面宽度与深度的比值；

2、不临路的宗地不需进行本项修正。

（6）街角地修正

表 1-13 平远县中心城区商服用地街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1	1.01~1.06	1.06~1.11	1.11~1.15

（7）宗地形状修正

表 1-14 平远县中心城区商服用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02~1.04	1.00~1.02	1	0.96~0.99	0.92~0.96

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；
2、修正系数区间值含上不含下。

（8）开发程度修正

表 1-15 平远县中心城区商服用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准（元/m²）	40-75	35-55	10-25	10-25	10-25	5-10	15-25

注：1、标定地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①-⑥项作减价修正
2、若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率；
3、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

（9）土地用途修正

表 1-16 平远县中心城区商服用地土地用途修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	修正系数	主要应用范围
商服用地	零售商服用地	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地。
	批发市场用地	1.0	以批发功能为主的市场用地。
	公用设施营业网点用地	1.3	以零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地
	餐饮用地	0.9	饭店、餐厅、酒吧等。

一级用地类别	二级用地类型	修正系数	主要应用范围
	旅馆用地	0.9	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。
	商务金融用地	1.0	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商服性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。
	娱乐用地	1.0	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地。
	康体用地	0.9	指高尔夫练习场、赛马场、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地
	其他商服用地	1.0	指上述用地以外的商服用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。

注：1、当土地用途只细分到一级类时，修正系数取 1.0；
2、当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正；
3、在进行综合用地评估时，对其商服用途部分土地类别修正取值参考第一点。

1.4.2 住宅用地区域因素修正体系

（1）住宅用地区域因素修正体系

表 1-17 平远县中心城区一级住宅用地宗地地价区域因素修正指数

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	因素说明	<500米	500~1000米	1000~1500米	1500~2000米	>2000米
			修正值	0.0364	0.0182	0	-0.0180	-0.0360
	交通条件	道路通达度	因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
			修正值	0.0582	0.0291	0	-0.0290	-0.0580

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
	基本设施状况	距文化体育设施距离	因素说明	<300米	300~600米	600~900米	900~1200米	>1200米
			修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0036	-0.0072
		距医院距离	因素说明	<350米	350~700米	700~1050米	1050~1400米	>1400米
			修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0036	-0.0072
		距中学距离	因素说明	<350米	350~700米	700~1050米	1050~1400米	>1400米
			修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0036	-0.0072
		距小学距离	因素说明	<300米	300~600米	600~900米	900~1200米	>1200米
			修正值	0.0097	0.0049	0	-0.0048	-0.0095
		距幼儿园距离	因素说明	<300米	300~600米	600~900米	900~1200米	>1200米
			修正值	0.0097	0.0049	0	-0.0048	-0.0095
		供水设施状况	因素说明	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
			修正值	0.0146	0.0073	0	-0.0072	-0.0144
		排水设施状况	因素说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
			修正值	0.0121	0.0061	0	-0.0060	-0.0119
		供电设施状况	因素说明	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
			修正值	0.0146	0.0073	0	-0.0072	-0.0144
	环境条件	自然景观	因素说明	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
			修正值	0.0194	0.0097	0.0000	-0.0096	-0.0192

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
	大气污染	因素说明		空气质量优，无大气污染	空气质量较优，基本无大气污染	有大气污染，但不影响居住	大气污染较严重，对居住有较大影响	大气污染严重，严重影响居住
			修正值	0.0121	0.0061	0	-0.0060	-0.0119
		因素说明		安静，无噪音污染	较安静，基本无噪音污染	有噪音污染，但不影响睡眠	污染噪声较大，对睡眠有较大影响	噪声污染严重，严重影响睡眠
			修正值	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0060	-0.0119
	人口状况	因素说明		常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
			修正值	0.0218	0.0109	0	-0.0108	-0.0216

表 1-18 平远县中心城区二级住宅用地宗地地价区域因素修正指数

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	因素说明	<600米	600~1200米	1200~1800米	1800~2400米	>2400米
			修正值	0.0361	0.0181	0	-0.0179	-0.0357
	交通条件	道路通达度	因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
			修正值	0.0578	0.0289	0	-0.0288	-0.0576
	基本设施状况	距文化体育设施距离	因素说明	<400米	400~800米	800~1200米	1200~1600米	>1600米
			修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0070
		距医院距离	因素说明	<500米	500~1000米	1000~1500米	1500~2000米	>2000米
			修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0070

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
		距中学距离	因素说明	<500米	500~1000米	1000~1500米	1500~2000米	>2000米
			修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0070
		距小学距离	因素说明	<500米	500~1000米	1000~1500米	1500~2000米	>2000米
			修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0047	-0.0094
		距幼儿园距离	因素说明	<400米	400~800米	800~1200米	1200~1600米	>1600米
			修正值	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0047	-0.0094
		供水设施状况	因素说明	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
			修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0071	-0.0142
		排水设施状况	因素说明	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
			修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0059	-0.0118
		供电设施状况	因素说明	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保证率较低	供电缺乏,保障率低
			修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0071	-0.0142
	环境条件	自然景观	因素说明	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
			修正值	0.0193	0.0097	0	-0.0096	-0.0192
		大气污染	因素说明	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有大气污染,但不影响居住	大气污染较严重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住
			修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0059	-0.0118

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
		噪声污染	因素说明	安静,无噪音污染	较安静,基本无噪音污染	有噪音污染,但不影响睡眠	污染噪声较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠
			修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0059	-0.0118
	人口状况	常住人口密度	因素说明	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小
			修正值	0.0217	0.0108	0.0000	-0.0107	-0.0215

表 1-19 平远县中心城区三级住宅用地宗地地价区域因素修正指数

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	因素说明	<700米	700~1400米	1400~2100米	2100~2800米	>2800米
			修正值	0.0359	0.0180	0	-0.0178	-0.0355
	交通条件	道路通达度	因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
			修正值	0.0575	0.0288	0	-0.0287	-0.0574
	基本设施状况	距文化体育设施距离	因素说明	<500米	500~1000米	1000~1500米	1500~2000米	>2000米
			修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0070
		距医院距离	因素说明	<600米	600~1200米	1200~1800米	1800~2400米	>2400米
			修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0070
		距中学距离	因素说明	<600米	600~1200米	1200~1800米	1800~2400米	>2400米
			修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0070
		距小学距离	因素说明	<500米	500~1000米	1000~1500米	1500~2000米	>2000米
			修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0047	-0.0094

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
		距幼儿园距离	因素说明	<500米	500~1000米	1000~1500米	1500~2000米	>2000米
			修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0047	-0.0094
		供水设施状况	因素说明	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
			修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0071	-0.0142
		排水设施状况	因素说明	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛期积水较快排干	排水一般,汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
			修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0059	-0.0118
		供电设施状况	因素说明	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保证率较低	供电缺乏,保障率低
			修正值	0.0144	0.0072	0	-0.0071	-0.0142
	环境条件	自然景观	因素说明	江河湖等自然景观好	江河湖等自然景观较好	江河湖等自然景观一般	江河湖等自然景观较差	江河湖等自然景观差
			修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0095	-0.0190
		大气污染	因素说明	空气质量优,无大气污染	空气质量较优,基本无大气污染	有大气污染,但不影响居住	大气污染较严重,对居住有较大影响	大气污染严重,严重影响居住
			修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0059	-0.0118
		噪声污染	因素说明	安静,无噪声污染	较安静,基本无噪声污染	有噪音污染,但不影响睡眠	污染噪声较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠
			修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0059	-0.0118

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
	人口状况	常住人口密度	因素说明	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小
			修正值	0.0215	0.0108	0	-0.0107	-0.0213

表 1-20 平远县中心城区四级住宅用地宗地地价区域因素修正指数

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	因素说明	<800米	800~1600米	1600~1800米	2400~3200米	>3200米
			修正值	0.0355	0.0178	0	-0.0176	-0.0351
	交通条件	道路通达度	因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
			修正值	0.0569	0.0285	0	-0.0284	-0.0568
	基本设施状况	距文化体育设施距离	因素说明	<600米	600~1200米	1200~1800米	1800~2400米	>2400米
			修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
		距医院距离	因素说明	<700米	700~1400米	1400~2100米	2100~2800米	>2800米
			修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
		距中学距离	因素说明	<700米	700~1400米	1400~2100米	2100~2800米	>2800米
			修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
		距小学距离	因素说明	<600米	600~1200米	1200~1800米	1800~2400米	>2400米
			修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0047	-0.0094
		距幼儿园距离	因素说明	<600米	600~1200米	1200~1800米	1800~2400米	>2400米
			修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0047	-0.0094

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
		供水设施 状况	因素说明	供水充足， 保证率高	供水较充 足，保证率 较高	供水尚可， 保证率一 般	供水较缺 乏，保证率 较低	供水缺乏， 保证率低
			修正值	0.0142	0.0071	0	-0.0070	-0.0140
		排水设施 状况	因素说明	排水顺畅， 无积水现象	排水较顺 畅，汛时积 水较快排干	排水一般， 汛时积水 排干时间 较长	排水较不 顺畅，时有 积水现象	排水不顺 畅，经常有 积水现象
			修正值	0.0118	0.0059	0	-0.0058	-0.0116
		供电设施 状况	因素说明	供电充足， 保障率高	供电较充 足，保障率 较高	供电尚可， 保障率一 般	供电较缺 乏，保证率 较低	供电缺乏， 保障率低
			修正值	0.0142	0.0071	0	-0.0070	-0.0140
	环境 条件	自然景观	因素说明	江河湖等自然 景观好	江河湖等自然 景观较好	江河湖等 自然景观 一般	江河湖等 自然景观 较差	江河湖等自然 景观差
			修正值	0.0190	0.0095	0	-0.0094	-0.0188
		大气污染	因素说明	空气质量 优，无大气 污染	空气质量较 优，基本无 大气污染	有大气污 染，但不影 响居住	大气污染 较严重，对 居住有较大 影响	大气污染严 重，严重影 响居住
			修正值	0.0118	0.0059	0	-0.0058	-0.0116
		噪声污染	因素说明	安静，无噪 音污染	较安静，基 本无噪音污 染	有噪音污 染，但不影 响睡眠	污染噪声 较大，对睡 眠有较大 影响	噪声污染严 重，严重影 响睡眠
			修正值	0.0118	0.0059	0	-0.0058	-0.0116
	人口 状况	常住人口 密度	因素说明	常住人口稠 密区，常住 人口密度大	常住人口较 稠密区，常 住人口密度 较大	常住人口一 般，常住 人口密度一 般	常住人口较 稀疏区，常 住人口密 度较小	常住人口稀 疏区，常住 人口密度小
			修正值	0.0213	0.0107	0.0000	-0.0106	-0.0211

根据平远县 2022 年标定地价更新范围内的标定区域及标准宗地所涉及的基准地价级别，县城住宅用地在一级至四级，下辖各镇土地区域因素修正参照四级住宅用地宗地地价进行修正。

（2）估价期日修正

期日修正可参考平远县地价增长率、物价指数变动情况、房地产价格指数变动情况或参考梅州市地价动态监测指数、地价水平，结合平远县实际房地产市场状况来综合修正确定。

（3）剩余年期修正

在收益还原法参数确定中，实际测算得到县城住宅用地土地还原利率均值为 5.16%（范围值 4.01%~6.18%）。因此，住宅用地土地还原率取 5.23%，按照下式计算土地剩余使用年期修正系数。

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

式中：Y——土地剩余使用年期修正系数；

r——土地还原率；

n——土地剩余使用年期；

m——土地使用权法定最高出让年限。

经计算，确定住宅用地年期修正系数如下表：

表 1-21 平远县中心城区住宅用地剩余年期修正指数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.051	0.099	0.144	0.188	0.229	0.269	0.306
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.341	0.375	0.407	0.438	0.467	0.495	0.521
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.546	0.570	0.592	0.614	0.634	0.654	0.672

剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.690	0.707	0.722	0.738	0.752	0.766	0.779
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.791	0.803	0.814	0.824	0.835	0.844	0.853
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.862	0.870	0.878	0.886	0.893	0.899	0.906
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.912	0.918	0.923	0.929	0.934	0.938	0.943
剩余年期	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.947	0.951	0.955	0.959	0.962	0.966	0.969
剩余年期	57	58	59	60	61	62	63
修正系数	0.972	0.975	0.977	0.980	0.983	0.985	0.987
剩余年期	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.989	0.991	0.993	0.995	0.997	0.998	1.000

（4）土地容积率修正

表 1-22 平远县中心城区住宅用地容积率修正指数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	0.518	0.581	0.635	0.681	0.722	0.757	0.778	0.821
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	0.847	0.874	0.895	0.920	0.942	0.961	0.979	1
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.052	1.104	1.153	1.206	1.252	1.294	1.340	1.381
容积率	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.421	1.458	1.496	1.532	1.567	1.601	1.635	1.667
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.698	1.728	1.757	1.786	1.814	1.842	1.866	1.895

容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	1.926	1.945	1.968	1.994	2.019	2.041	2.062	2.081
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	2.106	2.127	2.147	2.166	2.187	2.209	2.228	2.247
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8
修正系数	2.267	2.285	2.303	2.321	2.336	2.355	2.371	2.390
容积率	6.9	7	——	——	——	——	——	——
修正系数	2.405	2.422	——	——	——	——	——	——

注：1、当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正指数采用内插法计算确定；
2、规划容积率=地上计容总建筑面积/计算指标用地面积，实际容积率=地上计容总建筑面积/证载用地面积，当出现规划容积率与实际容积率不一致时，以实际容积率进行修正。

（5）宗地形状修正

表 1-23 平远县中心城区住宅用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.06~1.03	1.03~1.00	1	0.99~0.95	0.95~0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；
2、修正系数区间值含上不含下。

（6）景观修正

表 1-24 平远县中心城区住宅用地景观环境修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	倚山或近水，视野开阔，自然景观优美	倚山或近水，但有地物阻隔，自然景观较好	无特殊自然景观或自然环境一般	无特殊自然景观，有轻度污染，环境较差	无特殊自然景观，有重度污染，环境很差
修正系数	1.18~1.12	1.12~1.01	1.00	0.99~0.88	0.88~0.80

注：1、景观环境修正主要是考虑江河、湖泊以及山景对住宅用地的影响；
2、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；
3、修正系数区间值含上不含下。

（7）开发程度修正

表 1-25 平远县中心城区住宅用地开发程度修正系数表

基础设施 配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准 （元/m²）	40-75	35-55	10-25	10-25	10-25	5-10	15-25

注：1、标定地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①-⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率；

2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

1.4.3 工业用地区域因素修正体系

（1）工业用地区域因素修正体系

表 1-26 平远县中心城区一级工业用地宗地地价区域因素修正指数

影响因素		影响因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	交通 条件	道路通达 度	因素说明	道路路网密 集程度高	道路路网密 集程度较高	道路路网密 集程度一般	道路路网密 集程度较低	道路路网密 集程度低
			修正值	0.0473	0.0237	0	-0.0234	-0.0467
		距高速公路出入口 距离	因素说明	<1200 米	1200~2400 米	2400~3600 米	3600~4800 米	>4800 米
			修正值	0.0402	0.0201	0	-0.0200	-0.0400
	基本 设施 完善 度	供水设施 状况	因素说明	供水充足， 保证率高	供水较充 足，保证率 较高	供水尚可， 保证率一般	供水较缺 乏，保证率 较低	供水缺乏， 保证率低
			修正值	0.0237	0.0119	0	-0.0118	-0.0236
		排水设施 状况	因素说明	排水顺畅， 无积水现象	排水较顺 畅，汛时积 水较快排干	排水一般， 汛时积水排 干时间较长	排水较不顺 畅，时有积 水现象	排水不顺 畅，经常有 积水现象
			修正值	0.0213	0.0107	0	-0.0106	-0.0211
		供电设施 状况	因素说明	供电充足， 保障率高	供电较充 足，保障率 较高	供电尚可， 保障率一般	供电较缺 乏，保证率 较低	供电缺乏， 保障率低
			修正值	0.0260	0.0130	0	-0.0129	-0.0258

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
	环境 条件	地形平坦 条件	因素说明	地形平坦	地形较为平 坦	地形平坦度 一般	地形较陡峭	地形陡峭
			修正值	0.0237	0.0119	0	-0.0118	-0.0236
		工程地质 条件	因素说明	灾害不易发 生	灾害低易发 生	灾害中易发 生	灾害易发生	灾害高易发 生
			修正值	0.0213	0.0107	0	-0.0106	-0.0211
	产业 集聚 效益	产业集聚 影响度	因素说明	产业集聚度 高、产业联 系紧密的区 域	产业集聚度 较高、产业 联系较为紧 密的区域	产业集聚度 和关联度均 一般的区域	产业集聚度 较低、产业 联系较为松 散的区域	产业集聚度 低、产业联 系松散的区域
			修正值	0.0331	0.0166	0	-0.0165	-0.0329

表 1-27 平远县中心城区二级工业用地宗地地价区域因素修正指数

影响因素		影响因子	--	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
			修正值	0.0478	0.0239	0	-0.0236	-0.0472
		距高速公路出入口距离	因素说明	<1400 米	1400~2800 米	2800~4200 米	4200~5600 米	>5600 米
			修正值	0.0406	0.0203	0	-0.0202	-0.0404
	基本设施完善度	供水设施状况	因素说明	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
			修正值	0.0239	0.0120	0	-0.0119	-0.0237
		排水设施状况	因素说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
			修正值	0.0215	0.0108	0	-0.0107	-0.0213
		供电设施状况	因素说明	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
			修正值	0.0263	0.0132	0	-0.0131	-0.0262

影响因素		影响因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	环境条件	地形平坦条件	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平坦度一般	地形较陡峭	地形陡峭
			修正值	0.0239	0.0120	0	-0.0119	-0.0237
		工程地质条件	因素说明	灾害不易发生	灾害低易发生	灾害中易发生	灾害易发生	灾害高易发生
			修正值	0.0215	0.0108	0	-0.0107	-0.0213
	产业集聚效益	产业集聚影响度	因素说明	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
			修正值	0.0335	0.0168	0	-0.0167	-0.0334

表 1-28 平远县中心城区三级工业用地宗地地价区域因素修正指数

影响因素		影响因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
			修正值	0.0487	0.0244	0	-0.0241	-0.0481
		距高速公路出入口距离	因素说明	<1600 米	1600~3200 米	3200~4800 米	4800~6400 米	>6400 米
			修正值	0.0414	0.0207	0	-0.0206	-0.0412
	基本设施完善度	供水设施状况	因素说明	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
			修正值	0.0244	0.0122	0	-0.0121	-0.0242
		排水设施状况	因素说明	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
			修正值	0.0219	0.0110	0	-0.0109	-0.0217
		供电设施状况	因素说明	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率	供电缺乏，保障率低
			修正值	0.0219	0.0110	0	-0.0109	-0.0217

影响因素		影响因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
					较高		较低	
			修正值	0.0268	0.0134	0	-0.0133	-0.0266
		地形平坦条件	因素说明	地形平坦	地形较为平坦	地形平坦度一般	地形较陡峭	地形陡峭
			修正值	0.0244	0.0122	0	-0.0121	-0.0242
	环境条件	工程地质条件	因素说明	灾害不易发生	灾害低易发生	灾害中易发生	灾害易发生	灾害高易发生
			修正值	0.0219	0.0110	0	-0.0109	-0.0217
	产业集聚效益	产业集聚影响度	因素说明	产业集聚度高、产业联系紧密的区域	产业集聚度较高、产业联系较为紧密的区域	产业集聚度和关联度均一般的区域	产业集聚度较低、产业联系较为松散的区域	产业集聚度低、产业联系松散的区域
			修正值	0.0341	0.0171	0	-0.0170	-0.0339

平远县 2022 年标定地价更新范围内的标定区域及标准宗地所涉及的基准地价级别，县城工业用地在一级至三级，下辖各镇土地区域因素修正参照三级工业用地宗地地价区域因素进行修正。

（2）估价期日修正

期日修正可参考平远县地价增长率、物价指数变动情况、房地产价格指数变动情况或参考梅州市地价动态监测指数、地价水平，结合平远县实际房地产市场状况来综合修正确定。

（3）剩余年期修正

在收益还原法参数确定中，实际测算得到县城工业用地土地还原利率均值为 4.26%（范围值 3.58~4.82%）。因此，工业用地土地还原率取 4.26%，按照下式计算土地剩余使用年期修正系数。

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

式中：Y——土地剩余使用年期修正系数；

r——土地还原率；

n——土地剩余使用年期；

m——土地使用权法定最高出让年限。

经计算，确定工业用地年期修正系数如下表：

表 1-29 平远县中心城区工业用地剩余年期修正指数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.047	0.091	0.134	0.175	0.215	0.253	0.289
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.324	0.357	0.389	0.420	0.450	0.478	0.505
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.531	0.556	0.580	0.603	0.625	0.646	0.666
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.686	0.704	0.722	0.739	0.756	0.772	0.787
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.801	0.815	0.829	0.841	0.854	0.865	0.877
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.888	0.898	0.908	0.917	0.927	0.935	0.944
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.952	0.960	0.967	0.974	0.981	0.988	0.994
剩余年期	50	——	——	——	——	——	——
修正系数	1.000	——	——	——	——	——	——

（4）宗地形状修正

表 1-30 平远县中心城区工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
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	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.07~1.04	1.04~1.01	1	0.99~0.95	0.95~0.93

注：1、修正系数需根据宗地具体情况在区间内合理取值；
2、修正系数区间值含上不含下。

（5）土地用途修正

表 1-31 平远县中心城区工业用地土地用途修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	修正系数	主要应用范围
工矿仓储用地	工业用地	1.0	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括采矿用地。
	采矿用地	1.0	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地
	储备库用地	1.1	指用于物资储备、中转的场所用地。
	物流仓储用地	1.3	指物资储备、中转、配送、批发、交易等具有商业用地性质仓储用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等；邻近码头（含规划码头用地）2 公里范围内的仓储用地。

注：当土地用途细分到二级类时，参照对应的修正系数进行修正。

（6）开发程度修正

表 1-32 平远县中心城区工业用地开发程度修正系数表

基础设施配套	①土地平整	②通路	③通电	④供水	⑤排水	⑥通讯	⑦通燃气
费用标准（元/m²）	40-75	35-55	10-25	10-25	10-25	5-10	15-25

注：1、标定地价内涵设定土地开发程度为“五通一平”，若宗地开发程度未达“五通一平”，则根据宗地实际情况，对以上①-⑥项作减价修正；若宗地开发程度达“六通一平”，则根据宗地实际情况，对以上第⑦项作加价修正。该项修正为地面价修正系数，若对楼面价进行修正，则需先转换为楼面价修正系数，即开发程度楼面价修正系数=开发程度地面价修正系数/容积率；
2、费用标准的取值可根据宗地的开发难易程度在区间内合理取值。

2.成果分析

2.1 标定区域分布状况

平远县 2022 年标定地价更新工作在上一轮成果的基础上新增 3 个工业类型的标定区域/标准宗地，共划分 30 个标定区域/标准宗地。主要类型有商服用地、住宅用地、工业用地、商住混合用地四类。

具体情况如下表 2-1 所示：

表 2-1 平远县主要镇街标定区域/标准宗地分布情况

标定区域类型	数量	宗地面积（公顷）	宗地面积占比（%）
商服用地	1	0.7048	1.47
住宅用地	10	1.5333	3.20
工业用地	5	26.3163	54.90
商住混合用地	14	19.3829	40.43
总计	30	47.9373	100.00

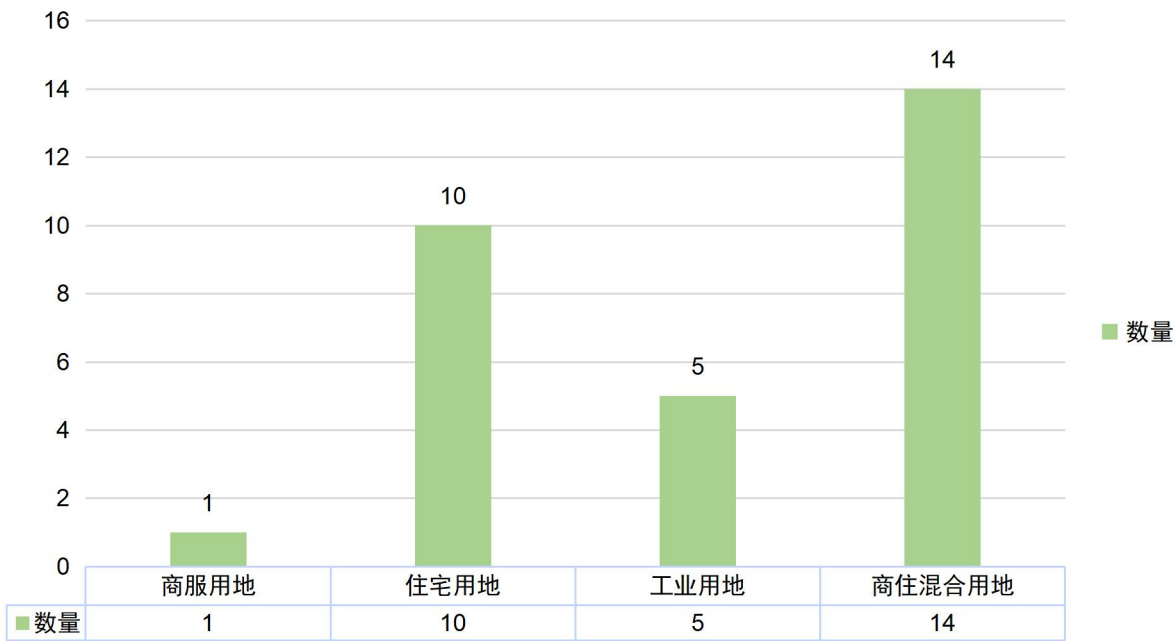


图 2-1 平远县标定区域/标准宗地类型数量图

2.2 各镇街各用途标定地价水平

在平远县 30 个标定区域/标准宗地中，商服用途 1 个，标准宗地面积为 7047.5 平方米，地处于大柘镇平城中路的凯旋中心，地面地价最为 6325 元/m²，地面地价为 914 元/m²。

住宅用途 10 个，标准宗地地价最高为平远县大柘镇杞园村 PY201802 地块周边区域，地面地价为 4461 元/m²，最低为平远县大柘镇平远大道天顺小筑周边区域，地面地价为 1515 元/m²。

工业用途 5 个，标准宗地地价最高为平远县平远县产业转移园附近区域，地面地价为 275 元/m²，最低为平远县大柘镇河陂水新广发水泥有限公司周边区域，地面地价为 240 元/m²。

商住混合用途 14 个，标准宗地地价最高为平远县大柘镇平岗路口欣然居西区周边区域，地面地价为 6156 元/m²，最低为平远县大柘镇紫滨路平城花园商业 B 区周边区域，地面地价为 1446 元/m²。

2.2.1 商服用途

平远县商服用途标定地价水平最高，标准宗地为大柘镇平城中路凯旋中心，符合平远县大柘镇的实际情况。商服用途标定区域/标准宗地仅布局在大柘镇（1 个，地面地价的平均价格为 6325 元/平方米）。

表 2-2 平远县主要镇街商服用途标定地价平均水平

单位：元/平方米

行政区	商服用地	
	平均价格（地面地价）	地价区间（地面地价）
	6325	6325
	平均价格（楼面地价）	地价区间（楼面地价）
平远县	914	914

2.2.2 住宅用途

平远县住宅用途标定区域/标准宗地布设为 10 个均位于大柘镇内，标准宗地地面地价最高为平远县大柘镇杞园村 PY201802 地块附近区域，地面地价为 4461 元/m²，标准宗地地面地价最低为大柘镇平远大道天顺小筑附近区域，地面地价为 1515 元/m²。平远县住宅用途标准宗地平均地面地价为 3613 元/m²，地面地价区间为 1515-4461 元/m²。

表 2-3 平远县住宅用途标定地价平均水平

单位：元/平方米

镇街	住宅用地	
平远县	平均价格（地面地价）	地价区间（地面地价）
	3613	1515~4461
	平均价格（楼面地价）	地价区间（楼面地价）
	636	608~679

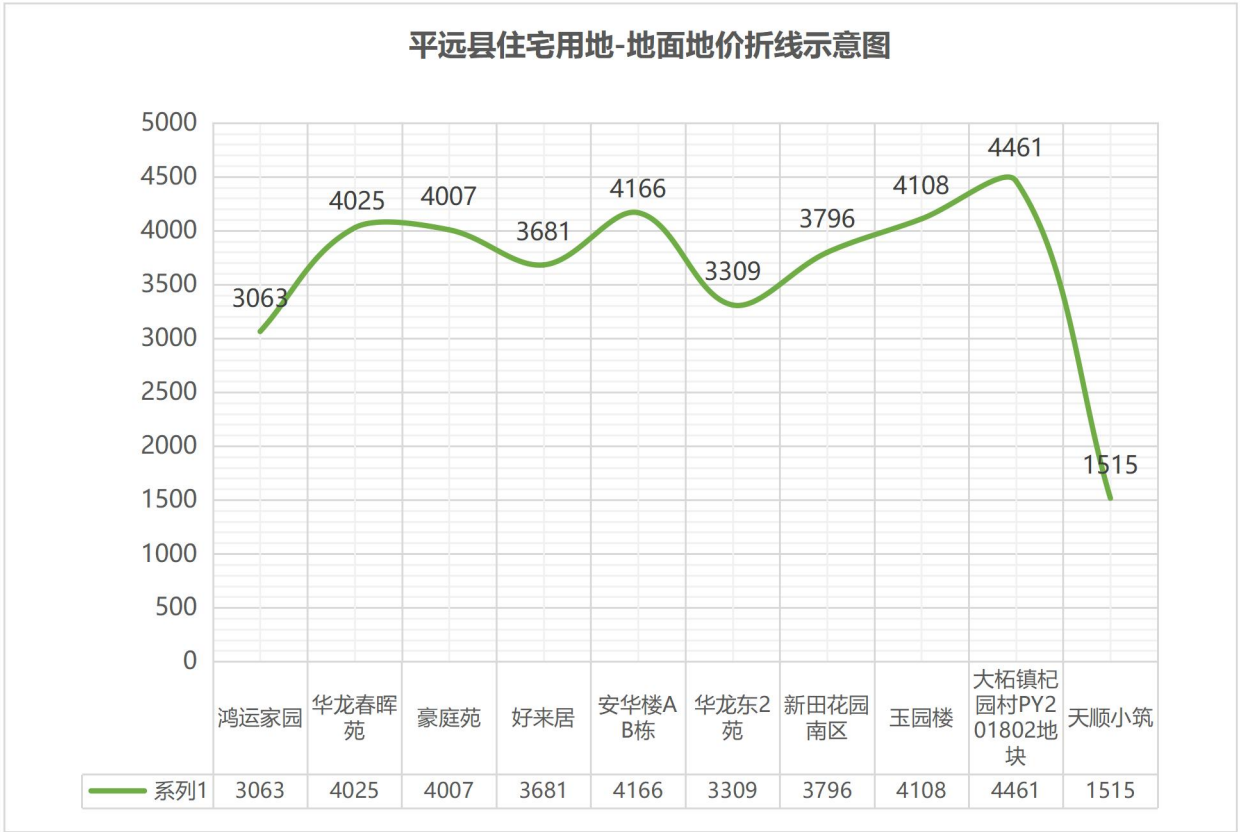


图 2-2 平远县住宅用途地面地价折线图

2.2.3 商住混合用途

平远县商住混合用途标定区域/标准宗地布设为 14 个均位于大柘镇内，标准宗地地面地价最高为大柘镇平岗路口欣然居西区附近区域，地面地价为 6156 元/m²，标准宗地地面地价最低为大柘镇紫滨路平城花园商业 B 区附近区域，地面地价为 1446 元/m²。平远县商住混合用途标准宗地平均地面地价为 3302 元/m²，地面地价区间为 1446-6156 元/m²。

表 2-4 平远县商住混合用途标定地价平均水平

单位：元/平方米

镇街	商住混合用地	
平远县	平均价格（地面地价）	地价区间（地面地价）
	3302	1446~6156
	平均价格（楼面地价）	地价区间（楼面地价）
	749	642~893

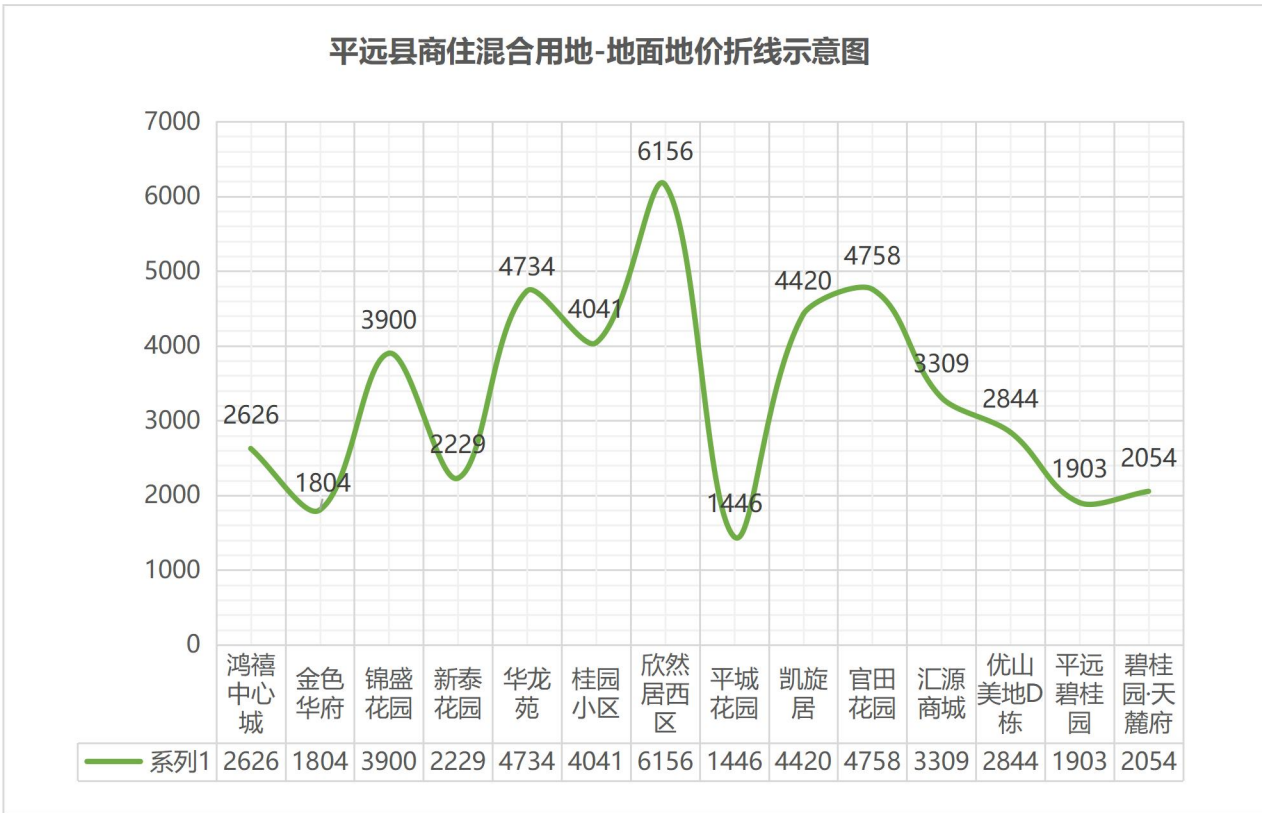


图 2-3 平远县商住混合用途地面地价折线图

2.2.4 工业用途

平远县工业用途标定区域/标准宗地布设为 5 个,其中 4 个位于大柘镇内, 1 个位于平远县大柘镇与石正镇交界处的产业转移工业园内。标准宗地地面 地价最高为平远县产业转移园附近区域,地面地价为 275 元/m²,标准宗地地 面地价最低为大柘镇河陂水新广发水泥有限公司附近区域,地面地价为 240 元/m²。平远县工业用途标准宗地平均地面地价为 255 元/m²,地面地价区间 为 240-275 元/m²。

表 2-5 平远县主要镇街工业用途标定地价平均水平

单位: 元/平方米

镇街	工业用地	
平远县	平均价格（地面地价）	地价区间（地面地价）
	255	240~275

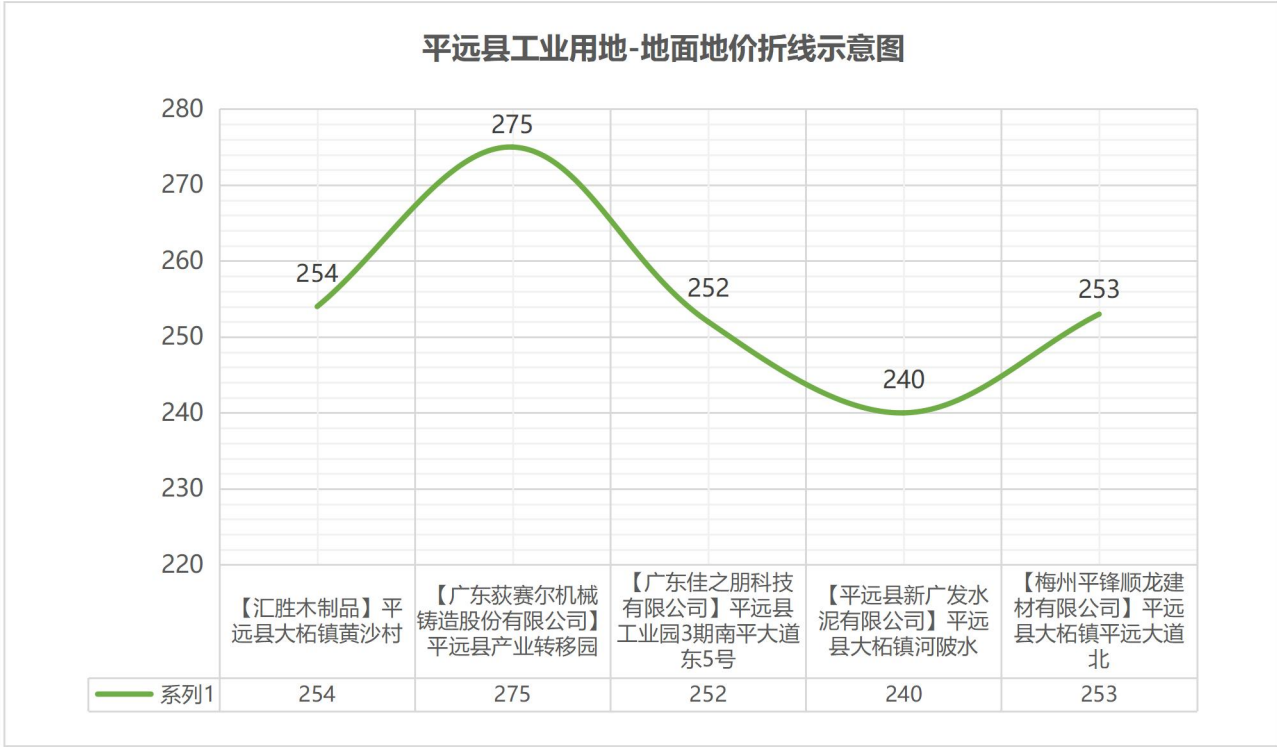


图 2-4 平远县工业用途地面地价折线图

3.成果应用

3.1 平远县标定地价成果应用示例

3.1.1 应用标定地价成果评估住宅用地地价

（1）评估宗地单位地面地价

单位地面地价＝标准宗地单位地面地价×个别因素修正系数×区域因素修正系数×期日修正指数+开发程度修正值；

单位地面地价＝楼面地价×容积率、总地价＝单位地面地价×土地总面积。

（2）因素修正包括区域因素和个别因素，其中区域因素有：距商服中心距离、道路通达度、距文化设施距离、距医院距离、距中学距离、距小学距离、距幼儿园距离、供水设施状况、排水设施状况、供电设施状况、大气污染、噪音污染、自然景观、常住人口密度；个别因素有：容积率、宗地形状、景观修正、土地剩余使用年期、土地开发程度。

住宅用地示例：

有一待评估宗地位于平远县大柘镇柘东路鸿运家园旁，宗地面积为 100 平方米，规划容积率为 3.0。宗地形状一般，不动产权证的证书载明用途为城镇住宅用地，宗地东至柘东路，西至其他道路，南至其他用地，北至其他道路。现评估其在 2022 年 1 月 1 日的价格。

估价人员通过查询平远县标定地价成果，发现待评估宗地位于“441426Z0701001”标定区域内，属于住宅用地二级，可使用标定地价成果。则选取对应标定区域内的标准宗地“441426Z070100101”作为 1 宗可比对象，另选择标准宗地为大柘镇建设路豪庭苑“441426Z070100301”和大柘镇岭下村新田花园南区“441426Z070100701”作为另 2 宗可比对象进行评估；待估宗地与标准宗地区域因素对比详见下表：

表 3-1 住宅用途待估宗地区域因素对比分析表

项目	待估宗地		标准宗地1编码 441426Z070100101		标准宗地2编码 441426Z070100301		标准宗地3编码 441426Z070100701	
修正因素	因素说明	修正值	因素说明	修正值	因素说明	修正值	因素说明	修正值
宗地位置	大柘镇柘东路鸿运家园旁		大柘镇柘东路鸿运家园		大柘镇建设路豪庭苑		大柘镇岭下村新田花园南区	
单位地面地价（元/m²）	——		3063		4007		3796	

项目		待估宗地		标准宗地1编码 441426Z070100101		标准宗地2编码 441426Z070100301		标准宗地3编码 441426Z070100701	
修正因素		因素说明	修正值	因素说明	修正值	因素说明	修正值	因素说明	修正值
宗地所处级别		中心城区住宅Ⅱ级							
区域因素	距商服中心距离	600~1200米	0.0181	600~1200米	0.0181	<600米	0.0361	<600米	0.0361
	道路通达度	道路路网密集程度较高	0.0289	道路路网密集程度较高	0.0289	道路路网密集程度较高	0.0289	道路路网密集程度较高	0.0289
	距文体设施距离	400~800米	0.0036	400~800米	0.0036	400~800米	0.0036	400~800米	0.0036
	距医院距离	<500米	0.0072	<500米	0.0072	500~1000米	0.0036	1000~1500米	0
	距中学距离	500~1000米	0.0036	500~1000米	0.0036	<500米	0.0072	1000~1500米	0
	距小学距离	1000~1500米	0	1000~1500米	0	500~1000米	0.0048	500~1000米	0.0048
	距幼儿园距离	400~800米	0.0048	400~800米	0.0048	800~1200米	0	400~800米	0.0048
	供水设施状况	供水充足，保证率高	0.0144	供水充足，保证率高	0.0144	供水充足，保证率高	0.0144	供水充足，保证率高	0.0144
	排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	0.0120	排水顺畅，无积水现象	0.0120	排水顺畅，无积水现象	0.0120	排水顺畅，无积水现象	0.0120
	供电设施状况	供电充足，保障率高	0.0144	供电充足，保障率高	0.0144	供电充足，保障率高	0.0144	供电充足，保障率高	0.0144
	自然景观	江河湖等自然景观一般	0	江河湖等自然景观一般	0	江河湖等自然景观较好	0.0097	江河湖等自然景观较好	0.0097
	大气污染	空气质量较优 基本无大气污染	0.0012	空气质量较优 基本无大气污染	0.0012	空气质量较优 基本无大气污染	0.0012	空气质量较优 基本无大气污染	0.0012
	噪声污染	较安静，基本无噪音污染	0.0060	较安静，基本无噪音污染	0.0060	较安静，基本无噪音污染	0.0060	较安静，基本无噪音污染	0.0060
	常住人口密度	常住人口较稠密区 常住人口密度较大	0.0109	常住人口较稠密区 常住人口密度较大	0.0109	常住人口稠密区 常住人口密度大	0.0217	常住人口一般 常住人口密度一般	0
合计	——	——	0.1251	——	0.1251	——	0.1636	——	0.1359

表 3-2 住宅用途待评估宗地个别因素对比分析表													
项目		待估宗地			标准宗地1编码 441426Z070100101			标准宗地2编码 441426Z070100301			标准宗地3编码 441426Z070100701		
宗地位置		大柘镇柘东路鸿运家园旁			大柘镇柘东路鸿运家园			大柘镇建设路豪庭苑			大柘镇岭下村新田花园南区		
单位地面地价 （元/m²）		—			3063			4007			3796		
宗地所处级别		城区住宅Ⅱ级											
因素/因子层		描述	因素说明	修正 指数	因素说明	修正 指数	对比修正 情况	因素说明	修正 指数	对比修正 情况	因素说明	修正 指数	对比修正 情况
估价期日修正		—	设定估价期日为2022年1月1日	1	设定估价期日为2022年1月1日	1	1	设定估价期日为2022年1月1日	1	1	设定估价期日为2022年1月1日	1	1
个别 因素	剩余年期	—	剩余年期70年	1	剩余年期70年	1	1	剩余年期70年	1	1	剩余年期70年	1	1
	土地容积率	—	容积率为3	1.458	容积率为4.69	1.966	0.7416	容积率为6.59	2.353	0.6196	容积率为5.59	2.164	0.6738
	宗地形状	较优	形状较规则，对土地利用 较为有利	1.03	形状较规则，对土地利用 较为有利	1.03	1	形状规则，对土地利用 极为有利	1.06	0.9717	形状规则，对土地利用 极为有利	1.06	0.9717
	景观修正	一般	无特殊自然景观或自然 环境一般	1	无特殊自然景观或自然 环境一般	1	1	倚山或近水，但有地物阻隔， 自然景观较好	1.12	0.8929	倚山或近水，但有地物阻隔， 自然景观较好	1.12	0.8929
土地开发程度		优	五通一平	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0

待估宗地单位地面地价=标准宗地单位地面地价×区域因素修正指数×期日修正指数×个别因素修正指数+开发程度修正值

标准宗地 1 比准单位地面地价=3060×（1+0.1250）÷（1+0.1250）×0.7416+0=2269 元/m²（取整）；

标准宗地 2 比准单位地面地价=4007×（1+0.1250）÷（1+0.1636）×0.6196×0.9717×0.8929+0=2083 元/m²（取整）；

标准宗地 3 比准单位地面地价=3796×（1+0.1250）÷（1+0.1359）×0.6738×0.9717×0.8929+0=2199 元/m²（取整）；

由于待估宗地与标准宗地 1 位于同一标定区域，可比性强，与标准宗地 2 接近，与标准宗地 3 距离适中，综合考虑各宗地情况，取加权平均值，则：

待估宗地住宅单位地面地价=2269×0.4+2083×0.3+2199×0.3=2192 元/m²（取整）；

总价=单位地面地价×土地总面积=2285×100=22.85（万元）；

单位楼面地价=平均地面地价÷容积率=2285÷3=762 元/m²（取整）。

3.1.2 应用标定地价成果评估工业用地地价

（1）评估宗地单位地面地价；

单位地面地价＝标准宗地单位地面地价×个别因素修正系数×区域因素修正系数×期日修正指数+开发程度修正值；

单位地面地价＝楼面地价×容积率、总价＝单位地面地价×土地总面积。

（2）因素修正包括区域因素和个别因素，其中区域因素有：道路通达度、距高速公路出入口距离、供水设施状况、排水设施状况、供电设施状况、产业集聚影响度、地形平坦条件、工程地质条件；个别因素有：宗地形状、土地剩余使用年期、土地开发程度、土地用途。

工业用地示例：

有一待评估宗地位于平远县产业转移园内，宗地面积为 2000 平方米，规划容积率不低于 1.5。宗地形状一般，不动产权证的证书载明用途为工业用地，宗地东至国道 206，西至工业大道，南至其他用地，北至其他道路。现评估其在 2022 年 1 月 1 日的价格。

估价人员通过查询平远县标定地价成果，发现待评估宗地位于“441426G0601002”标定区域内，属于工业用地Ⅲ级，可使用标定地价成果。则选取对应标定区域内的标准宗地“441426G060100201”作为 1 宗可比对象，另选择标准宗地为平远县工业园 3 期南平大道东 5 号“441426G060100301”和平远县大柘镇河陂水“441426G060100401”作为另 2 宗可比对象进行评估；然后利用待估宗地与各标准宗地进行对比分析得出其修正情况，待估宗地与标准宗地区域因素对比详见下表：

表 3-3 工业用途待评估宗地区域因素对比分析表									
项目		待估宗地		标准宗地1编码 441426G060100201		标准宗地2编码 441426G060100301		标准宗地3编码 441426G060100401	
修正因素		因素说明	修正值	因素说明	修正值	因素说明	修正值	因素说明	修正值
宗地位置		平远县产业转移园内		平远县产业转移园		平远县工业园3期南平大道东旁		平远县大柘镇河陂水	
单位地面地价（元/m²）		——		275		252		240	
宗地所处级别		城区工业Ⅲ级							
区域因素	道路通达度	道路路网密集程度较高	0.0244	道路路网密集程度较高	0.0244	道路路网密集程度较高	0.0244	道路路网密集程度较高	0.0244
	距高速公路出入口距离	1600~3200米	0.0207	1600~3200米	0.0207	<1600米	0.0414	1600~3200米	0.0207

项目		待估宗地		标准宗地1编码 441426G060100201		标准宗地2编码 441426G060100301		标准宗地3编码 441426G060100401	
修正因素		因素说明	修正值	因素说明	修正值	因素说明	修正值	因素说明	修正值
	供水设施状况	供水较充足，保证率较高	0.0122	供水较充足，保证率较高	0.0122	供水较充足，保证率较高	0.0122	供水较充足，保证率较高	0.0122
	排水设施状况	排水较顺畅 汛时积水较快排干	0.0110	排水较顺畅 汛时积水较快排干	0.0110	排水较顺畅 汛时积水较快排干	0.0110	排水较顺畅 汛时积水较快排干	0.0110
	供电设施状况	供电较充足，保障率较高	0.0134	供电较充足，保障率较高	0.0134	供电较充足，保障率较高	0.0134	供电较充足，保障率较高	0.0134
	地形平坦条件	地形平坦	0.0244	地形平坦	0.0244	地形平坦	0.0244	地形平坦	0.0244
	工程地质条件	灾害不易发生	0.0219	灾害不易发生	0.0219	灾害不易发生	0.0219	灾害不易发生	0.0219
	产业集聚影响度	产业集聚度较高、产业联系较 为紧密的区域	0.0171	产业集聚度较高、产业联系 较为紧密的区域	0.0171	产业集聚度高、产业联系紧密 的区域	0.0341	产业集聚度和关联度均一般的 区域	0
合计		——	0.1451	——	0.1451	——	0.1828	——	0.1280

表 3-4 工业用途待评估宗地个别因素对比分析表													
项目		待估宗地			标准宗地1编码 441426G060100201			标准宗地2编码 441426G060100301			标准宗地3编码 441426G060100401		
宗地位置		平远县产业转移园内			平远县产业转移园			平远县工业园3期南平大道东旁			平远县大柘镇河陂水		
单位地面地价 (元/m²)		—			275			252			240		
宗地所处级别		城区住宅Ⅱ级											
因素/因子层		描述	因素说明	修正 指数	因素说明	修正 指数	对比修正 情况	因素说明	修正 指数	对比修正 情况	因素说明	修正 指数	对比修正 情况
估价期日修正		—	设定估价期日为2022年1月1日	1	设定估价期日为2022年1月1日	1	1	设定估价期日为2022年1月1日	1	1	设定估价期日为2022年1月1日	1	1
个别 因素	剩余年期	—	剩余年期50年	1	剩余年期50年	1	1	剩余年期50年	1	1	剩余年期50年	1	1
	宗地形状	较优	形状较规则 对土地利用较为有利	1.04	形状较规则 对土地利用较为有利	1.04	1	形状规则 对土地利用极为有利	1.07	0.9720	形状对土地利用无不良影响	1	1.04

项目		待估宗地			标准宗地1编码 441426G060100201			标准宗地2编码 441426G060100301			标准宗地3编码 441426G060100401		
宗地位置		平远县产业转移园内			平远县产业转移园			平远县工业园3期南平大道东旁			平远县大柘镇河陂水		
	土地用途	—	工业用途	1	工业用途	1	1	工业用途	1	1	工业用途	1	1
土地开发程度		优	五通一平	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0	五通一平	0	0

待估宗地单位地面地价=标准宗地单位地面地价×区域因素修正指数×期日修正指数×个别因素修正指数+开发程度修正值

标准宗地 1 比准单位地面地价=275×（1+0.1451）÷（1+0.1451）×1+0=275 元/m²（取整）；

标准宗地 2 比准单位地面地价=252×（1+0.1551）÷（1+0.1828）×0.9720+0=239 元/m²（取整）；

标准宗地 3 比准单位地面地价=240×（1+0.1551）÷（1+0.1280）×1.04+0=256 元/m²（取整）；

三个比准价差异不大，故本次测算采用简单算术平均值确定待估宗地地面单价，则：

待估工业用途宗地单位地面地价=（275+239+256）÷3=257 元/m²（取整）；

总价=单位地面地价×土地总面积=257×2000=51.40（万元）。

3.1.3 应用标定地价成果评估商服用地、商住混合用地地价

由于本次标定地价成果中商服用地标准宗地数量不足三宗，不满足标定地价系数修正法使用条件，故不建议采用标定地价系数修正法评估商服用地及商住混合用地地价。

3.2 其他说明

（1）待评估宗地不在标定区域内如何使用标定地价成果。

如果待评估宗地不在标定区域范围内，不可使用标定地价成果进行评估。

（2）待评估宗地土地用途与标准宗地用途不一致时如何评估。

待评估宗地与所在标定区域土地用途不一致时（如待评估宗地是住宅用地，标定区域土地用途为工业用地），不可使用标定地价成果进行评估。如果待评估宗地为商业用地或住宅用地，所在标定区域为商住混合用地时，可以使用标定地价成果进行评估。

（3）待评估宗地横跨多个标定区域时如何使用标定地价成果。

如果待评估宗地横跨多个标定区域时，且符合上述使用原则时，建议根据待评估宗地土地用途与标定区域用途情况并结合落在不同标定区域面积的大小进行确定。

3.3 成果应用建议

3.3.1 作为地价评估的参考，确定土地使用权出让价格的依据

标定地价成果可作为参考和数据来源直接应用于土地评估，包括基准地价评估和宗地评估。在土地评估过程中，可以以标定地价成果作为参考依据，对基准地价评估结果和宗地地价评估结果高低情况进行类比，进而检验评估技术过程以发现并修正问题。

政府通过协议、招标、拍卖、挂牌等方式将国有土地有偿有期限出让使用权时，应评估其在正常市场条件下的租金和价格水平，而标定地价作为一定区段内在正常市场条件下某一时点所评估的土地使用权平均价格，具有一定的时效性，接近客观市场交易价格，作为该区域土地使用权价格的评估标准，以确定土地使用权出让的底价，保证交易底价的客观、公正和现势性。

3.3.2 作为补交地价核算依据

经依法批准利用原以划拨方式取得的国有建设用地使用权，转变为出让方式进行经营性开发的（进入公开市场的除外）进行补交地价；经依法批准，在国有建设用地使用权取得阶段或在取得后实施建设过程中（含报建、规划验收、房地产登记确权等）需要改变原已确定的用地位置、用途（功能）和建设规模等规划条件的进行补交地价。

3.3.3 企业清产核资和股份制企业中土地资产作价的标准

我国绝大多数企事业单位，都是靠行政划拨方式取得土地使用权的，企业账面资产中不包括土地资产部分，有些也仅有当时的征地费，不能反映土地资产的现值。为正确反映企业中土地资产的现值，正确衡量企业的经营管理水平和发挥土地资产的效益，必须依据标定地价对企业的土地资产进行核实，反映企业使用的土地资本金或国家土地股金的状况，以正确合理地实现国家土地所有权，建立公平的竞争环境。

3.3.4 优先购买权的衡量标准

为增加政府管理土地市场的透明度，使土地使用者能够按市场规律进行交易并向政府申报交易价，支付相应的税费。对一些明显低于市场价的交易活动，政府可以采取优先购买权收回土地，以有效防止隐瞒价格等行为对土地市场的不良影响。而标定地价是决定实现优先购买权的衡量标准。

3.3.5 显现城市土地集约利用潜力

标准地块的价格是依据该地块的控规指标：土地用途、容积率、建筑密度等土地利用条件评估的正常市场价格，从而显现土地的利用价值及集约利用的潜力，为城市土地集约利用潜力评价提供了一个可靠的途径。

3.4 应用说明

3.4.1 标定地价说明

本次评估的标定地价是指在目前土地开发现状条件下，各标定区域标准宗地在土地使用权法定最高出让年期的市场价格。土地取得费、宗地红线外土地开发费和宗地红线内土地平整费、利息、利润和土地增值收益的标准已在标定地价中体现。标定地价成果可作为参考和数据来源直接应用于土地评估，包括基准地价评估和宗地评估，从而为土地使用权的合理出让、出租、转让或作价出资以及政府管理和调控地价提供指导依据。标准宗地代表的区域地级的一般水平，在宗地地价评估过程中，可采用标定地价系数修正法进行评估，为此我们专门建立了标定地价的修正体系。

3.4.2 应用标定地价修正体系成果的说明

标定地价包括了商服、住宅、商住混合、工业用途，宗地地价修正体系也包括了商服、住宅、工业评估宗地地价修正体系。在进行宗地地价修正时，应选合理的标定地价和宗地地价修正体系。商服、住宅、工业用途宗地评估，应分别采用商服、住宅、工业用地标定地价修正系数表和修正系数说明表，

在标定地价的基础上修正。

3.4.3 成果应用时效性说明

土地估价是依据土地市场现状和近年商服、工业企业用地效益状况为基础评估的。由于地价水平的变化受到土地供需关系（如土地利用规划、土地供应计划）、经济发展水平、地价指数等多方面影响，标定区域的划分与标准宗地价格水平也会随之产生变化，因此，根据《标定地价规程》（TD/T1052-2017）要求，标定地价的评估及公示工作应以年度为周期开展，每年第一季度完成对标准宗地在当年 1 月 1 日的标定地价公示工作。

4 附图

序号	图件名称
1	平远县 2022 年城镇国有建设用地标定地价体系更新成果—范围总图
2	平远县 2022 年城镇国有建设用地标定地价体系更新成果—范围图幅一
3	平远县 2022 年城镇国有建设用地标定地价体系更新成果—范围图幅二
4	平远县 2022 年城镇国有建设用地标定地价体系更新成果—范围图幅三