

昌都市丁青县城区土地级别与基准 地价更新工作报告（2022）



项目单位：丁青县自然资源局

编制单位：西藏和鑫房地产评估咨询有限公司

编制时间：二〇二三年五月

目 录

第一章 丁青县城区土地级别与基准地价更新概况	3
第一节 土地级别与基准地价更新工作说明	3
一、工作背景	3
二、工作依据	5
三、工作范围及内容	8
四、主要工作成果	9
第二节 基准地价评估的工作组织与程序	10
一、工作组织	10
二、工作程序	11
第三节 土地级别与基准地价更新的理论与技术说明	15
一、基础理论	15
二、基本原则	19
三、技术流程	24
四、技术路线	25
第二章 丁青县城区基准地价更新	30
第一节 基准地价内涵的确定	30
一、基准地价定义	30
二、基准地价内涵的确定	30
第二节 评估参数的确定	31
一、评估参数的整理	31
第三节 基准地价结果	33
一、基准地价的计算	33
第三章 丁青县城区基准地价修正体系	34
第一节 商服用地基准地价修正体系	35
一、商服用地基准地价区域因素修正体系	35
二、商服用地基准地价个别因素修正体系	38
第二节 住宅用地基准地价修正体系	42
一、住宅用地基准地价区域因素修正体系	42
二、住宅用地基准地价个别因素修正体系	42
第三节 工业用地基准地价修正体系	49
一、工业用地基准地价区域因素修正体系	49
二、工业用地基准地价个别因素修正体系	50
第四节 公共服务项目用地基准地价修正体系	53
一、公共服务项目用地基准地价区域因素修正体系	53
二、公共服务项目用地基准地价个别因素修正体系	53
第四章 成果应用说明与建议	59
第一节 成果的应用说明	59
一、土地级别成果的应用	59
二、基准地价更新成果的应用	59
第二节 土地级别与基准地价更新成果应用建议	68
一、土地定级成果应用建议	68
二、基准地价更新成果应用建议	68
附件一	70
一、 昌都市丁青县城区土地级别与基准地价图	70

第一章 丁青县城区土地级别与基准地价更新概况

第一节 土地级别与基准地价更新工作说明

一、工作背景

（一）国家及地方相关规定的要求

《中华人民共和国土地管理法》第二十七条规定：“县级以上人民政府土地行政主管部门会同同级有关部门，根据土地调查成果、规划土地用途和国家制定的统一标准，评定土地等级。”

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条规定：“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布。具体办法由国务院规定。”

国务院《关于国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）规定：“市、县人民政府要依法定期确定、公布当地的基准地价和标定地价，切实加强地价管理。凡尚未确定基准地价的市、县，要按照法律法规规定和统一的标准，尽快评估确定；已经确定基准地价的市、县，要根据土地市场价格变化情况，及时更新。要根据基准地价和标定地价，制定协议出让最低价标准。基准地价、协议出让土地最低价标准一经确定，必须严格执行并向社会公开。各级人民政府均不得低于协议出让最低价出让土地。要抓紧建立全国地价动态监测信息系统，对全国重要城市地价水平动态变化情况进行监测。”

《西藏自治区国土资源厅关于开展公示地价体系建设的通知》（藏国土资[2018]109号）：“加强工作进度管理。各地（市）国土资源主管负责组织本辖区开展上述工作，督促加快工作进展，确保按时完成各项工作任务，要通过全国基准地价备案系统及时掌握分析本辖区基准地价工作情况，对基准地价及时更新，未及时备案的市（县）要提出整改措施，我厅将适时对全国基准地价备案工作、国有农用地

基准地价和公共服务项目用地基准地价制订情况进行通报和督导。”

《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）及《关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号），要求各地要按时完成基准地价的更新、发布，及时完成基准地价电子化备案，按要求开展公共服务项目用地、国有农用地和集体土地基准地价的制订与发布工作，加快标定地价体系建设。

目前，丁青县县域范围内土地市场发育与地价调控机制发展的非均衡矛盾日益突出，给土地管理工作带来了诸多不便。只有通过更新调整，才能促进基准地价水平的区域分布合理化，才能满足政府对土地市场管理的需求。

（二）城市社会经济宏观要求

随着“西部大开发”的不断深入，国家对西藏一系列优惠政策及投资倾斜，经过“十三五”规划期的发展，丁青县城市社会经济发展迅速，基础设施建设和改造力度加大，土地市场活跃性增强，城市环境和人居环境都得到了较大改善。

在进入“十四五”规划期后，丁青县城市基础设施建设将得到进一步的改进。一方面，城镇建设用地范围内的土地交通地理区位和经济地理区位优势将更加强化，土地价格水平随之凸显，对城镇土地级别和土地价格的提升将产生巨大影响，进而推动土地及房地产市场发生较大变化。另一方面，城镇内部城市化发展的成熟区与规划潜力区发展状况与土地利用结构布局等仍将存在不同程度的侧重与差异，加强对县域范围各区域土地集约利用的监管，既有助于引导土地市场平稳有序运行，也能为城市发展的战略规划与统筹调配提供有力的依据，进而达到保护生态环境、推进城市建设可持续发展的目标。

因此，为确保丁青县“十四五”发展形势下城乡规划建设目标有效落实，加强城市地价管理、建立以城市土地定级与估价为基础的地价管理手段，对县城规划区范围进行一次全面的土地级别与基准地价更新成为丁青县当前一项势在必行的重要基础性研究工作。

（三）适应实际地价管理的要求

随着基础设施的大力建设，城市环境的明显改善，城市发展新区的拓展，以及房地产需求的不断升温等，近几年来房地产市场的飞速发展，地价也随之不断增长。地价变化调整了原有的地价结构。丁青县商服、住宅和其他产业用地价格出现不同程度的变化。现行丁青县土地级别和基准地价成果已经难以适应丁青县实际需求，存在很多需要完善的地方，不能有效地为政府制定地价政策、完善地价体系、进行地价调控和宏观管理提供依据，因此需要及时更新基准地价。

二、工作依据

（一）政策法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
4. 《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》（国务院 55 号令）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
6. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
7. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院 138 号令）；
8. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）；

9. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；
10. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）；
11. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；
12. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部39号令）；
13. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部21号令）；
14. 《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34号）；
15. 国土资源部“关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知”（国土资发[2006]307号）；
16. 国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号）；
17. 国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发[2009]56号）；
18. 财政部、国家税务总局《营改增后契税、房产税、土地增值税、个税计税依据问题》（财税[2016]43号）；
19. 财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
20. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
21. 《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）；
22. 《关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国

土资厅发〔2017〕27号）；

23. 《西藏自治区国土资源厅关于开展公示地价体系建设的通知》（藏国土资〔2018〕109号）；

24. 《西藏自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法（修正）》（1999年11月25日西藏自治区第七届人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

25. 《西藏自治区人民代表大会常务委员会关于耕地占用税使用额度的决定》（2019年9月25日西藏自治区第十一届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）。

（二）技术规范与标准

1. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014、国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014年07月24日发布、2014年12月01日实施）；

2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014、国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014年07月24日发布、2014年12月01日实施）；

3. 《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021、2021年6月1日起实施）；

4. 《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021、2021年6月1日起实施）；

5. 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017、国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会 2017年11月01日联合发布并执行）；

6. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137-90）；

7. 国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价

评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号）。

（三）市场依据

1. 《西藏·昌都市丁青县城市总体规划（2013-2030）》；
2. 《西藏·昌都市丁青县控制性详细规划》；
3. 《丁青县土地利用总体规划》；
4. 《丁青县年鉴》（2018）；
5. 《丁青县年鉴》（2019）；
6. 《丁青县年鉴》（2020）；
7. 《丁青县志》；
8. 丁青县征地补偿及房屋征收补偿安置资料；
9. 丁青县土地拍卖、出让、租赁资料；
10. 丁青县相关部门调查资料；
11. 其他有关丁青县的社会经济资料。

三、工作范围及内容

（一）工作范围

本次丁青县城区土地级别与基准地价更新的工作范围是根据《西藏·昌都市丁青县城市总体规划（2013-2030）》结合《丁青县国土空间规划》，并在征询丁青县自然资源局、住房和城乡建设局等部门意见的基础上确定的，具体为丁青县城总体规划对应的城市规划区范围，其四至为：规划片区南北以自然山体为界，东西两侧以廊通桥和丁青桥为界；规划区总用地面积 6.75 平方公里。具体范围如下图所示：

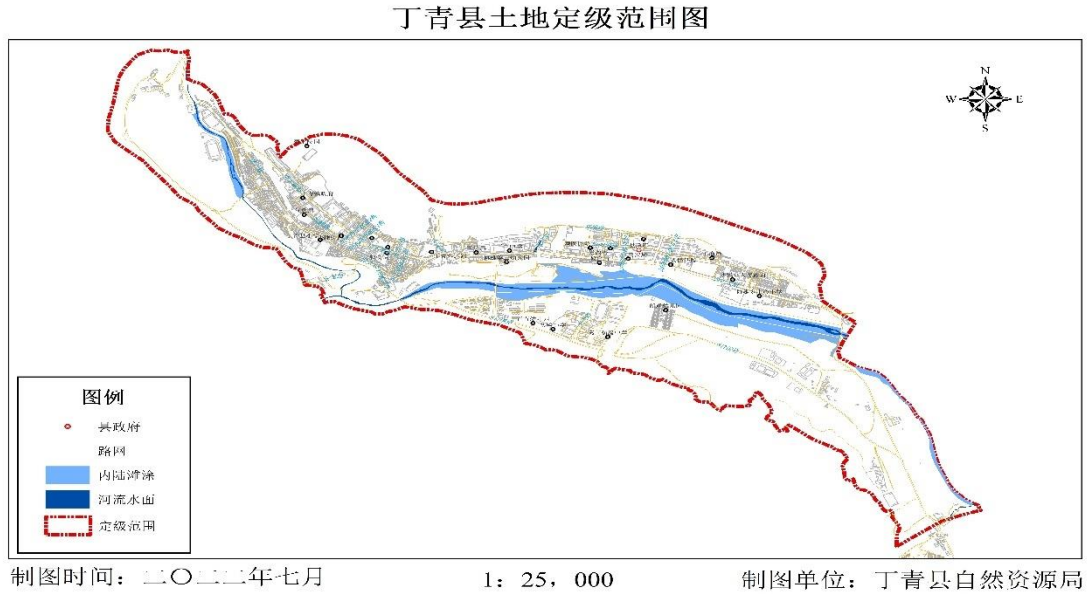


图 工作范围图

（二）工作内容

本次土地级别与基准地价更新工作的主要内容包括：

1. 制定工作程序及技术路线，同时进行相关信息的市场调查；
2. 根据丁青县城镇土地资源的自然经济特性和社会发展状况，划分商服、住宅、工业、公共服务项目四类用地的土地级别范围；
3. 在土地级别基础上，对各类用地的基准地价标准进行评估测算；
4. 制定各类用地的基准地价修正体系；
5. 完成丁青县土地级别与基准地价更新技术报告和相关图表成果。

四、主要工作成果

（一）文字成果

1. 《昌都市丁青县城区土地级别与基准地价更新工作报告（2022）》
2. 《昌都市丁青县城区土地级别与基准地价更新技术报告（2022）》

（二）图件成果

1. 丁青县城区土地级别与基准地价图

第二节 基准地价评估的工作组织与程序

一、工作组织

为了确保丁青县城镇土地级别与基准地价更新工作的顺利开展，本次土地级别及基准地价更新工作，在丁青县人民政府的领导下，成立了丁青县土地级别与基准地价更新领导小组和工作小组，在领导小组的监督指导下，由丁青县自然资源局负责组织实施，工作组关系见下图：

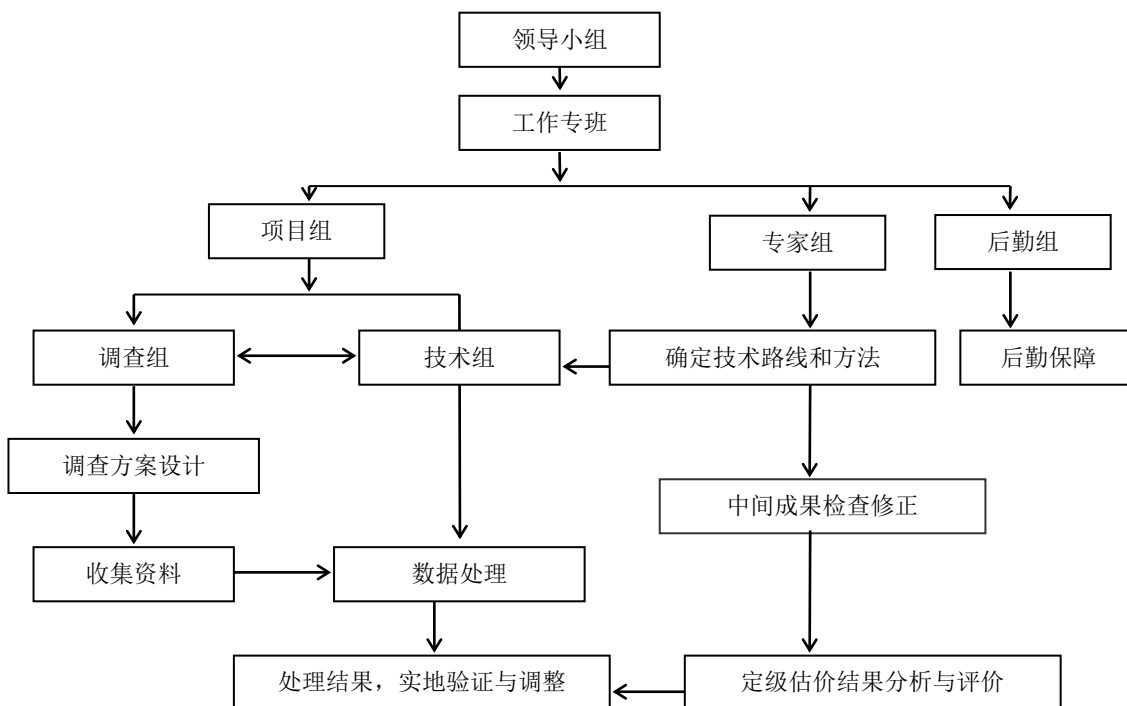


图 2-2-1 土地级别与基准地价更新工作组织架构图

各组成员及职能如下：

(一) 领导小组

主要职责是：全面指导土地级别与基准地价更新工作。审批工作方案、技术方案和系统设计方案；组织、协调和指导本次土地级别与基准地价更新工作；审定有关政策、文件，解决评估工作中出现的重大问题；落实工作经费；核定工作成果及上报审批工作。

(二) 工作专班

主要职责是:组织实施土地级别与基准地价更新工作,编制上报并具体实施基准地价评估工作方案,协调各职能部门的工作,督促有关部门及时提供有关资料,组织专家选择地价评估因素并确定其权重,组织检查验收项目成果。

(三) 项目组

主要职责是:编写技术方案,研究制定整个基准地价评估工作的技术路线及方法,解决基准地价测算工作的技术问题,完成项目成果,并进行基准地价成果分析。

(四) 专家组

主要职责是:解决工作中出现的有关技术难题,对项目组编写的工作方案、技术方案进行可行性论证分析,负责选择土地定级因素,并进行权重测评排序,对定级估价成果进行初审,提出修改建议。

(五) 调查组

主要职责是:负责编制土地级别与基准地价更新资料的调查方案,负责评估资料调查收集工作的具体实施,负责调查资料的整理、数据录入和归档,负责提交合格的综合调查资料和样点调查资料。

二、工作程序

本次丁青县城区土地级别与基准地价更新,是在对丁青县土地市场进行调查和分析的基础上,根据丁青县城区的具体情况制定的土地级别与基准地价更新工作方案和技术方案,整个工作大体上可划分为以下 5 个阶段,预计在 2023 年 5 月全部完成。

(一) 方案制定与前期准备阶段

前期准备工作的主要任务是成立领导小组,组建工作专班、落实工作经费、技术培训、召开有关会议、组织宣传发动、印刷有关资料、拟定技术路线等。具体工作内容如下:

1. 报请丁青县政府批准开展土地级别与基准地价更新工作，成立领导小组；

2. 召开领导小组、工作专班及相关协作单位会议，制定此次工作的制度和方案；

3. 土地定级因素和估价样点调查表格设计及印刷；

4. 组织相关人员进行培训；

5. 准备有关设备和落实办公场地；

6. 相关专家的走访及咨询。

（二）重点区域分析与资料调查阶段

1. 基础资料可以分为社会总体经济状况和评估基本资料。评估基本资料包括工作底图、工作范围、基准地价内涵界定以及相关政府文件；

2. 土地定级因子资料的收集，结合城区现状实际情况，先到相关行政单位收集，如资料不全再进行实地调查；

3. 估价资料的收集，包括土地市场交易资料、地价监测样点资料、土地市场出让资料以及估价相关参数资料（房屋重置价、交易税费等）。一是到自然资源局和住房和城乡建设局等部门进行资料调查，如土地出让、土地转让、征地、房屋征收补偿、房屋交易等，二是工作人员到实地收集，如商铺、住宅出租等。

（三）土地级别与基准地价更新阶段

本阶段主要是对相关数据进行分析处理。土地定级方面主要是将定级资料进行分析整理，对土地定级空间要素指标进行技术测算和处理，划分土地级别。在土地级别确定的基础上，通过样点地价资料和本地地价处理对各种类型用地不同级别基准地价水平进行测算。完善基准地价修正体系，形成初步技术成果并进行实地校验。

（四）意见征询与成果完善阶段

本阶段由土地级别与基准地价更新领导小组组织召开专家意见征询及评审会，邀请县政府相关部门、物价管理、房地产评估等领域的专家和管理人员对成果进行讨论，征求有关各方面意见，结合实际情况对成果进行适当调整完善。项目组在成果调整的基础上编制工作报告、技术报告以及相关表格、图件，形成完整的基准地价成果体系。

（五）成果验收与审批阶段

将经过意见征询与修改后的成果上报昌都市自然资源局进行验收，同时进一步完善成果。

举行基准地价成果听证，归纳整理各方意见建议并作最后调整完善后定稿。最终由丁青县人民政府向社会公布后正式实施，并完成电子化备案。

各阶段具体工作见下图：

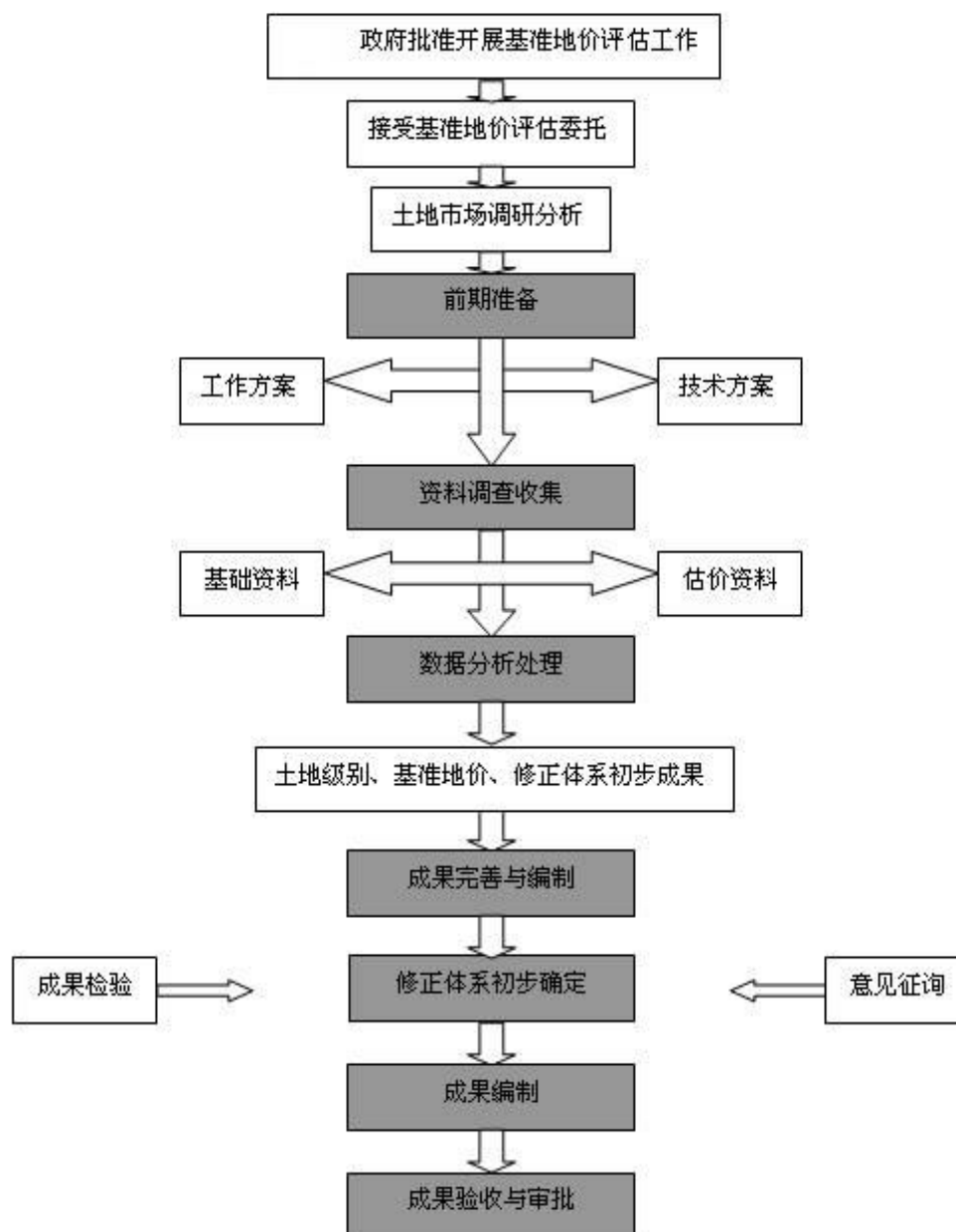


图 2-2-2 基准地价评估工作的组织流程图

第三节 土地级别与基准地价更新的理论与技术说明

一、基础理论

（一）马克思地租地价理论

马克思地租地价理论是城镇土地估价的基本理论。马克思的地租理论认为，地租反映的是一种社会经济关系，其实质是土地所有者向土地使用者让渡土地使用权时每年应该获得的收益或者报酬，是土地所有权在经济上得以实现的形式，地租的实体是劳动创造的剩余价值，即超额利润。中国实行社会主义土地公有制，城市土地属国家所有，国家以土地所有者的身份将一定年期的土地使用权交付于土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金。其实质是土地所有者将土地使用权出租给土地使用者，由土地使用者支付地租租赁行为。

马克思关于土地价值的有关论述表明：土地价格的本质是地租的资本化，即土地收益的资本化，位置对于土地价格有决定性的作用，“这种地租的特征，首先是位置在这里对于级差地租有决定作用影响”；土地价格中包含了土地资本的因素，土地资本使土地变成了一个比以前有更高生产率的投资场所，土地资本的利息和利润，和真正的地租一样，对于土地价格也有决定作用；土地价格必然趋向上涨，在社会发展过程中，利润有下降的趋势，即使和地租的变动以及土地产品的价格无关，土地价格也有上涨的趋势。

（二）城市土地区位理论

区位理论是研究人类经济行为的空间区位选择及空间区内经济活动优化组合的理论。区位就是自然地理区位、经济地理区位和交通地理区位在空间地域上有机结合的具体表现，这三种区位在空间地域上有机结合形成区位差异，导致空间地域上形成使用价值和经济收益以及地租的水平差异，形成地价在不同区位上以及不同行业在同一区

位上的差异。与本次估价有关的区位理论主要有以下方面：

工业区位理论：工业区位理论的奠基人是德国经济学家阿尔申尔德·韦伯(A. Weber)。其理论的核心就是通过对运输、劳力及集聚因素相互作用的分析和计算，找出工业产品的生产成本最低点，作为配置工业企业的理想区位。其核心为区位因子决定生产场所。工业配置时，要尽量降低成本，尤其是运输费用，以实现产品的最终销售。韦伯将一般区位因子归纳为3个：运费、劳动费、集聚(分散)。在假设区域均质、资源有限分布、劳动力遍在、消费点和吨公里运费确定的条件下，企业的区位选择是由最低运费点经劳动费因子、集聚(分散)因子的修正后得出。以后众多学者对韦伯的理论提出了修正意见，发展了他的许多概念，如进行多因素对比分析和动态区位研究。

(三)城市土地利用效用理论

现代城市的土地效用即使用价值，是指包括地面及空间能满足全社会和城市居民在现代城市中的生存、发展和享受的多种需求，能满足现代化城市第二、第三产业不断发展变化的各种需求。要想满足上述功能和要求，必然要对土地进行大量投入，才能使其功能或效用得以维护和不断提高，它是土地有偿使用的重要依据。城市土地级差效应表现形式：一是城市之间的土地级差；二是城市内部不同地段的级差；三是地段不同产生的级差；四是城市土地使用的时间效用级差。它为研究地价变化规律和掌握地价总体水平提供了依据。

(四)机会成本理论

根据西方经济学理论，把一定资源用于生产某种产品时所放弃的另一种产品的数量就是这种产品的机会成本。运用机会成本的概念可以对一定土地资源权利状态下不同用途所能达到的经济收益或效用进行比较，以便得到在运用这一土地资源时，达到最大可能的收益。

在土地估价时，我们也可以借助机会成本理论来进行。例如，土地因改变用途而丧失掉的代价，即为现在用途的机会成本，它实际上是以放弃某种用途的收益作为现在用途的资源价格。比如，原农业用地因征地改作城市建设用地时，原农业用地的收益，就是现在建设用地的机会成本，这亦是为何要支付征地补偿费的原因。

（五）城市规划理论

城市规划是为了实现一定时期内城市的经济和社会发展目标，确定城市性质、规模和发展方向，合理利用城市土地，协调城市空间布局 and 各项建设而进行的综合部署和安排。城市土地定级估价与城市规划密切相关、相互影响。一方面，合理的土地定级成果可为城镇规划、调整土地利用结构、合理配置各类用地、发挥土地的经济效益提供依据。另一方面，城镇规划控制和确定的土地用途、范围等也是城镇土地定级的约束条件，城市规划控制确定的土地用途、建筑密度、建筑高度以及容积率等指标是对城市某宗地价格的约束条件，将直接影响到评估结果。因此，要充分考虑城市总体规划和分区规划方案对土地质量和地价的影响，使土地定级估价成果既符合客观现实，又具有预见性，适应城市动态发展的需要。

（六）城市地域空间利用理论

城市地域空间利用结构是指在城市发展建设过程中，人们把土地作为生产和生活资料，依据其自然属性和经济属性加以改造、使用和保护的过程。具有代表性的理论有：同心圆地带理论、扇形理论、多核心理论和中心商务区土地利用模式。

同心圆理论是由伯吉斯(E. W. Burgess)总结而来。基本模式为城市各功能用地以中心区为核心，自内向外作环状扩展，共形成 5 个同心圆用地结构。从城市中心向外缘依次顺序为：第一环带是中心商业

区(CBD)，是城市社交、文化活动中心。第二环带为过渡地带，是围绕市中心商业区与住宅区之间过渡地带。其特征是房屋破旧，居民贫穷。第三环带是工人住宅区，租金低，接近工作地。第四环带是高收入阶层住宅区，散布有高级公寓和花园别墅，生活环境好。第五环带为通勤人士住宅区，约距中心商业区 30~60 分钟乘车距离范围内。

扇形理论是霍伊特(Homer Hoyt)创立的。该理论的核心是各类城市用地趋向于沿主要交通线路和沿自然障碍物最少的方向由市中心向市郊呈扇形发展。轻工业和批发商业对运输线路的附加可达性最为敏感，多沿铁路、水路等主要交通干线扩展；低收入住宅区环绕工商业用地分布，而中高收入住宅区则沿着城市交通主干道或河岸、湖滨、公园、高地向外发展，独立成区，不与低收入的贫民区混杂。

多核心理论最先是由麦肯齐(R. D. Mckenzie)提出的，然后被哈里斯(C. D. Harris)和乌尔曼(E. L. Ullman)于 1954 年加以发展。该理论强调城市土地利用过程中并非只形成一个商业中心区，而会出现多个商业中心。其中一个主要商业区为城市的核心，其余为次核心。在城市化过程中，随着城市规模的扩大，新的极核中心又会产生。城市核心的数目多少及其功能，因城市规模大小而不同。中心商业区是最主要的核心，另外还有工业中心、批发中心、外围地区的零售中心、大学聚集中心以及近郊的社区中心等等。

中心商务区的土地利用研究，自伯吉斯在他的同心圆理论中提出中心商务区(CBD)的概念后，很多学者从地价、交通便捷性等方面对 CBD 中的地价及土地功能布局进行了较深入的研究。1954 年墨菲(Murphy)和万斯(Vance)在对美国 9 个城市 CBD 的土地利用进行深入细致的调研后，认为地价峰值区(PLVI)是 CBD 最明显的特点，在 PLVI 内的用地称为商务用地。并提出界定 CBD 的两项重要指标：中心商务

高度指标(CBHI)和中心商务强度指标(CBH)把 $CBHI > 1$ ， $CBII > 50\%$ 的区域界定为 CBD。并把 CBD 的土地利用空间结构分为四个圈层：(1) 以大型百货商场和高档购物商店为主的零售业集中区；(2) 以底层为金融、上层为办公的零售服务业多层建筑集中区；(3) 以办公为主的区域；(4) 需要占用较大面积低价土地的商服活动区，如家具店和超级市场。

二、基本原则

(一) 土地定级原则

土地级别是城镇自然、社会、经济等要素综合作用的结果。土地定级要合理反映城镇内部土地质量差异及分布特点，体现土地资源的合理利用和实现其最佳经济效益与社会效益。因此，结合丁青县的实际情况，在本次土地定级中应遵循以下原则。

1. 综合分析原则：应对影响土地质量的各经济、社会、自然因素进行综合分析，按综合差异划分土地级别。这点体现在土地定级过程中的利用多因素加权评价法来进行土地级别划分。

2. 现状与规划相结合原则：在土地定级的过程中充分考虑城市近期建设规划以及城市重要功能分区对土地级别的影响，重点考虑了城市规划导向下的土地增值潜力，遵循土地现状与规划预期相结合的原则，以确保定级成果的科学性、客观性和适用性。

3. 显著性原则：在分析影响土地级别各种因素的基础上，重点分析对土地级别具有重要作用的因素，突出重点因素对土地质量的影响。因此，土地定级中在选取定级因素、因子时要进行专家征询。

4. 差异性原则：应掌握土地区位条件特性和分布组合规律，分析由于区位条件不同形成的土地质量差异，将类似地域划归为同一土地级别。在确定土地级别边界时要进行差异分析。

5. 定量与定性分析结合原则：应尽量把定性的、经验性的分析进行量化，通过定量与定性分析结合确定土地级别。土地级别划分中有定量和定性的因素、因子，通过对这些因素、因子定量、定性的分析来确定其对土地质量的影响程度。

6. 科学创新与简便易行结合原则：在保证定级过程的可操作性以及成果的适用性前提下，结合丁青县城区资料状况和技术力量等实际情况，利用计算机的运算、管理及图件处理等技术优势开展土地级别的划分。

7. 灵活性原则：在严格遵循《城镇土地分等定级规程》相关技术要求的同时，结合丁青县土地利用基础资料相对滞后的地域特色，制定因地制宜、灵活实用的技术方案。

（二）土地估价原则

1. 合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象的具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

2. 估价时点原则

强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

3. 市场导向原则

土地作为一种特殊的商品，其使用权价格是在交换、流转过程中

得以实现的，它是基准地价评估的客观依据。随着我国土地有偿使用制度的施行和房地产市场的发展，地价逐步接近市场价格。因此以市场为导向，利用市场交易资料，运用市场经济的观点、理论、方法，认识土地市场的供求关系和运行特点，理清市场地价的形成机制和配置规律，是科学评估基准地价的必然要求。

4. 替代原则

城市土地具有位置固定、数量有限、级差收益明显及适宜性突出等特点，致使土地供给与需求方面的竞争局限于具体地段，土地价格表现为具有较强的垄断性。同时，土地同一般商品一样，同样遵循市场运行的替代规律，具有类似质量和区位条件的土地在功能上具有相互替代的可能性，在相互竞争、影响和牵制过程中最终导致其价格在供需矛盾中趋于一致。丁青县基准地价评估以土地替代原理为导向，对各类各级土地市场资料进行整理分析，分别评估出各类各级土地相应的基准地价。

5. 预期收益和现实收益相结合的原则

土地是一种自然产物，并非人类劳动产品，作为一种特殊的商品，其价格实质上是土地经济效用的反映，是作为土地资源和资产的价值，是土地权利和预期收益的购买价格，即地租的资本化。客观合理地分析土地的现时收益，立足土地市场，分析土地未来预期收益或潜在收益形成因素与变化趋势，评估一定时期的基准地价。

6. 最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以及土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。最有效利用原则主要应体现三点：最佳用途、最佳规模和最佳状态。

7. 供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。要掌握一定时期内的供给与需求总量的变化，还要了解供给与需求的结构变化。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

8. 贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

9. 综合分析原则

土地价格是由其效用、相对稀缺性及其有效需求三者相互作用、相互影响形成的，而这些因素又处于动态变化中。地产市场作为一个复杂的系统，从纵向看，不同时期市场状况不同，地价影响因素的变化状况不一致，地价水平也不同；从横向看，即使在相同时期，不同地域，因土地条件、用途的差别，土地价格水平也有较大差别。因此运用综合比较分析的手段，通过地产市场状况的多角度比较，分析影响地价的一般因素、区域因素和个别因素及其对地价的影响，把握地价变化的普遍性和总趋势，评估出客观合理的基准地价。

10. 分用途评估原则

土地用途的多样性，使同一宗地具有不同的收益，行业用地的选择性和土地利用的适宜性，决定了具体地块的最佳经济利用和效用的最大发挥。为了揭示同一地块在不同利用方式时土地条件对利用性质和方式的满足程度及地价水平的变化，本次基准地价评估是按商服、

住宅、工业、公共服务项目四种利用类型，分别对丁青县城区确定的土地级别与基准地价更新范围内全部土地单一用途进行全域覆盖性评估，以反映土地利用方式的变化对地价的影响和地价的运动变化趋势。

11. 土地定级与基准地价评估相结合的原则

本次土地定级与基准地价评估同步进行，通过土地定级从宏观上总体把握地价水平和地价变化趋势，通过地价评估从市场运行的价值量上对土地质量的空间差异分布予以客观、真实地揭示和反映。同时级别评估与基准地价评估同步进行，相互校核、相互验证，从城市土地“质”和“量”两方面，揭示丁青县的土地变化演替过程。

12. 多种评估方法相结合原则

运用房屋租金剥离法、市场比较法、剩余法、成本逼近法等多种基本土地估价方法，分别对房屋出租、房屋买卖、商品房出售、土地出让和征地拆迁等多种市场交易资料进行测算评估整理，在保证各种评估方法适宜性的前提下，对各种评估方法及其评估结果进行相互比较、验证，最终得出客观、合理、公正的评估结果。

13. 适度定价原则

土地价格是调整土地利用方式的有效经济手段，地价的高低对城市社会发展规划的实现具有重要影响。地价体系的出台公布和实施是整个经济体制改革的具体组成部分。因此基准地价评估以有利于科学管理和合理利用每寸土地，实现土地资源有效配置，加强政府宏观调控，指导城市总体规划和用地布局，取得土地最佳收益为目标。同时从本地实际出发，考虑当前社会经济发展和社会承受能力，并反映政府产业政策导向，在正确运用土地估价原理与方法的基础上，综合平衡，合理适度地确定地价，使整体地价水平与社会经济发展的现

实水平相适应，使土地使用制度改革与其他改革措施相互配套，协调发展。

三、技术流程

土地位置差异给土地使用者带来不同的土地收益，是评估基准地价的依据；行业对土地质量要求不同是形成不同行业用地基准地价的基础；任何行业在城镇中都应有其最佳位置，使不同用地基准地价具有不同的空间分布规律；城镇中土地利用的相对合理性和变化性是基准地价相对稳定和不断演化的前提；土地收益是基准地价评估的基础，市场交易价格是土地收益在土地市场的直接反映。

基准地价评估的原理是一个由特殊（样点地价）到一般（平均条件下的基准地价）的推理过程，这一过程的实现可以分为两个步骤，首先是进行个别因素修正，即离散的样点地价统一到地价内涵中的估价基准日、平均容积率开发程度、使用权期限等条件下；其次是将个别因素修正之后的地价进行区域因素修正，这一修正要通过与土地定级成果联系起来分析（土地级别即是区域因素的体现形式之一），主要通过土地定级分值与样点地价之间的数学模型来修正；最后，在两者基础之上形成平均条件下的基准地价。整个流程图如下所示：

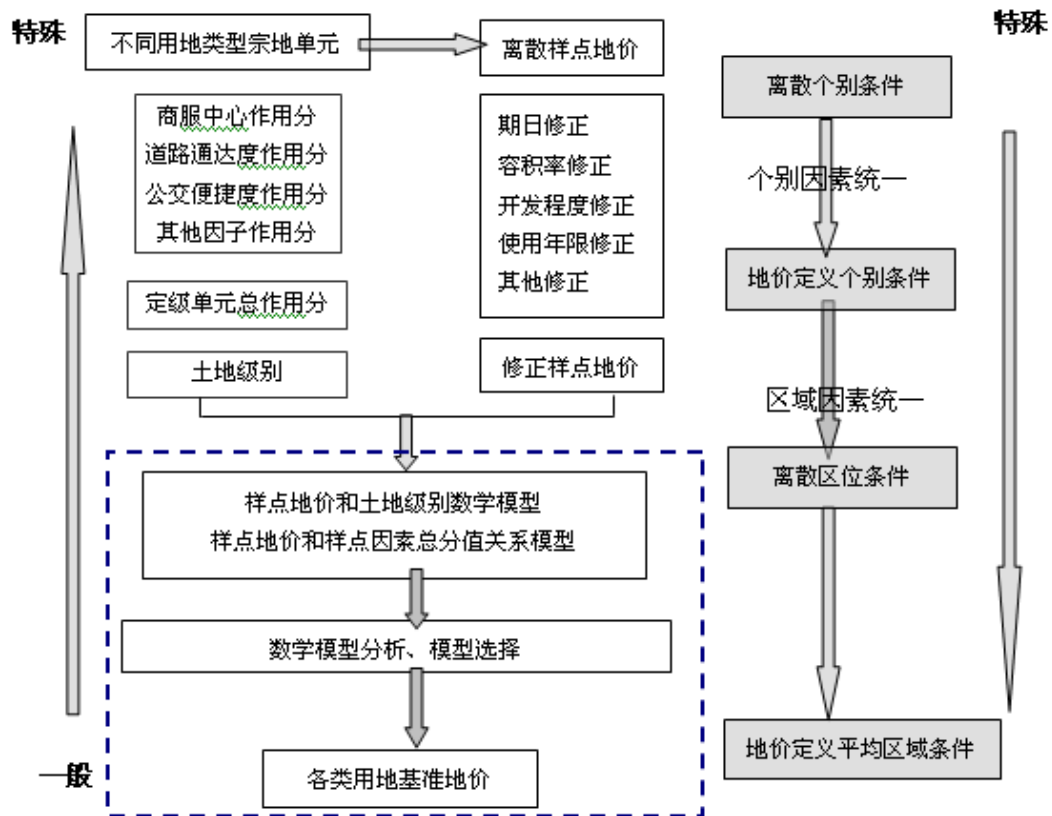


图 2-3-1 土地级别与基准地价更新流程示意图

四、技术路线

根据国土资源部颁布的《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》，结合丁青县实际情况，本次工作的总体技术思路为：先定级后估价。土地级别划分采用“以当地实际情况中因素因子为基础，以市场交易样点地价资料进行验证”，基准地价评估“以土地定级为基础，以市场交易地价资料为依据”的技术路线。

（一）土地定级技术路线

根据《城镇土地分等定级规程》，本次土地定级采用以多因素加权评价法为主，市场交易地价资料为辅，划分土地级别。由于建立在土地级别上的基准地价是基于评估基准日这一时间点上的价格，当前基准日和基准地价成果应用的基准日之间城市近期规划的实施将使得当前的土地级别成果有所变动，因此土地级别的划分也要适当考虑规划条件的影响。

本次土地定级的流程示意图如下：

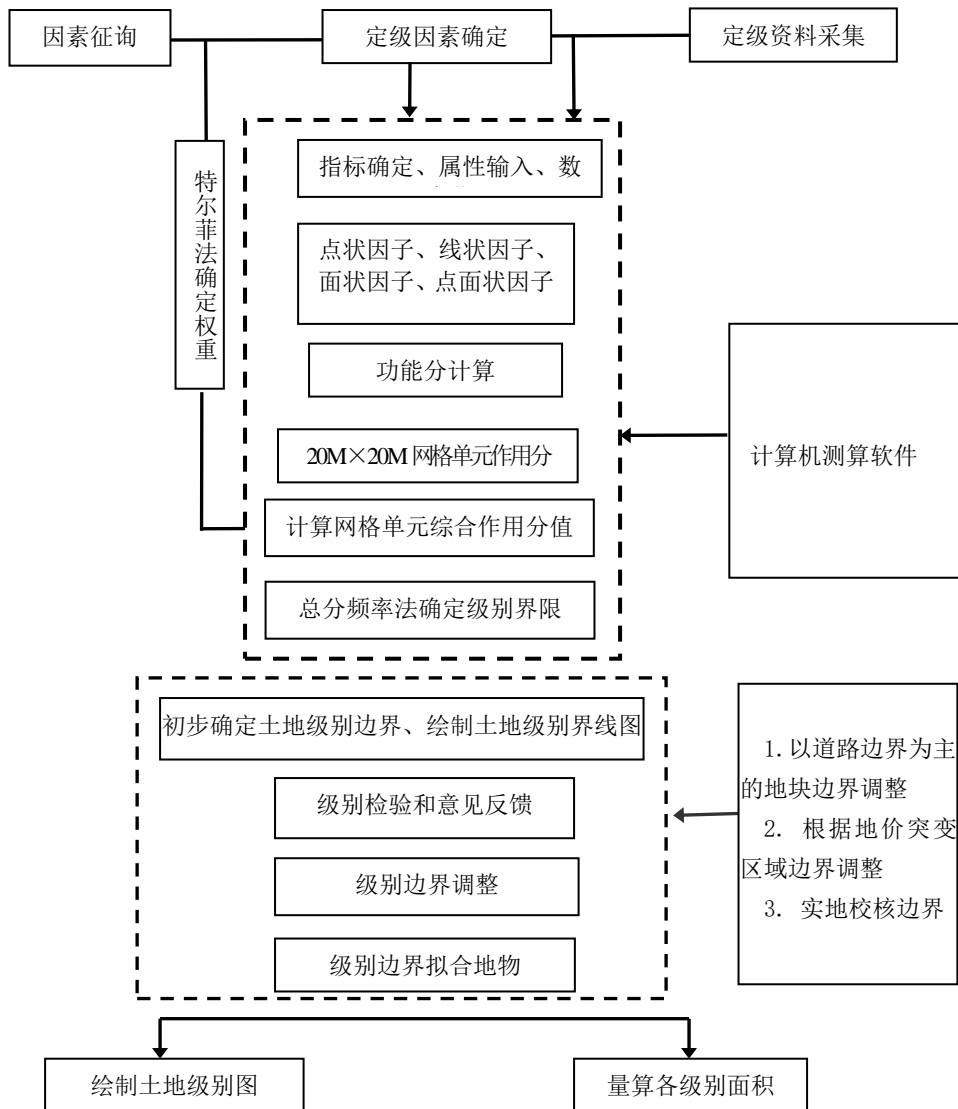


图 2-3-2 土地定级流程示意图

丁青县城区土地定级的具体实施过程为：

1. 建立土地定级评价因素因子体系。结合丁青县城区的实际特点，确定并选取经济、社会和自然条件能体现土地区位差异的因素，作为影响土地级别的定级因素，并建立其相应因素因子指标体系；

2. 聘请专家，采用特尔菲法并参照专家打分结果来确定因素因子的权重；

3. 根据定级因子编制资料调查表格，进行定级资料的调查与整理；

4. 量化因子指标，在土地定级系统中，按照各定级因素的分布变

化规律，计算各因素的功能分、作用分和服务半径；

5. 划分定级单元，在定级软件中，将定级单元划分为 $20\text{m} \times 20\text{m}$ 大小的固定网格作为划分土地级别的基本评价单元，根据因子对土地级别的影响方式和影响范围计算定级单元因素影响作用分值；

6. 划分土地级别，在定级软件中，采用各分值加权求和计算定级单元总分值，按总分值的分布情况，采用总分频率曲线法，对总分值作频率统计，绘制频率直方图，取频率图中总分值分段数目突变处作为土地级别的分值界限，划分土地级别；

7. 级别检验，在不同土地级别上参考典型行业的市场交易资料检验土地级别；

8. 确定土地级别，征询专家意见，调整级别界线，绘制土地级别图，完成土地定级工作。

（二）基准地价评估技术路线

根据《城镇土地估价规程》规定，基准地价的评估可采用三种技术途径：

1. 以土地定级为基础，土地收益为依据，市场交易地价资料为参考，确定基准地价；

2. 以土地定级（或均质地域）为基础，市场交易地价资料为依据，确定基准地价；

3. 以土地定级（或均质地域）为基础，地价指数为依据，确定基准地价。

根据丁青县城区实际情况，确定本次丁青县城区基准地价评估的技术路线为：以土地定级为基础，通过对市场交易资料、土地收益资料、土地取得和开发费用等地价资料的分析处理，综合运用样点地价计算方法，对基准地价进行全面评估。即在土地定级的基础上，建立

样点地价和样点的因素总分值数学关系模型，并对模型进行可靠性检验，利用数学模型计算级别的基准地价。

基准地价评估流程示意图如下：

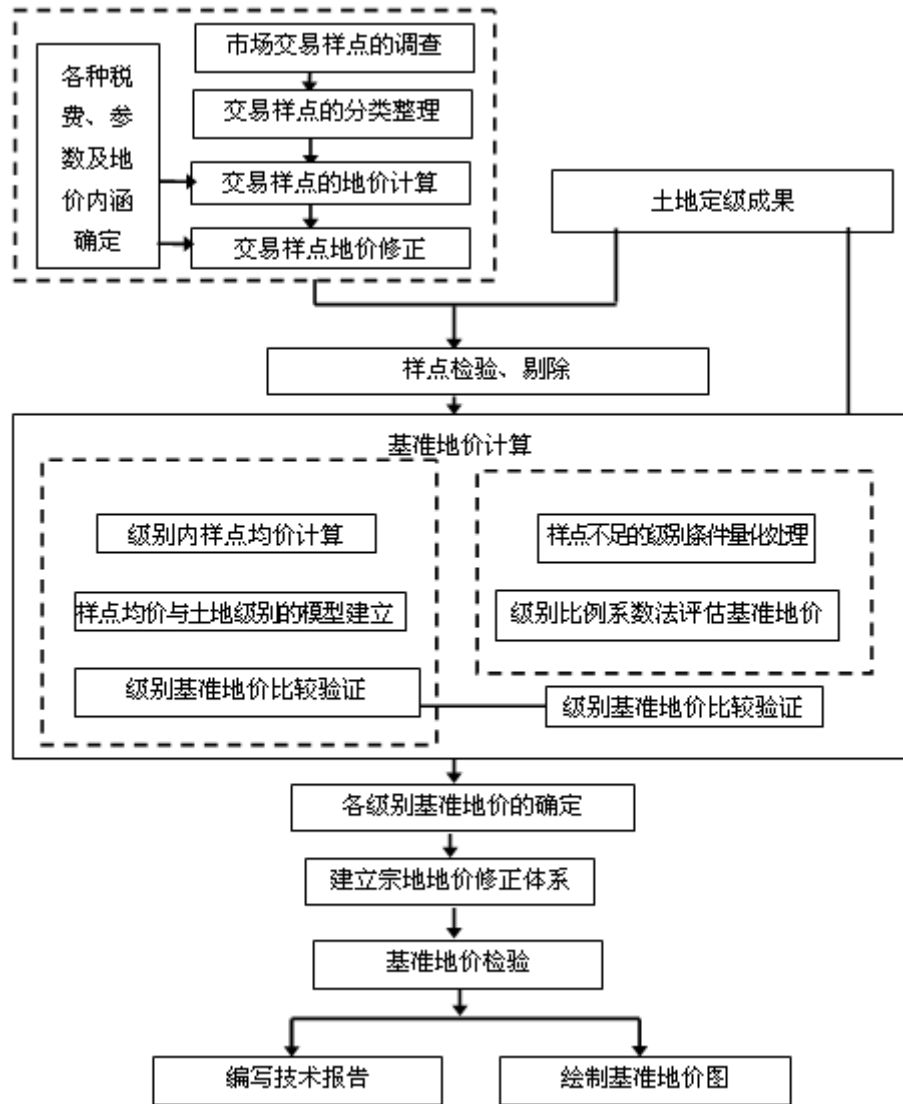


图 2-3-3 基准地价评估流程示意图

丁青县城区基准地价评估的具体过程为：

1. 评估资料的调查

(1) 按照设计好的调查表格，采取实地调查、查阅档案、填报表格、走访有关人士等形式获取国有建设用地土地使用权出让、转让、房屋出租、房屋买卖、征地拆迁、房屋征收补偿等市场资料，并将调查数据录入基准地价动态更新系统；

（2）调查城区内不同用途的平均建筑容积率、平均开发程度、建安费用，搜集有关土地房屋交易的税收种类和税率标准、土地开发与经营的政策法规、房屋重置成本、建筑材料价格变动指数、土地开发标准、资本利息率、利润率、还原利率等资料。

2. 样点资料的剔除及整理

将收集到的资料进行逐表审查筛选，将缺乏主要项目、填报数据不符合要求和数据明显偏离正常情况的样点剔除，将初步审查合格的样本资料输入基准地价动态更新系统，并按级归类统计。此后对每级样点资料进行总体同一性检验，并用 t 检验法或均值--方差检验法剔除异常数据样点。

3. 样点地价评估。在基准地价动态更新系统中，对样点资料进行地价评估，评估方法有收益还原法、剩余法、成本逼近法和市场比较法。样点地价要进行个别因素修正包括使用年期修正、交易时间修正、容积率修正、基础设施配套修正。

4. 样点数据检验剔除。以土地级别为单位，按土地利用类型进行抽样样本的总体和方差检验。

5. 检验基准地价。

6. 基准地价意见征询与确定。征询专家意见，对通过检验后的基准地价进行确定。

第二章 丁青县城区基准地价更新

第一节 基准地价内涵的确定

一、基准地价定义

《城镇土地估价规程》对基准地价的定义为：“在城镇规划区范围内，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商服、居住、工业等用途，分别评估确定的某一估价期日上法定最高年期土地使用权区域平均价格”。城市基准地价按照城市主要用地类型评估，按公共项目、商服、住宅、工业四种用途区分，各用途的使用年期确定为法定最高出让年限（公共项目用地为 50 年，商服用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工业用地为 50 年），它具有平均性、综合性、时间性、区域性、级差性、公开性等特点。

二、基准地价内涵的确定

根据相关规定，结合丁青县实际情况，确定本次丁青县城区各类用地基准地价内涵定义如下表：

表 2-1-1 2022 年丁青县城区各类用地基准地价内涵表

用途	内容	估价期日	平均容积率	开发程度	年限	使用权类型
商服		2022 年 6 月 30 日	1.5	五通一平	40 年	出让国有土地使用权
住宅		2022 年 6 月 30 日	2.0	五通一平	70 年	出让国有土地使用权
工业		2022 年 6 月 30 日	1.0	五通一平	50 年	出让国有土地使用权
公共服务项目		2022 年 6 月 30 日	1.0	五通一平	50 年	出让国有土地使用权

注：“五通”一平指红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯及红线内场地平整；上述“年限”均为法定最高国有出让土地使用权年限。

第二节 评估参数的确定

本次基准地价评估涉及了大量参数指标和标准资料，包括还原利率、房屋重置造价、房屋耐用年限、房屋残值率、各种房地产交易税费、征地补偿标准、物价指数及相关政策法规资料。

一、评估参数的整理

（一）房屋重置价标准

根据丁青县行政主管部门提供的丁青县 2021 年房屋重置价格水平，项目组进行了实地调查，并对收集到的市场数据进行了整理分析，确定本次丁青县城区土地级别与基准地价更新采用的房屋重置价格标准如下表：

表 2-2-1 丁青县房屋重置价标准表

房屋结构	参数类别	重置价（元/平方米）	耐用年限（年）	残值率（%）
钢混结构		2012	60	0
砖混结构		1540	50	2
砖木结构		1320	40	6
石木结构		1059	40	4
土木结构		1059	30	5
钢结构		1100	50	8

说明：本标准中房屋重置价格不包含空调、采暖等设备重置价格，如房屋建筑中设有这些设备，应根据实际情况另行计算。

调节系数：

A、房屋的结构、装修和设备状况与相应等级有较大差异时，重置价格可适当增减，但增减幅度一般不宜超过重置价格标准的 5%。

B、本标准中所列房屋的层高为：房屋的基准层高均为 3.0 米，房屋层高每增减 0.1 米，重置价格相应增减 1%。

（二）土地取得费

A、新增建设用地类

根据丁青县现行相关政策，结合相关征地部门提供的征地案例，经过整理得到丁青县城区土地取得费标准及相关参数。

表 2-2-2 丁青县城区土地取得费用一览表

序号	项目	依据	费用（元/m ² ）
1	土地补偿费和安置补助费	《昌都市丁青县征收农用地地区片综合地价测算结果报告》及《昌都市丁青县征地区片综合地价图》	I: 30749（元/亩） II: 27799（元/亩） III: 24826（元/亩）
2	耕地占用税	《西藏自治区人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》 一、在拉萨市所辖县（区）占用耕地的，适用税额为每平方米二十五元；在日喀则市、山南市、昌都市、昌都市所辖县（区）占用耕地的，适用税额为每平方米二十元；在那曲市、阿里地区所辖县（区）占用耕地的，适用税额为每平方米十八元。	20 元/m ²
3	青苗及地上附着物补偿费	《西藏自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》：被征用土地上的青苗补偿费，按当年作物的实际产值补偿；无青苗的，按实际投入补偿；《昌都市丁青县青苗和地上附着物标准测算技术报告》。	1760 元/亩； 无青苗的，按实际投入补偿。
4	耕地占补平衡开垦费	《西藏自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》及丁青标准	15000 元/亩
5	土地管理费	根根据国家财政部2014年12月23日发布的《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》，取消国土资源部门对征地管理费的收取	0 元/m ²

（三）土地还原利率

表 2-2-3 丁青县城区还原利率计算结果表

用地类型 方法	商服用地		住宅用地		工业用地		公共服务项目	
	土地还原利率（%）	房屋还原利率（%）	土地还原利率（%）	房屋还原利率（%）	土地还原利率（%）	房屋还原利率（%）	土地还原利率（%）	房屋还原利率（%）
平均值	7.03%	9.03%	6.25%	8.25%	6.05%	8.05%	6.50%	8.50%

第三节 基准地价结果

一、基准地价的计算

（一）基准地价的计算方法

根据《城镇土地估价规程》，利用样点地价评估级别基准地价的方法主要有三种：1. 对通过测算修正后的样点地价选用算术平均值作为该级别的基准地价；2. 建立地价和土地级别的数学模型，评估级别基准地价；3. 建立样点地价和网格单元总分值的数学模型，评估级别基准地价。根据丁青县城区各类用地样点分布的特点，本次采用方法1评估基准地价。

（二）基准地价的确定

丁青县城区基准地价结果表

单位：元/平方米

级别 用地类型	I级		II级		III级	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
商服用地	1420	94.67	1085	72.33	690	46.00
住宅用地	1115	74.33	833	55.53	411	27.40
公服用地	613	40.87	500	33.33	275	18.33
工业用地	/	/	316	21.07	254	16.93

第三章 丁青县城区基准地价修正体系

基准地价是特定区域（土地级别或区段）内某一用途众多宗地在特定条件下的平均地价，它对反映土地市场的地价水平、宏观控制地价、引导土地资产流动等，具有很大作用。但是，国土资源部门和其他一些部门、机构，为更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，仅掌握基准地价仍是不够的，还需要掌握具体宗地的价格。因此，在确定基准地价的基础上，建立由基准地价评估宗地地价的修正体系是一项必不可少的工作。

基准地价修正体系是指利用替代原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的系数体系，以便能在宗地条件调查的基础上，按对应的修正系数，快速、高效、及时地评估出宗地地价。

第一节 商服用地基准地价修正体系

一、商服用地基准地价区域因素修正体系

（一）I级商服用地基准地价区域因素修正

表 3-1-1 I级商服用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离（米）	≤100	(100, 200]	(200, 350]	(350, 500]	>500
	商业聚集规模	商服设施集中、种类较丰富	商服设施分布较多	满足日常生活所需的一般零售商服设施分布	零星商服网点分布	无商服网点分布
交通条件	临街道路类型	主干道	次干道	支路	土路或规划道路	无道路分布
	距汽车站距离（米）	≤200	(200, 400]	(400, 700]	(700, 1000]	>1000
基本设施状况	供电状况（%）	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	<70
	供水状况（%）	≥95	(95, 90]	(90, 85]	(85, 80]	<80
	排水状况（%）	≥95	(95, 90]	(90, 85]	(85, 75]	<75
	距公园广场距离（米）	≤50	(50, 100]	(100, 200]	(200, 400]	>400
	距金融网点距离（米）	≤50	(50, 100]	(100, 200]	(200, 400]	>400
	距农贸市场距离（米）	≤50	(50, 100]	(100, 200]	(200, 400]	>400
人口状况	流动人口密度	流动人口密集，购买力强	流动人口较密集，购买力较强	一般	流动人口较稀疏，购买力较低	流动人口稀疏，购买力低
城市规划	道路规划	主干道	次干道	支路	规划道路	无道路分布
	用地类型规划	商业、市场用地	商业与公建混合	商业与居住混合	居住用地	其它用地

注：①(表示>)表示<,[表示≥,]表示≤；② 供电状况指供电保证率，供水状况指供水保证率，排水状况指排水及时率。

表 3-1-2 I级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	因素权重	因素名称	因子权重	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.3000	距商服中心距离（米）	0.5000	0.1500	0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
		商业聚集规模	0.5000	0.1500	0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
交通条件	0.2000	临街道路类型	0.5500	0.1100	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0110	-0.0220
		距汽车站距离（米）	0.4500	0.0900	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
基本设施状况	0.2000	供电状况（%）	0.2000	0.0400	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
		供水状况（%）	0.2000	0.0400	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
		排水状况（%）	0.2000	0.0400	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
		距公园广场距离（米）	0.1000	0.0200	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
		距金融网点距离（米）	0.1000	0.0200	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040

		距农贸市场距离（米）	0.2000	0.0400	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
人口状况	0.1500	流动人口密度	1.0000	0.1500	0.0300	0.0150	0.0000	-0.0150	-0.0300
城市规划	0.1500	道路规划	0.5000	0.0750	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
		用地类型规划	0.5000	0.0750	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
	1.0000			1.0000					

(二) II级商服用地基准地价区域因素修正

表 3-1-3 II级商服用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华	距商服中心距离（米）	≤200	(200, 300]	(300, 500]	(500, 800]	>800
	商业聚集规模	商服设施集中、种类较丰富	商服设施分布较多	满足日常生活所需的一般零售商服设施分布	零星商服网点分布	无商服网点分布
交通条件	临街道路类型	主干道	次干道	支路	土路或规划道路	无道路分布
	距汽车站距离	≤250	(250, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	>1200
基本设施状况	供电状况(%)	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	<70
	供水状况(%)	≥95	(95, 90]	(90, 85]	(85, 80]	<80
	排水状况(%)	≥95	(95, 90]	(90, 85]	(85, 75]	<75
	距公园广场距离（米）	≤100	(100, 200]	(200, 400]	(400, 500]	>500
	距金融网点距离（米）	≤100	(100, 200]	(200, 400]	(400, 500]	>500
	距农贸市场距离（米）	≤100	(100, 200]	(200, 400]	(400, 500]	>500
人口状况	流动人口密度	流动人口密集，购买力强	流动人口较密集，购买力较强	一般	流动人口较稀疏，购买力较低	流动人口稀疏，购买力低
城市	道路规划	主干道	次干道	支路	规划道路	无道路分布
	用地类型规划	商业、市场用地	商业与公建混合	商业与居住混合	居住用地	其它用地

注：①(表示>,)表示<,[表示≥,]表示≤；② 供电状况指供电保证率，供水状况指供水保证率，排水状况指排水及时率。

表 3-1-4 II级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	因素权重	因素名称	因子权重	综合权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.3000	距商服中心距离（米）	0.5000	0.1500	0.0225	0.0113	0.0000	-0.0113	-0.0225
		商业聚集规模	0.5000	0.1500	0.0225	0.0113	0.0000	-0.0113	-0.0225
交通条件	0.2000	临街道路类型	0.5500	0.1100	0.0165	0.0083	0.0000	-0.0083	-0.0165
		距汽车站距离（米）	0.4500	0.0900	0.0135	0.0068	0.0000	-0.0068	-0.0135
基本设施状况	0.2000	供电状况(%)	0.2000	0.0400	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
		供水状况(%)	0.2000	0.0400	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060

		排水状况(%)	0.2000	0.0400	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
		距公园广场距离(米)	0.1000	0.0200	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0030
		距金融网点距离(米)	0.1000	0.0200	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0030
		距农贸市场距离(米)	0.2000	0.0400	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
人口状况	0.1500	流动人口密度	1.0000	0.1500	0.0225	0.0113	0.0000	-0.0113	-0.0225
城市规划	0.1500	道路规划	0.5000	0.0750	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
		用地类型规划	0.5000	0.0750	0.0113	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0113
	1.0000			1.0000					

(三) III 级商服用地基准地价区域因素修正

表 3-1-5 III 级商服用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华	距商服中心距离(米)	≤300	(300,400]	(400,600]	(600,1000]	>1000
	商业聚集规模	商服设施集中、种类较丰富	商服设施分布较多	满足日常生活所需的一般零售商服设施分布	零星商服网点分布	无商服网点分布
交通	临街道路类型	主干道	次干道	支路	土路或规划道路	无道路分布
	距汽车站距离	≤300	(300,700]	(700,1000]	(1000,1500]	>1500
基本设施状况	供电状况(%)	≥90	(90,85]	(85,75]	(75,70]	<70
	供水状况(%)	≥95	(95,90]	(90,85]	(85,80]	<80
	排水状况(%)	≥95	(95,90]	(90,86]	(85,75]	<75
	距公园广场距离(米)	≤200	(200,400]	(400,600]	(600,1000]	>1000
	距金融网点距离(米)	≤200	(200,400]	(400,600]	(600,1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤200	(200,400]	(400,600]	(600,1000]	>1000
人口状况	流动人口密度	流动人口密集,购买力强	流动人口较密集,购买力较强	一般	流动人口较稀疏,购买力较低	流动人口稀疏,购买力低
城市	道路规划	主干道	次干道	支路	规划道路	无道路分布
	用地类型规划	商业、市场用地	商业与公建混合	商业与居住混合	居住用地	其它用地

注：①(表示>)表示<,[表示≥,]表示≤；② 供电状况指供电保证率，供水状况指供水保证率，排水状况指排水及时率。

表 3-1-6 III 级商服用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	因素权重	因素名称	因子权重	综合权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.3000	距商服中心距离 (米)	0.5000	0.1500	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
		商业聚集规模	0.5000	0.1500	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
交通条件	0.2000	临街道路类型	0.5500	0.1100	0.0110	0.0055	0.0000	-0.0055	-0.0110
		距汽车站距离(米)	0.4500	0.0900	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0045	-0.0090
基本设施 状况	0.2000	供电状况(%)	0.2000	0.0400	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
		供水状况(%)	0.2000	0.0400	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
		排水状况(%)	0.2000	0.0400	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
		距公园广场距离 (米)	0.1000	0.0200	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0020
		距金融网点距离 (米)	0.1000	0.0200	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0020
		距农贸市场距离 (米)	0.2000	0.0400	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
人口状况	0.1500	流动人口密度	1.0000	0.1500	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
城市规划	0.1500	道路规划	0.5000	0.0750	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		用地类型规划	0.5000	0.0750	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	1.0000			1.0000					

二、商服用地基准地价个别因素修正体系

1. 容积率修正系数

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。采用数理统计学原理，调查不同容积率水平下的地价，以容积率作为变量，地价作为应变量作曲线拟合，并通过回归检验，两者线性关系显著，确定回归方程参数。根据容积率地价函数关系，测算各商服用地容积率下地价与平均容积率下的地价比值作为修正系数，确定商服用地部分容积率修正系数见下表。

表 3-1-7 商服容积率与商服用地价格的函数关系

用途	函数关系 (x 代表容积率, y 代表用地价格)	备注
商业用地	$y = 30.027x^3 - 205.13x^2 + 676.24x + 767.93$	同一级别容积率修正系数等于该级别不同容积率

	下的地价除以平均容积率下的地价。
--	------------------

根据以上容积率地价函数关系，测算各容积率下地价与平均容积率下的地价比值作为修正系数，则商服用地部分容积率修正系数见下表。

表 3-1-8 商服用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	1.8
修正系数	0.9054	0.9165	0.9393	0.9607	0.9809	1.0000	1.0181	1.0353	1.0518
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0677	1.0831	1.0982	1.1130	1.1277	1.1425	1.1574	1.1726	1.1882
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	/
修正系数	1.2044	1.2212	1.2388	1.2573	1.2769	1.2976	1.3197	1.3431	/

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相邻容积率对应修正系数线性内插计算获取。容积率小于 1.0 的，取容积率 1.0 的修正系数，容积率大于 3.5 的，取容积率 3.5 对应的修正系数。

2. 使用年期修正系数

商服基准地价是设定法定最高出让年期 40 年下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际有限年期下的土地使用权价格。

表 3-1-9 商服用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0703	0.1360	0.1974	0.2548	0.3084	0.3584	0.4052	0.4489	0.4898	0.5279
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5636	0.5969	0.6280	0.6571	0.6843	0.7096	0.7334	0.7555	0.7762	0.7956
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8136	0.8305	0.8463	0.8610	0.8748	0.8877	0.8997	0.9109	0.9214	0.9312
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9404	0.9489	0.9569	0.9644	0.9714	0.9779	0.9840	0.9897	0.9950	1.0000

注：除表中列出的年期修正系数外，其它年期修正通过表中相邻年期对应修正系数线性内插计算获取。

3. 宗地形状修正系数

表 3-1-10 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
------	---	----	----	----	---

修正描述	规则, 对宗地利用极为有利	较规则, 对宗地利用较为有利	基本规则, 对宗地利用无不良影响	较不规则, 对宗地利用有一定影响	不规则, 对宗地利用产生严重影响
修正系数	1.022	1.01	1	0.987	0.98

4. 宗地面积修正系数

表 3-1-11 商服用地宗地面积修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	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	1.03	1.015	1	0.985	0.97

5. 街角地修正系数

表 3-1-12 商服用地街角地修正系数表

临路口情况	不临街街	一面临街	两面临街	三面及以上
修正系数	0.9	1	1.1	1.12

临路口情况如图 5-2-1: 地块 A 为三面临街, B 为两面临街, C 为一面临街

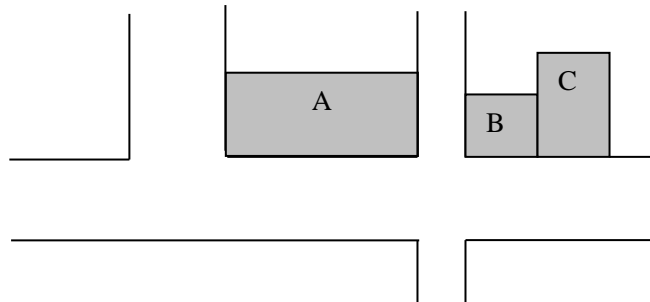


图 5-2-1 临路口情况示意图

7. 开发程度修正系数

丁青县城区商服用地基准地价设定开发程度均为“五通一平”(即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内“土地平整”)。若宗地开发程度没有达到该程度, 利用基准地价来评估宗地地价时就应该减去相应的开发费用。通过综合测算分析, 丁青县城区宗地开发程度修正值范围见下表:

表 3-1-16 开发程度修正系数表

单位: 元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	场地平整	合计
修正值	25	20	20	20	20	35	140

第二节 住宅用地基准地价修正体系

一、住宅用地基准地价区域因素修正体系

（一）I级住宅用地基准地价区域因素修正

表 3-2-1 I级住宅用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距商服中心距离(米)	≤200	(200, 400]	(400, 600]	(600, 1000]	>1000
	商业聚集规模	商服设施集中、种类较丰富	商服设施分布较多	满足日常生活所需的一般零售商服设施分布	零星商服网点分布	无商服网点分布
交通条件	临街道路类型	主干道	次干道	支路	土路或规划道路	无道路分布
	距汽车站距离(米)	≤300	(300, 500]	(500, 700]	(700, 1000]	>1000
基本设施状况	供电状况(%)	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	<70
	供水状况(%)	≥95	(95, 90]	(90, 85]	(85, 80]	<80
	排水状况(%)	≥95	(95, 90]	(90, 85]	(85, 75]	<75
	距中学距离(米)	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	>1200
	距小学距离(米)	≤200	(200, 400]	(400, 700]	(700, 1000]	>1000
	距离幼儿园距离(米)	≤200	(200, 400]	(400, 700]	(700, 1000]	>1000
	距医院距离(米)	≤200	(200, 400]	(400, 700]	(700, 1000]	>1000
	距金融网点距离(米)	≤200	(200, 400]	(400, 700]	(700, 1000]	>1000
	距农贸市场距离(米)	≤200	(200, 400]	(400, 700]	(700, 1000]	>1000
	距公园广场距离(米)	≤200	(200, 300]	(300, 500]	(500, 800]	>800
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密度适宜	居住人口密度较适宜	居住人口密度一般	居住人口密度过大或过小	未建成区
环境条件	噪音状况	dB≤20	20<dB≤30	30<dB≤40	40<dB≤50	dB>50
	地形状况	地面平坦	地面较平坦	地面起伏不大	地面起伏较大	地面起伏很大
城市	道路规划	主干道	次干道	支路	规划道路	无道路分布
	用地类型规划	住宅用地	住宅、科研、办公用地	住宅、商业	商业、公建	其它

注：①(表示>)表示<,[表示≥,]表示≤；② 供电状况指供电保证率，供水状况指供水保证率，排水状况指排水及时率。

表 3-2-2 I级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	权重	因素名称	因子权重	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.25	距商服中心距离	0.5000	0.1250	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0187
		商业聚集规模	0.5000	0.1250	0.0187	0.0094	0.0000	-0.0094	-0.0187
交通条件	0.20	临街道路类型	0.6000	0.1200	0.0180	0.0090	0.0000	-0.0090	-0.0180
		距汽车站距离	0.4000	0.0800	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120

基本设施状况	0.25	供电状况	0.1000	0.0250	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
		供水状况	0.1000	0.0250	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
		排水状况	0.1000	0.0250	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
		距中学距离	0.1000	0.0250	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
		距小学距离	0.1000	0.0250	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
		距幼儿园距离	0.1000	0.0250	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
		距医院距离	0.1000	0.0250	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
		距金融网点距离	0.1000	0.0250	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
		距农贸市场距离	0.1000	0.0250	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
		距公园广场距离	0.1000	0.0250	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
人口状况	0.10	居住人口密度	1.0000	0.1000	0.0150	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0150
环境条件	0.10	噪音状况	0.5000	0.0500	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		地形状况	0.5000	0.0500	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
城市规划	0.10	道路规划	0.5000	0.0500	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
		用地类型规划	0.5000	0.0500	0.0075	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075
	1.0000			1.0000					

(二) II级住宅用地基准地价区域因素修正

表 3-2-3 II级住宅用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 700]	(700, 1000]	>1200
	商业聚集规模	商服设施集中、种类较丰富	商服设施分布较多	满足日常生活所需的一般零售商服设施分布	零星商服网点分布	无商服网点分布
交通条件	临街道路类型	主干道	次干道	支路	土路或规划道路	无道路分布
	距汽车站距离（米）	≤400	(400, 600]	(600, 900]	(900, 1200]	>1200
基本设施状况	供电状况(%)	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	<70
	供水状况(%)	≥95	(95, 90]	(90, 85]	(85, 80]	<80
	排水状况(%)	≥95	(95, 90]	(90, 85]	(85, 75]	<75
	距中学距离（米）	≤400	(400, 600]	(600, 900]	(900, 1400]	>1400
	距小学距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	>1200
	距离幼儿园距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	>1200
	距医院距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	>1200
	距金融网点距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	>1200
	距农贸市场距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	>1200

	距公园广场距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	>1200
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密度适宜	居住人口密度较适宜	居住人口密度一般	居住人口密度过大或过小	未建成区
环境条件	噪音状况	dB≤30	30<dB≤40	40<dB≤50	50<dB≤60	dB>60
	地形状况	地面平坦	地面较平坦	地面起伏不大	地面起伏较大	地面起伏很大
城市规划	道路规划	主干道	次干道	支路	规划道路	无道路分布
	用地类型规划	住宅用地	住宅、科研、办公用地	住宅、商业	商业、公建	其它

表 3-2-4 II 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	权重	因素名称	因子权重	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.25	距商服中心距离	0.5000	0.1250	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0162
		商业聚集规模	0.5000	0.1250	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0081	-0.0162
交通条件	0.20	临街道路类型	0.6000	0.1200	0.0156	0.0078	0.0000	-0.0078	-0.0156
		距汽车站距离	0.4000	0.0800	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0104
基本设施状况	0.25	供电状况	0.1000	0.0250	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
		供水状况	0.1000	0.0250	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
		排水状况	0.1000	0.0250	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
		距中学距离	0.1000	0.0250	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
		距小学距离	0.1000	0.0250	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
		距幼儿园距离	0.1000	0.0250	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
		距医院距离	0.1000	0.0250	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
		距金融网点距离	0.1000	0.0250	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
		距农贸市场距离	0.1000	0.0250	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
		距公园广场距离	0.1000	0.0250	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0032
人口状况	0.10	居住人口密度	1.0000	0.1000	0.0130	0.0065	0.0000	-0.0065	-0.0130
环境条件	0.10	噪音状况	0.5000	0.0500	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
		地形状况	0.5000	0.0500	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
城市规划	0.10	道路规划	0.5000	0.0500	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
		用地类型规划	0.5000	0.0500	0.0065	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0065
	1.0000			1.0000			0.0000		

(三) III 级住宅用地基准地价区域因素修正

表 3-2-5 III 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心距离(米)	≤500	(500, 700]	(700, 1000]	(1000, 1500]	>1500
	商业聚集规模	商服设施集中、种类较丰富	商服设施分布较多	满足日常生活所需的一般零售商服设施分布	零星商服网点分布	无商服网点分布
交通条件	临街道路类型	主干道	次干道	支路	土路或规划道路	无道路分布
	距汽车站距离(米)	≤400	(400, 700]	(700, 1000]	(1000, 1500]	>1500
基本设施状况	供电状况(%)	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	≤70
	供水状况(%)	≥95	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤85
	排水状况(%)	≥95	(90, 95]	(85, 90]	(75, 85]	≤75
	距中学距离(米)	≤400	(400, 700]	(700, 1000]	(1000, 1500]	>1500
	距小学距离(米)	≤300	(300, 500]	(500, 900]	(900, 1300]	>1300
	距离幼儿园距离(米)	≤300	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1300]	>1300
	距医院距离(米)	≤300	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1300]	>1300
	距金融网点距离(米)	≤300	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1300]	>1300
	距农贸市场距离(米)	≤300	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1300]	>1300
	距公园广场距离(米)	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1300]	>1300
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密度适宜	居住人口密度较适宜	居住人口密度一般	居住人口密度过大或过小	未建成区
环境条件	噪音状况	dB≤30	30<dB≤40	40<dB≤50	50<dB≤60	dB>60
	地形状况	地面平坦	地面较平坦	地面起伏不大	地面起伏较大	地面起伏很大
城市	道路规划	主干道	次干道	支路	规划道路	无道路分布
	用地类型规划	住宅用地	住宅、科研、办公用地	住宅、商业	商业、公建	其它

表 3-2-6 III 级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	权重	因素名称	因子权重	权重	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	0.25	距商服中心距离	0.5000	0.1250	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
		商业聚集规模	0.5000	0.1250	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
交通条件	0.20	临街道路类型	0.6000	0.1200	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
		距汽车站距离	0.4000	0.0800	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
基本设施状况	0.25	供电状况	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
		供水状况	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
		排水状况	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
		距中学距离	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
		距小学距离	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025

		距幼儿园距离	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
		距医院距离	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
		距金融网点距离	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
		距农贸市场距离	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
		距公园广场距离	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
人口状况	0.10	居住人口密度	1.0000	0.1000	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
环境条件	0.10	噪音状况	0.5000	0.0500	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
		地形状况	0.5000	0.0500	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
城市规划	0.10	道路规划	0.5000	0.0500	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
		用地类型规划	0.5000	0.0500	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
	1.0000			1.0000					

二、住宅用地基准地价个别因素修正体系

1. 容积率修正系数

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。采用数理统计学原理，调查不同容积率水平下的地价，以容积率作为变量，地价作为应变量作曲线拟合，并通过回归检验，两者线性关系显著，确定回归方程参数。根据容积率地价函数关系，测算各住宅用地容积率下地价与平均容积率下的地价比值作为修正系数，确定住宅用地部分容积率修正系数见下表。

表 3-2-7 住宅容积率与住宅用地价格的函数关系

用途	函数关系（x 代表容积率， y 代表用地价格）	备注
住宅用地	$y = -1.8563x^3 + 24.377x^2 + 124.97x + 782.04$	同一级别容积率修正系数等于该级别不同容积率下的地价除以平均容积率下的地价。

根据以上容积率地价函数关系，测算各容积率下地价与平均容积率下的地价比值作为修正系数，则住宅用地部分容积率修正系数见下表。

表 3-2-8 住宅用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	1.8
修正系数	0.8340	0.8492	0.8648	0.8807	0.8969	0.9134	0.9302	0.9472	0.9646
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9822	1.0000	1.0181	1.0364	1.0549	1.0736	1.0925	1.1116	1.1309
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	/
修正系数	1.1504	1.1700	1.1898	1.2097	1.2297	1.2498	1.2701	1.2904	/

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相邻容积率对应修正系数线性内插计算获取。容积率小于 1.0 的，取容积率 1.0 的修正系数，容积率大于 3.5 的，取容积率 3.5 对应的修正系数。

2. 使用年期修正系数

住宅基准地价是设定法定最高出让年期 70 年下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际有限年期下的土地使用权价格。

表 3-2-9 住宅土地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0597	0.1158	0.1687	0.2185	0.2653	0.3094	0.3509	0.3899	0.4266	0.4612
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4938	0.5244	0.5532	0.5804	0.6059	0.6300	0.6526	0.6739	0.6939	0.7128
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7305	0.7472	0.7630	0.7778	0.7917	0.8048	0.8171	0.8288	0.8397	0.8500
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8597	0.8688	0.8773	0.8854	0.8930	0.9002	0.9069	0.9132	0.9192	0.9248
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9301	0.9350	0.9397	0.9441	0.9483	0.9522	0.9558	0.9593	0.9625	0.9656
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9685	0.9712	0.9737	0.9761	0.9784	0.9805	0.9825	0.9844	0.9862	0.9879
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9894	0.9909	0.9923	0.9936	0.9948	0.9960	0.9971	0.9981	0.9991	1.0000

3. 宗地形状修正系数

表 3-2-10 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
修正描述	规则,对宗地利用极为有利	较规则,对宗地利用较为有利	基本规则,对宗地利用无不良影响	较不规则,对宗地利用有一定影响	不规则,对宗地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98

4. 宗地面积修正系数

表 3-2-11 住宅用地宗地面积修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	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

5. 开发程度修正系数

丁青县城区住宅用地基准地价设定开发程度均为“五通一平”(即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内“土地平整”)。若宗地开发程度没有达到该程度,利用基准地价来评估宗地地价时就应该减去相应的开发费用。通过综合测算分析,丁青县城区宗地开发程度修正值范围见下表:

表 3-2-13 开发程度修正系数表

单位:元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	场地平整	合计
修正值	25	20	20	20	20	35	140

第三节 工业用地基准地价修正体系

一、工业用地基准地价区域因素修正体系

（一）II级工业用地基准地价区域因素修正

表 3-3-1 II级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	主干道	次干道	支路	土路或规划道路	无道路分布
	距汽车站距离(米)	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	>1200
基本设施状况	供电状况(%)	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	<70
	供水状况(%)	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	<70
	排水状况(%)	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	<70
环境条件	地质条件	地质承载力强, 有利建设	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	地质状况不佳, 需特殊处理
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无不良影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 对土地利用产生较大影响
产业集聚度	产业集聚规模	工业区	有众多工业企业布局	工业企业有一定分布	工业企业零星布局	独立分布区
城市规划	道路规划	主干道	次干道	支路	规划道路	无道路分布
	用地类型规划	物流、仓储用地	工业生产用地	工业、住宅	工业、公建	其它

表 3-3-2 II级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	因素权重	因素名称	因子权重	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.35	临街道路类型	0.6000	0.2100	0.0213	0.0107	0.0000	-0.0107	-0.0213
		距汽车站距离(米)	0.4000	0.1400	0.0142	0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142
基本设施状况	0.25	供电状况(%)	0.4000	0.1000	0.0101	0.0051	0.0000	-0.0051	-0.0101
		供水状况(%)	0.3000	0.0750	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
		排水状况(%)	0.3000	0.0750	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
环境条件	0.1	地质条件	0.5000	0.0500	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
		地形状况	0.5000	0.0500	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
产业集聚效益	0.2	产业集聚规模	1.0000	0.2000	0.0203	0.0102	0.0000	-0.0102	-0.0203
城市规划	0.1	道路规划	0.5000	0.0500	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
		用地类型规划	0.5000	0.0500	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
	1.0000			1.0000					

（三）III级工业用地基准地价区域因素修正

表 3-3-3 III 级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道路类型	主干道	次干道	支路	土路或规划道路	无道路分布
	距汽车站距离（米）	≤500	(500, 800]	(800, 1200]	(1200, 1500]	>1500
基本设施状况	供电状况（%）	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	<70
	供水状况（%）	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	<70
	排水状况（%）	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	<70
环境条件	地质条件	地质承载力强，有利建设	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	地质状况不佳，需特殊处理
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏，对利用无不良影响	有较大起伏，对利用有一定影响	起伏过大，对土地利用产生较大影响
产业聚集度	产业聚集规模	工业区	有众多工业企业布局	工业企业有一定分布	工业企业零星布局	独立分布区
城市规划	道路规划	主干道	次干道	支路	规划道路	无道路分布
	用地类型规划	物流、仓储用地	工业生产用地	工业、住宅	工业、公建	其它

表 3-3-4 III 级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	因素权重	因素名称	因子权重	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.35	临街道路类型	0.6000	0.2100	0.0207	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0207
		距汽车站距离（米）	0.4000	0.1400	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0069	-0.0138
基本设施状况	0.25	供电状况（%）	0.4000	0.1000	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0049	-0.0098
		供水状况（%）	0.3000	0.0750	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
		排水状况（%）	0.3000	0.0750	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074
环境条件	0.1	地质条件	0.5000	0.0500	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
		地形状况	0.5000	0.0500	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
产业集聚效益	0.2	产业聚集规模	1.0000	0.2000	0.0197	0.0099	0.0000	-0.0099	-0.0197
城市规划	0.1	道路规划	0.5000	0.0500	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
		用地类型规划	0.5000	0.0500	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0049
	1.0000			1.0000					

二、工业用地基准地价个别因素修正体系

1. 使用年期修正系数

工业基准地价是设定法定最高出让年期 50 年下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际有限年期下的土地使用权价格。

表 3-3-5 工业用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0522	0.1019	0.1492	0.1942	0.2372	0.2780	0.3170	0.3540	0.3893	0.4230
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4550	0.4855	0.5145	0.5422	0.5686	0.5937	0.6176	0.6403	0.6620	0.6826
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7023	0.7210	0.7389	0.7558	0.7720	0.7874	0.8021	0.8161	0.8294	0.8421
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8541	0.8656	0.8766	0.8870	0.8969	0.9064	0.9154	0.9240	0.9321	0.9399
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9473	0.9544	0.9611	0.9675	0.9736	0.9794	0.9849	0.9902	0.9952	1.0000

2. 宗地形状修正系数

表 3-3-6 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
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	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	1.03	1.01	1	0.99	0.97

3. 宗地面积修正系数

表 3-3-7 工业用地宗地面积修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	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的影响
修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98

4. 开发程度修正系数

丁青县工业用地基准地价设定开发程度均为“三通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水和宗地红线内“土地平整”）。若宗地开发程度高于或没有达到该程度，利用基准地价来评估宗地地价时就应该加上或减去相应的开发费用。通过综合测算分析，丁青县城区宗地开发程度修正值范围见下表：

表 3-3-8 开发程度修正系数表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	场地平整	合计
修正值	25	20	20	20	20	35	140

第四节 公共服务项目用地基准地价修正体系

一、公共服务项目用地基准地价区域因素修正体系

（一）I级公共服务项目用地基准地价区域因素修正

表 3-4-1 I级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华条件	距商服中心距离（米）	≤200	(200, 400]	(400, 600]	(600, 100]	>100
	商业聚集规模	商服设施集中、种类较丰富	商服设施分布较多	满足日常生活所需的一般零售商服设施分布	零星商服网点分布	无商服网点分布
交通条件	临街道路类型	主干道	次干道	支路	土路或规划道路	无道路分布
	距汽车站距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 700]	(700, 1000]	>1000
基本设施状况	供电状况（%）	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	<70
	供水状况（%）	≥95	(95, 90]	(90, 85]	(85, 80]	<80
	排水状况（%）	≥95	(95, 90]	(90, 85]	(85, 75]	<75
	距医院距离（米）	≤200	(200, 400]	(400, 700]	(700, 1000]	>1000
	距金融网点距离（米）	≤200	(200, 400]	(400, 700]	(700, 1000]	>1000
	距农贸市场距离（米）	≤200	(200, 400]	(400, 700]	(700, 1000]	>1000
	距公园广场距离（米）	≤200	(200, 300]	(300, 500]	(500, 800]	>800
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密度适宜	居住人口密度较适宜	居住人口密度一般	居住人口密度过大或过小	未建成区
环境条件	噪音状况	dB≤20	20<dB≤30	30<dB≤40	40<dB≤50	dB>50
	地形状况	地面平坦	地面较平坦	地面起伏不大	地面起伏较大	地面起伏很大
城市	道路规划	主干道	次干道	支路	规划道路	无道路分布
	用地类型规划	住宅用地	住宅、科研、办公用地	住宅、商业	商业、公建	其它

注：①(表示>)表示<,[表示≥,]表示≤；② 供电状况指供电保证率，供水状况指供水保证率，排水状况指排水及时率

表 3-4-2 I级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	权重	因素名称	因子权重	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.3	距商服中心距离	0.5000	0.1500	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0149
		商业聚集规模	0.5000	0.1500	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0075	-0.0149
交通条件	0.2	临街道路类型	0.6000	0.1200	0.0119	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0119
		距汽车站距离	0.4000	0.0800	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
基本设施状况	0.25	供电状况	0.2000	0.0500	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
		供水状况	0.2000	0.0500	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050

		排水状况	0.2000	0.0500	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
		距医院距离	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
		距金融网点距离	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
		距农贸市场距离	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
		距公园广场距离	0.1000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
人口状况	0.1	居住人口密度	1.0000	0.1000	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0050	-0.0100
环境条件	0.1	噪音状况	0.5000	0.0500	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
		地形状况	0.5000	0.0500	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0025	-0.0050
城市规划	0.05	道路规划	0.5000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
		用地类型规划	0.5000	0.0250	0.0025	0.0013	0.0000	-0.0013	-0.0025
	1.0000			1.0000					

(二) II级公共服务项目用地基准地价区域因素修正

表 3-4-3 II级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 700]	(700, 1000]	>1000
	商业聚集规模	商服设施集中、种类较丰富	商服设施分布较多	满足日常生活所需的一般零售商服设施分布	零星商服网点分布	无商服网点分布
交通条件	临街道路类型	主干道	次干道	支路	土路或规划道路	无道路分布
	距汽车站距离（米）	≤400	(400, 600]	(600, 900]	(900, 1200]	>1200
基本设施状况	供电状况（%）	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	<70
	供水状况（%）	≥95	(95, 90]	(90, 85]	(85, 80]	<80
	排水状况（%）	≥95	(95, 90]	(90, 85]	(85, 75]	<75
	距医院距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	>1200
	距金融网点距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	>1200
	距农贸市场距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	>1200
	距公园广场距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1200]	>1200
人口状况	居住人口密度状况	居住人口密度适宜	居住人口密度较适宜	居住人口密度一般	居住人口密度过大或过小	未建成区
环境条件	噪音状况	dB≤30	30<dB≤40	40<dB≤50	50<dB≤60	dB>60
	地形状况	地面平坦	地面较平坦	地面起伏不大	地面起伏较大	地面起伏很大
城市规划	道路规划	主干道	次干道	支路	规划道路	无道路分布
	用地类型规划	住宅用地	住宅、科研、办公用地	住宅、商业	商业、公建	其它

表 3-4-4 II 级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	权重	因素名称	因子权重	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.3	距商服中心距离	0.5000	0.1500	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
		商业聚集规模	0.5000	0.1500	0.0120	0.0060	0.0000	-0.0060	-0.0120
交通条件	0.2	临街道路类型	0.6000	0.1200	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0096
		距汽车站距离	0.4000	0.0800	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0032	-0.0064
基本设施状况	0.25	供电状况	0.2000	0.0500	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
		供水状况	0.2000	0.0500	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
		排水状况	0.2000	0.0500	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
		距医院距离	0.1000	0.0250	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0020
		距金融网点距离	0.1000	0.0250	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0020
		距农贸市场距离	0.1000	0.0250	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0020
		距公园广场距离	0.1000	0.0250	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0020
人口状况	0.1	居住人口密度	1.0000	0.1000	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
环境条件	0.1	噪音状况	0.5000	0.0500	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
		地形状况	0.5000	0.0500	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0020	-0.0040
城市规划	0.05	道路规划	0.5000	0.0250	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0020
		用地类型规划	0.5000	0.0250	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0020
	1.0000			1.0000					

(三) III 级公共服务项目用地基准地价区域因素修正

表 3-4-5 III 级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离（米）	≤500	(500, 700]	(700, 1000]	(1000, 1500]	>1500
	商业聚集规模	商服设施集中、种类较丰富	商服设施分布较多	满足日常生活所需的一般零售商服设施分布	零星商服网点分布	无商服网点分布
交通条件	临街道路类型	主干道	次干道	支路	土路或规划道路	无道路分布
	距汽车站距离（米）	≤400	(400, 700]	(700, 1000]	(1000, 1500]	>1500
基本设施状况	供电状况（%）	≥90	(90, 85]	(85, 75]	(75, 70]	≤70
	供水状况（%）	≥95	(90, 95]	(85, 90]	(80, 85]	≤85
	排水状况（%）	≥95	(90, 95]	(85, 90]	(75, 85]	≤75
	距医院距离（米）	≤300	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1300]	>1300
	距金融网点距离（米）	≤300	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1300]	>1300
	距农贸市场距离（米）	≤300	(300, 600]	(600, 900]	(900, 1300]	>1300
	距公园广场距离（米）	≤300	(300, 500]	(500, 800]	(800, 1300]	>1300

人口状况	居住人口密度状况	居住人口密度适宜	居住人口密度较适宜	居住人口密度一般	居住人口密度过大或过小	未建成区
环境条件	噪音状况	$dB \leq 30$	$30 < dB \leq 40$	$40 < dB \leq 50$	$50 < dB \leq 60$	$dB > 60$
	地形状况	地面平坦	地面较平坦	地面起伏不大	地面起伏较大	地面起伏很大
城市	道路规划	主干道	次干道	支路	规划道路	无道路分布
	用地类型规划	住宅用地	住宅、科研、办公用地	住宅、商业	商业、公建	其它

表 3-4-6 III 级公共服务项目用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	权重	因素名称	因子权重	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	0.3	距商服中心距离	0.5000	0.1500	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0044	-0.0087
		商业聚集规模	0.5000	0.1500	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0044	-0.0087
交通条件	0.2	临街道路类型	0.6000	0.1200	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0035	-0.0070
		距汽车站距离	0.4000	0.0800	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0024	-0.0047
基本设施状况	0.25	供电状况	0.2000	0.0500	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.0029
		供水状况	0.2000	0.0500	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.0029
		排水状况	0.2000	0.0500	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.0029
		距医院距离	0.1000	0.0250	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0008	-0.0015
		距金融网点距离	0.1000	0.0250	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0008	-0.0015
		距农贸市场距离	0.1000	0.0250	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0008	-0.0015
人口状况	0.1	距公园广场距离	0.1000	0.0250	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0008	-0.0015
		居住人口密度	1.0000	0.1000	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0029	-0.0058
环境条件	0.1	噪音状况	0.5000	0.0500	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.0029
		地形状况	0.5000	0.0500	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0015	-0.0029
城市规划	0.05	道路规划	0.5000	0.0250	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0008	-0.0015
		用地类型规划	0.5000	0.0250	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0008	-0.0015
	1.0000			1.0000			0.0000		

二、公共服务项目用地基准地价个别因素修正体系

1. 使用年期修正系数

公共服务项目基准地价是设定法定最高出让年期 50 年下的地价，在进行宗地地价计算时需将基准地价修正到宗地实际有限年期下的土地使用权价格。

表 3-4-7 公共服务项目用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0560	0.1090	0.1593	0.2070	0.2522	0.2950	0.3356	0.3741	0.4106	0.4452
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4780	0.5090	0.5385	0.5664	0.5928	0.6179	0.6417	0.6642	0.6856	0.7058
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7250	0.7432	0.7604	0.7768	0.7922	0.8069	0.8208	0.8340	0.8465	0.8584
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8696	0.8803	0.8904	0.8999	0.9090	0.9176	0.9257	0.9335	0.9408	0.9477
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9543	0.9605	0.9664	0.9720	0.9773	0.9824	0.9871	0.9917	0.9959	1.0000

2. 宗地形状修正系数

表 3-4-8 公共服务项目用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	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

3. 宗地面积修正系数

表 3-4-9 公共服务项目用地宗地面积修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	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的影响
修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98

4. 开发程度修正系数

丁青县城区公共服务项目用地基准地价设定开发程度均为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地红线内“土地平整”）。若宗地开发程度没有达到该程度，利用基准地价来评估宗地地价时就应该减去相应的开发费用。通过综合测算分析，丁青县城区宗地开发程度修正值范围见下表：

表 3-4-10 开发程度修正系数表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	场地平整	合计
修正值	25	20	20	20	20	35	140

提醒：公共服务项目用地多为划拨用地，市场出让案例尚无，且上一轮公共服务项目用地基准地价为未作容积率修正，本次亦不作容积率修正。

第四章 成果应用说明与建议

第一节 成果的应用说明

任何成果最终目的在于应用，土地级别估价成果也不例外。国土资源管理部门十分重视基准地价成果的应用，已经把它纳入地价管理重要工作内容之一。丁青县土地级别估价工作同样注重它的应用，它不仅应在指导和规范土地市场方面发挥作用，而且应在城镇建设、城镇功能的提升、城镇经济的发展等方面发挥其优势。

一、土地级别成果的应用

土地级别反映城镇内部土地的质量和利用效益的差异，可为城镇规划、土地利用总体规划、土地计划等的制定提供依据，进而达到合理配置城镇土地，最大限度发挥土地资产最佳经济、社会、环境的综合效益。

在具体应用该项成果时，国土资源管理部门应根据土地级别，将经济效益好的企业单位安排到一级土地上，并尽可能提高优等土地的利用效率。城市规划部门同样应遵循最佳利用原则，合理安排城镇内各功能用地结构，减少不合理的用地现象。

此外，土地级别成果可为新增建设用地土地有偿使用费的征收，为确定土地使用税的标准等方面提供重要依据。

二、基准地价更新成果的应用

（一）地价管理方面的应用

1. 进行宏观调控，加强地价管理

基准地价作为城镇地价体系的重要组成部分，是指导土地利用、宏观调控的重要手段。基准地价有利于为政府制定管理措施和投资决策提供依据，为国家加强土地市场管理、实现土地资源的合理配置，使有限的城市土地发挥最大的经济和社会效益创造条件。

国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》国发[2004]28号规定，禁止非法压低地价招商。省、自治区、直辖市人民政府要依照基准地价制定并公布协议出让土地最低价标准。协议出让土地除必须严格执行规定程序外，出让价格不得低于最低价标准。违反规定出让土地造成国有土地资产流失的，要依法追究责任；情节严重的，依照《中华人民共和国刑法》的规定，以非法低价出让国有土地使用权罪追究刑事责任。

国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》国发[2006]31号国家根据土地等级、区域土地利用政策等，统一制定并公布各地工业用地出让最低价标准。

国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）文件规定，要求进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。

原国土资源部《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展的有关通知》（国土资发[2010]204号）文件规定，各地要严厉打击囤地、炒地、闲置土地等违法违规行为；要严格把握居住用地出让的总量、结构和时序，坚决防范受多种因素驱动的岁末年初放量供地。凡可能出现“高价地”的地区，必须事前评估，采取有效措施，防止出现高价地，稳定市场预期。各地要加强地价动态监测，及时掌握地价异常变动，提高市场敏锐性和针对性。

2. 为征收土地税费提供价格依据

基准地价既可为政府征收土地使用税提供主要依据，也可为土地增值税的征收提供计算增值量的重要方法。利用基准地价可以对申报地价明显偏低的土地交易行为实行政府优先购买权制度，从而防止土地交易双方虚报、瞒报地价，保障政府的土地收益。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》和《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》《中华人民共和国契税暂行条例》的规定，征收土地增值税、城镇土地使用税和契税都离不开土地等级和基准地价。其中本次确定分类土地等级就是为了满足税务机关征收城镇土地使用税之用。

3. 有利于活跃土地市场，指导土地交易

利用基准地价评估土地使用权出让、转让、出租、抵押、企业改制重组以及旧城改造拆迁等诸多方面经济活动中的土地价格，可以有利于保护土地所有者、使用者的合法权益，调节国家、集体、个人三者之间的利益分配关系，保证这些经济活动的健康有序进行。特别是目前城市房屋拆迁难度很大，关键的指标就是价格。通过科学合理的价格可以促进拆迁的正常进行，加快城镇发展步伐。

4. 为土地利用、城市规划、房地产投资提供参考

基准地价反映了城市内部土地质量和利用效益的差异，可为土地利用、城市规划、房地产投资提供参考依据，进而达到合理配置城市土地，最大限度地发挥土地的经济、社会、环境综合效益。利用基准地价在城镇规划区内的差异性，地方政府可引导土地在各类企业单位间的合理分配，并尽可能提高优等土地利用效率。规划部门可结合基准地价成果，科学安排城市用地结构，减少不合理用地现象。国家和各级政府可以依据基准地价制定出灵活的地价政策，通过地价的差别，调整、引导或控制各类经济社会活动，落实城市规划、经济发展战略和产业政策。

（二）宗地地价评估方面的应用

利用基准地价法进行宗地评估，是指根据待估宗地的区位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，从而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。为了保证基准地价的实用性以及城市土地价格体系的均衡，按照要求在基准地价覆盖范围内的宗地评估必须使用基准地价系数修正法。

1. 利用基准地价系数修正法评估一般宗地价格

首先确定待估宗地所处用地类型下的土地级别，得到对应的基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。然后，调查宗地地价影响因素的指标条件，通过实地调查和图上量算，获取影响宗地地价的区域因素指标及包括容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的个别因素指标。再次，确定修正系数，将宗地的区域因素指标条件与相应的修正因素条件说明表进行比较，确定待估宗地对应各项修正因子的优劣状况，再查找修正系数表确定宗地各项修正因子应修正的比率，即区域因素修正系数。将宗地的个别因素指标条件与宗地地价个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。最后，计算宗地地价

利用如下公式计算宗地地价：

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中： V ——土地价格；

V_{1b} ——某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估计期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数。

2. 利用基准地价系数修正法评估划拨土地使用权价格

利用基准地价系数修正法评估划拨土地使用权价格，主要是在基准地价基础上，扣除划拨土地补交土地出让金标准，然后利用基准地

价修正体系，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选择相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日划拨土地使用权价格。

基准地价系数修正法评估划拨土地价格时，其基本原理、计算公式、步骤与出让土地价格用基准地价系数修正法类似，只是要注意几个事项：一是所使用的基准地价要扣除本地划拨土地补交出让金标准（县政府、县自然资源局等相关部门制定），或者通过年租制租金，推算出的划拨土地出让金；二是不考虑年期修正问题，不利用年期修正系数；三是待估划拨土地必须在基准地价范围内。其基本测算公式为：

$$P = (P_0 - P_1) \times (1 \pm \sum K_1) \times K_2$$

$$\text{或} \quad P = (P_0 - R_1/r_1) \times (1 \pm \sum K_1) \times K_2$$

式中： P —— 划拨土地价格；

P_0 —— 某用途土地在某一土地级上的基准地价；

P_1 —— 当地同级别同用途划拨土地补交出让金标准；

$\sum K_1$ —— 宗地区域因素修正系数；

K_2 —— 估价期日、开发程度、容积率等其它修正系数；

R_1 —— 土地年租制同用途同级别年租金；

r_1 —— 同用途同级别土地还原率。

3. 利用基准地价体系确定容积率变化时相应地价变化水平

一个完整的土地使用权价格应该包括地面、地上、地下三个价格组成部分，增加容积率评估地价主要是“空间权”的估价问题。土地空间权的价格遵循土地价格的一般规律，它是地上空间利用收益的资本化。从另一个方面讲，土地空间权价格是因土地空间的利用而造成地皮价格的加价。

利用基准地价修正法评估土地空间权主要是以基准地价为基础，运用容积率或楼层修正系数评估空间地价。一定的物业有其特定容积率或楼层总数，相对应有一个容积率或楼层修正系数。若增加(或减少)土地利用空间。又会有新的容积率或楼层及相对应修正系数。比较前后修正系数之差，运用基准地价，即可评估出空间地价。计算公式为：

$$P' = P_0 \times R \times (r_2 - r_1) \times [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^m]$$

或
$$P = (P_0 - R_1 / r_1) \times (1 \pm \sum K_1) \times K_2$$

式中：P —— 划拨土地价格；

P_0 —— 某用途土地在某一土地级上的基准地价；

R_1 —— 当地同级别同用途划拨土地补交出让金标准；

$\sum K_1$ —— 宗地区域因素修正系数；

K_2 —— 估价期日、开发程度、容积率等其它修正系数；

R_1 —— 土地年租制同用途同级别年租金；

r_1 —— 同用途同级别土地还原率。

4. 土地用途分类体系中各种土地用途与本次基准地价用途的衔接

根据中华人民共和国质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会 2017 年联合发布的《土地利用现状分类》标准，城镇土地利用现状分类采用一级、二级分类体系，一级地类 12 个，二级地类 57 个。本次评估工作中只调查了评估工作中涉及一级地类中建设用地的相关用地类型与本次基准地价用地类型如何相互参照的关系。

为便于地价管理和宗地评估，本次成果研究在基准地价评估结果的基础上，对土地用途分类体系中各种土地用途进行了进一步的细分，建立了各类细分用途土地与本次基准地价用途相互衔接、彼此配套的

地价管理体系，以便于政府在地价宏观管理方面总体把握地价水平，在微观层面有明确的技术路线和可操作性，从而实现土地评估作价、资产处置(划拨、出让、入股等)时准确量化土地资产价值。具体相互衔接与参照关系如下表：

表 6-2-1 土地用途分类体系中部分土地用途与本次基准地价用途的衔接

二级地类	三级地类	参照体系	调节系数
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地，参照商服用地	1
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	1
	餐饮用地	（饭店、餐厅、酒吧等用地）参照商服用地	1.2
	旅馆用地	（宾馆、旅馆招待所、服务型公寓、度假村等用地）参照商服用地	1
	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、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，参照商服用地	0.9
	娱乐用地	（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）参照商服用地	1
	其他商服用地	商服用地（特指加油站、加气站用地）	
商服用地（洗车场、高尔夫球场、物流营业网点、居住小区及小区级以下的配套服务设施用地）			0.8
工矿仓储用地	工业用地	工业用地	1
	采矿用地	工业用地	0.9
	盐田	工业用地	1.1
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，参照工业用地	1.2
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公共设施等用地，参照公共管理与公共服务用地	1
	新闻出版用地	用于广播、电视台、报社、出版社等用地，参照公共管理与公共服务用地	1
	教育用地	指用于各类教育，包括高等院校、各类学校以及为学校配建的学生生活用地，参照公共管理与公共服务用地	1
	科研用地	指独立的科研、研发、技术推广等科研事业单位及其附属用地，参照公共管理与公共服务用地	1
	医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，参照公共管理与公共服务用地	1

二级地类	三级地类	参照体系	调节系数
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施用地，包括福利院、养老院等，参照公共管理与公共服务用地	1
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化设施用地，参照公共管理与公共服务用地	1
	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，参照公共管理与公共服务用地	1
	公共设施用地	指用于城乡基础设施的用地，参照公共管理与公共服务用地	1
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地，参照公共管理与公共服务用地	1
住宅用地	城镇住宅用地	住宅用地	1
交通运输用地	铁路用地	工业用地	1
	公路用地	工业用地	1
	街巷用地	工业用地	1
	农村道路	工业用地	1
	机场用地	工业用地	1
	港口码头用地（含航运沿岸用地）	工业用地	1
	管道运输用地	工业用地	1
特殊用地	军事设施用地	工业用地	0.8
	使领馆用地	住宅用地	0.9
	监教场所用地	住宅用地	0.9
	殡葬用地	商服用地	0.8
	宗教用地	住宅用地	0.9
	风景名胜设施用地	指风景名胜点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，参照住宅用地	0.7
水域及水利设施用地	湖泊水面	工业用地	1
	河流水面	工业用地	1

(三) 成果应用的时效性说明

土地估价是依据土地市场现状和近三年工商企业用地效益状况

为基础评估的。由于基准地价受土地供求关系（如土地利用规划、土地供应计划）、经济发展水平、城镇建设及规划调整、物价指数等多方面影响。基准地价更新成果动态变化比土地级别成果要快。一般情况下，基准地价评估成果有效期为三至五年。因此，基准地价须根据法律、法规及土地市场变化情况每隔一定时期调整一次。

第二节 土地级别与基准地价更新成果应用建议

为强化国土资源管理，培育和发展土地市场，科学指导土地交易，搞活和调控土地市场，针对丁青县实际情况，我们对本次工作成果提出如下建议：

一、土地定级成果应用建议

（一）建立基准地价资料保管使用制度

本次定级工作涉及到政府管理部门的资料收集、外业样点调查等信息，其内容涉及到许多文件、文字材料、图件、表格等，信息量庞大，有些资料还必须进行加密处理。因此，必须制订较为完善的资料数据的归档、使用制度，同时也便于今后数据的更新。

（二）建立并完善地籍档案

丁青县目前的城镇地籍调查与整理工作还有待加强，在进行地籍调查工作时，应注意利用已完成的土地定级成果的分宗整理工作，把地籍档案管理、地籍测量、土地登记与土地定级工作有效地结合起来，使各项工作之间相互补充、相得益彰。

（三）为相关部门提供有偿信息咨询服务

可将此次土地定级成果汇编成文字版和电子版，向有关方面提供有偿信息咨询服务，比如：为税务部门征收土地使用税提供基础资料，为开发商提供地价信息咨询等。

二、基准地价更新成果应用建议

（一）建立地价政策体系

城镇基准地价更新成果可以为政府制订地价政策提供依据，政府按照“宏观严管、微观搞活”的原则，垄断国有土地使用权出让、租赁、作价入股等一级市场，适当放开搞活土地使用权转让、出租、抵押等二级市场，制订相应的地价政策，具体包括土地收购价格标准、

土地征用价格标准，建立适中的土地收益分配机制。

（二）完善地价管理制度

1. 基准地价定期公布制度

基准地价定期公布是国家法律的要求，公示基准地价既有利于增加政府办事的透明度，发挥政府对地价的调控和指导作用；也可以使投资者了解土地质量和地价水平，选择合适的投资方向和地点；此外，公示宗地地价在土地招标、拍卖方面也有积极的作用。

2. 制订宗地地价和市场交易价格申报登记制度

以基准地价为依据，加强对申报地价的审核，完善对成交地价、租金、抵押及土地它项权利状况的登记，维护合理价格水平，保证土地市场的正常运行。

3. 推选土地招标、拍卖及收购储备制度

目前，丁青县土地市场化管理机制日益规范，国有土地出让的方式也逐渐多样化，通过基准地价信息，逐步实现一级土地市场国有土地使用权的出让以“挂牌出让”、“招标”、“拍卖”方式为主，特殊用地以“协议”方式为补充，有利于推进和深化土地使用制度改革。

附件一

一、昌都市丁青县城区土地级别与基准地价图