

## 基准地价体系应用说明

### 一、基准地价使用条件

1、宗地地价评估依据区片基准地价（商服、住宅采用楼面地价，其他采用地面价）评估。

2、应用基准地价系数法评估时，开发程度一般界定为宗地红线外“三通”、红线内“场地平整”。

3、容积率修正系数表中适用容积率=地上建筑面积÷土地面积，地下建筑面积不计。

#### 4、宗地所在区片的界定及评估

（1）商服用地沿主要繁华街道跨级别或沿街第一宗的宗地评估时，按地价高级别（区片）基准地价标准进行评估。

（2）其他跨级别（区片）的宗地评估时：若宗地恰好为区片界线（如道路），则参考相邻高级别（价格）确定土地区片；若待估宗地较均匀的分布在多个级别（区片），商服、住宅、工业及公服用地均按其所在两个或多个级别（区片）基准地价的平均值作为基准地价进行修正，修正体系以面积最大的部分所在级别（区片）为准，若所跨的级别（区片）面积差距较大，如高级别级别（区片）内面积较大，可在高级别（区片）基准地价的基础上下调 1-3 个百分点，如低级别（区片）内面积较大，可在此低级别（区片）基准地价基础上上调 1-3 个百分点确定基准地价，修正体系以面积最大的部分所在级别（区片）为准。

(3) 级别(区片)边缘的宗地评估时,适当进行加(减)价修正。其中,靠近低地价级别(区片)的应减价修正,减价修正系数一般不超过 8%,并不得低于对应低级别基准地价;靠近高地价级别(区片)的应加价修正,加价修正系数一般不超过 10%,并不得高于相邻高级别(区片)基准地价。

(4) 评价范围外的宗地评估,参照邻近级别(区片)基准地价结合市场及区位条件适当进行减价修正。

## 二、土地还原率

土地还原率一览表

用地类型	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地
土地还原率	6.3%	5.7%	5.0%	5.0%

## 三、基准地价测算公式

1、总价=地上宗地总价+地下宗地总价。

2、土地单价=总价÷土地面积。

3、地下宗地地价测算参照《济宁市地下空间国有建设用地使用权管理办法》执行。

4、地上宗地地价=区片基准地价×(1±ΣK)×K<sub>J</sub>×(1+K<sub>X</sub>)

式中:ΣK---影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K<sub>J</sub>---估价期日、容积率、土地使用年期、用途等其他修正系数

K<sub>X</sub>---开发程度修正系数。

## 基准地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

济宁市中心城区基准地价内涵具体包括：

- ①权利状况：完整国有出让土地使用权；
- ②基准日：2019 年 1 月 1 日；
- ③土地用途：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地。

用地类型	内涵	分类	
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等用地	公服一类
	0802 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	公服一类
	0803 教育用地	高等院校、中等专业学校用地	公服一类
		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等用地以及为学校配建的独立地段的学生生活用地	公服二类
	0804 科研用地	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	公服一类
	0805 医疗卫生用地	综合医院、专科医院等用地	公服一类
		社区卫生服务中心等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地，急救中心、血库等用地	公服二类
	0806 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	公服二类
	0807 文化设施用地	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	公服一类
	0808 体育用地	指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得体育设施用地	公服一类
	0809 公共设施用地	指用于城乡基础设施用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	公服三类
0810 公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿地用地	公服三类	

- ④土地使用年限：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；

⑤标准容积率：商服用地 1.8；住宅用地 1.8；公共管理与公共服务用地一、二类用地 1.8；工业用地和公共管理与公共服务用地三类用地 1.0；

⑥土地平均开发程度：商服、住宅、公共管理与公共服务用地的 I、II、III 级及工业用地控制区 I、控制区 II、I 级“七通一平”（包括供水、排水、通路、供电、通讯、供气、供热和土地平整）；其他级别“五通一平”（包括供水、排水、通路、供电、通讯和土地平整）。

# 基准地价修正体系

## 一、容积率修正

不同容积率对应基准地价=区片基准地价 × 容积率修正系数

济宁市中心城区区片基准地价容积率修正系数表 (商服用地)

<b>地上容积率</b>	<b>1</b>	<b>1.1</b>	<b>1.2</b>	<b>1.3</b>	<b>1.4</b>	<b>1.5</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.8</b>	<b>1.9</b>	<b>2</b>	<b>2.1</b>
地面价修正系数	0.850	0.864	0.879	0.894	0.910	0.928	0.950	0.975	1.000	1.032	1.064	1.095
楼面价修正系数	1.53	1.414	1.319	1.238	1.17	1.114	1.069	1.032	1	0.978	0.958	0.939
<b>地上容积率</b>	<b>2.2</b>	<b>2.3</b>	<b>2.4</b>	<b>2.5</b>	<b>2.6</b>	<b>2.7</b>	<b>2.8</b>	<b>2.9</b>	<b>3</b>	<b>3.1</b>	<b>3.2</b>	<b>3.3</b>
地面价修正系数	1.122	1.147	1.168	1.187	1.200	1.212	1.223	1.234	1.244	1.252	1.260	1.267
楼面价修正系数	0.918	0.898	0.876	0.855	0.831	0.808	0.786	0.766	0.746	0.727	0.709	0.691
<b>地上容积率</b>	<b>3.4</b>	<b>3.5</b>	<b>3.6</b>	<b>3.7</b>	<b>3.8</b>	<b>3.9</b>	<b>4</b>	<b>4.5</b>	<b>5</b>	<b>5.5</b>	<b>6</b>	
地面价修正系数	1.274	1.280	1.286	1.291	1.295	1.298	1.300	1.296	1.290	1.281	1.270	
楼面价修正系数	0.674	0.658	0.643	0.628	0.613	0.599	0.585	0.518	0.464	0.419	0.381	

济宁市中心城区区片基准地价容积率修正系数表 (住宅用地)

<b>地上容积率</b>	<b>1</b>	<b>1.1</b>	<b>1.2</b>	<b>1.3</b>	<b>1.4</b>	<b>1.5</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.8</b>	<b>1.9</b>	<b>2</b>	<b>2.1</b>
地面价修正系数	0.900	0.903	0.909	0.918	0.928	0.940	0.955	0.975	1.000	1.038	1.075	1.110
楼面价修正系数	1.62	1.478	1.364	1.271	1.193	1.128	1.074	1.032	1	0.983	0.968	0.951
<b>地上容积率</b>	<b>2.2</b>	<b>2.3</b>	<b>2.4</b>	<b>2.5</b>	<b>2.6</b>	<b>2.7</b>	<b>2.8</b>	<b>2.9</b>	<b>3</b>	<b>3.1</b>	<b>3.2</b>	<b>3.3</b>
地面价修正系数	1.142	1.170	1.194	1.218	1.239	1.257	1.274	1.290	1.305	1.320	1.335	1.348
楼面价修正系数	0.934	0.916	0.896	0.877	0.858	0.838	0.819	0.801	0.783	0.766	0.751	0.735
<b>地上容积率</b>	<b>3.4</b>	<b>3.5</b>	<b>3.6</b>	<b>3.7</b>	<b>3.8</b>	<b>3.9</b>	<b>4</b>					
地面价修正系数	1.360	1.370	1.379	1.386	1.391	1.396	1.400					
楼面价修正系数	0.72	0.705	0.69	0.674	0.659	0.644	0.63					

济宁市中心城区区片基准地价容积率修正系数表 (公服用地)

<b>容积率</b>	<b>0.6</b>	<b>0.7</b>	<b>0.8</b>	<b>0.9</b>	<b>1</b>	<b>1.1</b>	<b>1.2</b>	<b>1.3</b>	<b>1.4</b>	<b>1.5</b>
地面价修正系数	0.925	0.927	0.929	0.933	0.938	0.944	0.950	0.957	0.965	0.973
楼面价修正系数	2.775	2.382	2.09	1.865	1.688	1.544	1.425	1.325	1.24	1.167
<b>容积率</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.8</b>	<b>1.9</b>	<b>2</b>	<b>2.1</b>	<b>2.2</b>	<b>2.3</b>	<b>2.4</b>	<b>2.5</b>
地面价修正系数	0.981	0.990	1.000	1.024	1.047	1.068	1.088	1.106	1.123	1.140
楼面价修正系数	1.104	1.048	1	0.97	0.942	0.915	0.89	0.866	0.842	0.821
<b>容积率</b>	<b>2.6</b>	<b>2.7</b>	<b>2.8</b>	<b>2.9</b>	<b>3</b>					
地面价修正系数	1.155	1.168	1.180	1.190	1.200					
楼面价修正系数	0.8	0.779	0.759	0.739	0.72					

注：公服三类（公园与绿地、公用设施用地）不进行容积率修正

## 二、年期修正

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：r—土地还原率；m—待估宗地的剩余使用年期；

n—基准地价的设定年期。

济宁市中心城区商服用地年期修正系数表

剩余年期(年)	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30
年期修正系数	1	0.994	0.9876	0.9809	0.9737	0.966	0.9579	0.9493	0.9401	0.9303	0.9199
剩余年期(年)	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19
年期修正系数	0.9089	0.8972	0.8847	0.8714	0.8573	0.8424	0.8264	0.8095	0.7915	0.7724	0.7521
剩余年期(年)	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8
年期修正系数	0.7305	0.7075	0.6831	0.6571	0.6295	0.6002	0.569	0.5359	0.5006	0.4632	0.4234
剩余年期(年)	7	6	5	4	3	2	1	0			
年期修正系数	0.3811	0.3361	0.2883	0.2374	0.1834	0.126	0.0649	0			

济宁市中心城区住宅用地年期修正系数表

剩余年期(年)	70	69	68	67	66	65	64	63	62	61	60
年期修正系数	1	0.9988	0.9975	0.9962	0.9948	0.9933	0.9917	0.99	0.9882	0.9864	0.9844
剩余年期(年)	59	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49
年期修正系数	0.9823	0.9801	0.9777	0.9753	0.9727	0.9699	0.967	0.9639	0.9606	0.9572	0.9536
剩余年期(年)	48	47	46	45	44	43	42	41	40	39	38
年期修正系数	0.9497	0.9456	0.9413	0.9368	0.932	0.9269	0.9216	0.9159	0.9099	0.9036	0.8969
剩余年期(年)	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27
年期修正系数	0.8898	0.8823	0.8744	0.866	0.8572	0.8478	0.838	0.8275	0.8165	0.8048	0.7925
剩余年期(年)	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16
年期修正系数	0.7795	0.7657	0.7511	0.7358	0.7195	0.7023	0.6841	0.6649	0.6446	0.6232	0.6005
剩余年期(年)	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5
年期修正系数	0.5765	0.5512	0.5244	0.4961	0.4662	0.4345	0.4011	0.3657	0.3284	0.2889	0.2472
剩余年期(年)	4	3	2	1	0						
年期修正系数	0.2031	0.1564	0.1072	0.0551	0						

济宁市中心城区工业及公服用地年期修正系数表

剩余年期 (年)	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40
年期修正系数	1	0.9952	0.9902	0.9849	0.9794	0.9736	0.9675	0.9611	0.9544	0.9473	0.9399
剩余年期 (年)	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29
年期修正系数	0.9321	0.924	0.9154	0.9064	0.8969	0.887	0.8766	0.8656	0.8541	0.8421	0.8294
剩余年期 (年)	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18
年期修正系数	0.8161	0.8021	0.7874	0.772	0.7558	0.7389	0.721	0.7023	0.6826	0.662	0.6403
剩余年期 (年)	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7
年期修正系数	0.6176	0.5937	0.5686	0.5422	0.5145	0.4855	0.455	0.423	0.3893	0.354	0.317
剩余年期 (年)	6	5	4	3	2	1	0				
年期修正系数	0.278	0.2372	0.1942	0.1492	0.1019	0.0522	0				

### 三、开发程度修正

济宁市中心城区土地开发程度修正系数表

用途	级别	修正系数 (%)				
		七通一平	缺少供暖	缺少供气	缺少供水	缺少排水
商服用地	配套条件	七通一平	缺少供暖	缺少供气	缺少供水	缺少排水
	I、II、III级	0	-0.5	0	-2	-1.5
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供暖	增加供气
	IV、V级	-3	-2	0	1	1
住宅用地	配套条件	七通一平	缺少供暖	缺少供气	缺少供水	缺少排水
	I、II、III级	0	-5	-3	-3	-3
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供暖	增加供气
	IV、V级	-5	-3	0	5	3
工业用地	配套条件	七通一平	缺少供暖	缺少供气	缺少供水	缺少排水
	I、II、III级	0	-0.5	-0.5	-2	-1
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供暖	增加供气
	IV、V级	-3	-2	0	1	1
公共管理与公共服务用地(一类、二类)	配套条件	七通一平	缺少供暖	缺少供气	缺少供水	缺少排水
	I、II、III级	0	-4	-2	-3	-1
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供暖	增加供气
	IV、V级	-4	-2	0	5	3
公共管理与公共服务用地(三类)	配套条件	七通一平	缺少供暖	缺少供气	缺少供水	缺少排水
	I、II、III级	0	0	0	-1	-1
	配套条件	缺少供水	缺少排水	五通一平	增加供暖	增加供气
	IV、V级	-2	-2	0	1	1

## 四、土地用途修正

济宁市中心城区土地用途修正系数表

用地类型		内涵		参照基准 地价体系	修正 系数	备注	
05	商服用地	0501	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	商服	1.1	加油站（修正系数 1.5）、加气站、充换电站用地低于标准容积率的，不进行容积率修正
		0502	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	商服	0.95	
		0505	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	商服	0.9	
06	工矿仓储用地	0602	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	工业	1	
		0603	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	工业	1	
		0604	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	工业	1	
09	特殊用地	0901	军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地	公服二类	1	低于标准容积率的，不进行容积率修正
		0902	使领馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆、办事处等的用地	公服二类	1	低于标准容积率的，不进行容积率修正
		0903	监教场所用地	值用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	公服二类	1	低于标准容积率的，不进行容积率修正
		0904	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	公服二类	1	低于标准容积率的，不进行容积率修正
		0905	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地	公服一类	1	低于标准容积率的，不进行容积率修正
		0906	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服	公服一类	1	低于标准容积率的，不进行容积率修正



用地类型			内涵	参照基准 地价体系	修正 系数	备注	
			务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类				
10	交通运输用地	1001	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地	工业	1	客运站、货运站及其附属设施用地参照商服，修正系数为 1
		1002	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通过地，以及场站的用地	工业	1	客运站、货运站及其附属设施用地参照商服，修正系数为 1
		1003	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地	工业	1	客运站、货运站及其附属设施用地参照商服，修正系数为 1
		1004	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等	工业	1	
		1005	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括交通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）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地	公服二类	1	独立地段的公共停车场、停车库、停车楼、教练场用地，不包括其它各类用地配建的停车场和停车库用地参照公服一类基准地价，修正系数为 1，公路长途客运站参照商服基准地价，修正系数为 1。低于标准容积率的，不进行容积率修正
		1007	机场用地	指用于民用机场，军民合用机场的用地	公服三类	1.1	
		1008	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分	工业	1	
		1009	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地面上部分用地	工业	1	
11	水域及水利设施用地	1109	水工建筑用地	指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地	工业	1	
地下空间使用权价格			涉及到地下空间使用权价格计算的，按《济宁市地下空间国有建设用地使用权管理办法》执行				

注：低密度豪华住宅用地参照住宅用地加价 40%-60%修正，不进行容积率修正。

## 五、期日修正

对于土地估价期日与基准地价体系设定基准日 (2019 年 1 月 1 日) 不一致时, 需进行期日修正。期日修正可采取以下方式中的一种:

### 1、采用城市地价动态监测地价指数测算期日修正系数

如待估宗地处于济宁市城市地价动态监测范围内, 且经市场分析, 区域地价变动趋势及幅度与全市地价监测数据较为吻合, 可采用地价指数测算期日修正系数, 具体测算公式为: 待估宗地期日修正系数=估价期日对应用途地价指数/基准地价基准日对应用途地价指数

其中: 基准地价基准日对应用途地价指数应采用 2018 年 4 季度地价指数; 公服用地地价指数可采用综合用途地价指数。

### 2、采用市场成交案例测算期日修正系数

对于区域地价变动趋势与城市地价动态监测不一致或处于监测范围外的宗地评估, 适用此方法测算期日修正系数。

一般应选取一定数量同用途市场成交案例 (案例选择要求同出让技术规范, 同时在基准地价基准日至待估宗地估价期间时间分布较为均匀, 且区域因素条件较为接近), 经个别因素、区域因素、容积率、开发程度等修正后, 除以对应基准地价, 得出各宗地交易时点的地价指数, 测算待估宗地期日修正系数, 即:

待估宗地期日修正系数=估价期日对应用途地价指数/基准地价基准日对应用途地价指数。

3、上述方法均不适用时, 可以参考房价指数、物价指数等确定期日修正系数, 并进行详细的适用性分析。