

泉州市中心市区 2017 年度
土地定级和基准地价应用方案

泉州市国土资源局

福建大地土地评估房地产估价有限公司

二〇一七年十二月

目 录

一、基准地价的适用范围.....	1
二、基准地价的构成及内涵.....	1
(一) 基准地价的构成.....	1
(二) 基准地价的内涵.....	1
三、基准地价级别范围.....	5
四、泉州市中心市区各用地类型基准地价.....	9
(一) 商服用地路线价.....	9
(二) 商服用地级别基准地价.....	11
(三) 住宅用地基准地价.....	13
(四) 工矿仓储用地基准地价.....	14
(五) 其他用地类型基准地价.....	15
五、基准地价系数修正法基本公式.....	16
(一) 路线价法基本公式.....	16
(二) 级别价基准地价系数修正法基本公式.....	17
(三) 地下空间基准地价系数修正法基本公式.....	17
六、基准地价修正体系.....	17
(一) 商服用地路线价修正体系.....	18
(二) 各类用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明	20

(三) 容积率修正系数.....	36
(四) 各类用地土地使用年期修正系数.....	37
(五) 期日修正.....	38
(六) 土地开发程度修正.....	39
七、地下空间建设用地使用权的基准地价.....	41
(一) 地下空间用地类型及其含义.....	41
(二) 地下空间建设用地使用权的基准地价.....	42
(三) 历史遗留地下空间国有建设用地使用权补办出让和转让有关问题的补充说明.....	42
八、使用基准地价测算宗地地价中的其他说明.....	43
九、基准地价在宗地地价评估中的运用.....	43
(一) 商服用地基准地价在宗地地价评估中的运用.....	43
(二) 住宅用地级别基准地价在宗地地价评估中的运用.....	47
(三) 工矿仓储用地级别基准地价在宗地地价评估中的运用.....	49
(四) 其他用地类型基准地价在宗地评估中的运用.....	50
(五) 混合用地宗地地价评估.....	50

一、基准地价的适用范围

根据《福建省国土资源厅关于抓紧做好基准地价修订更新工作的通知》（闽国土资综〔2017〕58号）和《福建省国土资源厅关于进一步规范基准地价更新和公布工作的通知》（闽国土资综〔2014〕203号）文件要求，本次泉州市中心市区土地级别及基准地价修编的工作范围为泉州市土地利用总体规划（2006-2020年）确定的鲤城区、丰泽区、泉州经济技术开发区清濛园区的行政辖区范围内用地。

二、基准地价的构成及内涵

（一）基准地价的构成

基准地价的构成包括土地取得成本、土地前期开发成本、按规定收取的相关费用和土地出让收益四个部分，不包括城市基础设施配套费、耕地占补平衡费用、城乡建设用地增减挂钩指标取得费用、耕地占用税、植被恢复费和契税。

1、土地取得成本：包括征地、房屋征收补偿费用，其中征地费用包括土地补偿费、安置补助费和青苗、地上物补偿费等费用，房屋征收补偿费用包括征收房屋及构筑物的补偿费、安置补助费等费用。

2、土地前期开发成本：土地前期开发程度达到宗地红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地红线内“一平”（场地平整）所需的费用。

3、按规定收取的相关费用：包括耕地开垦费等按规定应收取的其他费用。

4、土地出让收益：是指土地出让收入扣除土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用（即国有土地收益金、农业土地开发资金、城镇廉租住房保障资金、被征地人员养老保障费用、土地出让业务费等）后的收益。

（二）基准地价的内涵

1、基准地价用地类型

基准地价用地类型严格按照《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)、《福建省国土资源厅关于进一步规范土地用途分类管理的通知》(闽国土资综〔2009〕225号)和《福建省国土资源厅关于印发《若干产业项目用地管理分类目录(2013年本)》的通知》(闽国土资综〔2013〕378号)进行规范,基准地价的用地类型范围包括商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地以及交通运输用地等。

在上述用地类型中,商服用地、住宅用地、工矿仓储用地的基准地价类型细分到二级类用途,即商服用地细分为批发市场用地、零售商业用地、旅馆用地、餐饮用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地;住宅用地的基准地价类型细分为普通住宅用地、别墅等高级住宅用地;工矿仓储用地的基准地价类型细分为工业用地、采矿用地、盐田和仓储用地。另外,针对公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地等用地类型设立单独的基准地价体系。

表 2-1-1 各用地类型的含义

用地类型		含义
一级类	二级类	
商服用地		指主要用于商业、服务业的土地。
	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、交换电站等的用地。
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地。
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地。
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。
	商务金融用地	指商务服务用地,以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所;信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地。
	其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点、运输型物流项目、综合服务型物流(陆地港、公路港等)、会展中心、汽车 4S 店,及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。
工矿仓储用地		指主要用于工业生产、物资存放场所的土地。
	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。
	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场,砖瓦窑等地面生产用地,排土(石)及尾矿堆放地。

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

	盐田	指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地。
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心，转运中心等。
住宅用地	指主要用于人们生活居住的房基地及附属设施的土地。	
	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。
公共管理与公共服务用地	指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、公用设施等的土地。	
	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。
	科教用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。
	科研用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与检测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。
	医疗卫生用地	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。
	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地。包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地。不包括学校等机构专用的体育设施用地。
	其他公共管理与公共服务用地	指公用设施用地、公园与绿地等。
特殊用地	指用于军事设施、涉外、宗教、监教、殡葬、风景名胜等的土地。	
	营利性殡葬用地	指营利性的陵园、墓地、殡葬场所用地。
	其他特殊用地	指军事设施、使领馆用地、监教场所用地、宗教用地、风景名胜设施用地等。
交通运输用地	指用于运输通行的地面线路、场站等的土地。包括民用机场、汽车客货运场站、港口、码头、地面运输管道和各种道路以及轨道交通用地。	
	营利性交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内营利性的交通服务设施用地。包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、通车楼、教练场等用地。不包括交通指挥中心、交通队用地。
	其他交通运输用地	指铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地等。

2、基准地价年期

基准地价年期统一为各类用途的法定最高使用年限。若某种用途的

基准地价标准是以参照其他用途基准地价标准的一定比例确定的，则该用途的基准地价年期仍然为该用途的法定最高使用年期。即：公寓式办公用地 50 年，除公寓式办公用地以外的商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工矿仓储用地 50 年，其他用地类型 50 年。

3、基准地价表现形式

商服用地采用路线价及级别楼面地价的表现形式。路线价适用范围为临街深度 25 米（标准深度 15 米）以内的可分割销售批发市场用地、零售商业用地，级别楼面地价适用范围为路线价适用范围外的商服用地。

住宅用地采用级别楼面地价及级别地面地价的表现形式。其中，普通住宅用地采用级别楼面地价的表现形式，别墅等高级住宅用地采用级别地面地价的表现形式。

公共管理与公共服务用地采用级别楼面地价的表现形式。

工矿仓储用地、特殊用地、交通运输用地皆采用级别地面地价的表现形式。

4、基准地价开发程度

基准地价的开发程度统一为宗地红线外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）、宗地红线内“一平”（场地平整）。

5、基准地价容积率

按照福建省国土资源厅规定，结合泉州市中心市区的用地实际情况，设定商服用地路线价的里地线为 15 米，容积率为 1.0，建筑密度为 100%；商服用地的标准容积率为 2.5；普通住宅用地的标准容积率为 2.5；别墅等高级住宅用地的标准容积率为 1.0；工矿仓储用地的标准容积率为 1.0；公共管理与公共服务用地标准容积率为 2.0；特殊用地标准容积率为 1.0；交通运输用地标准容积率为 1.0。

6、土地还原率

根据福建省国土资源厅规定，本轮基准地价修编土地还原率统一确定为 6%。

7、基准地价估价期日

根据福建省国土资源厅规定，本轮基准地价修编估价期日确定为 2017 年 1 月 1 日。

三、基准地价级别范围

表 3-1-1 泉州市中心市区商服用地土地级别范围表

级别	分布范围
一级地	<p>坪山路-泉秀街-刺桐路-江滨北路-田安路-泉秀街-温陵南路-涂门街-新门街-壕沟墘-庄府巷--中山中路-东街-温陵北路-湖心街-刺桐路-田淮街-内沟河-坪山路所包围的区域； 云鹿路-通港路-丰海路-云鹿路所包围的区域； 东辅路--安吉路-通源街-东辅路-城东街-丰海路-东辅路所包围的区域。</p>
二级地	<p>新华路-新门街-中山南路-水门巷口-灵慈街-民权路-天后路--义全街-堤后路-江滨北路-云鹿路-通港路-田新路-附中路-东海隧道连接线-云院路-沈海高速公路-津淮街-坪山路-东湖街-刺桐路--漳泉肖铁路-北清东路-城北路-中山北路-后孝悌巷-新华路所包围的区域除一级地以外的部分； 迎宾馆用地范围； 沈海高速公路-安吉路-通源街-东辅路-城东街-丰海路-城东与洛江分界线-沈海高速公路所包围区域； 城东街-学府上城北侧道路-城华北路-通源街-铁路-城东街所包围区域； 中芸洲一岛。</p>
三级地	<p>江滨北路-泉州泉南供水公司南边 150 米处--丰惠路--北清西路--北清东路--城北路-中山北路-后孝悌巷-新华路-新门街-中山南路-水门巷口-灵慈街-民权路-天后路--义全街-堤后路-江滨北路所包围的区域； 江滨北路北段规划路-西贤路-北清西路-宏福路--漳泉肖铁路-西埔山西侧规划路-西埔山北侧规划路-西埔山东侧规划路-博东路-站前东西大道南侧 50 米范围-普贤路-泉州北高速互通口延伸路段-福厦高铁-站前南北大道西侧规划路-见龙亭小区西侧招联路-北清西路--黄龙大桥头-江滨北路北段规划路所包围的区域； 安泰路-崇宏路--吉泰路-崇顺街-智泰路-迎宾大道所包围的区域； 漳泉肖铁路-刺桐路-东湖街-坪山路-津淮街-坪山路-云院路-东海隧道连接线-附中路-田新路-通港路-迎宾馆西边-津宝路-千亿山庄-安吉路-沈海高速公路-城华北路-学府上城北侧道路-城东街-城华北路-城华南路-漳泉肖铁路所包围除二级地以外的部分； 华大校区用地范围； 丰海路以北、以东区域； 兴贤路-迎宾大道-江滨南路-浮桥镇政府-浮桥街-笋江路-规划繁荣大道-四季阳光北侧规划路-泉州市中医联合医院用地范围-池峰路-南低渠-泉州市水果批发市场西侧道路-南环路-笋江路-南低渠-笋江花园城南侧道路-嘉龙尚城东侧道路-锦美路-锦工中路-兴贤路所包围的区域。</p>

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

级别	分布范围
四级地	江滨北路-西贤路-北清西路-宏福路--漳泉肖铁路-后茂工业小区以北-泉州殡仪馆西边-东岳-泉州少体校西边-漳泉肖铁路-北清东路-北清西路--丰惠路-江滨北路所包围的区域； 城华南路-新埔街-泉州盲校西侧道路-华侨大学-城华北路-城华南路所包围的除三级地以外的部分； 普贤路东段两侧 50 米范围内区域； 迎宾大道-福厦公路-美泰路-智泰路-崇顺街-吉泰路-崇宏路-安泰路所包围的区域； 江滨南路-浮桥镇政府-浮桥街-兴贤路-锦美路-锦工中路-兴贤路-迎宾大道-清濛南边-智泰路-迎宾大道--外环规划路-凌霄中学--玉泉南街-池峰路-南环路--环湾快速路-迎宾大道所包围的除二级、三级地以外的部分。
五级地	除以上级别以外的其余部分。

表 3-1-2 泉州市中心市区住宅用地土地级别范围表

级别	分布范围
一级地	坪山路-北渠-灵山路-东湖街-东街-西街-井亭巷-许厝埕-濠沟墘-新门街-中山南路-义全街-温陵南路-江滨北路-丰海路-陈古山脚规划路-丰海路-通港路-泉秀街--坪山路所包围的区域； 宝珊花园及迎宾馆附近区域； 丰惠路-塔美路-七星街-盛贤路-西湖街--泉山路-漳泉肖铁路-博后路-丰惠路所包围的区域； 东辅路-丰海路-城东街-东辅路-通源街-安吉路-东辅路所包围的区域。
二级地	坪山路-坪山路立交桥-鹿园北边-上杭-漳泉肖铁路-北清东路-泉山路-西湖街--盛贤路-七星街-塔美路-丰惠路--西贤路--城西路-江滨北路-所包围区域除一级地以外的部分； 沈海高速公路-城东街-学府上城北侧道路-城华北路-通源街-沈海高速公路—安吉路--坪山路-泉秀路-宝珊花园西界线-千亿山庄东侧范围-安吉路-通源街-东辅路-城东街-丰海路-城东与洛江分界线所包围的区域除一级地以外的部分； 黄龙大桥头-普贤路-北清西路-西贤路-江滨北路北段规划路-黄龙大桥头所包围区域； 江滨南路-环湾快速路-新步堤后路--新步小学-繁荣大道-浮桥路-锦美路-兴贤路-迎宾大道-江滨南路所包围区域； 奥林匹克公园用地范围； 冠亚凯旋门用地范围； 中芸洲一岛。

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

级别	分布范围
三级地	<p>江滨北路北段规划路-西贤路-北清西路-宏福路-漳泉肖铁路-西埔山西侧规划路-西埔山北侧规划路-西埔山东侧规划路-博东路-站前东西大道南侧 50 米范围-普贤路-站前东西大道-站前南北大道西侧规划路-见龙亭小区西侧招联路-北清西路-西贤路-江滨北路-城西路-西贤路-丰惠路-博后路宏福路所包围的区域；</p> <p>泉山路-北清东路--漳泉肖铁路所包围区域；</p> <p>坪山路-坪山路立交桥-鹿园北边-上杭东边-漳泉肖铁路-城华南路-城华北路-中超·水木春天用地范围-城华北路-沈海高速公路-安吉路-坪山路所包围的区域除二级地以外的部分；</p> <p>华大校区用地范围；</p> <p>丰海路以东、以北区域；</p> <p>兴贤路-笋江路-规划繁荣大道-四季阳光北侧规划路-泉州市中医联合医院用地范围-池峰路-南低渠-泉州市水果批发市场西侧道路-南环路-笋江路-南低渠-笋江花园城南侧道路-嘉龙尚城东侧道路-锦美路-南环路-泉州游乐园北边-池峰路-迎宾大道-兴贤路所包围的区域；</p> <p>中超水木春天、绿创山语城、清濛万科项目用地范围。</p>
四级地	<p>迎宾大道-奥林匹克公园东侧道路-凌霄中学-内沟河-环湾快速路-田中村-金埔小学--江滨南路-站前大桥-晋江-迎宾大道所包围区域除二、三级地以外的部分；</p> <p>城华南路-新埔街-后路-新厝头-华大西边所包围区域除三级地以外部分；</p> <p>漳泉肖铁路-博后路-宏福路-北清西路-普贤路-江滨北路-漳泉肖铁路所包围的区域除三级地以外的部分；</p> <p>普贤路东段两侧 50 米范围内区域；</p> <p>黄龙大桥与晋江大桥之间江滨南路、江滨北路临晋江一侧用地范围；</p> <p>安吉路-千亿山庄东北边-津宝路-昌盛路-东宝路-生态路-迎宾馆西北边-洋店东边-山海路-安吉路所包围的除二级、三级地以外的部分；</p> <p>泉州经济技术开发区清濛园区除三级地以外的部分。</p>
五级地	除以上级别以外的其余部分。

表 3-1-3 泉州市中心市区工矿仓储用地土地级别范围表

级别	分布范围
一级地	城西路-城北路-少林路-东湖街-刺桐路-江滨北路-堤后路-城西路所包围的区域。

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

二级地	<p>西贤路-北清西路-普贤路-漳泉肖铁路-普贤路西侧 200 米范围线-福厦高速铁路-泉州北高速互通口延伸路段-普贤路东段-普贤路东段东侧 100 米范围线-泉山北路-漳泉肖铁路-后茂工业小区以北-刺桐路-东湖街-少林路-城北路-城西路-下尾西边-忠堡西边泉州泉南供水公司南边-西贤路所包围的区域;</p> <p>东湖街-城华南路-新埔街-泉州盲校西侧道路-华大校区北侧规划路-中超·水木春天西侧道路-城华北路--城东与洛江分界线-丰海路-东辅路-安吉路-坪山路-津淮街-云鹿路-东海隧道连接线-附中路-田新路-通港路-晋江-江滨北路-刺桐路-东湖街所包围的区域;</p> <p>迎宾大道-福厦公路-清濛南边所包围的区域;</p> <p>繁荣大道-浮桥街-笋江路-江滨南路-泉州大桥-迎宾大道-池峰路-南环路-鲤城区与霞美镇分界线-繁荣大道所包围的区域及江南高新技术园区用地范围。</p>
三级地	除以上级别以外的其余部分。

表 3-1-4 泉州市中心市区公共管理与公共服务用地类型土地级别范围表

级别	分布范围
一级地	义全街-中山南路-新门街-濠沟墘-许厝埕-井亭巷-西街-东街-东湖街-灵山路-北渠-坪山路-江滨北路-田安路--义全街所包围的区域。
二级地	<p>普贤路-福厦高速铁路-泉州北高速互通口延伸路段-普贤路东段-普贤路东段东侧 100 米范围线-泉山北路--漳泉肖铁路-城华南路-安吉路-千亿山庄-津宝路-宝秀小区北侧道路-通港路-丰海路-江滨北路-黄龙大桥-普贤路所包围的区域除一级地以外的部分;</p> <p>华大校区、迎宾馆用地范围;</p> <p>迎宾大道-奥林匹克公园东侧道路-凌霄中学-内沟河-南环路-环湾快速路-江滨南路-迎宾大道-清濛南边-福厦公路-吉泰路-崇宏路-安泰路-迎宾大道所包围的区域。</p>
三级地	<p>江滨南路--环湾快速路-南环路所包围的区域;</p> <p>泉州经济技术开发区清濛园区除二级地以外的部分;</p> <p>晋江-江滨北路-黄龙大桥头所包围的除二级地以外区域;</p> <p>城华南路-新埔街-泉州盲校西侧道路--华大校区-城华北路-城华南路所包围的除二级地以外区域;</p> <p>安吉路-千亿山庄-津宝路-迎宾馆-洋店东边-东辅路-丰海路-城东与洛江分界线-安吉路所包围的除二级地以外的部分;</p> <p>晋江-笋江桥-江滨南路-迎宾大道所包围的区域。</p>
四级地	除以上级别以外的其余部分。

表 3-1-5 泉州市中心市区其他用地类型土地级别范围表

级别	分布范围
----	------

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

级别	分布范围
一级地	义全街-中山南路-新门街-濠沟墘-许厝埕-井亭巷-西街-东街-东湖街-灵山路-北渠-坪山路-江滨北路-田安路--义全街所包围的区域。
二级地	普贤路-福厦高速铁路-泉州北高速互通口延伸路段-普贤路东段-普贤路东段东侧 100 米范围线-泉山北路--漳泉肖铁路-城华南路-安吉路-千亿山庄-津宝路-宝秀小区北侧道路-通港路-丰海路-江滨北路-黄龙大桥-普贤路所包围的区域除一级地以外的部分； 华大校区、迎宾馆用地范围； 迎宾大道-奥林匹克公园东侧道路-凌霄中学-内沟河-南环路-环湾快速路-江滨南路-迎宾大道-清濛南边-福厦公路-吉泰路-崇宏路-安泰路-迎宾大道所包围的区域。
三级地	江滨南路--环湾快速路-南环路所包围的区域； 泉州经济技术开发区清濛园区除二级地以外的部分； 晋江-江滨北路-黄龙大桥头所包围的除二级地以外区域； 城华南路-新埔街-泉州盲校西侧道路--华大校区-城华北路-城华南路所包围的除二级地以外区域； 安吉路-千亿山庄-津宝路-迎宾馆-洋店东边-东辅路-丰海路-城东与洛江分界线-安吉路所包围的除二级地以外的部分； 晋江-笋江桥-江滨南路-迎宾大道所包围的区域。
四级地	除以上级别以外的其余部分。

特殊说明：针对特殊用地中的营利性殡葬用地，其级别范围参照泉州市中心市区工矿仓储用地土地级别范围。

四、泉州市中心市区各用地类型基准地价

(一) 商服用地路线价

表 4-1-1 商服用地路线价表

单位：元/平方米

编号	路段	范围	路线价	编号	路段	范围	路线价
1	打锡街	九一街西口—中山中路	35740	58	田安路 4	泉秀路—宝洲路	11880
2	南俊北路	东街—广平仓	13450	59	宝洲路 1	温陵南路—刺桐路	14980
3	南俊南路	东街—九一街	21980	60	宝洲路 2	刺桐路—坪山路	8480
4	九一街	南俊南路—温陵北路	19760	61	宝洲路 3	坪山路—云鹿路	8145
5	东街 1	南俊南路—中山	17670	62	东湖街 1	温陵路—刺桐北路	10680

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

		中路					
6	东街 2	南俊南路—温陵路	15825	63	东湖街 2	刺桐北路—坪山路	9570
7	中山北路 1	东街—后孝悌巷	15650	64	坪山路	城华南路—宝洲路	7205
8	中山北路 2	后孝悌巷—城北路	10530	65	刺桐北路	东湖街以北	9372
9	中山南路 1	涂门街—水门巷	12120	66	刺桐路 1	东湖街—湖心街	11650
10	中山南路 2	水门巷—天后路	8870	67	刺桐路 2	湖心街—田淮街	12312
11	中山中路 1	东街—打锡街	28800	68	刺桐路 3	田淮街—泉秀街	11590
12	中山中路 2	打锡街—涂门街	19520	69	刺桐路 4	泉秀街—宝洲路	12695
13	涂门街	温陵路—中山路	31500	70	温陵北路 1	东湖街—少林路	7640
14	庄府巷	壕沟乾—中山中路	25530	71	温陵北路 2	东湖街—丰泽街	14770
15	承天巷	中山中路—南俊南路	9770	72	温陵南路 1	丰泽街—泉秀街	16440
16	崇福路	少林路—东街	11420	73	温陵南路 2	泉秀街—宝洲路	12738
17	堤后路	新华南路—新门街	8410	74	泉秀街 2	田安南路—刺桐路	16220
18	百源路北段	涂门街—九一街	17250	75	泉秀街 1	温陵路—田安路	16280
19	东鲁路	涂门街—迎津街	10980	76	泉秀街 3	刺桐路—坪山路	13780
20	广灵路	东街—桂坛巷	13550	77	泉秀街 4	坪山路—云鹿路	8550
21	壕沟乾 1	庄府巷—西街	11260	78	通港路 1	云鹿路—宝珊花园路口	5130
22	壕沟乾 2	庄府巷—涂门街	12250	79	通港路 2	宝珊花园路口—东海大街	4930
23	后城街	百源路—温陵北路	13890	80	云鹿路	津淮街—宝洲路	7950
24	津坂路	泉秀街—丰泽街	11700	81	东海大街	泉渚路—泉州师院路口	5960
25	津淮街 1	温陵路—田安路	22030	82	城西路	新华北路—临漳门	4880
26	津淮街 2	田安路—刺桐路	16000	83	城北路	少林路—新华北路	7830
27	津淮街 3	刺桐路—坪山路	13980	84	七星街	新华北路—西湖街	5720
28	津淮街 4	坪山路—云鹿路	8040	85	西湖街	新华北路—泉山路	7250
29	灵慈街	民权路—百源路	9875	86	少林路	东湖街—温陵北路	7670
30	美食街	津淮街—丰泽街	14890	87	泉山北路	北清东路—180 医院路口	2755
31	民权路	涂门街—迎津街	10740	88	泉山路	北清东路—城北路	2785
32	裴巷	西街—河岭巷	12200	89	北清东路 1	泉山路—温陵北路	4140
33	浦西路	泉秀街—宝洲路	11280	90	北清东路 2	新华路—泉山路	4070

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

34	淮福路	堤后路—宝洲路	10950	91	北清西路 1	新华路—西埔	3745
35	田淮街	刺桐南路—坪山路	9800	92	北清西路 2	西埔以西	3050
36	西街 1	新华路—中山路	9040	93	繁荣大道	繁荣大道	3270
37	西街 2	城西路—新华北路	5230	94	常兴路	南环路—井美路	5285
38	县后街	东街—广平仓	11120	95	德泰路 1	迎宾大道—崇顺街	5740
39	相公巷	庄厝埕—东街	13310	96	德泰路 2	崇顺街—福厦公路	4330
40	新华路 1	西湖街—泉州培元中学	10400	97	南环路 1	笋江路—迎宾大道	3540
41	新华路 2	新门街—泉州培元中学	12580	98	南环路 2	笋江路以西	2510
42	新华路 3	新门街—堤后路	8310	99	迎宾大道 1	智泰路—大桥头	4160
43	新华路 4	西湖街以北	3970	100	迎宾大道 3	吉泰路以西	2990
44	新门街 1	新华路—壕沟乾	12380	101	迎宾大道 2	吉泰路—智泰路	3410
45	新门街 2	新华路—堤后路	7960	102	迎津街 1	温陵路—田安路	19660
46	新门街 3	壕沟乾—中山路	19120	103	迎津街 2	温陵路—民权路	11310
47	义全街东段	温陵南路—中山南路	11900	104	火炬街	常兴路—兴贤路	4920
48	天后路	迎津街—土地后	10100	105	江滨南路	顺济新桥—笋江大桥	3465
49	丰泽街 1	温陵路—田安路	16500	106	浮桥街	笋江路—繁荣大道	6050
50	丰泽街 2	田安路—刺桐路	17800	107	福厦路	福厦路	2760
51	丰泽街 3	刺桐路—坪山路	12850	108	兴贤路	301 县道—迎宾大道	6230
52	湖心街 1	田安北路—温陵路	16800	109	笋江路	笋江大桥—南低渠	4490
53	湖心街 2	田安路—刺桐路	15455	110	安吉路 1	泉州第十一中学路口—通源街	5960
54	湖心街 3	刺桐路—坪山路	11180	111	安吉路 2	通源街—东辅路	3600
55	田安路 1	东湖街—湖心街	15810	112	城华北路	观音路—通源街	5350
56	田安路 2	湖心街—津淮街	25390	113	城华南路 1	通源街—新前路	2850
57	田安路 3	津淮街—泉秀街	20140	114	城华南路 2	新前路—新埔街	3830

注：路线价适用范围为临街深度 25 米以内可分割销售的批发市场用地、零售商业用地。

(二) 商服用地级别基准地价

表 4-2-1 (开发性质-可分割销售) 商服用地基准地价
(标准容积率 2.5)

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

级 别	批发市场用地 零售商业用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
I	4428	738	5314	885.6	3542	590.4	20%	-20%
II	3018	503	3561	593.54	2475	412.46	18%	-18%
III	2079	346.5	2412	401.94	1746	291.06	16%	-16%
IV	1455	242.5	1688	281.3	1222	203.7	16%	-16%
V	1092	182	1245	207.48	939	156.52	14%	-14%
级 别	旅馆用地 餐饮用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
I	2604	434	3125	520.8	2083	347.2	20%	-20%
II	1806	301	2131	355.18	1481	246.82	18%	-18%
III	1263	210.5	1465	244.18	1061	176.82	16%	-16%
IV	843	140.5	978	162.98	708	118.02	16%	-16%
V	616	102.67	702	117.04	530	88.29	14%	-14%
级 别	商务金融用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
I	2940	490	3528	588	2352	392	20%	-20%
II	1995	332.5	2354	392.35	1636	272.65	18%	-18%
III	1362	227	1580	263.32	1144	190.68	16%	-16%
IV	936	156	1086	180.96	786	131.04	16%	-16%
V	669	111.5	763	127.11	575	95.89	14%	-14%
级 别	娱乐用地 其他商服用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
I	2649	441.5	3179	529.8	2119	353.2	20%	-20%
II	1776	296	2096	349.28	1456	242.72	18%	-18%
III	1242	207	1441	240.12	1043	173.88	16%	-16%
IV	814	135.67	944	157.37	684	113.96	16%	-16%
V	591	98.5	674	112.29	508	84.71	14%	-14%

表 4-2-2 （自营性质-不可分割销售）商服用地基准地价
（标准容积率 2.5）

级别	批发市场用地 零售商业用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
I	2745	457.5	3294	549	2196	366	20%	-20%
II	1932	322	2280	379.96	1584	264.04	18%	-18%

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

III	1331	221.83	1544	257.33	1118	186.34	16%	-16%
IV	960	160	1114	185.6	806	134.4	16%	-16%
V	753	125.5	858	143.07	648	107.93	14%	-14%
级别	旅馆用地 餐饮用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
I	1780	296.67	2136	356	1424	237.33	20%	-20%
II	1212	202	1430	238.36	994	165.64	18%	-18%
III	903	150.5	1047	174.58	759	126.42	16%	-16%
IV	707	117.83	820	136.69	594	98.98	16%	-16%
V	528	88	602	100.32	454	75.68	14%	-14%
级别	商务金融用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
I	1940	323.33	2328	388	1552	258.67	20%	-20%
II	1357	226.17	1601	266.88	1113	185.46	18%	-18%
III	940	156.67	1090	181.73	790	131.6	16%	-16%
IV	730	121.67	847	141.13	613	102.2	16%	-16%
V	522	87	595	99.18	449	74.82	14%	-14%
级别	娱乐用地 其他商服用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
I	1801	300.17	2161	360.2	1441	240.13	20%	-20%
II	1243	207.17	1467	244.46	1019	169.88	18%	-18%
III	894	149	1037	172.84	751	125.16	16%	-16%
IV	684	114	793	132.24	575	95.76	16%	-16%
V	496	82.67	565	94.24	427	71.09	14%	-14%

注：商服用地级别基准地价是指除商服用地路线价适用范围外，容积率为 2.5 的平均楼面地价。
 特殊说明：加油站、加气站用地分别按自营性质-不可分割销售零售商业用地（标准容积率 2.5）地面价的 1.0、0.6 倍计算其地面价，且不对其进行容积率修正，兼有加油、加气功能的，参照加油站用地的基准地价。集中式充电站用地参照加气站用地基准地价。

(三) 住宅用地基准地价

表 4-3-1 住宅用地基准地价表

级别	普通住宅用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	楼面地价	地面价	上限	下限
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
I	2802	467	3362	560.4	2242	373.6	20%	-20%
II	1902	317	2244	374.06	1560	259.94	18%	-18%
III	1347	224.5	1563	260.42	1131	188.58	16%	-16%

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

IV	870	145	1009	168.2	731	121.8	16%	-16%
V	627	104.5	715	119.13	539	89.87	14%	-14%
级别	别墅等高级住宅用地 地面价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I	11400	760	13680	912	9120	608	20%	-20%
II	7740	516	9133	608.88	6347	423.12	18%	-18%
III	4776	318.4	5540	369.34	4012	267.46	16%	-16%
IV	3342	222.8	3877	258.45	2807	187.15	16%	-16%
V	2259	150.6	2575	171.68	1943	129.52	14%	-14%

(四) 工矿仓储用地基准地价

表 4-4-1 工矿仓储用地基准地价表 (标准容积率 1.0)

级别	工业用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I	830	55.33	996	66.4	664	44.27	20%	-20%
II	636	42.4	750	50.03	522	34.77	18%	-18%
III	510	34	587	39.1	434	28.9	15%	-15%
级别	仓储用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I	740	49.33	888	59.2	592	39.47	20%	-20%
II	570	38	673	44.84	467	31.16	18%	-18%
III	455	30.33	523	34.88	387	25.78	15%	-15%
级别	采矿用地		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I	725	48.33	870	58	580	38.67	20%	-20%
II	559	37.27	660	43.97	458	30.56	18%	-18%
III	446	29.73	513	34.19	379	25.27	15%	-15%

注：盐田基准地价参照采矿用地的基准地价。

(五) 公共管理与公共服务用地

表 4-5-1 营利性机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育用地基准地价表 (标准容积率 2.0)

级 别	级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I	875	116.67	1006	134.17	744	99.17	15%	-15%
II	572	76.27	658	87.71	486	64.83	15%	-15%
III	446	59.47	513	68.39	379	50.55	15%	-15%
IV	318	42.4	366	48.76	270	36.04	15%	-15%

表 4-5-2 其他公共管理与公共服务用地基准地价表
(标准容积率 2.0)

级 别	级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I	525	70	604	80.5	446	59.5	15%	-15%
II	400	53.33	460	61.33	340	45.33	15%	-15%
III	308	41.07	354	47.23	262	34.91	15%	-15%
IV	235	31.33	270	36.03	200	26.63	15%	-15%

(六) 其他用地类型基准地价

1. 特殊用地

表 4-5-3 营利性殡葬用地基准地价表 (标准容积率 1.0)

级 别	级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I	1750	116.67	2013	134.17	1488	99.17	15%	-15%
II	1120	74.67	1288	85.87	952	63.47	15%	-15%
III	754	50.27	867	57.81	641	42.73	15%	-15%

注：标准容积率为 1.0 且不对其进行容积率修正。

表 4-5-4 其他特殊用地基准地价表 (标准容积率 1.0)

级 别	级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I	900	60	1035	69	765	51	15%	-15%
II	732	48.8	842	56.12	622	41.48	15%	-15%
III	556	37.07	639	42.63	473	31.51	15%	-15%
IV	420	28	483	32.2	357	23.8	15%	-15%

注：标准容积率为 1.0 且不对其进行容积率修正。

2. 交通运输用地

表 4-5-5 营利性交通服务场站用地基准地价表（标准容积率 1.0）

级 别	级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I	1202	80.13	1382	92.15	1022	68.11	15%	-15%
II	817	54.47	940	62.64	694	46.3	15%	-15%
III	598	39.87	688	45.85	508	33.89	15%	-15%
IV	435	29	500	33.35	370	24.65	15%	-15%

注：标准容积率为 1.0 且不对其进行容积率修正。

表 4-5-6 其他交通运输用地基准地价表（标准容积率 1.0）

级 别	级别价		级别价上限		级别价下限		修正幅度	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	上限	下限
I	712	47.47	819	54.59	605	40.35	15%	-15%
II	580	38.67	667	44.47	493	32.87	15%	-15%
III	470	31.33	541	36.03	400	26.63	15%	-15%
IV	390	26	449	29.9	332	22.1	15%	-15%

注：标准容积率为 1.0 且不对其进行容积率修正。

五、基准地价系数修正法基本公式

（一）路线价法基本公式

$$V = (V_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 + P_8) \times (m \times n)$$

以上公式中：

V——待估宗地总地价；

V₀——宗地路段相对应路线价；

K₁——宗地临街深度修正系数；

K₂——宗地临街宽度修正系数；

K₃——宗地临街状况修正系数；

K₄——宗地楼层修正系数；

K₅——宗地使用年期修正系数；

K₆——宗地估价期日修正系数；

K₇——宗地微观区位修正系数；

P₈——宗地开发程度修正值；

m——宗地地块深度；

n——宗地地块宽度。

注：路线价适用范围为可分割销售的临街深度 25 米以内批发市场用地、零售商业用地，商服级别价适用范围为路线价适用范围外的商服用地。若宗地临两条或两条以上路线价路段，取路线价较高的路段作为主街。

（二）级别价基准地价系数修正法基本公式

$$V = [V_0 \times (1 + \sum_{i=1}^p k_i) \times K_a \times K_b \times K_c \times K_d + K_e] \times S$$

以上公式中：

V——待估宗地总地价

V_0 ——宗地相应级别基准地价

k_i ——宗地区域因素及个别因素修正系数

K_a ——宗地估价期日修正系数

K_b ——宗地使用年期修正系数

K_c ——宗地容积率修正系数

K_d ——宗地其他情况修正系数

K_e ——宗地开发程度修正值

S——宗地面积

（三）地下空间基准地价系数修正法基本公式

$$V = (V_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3) \times S$$

以上公式中：

V——待估地下空间总地价；

V_0 ——待估地下空间基准地价；

K_1 ——宗地区域因素及个别因素修正系数；

K_2 ——宗地估价期日修正系数；

K_3 ——宗地使用年期修正系数；

S——待估地下空间面积

六、基准地价修正体系

(一) 商服用地路线价修正体系

1. 临街深度修正系数

表 6-1-1 泉州市中心市区路线价临街深度修正系数表

进深	修正系数	进深	修正系数	进深	修正系数	进深	修正系数	进深	修正系数
<8	1.3241	11.5	1.1498	15	1.0000	18.5	0.8747	22	0.7739
8.1	1.3188	11.6	1.1452	15.1	0.9961	18.6	0.8715	22.1	0.7714
8.2	1.3135	11.7	1.1406	15.2	0.9922	18.7	0.8683	22.2	0.7689
8.3	1.3082	11.8	1.1360	15.3	0.9883	18.8	0.8651	22.3	0.7664
8.4	1.3029	11.9	1.1314	15.4	0.9844	18.9	0.8619	22.4	0.7639
8.5	1.2977	12	1.1269	15.5	0.9806	19	0.8588	22.5	0.7615
8.6	1.2925	12.1	1.1224	15.6	0.9768	19.1	0.8557	22.6	0.7591
8.7	1.2873	12.2	1.1179	15.7	0.9730	19.2	0.8526	22.7	0.7567
8.8	1.2821	12.3	1.1134	15.8	0.9692	19.3	0.8495	22.8	0.7543
8.9	1.2769	12.4	1.1089	15.9	0.9654	19.4	0.8464	22.9	0.7519
9	1.2718	12.5	1.1045	16	0.9617	19.5	0.8434	23	0.7496
9.1	1.2667	12.6	1.1001	16.1	0.9580	19.6	0.8404	23.1	0.7473
9.2	1.2616	12.7	1.0957	16.2	0.9543	19.7	0.8374	23.2	0.7450
9.3	1.2565	12.8	1.0913	16.3	0.9506	19.8	0.8344	23.3	0.7427
9.4	1.2514	12.9	1.0869	16.4	0.9469	19.9	0.8314	23.4	0.7404
9.5	1.2464	13	1.0826	16.5	0.9433	20	0.8285	23.5	0.7382
9.6	1.2414	13.1	1.0783	16.6	0.9397	20.1	0.8256	23.6	0.7360
9.7	1.2364	13.2	1.0740	16.7	0.9361	20.2	0.8227	23.7	0.7338
9.8	1.2314	13.3	1.0697	16.8	0.9325	20.3	0.8198	23.8	0.7316
9.9	1.2264	13.4	1.0654	16.9	0.9289	20.4	0.8169	23.9	0.7294
10	1.2215	13.5	1.0612	17	0.9254	20.5	0.8141	24	0.7273
10.1	1.2166	13.6	1.0570	17.1	0.9219	20.6	0.8113	24.1	0.7252
10.2	1.2117	13.7	1.0528	17.2	0.9184	20.7	0.8085	24.2	0.7231
10.3	1.2068	13.8	1.0486	17.3	0.9149	20.8	0.8057	24.3	0.7210
10.4	1.2019	13.9	1.0444	17.4	0.9114	20.9	0.8029	24.4	0.7189
10.5	1.1971	14	1.0403	17.5	0.9080	21	0.8002	24.5	0.7169
10.6	1.1923	14.1	1.0362	17.6	0.9046	21.1	0.7975	24.6	0.7149
10.7	1.1875	14.2	1.0321	17.7	0.9012	21.2	0.7948	24.7	0.7129
10.8	1.1827	14.3	1.0280	17.8	0.8978	21.3	0.7921	24.8	0.7109
10.9	1.1779	14.4	1.0239	17.9	0.8944	21.4	0.7894	24.9	0.7089
11	1.1732	14.5	1.0199	18	0.8911	21.5	0.7868	25	0.7070
11.1	1.1685	14.6	1.0159	18.1	0.8878	21.6	0.7842		
11.2	1.1638	14.7	1.0119	18.2	0.8845	21.7	0.7816		
11.3	1.1591	14.8	1.0079	18.3	0.8812	21.8	0.7790		
11.4	1.1544	14.9	1.0039	18.4	0.8779	21.9	0.7764		

2. 临街宽度修正

表 6-1-2 商服用地临街宽度修正系数表

临街宽度 (f)	f < 2	2 ≤ f < 3	3 ≤ f < 5	5 ≤ f < 6	6 ≤ f < 8	f ≥ 8
修正系数	0.83	0.92	1	1.06	1.10	1.12

3. 临街状况修正

表 6-1-3 商服用地临街状况修正系数表

临街状况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正幅度	1	1.08	1.16	1.25

4. 楼层修正

本次路线价仅适用于宗地临街进深 25 米以内的开发性质（可分割销售）的批发市场用地、零售商业用地建筑物楼面地价评估。泉州市中心市区商服用地楼层修正系数见下表。

表 6-1-4 商服用地楼层修正系数表

楼层	一层	二层	三层
修正系数	1	0.45	0.30

注：若第二、三层的商服经修正后低于所属级别住宅楼面地价的，则按所属级别住宅楼面地价计；三层以上的商服直接按所属级别住宅楼面地价计。

5. 微观区位修正

表 6-1-5 商服用地路线价其他个别因素的修正系数表

优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
个别因素	形状规则，采光、通风、朝向好	形状较规则，采光、通风、朝向较好	形状一般，采光、通风、朝向一般	形状不大规则，采光、通风、朝向较差	形状不规则，采光、通风、朝向差
修正系数	1.06 ~ 1.03	1.03 ~ 1	1	1 ~ 0.97	0.97 ~ 0.94

6. 年期修正

基准地价是各类用地法定最高出让年限的地价，在对实际出让、转让未达或超过法定最高年限的宗地进行估价时，必须进行使用年期修正，其修正系数计算公式如下：

$$K_T = [1 - 1/(1+r)^m] \div [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：m——土地实际出让年限或剩余使用年限

n——土地法定最高出让年限

r——土地还原率

7. 估价期日修正

基准地价是某一区段某一时点的平均价格，但由于土地价格受到不同的社会、经济、政策等因素的影响，处于不断变化之中。因此，必须对基准地价进行估价期日修正。在实际操作中，有公布地价指数的，直接采用地价指数进行修正；没有公布地价指数的，可以采取市场调查、比较等方法综合确定。

(二) 各类用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

1. 中心市区商服用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-2-1 中心市区商服用地宗地地价修正系数表 (I 级)

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	± 20%	0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	商业聚集度		0.026	0.013	0	-0.013	-0.026
	人口密度		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
交通便捷度	距长途汽车站或高铁站距离		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	道路等级		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	公交便捷度		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
基础设施状况	基础设施保证度		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	环境质量优劣度		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
规划限制	规划土地用途		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
宗地条件	宗地形状		0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	周围建筑密度	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008	
	地势条件	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008	
	地质条件	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008	

表 6-2-2 中心市区商服用地宗地地价修正系数表（II 级）

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	± 18%	0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	商业聚集度		0.0234	0.0117	0	-0.0117	-0.0234
	人口密度		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
交通便捷度	距长途汽车站或高铁站距离		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	道路等级		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	公交便捷度		0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
基础设施状况	基础设施保证度		0.0162	0.0081	0	-0.0081	-0.0162
	环境质量优劣度		0.0162	0.0081	0	-0.0081	-0.0162
规划限制	规划土地用途		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
宗地条件	宗地形状		0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009
	周围建筑密度		0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	地势条件		0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072
	地质条件		0.0072	0.0036	0	-0.0036	-0.0072

表 6-2-3 中心市区商服用地宗地地价修正系数表（III、IV 级）

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	± 16%	0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	商业聚集度		0.0208	0.0104	0	-0.0104	-0.0208
	人口密度		0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
交通便捷度	距长途汽车站或高铁站距离		0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	道路等级		0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	公交便捷度		0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
基础设施状况	基础设施保证度		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	环境质量优劣度		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
规划限制	规划土地用途		0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
宗地条件	宗地形状		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

	周围建筑密度		0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
	地势条件		0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064
	地质条件		0.0064	0.0032	0	-0.0032	-0.0064

表 6-2-4 中心市区商服用地宗地地价修正系数表 (V 级)

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	±14%	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	商业聚集度		0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	人口密度		0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
交通便捷度	距长途汽车站或高铁站距离		0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	道路等级		0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	公交便捷度		0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098
基础设施状况	基础设施保证度		0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	环境质量优劣度		0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
规划限制	规划土地用途		0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
宗地条件	宗地形状		0.007	0.0035	0	-0.0035	-0.007
	周围建筑密度		0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	地势条件		0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056
	地质条件	0.0056	0.0028	0	-0.0028	-0.0056	

表 6-2-5 中心市区商服用地宗地地价修正系数说明表（I-V 级）

影响因素	影响因子		优	较优	一般	较劣	劣
	区域因素	距商服中心距离	I 级	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米
II 级			<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
III 级			<500 米	500-800 米	800-1100 米	1100-1400 米	>1400 米
IV 级			<700 米	700-1000 米	1000-1300 米	1300-1700 米	>1700 米
V 级			<1100 米	1100-1400 米	1400-1700 米	1700-2000 米	>2000 米
商业聚集度			周边有较多商场、宾馆、饭店等，商业设施多且集聚形成规模	周边商服设施多且集中，能形成一定的集聚效应	周边商业设施较多，服务设施较齐全	周边商服设施较少，功能不够齐全	周边商业设施少或分散，功能不齐全
人口密度			位于人口密集区，常住人口密度大，流动人口多	位于人口密集区，常住人口密度较大，流动人口较多	位于人口较密集区，常住人口密度适中，流动人口适中	周边人口密度一般	周边人口密度较小
距长途汽车站或高铁站距离		I 级	<300 米	300-450 米	450-650 米	650-900 米	>900 米
		II 级	<450 米	450-600 米	600-800 米	800-1050 米	>1050 米
		III 级	<600 米	600-750 米	750-950 米	950-1200 米	>1200 米
		IV 级	<600 米	600-750 米	750-950 米	950-1200 米	>1200 米
		V 级	<750 米	750-900 米	900-1050 米	1050-1300 米	>1300 米

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

	道路等级	临接城市主要繁华商业街	临接城市主要繁华商业街或次繁华商业街	临接次繁华商业街或生活型主干道、交通型主干道	临接一般街道、巷道、支路	不临街
	公交便捷度	距站点 ≤ 100 米且公交线路 6 条以上(含 6 条)	距站点 100 ~ 150 米且公交线路 4 条以上(含 4 条)	距站点 150 ~ 200 米且公交线路 3 条以上(含 3 条)	距站点 200 ~ 300 米且公交线路 2 条以上(含 2 条)	站点距离 ≥ 300 米或公交线路 1 条
	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥ 98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 80% ~ 90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤ 80%
	环境质量优劣度	基本无污染, 周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪音污染, 周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪音污染, 周边有中小型公园或绿地	空气、噪音、水污染较严重	严重空气、噪音、水污染
个别因素	规划土地用途	规划用途商业, 规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商业, 规划对土地利用强度略有限制	规划用途商业, 规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业, 规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大
	周围建筑密度	>75	65-75	55-65	45-55	≤45
	地势条件	地势平坦, 完全满足工程要求	有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
	地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

2. 中心市区住宅用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-2-6 中心市区住宅用地宗地地价修正系数表（I 级）

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	± 20%	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	人口密度		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
交通便捷度	距长途汽车站或高铁站距离		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	公交便捷度		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	道路通达度		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
公用设施完备度	距中学距离		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	距小学距离		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	医疗设施状况		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	文体娱乐设施状况		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	其他公用设施状况		0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
环境质量	环境质量优劣度		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
宗地条件	宗地形状		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	周围建筑密度		0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	地势条件		0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	地质条件	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01	

表 6-2-7 中心市区住宅用地宗地地价修正系数表（II 级）

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	± 18%	0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	人口密度		0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
交通便捷度	距长途汽车站或高铁站距离		0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	公交便捷度		0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	道路通达度		0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
公用设施完	距中学距离		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

备度	距小学距离		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	医疗设施状况		0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	文体娱乐设施状况		0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	其他公用设施状况		0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009
环境质量	环境质量优劣度		0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
宗地条件	宗地形状		0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108
	周围建筑密度		0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009
	地势条件		0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009
	地质条件		0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009

表 6-2-8 中心市区住宅用地宗地地价修正系数表 (III、IV 级)

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较差	劣
商业繁华度	距商服中心距离	±16%	0.0192	0.0096	0	-0.0096	-0.0192
	人口密度		0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
交通便捷度	距长途汽车站或高铁站距离		0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	公交便捷度		0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	道路通达度		0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
公用设施完备度	距中学距离		0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	距小学距离		0.0128	0.0064	0	-0.0064	-0.0128
	医疗设施状况		0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	文体娱乐设施状况		0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	其他公用设施状况		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
环境质量	环境质量优劣度		0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
宗地条件	宗地形状		0.0096	0.0048	0	-0.0048	-0.0096
	周围建筑密度		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	地势条件		0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
	地质条件	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008	

表 6-2-9 中心市区住宅用地宗地地价修正系数表 (V 级)

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	±14%	0.0168	0.0084	0	-0.0084	-0.0168
	人口密度		0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
交通便捷度	距长途汽车站或高铁站距离		0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098
	公交便捷度		0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098
	道路通达度		0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098
公用设施完备度	距中学距离		0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	距小学距离		0.0112	0.0056	0	-0.0056	-0.0112
	医疗设施状况		0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	文体娱乐设施状况		0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	其他公用设施状况		0.007	0.0035	0	-0.0035	-0.007
环境质量	环境质量优劣度		0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098
宗地条件	宗地形状		0.0084	0.0042	0	-0.0042	-0.0084
	周围建筑密度		0.007	0.0035	0	-0.0035	-0.007
	地势条件		0.007	0.0035	0	-0.0035	-0.007
	地质条件	0.007	0.0035	0	-0.0035	-0.007	

表 6-2-10 中心市区住宅用地宗地地价修正系数说明表 (I-V 级)

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
		I 级	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
区位因素	距商服中心距离	II 级	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
		III 级	<500 米	500-800 米	800-1100 米	1100-1400 米	>1400 米
		IV 级	<700 米	700-1000 米	1000-1300 米	1300-1700 米	>1700 米

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

	V 级	<1100 米	1100-1400 米	1400-1700 米	1700-2000 米	>2000 米
人口密度		位于人口密集区, 常住人口密度大, 流动人口多	位于人口密集区, 常住人口密度较大, 流动人口较多	位于人口较密集区, 常住人口密度适中, 流动人口适中	周边人口密度一般	周边人口密度较小
距长途汽车站或高铁站距离	I 级	<300 米	300-450 米	450-650 米	650-900 米	>900 米
	II 级	<450 米	450-600 米	600-800 米	800-1050 米	>1050 米
	III 级	<600 米	600-750 米	750-950 米	950-1200 米	>1200 米
	IV 级	<600 米	600-750 米	750-950 米	950-1200 米	>1200 米
	V 级	<750 米	750-900 米	900-1050 米	1050-1300 米	>1300 米
公交便捷度		距站点 ≤ 100 米且公交线路 6 条以上 (含 6 条)	距站点 100 ~ 150 米且公交线路 4 条以上 (含 4 条)	距站点 150 ~ 200 米且公交线路 3 条以上 (含 3 条)	距站点 200 ~ 300 米且公交线路 2 条以上 (含 2 条)	距站点 ≥ 300 米或公交线路 1 条
道路通达度		临生活型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
距中学距离		距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
距小学距离		距离近	距离较近	距离稍远	距离较远	距离远
医疗设施状况		设施齐全, 距离近	设施大部分齐全, 距离较近	设施基本齐全, 距离稍远	设施较不齐全, 距离较远	设施不齐全, 距离远
文体娱乐设施状况		设施齐全, 距离近	设施大部分齐全, 距离较近	设施基本齐全, 距离稍远	设施较不齐全, 距离较远	设施不齐全, 全距离远
其他公用设施状况		周边银行、邮局等公用设施齐全, 且具一定规模	周边有个别大规模的公用设施, 且功能较齐全	周边有中等规模的银行、邮局等公用设施且功能较齐全	周边有银行、邮局等公用设施且功能较齐全	周边的银行、邮局等公用设施不齐全

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

	环境质量 优劣度	基本无污染，周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪音污染，周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪音污染，周边有中小型公园或绿地	空气、噪音、水污染较严重	严重空气、噪音、水污染
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	周围建筑密度	>75	65-75	55-65	45-55	<=45
	地势条件	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
	地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

3. 中心市区工矿仓储用地级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-2-11 中心市区工矿仓储用地宗地地价修正系数表（I 级）

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	道路类型	± 20%	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
	对外交通便利度		0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	交通便捷度		0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
基础设施状况	基础设施保证度		0.036	0.018	0	-0.018	-0.036
环境质量	环境优劣度		0.016	0.008	0	-0.008	-0.016
产业集聚度	产业集聚度		0.036	0.018	0	-0.018	-0.036
宗地条件	宗地形状		0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	容积率		0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	地势条件	0.016	0.008	0	-0.008	-0.016	
	地质条件	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012	

表 6-2-12 中心市区工矿仓储用地宗地地价修正系数表 (II 级)

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	道路类型	± 18%	0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	对外交通便利度		0.0216	0.0108	0	-0.0108	-0.0216
	交通便捷度		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
基础设施状况	基础设施保证度		0.0324	0.0162	0	-0.0162	-0.0324
环境质量	环境优劣度		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
产业集聚度	产业集聚度		0.0324	0.0162	0	-0.0162	-0.0324
宗地条件	宗地形状		0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009
	容积率		0.0126	0.0063	0	-0.0063	-0.0126
	地势条件		0.0144	0.0072	0	-0.0072	-0.0144
	地质条件		0.0108	0.0054	0	-0.0054	-0.0108

表 6-2-13 中心市区工矿仓储用地宗地地价修正系数表 (III 级)

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
交通便捷度	道路类型	± 15%	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	对外交通便利度		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	交通便捷度		0.015	0.0075	0	-0.0075	-0.015
基础设施状况	基础设施保证度		0.027	0.0135	0	-0.0135	-0.027
环境质量	环境优劣度		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
产业集聚度	产业集聚度		0.027	0.0135	0	-0.0135	-0.027
宗地条件	宗地形状		0.0075	0.0038	0	-0.0038	-0.0075
	容积率		0.0105	0.0053	0	-0.0053	-0.0105
	地势条件		0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	地质条件		0.009	0.0045	0	-0.0045	-0.009

表 6-2-14 中心市区工矿仓储用地宗地地价修正系数说明表（I-III 级）

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	道路类型	临接交通型主干道	临接交通型次干道或混合型主干道	临接交通型次干道或其他类型次干道	临接支干道、支路等	临接小巷或不临街	
	对外交通便利度	I 级	距离高速公路入口或火车站 ≤ 0.6 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 1 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 3 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 5 公里	距离高速公路入口或火车站 > 5 公里
		II 级	距离高速公路入口或火车站 ≤ 1 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 3 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 5 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 8 公里	距离高速公路入口或火车站 > 8 公里
		III 级	距离高速公路入口或火车站 ≤ 2 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 4 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 6 公里	距离高速公路入口或火车站 ≤ 10 公里	距离高速公路入口或火车站 > 10 公里
	交通便捷度	周边有多条主、次干道，交通便利	周边有主干道，交通较便利	周边有多条次干道，交通基本满足通行要求	周边仅有支干道，交通较不便利	周边无支干道以上级别道路，交通不便利	
	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥ 98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90% ~ 95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 80% ~ 90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤ 80%	
	环境优劣度	基本无污染，周边有大型公园或休闲广场	轻度空气、噪音污染，周边有大型公园或休闲广场	一定程度的空气、噪音污染，周边有中小型公园或绿地	空气、噪音、水污染较严重	严重空气、噪音、水污染	
	产业集聚度	位于工业区内，区内集聚规模明显	位于工业区内，区内集聚规模一般	位于工业区内，区内集聚规模尚未形成或位于工业区外但周边已形成积聚规模	位于工业区外，周边有一定集聚规模	位于工业区外，无集聚规模	

泉州市中心市区 2017 年度土地定级和基准地价应用方案

个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
	容积率	容积率 ≥ 2.0	$1.2 \leq$ 容积率 < 2	$1.0 \leq$ 容积率 < 1.2	$0.8 \leq$ 容积率 < 1.0	容积率 < 0.8
	地势条件	地势平坦，完全满足工程要求	有一定坡度，较好满足工程要求	有坡度，但对工程基本无负面影响	坡度较大，对工程有一定影响	基本不能满足工程要求
	地质条件	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响

4. 中心市区其他用地类型级别基准地价影响因素修正系数及影响因素指标说明

表 6-2-15 中心市区公共管理与公共服务用地级别价影响因素修正系数表

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较劣	劣
商业繁华度	距商服中心距离	± 15%	0.0225	0.0113	0	-0.0113	-0.0225
交通便捷度	道路类型		0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
	交通便捷度		0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
	停车方便度		0.0180	0.0090	0	-0.0090	-0.0180
环境条件	环境优劣度		0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150
基础设施完备度	基础设施保证度		0.0150	0.0075	0	-0.0075	-0.0150
宗地条件	宗地形状		0.0105	0.0053	0	-0.0053	-0.0105
	宗地面积		0.0090	0.0045	0	-0.0045	-0.0090
	地形地势		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120
	地质条件		0.0120	0.0060	0	-0.0060	-0.0120

表 6-2-16 中心市区公共管理与公共服务用地级别价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	距商服中心距离	I 级	<200 米	200-400 米	400-600 米	600-800 米	>800 米
		II 级	<300 米	300-600 米	600-900 米	900-1200 米	>1200 米
		III 级	<500 米	500-800 米	800-1100 米	1100-1400 米	>1400 米
		IV 级	<700 米	700-1000 米	1000-1300 米	1300-1700 米	>1700 米
	道路类型	主干道	次干道	一般街道	支路	巷道	
	交通便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷	
	停车方便度	周边有大型停车场, 停车方便	周边有小型停车场, 停车较方便	周边有停车位, 停车条件适中	停车条件较不方便	停车条件不方便	
	环境优劣度	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染	
基础设施保证度	高	较高	一般	较低	低		
个别因素	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响较大	
	宗地面积	面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大	
	地形地势	条件好	条件较好	一般	对土地利用有影响	对土地利用有严重影响	
	地质条件	地形平坦, 完全满足工程要求	有一定坡度, 较好满足工程要求	有坡度, 但对工程基本无负面影响	坡度较大, 对工程有一定影响	基本不能满足工程要求	

表 6-2-17 中心市区特殊用地级别价影响因素修正系数表

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达性	±15%	0.0375	0.0188	0	-0.0188	-0.0375
	公交便捷度		0.015	0.0075	0	-0.0075	-0.015
	停车方便度		0.0225	0.0113	0	-0.0113	-0.0225
环境质量	环境优劣度		0.0180	0.009	0	-0.0090	-0.0180
基础设施状况	基础设施保证度		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
宗地条件	宗地形状		0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
	地质条件		0.021	0.0105	0	-0.0105	-0.021

表 6-2-18 中心市区特殊用地级别价影响因素说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	道路通达性	临主干道	临次干道	临一般街道	临支路	临巷道
	公交便捷度	便捷	较便捷	一般	较不便捷	不便捷
	停车方便度	周边有大型停车场, 停车方便	周边有小型停车场, 停车较方便	周边有停车位, 停车条件适中	停车条件较不方便	停车条件不方便
	环境优劣度	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	基础设施保证度	高	较高	一般	较低	低
个别因素	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则
	地质条件	好	良好	一般	较差	差

表 6-2-19 中心市区交通运输用地级别价影响因素修正系数表

影响因素		修正幅度	等级划分				
			优	较优	一般	较差	劣
商业繁华度	距商服中心距离	±15%	0.024	0.012	0	-0.012	-0.024
	人口密度		0.021	0.0105	0	-0.0105	-0.021
交通条件	道路通达性		0.045	0.0225	0	-0.0225	-0.045
基础设施状况	基础设施保证度		0.015	0.0075	0	-0.0075	-0.015
环境质量	环境优劣度		0.015	0.0075	0	-0.0075	-0.015
宗地条件	宗地形状		0.015	0.0075	0	-0.0075	-0.015
	地质条件		0.015	0.0075	0	-0.0075	-0.015

表 6-2-20 中心市区交通运输用地级别价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较差	劣	
区域因素	距商服中心距离	I 级	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
		II 级	<600 米	600-900 米	900-1200 米	1200-1400 米	>1400 米
		III 级	<800 米	800-1100 米	1100-1400 米	1400-1700 米	>1700 米
		IV 级	<1000 米	1000-1300 米	1300-1700 米	1700-2500 米	>2500 米
	人口密度	位于人口密集区, 常住人口密度大, 流动人口多	位于人口密集区, 常住人口密度较大, 流动人口较多	位于人口较密集区, 常住人口密度适中, 流动人口适中	周边人口密度一般	周边人口密度较小	
	道路通达性	临主干道	临次干道	临一般街道	临支路	临巷道	
	基础设施保证度	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≥98%	供水、供电、排水等基础设施保证率 98%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 90%~95%	供水、供电、排水等基础设施保证率 80%~90%	供水、供电、排水等基础设施保证率 ≤80%	
环境优劣度	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染		
个别因素	宗地形状	规则	较规则	基本规则	较不规则	不规则	
	地质条件	好	良好	一般	较差	差	

(三) 容积率修正系数

1. 商服用地容积率修正

表 6-3-1 商服用地容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.5	1.1642	2.9	0.9475	4.3	0.7822	5.7	0.6460
1.6	1.1465	3.0	0.9347	4.4	0.7715	5.8	0.6374
1.7	1.1331	3.1	0.9221	4.5	0.7610	5.9	0.6289
1.8	1.1198	3.2	0.9096	4.6	0.7506	6.0	0.6206
1.9	1.1066	3.3	0.8973	4.7	0.7404	6.1	0.6124
2.0	1.0936	3.4	0.8851	4.8	0.7303	6.2	0.6044
2.1	1.0807	3.5	0.8731	4.9	0.7203	6.3	0.5965
2.2	1.0680	3.6	0.8612	5.0	0.7105	6.4	0.5888
2.3	1.0554	3.7	0.8495	5.1	0.7008	6.5	0.5812
2.4	1.0430	3.8	0.8379	5.2	0.6913	6.6	0.5738
2.5	1.0000	3.9	0.8265	5.3	0.6820	6.7	0.5665
2.6	0.9866	4.0	0.8152	5.4	0.6728	6.8	0.5593
2.7	0.9734	4.1	0.8041	5.5	0.6637	6.9	0.5523
2.8	0.9604	4.2	0.7931	5.6	0.6548	7.0	0.5455

注：容积率小于 1.5 时按 1.5 的地面价计算，大于 7.0 时按 7.0 的地面价计算。

2. 住宅用地容积率修正

表 6-3-2 住宅用地容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.5	1.1228	2.9	0.9548	4.3	0.8119	5.7	0.6904
1.6	1.1099	3	0.9438	4.4	0.8025	5.8	0.6824
1.7	1.0971	3.1	0.9329	4.5	0.7933	5.9	0.6746
1.8	1.0845	3.2	0.9222	4.6	0.7842	6	0.6668
1.9	1.0720	3.3	0.9115	4.7	0.7751	6.1	0.6591
2.0	1.0596	3.4	0.9011	4.8	0.7662	6.2	0.6515
2.1	1.0474	3.5	0.8907	4.9	0.7574	6.3	0.6440
2.2	1.0354	3.6	0.8804	5	0.7487	6.4	0.6366
2.3	1.0235	3.7	0.8703	5.1	0.7400	6.5	0.6293
2.4	1.0117	3.8	0.8603	5.2	0.7315	6.6	0.6220
2.5	1.0000	3.9	0.8504	5.3	0.7231	6.7	0.6149
2.6	0.9885	4	0.8406	5.4	0.7148	6.8	0.6078
2.7	0.9771	4.1	0.8309	5.5	0.7065	6.9	0.6008
2.8	0.9659	4.2	0.8213	5.6	0.6984	7	0.5939

注：容积率小于 1.5 时按 1.5 的地面价计算，大于 7.0 时按 7.0 的地面价计算。

3. 公共管理与公共服务用地容积率修正

表 6-3-3 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
1.0	1.1700	2.3	0.9488	3.6	0.7609	4.9	0.6189
1.1	1.1515	2.4	0.9327	3.7	0.7483	5.0	0.6099
1.2	1.1333	2.5	0.9169	3.8	0.7360	5.1	0.6012
1.3	1.1155	2.6	0.9014	3.9	0.7240	5.2	0.5927
1.4	1.0980	2.7	0.8861	4.0	0.7123	5.3	0.5845
1.5	1.0808	2.8	0.8711	4.1	0.7008	5.4	0.5766
1.6	1.0640	2.9	0.8564	4.2	0.6896	5.5	0.5689
1.7	1.0475	3.0	0.8419	4.3	0.6787	5.6	0.5615
1.8	1.0313	3.1	0.8277	4.4	0.6681	5.7	0.5544
1.9	1.0155	3.2	0.8138	4.5	0.6577	5.8	0.5476
2.0	1.0000	3.3	0.8002	4.6	0.6476	5.9	0.5410
2.1	0.9818	3.4	0.7868	4.7	0.6378	6.0	0.5347
2.2	0.9652	3.5	0.7737	4.8	0.6282		

注：容积率在 1.0 以下按 1.0 的地面价计算，容积率在 6.0 以上的按 6.0 的地面价计算。

4. 容积率修正系数其他说明

容积率系数修正表在制定过程中容积率档次划分结果采用保留一个小数的方案，在具体应用中难免遇到容积率小数位多于一位的现象，可根据上述容积率修正系数表采用内插法求取容积率修正系数，计算方法如下：

设 $X < Z < Y$ ， X 、 Y 为上表中相邻两容积率， Z 为待估宗地的容积率

$$\text{计算式： } T_z = T_x - (T_x - T_y) \div (Y - X) \times (Z - X)$$

式中： T_z 为容积率为 Z 时的容积率修正系数（待求）；

T_x 为容积率为 X 时的容积率修正系数（查表）；

T_y 为容积率为 Y 时的容积率修正系数（查表）；

（四）各类用地土地使用年期修正系数

基准地价是各类用地法定最高出让年限的地价，在对实际出让、转让宗地使用年限少于法定最高年限的宗地进行估价时，必须进行使用年期修正，其修正系数为：

$$K_T = \frac{1 - 1 / (1 + r)^m}{1 - 1 / (1 + r)^n}$$

式中：m——土地实际出让年限或剩余使用年限

n——土地法定最高出让年限

r——土地还原利率 6%

表 6-4-1 商服用地使用年期修正系数表

使用年期(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0627	0.1219	0.1777	0.2303	0.2800	0.3268	0.3710	0.4127	0.4521	0.4892
使用年期(年)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5242	0.5572	0.5884	0.6178	0.6455	0.6717	0.6963	0.7196	0.7416	0.7623
使用年期(年)	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7819	0.8003	0.8177	0.8341	0.8496	0.8642	0.8780	0.8910	0.9033	0.9148
使用年期(年)	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9257	0.9360	0.9458	0.9549	0.9636	0.9717	0.9794	0.9867	0.9935	1.0000

表 6-4-2 住宅用地使用年期修正系数表

出让年期(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0576	0.1119	0.1631	0.2115	0.2571	0.3001	0.3407	0.379	0.4151	0.4492
出让年期(年)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4814	0.5117	0.5403	0.5673	0.5928	0.6168	0.6395	0.6608	0.681	0.7
出让年期(年)	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.718	0.7349	0.7509	0.766	0.7802	0.7936	0.8063	0.8182	0.8295	0.8401
出让年期(年)	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8501	0.8596	0.8685	0.8769	0.8849	0.8924	0.8994	0.9061	0.9124	0.9183
出让年期(年)	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9239	0.9292	0.9342	0.9389	0.9433	0.9475	0.9514	0.9552	0.9587	0.962
出让年期(年)	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9651	0.9681	0.9709	0.9735	0.976	0.9783	0.9805	0.9826	0.9845	0.9864
出让年期(年)	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9881	0.9898	0.9913	0.9928	0.9942	0.9955	0.9967	0.9979	0.999	1

表 6-4-3 工矿仓储用地使用年期修正系数表

出让年期(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.312	0.3542	0.394	0.4315	0.467
出让年期(年)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5004	0.5319	0.5617	0.5897	0.6162	0.6412	0.6647	0.6869	0.7079	0.7277
出让年期(年)	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7464	0.764	0.7806	0.7962	0.811	0.825	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
出让年期(年)	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.935	0.9419	0.9484	0.9546
出让年期(年)	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9604	0.9659	0.9711	0.976	0.9806	0.9849	0.989	0.9929	0.9966	1

表 6-4-4 其他用地类型使用年期修正系数表

出让年期(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1163	0.1696	0.2198	0.2673	0.312	0.3542	0.394	0.4315	0.467
出让年期(年)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5004	0.5319	0.5617	0.5897	0.6162	0.6412	0.6647	0.6869	0.7079	0.7277
出让年期(年)	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7464	0.764	0.7806	0.7962	0.811	0.825	0.8381	0.8505	0.8623	0.8733
出让年期(年)	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8837	0.8936	0.9028	0.9116	0.9198	0.9276	0.935	0.9419	0.9484	0.9546
出让年期(年)	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9604	0.9659	0.9711	0.976	0.9806	0.9849	0.989	0.9929	0.9966	1

(五) 期日修正

由于土地价格受到不同的社会、经济、政策等因素的影响，基准地价处于不断变化之中。因此，必须对基准地价进行估价期日修正。在实际操作中，有公布地价指数的，可以直接采用地价指数进行修正；没有公布地价指数的，可以采取市场调查、比较等方法综合确定。

(六) 土地开发程度修正

各类基准地价是在一定开发程度限制下的均质区域的平均价格，

而对于具体宗地而言，其开发程度有可能与相应类型基准地价设定开发程度不一致，因此，必须进行开发程度修正，其修正值根据当地政府有关部门规定的城市基础设施配套费征收标准及宗地地形、地貌、地质等情况确定其修正值。

七、地下空间建设用地的使用权的基准地价

(一) 地下空间用地类型及其含义

地下空间建设用地的使用权分为结合地上建筑一并开发建设的地下空间建设用地的使用权（以下简称“结建地下空间建设用地的使用权”）、独立开发建设的地下空间建设用地的使用权（以下简称“单建地下空间建设用地的使用权”）。

对于无收益的设备用房、人防工程，以及商品住宅、商场、办公楼配套的地下公共停车场的部分，不计地下建设用地的使用权价格。

对于商业、办公、娱乐、仓储等经营性用途的地下空间，应采取有偿方式供地，测算地价时分用途、综合考虑成本及收益情况确定地价。

地下空间建设用地的以商服用地为主，以住宅用地、营利性交通服务场站用地、仓储用地等为辅，具体如下表：

表 7-1-1 泉州市中心市区地下空间用地类型及其含义

用地类型		含义
商服用地 (地下)	零售商业用地 (地下)	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等的用地。
	批发市场用地 (地下)	以批发功能为主的市场用地。
	餐饮用地 (地下)	饭点、餐厅、酒吧等。
	旅馆用地 (地下)	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。
	商务金融用地 (地下)	指企业、服务业等办公用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所等用地。
	娱乐用地 (地下)	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地。
	其他商服用地 (地下)	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所、商业仓储等用地。
住宅用地 (地下)	城镇住宅用地 (地下)	可分割销售地下车位、车库。
交通运输用地 (地下)	营利性交通服务场站用地 (地下)	营利性交通服务场站等用地。

用地类型		含义
工矿仓储用地(地下)	仓储用地(地下)	指用于物资储备、中转的场所用地。

注：“结建地下空间的可分割销售地下车位、库”的用地类型参照其地上建筑的用途，若地上建筑有多种用途，则按照地上建筑占主要部分的用途来确定该地下空间的用途。

(二) 地下空间建设用地的基准地价

地下各层土地使用权的基准地价参照其对应的用地类型的地上级别楼面地价，并进行楼层修正得出。具体修正系数如下表：

表 7-2-1 泉州市中心市区各类用地地下楼层修正系数表

用地类型	楼层	修正系数 (K _j)	
		结建地下空间建设 用地	单建地下空间建设 用地
商服用地	地下一层	0.35	0.45
	地下二层	0.20	0.30
商服用地(可分割销售地下车位、车库)	地下一层	0.35	0.40
	地下二层	0.15	0.20
住宅用地(可分割销售地下车位、车库)	地下一层	0.30	0.40
	地下二层	0.20	0.30
营利性交通服务场站用地	地下一层	0.30	0.40
	地下二层	0.15	0.20
仓储用地	地下一层	0.40	0.50
	地下二层	0.25	0.30

注：建设地下三层及三层以下的，由于建筑工程等方面成本投入逐渐增加，为鼓励最大程度的深入的开发利用地下空间，三层及三层以下部分不再计算地价。

(三) 历史遗留地下空间国有建设用地使用权补办出让和转让有关问题的补充说明

1、2013 年 7 月 1 日之前取得规划建设用地许可证的项目，存在结建地下空间用于商业、办公、娱乐、仓储等经营性用途的，免收土地出让金。

2、2013 年 7 月 1 日至 2014 年 10 月 14 日期间取得规划建设用地许可证的项目，存在结建地下空间用于商业、办公、娱乐、仓储等经营性用途的，应补交的地价款根据对应各用途地上级别楼面地价，进行地下楼层修正后，再依据《泉州市人民政府办公室转发市国土资源局关于泉州市中心市区划拨国有建设用地使用权补办出让和转让

有关问题的补充意见的通知》（泉政办〔2011〕199 号）文件规定的土地出让金收取标准补缴地价款。

3、2014 年 10 月 14 日（包含 2014 年 10 月 14 日）之后取得规划建设用地许可证的项目，存在结建地下空间用于商业、办公、娱乐、仓储等经营性用途的，按《福建省人民政府关于推进地下空间开发利用八条措施的通知》（闽政办〔2014〕134 号）文件和申请办理地下空间建设土地使用权出让手续时适用的基准地价的规定执行。

八、使用基准地价测算宗地地价中的其他说明

（一）在确定宗地的级别基准地价时，若级别界线穿过宗地，宗地基准地价采用高级别的级别基准地价；若宗地临级别界线且该级别界线为道路，宗地基准地价采用高级别的级别基准地价。

（二）使用路线价评估宗地时，若宗地临两条或两条以上路线价路段，取路线价较高的路段作为主街。

（三）对于未赋予路线价的路段路线价计算方法

1、若临近有赋予路线价路段，则根据与赋予路线价路段的商业繁华度、关联性等情况取路线价的 60%-80%作为未赋予路线价的路段路线价；

2、若临近无路线价路段或路线价路段关联性不强，则统一按该路段所在的可分割销售批发市场用地、零售商业用地的级别楼面价的 1.2 倍作为该路段的路线价，并参照路线价的修正体系进行修正。

（五）从有利于鼓励地下空间开发利用的角度以及泉州市中心市区的实际情况，作为商品住宅、商场、办公楼配套的地下可销售车位、车库的基准地价成果，本轮暂不实施。

九、基准地价在宗地地价评估中的运用

（一）商服用地基准地价在宗地地价评估中的运用

本次商服用地基准地价的表现形式为路线价和级别价两种，其宗

地地价评估的基本思路是：

开发性质（可分割销售）批发市场用地、零售商业用地，如店面、分割销售的商场等，此类地价的评估主要采用路线价和级别价两种方式相结合。具体表现为二种形式：①对临街深度 25 米（标准深度 15 米）以内的可分割销售批发市场用地、零售商业用地采用路线价评估其楼面地价。②对临街深度 25 米（标准深度 15 米）以外的可分割销售批发市场用地、零售商业用地，采用商服用地级别价中批发市场用地（可分割销售）、零售商业用地（可分割销售）的价格体系评估其楼面地价。

对于开发性质（可分割销售）批发市场用地、零售商业用地以外的商服用地（旅馆用地、餐饮用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地及不可分割销售的批发市场用地、零售商业用地），如加油站、加气站、写字楼、大型商场、专业市场等，采用商服用地级别价中相应价格体系评估其楼面地价。

1、商服用地路线价在宗地地价评估中的运用

采用路线价评估赋予路线价区段批发市场用地、零售商业用地的宗地地价，其计算公式为：

宗地各层楼面地价=路线价×楼层修正系数×临街深度修正系数×临街状况修正系数×其他个别因素修正系数×土地使用年期修正系数×估价期日修正系数×±土地开发程度修正值

举例：一宗地用途为商服用地-零售商业用地，位于商服用地一级地，土地面积 1000 平方米，建筑面积 2100 平方米，建筑物共三层，每层建筑面积相等，为 700 平方米。该阶段该区域商服用地价格没有明显变化。宗地二面临街，临街进深 18 米，临街宽度 39 米，一面临街，土地剩余使用年限 40 年，开发程度为“五通一平”。该宗地位于赋予路线价区段，商服用地路线价为 13450 元/平方米，则采用路线价评估该宗地的楼面地价，具体如下：

①确定该宗地的商服用地路线价：13450 元/平方米；

②确定各层楼层修正系数：该宗地共三层，根据泉州市中心市区零售商业用地楼层修正系数表，第一层的楼层修正系数为 1.0，第二

层的楼层修正系数为 0.45，第三层的楼层修正系数为 0.30。

③临街深度修正：该宗地进深为 18 米，根据泉州市中心市区路线价临街深度修正系数表，得出临街深度修正系数为 0.8911。

④临街宽度修正：该宗地临街宽度大于 8 米，根据泉州中心市区零售商业用地临路宽度修正系数表，得出临街宽度修正系数为 1.12。

⑤临街状况修正：该宗地一面临街，根据泉州中心市区零售商业用地临路状况修正系数表，得出临街状况修正系数为 1。

⑥其他个别因素修正：该宗地形状规则，采光、通风、朝向好，根据泉州市中心市区路线价其他个别因素修正系数表，确定其他个别因素修正系数为 1.06。

⑦土地使用年期修正：该宗地剩余使用年期为 40 年，根据泉州市中心市区商服用地使用年期修正表，得出土地使用年期修正系数为 1.0。

⑧估价期日修正：该宗商服用地在同一区域内该阶段价格没有明显变化，其期日修正系数为 1。

$$\begin{aligned} \text{⑨该宗地的总地价} &= (13450 \times 1.0 \times 0.8911 \times 1.12 \times 1 \times 1.06 \times 1 \\ &+ 0) \times 700 + (13450 \times 0.45 \times 1.0 \times 0.8911 \times 1.12 \times 1 \times 1.06 \times 1 + 0) \\ &\times 700 + (13450 \times 0.30 \times 1.0 \times 0.8911 \times 1.12 \times 1 \times 1.06 \times 1 + 0) \times \\ &700 \\ &= 17430454.22 \text{ (元)} \end{aligned}$$

⑩该宗地的单位地价 = $17430454.22 \div 1000 = 17430.45$ (元/平方米)

2、商服用地级别价在宗地地价评估中的运用

采用商服用地级别价评估商服用地的地价，其计算公式为：

楼面地价 = 级别价 $\times (1 + \sum K)$ \times 土地使用年期修正系数 \times 商服用地容积率修正系数 \times 估价期日修正系数 \pm 土地开发程度修正值

(K 为商服用地级别价影响因素修正系数)

(1) 采用级别价评估零售商业用地(可分割销售)宗地的地价
 举例：一宗地(可分割销售的零售商业用地)位于商服用地二级区，不临路，区位条件一般，该阶段该区域商服用途地价水平无明显变化，土地使用权完整，剩余使用年限 40 年，容积率为 3.5，实际

开发程度为“五通一平”，则需采用级别价评估该宗地的地价：

①确定该宗地的商服基准地价：该宗地位于城区商服用地二级区，用地性质为商服用地-零售商业用地（可分割销售），故确定该类级别价为 3018 元/平方米。

②影响因素修正：根据泉州市中心市区商服用地级别价因素修正系数表、泉州市中心市区商服用地级别价影响因素说明表，并结合宗地实际情况，得出商服用地影响因素修正系数为 2.40%。

③容积率修正：该宗地容积率为 3.5，根据泉州市中心市区商服用地级别价容积率修正系数表，确定容积率修正系数为 0.8731。

④土地使用年期修正：该宗地剩余使用年期为 40 年，根据泉州市中心市区商服用地使用年期修正表，确定土地使用年期修正系数为 1.0。

⑤估价期日修正：该宗商服用地在同一区域内该阶段价格没有明显变化，其估价期日修正系数为 1。

⑥开发程度修正：该宗地的开发程度为“五通一平”与基准地价设定的开发程度一致，故无需做开发程度修正。

⑦该宗地的楼面地价= $3018 \times (1+2.40\%) \times 0.8731 \times 1.0 \times 1+0=2698.26$ （元/平方米）。

⑧该宗地的单位地价= $2698.26 \times 3.5=9943.91$ （元/平方米）

（2）采用级别价评估批发市场用地、零售商业用地以外的商服用地宗地地价

举例：一宗商务金融用地（办公写字楼），位于商服用地二级区，区位条件优越，该阶段该区域商服用途地价水平无明显变化，土地使用权完整，剩余使用年限 40 年，容积率 3.0，实际开发程度为“五通一平”，则该宗地的价格，如下：

①确定该宗地的商服基准地价：该宗地位于商服用地二级区，用地性质为商服用地-商务金融用地（可分割销售），故确定该类级别价为 1995 元/平方米。

②影响因素修正：根据泉州市中心市区商服用地级别价因素修正系数表、泉州市中心市区商服用地级别价影响因素说明表，并结合宗

地实际情况，得出商服用地影响因素修正系数为 12.40%。

③容积率修正：该宗地容积率为 3.0，根据泉州市中心市区商服用地级别价容积率修正系数表，确定容积率修正系数为 0.9347。

④土地使用年期修正：该宗地剩余使用年期为 40 年，根据泉州市中心市区商服用地使用年期修正表，确定土地使用年期修正系数为 1.0。

⑤估价期日修正：该宗商服用地在同一区域内该阶段价格没有明显变化，其估价期日修正系数为 1。

⑥开发程度修正：该宗地的开发程度为“五通一平”与基准地价设定的开发程度一致，故无需做开发程度修正。

⑦该宗地的楼面地价=1995 × (1+12.40%) × 0.9347 × 1 × 1+0=2095.95 (元/平方米)

⑧该宗地的单位地价=2095.95 × 3.0=6287.85 (元/平方米)

(二) 住宅用地级别基准地价在宗地地价评估中的运用

住宅用地分为普通住宅用地和别墅等高级住宅用地，其中住宅用地基准地价采用级别楼面地价的表现形式，而别墅等高级住宅用地的基准地价则采用级别地面地价的表现形式，其计算公式如下：

普通住宅用地地价测算公式：宗地楼面地价=基准地价 × (1+ΣK) × 住宅用地容积率修正系数 × 土地使用年期修正系数 × 估价期日修正系数 ± 土地开发程度修正值

K 为住宅用地级别价影响因素修正系数。

别墅等高级住宅用地地价测算公式：宗地地价=基准地价 × (1+ΣK) × 土地使用年期修正系数 × 地价期日修正系数 ± 土地开发程度修正值

K 为住宅用地级别价影响因素修正系数。

举例一：一宗地用途为住宅用地（普通住宅用地），位于住宅二级区，区位条件优越，该阶段该区域住宅用途地价水平无明显变化，土地使用权完整，剩余使用年限 68 年，容积率 3.0，实际开发程度为“五通一平”，则该宗地的价格，如下：

①确定该宗地的住宅基准地价：该宗地位于住宅用地二级区，用

地性质为住宅用地-普通住宅用地，故确定该类级别价为 1902 元/平方米。

②影响因素修正：根据泉州市中心市区住宅用地级别价因素修正系数表、泉州市中心市区住宅用地影响因素说明表，并结合宗地实际情况，得出住宅用地影响因素修正系数为 13.90%。

③容积率修正：该宗地容积率为 3.0，根据泉州市中心市区住宅用地级别价容积率修正系数表，确定容积率修正系数为 0.9438。

④土地使用年期修正：该宗地剩余使用年期为 68 年，根据泉州市中心市区住宅用地使用年期修正表，确定土地使用年期修正系数为 0.9979。

⑤估价期日修正：该宗商服用地在同一区域内该阶段价格没有明显变化，其估价期日修正系数为 1。

⑥开发程度修正：该宗地的开发程度为“五通一平”与基准地价设定的开发程度一致，故无需做开发程度修正。

⑦该宗地的楼面地价= $1902 \times (1+13.90\%) \times 0.9438 \times 0.9979 \times 1+0=2040.33$ （元/平方米）

⑧该宗地的单位地价= $2040.33 \times 3.0=6120.99$ （元/平方米）

举例二：一宗地用途为住宅用地（普通住宅用地），位于住宅二级区，区位条件优越，该阶段该区域住宅用途地价水平无明显变化，土地使用权完整，剩余使用年限 70 年，容积率 1.2，实际开发程度为“五通一平”，则该宗地的价格，如下：

①确定该宗地的住宅基准地价：该宗地位于住宅用地二级区，用地性质为住宅用地-普通住宅用地，容积率为 1.2，根据基准地价容积率修正系数表，容积率小于 1.5 时按 1.5 的地面价计算，故确定该类级别地面价为： $1902 \times 1.5=2853$ （元/平方米）。

②影响因素修正：根据泉州市中心市区住宅用地级别价因素修正系数表、泉州市中心市区住宅用地影响因素说明表，并结合宗地实际情况，得出住宅用地影响因素修正系数为 11.50%。

③容积率修正：该宗地容积率为 1.2，根据泉州市中心市区住宅用地级别价容积率修正系数表，容积率小于 1.5 时按 1.5 的地面价计

算，确定容积率修正系数为 1.1228。

④土地使用年期修正：该宗地剩余使用年期为 70 年，根据泉州市中心市区住宅用地使用年期修正表，确定土地使用年期修正系数为 1。

⑤估价期日修正：该宗商服用地在同一区域内该阶段价格没有明显变化，其估价期日修正系数为 1。

⑥开发程度修正：该宗地的开发程度为“五通一平”与基准地价设定的开发程度一致，故无需做开发程度修正。

⑦该宗地的单位地价= $2853 \times (1+11.50\%) \times 1.1228 \times 1 \times 1+0=3571.73$ （元/平方米）。

举例三：一宗地用途为住宅用地（别墅，位于住宅三级区，区位条件优越，该阶段该区域住宅用途地价水平无明显变化，土地使用权完整，剩余使用年限 70 年，容积率 0.5，实际开发程度为“五通一平”，则该宗地的价格，如下：

①确定该宗地的住宅基准地价：该宗地位于住宅用地三级区，用地性质为住宅用地-别墅等高级住宅用地，故确定该类级别价为 4776 元/平方米。

②影响因素修正：根据泉州市中心市区住宅用地级别价因素修正系数表、泉州市中心市区住宅用地影响因素说明表，并结合宗地实际情况，得出住宅用地影响因素修正系数为 11.90%。

③土地使用年期修正：该宗地剩余使用年期为 70 年，根据泉州市中心市区住宅用地使用年期修正表，确定土地使用年期修正系数为 1.0。

④估价期日修正：该宗商服用地在同一区域内该阶段价格没有明显变化，其估价期日修正系数为 1。

⑤开发程度修正：该宗地的开发程度为“五通一平”与基准地价设定的开发程度一致，故无需做开发程度修正。

⑥该宗地的单位地价= $4776 \times (1+11.90\%) \times 1.0 \times 1.0+0=5344.34$ （元/平方米）

（三）工矿仓储用地级别基准地价在宗地地价评估中的运用

测算公式：宗地地价=基准地价 × (1+ΣK) × 土地使用年期修正系数 × 地价期日修正系数 ± 土地开发程度修正值

K 为工矿仓储用地级别价影响因素修正系数。

举例：一宗地用途为工矿仓储用地（工业用地），位于二级区，区位条件优越，该阶段该区域工业用途地价水平无明显变化，土地使用权完整，剩余使用年限 50 年，容积率 1.0，实际开发程度为“五通一平”，则该宗地的价格，如下：

1、确定该宗地的基准地价：该宗地位于工矿仓储用地二级区，用地性质为工矿仓储用地-工业用地，适用的基准地价 636 元/平方米。

3、影响因素修正：根据泉州市中心市区工矿仓储用地级别价修正系数表、泉州市中心市区工矿仓储用地影响因素指标说明表，并结合宗地实际情况，得出工矿仓储用地影响因素修正系数为 10.20%。

4、土地使用年期修正：该宗地剩余使用年期为 50 年，土地使用年期修正系数为 1。

5、估价期日修正：根据该宗地的实际情况，经过市场调查分析，运用比价法，得出估价期日修正系数为 1。

6、开发程度修正：该宗地的开发程度为“五通一平”与基准地价设定的开发程度一致，故无需做开发程度修正。

7、该宗地的单位地价=636 × (1+10.20%) × 1 × 1+0=700.87 元/平方米。

（四）公共管理与公共服务用地基准地价在宗地评估中的运用

公共管理与公共服务用地测算公式：

宗地楼面地价=基准地价 × (1+ΣK) × 公共管理与公共服务用地容积率修正系数 × 土地使用年期修正系数 × 地价期日修正系数 ± 土地开发程度修正值

K 为其他类型用地级别价影响因素修正系数。

（五）其他类型用地基准地价在宗地评估中的运用

特殊用地、交通运输用地等其他用地类型的测算公式：

宗地楼面地价=基准地价 × (1+ΣK) × 土地使用年期修正系数 × 地价期日修正系数 ± 土地开发程度修正值

K 为其他类型用地级别价影响因素修正系数。

（六）混合用地宗地地价评估

由于土地用途具有多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获取更多的收益，并在规划许可的情况下，以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。因此，在现代城市中，建筑物不仅多层、高层化，而且建筑物的用途也出现了立体化：地下一至二层为停车场、设备用房，地面一至二层为商店，往上是写字楼，再往上是居民住宅。

混合用地土地价格的评估，可以采取分算法进行评估。分算法适用于土地用途区分明显、各用途土地面积易分摊的情况。以商住混合用地为例，具体方法是：按照该宗地块内不同用途的分摊土地面积分别评估出商服、住宅等用地在法定出让年限下的价格。

举例：政府准备出让一宗国有土地使用权，建设用地面积为 20000 平方米。根据规划设计条件，该宗地用途为商住用地，商业建筑面积不大于 7000 平方米，宗地容积率 ≤ 2.5 ，建筑高度 ≤ 36 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，要求配建二层地下室，一层地下室用途为商场，二层地下室用途为可分割销售的地下车位，地下每层的建筑面积为 7000 平方米。经调查，该宗地位于商服用地二级区，住宅用地二级区，地上用途为商服用地-零售商业用地（可分割销售）、住宅用地-普通住宅用地，地下用途为商服用地-零售商业用地（不可分割销售）。周边无路线价路段，临街深度为 20 米，适用的基准地价为零售商业用地（可分割销售）3018 元/平方米，普通住宅用地 1902 元/平方米。计算过程如下：

1、计算地上部分土地使用权价值

①计算商服用地和住宅用地的分摊面积：

根据最有效使用原则，估价设定该宗地规划容积率为 2.5

总建筑面积 = $20000 \times 2.5 = 50000$ （平方米）

商服建筑面积为 7000 平方米，住宅建筑面积为 43000 平方米

商服用地分摊土地面积 = $(7000 \div 50000) \times 20000 = 2800$ （平方米）

住宅用地分摊土地面积 = 20000 - 2800 = 17200 (平方米)

②分别计算商服用地和住宅用地的地价:

路线价临街深度修正系数为 0.8285, 临街宽度修正系数为 1.12, 临街状况、楼层、微观区位、年期、期日修正系数为 1.0; 住宅级别价影响因素、容积率、年期、期日修正系数均为 1, 土地开发程度修正系数为 0。

商服用地总价 = 2998 × 1.2 × 0.8285 × 1.12 × 1 × 1 × 1 × 7000
= 2352.39 (万元)

住宅用地总价 = (1820 × 1.0 × 1.0 × 1.0 × 1.0 × 1.0 + 0) × 43000
= 8178.60 (万元)

③估价结果:

商服用地分摊土地面积: 2800 平方米; 土地单价: 8401 元/平方米; 土地总价: 2352.39 万元。

住宅用地分摊土地面积: 17200 平方米; 土地单价: 4755 元/平方米; 土地总价: 8178.60 万元。

(注: 商服用地使用年限 40 年, 居住用地使用年限 70 年)

2、计算地下空间土地使用权价值

地下各层土地使用权价格参照其对应的用地类型的地上级别楼面地价, 并进行楼层修正得出。

①计算地下商场地价:

宗地地下一层用途为商场, 对应地上级别楼面地价为二级商服用地-零售商业用地(不可分割销售)1932 元/平方米。

地下商场级别价 = 地上级别楼面地价 × 楼层修正系数
= 1932 × 0.35
= 676.20 (元/平方米)

地下商场土地使用权价值:

= 地下空间级别价 × 区域影响因素修正系数 × 年期修正系数 × 估价期日修正系数 × 地下建筑面积
= 676.20 × 1.0 × 1.0 × 1.0 × 7000
= 473.34 (万元)

②计算地下可分割销售停车位地价:

“结建地下空间的可分割销售地下车位、库”的用地类型参照其地上建筑的用途,若地上建筑有多种用途,则按照地上建筑占主要部分的用途来确定该地下空间的用途。估价对象地上建筑占主要部分的用途为住宅,对应地上级别楼面地价为二级普通住宅用地 1902 元/平方米。

地下可分割销售停车位级别价

$$= \text{地上级别楼面地价} \times \text{楼层修正系数}$$

$$= 1902 \times 0.2$$

$$= 380.40 \text{ (元/平方米)}$$

地下可分割销售停车位土地使用权价值:

$$= \text{地下空间级别价} \times \text{区域影响因素修正系数} \times \text{年期修正系数} \times \text{估价期日修正系数} \times \text{地下建筑面积}$$

$$= 380.40 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 7000$$

$$= 266.28 \text{ (万元)}$$

地下空间土地使用权价值:

$$= \text{地下商场土地使用权价值} + \text{地下可分割销售停车位土地使用权价值}$$

$$= 473.34 + 266.28$$

$$= 739.62 \text{ (万元)}$$

3、估价结果

宗地出让土地使用权价值:

$$= \text{地上部分土地使用权价值} + \text{地下空间土地使用权价值}$$

$$= (2352.39 + 8178.60) + 739.62$$

$$= 11270.61 \text{ (万元)}$$