

第七章 基准地价修正体系编制

一、影响宗地地价的因素及权重值确定

(一) 修正因素选择

四川巴中经济开发区集体建设用地宗地地价修正因素选择中，主要运用土地定级形成的成果资料，采用派生特尔斐法，确定出影响土地使用价值，并且在级别内有差异的区域因素和个别因素。

1、影响因素的选择

根据四川巴中经济开发区集体建设用地的特点，选择影响土地价格的区域因素和个别因素为：

(1) 商服繁华程度

主要指距商服中心的距离，通过该因素反应区域商服繁华程度，从而体现该因素对土地价值的影响。

(2) 交通条件

选择了道路通达度一个因素。通过因素反映了评价范围由于道路类型、道路宽度、路面状况等因素所产生的顾客到达商业区的交通便利程度。

(3) 基本设施

选择了基础设施完善度和公用设施完备度两个因素。基础设施主要为供水、排水、供气等设施完备程度，公用设施包括教育设施、医疗卫生设施、文体教育、公园、广场、大型超市等配套设施的完备程度。通过这些因素反映出评价范围基本设施的具体特征对土地价格的影响。

(4) 人口状况

选择人口密度因素，通过人口密度反映人口状况对土地价格的影响。

(5) 规划条件

选择规划用地功能分区因素，通过规划对用地功能分区的限制反映对土地价格的影响。

(6) 个别因素

包含宗地的宗地形状、宗地面积、地形状况、地质条件等因素。通过这些因素反映出各宗地的具体特征对土地价格影响。

(二) 影响因素权重值确定

对选择出的宗地地价影响因素，采用特尔斐测定法，选择有经验的专家，确定各影响因素的权重值。通过两轮意见征询，方差已很小，第二轮被测定的因子的 X^2 值都小于 $X_{0.95}^2$ 检验值 (10.85)，表明评估结果的协调程度已较高，因此确定以第二轮评估结果作为各影响因素权重值。四川巴中经济开发区集体建设用地各类用地宗地地价影响因素权重值确定结果，见下列表。

表 3-7-1 四川巴中经济开发区集体建设用地宗地地价影响因素权重值表 (单位: %)

修正因素			第一轮		第二轮		两轮 X^2 检验值 (10.85)	权重 结果
			平均 值	方差	平均 值	方差		
区域 因素	商服繁华 度	距商服中心距离	22	43.56	24	14.05	6.13	24
	交通条件	道路通达度	12	12.96	12	4.32	6.33	12
	基础设施 状况	基础设施完善度	15	20.25	14	9.64	9.04	14
	公用设施 完备度	学校、医院等公用服 务设施完备度	15	20.25	14	5.96	5.59	14
	人口状况	人口密度	11	10.89	10	3.76	6.56	10

	规划条件	规划用地功能分区	9	7.29	10	2.6	6.78	10
个别因素		宗地形状	4	1.44	4	0.58	7.65	4
		宗地面积	4	1.44	4	0.41	5.41	4
		地形状况	4	1.44	4	0.55	7.26	4
		地质条件	4	1.44	4	0.55	7.26	4

(二) 基准地价修正幅度的确定

根据《城镇土地估价规程》，宗地地价修正幅度值的计算以级别为单位，分别以各类用地地价的上、下限值同基准地价相减，得到基准地价修正系数的最优和最劣修正幅度。结合四川巴中经济开发区集体建设用地的经济发展水平和地产市场状况，综合各土地级别、各类用地样本地价的上、下限值，再将其与对应的基准地价作相对比较，得到各级别内最大修正幅度和最小修正幅。

基准地价上调幅度计算公式：

$$F_1 = \frac{I_{nh} - I_{cb}}{I_{cb}} \times 100\%$$

基准地价下调幅度计算公式：

$$F_2 = \frac{I_{cb} - I_{nc}}{I_{cb}} \times 100\%$$

式中：

F_1 、 F_2 —分别为最优、最劣修正幅度；

I_{cb} —基准地价

I_{nh} —级别正常地价的最高值

I_{nc} —级别正常地价的最低值

表 3-7-2 四川巴中经济开发区集体建设用地商服用地基准地价修正幅度表

土地级别	级别基准地价 (元/m ²)	上调幅度 F_1	下调幅度 F_2
I	763	15.00%	15.00%
II	552	14.00%	15.00%
III	405	15.00%	14.00%

表 3-7-3 四川巴中经济开发区集体建设用地宅基地基准地价修正幅度表

土地级别	级别基准地价 (元/m ²)	上调幅度 F_1	下调幅度 F_2
I	576	16.00%	15.50%
II	401	14.50%	11.00%
III	321	11.00%	13.00%

表 3-7-4 四川巴中经济开发区集体建设用地工业用地基准地价修正幅度表

土地级别	级别基准地价 (元/m ²)	上调幅度 F_1	下调幅度 F_2
I	183	14.00%	17.00%

表 3-7-5 四川巴中经济开发区集体建设用地公共服务项目用地基准地价修正幅度表

土地级别	级别基准地价 (元/m ²)	上调幅度 F_1	下调幅度 F_2
I	505	15.00%	14.00%
II	356	14.50%	9.00%
III	295	9.00%	12.00%

三、影响地价各因素修正幅度

按照确定的不同用途各类因素对地价的影响，按下式计算各因素的修正幅度。

$$F_{1i} = F_1 \times W_i$$

$$F_{2i} = F_2 \times W_i$$

式中： F_{1i} —某一因素的上调幅度；

F_{2i} —某一因素的下调幅度；

W_i —某一因素对宗地地价的影响权重。

以基准地价为一般水平，其修正系数为零，在一般水平与上限价格之间，内插条件较优的修正系数，一般为 $F_{1i}/2$ ，同时，确定较优条件下的地价标准。在一般水平与下限价格之间，内插条件较劣的修正系数，一般为 $F_{2i}/2$ ，同时，确定较劣条件下的地价标准。根据四川巴中经济开发区集体建设用地土地市场自身条件的特征，针对某些因素不存在客观上的几个等次区分，应进行相关特殊处理：即当较优(劣)的条件与优(劣)一致时，取优(劣)的修正值，其较优(劣)值为零，当优(劣)、较优(劣)与一般标准的条件一致时，取一般标准的修正值，其优(劣)、较优(劣)值为零。

四、各影响因素修正系数及因素条件确定

根据四川巴中经济开发区集体建设用地的实际情况，确定以各影响因素修正幅度作为其在相应条件状况下的实际修正系数。同时，确定各修正系数对应的因素条件。

确定各影响因素条件时，充分应用四川巴中经济开发区集体建设用土地定级中已形成的成果资料，其使用定量标准更为准确，从而避免因估计距离不准、考虑不同类型因素叠加作用不准等情况而产生的误差，以保证估价结果的准确性、真实性。

五、修正系数表及因素指标说明表编制

根据上述结果，以上土地级别和土地用途为表头，优劣程度为主栏，影响地价的修正因素为副栏，分别编制四川巴中经济开发区集体建设用土地各别商服用地、宅基地、工业用地、公共服务项目用地宗地地价影响因素指标说明表和相对应修正系数表。

表 3-7-6 四川巴中经济开发区集体建设用土地 I 级商服用地宗地地价修正因素说明表

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<520 米	[520, 1190) 米	[1190, 2120) 米	[2120, 3660) 米	≥3660 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近交通型主干道	邻近生活型、交通型次干道	邻近近支路、规划道路
	基础设施状况	基础设施完善度	供水、排水、供气等设施齐备，水平系数>0.8	供水、排水、供气等设施齐备，水平系数 0.8-0.6	供水、排水、供气等设施较齐备，水平系数 0.6-0.4	供水、排水、供气等设施较齐备，水平系数 0.4-0.2	供水、排水、供气等设施稀疏，水平系数<0.2
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	在 1000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 2000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 4000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 >8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全
	人口状况	人口密度	所在村人口>44 人/公顷	所在村人口 39-44 人/公顷	所在村人口 34-39 人/公顷	所在村人口 29-34 人/公顷	所在村人口<29 人/公顷
	规划条件	规划用地功能分区	/	城市建设规划区	/	非城市建设规划区	/
个别因素	宗地形状		形状规则，有利于布局	形状较规则，较有利于布局	形状较规则，对利用无影响	形状较不规则，有一定影响	形状不规则，有严重影响
	宗地面积		面积适宜，有利于布局	面积较适宜，较利于布局	面积适中，对利用无影响	面积偏大(小)，对利用有一定影响	面积偏大(小)，严重影响

					响	土地利用
地形状况	平地、台阶平地	地面起伏和缓的台阶地,高差≤1米	1米<高差≤3米	3米<高差≤5米	高差>5米	
地质条件	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	地质承载力较差,需一般处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-7-7 四川巴中经济开发区集体建设用地 I 级商服用地宗地地价修正系数表 (%)

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.6	1.8	0	1.8	3.6
	交通条件	道路通达度	1.8	0.9	0	0.9	1.8
	基础设施状况	基础设施完善度	2.1	1.05	0	1.05	2.1
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	2.1	1.05	1	1.05	2.1
	人口状况	人口密度	1.5	0.75	0	0.75	1.5
	规划条件	规划用地功能分区	/	1.5	/	1.5	/
个别因素		宗地形状	0.6	0.3	0	0.3	0.6
		宗地面积	0.6	0.3	0	0.3	0.6
		地形状况	0.6	0.3	0	0.3	0.6
		地质条件	0.6	0.3	0	0.3	0.6

表 3-7-8 四川巴中经济开发区集体建设用地 II 级商服用地宗地地价修正因素说明表

修正说明		标准	优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1870 米	[1870, 2470) 米	[2470, 3270) 米	[3270, 4500) 米	≥4500 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近交通型主干道	邻近生活型、交通型次干道	邻近近支路、规划道路
	基础设施状况	基础设施完善度	供水、排水、供气等设施齐备,水平系数>0.8	供水、排水、供气等设施齐备,水平系数 0.8-0.6	供水、排水、供气等设施较齐备,水平系数 0.6-0.4	供水、排水、供气等设施较齐备,水平系数 0.4-0.2	供水、排水、供气等设施稀疏,水平系数<0.2
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	在 1000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 2000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 4000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在>8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全
	人口状况	人口密度	所在村人口>24 人/公顷	所在村人口 21-24 人/公顷	所在村人口 18-21 人/公顷	所在村人口 15-18 人/公顷	所在村人口<15 人/公顷

规划条件	规划用地功能分区	/	城市建设规划区	/	非城市建设规划区	/
个别因素	宗地形状	形状规则, 有利于布局	形状较规则, 较有利于布局	形状较规则, 对利用无影响	形状较不规则, 有一定影响	形状不规则, 有严重影响
	宗地面积	面积适宜, 有利于布局	面积较适宜, 较利于布局	面积适中, 对利用无影响	面积偏大(小), 对利用有一定影响	面积偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况	平地、台阶平地	地面起伏和缓的台阶地, 高差≤1米	1米<高差≤3米	3米<高差≤5米	高差>5米
	地质条件	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	地质承载力较差, 需一般处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-7-9 四川巴中经济开发区集体建设用地 II 级商服用地宗地地价修正系数表 (%)

		标准						
修正说明		优	较优	一般	较劣	劣		
影响因素								
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离		3.36	1.68	0	1.92	3.84
	交通条件	道路通达度		1.68	0.84	0	0.96	1.92
	基础设施状况	基础设施完善度		1.96	0.98	0	1.12	2.24
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度		1.96	0.98	1	1.12	2.24
	人口状况	人口密度		1.4	0.7	0	0.8	1.6
	规划条件	规划用地功能分区		/	1.4	/	1.6	/
个别因素		宗地形状		0.56	0.28	0	0.32	0.64
		宗地面积		0.56	0.28	0	0.32	0.64
		地形状况		0.56	0.28	0	0.32	0.64
		地质条件		0.56	0.28	0	0.32	0.64

表 3-7-10 四川巴中经济开发区集体建设用地 III 级商服用地宗地地价修正因素说明表

		标准					
修正说明		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<8080 米	[8080, 8540) 米	[8540, 9120) 米	[9120, 9880) 米	≥9880 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近交通型主干道	邻近生活型、交通型次干道	邻近近支路、规划道路
	基础设施状况	基础设施完善度	供水、排水、供气等设施齐备, 水平系数>0.8	供水、排水、供气等设施齐备, 水平系数 0.8-0.6	供水、排水、供气等设施较齐备, 水平系数 0.6-0.4	供水、排水、供气等设施较齐备, 水平系数 0.4-0.2	供水、排水、供气等设施稀疏, 水平系数<0.2

	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	在 1000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 2000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 4000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 >8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全
	人口状况	人口密度	所在村人口 >11 人/公顷	所在村人口 8-11 人/公顷	所在村人口 5-8 人/公顷	所在村人口 2-5 人/公顷	所在村人口 <2 人/公顷
	规划条件	规划用地功能分区	/	城市建设规划区	/	非城市建设规划区	/
个别因素	宗地形状	形状规则, 有利于布局	形状较规则, 较有利于布局	形状较规则, 对利用无影响	形状较不规则, 有一定影响	形状不规则, 有严重影响	
	宗地面积	面积适宜, 有利于布局	面积较适宜, 较利于布局	面积适中, 对利用无影响	面积偏大(小), 对利用有一定影响	面积偏大(小), 严重影响土地利用	
	地形状况	平地、台阶平地	地面起伏和缓的台阶地, 高差 ≤ 1 米	1 米 < 高差 ≤ 3 米	3 米 < 高差 ≤ 5 米	高差 > 5 米	
	地质条件	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	地质承载力较差, 需一般处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-7-11 四川巴中经济开发区集体建设用地Ⅲ级商服用地宗地地价修正系数表 (%)

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.6	1.8	0	1.68	3.36
	交通条件	道路通达度	1.8	0.9	0	0.84	1.68
	基础设施状况	基础设施完善度	2.1	1.05	0	0.98	1.96
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	2.1	1.05	1	0.98	1.96
	人口状况	人口密度	1.5	0.75	0	0.7	1.4
	规划条件	规划用地功能分区	/	1.5	/	1.4	/
个别因素		宗地形状	0.6	0.3	0	0.28	0.56
		宗地面积	0.6	0.3	0	0.28	0.56
		地形状况	0.6	0.3	0	0.28	0.56
		地质条件	0.6	0.3	0	0.28	0.56

表 3-7-12 四川巴中经济开发区集体建设用地 I 级宅基地宗地地价修正因素说明表

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<520 米	[520, 1190) 米	[1190, 2120) 米	[2120, 3660) 米	≥3660 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近交通型主干道	邻近生活型、交通型次干道	邻近近支路、规划道路
	基础设施状况	基础设施完善度	供水、排水、供气等设施齐备, 水平系数>0.8	供水、排水、供气等设施齐备, 水平系数 0.8-0.6	供水、排水、供气等设施较齐备, 水平系数 0.6-0.4	供水、排水、供气等设施较齐备, 水平系数 0.4-0.2	供水、排水、供气等设施稀疏, 水平系数<0.2
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	在 1000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 2000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 4000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在>8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全
	人口状况	人口密度	所在村人口>44 人/公顷	所在村人口 39-44 人/公顷	所在村人口 34-39 人/公顷	所在村人口 29-34 人/公顷	所在村人口<29 人/公顷
	规划条件	规划用地功能分区	/	城市规划区	/	非城市规划区	/
个别因素	宗地形状		形状规则, 有利于布局	形状较规则, 较有利于布局	形状较规则, 对利用无影响	形状较不规则, 有一定影响	形状不规则, 有严重影响
	宗地面积		面积适宜, 有利于布局	面积较适宜, 较利于布局	面积适中, 对利用无影响	面积偏大(小), 对利用有一定影响	面积偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况		平地、台阶平地	地面起伏和缓的台阶地, 高差≤1 米	1 米<高差≤3 米	3 米<高差≤5 米	高差>5 米
	地质条件		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	地质承载力较差, 需一般处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-7-13 四川巴中经济开发区集体建设用地 I 级宅基地宗地地价修正系数表 (%)

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.84	1.92	0	1.86	3.72
	交通条件	道路通达度	1.92	0.96	0	0.93	1.86
	基础设施状况	基础设施完善度	2.24	1.12	0	1.09	2.17

	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	2.24	1.12	1	1.09	2.17
	人口状况	人口密度	1.6	0.8	0	0.78	1.55
	规划条件	规划用地功能分区	/	1.6	/	1.55	/
个别因素		宗地形状	0.64	0.32	0	0.31	0.62
		宗地面积	0.64	0.32	0	0.31	0.62
		地形状况	0.64	0.32	0	0.31	0.62
		地质条件	0.64	0.32	0	0.31	0.62

表 3-7-14 四川巴中经济开发区集体建设用地 II 级宅基地宗地地价修正因素说明表

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1870 米	[1870, 2470) 米	[2470, 3270) 米	[3270, 4500) 米	≥4500 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近交通型主干道	邻近生活型、交通型次干道	邻近近支路、规划道路
	基础设施状况	基础设施完善度	供水、排水、供气等设施齐全, 水平系数>0.8	供水、排水、供气等设施齐全, 水平系数 0.8-0.6	供水、排水、供气等设施较齐全, 水平系数 0.6-0.4	供水、排水、供气等设施较齐全, 水平系数 0.4-0.2	供水、排水、供气等设施稀疏, 水平系数<0.2
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	在 1000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 2000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 4000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 >8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全
	人口状况	人口密度	所在村人口>24 人/公顷	所在村人口 21-24 人/公顷	所在村人口 18-21 人/公顷	所在村人口 15-18 人/公顷	所在村人口<15 人/公顷
	规划条件	规划用地功能分区	/	城市建设规划区	/	非城市建设规划区	/
个别因素	宗地形状	宗地形状	形状规则, 有利于布局	形状较规则, 较有利于布局	形状较规则, 对利用无影响	形状较不规则, 有一定影响	形状不规则, 有严重影响
	宗地面积	宗地面积	面积适宜, 有利于布局	面积较适宜, 较利于布局	面积适中, 对利用无影响	面积偏大(小), 对利用有一定影响	面积偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况	地形状况	平地、台阶平地	地面起伏和缓的台阶地, 高差≤1 米	1 米<高差≤3 米	3 米<高差≤5 米	高差>5 米
	地质条件	地质条件	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	地质承载力较差, 需一般处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-7-15 四川巴中经济开发区集体建设用地 II 级宅基地宗地地价修正系数表 (%)

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.48	1.74	0	1.5	3
	交通条件	道路通达度	1.74	0.87	0	0.75	1.5
	基础设施状况	基础设施完善度	2.03	1.02	0	0.88	1.75
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	2.03	1.02	1	0.88	1.75
	人口状况	人口密度	1.45	0.73	0	0.63	1.25
	规划条件	规划用地功能分区	/	1.45	/	1.25	/
个别因素		宗地形状	0.58	0.29	0	0.25	0.5
		宗地面积	0.58	0.29	0	0.25	0.5
		地形状况	0.58	0.29	0	0.25	0.5
		地质条件	0.58	0.29	0	0.25	0.5

表 3-7-16 四川巴中经济开发区集体建设用地Ⅲ级宅基地宗地地价修正因素说明表

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<8080 米	[8080, 8540) 米	[8540, 9120) 米	[9120, 9880) 米	≥9880 米
	交通条件	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近交通型主干道	邻近生活型、交通型次干道	邻近近支路、规划道路
	基础设施状况	基础设施完善度	供水、排水、供气等设施齐备, 水平系数>0.8	供水、排水、供气等设施齐备, 水平系数 0.8-0.6	供水、排水、供气等设施较齐备, 水平系数 0.6-0.4	供水、排水、供气等设施较齐备, 水平系数 0.4-0.2	供水、排水、供气等设施稀疏, 水平系数<0.2
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	在 1000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 2000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 4000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在>8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全
	人口状况	人口密度	所在村人口>11 人/公顷	所在村人口 8-11 人/公顷	所在村人口 5-8 人/公顷	所在村人口 2-5 人/公顷	所在村人口<2 人/公顷
	规划条件	规划用地功能分区	/	城市规划区	/	非城市规划区	/
个别因素	宗地形状	形状规则, 有利于布局	形状较规则, 较有利于布局	形状较规则, 对利用无影响	形状较不规则, 有一定影响	形状不规则, 有严重影响	
	宗地面积	面积适宜, 有利	面积较适宜, 较利于布局	面积适中, 对利用无影响	面积偏大(小), 对利	面积偏大(小),	

		于布局			用有一定影响	严重影响土地利用
	地形状况	平地、台阶平地	地面起伏和缓的台阶地,高差≤1米	1米<高差≤3米	3米<高差≤5米	高差>5米
	地质条件	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	地质承载力较差,需一般处理	有不良地质状况,并需特殊处理

表 3-7-17 四川巴中经济开发区集体建设用地Ⅲ级宅基地宗地地价修正系数表 (%)

		标准					
修正说明		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	2.76	1.38	0	1.56	3.12
	交通条件	道路通达度	1.38	0.69	0	0.78	1.56
	基础设施状况	基础设施完善度	1.61	0.81	0	0.91	1.82
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	1.61	0.81	1	0.91	1.82
	人口状况	人口密度	1.15	0.58	0	0.65	1.3
	规划条件	规划用地功能分区	/	1.15	/	1.3	/
个别因素		宗地形状	0.46	0.23	0	0.26	0.52
		宗地面积	0.46	0.23	0	0.26	0.52
		地形状况	0.46	0.23	0	0.26	0.52
		地质条件	0.46	0.23	0	0.26	0.52

表 3-7-18 四川巴中经济开发区集体建设用地工业用地宗地地价修正因素说明表

		标准					
修正说明		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<530米	[530, 1200)米	[1200, 2150)米	[2150, 3750)米	≥3750米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近交通型主干道	邻近生活型、交通型次干道	邻近近支路、规划道路
	基础设施状况	基础设施完善度	供水、排水、供气等设施齐备,水平系数>0.8	供水、排水、供气等设施齐备,水平系数0.8-0.6	供水、排水、供气等设施较齐备,水平系数0.6-0.4	供水、排水、供气等设施较齐备,水平系数0.4-0.2	供水、排水、供气等设施稀疏,水平系数<0.2
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	在1000米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在2000米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在4000米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在8000米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在>8000米范围内各学校、医院等公用设施齐全
	人口状况	人口密度	所在村人口>44人/公顷	所在村人口39-44人/公顷	所在村人口34-39人/公顷	所在村人口29-34人/公顷	所在村人口<29人/公顷
	规划条件	规划用地功能	/	城市建设规划区	/	非城市建设规划区	/

		分区					
个别因素	宗地形状	形状规则, 有利于布局	形状较规则, 较有利于布局	形状较规则, 对利用无影响	形状较不规则, 有一定影响	形状不规则, 有严重影响	
	宗地面积	面积适宜, 有利于布局	面积较适宜, 较利于布局	面积适中, 对利用无影响	面积偏大(小), 对利用有一定影响	面积偏大(小), 严重影响土地利用	
	地形状况	平地、台阶平地	地面起伏和缓的台阶地, 高差≤1米	1米<高差≤3米	3米<高差≤5米	高差>5米	
	地质条件	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	地质承载力较差, 需一般处理	有不良地质状况, 并需特殊处理	

表 3-7-19 四川巴中经济开发区集体建设用地工业用地宗地地价修正系数表 (%)

		标准					
修正说明		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.36	1.68	0	2.04	4.08
	交通条件	道路通达度	1.68	0.84	0	1.02	2.04
	基础设施状况	基础设施完善度	1.96	0.98	0	1.19	2.38
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	1.96	0.98	1	1.19	2.38
	人口状况	人口密度	1.4	0.7	0	0.85	1.7
	规划条件	规划用地功能分区	/	1.4	/	1.7	/
个别因素		宗地形状	0.56	0.28	0	0.34	0.68
		宗地面积	0.56	0.28	0	0.34	0.68
		地形状况	0.56	0.28	0	0.34	0.68
		地质条件	0.56	0.28	0	0.34	0.68

表 3-7-20 四川巴中经济开发区集体建设用地 I 级公共服务项目用地宗地地价修正因素说明表

		标准					
修正说明		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<520 米	[520, 1190) 米	[1190, 2120) 米	[2120, 3660) 米	≥3660 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近交通型主干道	邻近生活型、交通型次干道	邻近近支路、规划道路
	基础设施状况	基础设施完善度	供水、排水、供气等设施齐备, 水平系数>0.8	供水、排水、供气等设施齐备, 水平系数 0.8-0.6	供水、排水、供气等设施较齐备, 水平系数 0.6-0.4	供水、排水、供气等设施较齐备, 水平系数 0.4-0.2	供水、排水、供气等设施稀疏, 水平系数<0.2
	公用设施完备	学校、医院等公	在 1000 米范围内	在 2000 米范围内各学	在 4000 米范围内各学校、	在 8000 米范围内各学校、	在>8000 米范围内

	度	用服务设施完备度	各学校、医院等公用设施齐全	校、医院等公用设施齐全	医院等公用设施齐全	医院等公用设施齐全	各学校、医院等公用设施齐全
	人口状况	人口密度	所在村人口>44人/公顷	所在村人口39-44人/公顷	所在村人口34-39人/公顷	所在村人口29-34人/公顷	所在村人口<29人/公顷
	规划条件	规划用地功能分区	/	城市建设规划区	/	非城市建设规划区	/
个别因素	宗地形状	宗地形状	形状规则, 有利于布局	形状较规则, 较有利于布局	形状较规则, 对利用无影响	形状较不规则, 有一定影响	形状不规则, 有严重影响
	宗地面积	宗地面积	面积适宜, 有利于布局	面积较适宜, 较利于布局	面积适中, 对利用无影响	面积偏大(小), 对利用有一定影响	面积偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况	地形状况	平地、台阶平地	地面起伏和缓的台阶地, 高差≤1米	1米<高差≤3米	3米<高差≤5米	高差>5米
	地质条件	地质条件	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	地质承载力较差, 需一般处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-7-21 四川巴中经济开发区集体建设用地 I 级公共服务项目用地宗地地价修正系数表 (%)

			标准				
修正说明			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.6	1.8	0	1.68	3.36
	交通条件	道路通达度	1.8	0.9	0	0.84	1.68
	基础设施状况	基础设施完善度	2.1	1.05	0	0.98	1.96
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	2.1	1.05	1	0.98	1.96
	人口状况	人口密度	1.5	0.75	0	0.7	1.4
	规划条件	规划用地功能分区	/	1.5	/	1.4	/
个别因素		宗地形状	0.6	0.3	0	0.28	0.56
		宗地面积	0.6	0.3	0	0.28	0.56
		地形状况	0.6	0.3	0	0.28	0.56
		地质条件	0.6	0.3	0	0.28	0.56

表 3-7-22 四川巴中经济开发区集体建设用地 II 级公共服务项目用地宗地地价修正因素说明表

			标准				
修正说明			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<1870 米	[1870, 2470) 米	[2470, 3270) 米	[3270, 4500) 米	≥4500 米

	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近交通型主干道	邻近生活型、交通型次干道	邻近近支路、规划道路
	基础设施状况	基础设施完善度	供水、排水、供气等设施齐备,水平系数>0.8	供水、排水、供气等设施齐备,水平系数0.8-0.6	供水、排水、供气等设施较齐备,水平系数0.6-0.4	供水、排水、供气等设施较齐备,水平系数0.4-0.2	供水、排水、供气等设施稀疏,水平系数<0.2
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	在1000米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在2000米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在4000米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在8000米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在>8000米范围内各学校、医院等公用设施齐全
	人口状况	人口密度	所在村人口>24人/公顷	所在村人口21-24人/公顷	所在村人口18-21人/公顷	所在村人口15-18人/公顷	所在村人口<15人/公顷
	规划条件	规划用地功能分区	/	城市建设规划区	/	非城市建设规划区	/
个别因素	宗地形状	形状规则,有利于布局	形状较规则,较有利于布局	形状较规则,对利用无影响	形状较不规则,有一定影响	形状不规则,有严重影响	
	宗地面积	面积适宜,有利于布局	面积较适宜,较利于布局	面积适中,对利用无影响	面积偏大(小),对利用有一定影响	面积偏大(小),严重影响土地利用	
	地形状况	平地、台阶平地	地面起伏和缓的台阶地,高差≤1米	1米<高差≤3米	3米<高差≤5米	高差>5米	
	地质条件	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	地质承载力较差,需一般处理	有不良地质状况,并需特殊处理	

表 3-7-23 四川巴中经济开发区集体建设用地 II 级公共服务宗地地价修正系数表 (%)

		标准					
修正说明		优	较优	一般	较劣	劣	
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	3.48	1.74	0	1.5	3
	交通条件	道路通达度	1.74	0.87	0	0.75	1.5
	基础设施状况	基础设施完善度	2.03	1.02	0	0.88	1.75
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	2.03	1.02	1	0.88	1.75
	人口状况	人口密度	1.45	0.73	0	0.63	1.25
	规划条件	规划用地功能分区	/	1.45	/	1.25	/
个别因素		宗地形状	0.58	0.29	0	0.25	0.5
		宗地面积	0.58	0.29	0	0.25	0.5
		地形状况	0.58	0.29	0	0.25	0.5
		地质条件	0.58	0.29	0	0.25	0.5

表 3-7-24 四川巴中经济开发区集体建设用地Ⅲ级公共服务宗地地价修正因素说明表

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	<8080 米	[8080, 8540) 米	[8540, 9120) 米	[9120, 9880) 米	≥9880 米
	交通条件	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近交通型主干道	邻近生活型、交通型次干道	邻近近支路、规划道路
	基础设施状况	基础设施完善度	供水、排水、供气等设施齐备, 水平系数>0.8	供水、排水、供气等设施齐备, 水平系数 0.8-0.6	供水、排水、供气等设施较齐备, 水平系数 0.6-0.4	供水、排水、供气等设施较齐备, 水平系数 0.4-0.2	供水、排水、供气等设施稀疏, 水平系数<0.2
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	在 1000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 2000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 4000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在 8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全	在>8000 米范围内各学校、医院等公用设施齐全
	人口状况	人口密度	所在村人口>11 人/公顷	所在村人口 8-11 人/公顷	所在村人口 5-8 人/公顷	所在村人口 2-5 人/公顷	所在村人口<2 人/公顷
	规划条件	规划用地功能分区	/	城市建设规划区	/	非城市建设规划区	/
个别因素	宗地形状	宗地形状	形状规则, 有利于布局	形状较规则, 较有利于布局	形状较规则, 对利用无影响	形状较不规则, 有一定影响	形状不规则, 有严重影响
	宗地面积	宗地面积	面积适宜, 有利于布局	面积较适宜, 较利于布局	面积适中, 对利用无影响	面积偏大(小), 对利用有一定影响	面积偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况	地形状况	平地、台阶平地	地面起伏和缓的台阶地, 高差≤1 米	1 米<高差≤3 米	3 米<高差≤5 米	高差>5 米
	地质条件	地质条件	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	地质承载力较差, 需一般处理	有不良地质状况, 并需特殊处理

表 3-7-25 四川巴中经济开发区集体建设用地Ⅲ级公共服务项目用地宗地地价修正系数表 (%)

		标准	优	较优	一般	较劣	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离	2.64	1.32	0	1.44	2.88
	交通条件	道路通达度	1.32	0.66	0	0.72	1.44

第三篇 基准地价测算

	基础设施状况	基础设施完善度	1.54	0.77	0	0.84	1.68
	公用设施完备度	学校、医院等公用服务设施完备度	1.54	0.77	1	0.84	1.68
	人口状况	人口密度	1.1	0.55	0	0.6	1.2
	规划条件	规划用地功能分区	/	1.1	/	1.2	/
个别因素		宗地形状	0.44	0.22	0	0.24	0.48
		宗地面积	0.44	0.22	0	0.24	0.48
		地形状况	0.44	0.22	0	0.24	0.48
		地质条件	0.44	0.22	0	0.24	0.48

六、其他修正系数表编制

1、土地使用年期修正系数

(1) 土地使用年期修正系数计算公式

$$K_n = \frac{1 - [1 \div (1 + r_d)^m]}{1 - [1 \div (1 + r_d)^{m_1}]}$$

式中：K_n——出让年期修正系数；

r_d——土地还原利率（商服 8.71%，住宅 7.62%，工业 5.16%，公服 5.56%）；

m₁——基准地价对应的土地使用年限；

m——实际出让年期或剩余出让年期。

(2) 土地使用年期修正系数

根据上述公式，分别测算出各类用地土地使用年期修正系数（详见下列表）。

表 3-7-26 四川巴中经济开发区集体建设用地（商服）使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0831	0.1595	0.2298	0.2944	0.3539	0.4086	0.4589	0.5052	0.5478	0.5870
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.6230	0.6562	0.6866	0.7147	0.7405	0.7642	0.7861	0.8061	0.8246	0.8416
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8572	0.8716	0.8849	0.8970	0.9082	0.9185	0.9280	0.9367	0.9447	0.9521
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9589	0.9651	0.9708	0.9761	0.9810	0.9854	0.9895	0.9933	0.9968	1.0000

表 3-7-27 四川巴中经济开发区集体建设用地（住宅）使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0712	0.1374	0.1989	0.256	0.3091	0.3585	0.4043	0.4469	0.4865	0.5233
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5574	0.5892	0.6187	0.6461	0.6716	0.6952	0.7172	0.7377	0.7567	0.7743
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7907	0.8059	0.8201	0.8333	0.8455	0.8568	0.8674	0.8772	0.8863	0.8948
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9026	0.91	0.9167	0.9231	0.9289	0.9344	0.9394	0.9441	0.9485	0.9526
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9564	0.9599	0.9631	0.9661	0.969	0.9716	0.974	0.9763	0.9784	0.9803
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9821	0.9838	0.9854	0.9868	0.9882	0.9894	0.9906	0.9917	0.9927	0.9936
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9945	0.9953	0.996	0.9967	0.9974	0.998	0.9985	0.9991	0.9996	1.0000

表 3-7-28 四川巴中经济开发区集体建设用地（工业）使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0534	0.1041	0.1524	0.1983	0.2420	0.2835	0.3230	0.3605	0.3962	0.4301
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4624	0.4931	0.5223	0.5500	0.5764	0.6015	0.6254	0.6481	0.6697	0.6902
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7097	0.7283	0.7459	0.7627	0.7787	0.7938	0.8083	0.8220	0.8350	0.8474
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8592	0.8705	0.8811	0.8913	0.9009	0.9101	0.9188	0.9271	0.9350	0.9425
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9496	0.9564	0.9629	0.969	0.9749	0.9804	0.9857	0.9907	0.9955	1.0000

表 3-7-29 四川巴中经济开发区集体建设用地（公共管理与公共服务用地）使用年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0564	0.1099	0.1606	0.2086	0.2540	0.2971	0.3379	0.3765	0.4131	0.4478
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4807	0.5118	0.5413	0.5692	0.5957	0.6208	0.6445	0.6670	0.6883	0.7085
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7276	0.7457	0.7629	0.7792	0.7946	0.8092	0.823	0.8361	0.8485	0.8602
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8714	0.8819	0.8919	0.9014	0.9104	0.9188	0.9269	0.9345	0.9417	0.9486
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9551	0.9612	0.967	0.9725	0.9777	0.9827	0.9874	0.9918	0.9960	1.0000

(3) 土地使用年期修正

运用下述公式进行修正：

$$P_{1s} = P_{1i} \times K_r$$

式中： P_{1s} ——修正到宗地实际使用年期的宗地地价；

P_{1i} ——基准地价；

K_r ——土地使用年期修正系数。

2、容积率修正系数

(1) 容积率修正系数

表 3-7-30 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.6	0.8	1	1.2	1.4	1.6	1.8	2	2.2	≥2.4
修正系数	0.70	0.85	1.00	1.12	1.24	1.32	1.40	1.48	1.55	1.60

表 3-7-31 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.9	1.2	1.4	1.6	1.8	2.0	2.5	≥3.0
修正系数	0.8	0.84	0.88	0.92	0.96	1.00	1.06	1.10

(2) 容积率修正

运用下述公式进行修正：

$$P_{1s} = P_{1i} \times K_r$$

式中： P_{1s} ——修正到宗地实际容积率水平时的地价；

P_{1i} ——标准容积率下的基准地价；

K_r ——容积率修正系数。

4、开发程度修正

已达到基准地价设定开发程度的样点修正值为零，未到基准地价设定开发程度的样点需进行相应修正。

表 3-7-32 三级区域宗地外土地开发费用表(元/m²)

通上水	通电	通讯	通路	场平	合计
10	8	5	20	15	58

表 3-7-33 二级区域宗地外土地开发费用表(元/m²)

通上水	通电	通讯	通路	场平	合计
22	20	8	45	20	115

其计算公式为：

$$P_{1s} = P_{1i} \pm K_r$$

式中： P_{1s} ——修正到某一宗地实际开发程度下的宗地地价；

P_{1i} ——基准地价；

K_r ——开发状况修正值。