

【验收稿】

湛江市区 2024 年国有建设用地
标定地价更新项目

体
系
建
设
报
告

湛江市自然资源局

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

二〇二四年十二月

导 读

1.本次湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价更新项目（以下简称“2024 年标定地价更新项目”）的公示范围为湛江市赤坎区、霞山区、麻章区、坡头区、经济技术开发区和奋勇高新区在内的 134 个标定区域构成空间范围，并根据标定地价规程的要求确定具体范围，合计面积为 128.59 平方公里，约占湛江市区城镇国有建设用地¹60.44%。相比湛江市区 2023 年城镇国有建设用地标定地价更新项目（以下简称“2023 年标定地价更新项目”）标定区域（共 120.84 平方公里，约占湛江市区城镇国有建设用地 56.80%），标定区域调整更新后面积共增加 7.75 平方公里，占湛江市区城镇国有建设用地比例提高 3.64%。

2.本次标定地价的内涵：标准宗地在估价期日 2024 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，土地用途按标准宗地批准的开发利用用途设定，土地开发程度按标准宗地红线外现状基础设施开发条件、红线内现状平整条件设定，容积率按现状（标准宗地容积率详见标定地价公示信息表）设定，土地使用年期按标准宗地相应用途法定最高使用年期设定（住宅用地为 70 年，商服用地为 40 年，工业用地为 50 年，公共管理与公共服务用地为 50 年），无抵押权、地役权等他项权利限制的国有出让土地使用权价格。其中，涉及商服用途的标准宗地评估价格表现形式包括首层楼面地价、平均楼面地价和地面地价，住宅用途的标准宗地评估价格表现形式包括平均楼面地价和地面地价，工业用途的标准宗地评估价格表现形式为地面地价，公共管理与公共服务用地（教育用地）的标准宗地评估价格表现形式为平均楼面地价和地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3.本标定地价成果共划分标定区域 134 个，与 2023 年成果相比，标定区域总量增加了 5 个。从用途来看，本次标定地价成果商服用途标定区域 10 个；住宅用途标定区域 7 个；混合用途标定区域 100 个；工业用途标定区域 16 个，公共管理与公共服务用途标定区域 1 个。从空间上看，霞山区标定区域为 43 个，赤坎区标定区域为 32 个，经济技术开发区标定区域为 21 个，坡头区标定区域为 13 个，麻章区标定区域为 22 个，奋勇高新区标定区域为 3 个。具体详见表 1 湛江市各区各用途标定区域/标准宗地情况表。

（本页余下空白）

¹ 湛江市区城镇国有建设用地面积数据来源于湛江市最新时点土地利用变更调查数据。

表 1 湛江市区各区各用途标定区域/标准宗地情况表

单位：个/宗

行政区	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地	公共管理与公共服务用地（教育用地）	总计
霞山区	2	2	37	2	0	43
赤坎区	2	1	28	1	0	32
经济技术开发区	5	0	13	3	0	21
坡头区	0	3	7	3	0	13
麻章区	1	1	15	4	1	22
奋勇高新区	0	0	0	3	0	3
总计	10	7	100	16	1	134

4.根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）要求，每类用途的每个标定区域内，有且只有一宗标准宗地，因此各用途标准宗地数量与标定区域数量一致，各行政区标准宗地数量与标定区域数量一致，本次标定地价成果共布设 134 个标准宗地，与 2023 年成果相比，标准宗地总量增加了 5 个。从用途来看，混合用途标准宗地 100 个，新增了 4 个；工业用途标准宗地 16 个，新增了 2 个，减少了 1 个。从空间上看，霞山区标定区域为 43 个，赤坎区标定区域为 32 个，经济技术开发区标定区域为 21 个，坡头区标定区域为 13 个，麻章区标定区域为 22 个，奋勇高新区标定区域为 3 个。

5. 从总体地价水平看，本次湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价公示范围内的总体平均地价水平：商服用地平均地价为 2201 元/平方米（楼面地价），住宅用地平均地价为 2629 元/平方米（楼面地价），商住混合用地平均地价为 2486 元/平方米（楼面地价），工业用地平均地价为 465 元/平方米（地面地价），公共管理与公共服务用地（教育用地）平均地价为 286 元/平方米（楼面地价）。

表 2 标定地价地价水平状况表

单位：元/平方米

用途	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地	公共管理与公共服务用地（教育用地）
平均价格	2201	2629	2486	465	286
地价区间	710-5392	1330-6594	1062-4978	226-664	286
容积率范围	1.1-9.4	1.18-3.59	2.32-8.86	0.33-2	1.5
价格类型	平均楼面地价	平均楼面地价	平均楼面地价	平均地面地价	平均楼面地价

注：（1）平均地价的统计口径为标准宗地净用地面积；
（2）面积占比指各用途标定区域占湛江市区城镇国有建设用地的比例。

6.不考虑新增及调整更新用途的标准宗地情况，与湛江市区 2023 年国有建

设用地标定地价更新项目（估价期日：2023 年 1 月 1 日）价格对比分析：商服用地的平均下降率为 8.86%（平均楼面地价），住宅用地的平均下降率为 9.06%（平均楼面地价），商住混合用地的平均下降率为 8.43%（平均楼面地价），工业用地的平均下降率为 0.22%（地面地价），公共管理与公共服务用地保持不变。

表 3 湛江市区整体价格对比表

单位：元/平方米

用地类型	2024 年标定综合地价	2023 年标定综合地价	变化值	变化率
工业用地	464	465	-1	-0.22%
商服用地	2201	2415	-214	-8.86%
商住混合用地	2520	2752	-232	-8.43%
住宅用地	2629	2891	-262	-9.06%
公共管理与公共服务用地(教育用地)	286	286	0	0.00%

注：1、除工业用地价格类型为地面地价外，其余均为平均楼面地价。

2、变化值=2024年标定综合地价-2023年标定综合地价。

3、变化率=变化值/2023年标定综合地价。

7.本次标定地价只评估国有建设用地，同时受房地产市场发育状况、城市发展规划、规程技术路线要求及宗地产权数据完备性等情况影响，成果未对全市域建设用地区域进行覆盖，各用途标定区域及标准宗地在各区布设不均衡，标准宗地的价格代表的是标定区域的平均水平。

目 录

第一章 工作概述	3
一、项目背景	3
二、标定地价的定义及其作用	3
三、工作任务	4
四、工作依据	4
五、公示范围与评估对象	6
六、标定地价用途分类	7
七、技术思路及技术路线	8
第二章 调整更新公示范围	11
一、制定工作底图	11
二、公示范围确定思路	13
三、公示范围确定结果	13
第三章 调整更新标定区域	15
一、调整更新基本要求	15
二、调整更新思路	16
三、调整更新程序	17
第四章 调整更新标准宗地	28
一、调整更新基本要求	28
二、调整更新思路	29
三、调整更新程序	30
第五章 评估与确定标定地价	38
一、设定地价内涵	38
二、评估原则	40
三、评估方法的应用规则与选择	42
四、标定地价评估	122
五、确定标定地价	123
第六章 标定地价修正体系编制及应用	151
一、编制标定地价修正体系的目的及指导思想	151

二、编制宗地地价修正体系的要点	151
三、各用途宗地地价修正因素的确定	152
四、标定地价成果应用步骤和地价计算公式	153
五、各用途宗地地价修正系数编制的原理与方法	157
六、标定地价成果应用实例	186
第七章 成果分析及地价变化影响因素	197
一、地价分析	197
二、近期土地市场及主要地价影响因素分析	202
第八章 标定地价成果维护与更新及技术改进情况	211
一、维护与更新情况	211
二、标定地价体系的技术改进情况	211
第九章 工作成果	212
一、文本成果	212
二、表格成果	212
三、图件成果	212
四、数据库成果	212
五、标定地价管理信息系统	212
第十章 标定地价的公示	213
一、公示程序	213
二、公示渠道	213
三、公示内容	213
附 件	214
附件一 标定地价公示信息表	214
附件二 标定地价成果图册	214

第一章 工作概述

一、项目背景

随着城市的不断发展，地价管理已经成为城市土地资源管理越来越重要的手段。近年来，为加强地价管理，湛江市陆续开展了国有建设用地使用权基准地价项目、城市地价动态监测、城镇国有建设用地标定地价项目等，为湛江市土地管理提供了较为有力的技术支撑和决策依据。

根据《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资发〔2022〕13 号）、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号）及《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）的要求，标定地价项目按年更新，逐年完善，各地按规定程序抓紧完善公示地价的各项建设和管理任务。湛江市区于 2019 年完成首次标定地价编制和对外公示（估价期日为 2019 年 1 月 1 日），2020 年完成了湛江市区 2019 年国有建设用地标定地价更新项目工作（估价期日为 2020 年 1 月 1 日），2021 年完成了湛江市区 2020 年国有建设用地标定地价更新项目工作（估价期日为 2021 年 1 月 1 日），2022 年完成了湛江市区 2021 年国有建设用地标定地价更新项目工作（估价期日为 2022 年 1 月 1 日），2023 年完成了湛江市区 2023 年国有建设用地标定地价更新项目工作（估价期日为 2023 年 1 月 1 日）。在现有标定地价成果基础上，有序开展 2024 年标定地价更新项目工作。

二、标定地价的定义及其作用

（一）标定地价的定义

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

（二）标定地价的主要作用

1. 可进一步完善公示地价体系。标定地价、基准地价是地价管理的基础。通过建立标定地价体系将完善由基准地价体系和标定地价体系组成的公示地价体系。
2. 能进一步规范地产交易主体行为，引导地产市场有序地运行。标定地价可以为国有土地使用权出让评估提供依据，为政府进行土地管理及制定宏观政策提供参考，有利于进一步规范房地产市场交易主体的行为，落实地价政策。
3. 有助于评估宗地地价。标准宗地在标定区域内具有示范作用，评估条件以实际情况为准。标定地价可作为评估提供技术上的参考，如影响因素及价格水平的比照具有现势性与可操作性，评估方法及参数设定具有专业性与规范性，从而有利于评估行业的健康有序发展。

4. 促进城镇土地合理配置。通过建立标定地价体系，可分析不同标定区域地价差异的制约因素，可以为调整城镇土地利用结构和布局提供信息支撑。建立新标定地价体系可以促进土地的最佳利用，优化配置和合理利用城镇土地资源。

5. 有助于建立公平、公开的房地产市场。土地市场信息对称是建立公平、公开土地市场的基本要求。标定地价体系建立并公示之后，土地交易信息实现了由有限度对外查询向相对全面对外查询的转变，从而使土地市场信息对称变成现实。

（三）标定地价与基准地价的区别

从价格类型上看，标定地价是估价期日为当年 1 月 1 日现状条件下的具体宗地的价格（除了年期为法定最高年期或按政策规定年期设定外，其他指标均为标准宗地的现状条件），具有微观表征性；基准地价是估价期日根据区域内总体情况并考虑政府管理需求确定，精确到某年某月某日的设定内涵条件下的区域平均价格，具有宏观和中观特征。

从更新频率上看，标定地价要求每年度进行更新，基准地价要求每 2-3 年更新一次。

从土地用途来看，标定地价涵盖公示范围内的主要土地利用类型，土地用途参照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）及结合区域土地用途实际情况设定，包括商业、住宅、工业、混合用地等；基准地价的土地用途则根据区域内总体情况并考虑政府管理需求确定，主要为商业、住宅、工业、公共服务项目用地等。

从评估范围上看，标定地价不要求标定区域连片；基准地价一般要求地价区段连片并全部覆盖评估范围。

三、工作任务

本项目工作由湛江市自然资源局负责组织落实，广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司负责技术统筹，协助工作的开展以及技术成果的汇总及审核。根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）及湛江市土地市场的实际情况，建立科学合理的城镇国有建设用地标定地价体系，进一步完善湛江市区国有建设用地公示地价体系，丰富土地市场价值参考标准。

四、工作依据

本次湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价体系建设具有较高的技术性和理论性要求，因此必须在一定的理论依据、法规文件依据、技术依据和其他依据的指导和规范下进行。

（一）法律、法规政策依据

- 1.《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 2.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 3.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
- 4.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 5.《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过，自公布之日起施行）；
- 6.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 7.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令 第 55 号发布，自发布之日起施行，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 8.《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）；
- 9.《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，2008 年 12 月 31 日公布）；
- 10.《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，2009 年 5 月 11 日公布）；
- 11.《广东省人民政府办公厅关于印发广东省自然资源保护与开发“十四五”规划的通知》（粤府办〔2021〕31 号）；
- 12.《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13 号）；
- 13.《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号）；
- 14.国家、省、市有关的法律、法规、政策和文件。

（二）技术依据

- 1.《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
- 2.《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）；
- 3.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

- 4.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 5.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）；
- 6.《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；
- 7.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；
- 8.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）；
- 9.《土地估价参数调查测算指引》（T/CREVA 1101-2023）；
- 10.其他相关行业标准和技术规范。

（三）其他依据

- 1.湛江市 2023 年标定地价（估价期日为 2023 年 1 月 1 日）成果；
- 2.湛江市历年基准地价成果、地价动态监测成果；
- 3.湛江市土地拍卖、挂牌等土地出让市场成交案例（2021-2023 年）；
- 4.《湛江市国土空间总体规划（2021—2035 年）》；
- 5.其他部门提供的相关资料数据；
- 6.标准宗地的档案资料；
- 7.评估人员调查收集、实地勘查获取的有关资料。

五、公示范围与评估对象

（一）公示范围

在 2023 年标定地价更新项目公示范围的基础上，依据湛江市市场发育程度、政府的监管需求、应用方向和各用途土地分布的特点综合，并根据湛江市国土空间规划、湛江市控制性详细规划等资料，通过调整更新标定区域、调整更新标准宗地以及考虑标准宗地档案资料的完善情况等，并优化边界范围，确定湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价更新项目的公示范围为：赤坎区、霞山区、麻章区、坡头区、经济技术开发区和奋勇高新区在内的由 134 个标定区域组合构成的空间范围，公示范围土地面积共约 128.59 平方公里，约占湛江市区城镇国有建设用地 60.44%，最终确定公示范围如下图所示：

（本页余下空白）

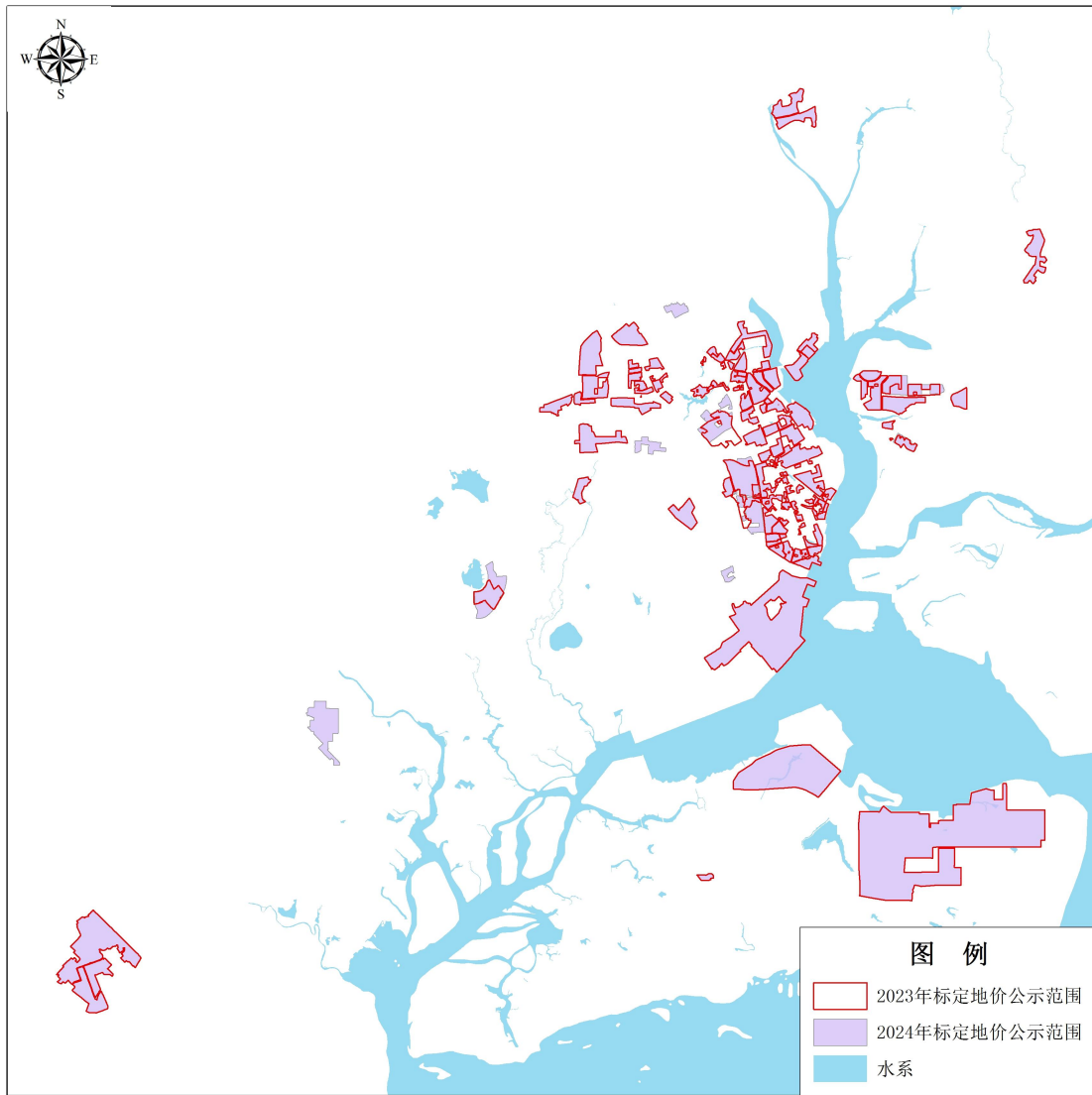


图 1-1 湛江市区 2024 年标定地价更新项目公示范围

(二) 评估对象

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）和项目采购文件的要求，2024 年标定地价更新项目的评估对象为公示范围内的商服用地、住宅用地、商住混合用地、工业用地、公共管理与公共服务用地。

六、标定地价用途分类

湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价评估体系建设包括商服用地、住宅用地、混合用地（同一宗地含一种以上用途）、工业用地、公共管理与公共服务用地共五种用途分类，其中混合用途指商住混合用途。参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），进一步将标定地价的土地用途细分至二级类，具体用途分类如下表所示：

表 1-1 湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价用途对照表

标定地价评估用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	零售商服用地、商务金融用地、其他商服用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
商住混合用地	商服用地、住宅用地	零售商服用地、商务金融用地、其他商服用地、城镇住宅用地
工业用地	工矿仓储用地	工业用地、仓储用地
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	教育用地、科研用地

注：住宅用地为现状只有住宅用途的住宅用地

七、技术思路及技术路线

（一）总体技术思路

以《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）和《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）为依据，在湛江市区 2023 年国有建设用地标定地价更新项目基础上，参考湛江市城市地价动态监测区段划分成果，结合现行基准地价的土地级别或区片，根据湛江市国土空间规划矢量图、湛江市区控制性详细规划等资料，依据土地条件、利用状况、土地开发程度并结合近年来湛江市城市发展及房地产市场价格变化等判断，调整更新标定地价公示范围、调整更新各用途标定区域；并根据代表性、确定性和标识性原则调整更新各用途的标准宗地；由选取的土地估价师参照《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）和《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的要求评估标准宗地地价；技术承担单位根据两名估价师的评估结果，提出标定地价建议值；自然资源主管部门组织对初步提出的标定地价建议值进行审议和确定，对价格水平异常的标准宗地进行重点核查，并提出处理意见；技术承担单位负责汇总标定地价成果、撰写标定地价体系建设报告及完善各个用途的标定地价修正体系，建立以标准宗地为核心的国有建设用地标定地价体系。

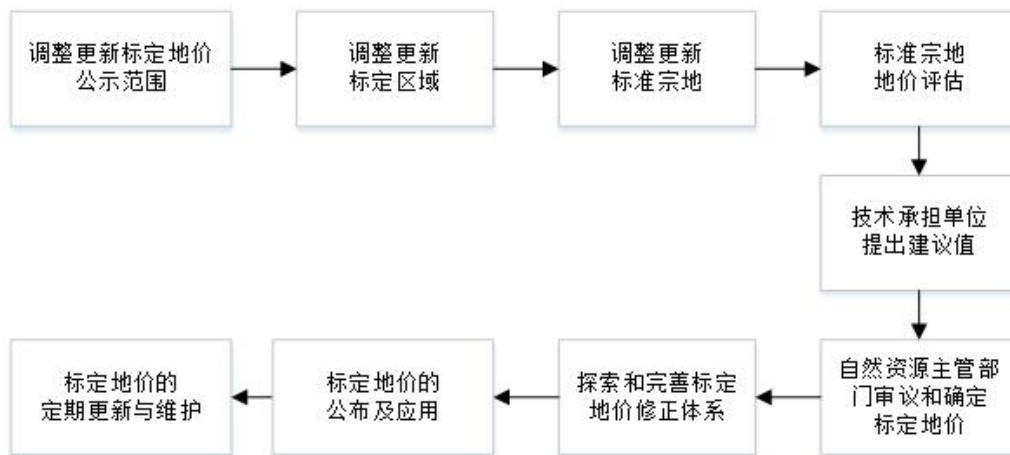


图 1-2 标定地价更新总体技术思路图

（二）技术路线

根据项目需求，以《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）为依据，结合湛江市实际情况和当前标定地价评估技术的现状及发展状况，相应提出如下技术路线：

在 2023 年标定地价更新项目成果的基础上，结合相关规范要求，明确本次标定地价的公示范围，参考湛江市城市地价动态监测级别和区段划分成果，并在现行城镇国有建设用地基准地价土地级别和地价区片的基础上，根据湛江市国土空间规划矢量图、湛江市控制性规划等资料，结合所获取的房屋交易价格数据，在湛江市 2023 年标定地价成果、湛江市 2019 年基准地价的级别图层和动态监测区段图层基础上，考虑区域的现状用途或规划用途，根据房屋交易价格调整更新标定区域；一方面，针对现有标准宗地结合市场发育情况，判断是否符合代表性、确定性、标识性等原则，从而考虑调整更新情况，另一方面，针对新增标定区域，则选择在新增标定区域内符合代表性、确定性、标识性等原则的标准宗地；通过调查收集标准宗地的权利状况、利用状况、影响因素和价格状况等基本信息，由选取的估价师按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的要求评估标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期下于 2024 年 1 月 1 日的土地权利价格；技术承担单位对估价师的评估结果进行汇总，提出标定地价建议值，由自然资源部门对初步提出的标定地价建议值进行审议和确定，最后完善标定地价修正体系，经过征询意见、评审验收、局业务会审会审议、听证、市土委会审议、市政府审批等程序，进行公示并备案。

（本页余下空白）

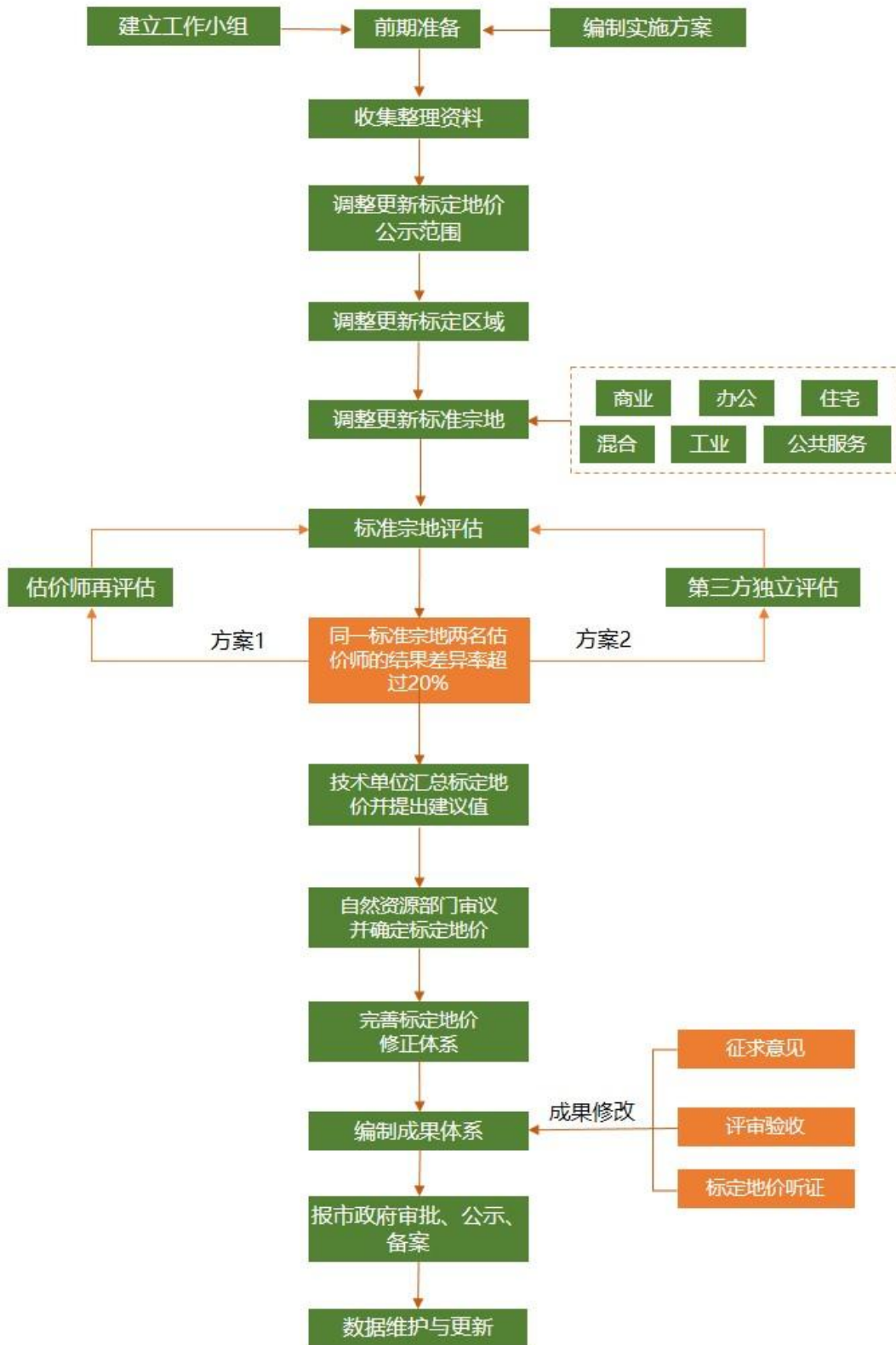


图 1-3 湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价体系建设技术路线图

第二章 调整更新公示范围

一、制定工作底图

(一) 工作底图制作的基础资料

根据湛江市基础数据的收集情况，工作底图涉及的基础资料如下所示：

表 2-1 数据成果资料表

序号	资料名称	格式
1	湛江市区 2023 年国有建设用地标定地价更新项目数据库	矢量图层
2	湛江市区最新卫星影像图	矢量图层
3	湛江市区最新时点土地变更调查数据库	矢量图层
4	湛江市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地商服级别基准地价图	矢量图层
5	湛江市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地商服区片基准地价图	矢量图层
6	湛江市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地住宅级别基准地价图	矢量图层
7	湛江市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地住宅区片基准地价图	矢量图层
8	湛江市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地工业级别基准地价图	矢量图层
9	湛江市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地工业区片基准地价图	矢量图层
10	湛江市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地公服级别基准地价图	矢量图层
11	湛江市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地公服区片基准地价图	矢量图层
12	湛江市城市地价动态监测成果图	矢量图层
13	湛江市国土空间规划	矢量图层
14	控制性详细规划图	矢量图层
15	湛江市区不动产登记权籍数据库	矢量图层

(二) 工作底图制作步骤

工作底图制作的步骤及方法，如下：

1. 叠加收集的数据成果图层。

湛江市区最新卫星影像图主要用于内业判断土地开发利用情况和现状用途，根据现状调整优化标定区域边界，辅助检验标准宗地用途与现状是否一致；参考湛江市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价级别图层及区片图层和湛江市城市地价动态监测区段，对标定区域进行调整更新。

2. 将现有工作底图与路网图层进行叠加，并利用外业调查获取到的学校、医院、政府机构、标志性地物等图层对现有的注记要素进行更改和补充。

在此基础上，根据标定区域划分的要求并考虑城市建设、土地管理等方面的需要，对底图进行制图综合处理，突出表示河流、沟渠、道路、行政界线及其它各类地物界线，编制工作底图，利用数字化方式建立其图形数据库。本次评估底图采用：CGCS2000_3_Degree_GK_Zone_37 坐标系。

（二）工作底图制作结果

综上操作，最终形成工作底图的制作，如下图所示：

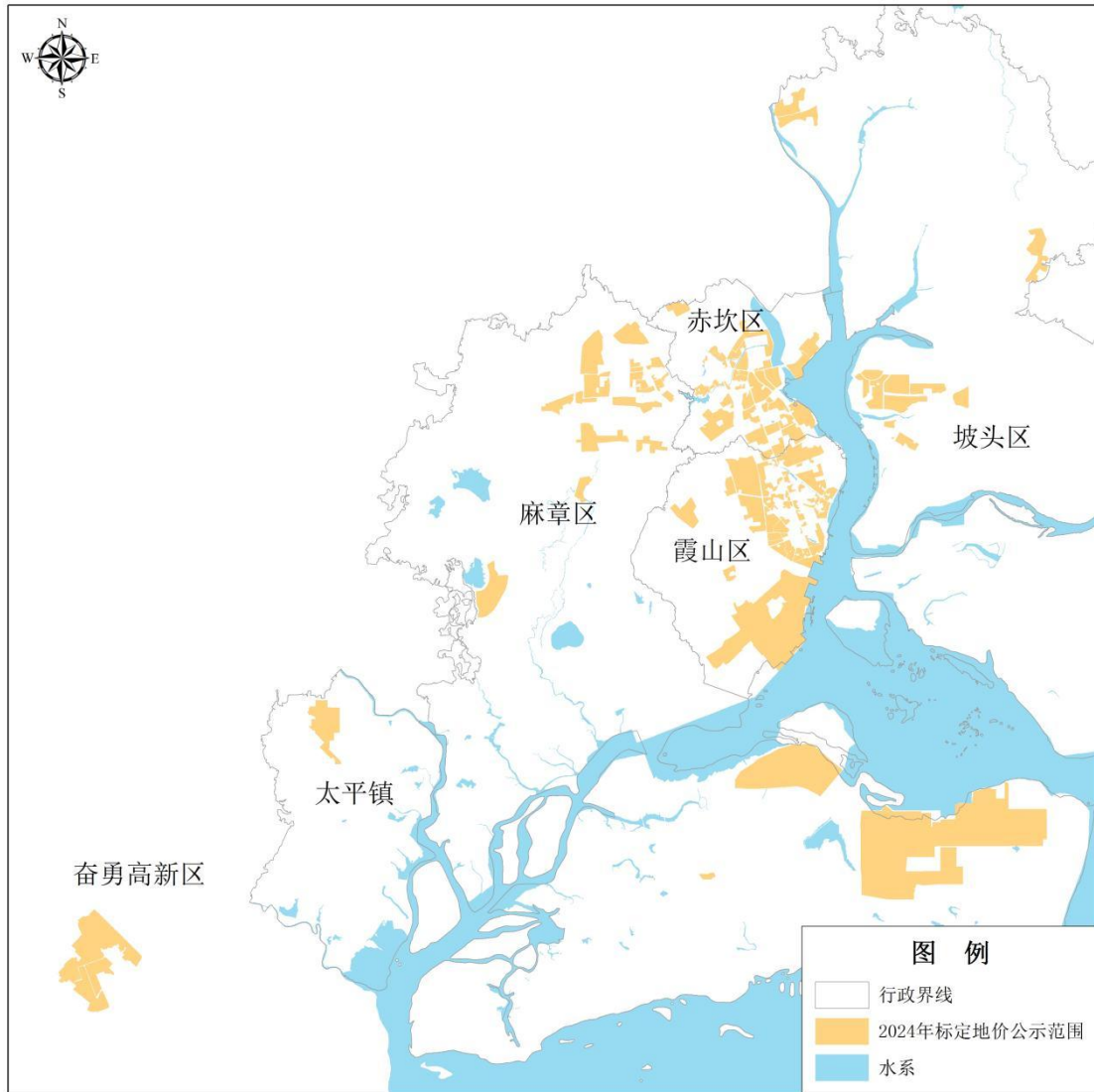


图 2-1 湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价体系建设工作底图

二、公示范围确定思路

1.公示范围划定应以行政辖区为基础，根据市场发育和政府的服务监管需求灵活确定；宜覆盖建成区、开发区，逐步拓展至近期城镇规划建设区。

2.各类标定地价公示范围的划定宜考虑土地权属及利用现状、相关规划空间分布特征；各类标定地价公示范围可叠置。

3.工业用地标定地价公示范围应以开发区、集中区为主导划定。

在 2023 年标定地价更新项目公示范围的基础上，结合湛江市行政辖区界线图，初步作为湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价工作底图；在上述图层的基础上，结合湛江市国土空间规划图层等，叠加遥感影像图，对标定区域进行调整，并优化边界范围，形成本次湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价的公示范围。

三、公示范围确定结果

在 2023 年标定地价更新项目公示范围的基础上，根据湛江市国土空间规划图层、湛江市修建性详细规划图层、宗地权属和面积资料、考虑资料的完备程度等因素，并根据湛江市市场发育程度、政府的监管需求、应用方向和各用途土地分布的特点综合，通过调整更新标定区域、调整更新标准宗地以及考虑标准宗地档案资料的完善情况等，并优化边界范围，确定湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价更新项目的公示范围为：包括赤坎区、霞山区、麻章区、坡头区、经济技术开发区和奋勇高新区在内的由 134 定区域组合构成的空间范围，面积为 128.59 方公里，约占湛江市区城镇国有建设用地的 60.44%，对比 2023 年更新的公示范围（120.84 平方公里，占湛江市区城镇建设用地面积比例为 56.80%），其中霞山区标定区域面积增加 1.55 平方公里，赤坎区标定区域面积增加 0.35 平方公里，麻章区标定区域面积增加 5.23 平方公里，坡头区标定区域面积增加 0.62 平方公里，本次标定地价公示范围增加了 7.75 平方公里，占湛江市区城镇国有建设用地比例提高了 3.64%。最终确定公示范围如下图所示：

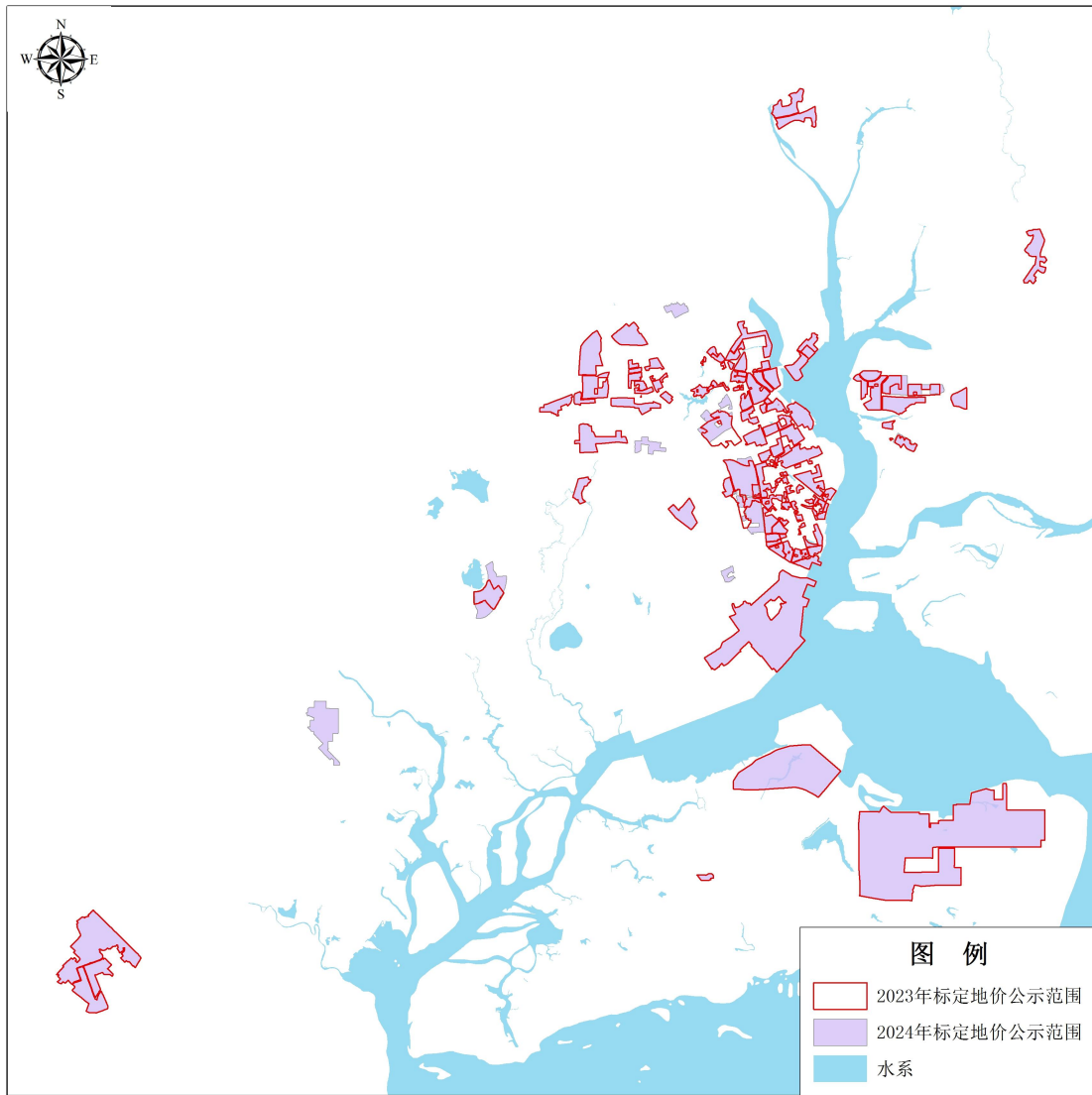


图 2-2 湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价更新项目公示范围图

第三章 调整更新标定区域

一、调整更新基本要求

（一）划分原则

根据《标定地价规程》（TD/T 1052—2017）的要求，结合本项目的实际情况，在划分标定区域过程中，遵循以下原则：

1. 均质均价原则

同一标定区域内，土地的利用类型、利用状况、主导地价影响因素等相似，地价水平接近。

2. 管理便利原则

标定区域界线不宜突破行政区划、产业区划、商业商务区、成片保障性住房等规划范围边界。

3. 宗地完整原则

标定区域界线应保持内部的宗地完整性。

（二）划分要求

1. 标定区域的划分应在已有土地级别或均质地域的基础上，结合土地利用和市场发育程度等进行；在已建立地价动态监测体系的地区，标定区域的划分参照具有较好现势性的地价区段。

2. 建设用地标定区域划分时，除区位因素外，还应关注土地的位置、面积、形状、宽度、深度、临街状况、地形、地势等土地条件及土地的用途、开发程度、建筑密度、建筑容积率、地上地下主要建（构）筑物的用途、建筑结构、建筑成新等土地利用状况。

3. 标定区域的分界线，宜采用河流、沟渠、道路、堤坝等线状地物，产业、商业商务区、成片住宅等的规划或现状范围边界，行政区划界线以及有明显标志的权属界线。

4. 标定区域的数量和空间界线宜根据市场发育的水平差异及政府的服务与监管需求动态调整。

5. 每个商业商务区原则上应划分为独立的标定区域，如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大，可划分为两个或多个标定区域。

6. 每个产业园区原则上应划分为独立的标定区域，如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大，可划分为两个或多个标定区域。

7. 商业商务区、产业园区等范围内成片的现状住宅用地，应划为住宅用途标

定区域。

8. 以宗地混合利用为主的区域，可单独划分为特定类型的混合利用标定区域。
9. 独立的大型城市综合体、地标性建筑物，可划分为单独的标定区域。

（三）划分方法

结合湛江市现有的城镇国有建设用地基准地价成果，本次湛江市区 2024 年国有建设用地标定区域的调整更新采用地价水平归纳法、叠加法和专家评判法相结合的方法，对存在足够市场交易样本的区域采用地价水平归纳法划分标定区域，对于外围土地市场不成熟、市场交易样本不足区域，根据现有的交易情况和规划条件，采用叠加法进行划分，并结合专家评判法确定标定区域，具体思路如下：

1. 以基准地价土地级别、城市地价动态监测区段和基准地价或市场交易样本地价为依据，结合项目的要求，本次湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价更新项目标定区域不考虑公园绿地、机关团体、经济适用房、保障性住房等，优先剔除连片的公园绿地、机关团体等；

2. 在已有土地级别、湛江市国土空间规划图层以及工作底图的基础上，按照土地用途初步划分各用途标定区域的边界。

3. 以基准地价土地级别、基准地价或市场交易样本地价为依据，且以土地级别界线、宗地界线、街区道路、河流以及其他线状地物为依据，在初步划分标定区域的基础上进行细分，勾勒出标定区域的边界；

4. 通过实地勘察，依据土地条件、土地状况和土地开发程度等，调整初步划分出的标定区域边界，并落实在工作底图上，通过编码、图形整饰形成标定区域分布图；

5. 以标定区域分布图为依据，量算各标定区域的土地总面积、各用途实际土地面积等，并进行标定区域登记。

（四）标定区域的调整更新

下列情况下，应对标定区域进行适当调整与更新：

1. 相关规划有重大调整；
2. 标定区域内地价空间分布特征明显变化；
3. 标定区域的土地条件、主要土地用途、土地利用状况等发生重大改变；
4. 行政区划或产业园区范围、标志性权属界线等发生变更。

二、调整更新思路

项目工作组在 2023 年标定区域的基础上，对标定区域调整更新工作的思路等

作出调整。本次 2024 年标定地价更新项目主要从两个方面考虑：

（一）调整更新原标定区域

核查原标定区域（已公示的 118 个标定区域和未公示的 11 个标定区域），进行调整更新，主要分为调整、删除两个情况。

1. 调整

根据湛江市控制性规划导则图层、湛江市国土空间规划图层等资料，结合所获取的房屋交易价格数据，在 2023 年标定地价更新项目成果、湛江市区及下辖各镇 2019 年基准地价的级别图层和动态监测区段图层基础上，考虑区域的现状用途或规划用途、房屋交易价格、地价水平、出让地块分布情况等调整更新标定区域，一是结合周边的规划地块用途进行合理的归并扩大，并将规划用途不符的宗地块进行剔除调整，使边界规范化等；二是核实标定区域的主用途，考虑调整更新。

2. 删除

针对产权资料未完善而无法达到公示要求且无其他可代替的宗地，与周边标定区域的地价水平差异较大，无法与周边的标定区域进行合并，并且叠加湛江市控制性规划导则图层、湛江市国土空间规划图层等进行考虑，无法进行调整的标定区域，则考虑删除。

（二）新增标定区域

根据湛江市土地出让及分布情况，结合本轮更新所收集到的最新的湛江市控制性规划导则图层、湛江市国土空间规划图层等资料情况，新增标定区域。

三、调整更新程序

（一）调整更新标定区域

项目工作组截至 2024 年 9 月，完成湛江市区所有用途的原标定区域的调整更新。

标定区域划分主要考虑以下几个主要方面：（1）划分的标定区域可以不连片；（2）将标定区域内连片的城中村、公园绿地分割出来，以保证标定区域主要用途的主导性；（3）标定区域尽量不包含保障性住房；（4）根据湛江市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价成果和动态监测区段图层等调整标定区域；（5）检查标定区域切割宗地红线的情况，调整标定区域；（6）参考湛江市历年的土地出让情况及湛江市 2023 年供地计划，调整标定区域；（7）根据实地勘查情况，对标定区域进行调整。

针对现行标定区域，主要的调整更新分为以下两个方面：

1. 调整更新原标定区域

本次更新中，对原标定区域调整更新情况如下表所示：

表 3-1 原标定区域调整更新情况表

序号	调整情况	数量（个）	调整原因
1	标定区域调整	5	根据出让地块情况、湛江市控制性规划导则图层、湛江市国土空间规划图层等进行调整更新标定区域范围。
2	标定区域删除	1	原标定区域的规划有重大变化，与现状区域内的主导用途不一致，并且叠加湛江市控制性规划导则图层、湛江市国土空间规划图层等进行考虑，无法进行调整的标定区域，则考虑删除。

（1）调整

①调整更新标定区域范围

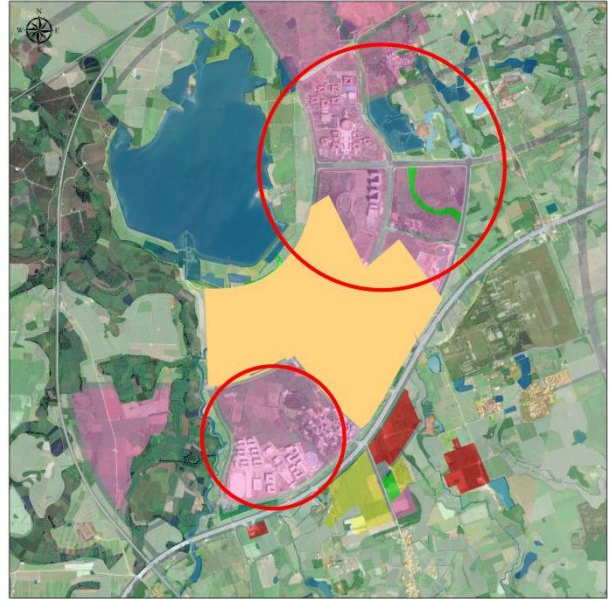
考虑出让地块情况、叠加湛江市控制性规划导则图层、湛江市国土空间规划图层、路网图层等，剔除集中的非同一用途的区片、归并集中且相连的相同用途的区片，对标定区域进行规范化，完善边界。

例如第 440800L0803001 号公服用途标定区域，叠加湛江市国土空间规划图层等资料，发现原标定区域南面、北面为教育用地，因此对标定区域进行调整扩大，将北面、南面的教育用地纳入标定区域范围，如下图所示：

第 440800L0803001 号公服用途标定区域



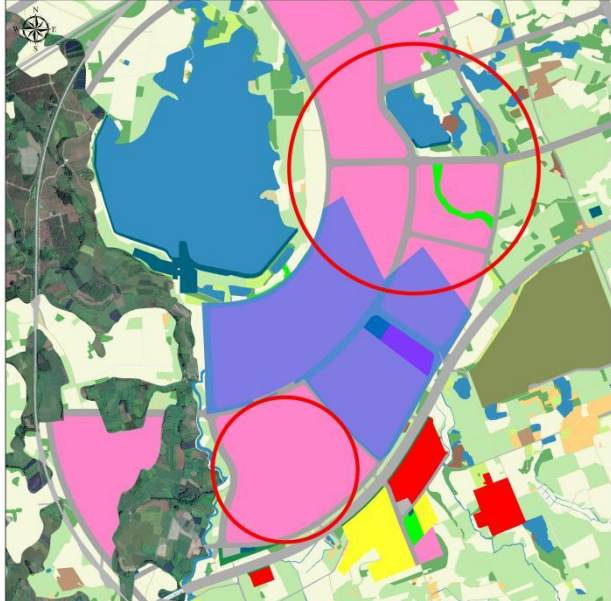
调整前标定区域



调整前标定区域叠加湛江市国土空间规划图层等



调整后标定区域



调整后标定区域叠加湛江市国土空间规划图层等

图 3-1 标定区域调整示例

例如第 440800H0701090 号商住混合用地标定区域，结合湛江市国土空间规划图层、出让地块分布的情况，扩大范围。

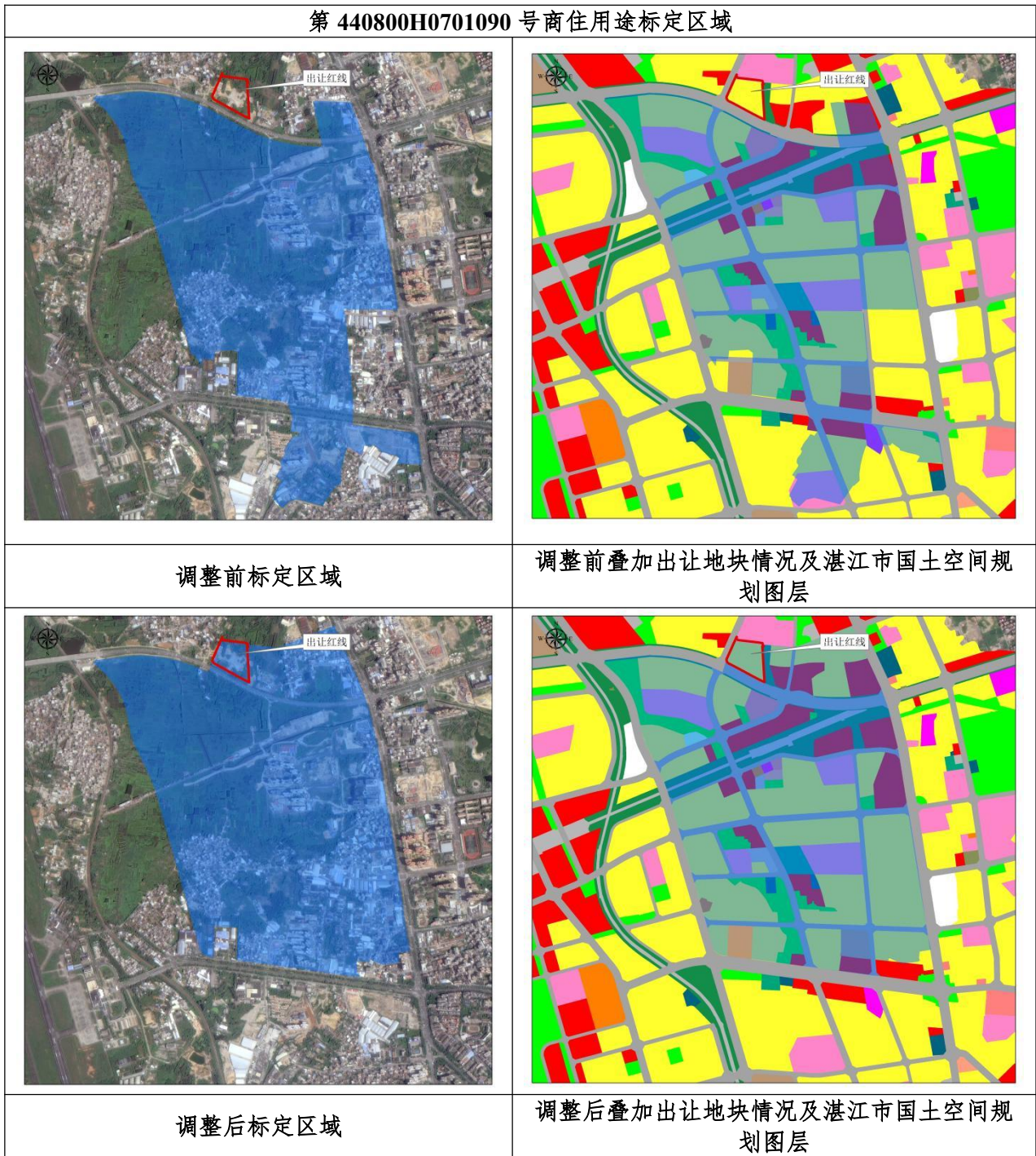


图 3-2 标定区域调整示例

(2) 删除

标定区域的土地条件、主要土地用途土地利用状况发生重大改变。标定区域的规划有重大变化，无法与周边的标定区域进行合并，并且叠加湛江市国土空间

规划图层等进行考虑，无法进行调整的标定区域，则考虑删除。

例如第 440800G0601003 号工业用途标定区域，周边无其他工业用途标定区域，无法进行合并处理；叠加湛江市国土空间规划导则图层等，规划为二类居住用地、商服用地等其他用途用地。因此，综合考虑以上情况并结合标定区域的可应用性问题，对该标定区域进行删除。

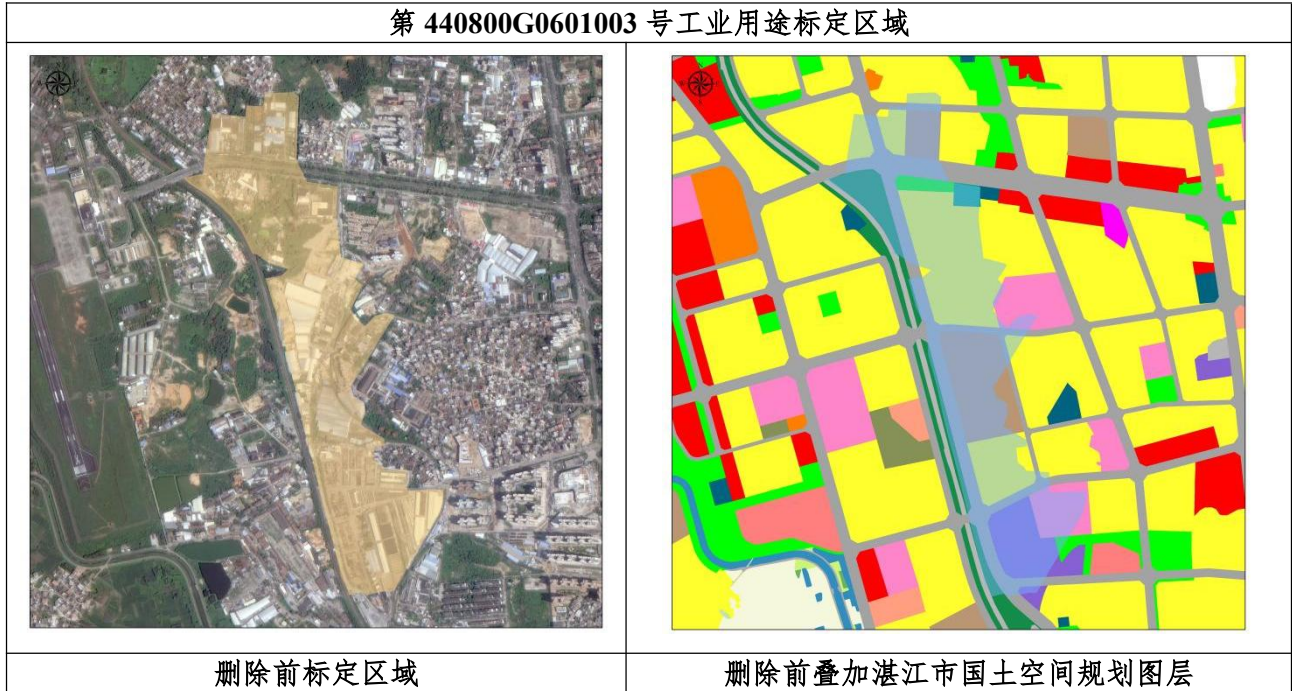


图 3-3 标定区域删除示例

2. 新增标定区域

本次更新中，根据出让地块情况、市场发育情况及湛江市控制性规划导则图层、湛江市国土空间规划图层等新增标定区域，共 6 宗。

例如第 440800G0601017 号工业用地的标定区域，叠加出让地块图层，新增标定区域。如下图所示：

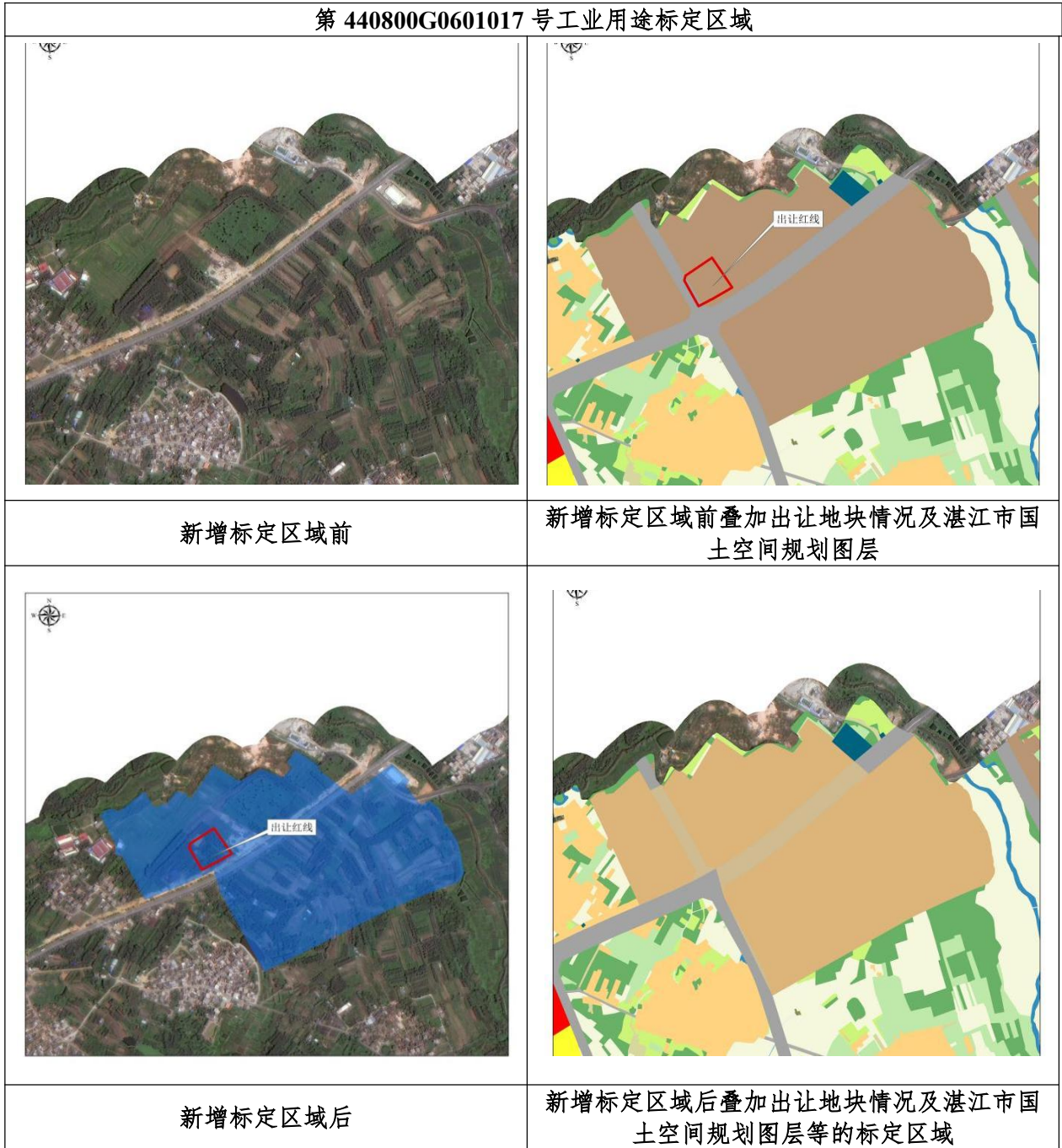


图 3-4 标定区域新增示例

第 440800H0701099 号商住混合用地的标定区域，根据市场发育情况，新增标定区域，增设具有代表性的标准宗地，划分标定区域。如下图所示：

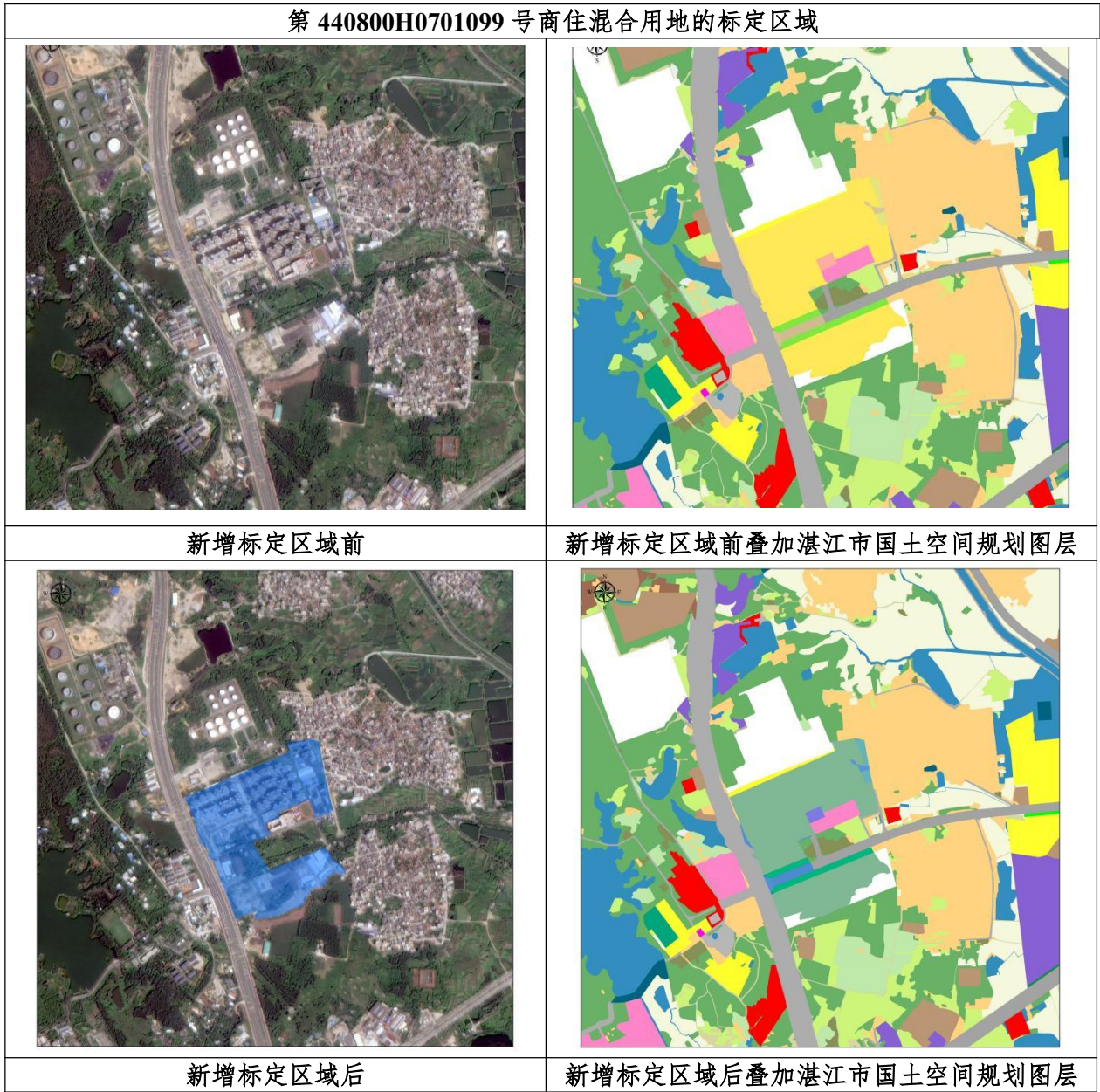


图 3-5 标定区域新增示例

经过上述调整更新，初步得出 2024 年标定地价更新项目标定区域。

（二）实地勘查

通过外业调查，核实标定区域划分的准确性，主要包括标定区域内土地价格水平、商服繁华度、居住集聚度、产业集聚度、建筑密集度、交通条件、环境条件、土地利用状况、基础设施条件以及规划条件等进行调查，调整更新标定区域范围（实地勘察照片详见工作报告）。

（三）确定标定区域

根据项目合同要求以及宗地查档资料情况，对标定区域范围进行适当调整，调整后的标定区域数量较 2023 年的所有增加，为 134 个，调整后的标定区域面积为 128.59 平方公里，约占湛江市区城镇国有建设用地的 60.44%。相比 2023 年的标定区域（共 120.84 平方公里，约占湛江市区城镇国有建设用地的 56.80%），本次更新工作中一共新增 6 个标定区域/标准宗地，减少 1 个标定区域/标准宗地，标定区域调整更新后面积共增加 7.75 平方公里，占湛江市城镇国有建设用地比例提高 3.64%。

按用地类型分，其中商服用途标定区域 10 个、住宅用途标定区域 7 个、商住混合用途标定区域 100 个、工业用途标定区域 16 个、公共管理与公共服务用地标定区域为 1 个。其中，商住混合用途标定区域最多，公共管理与公共服务用地标定区域最少。

根据湛江市辖区最新时点土地变更调查数据库中各行政区界线所处的空间位置来划分，霞山区标定区域为 43 个，赤坎区标定区域为 32 个，经济技术开发区标定区域为 21 个，坡头区标定区域为 13 个，麻章区标定区域为 22 个，奋勇高新区标定区域为 3 个。其中，霞山区标定区域数量最多，奋勇高新区标定区域数量最少。详见下表：

表 3-2 湛江市区各区各用途标定区域/标准宗地情况表

单位：个/宗

所属区域	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地	公共管理与公共服务用地 (教育用地)	总计
霞山区	2	2	37	2	0	43
赤坎区	2	1	28	1	0	32
经济技术开发区	5	0	13	3	0	21
坡头区	0	3	7	3	0	13
麻章区	1	1	15	4	1	22
奋勇高新区	0	0	0	3	0	3
总计	10	7	100	16	1	134

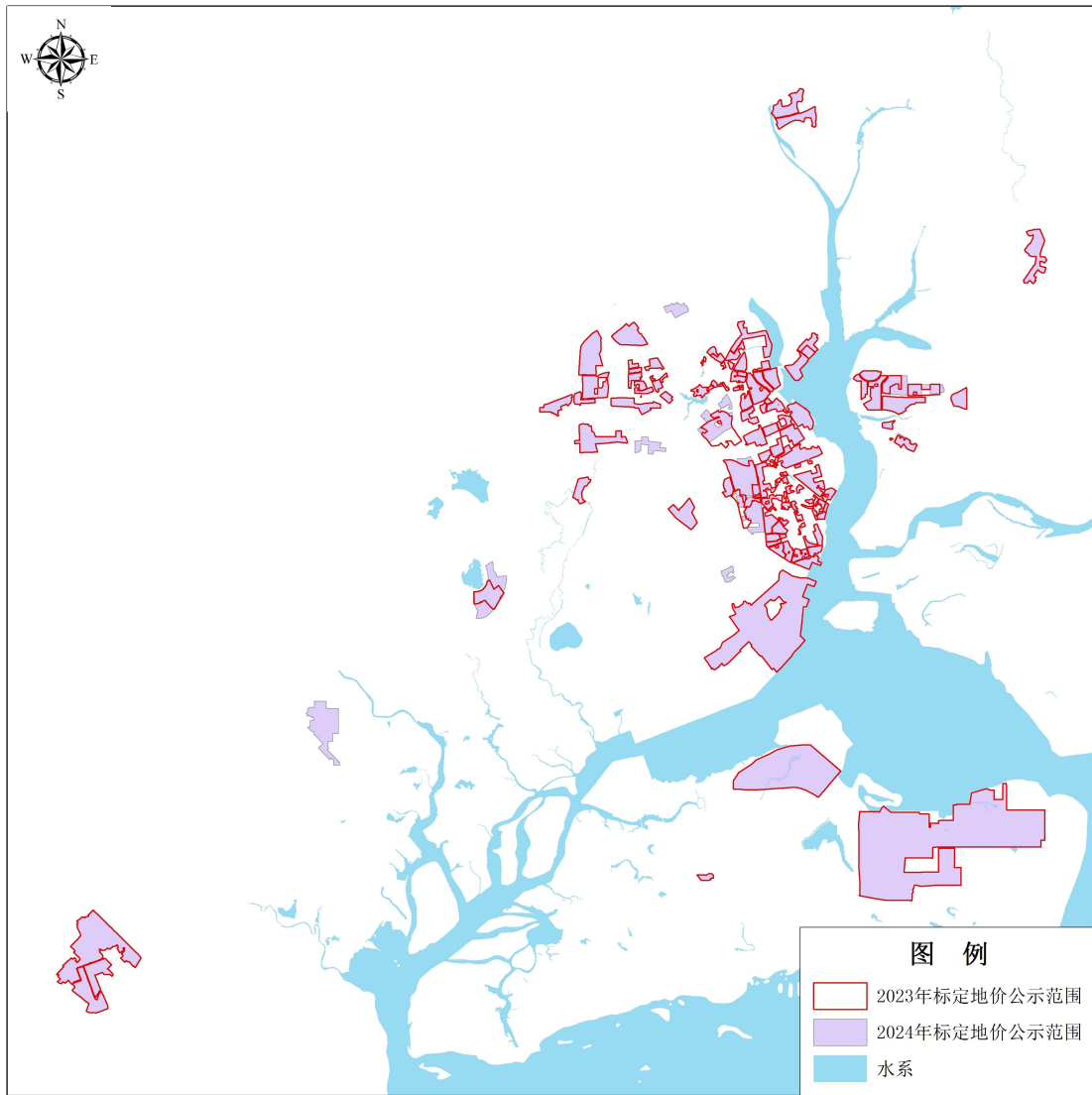


图 3-6 湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价更新项目标定区域调整情况图

(四) 编码登记

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）的编码规则，在 2023 年的编码登记基础上，结合《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）的土地利用现状分类和编码，对各标定区域二级类进行细化，更新各标定区域编码并进行登记。

1. 编码结构

《标定地价规程》（TD/T 1052—2017）中要求标定区域的编码由 12 位数字（或英文字母）组成，包括 6 位行政区划代码、3 位土地用途类别代码和 3 位标定区域顺序码。但在实际操作发现，对于土地主导用途为商业、住宅和工业用地的标定区域，可以按照上述规则对标定区域进行编码，但对于混合用途的，3 位土地用途类别代码中后两位数字代码无法区分主导用途。结合这一实际情况，并结合

《土地利用现状分类》（GB/T2010-2017）的土地利用现状分类，经咨询有关专家并与估价师讨论后，将土地用途类别代码由原来的 3 位调整为 5 位。

本次湛江市标定区域编码由 14 位数字（或英文字母）组成，包括 6 位行政区划代码、5 位土地用途类别代码和 3 位标定区域顺序码。编码结构如下：

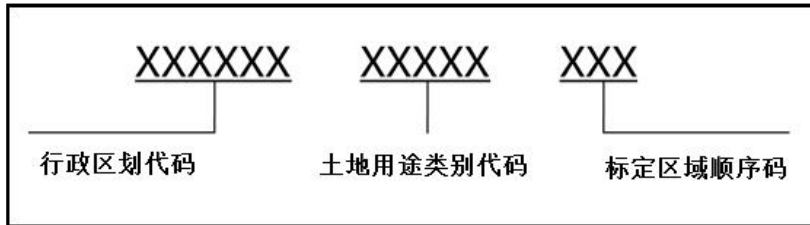


图 3-7 标定区域编码结构图

2. 编码方法

(1) 行政区划代码由 6 位数字代码组成，直接引用《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T 2260）中湛江市的代码，即 440800。

(2) 土地用途代码共 5 位，由 1 位英文代码和 4 位数字代码组成。其中，英文代码包括商业、住宅、工业、混合、公共服务五种类型，用大写英文字母表示，商业为“S”，住宅为“Z”，工业为“G”，混合为“H”，公共服务为“L”；四位数字代码按《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类编码的四位取值，如标定区域设置未细分至二级类，则以“0”补充最后两位用途编码，如零售商服用地标定区域代码为 S0501。

(3) 标定区域顺序码由 3 位数字代码组成，在各一级类用途下，从“001”开始，按自然编号顺序编制，如“001”、“002”、“003”...，遵循先高级别后低级别的顺序。

例如：

- ①湛江市零售商服用地标定区域 1 的编码：440800S0501001；
- ②湛江市住宅用地标定区域 1 的编码：440800Z0701001；
- ③湛江市工业用地标定区域 1 的编码：440800G0601001；
- ④湛江市混合用地标定区域 1 的编码：440800H0XXX001（H0XXX 根据主导用途进行确定）；
- ⑤湛江市公共管理与公共服务用地标定区域 1 的编码：440800L0803001。

替换或新增的标定区域，其编码均在所在一级类用途的标定区域顺序号最后一个的基础上续编。被替换的标定区域原编码自动停止使用。

(4) 调整与更新标定区域编码要求：

①原则上不变更上一年相同用途标定区域顺序码，在不替换或新增的情况下，保持原标定区域顺序码。

②替换或新增的标定区域，其编码均在所在一级类用途的标定区域顺序号最后一个的基础上续编。

例如：

I.一级类为商服用地的标定区域

新增的湛江市商服用地标定区域 1 的编码：440800S050XXXX（XXX 紧接新增的商服用地标定区域最后一位编码）；

II.一级类为住宅用地的标定区域

新增的湛江市住宅用地标定区域 1 的编码：440800Z070XXXX（XXX 紧接上一年住宅用地标定区域最后一位编码）。

III.一级类为工业用地的标定区域

新增的湛江市工业用地标定区域 1 的编码：440800G060XXXX（XXX 紧接上一年工业用地标定区域最后一位编码）。

IV. 混合用途的标定区域

新增的湛江市混合用地标定区域 1 的编码：440800H0XXXXXX（H0XXX 根据主导用途进行确定，最后三位 XXX 紧接上一年混合用地标定区域最大序号的编码。）

V. 一级类为公共管理与公共服务用地的标定区域

新增的湛江市公共管理与公共服务用地标定区域 1 的编码：440800L080XXXX（XXX 紧接上一年公共管理与公共服务用地标定区域最后一位编码）。

第四章 调整更新标准宗地

一、调整更新基本要求

（一）设立原则

标准宗地的设立原则如下：

1. 代表性原则，指设立的标准宗地在所在标定区域内，其地价水平、利用条件、利用状况、开发程度等方面具有代表性；
2. 确定性原则，指设立的标准宗地为一具体宗地，其周围条件及自身条件都比较确定；
3. 标识性原则，指设立的标准宗地易于识别，具有一定的标识性。

（二）设立要求

1. 一般要求

- ① 每类用途的每个标定区域内，有且仅有一宗标准宗地；
- ② 标准宗地的土地用途以证载用途为准，现状开发利用应符合法律、法规及相关规划的要求，地上物的实际用途与土地用途原则上应保持一致；
- ③ 标准宗地的土地用途及其实际利用方式应与所在标定区域的主导用途、普遍利用方式一致；
- ④ 建设用地标定区域内的标准宗地宜完成开发建设并正常经营与使用，或具有明确、详细的规划条件；
- ⑤ 优先选取符合要求的地价监测点；
- ⑥ 确有公示必要的地标性用地可单独设立，视同标准宗地管理；
- ⑦ 原则上不选择无明确利用方式的空地或闲置土地做为标准宗地。

2. 商业标准宗地

- ① 选取范围包括现状的批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地与其他商服用地；
- ② 对于经营业态较为一致的标定区域，优先选取相应业态的商服用地作为标准宗地；
- ③ 宜选取经营性的商服用地，避免选取非经营性的办公场所用地。

3. 住宅标准宗地

- ① 在城镇住宅用地区域内，住宅类型以普通商品住房为主；
- ② 对于保障性住宅用地、现状低密度住宅用地等集中的标定区域，可选取有

相应代表性的住宅用地作为标准宗地；

③不应以住宅楼中某一单元房的分摊用地做为标准宗地。

4. 工业标准宗地

①选取范围包括工业用地与仓储用地；

②标准宗地上企业的主营业务应与所属标定区域的主导产业方向基本一致；

③对于研发类工业较为集中的产业园区，可选取有代表性的研发类工业用地作为标准宗地。

5. 混合用途标准宗地

①对于同一宗地上含一种以上用途的情况较为集中的标定区域，宜选择混合利用的土地作为标准宗地；

②混合用途标准宗地的土地利用情况、地上物形态、不同用途的规模占比等应在标定区域内具有代表性。

6. 其他用途标准宗地

公共服务项目用地等其他用途标准宗地的设立应关注该类用地的管理政策、市场发育水平及空间分布特征，体现其表征性。

（三）标准宗地的维护更新

对标准宗地进行定期跟踪检查，调查核实土地利用状况、地价影响因素等方面的变化，及时更新登记信息。标准宗地应保持相对稳定，但在下列情况下应予以更新：

1. 宗地或地上建筑物灭失，或正在灭失、翻建过程中；
2. 宗地用途或土地利用条件发生重大改变，不具区域代表性；
3. 宗地被合并或分割，影响其区域代表性；
4. 宗地被长期低效利用；
5. 标定区域调整更新后，标准宗地不再满足设定要求。

二、调整更新思路

在湛江市 2023 年标定地价成果的基础上，调整更新标准宗地主要考虑两个方面：

（一）核查和调整更新原有的标准宗地

1.判断标定区域范围的调整是否会对原标准宗地产生影响，调整后的标定区域内是否有更合适的标准宗地。

2.通过现场勘查，检查原设立的标准宗地是否存在翻建、拆除或改变用途等情

况，核实标准宗地现状用途与更新后的标定区域用途是否相符，是否仍具有代表性，如有必要则须更换标准宗地。

3.核实在上一轮标定地价成果中设定为待开发的标准宗地，是否仍在建或已完工，及时更新建成状况。

4.对上一轮资料较旧或部分缺失的标准宗地进行补充查档，及时更新宗地的档案信息，并核对基础数据，以免影响标定地价测算的合理性。

（二）新增标准宗地

遵循代表性、确定性、标识性等基本原则选取新增的标准宗地，通过地籍调查、不动产登记等工作成果，补充宗地，确定宗地位置及基本信息，形成备选样点资料库；通过核实宗地现场、查阅相关档案和走访相关机构，核实并补充信息，调查土地利用现状、周边环境、不动产价格水平等；结合内业调查和外业调查核实资料，分析样点的宗地条件和土地利用状况，根据标准宗地选取要求，筛选并确定新增的标准宗地。

三、调整更新程序

（一）核查和更新标准宗地

在湛江市 2023 年标定地价成果中共布设 129 宗标准宗地，其中商服用途标准宗地 10 宗，住宅用途标准宗地 7 宗，商住混合用途标准宗地 96 宗，工业用途标准宗地 15 宗，公共管理与公共服务用地用途标准宗地 1 宗。本次更新需要对这 129 宗标准宗地进行核查和更新宗地信息。

1. 结合标定区域和宗地现状进行核查

结合经过调整更新的标定区域，并通过现场勘查，核查原有的标准宗地是否仍满足设立要求。特别需要核查上一轮为待开发的宗地，至估价期日时是否已建成。

2. 通过查档更新宗地信息

结合湛江市 2023 年标定地价成果中的宗地档案资料，补充更新原有标准宗地的信息，尤其需要对于上一轮为待开发的标准宗地，需重点补充最新的规划总平面图或者房屋建筑面积资料。其次对于未公示的标准宗地，在标定区域内是否有可替换的宗地，根据选取的替换宗地补充档案资料。具体步骤见下文“（三）档案查询”。

（二）新增标准宗地

根据湛江市最新出让土地情况、湛江市控制性规划导则图层、湛江市国土空间规划图层、宗地图等资料，结合所获取的房屋交易价格数据，在每个标定区域

内按以下步骤初步选取 1-3 个同用途的备选宗地：

1.结合已有资料，判断各标定区域内的地价水平、利用条件、利用状况、开发程度等情况；

2.在城市地价动态监测范围覆盖的区域，优先选用符合标准宗地设立要求的监测点作为标准宗地；

3.在没有符合要求的地价监测点作为标准宗地的标准区域内，根据近年土地出让成交案例进行选取；

4.选取的宗地土地所有权性质为国有，宗地信息比较完整，其土地条件、土地利用状况等特征在标定区域内具有代表性；

5.将初步选取的宗地标注在工作底图上，形成备选样点资料库，以备下一步实地勘查和查档。



图 4-1 初步选取标准宗地示意图

（三）档案查询

1. 标准宗地查档方向

档案查询工作是本项目的重点工作之一。一方面，通过查询宗地的权属档案信息判断宗地是否符合设立要求，根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017），标准宗地的权利特征宜为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制，因此标准宗地必须有清晰的权属信息且无他项权利限制。另一方面，宗地的规划条件、现状经济技术指标是标定地价评估的基础，其容积率、开发程

度、土地用途、建筑面积都是反映标准宗地地价内涵的重要信息。故标准宗地的档案资料由权属资料和建筑面积资料组成。

结合湛江市自然资源局各区局和各部门的资料情况，湛江市标准宗地常见的档案资料大致有以下几种：

表 4-1 湛江市标准宗地档案分类表

类型	资料名称	获取信息
权属资料	国有土地使用证/土地登记卡/不动产权证	权属人、坐落、使用权类型、使用权面积（独用面积、分摊面积）、终止日期等信息
	出让合同	土地出让的权属人、土地坐落、面积、终止日期等
	宗地红线图	宗地坐标与范围
	其他（建设用地批准书、建设用地规划许可证等）	权属人、坐落、使用权类型、使用权面积（独用面积、分摊面积）、终止日期等信息
建筑面积资料	房屋测量成果报告书/验收合格证	建筑面积、层数等技术指标
	建设用地规划批准书/规划条件	规划用途、用地面积、容积率等技术指标
	修建性详细规划（含总平面图）	综合技术指标表（总建筑面积、住宅面积、商业面积、地下面积、公建配套面积、综合容积率、楼层等）
	其他（房地产权证、建设工程规划许可证、出让金评估报告等）	现状建筑面积/规划建筑面积、层数等技术指标

本次标定地价更新的档案查询工作主要分为两个部分，一是核查和维护原标准宗地，二是新增标准宗地的档案查询。

(1) 核查和维护原标准宗地

第一，已公示标准宗地资料补充。2023 年已公示标准宗地存在公示与建议公示两部分，其中建议公示的宗地在资料情况为核心权属资料完善，但建筑面积不完善，因此更新时重点补充相应宗地的资料。其中，本次更新档案资料工作重点补充出让地块档案资料，根据出让地块建成情况及时完善建筑面积资料，例如出让地块原评估依据多为出让合同与规划条件，现建议补充修建性详细规划复函（含总平面图图）、验收合格证或房屋测量成果报告书等建筑面积资料，对档案资料进行更新。

第二，未公示 11 宗标准宗地资料补充。2023 年标定地价成果中未公示标准宗地主要是由于核心权属数据资料缺失，估价师根据现状评估，因此本轮更新时重点考虑补充未公示宗地的资料。通过本次收集的用地审批图层、建筑工程规划许可证图层等矢量图层的属性表内容以及已有的档案信息，梳理标准宗地资料查档

清单，针对性补充标准宗地相关信息。

(2) 新增标准宗地的档案查询

对新增标准宗地（含更换的标准宗地）资料补充档案查询。遵循标准宗地设立的代表性、确定性、标识性等原则，根据各个更换标准宗地或新增标准宗地的标定区域的情况，每个标定区域选择 1-3 个宗地进行基础资料收集，包括宗地名称、宗地地址、权利人、国土证等信息，以备后续查档使用。

2. 标准宗地档案查询

标准宗地档案查询主要分为三部分进行：

(1) 针对所需要的资料，由技术承担单位整理相关资料清单给各科室协助查档，查询预选标准宗地土地权利和利用状况资料，包括出让合同、国土证、红线图、规划条件、验收合格证、房屋测绘报告等资料。

(2) 对于在查档资料中发现宗地证载用途与现状用途不一致、档案缺失严重等情况，需考虑重新选择宗地进行土地权利和利用状况资料查询。

(3) 对原收集到的资料进行更新，如上年度尚未办证，使用合同为权属资料的宗地补充不动产登记查询证明等资料。

(四) 实地勘查

标准宗地查阅土地档案和补充建筑信息后，一一到实地进行核查，核查该宗地的土地利用状况、证载用途与实际用途是否一致、是否已经开发建设，以及现状建筑信息、临街状况、周边交通、环境条件、价格水平等信息，并将相应信息填写到现场记录表。

表 4-2 实地勘查现场记录表（部分）

标准宗地编码	土地实际用途	现状开发程度	主要建筑物	距市镇中心距离	交通条件	项目名称	2024 年宗地开发程度
440800H070108901	商住混合用地	五通一平	地上在建建筑物	距坡头区政府 500 米	临海河南路，道路通达度较好	龙湖恩祥·岭南原著	在建
440800H070109001	商住混合用地	五通一平	地上在建建筑物	距霞山区政府 4.1 公里	临屋山横路，道路通达度较好	中海金地未来城	在建
440800G060101301	工业用地	五通一平	地上在建建筑物	距东山街道 5.5 公里	临无名路，周边道路密度状况较聚集，道路通达度较好	广东优康精细化工有限公司	在建
440800G060101001	工业用地	五通一平	地上在建建筑物	距龙头镇政府 3.1 公里	临 286 省道，道路通达度较好	广东新宏基信息技术有限公司	在建

标准宗地编码	土地实际用途	现状开发程度	主要建筑物	距市镇中心距离	交通条件	项目名称	2024 年宗地开发程度
440800G060101701	工业用地	三通一平	空地	距离麻章车站约 3.2 公里	临国道 G228，道路通达度较好	康年健康科技	待开发
440800G060101801	工业用地	五通一平	已建成厂房	距离麻章区太平镇人民政府约 5 公里	临近 X684，距离沈海高速约 7 公里，道路通达度一般	湛江晨鸣浆纸有限公司	已建成
440800H070108801	商住混合用地	五通一平	地上在建建筑物	距坡头区政府 2.5 公里	临东旺大道，周边道路密度较稀疏，道路通达度一般	湛江市建实房地产有限公司	在建
440800Z070100801	住宅用地	五通一平	待建空地	距坡头区政府 3.5 公里	临东城东路，道路通达度一般	湛江华蓝房地产有限公司	待开发
440800H050508501	商住混合用地	五通一平	地上在建建筑物	临麻章区政府 1.5 公里	临金康东路，距离瑞云路 600 米，道路通达度较好	达智华府	在建
440800H070109101	商住混合用地	五通一平	地上在建建筑物	距坡头区政府 3.6 公里	临海东快线，道路通达度较好	景程蓝苑	在建
440800H070109301	商住混合用地	五通一平	地上在建建筑物	距赤坎区人民政府 4.3 公里	临调顺路，周边道路密度较稀疏，道路通达度一般	华邦玥珑湾二期	在建
440800H070109501	商住混合用地	三通一平	空地	距麻章区政府 5.0 公里	临疏港大道，道路通达度好	湛江海睿投资有限公司	待开发
440800H070109601	商住混合用地	三通一平	空地	距坡头区政府 3.3 公里	临金湾南路，道路通达度较好	尚蓝花园	待开发
440800H070109701	商住混合用地	三通一平	空地	距霞山区政府 4.5 公里	临近高铁北站，道路通达度较好	湛江润诚房地产开发有限公司	待开发
440800H070109801	商住混合用地	五通一平	地上在建建筑物	距离赤坎区行政服务中心约 200 米	临椹川大道，道路通达度较好	晓林天悦花园	在建
440800H070109901	商住混合用地	五通一平	地上在建建筑物	距霞山区政府 3.5 公里	临湛江大道，道路通达度较好	远洋森林花园	在建
440800H070110001	商住混合用地	五通一平	地上在建建筑物	距霞山区政府 1.5 公里	临柳山路、新西路，道路通达度较好	臻岷幸福花园	在建
440800H070110101	商住混合用地	三通一平	空地	距麻章区政府 3.0 公里	临西城快线，道路通达度好	锦绣山海二期	待开发

第 440800H070109801 号商住混合用地标准宗地	
	
遥感影像图	现状照片
第 440800G060101801 号工业用地标准宗地	
	
遥感影像图	现状照片

图 4-2 实地勘查现场照片

（五）确定标准宗地

根据上述查档补充资料，核实资料是否满足标准宗地的设定条件，并组织人员实地对调整更新的标准宗地进行勘查，调查标准宗地的土地利用状况、周边环境、不动产价格水平等资料，选择合适的宗地作为该标定区域的标准宗地。

根据标准宗地布设的原则及设立步骤，湛江市 2024 年标定地价更新项目共布设 134 宗标准宗地，其中商服用途标准宗地 10 宗，住宅用途标准宗地 7 宗，商住

混合用途标准宗地 100 宗，工业用途标准宗地 16 宗，公共管理与公共服务用地用途标准宗地 1 宗。标准宗地具体调整情况详见“表 3-2 湛江市区 2024 年国有建设用地标定区域/标准宗地布设情况表”。

其中，本年度标准宗地的调整更新分为以下两个情况：

1. 标准宗地删减

标准宗地删减主要是有以下三个原因：一是标定区域进行合并；二是因无法查询齐全档案资料的标准宗地、不具备代表性的标准宗地等对标定区域进行删减；三是由于标定区域不具有代表性，删除标定区域，同时删除标定区域内的标准宗地。本次共删减 1 宗标准宗地，具体如下：

表 4-3 2024 年标准宗地删减情况表

序号	行政区	标准宗地编码	标准宗地名称	用途	删减原因
1	霞山区	440800G060100301	湛江港洋水产有限公司	工业用地	叠加最新的湛江市国土空间规划图层，该区域的规划用途已更改，因此删除原标定区域及标准宗地。

2. 标准宗地新增

根据湛江市最新出让土地情况、湛江市控制性规划导则图层、湛江市国土空间规划图层、宗地图等资料，新增标准宗地 6 宗。

表 4-4 2024 年标准宗地新增情况表

序号	行政区	标准宗地编码	用地类型	标准宗地名称
1	赤坎区	440800G060101701	工业用地	康年健康科技
2	麻章区	440800G060101801	工业用地	湛江晨鸣浆纸有限公司
3	赤坎区	440800H070109801	商住混合用地	晓林天悦花园
4	霞山区	440800H070109901	商住混合用地	远洋森林花园
5	霞山区	440800H070110001	商住混合用地	臻明幸福花园
6	麻章区	440800H070110101	商住混合用地	锦绣山海二期

（六）编码登记

根据“第三章 调整更新标定区域”中“三、调整更新程序”的“（四）编码登记”更新情况，结合标定区域编码对确定的标准宗地根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）的编码规则进行更新编码与登记。

1. 编码结构

《标定地价规程》（TD/T 1052—2017）中要求标准宗地编码由 14 位数字（或英文字母）组成，包括 12 位标定区域代码和 2 位标准宗地顺序号代码。由于本次成果的标定区域编码由标准的 12 位调整为 14 位，因此标准宗地的编码改为由 16

位数字和英文字母组成，包括 14 位标定区域代码和 2 位标准宗地顺序号代码。标准宗地编码结构见下图：

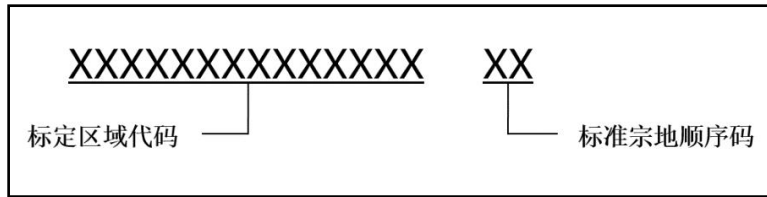


图 4-3 标准宗地编码结构图

2. 编码方法

标准宗地编码依据标定区域编制；标准宗地顺序号在所在标定区域内从“01”开始依次编序。

例如：

（1）湛江市零售商服用地标定区域 1 中的第一宗标准宗地的编码：440800S050100101；

（2）湛江市住宅用地标定区域 1 中的第一宗标准宗地的编码：440800Z070100101；

（3）湛江市工业用地标定区域 1 中的第一宗标准宗地的编码：440800G060100101；

（4）湛江市混合用地标定区域 1 中的第一宗标准宗地的编码：440800H0XXX00101（H0XXX 根据主导用途进行确定）；

（5）湛江市公共管理与公共服务用地标定区域 1 中的第一宗标准宗地的编码：440800L080300101。

替换或新增的标准宗地，其编码均在所在标定区域的标准宗地最大序号的基础上续编。被替换的标准宗地原编码自动停止使用。

3. 调整与更新标准宗地编码要求

（1）在不变更标定区域与不变更标准宗地的前提下，标准宗地编码与上一轮的宗地编码一致，则保持一样的顺序码；

（2）在不变更标定区域，变更标准宗地的前提下，标准宗地编码则在上一轮标准宗地最大序号的基础上续编。

第五章 评估与确定标定地价

一、设定地价内涵

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017），标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。故标定地价的内涵设定一般包括对估价期日、土地用途、容积率、土地剩余使用年期与价格形式等标准进行界定，具体如下：

（一）估价期日的设定

根据委托方及规程的相关要求，本次估价期日设定为 2024 年 1 月 1 日。

（二）土地用途的设定

本次湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价的土地用途主要设定为商服用地、住宅用地、混合用地（同一宗地含一种以上用途）、工业用地、公共管理与公共服务用地共五种用途。其中混合用途主要为商住混合。同时，为适应湛江市土地用途的精细化管理要求，扩大本次标定地价成果的应用范围，参照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011），对商服用地等一级类用地进行二级用途细分，基于主用途设定土地二级用途标定地价参照标准，具体详见“表 1-1 湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价用途对照表”。

（三）容积率的设定

容积率是衡量建设用地使用强度的一项重要指标，容积率是指宗地红线内地上计容建筑面积与净用地面积的比率。由于不同的标准宗地的现状容积率不同，本次湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价评估按照各标准宗地的现状条件设定容积率，即地上现状容积率。

（四）土地剩余使用年期的设定

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017），出让土地的使用年期按各用途的法定最高年期或政策规定的年期设定。故本次湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价评估土地剩余使用年期按照法定最高出让年期或政策规定的年期设定，即商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年。

（五）土地开发程度设定

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）的要求，土地开发程度一般按现状条件设定，而不同标准宗地的现状土地开发程度可能有所差异，故本次湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价根据不同用途的实际情况，现状开发程度为宗地红

线外五通（包括通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地红线内场地平整，即“五通一平”或宗地红线外三通（通上水、通电、通路），宗地红线内场地平整，即“三通一平”。

（六）价格形式的设定

商服用地、住宅用地、商住混合用地为现状容积率下按照各用途比例评估的平均楼面地价（涉及到商服用地的价格表现形式为首层楼面地价/平均楼面地价），工业用地为现状容积率下地面地价，公共管理与公共服务用地（教育用地）为现状容积率下楼面地价。

1. 楼面地价

首层楼面地价指该宗地单位首层建筑面积价格。

平均楼面地价指该宗地单位建筑面积价格。

2. 地面地价

地面地价指宗地红线圈定的面积平均分摊总价的单位面积地价。

（七）其他设定说明

1. 本次标定地价的价格构成包含征收安置补偿费（含被征地农民养老保障资金）、土地开发费、各项税费、利息、利润、土地所有者权益等。其价格是具有相对完整的土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制。

2. 本次标定地价的价格市场特征设定为平稳正常情况、公开竞争市场条件。

3. 本次标定地价涉及评估的标准宗地容积率、开发程度等指标取值，依据标准宗地合法的现状条件设定，其中红线内开发程度的设定仅包含场地是否平整。

4. 本次标定地价评估价值仅包含计容建筑面积规划或建成情况下的价值，不考虑地下空间（地下商业除外）不计容建筑面积对宗地地价的影响。

5. 本次标定地价的地价内涵为还原到空地状态下的净地价，因此对于已建成的标准宗地，宗地红线内“五通”是属于土地使用者的投入，标准宗地取得后由于开发投入对土地带来的增值属于土地使用者的收益，计算时不应该考虑，运用剩余法时，需扣减土地开发过程中产生的利息、利润。

（八）标准宗地地价内涵设定结果

标准宗地在估价期日 2024 年 1 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，土地用途按标准宗地批准的开发利用用途设定，土地开发程度按标准宗地红线外现状基础设施开发条件、红线内现状平整条件设定，容积率按现状（详见“表 5-1

湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价地价内涵表”）设定，土地使用年期按标准宗地相应用途法定最高使用年期设定（住宅用地为 70 年，商服用地为 40 年，

工业用地为 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年），无抵押权、地役权等他项权利限制的国有出让土地使用权价格。

其中：涉及商服用途的标准宗地价格类型包括首层楼面地价、平均楼面地价和地面地价，涉及工业用途的标准宗地价格类型为地面地价，其余的标准宗地价格类型包括平均楼面地价和地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

详见湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价地价内涵表：

表 5-1 湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价地价内涵表

用地类型	容积率	价格类型	使用年期	土地开发程度	权利特征	估价日期
商服用地	1.1-9.4	首层楼面地价/ 平均楼面地价/ 地面地价	40 年	按现状设定土地开发程度	具有相对完整的国有出让土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制	2024 年 1 月 1 日
住宅用地	1.18-3.59	平均楼面地价/ 地面地价	70 年			
商住混合用地	2.32-8.86	首层楼面地价/ 平均楼面地价/ 地面地价	商服用地 40 年 住宅用地 70 年			
工业用地	0.33-2.0	地面地价	50 年			
公共管理与公共服务用地 (教育用地)	1.5	平均楼面地价/ 地面地价	50 年			

备注：1.现状土地开发程度为“五通一平”或“三通一平”。其中，“五通一平”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整；“三通一平”：宗地红线外通水、通电、通路，宗地红线内场地平整。
2.地下商业的价值已包含在各用途地价中，地下车库的价值不包含在本轮标定地价各用途地价中。
3.关于标准宗地的合法现状容积率设定的说明，主要分三种情况：
(1) 已出让待开发的宗地，按出让时的合法的规划设计条件或出让合同进行设定；
(2) 已出让、在建工程的宗地，按合法的规划报建资料（批复的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、规划总平面图等）进行设定；
(3) 已出让并已竣工建成的宗地，首选按合法的工程验收资料（测绘报告、验收合格证、竣工备案表、测绘报告、竣工规划条件的核实意见）进行设定，无上述资料的则根据修详规等规划类资料设定。

二、评估原则

（一）替代原则

土地价格遵循替代规律，某块土地的价格，由于市场竞争受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值，有替代可能的地块之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。遵循替代原则，就是指土地估价应以相邻地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

（二）预期收益原则

遵循预期收益原则，就是指土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。土地价格受预期收益形成因素的变动而变动。估价时应了解待估宗地过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势等对土地市场的影响进行细致的分析和预测，准确预测待估宗地现在以至将来能带来的收益。

（三）供需原则

土地估价时考虑所有影响土地供给与需求的因素，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。土地估价时应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。

（四）最有效利用原则

遵循最有效使用原则，就是指土地估价应以待估宗地的最有效使用为前提估价。尽管土地具有用途的多样性，但由于不同的利用方式和利用强度对其权利人带来的利益是不同的。所以，作为以追求最大利益为目的的市场主体的土地权利人，都会根据最大获利原则来选择土地利用方式和利用强度。因此，土地估价应在遵循城市规划的基础上，以地块最有效使用为前提。

（五）贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量一个生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，与总收益比较，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性。土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

（六）其他原则

除《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）规定的土地估价基本技术原则外，标定地价评估还需考虑以下原则：

1. 合法原则：土地估价应以待估宗地的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以国有土地使用权证、出让合同或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2. 公开市场原则：公开市场原则是指评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场存在或成立，公开市场是指一个竞争性的市场，交易各方进行交易的目的，在于最大限度的追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，必要的专业知识，交易条件公开，并且不具有排他性，在公开市场上

形成或成立的价格被称为公允价格。

3. 价值主导原则：土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素，在确定土地价值时应充分考虑土地的综合质量，包括交通条件、区位条件、配套设施、环境条件、规划前景等。

4. 审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应充分考虑和分析当前的土地市场运行状况、有关行业发展状况以及存在的风险，并综合分析提醒报告使用者注意。

5. 多种方法相结合的原则：随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法）等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，需要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

三、评估方法的应用规则与选择

（一）评估方法的简介与应用规则

1. 市场比较法

市场比较法，是根据替代原理，将标准宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

优先选用正常市场环境下的实际交易案例，原则上不采用竞价轮次较多、溢价率较高或建设用地楼面地价为历史极值的交易案例。各比较实例的修正幅度不宜超过 30%；各比较实例修正后的比准价格之间相差不能超过 40%；进行期日修正时，应根据用地类型选择适宜的价格指数，合理确定期日修正系数。

以比较法评估土地价格用以下公式：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P ——待估宗地价格；

P_B ——比较实例价格；

A ——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B ——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

- C ——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；
- D ——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；
- E ——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

2.收益还原法

收益还原法是将标准宗地未来正常年纯收益，以一定的收益还原率，估算待估宗地价格的方法。收益还原法利用了经济学中的预期收益原理。房地产在合理利用的条件下，在未来年间具有产生收益的可能性，任意房地产的客观合理价格，为该土地的产权人在拥有该房地产的期间内从中获得的各年纯收益的现值之和。

确定土地收益，应通过调查市场案例经过比较后得出，符合当前市场的正常客观收益水平，并假设该收益水平在评估设定年期内保持稳定；确定还原率时应充分考虑投资年期与收益风险之间的关系。

计算公式如下：

$$P = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：

P——待估宗地价格；

a——土地年纯收益；

r——土地还原率；

n——未来土地收益年期。

3.剩余法

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润、税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。适用于以下两种土地价格评估：一种为评估现有不动产中所含土地价格，适用于现有不动产中地价的单独评估；一种为评估待开发土地的价格，适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。当标准宗地为待开发地块时，采用剩余法评估待开发土地的价格计算公式，同时利润率应反映当地同类型建筑开发项目的平均利润水平；当标准宗地为现有不动产的地块时，采用剩余法评估现有不动产中所含土地价格计算公式。

设定项目开发周期一般不超过三年；不动产售价取估价期日当地市场同类不动产正常价格水平；评估建设用地时，利润率应反映当地同类型建筑开发项目的平均利润水平。

(1) 现有不动产中所含土地价格

$$P=P_r-P_h-T$$

式中：

- P ——待估宗地价格；
- P_r ——不动产交易价格；
- P_h ——房屋现值；
- T ——交易税费；

(2) 待开发土地价格

$$P=A-B-C$$

式中：

- P ——待估宗地价格；
- A ——不动产总价；
- B ——开发项目整体的开发成本；
- C ——客观开发利润。

4.成本逼近法

成本逼近法，是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的一种方法。其基本思路是通过测算求得土地的所有投资，同时根据国家对于土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。

土地取得成本应通过调查当地正常情况下取得土地实际发生的客观费用水平确定，需注意与当地集体土地征收安置补偿、城市房地产征收、征收农用地片区综合地价等文件标准的差异；土地开发程度分析应注意用地类型差异，土地开发成本的确定应通过调查所在区域同类土地的客观成本费用水平进行；对个例性实际支出，原则上不能纳入成本；在土地出让收益中计提的各类专项基金、税费等不能重复纳入土地成本。

计算公式如下：

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=P_E+R_3$$

式中：

- P ——待估宗地价格；

E_a ——土地取得费；

E_d ——土地开发费；

T ——税费；

R_1 ——利息；

R_2 ——利润；

R_3 ——土地增值；

P_E ——土地成本价格。

5. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对标准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取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在估价期日价格的方法。

以基准地价系数修正法评估土地价格用以下公式：

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

式中：

P ——待估宗地价格；

P_{lb} ——某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

6. 交易样本修正法

交易样本修正法是基于替代原理，利用宗地本身的成交价，经过土地开发程度修正、期日修正等过程直接将其交易成交价格修正为设定内涵下的价格。交易样本修正法适用于成交日期距离估价日期一年内的标准宗地。其技术线路为：在标准宗地实际成交价的基础上，经过交易情况、期日、土地开发程度、土地使用权年限、容积率等修正，以修正后的结果来确定标准宗地的价格。

根据土地使用权出让、转让资料，可得到评估样点的土地价格。计算公式如下：

$$P = (A \pm B) \times C \times D \times E \times F$$

式中：

- P ——待估宗地价格；
- A ——待估宗地出让时成交价格；
- B ——土地开发程度修正值；
- C ——交易情况修正系数；
- D ——交易时间修正；
- E ——年期修正系数。
- F ——容积率修正系数

（二）评估方法的选择

标定地价评估方法选取的基本要求：

- 1.市场比较法主要适用于地产市场发达，有充足可比实例的地区；
- 2.收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价；
- 3.剩余法适用于现有不动产中地价的单独评估，适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价，如待开发不动产中的土地估价，待改造后再开发不动产中的土地估价，仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；
- 4.成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估；
- 5.基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域，且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时；所采用的基准地价应具有现势性，待估宗地的估价期日距基准地价的估价期日一般不超过 3 年；
- 6.评估标定地价不使用标定地价系数修正法；原则上不宜使用基准地价系数修正法评估标定地价，确需使用的，另一种方法慎用成本逼近法；
- 7.交易样本修正法是针对距估价期日一年内发生交易的标准宗地，可根据其交易价格直接修正评估标定地价内涵下的价格。

标定地价评估需在划分标定区域并设立标准宗地的基础上，从土地市场中获取地租、交易价格数据作为基础数据，估价师通过收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和交易样本修正法来测算对应标定区域中标准宗地的地价。

表 5-2 各类用地评估方法统计表

用途	选用的评估方法
商服用地	收益还原法、剩余法、基准地价系数修正法
住宅用地	收益还原法、剩余法、基准地价系数修正法、交易样本修正法
商住混合用地	收益还原法、剩余法、基准地价系数修正法、交易样本修正法
工业用地	市场比较法、成本逼近法、交易样本修正法、基准地价系数修正法
公共管理与公共服务用地（教育用地）	成本逼近法、基准地价系数修正法

注：①应遵循《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）的评估方法的选择与应用，“标定地价系数修正法不应用于评估标定地价；原则上不宜使用基准地价系数修正法评估标定地价，确需使用的，另一种方法慎用成本逼近法”。②涉及未建成的住宅用地、商住混合用地选用基准地价系数修正法，主要原因是未建成不能采用房地产剥离土地纯收益的收益还原法，在区域类似挂牌成交的比较案例较少，无法通过修正如实反映其市场价格，不宜采用市场比较法。③教育用地选用成本逼近法，主要原因是项目开发的成本费用资料较易取得；选用基准地价系数修正法，主要原因是：周边基本没有类似土地的出租案例，不宜选用收益还原法，项目的收益、成本等资料难以获取，不能准确测算开发完成后价值，不宜采用剩余法评估，在区域类似挂牌成交的比较案例较少，无法通过修正如实反映其市场价格，不宜采用市场比较法，宗地成交已超过一年，不宜采用交易价格系数修正法，项目位于基准地价覆盖范围内，更适宜采用基准地价系数修正法。

（三）主要评估参数规范

1. 市场比较法

（1）要求选取三个以上的比较实例。比较实例应选择与估价期日最接近，与估价宗地用途相同，土地条件基本一致，属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例。近三年内所在或相似区域的交易实例不足 3 个的，原则上不应选用市场比较法。

（2）比较实例的修正幅度不能超过 30%，即： $(\text{实例修正后的比准价格} - \text{实例价格}) / \text{实例价格} \leq 30\%$ 。

（3）各比较实例修正后的比准价格之间相差不宜超过 40%。即 $(\text{高比准价格} - \text{低比准价格}) / \text{低比准价格} \leq 40\%$ ，对超过 40% 的，应另选实例予以替换。实例不足无法替换的，应对各实例进行可比性分析，并作为确定取值权重考虑因素之一。

2. 剩余法

本次标定地价评估统一采用静态剩余法进行计算，根据标准宗地现状情况，分为待开发土地与现有不动产中所含土地两种情况进行计算。

（1）评估待开发土地的价格

1) 计算公式

标准宗地价格 = 不动产总价 - 开发项目整体的开发成本 - 客观开发利润

2) 不动产总价

各用途的房地产开发价值根据市场调查得到，需要注意的是要与标准宗地的

现状条件相对应。

3) 开发项目整体的开发成本

开发项目整体的开发成本=开发费用+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费

① 开发费用

开发期间发生的费用包括勘察设计和前期工程费、建安工程费（含室外建设）、基础设施建设费、公共配套设施建设费、工程监理费、竣工验收费、基础设施配套费、人防工程费、不可预见费等。经归类，上述费用可分为勘察设计和前期工程费、建安工程费（含室外建设）、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费、开发期间税费、不可预见费七项，各项费用分别估算如下：

开发费用=勘察设计和前期工程费+建安工程费（含室外建设）+基础设施建设费+公共配套设施建设费+其他工程费+开发期间税费+不可预见费

A. 勘察设计和前期工程费

勘察设计和前期工程费包含市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、项目的各项勘探、勘察费用，初步设计、施工图设计费、竣工图文件编制费，施工图预算编制费，以及设计代表的现场技术服务费，以及施工通水、通电、通路、场地平整和临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。估价人员通过调查湛江市实际情况，并结合标准宗地实际情况，确定前期工程费按建筑安装工程费的 1%-2%测算。

根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号，2015 年 3 月 1 日起执行），勘察设计费按市场调节价，估价人员通过调查湛江市实际情况，并结合标准宗地实际情况，确定勘察设计费按建筑安装工程费的 1%-2%测算。

B. 建安工程费（含室外建设）

建安工程费（含室外建设）包含建造商品房及附属工程所产生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。依据《湛江市房屋建筑工程经济指标（2022）》（2022 年 1 月 27 日印发），并结合最新造价变动情况，根据待估宗地建筑结构、层数、功能布局、装修特色等各方面状况设定。

建安成本是房屋建筑成本和房屋设施设备安装成本的总称，包括建设房屋和安装房屋设施设备材料成本、人工成本的投入。主要由房屋建筑安装工程费、附属公共配套设施费、公共基础设施费、管理费用等构成。

房屋建筑安装工程费指列入建筑安装工程施工图预算项目的主体房屋建筑安装费用，一般包括土建（含桩基）工程费、水电安装工程费及附属工程费。即分别有地基基础、砌筑工程、砼与钢筋砼工程、门窗工程、楼地面工程、内墙装饰、外墙装饰、天棚工程、屋面防水工程、金属结构工程、给排水、电气、消防及弱电等土建安装工程费用。

以 2022 年湛江市建筑工程经济指标和周边类似城市房屋造价信息为主要依据，综合考虑 2022 年至今的建材市场价格波动的状况及人工成本的增长情况，结合部分市场调查数据以及部分经验数据，如不可预见费等，最后综合了建安造价指标和相关费用支出的综合费用，根据上述测算，最终确定本次湛江市标定地价商服、住宅、工业等房屋建安成本。本次标定在样点测算的实际操作中，建安成本的确定以下表中的数据为标准，并根据具体样点个别情况的差异做出相应的加、减价修正。

表 5-3 湛江市房屋建筑工程 2022 年度参考造价

单位：元/平方米

序号	工程名称	建筑高度 (地上层数)	结构类型	造价指标 (元/平方米)	备注
1	平房	1	混合	1210	
2	地下室 (单建式)	-1		4650	人防地下室工程另加 造价（约 1000~3000 元/m ² ）。
		-2/-3		4160	
		-4/-5		4360	
3	地下室 (附建式)	-1		3750	
		-2/-3		3640	
		-4/-5		3830	
4	商住楼	1~6	框架	2800	一、兼作商场的，对商 场部分的建筑面积另 增加 710 元/平方米。 二、毛坯房，按建筑面 积每平方米减 860 元。 三、公寓楼，另增加 350 元/平方米。四、政府 建设的公寓楼等，在同 类型工程造价基础上 再增加 280 元/平方米。
		7~9	框架	2860	
		10~12	框剪	2920	
		13~15	框剪	2970	
		16~18	框剪	3020	
		19~21	框剪	3070	
		22~24	框剪	3120	

序号	工程名称	建筑高度 (地上层数)	结构类型	造价指标 (元/平方米)	备注
		25~27	框剪	3170	
		28~30	框剪	3220	
		31~33	框剪	3270	
		34~36	剪力墙	3330	
		37~39	剪力墙	3390	
		40~42	剪/筒	3450	
		42 层以上的, 3 层为一步距, 每增加一步距加造价 60 元/m ² , 不足 3 层按 3 层计算。			
5	学生公寓 (学生宿舍楼)	1~6	框架	3400	
		7~9	框架	3460	
		10~12	框剪	3520	
		13~15	框剪	3570	
		16~18	框剪	3620	
6	商务楼、写字楼	1~6	框架	3110	兼作商场的, 对商场部分的建筑面积另增加 710 元/平方米。
		7~9	框架	3170	
		10~12	框剪	3230	
		13~15	框剪	3280	
		16~18	框剪	3330	
		19~21	框剪	3380	
		22~24	框剪	3430	
		25~27	框剪	3480	
		28~30	框剪	3530	
		31~33	框剪	3580	
		34~36	剪力墙	3640	
		37~39	剪力墙	3700	
		40~42	剪/筒	3760	

序号	工程名称	建筑高度 (地上层数)	结构类型	造价指标 (元/平方米)	备注
		42 层以上的, 3 层为一步距, 每增加一步距加造价 60 元/m ² , 不足 3 层按 3 层计算。			
7	办公楼	1~6	框架	3100	
		7~9	框架	3160	
		10~12	框剪	3220	
		13~15	框剪	3270	
		16~18	框剪	3320	
		19~21	框剪	3370	
		22~24	框剪	3420	
		25~27	框剪	3470	
		28~30	框剪	3520	
8	教学楼	1~6	框架	3050	
		7~9	框架	3110	
		10~12	框剪	3170	
		13~15	框剪	3220	
9	公共食堂 (师生食堂)	1~6	框架	3130	未含厨房专用设备和通风空调安装工程。
10	宾馆、酒店	1~6	框架	3760	按原四星、五星级标准的, 建安费另分别增加 2000、3700 元/平方米。
		7~9	框架	3820	
		10~12	框剪	3880	
		13~15	框剪	3930	
		16~18	框剪	3980	
		19~21	框剪	4030	
		22~24	框剪	4080	
		25~27	框剪	4130	
		28~30	框剪	4180	
		31~33	框剪	4230	

序号	工程名称	建筑高度 (地上层数)	结构类型	造价指标 (元/平方米)	备注
		34~36	剪力墙	4290	
		37~39	剪力墙	4350	
		40~42	剪/筒	4400	
		42层以上的, 3层为一步距, 每增加一步距加造价 60 元/m ² , 不足 3 层按 3 层计算。			
11	门诊楼、住院楼	1~6	框架	3740	一、附建搁架柜台, 另加造价(如柜约 400~2000 元/m ²)。高档装修, 另增加 900 元/平方米。医院医技楼全套通用安装工程, 另增加 1200 元/平方米。 二、室外配套等编制说明所有说明不含的工程内容均未列入。 (一) 也不含医疗设备。(二) 不含屏蔽防护、洁净及污水处理、医用气体系统。(三) 不含专门为医疗设备而作的建安工程。(四) 不含为医院项目工程专门配备的电力工程和公立医院社会应急配备。
		7~9	框架	3800	
		10~12	框架	3860	
		13~15	框剪	3910	
		16~18	框剪	3960	
		19~21	框剪	4010	
		22~24	框剪	4060	
		25~27	框剪	4110	
		28~30	框剪	4160	
		31~33	框剪	4210	
12	别墅	1~4		3560	
13	车间、厂房、仓库	1	框架	2390	
		2~6	框架	2280	
		7~9	框架	2390	
		1	钢结构 (简易)	1280	

C. 基础设施建设费

包括城市规划要求配套的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热等设施的建设费用。一般地, 公开出让土地的土地开发程度都达到宗地红线外“三通”, 红线内地面平整, 为熟地。基础设施建设费仅只针对宗地红线内道路、给排水、电力等管线铺设等, 以及其他室外基础设施配套工程等项目所发生费用。

D. 公共配套设施建设费

公共配套设施建设费主要是指城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性配套设施的建设费用。若标准宗地无公共配套设施，不考虑该费用。

E. 其他工程费

主要包括工程监理费、竣工资收费等，公式为：

其他工程费=工程监理费+竣工资收费

a. 工程监理费

工程监理费是参照湛江市目前类似房地产开发项目的工程监理费用，按该房地产建筑安装工程费、基础设施建设费用两项总费用之和的 0.5%~1.5%。

b. 竣工资收费

经对湛江市类似的房地产开发项目的竣工综合验收时所发生费用的统计与分析，湛江市目前类似房地产项目的竣工资收费为该项目建安工程费（含室外建设）、基础设施建设费用两项总费用之和的 0.5%~1.5%。

F. 开发期间税费

包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，主要有城市基础设施配套费、人防工程费等，公式为：

开发期间税费=城市基础设施配套费+人防工程费

a. 城市基础设施配套费

根据《关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价[2003]160号）确定，按基建投资的 4%计征。

b. 人防工程费

参照《湛江市发展和改革局湛江市财政局关于调整我市防空地下室易地建设费收费标准的通知》（湛发改价格〔2021〕276号），我市防空地下室易地建设费收费标准为每平方米 1200 元，其中：地面总建筑面积 2000 平方米（含）以下的民用建筑[10 层（含）以上或基础埋深达 3 米（含）以上的除外]收费标准为每平方米 400 元，公式为：

人防工程费=各用途基地面积×收费标准

G. 不可预见费

为保证安全性以及项目开发建设过程中突发性、不可预见性因素（如雨雪天气、洪水等）造成的工期延迟等而备有的不可预见费，一般取建筑安装工程费、

前期工程费两项费用之和的 3%~7%。

② 管理费用

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。根据调查分析湛江市同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合标准宗地所在房地产开发项目具体状况，管理费用可按照开发费用的 2%-4%计收。

③ 销售费用

销售费用主要指用于建成后不动产销售的中介代理费、广告费、买卖手续费等，根据调查，湛江市类似项目的销售费用占售价的 2%-5%。

④ 投资利息

投资利息 = (待开发土地价值 + 取得税费) × [(1 + 贷款利率)^{开发周期} - 1] + (开发费用 + 管理费用 + 销售费用) × [(1 + 贷款利率)^{开发周期-2} - 1]

利息率：以中国人民银行公布的当期金融机构贷款年利率为准，并根据开发周期选用不同年期的利息率。

开发周期：根据土地面积和建筑规模等确定。规模比较大的土地一般设定为 2~3 年，规模比较小的为 1 年。

⑤ 销售税费

销售税费 = 销售价格 × 销售税率

湛江市商品房销售税费主要包括增值税、城市维护城建税、教育附加费、地方教育附加、土地增值税、印花税。

表 5-4 湛江市房屋交易相关税费标准

税费名称	征收基准	税率	依据
增值税	按销售收入计征	5% ÷ (1 + 5%)， 即 4.76%	1. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号） 2. 《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）
城市维护建设税	按增值税额计征	7%	1. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行） 2. 《关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发〔2010〕35号）

税费名称	征收基准	税率	依据
教育附加费	按增值税额计征	3%	1. 《中华人民共和国征收教育费附加的暂行规定》（国务院令（1990）第 60 号） 2. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉》（中华人民共和国国务院令（2005）第 448 号） 3. 《关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发〔2010〕35 号）
地方教育附加	按营业税、增值税、消费税额计征	2%	1. 《印发广东省地方教育附加征收使用管理暂行办法的通知》（粤府办〔2011〕10 号）
土地增值税	按交易价格计征	普通住房 2.5%，其他类型房产 3%	1. 《湛江市税务局关于土地增值税预征率和核定征收率问题的公告》（湛江市地方税务局公告 2010 年第 1 号） 2. 《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）
印花税	按销售额计征	0.05%	1. 《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第八十九号）

备注：A.根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年5月1日起施行）及《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（2016年5月1日起施行），房地产开发企业因纳税义务人和取得不动产日期不同，可选用不同的计税方式，其中：一般纳税人可选用的计税方式有一般计税方式和简易计税方式，小规模纳税人可选用的计税方式为简易计税方法；因一般计税方法中关于进项税额受企业的不同，其取值范围变化较大，评估时对于进项税额大小难以具体明确，从公平原则和评估可操作性角度分析，本次评估增值税测算采用简易计税方法。
B 由于土地增值税计算方式复杂，涉及到项目开发的多个阶段成本等资料，在此难以精确计算，因此采用预征税率计算。

综上，各用途销售税费合计计算过程，如下：

A.普通住宅的销售税费率：

$5\% \div (1+5\%) \times (1+7\%+3\%+2\%) + 2.5\% \times [1-5\% \div (1+5\%)] + 0.05\% = 7.76\%$ （保留两位小数）

B.其他房地产的销售税率：

$5\% \div (1+5\%) \times (1+7\%+3\%+2\%) + 3\% \times [1-5\% \div (1+5\%)] + 0.05\% = 8.24\%$ （保留两位小数）

4) 客观开发利润

客观开发利润=销售价格×销售利润率

销售利润率：通过对开发商开发具体地块的房地产销售价格、地价水平等参数进行实地调查，对比区域社会经济发展状况、土地用途、投资风险等因素，结合估价师人员的经验，综合确定各物业类型的销售利润率。商业、住宅用地的变

化幅度一般为 10%-20%、5%-15%。销售利润率的确定过程参考本章“（四）其他通用评估参数设定”“利润率的确定”中相应的内容。

（2）评估现有不动产中所含土地价格

1) 计算公式

标准宗地价格=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

2) 不动产交易价格

各用途的房地产开发价值根据市场调查得到，需要注意的是要与标准宗地的现状条件相对应。

3) 房屋现值

① 开发费用

同“评估待开发土地的价格”。

② 管理费用

同“评估待开发土地的价格”。

③ 销售费用

销售费用是指销售开发完成后的房地产所需要的费用，包括广告宣传费、销售代理费、市场推广费、销售资料制作费、样板房建设费、售楼处建设费、销售人员费用等，通常按照销售价的一定比例估算。根据调查分析湛江市同类房地产开发项目销售费用的实际情况，结合标准宗地所在房地产开发项目具体状况，销售费用可按照建筑物重新购置价格的 2%-5% 设定。

④ 投资利息

投资利息=（开发费用+管理费用+销售费用）× $[(1+\text{贷款利率})^{\text{开发周期} \times 2}-1]$

利息率：以中国人民银行公布的当期金融机构贷款年利率为准，并根据开发周期选用不同年期的利息率。

开发周期：根据土地面积和建筑规模等确定。规模比较大的土地一般设定为 2-3 年，规模比较小的为 1 年。

⑤ 销售税费

销售税费=重置价格×销售税率

⑥ 开发利润

房屋开发利润=房屋完全重置成本×房屋开发利润率

房屋开发利润率：房屋完全重置成本中的房屋开发利润是指建筑商建造房屋的利润，其计算基数为房屋完全重置成本，实际中建筑物很少单独转让而是依附

于土地上整体考虑，因此，房屋开发利润参考房地产的销售利润并结合实际情况综合考虑确定。商服、住宅的变化幅度一般为 10%-20%、5%-15%。房屋开发利润率的确定过程参考本章“（四）其他通用评估参数设定”“利润率的确定”中相应的内容。

⑦ 房屋重置总价

房屋重置总价=开发费用+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

⑧ 房屋现值

房屋现值=房屋重置总价×建筑物成新率。

建筑物成新率是指房屋建筑新旧程度的百分比。其常见的评定方法有两种，一种是年限法，另一种是评分法，均需结合估价人员的经验进行判断。

4) 交易税费

① 销售税费

参照“（2）评估现有不动产中所含土地价格的 3）房屋现值”第⑤点销售税费。

销售税费=房地产价值×销售税费率

② 销售费用

参照“（2）评估现有不动产中所含土地价格的 3）房屋现值”第③点销售费用。

销售费用=房地产价值×销售费用率

5) 总地价及单价

总地价（已建成物业土地价格）=不动产交易价格-房屋现值-交易税费

单位楼面地价（含土地利息、土地利润）=总地价（已建成物业土地价格）÷相应用途分摊计容建筑面积

单位地面地价（含土地利息、土地利润）=总地价（已建成物业土地价格）÷相应用途分摊土地面积

6) 土地取得成本下地价

本次标定地价的地价内涵为还原到空地状态下的净地价，标准宗地取得后由于开发投入对土地带来的增值属于土地使用者的收益，不应算入地价范围，所以当标准宗地为已建成地块，运用剩余法时需从已建成物业土地价格中扣减土地开发过程中产生的利息、利润，即：

① 土地利息

土地利息=净地价单位楼面地价×（（1+贷款利率）^{开发周期}-1）

② 土地成本利润

土地利润=净地价单位楼面地价×土地成本利润率

③ 净地价单位楼面地价

净地价单位楼面地价=单位楼面地价（含土地利息、土地利润）-土地利息-土地成本利润

④ 净地价总价

净地价总价=净地价单位楼面地价×相应用途分摊计容建筑面积

⑤ 净地价单位地面地价

净地价单位地面地价=净地价总价÷相应用途分摊土地面积

3.收益还原法

本次评估只考虑不动产出租情况。

(1) 计算公式

标准宗地价格=土地纯收益÷土地还原率×年期修正系数

(2) 土地纯收益

土地纯收益=房地产年纯收益-房屋年纯收益

1) 房地出租年总收益

① 房地产年租金

根据湛江市各类用房出租的实际情况，对房屋租赁市场中的实际成交租金进行租金期日修正后减去空房损失修正，作为房地出租的总收益，即：

房地年总收益=房地年租金=月租金×12×出租总面积×有效出租面积比率×（1-空置率）

其中空置率反映的是空房损失率，即出租房屋平均每年有多少时间闲置，例如平均每年有 11 个月是出租期，1 个月是闲置期，则空置率=1÷12=8%。

有效出租面积比率相当于房屋的实用率，这个需跟所用单位面积的月租金相对应，如果单位面积月租金是按实用面积计算的，则有效出租面积比率就是房屋的实用率，如果单位面积月租金是根据建筑面积计算的，则有效出租面积比率为 100%。

② 其他收入

湛江市住宅、商铺出租一般需要支付两个月的押金，按单利计算利息收入。存款利率以中国人民银行公布的当期金融机构存款年利率为准，按一年期 1.5% 计算，即：

其他收入=月租金×2×出租总面积×有效出租面积比率×（1-空置率）×1.5%

2) 房屋完全重置成本

收益还原法的房屋完全重置成本参照剩余法的开发成本计算。收益还原法
的重置成本是建筑物的完全重置成本，其中还包含了建筑工程相关税费和利润。房
屋完全重置成本是指采用估价期日的人工、材料、标准、设计和建筑技术，按估
价期日的价格水平，建造一幢各项设备相同或相当（即同等效用）的建筑物所需
的成本价格。

房屋完全重置成本=勘察设计和前期工程费+建筑安装工程费+基础设施建设
费+公共配套设施建设费+其他工程费+开发期间税费+不可预见费+管理费用+销售
费用+投资利息+销售税费+开发利润

3) 房地产运营年总费用

房地出租年总费用一般包括房产税、管理费、维修费、保险费以及有关税费。

房地出租年总费用=房产税+年管理费+年维修费+年保险费+有关税费

其中：

年管理费——管理费是出租人日常管理出租房屋所需要支出的成本。根据估
价人员的市场调查，对出租的房地产进行管理，一般会发生交通费、人员工资、
通讯费等经营管理费用，视乎经营规模、场地使用性质的不同，经营管理费的费
率大约按年租金收入的 0.5%~3.0%。

年维修费——维修费是出租人为了维持房屋正常使用所需要支付的房屋维修
费用。按照一般租约条款，在承租人正常使用的情况下，出租人应承担出租房地
产的维修责任，其中主要为结构部分和大型设备设施的修缮和维护更新，其他内
部使用的小型设施和室内装修由承租人负责。根据估价人员的市场调查，房屋维
修费一般以提取维修基金的方式处理，以房屋的重置成本为基数按比例每年提取，
在实施修缮和维护更新时投入使用，视乎不同房屋的实际情况，一般提取比例
为 0.5%~2.0%。

年保险费——保险费是出租人为房地产购买的保险费用。通常情况下，出租
人有可能会基于不可预见因素等风险的考虑而自行购买商业保险，或在有抵押或
其他权利限制时，被要求购买某些强制性保险，以保证债权人或其他权利人的权
益。相关保险条款只保障房屋所有权或部分的房屋所有权，不保障土地使用权，
因而，如考虑房屋保险费，应以房屋的重置成本为基数。根据估价人员的市场调
查，房屋保险费每年按合同约定支付，一般以房屋重置成本为基数，视乎不同的
保险机构有不同的费率。一般大致为 0.1%~0.2%。

税费——主要是经营费用，税费按房地年总收益的一定比率计算。城镇土地
使用税参见《市财政局市地税局关于上报湛江市城镇土地使用税适用税额调整方

案的请示》（湛财法〔2017〕21号）、《批转市财政局市地税局关于同意各市城镇土地使用税适用税额调整方案（第一批）的复函的通知》（湛财法〔2017〕32号）的相关规定进行测算。湛江市一般房屋租赁费率为 16.86%（未含城镇土地使用税），综合费率的各项税费具体标准如下：

表 5-5 湛江市房屋租赁相关税费标准

税费名目	征收基数	征收标准	文件依据
增值税	租金	5%÷(1+5%)	1.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号） 2.《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）
城市维护建设税	增值税税额	7%	1.《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行） 2.《关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发〔2010〕35号）
教育附加费	增值税税额	3%	1.《广东省政府关于加强我省教育费附加征收管理工作的通知》（粤府〔1994〕99号） 2.《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉》（中华人民共和国国务院令〔2005〕第448号）
地方教育附加费	增值税税额	2%	1.《印发广东省地方教育附加征收使用管理暂行办法的通知》（粤府办〔2011〕10号）
印花税	合同记载金额	0.10%	1.《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第八十九号）
房产税	租金（不含增值税）	12%	1.《广东省房产税实施细则》广东省人民政府（粤府〔1986〕168号） 2.《中华人民共和国房产税暂行条例》 3.《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）

备注：1.根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年5月1日施行）及《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（2016年5月1日起施行），房地产开发企业因纳税义务人和取得不动产日期不同，可选用不同的计税方式，其中：一般纳税人可选用的计税方式有一般计税方式和简易计税方式，小规模纳税人可选用的计税方式为简易计税方法；因一般计税方法中关于进项税额受企业的不同，其取值范围变化较大，评估时对于进项税额大小难以具体明确，从公平原则和评估可操作性角度分析，本次评估增值税测算采用简易计税方法。

表 5-6 湛江市城镇土地使用税适用税额表

单位：元/平方米

区域	土地等级	范围	2019 年税额	其中工业用地年税额
市辖区	一级	<p>赤坎区：中山一路、中山二路、跃进路、光复路、南京路、中华路、创业路、康顺路、百园路、百姓路、湾南路、百姓东一路、椹川大道北单数 69 号双数 354 号以后地段、海北路、九二一路、民主路、胜利路、和平路、兴华路、兴华路、兴汉路、幸福路、大众路、幸福横路、海田路以赤坎河为界往市区方向及其横路、东园路、海北路、南方一横路、南方二横路、新华路、兴国路、康宁路、海棠路、南桥南路、南桥北路、湾北路、中兴街 1-74 号。</p> <p>霞山区：人民大道南路、解放东路、解放西路、文明东路、文明中路、文明西路、建新东路、建新西路、建设路、友谊路、观海路、海淀路、民治路、民享路、人民西四路、人民西五路、工农路、岭南路、海滨大道南路、延安路、海昌路、海景路、椹川大道南路 1-20 号、民享西三路、人民东一路、工农西二路、工农西三路、绿荫路、健康路、工农东二路、工农东三路、友谊一横路、友谊二横路、新港路、逸仙路、民有路、东堤路、东新路、椹川大道南 21-58 号、文体路、菴村路、人民东二路、椹川大道中路、椹川大道南路 59-163 号、人民大道中路、湖光路、海滨西一路、海滨西二路、文明中路北一路、新园路、菴塘路、椹川西 1-5 路、椹川东 1—5 路、建设一路、建设二横路、湖港路、霞山东村、霞山西村、坡坎村、兴隆村、龙划村、百逢路、石头村、洪屋路、青岛路、土木路、东堤路、东堤二横路、新尚路、爱国路、逸仙南二路、逸仙南四路、逸仙南六路、汉口路、逸仙北一路、逸仙北二路、</p>	8	4
	二级	<p>赤坎区：椹川大道北单数 1-67 号、双数 2-352 号、北桥路、南方路、中兴街 5 号以后的路段、永宁路、英勇路、大德路、寸金路、民族路、民权路、保健路、光辉路、劳动路、拥军路、卫生路、新江路、春风路、益民路、民生路、康达路、康强路、康乐路、吉祥路、金城路、军民路、百金路、海湾路、海祥路、海光路、海丰路、观海北路、御海路、花园东路、海滨东三路、海滨东四路、海滨东五路、平阳路、人民大道北往霞山方向至体育南路及其横路、海滨大道北往霞山方向至体育南路及其横路。</p> <p>霞山区：范围除一级土地以外尚未列明的土地。（可根据其周边路段情况进行适当的调整）。</p> <p>麻章区：麻章镇范围所有土地（包括湖光农场在麻章镇行政区域范围内的土地）。</p> <p>坡头区：坡头区政府管辖的南调路、灯塔路、鸡咀山路、北山路、合作路、麻贯路单号 1-115 号、双号 2-160 号以及南海西部石油公司基地的第一、二、三、五居民生活区。海湾大道、东旺大道、海河路、海河北路、奋勇大道、奋勇西一路、</p>	6	3

区域	土地等级	范围	2019 年税额	其中工业用地年税额
		巨黎路、海湾南路、沿海大道、育园路、海东西路、柏西路、柏西南路、东城西路、金湾南路、龙王湾路、海盛路、体育路、海旺路、海东西路、南海大道、海川快线、北岸路、海心路。		
	三级	赤坎区：范围除一、二级土地以外尚未列明的其他土地（可根据其周边路段情况进行适当的调整）。 湛江开发区东海岛新区的所以土地。 麻章区：麻章区的湖光镇、太平镇范围的土地（包括湖光农场在麻章镇行政区域范围内的土地）。 坡头区：南三镇、乾塘镇、坡头镇、龙头镇、官渡镇、麻斜街道办事处以及南海西部石油公司湛江基地的第四居民生活区。 坡头区：范围除二级土地以外尚未列明的土地（可根据其周边路段情况进行适当的调整）。 东海岛经济开发试验区的所有土地。	4	2

4) 房地产年纯收益

房地产年纯收益=房地出租年总收益-房地产年纯收益

5) 房屋年纯收益

将房屋现值作为资本投资，按下式计算：

房屋年纯收益=房屋现值×房屋还原率

房屋现值=房屋完全重置价×房屋成新程度

=房屋完全重置价—房屋年折旧费×房屋已使用年限

各类房屋完全重置价的确定详见“剩余法”中“(1)评估待开发土地的价格的 3) 开发项目整体的开发成本”。应注意的是，如同一宗地同时采用收益还原法和剩余法评估时，应注意完全重置价应相等，即完全重置价约等于“开发费用+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润”。

房屋成新程度、房屋剩余使用年限根据调查资料而定。

需要注意的是，当房屋尚可使用年限短于土地设定年期，此种情况下会出现房屋已经折旧完毕但土地还能使用，考虑房屋通过正常的维护保养能延长其经济寿命，因此设定房屋的折旧年限与土地的剩余使用年限一致。

(3) 还原率的确定（仅用于收益还原法）

还原率是将房地产的净收益还原为价格的比率，其实质是一种投资收益率，即相当于与获取待估宗地房地产的净收益具有同等风险投资的收益率。不同用途、

不同性质、不同时期的房地产，由于投资风险不同，投资收益则不同，因此还原率也不相同。

确定合适的还原率，是利用收益还原法准确测算土地价格的关键问题之一。还原率的确定一般采用租售比法和安全利率加风险调整值法。

租售比法，即收集市场上 3 宗以上相同或类似房地产交易案例的纯收益与价格的比率平均值作为还原率。按样点交易时间、房屋结构、面积基本一致的原则，在不同地段分别选取商业、住宅房屋出租和买卖的样点并求算租售比平均值。

安全利率加风险调整值法即在安全利率基础上加风险调整值作为还原率。将不同用途的房地产综合还原率可视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到还原率的方法。无风险报酬率也称为安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本。风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，是无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对待估宗地自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险补偿。

而从实际调查情况看，商服用地、住宅用地等由于房地产交易及租赁价格信息较为丰富，故可选用租售比法与安全利率加风险调整值法通过权重比值求得综合还原率。工业用房和公共服务类房地产市场交易及租赁价格信息相对缺乏，不适合采用租售比法，故工业用地和公共管理与公共服务用地还原率只采用安全利率加风险调整值法确定。

1) 租售比法

租售比法，即采用市场上相同或类似房地产的纯收益与价格的比率，又称直接资本化率。按照样点交易时间、房屋结构、面积基本一致的原则，在不同地段分别选取商业出租和买卖的样点并求算租售比平均值，得到商业（除商务金融）平均综合还原率为 4.27%，商务金融平均综合还原率为 4.21%，住宅平均综合还原率为 2.60%，商业、商务金融、住宅平均综合还原率租售比法过程如下表：

（本页余下空白）

表 5-7 湛江市商服用途租售比法综合还原率确定过程表

单位：元/平方米·月、元/平方米

序号	样点	层数	单位租金	押金收入	出租率	有效出租比例	单位租金年总收益	管理费用	重置价	维修费	保险费	每平方米单位年纯收益	交易单价	还原率
1	愉馨苑	7	87	174	90.00%	100.00%	941.95	9.42	2860	28.60	2.86	901.07	15600	5.78%
2	盛和园	30	63	126	90.00%	100.00%	682.1	6.82	3220	32.20	3.22	639.86	18000	3.55%
3	雅居乐雍逸廷	30	65	130	90.00%	100.00%	703.76	7.04	3220	32.20	3.22	661.30	14200	4.66%
4	新景豪庭	22	60	120	90.00%	100.00%	649.62	6.50	3120	31.20	3.12	608.80	16000	3.81%
5	金科世家	27	57	114	90.00%	100.00%	617.14	6.17	3170	31.70	3.17	576.10	16000	3.60%
6	东新高地	28	82	164	90.00%	100.00%	887.81	8.88	3220	32.20	3.22	843.51	20000	4.22%
7	人和春天	30	78	156	90.00%	100.00%	844.51	8.45	3220	32.20	3.22	800.64	20000	4.00%
8	锦绣华景	9	90	180	90.00%	100.00%	974.43	9.74	2860	28.60	2.86	933.23	21900	4.26%
9	海湾郦都二期	30	80	160	90.00%	100.00%	866.16	8.66	3220	32.20	3.22	822.08	17000	4.84%
10	城市汇峰	24	64	128	90.00%	100.00%	692.93	6.93	3120	31.20	3.12	651.68	12220	5.33%
11	荣盛华府	27	66	132	90.00%	100.00%	714.58	7.15	3170	31.70	3.17	672.56	20000	3.36%
12	香槟花园	30	75	150	90.00%	100.00%	812.03	8.12	3220	32.20	3.22	768.49	19600	3.92%
13	滨海园	27	65	130	95.00%	100.00%	742.85	7.43	3170	31.70	3.17	700.55	15600	4.49%
14	时代君悦花园	27	74	148	90.00%	100.00%	801.2	8.01	3170	31.70	3.17	758.32	21000	3.61%
15	保利原嘉花园	26	88	176	90.00%	100.00%	952.78	9.53	3170	31.70	3.17	908.38	17600	5.16%
16	荣基满芳庭	30	63	126	95.00%	100.00%	720	7.20	3220	32.20	3.22	677.38	20000	3.39%

序号	样点	层数	单位租金	押金收入	出租率	有效出租比例	单位租金年总收益	管理费用	重置价	维修费	保险费	每平方米单位年纯收益	交易单价	还原率
17	金沙湾力华花园	30	90	180	90.00%	100.00%	974.43	9.74	3220	32.20	3.22	929.27	22000	4.22%
18	城市假日 A 区	12	71	142	95.00%	100.00%	811.42	8.11	2920	29.20	2.92	771.19	14000	5.51%
19	方圆云山诗意	28	78	156	90.00%	100.00%	844.51	8.45	3220	32.20	3.22	800.64	21100	3.79%
20	天润御海湾	32	70	140	95.00%	100.00%	800	8.00	3220	32.20	3.22	756.58	21200	3.57%
21	御景名城	22	66	132	90.00%	100.00%	714.58	7.15	3120	31.20	3.12	673.11	16100	4.18%
22	广弘天誉澜湾	32	107	214	95.00%	100.00%	1222.85	12.23	3220	32.20	3.22	1175.20	21600	5.44%
23	卓越维港	26	99	198	90.00%	100.00%	1071.87	10.72	3170	31.70	3.17	1026.28	21000	4.89%
24	中交龙海名都	33	80	160	90.00%	100.00%	866.16	8.66	3270	32.70	3.27	821.53	20000	4.11%
25	中科苑	30	59	118	85.00%	100.00%	603.3	12.07	3220	32.20	3.22	555.81	15500	3.59%
26	西粤京基城 3 期秋盛苑	30	86	172	90.00%	100.00%	931.12	18.62	3220	32.20	3.22	877.08	18600	4.72%
27	荣基国际广场	29	100	200	90.00%	100.00%	1082.7	10.83	3220	32.20	3.22	1036.45	24900	4.16%
28	碧桂园城邦花园	30	50	100	85.00%	100.00%	511.28	10.23	3220	32.20	3.22	465.63	12600	3.70%
29	滨海御景	25	40	80	90.00%	100.00%	433.08	4.33	3170	31.70	3.17	393.88	10000	3.94%
30	御景珺庭	30	98	196	90.00%	100.00%	1061.05	10.61	3220	32.20	3.22	1015.02	23000	4.41%
平均值														4.27%

注：租金、售价已剔除装修及顶手费等其他的因素。

表 5-8 湛江市商务金融用途租售比法综合还原率确定过程表

单位：元/平方米·月、元/平方米

序号	样点	层数	单位租金	押金收入	出租率	有效出租比例	单位租金年总收益	管理费用	重置价	维修费	保险费	每平方米单位年纯收益	交易单价	还原率
1	荣盛中央广场	30	37	74	75.00%	100.00%	333.83	10.01	3530	70.60	7.06	246.16	7200	3.42%
2	华都汇	38	48	96	80.00%	100.00%	461.95	13.86	3700	74.00	7.40	366.69	8700	4.21%
3	广弘天誉澜湾	38	40	80	75.00%	100.00%	360.9	3.61	3700	37.00	7.40	312.89	8000	3.91%
4	财富汇	45	50	100	80.00%	100.00%	481.2	14.44	3820	76.40	7.64	382.72	8500	4.50%
5	城市尚品	30	45	90	80.00%	100.00%	433.08	12.99	3530	70.60	7.06	342.43	6800	5.04%
6	万达广场	32	32	64	80.00%	100.00%	307.97	9.24	3580	71.60	7.16	219.97	8200	2.68%
7	恒兴大厦	30	50	100	75.00%	100.00%	451.13	13.53	3530	70.60	7.06	359.94	8000	4.50%
8	京基大厦	25	43	86	85.00%	100.00%	439.7	13.19	3480	69.60	6.96	349.95	7000	5.00%
9	金沙湾一号	26	45	90	75.00%	100.00%	406.01	12.18	3480	69.60	6.96	317.27	8500	3.73%
10	民大环宇	25	36	72	75.00%	100.00%	324.81	9.74	3480	69.60	6.96	238.51	6200	3.85%
11	荣基国际广场	29	34	68	80.00%	100.00%	327.22	9.82	3530	70.60	7.06	239.74	5900	4.06%
12	建实帝景金岸 A 区	21	38	76	70.00%	100.00%	320	9.60	3380	67.60	6.76	236.04	6700	3.52%
13	银隆广场	28	43	86	80.00%	100.00%	413.83	12.41	3530	70.60	7.06	323.76	7200	4.50%
14	上景中心	31	42	84	80.00%	100.00%	404.21	12.13	3580	71.60	7.16	313.32	6400	4.90%
15	威格商务大厦	23	33	66	80.00%	100.00%	317.59	9.53	3430	68.60	6.86	232.60	6130	3.79%
16	荣基大厦	15	43	86	75.00%	100.00%	387.97	11.64	3280	65.60	6.56	304.17	6600	4.61%

序号	样点	层数	单位租金	押金收入	出租率	有效出租比例	单位租金年总收益	管理费用	重置价	维修费	保险费	每平方米单位年纯收益	交易单价	还原率
17	君至壹号	12	31	62	70.00%	100.00%	261.05	7.83	3230	64.60	6.46	182.16	5200	3.50%
18	京仕佰公馆	30	45	90	70.00%	100.00%	378.95	11.37	3530	70.60	7.06	289.92	7200	4.03%
19	假日名苑	21	47	94	80.00%	100.00%	452.33	9.05	3380	33.80	6.76	402.72	7700	5.23%
20	祺祥大厦	24	45	90	80.00%	100.00%	433.08	12.99	3430	68.60	6.86	344.63	6700	5.14%
平均值														4.21%

注：租金、售价已剔除装修等其他因素。

表 5-9 湛江市住宅用途租售比法综合还原率确定过程表

单位：元/平方米·月、元/平方米

序号	样点	层数	单位租金	押金收入	出租率	有效出租比例	单位租金年总收益	管理费用	重置价	维修费	保险费	每平方米单位年纯收益	交易单价	还原率
1	铭鹏紫荆府	26	20	40	90.00%	100.00%	216.54	2.17	3170	31.70	3.17	179.50	8300	2.16%
2	万象凯旋湾	30	22	44	85.00%	100.00%	224.96	4.50	3220	32.20	3.22	185.04	8400	2.20%
3	华盛新城	30	22	44	95.00%	100.00%	251.43	2.51	3220	32.20	3.22	213.50	9200	2.32%
4	嘉华城市风景	26	23	46	95.00%	100.00%	262.86	2.63	3170	31.70	3.17	225.36	7700	2.93%
5	敏捷·珑玥台	25	20	40	85.00%	100.00%	204.51	3.07	3170	31.70	3.17	166.57	7800	2.14%
6	御品蓝湾	23	19	38	95.00%	100.00%	217.14	2.17	3120	46.80	3.12	165.05	7000	2.36%
7	金科世家	16	25	50	95.00%	100.00%	285.71	2.86	3020	30.20	3.02	249.63	9400	2.66%
8	建实帝景金岸 A 区	30	23	46	95.00%	100.00%	262.86	3.94	3220	32.20	3.22	223.50	9000	2.48%
9	银地绿洲	25	25	50	95.00%	100.00%	285.71	2.86	3170	31.70	3.17	247.98	10200	2.43%
10	龙湖兆福苑	30	34	68	95.00%	100.00%	388.57	3.89	3220	32.20	3.22	349.26	12200	2.86%
11	鸿翔苑	10	20	40	95.00%	100.00%	228.57	2.29	2920	29.20	2.92	194.16	5300	3.66%
12	中交龙海名都	30	28	56	95.00%	100.00%	320	3.20	3220	32.20	3.22	281.38	10500	2.68%
13	荣福雅轩	20	24	48	95.00%	100.00%	274.28	2.74	3070	30.70	3.07	237.77	9600	2.48%
14	碧桂园城邦花园	28	19	38	90.00%	100.00%	205.71	4.11	3220	32.20	3.22	166.18	7100	2.34%
15	荣福康强居	12	18	36	90.00%	100.00%	194.89	1.95	2920	29.20	2.92	160.82	7800	2.06%
16	水木清华	18	25	50	95.00%	100.00%	285.71	2.86	3020	30.20	3.02	249.63	10000	2.50%
17	江南世家	28	25	50	95.00%	100.00%	285.71	2.86	3220	32.20	3.22	247.43	10500	2.36%

序号	样点	层数	单位租金	押金收入	出租率	有效出租比例	单位租金年总收益	管理费用	重置价	维修费	保险费	每平方米单位年纯收益	交易单价	还原率
18	香槟花园	30	25	50	95.00%	100.00%	285.71	2.86	3220	32.20	3.22	247.43	10700	2.31%
19	君浩·绿桂园	30	25	50	95.00%	100.00%	285.71	4.29	3220	32.20	3.22	246.00	8900	2.76%
20	保利原景花园	30	26	52	90.00%	100.00%	281.5	2.82	3220	32.20	3.22	243.26	8900	2.73%
21	东新华庭	20	20	40	95.00%	100.00%	228.57	2.29	3070	30.70	3.07	192.51	7300	2.64%
22	新宇大厦	28	30	60	95.00%	100.00%	342.86	3.43	3220	32.20	3.22	304.01	11300	2.69%
23	万洲花园	29	23	46	95.00%	100.00%	262.86	2.63	3220	32.20	3.22	224.81	6400	3.51%
24	人和春天	27	27	54	95.00%	100.00%	308.57	3.09	3170	31.70	3.17	270.61	11500	2.35%
25	申蓝宝邸	28	17	34	80.00%	100.00%	163.61	4.09	3220	32.20	3.22	124.10	7200	1.72%
26	蓝天花园	27	22	44	95.00%	100.00%	251.43	3.77	3170	31.70	3.17	212.79	9100	2.34%
27	富虹上游城	30	23	46	90.00%	100.00%	249.02	2.49	3220	32.20	3.22	211.11	7800	2.71%
28	碧云公寓	12	29	58	95.00%	100.00%	331.43	3.31	2920	29.20	2.92	296.00	7600	3.89%
29	东新花园	8	18	36	95.00%	100.00%	205.71	2.06	2860	28.60	2.86	172.19	5100	3.38%
30	鼎能东盟城	24	24	48	90.00%	100.00%	259.85	2.60	3120	31.20	3.12	222.93	9850	2.26%
平均值														2.60%

注：租金、售价已剔除装修及配套家电家具等其他因素。

最终测算综合还原率结果详见下表。

表 5-10 租售比法测算还原率结果

用地类型	综合还原率	
	平均值	范围值
商服用地	4.27%	3.36%~5.78%
商务金融用地	4.21%	2.68%~5.23%
住宅用地	2.60%	1.72%~3.89%

注：工业用地、公共管理与公共服务用地不适宜采用租售比法测算还原率。

2) 安全利率加风险调整值法

安全利率加风险调整值法即在安全利率基础上加风险调整值作为还原率。所谓安全利率，是无风险投资的收益率，可采用各时期定期存款利率或国债利率作为安全利率。

安全利率加风险调整值法一个细化的公式为：综合还原率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率+投资带来的优惠率。

① 无风险报酬率确定

安全利率加风险调整值法，即在安全利率基础加风险调整值作为还原率。所谓无风险报酬率，是无风险投资的收益率，可采用各时期定期存款利率或国债利率作为安全利率。此次采用估价期日近两期央行三年期凭证式国债利率平均值 2.63%，现行定期存款利率仍采用中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布三年期定期存款基准利率 2.75%，并作为安全利率使用。

根据目前房地产市场风险等级，无风险报酬率由三年期存款利率与三年期凭证式国债按 0.60、0.40 的权重求取：

$$\text{无风险报酬率} = 2.63\% \times 0.40 + 2.75\% \times 0.60 = 2.70\%。$$

② 风险比率调整

风险调整值是对投资风险、管理负担和投入资金缺乏流动性等因素的综合调整，为体现风险比率调整可对应本次测算的评估范围，参照租售比法所选取的案例及各标定区域的所处的房地产市场情况，综合分析风险比率调整的区间水平进行最大最小及平均值的求取，具体确定过程如下：

A. 投资风险补偿率

投资风险补偿率是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险的房地产时，他必须会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资。根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为各类房地产的投资风险补偿率的取值范围分别为商服 0.00%~4.50%，商务金融 0.00%~4.50%，住宅 0.00%~

4.00%，工业 0.00%~2.50%，公共管理与公共服务 0.00%~2.50%。

影响投资风险补偿率主要因素有投资周期风险、退出损失风险、竞争能力风险、投资规模风险、收益稳定性风险、市场规模和成熟程度风险、市场失衡的可能性风险、政策风险等。估价人员通过对这些影响因素赋予一定的权重，对各项因素根据高、中高、中、中低、低 5 个层次赋予分值，先求取加权平均分，最后利用内部插值法得出不同用途的投资风险补偿率。最终确定商服用地投资风险补偿率的取值为 1.90%~3.93%，商务金融用地投资风险补偿率的取值为 1.85%~3.85%，住宅用地投资风险补偿率的取值为 1.50%~3.33%，工业用地投资风险补偿率的取值为 1.21%~1.94%，公共管理与公共服务用地投资风险补偿率的取值为 1.13%~1.88%。

② 管理负担补偿率

管理负担补偿率是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为商服管理负担补偿率的取值范围为 0.00%~2.00%，商务金融管理负担补偿率的取值范围为 0.00%~2.00%，住宅管理负担补偿率的取值范围为 0.00%~2.00%，工业管理负担补偿率的取值范围为 0.00%~1.50%，公共管理与公共服务管理负担补偿率的取值范围为 0.00%~1.50%。

影响管理负担补偿率主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业性等。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。估价人员通过对这些影响因素赋予一定的权重，对各项因素按高、中高、中、中低、低 5 个层次赋予分值，先求取加权平均分，最后利用内部插值法得出不同用途的管理负担补偿率。最终确定商服用地管理负担补偿率的取值为 0.80%~1.71%，商务金融用地管理负担补偿率的取值为 0.76%~1.56%，住宅用地管理负担补偿率的取值为 0.70%~1.50%，工业用地管理负担补偿率的取值为 0.60%~1.01%，公共管理与公共服务用地管理负担补偿率的取值为 0.68%~1.13%。

③ 缺乏流动性补偿率

缺乏流动性补偿率是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。根据估价人员调查行业相关情况，认为商服缺乏流动性补偿率的取值范围为 0.00%~2.00%，商务金融缺乏流动性补偿率的取值范围为 0.00%~2.00%，住宅缺乏流动性补偿率的取值范围为 0.00%~2.00%，工业缺乏流动性补偿率的取值范围为 0.00%~1.50%，公共管理与公共服务缺乏流动性补偿率的取值范围为 0.00%~1.50%。

结合估价人员的专业分析，对不同用途拟建成建筑物为专业物业，在市场上能自由出售的难易程度，考虑这些因素判定缺乏流动补偿率，认为商服用地缺乏流动性补偿率的取值为 1.00%~1.80%，商务金融用地管理负担补偿率的取值为 0.60%~1.40%，住宅用地缺乏流动性补偿率的取值为 1.00%~1.62%，工业用地缺乏流动性补偿率的取值为 0.90%~1.50%，公共管理与公共服务缺乏流动性补偿率的取值为 0.90%~1.50%。

⑤投资带来的优惠率

投资带来的优惠率是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，例如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资会降低所要求的报酬率。因此，针对不同用途土地投资可以获得的额外好处，投资者之间竞争的结果也会要求作相应的扣减。投资带来的优惠率是对投资容易获得融资和获得税收优惠等因素的综合调整：

易于获得融资的优惠率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，就目前的银行业对房地产行业的风险控制等级，标准宗地作为房地产或土地已较难获得金融机构的抵押贷款支持，考虑此项因素，故不考虑易于获得融资的优惠率。

所得税抵扣的优惠率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，目前对商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地税收优惠作用不明显，故取 0。

具体确定过程见下表：

表 5-11 商服用地综合还原率的确定（最小值）

商服还原率的确定											
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10
	小计		2.70%		100%						
2	投资风险补偿率	0.00% ↑ ↓ 4.50%	1.80%	投资周期风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			1.80%	退出损失风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			2.25%	竞争能力风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			2.25%	投资规模风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			1.80%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			1.80%	市场规模和成熟程度风险	17%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			1.80%	市场失衡的可能性风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			4.50%	政策风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
小计		1.90%		100%	高	中高	中	中低	低	4.22	
3	管理负担率	0.00% ↓ 2.00%	0.80%	管理难易程度	23%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			0.80%	管理对价值影响程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			0.80%	管理的成本费用水平	32%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			2.00%	专业性	21%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
小计		0.80%		100%	高	中高	中	中低	低	4.00	
4	缺乏流动性补偿	0.00% ↑ ↓ 2.00%	1.00%	流动性情形判别		流动性程度				判定情况	取值
				若房地产为通用性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				活跃市场						√	5
				非活跃市场							
				若房地产为专业性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				①有市场证据:							
				具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)							
				无替代数据 (租金、成本、造价等)							
				②无市场证据:							
				具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)							
				无替代数据 (租金、成本、造价等)							
				(2) 受限制, 不能自由出售							
①有市场证据:											
具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)											
无替代数据 (租金、成本、造价等)											
②无市场证据:											
具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)											
无替代数据 (租金、成本、造价等)											
小计		1.00%		价值影响程度				0	5		
5	投资带来的优惠率	-0.5%-0%	0.00%	投资优惠项目	所占权重	分值					取值
			0.00%	易于获得融资的	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			0.00%	获得税收优惠	0%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
小计		0.00%		100%	高	中高	中	中低	低	5	
还原率		6.40%		1+2+3+4+5							

表 5-12 商服用地综合还原率的确定（最大值）

商服还原率的确定											
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10
	小计		2.70%		100%						
2	投资风险补偿率	0.00% ↑ ↓ 4.50%	4.05%	投资周期风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
			4.05%	退出损失风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
			4.05%	竞争能力风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
			4.05%	投资规模风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
			3.60%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8
			4.05%	市场规模和成熟程度风险	17%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
			3.60%	市场失衡的可能性风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8
			4.50%	政策风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
小计		3.93%		100%	高	中高	中	中低	低	8.74	
3	管理负担率	0.00% ↑ ↓ 2.00%	1.60%	管理难易程度	23%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8
			1.80%	管理对价值影响程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
			1.80%	管理的成本费用水平	32%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
			2.00%	专业性	21%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8
小计		1.71%		100%	高	中高	中	中低	低	8.56	
4	缺乏流动性补偿	0.00% ↑ ↓ 2.00%	1.80%	流动性情形判别		流动性程度			判定情况		取值
				若房地产为通用性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				活跃市场					√		9
				非活跃市场							
				若房地产为专业性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				①有市场证据:							
				具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)							
				无替代数据(租金、成本、造价等)							
				②无市场证据:							
				具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)							
				无替代数据(租金、成本、造价等)							
				(2) 受限制, 不能自由出售							
①有市场证据:											
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
②无市场证据:											
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
小计		1.80%				价值影响程度	0		9		
5	投资带来的优惠率	-0.5%-0%	0.00%	投资优惠项目	所占权重	分值					取值
			-0.5%-0%	易于获得融资的	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			-0.5%-0%	获得税收优惠	0%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
小计		0.00%		100%	高	中高	中	中低	低	5	
还原率		10.14%				1+2+3+4+5					

表 5-13 商服用地综合还原率的确定（平均值）

商服还原率的确定											
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10
	小计		2.70%		100%						
2	投资风险补偿率	0.00%	3.15%	投资周期风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			3.15%	退出损失风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			3.15%	竞争能力风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			3.15%	投资规模风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			2.70%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
			3.15%	市场规模和成熟程度风险	17%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			2.70%	市场失衡的可能性风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
	4.50%	政策风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7		
小计		3.03%		100%	高	中高	中	中低	低	6.74	
3	管理负担率	0.00%	1.20%	管理难易程度	23%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
			1.40%	管理对价值影响程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			1.40%	管理的成本费用水平	32%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			2.00%	专业性	21%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
小计		1.31%		100%	高	中高	中	中低	低	6.56	
4	缺乏流动性补偿	取值范围 0.00%	取值 1.40%	流动性情形判别		流动性程度				判定情况	取值
				若房地产为通用性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				活跃市场						√	7
				非活跃市场							
				若房地产为专业性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				①有市场证据:							
				具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)							
				无替代数据 (租金、成本、造价等)							
②无市场证据:											
具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)											
无替代数据 (租金、成本、造价等)											
(2) 受限制, 不能自由出售											
①有市场证据:											
具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)											
无替代数据 (租金、成本、造价等)											
②无市场证据:											
具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)											
无替代数据 (租金、成本、造价等)											
小计		1.40%		价值影响程度				0	7		
5	投资带来的优惠率	取值范围 -0.5%-0%	取值 0.00%	投资优惠项目	所占权重	分值					取值
		-0.5%-0%	0.00%	易于获得融资的	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
	小计	0.00%	0.00%	获得税收优惠	0%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
还原率		8.44%		1+2+3+4+5							

表 5-14 商务金融用地综合还原率的确定（最小值）

商务金融还原率的确定											
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10
	小计		2.70%		100%						
2	投资风险补偿率	0.00% ↑ ↓ 4.50%	1.80%	投资周期风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			1.80%	退出损失风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			1.80%	竞争能力风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			1.80%	投资规模风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			1.80%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			1.80%	市场规模和成熟程度风险	17%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			1.80%	市场失衡的可能性风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
	小计		1.85%		100%	高	中高	中	中低	低	4.11
3	管理负担率	0.00% ↓ 2.00%	0.80%	管理难易程度	23%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			0.80%	管理对价值影响程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			0.80%	管理的成本费用水平	32%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
	小计		0.76%		100%	高	中高	中	中低	低	3.79
4	缺乏流动性补偿	0.00% ↑ ↓ 2.00%	0.60%	流动性情形判别		流动性程度				判定情况	取值
				若房地产为通用性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				活跃市场						√	3
				非活跃市场							
				若房地产为专业性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				①有市场证据:							
				具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)							
				无替代数据(租金、成本、造价等)							
				②无市场证据:							
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
(2) 受限制, 不能自由出售											
①有市场证据:											
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
②无市场证据:											
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
小计		0.60%		价值影响程度				0	3		
5	投资带来的优惠率	-0.5%-0%	0.00%	投资优惠项目	所占权重	分值					取值
			0.00%	易于获得融资的	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			0.00%	获得税收优惠	0%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
	小计		0.00%		100%	高	中高	中	中低	低	5
还原率		5.91%	1+2+3+4+5								

表 5-15 商务金融用地综合还原率的确定（最大值）

商务金融还原率的确定											
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10
	小计		2.70%		100%						
2	投资风险补偿率	0.00% ↑ ↓ 4.50%	4.05%	投资周期风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
			4.05%	退出损失风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
			3.60%	竞争能力风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8
			3.60%	投资规模风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8
			4.05%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
			4.05%	市场规模和成熟程度风险	17%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
			4.05%	市场失衡的可能性风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
			4.50%	政策风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9
小计		3.85%		100%	高	中高	中	中低	低	8.78	
3	管理负担率	0.00% ↓ 2.00%	1.60%	管理难易程度	23%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8
			1.60%	管理对价值影响程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8
			1.60%	管理的成本费用水平	32%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8
			2.00%	专业性	21%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
小计		1.56%		100%	高	中高	中	中低	低	7.79	
4	缺乏流动性补偿	0.00% ↑ ↓ 2.00%	1.40%	流动性情形判别		流动性程度			判定情况		取值
				若房地产为通用性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				活跃市场					√		7
				非活跃市场							
				若房地产为专业性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				①有市场证据:							
				具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)							
				无替代数据(租金、成本、造价等)							
				②无市场证据:							
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
(2) 受限制, 不能自由出售											
①有市场证据:											
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
②无市场证据:											
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
小计		1.40%		价值影响程度			0		7		
5	投资带来的优惠率	取值范围	取值	投资优惠项目	所占权重	分值					取值
		-0.5%-0%	0.00%	易于获得融资的	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
		-0.5%-0%	0.00%	获得税收优惠	0%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
	小计		0.00%		100%	高	中高	中	中低	低	5
还原率			9.51%	1+2+3+4+5							

表 5-16 商务金融用地综合还原率的确定（平均值）

商务金融还原率的确定												
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值	
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10	
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10	
	小计		2.70%		100%							
2	投资风险补偿率	0.00%	3.15%	投资周期风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7	
			3.15%	退出损失风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7	
			2.70%	竞争能力风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6	
			2.70%	投资规模风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6	
			3.15%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7	
			3.15%	市场规模和成熟程度风险	17%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7	
			3.15%	市场失衡的可能性风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7	
	4.50%	政策风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7			
小计		3.05%		100%	高	中高	中	中低	低	6.78		
3	管理负担率	0.00%	1.20%	管理难易程度	23%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6	
			1.20%	管理对价值影响程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6	
			1.20%	管理的成本费用水平	32%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6	
	2.00%	专业性	21%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5			
小计		1.16%		100%	高	中高	中	中低	低	5.79		
4	缺乏流动性补偿	取值范围	取值	流动性情形判别			流动性程度			判定情况	取值	
				0.00%	1.00%	若房地产为通用性物业						
						(1) 能自由出售, 不受限制						
						活跃市场					√	5
						非活跃市场						
						若房地产为专业性物业						
						(1) 能自由出售, 不受限制						
						①有市场证据:						
						具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)						
						无替代数据(租金、成本、造价等)						
	②无市场证据:											
	具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
	无替代数据(租金、成本、造价等)											
	(2) 受限制, 不能自由出售											
	①有市场证据:											
	具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
	无替代数据(租金、成本、造价等)											
	②无市场证据:											
	具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
	无替代数据(租金、成本、造价等)											
小计		1.00%					价值影响程度	0	5			
5	投资带来的优惠率	取值范围	取值	投资优惠项目	所占权重	分值					取值	
		-0.5%-0%	0.00%	易于获得融资的	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5	
	-0.5%-0%	0.00%	获得税收优惠	0%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5		
小计		0.00%		100%	高	中高	中	中低	低	5		
还原率			7.91%	1+2+3+4+5								

表 5-17 住宅用地综合还原率的确定（最小值）

住宅还原率的确定											
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10
	小计		2.70%			100%					
2	投资风险补偿率	0.00% ↓	2.00%	投资周期风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			1.20%	退出损失风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3
			1.20%	竞争能力风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3
			1.20%	投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3
			1.20%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3
			2.00%	市场规模和成熟程度风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			1.60%	市场失衡的可能性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
	4.00%	政策风险	17%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4		
小计		1.50%			100%	高	中高	中	中低	低	3.76
3	管理负担率	0.00% ↑	0.80%	管理难易程度	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			0.60%	管理对价值影响程度	27%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3
			0.60%	管理的成本费用水平	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3
	2.00%	专业性	23%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4		
小计		0.70%			100%	高	中高	中	中低	低	3.48
4	缺乏流动性补偿	0.00% ↑	1.00%	流动性情形判别		流动性程度				判定情况	取值
				若房地产为通用性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				活跃市场						√	5
				非活跃市场							
				若房地产为专业性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				①有市场证据:							
				具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)							
				无替代数据(租金、成本、造价等)							
				②无市场证据:							
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
(2) 受限制, 不能自由出售											
①有市场证据:											
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
②无市场证据:											
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
小计		1.00%		价值影响程度				0	5		
5	投资带来的优惠率	-0.5%-0%	0.00%	投资优惠项目	所占权重	分值					取值
			0.00%	易于获得融资的	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			0.00%	获得税收优惠	0%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
	小计		0.00%		100%	高	中高	中	中低	低	5
还原率		5.90%	1+2+3+4+5								

表 5-18 住宅用地综合还原率的确定（最大值）

住宅还原率的确定											
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10
	小计	2.70%	100%								
2	投资风险补偿率	0.00%	3.20%	投资周期风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8
		3.20%	退出损失风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
		3.20%	竞争能力风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
		3.20%	投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
		3.20%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
		3.20%	市场规模和成熟程度风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
		3.60%	市场失衡的可能性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9	
		4.00%	政策风险	17%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	9	
小计	3.33%	100%	高	中高	中	中低	低	8.32			
3	管理负担率	0.00%	1.40%	管理难易程度	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
		1.60%	管理对价值影响程度	27%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
		1.60%	管理的成本费用水平	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
		2.00%	专业性	23%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7	
小计	1.50%	100%	高	中高	中	中低	低	7.52			
4	缺乏流动性补偿	取值范围	取值	流动性情形判别			流动性程度			判定情况	取值
		0.00%	1.80%	若房地产为通用性物业							
		(1) 能自由出售, 不受限制									
		活跃市场								√	9
		非活跃市场									
		若房地产为专业性物业									
		(1) 能自由出售, 不受限制									
		①有市场证据:									
		具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)									
		无替代数据(租金、成本、造价等)									
		②无市场证据:									
		具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)									
		无替代数据(租金、成本、造价等)									
(2) 受限制, 不能自由出售											
①有市场证据:											
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
②无市场证据:											
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
小计	1.62%				价值影响程度			0	9		
5	投资带来的优惠率	取值范围	取值	投资优惠项目	所占权重	分值					取值
		-0.5%-0%	0.00%	易于获得融资的	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
		-0.5%-0%	0.00%	获得税收优惠	0%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
	小计	0.00%	100%	高	中高	中	中低	低	5		
还原率		9.15%	1+2+3+4+5								

表 5-19 住宅用地综合还原率的确定（平均值）

住宅还原率的确定											
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10
	小计		2.70%		100%						
2	投资风险补偿率	0.00% ↑ 4.00%	2.80%	投资周期风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			2.40%	退出损失风险	11%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
			2.40%	竞争能力风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
			2.40%	投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
			2.40%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
			2.80%	市场规模和成熟程度风险	12%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			2.80%	市场失衡的可能性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			2.80%	政策风险	17%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
小计		2.62%		100%	高	中高	中	中低	低	6.54	
3	管理负担率	0.00% ↑ 2.00%	1.20%	管理难易程度	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
			1.20%	管理对价值影响程度	27%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
			1.20%	管理的成本费用水平	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
			2.00%	专业性	23%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
小计		1.20%		100%	高	中高	中	中低	低	6.00	
4	缺乏流动性补偿	0.00% ↑ 2.00%	1.40%	流动性情形判别		流动性程度				判定情况	取值
				若房地产为通用性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				活跃市场						√	7
				非活跃市场							
				若房地产为专业性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				①有市场证据:							
				具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)							
				无替代数据 (租金、成本、造价等)							
②无市场证据:											
具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)											
无替代数据 (租金、成本、造价等)											
(2) 受限制, 不能自由出售											
①有市场证据:											
具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)											
无替代数据 (租金、成本、造价等)											
②无市场证据:											
具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)											
无替代数据 (租金、成本、造价等)											
小计		0.98%		价值影响程度				0	7		
5	投资带来的优惠率	0.5%-0%	0.00%	投资优惠项目	所占权重	分值					取值
		0.5%-0%	0.00%	易于获得融资的	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
	小计		0.00%	获得税收优惠	0%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
小计		0.00%		100%	高	中高	中	中低	低	5	
还原率			7.50%	1+2+3+4+5							

表 5-20 工业用地综合还原率的确定（最小值）

工业还原率的确定											
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10
	小计		2.70%		100%						
2	投资风险补偿率	0.00% ↑ ↓ 2.50%	1.25%	投资周期风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			1.25%	退出损失风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			1.25%	竞争能力风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			1.25%	投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			1.00%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			1.25%	市场规模和成熟程度风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			1.25%	市场失衡的可能性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
	小计		1.21%		100%	高	中高	中	中低	低	4.85
3	管理负担率	0.00% ↑ ↓ 1.50%	0.60%	管理难易程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			0.60%	管理对价值影响程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			0.60%	管理的成本费用水平	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
	小计		0.60%		100%	高	中高	中	中低	低	4.00
4	缺乏流动性补偿	0.00% ↑ ↓ 1.50%	0.90%	流动性情形判别		流动性程度			判定情况	取值	
				若房地产为通用性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				活跃市场							
				非活跃市场					√	6	
				若房地产为专业性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				①有市场证据:							
				具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)							
				无替代数据 (租金、成本、造价等)							
				②无市场证据:							
				具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)							
无替代数据 (租金、成本、造价等)											
(2) 受限制, 不能自由出售											
①有市场证据:											
具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)											
无替代数据 (租金、成本、造价等)											
②无市场证据:											
具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)											
无替代数据 (租金、成本、造价等)											
小计		0.90%		价值影响程度			0	6			
5	投资带来的优惠率	-0.5%-0%	0.00%	投资优惠项目	所占权重	分值					取值
			0.00%	易于获得融资的	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
	小计		0.00%	获得税收优惠	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
还原率		5.41%	1+2+3+4+5								

表 5-21 工业用地综合还原率的确定（最大值）

工业还原率的确定												
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值	
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10	
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10	
	小计	2.70%	100%									
2	投资风险补偿率	0.00%	2.00%	投资周期风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
		↑	2.00%	退出损失风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
			1.75%	竞争能力风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7	
			2.00%	投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
			1.75%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7	
			2.00%	市场规模和成熟程度风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
			2.00%	市场失衡的可能性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
		2.50%	政策风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8		
小计	1.94%	100%	高	中高	中	中低	低	7.75				
3	管理负担率	0.00%	0.90%	管理难易程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6	
		↑	1.05%	管理对价值影响程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7	
			1.05%	管理的成本费用水平	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7	
		1.50%	专业性	28%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7		
小计	1.01%	100%	高	中高	中	中低	低	6.76				
4	缺乏流动性补偿	取值范围	取值	流动性情形判别			流动性程度			判定情况	取值	
		↑	0.00%	1.50%	若房地产为通用性物业							
			(1) 能自由出售, 不受限制									
			活跃市场									
			非活跃市场						√	10		
			若房地产为专业性物业									
			(1) 能自由出售, 不受限制									
			①有市场证据:									
			具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)									
			无替代数据(租金、成本、造价等)									
			②无市场证据:									
			具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)									
			无替代数据(租金、成本、造价等)									
(2) 受限制, 不能自由出售												
①有市场证据:												
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)												
无替代数据(租金、成本、造价等)												
②无市场证据:												
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)												
无替代数据(租金、成本、造价等)												
小计	1.50%	价值影响程度			0			10				
5	投资带来的优惠率	取值范围	取值	投资优惠项目	所占权重	分值					取值	
		-0.5%-0%	0.00%	易于获得融资的	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5	
		-0.5%-0%	0.00%	获得税收优惠	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5	
	小计	0.00%	100%	高	中高	中	中低	低	5			
还原率	7.15%	1+2+3+4+5										

表 5-22 工业用地综合还原率的确定（平均值）

工业还原率的确定											
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10
	小计		2.70%		100%						
2	投资风险补偿率	0.00%	1.75%	投资周期风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			1.75%	退出损失风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			1.50%	竞争能力风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
			1.75%	投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			1.50%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
			1.75%	市场规模和成熟程度风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			1.75%	市场失衡的可能性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
	小计		1.69%		100%	高	中高	中	中低	低	2.00
3	管理负担率	0.00%	0.75%	管理难易程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			0.90%	管理对价值影响程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
			0.90%	管理的成本费用水平	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
	小计		1.50%	专业性	28%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6
小计		0.86%		100%	高	中高	中	中低	低	5.76	
4	缺乏流动性补偿	取值范围	取值	流动性情形判别			流动性程度			判定情况	取值
		0.00%		若房地产为通用性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				活跃市场							
				非活跃市场						√	8
				若房地产为专业性物业							
				(1) 能自由出售, 不受限制							
				①有市场证据:							
				具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)							
				无替代数据(租金、成本、造价等)							
		②无市场证据:									
		具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)									
		无替代数据(租金、成本、造价等)									
		(2) 受限制, 不能自由出售									
		①有市场证据:									
		具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)									
		无替代数据(租金、成本、造价等)									
		②无市场证据:									
		具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)									
		无替代数据(租金、成本、造价等)									
小计		1.20%					价值影响程度			0	8
5	投资带来的优惠率	取值范围	取值	投资优惠项目	所占权重	分值					取值
		-0.5%-0%	0.00%	易于获得融资的	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
	-0.5%-0%	0.00%	获得税收优惠	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5	
小计		0.00%		100%	高	中高	中	中低	低	5	
还原率			6.45%	1+2+3+4+5							

表 5-23 公共管理与公共服务用地综合还原率的确定（最小值）

公共服务还原率的确定											
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10
	小计		2.70%			100%					
2	投资风险补偿率	0.00% ↑ ↓ 2.50%	1.25%	投资周期风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			1.25%	退出损失风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			1.00%	竞争能力风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			1.00%	投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			1.00%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			1.25%	市场规模和成熟程度风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			1.00%	市场失衡的可能性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			小计		1.13%			100%	高	中高	中
3	管理负担率	0.00% ↑ ↓ 1.50%	0.75%	管理难易程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
			0.60%	管理对价值影响程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			0.60%	管理的成本费用水平	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4
			0.75%	专业性	28%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
小计		0.68%			100%	高	中高	中	中低	低	4.52
4	缺乏流动性补偿	0.00% ↑ ↓ 1.50%	流动性情形判别			流动性程度			判定情况		取值
			若房地产为通用性物业								
			(1) 能自由出售, 不受限制								
			活跃市场								
			非活跃市场						√		6
			若房地产为专业性物业								
			(1) 能自由出售, 不受限制								
			①有市场证据:								
			具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)								
			无替代数据(租金、成本、造价等)								
②无市场证据:											
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
(2) 受限制, 不能自由出售											
①有市场证据:											
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
②无市场证据:											
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)											
无替代数据(租金、成本、造价等)											
小计		0.90%				价值影响程度			0	6	
5	投资带来的优惠率	-0.5%-0%	0.00%	投资优惠项目	所占权重	分值					取值
		-0.5%-0%	0.00%	易于获得融资的	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
	小计		0.00%			100%	高	中高	中	中低	低
还原率		5.41%	1+2+3+4+5								

表 5-24 公共管理与公共服务用地综合还原率的确定（最大值）

公共服务还原率的确定												
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值	
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10	
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10	
	小计		2.70%		100%							
2	投资风险补偿率	0.00%	2.00%	投资周期风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
		↑	2.00%		退出损失风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8
			1.75%		竞争能力风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			1.75%		投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			1.75%		收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			2.00%		市场规模和成熟程度风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8
			1.75%		市场失衡的可能性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
		2.50%	2.00%	政策风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
小计		1.88%		100%	高	中高	中	中低	低	7.50		
3	管理负担率	0.00%	1.20%	管理难易程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
		↑	1.05%		管理对价值影响程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
			1.05%		管理的成本费用水平	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7
		1.50%	1.20%	专业性	28%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	8	
小计		1.13%		100%	高	中高	中	中低	低	7.52		
4	缺乏流动性补偿	取值范围	取值	流动性情形判别			流动性程度			判定情况	取值	
		↑	0.00%	1.50%	若房地产为通用性物业							
			(1) 能自由出售, 不受限制									
			活跃市场									
			非活跃市场						√	10		
			若房地产为专业性物业									
			(1) 能自由出售, 不受限制									
			①有市场证据:									
			具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)									
			无替代数据(租金、成本、造价等)									
			②无市场证据:									
			具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)									
			无替代数据(租金、成本、造价等)									
(2) 受限制, 不能自由出售												
①有市场证据:												
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)												
无替代数据(租金、成本、造价等)												
②无市场证据:												
具有意义的替代数据(租金、成本、造价等)												
无替代数据(租金、成本、造价等)												
小计		1.50%					价值影响程度			0	10	
5	投资带来的优惠率	取值范围	取值	投资优惠项目	所占权重	分值					取值	
		-0.5%-0%	0.00%	易于获得融资的	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5	
		-0.5%-0%	0.00%	获得税收优惠	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5	
	小计		0.00%		100%	高	中高	中	中低	低	5	
还原率		7.21%	1+2+3+4+5									

表 5-25 公共管理与公共服务用地综合还原率的确定（平均值）

公共服务还原率的确定													
序号	名称	取值范围	取值	影响因素	所占权重	分值					取值		
1	无风险报酬率	2.75%	2.75%	三年期存款利率	60%	-	-	-	-	-	10		
		2.63%	2.63%	三年期凭证式国债	40%	-	-	-	-	-	10		
	小计		2.70%		100%								
2	投资风险补偿率	0.00%	1.75%	投资周期风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7		
			1.75%	退出损失风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7		
			1.50%	竞争能力风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6		
			1.50%	投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6		
			1.50%	收益稳定性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6		
			1.75%	市场规模和成熟程度风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7		
			1.50%	市场失衡的可能性风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6		
			2.50%	政策风险	15%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7		
小计		1.63%		100%	高	中高	中	中低	低	2.00			
3	管理负担率	0.00%	1.05%	管理难易程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7		
			0.90%	管理对价值影响程度	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6		
			0.90%	管理的成本费用水平	24%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	6		
			1.50%	专业性	28%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	7		
			小计		0.98%		100%	高	中高	中	中低	低	6.52
4	缺乏流动性补偿	取值范围	取值	流动性情形判别			流动性程度			判定情况	取值		
				0.00%	若房地产为通用性物业								
					(1) 能自由出售, 不受限制								
					活跃市场								
					非活跃市场					√	8		
					若房地产为专业性物业								
					(1) 能自由出售, 不受限制								
					①有市场证据:								
					具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)								
					无替代数据 (租金、成本、造价等)								
	②无市场证据:												
	具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)												
	无替代数据 (租金、成本、造价等)												
	(2) 受限制, 不能自由出售												
	①有市场证据:												
	具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)												
	无替代数据 (租金、成本、造价等)												
	②无市场证据:												
	具有意义的替代数据 (租金、成本、造价等)												
	无替代数据 (租金、成本、造价等)												
小计		1.20%						价值影响程度	0	8			
5	投资带来的优惠率	取值范围	取值	投资优惠项目	所占权重	分值					取值		
				-0.5%-0%	0.00%	易于获得融资的	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
				-0.5%-0%	0.00%	获得税收优惠	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	5
小计		0.00%		100%	高	中高	中	中低	低	5			
还原率			6.51%	1+2+3+4+5									

⑥综合还原率的确定

安全利率加风险调整值法测算综合还原结果如下表所示：

表 5-26 安全利率加风险调整值法测算还原率结果

用地类型	综合还原率		
	最小值	最大值	平均值
商服用地	6.40%	10.14%	8.44%
商务金融用地	5.91%	9.51%	7.91%
住宅用地	5.90%	9.15%	7.50%
工业用地	5.41%	7.15%	6.45%
公共管理与公共服务用地	5.41%	7.21%	6.51%

3) 还原率的取值

综合还原率与土地还原率、建筑物还原率三者的关系，如下述基本公式所示：

$$r = (r_L \times L + r_B \times B) \div (L + B)$$

其中， r ——综合还原率； r_L ——土地还原率； r_B ——建筑物还原率；

L ——土地价格； B ——房屋价格。

设：
$$\lambda_L = \frac{L}{L + B}$$

$$\lambda_B = \frac{B}{L + B} = 1 - \lambda_L$$

则： $r = r_L \times \lambda_L + r_B \times \lambda_B$

其中， r ——综合还原率； r_L ——土地还原率； r_B ——房屋还原率；

λ_L ——地价占房价比； λ_B ——房屋价格占房价比。

根据对湛江市的商服（除商务金融）、商务金融、住宅、工业和公共管理与公共服务（教育用地）五种用途的地价占房价比的统计分析可知商业（除商务金融）、商务金融地价占房价比约为 40%，住宅地价占房价比约 35%，工业地价、公共管理与公共服务地价占房价比约为 30%。

由于土地本身不存在折旧，相反还会增值，而房屋随着使用会逐年折旧，从理论上讲，投资房屋比投资土地风险大，所以房屋还原率应高于土地还原率。综合考虑房屋折旧风险，以年平均折旧率 2%作为房屋高于土地的风险比率。

对上述两种方法确定的还原率，两种方法都有一定的道理，由于租售比法是按照样点交易时间、房屋结构、面积基本一致的原则，在不同地段分别选取商业出租和买卖的样点并求算平均值，可靠性比较高，而安全利率加风险调整值法的

风险调整值确定依据尚不充分，特别是该方法直接应用于确定收益还原法的还原率时，房地产直接资本化下的风险等级尚不匹配。因此确定还原率时以租售比法的计算结果为主，商服（除商务金融）用地、商务金融用地、住宅用地租售比法权重取 0.80，安全利率加风险调整值法权重取 0.20。

通过两种方法加权确定此次湛江市商服（除商务金融）、商务金融和住宅用地所采用的综合还原率，而工业用地、公共管理与公共服务（教育用地）还原率直接采用安全利率加风险调整值法计算结果确定综合还原率。最终各用途确定的还原率如下表所示：

表 5-27 湛江市还原率测算结果表

用地类型	综合还原率						土地还原率		建筑物还原率			
	租售比法		权重	安全利率加风险调整值法		权重	结果		区间值	平均值	区间值	平均值
	区间值	平均值		区间值	平均值		区间值	平均值				
商服（除商务金融）用地	3.36%~5.78%	4.27%	0.80	6.40%~10.14%	8.44%	0.20	3.97%~6.65%	5.11%	2.77%~5.45%	3.91%	4.77%~7.45%	5.91%
商务金融用地	2.68%~5.23%	4.21%	0.80	5.91%~9.51%	7.91%	0.20	3.33%~6.09%	4.95%	2.13%~4.89%	3.75%	4.13%~6.89%	5.75%
住宅用地	1.72%~3.89%	2.60%	0.80	5.90%~9.15%	7.50%	0.20	2.56%~4.95%	3.58%	1.26%~3.65%	2.28%	3.26%~5.65%	4.28%
工业用地	——	——	——	5.41%~7.15%	6.45%	1.00	5.41%~7.15%	6.45%	4.01%~5.75%	5.05%	6.01%~7.75%	7.05%
公共管理与公共服务用地	——	——	——	5.41%~7.21%	6.51%	1.00	5.41%~7.21%	6.51%	4.01%~5.81%	5.11%	6.01%~7.81%	7.11%

（本页余下空白）

4.成本逼近法

(1) 计算公式

土地价格=[(土地取得费及有关税费+土地开发费+开发利息+开发利润)×年期修正系数+土地增值收益]×区位修正系数

(2) 土地取得费及有关税费

土地取得费及有关税费=土地取得费(征地补偿费+青苗补偿费)+农民养老保险资助资金+耕地占用税+耕地开垦费

① 征地补偿费

征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补偿费以及地上附着物和青苗的补偿费；征用其他土地的土地补偿费和安置费标准，由省、自治区、直辖市参照征用的土地补偿费和安置补偿费的标准规定。一般城区使用征收成本，郊区使用征地成本。

根据《湛江市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的公告》(湛府通〔2021〕7号)确定土地补偿费和安置补偿费。

(本页余下空白)

表 5-28 湛江市征收农用地区片综合地价表

区域名称	区片编号	区片综合地价					区片范围描述
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比	
赤坎区	1	16.00	6.40	40%	9.60	60%	民主街道、沙湾街道、中华街道、中山街道；南桥街道（6 个）：百姓村、文保村、海萍村、东园村、陈屋港村、农场村；泉庄街道（实际管辖权为湛江经济技术开发区）。
	2	13.00	5.20	40%	7.80	60%	调顺街道、北桥街道、寸金街道；南桥街道（1 个）：草苏村。
霞山区	1	16.00	6.40	40%	9.60	60%	新兴街道、建设街道、新园街道、工农街道、东新街道、解放街道、海滨街道；爱国街道（1 个）：爱国街道办事处；友谊街道（3 个）：友谊街道办事处、龙画村、石头村；海头街道（8 个）：屋山村、楼下村、陈铁村、后洋村、西厅村、深田村、后坑村、坛上村；乐华街道（范围包含上乐华街道，乐华街道实际管辖权为湛江经济技术开发区）。
	2	13.00	5.20	40%	7.80	60%	友谊街道（5 个）：仙塘村、宝满村、北月村、调罗村、部队农场；海头街道（4 个）：东纯村、岑擎村、新建村、森林公园。
	3	9.00	3.60	40%	5.40	60%	爱国街道（1 个）：特呈村。
麻章区	1	10.00	4.00	40%	6.00	60%	麻章镇（32 个）：福民社区、瑞景社区、政通社区、金川社区、黄外社区、麻章社区、鸭曹村、郭家村、谢家村、大塘村、笃豪村、调塾村、冯村村、古河村、甘林村、洋水岭村、赤岭村、云头上村、云头下村、后河村、城家内村、城家外村、李家村、厚礼南村、厚礼北村、沙沟尾村、白水坡村、谢家内村、谢家外村、英豪村一、南赤村一、南赤村二；湖光农场（1 个）：志满分场一。

区域名称	区片编号	区片综合地价					区片范围描述
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比	
	2	9.00	3.60	40%	5.40	60%	湖光镇； 麻章镇（17个）：英豪村二、迈合村、聂村村、新兴村、畅侃村、龙井村、迈龙村、高阳村、田寮村、花村村、大鹏村、符竹村、合流水库、湛江市果牧场、麻章镇农场、东坡岭农场、南赤村三； 湖光农场（5个）：新坡分场、五里分场、高阳分场、柳秀分场、志满分场二； 太平镇（20个）：新联村、仙村村、王村村、山后村、南夏村、六坑村、文昌村、东黄村、百龙村、乌塘村、太平村、芦山林队、太平镇政府、里光村、平衡林队、甘园村、造甲村、山尾村、洋村村、洋村东村。
	3	8.00	3.20	40%	4.80	60%	太平镇（14个）：调浪村、塘边村、通明村、卜品村、北山村、六礼村、岭头村、吕宅村、东岸村、陈渔村、其连村、塘东村、韩家山村、肖渔村；东简街道（东简街道实际管辖权为湛江经济技术开发区）；东山街道（东山街道实际管辖权为湛江经济技术开发区）；民安街道（民安街道实际管辖权为湛江经济技术开发区）； 硇洲镇（硇洲镇实际管辖权为湛江经济技术开发区）。
坡头区	1	10.00	4.00	40%	6.00	60%	南调街道。
	2	9.00	3.60	40%	5.40	60%	麻斜街道、坡头镇、龙头镇、官渡镇。
	3	8.00	3.20	40%	4.80	60%	乾塘镇、南三镇。
廉江市	1	7.50	3.60	48%	3.90	52%	罗州街道、城北街道、城南街道；吉水镇（9个）：鹤岭村、荔枝颈村、梧村垌村、乌坭坝村、燕山村、白石村、黄坭塘村、船埠村、良龙山村； 石城镇（9个）：上县村、飞鼠田村、官冲村（变更为官涌村）、荔枝墩村、田寮村、东莲塘村、荔枝坑村、龙窝江村、铜锣冲村（变更为铜锣涌村）； 新民镇（3个）：大垌村、黄竹垌村、丹竹塘村；

区域名称	区片编号	区片综合地价					区片范围描述
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比	
							河唇镇（3个）：黄竹山村、新屋仔村、青湖村。
廉江市	2	6.50	3.12	48%	3.38	52%	石岭镇、安铺镇、横山镇、青平镇、良垌镇、塘蓬镇、雅塘镇、营仔镇、车板镇； 吉水镇（14个）：大车村、大金村、低山村、东升农场十五队、吉水村、吉水社区、江头村、江头水库、雷州林业局廉江林场河唇林场、那楼寨村、南和村、三级林场、上坝村、武陵水库； 石城镇（11个）：茶山村、东风村、雷州林业局廉江林场大碑林队、雷州林业局廉江林场河唇林场、黎明农场、罗笛冲村（变更为罗笛涌村）、那良村、山头村、石南村、石头岭村、谢下村（变更为谢鞋村）； 新民镇（14个）：大路边村、丰九百村、高街村、鸡笼塘村、朗塘村、雷州林业局廉江林场五一林队、雷州林业局廉江林场永红林队、黎村村、龙村村、三甲村、三角山村、塘底村、田界村、新塘村； 河唇镇（25个）：白藤村、灯草村、东村村、风梢村、河唇村、河唇社区、河唇镇茶场、横窝村、红湖农场、江头水库、姜家垌村、雷州林业局廉江林场河唇林场、雷州青年运河管理局、黎明农场、莲塘口村、廉宇花岗岩开发公司、良塘村、龙湖村、龙平村、茅仓村、山祖村、上村村、苏州垌村、武陵水库、红星社区； 高桥镇（2个）：高桥村、平垌村。
	3	6.00	2.88	48%	3.12	52%	长山镇、石颈镇、和寮镇、石角镇；高桥镇（7个）：大冲村、德耀村、红寨村、李村村、平山岗村、坡督村、五七农场。
吴川市	1	7.00	3.36	48%	3.64	52%	梅菪街道、大山江街道、博铺街道、海滨街道、塘尾街道。
	2	6.50	3.12	48%	3.38	52%	黄坡镇、吴阳镇、覃巴镇、振文镇、长岐镇、塘缀镇。

区域名称	区片编号	区片综合地价					区片范围描述
		合计	土地补偿费	占比	安置补助费	占比	
	3	6.00	2.88	48%	3.12	52%	樟铺镇、浅水镇、兰石镇、王村港镇。
徐闻县	1	7.50	3.60	48%	3.90	52%	徐城街道、海安镇；南山镇（2个）：下塌村、槟榔村；城北乡（2个）：头铺村、西塌村。
	2	6.50	3.12	48%	3.38	52%	南山镇（23个）：北潭村、博爱村、大水桥农场一区、大水桥农场二区、大水桥农场三区、大水桥农场四区、大水桥农场五区、大水桥水库、二桥村、海港村、龙塌村、芒海村、那屯村、南华农场、南山村、三塘村、四塘村、五里村、下井村、乙神村、长乐村、竹山村、关三村（从竹山村中分出）；城北乡（17个）：北水村、北岭村、城北乡农场、大黄村、大黄林场、大水桥水库、和家村、后坡寮村、加乐园村、迈报村、那练村、那松村、南华农场、石岭村、桃园村、文丰园村、徐城镇红坭砖厂。
	3	6.00	2.88	48%	3.12	52%	下桥镇、曲界镇、龙塘镇、迈陈镇、前山镇、下洋镇、锦和镇、和安镇、新寮镇、西连镇、角尾乡。
雷州市	1	7.00	3.36	48%	3.64	52%	新城街道、西湖街道、雷城街道。
	2	6.50	3.12	48%	3.38	52%	附城镇、白沙镇、客路镇、乌石镇、龙门镇、沈塘镇
	3	6.00	2.88	48%	3.12	52%	杨家镇、企水镇、南兴镇、东里镇、松竹镇、覃斗镇、北和镇、纪家镇、唐家镇、雷高镇、调风镇、英利镇
遂溪县	1	7.50	3.60	48%	3.90	52%	遂城镇、黄略镇、岭北镇。
	2	6.50	3.12	48%	3.38	52%	界炮镇、杨柑镇、城月镇、广前公司、北坡镇、建新镇、洋青镇、乌塘镇
	3	6.00	2.88	48%	3.12	52%	草潭镇、港门镇、乐民镇、河头镇、江洪镇

注：1.全市不设定农用地地类调节系数；
2.征收建设用地参照征收农用地区片综合地价执行；
3.征收未利用地参照征收农用地区片综合地价执行。

②青苗补偿费

根据《湛江市人民政府关于印发湛江市征收土地青苗及地上附着物补偿办法的通知》（湛府规[2019]16号），青苗补偿费按下表执行。青苗补偿费及地上附着物补偿费按实际情况计算，部分代表性作物青苗补偿如下表。

表 5-29 湛江市青苗补偿标准（节选）

征收农作物	征收细则		补偿标准	备注
	水稻		3000 元/亩	蕉类挂果为一类、未挂果为二类
甘蔗	糖蔗		3500 元/亩	
	果糖（黑糖、腊蔗）		6000 元/亩	
蕉类	香蕉、大蕉	一类	8000 元/亩	
		二类	4500 元/亩	
	蛋蕉	一类	8500 元/亩	
		二类	4600 元/亩	
玉米、花生			3000 元/亩	

③农民养老保险资助资金

根据湛江市人民政府办公室发布的文件《湛江市人民政府办公室关于进一步做好我市被征地农民养老保障工作的通知》（湛府办函 [2021]77 号），征地社保费筹集标准为：征地社保费按每个县（市、区）一个农用地区片综合地价、一个比例标准计提，纳入征地成本，列入工程项目概算。其中，赤坎区、霞山区征地社保费按农用地区片综合地价（14.3 万元/亩）的 16% 计提；坡头区、麻章区征地社保费按农用地区片综合地价（8.6 万元/亩）的 26% 计提；廉江市征地社保费按农用地区片综合地价（6.5 万元/亩）的 26% 计提；遂溪县、徐闻县、雷州市、吴川市征地社保费按农用地区片综合地价（6.5 万元/亩）的 30% 计提；湛江经开区农用地区片综合地价和征地社保费计提比例按征地项目所在行政区的地价和比例执行。

④耕地占用税

根据《中华人民共和国耕地占用税法》（自 2019 年 9 月 1 日起施行）、《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 25 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自 2019 年 9 月 1 日起施行）及国家税务总局湛江经济技术开发区税务局印发《关于湛江经济技术开发区耕地占用税适用税额说明的函》，赤坎区、霞山区 50 元/平方米，坡头区 30 元/平方米，麻章区 25 元/平方米、开发区（含东海岛）50 元/平方米。

⑤耕地开垦费

根据《关于确保免征部分涉企行政事业性收费 省级收入政策贯彻落实的通知》（粤发改发电[2014]34 号，2014 年 5 月 28 日），2014 年 5 月 1 日停止征收省直单位耕地开

垦费，因此耕地开垦费为 0。

(3) 土地开发费

土地开发费=土地开发单价×土地面积

参考湛江市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价更新评估项目成果，并结合当前的城市开发建设费用情况对土地开发费用进行修正。

表 5-30 湛江市土地使用开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米·土地面积）							合计（元/m ² ）
	场地平整	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	
开发费用范围	30~60	25~65	20~45	20~30	15~25	10~20	20~30	140~275
1、2 级开发费用	60	65	45	30	25	20	30	275
3、4 级开发费用	50	50	35	25	20	15	25	220
5 级及以上开发费用	30	35	25	20	15	10	20	155

注:上述取值表仅供参考,实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况,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。

(4) 利息

利息=(土地取得费+取得税费)×[(1+贷款利率)^{开发周期}-1]+土地开发费×[(1+贷款利率)^{开发周期-2}-1]

利息率:以中国人民银行公布的当期金融机构贷款年利率为准,并根据开发周期选用不同年期的利息率。详见“(四)其他通用评估参数设定”中的“1.利率指标的确定”。

开发周期:根据土地面积确定。规模比较大的土地一般设定为 2~3 年,规模比较小的为 1 年。

(5) 开发利润

开发利润=直接成本×成本利润率。工业用地、公共管理与公共服务用地成本利润率一般为 5%~10%。

(6) 土地增值收益

土地增值收益=(土地取得费及相关税费+土地开发费+土地开发利息+土地利润)×土地增值收益率

土地被国家征用后,由于土地用途的改变(如变为商服、住宅、工业用途的土地)和土地使用方式的改变(如播种农作物变为建造商品住宅、作为土地资源参与工业产品的生产),土地价格往往会成倍增长,而其中的土地增值收益即是土地权益价。

换句话说理解,土地增值收益是标准宗地因改变用途、权属或进行土地开发,达到

建设用地的某种利用程度而发生的价值增加，表现为土地纯收益，即土地所有者权益的价值体现。

一级土地市场的土地增值可由政府通过土地招拍挂交易获取的土地出让金扣除土地成本价格得到，具体公式如下：

$$\text{土地增值收益} = \text{土地出让价} - \text{土地成本价格}$$

$$\text{土地增值收益率} = \text{土地增值收益} \div \text{土地成本价格}$$

其中：

$$\text{土地成本价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{相关税费} + \text{投资利息} + \text{开发利润}$$

根据从湛江市自然资源局收集的《近年储备土地价格指标统计情况表》，提取主要用途为“工业用地”和“仓储用地”的出让地块的收储成本以及出让价格进行分析汇总，结果如下表所示：

表 5-31 湛江市区近年供应土地成本及合同价情况表

所属区域	地址	用途	供应时间	宗地成本(万元)	合同价(万元)	增值率
奋勇高新区	奋勇高新区首期工业园裕廊路西侧平方米	工业用地	2020/9/18	391.0571	463	18.40%
麻章区	湛江市麻章区金康西路以东、金园路以西	工业用地	2020/12/11	2283.9998	3075	34.63%
坡头区	湛江市坡头区科技产业园龙头园区兴业路以南、龙塘路以东	工业用地	2021/5/31	4229.4600	4280	1.19%
奋勇高新区	湛江奋勇高新区首期工业园文莱北路与吉隆坡南路交叉口以西南	工业用地	2021/6/10	1622.2800	1972	21.56%
霞山区	湛江市霞山区湖光路以南	仓储用地	2021/7/23	873.3000	900	3.06%
坡头区	湛江市坡头区科技产业园官渡园区工业大道东侧、敬业路以南	工业用地	2021/9/8	522.1400	715	36.94%
霞山区	霞山区临港工业园	工业用地、仓储用地	2021/10/20	178.5200	190	6.43%
奋勇高新区	湛江奋勇高新区八队	仓储用地	2021/11/15	817.1400	1047	28.13%
奋勇高新区	湛江奋勇高新区首期工业园仰光东路与曼谷南路交叉口以东北	工业用地	2022/12/23	312.4000	410	31.24%

所属区域	地址	用途	供应时间	宗地成本(万元)	合同价(万元)	增值率
麻章区	湛江市麻章区太平镇太平森工业园森北大道以西、晨鸣南路以东	工业用地	2023/2/7	3929.5150	4567	16.22%
平均值						19.78%

注：增值率=(合同价-宗地成本)/宗地成本

由上表可得，工业用地的增值率介于 1.19%到 36.94%之间，平均增值率为 19.78%，根据分析汇总的数据以及结合湛江市区实际情况确定工业用地土地增值收益率为 10%-20%。同理得出公共管理与公共服务用地（教育用地）土地增值收益率为 5%-15%，需要注意的是国家或地方拟从土地出让收入或土地出让收益中计提（安排）的各项专项资金，包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金等，以及新增建设用地土地有偿使用费、新增耕地指标和城乡建设用地增减挂钩节余指标等指标流转费用不能作为成本列入成本逼近法的计算项目。

(7) 区位修正

根据对标准宗地所在片区的道路通达度、对外交通便捷度、产业集聚度等因素进行分析，综合考虑下得出区位修正系数。

(8) 年期修正

①土地还原率确定

详见本章“三、评估方法的应用规则与选择”的“（四）其他通用评估参数设定”中各用途的“年期修正还原率的确定”。

②年期修正

按照用途对应的法定最高年限确定。

年期修正=1-1÷（1+土地还原率）^{土地剩余使用年期}

5. 基准地价系数修正法

以基准地价系数修正法评估土地价格用以下公式：

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

式中：

P——标准宗地价格；

P_{1b}——某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

∑K_i——宗地地价修正系数；

K_j——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D——土地开发程度修正值。

6.交易样本修正法

(1) 计算公式

计算公式如下：

土地价格 = (交易案例成交价格 ± 土地开发程度修正值) × 交易情况修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数

(2) 交易样本价格修正系数的确定

由于交易样本的现状条件与设定的标定地价内涵不一致，需要对交易样本现状条件下的价格作相关修正。

1) 土地开发程度修正

对于土地开发程度与标定地价设定开发程度不一致的样本价格进行土地开发程度修正，修正方法为在样本价格上加上或减去相差的开发费用。

2) 交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

3) 期日修正

土地市场中的地价水平在不同时间是不相同的，为保证交易样本价格的可比性，需对不同时间点发生的交易价格进行期日修正。期日修正主要根据湛江市动态监测地价指数等相关资料进行编制。

4) 年期修正

标定地价评估要求交易样本资料具有可比性。由于宗地出让年期或转让的剩余使用年期不统一，相互缺乏可比性，因此，土地使用年期修正是将交易样本交易时的剩余使用年期，修正到按法律规定的各类土地法定的最高出让年限，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。

5) 容积率修正系数

由于对本宗地自身进行修正，无需进行容积率修正，则容积率修正系数为 1。

(四) 其他通用评估参数设定

为了规范估价师的评估，统一思路，促使估价师评估结果符合项目的要求，技术承担单位先草拟各方法的评估参考范围值，估价师结合标准宗地的状况及土地市场状况在此参考范围值内确定具体的数值。不同评估方法涉及的主要评估参数规范如下：

1.利率指标的确定

利率是估价方法运用的基本指标。以调查收集的 2015 年 1 月 1 日至 2024 年 1 月 1 日中央银行公布的各期间存贷款基准利率表为基础，结合湛江市项目工作实际情况进行了分析，利率指标确定结果为：

(1) 贷款利率的确定

估价期日 2024 年 1 月 1 日对应的中国人民银行基准贷款利率为 2015 年 10 月 24 日公布的利率水平，其中一年期基准贷款利率为 4.35%，一至五年期基准贷款利率为 4.75%，五年期以上基准贷款利率为 4.9%。房地产开发主要以中期贷款为主，地价测算过程中贷款利率主要应用于剩余法、收益还原法、成本逼近法等估价方法。

表 5-32 估价期日对应贷款利率一览表

利率 \ 贷款期限	一年以内（含一年）	一至五年（含五年）	五年以上
2024 年 1 月 1 日贷款利率	4.35%	4.75%	4.90%

(2) 存款利率的确定

按不同时间的定期存款利率标准取值。根据在样点采集过程中了解到的各类房屋租赁约订立实际情况（租赁期限至少需半年以上，一般按月支付租金，押金按两个月租金总额预付），至估价期日对应的中国人民银行基准利率（2015 年 10 月 24 日公布）按季度为周期分别取定利率指标，即：定期存款三个月、半年、一年、二年和三年分别为 1.1%、1.3%、1.5%、2.1%和 2.75%。综合考虑资金安全至上原则，按照央行标准，确定 3 个月、半年至 1 年定期存款利率分别为 1.1%、1.3%、1.5%，主要应用于收益还原法。

表 5-33 估价期日对应定期存款利率一览表

利率 \ 存款期限	三个月	半年	一年	二年	三年
2024 年 1 月 1 日定期存款利率	1.1%	1.3%	1.5%	2.1%	2.75%

2. 利润率的确定

(1) 利润率的界定

由于房地产项目具有不同于其他商品，具有个体性、整体性，以及投入多、周期长、回报高、风险大、租售并存等特点，导致其利润计算相当复杂。而根据房地产开发中利润率的内涵构成的不同，房地产开发中利润率的表达一般可以分为成本利润率、投资利润率和销售利润率等概念进行解释。其中，成本利润率是指开发利润占总开发成本的比率，是初步判断房地产开发项目财务可行性的一个经济评价指标。投资利润率分为开发投资的投资利润率和置业投资的投资利润率，是指项目的年利润总额与总投资的比率。销售利润率是指一定时期的销售利润总额与销售收入总额的比率。它表明单位销售收入获得的利润，是衡量企业销售收入的收益水平的指标。

综上所述，成本利润率和投资利润率均为利润总额占开发项目总投资额或项目总开发成本的比率，其中开发项目总投资与项目总开发成本的差异在于前者不含财务费用。另外，成本利润率是对房地产开发项目财务可行性进行初步判断的一个经济评价指标，

投资利润率反映的是项目盈利能力和项目投资可行性，对于一次性销售（出售）的房地产项目而言，则存在着寿命期与销售期的时间可比性等问题，并会导致有关结论的“失真”。

不同于上述两种利润率，销售利润率是利润总额占营业收入的比率，与企业财务分析中涉及到的营业利润率、营业毛利率和经营利润率的计算方法相近，可较准确地求得合理的销售利润率。因此，本次湛江市标定地价更新中剩余法测算过程中的利润率采用销售利润率进行计算。

（2）行业平均销售利润率

为了更合理确定各类房地产开发经营利润率水平，按照现行房地产会计准则和各类利润率指标定义，对目前在上海证券交易所、深圳证券交易所挂牌上市的 98 家相关企业 2023 年年末报告财务数据（主要数据报表包括主营业务、基本财务数据、资产负债、利润分配、现金流量）进行分类计算，并通过统计手段确定合理取值。考虑到各类开发企业真实、实际的利润指标数据难以获取，项目组对部分房地产开发企业开发情况、湛江市本地房地产估价行业取用的常规指标及范围进行了调查了解。在 98 个企业统计样本中，主营业务中以房地产开发及相关经营业务收入占总业务收入的 90%以上，同时截止数据统计时间 2023 年末报的销售收入达 10 亿元规模的条件进行再筛选，取得 57 个样点，并依据各类财务数据统计得下表：

表 5-34 全国房地产上市企业 2023 年年末经营利润率统计分析表

序号	企业名称	股票代码	营业利润率 (%)	营业毛利率 (%)	地区
1	西藏城投	600773	2.43	33.55	拉萨市
2	城建发展	600266	2.82	20.39	海淀区
3	滨江集团	002244	7.18	16.76	杭州市
4	城投控股	600649	21.63	40.29	浦东新区
5	香江控股	600162	6.84	36.60	深圳市
6	津投城开	600322	0.89	5.54	和平区
7	北辰实业	601588	2.34	27.38	朝阳区
8	大悦城	000031	8.42	26.47	深圳市
9	荣盛发展	002146	4.95	17.86	廊坊市
10	招商蛇口	001979	8.10	15.89	深圳市
11	荣安地产	000517	4.08	10.33	宁波市
12	广宇集团	002133	2.70	8.58	杭州市
13	上实发展	600748	11.60	39.41	浦东新区
14	新城控股	601155	3.75	19.05	常州市
15	福星股份	000926	5.65	25.83	孝感市
16	新湖中宝	600208	19.64	38.33	衢州市
17	中华企业	600675	7.77	30.23	静安区

序号	企业名称	股票代码	营业利润率 (%)	营业毛利率 (%)	地区
18	苏宁环球	000718	18.21	59.60	吉林市
19	中国国贸	600007	42.30	58.01	朝阳区
20	保利发展	600048	7.01	16.01	广州市
21	特发服务	300917	7.03	12.19	深圳市
22	南山控股	002314	5.34	22.66	深圳市
23	金地集团	600383	6.05	17.41	深圳市
24	中新集团	601512	51.88	50.78	苏州市
25	珠江股份	600684	0.93	16.75	广州市
26	华发股份	600325	8.05	18.14	珠海市
27	苏州高新	600736	3.24	13.11	苏州市
28	合肥城建	002208	7.63	19.21	合肥市
29	张江高科	600895	66.52	58.04	浦东新区
30	信达地产	600657	7.65	27.06	东城区
31	渝开发	000514	9.89	36.61	南岸区
32	广汇物流	600603	17.89	36.19	成都市
33	光明地产	600708	1.86	17.59	浦东新区
34	黑牡丹	600510	10.15	19.83	常州市
35	卧龙地产	600173	5.01	9.82	绍兴市
36	天健集团	000090	7.07	14.60	深圳市
37	津滨发展	000897	23.61	43.95	滨海新区
38	万科 A	000002	6.28	15.24	深圳市
39	中国武夷	000797	9.26	37.42	福州市
40	天保基建	000965	1.38	15.26	东丽区
41	陆家嘴	600663	24.54	58.42	浦东新区
42	外高桥	600648	15.49	35.52	浦东新区
43	浦东金桥	600639	36.57	68.08	浦东新区
44	新黄浦	600638	5.81	18.38	黄浦区
45	深物业 A	000011	23.93	24.67	深圳市
46	南都物业	603506	13.83	16.00	杭州市
47	招商积余	001914	5.86	11.56	深圳市
48	南京高科	600064	28.93	12.33	南京市
49	上海临港	600848	31.82	50.57	松江区
50	宁波富达	600724	8.70	14.20	宁波市
51	新华联	000620	29.12	8.99	通州区
52	新大正	002968	6.27	12.82	渝中区
53	沙河股份	000014	49.83	66.59	深圳市
54	大名城	600094	6.70	15.91	闵行区

序号	企业名称	股票代码	营业利润率 (%)	营业毛利率 (%)	地区
55	亚通股份	600692	0.19	7.45	崇明区
56	同济科技	600846	7.82	10.07	浦东新区
57	世荣兆业	002016	20.79	40.40	珠海市
	平均数	——	13.35	26.67	——
	最大值	——	66.52	68.08	——
	最小值	——	0.19	5.54	——
	中位数	——	7.65	19.21	——

注：数据来自 i 问财经频道各房企财务数据

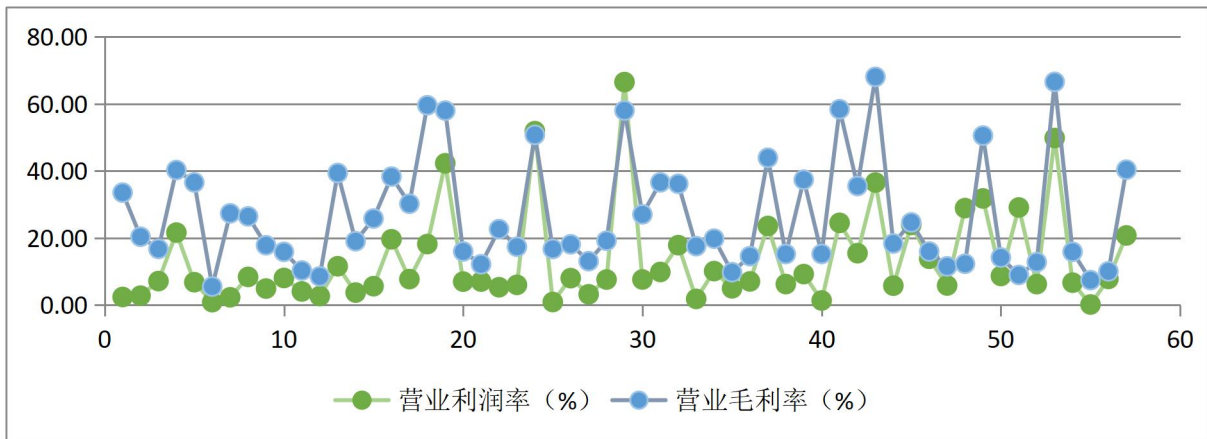


图 5-1 上市企业营业利润率、营业毛利率散点图

样点企业的营业利润率、营业毛利率两类指标呈同向变化，指标均值相近，可以反映房地产开发经营企业历年运作状况。

从上述 57 家房地产上市企业经营利润率统计的情况来看，上市企业营业利润率在 0.19%~66.52%，算术平均数 13.35%，中位数 7.65%；上市企业营业毛利率在 5.54%~68.08%，算术平均数 26.67%，中位数 19.21%。

上述分析为全国范围内房地产上市企业各项财务指标统计情况，由于各上市房企在主营业务类型、经营利润主要区域来源方面存在一定的差异性，因此需选择珠三角地区具有代表性上市房地产企业的年度财务报告进行分析，选取万科、保利、华发、招商、金地、世荣兆业等 15 家珠三角地区知名地产商，从其 2023 年年末报的财务报告中摘取企业经营利润率，如下表所示：

表 5-35 珠三角地区上市企业 2023 年年末报数据一览表

上市企业名称	营业收入 (万元)	营业利润额 (万元)	经营利润率(%)	统计时点
香江控股	329961	22581	6.84	2023 年年末报
大悦城	3678325	309809	8.42	2023 年年末报
招商蛇口	17500756	1418244	8.10	2023 年年末报
保利发展	34682813	2431802	7.01	2023 年年末报
特发服务	244760	17202	7.03	2023 年年末报
南山控股	1205739	64337	5.34	2023 年年末报
金地集团	9800772	593342	6.05	2023 年年末报
珠江股份	327237	3045	0.93	2023 年年末报
华发股份	7214491	580690	8.05	2023 年年末报
天健集团	2699930	190860	7.07	2023 年年末报
万科 A	46573908	2925170	6.28	2023 年年末报
深物业 A	296512	70963	23.93	2023 年年末报
招商积余	1562668	91526	5.86	2023 年年末报
沙河股份	138921	69222	49.83	2023 年年末报
世荣兆业	154813	32188	20.79	2023 年年末报
合计	126411606	8820981	6.98	——

注：数据来源于网易财经频道、新浪财经频道各房企财务数据

珠三角地区 15 家房地产上市企业,2023 年年末的经营利润率为 0.93%-49.83%之间,平均经营利润率 6.98%。

上述为珠三角地区范围内房地产上市企业各项财务指标统计情况,由于各上市房企在主营业务类型、经营利润主要区域来源方面存在一定的差异性,因此需选择湛江地区具有代表性上市房地产企业的年度财务报告进行分析,选取保利发展、金地集团、招商蛇口 3 家湛江地区知名地产商,从其 2023 年年末报的财务报告中摘取企业经营利润率,如下表所示:

表 5-36 湛江地区上市企业 2023 年年末报数据一览表

上市企业名称	营业收入(万元)	营业利润额(万元)	经营利润率(%)	统计时点
保利发展	34682813	2431802	7.01	2023 年年末报
金地集团	9800772	593342	6.05	2023 年年末报
招商蛇口	17500756	1418244	8.10	2023 年年末报
合计	61984341	4443388	7.05	——

注：数据来自 i 问财经频道各房企财务数据

湛江地区 3 家房地产上市企业,2023 年年末报告的经营利润率为 6.05%-8.10%之间,

平均经营利润率为 7.05%。

(3) 不同用途利润率取值调整

以上分析的湛江地区主要房地产企业平均利润率水平,由于不同企业间主营开发的房地产类型构成复杂,故无法将该利润率按商服、住宅进行分类,需考虑不同用途间房地产开发风险水平作相应的修正,才能分离出在某区域中某种房地产类型的合理销售利润率取值范围。

因此,为准确地求取不同用途房地产销售利润取值范围,项目组通过对 2018 年至估价期日公开招拍挂出让地块进行实地调查,选取了 10 宗商住用地(住宅兼容商服用地)进行利润率测算,分析不同用途间合理的销售利润率区间。根据对地块的房地产销售价格、地价水平等参数进行实地调查后,所选取的宗地利润率测算结果如下:

(本页余下空白)

表 5-37 2018-2023 年商住样点地块开发测算表

单位：元/平方米

项目名称	预计 售价	土地取 得费	建安工 程费用	勘察设 计和前 期工程 费	基础设 施建设 费	开发期 间税费	其他工 程费	不可预 见费	管理费	销售费 用	销售税 费	利息	利润	利润率
尚逸景花园	11000	3049	3120	62.40	50.00	125.00	63.40	222.77	109.32	440.00	853.60	495.85	2408.23	21.89%
钰海豪庭	10700	2177	3270	65.40	47.00	131.00	66.34	233.48	152.52	535.00	830.32	425.60	2766.56	25.86%
碧海金岸花园	8700	1447	3220	64.40	48.00	129.00	98.04	229.91	151.56	435.00	675.12	531.61	1670.71	19.20%
碧桂园星钻	7800	2613	3120	62.40	47.00	125.00	63.34	95.47	105.39	234.00	605.28	324.84	404.49	5.19%
金地自在城	9000	1695	3220	64.40	58.00	129.00	65.56	164.22	148.04	450.00	698.40	563.15	1744.41	19.38%
中海金地未来城	12200	5411	3070	61.40	53.00	123.00	62.46	93.94	103.92	488.00	946.72	907.79	878.57	7.20%
景程蓝苑	7800	1984	3170	63.40	48.00	127.00	64.36	97.00	107.10	312.00	605.28	382.53	839.09	10.76%
城市假日 G 区	12000	2869	3170	63.40	48.00	127.00	96.54	226.34	149.24	600.00	931.20	491.97	3227.59	26.90%
臻明幸福花园	10500	2811	3170	63.40	52.00	127.00	64.44	161.67	145.56	525.00	814.80	478.21	2086.43	19.87%
城发·润璟湾	10500	2896	3220	64.40	48.00	129.00	65.36	229.91	150.28	525.00	814.80	492.31	1864.61	17.76%

表 5-38 2018-2023 年商住用地样点地块开发利润率分析表

均值	中值	标准差	方差	极小值	极大值
17.40%	19.29%	7.02%	0.49%	5.19%	26.90%

从上述表中，可以看出各地块开发后利润率分布在 5.19%-26.90%之间，平均值为 17.40%，中值为 19.29%。

(4) 不同用途利润率的确定

A、销售利润率

由于 2018 年至估价期日年期间，湛江市城区挂牌出让宗地多均为住宅兼容商服用地，从以上分析中无法将利润率按商服、住宅进行分类，各房企在主营业务类型和经营收入主要来源区域上存在一定差异，通过分析各房地产开发商主要经营方向，对各企业作相应的修正，才能分离出在某区域中某种房地产类型的销售利润率。技术过程为应先作区域修正，再按用途类型修正，最终确定本轮标定地价中剩余法的销售利润率为：商服（除商务金融）用地的销售利润率取 10%-20%，住宅用地、商务金融用地销售利润率取 5%-15%。

B、成本利润率

计算基数为土地取得成本+开发成本，相应的利润率可称为成本利润率。现阶段湛江市房地产开发一般使用销售利润率进行计算，成本利润率与销售利润率均为反映利润水平的一个重要指标，存在一定的转换关系。在对已建成土地使用剩余法求取净地价时需引入成本利润率的概念，其与销售利润率的转换关系如下：

$$\text{土地利润} = \text{房地产销售价值} * \text{销售利润率} - \text{房屋利润}$$

根据公式：成本利润率=土地利润/（土地取得成本+开发成本），在计算时各项构成应与价格内涵保持一致，在计算净地价时不考虑宗地内开发成本，则土地成本利润率=土地利润÷土地取得成本（净地价）。

3.年期修正还原率的确定

(1) 商服（除商务金融）用地年期修正还原率的确定

在收益还原法参数确定中，商服（除商务金融）用地实际测算得到商服（除商务金融）综合还原率平均值为 5.11%（范围值 3.97%-6.65%）（详见第五章第三节“主要评估参数规范”中“还原率的确定（仅用于收益还原法）”），该还原率远低于正常商服投资应得到的回报率，产生该现象的主要原因是由于该还原率采用直接资本化法只考虑了未来第一年纯收益一步就将房地产的预期收益转换为价值的比率，仅表示从收益到价值的比率，并不明确的表示获利能力。根据实际的售价和租金，收益法中测算的商服（除商务金融）综合还原率（即直接资本化率）低于银行同期定期储蓄利率或国债利率，未能真实反映投资房地产所带来的真实回

报率。

由于该还原率仅能反映商服（除商务金融）用地从收益到价值的比率，没有通过折现的方式将房地产预期收益转换为价值，也没有考虑当前房地产投资未来各期净收益全部回收以后的额外所得，即投资回报。因此，在年期修正中不宜直接采用收益还原法测算的商服（除商务金融）用地还原率。根据目前的商服房地产市场的投资收益的一般行为进行分析，本次商服（除商务金融）用地年期修正中的土地还原率采用考虑剩余收益年期内平均租金的房地产综合投资回报率法和安全利率加风险调整值法进行测算确定。

1) 投资回报率（报酬率）法

对于商服（除商务金融）房地产来说，如果按目前的租金水平，可能需要 15 年以上，甚至 40 年以上才可能收回投资，这不是一个好的投资，投资人预期的是未来几年的房地产价格的增长，期望在几年后的房地产转售价格中获得回报。同时普遍的情况，房地产投资人购买房地产不会全使用自有资金，会借用金融杠杆，向银行按揭。这种普遍情况下，对该房地产投资整体期望的回报率不应该低于贷款利率 4.75%。自有资金回报率>房地产综合回报率>贷款利率。

一般情况下房地产综合回报率的预期在 5%-10% 之间，当然在疯狂的房地产市场环境下，风险加大，房地产综合回报率的预期也会增大。当我们用 5%-10% 的收益率，用目前的租金水平来还原出房地产价格，用实际的房地产价格减去还原出的房地产价格，这个差值就是目前房地产市场存在泡沫的低点，也就是说房地产市场至少存在这么多的泡沫。因此，商服（除商务金融）的租售比法应该用租金和去除泡沫的价格相比，才能得到实际的还原率。

为更真实地反映房地产投资中所获得报酬率，引进 MAI 评估思路，选取不同用途类型的房地产样点，对房地产投资内部收益率（IRR）进行测算。为避免偶然性，常常需要收集至少 3 宗以上的交易案例，求其纯收益与价格比率的平均值。具体步骤如下：

基本假设：测算设定房地产投资方式为购置房地产，持续持有五年，并在五年后转售。

计算方法：预测未来五年房地产投资产生的净收益现金流，采用现金流折现法计算房地产投资项目的内部收益率。

测算步骤：对测算范围内相应用途房地产的数据进行详细收集，对收集数据进行处理，统一调研数据的内涵。收集的样本数据包括面积、租金、售价、运营费用、管理费用、税费等。

样点的选取：从收集的样本中选取具有代表性的物业作为本次测算的样点。

预测租金、售价：根据房地产市场历史资料、现状及专业人员的预期，对样点未来五年的租金及期末转售价进行预测。

测算样点 IRR：根据预期租金、售价等数据，扣除运营费用、管理费用等费用，求取房地产的净收益现金流，然后采用现金流折现法测算样点的 IRR 数据。

确定测算结果：通过求取测算结果的算术平均数、众数、中位数等，对样点的测算结果进行统计分析，以此确定合理的 IRR 建议取值及分布区间，作为本次测算的最终结果。

此次我们选取了多个商服（除商务金融）样点，通过预测五年后的转售价格，测算房地产综合回报率作为综合还原率，确定商服（除商务金融）综合还原率为 6.46%。选取案例及具体确定过程如下：

（本页余下空白）

表 5-39 商服（除商务金融）用途综合还原率确定

单位：元/平方米·月、元/平方米

序号	样点名称	月租金	预计租金年递增率	售价	预计售价年增长幅度	第一年租金	首期投入	第一年租金	第二年租金	第三年租金	第四年租金	第五年租金与预计售价	预计转售年期	综合还原率
1	愉馨苑	87	1.0%	15600	1.00%	1044	-15600	1044	1054.44	1064.98	1075.63	17482	5	7.69%
2	盛和园	63	1.0%	18000	2.00%	756	-18000	756	763.56	771.2	778.91	20660	5	6.12%
3	雅居乐雍逸廷	65	1.0%	14200	2.00%	780	-14200	780	787.8	795.68	803.64	16490	5	7.39%
4	新景豪庭	60	1.0%	16000	1.00%	720	-16000	720	727.2	734.47	741.81	17565	5	5.50%
5	金科世家	57	2.0%	16000	2.00%	684	-16000	684	697.68	711.63	725.86	18406	5	6.28%
6	东新高地	82	1.0%	20000	1.00%	984	-20000	984	993.84	1003.78	1013.82	22044	5	5.92%
7	人和春天	78	2.0%	20000	2.00%	936	-20000	936	954.72	973.81	993.29	23095	5	6.68%
8	锦绣华景	104	2.0%	21900	2.00%	1080	-21900	1080	1101.6	1123.63	1146.1	25348	5	6.93%
9	海湾郦都二期	80	2.0%	17000	2.00%	960	-17000	960	979.2	998.78	1018.76	19809	5	7.65%
10	城市汇峰	64	1.0%	12220	1.00%	768	-12220	768	775.68	783.44	791.27	13643	5	7.29%
11	荣盛华府	66	1.0%	20000	1.00%	792	-20000	792	799.92	807.92	816	21844	5	4.96%
12	香槟花园	75	1.0%	19600	1.00%	900	-19600	900	909	918.09	927.27	21536	5	5.59%
13	滨海园	65	2.0%	15600	2.00%	780	-15600	780	795.6	811.51	827.74	18068	5	7.00%
14	时代君悦花园	74	1.0%	21000	1.00%	888	-21000	888	896.88	905.85	914.91	22995	5	5.23%
15	保利原嘉花园	88	1.0%	17600	1.00%	1056	-17600	1056	1066.56	1077.23	1088	19597	5	7.00%
16	荣基满芳庭	63	1.0%	20000	2.00%	756	-20000	756	763.56	771.2	778.91	22868	5	5.71%

序号	样点名称	月租金	预计租金年递增率	售价	预计售价年增长率	第一年租金	首期投入	第一年租金	第二年租金	第三年租金	第四年租金	第五年租金与预计售价	预计转售年期	综合还原率
17	金沙湾力华花园	90	2.0%	22000	2.00%	1080	-22000	1080	1101.6	1123.63	1146.1	25459	5	6.91%
18	城市假日 A 区	71	2.0%	14000	2.00%	852	-14000	852	869.04	886.42	904.15	16379	5	8.09%
19	方圆云山诗意	78	1.0%	21100	1.00%	936	-21100	936	945.36	954.81	964.36	23150	5	5.44%
20	天润御海湾	70	2.0%	21200	2.00%	840	-21200	840	856.8	873.94	891.42	24316	5	5.96%
21	御景名城	66	2.0%	16100	2.00%	792	-16100	792	807.84	824	840.48	18633	5	6.92%
22	广弘天誉澜湾	107	1.0%	21600	1.00%	1284	-21600	1284	1296.84	1309.81	1322.91	24038	5	6.94%
23	卓越维港	99	2.0%	21000	2.00%	1188	-21000	1188	1211.76	1236	1260.72	24472	5	7.66%
24	中交龙海名都	80	2.0%	20000	2.00%	960	-20000	960	979.2	998.78	1018.76	23121	5	6.80%
25	中科苑	59	1.0%	15500	1.00%	708	-15500	708	715.08	722.23	729.45	17027	5	5.57%
26	西粤京基城 3 期秋盛苑	86	1.0%	18600	1.00%	1032	-18600	1032	1042.32	1052.74	1063.27	20623	5	6.55%
27	荣基国际广场	100	2.0%	24900	2.00%	1200	-24900	1200	1224	1248.48	1273.45	28791	5	6.82%
28	碧桂园城邦花园	50	0.5%	12600	0.50%	600	-12600	600	603	606.02	609.05	13530	5	5.26%
29	滨海御景	40	1.0%	10000	1.00%	480	-10000	480	484.8	489.65	494.55	11010	5	5.80%
30	御景珺庭	98	1.0%	23000	1.00%	1176	-23000	1176	1187.76	1199.64	1211.64	25397	5	6.11%
平均值														6.46%

注：租金已剔除装修及配套家电家具等其他因素。

2) 安全利率加风险调整值法

安全利率加风险调整值法即在安全利率基础上加风险调整值作为还原率。所谓安全利率，是无风险投资的收益率，可采用各时期定期存款利率或国债利率作为安全利率。安全利率加风险调整法计算过程详见第五章第三节“主要评估参数规范”中“还原率的确定”。

商服（除商务金融）用地安全利率加风险调整值法综合还原率平均为 8.44%。

3) 商服（除商务金融）还原率的确定

土地还原率、综合还原率和建筑物还原率三者的关系，公式参考第五章第三节“评估方法选择与应用”中收益还原法评估参数规范的还原率确定相关内容。

对上述商服（除商务金融）采用的两种方法确定的还原率，两种方法都有一定的道理，由于投资回报率（报酬率）法采用了从持有加转售的方式考虑了五年内租金的递增及五年后转售的增值，综合结果与安全利率加风险调整值法结果较接近。因此确定商服（除商务金融）还原率时投资回报率（报酬率）法权重取 0.5，安全利率加风险调整值法权重取 0.5。考虑土地还原率和建筑物还原率的关系，最终确定的商服（除商务金融）用地土地还原率为 6.25%。

表 5-40 商服（除商务金融）用地土地、建筑物还原率测算结果表

用地类型	综合还原率 (%)					土地还原率 (%)	建筑物还原率 (%)
	投资回报率 (报酬率) 法	权重	安全利率加风险调整值法	权重	结果		
商服(除商务金融)用地	6.46%	0.5	8.44%	0.5	7.45 %	6.25%	8.25%

(2) 商务金融用地年期修正还原率的确定

在收益还原法参数确定中，商务金融用地实际测算得到商务金融综合还原率平均值为 4.95%（范围值 3.33%-6.09%）（详见第五章第三节“主要评估参数规范”中“还原率的确定（仅用于收益还原法）”），由于该还原率仅能反映商务金融用地在收益法中直接租金收益的回报关系，不能完全反映当前房地产投资的转售收益。因此，在年期修正中不宜直接采用收益还原法测算的商务金融用地还原率。根据目前的商务金融房地产市场的投资收益的一般行为进行分析，本次商务金融用地年期修正中的土地还原率采用考虑转售的房地产综合投资回报率法和安全利率加风险调整值法进行测算确定。

1) 投资回报率（报酬率）法

参照“商服用地年期修正还原率的确定”、“投资回报率（报酬率）法”，选取了多个商务金融样点，通过预测五年后的转售价格，测算房地产综合回报率作为综合还原率，确定商务金融综合还原率为 6.99%。选取案例及具体确定过程如下：

表 5-41 商务金融用途综合还原率确定

单位：元/平方米·月、元/平方米

序号	样点名称	月租金	预计租金年递增率	售价	预计售价年增长率	第一年年租金	首期投入	第一年租金	第二年租金	第三年租金	第四年租金	第五年租金与预计售价	预计转售年期	综合还原率
1	荣盛中央广场	37	0.0%	7200	0.00%	444	-7200	444	444	444	444	7644	5	6.17%
2	华都汇	48	0.5%	8700	0.00%	576	-8700	576	578.88	581.77	584.68	9288	5	6.68%
3	广弘天誉澜湾	40	0.0%	8000	0.00%	480	-8000	480	480	480	480	8480	5	6.00%
4	财富汇	50	0.0%	8500	0.00%	600	-8500	600	600	600	600	9100	5	7.06%
5	城市尚品	45	0.0%	6800	0.00%	540	-6800	540	540	540	540	7340	5	7.94%
6	万达广场	32	0.0%	8200	0.00%	384	-8200	384	384	384	384	8584	5	4.68%
7	恒兴大厦	50	0.0%	8000	0.00%	600	-8000	600	600	600	600	8600	5	7.50%
8	京基大厦	43	0.5%	7000	0.00%	516	-7000	516	518.58	521.17	523.78	7526	5	7.44%
9	金沙湾一号	45	0.0%	8500	0.00%	540	-8500	540	540	540	540	9040	5	6.35%
10	民大环宇	36	0.0%	6200	0.00%	432	-6200	432	432	432	432	6632	5	6.97%
11	荣基国际广场	34	0.0%	5900	0.00%	408	-5900	408	408	408	408	6308	5	6.92%
12	建实帝景金岸 A 区	38	0.0%	6700	0.00%	456	-6700	456	456	456	456	7156	5	6.81%
13	银隆广场	43	0.0%	7200	0.00%	516	-7200	516	516	516	516	7716	5	7.17%
14	上景中心	42	0.0%	6400	0.00%	504	-6400	504	504	504	504	6904	5	7.87%
15	威格商务大厦	33	0.0%	6130	0.00%	396	-6130	396	396	396	396	6526	5	6.46%
16	荣基大厦	43	0.0%	6600	0.00%	516	-6600	516	516	516	516	7116	5	7.82%
17	君至壹号	31	0.0%	5200	0.00%	372	-5200	372	372	372	372	5572	5	7.15%

序号	样点名称	月租金	预计租金年递增率	售价	预计售价年增长幅度	第一年年租金	首期投入	第一年租金	第二年租金	第三年租金	第四年租金	第五年租金与预计售价	预计转售年期	综合还原率
18	京仕佰公馆	45	0.0%	7200	0.00%	540	-7200	540	540	540	540	7740	5	7.50%
19	假日名苑	47	0.0%	7700	0.00%	564	-7700	564	564	564	564	8264	5	7.32%
20	祺祥大厦	45	0.0%	6700	0.00%	540	-6700	540	540	540	540	7240	5	8.06%
平均值													6.99%	

注：租金已剔除装修及配套家电家具等其他因素。

2) 安全利率加风险调整值法

安全利率加风险调整值法即在安全利率基础上加风险调整值作为还原率。所谓安全利率，是无风险投资的收益率，可采用各时期定期存款利率或国债利率作为安全利率。安全利率加风险调整法计算过程详见第五章第三节“主要评估参数规范”中“还原率的确定”。商务金融用地安全利率加风险调整值法综合还原率平均为 7.91%。

3) 商务金融还原率的确定

土地还原率、综合还原率和建筑物还原率三者的关系，公式参考第五章第三节“评估方法选择与应用”中收益还原法评估参数规范的还原率确定相关内容。

对上述商务金融采用的两种方法确定的还原率，两种方法都有一定的道理，由于投资回报率（报酬率）法采用了从持有加转售的方式考虑了五年内租金的递增及五年后转售的增值，综合结果与安全利率加风险调整值法结果较接近。因此确定商务金融还原率时投资回报率（报酬率）法权重取 0.5，安全利率加风险调整值法权重取 0.5。考虑土地还原率和建筑物还原率的关系，最终确定的商务金融用地土地还原率为 6.25%。

表 5-42 商务金融用地土地、建筑物还原率测算结果表

用地类型	综合还原率 (%)					土地还原率 (%)	建筑物还原率 (%)
	投资回报率 (报酬率) 法	权重	安全利率加风险调整值法	权重	结果		
商务金融用地	6.99%	0.5	7.91%	0.5	7.45%	6.25%	8.25%

(3) 住宅用地年期修正还原率的确定

在收益还原法参数确定中，住宅用地租售比法测算得到住宅综合还原率平均值为 3.58% (范围值 2.56%~4.95%) (详见第五章第三节“主要评估参数规范”中“还原率的确定 (仅用于收益还原法)”)，该还原率远低于正常住宅投资应得到的回报率，产生该现象的主要原因是由于住宅用途的房地产市场是房价高，租金低，根据实际的售价和租金，故收益法中测算的住宅综合还原率 (即直接资本化率) 低于银行同期定期储蓄利率或国债利率，未能真实反映投资房地产所带来的真实回报率。

由于该还原率仅能反映住宅用地在收益法中直接租金收益的回报关系，不能完全反映当前房地产投资的转售收益。因此，在年期修正中不宜直接采用收益还原法测算的住宅用地还原率。根据目前的住宅房地产市场的投资收益的一般行为进行分析，本次住宅用地年期修正中的土地还原率采用考虑转售的房地产综合投

资回报率法和安全利率加风险调整值法进行测算确定。

1) 投资回报率（报酬率）法

目前房地产投资人均不会考虑目前的租金状况，如果按目前的租金水平，可能需要 35 年以上，甚至 50 年以上才可能收回投资，这不是一个好的投资，投资人预期的是未来几年的房地产价格的增长，期望在几年后的房地产转售价格中获得回报。同时普遍的情况，房地产投资人购买房地产不会全使用自有资金，会借用金融杠杆，向银行按揭。这种普遍情况下，对该房地产投资整体期望的回报率不应该低于贷款利率 4.75%。自有资金回报率>房地产综合回报率>贷款利率。

一般情况下房地产综合回报率的预期在 5%-10%之间，当然在疯狂的房地产市场环境下，风险加大，房地产综合回报率的预期也会增大。当我们用 5%-10%的收益率，用目前的租金水平来还原出房地产价格，用实际的房地产价格减去还原出的房地产价格，这个差值就是目前房地产市场存在泡沫的低点，也就是说房地产市场至少存在这么多的泡沫。因此，住宅用途的租售比法应该用租金和去除泡沫的价格相比，才能得到实际的还原率。

为更真实地反映房地产投资中所获得报酬率，引进 MAI 评估思路，选取不同用途类型的房地产样点，对房地产投资内部收益率（IRR）进行测算。为避免偶然性，常常需要收集至少 3 宗以上的交易案例，求其纯收益与价格比率的平均值。具体步骤如下：

1) 基本假设：测算设定房地产投资方式为购置房地产，持续持有五年，并在五年后转售。

2) 计算方法：预测未来五年房地产投资产生的净收益现金流，采用现金流折现法计算房地产投资项目的内部收益率。

3) 测算步骤：对测算范围内相应用途房地产的数据进行详细收集，对收集数据进行处理，统一调研数据的内涵。收集的样本数据包括面积、租金、售价、运营费用、管理费用、税费等。

4) 样点的选取：从收集的样本中选取具有代表性的物业作为本次测算的样点。

5) 预测租金、售价：根据房地产市场历史资料、现状及专业人员的预期，对样点未来五年的租金及期末转售价进行预测。

6) 测算样点 IRR：根据预期租金、售价等数据，扣除运营费用、管理费用等费用，求取房地产的净收益现金流，然后采用现金流折现法测算样点的 IRR 数据。

7) 确定测算结果：通过求取测算结果的算术平均数、众数、中位数等，对样点的测算结果进行统计分析，以此确定合理的 IRR 建议取值及分布区间，作为本次测算的最终结果。

此次我们选取了多个住宅样点，通过预测五年后的转售价格，测算房地产综合回报率作为综合还原率，确定住宅综合还原率为 5.76%。选取案例及具体确定过程如下：

表 5-43 住宅用途综合还原率确定

单位：元/平方米·月、元/平方米

序号	样点地址	月租金	预计租金年递增率	第一年售价	预计售价年增长幅度	第一年租金	首期投入	第一年租金	第二年租金	第三年租金	第四年租金	第五年预计售价	预计转售年期	综合还原率
1	铭鹏紫荆府	20	2.0%	8300	2.00%	240	-8300	240	244.8	249.7	254.69	9424	5	4.89%
2	万象凯旋湾	22	1.0%	8400	1.50%	264	-8400	264	266.64	269.31	272	9324	5	4.61%
3	华盛新城	22	2.0%	9200	3.00%	264	-9200	264	269.28	274.67	280.16	10951	5	5.82%
4	嘉华城市风景	23	2.0%	7700	3.00%	276	-7700	276	281.52	287.15	292.89	9225	5	6.52%
5	敏捷·珑玥台	20	1.0%	7800	1.50%	240	-7800	240	242.4	244.82	247.27	8653	5	4.55%
6	御品蓝湾	19	1.0%	7000	2.00%	228	-7000	228	230.28	232.58	234.91	7966	5	5.20%
7	金科世家	25	2.0%	9400	3.00%	300	-9400	300	306	312.12	318.36	11222	5	6.13%
8	建实帝景金岸 A 区	23	2.0%	9000	2.50%	276	-9000	276	281.52	287.15	292.89	10481	5	5.54%
9	银地绿洲	25	2.0%	10200	3.00%	300	-10200	300	306	312.12	318.36	12149	5	5.89%
10	龙湖兆福苑	34	2.0%	12200	3.00%	408	-12200	408	416.16	424.48	432.97	14585	5	6.28%
11	鸿翔苑	20	2.0%	5300	2.00%	240	-5300	240	244.8	249.7	254.69	6111	5	6.53%
12	中交龙海名都	28	2.0%	10500	3.00%	336	-10500	336	342.72	349.57	356.56	12536	5	6.14%
13	荣福雅轩	24	2.0%	9600	2.50%	288	-9600	288	293.76	299.64	305.63	11173	5	5.47%
14	碧桂园城邦花园	19	2.0%	7100	2.50%	228	-7100	228	232.56	237.21	241.95	8280	5	5.68%
15	荣福康强居	18	1.5%	7800	2.50%	216	-7800	216	219.24	222.53	225.87	9054	5	5.22%
16	水木清华	25	2.0%	10000	3.00%	300	-10000	300	306	312.12	318.36	11917	5	5.94%
17	江南世家	25	2.0%	10500	3.00%	300	-10500	300	306	312.12	318.36	12497	5	5.80%
18	香槟花园	25	2.0%	10700	2.50%	300	-10700	300	306	312.12	318.36	12431	5	5.28%

序号	样点地址	月租金	预计租金年递增率	第一年售价	预计售价年增长幅度	第一年租金	首期投入	第一年租金	第二年租金	第三年租金	第四年租金	第五年预计售价	预计转售年期	综合还原率
19	君浩·绿桂园	25	1.0%	8900	2.00%	300	-8900	300	303	306.03	309.09	10139	5	5.31%
20	保利原景花园	26	2.0%	8900	2.50%	312	-8900	312	318.24	324.6	331.09	10407	5	5.97%
21	东新华庭	20	2.0%	7300	2.50%	240	-7300	240	244.8	249.7	254.69	8519	5	5.76%
22	新宇大厦	30	2.0%	11300	3.00%	360	-11300	360	367.2	374.54	382.03	13489	5	6.13%
23	万洲花园	23	2.0%	6400	3.00%	276	-6400	276	281.52	287.15	292.89	7718	5	7.23%
24	人和春天	27	2.0%	11500	3.00%	324	-11500	324	330.48	337.09	343.83	13682	5	5.76%
25	申蓝宝邸	17	1.0%	7200	1.50%	204	-7200	204	206.04	208.1	210.18	7969	5	4.31%
26	蓝天花园	22	2.0%	9100	3.00%	264	-9100	264	269.28	274.67	280.16	10835	5	5.85%
27	富虹上游城	23	1.5%	7800	3.00%	276	-7800	276	280.14	284.34	288.61	9335	5	6.44%
28	碧云公寓	29	1.5%	7600	2.00%	348	-7600	348	353.22	358.52	363.9	8760	5	6.54%
29	东新花园	18	1.5%	5100	2.50%	216	-5100	216	219.24	222.53	225.87	5999	5	6.66%
30	鼎能东盟城	24	1.5%	9850	2.50%	288	-9850	288	292.32	296.7	301.15	11450	5	5.37%
平均值														5.76%

注：租金已剔除装修及配套家电家具等其他的因素。

2) 安全利率加风险调整值法

安全利率加风险调整值法即在安全利率基础上加风险调整值作为还原率。所谓安全利率，是无风险投资的收益率，可采用各时期定期存款利率或国债利率作为安全利率。安全利率加风险调整法计算过程详见第五章第三节“主要评估参数规范”中“还原率的确定（仅用于收益还原法）”。

住宅用地安全利率加风险调整值法综合还原率平均为 7.50%。

3) 住宅还原率的确定

土地还原率、综合还原率和建筑物还原率三者的关系，公式参考第五章第三节“评估方法选择与应用”中收益还原法评估参数规范的还原率确定相关内容。

对上述住宅采用的两种方法确定的还原率，两种方法都有一定的道理，由于投资回报率（报酬率）法采用了从持有加转售的方式考虑了五年内租金的递增及五年后转售的增值，综合结果与安全利率加风险调整值法结果较接近。因此确定住宅还原率时投资回报率（报酬率）法权重取 0.5，安全利率加风险调整值法权重取 0.5。考虑土地还原率和建筑物还原率的关系，最终确定的住宅用地土地还原率为 5.33%。

表 5-44 住宅用地土地、建筑物还原率测算结果表

用地类型	综合还原率					土地还原率	建筑物还原率
	投资回报率（报酬率）法	权重	安全利率加风险调整值法	权重	结果		
住宅用地	5.76%	0.5	7.50%	0.5	6.63%	5.33%	7.33%

(4) 工业用地年期修正还原率的确定

在收益还原法参数确定中，工业用地土地还原率平均值为 5.05%（范围值 4.01%~5.75%），结合目前湛江市相应用途房地产市场的情况进行分析，工业用地的土地还原率取值可相应反映其市场风险与收益水平，故本次年期修正中的土地还原率取值直接采用收益还原法确定的平均值，即工业用地年期修正还原率为 5.05%，计算过程详见第五章第三节“主要评估参数规范”中“还原率的确定（仅用于收益还原法）”。

(5) 公共管理与公共服务用地（教育用地）年期修正还原率的确定

在收益还原法参数确定中，公共管理与公共服务用地（教育用地）土地还原率平均值为 5.11%（范围值 4.01%~5.81%），结合目前湛江市相应用途房地产市场的情况进行分析，公共管理与公共服务用地（教育用地）的土地还原率取值可相应反映其市场风险与收益水平，故本次年期修正中的土地还原率取值直接采用

收益还原法确定的平均值，即公共管理与公共服务用地（教育用地）年期修正还原率为 5.11%，计算过程详见第五章第三节“主要评估参数规范”中“还原率的确定（仅用于收益还原法）”。

四、标定地价评估

在技术承担单位的组织协调下，每宗标准宗地的价格由两名估价师分别独立负责评估，并按标准格式填写相应表格，说明评估要点，编制评估报告。

（一）对估价师进行技术培训

技术承担单位组织多名参与标准宗地价格评估的估价师，针对以下几方面内容进行技术培训：

1. 了解标准宗地地价内涵

技术承担单位在开展工作时，对标准宗地内涵进行统一设定，在培训会上对标准宗地设定内涵进行解释及说明，让估价师准确理解标准宗地评估的现状价格及设定条件下的价格。

2. 掌握标准宗地地价评估的要求

针对不同用途标准宗地的评估，提出评估的要求，如各标准宗地需采用两种或两种以上的方法进行评估，以及对于评估参数的要求和评估报告格式的规范等，在工作开展前，技术承担单位根据工作需要制定相关工作模板，如计算表模板、评估报告模板等，以方便后期进行统计比较，同时也加强对项目工作的统一管理。

3. 标准宗地评估步骤的要求

估价师在对标准宗地进行评估时，首先要收集标准宗地的相关基础资料，进行现场勘查，对标准宗地位置、形状、利用状况、周边环境等进行核实，根据标准宗地现状情况及周边土地房地产市场情况，确定标准宗地的评估方法及评估思路。

（二）对估价工作进行部署安排

在项目工作开展前，技术承担单位根据工作量以及时间要求等制定工作计划推进表，细致安排各阶段工作内容及工作时间，对估价师项目工作进程进行控制，以使项目工作快速有序的进行。

（三）对地价变化形势进行讨论分析

在项目工作培训会议召开前，技术承担单位收集本年度相关土地房地产政策信息、土地房地产市场交易信息以及一些房产界对于房地产发展趋势的预判等，组织估价师进行讨论，分析地价走势，确定地价大致走势，合理引导估价师进行地价评估。

（四）标准宗地评估

估价师在参加完技术承担单位组织的工作培训会后开展标准宗地评估工作，按照工作计划安排表合理的推进项目评估工作，估价师在进行标准宗地评估时，按以下步骤进行评估：

1. 准备评估所需资料；
2. 进行现场勘查，核实周边环境、交通、地质地势等地价影响因素；
3. 根据不同用途，选择合适的评估方法进行评估。评估方法的选择及测算过程符合《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）要求；
4. 填写标定地价评估技术要点表，确定最终的估价结果；
5. 按照报告格式要求，撰写评估报告。

五、确定标定地价

（一）评估师初评

在湛江市自然资源局的组织协调下，每宗标准宗地的价格由两名土地估价专业评估师分别独立负责评估，并按标准格式填写相应表格，说明评估要点，编制评估报告。技术承担单位依据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）等技术规范要求，对估价师评估完成的标准宗地评估结果进行审核。

（本页余下空白）

表 5-45 标定地价测算过程首轮审核情况表

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
1	440800G060100201-1	湛江润炜文具有限公司	工业用地	20000.02	0.77	---	631	0.80%	无需修改
2	440800G060100201-2	湛江润炜文具有限公司	工业用地	20000.02	0.77	---	626		无需修改
3	440800G060100401-1	广东诺科冷暖设备有限公司	工业用地	29568.83	2	---	588	1.20%	无需修改
4	440800G060100401-2	广东诺科冷暖设备有限公司	工业用地	29568.83	2	---	581		无需修改
5	440800G060100501-1	湛江吉祥泡沫塑料有限公司	工业用地	13333.4	1	---	571	0.35%	无需修改
6	440800G060100501-2	湛江吉祥泡沫塑料有限公司	工业用地	13333.4	1	---	573		无需修改
7	440800G060100601-1	湛江奥威制冷设备有限公司	工业用地	33842.6	0.33	---	579	1.05%	无需修改
8	440800G060100601-2	湛江奥威制冷设备有限公司	工业用地	33842.6	0.33	---	573		无需修改
9	440800G060100801-1	湛江市经纬网厂	工业用地	16905.2	0.8	---	526	1.15%	无需修改
10	440800G060100801-2	湛江市经纬网厂	工业用地	16905.2	0.8	---	520		无需修改
11	440800G060100901-1	中科(广东)炼化有限公司	工业用地	49400	1.2	---	563	1.75%	无需修改
12	440800G060100901-2	中科(广东)炼化有限公司	工业用地	49400	1.2	---	573		无需修改
13	440800G060101001-1	广东新宏基信息技术有限公司	工业用地	12742	2	---	369	0.27%	无需修改
14	440800G060101001-2	广东新宏基信息技术有限公司	工业用地	12742	2	---	370		无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
15	440800G060101101-1	湛江市裕达泡沫制品有限公司	工业用地	16000	1.6	---	389	0.00%	无需修改
16	440800G060101101-2	湛江市裕达泡沫制品有限公司	工业用地	16000	1.6	---	389		无需修改
17	440800G060101201-1	广东能生生物科技有限公司	工业用地	67545.06	2	---	233	0.00%	无需修改
18	440800G060101201-2	广东能生生物科技有限公司	工业用地	67545.06	2	---	233		无需修改
19	440800G060101301-1	广东优康精细化工有限公司	工业用地	83334.13	1.2	---	549	2.14%	无需修改
20	440800G060101301-2	广东优康精细化工有限公司	工业用地	83334.13	1.2	---	561		无需修改
21	440800G060101401-1	五星电器	工业用地	71771.33	1.5	---	380	0.00%	无需修改
22	440800G060101401-2	五星电器	工业用地	71771.33	1.5	---	380		无需修改
23	440800G060101501-1	宝建钢结构 (湛江) 有限公司	工业用地	66108.45	2	---	225	0.00%	无需修改
24	440800G060101501-2	宝建钢结构 (湛江) 有限公司	工业用地	66108.45	2	---	226		无需修改
25	440800G060101601-1	湛江市隆都食品有限公司	工业用地	33367.38	1.6	---	240	0.66%	无需修改
26	440800G060101601-2	湛江市隆都食品有限公司	工业用地	33367.38	1.6	---	241		无需修改
27	440800G060101701-1	康年健康科技	工业用地	13592.52	0.8	---	665	0.48%	无需修改
28	440800G060101701-2	康年健康科技	工业用地	13592.52	0.8	---	662		无需修改
29	440800G060101801-1	湛江晨鸣浆纸有限公司	工业用地	194160.86	1.2	---	270	0.00%	无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
30	440800G060101801-2	湛江晨鸣浆纸有限公司	工业用地	194160.86	1.2	—	270		无需修改
31	440800G060400101-1	湛江华成煤气有限公司	工业用地	10553.33	1.2	—	653	0.00%	无需修改
32	440800G060400101-2	湛江华成煤气有限公司	工业用地	10553.33	1.2	—	653		无需修改
33	440800H050108301-1	怡福国际	商住混合用地	10756	6.51	2027	13193	1.20%	无需修改
34	440800H050108301-2	怡福国际	商住混合用地	10756	6.51	2003	13038		无需修改
35	440800H050508401-1	荣盛中央广场	商住混合用地	158010.57	6.09	2870	17478	1.85%	无需修改
36	440800H050508401-2	荣盛中央广场	商住混合用地	158010.57	6.09	2924	17806		无需修改
37	440800H050508501-1	达智华府	商住混合用地	35333.35	3.4	1356	4603	0.00%	无需修改
38	440800H050508501-2	达智华府	商住混合用地	35333.35	3.4	1356	4603		无需修改
39	440800H050508601-1	万和·御澜湾	商住混合用地	17044.22	3.45	1101	3798	2.82%	无需修改
40	440800H050508601-2	万和·御澜湾	商住混合用地	17044.22	3.45	1133	3908		无需修改
41	440800H070100101-1	鑫海名城	商住混合用地	11399	5.16	3627	18717	0.44%	无需修改
42	440800H070100101-2	鑫海名城	商住混合用地	11399	5.16	3611	18634		无需修改
43	440800H070100201-1	荣基财富广场	商住混合用地	10723.29	3.76	3409	12816	1.40%	无需修改
44	440800H070100201-2	荣基财富广场	商住混合用地	10723.29	3.76	3362	12641		无需修改
45	440800H070100301-1	绿茵家园	商住混合用地	1666.52	4.75	2935	13935	4.02%	无需修改
46	440800H070100301-2	绿茵家园	商住混合用地	1666.52	4.75	3058	14521		无需修改
47	440800H070100401-1	后海名门	商住混合用地	6662.9	5.68	2727	15501	2.75%	无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
48	440800H070100401-2	后海名门	商住混合用地	6662.9	5.68	2804	15934		无需修改
49	440800H070100501-1	海洋花园	商住混合用地	3477.78	3.85	3917	15079	1.31%	无需修改
50	440800H070100501-2	海洋花园	商住混合用地	3477.78	3.85	3969	15281		无需修改
51	440800H070100601-1	滨海园	商住混合用地	55527	2.75	4964	13636	0.54%	无需修改
52	440800H070100601-2	滨海园	商住混合用地	55527	2.75	4991	13708		无需修改
53	440800H070100701-1	海天一色	商住混合用地	5994	5.99	2825	16920	0.95%	无需修改
54	440800H070100701-2	海天一色	商住混合用地	5994	5.99	2852	17086		无需修改
55	440800H070100801-1	城市广场	商住混合用地	13080	7.06	3040	21459	0.63%	无需修改
56	440800H070100801-2	城市广场	商住混合用地	13080	7.06	3021	21325		无需修改
57	440800H070100901-1	国贸新天地	商住混合用地	12995.1	7.09	2611	18507	1.08%	无需修改
58	440800H070100901-2	国贸新天地	商住混合用地	12995.1	7.09	2583	18306		无需修改
59	440800H070101001-1	万洲花园二期	商住混合用地	8171.2	5.4	2514	13566	0.20%	无需修改
60	440800H070101001-2	万洲花园二期	商住混合用地	8171.2	5.4	2509	13537		无需修改
61	440800H070101101-1	鑫利雅居	商住混合用地	3210.01	5.62	2500	14041	1.75%	无需修改
62	440800H070101101-2	鑫利雅居	商住混合用地	3210.01	5.62	2457	13802		无需修改
63	440800H070101201-1	建实碧绿花园二期	商住混合用地	17145.9	3.5	2540	8889	3.59%	无需修改
64	440800H070101201-2	建实碧绿花园二期	商住混合用地	17145.9	3.5	2452	8583		无需修改
65	440800H070101301-1	金祥花园	商住混合用地	22107.3	4.48	2615	11707	0.65%	无需修改
66	440800H070101301-2	金祥花园	商住混合用地	22107.3	4.48	2598	11633		无需修改
67	440800H070101401-1	汇景名都	商住混合用地	23643	3.75	3235	12132	1.35%	无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
68	440800H070101401-2	汇景名都	商住混合用地	23643	3.75	3192	11969		无需修改
69	440800H070101501-1	鼎盛广场	商住混合用地	39209.883	3.02	4501	13576	0.97%	无需修改
70	440800H070101501-2	鼎盛广场	商住混合用地	39209.883	3.02	4545	13707		无需修改
71	440800H070101601-1	新宇大厦	商住混合用地	4402	5.5	3092	17008	0.45%	无需修改
72	440800H070101601-2	新宇大厦	商住混合用地	4402	5.5	3106	17083		无需修改
73	440800H070101701-1	兴顺华庭	商住混合用地	8565.6	4.43	2714	12016	1.42%	无需修改
74	440800H070101701-2	兴顺华庭	商住混合用地	8565.6	4.43	2753	12189		无需修改
75	440800H070101801-1	水木清华	商住混合用地	27400	3.73	2856	10643	0.11%	无需修改
76	440800H070101801-2	水木清华	商住混合用地	27400	3.73	2853	10635		无需修改
77	440800H070101901-1	万豪世家	商住混合用地	48552.35	3.53	3103	10947	2.57%	无需修改
78	440800H070101901-2	万豪世家	商住混合用地	48552.35	3.53	3185	11237		无需修改
79	440800H070102001-1	金色华庭	商住混合用地	3414.15	5.81	2579	14978	2.57%	无需修改
80	440800H070102001-2	金色华庭	商住混合用地	3414.15	5.81	2647	15371		无需修改
81	440800H070102101-1	汇景豪庭一期	商住混合用地	22838.47	5.04	2877	14501	4.58%	无需修改
82	440800H070102101-2	汇景豪庭一期	商住混合用地	22838.47	5.04	3015	15194		无需修改
83	440800H070102201-1	银地绿洲	商住混合用地	42068.3	3.3	3123	10307	5.16%	无需修改
84	440800H070102201-2	银地绿洲	商住混合用地	42068.3	3.3	3293	10865		无需修改
85	440800H070102301-1	江南世家一期	商住混合用地	51257.8	3.5	3181	11132	5.44%	无需修改
86	440800H070102301-2	江南世家一期	商住混合用地	51257.8	3.5	3017	10559		无需修改
87	440800H070102401-1	人和春天	商住混合用地	77058.6	2.56	3496	8934	7.19%	无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
88	440800H070102401-2	人和春天	商住混合用地	77058.6	2.56	3767	9627		无需修改
89	440800H070102501-1	澳海城	商住混合用地	90019.9	3	3736	11206	2.15%	无需修改
90	440800H070102501-2	澳海城	商住混合用地	90019.9	3	3818	11451		无需修改
91	440800H070102601-1	南国豪苑三期	商住混合用地	82072.19	3.26	4125	13437	1.48%	无需修改
92	440800H070102601-2	南国豪苑三期	商住混合用地	82072.19	3.26	4065	13241		无需修改
93	440800H070102701-1	御景珺庭	商住混合用地	50847.8	3	3539	10618	1.15%	无需修改
94	440800H070102701-2	御景珺庭	商住混合用地	50847.8	3	3580	10740		无需修改
95	440800H070102801-1	西粤京基城一期	商住混合用地	83930.6	3.49	3318	11589	0.06%	无需修改
96	440800H070102801-2	西粤京基城一期	商住混合用地	83930.6	3.49	3316	11583		无需修改
97	440800H070102901-1	顺江帝景城一期	商住混合用地	49419.73	3	3946	11838	0.61%	无需修改
98	440800H070102901-2	顺江帝景城一期	商住混合用地	49419.73	3	3922	11766		无需修改
99	440800H070103001-1	御景名城	商住混合用地	71978	3.2	3799	12171	2.07%	无需修改
100	440800H070103001-2	御景名城	商住混合用地	71978	3.2	3722	11924		无需修改
101	440800H070103101-1	天润御海湾	商住混合用地	81707.74	3.64	3139	11416	0.19%	无需修改
102	440800H070103101-2	天润御海湾	商住混合用地	81707.74	3.64	3145	11437		无需修改
103	440800H070103201-1	荣基翠堤湾二期	商住混合用地	37768	3.06	4060	12404	1.12%	无需修改
104	440800H070103201-2	荣基翠堤湾二期	商住混合用地	37768	3.06	4106	12544		无需修改
105	440800H070103301-1	海湾郦都一期	商住混合用地	36067.93	2.98	3006	8953	7.01%	无需修改
106	440800H070103301-2	海湾郦都一期	商住混合用地	36067.93	2.98	2809	8367		无需修改
107	440800H070103401-1	华盛家园	商住混合用地	28848	3.18	3130	9965	2.55%	无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
108	440800H070103401-2	华盛家园	商住混合用地	28848	3.18	3212	10225		无需修改
109	440800H070103501-1	金辉大厦	商住混合用地	7611	5.13	2101	10785	3.89%	无需修改
110	440800H070103501-2	金辉大厦	商住混合用地	7611	5.13	2186	11220		无需修改
111	440800H070103601-1	德祥花园	商住混合用地	7054	6.65	2310	15366	11.86%	无需修改
112	440800H070103601-2	德祥花园	商住混合用地	7054	6.65	2065	13739		无需修改
113	440800H070103701-1	华盛新城	商住混合用地	94649	3.38	2788	9434	0.11%	无需修改
114	440800H070103701-2	华盛新城	商住混合用地	94649	3.38	2785	9423		无需修改
115	440800H070103801-1	华德力雍景城	商住混合用地	44163.1	4.41	2530	11159	0.24%	无需修改
116	440800H070103801-2	华德力雍景城	商住混合用地	44163.1	4.41	2536	11186		无需修改
117	440800H070103901-1	幸福花苑二期(幸福汇鑫苑)	商住混合用地	6174.1	8.86	2305	20427	2.08%	无需修改
118	440800H070103901-2	幸福花苑二期(幸福汇鑫苑)	商住混合用地	6174.1	8.86	2258	20008		无需修改
119	440800H070104001-1	东方豪庭	商住混合用地	28193.37	3.5	2440	8549	1.37%	无需修改
120	440800H070104001-2	东方豪庭	商住混合用地	28193.37	3.5	2407	8433		无需修改
121	440800H070104101-1	保利原景花园	商住混合用地	75092.47	3.5	2587	9053	6.24%	无需修改
122	440800H070104101-2	保利原景花园	商住混合用地	75092.47	3.5	2435	8523		无需修改
123	440800H070104201-1	海湾新城	商住混合用地	4019	5.85	2592	15159	3.14%	无需修改
124	440800H070104201-2	海湾新城	商住混合用地	4019	5.85	2676	15647		无需修改
125	440800H070104301-1	泰汇广场	商住混合用地	31716.06	3.47	2413	8361	0.94%	无需修改
126	440800H070104301-2	泰汇广场	商住混合用地	31716.06	3.47	2436	8443		无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
127	440800H070104401-1	鸿翔苑	商住混合用地	5289	3.52	2523	8883	2.23%	无需修改
128	440800H070104401-2	鸿翔苑	商住混合用地	5289	3.52	2468	8689		无需修改
129	440800H070104501-1	明润城市花园	商住混合用地	18713.9	4.5	2159	9726	3.49%	无需修改
130	440800H070104501-2	明润城市花园	商住混合用地	18713.9	4.5	2237	10078		无需修改
131	440800H070104601-1	荣福·万年红商厦	商住混合用地	8497.56	6.84	2044	13973	16.73%	住宅平均楼面地价对比超过 20%，重新检查修改
132	440800H070104601-2	荣福·万年红商厦	商住混合用地	8497.56	6.84	1751	11972		住宅平均楼面地价对比超过 20%，重新检查修改
133	440800H070104701-1	东新华庭	商住混合用地	6452	3.57	2965	10591	1.75%	无需修改
134	440800H070104701-2	东新华庭	商住混合用地	6452	3.57	2914	10408		无需修改
135	440800H070104801-1	荣福雅轩	商住混合用地	5771	3	2476	7428	5.41%	无需修改
136	440800H070104801-2	荣福雅轩	商住混合用地	5771	3	2349	7047		无需修改
137	440800H070104901-1	泰华轩	商住混合用地	14107	2.87	2443	7022	1.89%	无需修改
138	440800H070104901-2	泰华轩	商住混合用地	14107	2.87	2490	7156		无需修改
139	440800H070105001-1	百合家园	商住混合用地	11090.3	4.76	1973	9384	3.62%	无需修改
140	440800H070105001-2	百合家园	商住混合用地	11090.3	4.76	1904	9057		无需修改
141	440800H070105201-1	金科世家	商住混合用地	41170	2.32	2636	6121	5.28%	无需修改
142	440800H070105201-2	金科世家	商住混合用地	41170	2.32	2783	6462		无需修改
143	440800H070105301-1	银盛豪庭	商住混合用地	9147.5	3.76	2083	7824	0.33%	无需修改
144	440800H070105301-2	银盛豪庭	商住混合用地	9147.5	3.76	2090	7850		无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
145	440800H070105401-1	中基新城	商住混合用地	15628.27	2.58	2432	6279	0.69%	无需修改
146	440800H070105401-2	中基新城	商住混合用地	15628.27	2.58	2449	6324		无需修改
147	440800H070105501-1	新澳城市花园二期	商住混合用地	22766.67	3.62	2587	9364	0.04%	无需修改
148	440800H070105501-2	新澳城市花园二期	商住混合用地	22766.67	3.62	2588	9368		无需修改
149	440800H070105601-1	城市美林三区	商住混合用地	21219	2.36	3077	7250	8.2%	住宅开发利润率对比超过 20%，重新检查修改
150	440800H070105601-2	城市美林三区	商住混合用地	21219	2.36	3352	7898		住宅开发利润率对比超过 20%，重新检查修改
151	440800H070105701-1	雅仕居	商住混合用地	14166	3.02	2914	8802	1.01%	无需修改
152	440800H070105701-2	雅仕居	商住混合用地	14166	3.02	2885	8717		无需修改
153	440800H070105801-1	港城星座	商住混合用地	7660.4	5	2389	11946	1.36%	无需修改
154	440800H070105801-2	港城星座	商住混合用地	7660.4	5	2422	12111		无需修改
155	440800H070105901-1	城市高地	商住混合用地	40033.63	3.64	2859	10412	2.29%	无需修改
156	440800H070105901-2	城市高地	商住混合用地	40033.63	3.64	2795	10179		无需修改
157	440800H070106001-1	荣福康强居	商住混合用地	2264.2	5.12	2393	12263	3.70%	无需修改
158	440800H070106001-2	荣福康强居	商住混合用地	2264.2	5.12	2485	12733		无需修改
159	440800H070106101-1	富虹·上游城	商住混合用地	47777.87	3.78	2347	8879	3.34%	无需修改
160	440800H070106101-2	富虹·上游城	商住混合用地	47777.87	3.78	2428	9186		无需修改
161	440800H070106201-1	南桥轩	商住混合用地	3331.3	4.39	2540	11138	0.78%	无需修改
162	440800H070106201-2	南桥轩	商住混合用地	3331.3	4.39	2560	11229		无需修改
163	440800H070106301-1	帝景金岸 B 区	商住混合用地	57533.7	3	2176	6529	0.93%	无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
164	440800H070106301-2	帝景金岸 B 区	商住混合用地	57533.7	3	2156	6467		无需修改
165	440800H070106401-1	寰儒大厦	商住混合用地	5266.26	4.53	2185	9888	12.22%	无需修改
166	440800H070106401-2	寰儒大厦	商住混合用地	5266.26	4.53	1947	8816		无需修改
167	440800H070106501-1	隆景商住楼	商住混合用地	5217.8	3.59	2080	7473	1.09%	无需修改
168	440800H070106501-2	隆景商住楼	商住混合用地	5217.8	3.59	2103	7555		无需修改
169	440800H070106601-1	政泰广场	商住混合用地	4515.17	3.6	1465	5273	0.69%	无需修改
170	440800H070106601-2	政泰广场	商住混合用地	4515.17	3.6	1455	5238		无需修改
171	440800H070106701-1	蓝天花园	商住混合用地	13221.9	3.55	1893	6725	0.26%	无需修改
172	440800H070106701-2	蓝天花园	商住混合用地	13221.9	3.55	1888	6705		无需修改
173	440800H070106801-1	通城富康小区	商住混合用地	8908.78	3.5	1640	5741	2.56%	无需修改
174	440800H070106801-2	通城富康小区	商住混合用地	8908.78	3.5	1599	5598		无需修改
175	440800H070106901-1	滨海御景花园一期	商住混合用地	56722.64	2.85	2546	7249	0.16%	无需修改
176	440800H070106901-2	滨海御景花园一期	商住混合用地	56722.64	2.85	2550	7260		无需修改
177	440800H070107001-1	鼎能东盟城二期	商住混合用地	83041.75	2.8	2236	6259	8.96%	无需修改
178	440800H070107001-2	鼎能东盟城二期	商住混合用地	83041.75	2.8	2456	6876		无需修改
179	440800H070107101-1	兆福苑	商住混合用地	41153.9	3.41	2263	7724	9.41%	无需修改
180	440800H070107101-2	兆福苑	商住混合用地	41153.9	3.41	2498	8529		无需修改
181	440800H070107201-1	中晟农林居	商住混合用地	3128.54	2.9	2407	6984	1.78%	无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
182	440800H070107201-2	中晟农林居	商住混合用地	3128.54	2.9	2365	6861		无需修改
183	440800H070107301-1	泰瑞名轩	商住混合用地	3000.7	3.31	2114	7005	0.70%	无需修改
184	440800H070107301-2	泰瑞名轩	商住混合用地	3000.7	3.31	2129	7055		无需修改
185	440800H070107401-1	培华明轩	商住混合用地	3366.9	3.28	1324	4343	6.76%	商业平均楼面地价对比超过 20%，重新检查修改
186	440800H070107401-2	培华明轩	商住混合用地	3366.9	3.28	1420	4657		商业平均楼面地价对比超过 20%，重新检查修改
187	440800H070107501-1	五星广场	商住混合用地	40176.92	3.6	1303	4692	4.32%	无需修改
188	440800H070107501-2	五星广场	商住混合用地	40176.92	3.6	1249	4495		无需修改
189	440800H070107601-1	敏捷·珑玥台	商住混合用地	14725.51	3.57	1336	4770	0.38%	无需修改
190	440800H070107601-2	敏捷·珑玥台	商住混合用地	14725.51	3.57	1331	4749		无需修改
191	440800H070107701-1	景致华轩	商住混合用地	3496	2.49	1783	4438	0.51%	无需修改
192	440800H070107701-2	景致华轩	商住混合用地	3496	2.49	1774	4416		无需修改
193	440800H070107801-1	泰安华庭	商住混合用地	11308.18	3.63	1478	5373	0.81%	无需修改
194	440800H070107801-2	泰安华庭	商住混合用地	11308.18	3.63	1490	5417		无需修改
195	440800H070107901-1	恒大绿洲	商住混合用地	128284.51	3	1700	5101	0.65%	无需修改
196	440800H070107901-2	恒大绿洲	商住混合用地	128284.51	3	1689	5067		无需修改
197	440800H070108001-1	碧海金岸花园	商住混合用地	48852.88	3	1897	5690	2.10%	无需修改
198	440800H070108001-2	碧海金岸花园	商住混合用地	48852.88	3	1858	5573		无需修改
199	440800H070108101-1	碧桂园·城邦花园	商住混合用地	176349.34	3.1	1337	4143	1.18%	无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
200	440800H070108101-2	碧桂园·城邦花园	商住混合用地	176349.34	3.1	1353	4194		无需修改
201	440800H070108201-1	荣盛·南亚邨都	商住混合用地	218997	2.5	1166	2914	0.17%	无需修改
202	440800H070108201-2	荣盛·南亚邨都	商住混合用地	218997	2.5	1164	2910		无需修改
203	440800H070108701-1	华润·桃源里	商住混合用地	107407.28	3.32	1230	4078	2.16%	无需修改
204	440800H070108701-2	华润·桃源里	商住混合用地	107407.28	3.32	1204	3994		无需修改
205	440800H070108801-1	湛江市建实房地产有限公司	商住混合用地	8724.86	3.5	1427	4995	3.11%	无需修改
206	440800H070108801-2	湛江市建实房地产有限公司	商住混合用地	8724.86	3.5	1384	4846		无需修改
207	440800H070108901-1	龙湖恩祥·岭南原著	商住混合用地	40206.69	2.8	1851	5184	0.32%	无需修改
208	440800H070108901-2	龙湖恩祥·岭南原著	商住混合用地	40206.69	2.8	1857	5201		无需修改
209	440800H070109001-1	中海金地未来城	商住混合用地	72951.27	3	2274	6821	2.02%	无需修改
210	440800H070109001-2	中海金地未来城	商住混合用地	72951.27	3	2321	6963		无需修改
211	440800H070109101-1	景程蓝苑	商住混合用地	18002.9	3	1493	4479	3.49%	无需修改
212	440800H070109101-2	景程蓝苑	商住混合用地	18002.9	3	1547	4640		无需修改
213	440800H070109201-1	恒大外滩	商住混合用地	73223.06	2.82	2721	7672	1.45%	无需修改
214	440800H070109201-2	恒大外滩	商住混合用地	73223.06	2.82	2682	7561		无需修改
215	440800H070109301-1	华邦玥珑湾二期	商住混合用地	132711.79	3.3	3333	10995	0.86%	无需修改
216	440800H070109301-2	华邦玥珑湾二期	商住混合用地	132711.79	3.3	3362	11091		无需修改
217	440800H070109401-1	金泰园	商住混合用地	13424.9	3.1	1365	4230	1.30%	无需修改
218	440800H070109401-2	金泰园	商住混合用地	13424.9	3.1	1383	4289		无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
219	440800H070109501-1	湛江海睿投资有限公司	商住混合用地	145730.97	3.17	1035	3280	4.96%	无需修改
220	440800H070109501-2	湛江海睿投资有限公司	商住混合用地	145730.97	3.17	1089	3453		无需修改
221	440800H070109601-1	尚蓝花园	商住混合用地	167700.93	3.07	1186	3634	0.76%	无需修改
222	440800H070109601-2	尚蓝花园	商住混合用地	167700.93	3.07	1177	3608		无需修改
223	440800H070109701-1	湛江润诚房地产开发有限公司	商住混合用地	48359.39	2.9	2208	6402	0.14%	无需修改
224	440800H070109701-2	湛江润诚房地产开发有限公司	商住混合用地	48359.39	2.9	2211	6411		无需修改
225	440800H070109801-1	晓林天悦花园	商住混合用地	22081.92	3	2156	6468	4.81%	无需修改
226	440800H070109801-2	晓林天悦花园	商住混合用地	22081.92	3	2265	6794		无需修改
227	440800H070109901-1	远洋森林花园	商住混合用地	208883.7	3	1139	3418	0.87%	无需修改
228	440800H070109901-2	远洋森林花园	商住混合用地	208883.7	3	1149	3447		无需修改
229	440800H070110001-1	臻岫幸福花园	商住混合用地	40926.87	2.91	2216	6439	1.65%	无需修改
230	440800H070110001-2	臻岫幸福花园	商住混合用地	40926.87	2.91	2180	6334		无需修改
231	440800H070110101-1	锦绣山海二期	商住混合用地	49607.94	4	1118	4470	0.63%	无需修改
232	440800H070110101-2	锦绣山海二期	商住混合用地	49607.94	4	1111	4444		无需修改
233	440800L080300101-1	湛江科技学院	公共管理与公共服务用地	155782.53	1.5	285	427	0.35%	无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
234	440800L080300101-2	湛江科技学院	公共管理与公共服务用地	155782.53	1.5	286	429		无需修改
235	440800S050100101-1	民大环宇天地	商服用地	10562.97	6.04	2268	13687	0.04%	无需修改
236	440800S050100101-2	民大环宇天地	商服用地	10562.97	6.04	2269	13693		无需修改
237	440800S050100201-1	印象汇	商服用地	25706.5	1.32	5381	7077	0.41%	无需修改
238	440800S050100201-2	印象汇	商服用地	25706.5	1.32	5403	7106		无需修改
239	440800S050101201-1	湛江商贸物流城	商服用地	132552.89	1.1	718	793	2.28%	无需修改
240	440800S050101201-2	湛江商贸物流城	商服用地	132552.89	1.1	702	776		无需修改
241	440800S050500301-1	财富中心	商服用地	3443.5	5	2173	10864	2.84%	无需修改
242	440800S050500301-2	财富中心	商服用地	3443.5	5	2113	10564		无需修改
243	440800S050500401-1	财富汇	商服用地	7839.3	9.4	2151	20210	2.33%	无需修改
244	440800S050500401-2	财富汇	商服用地	7839.3	9.4	2102	19750		无需修改
245	440800S050500501-1	城市尚品	商服用地	6960.2	5.01	2128	10664	4.27%	无需修改
246	440800S050500501-2	城市尚品	商服用地	6960.2	5.01	2223	11140		无需修改
247	440800S050500601-1	祺祥大厦	商服用地	3500	5.49	1691	9283	2.87%	无需修改
248	440800S050500601-2	祺祥大厦	商服用地	3500	5.49	1741	9558		无需修改
249	440800S050500701-1	上景中心	商服用地	23708	3	2070	6211	1.94%	无需修改
250	440800S050500701-2	上景中心	商服用地	23708	3	2111	6334		无需修改
251	440800S050500901-1	君至壹号	商服用地	4380.17	4.5	1139	5126	1.73%	无需修改
252	440800S050500901-2	君至壹号	商服用地	4380.17	4.5	1159	5216		无需修改
253	440800S050501101-1	湛江商务大厦	商服用地	19280	2.44	2219	5414	1.55%	无需修改

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
254	440800S050501101-2	湛江商务大厦	商服用地	19280	2.44	2254	5499		无需修改
255	440800Z070100101-1	金辉煌金阁小区	住宅用地	1669.6	2.4	3289	7894	2.75%	无需修改
256	440800Z070100101-2	金辉煌金阁小区	住宅用地	1669.6	2.4	3201	7682		无需修改
257	440800Z070100201-1	滨海别墅区	住宅用地	382.72	1.18	6599	7758	0.17%	无需修改
258	440800Z070100201-2	滨海别墅区	住宅用地	382.72	1.18	6588	7745		无需修改
259	440800Z070100301-1	嘉华城市风景	住宅用地	7663	3.5	2540	8890	0.00%	无需修改
260	440800Z070100301-2	嘉华城市风景	住宅用地	7663	3.5	2540	8890		无需修改
261	440800Z070100401-1	汇景雅居	住宅用地	11284.18	3.56	1640	5837	0.55%	无需修改
262	440800Z070100401-2	汇景雅居	住宅用地	11284.18	3.56	1649	5869		无需修改
263	440800Z070100501-1	御品蓝湾	住宅用地	25195.1	3.59	1578	5668	0.00%	无需修改
264	440800Z070100501-2	御品蓝湾	住宅用地	25195.1	3.59	1578	5668		无需修改
265	440800Z070100601-1	政通公寓	住宅用地	2830.2	2.49	1325	3294	0.75%	无需修改
266	440800Z070100601-2	政通公寓	住宅用地	2830.2	2.49	1335	3319		无需修改
267	440800Z070100801-1	湛江华蓝房地产有限公司	住宅用地	15798.38	2.2	1486	3269	2.13%	无需修改
268	440800Z070100801-2	湛江华蓝房地产有限公司	住宅用地	15798.38	2.2	1455	3201		无需修改

注：因各项参数数据较多，此处不一一列举。

（二）提出标定地价建议值

技术承担单位按照《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）要求，依据两名评估师的评估结果，提出标定地价建议值，并填写相应的表格。

当两名评估师的评估结果差异率不超过 20%时，以二者算术平均值作为标定地价建议值；否则可建议该两名评估师进行再评估，或由第三方独立后综合确定，并提出建议值。

（本页余下空白）

表 5-46 标定地价测算过程二轮审核情况表

序号	标准宗地编码	项目名称	用途	标准宗地土地面积 (平方米)	计算容积率	楼面地价 (元/平方米)	地面地价 (元/平方米)	差异率	备注
1	440800H070104601-1	荣福·万年红商厦	商住混合用地	8497.56	6.84	1941	13269	1.77%	无需修改
2	440800H070104601-2	荣福·万年红商厦	商住混合用地	8497.56	6.84	1976	13510		无需修改
3	440800H070105601-1	城市美林三区	商住混合用地	21219	2.36	3125	7363	1.39%	无需修改
4	440800H070105601-2	城市美林三区	商住混合用地	21219	2.36	3169	7468		无需修改
5	440800H070107401-1	培华明轩	商住混合用地	3366.9	3.28	1429	4686	0.63%	无需修改
6	440800H070107401-2	培华明轩	商住混合用地	3366.9	3.28	1420	4657		无需修改

（三）标定地价的审议与确定

湛江市自然资源局组织对初步提出的对标定地价建议值进行审议和确定，对价格水平异常的标准宗地进行重点核查，并提出处理意见；处理意见可以包括要求原估价师重新评估或指定其他土地估价专业评估师评估等。标定地价的确定过程及结果应予以记录，并填写标定地价建议及结果表中的相关内容。

（本页余下空白）

表 5-47 标定地价建议及结果表

市县名称：湛江市区

地价日期：2024 年 1 月 1 日

序号	标准宗地编码	评估师 1 采集			评估师 2 采集			建议标定地价		确定标定地价		备注
		评估师 1 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	评估师 2 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
		(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	
1	440800G060100201	2011440194	631	---	2013440189	626	---	629	---	629	---	
2	440800G060100401	2011440194	588	---	2013440189	581	---	585	---	585	---	
3	440800G060100501	2011440194	571	---	2013440189	573	---	572	---	572	---	
4	440800G060100601	2011440194	579	---	2013440189	573	---	576	---	576	---	
5	440800G060100801	2011440194	526	---	2013440189	520	---	523	---	523	---	
6	440800G060100901	2011440194	563	---	2013440189	573	---	568	---	568	---	
7	440800G060101001	2011440194	369	---	2013440189	370	---	370	---	370	---	
8	440800G060101101	2011440194	389	---	2013440189	389	---	389	---	389	---	
9	440800G060101201	2011440194	233	---	2013440189	233	---	233	---	233	---	
10	440800G060400101	2011440194	653	---	2013440189	653	---	653	---	653	544	
11	440800G060101301	2011440194	549	---	2013440189	561	---	555	---	555	462	
12	440800G060101401	2011440194	380	---	2013440189	380	---	380	---	380	253	
13	440800G060101501	2011440194	225	---	2013440189	226	---	226	---	226	---	
14	440800G060101601	2011440194	240	---	2013440189	241	---	241	---	241	---	

序号	标准宗地编码	评估师 1 采集			评估师 2 采集			建议标定地价		确定标定地价		备注
		评估师 1 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	评估师 2 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	
15	440800G060101701	2011440194	665	---	2013440189	662	---	664	---	664	---	
16	440800G060101801	2011440194	270	---	2013440189	270	---	270	---	270	---	
17	440800S050100101	2019440155	13687	2268	2019440013	13693	2269	13690	2269	13690	2269	
18	440800S050100201	2011440194	7077	5381	2011440100	7106	5403	7092	5392	7092	5392	
19	440800S050101201	2011440194	793	718	2013440189	776	702	785	710	785	710	
20	440800S050500301	2019440155	10864	2173	2019440013	10564	2113	10714	2143	10714	2143	
21	440800S050500401	2011440194	20210	2151	2011440100	19750	2102	19980	2127	19980	2127	
22	440800S050500501	2011440194	10664	2128	2011440100	11140	2223	10902	2176	10902	2176	
23	440800S050500601	2019440155	9283	1691	2019440013	9558	1741	9421	1716	9421	1716	
24	440800S050500701	2019440155	6211	2070	2019440013	6334	2111	6273	2091	6273	2091	
25	440800S050500901	2011440194	5126	1139	2011440100	5216	1159	5171	1149	5171	1149	
26	440800S050501101	2011440194	5414	2219	2011440100	5499	2254	5457	2237	5457	2237	
27	440800H050108301	2019440155	13193	2027	2019440013	13038	2003	13116	2015	13116	2015	
28	440800H050508401	2011440194	17478	2870	2011440100	17806	2924	17642	2897	17642	2897	
29	440800H050508501	2011440194	4603	1356	2013440189	4603	1356	4603	1356	4603	1356	
30	440800H050508601	2011440194	3798	1101	2013440189	3908	1133	3853	1117	3853	1117	

序号	标准宗地编码	评估师 1 采集			评估师 2 采集			建议标定地价		确定标定地价		备注
		评估师 1 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	评估师 2 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	
31	440800H070100101	2019440155	18717	3627	2019440013	18634	3611	18676	3619	18676	3619	
32	440800H070100201	2019440155	12816	3409	2019440013	12641	3362	12729	3386	12729	3386	
33	440800H070100301	2019440155	13935	2935	2019440013	14521	3058	14228	2997	14228	2997	
34	440800H070100401	2019440155	15501	2727	2019440013	15934	2804	15718	2766	15718	2766	
35	440800H070100501	2019440155	15079	3917	2019440013	15281	3969	15180	3943	15180	3943	
36	440800H070100601	2011440194	13636	4964	2011440100	13708	4991	13672	4978	13672	4978	
37	440800H070100701	2019440155	16920	2825	2019440013	17086	2852	17003	2839	17003	2839	
38	440800H070100801	2019440155	21459	3040	2019440013	21325	3021	21392	3031	21392	3031	
39	440800H070100901	2019440155	18507	2611	2019440013	18306	2583	18407	2597	18407	2597	
40	440800H070101001	2019440155	13566	2514	2019440013	13537	2509	13552	2512	13552	2512	
41	440800H070101101	2019440155	14041	2500	2019440013	13802	2457	13922	2479	13922	2479	
42	440800H070101201	2019440155	8889	2540	2019440013	8583	2452	8736	2496	8736	2496	
43	440800H070101301	2019440155	11707	2615	2019440013	11633	2598	11670	2607	11670	2607	
44	440800H070101401	2019440155	12132	3235	2019440013	11969	3192	12051	3214	12051	3214	
45	440800H070101501	2019440155	13576	4501	2019440013	13707	4545	13642	4523	13642	4523	
46	440800H070101601	2019440155	17008	3092	2019440013	17083	3106	17046	3099	17046	3099	

序号	标准宗地编码	评估师 1 采集			评估师 2 采集			建议标定地价		确定标定地价		备注
		评估师 1 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	评估师 2 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	
47	440800H070101701	2019440155	12016	2714	2019440013	12189	2753	12103	2734	12103	2734	
48	440800H070101801	2019440155	10643	2856	2019440013	10635	2853	10639	2855	10639	2855	
49	440800H070101901	2019440155	10947	3103	2019440013	11237	3185	11092	3144	11092	3144	
50	440800H070102001	2019440155	14978	2579	2019440013	15371	2647	15175	2613	15175	2613	
51	440800H070102101	2019440155	14501	2877	2019440013	15194	3015	14848	2946	14848	2946	
52	440800H070102201	2019440155	10307	3123	2019440013	10865	3293	10586	3208	10586	3208	
53	440800H070102301	2019440155	11132	3181	2019440013	10559	3017	10846	3099	10846	3099	
54	440800H070102401	2011440194	8934	3496	2011440100	9627	3767	9281	3632	9281	3632	
55	440800H070102501	2011440194	11206	3736	2011440100	11451	3818	11329	3777	11329	3777	
56	440800H070102601	2011440194	13437	4125	2011440100	13241	4065	13339	4095	13339	4095	
57	440800H070102701	2011440194	10618	3539	2011440100	10740	3580	10679	3560	10679	3560	
58	440800H070102801	2011440194	11589	3318	2011440100	11583	3316	11586	3317	11586	3317	
59	440800H070102901	2011440194	11838	3946	2011440100	11766	3922	11802	3934	11802	3934	
60	440800H070103001	2011440194	12171	3799	2011440100	11924	3722	12048	3761	12048	3761	
61	440800H070103101	2011440194	11416	3139	2011440100	11437	3145	11427	3142	11427	3142	
62	440800H070103201	2011440194	12404	4060	2011440100	12544	4106	12474	4083	12474	4083	

序号	标准宗地编码	评估师 1 采集			评估师 2 采集			建议标定地价		确定标定地价		备注
		评估师 1 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	评估师 2 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	
63	440800H070103301	2011440194	8953	3006	2011440100	8367	2809	8660	2908	8660	2908	
64	440800H070103401	2011440194	9965	3130	2011440100	10225	3212	10095	3171	10095	3171	
65	440800H070103501	2011440194	10785	2101	2011440100	11220	2186	11003	2144	11003	2144	
66	440800H070103601	2011440194	15366	2310	2011440100	13739	2065	14553	2188	14553	2188	
67	440800H070103701	2011440194	9434	2788	2013440189	9423	2785	9429	2787	9429	2787	
68	440800H070103801	2011440194	11159	2530	2013440189	11186	2536	11173	2533	11173	2533	
69	440800H070103901	2011440194	20427	2305	2013440189	20008	2258	20218	2282	20218	2282	
70	440800H070104001	2011440194	8549	2440	2013440189	8433	2407	8491	2424	8491	2424	
71	440800H070104101	2019440155	9053	2587	2019440013	8523	2435	8788	2511	8788	2511	
72	440800H070104201	2019440155	15159	2592	2019440013	15647	2676	15403	2634	15403	2634	
73	440800H070104301	2019440155	8361	2413	2019440013	8443	2436	8402	2425	8402	2425	
74	440800H070104401	2019440155	8883	2523	2019440013	8689	2468	8786	2496	8786	2496	
75	440800H070104501	2019440155	9726	2159	2019440013	10078	2237	9902	2198	9902	2198	
76	440800H070104601	2019440155	13269	1941	2019440013	13510	1976	13390	1959	13390	1959	
77	440800H070104701	2019440155	10591	2965	2019440013	10408	2914	10500	2940	10500	2940	
78	440800H070104801	2019440155	7428	2476	2019440013	7047	2349	7238	2413	7238	2413	

序号	标准宗地编码	评估师 1 采集			评估师 2 采集			建议标定地价		确定标定地价		备注
		评估师 1 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	评估师 2 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	
79	440800H070104901	2019440155	7022	2443	2019440013	7156	2490	7089	2467	7089	2467	
80	440800H070105001	2019440155	9384	1973	2019440013	9057	1904	9221	1939	9221	1939	
81	440800H070105201	2019440155	6121	2636	2019440013	6462	2783	6292	2710	6292	2710	
82	440800H070105301	2019440155	7824	2083	2019440013	7850	2090	7837	2087	7837	2087	
83	440800H070105401	2019440155	6279	2432	2019440013	6324	2449	6302	2441	6302	2441	
84	440800H070105501	2019440155	9364	2587	2019440013	9368	2588	9366	2588	9366	2588	
85	440800H070105601	2019440155	7363	3125	2019440013	7468	3169	7416	3147	7416	3147	
86	440800H070105701	2019440155	8802	2914	2019440013	8717	2885	8760	2900	8760	2900	
87	440800H070105801	2011440194	11946	2389	2011440100	12111	2422	12029	2406	12029	2406	
88	440800H070105901	2011440194	10412	2859	2011440100	10179	2795	10296	2827	10296	2827	
89	440800H070106001	2011440194	12263	2393	2011440100	12733	2485	12498	2439	12498	2439	
90	440800H070106101	2011440194	8879	2347	2011440100	9186	2428	9033	2388	9033	2388	
91	440800H070106201	2011440194	11138	2540	2011440100	11229	2560	11184	2550	11184	2550	
92	440800H070106301	2011440194	6529	2176	2013440189	6467	2156	6498	2166	6498	2166	
93	440800H070106401	2011440194	9888	2185	2013440189	8816	1947	9352	2066	9352	2066	
94	440800H070106501	2011440194	7473	2080	2013440189	7555	2103	7514	2092	7514	2092	

序号	标准宗地编码	评估师 1 采集			评估师 2 采集			建议标定地价		确定标定地价		备注
		评估师 1 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	评估师 2 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	
95	440800H070106601	2011440194	5273	1465	2013440189	5238	1455	5256	1460	5256	1460	
96	440800H070106701	2011440194	6725	1893	2013440189	6705	1888	6715	1891	6715	1891	
97	440800H070106801	2011440194	5741	1640	2013440189	5598	1599	5670	1620	5670	1620	
98	440800H070106901	2011440194	7249	2546	2011440100	7260	2550	7255	2548	7255	2548	
99	440800H070107001	2011440194	6259	2236	2011440100	6876	2456	6568	2346	6568	2346	
100	440800H070107101	2011440194	7724	2263	2011440100	8529	2498	8127	2381	8127	2381	
101	440800H070107201	2011440194	6984	2407	2013440189	6861	2365	6923	2386	6923	2386	
102	440800H070107301	2011440194	7005	2114	2013440189	7055	2129	7030	2122	7030	2122	
103	440800H070107401	2011440194	4686	1429	2013440189	4657	1420	4672	1425	4672	1425	
104	440800H070107501	2011440194	4692	1303	2013440189	4495	1249	4594	1276	4594	1276	
105	440800H070107601	2011440194	4770	1336	2013440189	4749	1331	4760	1334	4760	1334	
106	440800H070107701	2011440194	4438	1783	2013440189	4416	1774	4427	1779	4427	1779	
107	440800H070107801	2011440194	5373	1478	2013440189	5417	1490	5395	1484	5395	1484	
108	440800H070107901	2011440194	5101	1700	2013440189	5067	1689	5084	1695	5084	1695	
109	440800H070108001	2011440194	5690	1897	2013440189	5573	1858	5632	1878	5632	1878	
110	440800H070108101	2011440194	4143	1337	2013440189	4194	1353	4169	1345	4169	1345	

序号	标准宗地编码	评估师 1 采集			评估师 2 采集			建议标定地价		确定标定地价		备注
		评估师 1 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	评估师 2 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
		(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	
111	440800H070108201	2011440194	2914	1166	2013440189	2910	1164	2912	1165	2912	1165	
112	440800H070108701	2011440194	4078	1230	2013440189	3994	1204	4036	1217	4036	1217	
113	440800H070108801	2011440194	4995	1427	2013440189	4846	1384	4921	1406	4921	1406	
114	440800H070108901	2011440194	5184	1851	2013440189	5201	1857	5193	1854	5193	1854	
115	440800H070109001	2011440194	6821	2274	2011440100	6963	2321	6892	2298	6892	2298	
116	440800H070109101	2011440194	4479	1493	2013440189	4640	1547	4560	1520	4560	1520	
117	440800H070109201	2011440194	7672	2721	2011440100	7561	2682	7617	2702	7617	2702	
118	440800H070109301	2011440194	10995	3333	2011440100	11091	3362	11043	3348	11043	3348	
119	440800H070109401	2011440194	4230	1365	2013440189	4289	1383	4260	1374	4260	1374	
120	440800H070109501	2011440194	3280	1035	2013440189	3453	1089	3367	1062	3367	1062	
121	440800H070109601	2011440194	3634	1186	2013440189	3608	1177	3621	1182	3621	1182	
122	440800H070109701	2011440194	6402	2208	2013440189	6411	2211	6407	2210	6407	2210	
123	440800H070109801	2011440194	6468	2156	2013440189	6794	2265	6631	2211	6631	2211	
124	440800H070109901	2011440194	3418	1139	2013440189	3447	1149	3433	1144	3433	1144	
125	440800H070110001	2011440194	6439	2216	2013440189	6334	2180	6387	2198	6387	2198	
126	440800H070110101	2011440194	4470	1118	2013440189	4444	1111	4457	1115	4457	1115	

序号	标准宗地编码	评估师 1 采集			评估师 2 采集			建议标定地价		确定标定地价		备注
		评估师 1 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	评估师 2 证号	设定内涵条件下评估地面地价	设定内涵条件下评估楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	
127	440800Z070100101	2019440155	7894	3289	2019440013	7682	3201	7788	3245	7788	3245	
128	440800Z070100201	2019440155	7758	6599	2019440013	7745	6588	7752	6594	7752	6594	
129	440800Z070100301	2011440194	8890	2540	2011440100	8890	2540	8890	2540	8890	2540	
130	440800Z070100401	2011440194	5837	1640	2013440189	5869	1649	5853	1645	5853	1645	
131	440800Z070100501	2011440194	5668	1578	2013440189	5668	1578	5668	1578	5668	1578	
132	440800Z070100601	2011440194	3294	1325	2013440189	3319	1335	3307	1330	3307	1330	
133	440800Z070100801	2011440194	3269	1486	2013440189	3201	1455	3235	1471	3235	1471	
134	440800L080300101	2011440194	427	285	2013440189	429	286	428	286	428	286	

注：表中单位为元/平方米。

第六章 标定地价修正体系编制及应用

一、编制标定地价修正体系的目的及指导思想

按照标定地价规程要求评估的标定地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。为了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，规划和自然资源管理部门和其他相关部门、机构，除了掌握标定地价，还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素同标定地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，编制出标定地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。使标定地价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，满足各方面对使用宗地地价的需要。

二、编制宗地地价修正体系的要点

标定地价宗地地价修正体系的建立必须注意以下几个要点：

1. 标定地价宗地地价修正体系由修正因素、因素修正系数和因素修正指标说明三方面构成，三者缺一不可。

不同区域不同类型的土地价格影响因素是不同的，其影响程度也是有区别的，有的影响因素对地价的影响甚至是反相关。因此需要调查确定区域内影响地价的主要因素，灵活考虑次要因素和特殊因素。确定了修正因素后，就需要确定每个因素与对应的标定地价之间的对比幅度，即确定影响因素修正系数。但是仅有修正系数，不知道每个系数以什么指标来进行衡量对比，也是无法利用修正系数进行宗地评估的，因此必须确定与修正系数对应的修正指标说明。

2. 标定地价宗地地价修正体系必须与用于修正的标定地价相对应。即必须分类、分区域以及分不同基准条件建立不同的修正体系。

不同用途的地价影响因素是不同的，即使用途相同，在不同区域，不同基准条件，影响宗地地价因素的差异幅度也是不同的，因此要求对每一用地类型都需要建立与之对应的修正体系。

3. 标定地价宗地地价修正体系的建立须按照便于灵活应用的原则进行。

影响地价的因素较多，具体宗地也是千变万化，若只靠某一个修正系数表显然不可能将所有的地价影响因素全部包括进去。而且标定地价体系具有一定的时效性，用标定地价修正的具体宗地地价多在标定地价体系完成以后，经过时间更替，影响地价的因素及其影响程度都有可能发生变化；此外，由于影响因素对地价的影响是连续变化的，以一个固定的系数进行修正可能会使评估地价的精度过低。因此，建立的修正体系过于固定化、模式化，容易使最终评估得到的宗地地

价与实际情况会有所偏差。作为具体应用标定地价体系的专业土地估价人员，在估价时应根据宗地的实际情况，适当增加因素或调整修正幅度也是合理的。因此修正体系要留有一定的调整空间，以更好地为评估宗地地价服务。

三、各用途宗地地价修正因素的确定

（一）修正因素分析

影响地价的因素众多，分类方法也种类繁多。根据标定地价系数修正法的原理，按地域分类可概括为区域因素和个别因素两大类。区域因素是指影响城镇内部区域之间地价水平的商服繁华度、区域在城镇中位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、区域土地使用限制等因素。就标定地价体系而言，它主要影响城镇内部级别价、均质区片价水平，是城镇级别价、均质区片价确定的重要考虑因素。个别因素是指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、容积率、使用年期、形状、面积、土地利用限制和宗地临街条件等因子，它直接作用于宗地本身。

影响因素的两大类分法，在标定地价体系当中，实际是区域从大至小、地价条件从复杂多样至逐步均质的一个渐进过程。区域因素作用于城镇内部各区域，是确定标定区域价格的基础；个别因素作用于宗地本身，是确定宗地地价的基础。因此，它们只是在地域空间上有明显差异，对其中的一些因子，还是有可能重复的，只是因子指标有所差异。如对外交通便捷度因子等，无论是反映城镇总体地价水平、反映区片地价水平还是反映宗地地价水平，对外交通都是一个十分重要的因子，对整个城镇而言，可以用城镇国道、省道数量来反映；对均质区片而言，可以用内部有多少城镇主干道反映；对宗地而言，则可以用是否临干道来衡量。两者的反映指标有所不同。

因此，两大类因素中的个别因素，不能单纯将其理解为宗地自身的“宗地条件”。它不仅包括宗地的形状、面积、容积率、进深、开发程度等宗地条件，还包括宗地周边条件诸如宗地在区域中位置、宗地周围土地利用类型、宗地临路状况等微观区位条件。两者对宗地地价的影响机制、方式和程度有所不同。另外在实际采用标定地价系数修正法确定宗地地价时，还有一些诸如评估目的、估价期日、交易年期、行业差异等他项因素，这些因素大类上仍属个别因素范畴。

（二）修正因素的确定

在标定地价宗地地价修正体系中，宗地地价评估因素修正考虑区域因素修正和个别因素修正。标定地价修正体系可以分为不同用地类型、不同修正因素、不同级别土地修正体系三个层次。

本次湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价分为商服用地、住宅用地、商住

混合用地、工业用地、公共管理与公共服务用地（教育用地）。六类用地对不同的地价影响因素的敏感度不同，修正因素的种类也不同，但同类用地影响因素基本相同，只是不同区域影响程度不尽相同。

根据地租地价理论和区位理论可知影响土地级别和影响土地价格的区域因素具有一致性。在进行标定地价因素修正体系编制时，选取土地级别更新因素因子体系作为地价影响的区域因素，以专家打分计算的定级因素权重作为宗地地价区域影响因素权重，再根据实际情况进行适当调整。湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价修正系数体系建立遵循以下原则：

- (1) 因素全面，权重确定科学；
- (2) 因素指标说明量化，增强评估工作的可操作性；
- (3) 专家咨询与实际调查相结合；
- (4) 修正范围合理，覆盖面广。

综上所述，根据湛江市国有土地市场实际，各类用地区位指向特征，以及结合专家咨询确定湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价宗地地价修正因素体系。

表 6-1 湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价修正因素体系表

商服用地		住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地 (教育用地)
零售商业、其他商服用地	商务金融			
区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素
楼层	容积率	容积率	期日	容积率
期日	期日	期日	剩余使用年期	期日
道路	剩余使用年期	电梯	土地开发程度	剩余使用年期
剩余使用年期	土地开发程度	临海	其他个别因素	土地开发程度
土地开发程度	其他个别因素	剩余使用年期	——	其他个别因素
其他个别因素	——	土地开发程度	——	——
——	——	其他个别因素	——	——

四、标定地价成果应用步骤和地价计算公式

(一) 标定地价成果应用步骤

标定地价的修正体系为通用版的修正体系，计算公式为基本公式，标准宗地与待估宗地均按基本公式进行计算，最后通过计算后的待估宗地与标准宗地的各修正系数的比值计算得出待估宗地的地价。具体应用方式为：按照《城镇土地估价规程》的要求，选取合适的 3 宗或 3 宗以上标准宗地的标定地价各自参照通用

版修正体系修正后的地价进行算术平均或加权平均计算待估宗地价格。其中三宗标定宗地选取可以跨级别，具体选取方式以相关规程为准。

应用标定地价及其修正体系求取某一宗地的价格时，应分以下三步进行计算，求取待估宗地的宗地价格：

第一步，按照标准宗地的状况对照各项修正体系算出其对应的各项修正（土地剩余使用年期修正除外）；

第二步，按照待估宗地的实际状况对照各项修正体系算出其对应的各项修正（土地剩余使用年期修正除外）；

第三步，用标准宗地的价格乘以待估宗地与标准宗地的容积率修正之比、临江（海）修正之比、电梯修正之比、道路修正之比、（1+区域因素修正）之比、（1+其他个别因素修正）之比和期日修正系数之比以及土地剩余使用年期修正系数等修正，得到待估宗地的宗地价格。

标定地价系数修正法是利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

待估宗地宗地地价公式如下：

$$P_{\text{待估宗地}} = P_{\text{标准宗地}} \times Ar \times Al \times At \times Ai \times Ad \times Ap \times Aq \times Ay \pm F$$

其中：

$P_{\text{待估宗地}}$ ：待估宗地的宗地价格

$P_{\text{标准宗地}}$ ：标准宗地的标定地价

F ：待估宗地与标准宗地开发程度之差

Ar ：待估宗地与标准宗地容积率修正系数之比

Al ：待估宗地与标准宗地临江（海）修正系数之比

At ：待估宗地与标准宗地电梯修正系数之比

Ai ：待估宗地与标准宗地区域因素修正系数之比

Ad ：待估宗地与标准宗地期日修正系数之比

Ap ：待估宗地与标准宗地道路修正系数之比

Aq ：待估宗地与标准宗地其他个别因素修正之比

Ay ：待估宗地土地剩余使用年期修正系数

备注：1.上述公式中的容积率修正系数、临江（海）修正系数、电梯修正系数的和道路修正系数需根据各用途的修正体系中的各修正项进行选择，具体应用宗地地价公式计算时，若所选用途无此修正项的，则公式中应去除此项修正。

2.评估时只有待估对象落在标定区域内才可以运用标定地价通用版修正体系进行修正测算，并且必须选取三宗标准宗地各自修正后进行算数平均或者加权平均，即除了待估对象所在标定区域内标准宗地外，另外再选择合适的两宗标准宗地。

(二) 零售商业、其他商服用地宗地地价公式

零售商业、其他商服用地平均楼面地价公式如下：

$$\begin{aligned}
 & \text{零售商业、其他商服用地首层楼面地价} \\
 = & \text{商业标准宗地标定地价(首层楼面地价)} \times \frac{\text{待估宗地的道路修正系数}}{\text{标准宗地的道路修正系数}} \\
 & \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\
 & \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估宗地剩余使用年限修正系数} \\
 & + \frac{(\text{待估宗地土地开发程度修正系数} - \text{标准宗地土地开发程度修正系数})}{\text{待估宗地容积率}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & \text{零售商业、其他商服用地平均楼面地价} \\
 = & \text{商服用地首层楼面地价} \\
 & \times [\text{首层商业建筑面积} + \text{二层楼层修正系数} \times \text{二层商业建筑面积} \\
 & + \text{三层(地下负一层)楼层修正系数} \\
 & \times \text{三层(地下负一层)商业建筑面积} + \text{四层及以上楼层修正系数} \\
 & \times \text{四层及以上商业建筑面积}] \\
 & \div \text{零售商业、其他商服用地总建筑面积}
 \end{aligned}$$

$$\text{零售商业、其他商服用地总地价} = \text{零售商业、其他商服用地平均楼面地价} \times \text{零售商业、其他商服用地总建筑面积}$$

(本页余下空白)

（三）商务金融用地宗地地价公式

商务金融用地平均楼面地价公式如下：

商务金融用地平均楼面地价

$$\begin{aligned}
 &= \text{商务金融标准宗地标定地价} \times \frac{\text{待估对象容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估对象区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估对象其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估对象期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估对象剩余年限修正系数} \\
 &+ \frac{(\text{待估对象土地开发程度修正值} - \text{标准宗地土地开发程度修正值})}{\text{待估对象容积率}}
 \end{aligned}$$

商务金融用地总地价=商务金融用地平均楼面地价×商务金融总建筑面积

（四）住宅用地宗地地价公式

住宅用地平均楼面地价公式如下：

住宅用地平均楼面地价

$$\begin{aligned}
 &= \text{住宅标准宗地标定地价} \times \frac{\text{待估宗地临海修正系数}}{\text{标准宗地临海修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\
 &\times \text{待估宗地剩余使用年限修正系数} \\
 &+ \frac{(\text{待估对象土地开发程度修正值} - \text{标准宗地土地开发程度修正值})}{\text{待估对象容积率}}
 \end{aligned}$$

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

（本页余下空白）

（五）工业用地宗地地价公式

工业用地平均地面地价公式如下：

工业用地地面地价

$$= \text{工业标准宗地标定地价} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ \times \text{待估宗地剩余使用年限修正系数} \\ + (\text{待估宗地土地开发程度修正值} - \text{标准宗地土地开发程度修正值})$$

工业用地总地价=工业用地地面地价×土地面积

（六）混合用地宗地地价公式

混合用地总地价=∑各用途楼面地价×各用途建筑面积（各用途楼面地价详见上文零售商业、其他商服用地、商务金融用地、住宅用地平均楼面地价公式）

混合用地平均楼面地价=混合用地总地价÷混合用地总建筑面积

（七）公共管理与公共服务用地（教育用地）宗地地价公式

公共管理与公共服务用地（教育用地）平均楼面地价公式如下：

公共管理与公共服务用地（教育用地）平均楼面地价

$$= \text{公共管理与公共服务用地标准宗地标定地价} \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\ \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估宗地剩余使用年限修正系数} \\ + \frac{(\text{待估对象土地开发程度修正值} - \text{标准宗地土地开发程度修正值})}{\text{待估对象容积率}}$$

公共管理与公共服务用地（教育用地）总地价=公共管理与公共服务用地（教育用地）平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

五、各用途宗地地价修正系数编制的原理与方法

（一）地价修正幅度的确定方法

地价变化幅度反映各种用地类型不同级别、不同区域内宗地地价的高低变化幅度，一般是指宗地地价正常情况下变化的上限和下限值。

地价变化幅度确定的理论方法主要有三种：

1. 根据区片内样点地价的实际变化情况，依据经验确定；

2. 运用数理统计的方法确定，如 t 检验置信区间判断法；

3. 根据求算出的标定地价，绘制二维的散点图或曲线图，分析地价分布的走势，结合经验划定各级地价的变化范围。

此次评估中，采用第三种方法结合经验划定为主，第一种方法检验修正为辅的技术方法。在具体确定地价变化幅度时，以保证级别内及级别之间相邻区片价差最大的修正幅度为基准。

确定了标定地价的上、下限之后，就可得到各级别的最优、最劣修正幅度。设某级土地的最高地价为 A，最低地价为 E，标定地价为 C，则该级土地的最优修正幅度 F_h 和最劣修正幅度 F_l 分别为：

$$F_h = \frac{A-C}{C} \times 100\% , \quad F_l = \frac{E-C}{C} \times 100\%$$

同时，我们考虑到工业用地出让最低标准的限制，对修正幅度作出相应的调整，对修正幅度进行调整后，各因素的修正系数可初步确定为：

$$f_{hi} = F_h \times p_i , \quad f_{li} = F_l \times p_i$$

式中： f_{hi} 和 f_{li} 为某一因素的最优、最劣修正幅度； P_i 为某一因素的权重。

项目工作组将因素的优劣程度分为优、较优、一般、较劣、劣五个层次，按上式计算出修正系数的最优、最劣修正幅度后，经比例内插可求得较优、较劣的修正幅度。

(二) 标定地价修正体系的检验

在制定了标定地价修正系数之后，应对所建立的修正系数体系进行相应的验证和修订，因为只有经过实践检验之后才能确定成果的合理性与实用性。其方法是：在每级内，选择已测算出地价的样点，利用修正系数表采用标定地价系数修正法计算其试算地价 P_j 试，统计出各样点测算地价与试算地价的比值：

$$k_j = \frac{P_{j测}}{P_{j试}}$$

式中： k_j 为某一样点测算地价与试算地价之比； $P_{j测}$ 为该样点的测算地价； $P_{j试}$ 为该样点的试算地价。

修正系数体系的调整系数 α 按下式计算，

$$\alpha = \frac{1}{m} \sum_{j=1}^m k_j$$

式中： m —试算的样点数目；用 α 乘以初算的修正系数可以得到一套新的修正

系数表。

（三）修正体系的编制

本次标定地价修正体系中区域因素修正所涉及的级别参考《湛江市市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价更新评估项目成果》，商服用地中零售商业、其他商服用地价格采用首层楼面地价进行修正，商务金融用地采用平均楼面地价进行修正。

1. 商服用地标定地价修正体系

（1）区域因素修正

1) 区域因素修正编制思路

根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），区域因素修正总幅度值确定以级别为单位，调查各级别内正常地价的最高样本组平均值、最低样本组平均值与基准地价作相对值比较确定。

各用途的因素修正幅度的参考《湛江市市区及下辖 2019 年各镇国有建设用地基准地价更新评估项目成果》权重进行设定。同时，利用土地定级过程中确定的因素因子量化结果，分析各因素因子对土地价格的影响方式和影响程度，确定各因素、因子在不同利用的状态及影响程度，以此来确定修正系数。

2) 区域因素选择与权重值的确定

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

① 区域商业繁华程度和距最近商服中心距离

表示商业、服务业繁华程度及距离对土地质量优劣的影响程度，主要反映居民购物的方便程度和商服业聚集程度，是衡量商服用地的重要因素，对土地质量和价格有十分重要的影响。

② 公交便捷程度

公交便捷度表示公共交通对各区域和道路的通行能力，它通过影响城内居民和过往行人的通行状况来影响土地质量优劣程度。因此，公交便捷自然成了影响土地优劣度的重要因素，便捷度越高，土地等级越高，否则就相反。湛江市目前的公交线路、公交站点已经形成了一定的交通网络，直接影响着人们生活、工作的便捷程度。因此，公交便捷度是衡量商服用地的重要因素。

③ 道路通达度

道路通达度表示城区道路状况和各区域内道路通行能力对土地质量优劣的影

响程度。主要反映道路对居民购物、生活与工作的便利程度。

④ 停车方便程度

表示居民日常购物、探访、常住时停车的方便程度对土地质量优劣的影响程度。

3) 区域因素修正指标说明及修正幅度确定

利用土地定级过程中确定的因素因子量化结果，分析各因素因子对土地价格的影响方式和影响程度，确定各因素、因子在不同利用下的状态及影响程度，以此来确定修正系数。修正公式如下：

$$f_{hi} = F_h \times p_i, \quad f_{li} = F_i \times p_i$$

式中： f_{hi} 、 f_{li} 为某一因素的上调、下调修正幅度； P_i 为某一因素的权重。

根据上述公式和方法，参照各因素因子的权重值得到在一般、最优、最劣修正幅度，基准地价作为代表区片的各个因素因子的平均水平，修正幅度定为零，在与最优、最劣修正幅度之间，最终确定以各影响因素修正幅度作为其在相应条件状况下的实际修正系数。

参考《湛江市区 2023 年国有建设用地标定地价体系建设项目》结果及结合湛江市实际情况，得出湛江市区 2024 标定地价区域因素修正幅度。其中，标准宗地级别涉及公示应用，应根据现行基准地价级别进行确定，因此标准宗地级别参考《湛江市市区及下辖 2019 年各镇国有建设用地基准地价更新评估项目成果》。

商服用地标定地价区域因素修正系数表与标定地价修正因素说明表如下所示：

表 6-2 一级零售商业、其他商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.266	0 ≤ R < 100m	100 ≤ R < 200m	200 ≤ R < 400m	400 ≤ R < 600m	R ≥ 600m
		6.19	3.1	0	-3.31	-6.63
区域商业繁华程度	0.306	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
		7.12	3.56	0	-3.81	-7.63
公交便捷程度	0.129	公交线路 ≥ 4 条；距站点距离 R < 200 m	公交线路 2~4 条；距站点距离 200 ≤ R < 400 m	公交线路 1~2 条；距站点距离 400 ≤ R < 600 m	无公交线路；距站点距离 600 ≤ R < 800 m	无公交线路；距站点距离 R ≥ 800 m
		3	1.5	0	-1.61	-3.21

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.179	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		4.17	2.08	0	-2.23	-4.46
停车方便程度	0.120	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		2.79	1.4	0	-1.5	-2.99

表 6-3 二级零售商业、其他商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.266	$R < 100m$	$100 \leq R < 200m$	$200 \leq R < 400m$	$400 \leq R < 600m$	$R \geq 600m$
		4.71	2.35	0	-2.52	-5.04
区域商业繁华程度	0.306	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施, 聚集成规模	区域内有一定量商业设施, 功能齐全	区域内有商业设施, 分布较分散	区域内有零星的商业设施
		5.41	2.71	0	-2.9	-5.8
公交便捷程度	0.129	公交线路 ≥ 4 条; 距站点距离 $R < 200m$	公交线路 2~4 条; 距站点距离 $200 \leq R < 400m$	公交线路 1~2 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600m$	无公交线路; 距站点距离 $600 \leq R < 800m$	无公交线路; 距站点距离 $R \geq 800m$
		2.28	1.14	0	-1.22	-2.44
道路通达度	0.179	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		3.17	1.58	0	-1.7	-3.39
停车方便程度	0.120	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		2.12	1.06	0	-1.14	-2.27

表 6-4 三级零售商业、其他商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.266	$R < 200m$	$200 \leq R < 400m$	$400 \leq R < 600m$	$600 \leq R < 800m$	$R \geq 800m$
		2.71	1.35	0	-1.45	-2.9
区域商业繁华程度	0.306	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施, 聚集成规模	区域内有一定量商业设施, 功能齐全	区域内有商业设施, 分布较分散	区域内有零星的商业设施
		3.11	1.56	0	-1.67	-3.34

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
公交便捷程度	0.129	公交线路≥4条；距站点距离 R<300 m	公交线路 2~4 条；距站点距离 300≤R<500 m	公交线路 1~2 条；距站点距离 500≤R<700 m	无公交线路；距站点距离 700≤R<900 m	无公交线路；距站点距离 R≥900 m
		1.31	0.66	0	-0.7	-1.41
道路通达度	0.179	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		1.82	0.91	0	-0.98	-1.95
停车方便程度	0.120	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		1.22	0.61	0	-0.65	-1.31

表 6-5 四级零售商业、其他商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.266	R<200m	200≤R<400m	400≤R<600m	600≤R<800m	R≥800m
		2.16	1.08	0	-1.16	-2.32
区域商业繁华程度	0.306	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
		2.49	1.25	0	-1.33	-2.67
公交便捷程度	0.129	公交线路≥5条；距站点距离 R<300 m	公交线路 3~5 条；距站点距离 300≤R<500 m	公交线路 1~3 条；距站点距离 500≤R<700 m	无公交线路；距站点距离 700≤R<900 m	无公交线路；距站点距离 R≥900 m
		1.05	0.53	0	-0.56	-1.12
道路通达度	0.179	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		1.46	0.73	0	-0.78	-1.56
停车方便程度	0.120	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		0.98	0.49	0	-0.52	-1.05

表 6-6 五级零售商业、其他商服用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.266	$R < 300m$	$300 \leq R < 500m$	$500 \leq R < 800m$	$800 \leq R < 1000m$	$R \geq 1000m$
		1.66	0.83	0	-0.89	-1.78
区域商业繁华程度	0.306	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商业设施, 功能齐全	区域内有商业设施, 分布较分散	区域内有零星的商业设施
		1.91	0.96	0	-1.03	-2.05
公交便捷程度	0.129	公交线路 ≥ 4 条; 距站点距离 $R < 400m$	公交线路 2~4 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600m$	公交线路 1~2 条; 距站点距离 $600 \leq R < 800m$	无公交线路; 距站点距离 $800 \leq R < 1000m$	无公交线路; 距站点距离 $R \geq 1000m$
		0.81	0.4	0	-0.43	-0.86
道路通达度	0.179	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		1.12	0.56	0	-0.6	-1.2
停车方便程度	0.120	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		0.75	0.38	0	-0.4	-0.8

(2) 楼层修正

标定地价修正体系中的地价楼层修正是指某一层楼面地价与首层楼面地价的比率关系, 楼层修正的目的是通过楼层这一因素修正得到某一楼层地价。基本思路是从房地产售价中, 扣减成本、利润等剥离出地价, 之后探讨楼层对地价的影响。因为各楼层地价受很多因素的影响, 在剥离的过程中, 应尽可能多的排除其他因素对地价的影响。

由于商服用地土地使用价值具有随楼层递增而递减的规律, 一般来说, 底层人流量大, 价格最高, 向上楼价则呈递减趋势。根据对专业市场等房屋利用情况和商铺租金调查资料, 一般情况下城区商业建筑楼层都以首层居多, 有部分有二层、三层商业, 小部分商业中心区有四层以上商业, 商业用房四层以上主要为办公或住宅用房, 小区商铺一般都分布于首层。在调查收集的样点数据库中, 选择各类专业市场以及包含商业物业的各开发楼盘、小区租金或销售价格, 通过不同楼层的楼面地价计算, 以商服用地首层为比较基准层, 得到如下结果:

表 6-7 零售商业、其他商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层	第三层和地下负一层	第四层及以上
修正系数	平均值	1	0.53	0.34	0.21
	修正范围	1	0.4-0.65	0.25-0.4	0.15-0.3

注：（1）已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正；
（2）在实际土地评估中，估价师需要根据待估宗地实际情况确定楼层修正系数。

(3) 期日修正

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(4) 道路修正

道路修正系数主要是为了修正不同道路之间的商服繁华度之间的差异。确定思路如下：将标准宗地按照级别区分，以最大值、最小值与平均值的比值分别作为最高与最低修正系数，再参考临近城市标定地价的道路修正系数，并结合湛江市的实际情况来确定。最终确定商服用地道路修正系数如下：

表 6-8 道路修正系数表

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	1.10	1.05	1.00	0.95	0.85

注：估价师可根据标准宗地或者待估对象实际情况在道路修正系数上下浮动 5% 进行确定。

(5) 土地剩余使用年期修正

根据第五章第四节“其他通用评估参数设定”中“商服用地年期修正还原率的确定”确定商服用地年期修正还原率，通过年期修正公式计算得出年期修正系数如下表：

表 6-9 零售商业、其他商服用地土地剩余使用年期修正系数表
(土地还原率 $r=6.25\%$)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0645	0.1253	0.1824	0.2362	0.2869	0.3345	0.3794	0.4216	0.4613	0.4987
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5339	0.5671	0.5982	0.6276	0.6552	0.6812	0.7056	0.7287	0.7503	0.7707
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

修正系数	0.7899	0.808	0.825	0.841	0.8561	0.8702	0.8836	0.8961	0.908	0.9191
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9296	0.9394	0.9487	0.9574	0.9656	0.9734	0.9806	0.9875	0.9939	1

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 40 年；
n——土地剩余使用年期；Y——土地剩余使用年期修正系数。

(6) 土地开发程度修正

标定地价所设定的土地开发程度一般依评估范围区域的平均开发程度或各均质区域的平均开发程度而定。当估价对象的土地开发程度与基准地价所设定的土地开发程度不一致时，就需进行土地开发程度修正。土地开发程度修正系数依据各基础设施投资对宗地地价的影响程度确定，详见下表：

表 6-10 湛江市土地使用开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米·土地面积）							合计（元/m ² ）
	场地平整	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	
开发费用范围	30~60	25~65	20~45	20~30	15~25	10~20	20~30	140~275
1、2 级开发费用	60	65	45	30	25	20	30	275
3、4 级开发费用	50	50	35	25	20	15	25	220
5 级及以上开发费用	30	35	25	20	15	10	20	155

注：上述取值表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，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，土地开发程度价格是地面地价，楼面地价计算的 land 开发程度要除以相应容积率。

(7) 其他个别因素修正

宗地的形状、宗地地基承载力、面积大小状况是影响各用途用地地价水平的重要因素。若宗地的面积和形态适合于某一特定用途生产布局的需要，则可以减少土地的占用面积，提高土地集约利用水平，单位土地面积的经济产出高，地价相对也较高。地质、地形、交通条件等因素对工业用地价格也有相类似的影响。具体各因素的修正系数根据各因素与样本地价的相关关系，分优、较优、一般、较劣、劣五个档次，结合典型样本测算确定，并制定相应的因素指标说明表。综合确定商业的其他个别因素修正如表：

表 6-11 商服用地其他个别因素修正系数表

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
	修正幅度	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正幅度	2	1	0	-1	-2
宗地地形地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦，坡度 <3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 <5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
	修正幅度	2	1	0	-1	-2

2. 商务金融用地标定地价修正体系编制

(1) 区域因素修正

商务金融用地区域因素的求取技术方法参照商服用地。

1) 区域因素选择与权重值的确定

根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），城镇土地定级因素主要包括繁华程度、交通条件、基础设施状况等因素，因此针对商务金融用地涉及的关键因素，细分为距最近商业中心距离、办公集聚度、公交便捷程度、道路通达度、停车方便程度等 5 个影响因素。

本次商务金融用地的权重参照商服用地，并结合用途及湛江市实际情况进行调整。标准宗地级别涉及公示应用，应根据现行基准地价级别进行确定，因此标准宗地级别参考《湛江市市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价更新评估项目成果》。

2) 区域因素修正指标说明及修正幅度确定

①距最近商业中心距离

因素分析见“零售商业用地、其他商服用地地价修正体系编制”。

②办公集聚度

表示办公集聚程度对土地质量优劣的影响程度，主要反映经济、信息、人流量、配套设施的完备程度和商服业聚集程度，是衡量办公用地的重要因素，对土地质量和价格有十分重要的影响。

③公交便捷程度

因素分析见“零售商业用地、其他商服用地地价修正体系编制”。

④道路通达度

因素分析见“零售商业用地、其他商服用地地价修正体系编制”。

⑤停车方便程度

因素分析见“零售商业用地、其他商服用地地价修正体系编制”。

商务金融用地标定地价区域因素修正系数表与标定地价修正因素说明表如下所示：

表 6-12 一级商务金融用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
办公聚集区	0.321	集聚度高，有规模办公区分布	集聚度较高，有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差，零星办公区分布	集聚度差，无办公区分布
		5.73	2.87	0	-2.81	-5.62
距最近商服中心距离 (m)	0.286	R < 100m	100 ≤ R < 200m	200 ≤ R < 400m	400 ≤ R < 600m	R ≥ 600m
		5.11	2.55	0	-2.51	-5.01
道路通达度	0.143	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		2.55	1.28	0	-1.25	-2.5
公交便捷程度	0.179	公交线路 ≥ 5 条；距站点距离 R < 200 m	公交线路 3~5 条；距站点距离 200 ≤ R < 400 m	公交线路 1~3 条；距站点距离 400 ≤ R < 600 m	无公交线路；距站点距离 600 ≤ R < 800 m	无公交线路；距站点距离 R ≥ 800 m
		3.2	1.6	0	-1.57	-3.13
停车方便程度	0.071	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		1.27	0.63	0	-0.62	-1.24

表 6-13 二级商务金融用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
办公聚集区	0.321	集聚度高，有规模办公区分布	集聚度较高，有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差，零星办公区分布	集聚度差，无办公区分布
		5.6	2.8	0	-2.74	-5.49
距最近商服中心距离 (m)	0.286	R < 100m	100 ≤ R < 200m	200 ≤ R < 400m	400 ≤ R < 600m	R ≥ 600m
		4.98	2.49	0	-2.45	-4.89

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.143	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		2.49	1.25	0	-1.22	-2.45
公交便捷程度	0.179	公交线路≥4条；距站点距离 R<200 m	公交线路 2~4 条；距站点距离 200≤R<400 m	公交线路 1~2 条；距站点距离 400≤R<600 m	无公交线路；距站点距离 600≤R<800 m	无公交线路；距站点距离 R≥800 m
		3.12	1.56	0	-1.53	-3.06
停车方便程度	0.071	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		1.24	0.62	0	-0.61	-1.21

表 6-14 三级商务金融用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
办公聚集区	0.321	集聚度高，有规模办公区分布	集聚度较高，有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差，零星办公区分布	集聚度差，无办公区分布
		3.69	1.84	0	-1.81	-3.61
距最近商服中心距离 (m)	0.286	R<200m	200≤R<400m	400≤R<600m	600≤R<800m	R≥800m
		3.28	1.64	0	-1.61	-3.22
道路通达度	0.143	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		1.64	0.82	0	-0.81	-1.61
公交便捷程度	0.179	公交线路≥4条；距站点距离 R<300 m	公交线路 2~4 条；距站点距离 300≤R<500 m	公交线路 1~2 条；距站点距离 500≤R<700 m	无公交线路；距站点距离 700≤R<900 m	无公交线路；距站点距离 R≥900 m
		2.05	1.03	0	-1.01	-2.02
停车方便程度	0.071	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		0.82	0.41	0	-0.4	-0.8

表 6-15 四级商务金融用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
办公聚集区	0.321	集聚度高，有规模办公区分布	集聚度较高，有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差，零星办公区分布	集聚度差，无办公区分布
		1.78	0.89	0	-0.87	-1.74
距最近商服中心距离 (m)	0.286	R<200m	200≤R<400m	400≤R<600m	600≤R<800m	R≥800m
		1.58	0.79	0	-0.78	-1.55

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.143	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		0.79	0.4	0	-0.39	-0.78
公交便捷程度	0.179	公交线路≥4条；距站点距离 R<300 m	公交线路 2~4 条；距站点距离 300≤R<500 m	公交线路 1~2 条；距站点距离 500≤R<700 m	无公交线路；距站点距离 700≤R<900 m	无公交线路；距站点距离 R≥900 m
		0.99	0.5	0	-0.49	-0.97
停车方便程度	0.071	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		0.39	0.2	0	-0.19	-0.39

表 6-16 五级商务金融用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
办公聚集区	0.321	集聚度高，有规模办公区分布	集聚度较高，有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差，零星办公区分布	集聚度差，无办公区分布
		1.72	0.86	0	-0.84	-1.69
距最近商服中心距离 (m)	0.286	R<300m	300≤R<500m	500≤R<800m	800≤R<1000	R≥1000
		1.53	0.77	0	-0.75	-1.5
道路通达度	0.143	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		0.77	0.38	0	-0.38	-0.75
公交便捷程度	0.179	公交线路≥4条；距站点距离 R<400 m	公交线路 2~4 条；距站点距离 400≤R<600 m	公交线路 1~2 条；距站点距离 600≤R<800 m	无公交线路；距站点距离 800≤R<1000 m	无公交线路；距站点距离 R≥1000 m
		0.96	0.48	0	-0.47	-0.94
停车方便程度	0.071	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		0.38	0.19	0	-0.19	-0.37

(2) 容积率修正

容积率修正系数的求取引用《湛江市市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价更新项目成果汇编及应用指南》。容积率修正系数表如下：

表 6-17 商务金融用地容积率修正系数表

容积率	≤0.4	0.4<r<5.5	≥5.5
修正系数	1.0	(0.4/r) ^0.33	0.4211

(3) 期日修正

待估对象的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据自然资源局或政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(4) 土地剩余使用年期修正（同零售商业、其他商服用地，详见上文）

(5) 土地开发程度修正（同零售商业、其他商服用地，详见上文）

(6) 其他个别因素修正

商务金融用地其他个别因素的求取技术方法参照同零售商业用地，修正系数表如下表：

表 6-18 商务金融用地其他个别因素修正系数表

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
	修正幅度	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正幅度	2	1	0	-1	-2
宗地地形地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦，坡度 <3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 <5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不太平坦，需经过平整才能使用
	修正幅度	2	1	0	-1	-2

3. 住宅用地标定地价修正体系

(1) 区域因素修正

1) 区域因素修正编制思路

住宅用地区域因素的求取技术方法参照商服用地。

2) 区域因素选择与权重值的确定

根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），城镇土地定级因素主要包括基础设施状况、交通条件、环境条件、繁华程度等因素，因此针对住宅用地涉及的关键因素，细分为距医疗设施范围、距文体设施范围、距教育设施范围、停车方便程度、公交便捷程度、道路通达度、距自然景观、距最近商业中心范围共 8 个影响因素。

由于选择的因素体系与现行的湛江市基准地价体系中住宅用地区域因素修正

体系相接近，其编制思路及原理也相近，且湛江市基准地价体系经过多年的论证和检验存在一定的合理性，因此标定地价住宅用地区域因素体系的权重参照《湛江市市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价更新评估项目成果》，并结合湛江市实际情况进行调整。标准宗地级别涉及公示应用，应根据现行基准地价格别进行确定，因此标准宗地级别参考《湛江市市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价更新评估项目成果》。

3) 区域因素修正指标说明及修正幅度确定

①距医疗设施、文体设施、教育设施和自然景观距离

距医疗设施、文体设施、教育设施和自然景观距离，表示住宅用地周边医疗设施、文体设施、教育设施和自然景观等公用设施完善度对各区域的影响。因此，距医疗设施、文体设施、教育设施和自然景观距离自然成了影响土地优劣度的重要因素，便捷度越高，土地等级越高，否则就相反。湛江市目前的医疗设施、文体设施、教育设施和公园广场逐渐完善，直接影响着人们生活、工作的便捷程度。因此，距医疗设施、文体设施、教育设施和公园广场距离也是衡量住宅用地的的重要因素。

②停车方便程度、公交便捷程度、道路通达度、距最近商业中心距离等因素因素分析见“零售商业用地、其他商服用地地价修正体系编制”

住宅用地标定地价区域因素修正系数表与标定地价因素修正因素说明表如下所示：

表 6-19 一级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (R) (m)	0.067	R<100m	100≤R<300m	300≤R<500m	600≤R<700m	R≥700m
		1.35	0.68	0	-0.65	-1.29
距文体设施距离 (R) (m)	0.044	R<300m	300≤R<500m	500≤R<700m	700≤R<900m	R≥900m
		0.89	0.44	0	-0.42	-0.85
距教育设施距离 (R) (m)	0.200	重点中小学学区，距离学校距离R<300m	重点中小学学区，距离学校距离300≤R<500m	普通中小学学区，距离学校距离R<300m	普通中小学学区，距离学校距离300≤R<500m	普通中小学学区，距离学校距离R≥500m
		4.04	2.02	0	-1.93	-3.85
停车方便程度	0.089	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		1.8	0.9	0	-0.86	-1.72

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
公交便捷程度 (R) (m)	0.178	公交线路≥4条; 距站点距离R<200 m	公交线路2~4条; 距站点距离200≤R<400 m	公交线路1~2条; 距站点距离400≤R<600 m	无公交线路; 距站点距离600≤R<800 m	无公交线路; 距站点距离R≥800 m
		3.6	1.8	0	-1.72	-3.43
道路通达度	0.178	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		3.6	1.8	0	-1.72	-3.43
距自然景观距离 (R) (m)	0.067	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离R<300m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离300≤R<500m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离500≤R<600m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离600≤R<800m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离R≥800m
		1.35	0.68	0	-0.65	-1.29
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.177	R<100m	100≤R<200m	200≤R<400m	400≤R<600m	R≥600m
		3.58	1.79	0	-1.71	-3.41

表 6-20 二级住宅用地标地地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (R) (m)	0.067	R<200m	200≤R<400m	400≤R<600m	600≤R<800m	R≥800m
		1.14	0.57	0	-0.54	-1.09
距文体设施距离 (R) (m)	0.044	R<400m	400≤R<600m	600≤R<800m	800≤R<1000m	R≥1000m
		0.75	0.37	0	-0.36	-0.71
距教育设施距离 (R) (m)	0.200	重点中小学学区, 距离学校距离R<500米	重点中小学学区, 距离学校距离500≤R<800m	普通中小学学区, 距离学校距离R<500m	普通中小学学区, 距离学校距离500≤R<800米	普通中小学学区, 距离学校距离R≥800m
		3.4	1.7	0	-1.62	-3.24
停车方便程度	0.089	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		1.51	0.76	0	-0.72	-1.44
公交便捷程度 (R) (m)	0.178	公交线路≥4条; 距站点距离R<200 m	公交线路2~4条; 距站点距离200≤R<400 m	公交线路1~2条; 距站点距离400≤R<600 m	无公交线路; 距站点距离600≤R<800 m	无公交线路; 距站点距离R≥800 m
		3.02	1.51	0	-1.44	-2.89
道路通达度	0.178	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		3.02	1.51	0	-1.44	-2.89

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距自然景观距离 (R) (m)	0.067	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 R<400m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 400 ≤ R < 600 米	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 600 ≤ R < 800m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 800 ≤ R < 1000m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 R ≥ 1000m
		1.14	0.57	0	-0.54	-1.09
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.177	R < 200m	200 ≤ R < 300m	300 ≤ R < 500m	500 ≤ R < 700m	R ≥ 700m
		3.01	1.5	0	-1.44	-2.87

表 6-21 三级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (R) (m)	0.067	R < 300m	300 ≤ R < 500m	500 ≤ R < 700m	700 ≤ R < 900m	R ≥ 900m
		0.77	0.39	0	-0.37	-0.74
距文体设施距离 (R) (m)	0.044	R < 500m	500 ≤ R < 700m	700 ≤ R < 900m	900 ≤ R < 1100	R ≥ 1100m
		0.51	0.25	0	-0.24	-0.48
距教育设施距离 (R) (m)	0.200	重点中小学 R < 学区, 距离学校距离 700m	重点中小学学区, 距离学校距离 700 ≤ R < 1000m	普通中小学学区, 距离学校距离 R < 700m	普通中小学学区, 距离学校距离 700 ≤ R < 1000m	普通中小学学区, 距离学校距离 R ≥ 1000m
		2.3	1.15	0	-1.1	-2.2
停车方便程度	0.089	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		1.03	0.51	0	-0.49	-0.98
公交便捷程度 (R) (m)	0.178	公交线路 ≥ 4 条; 距站点距离 R < 300 m	公交线路 2~4 条; 距站点距离 300 ≤ R < 500 m	公交线路 1~2 条; 距站点距离 500 ≤ R < 700 m	无公交线路; 距站点距离 700 ≤ R < 900 m	无公交线路; 距站点距离 R ≥ 900 m
		2.05	1.03	0	-0.98	-1.96
道路通达度	0.178	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		2.05	1.03	0	-0.98	-1.96
距自然景观距离 (R) (m)	0.067	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 R < 500m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 500 ≤ R < 700m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 700 ≤ R < 1000m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 1000 ≤ R < 1200m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 R ≥ 1200m
		0.77	0.39	0	-0.37	-0.74

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.177	R<300m	300≤R<400m	400≤R<600m	600≤R<800m	R≥800m
		2.04	1.02	0	-0.97	-1.95

表 6-22 四级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (R) (m)	0.067	R<400m	400≤R<600m	600≤R<800m	800≤R<1000m	R≥1000m
		0.6	0.3	0	-0.29	-0.57
距文体设施距离 (R) (m)	0.044	R<600m	600≤R<800m	800≤R<1000m	1000≤R<1200m	R≥1200m
		0.39	0.2	0	-0.19	-0.38
距教育设施距离 (R) (m)	0.200	重点中小学学区, 距离学校距离 R<900m	重点中小学学区, 距离学校距离 900≤R<1200m	普通中小学学区, 距离学校距离 R<900m	普通中小学学区, 距离学校距离 900≤R<1200m	普通中小学学区, 距离学校距离 R≥1200m
		1.79	0.9	0	-0.85	-1.71
停车方便程度	0.089	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		0.8	0.4	0	-0.38	-0.76
公交便捷程度 (R) (m)	0.178	公交线路≥4 条; 距站点距离 R<300 m	公交线路 2~4 条; 距站点距离 300≤R<500 m	公交线路 1~2 条; 距站点距离 500≤R<700 m	无公交线路; 距站点距离 700≤R<900 m	无公交线路; 距站点距离 R≥900 m
		1.59	0.8	0	-0.76	-1.52
道路通达度	0.178	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		1.59	0.8	0	-0.76	-1.52
距自然景观距离 (R) (m)	0.067	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R<600 米	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 600≤R<800m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 800≤R<1000m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 1000≤R<1200m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R≥1200m
		0.6	0.3	0	-0.29	-0.57
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.177	R<400m	400≤R<500m	500≤R<700m	700≤R<900m	R≥900m
		1.58	0.79	0	-0.76	-1.51

表 6-23 五级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施	0.067	R<500m	500≤R<700m	700≤R<900m	900≤R<1500m	R≥1500m

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距离 (R) (m)		0.47	0.23	0	-0.22	-0.45
距文体设施距离 (R) (m)	0.044	R<800m	800≤R<1000m	1000≤R<1200m	1200≤R<1500m	R≥1500m
		0.31	0.15	0	-0.15	-0.29
距教育设施距离 (R) (m)	0.200	重点中小学学区, 距离学校距离 R<1200m	重点中小学学区, 距离学校距离 1200≤R<1500m	普通中小学学区, 距离学校距离 R<1200m	普通中小学学区, 距离学校距离 1200≤R<1500m	普通中小学学区, 距离学校距离 R≥1500m
		1.4	0.7	0	-0.67	-1.33
停车方便程度	0.089	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		0.62	0.31	0	-0.3	-0.59
公交便捷程度 (R) (m)	0.178	公交线路≥4条; 距站点距离 R<400 m	公交线路 2~4条; 距站点距离 400≤R<600 m	公交线路 1~2 条; 距站点距离 600≤R<800 m	无公交线路; 距站点距离 800≤R<1000 m	无公交线路; 距站点距离 R≥1000 m
		1.24	0.62	0	-0.59	-1.19
道路通达度	0.178	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		1.24	0.62	0	-0.59	-1.19
距自然景观距离 (R) (m)	0.067	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R<700m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 700≤R<900m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 900≤R<1200m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 1200≤R<1500m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R≥1500m
		0.47	0.23	0	-0.22	-0.45
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.177	R<500m	500≤R<600m	600≤R<800m	800≤R<1000m	R≥1000m
		1.24	0.62	0	-0.59	-1.18

表 6-24 六级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (R) (m)	0.067	R<600m	600≤R<800m	800≤R<1000m	1000≤R<1800m	R≥1800m
		0.34	0.17	0	-0.16	-0.32
距文体设施距离 (R) (m)	0.044	R<1000m	1000≤R<1200m	1200≤R<1400m	1400≤R<1800m	R≥1800m
		0.22	0.11	0	-0.11	-0.21

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距教育设施距离 (R) (m)	0.200	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 1500m$	重点中小学学区, 距离学校距离 $1500 \leq R < 2000m$	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 1500m$	普通中小学学区, 距离学校距离 $1500 \leq R < 2000m$	普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 2000m$
		1.02	0.51	0	-0.49	-0.97
停车方便程度	0.089	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		0.45	0.23	0	-0.22	-0.43
公交便捷程度 (R) (m)	0.178	公交线路 ≥ 4 条; 距站点距离 $R < 400m$	公交线路 2~4 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600m$	公交线路 1~2 条; 距站点距离 $600 \leq R < 800m$	无公交线路; 距站点距离 $800 \leq R < 1000m$	无公交线路; 距站点距离 $R \geq 1000m$
		0.9	0.45	0	-0.43	-0.86
道路通达度	0.178	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		0.9	0.45	0	-0.43	-0.86
距自然景观距离 (R) (m)	0.067	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R < 800m$	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $800 \leq R < 1100m$	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1100 \leq R < 1500m$	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1500 \leq R < 1800m$	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R \geq 1800m$
		0.34	0.17	0	-0.16	-0.32
距最近商业中心距离 (R) (m)	0.177	$R < 600m$	$600 \leq R < 700m$	$700 \leq R < 900m$	$900 \leq R < 1200m$	$R \geq 1200m$
		0.9	0.45	0	-0.43	-0.86

(2) 容积率修正

容积率修正系数的求取引用《湛江市市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价更新项目成果汇编及应用指南》。容积率修正系数表如下:

表 6-25 住宅用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 7.0$	≥ 7.0
修正系数	1.2658	$(2.0/r)^{0.34}$	0.6532

(3) 期日修正

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时, 需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(4) 电梯修正

出于安全考虑，增加快速安全通道，《住宅设计规范》明确规定：七层及以上的住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过 16m 以上的住宅必须设置电梯。考虑到电梯对房价的影响，根据对湛江市现状住宅房地产样点的调查，计算得出电梯住宅地价是楼梯（即无电梯）住宅的 1.05~1.2 倍。应用时估价师需判断待估宗地和标准宗地含电梯住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例与楼梯（即无电梯）住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例。

电梯修正系数=电梯住宅建筑面积÷住宅总建筑面积×电梯住宅地价修正系数+楼梯（即无电梯）住宅建筑面积÷住宅总建筑面积×1

（5）临海修正

湛江市区多面临海，其宗地临海 50 米内的建筑的地价受临海产生正面影响，地价在原基础上有一定幅度的增加，增加幅度范围为 0-10%。

估价师需要判断待估对象与标准宗地的宗地红线 50 米内土地面积占宗地总土地面积比例。

临海修正系数=宗地红线 50 米内土地面积÷宗地总土地面积×（1+临海增加幅度）+宗地红线 50 米外土地面积÷宗地总土地面积×1

（6）土地剩余使用年期修正

根据第五章第四节“其他通用评估参数设定”中“住宅用地年期修正还原率的确定”确定住宅用地年期修正还原率，通过年期修正公式计算得出年期修正系数如下表：

表 6-26 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 r=5.33%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.052	0.1013	0.1482	0.1926	0.2349	0.275	0.313	0.3492	0.3835	0.416
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.447	0.4763	0.5042	0.5306	0.5558	0.5796	0.6023	0.6238	0.6442	0.6635
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6819	0.6994	0.716	0.7317	0.7467	0.7609	0.7743	0.7871	0.7993	0.8108
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8217	0.8321	0.842	0.8514	0.8603	0.8687	0.8767	0.8843	0.8916	0.8984
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9049	0.9111	0.917	0.9226	0.9278	0.9329	0.9376	0.9422	0.9465	0.9505
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9544	0.9581	0.9616	0.9649	0.968	0.971	0.9739	0.9766	0.9791	0.9815
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9839	0.986	0.9881	0.9901	0.992	0.9937	0.9954	0.997	0.9986	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 70 年；

n——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

(7) 土地开发程度修正（同零售商业、其他商服用地，详见上文）。

(8) 其他个别因素修正

住宅用地其他个别因素的求取技术方法参照商服用地，编制系数表如下表：

表 6-27 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地地形地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦，坡度 < 3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 < 5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
	修正幅度	2	1	0	-1	-2
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
	修正幅度	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正幅度	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
	修正幅度	6	3	0	-3	-6

4. 工业用地标定地价修正体系

(1) 区域因素修正

1) 区域因素修正编制思路

工业用地区域因素的求取技术方法参照商服用地。

2) 区域因素选择与权重值的确定

根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），城镇土地定级因素主要包括交通条件、产业集聚效益等因素，因此针对工业用地涉及的关键因素，细分为道路通达度、对外交通便利度、产业集聚影响度等 3 个影响因素。

由于选择的因素体系与现行的湛江市基准地价体系中工业用地区域因素修正体系相接近，其编制思路及原理也相近，且湛江市基准地价体系经过多年的论证和检验存在一定的合理性，因此标定地价工业用地区域因素体系的权重参照《湛江市市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价更新评估项目成果编制成果》，并结合湛江市实际情况进行调整。标准宗地级别涉及公示应用，应根据现行基准地价级别进行确定，因此标准宗地级别参考《湛江市市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价更新评估项目成果编制成果》。

3) 区域因素修正指标说明及修正幅度确定

①道路通达度

道路通达度表示道路状况和各区域内道路通行能力对土地质量优劣的影响程度。主要反映道路对工业运输的便利程度；是衡量工业用地的重要因素，对土地质量和价格有十分重要的影响。

②对外交通便利度

对外交通便利度，表示各工业用地与其他区域的通行能力，它通过影响运输成本、方便程度等来影响土地质量优劣程度。因此，对外交通便利度成了影响土地优劣度的重要因素，便捷度越高，土地等级越高，否则就相反。湛江市道路交通网已进一步完善，直接影响着人们生活、工作的便捷程度。因此，对外交通便利度也是衡量工业用地的重要因素。

③产业集聚影响度

产业集聚影响度反映产业在一定范围的集中程度。随之产业园区化的提出，产业集聚也是城市工业园区规划的一个体现。产业集聚影响度分为同类产业及其配套产业的集聚和不同类产业的集聚。根据调查，产业集聚影响度对工业用地有较大的影响。

由于本次湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价更新项目工业用地标准宗地共有 16 宗，分别位于对应用途的基准地价一级、二级、三级、四级、八级（奋勇高新区二级）范围内，考虑标准宗地逐渐完善，覆盖度提高等情况，现优先建立修正体系，因此针对基准地价所有涉及的级别情况均建立区域因素修正系数表与标定地价因素修正因素说明表。工业用地标定地价区域因素修正系数表与标定地价修正因素说明表如下所示：

表 6-28 一级工业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.318	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		3.06	1.53	0	-1.34	-2.67
对外交通便利度(货运)	0.386	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
		3.71	1.85	0	-1.62	-3.25
产业集聚效益	0.296	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
		2.84	1.42	0	-1.24	-2.49

表 6-29 二级工业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.318	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		2.94	1.47	0	-1.29	-2.58
对外交通便利度(货运)	0.386	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
		3.57	1.79	0	-1.56	-3.13
产业集聚效益	0.296	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
		2.74	1.37	0	-1.2	-2.4

表 6-30 三级工业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.318	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		2.66	1.33	0	-1.16	-2.33
对外交通便利度(货运)	0.386	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
		3.23	1.61	0	-1.41	-2.83
产业集聚效益	0.296	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
		2.47	1.24	0	-1.08	-2.17

表 6-31 四级工业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.318	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
		2.27	1.14	0.00	-0.99	-1.99
对外交通便利度 (货运)	0.386	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
		2.76	1.38	0.00	-1.21	-2.41
产业集聚效益	0.296	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
		2.11	1.06	0.00	-0.93	-1.85

表 6-32 五级工业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.318	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		1.26	0.63	0.00	-0.55	-1.11
对外交通便利度 (货运)	0.386	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
		1.53	0.77	0.00	-0.67	-1.34
产业集聚效益	0.296	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
		1.18	0.59	0.00	-0.52	-1.03

表 6-33 八级工业用地 (奋勇高新区二级) 标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.318	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		1.09	0.55	0	-0.48	-0.95
对外交通便利度 (货运)	0.386	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
		1.32	0.66	0	-0.58	-1.16
产业集聚效益	0.296	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
		1.02	0.51	0	-0.44	-0.89

(2) 期日修正

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时, 需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(3) 土地剩余使用年期修正

根据第五章第四节“其他通用评估参数设定”中“工业用地年期修正还原率的确

定”确定工业用地年期修正还原率，通过年期修正公式计算得出年期修正系数如下表：

表 6-34 工业用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 r=5.05%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0525	0.1026	0.1502	0.1955	0.2387	0.2797	0.3188	0.3561	0.3915	0.4252
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4573	0.4879	0.517	0.5447	0.571	0.5961	0.62	0.6428	0.6644	0.685
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7046	0.7233	0.7411	0.758	0.7741	0.7894	0.804	0.8179	0.8312	0.8438
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8557	0.8671	0.878	0.8883	0.8982	0.9076	0.9165	0.925	0.933	0.9407
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9481	0.955	0.9617	0.968	0.974	0.9797	0.9852	0.9904	0.9953	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

(5) 土地开发程度修正（同商服用地，详见上文）。

(6) 其他个别因素修正

工业用地其他个别因素的求取技术方法参照商服用地，编制系数表如下表：

表 6-35 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	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	1	0	-1	-2
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地形地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦，坡度 < 3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 < 5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
	修正系数	4	2	0	-2	-4

5. 公共管理与公共服务用地（教育用地）标定地价修正体系

（1）区域因素修正

1) 区域因素修正编制思路

公共管理与公共服务用地（教育用地）区域因素的求取技术方法参照商服用地。

2) 区域因素选择与权重值的确定

根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），城镇土地定级因素主要包括繁华程度、基础设施状况、交通条件等因素，因此针对公共管理与公共服务用地（教育用地）涉及的关键因素，细分为公交便捷程度、距最近商业中心距离、公用设施完备度等 3 个影响因素。

由于选择的因素体系与现行的湛江市基准地价体系中公共服务用地区域因素修正体系相接近，其编制思路及原理也相近，且湛江市基准地价体系经过多年的论证和检验存在一定的合理性，因此标定地价公共服务用地区域因素体系的权重参照《湛江市市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价更新评估项目成果编制成果》，并结合湛江市实际情况进行调整。标准宗地级别涉及公示应用，应根据现行基准地价级别进行确定，因此标准宗地级别参考《湛江市市区及下辖各镇 2019 年国有建设用地基准地价更新评估项目成果编制成果》。

3) 区域因素修正指标说明及修正幅度确定

① 公交便捷程度、距最近商业中心范围等因素

因素分析见“零售商业用地、其他商服用地地价修正体系编制”。

② 公用设施完备度

公用设施完备度，表示公共管理与公共服务用地周边医疗设施、文体设施、教育设施和自然景观等公用设施完善度对各区域的影响。因此，公用设施完备度自然成了影响土地优劣度的重要因素，便捷度越高，土地等级越高，否则就相反。湛江市目前的医疗设施、文体设施、教育设施和公园广场逐渐完善，直接影响着人们生活、工作的便捷程度。因此，公用设施完备度也是衡量公共管理与公共服务用地（教育用地）的重要因素。

本次标定地价公共服务用地标定区域的土地级别位于公共管理六级，因此本次公共管理与公共服务用地（教育用地）区域因素修正体系仅编制公共管理六级的区域因素修正体系。具体标定地价修正因素系数表如下所示：

表 6-36 公共管理与公共服务用地（教育用地）标定地价区域因素修正因素说明表

影响因素	权重	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.256	位于商服中心，商服设施配套齐全功能完善	临近商服中心，商服设施配套较齐全功能较完善	商服设施配套可满足基本需求	商服设施配套条件较差	商服设施配套条件差
		1.20	0.60	0	-0.55	-1.11
交通便捷度	0.395	区域以混合型道路为主，道路路网密集	区域以生活型道路为主，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
		1.85	0.92	0	-0.85	-1.71
公用设施完备度	0.349	教育设施、医疗设施、金融设施完备度高	教育设施、医疗设施、金融设施完备度较高	教育设施、医疗设施、金融设施完备度一般	教育设施、医疗设施、金融设施完备度较低	教育设施、医疗设施、金融设施完备度低
		1.63	0.82	0	-0.75	-1.51

(2) 容积率修正

容积率修正系数的求取引用《湛江市市区及下辖各镇2019年国有建设用地基准地价更新项目成果汇编及应用指南》。容积率系数修正表如下：

表 6-37 公共管理与公共服务用地（教育用地）容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 5.0$	≥ 5.0
修正系数	1.1637	$(1.5/r)^{0.374}$	0.6374

(3) 期日修正

待估宗地的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(4) 土地剩余使用年期修正

根据第五章第四节“其他通用评估参数设定”中“公共管理与公共服务用地（教育用地）年期修正还原率的确定”确定公共管理与公共服务用地（教育用地）年期修正还原率，通过年期修正公式计算得出年期修正系数如下表：

表 6-38 公共管理与公共服务用地（教育用地）土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 $r=5.11\%$ ）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.053	0.1034	0.1514	0.197	0.2405	0.2818	0.3211	0.3585	0.394	0.4279
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4601	0.4907	0.5199	0.5476	0.574	0.5991	0.623	0.6457	0.6673	0.6878
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7074	0.726	0.7437	0.7606	0.7766	0.7918	0.8063	0.8201	0.8333	0.8458

剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8577	0.869	0.8797	0.89	0.8997	0.909	0.9178	0.9261	0.9341	0.9417
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9489	0.9558	0.9623	0.9686	0.9745	0.9801	0.9855	0.9905	0.9954	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限50年；
n——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

(5) 土地开发程度修正（同商服用地，详见上文）

(6) 其他个别因素修正

公共管理与公共服务用地（教育用地）其他个别因素的求取技术方法参照商服用地，编制系数表如下表：

表 6-39 公共管理与公共服务用地（教育用地）其他个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	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
	修正幅度	2	1	0	-1	-2
宗地面积	指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用比较有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用有严重影响
	修正幅度	2	1	0	-1	-2
宗地地形地势	指标说明	地势平坦	地势较平坦，坡度<3%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
	修正幅度	3	1.5	0	-1.5	3
景观条件	指标说明	临江河、湖泊，视野开阔，景观条件优越	视野开阔无遮挡，景观条件优越	无特殊景观且不存在影响视觉美观及居住体验的物体存在，景观条件一般	靠近污染源或者靠近影响居住体验的物体，对居住生活有较明显影响	面对污染源或者存在影响居住体验的物体，对居住生活有较大影响
	修正幅度	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6

六、标定地价成果应用实例

例：待估对象位于体育南路，土地用途为商住用地，土地面积 15000 平方米，容积率为 3.0，商业为 1 层，商业建筑面积为 10000 平方米，住宅建筑面积为 35000 平方米，土地剩余年期为住宅 59 年，商业 29 年，求该地块估价时点为 2024 年 1 月 1 日的楼面地价。

（一）确定计算公式

商住混合用地的修正因素，参照对应用途的因素修正后再对应乘以相应用途的建筑面积或比例，其公式为：

商住混合用地楼面地价 = (商服用地标定地价 × 商服用地建筑面积 + 住宅用地标定地价 × 住宅用地建筑面积) ÷ 总建筑面积。

根据待估宗地经济指标情况，可知待估宗地的商业部分分布在一层，其他部分均为住宅部分，故：

$$\begin{aligned} & \text{零售商业、其他商服用地首层楼面地价} \\ &= \text{商业标准宗地标定地价(首层楼面地价)} \times \frac{\text{待估宗地的道路修正系数}}{\text{标准宗地的道路修正系数}} \\ & \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\ & \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估宗地剩余使用年限修正系数} \\ & + \frac{(\text{待估宗地土地开发程度修正值} - \text{标准宗地土地开发程度修正值})}{\text{待估宗地容积率}} \end{aligned}$$

住宅用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \text{住宅标准宗地标定地价} \times \frac{\text{待估宗地临海修正系数}}{\text{标准宗地临海修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ & \times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ & \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ & \times \text{待估宗地剩余使用年限修正系数} \\ & + \frac{(\text{待估对象土地开发程度修正值} - \text{标准宗地土地开发程度修正值})}{\text{待估对象容积率}} \end{aligned}$$

（二）查询标定地价并列出现标准宗地和待估宗地的对比情况表

根据湛江市区 2024 年国有建设用地标定区域分布图，查得待估宗地所属标定

区域编码为 440800H0701030，该标定区域的标准宗地综合标定地价的楼面地价为 3761 元/平方米，其中，商业首层楼面地价为 11583 元/平方米，住宅楼面地价为 3494 元/平方米。标准宗地和待估宗地的对比情况表如下：

表 6-40 标准宗地与待估宗地情况表

比较案例选择	宗地名称	所属标定区域	宗地面积 (m ²)	容积率	使用年期	住宅用途平均楼面价格 (元/平方米)	商业用途首层楼面价 (元/平方米)	开发程度	土地级别
标准宗地 1	御景名城	440800H0701030	71978	3.2	住宅 70 年；商业 40 年	3494	11583	五通一平	商业 2 级，住宅 2 级
标准宗地 2	西粤京基城一期	440800H0701028	83930.6	3.49	住宅 70 年；商业 40 年	3328	9936	五通一平	商业 2 级，住宅 2 级
标准宗地 3	御景珺庭	440800H0701027	49192.49	3.0	住宅 70 年；商业 40 年	3327	8541	五通一平	商业 2 级，住宅 2 级
待估对象	体育南路片区	440800H0701030	15000	3.0	住宅 59 年；商业 29 年	待估	待估	五通一平	商业 2 级，住宅 2 级



图 6-1 标准宗地与待估宗地位置示意图

(三) 计算待估宗地商服标定地价

1. 确定土地开发程度修正系数

表 6-41 湛江市土地使用开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米·土地面积)							合计 (元/m ²)
	场地平整	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	
开发费用范围	30~60	25~65	20~45	20~30	15~25	10~20	20~30	140~275
1、2 级开发费用	60	65	45	30	25	20	30	275
3、4 级开发费用	50	50	35	25	20	15	25	220
5 级及以上开发费用	30	35	25	20	15	10	20	155

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况，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“五通一平”具体是指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地红线内土地平整。

待估宗地和标准宗地开发程度均为五通一平，故无需修正。

2. 确定道路修正系数

(1) 标准宗地 1 综合道路修正系数

标准宗地，临海滨大道北，所临道路人流量大，商业经营条件好，故确定道路修正系数为 1.10。

(2) 标准宗地 2 综合道路修正系数

标准宗地，临人民大道北，所临道路人流量大，商业经营条件好，故确定道路修正系数为 1.10。

(3) 标准宗地 3 综合道路修正系数

标准宗地，临文昌路，所临道路人流量一般，商业经营条件一般，故确定道路修正系数为 1.00。

(4) 待估对象道路修正系数

待估对象，临近体育南路，所临道路人流量较好，商业经营条件较好，故确定道路修正系数为 1.05。

由于待估对象的道路修正与标准宗地的定义一致，故：

待估对象与标准宗地 1 的道路修正系数之比=1.05÷1.10=0.9545。

待估对象与标准宗地 2 的道路修正系数之比=1.05÷1.10=0.9545。

待估对象与标准宗地 3 的道路修正系数之比=1.05÷1.00=1.05。

3. 确定区域因素修正系数

标准宗地与待估对象皆位于商服用地 2 级土地范围内，故使用 2 级用地区域

因素修正系数，具体修正如下：

表 6-42 区域因素修正系数表

区域因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)
距最近商业中心距离	200≤R<400 m	0	100≤R<200m	2.35	100≤R<200m	2.35	200≤R<400m	0
区域商业繁华程度	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	2.71	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	2.71	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	2.71	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	2.71
公交便捷程度	公交线路 1~2 条；距站点距离 400≤R<600 m	0	公交线路 ≥4 条；距站点距离 R<200 m	2.28	公交线路 ≥4 条；距站点距离 R<200 m	2.28	公交线路 1~2 条；距站点距离 400≤R<600 m	0
道路通达度	道路路网密集程度较高	1.58	道路路网密集程度高	3.17	道路路网密集程度高	3.17	道路路网密集程度较高	1.58
停车方便程度	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	0	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	0	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	1.06	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	0
修正幅度合计 (%)	——	4.29	——	10.51	——	11.57	——	4.29

注：标准宗地与待估对象的区域因素优劣情况是相对于标定区域的一般水平进行比较。

- (1) 标准宗地 1 的区域因素修正=1+10.51%=1.1051；
- (2) 标准宗地 2 的区域因素修正=1+11.57%=1.1157；
- (3) 标准宗地 3 的区域因素修正=1+4.29%=1.0429；
- (4) 待估对象的区域因素修正=1+4.29%=1.0429；

由于待估对象的区域因素与标准宗地的定义不一致，故

待估对象与标准宗地 1 的区域因素修正系数之比=1.0429÷1.1051=0.9437。

待估对象与标准宗地 2 的区域因素修正系数之比=1.0429÷1.1157=0.9347。

待估对象与标准宗地 3 的区域因素修正系数之比=1.0429÷1.0429=1.00。

4. 确定其他个别因素修正系数

表 6-43 个别因素修正系数表

其他个别因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)
宗地形状	形状较规则, 对土地利用较为有利	1.5	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	0	形状较规则, 对土地利用较为有利	1.5	形状较规则, 对土地利用较为有利	1.5
宗地面积	面积对土地利用无不良影响	0	面积对土地利用无不良影响	0	面积对土地利用无不良影响	0	面积对土地利用无不良影响	0
宗地地形地势	地势较平坦, 坡度 <3%, 对建筑无影响	1	地势较平坦, 坡度 <3%, 对建筑无影响	1	地势较平坦, 坡度 <3%, 对建筑无影响	1	地势较平坦, 坡度 <3%, 对建筑无影响	1
修正幅度合计 (%)	——	2.5	——	1	——	2.5	——	2.5

- (1) 标准宗地 1 的个别因素修正=1+1%=1.01;
- (2) 标准宗地 2 的个别因素修正=1+2.5%=1.025;
- (3) 标准宗地 3 的个别因素修正=1+2.5%=1.025;
- (4) 待估对象的个别因素修正=1+2.5%=1.025;

由于待估对象的个别因素与标准宗地的定义不一致, 故

待估对象与标准宗地 1 的区域因素修正系数之比=1.025 ÷ 1.01=1.0149。

待估对象与标准宗地 2 的区域因素修正系数之比=1.025 ÷ 1.025=1.00。

待估对象与标准宗地 3 的区域因素修正系数之比=1.025 ÷ 1.025=1.00。

5. 确定期日修正系数

标准宗地估价期日为 2024 年 1 月 1 日, 与待估对象的估价期日一致, 故待估对象与标准宗地的期日修正系数之比为 1.0。

6. 确定土地剩余使用年期

待估对象的商业剩余土地使用年期为 29 年, 土地剩余使用年期修正系数=0.908。

7. 待估对象商业标定地价

表 6-44 标准宗地与待估对象商服修正因素情况汇总表

宗地修正因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值
土地开发程度	五通一平	0	五通一平	0	五通一平	0	五通一平	0
道路	——	1.05	——	1.10	——	1.10	——	1.00
区域因素修正幅度合计	——	4.29%	——	10.51%	——	11.57%	——	4.29%
其他个别因素修正幅度合计	——	2.5%	——	1%	——	2.5%	——	2.5%
期日	2024/1/1	1.00	2024/1/1	1.00	2024/1/1	1.00	2024/1/1	1.00
土地剩余使用年期	29 年	0.908	——	——	——	——	——	——

综上所述，可得：

标准宗地 1 修正后商服用地单位首层楼面地价

$$=11583 \times 0.9545 \times 0.9437 \times 1.0149 \times 1.0000 \times 0.908 + 0 = 9615 \text{ 元/平方米}$$

标准宗地 2 修正后商服用地单位首层楼面地价

$$=9936 \times 0.9545 \times 0.9347 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 0.908 + 0 = 8049 \text{ 元/平方米}$$

标准宗地 3 修正后商服用地单位首层楼面地价

$$=8541 \times 1.05 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 0.908 + 0 = 8143 \text{ 元/平方米}$$

由于三个标准宗地与待估对象距离较近，且三个标准宗地之间土地利用状况相差不大，地价水平接近，综合考虑，取算术平均值

$$\text{待估对象单位首层楼面地价} = (9615 + 8049 + 8143) \div 3 = 8602 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{商服用地单位平均楼面地价} = 8602 \times 10000 \div 10000 = 8602 \text{ 元/平方米}$$

（四）计算待估宗地住宅标定地价

1. 确定土地开发程度修正系数

详见“（三）计算待估宗地商服标定地价”中“1.确定土地开发程度修正系数”。

2. 确定临海因素修正系数

（1）标准宗地 1 不临海，标准宗地临海修正=1.0。

（2）标准宗地 2 不临海，标准宗地临海修正=1.0。

（3）标准宗地 3 不临海，标准宗地临海修正=1.0。

(4) 待估对象不临海，待估对象临海修正=1.0。

由于待估对象的临海修正与标准宗地的定义一致，故待估对象与标准宗地临海修正之比=1.0。

3. 确定容积率修正系数

表 6-45 住宅用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 7.0$	≥ 7.0
修正系数	1.2658	$(2.0/r)^{0.34}$	0.6532

(1) 标准宗地 1 的容积率为 3.2，容积率修正系数
 $= (2/3.2)^{0.34} = 0.8523$;

(2) 标准宗地 2 的容积率为 3.49，容积率修正系数
 $= (2/3.49)^{0.34} = 0.8275$;

(3) 标准宗地 3 的容积率为 3.0，容积率修正系数
 $= (2/3.0)^{0.34} = 0.8712$;

(4) 待估对象的容积率为 3.0，容积率修正系数
 $= (2/3.0)^{0.34} = 0.8712$;

由于待估对象的容积率与标准宗地不一致，故：

待估对象与标准宗地 1 的容积率修正系数之比=待估对象容积率修正系数÷标准宗地 1 容积率修正系数=0.8712÷0.8523=1.0222。

待估对象与标准宗地 2 的容积率修正系数之比=待估对象容积率修正系数÷标准宗地 2 容积率修正系数=0.8712÷0.8275=1.0528。

待估对象与标准宗地 3 的容积率修正系数之比=待估对象容积率修正系数÷标准宗地 3 容积率修正系数=0.8712÷0.8712=1.00。

4. 确定电梯修正系数

待估对象与标准宗地皆为配套电梯设施的商住楼，故待估对象与标准宗地的电梯修正系数之比为 1.0。

5. 确定区域因素修正系数

标准宗地与待估对象皆位于住宅用地 2 级土地范围内，故使用 2 级用地区域因素修正系数，具体修正如下：

表 6-46 区域因素修正系数表

区域因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)
距医疗设施距离	R≥800m	-1.09	R≥800m	-1.09	R≥800m	-1.09	R≥800m	-1.09
距文体设施距离	400≤R<600m	0.37	800≤R<1000m	-0.36	R<400m	0.75	R≥1000m	-0.71
距教育设施距离	普通中小学学区, 距离学校距离 R≥800m	-3.24	普通中小学学区, 距离学校距离 R≥800m	-3.24	普通中小学学区, 距离学校距离 500≤R<800 米	-1.62	普通中小学学区, 距离学校距离 R≥800m	-3.24
停车方便程度	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	0	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	0	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	0.76	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	0
公交便捷程度	公交线路 1~2 条; 距站点距离 400≤R<600 m	0	公交线路≥4 条; 距站点距离 R<200 m	3.02	公交线路≥4 条; 距站点距离 R<200 m	3.02	公交线路 1~2 条; 距站点距离 400≤R<600 m	0
道路通达度	道路路网密集程度较高	1.51	道路路网密集程度高	3.02	道路路网密集程度高	3.02	道路路网密集程度较高	1.51
自然景观	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R<400m	1.14	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 600≤R<800 m	0	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 800≤R<1000 m	-0.54	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 800≤R<1000 m	-0.54
距最近商业中心距离	200≤R<300 m	1.5	R<200m	3.01	R<200m	3.01	200≤R<300m	1.5
修正幅度合计 (%)	——	0.19	——	4.36	——	7.31	——	-2.57

(1) 标准宗地 1 的区域因素修正=1+4.36%=1.0436;

- (2) 标准宗地 2 的区域因素修正=1+7.31%=1.0731;
- (3) 标准宗地 3 的区域因素修正=1-2.57%=0.9743;
- (4) 待估对象的区域因素修正=1+0.19%=1.0019。

由于待估对象的区域因素与标准宗地一致，故：

待估对象与标准宗地 1 的区域因素修正系数之比=1.0019÷1.0436=0.9600。

待估对象与标准宗地 2 的区域因素修正系数之比=1.0019÷1.0731=0.9337。

待估对象与标准宗地 3 的区域因素修正系数之比=1.0019÷0.9743=1.0283。

6. 确定其他个别因素修正系数

表 6-47 其他个别因素修正系数表

其他个别因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)	描述	修正值 (%)
宗地地形地势	地势较平坦，坡度 < 3%，对建筑无影响	1	地势较平坦，坡度 < 3%，对建筑无影响	1	地势较平坦，坡度 < 3%，对建筑无影响	1	地势较平坦，坡度 < 3%，对建筑无影响	1
宗地形状	形状较规则，对土地利用较为有利	1.5	形状基本规则，对土地利用无不良影响	0	形状较规则，对土地利用较为有利	1.5	形状较规则，对土地利用较为有利	1.5
宗地面积	面积对土地利用无不良影响	0	面积对土地利用无不良影响	0	面积对土地利用无不良影响	0	面积对土地利用无不良影响	0
景观条件	视野开阔无遮挡，景观条件优越	3	视野开阔无遮挡，景观条件优越	3	视野开阔无遮挡，景观条件优越	3	视野开阔无遮挡，景观条件优越	3
修正幅度合计 (%)	——	5.5	——	4	——	5.5	——	5.5

- (1) 标准宗地 1 的其他个别因素修正=1+4%=1.04;
- (2) 标准宗地 2 的其他个别因素修正=1+5.5%=1.055;
- (3) 标准宗地 3 的其他个别因素修正=1+5.5%=1.055;
- (4) 待估对象的其他个别因素修正=1+5.5%=1.055;

由于待估对象的其他个别因素与标准宗地一致，故

待估对象与标准宗地 1 的其他个别因素修正系数之比=1.055÷1.04=1.0144。

待估对象与标准宗地 2 的其他个别因素修正系数之比=1.055÷1.055=1.00。

待估对象与标准宗地 3 的其他个别因素修正系数之比=1.055÷1.055=1.00。

7. 确定期日修正系数

标准宗地估价期日为 2024 年 1 月 1 日，与待估对象的估价期日一致，故待估对象与标准宗地的期日修正系数之比为 1.0。

8. 确定土地剩余使用年期

待估对象住宅部分的剩余土地使用年期为 59 年，土地剩余使用年期修正=0.9791。

9. 待估对象住宅标定地价

表 6-48 标准宗地与待估对象修正因素情况汇总表

宗地修正因素	待估对象		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值	描述	修正值
土地开发程度	五通一平	0	五通一平	0	五通一平	0	五通一平	0
临海	不临海	1.00	不临海	1.00	不临海	1.00	不临海	1.00
容积率	3.0	0.8712	3.2	0.8523	3.49	0.8275	3.0	0.8712
电梯	电梯楼	1.00	电梯楼	1.00	电梯楼	1.00	电梯楼	1.00
区域因素修正幅度合计	——	0.19%	——	4.36%	——	7.31%	——	-2.57%
其他个别因素修正幅度合计	——	5.5%	——	4%	——	5.5%	——	5.5%
期日	2024/1/1	1.00	2024/1/1	1.00	2024/1/1	1.00	2024/1/1	1.00
土地剩余使用年期	59	0.9791	——	——	——	——	——	——

综上所述，可得：

标准宗地 1 修正后住宅用地单位平均楼面地价

$$=3494 \times 1.00 \times 1.0222 \times 1.00 \times 0.9600 \times 1.0144 \times 1.00 \times 0.9791 + 0 = 3405 \text{ 元/平方米}$$

标准宗地 2 修正后住宅用地单位平均楼面地价

$$=3328 \times 1.00 \times 1.0528 \times 1.00 \times 0.9337 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.9791 + 0 = 3203 \text{ 元/平方米}$$

标准宗地 3 修正后住宅用地单位平均楼面地价

$$=3327 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.0283 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.9791 + 0 = 3350 \text{ 元/平方米}$$

由于三个标准宗地与待估对象距离较近，且三个标准宗地之间土地利用状况相差不大，地价水平接近，综合考虑，取算术平均值

$$\text{待估对象单位平均楼面地价} = (3405 + 3203 + 3350) \div 3 = 3319 \text{ 元/平方米}$$

（五）确定待估宗地的总地价和单位地价

根据“（三）计算待估宗地商业标定地价”商业部分首层楼面地价为 8602 元/平方米，根据“（四）计算待估宗地住宅标定地价”住宅平均楼面地价为 3319 元/平方米，故：

$$\begin{aligned} \text{总地价} &= \text{商业楼面地价} \times \text{商业建筑面积} + \text{住宅楼面地价} \times \text{住宅建筑面积} \\ &= (8602 \times 10000 + 3319 \times 35000) \div 10000 \\ &= 20218.5 \text{ 万元} \end{aligned}$$

$$\text{单位楼面地价} = \text{总地价} \div \text{总建筑面积} = 20218.5 \times 10000 \div 45000 = 4493 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{单位地面地价} = \text{总地价} \div \text{用地面积} = 20218.5 \times 10000 \div 15000 = 13479 \text{ 元/平方米}$$

（本页余下空白）

第七章 成果分析及地价变化影响因素

一、地价分析

(一) 标定地价总体水平

本次标定地价只评估国有建设用地，同时受房地产市场发育状况、城市发展规划、规程技术路线要求及宗地产权数据完备性等情况影响，成果未对全市域建设用地进行覆盖，各用途标定区域及标准宗地在各区布设不均衡，标准宗地的价格代表的是标定区域的平均水平。

湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价总体地价水平：商服用地平均地价为 2201 元/平方米（平均楼面地价），住宅用地平均地价为 2629 元/平方米（平均楼面地价），商住混合用地平均地价为 2486 元/平方米（平均楼面地价），工业用地平均地价为 465 元/平方米（地面地价），公共管理与公共服务用地（教育用地）平均地价为 286 元/平方米（平均楼面地价）。具体详见下表：

表 7-1 标定地价总体地价水平状况表

单位：元/平方米

用途	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地	公共管理与公共服务用地（教育用地）
平均价格	2201	2629	2486	465	286
地价区间	710-5392	1330-6594	1062-4978	226-664	286
容积率范围	1.1-9.4	1.18-3.59	2.32-8.86	0.33-2	1.5
价格类型	平均楼面地价	平均楼面地价	平均楼面地价	平均地面地价	平均楼面地价

注：因不同标定区域的划定范围与具体规划指标的差异，上述各用途平均价格仅代表本次划分的标定区域的地价水平，不代表湛江市区各用途的平均地价水平，不可直接与其他公示地价成果对比，仅供本次标定地价成果分析使用。

(二) 2024 年与 2023 年标定地价价格对比

不考虑新增和删除的标准宗地，与 2023 年标定地价更新项目价格对比分析：商服用地、商住混合用地、住宅用地和工业用地均为下降趋势，地价变化幅度为 -8.86%、-8.43%、-9.06%和 -0.22%，公共管理与公共服务用地（教育用地）保持平稳不变。具体详见下表：

表 7-2 2024 年与 2023 年地价变化幅度情况

单位：元/平方米

用地类型	2024 年标定综合地价	2023 年标定综合地价	变化值	变化率
工业用地	464	465	-1	-0.22%
商服用地	2201	2415	-214	-8.86%
商住混合用地	2520	2752	-232	-8.43%
住宅用地	2629	2891	-262	-9.06%
公共管理与公共服务用地（教育用地）	286	286	0	0.00%

注：1、除工业用地价格类型为地面地价外，其余均为平均楼面地价。

2、变化值=2024年标定综合地价-2023年标定综合地价。

3、变化率=变化值/2023年标定综合地价

表 7-3 湛江市区各区各用地类型综合价格对比表

单位：元/平方米

用地类型	赤坎区			霞山区			开发区			麻章区			坡头区			奋勇高新区		
	2024年	2023年	变化率	2024年	2023年	变化率	2024年	2023年	变化率	2024年	2023年	变化率	2024年	2023年	变化率	2024年	2023年	变化率
商服用地	3815	4226	-9.73%	1709	1900	-10.05%	2051	2213	-7.32%	710	835	-14.97%	—	—	—	—	—	—
商住混合用地	2785	3032	-8.15%	2672	2935	-8.96%	3288	3506	-6.22%	1413	1566	-9.77%	1522	1738	-12.43%	—	—	—
住宅用地	2540	2784	-8.76%	4920	5342	-7.90%	—	—	—	1330	1512	-12.04%	1565	1752	-10.67%	—	—	—
工业用地	—	—	—	641	643	-0.31%	549	549	0.00%	578	578	0.00%	380	379	0.26%	233	233	0.00%
公共管理与公共服务用地(教育用地)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	286	286	0.00%	—	—	—	—	—	—

注：1、除工业用地价格类型为地面地价外，其余均为平均楼面地价。

2、变化率=(2024年标定综合地价-2023年标定综合地价)/2023年标定综合地价。

1. 地价变化分析

地价的变化情况与标准宗地的选择及分布有关，目前仅是针对现有标准宗地的情况进行分析。与 2023 年 1 月 1 日地价水平对比分析，整体地价水平呈现下降趋势。主要从以下商业、商住混合、住宅、工业用地进行分析：

（1）商服用地

在全球经济增长疲软的大环境冲击下，避险情绪蔓延，大众消费热情减退，湛江市商业发展处于相对停滞状态，商业用房空置率持续升高，租金损失率增加。因此 2023 年湛江市区零售商业受到重大的冲击。总体来看，湛江市 2023 年零售商业大幅度下降，商服用地地价呈现下调态势。

目前商服用地的标准宗地分布较为零散并且布设样点数量较少，地价变化趋势也仅代表标准宗地所在标定区域的变化情况。

（2）商住混合用地

在国内经济下行压力加大等因素的影响下，房企资金流动性不足，湛江土拍屡屡遇冷流拍；居民可支配收入降低，购房需求减少，买方市场观望情绪较浓。且外围区域距离湛江市中心城区有一定距离，医疗、教育、公共交通等配套设施较不成熟，竞争力相比市中心较弱，商住混合用地地价下降幅度明显。

（3）住宅用地

2023 年湛江土拍市场受楼市影响大幅度降温，房企资金流动性不足，拿地意愿受到抑制，且湛江市纯住宅用地大多处于麻章、坡头等周边区域，公共配套设施有待进一步完善，所以湛江市住宅用地地价也呈现下调态势。

（4）工业用地

受国内经济下行压力加大等因素的影响，企业资金压力显著增大，投资意愿也有所下降。相比珠三角地区，湛江市的地理位置和资源禀赋相对劣势，区域内产业园吸引力不足。传统劳动密集型产业的转移使得湛江市区工业用地需求减少，同时，部分企业因环保、成本等因素选择迁出市区，导致湛江市区工业用地价格有所下降。

（三）与省内同等城市标定地价整体价格的对比分析

为了分析本轮标定地价成果的合理性，将本轮、上轮标定地价水平与茂名市、云浮市云城区的标定地价水平及变化率做一个简单的对比。为使对比的结果更加直观且具有可比性，避免因新增或者删除标准宗地价格的高低而对结果产生较大的影响，因此不考虑新增与删除的标准宗地，对比的范围为两轮相同的标准宗地，具体内容如下所示：

表 7-4 湛江市与茂名市、云浮市云城区标定综合价格对比表 1

单位：元/平方米

地级市	最新基准日	商服用地		住宅用地		商住混合用地		工业用地		公共管理与公共服务用地	
		平均地价水平	与上一轮标定地价差异	平均地价水平	与上一轮标定地价差异	平均地价水平	与上一轮标定地价差异	平均地价水平	与上一轮标定地价差异	平均地价水平	与上一轮标定地价差异
湛江市	2024 年 1 月 1 日	2201	-8.86%	2629	-9.06%	2520	-8.43%	464	-0.22%	286	0.00%
茂名市	2024 年 1 月 1 日	1874	-6.11%	1724	-4.28%	1896	-3.95%	451	-2.38%	303	0.00%
云浮市云城区	2024 年 1 月 1 日	2399	-5.10	1624	-2.64%	1774	-2.58%	1164	-1.36%	190	2.15%

注：工业用地为地面地价，其余用途均为楼面地价。

表 7-5 湛江市与茂名市、云浮市云城区标定综合价格对比表 2

单位：元/平方米

地级市	最新基准日	商业用地		住宅用地		商住混合用地		工业用地		公共管理与公共服务用地	
		平均地价水平	与上一轮标定地价差异	平均地价水平	与上一轮标定地价差异	平均地价水平	与上一轮标定地价差异	平均地价水平	与上一轮标定地价差异	平均地价水平	与上一轮标定地价差异
湛江市	2023 年 1 月 1 日	2415	-13.81%	2891	-11.26%	2798	-10.86%	473	-0.21%	286	1.42%
茂名市	2023 年 1 月 1 日	1996	-8.48%	1808	-8.41%	1974	-8.65%	462	9.74%	303	0.00%
云浮市云城区	2023 年 1 月 1 日	2528	-2.05%	1668	-0.77%	1852	-1.70%	1218	-1.46%	——	——

注：工业用地为地面地价，其余用途均为楼面地价。

二、近期土地市场及主要地价影响因素分析

（一）近期土地市场情况

由于经营性用地及工业用地均已按公开出让或转让的方式成交，以其他方式成交的地块大都是公益性用地，对土地市场影响不大，因此以下仅对招标、拍卖、挂牌等方式出让的土地数据进行分析。

1. 2022 年与 2023 年土地成交数量状况土地供应量及变化状况

2023 年土地成交总量为 36 宗，较 2022 年减少了 5 宗，各类用途土地成交数量有不同程度增减。与 2022 年相对比，2022 年工业用地成交数量减少了 6 宗，商业用地成交数量减少了 5 宗，住宅成交数量增加了 4 宗，公共管理与公共服务成交数量增加了 1 宗，公用设施用地成交数量增加了 1 宗，具体数据详见下表：

表 7-6 2022-2023 年湛江市区土地成交数量对比表

单位：宗

年份	商业用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务	公用设施用地	总数
2022 年	9	10	21	1	0	41
2023 年	4	14	15	2	1	36

2. 2022 年与 2023 年各用途土地成交面积及价格状况

从商业用地出让情况来看，2022 年到 2023 年湛江市区商业用地出让市场活跃度降低，2023 年开发区、麻章区各成交了 1 宗，坡头区成交了 2 宗，成交平均价格为 3719 元/平方米，成交面积为 4.1269 公顷，而 2022 年开发区成交了 5 宗，麻章区成交了 3 宗，坡头区成交了 1 宗，成交平均价格为 4904 元/平方米，成交面积为 7.6441 公顷。详见下表：

表 7-7 2022-2023 年湛江市区商业用地成交表

地区	年份	用地类型	宗数	成交面积	成交总价	成交均价 (地面价)
				(公顷)	(万元)	(元/平方米)
开发区	2022	商服	5	4.2820	23886	5578
	2023	商服	1	0.6840	4300	6286
麻章区	2022	商服	3	3.0160	9600	3183
	2023	商服	1	2.2366	5850	2616
坡头区	2022	商服	1	0.3461	4000	11558

地区	年份	用地类型	宗数	成交面积	成交总价	成交均价 (地面价)
				(公顷)	(万元)	(元/平方米)
	2023	商服	2	1.2063	5200	4311

从住宅用地出让情况来看，2022 年到 2023 年湛江市区住宅用地出让市场成交量较活跃。因为 2023 年湛江楼市从卖方市场逐步转为了买方市场，房企通过打折促销、“以价换量”来保证货值去化，吸引观望的刚需客户出手购房，湛江市房地产走势小幅回暖。2023 年湛江市区成交了 14 宗住宅地，其中：赤坎区成交了 4 宗，成交平均价格为地面地价 8476 元/平方米；霞山区成交了 5 宗，成交平均价格为地面地价 5437 元/平方米；麻章区成交量了 3 宗，成交平均价格为地面地价 4411 元/平方米；坡头区成交了 2 宗，成交平均价格为地面地价 4594 元/平方米。其中单宗地成交价格最高的为赤坎区的成交地块，宗地位于湛江市赤坎区南桥北路以北，成交价格为地面地价 12013 元/平方米。详见下表：

表 7-8 2022-2023 年湛江市区住宅用地成交表

地区	年份	用地类型	宗数	成交面积	成交总价	容积率	成交均价 (地面价)	成交均价 (楼面价)
				(公顷)	(万元)		(元/平方米)	(元/平方米)
坡头区	2022	住宅	3	16.0658	98240	3.00	6115	2038
	2023	住宅	2	8.2964	38110	2.74	4594	1677
麻章区	2022	住宅	1	4.1729	16014	3	3838	1279
	2023	住宅	3	17.1595	75686	3.13	4411	1409
霞山区	2022	住宅	4	17.0269	89866	2.85	5278	1852
	2023	住宅	5	11.9701	65081	2.55	5437	2132
开发区	2022	住宅	1	2.4405	21250	3.00	8708	2903
赤坎区	2022	住宅	1	1.8904	16500	3.0	8728	2909
	2023	住宅	4	7.9999	67803	3.13	8476	2708
奋勇高新区	2022	住宅	2	14.8940	16580	2.61	1113	405

从工业用地出让情况来看，湛江市近几年来大力发展工业，相继引进宝钢、巴斯夫等大型企业，在华港工业园与临港工业园稳定发展的前提下，龙头镇工业园以及奋勇高新区也在如火如荼的进行中。但受国内经济下行压力加大等因素的影响，企业资金压力显著增大，投资意愿也有所下降，投资能力也受到一定冲击。

与 2022 年相比，2023 年工业用地成交量减少了 6 宗。详见下表：

表 7-9 2022-2023 年湛江市区工业用地成交表

地区	年份	用地类型	宗数	成交面积	成交总价	成交均价 (地面价)
				(公顷)	(万元)	(元/平方米)
霞山区	2023	工业	1	1.1205	910	812
开发区	2022	工业	10	88.7197	33015	372
奋勇高新 区	2022	工业	6	12.6797	2920	230
	2023	工业	8	44.5850	9679	217
坡头区	2022	工业	4	14.7317	11368	772
	2023	工业	3	5.1276	1995	389
麻章区	2022	工业	1	6.4138	4560	711
	2023	工业	2	21.7416	5627	259

3. 近三年各用途土地出让面积及价格状况

2021 年-2023 年，湛江市本级共挂牌出让 68 宗住宅用地（含兼容商服）及商服用地（含批发零售、商务金融、住宿餐饮用地），面积共计 232.21 公顷。从分布区域来看，主要集中分布在霞山区、麻章区、坡头区。其中单宗土地面积超过 10 公顷共计 7 宗，面积最大为湛江市麻章区疏港大道以东、西城快线以北宗地，该宗土地面积约为 193803.05 平方米；从年份来看，湛江中心城区出让土地面积大幅减少，2021 年出让面积为 1334209.75 平方米，2022 年出让土地面积为 492405.29 平方米，2023 年出让面积为 495527.65 平方米；从出让用途来看，住宅用地（含兼容商服）成交面积为 1958166.05 平方米，商服用地（含批发零售、商务金融、住宿餐饮用地）成交面积为 363976.64 平方米。出让用途主要以住宅用地（含兼容商服）为主。受出让地域影响，湛江中心城区出让土地成交楼面地价差异较大。2021 年-2023 年住宅用地（含兼容商服）出让成交平均楼面地价为 2411 元/平方米，2021 年-2023 年商服用地（含批发零售、商务金融、住宿餐饮用地）出让成交平均楼面地价为 3825 元/平方米。

（二）主要地价影响因素分析

1. 经济环境及房地产政策对地价的影响

社会经济发展是影响城市地价的基本因素，经济水平的提高，可以促进社会对住房及各类商品房的需求，从而促进开发商加大投资力度，促进对土地的需求。

经广东省统计局统一核算，2023 年湛江实现地区生产总值（初步核算数）3793.59 亿元，比上年增长 3.0%。其中，第一产业增加值 706.91 亿元，增长 3.8%，

对地区生产总值增长的贡献率为 25.5%；第二产业增加值 1454.62 亿元，增长 0.5%，对地区生产总值增长的贡献率为 6.1%；第三产业增加值 1632.06 亿元，增长 4.5%，对地区生产总值增长的贡献率为 68.4%。三次产业结构比重为 18.6：38.3：43.1。人均地区生产总值 53757 元（按年平均汇率折算为 7629 美元），增长 2.6%。湛江市产业结构及增长情况，整体处于平稳增长的趋势，对房地产的投资开发较有利。

2023 年，湛江市全年居民消费价格比上年上涨 0.1%。分类别看，其他用品和服务价格上涨 1.8%，教育文化和娱乐价格上涨 1.5%，食品烟酒价格上涨 1.1%，医疗保健价格上涨 0.8%，生活用品及服务价格下降 0.3%，居住价格下降 0.8%，衣着价格下降 1.9%，交通和通信价格下降 2.4%。从中可以看出，2023 年居民的消费需求整体处于稳定趋势，市场需求相对减弱，这一趋势对房地产行业的发展具有一定影响。

2023 年，湛江市全年固定资产投资比上年增长 3.2%。分投资主体看，国有经济投资下降 19.6%，民间投资增长 0.6%，港澳台商投资增长 74.4%，外商投资增长 69.4%。在固定资产投资中，第一产业投资比上年增长 38.6%，第二产业投资增长 29.1%，第三产业投资下降 12.7%。工业投资增长 29.0%，占固定资产投资比重 44.9%。基础设施投资下降 10.0%，占固定资产投资比重 36.2%，其中，电力、热力生产和供应业增长 5.9%，道路运输业下降 18.1%，公共设施管理业下降 16.7%。高技术产业（制造业）投资增长 40.2%，占固定资产投资比重 0.7%。先进制造业投资增长 75.0%，占固定资产投资比重 22.8%。全年房地产开发投资 327.64 亿元，比上年下降 1.7%。从固定资产投资总体情况来看，固定资产投资稳步上升，但房地产开发投有一定的下降，这一趋势对房地产行业的发展有一定影响。

2. 土地政策与房地产相关调控政策对城市地价的影响

2023 年全年，湛江楼市政策调控多为对现行制度的优化调整，政策力度限于“托而不举”。政策方向主要有商品房预售金管理、推进“交房即发证”、公积金贷款调整等。通过持续完善政策工具箱，稳定湛江市房地产市场健康发展。2023 年，湛江市房地产市场需求收缩，消费者信心不足，防范化解房地产系统性金融风险仍然是未来政策调整的主要方向，工作重点还是致力于“保存量”、“保交楼”，避免因未完工房地产项目积压及房价大幅波动对市场造成负面干扰。

表 7-10 2023 年出台的房地产相关政策

公布日期	名称	内容
2023 年 6 月 30 日	《关于住房公积金 2023 缴存年度基数调整的通知》	2023 缴存年度基数上限为 26904 元，下限不得低于本市的月最低工资标准 1720 元。
2023 年 8 月 24 日	湛江市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房预售资金使用管理的通知	为加强湛江市商品房预售资金监管工作，保障房地产项目竣工交付，维护购房人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，特发布此通知。
2023 年 8 月 31 日	《关于优化湛江市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》	居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
2023 年 10 月 8 日	《关于全面实施新建商品房“交房即发证”工作的通知》	2023 年 10 月 8 日，湛江市住房和城乡建设局印发《关于全面实施新建商品房“交房即发证”工作的通知》，自 10 月 8 日起在全市范围内全面实施新建商品房“交房即发证”，标志着我市全面进入“交房即发证”时代。
2023 年 12 月 5 日	关于履行企业首要主体责任完成项目建设交付的通知	2023 年 12 月 5 日，湛江市住房和城乡建设局印发《关于履行企业首要主体责任完成项目建设交付的通知》：房地产开发企业作为项目开发建设的首要主体责任人，务必要按照商品房买卖合同约定，认真履行建设交付责任。要针对在建在售项目制定工程施工计划，进一步细化剩余工程量并倒排工期，做到施工不间断、工程不延期，按期交付业主使用。同时，务必保证工程建设质量，避免出现安全生产事故。
2023 年 12 月 9 日	《关于调整住房公积金个人住房贷款额度有关问题的通知》	第一次申请住房公积金个人住房贷款，单方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 50 万元；双方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 80 万元。第二次申请住房公积金个人住房贷款，单方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 40 万元；双方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 70 万元。

3. 城市规划建设对地价的影响

城市规划通过对城市土地利用进行优化，挖掘城市规划区范围内的土地资源利用潜能，将会不断提升土地资源利用价值，改变供求关系，从而对土地资源价格产生重要的影响。

根据《湛江市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标规划纲要》，中央及省委、省政府对湛江发展高度重视、寄予厚望。习近平总书记赋予湛江“打造现代化沿海经济带重要发展极”和“与海南相向而行”的时代使命。省委、省政府明确支持湛江全力建设省域副中心城市。湛江市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为引领，认真落实省委、省政府“1+1+9”工作部署，确定了“全力建设省域副中心城市、加快打造现代化沿海经济带重要发展极”

的总目标总任务，形成了统筹推进“一通道、一港区、一示范”建设的工作思路，推动湛江经济社会发展取得了令人瞩目的成就。围绕这一总目标总任务，为贯彻落实为全面贯彻落实国家、省各项决策部署和要求，体现湛江作为省域副中心城市的使命担当，到“十四五”期末全市将努力实现以下目标：地区生产总值达到 4500 亿元，年均增长 7%以上；三次产业结构调整为 16.7：37.8：45.5；一般公共预算收入达到 222 亿元；固定资产投资累计完成 10300 亿元；港口货物吞吐量达到 3.5 亿吨；集装箱吞吐量达到 190 万标箱；常住人口城镇化率达到 55%；研发经费投入年均增长 35.1%；城镇新增就业人数累计完成 25 万人；城乡基本医疗保险参保率达到 98%；九年义务教育巩固率达到 95%以上；森林覆盖率达到 24.82%；粮食综合生产能力达到 149.33 万吨。按照省“约束性指标必须上下一致，预期性指标原则上一致”的要求，市“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要设置经济发展指标 14 个，民生福祉指标 12 个，生态文明指标 6 个，安全保障指标 2 个，共 34 个指标，其中预期性指标 26 个，约束性指标 8 个，比市“十三五”规划纲要新增加研发经费投入增长等 6 个预期性指标，新增加劳动年龄人口（20-59 岁）平均受教育年限等 5 个约束性指标。

另外，根据《湛江市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，湛江市以“现代化综合枢纽，生态型海湾都市”为发展愿景，全力把湛江建设成为富有活力、经济繁荣、特色鲜明、生态宜居的现代化海湾都市。

2025 年近期目标。统筹推进“工业化、生态化、数字化”建设，现代产业体系稳步推进，内联外畅的交通网络基本建成，城市功能明显提升，对接粤港澳大湾区、海南自由贸易港、中国—东盟自由贸易区建设取得重大进展。安全、高效、和谐、魅力的高品质国土初见成效，省域副中心城市建设取得重大进展，现代化沿海经济带重要发展极初步形成，美丽宜居的现代化生态型海湾都市初步显现。

2035 年远期目标。充分发挥国家战略联动与融合发展的重要连接点和支撑点作用，区域协调发展重要引擎的各项职能凸显。经济综合实力和竞争力位居全省前列，全国性综合交通枢纽地位更加突出，21 世纪海上丝绸之路海上合作支点功能显著提升。安全、高效、和谐、魅力的高品质国土基本建成，省域副中心城市和美丽宜居的现代化生态型海湾都市总体建成，现代化沿海经济带重要发展极作用充分显现。

2050 年远景展望。安全、高效、和谐、魅力的高品质国土全面建成。城市竞争力步入全国沿海城市前列，城市服务标准达到国际先进水平，全面建成富有活

力、经济繁荣、特色鲜明的省域副中心城市及美丽宜居的现代化生态型海湾都市。

城市规划：塑造“一核一区，一带三轴”城镇空间格局。一核即以中心城区为主的都市核心区；一区即以徐闻为主的琼州海峡一体化高质量发展示范区；一带即由滨海旅游公路、环岛公路、雷州半岛东西线高速串联形成的雷州半岛滨海特色城镇发展带；三轴即沿东向-南向、西向、北向的城镇功能集聚轴。

构建“一核引领、轴带集聚、多点育极、组团布局”的城市空间结构。

①一核引领

整合环湾资源，推动“商务金融与文化艺术中心、休闲消费中心、创新服务中心”三心联动建设，重点培育商务金融、文化艺术、商业休闲、产业创新服务等区域级、高端化功能，加强风貌及形态塑造，引导高品质高标准建设，共同构成集聚活力、彰显品位、具有强大区域辐射能级的环湾服务核心。

②轴带集聚

以“海湾大桥及湛江湾”为未来城市格局的“一横一纵”发展轴线，统筹空间资源，优化空间格局。

“湛江湾沿湾发展带”两侧重点集聚综合服务功能；强化陆海统筹，严管岸线资源，注重生态海岸修复与保护，凸显湛江湾的重要生态价值及海洋文化特色；加强对沿湾地区建筑风格、景观风貌、天际线等要素的引导，将湛江湾打造为生态、生产、生活高质量融合发展的“城市名片”。

“城镇功能集聚轴”沿海湾大桥展开，东向联络吴川，西向联系雷州，沿线打造先进制造园、高铁新城、商贸物流城、湛江教育基地等重大功能及产业平台，引导产业资源及特色功能集聚。

③多点育极

结合区位条件与资源禀赋，依托重要交通枢纽、重大科技创新产业平台，培育湛江国家高新区海东园区、北站高铁新城、商贸物流城、湛江教育基地、湛江临港工业园区、综合保税区等一批城市重点功能平台，推动城市转型发展。

⑤组团布局

以湛江湾为核心，组团布局形成圈层结构。以环湾服务组团构成内圈层，以赤坎老城、霞山老城、麻章城区、坡头城区等生活组团构成中圈层，以湛江国家高新区海东园区、赤坎都市产业园、湛江临港工业园、湛江教育基地等产业园区

构成外圈层。

4. 标定地价与商品房交易情况对比分析

(1) 商品房成交量分析

从多年同期成交数据对比来看，2023 年 12 月的新房成交套数和上年同期数据相比下降 19%，创近几年的新低；2023 年 12 月的新房成交面积和上年同期数据相比几乎持平。总体上看，2023 年，湛江楼市从卖方市场逐步转为了买方市场，房企通过打折促销、“以价换量”来保证货值去化，吸引观望的刚需客户出手购房，湛江市房地产走势小幅回暖，具体数据详见下图：

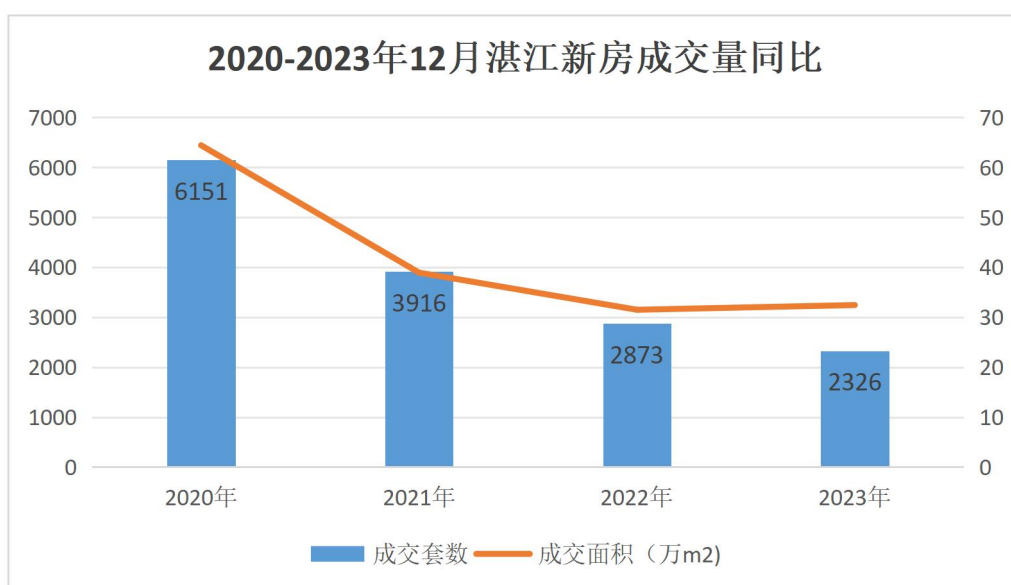


图 7-1 2020 年-2023 年 12 月商品房成交量的变化情况

（以上数据来源于湛江购房网）

(2) 商品房成交价分析

湛江市中心五区（赤坎区、开发区、霞山区、麻章区、坡头区）2023 年除麻章和坡头外，其余地区商品房均价都突破万元，其中开发区均价最高为 12103 元/平方米。总体上看，湛江市中心五区 2023 年 12 月新建商品房均价相对于上一年同期数据下降 5.41%。湛江市 2023 年 12 月新建商品房住宅价格指数环比下降 1%，同比上涨 0.2%；湛江市 2023 年 12 月二手住宅价格指数环比下降 0.8%，同比下降 2.9%。具体数据详见下表：

表 7-11 2023 年与 2022 年 12 月新建商品房价格的变化情况表

单位：元/平方米

地区	2023 年 12 月	2022 年 12 月	变化幅度	变化率
赤坎区	11999	13488	-1489	-11.04%
开发区	12103	13433	-1330	-9.90%
霞山区	10297	10165	132	1.30%
麻章区	8547	8402	145	1.73%
坡头区	7656	8009	-353	-4.41%
湛江中心城区	10120	10699	-579	-5.41%

注：变化幅度=2023 年 12 月-2022 年 12 月

变化率=变化幅度/2022 年 12 月

(以上数据来源于湛江购房网)

表 7-12 2023 年湛江市新建商品房与二手住宅价格指数变化情况

湛江	新建商品住宅价格指数		二手住宅价格指数	
	环比	同比	环比	同比
1 月	100.6	93.0	99.8	94.1
2 月	101.4	93.9	100.4	94.6
3 月	100.8	95.5	100.4	95.3
4 月	100.6	97.2	100.3	95.8
5 月	100.8	99.2	100.2	97.2
6 月	100.2	100.1	99.7	97.0
7 月	99.7	100.4	99.6	96.9
8 月	99.4	101.0	99.5	97.4
9 月	99.3	101.3	99.3	97.5
10 月	99.0	100.8	99.5	97.4
11 月	99.3	100.6	99.2	97.5
12 月	99.0	100.2	99.2	97.1

注：环比以上月价格为 100，同比以去年同月价格为 100。数据来源：国家统计局

综合上述分析可见，与 2022 年相比，2023 年湛江市房地产成交量有小幅度的回升但房价呈现小幅下降的趋势，房地产市场趋向平稳，土地市场冷清，地价呈下跌趋势。总体来说，2023 年湛江市房地产市场延续降温调整态势。

第八章 标定地价成果维护与更新及技术改进情况

一、维护与更新情况

本次项目最终确定标定区域为 134 个，与 2023 年（估价期日：2023 年 1 月 1 日）的标定区域对比，新增商住混合用地标定区域 4 个、工业用地标定区域 2 个，减少工业用地标定区域 1 个，具体的标定区域变化情况如下表：

表 8-1 标定区域调整情况表

单位：个

用途	2023 年	2024 年	增减情况	涉及宗地	调整变更情况
商服用地	10	10	0	——	——
住宅用地	7	7	0	——	——
商住混合用地	96	100	+4	晓林天悦花园、远洋森林花园、臻玥幸福花园、锦绣山海二期	晓林天悦花园、远洋森林花园、臻玥幸福花园、锦绣山海二期 新增标准宗地/标定区域
工业用地	15	16	+1	康年健康科技、湛江晨鸣浆纸有限公司、湛江港洋水产有限公司	康年健康科技、湛江晨鸣浆纸有限公司新增标准宗地/标定区域；湛江港洋水产有限公司减少标准宗地/标定区域
公共管理与公共服务用地 (教育用地)	1	1	0	——	——
合计	129	134	5	/	/

二、标定地价体系的技术改进情况

相比 2023 年城标定地价更新项目成果，进一步验算、调整各用途的区域因素的修正因素说明和修正系数，使修正系数更加贴合实际，更能反应市场情况。

第九章 工作成果

根据《标定地价规程》（TD/T 1052—2017）和项目合同的要求，本次湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价更新项目体系建设的工作成果包括：

一、文本成果

1. 标定地价评估报告；
2. 湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价更新项目工作报告；
3. 湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价更新项目体系建设报告；
4. 湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价修正体系。

二、表格成果

1. 湛江市区 2024 年国有建设用地标准宗地基本信息登记表；
2. 湛江市区 2024 年国有建设用地标准宗地评估技术要点表；
3. 湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价建议及结果表；
4. 湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价公示信息表；

三、图件成果

湛江市区 2024 年国有建设用地标定区域与标准宗地布设图。

四、数据库成果

湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价数据库。

五、标定地价管理信息系统

标定地价管理信息系统用于成果更新维护和向全社会公示，可方便、快捷地进行标定地价查询和相应地块计价。

（本页余下空白）

第十章 标定地价的公示

一、公示程序

经湛江市自然资源局确定通过的标定地价成果及公示方案应报湛江市人民政府批准，批准后向社会公开标定地价成果。标定地价成果在公示时通过统一的客户端上传至指定国家级汇总系统。

二、公示渠道

经批准后的标定地价成果主要通过网络向社会公开。

三、公示内容

1. 原则上应公开的内容

(1) 标准宗地与标定区域布设图；

(2) 标定地价公示信息表，包括标准宗地编码、所在位置、现状用途、权利类型、开发及利用程度、设定使用年期、标定地价等信息；

(3) 标定地价体系相关辅助说明等。

2. 根据相关管理规定与标定地价成果应用需求，可选择公开标准宗地的权属、四至、剩余使用年期等其他相关信息。

3. 国家规定的涉密信息，原则上不对外公开。确因特殊原因不宜对外公开具体信息的标准宗地，可经实际评估测算后，采用虚拟点位信息的方式对外公开。

(本页余下空白)

附 件

附件一 标定地价公示信息表

湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价更新项目标定地价公示信息表(另附)。

附件二 标定地价成果图册

湛江市区 2024 年国有建设用地标定地价更新项目图册（另附）。