

丰顺县集体建设用地基准地价制订项目

修正体系成果

一、丰顺县集体建设用地各用途基准地价修正体系

(一) 集体商服用地宗地地价修正体系

1. 集体商服用地宗地地价公式

集体商服用地单位地面地价=(集体商服用地级别基准地价±开发程度修正值)×容积率修正系数×街角地修正系数×道路客流状况修正系数×期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

集体商服用地总地价=集体商服用地地面地价×集体商服用地土地面积

2. 区域因素修正

表1 I级集体商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心距离	<100米	[100,300)米	[300,800)米	[800,1500)米	≥1500米
	距农贸市场距离	<100米	[100,300)米	[300,800)米	[800,1500)米	≥1500米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主,道路路网密集	区域以主干道为主,道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主,道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	距公交站点距离	<100米	[100,300)米	[300,500)米	[500,700)米	≥700米
	距客运站距离	<1000米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,3000)米	≥3000米
	距火车站距离	<1000米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,3000)米	≥3000米
	高速公路出入口	<1000米	[1000,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥4000米
基本设施状况	供水设施状况	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
	排水设施状况	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
	供电设施状况	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,保障率较低	供电缺乏,保障率低

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	距金融设施距离	<100 米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥ 400 米
	距文化娱乐设施距离	<500 米	[500,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥ 1600 米
社会经济状况	客流人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	人口密度适中	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
宏观区位影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	区域规划	规划有利于商服利用, 规划前景好	规划对商服利用较适合, 规划前景较好	规划基本合理, 规划前景一般	规划较不适合商服利用, 规划前景较差	规划对商服利用有一定限制, 规划前景差

表2 I 级集体商用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
繁华程度	距商服中心距离	2.61	1.31	0.00	-1.29	-2.58
	距农贸市场距离	1.87	0.94	0.00	-0.93	-1.85
交通条件	道路通达度	1.05	0.53	0.00	-0.52	-1.04
	距公交站点距离	0.89	0.45	0.00	-0.44	-0.88
	距客运站距离	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
	距火车站距离	0.29	0.15	0.00	-0.15	-0.29
	高速公路出入口	0.25	0.13	0.00	-0.13	-0.25
基本设施状况	供水设施	0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.45
	排水设施	0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.37
	供电设施	0.45	0.23	0.00	-0.22	-0.44
	距金融设施距离	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.59
	距文化娱乐设施距离	0.60	0.30	0.00	-0.30	-0.59
社会经济状况	客流人口密度	0.99	0.50	0.00	-0.49	-0.98
宏观区位影响度	周边城镇影响度	1.07	0.54	0.00	-0.53	-1.06
区域规划	区域规划	0.91	0.46	0.00	-0.45	-0.90
Σ		12.71	6.41	0.00	-6.32	-12.57

表3 II级集体商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心距离	<500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2500)米	≥2500米
	距农贸市场距离	<500米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2500)米	≥2500米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主,道路路网密集	区域以主干道为主,道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主,道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	距公交站点距离	<200米	[200,400)米	[400,600)米	[600,800)米	≥800米
	距客运站距离	<1200米	[1200,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥4000米
	距火车站距离	<1200米	[1200,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥4000米
	高速公路出入口	<1200米	[1200,2400)米	[2400,3500)米	[3500,5000)米	≥5000米
基础设施状况	供水设施状况	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
	排水设施状况	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
	供电设施状况	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,保障率较低	供电缺乏,保障率低
	距金融设施距离	<200米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500米
	距文化娱乐设施距离	<600米	[600,900)米	[900,1400)米	[1400,1800)米	≥1800米
社会经济状况	客流人口密度	人口稠密区,人口密度大	人口较稠密区,人口密度较大	人口密度适中	人口较稀疏区,人口密度较小	人口稀疏区,人口密度小
宏观区位影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	区域规划	规划有利于商服利用,规划前景好	规划对商服利用较适合,规划前景较好	规划基本合理,规划前景一般	规划较不适合商服利用,规划前景较差	规划对商服利用有一定限制,规划前景差

表4 II级集体商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
繁华程度	距商服中心距离	1.63	0.82	0.00	-0.81	-1.61

影响因素	影响因子	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
	距农贸市场距离	1.17	0.59	0.00	-0.58	-1.16
交通条件	道路通达度	0.66	0.33	0.00	-0.33	-0.65
	距公交站点距离	0.56	0.28	0.00	-0.28	-0.55
	距客运站距离	0.19	0.10	0.00	-0.10	-0.19
	距火车站距离	0.18	0.09	0.00	-0.09	-0.18
	高速公路出入口	0.16	0.08	0.00	-0.08	-0.15
基本设施状况	供水设施	0.28	0.14	0.00	-0.14	-0.28
	排水设施	0.24	0.12	0.00	-0.12	-0.23
	供电设施	0.28	0.14	0.00	-0.14	-0.28
	距金融设施距离	0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.37
	距文化娱乐设施距离	0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.37
社会经济状况	客流人口密度	0.62	0.31	0.00	-0.31	-0.61
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.67	0.34	0.00	-0.33	-0.66
区域规划	区域规划	0.57	0.29	0.00	-0.28	-0.56
Σ		7.97	4.01	0.00	-3.97	-7.85

表5 III级集体商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心距离	<800米	[800,1600)米	[1600,2400)米	[2400,3600)米	≥3600米
	距农贸市场距离	<800米	[800,1600)米	[1600,2400)米	[2400,3600)米	≥3600米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主,道路路网密集	区域以主干道为主,道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主,道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	距公交站点距离	<300米	[300,500)米	[500,700)米	[700,900)米	≥900米
	距客运站距离	<1500米	[1500,2500)米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	≥4500米
	距火车站距离	<1500米	[1500,2500)米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	≥4500米
	高速公路出入口	<2000米	[2000,3500)米	[3500,5000)米	[5000,6500)米	≥6500米
基础设施状况	供水设施状况	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
	排水设施状况	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

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	供电设施状况	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,保障率较低	供电缺乏,保障率低
	距金融设施距离	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
	距文化娱乐设施距离	<800米	[800,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥2000米
社会经济状况	客流人口密度	人口稠密区,人口密度大	人口较稠密区,人口密度较大	人口密度适中	人口较稀疏区,人口密度较小	人口稀疏区,人口密度小
宏观区位影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	区域规划	规划有利于商服利用,规划前景好	规划对商服利用较适合,规划前景较好	规划基本合理,规划前景一般	规划较不适合商服利用,规划前景较差	规划对商服利用有一定限制,规划前景差

表6 III级集体商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
繁华程度	距商服中心距离	2.30	1.15	0.00	-1.31	-2.62
	距农贸市场距离	1.66	0.83	0.00	-0.94	-1.88
交通条件	道路通达度	0.93	0.47	0.00	-0.53	-1.06
	距公交站点距离	0.79	0.40	0.00	-0.45	-0.90
	距客运站距离	0.26	0.13	0.00	-0.15	-0.30
	距火车站距离	0.26	0.13	0.00	-0.15	-0.29
	高速公路出入口	0.22	0.11	0.00	-0.13	-0.25
基本设施状况	供水设施	0.40	0.20	0.00	-0.23	-0.46
	排水设施	0.33	0.17	0.00	-0.19	-0.38
	供电设施	0.40	0.20	0.00	-0.23	-0.45
	距金融设施距离	0.53	0.27	0.00	-0.30	-0.60
	距文化娱乐设施距离	0.53	0.27	0.00	-0.30	-0.60
社会经济状况	客流人口密度	0.87	0.44	0.00	-0.50	-0.99
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.94	0.47	0.00	-0.54	-1.07
区域规划	区域规划	0.80	0.40	0.00	-0.46	-0.91
Σ		11.22	5.64	0.00	-6.41	-12.76

表7 IV级集体商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心距离	<1500 米	[1500,2500) 米	[2500,3500) 米	[3500,5000) 米	≥ 5000 米
	距农贸市场距离	<1500 米	[1500,2500) 米	[2500,3500) 米	[3500,5000) 米	≥ 5000 米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	距公交站点距离	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥ 1000 米
	距客运站距离	<2000 米	[2000,3000) 米	[3000,4500) 米	[4500,6000) 米	≥ 6000 米
	距火车站距离	<2000 米	[2000,3000) 米	[3000,4500) 米	[4500,6000) 米	≥ 6000 米
	高速公路出入口	<2500 米	[2500,4000) 米	[4000,5500) 米	[5500,7000) 米	≥ 7000 米
基础设施状况	供水设施状况	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
	排水设施状况	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
	供电设施状况	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, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	距金融设施距离	<600 米	[600,800)米	[800,1000)米	[1000,1500) 米	≥ 1500 米
	距文化娱乐设施距离	<1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥ 2500 米
社会经济状况	客流人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	人口密度适中	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
宏观区位影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	区域规划	规划有利于商服利用, 规划前景好	规划对商服利用较适合, 规划前景较好	规划基本合理, 规划前景一般	规划较不适合商服利用, 规划前景较差	规划对商服利用有一定限制, 规划前景差

表8 IV级集体商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
繁华程度	距商服中心距离	2.22	1.11	0.00	-1.11	-2.22

影响因素	影响因子	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
	距农贸市场距离	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
交通条件	道路通达度	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
	距公交站点距离	0.76	0.38	0.00	-0.38	-0.76
	距客运站距离	0.26	0.13	0.00	-0.13	-0.26
	距火车站距离	0.25	0.13	0.00	-0.13	-0.25
	高速公路出入口	0.21	0.11	0.00	-0.11	-0.21
基本设施状况	供水设施	0.39	0.20	0.00	-0.20	-0.39
	排水设施	0.32	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	供电设施	0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.38
	距金融设施距离	0.51	0.26	0.00	-0.26	-0.51
	距文化娱乐设施距离	0.51	0.26	0.00	-0.26	-0.51
社会经济状况	客流人口密度	0.84	0.42	0.00	-0.42	-0.84
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.91	0.46	0.00	-0.46	-0.91
区域规划	区域规划	0.78	0.39	0.00	-0.39	-0.78
Σ		10.84	5.45	0.00	-5.45	-10.84

表9 V级集体商服用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距商服中心距离	<1800米	[1800,3000)米	[3000,4800)米	[4800,6000)米	≥6000米
	距农贸市场距离	<1800米	[1800,3000)米	[3000,4800)米	[4800,6000)米	≥6000米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主,道路路网密集	区域以主干道为主,道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主,道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	距公交站点距离	<500米	[500,800)米	[800,1000)米	[1000,1400)米	≥1400米
	距客运站距离	<2200米	[2200,3500)米	[3500,5000)米	[5000,7000)米	≥7000米
	距火车站距离	<2200米	[2200,3500)米	[3500,5000)米	[5000,7000)米	≥7000米
	高速公路出入口	<3000米	[3000,4500)米	[4500,6000)米	[6000,7500)米	≥7500米
基础设施状况	供水设施状况	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
	排水设施状况	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

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	供电设施状况	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,保障率较低	供电缺乏,保障率低
	距金融设施距离	<800米	[800,1000)米	[1000,1500)米	[1500,1800)米	≥1800米
	距文化娱乐设施距离	<1200米	[1200,1800)米	[1800,2500)米	[2500,3000)米	≥3000米
社会经济状况	客流人口密度	人口稠密区,人口密度大	人口较稠密区,人口密度较大	人口密度适中	人口较稀疏区,人口密度较小	人口稀疏区,人口密度小
宏观区位影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	区域规划	规划有利于商服利用,规划前景好	规划对商服利用较适合,规划前景较好	规划基本合理,规划前景一般	规划较不适合商服利用,规划前景较差	规划对商服利用有一定限制,规划前景差

表10 V级集体商服用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
繁华程度	距商服中心距离	2.99	1.50	0.00	-1.50	-2.99
	距农贸市场距离	2.15	1.08	0.00	-1.08	-2.15
交通条件	道路通达度	1.21	0.61	0.00	-0.61	-1.21
	距公交站点距离	1.02	0.51	0.00	-0.51	-1.02
	距客运站距离	0.34	0.17	0.00	-0.17	-0.34
	距火车站距离	0.33	0.17	0.00	-0.17	-0.33
	高速公路出入口	0.28	0.14	0.00	-0.14	-0.28
基本设施状况	供水设施	0.52	0.26	0.00	-0.26	-0.52
	排水设施	0.43	0.22	0.00	-0.22	-0.43
	供电设施	0.51	0.26	0.00	-0.26	-0.51
	距金融设施距离	0.69	0.35	0.00	-0.35	-0.69
	距文化娱乐设施距离	0.69	0.35	0.00	-0.35	-0.69
社会经济状况	客流人口密度	1.13	0.57	0.00	-0.57	-1.13
宏观区位影响度	周边城镇影响度	1.22	0.61	0.00	-0.61	-1.22
区域规划	区域规划	1.04	0.52	0.00	-0.52	-1.04
Σ		14.55	7.32	0.00	-7.32	-14.55

3.容积率修正

表11 集体商服用地容积率修正系数

容积率	≤0.4	0.4<r<3.0	≥3.0
修正系数	0.7537	$r^{0.3086}$	1.4036

注：（1）公式中 r 为商服容积率；
（2）商服容积率等于商服建筑面积除以总用地面积。

表12 集体商服用地容积率修正系数对应表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	0.7537	0.8074	0.8542	0.8958	0.9335	0.968	1	1.0298	1.0579
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.0843	1.1094	1.1333	1.1561	1.1779	1.1989	1.2191	1.2385	1.2573
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3.0
修正系数	1.2755	1.2931	1.3102	1.3268	1.343	1.3587	1.374	1.389	1.4036

注：（1）当商服用地评估时，要进行商服容积率修正，商服建筑面积除以总用地面积作为商服容积率，参照上表修正系数进行修正；

（2）上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取。

4.街角地修正

表13 街角地修正系数

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.0	1.05	1.08	1.15

5.道路客流状况修正

表14 集体商服用地道路客流状况系数

指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
指标说明	宗地邻近或所在的道路客流量大，商业经营条件好	宗地邻近或所在的道路客流量较大，商业经营条件较好	宗地邻近或所在的道路客流量一般，商业经营条件一般	宗地邻近或所在的道路客流量较差，商业经营条件较差	宗地不临现状道路，商业经营条件差
修正系数幅度范围	[1.06,1.10]	[1.02,1.06)	[0.98,1.02)	[0.98,0.94)	[0.94,0.90]
平均值	1.08	1.04	1.00	0.96	0.92

注：1.宗地临路情况说明：若宗地邻近道路，视邻近距离情况确定修正的低值取值范围；若宗地临路，视宗地所在商服道路的区段客流情况确定修正的高值取值范围；

2.宗地不临现状道路说明：若宗地临规划道路，修正系数取最高值；若宗地不临规划道路，修正系数取最低值。

6.其他个别因素修正系数

表15 集体商服用地其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
------	------	------	-------	-------	-------	------

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，利于开发利用	宗地面积较适中，较利于开发利用	宗地面积一般适合，开发利用情况一般	宗地面积偏大或偏小，较不利于开发利用	宗地面积过大或过小，不利于开发利用
	修正系数	1.0	0.5	0	-0.5	-1.0

7. 土地剩余使用年期修正系数

本次集体商服用地基准地价设定土地使用年期为 40 年，当待估宗地剩余使用年期不足对应用途土地最高使用年期时，应进行使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中：R—土地还原率

M—40 年

N—土地剩余使用年期

Y—出让年期修正系数

表16 集体商服用地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=6.55%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0668	0.1294	0.1882	0.2434	0.2952	0.3438	0.3895	0.4323	0.4725	0.5102
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5456	0.5788	0.6100	0.6392	0.6667	0.6925	0.7166	0.7393	0.7606	0.7806
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7994	0.817	0.8335	0.849	0.8636	0.8773	0.8901	0.9021	0.9134	0.9240
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9339	0.9433	0.9520	0.9603	0.9680	0.9752	0.9820	0.9884	0.9944	1

8. 土地开发程度修正值

表17 土地开发程度修正表

单位：元/m²

土地开发程度	开发项目及成本						三通一平	五通一平
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整		

土地开发程度	开发项目及成本						三通一平	五通一平
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整		
数据范围统计	8~22	5~20	10~30	3~18	10~22	14~41	42~115	50~153
城区范围平均值	18	14	21	12	20	31	90	116
乡镇范围平均值	12	12	19	10	15	25	71	93

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。其中上表的“三通一平”具体是指宗地外通路、通水（通上水）、通电及宗地内土地平整，“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整。

（二）宅基地宗地地价修正体系

1. 宅基地宗地地价公式

宅基地地面地价 = (宅基地级别基准地价 ± 开发程度修正值) × 宅基地容积率修正系数 × 期日修正系数 × (1 + 区域因素修正系数之和) × (1 + 其他个别因素修正系数之和)

宅基地总地价 = 单位地面地价 × 总用地面积

2. 区域因素修正

表18 I级宅基地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供水设施	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
	排水设施	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
	供电设施	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，保障率较低	供电缺乏，保障率低
	距教育设施距离	<150米	[150,300)米	[300,500)米	[500,700)米	≥700米
	距医疗设施距离	<200米	[200,400)米	[400,800)米	[800,1500)米	≥1500米
	距文化娱乐设施距离	<500米	[500,800)米	[800,1200)米	[1200,1600)米	≥1600米
	距金融设施距离	<100米	[100,200)米	[200,300)米	[300,500)米	≥400米

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主,道路路网密集	区域以主干道为主,道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主,道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	距公交站点距离	<150 米	[150,300)米	[300,500)米	[500,750)米	≥750 米
	距客运站距离	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,3000)米	≥3000 米
	高速公路出入口	<1000 米	[1000,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥4000 米
	距火车站距离	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,3000)米	≥3000 米
环境条件	地形条件	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形较不平坦	地形很不平坦
	工程地质	工程地质条件良好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
	水污染	区域水质好,无水体污染	区域水质较好,基本无水体污染	区域水质一般,有一定水体污染	区域水质较差,水污染较严重	区域水质差,水污染严重
	大气污染	空气质量高,无大气污染	空气质量较高,基本无大气污染	空气质量一般,对居住基本无影响	空气质量较差,对居住有一定影响	空气质量差,对居住有严重影响
	噪音污染	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	噪声污染较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠
	距自然景观距离	<50 米	[50,100)米	[100,150)米	[150,200)米	≥200 米
	距人文景观距离	<200 米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500 米
繁华程度	距商服中心距离	<200 米	[200,400)米	[400,900)米	[900,1600)米	≥1600 米
社会经济状况	常住人口密度	人口稠密区,人口密度大	人口较稠密区,人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区,人口密度较小	人口稀疏区,人口密度小
宏观区位影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	区域规划	规划有利于住宅利用,规划前景好	规划对住宅利用较适合,规划前景较好	规划基本合理,规划前景一般	规划较不适合住宅利用,规划前景较差	规划对住宅利用有一定限制,规划前景差

表19 I级宅基地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	0.57	0.29	0.00	-0.29	-0.57
	排水设施	0.47	0.24	0.00	-0.24	-0.48
	供电设施	0.56	0.28	0.00	-0.28	-0.56
	距教育设施距离	0.50	0.25	0.00	-0.26	-0.51
	距医疗设施距离	0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.46
	距文化娱乐设施距离	0.32	0.16	0.00	-0.17	-0.33
	距金融设施距离	0.30	0.15	0.00	-0.15	-0.30
交通条件	道路通达度	0.83	0.42	0.00	-0.42	-0.84
	距公交站点距离	0.75	0.38	0.00	-0.38	-0.76
	距客运站距离	0.26	0.13	0.00	-0.13	-0.26
	高速公路出入口	0.23	0.12	0.00	-0.12	-0.23
	距火车站距离	0.25	0.13	0.00	-0.13	-0.25
环境条件	地形条件	0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.38
	工程地质	0.38	0.19	0.00	-0.19	-0.38
	水污染	0.19	0.10	0.00	-0.10	-0.20
	大气污染	0.21	0.11	0.00	-0.11	-0.22
	噪音污染	0.17	0.09	0.00	-0.09	-0.17
	距自然景观距离	0.27	0.14	0.00	-0.14	-0.27
	距人文景观距离	0.21	0.11	0.00	-0.11	-0.22
繁华程度	距商服中心距离	1.28	0.64	0.00	-0.65	-1.29
社会经济状况	常住人口密度	0.54	0.27	0.00	-0.27	-0.54
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.67	0.34	0.00	-0.34	-0.67
区域规划	区域规划	0.53	0.27	0.00	-0.27	-0.53
Σ		10.32	5.23	0.00	-5.26	-10.42

表20 II级宅基地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供水设施	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
	排水设施	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
	供电设施	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
	距教育设施距离	<300米	[300,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥1300米
	距医疗设施距离	<500米	[500,900)米	[900,1300)米	[1300,1700)米	≥1700米
	距文化娱乐设施距离	<600米	[600,900)米	[900,1400)米	[1400,1800)米	≥1800米
	距金融设施距离	<200米	[200,300)米	[300,400)米	[400,500)米	≥500米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	距公交站点距离	<300米	[300,450)米	[450,600)米	[600,850)米	≥850米
	距客运站距离	<1200米	[1200,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥4000米
	高速公路出入口	<1200米	[1200,2400)米	[2400,3500)米	[3500,5000)米	≥5000米
	距火车站距离	<1200米	[1200,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥4000米
环境条件	地形条件	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形较不平坦	地形很不平坦
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
	水污染	区域水质好, 无水体污染	区域水质较好, 基本无水体污染	区域水质一般, 有一定水体污染	区域水质较差, 水污染较严重	区域水质差, 水污染严重
	大气污染	空气质量高, 无大气污染	空气质量较高, 基本无大气污染	空气质量一般, 对居住基本无影响	空气质量较差, 对居住有一定影响	空气质量差, 对居住有严重影响

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	噪音污染	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	噪声污染较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	距自然景观距离	<100 米	[100,150)米	[150,200)米	[200,250)米	≥ 250 米
	距人文景观距离	<300 米	[300,450)米	[450,600)米	[600,800)米	≥ 800 米
繁华程度	距商服中心距离	<500 米	[500,1000)米	[1000,1500)米	[1500,2300)米	≥ 2300 米
社会经济状况	常住人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
宏观区位影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	区域规划	规划有利于住宅利用, 规划前景好	规划对住宅利用较适合, 规划前景较好	规划基本合理, 规划前景一般	规划较不适合住宅利用, 规划前景较差	规划对住宅利用有一定限制, 规划前景差

表21 II级宅基地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	0.47	0.24	0.00	-0.25	-0.49
	排水设施	0.39	0.20	0.00	-0.21	-0.41
	供电设施	0.46	0.23	0.00	-0.24	-0.48
	距教育设施距离	0.42	0.21	0.00	-0.22	-0.43
	距医疗设施距离	0.37	0.19	0.00	-0.20	-0.39
	距文化娱乐设施距离	0.27	0.14	0.00	-0.14	-0.28
	距金融设施距离	0.25	0.13	0.00	-0.13	-0.26
交通条件	道路通达度	0.69	0.35	0.00	-0.36	-0.71
	距公交站点距离	0.62	0.31	0.00	-0.32	-0.64
	距客运站距离	0.21	0.11	0.00	-0.11	-0.22
	高速公路出入口	0.19	0.10	0.00	-0.10	-0.19
	距火车站距离	0.21	0.11	0.00	-0.11	-0.21
环境条件	地形条件	0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	工程地质	0.31	0.16	0.00	-0.16	-0.32
	水污染	0.16	0.08	0.00	-0.09	-0.17
	大气污染	0.18	0.09	0.00	-0.09	-0.18
	噪音污染	0.14	0.07	0.00	-0.08	-0.15

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	距自然景观距离	0.22	0.11	0.00	-0.12	-0.23
	距人文景观距离	0.18	0.09	0.00	-0.09	-0.18
繁华程度	距商服中心距离	1.06	0.53	0.00	-0.55	-1.10
社会经济状况	常住人口密度	0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.46
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.55	0.28	0.00	-0.29	-0.57
区域规划	区域规划	0.44	0.22	0.00	-0.23	-0.45
Σ		8.55	4.34	0.00	-4.48	-8.84

表22 III级宅基地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供水设施	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
	排水设施	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
	供电设施	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, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	距教育设施距离	<500 米	[500,900)米	[900,1300)米	[1300,1700)米	≥ 1700 米
	距医疗设施距离	<700 米	[700,1200)米	[1200,1600)米	[1600,2000)米	≥ 2000 米
	距文化娱乐设施距离	<800 米	[800,1200)米	[1200,1700)米	[1700,2100)米	≥ 2100 米
	距金融设施距离	<400 米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥ 1000 米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	距公交站点距离	<400 米	[400,500)米	[500,700)米	[700,1000)米	≥ 1000 米
	距客运站距离	<1500 米	[1500,2500)米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	≥ 4500 米
	高速公路出入口	<2000 米	[2000,3500)米	[3500,5000)米	[5000,6500)米	≥ 6500 米
	距火车站距离	<1500 米	[1500,2500)米	[2500,3500)米	[3500,4500)米	≥ 4500 米
环境条件	地形条件	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形较不平坦	地形很不平坦

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	工程地质	工程地质条件良好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
	水污染	区域水质好,无水体污染	区域水质较好,基本无水体污染	区域水质一般,有一定水体污染	区域水质较差,水污染较严重	区域水质差,水污染严重
	大气污染	空气质量高,无大气污染	空气质量较高,基本无大气污染	空气质量一般,对居住基本无影响	空气质量较差,对居住有一定影响	空气质量差,对居住有严重影响
	噪音污染	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	噪声污染较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠
	距自然景观距离	<150米	[150,200)米	[200,250)米	[250,300)米	≥300米
	距人文景观距离	<400米	[400,600)米	[600,800)米	[800,1000)米	≥1000米
繁华程度	距商服中心距离	<800米	[800,1300)米	[1300,1800)米	[1800,2800)米	≥2800米
社会经济状况	常住人口密度	人口稠密区,人口密度大	人口较稠密区,人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区,人口密度较小	人口稀疏区,人口密度小
宏观区位影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	区域规划	规划有利于住宅利用,规划前景好	规划对住宅利用较适合,规划前景较好	规划基本合理,规划前景一般	规划较不适合住宅利用,规划前景较差	规划对住宅利用有一定限制,规划前景差

表23 III级住宅地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
基本设施状况	供水设施	0.62	0.31	0.00	-0.29	-0.58
	排水设施	0.52	0.26	0.00	-0.24	-0.48
	供电设施	0.61	0.31	0.00	-0.29	-0.57
	距教育设施距离	0.55	0.28	0.00	-0.26	-0.51
	距医疗设施距离	0.49	0.25	0.00	-0.23	-0.46
	距文化娱乐设施距离	0.35	0.18	0.00	-0.17	-0.33
	距金融设施距离	0.33	0.17	0.00	-0.16	-0.31
交通条件	道路通达度	0.90	0.45	0.00	-0.42	-0.84
	距公交站点距离	0.82	0.41	0.00	-0.39	-0.77

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	距客运站距离	0.28	0.14	0.00	-0.13	-0.26
	高速公路出入口	0.25	0.13	0.00	-0.12	-0.23
	距火车站距离	0.27	0.14	0.00	-0.13	-0.25
环境条件	地形条件	0.41	0.21	0.00	-0.19	-0.38
	工程地质	0.41	0.21	0.00	-0.19	-0.38
	水污染	0.21	0.11	0.00	-0.10	-0.20
	大气污染	0.24	0.12	0.00	-0.11	-0.22
	噪音污染	0.19	0.10	0.00	-0.09	-0.18
	距自然景观距离	0.29	0.15	0.00	-0.14	-0.27
	距人文景观距离	0.24	0.12	0.00	-0.11	-0.22
繁华程度	距商服中心距离	1.40	0.70	0.00	-0.65	-1.30
社会经济状况	常住人口密度	0.59	0.30	0.00	-0.28	-0.55
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.73	0.37	0.00	-0.34	-0.68
区域规划	区域规划	0.58	0.29	0.00	-0.27	-0.54
	Σ	11.28	5.71	0.00	-5.30	-10.51

表24 IV级宅基地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供水设施	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
	排水设施	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
	供电设施	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
	距教育设施距离	<800 米	[800,1200) 米	[1200,1700) 米	[1700,2300) 米	≥ 2300 米
	距医疗设施距离	<900 米	[900,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥ 2500 米
	距文化娱乐设施距离	<1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥ 2500 米
	距金融设施距离	<600 米	[600,800) 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	≥ 1500 米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	距公交站点距离	<500 米	[500,700)米	[700,1000)米	[1000,1300)米	≥ 1300 米
	距客运站距离	<2000 米	[2000,3000)米	[3000,4500)米	[4500,6000)米	≥ 6000 米
	高速公路出入口	<2500 米	[2500,4000)米	[4000,5500)米	[5500,7000)米	≥ 7000 米
	距火车站距离	<2000 米	[2000,3000)米	[3000,4500)米	[4500,6000)米	≥ 6000 米
环境条件	地形条件	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形较不平坦	地形很不平坦
	工程地质	工程地质条件良好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
	水污染	区域水质好,无水体污染	区域水质较好,基本无水体污染	区域水质一般,有一定水体污染	区域水质较差,水污染较严重	区域水质差,水污染严重
	大气污染	空气质量高,无大气污染	空气质量较高,基本无大气污染	空气质量一般,对居住基本无影响	空气质量较差,对居住有一定影响	空气质量差,对居住有严重影响
	噪音污染	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	噪声污染较大,对睡眠有较大影响	噪声污染严重,严重影响睡眠
	距自然景观距离	<200 米	[200,250)米	[250,300)米	[300,400)米	≥400 米
	距人文景观距离	<500 米	[500,700)米	[700,900)米	[900,1200)米	≥1200 米
繁华程度	距商服中心距离	<1000 米	[1000,1500)米	[1500,2000)米	[2000,3000)米	≥ 3000 米
社会经济状况	常住人口密度	人口稠密区,人口密度大	人口较稠密区,人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区,人口密度较小	人口稀疏区,人口密度小
宏观区位影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	区域规划	规划有利于住宅利用,规划前景好	规划对住宅利用较适合,规划前景较好	规划基本合理,规划前景一般	规划较不适合住宅利用,规划前景较差	规划对住宅利用有一定限制,规划前景差

表25 IV级宅基地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	0.73	0.37	0.00	-0.35	-0.69
	排水设施	0.61	0.31	0.00	-0.29	-0.57

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	供电设施	0.72	0.36	0.00	-0.34	-0.68
	距教育设施距离	0.65	0.33	0.00	-0.31	-0.61
	距医疗设施距离	0.58	0.29	0.00	-0.28	-0.55
	距文化娱乐设施距离	0.41	0.21	0.00	-0.20	-0.39
	距金融设施距离	0.39	0.20	0.00	-0.19	-0.37
交通条件	道路通达度	1.06	0.53	0.00	-0.51	-1.01
	距公交站点距离	0.97	0.49	0.00	-0.46	-0.91
	距客运站距离	0.33	0.17	0.00	-0.16	-0.31
	高速公路出入口	0.29	0.15	0.00	-0.14	-0.27
	距火车站距离	0.32	0.16	0.00	-0.15	-0.30
环境条件	地形条件	0.48	0.24	0.00	-0.23	-0.46
	工程地质	0.48	0.24	0.00	-0.23	-0.46
	水污染	0.25	0.13	0.00	-0.12	-0.23
	大气污染	0.28	0.14	0.00	-0.13	-0.26
	噪音污染	0.22	0.11	0.00	-0.11	-0.21
	距自然景观距离	0.35	0.18	0.00	-0.17	-0.33
	距人文景观距离	0.28	0.14	0.00	-0.13	-0.26
繁华程度	距商服中心距离	1.64	0.82	0.00	-0.78	-1.55
社会经济状况	常住人口密度	0.69	0.35	0.00	-0.33	-0.65
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.86	0.43	0.00	-0.41	-0.81
区域规划	区域规划	0.68	0.34	0.00	-0.32	-0.64
Σ		13.27	6.69	0.00	-6.34	-12.52

表26 V级宅基地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	供水设施	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
	排水设施	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
	供电设施	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, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
	距教育设施距离	<1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,2500) 米	≥ 2500 米

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	距医疗设施距离	<1100 米	[1100,1800) 米	[1800,2300) 米	[2300,2800) 米	≥ 2800 米
	距文化娱乐设施距离	<1200 米	[1200,1700) 米	[1700,2300) 米	[2300,3000) 米	≥ 3000 米
	距金融设施距离	<800 米	[800,1000) 米	[1000,1500) 米	[1500,1800) 米	≥ 1800 米
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	距公交站点距离	<600 米	[600,800)米	[800,1200) 米	[1200,1500) 米	≥ 1500 米
	距客运站距离	<2200 米	[2200,3500) 米	[3500,5000) 米	[5000,7000) 米	≥ 7000 米
	高速公路出入口	<3000 米	[3000,4500) 米	[4500,6000) 米	[6000,7500) 米	≥ 7500 米
	距火车站距离	<2200 米	[2200,3500) 米	[3500,5000) 米	[5000,7000) 米	≥ 7000 米
环境条件	地形条件	地形平坦	地形较平坦	地形一般	地形较不平坦	地形很不平坦
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
	水污染	区域水质好, 无水体污染	区域水质较好, 基本无水体污染	区域水质一般, 有一定水体污染	区域水质较差, 水污染较严重	区域水质差, 水污染严重
	大气污染	空气质量高, 无大气污染	空气质量较高, 基本无大气污染	空气质量一般, 对居住基本无影响	空气质量较差, 对居住有一定影响	空气质量差, 对居住有严重影响
	噪音污染	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	噪声污染较大, 对睡眠有较大影响	噪声污染严重, 严重影响睡眠
	距自然景观距离	<300 米	[300,400)米	[400,500)米	[500,600)米	≥600 米
	距人文景观距离	<600 米	[600,900)米	[900,1200) 米	[1200,1500) 米	≥1500 米
繁华程度	距商服中心距离	<1200 米	[1200,1800) 米	[1800,2300) 米	[2300,3500) 米	≥ 3500 米
社会经济状况	常住人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
宏观区位影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	区域规划	规划有利于住宅利用,规划前景好	规划对住宅利用较适合,规划前景较好	规划基本合理,规划前景一般	规划较不适合住宅利用,规划前景较差	规划对住宅利用有一定限制,规划前景差

表27 V级宅基地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
基本设施状况	供水设施	0.78	0.39	0.00	-0.42	-0.83
	排水设施	0.64	0.32	0.00	-0.35	-0.69
	供电设施	0.76	0.38	0.00	-0.41	-0.81
	距教育设施距离	0.69	0.35	0.00	-0.37	-0.74
	距医疗设施距离	0.61	0.31	0.00	-0.33	-0.66
	距文化娱乐设施距离	0.44	0.22	0.00	-0.24	-0.47
	距金融设施距离	0.41	0.21	0.00	-0.22	-0.44
交通条件	道路通达度	1.13	0.57	0.00	-0.61	-1.21
	距公交站点距离	1.02	0.51	0.00	-0.55	-1.10
	距客运站距离	0.35	0.18	0.00	-0.19	-0.38
	高速公路出入口	0.31	0.16	0.00	-0.17	-0.33
	距火车站距离	0.34	0.17	0.00	-0.18	-0.36
环境条件	地形条件	0.51	0.26	0.00	-0.28	-0.55
	工程地质	0.51	0.26	0.00	-0.28	-0.55
	水污染	0.26	0.13	0.00	-0.14	-0.28
	大气污染	0.29	0.15	0.00	-0.16	-0.31
	噪音污染	0.23	0.12	0.00	-0.13	-0.25
	距自然景观距离	0.37	0.19	0.00	-0.20	-0.39
	距人文景观距离	0.29	0.15	0.00	-0.16	-0.31
繁华程度	距商服中心距离	1.74	0.87	0.00	-0.93	-1.86
社会经济状况	常住人口密度	0.73	0.37	0.00	-0.39	-0.78
宏观区位影响度	周边城镇影响度	0.91	0.46	0.00	-0.49	-0.97
区域规划	区域规划	0.72	0.36	0.00	-0.39	-0.77
Σ		14.04	7.09	0.00	-7.59	-15.04

3.容积率修正系数

表28 宅基地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 3.0$	$3.0 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	0.6987	$(3/r)^{-0.326}$	$(3/r)^{-0.370}$	1.1124

表29 宅基地容积率修正系数对应表

容积率	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.6987	0.7207	0.7415	0.7611	0.7798	0.7975	0.8145	0.8308
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.8464	0.8615	0.876	0.8901	0.9037	0.9169	0.9298	0.9422
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.9544	0.9662	0.9777	0.989	1	1.0122	1.0242	1.0359
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥ 4.0	—
修正系数	1.0475	1.0588	1.0699	1.0808	1.0915	1.1021	1.1124	—

4.其他个别因素修正系数

表30 宅基地其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
景观条件	指标说明	临江河，景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
临路条件	指标说明	宗地两面上临主要道路	宗地一面临主要道路，一面临次要道路	宗地一面临主要道路	宗地一面临次要道路	宗地不临任何道路
	修正系数	5.0	2.5	0	-2.5	-5.0

5.土地开发程度修正

宅基地的土地开发程度修正与集体商服用地一致。

(三) 集体工业用地宗地地价修正体系

1. 集体工业用地宗地地价公式

集体工业用地地面地价 = (级别基准地价 ± 开发程度修正值) × 工业容积率修正系数 × 期日修正系数 × (1 + 工业区域因素修正系数) × (1 + 工业其他个别因素修正系数) × 土地剩余使用年期修正系数

集体工业用地总地价 = 集体工业用地地面地价 × 土地面积

2. 区域因素修正

表31 I级集体工业用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	高速公路出入口	<1000 米	[1000,2000) 米	[2000,3000) 米	[3000,4000) 米	≥4000 米
	距火车站距离	<1000 米	[1000,1500) 米	[1500,2000) 米	[2000,3000) 米	≥3000 米
基本设施状况	供水设施	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
	排水设施	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
	供电设施	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, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
环境条件	地形条件	地形平坦	地形较平坦	地形条件一般	地形较不平坦	地形很不平坦
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
区域规划	区域规划	规划有利于工业利用, 规划前景好	规划对工业利用较适合, 规划前景较好	规划基本合理, 规划前景一般	规划较不适合工业利用, 规划前景较差	规划对工业利用有一定限制, 规划前景差

表32 I级集体工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	1.66	0.83	0.00	-0.79	-1.58
	高速公路出入口	0.88	0.44	0.00	-0.43	-0.85
	距火车站距离	0.71	0.36	0.00	-0.34	-0.68
基本设施状况	供水设施	0.83	0.42	0.00	-0.40	-0.79
	排水设施	0.71	0.36	0.00	-0.34	-0.67
	供电设施	0.89	0.45	0.00	-0.43	-0.85
环境条件	地形条件	0.72	0.36	0.00	-0.35	-0.69
	工程地质	0.74	0.37	0.00	-0.35	-0.70
产业集聚效益	产业集聚影响度	1.38	0.69	0.00	-0.66	-1.31
区域规划	区域规划	0.94	0.47	0.00	-0.45	-0.90
Σ		9.46	4.75	0.00	-4.54	-9.02

表33 II级集体工业用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主，道路路网密集	区域以主干道为主，道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主，道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	高速公路出入口	<1200米	[1200,2400)米	[2400,3500)米	[3500,5000)米	≥5000米
	距火车站距离	<1200米	[1200,2000)米	[2000,3000)米	[3000,4000)米	≥4000米
基本设施状况	供水设施	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
	排水设施	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
	供电设施	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，保障率较低	供电缺乏，保障率低
环境条件	地形条件	地形平坦	地形较平坦	地形条件一般	地形较不平坦	地形很不平坦
	工程地质	工程地质条件良好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域规划	区域规划	规划有利于工业利用, 规划前景好	规划对工业利用较适合, 规划前景较好	规划基本合理, 规划前景一般	规划较不适合工业利用, 规划前景较差	规划对工业利用有一定限制, 规划前景差

表34 II级集体工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	2.27	1.14	0.00	-1.10	-2.19
	高速公路出入口	1.21	0.61	0.00	-0.59	-1.17
	距火车站距离	0.98	0.49	0.00	-0.47	-0.94
基本设施状况	供水设施	1.13	0.57	0.00	-0.55	-1.09
	排水设施	0.96	0.48	0.00	-0.47	-0.93
	供电设施	1.22	0.61	0.00	-0.59	-1.18
环境条件	地形条件	0.99	0.50	0.00	-0.48	-0.96
	工程地质	1.01	0.51	0.00	-0.49	-0.97
产业集聚效益	产业集聚影响度	1.88	0.94	0.00	-0.91	-1.82
区域规划	区域规划	1.28	0.64	0.00	-0.62	-1.24
Σ		12.93	6.49	0.00	-6.27	-12.49

表35 III级集体工业用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主, 道路路网密集	区域以主干道为主, 道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主, 道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	高速公路出入口	<2000 米	[2000,3500) 米	[3500,5000) 米	[5000,6500) 米	≥ 6500 米
	距火车站距离	<1500 米	[1500,2500) 米	[2500,3500) 米	[3500,4500) 米	≥ 4500 米
基本设施状况	供水设施	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
	排水设施	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
	供电设施	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, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
环境条件	地形条件	地形平坦	地形较平坦	地形条件一般	地形较不平坦	地形很不平坦

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	工程地质	工程地质条件良好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
区域规划	区域规划	规划有利于工业利用,规划前景好	规划对工业利用较适合,规划前景较好	规划基本合理,规划前景一般	规划较不适合工业利用,规划前景较差	规划对工业利用有一定限制,规划前景差

表36 III级集体工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
交通条件	道路通达度	1.47	0.74	0.00	-0.79	-1.57
	高速公路出入口	0.78	0.39	0.00	-0.42	-0.84
	距火车站距离	0.63	0.32	0.00	-0.34	-0.67
基本设施状况	供水设施	0.73	0.37	0.00	-0.39	-0.78
	排水设施	0.63	0.32	0.00	-0.34	-0.67
	供电设施	0.79	0.40	0.00	-0.42	-0.84
环境条件	地形条件	0.64	0.32	0.00	-0.34	-0.68
	工程地质	0.65	0.33	0.00	-0.35	-0.70
产业集聚效益	产业集聚影响度	1.22	0.61	0.00	-0.65	-1.30
区域规划	区域规划	0.83	0.42	0.00	-0.45	-0.89
Σ		8.37	4.22	0.00	-4.49	-8.94

表37 IV级集体工业用地区域因素修正说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	区域以主干道为主,道路路网密集	区域以主干道为主,道路路网较密集	区域以次干道为主	区域以支路为主,道路路网较稀疏	区域道路路网稀疏
	高速公路出入口	<2500米	[2500,4000)米	[4000,5500)米	[5500,7500)米	≥7500米
	距火车站距离	<2000米	[2000,3000)米	[3000,5000)米	[5000,7000)米	≥7000米
基本设施状况	供水设施	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

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	排水设施	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
	供电设施	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, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
环境条件	地形条件	地形平坦	地形较平坦	地形条件一般	地形较不平坦	地形很不平坦
	工程地质	工程地质条件良好, 对建筑无影响	工程地质条件较好, 对建筑基本无影响	工程地质条件一般, 对建筑有较小影响	工程地质条件较差, 对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣, 对建筑有严重影响
产业集聚效益	产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
区域规划	区域规划	规划有利于工业利用, 规划前景好	规划对工业利用较适合, 规划前景较好	规划基本合理, 规划前景一般	规划较不适合工业利用, 规划前景较差	规划对工业利用有一定限制, 规划前景差

表38 IV级集体工业用地区域因素修正系数表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
交通条件	道路通达度	1.59	0.80	0.00	-0.80	-1.59
	高速公路出入口	0.85	0.43	0.00	-0.43	-0.85
	距火车站距离	0.69	0.35	0.00	-0.35	-0.69
基本设施状况	供水设施	0.79	0.40	0.00	-0.40	-0.79
	排水设施	0.68	0.34	0.00	-0.34	-0.68
	供电设施	0.86	0.43	0.00	-0.43	-0.86
环境条件	地形条件	0.70	0.35	0.00	-0.35	-0.70
	工程地质	0.71	0.36	0.00	-0.36	-0.71
产业集聚效益	产业集聚影响度	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.32
区域规划	区域规划	0.90	0.45	0.00	-0.45	-0.90
Σ		9.09	4.57	0.00	-4.57	-9.09

3.容积率修正

表39 集体工业用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 2.0$	$2 < r \leq 3$	$R > 3.0$
修正系数	1.00	$0.05r + 0.95$	$0.07r + 0.91$	1.15

注：纳入城乡土地市场统筹供应，与国有工业用地供后监管要求一致的集体工业用地，可不作容积率修正。

表40 集体工业用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1	1.005	1.01	1.015	1.02	1.025	1.03	1.035	1.04	1.045	1.05
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	>3.0
修正系数	1.057	1.064	1.071	1.078	1.085	1.092	1.099	1.106	1.113	1.12	1.15

4.其他个别因素修正系数

表41 集体工业用地其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力良好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，利于开发利用	宗地面积较适中，较利于开发利用	宗地面积一般适合，开发利用情况一般	宗地面积偏大或偏小，较不利于开发利用	宗地面积过大或过小，不利于开发利用
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

5.土地剩余使用年期修正系数

集体工业用地基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当估价对象剩余使用年限不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。使用年期修正系数的计算公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中：R—土地还原率

M—50 年

N—土地剩余使用年期

Y—出让年期修正系数

表42 集体工业用地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=5.04\%$ ）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0525	0.1024	0.15	0.1953	0.2384	0.2794	0.3185	0.3556	0.3911	0.4248
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4569	0.4874	0.5165	0.5442	0.5705	0.5956	0.6195	0.6423	0.6639	0.6845
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7042	0.7228	0.7406	0.7576	0.7737	0.789	0.8037	0.8176	0.8308	0.8434
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8554	0.8668	0.8777	0.8881	0.8979	0.9073	0.9163	0.9248	0.9329	0.9406
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9479	0.9549	0.9616	0.9679	0.9739	0.9797	0.9851	0.9903	0.9953	1

6. 土地开发程度修正

集体工业用地的土地开发程度修正与集体商服用地一致。

（四）宗地地价公式特殊处理说明

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

二、基准地价成果应用指南

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

1. 收集基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

2. 确定估价对象所处的基准地价

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

3. 调查宗地地价影响因素的指标条件

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

集体商服用地：区域因素、街角地状况、容积率水平、道路客流状况、使用年期、开发程度、宗地形状、宗地地基承载力以及宗地大小情况。

宅基地：区域因素、容积率水平、开发程度、宗地地基承载力、宗地形状、临路条件及景观条件情况。

集体工业用地：区域因素、使用年期、容积率水平、开发程度、宗地地基承载力、宗地形状、临路条件及宗地大小情况。

4.确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与宗地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。

5.计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。