

基准地价修正体系的应用说明

一、运用基准地价进行宗地评估

(一) 基准地价修正系数法程序

为了方便运用本次土地定级与基准地价更新评估结果进行宗地地价评估,在运用基准地价系数修正法进行公共服务项目用地宗地地价评估时,建议按以下程序进行:

1. 收集有关基准地价资料;
2. 确定待估宗地所在的具体位置;
3. 确定待估宗地所处级别同类用途基准地价;
4. 根据待估宗地的用途及其影响地价的因素,按照该宗地所处的土地级别,查找相应的修正系数说明表,编制出待估宗地地价影响因素条件说明表;
5. 依据宗地地价影响因素条件说明表和基准地价修正系数表,确定待估宗地地价修正系数;
6. 进行级别基准地价修正体系中区域因素及个别因素修正、容积率、交易期日、土地剩余年期、土地开发程度等修正;
7. 利用公式进行计算,求出待估宗地地价。

(二) 宗地地价评估计算公式

1. 商服用地宗地地价评估计算公式

(1) 所临道路不存在路线价时

① 商服用地宗地价格计算

$$P = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

式中:

P——商服用地宗地价格(平均楼面地价)

P_{lb} ——商服用地级别基准地价

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——估价期日、容积率、土地剩余年期、街角地等个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D ——土地开发程度修正值

r ——综合容积率

② 商服用地总地价计算

$$P_{\text{总}} = P \times S$$

$P_{\text{总}}$ ——商服用地总地价

P ——商服用地平均楼面地价

S ——商服用地总计容建筑面积

(2) 所临道路存在路线价时

① 临街深度内商服用地宗地首层楼面地价计算

$$P_l = P_{la} \times K_i \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

式中：

P_l ——临街深度内宗地价格

P_{la} ——路线价（首层楼面地价）

K_i ——临街深度、宗地宽深比修正系数

K_j ——估价期日、容积率、土地剩余年期、街角地等个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D ——土地开发程度修正值

r ——综合容积率

②临街深度外宗地价格

$$P_p = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

式中:

P_p ——临街深度外宗地价格

P_{lb} ——商服用地级别基准地价（平均楼面地价）

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——估价期日、容积率、土地剩余年期、街角地等个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D ——土地开发程度修正值

r ——综合容积率

③宗地总地价

$$P_{总} = (P_l \times S_L + P_p \times S_p)$$

$P_{总}$ ——宗地总地价

P_l ——临街深度内宗地价格

P_p ——临街深度外宗地价格

S_L ——临街深度内首层建筑面积

S_p ——总建筑面积 - 标准深度内首层建筑面积

S ——商服用地宗地总计容建筑面积

④宗地价格

$$P = P_{总} \div S$$

P——宗地价格（平均楼面地价）

$P_{总}$ ——宗地总地价

S——宗地总建筑面积

2. 住宅用地宗地地价评估计算公式

（1）宗地地价计算

$$P = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

式中：

P——宗地价格（平均楼面地价）

P_{lb} ——住宅用地级别基准地价

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——估价期日、容积率、土地剩余年期、小区配套、

临江、湖等个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D——土地开发程度修正值

r——综合容积率

（2）宗地总地价计算

$$P_{总} = P \times S$$

$P_{总}$ ——住宅用地总地价

P——住宅用地平均楼面地价

S——住宅用地总计容建筑面积

3. 商住用地宗地地价评估计算公式

（1）待估宗地为待开发项目，所临道路不存在路线价时。

① 商服用地总地价评估计算公式

a. 宗地价格计算

$$P_{商} = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

式中:

$P_{商}$ ——商服用地宗地价格

P_{lb} ——商服用地级别基准地价

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——估价期日、容积率、土地剩余年期、街角地等个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D ——土地开发程度修正值

r ——综合容积率

b. 商服用地宗地总地价计算

$$P_{商总} = P \times S$$

式中:

$P_{商总}$ ——商服用地宗地总地价

P ——商服用地平均楼面地价

S ——商服用地总计容建筑面积

②住宅用地宗地总地价评估计算公式

a. 住宅用地宗地价格计算

$$P_{住} = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

式中:

$P_{住}$ ——住宅用地宗地价格

P_{lb} ——住宅用地级别基准地价

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——估价期日、容积率、土地剩余年期、小区配套、

临江、湖等个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D ——土地开发程度修正值

r ——综合容积率

b. 住宅用地宗地总地价计算

$$P_{\text{住总}} = P \times S$$

式中:

$P_{\text{住总}}$ ——住宅用地宗地总地价

P ——住宅用地平均楼面地价

S ——住宅用地总计容建筑面积

③商住用地宗地总地价计算

$$P_{\text{商住}} = P_{\text{商总}} + P_{\text{住总}}$$

式中:

$P_{\text{商住}}$ ——商住用地宗地总地价

$P_{\text{商总}}$ ——商服用地宗地总地价

$P_{\text{住总}}$ ——住宅用地宗地总地价

④商住用地宗地价格

$$P = P_{\text{商住}} \div S$$

式中:

P ——商住用地宗地价格（平均楼面地价）

$P_{\text{商住}}$ ——商住用地宗地总地价

S ——宗地总建筑面积

(2) 待估宗地为待开发项目，所临道路存在路线价时。

① 商服用地宗地总地价评估计算公式

a. 临街深度内商服用地宗地价格计算

$$P_l = P_{la} \times K_i \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

式中：

P_l ——临街深度内宗地价格

P_{la} ——路线价（首层楼面地价）

K_i ——临街深度、宗地宽深比修正系数

K_j ——估价期日、容积率、土地剩余年期、街角地等

个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D ——土地开发程度修正值

r ——综合容积率

b. 临街深度外宗地价格

$$P_p = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

式中：

P_p ——临街深度外宗地价格

P_{lb} ——商服用地级别基准地价（平均楼面地价）

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——估价期日、容积率、土地剩余年期、街角地等个

别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D ——土地开发程度修正值

r ——综合容积率

② 商服用地宗地总地价

$$P_{\text{商总}} = (P_l \times S_L + P_p \times S_p)$$

$P_{\text{商总}}$ ——宗地总地价

P_l ——临街深度内宗地价格

P_p ——临街深度外宗地价格

S_L ——临街标准深度内首层建筑面积

S_p ——总建筑面积 - 临街标准深度内首层建筑面积

S ——商服用地宗地总计容建筑面积

③ 住宅用地宗地总地价评估计算公式

a. 住宅用地宗地价格计算

$$P_{\text{住}} = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

式中：

$P_{\text{住}}$ ——住宅用地宗地价格

P_{lb} ——住宅用地级别基准地价（平均楼面地价）

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——估价期日、容积率、土地剩余年期、小区配套、

临江、湖等个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D ——土地开发程度修正值

r ——综合容积率

b. 住宅用地宗地总地价计算

$$P_{\text{住总}} = P \times S$$

式中:

$P_{\text{住总}}$ ——住宅用地宗地总地价

P ——住宅用地平均楼面地价

S ——住宅用地总计容建筑面积

④ 商住用地宗地总地价计算

$$P_{\text{商住}} = P_{\text{商总}} + P_{\text{住总}}$$

式中:

$P_{\text{商住}}$ ——商住用地宗地总地价

$P_{\text{商总}}$ ——商服用地宗地总地价

$P_{\text{住总}}$ ——住宅用地宗地总地价

商住用地宗地平均楼面地价

$$P = P_{\text{商住}} \div S$$

式中:

P ——商住用地宗地价格（平均楼面地价）

$P_{\text{商住}}$ ——商住用地宗地总地价

S ——宗地总建筑面积

4. 工业用地宗地地价评估计算公式

(1) 工业用地宗地价格计算

$$P = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm D$$

式中:

P ——工业用地宗地价格

P_{lb} ——工业用地级别基准地价（单位地面地价）

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——估价期日、土地剩余年期等个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D——土地开发程度修正值

(2) 工业用地宗地总地价计算

$$P_{\text{总}} = P \times S$$

式中:

$P_{\text{总}}$ ——工业用地宗地总地价

P——工业用地宗地价格

S——工业用地总土地面积

5. 公共服务项目用地（一）宗地地价评估计算公式

(1) 公共服务项目用地（一）宗地价格计算

$$P = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm (D \div r)$$

式中:

P——公共服务项目用地（一）宗地价格

P_{lb} ——公共服务项目用地（一）级别基准地价（平均楼面地价）

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——估价期日、容积率、土地剩余年期等个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D——土地开发程度修正值

r——综合容积率

①公共服务项目用地（一）宗地单位地面地价计算

$$P_{\text{价}} = P \times r$$

$P_{\text{价}}$ ——公共服务项目用地（一）宗地单位地面地价

P——公共服务项目用地（一）宗地平均楼面地价

r——综合容积率

（2）公共服务项目用地（一）宗地总地价计算

$$P_{\text{公服总}} = P_{\text{价}} \times S$$

式中：

$P_{\text{公服总}}$ ——公共服务项目用地（一）宗地总地价

P——公共服务项目用地（一）单位地面地价

S——公共服务项目用地（一）宗地总面积

6. 公共服务项目用地（二）宗地地价评估计算公式

（1）公共服务项目用地（二）宗地价格计算

$$P = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 \pm \sum K_g) \pm D$$

式中：

P——公共服务项目用地（二）宗地价格

P_{lb} ——公共服务项目用地（二）级别基准地价（单位地面地价）

K_i ——区域因素修正系数

K_j ——估价期日、土地剩余年期等个别因素修正系数

K_g ——其他个别因素修正系数

D——土地开发程度修正值

(2) 公共服务项目用地 (二) 宗地总地价计算

$$P_{\text{总}} = P \times S$$

式中:

$P_{\text{总}}$ ——公共服务项目用地 (二) 宗地总地价

P——公共服务项目用地 (二) 宗地价格

S——公共服务项目用地 (二) 总土地面积

二、有关修正系数应用的说明

(一) 级别基准地价修正体系中区域因素及个别因素修正在实际应用本次土地定级与基准地价更新成果进行宗地地价评估时,应严格按照本成果里面级别基准地价修正体系中区域因素及个别因素修正项目及修正幅度进行修正。区域因素及个别因素修正项目的选择,修正幅度的确定是经过专家评判、土地估价人员认真的测算得出,该因素的修正项目、修正幅度与基准地价成果是相辅相成的。其最后的修正系数是根据评估宗地区域因素及个别因素的标准化结果对照基准地价修正系数表直接得出。

(二) 交易时间修正

由于地价会随着土地市场的供求情况和经济发展变化而变化,因而在进行宗地评估时要根据土地市场的供求关系、市场行情等具体情况修正。根据清远市目前的经济和土地市场的发育特征,可选择各种价格指数并综合考虑后进行修正,如零售物价指数等。在实际操作中可选择与待估宗地类似的样本,调查估价期日与原样本地价的变动关系确定交易时间的修正系数。

(三) 土地使用年期修正

土地出让、转让年期的长短对土地利用所产生的收益是不同的。一般来说，土地剩余的使用年期越长，土地利用产生的效益也越多，因而要进行土地使用年期的修正，年期修正系数的公式为：

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

式中：r——土地还原率；

m——土地使用权法定最高出让年期；

n——待估宗地的剩余年期；

y——土地使用年期修正系数。

（四）容积率修正

基准地价是代表设定容积率水平下的地价，在进行宗地地价评估时需将基准地价修正到宗地实际容积率水平下的地价。在实际的评估过程中，容积率修正可以直接按照本报告给出的成果进行容积率修正。

容积率系数修正表在制定过程中容积率档次划分结果采用保留一个小数的方案，在具体应用中难免遇到容积率不在修正系数表中现象，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：

设 $X < Z < Y$ ，X、Y 为上表中相邻两容积率，Z 为待估宗地的容积率
计算式： $T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$

式中： T_z 为容积率为 Z 时的容积率修正系数（待求）；

T_x 为容积率为 X 时的容积率修正系数（查表）；

T_y 为容积率为 Y 时的容积率修正系数（查表）。

（五）土地开发程度的修正

土地按开发程度一般有“五通一平”、“三通一平”等之分，因此土地开发程度直接影响土地价格的高低，在评估宗地地价时，除了按

上述修正的因素进行修正外，还应根据具体情况进行具体分析。当土地开发程度与基准地价内涵条件不一致时，应进行一定的调整。本次基准地价对应的土地开发程度均为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通水、通排水、通讯），宗地红线内“场地平整”，如土地开发程度未达到上述标准，则应进行开发程度调整，调整公式为：

调整后的基准地价 = 基准地价±开发程度修正值