

一、基准地价及内涵

潍坊市城区基准地价表

土地级别	商服用地		住宅用地		工矿仓储用地	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一级	3210	214.00	2490	166.00	680	45.33
二级	2400	160.00	1860	124.00	582	38.80
三级	1680	112.00	1440	96.00	500	33.33
四级	1020	68.00	1035	69.00	430	28.67
五级	600	40.00	630	42.00	306	20.40

基准地价内涵如下：

1. 估价期日

2016年1月1日。

2. 土地权利状况

完整的国有建设用地使用权。

3. 土地使用年期

土地使用年期依据各类用地法定最高使用年期，设定为商服用地40年，住宅用地70年，工矿仓储用地50年。

4. 土地开发程度

各用途一级、二级地开发程度设定为“七通一平”（包括宗地外供水、排水、供电、通讯、通路、供热、供气和宗地内场地平整），三级、四级、五级设定为“五通一平”（包括宗地外供水、排水、供电、通讯、通路和宗地内场地平整）。

5. 标准容积率

标准容积率设定为商业用地1.8，住宅用地1.8，工矿仓储用地1.0。

6. 土地还原率

商服用地8%，住宅用地7%，工矿仓储用地6%。

二、 基准地价系数修正法公式

待估宗地单价=基准地价 $\times(1\pm\Sigma K)\times K_J+D$

式中： ΣK ——区域及个别因素综合修正系数之和

K_J ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数。

D —— 开发程度修正值

三、 土地级别界定

1. 待估宗地级别应查阅各用地土地级别与基准地价图确定。确因图幅比例尺、精度所限难以确定的，应使用基准地价数据库，按宗地坐标确定土地级别。
2. 商服用地级别以繁华街道为界划分的，低级别一侧临该繁华道路的宗地，按高级别基准地价标准及其修正体系进行评估。
3. 商服、住宅用地级别边缘的宗地评估时，适当进行加（减）价修正。临近低级别的应减价修正，减价修正系数 8%；临近高级别的应加价修正，加价修正系数 10%。
4. 待估宗地跨越两个或多个级别时，商业、住宅、工业均按其各自级别所占面积分别评估。
5. 基准地价覆盖范围外的宗地，参照邻近级别基准地价进行评估，并结合市场及区位条件进行适当减价修正。

四、 基准地价修正体系

1. 区域及个别因素综合修正

待估宗地评估时，应根据待估宗地所在区位及其个别条件，进行区域及个别因素修正。具体修正系数及修正因素说明表见附表。

2. 容积率修正

商服、住宅用地待估宗地设定容积率与基准地价内涵设定标准容积率不一致的，应当进行容积率修正。工矿仓储用地不作容积率修正。

商服用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.980	0.982	0.984	0.986	0.990	0.993	0.996	0.998	1.000	1.048
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.096	1.144	1.191	1.237	1.282	1.323	1.349	1.382	1.414	1.445
容积率	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	≥3.5				
修正系数	1.474	1.491	1.506	1.513	1.518	1.520				

住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	0.965	0.970	0.975	0.980	0.985	0.990	0.992	0.995	1.000	1.044
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.089	1.133	1.170	1.206	1.234	1.273	1.278	1.293	1.306	1.316
容积率	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	≥4.0
修正系数	1.362	1.384	1.404	1.423	1.440	1.456	1.480	1.493	1.497	1.513

3. 年期修正

待估宗地使用年期与基准地价内涵设定年期不一致的,需进行年期修正。整数年期可按下表修正。

商服用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数(%)	7.76	14.95	21.61	27.78	33.48	38.77	43.66	48.19
使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数(%)	52.39	56.27	59.87	63.20	66.28	69.14	71.78	74.23
使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数(%)	76.49	78.59	80.54	82.34	84.00	85.54	86.97	88.29
使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数(%)	89.52	90.65	91.70	92.67	93.57	94.41	95.18	95.89
使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数(%)	96.56	97.17	97.74	98.26	98.75	99.20	99.61	100.00

住宅用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数(%)	6.60	12.77	18.53	23.92	28.96	33.66	38.06	42.17
使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数(%)	46.01	49.60	52.96	56.09	59.02	61.76	64.32	66.71
使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数(%)	68.95	71.04	72.99	74.81	76.52	78.11	79.60	81.00
使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数(%)	82.30	83.51	84.65	85.71	86.70	87.63	88.50	89.31
使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数(%)	90.07	90.77	91.44	92.05	92.63	93.17	93.68	94.15
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数(%)	94.59	95.00	95.39	95.75	96.08	96.40	96.69	96.96
使用年期	49	50	51	52	53	54	55	56
修正系数(%)	97.22	97.46	97.68	97.89	98.09	98.27	98.44	98.60
使用年期	57	58	59	60	61	62	63	64
修正系数(%)	98.75	98.89	99.02	99.14	99.26	99.36	99.46	99.56
使用年期	65	66	67	68	69	70		
修正系数(%)	99.64	99.72	99.80	99.87	99.94	100.00		

工矿仓储用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8
修正系数(%)	5.99	11.63	16.96	21.98	26.73	31.20	35.42	39.40
使用年期	9	10	11	12	13	14	15	16
修正系数(%)	43.15	46.70	50.04	53.19	56.17	58.97	61.62	64.12
使用年期	17	18	19	20	21	22	23	24
修正系数(%)	66.47	68.69	70.79	72.77	74.64	76.40	78.06	79.62
使用年期	25	26	27	28	29	30	31	32
修正系数(%)	81.10	82.50	83.81	85.05	86.23	87.33	88.37	89.36
使用年期	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数(%)	90.28	91.16	91.98	92.76	93.50	94.19	94.84	95.46
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48
修正系数(%)	96.04	96.59	97.11	97.60	98.06	98.49	98.90	99.29
使用年期	49	50						
修正系数(%)	99.66	100.00						

非整数年期修正系数可根据下列公式计算。

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

式中：r-土地还原率；

m-待估宗地使用年期；

n-基准地价设定年期。

4. 土地开发程度修正

待估宗地设定土地开发程度与基准地价内涵设定的土地开发程度不一致时，应进行土地开发程度修正。

土地开发程度修正幅度表

单位：元/平方米

开发程度	平整土地	通路	通电	通讯	供水	排水	供气	通暖
开发费用	10	30	20	10	15	20	25	30

5. 土地用途修正

待估宗地评估时，已明确二级类用途或具体使用性质的，应根据二级类用途或具体使用性质，按下表进行用途修正。

土地二级类用途修正系数表

一级类		二级类		含义	参照标准	修正系数	
编码	名称	编码	名称				
05	商业、服务业用地	指主要用于商业、服务业的土地。					
		051	批发零售用地	指主要用于商品批发、零售的用地。包括商场、商店、超市、各类批发（零售）市场，加油站等及其附属的小型仓库、车间、工场等的用地		商业基准地价	1.10
		052	住宿餐饮用地	指主要用于提供住宿、餐饮服务的用地。包括宾馆、酒店、饭店、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧等		商业基准地价	1.05
		053	商务金融用地	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		商业基准地价	0.95
				其中总部经济、商业综合体、电子商务等高端商务服务业		商业基准地价	0.90
				沿街底商、加油站用地		商业基准地价	1.30
		054	其他商服用地	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、洗浴场所等用地		商业基准地价	1.00
06	工矿仓储用地	指用于工业生产和物资存放场所的土地。					
		优先发展类产业用地			工业基准地价	0.85	
		鼓励发展类产业用地			工业基准地价	0.90	
		允许发展类产业用地			工业基准地价	1.00	
		限制发展类产业用地			工业基准地价	1.10	
		淘汰类产业用地			工业基准地价	1.20	
备注：		优先发展类产业是指生物医药、电子信息、新能源及节能环保等新兴产业及高新技术产业；鼓励发展类产业指动力传动、高端食品、高档服装、石化盐化、汽车整车等传统产业；允许发展类是指一般工业项目；限制发展和淘汰类产业按照《产业结构调整指导目录》确定。					

附表 15 工矿仓储用地基准地价修正系数表

影响因素	一级地					二级地				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
商服集聚规模	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
公交便捷度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
临路类型	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
对外交通便利度	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40	2.40	1.20	0.00	-1.20	-2.40
生活便捷度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
区域基础设施状况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
环境质量状况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
宗地面积与形状	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60
合计	16.00	8.00	0.00	-8.00	-16.00	16.00	8.00	0.00	-8.00	-16.00

附表 16 工矿仓储用地基准地价修正系数表(续表)

影响因素	三级地				四级地				五级地						
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
区域道路类型	1.92	0.96	0.00	-0.96	-1.92	1.92	0.96	0.00	-1.20	-2.40	2.40	1.20	0.00	-1.08	-2.16
区域基础设施配套程度	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0.00	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0.00	-0.90	-1.80
区域产业集聚规模	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28	1.28	0.64	0.00	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0.00	-0.72	-1.44
区域环境质量	2.24	1.12	0.00	-1.12	-2.24	2.24	1.12	0.00	-1.40	-2.80	2.80	1.40	0.00	-1.26	-2.52
工业企业性质	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96	0.96	0.48	0.00	-0.60	-1.20	1.20	0.60	0.00	-0.54	-1.08
对外交通便捷度	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28	1.28	0.64	0.00	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0.00	-0.72	-1.44
宗地临路状况	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0.00	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0.00	-0.90	-1.80
工程地质条件	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0.00	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0.00	-0.90	-1.80
宗地供排水状况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96	0.96	0.48	0.00	-0.60	-1.20	1.20	0.60	0.00	-0.54	-1.08
宗地供热供气情况	0.96	0.48	0.00	-0.48	-0.96	0.96	0.48	0.00	-0.60	-1.20	1.20	0.60	0.00	-0.54	-1.08
宗地面积及形状	1.60	0.80	0.00	-0.80	-1.60	1.60	0.80	0.00	-1.00	-2.00	2.00	1.00	0.00	-0.90	-1.80
合计	16.00	8.00	0.00	-8.00	-16.00	16.00	8.00	0.00	-10.00	-20.00	20.00	10.00	0.00	-9.00	-18.00

附表 17 一级工矿仓储用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商业中心距离	临近商业中心	400—800 米	800—1200 米	1200—1500 米	≥200—米
商服集聚规模	市级商业中心	区级商业中心	小区级商业中心	街区级商业中心	---
公交便捷度	便捷	较便捷	一般	不便捷	很不便捷
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远, 但方面通达	距主要交通节点远, 但较方面通达	距主要交通节点很远, 且不方便通达
生活便捷度	便捷	较便捷	一般	不便捷	很不便捷
区域基础设施状况	七通一平, 配套程度高	七通一平, 配套程度较高	七通一平, 配套程度一般	七通一平, 配套程度较差	七通一平, 配套程度差
环境质量状况	环境优, 无污染	环境较优, 无污染	无污染	轻度污染	污染严重
宗地面积与形状	面积适中, 有利于形成竞争; 形状规则, 有利于建筑布局	宗地面积较大, 对用地方实力要求较高	面积较小, 形状规则	形状不规则, 不利于建筑布局, 造成土地无法充分利用	畸零地

附表 18 二级工矿仓储用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离	≤500	500—1000 米	1000—1500 米	1500—2000 米	≥500—米
商服集聚规模	市级商服中心	区级商服中心	小区级商服中心	街区级商服中心	—
公交便捷度	便捷	较便捷	一般	不便捷	很不便捷
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远, 但方面通达	距主要交通节点远, 但较方面通达	距主要交通节点很远, 且不方便通达
生活便捷度	便捷	较便捷	一般	不便捷	很不便捷
区域基础设施状况	七通一平, 配套程度高	七通一平, 配套程度较高	七通一平, 配套程度一般	七通一平, 配套程度较差	七通一平, 配套程度差
环境质量状况	环境优, 无污染	环境较优, 无污染	无污染	轻度污染	污染严重
宗地面积与形状	面积适中, 有利于形成竞争; 形状规则, 有利于建筑布局	宗地面积较大, 对用地方实力要求较高	面积较小, 形状规则	形状不规则, 不利于建筑布局, 造成土地无法充分利用	畸零地

附表 19 三级工矿仓储用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道
区域基础设施配套程度	五通一平, 配套程度高	五通一平, 配套程度一般	四通一平, 配套程度高	四通一平, 配套程度较差	四通一平, 配套程度差
区域产业集聚规模	工业区	独立大企业	独立中等企业	松散联系的小企业	松散小企业
区域环境质量	环境质量良好、无污染	无污染	有轻度污染	有中度污染	有较重污染
工业企业性质	高新技术企业	电子、食品、文体用品制造等企业	纺织、服装、包装等企业	金属制品制造等企业	污染性企业
对外交通便捷度	邻重要交通节点	距重要交通节点较近	距重要交通节点稍远、但方便通达	距重要交通节点稍远、但较方便通达	距重要交通节点较远、且不方便通达
宗地临路状况	三面以上临街	两面临街	一面临街	局部临街	不临街
工程地质条件	水文地质与工程地质状况优良, 无地质灾害威胁	水文地质条件优良, 地质承载力一般, 无地灾威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害危险
宗地供排水状况	好	较好	一般	较差	差
宗地供热供气情况	好	较好	一般	较差	差
宗地面积及形状	面积适中, 长方形或正方形, 便于土地利用	面积较大	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状对土地利用影响较严重	对土地利用影响严重

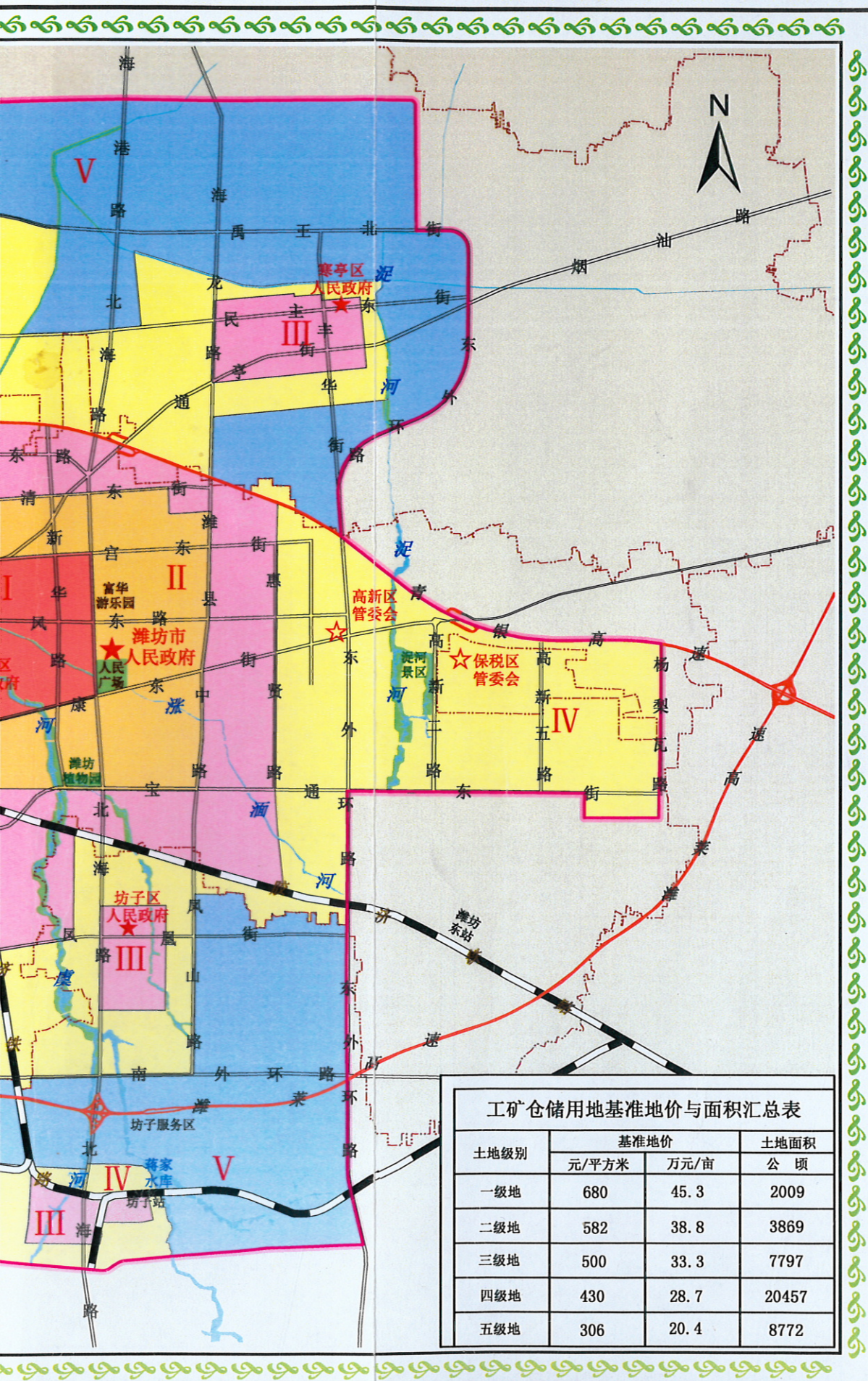
附表 20 四级工矿仓储用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道
区域基础设施配套程度	五通一平, 配套程度高	五通一平, 配套程一般	四通一平, 配套程度高	四通一平, 配套程度较差	四通一平, 配套程度差
区域产业集聚规模	工业区	独立大企业	独立中等企业	松散联系的小企业	松散小企业
区域环境质量	环境质量良好、无污染	无污染	有轻度污染	有中度污染	有较重污染
工业企业性质	高新技术企业	电子、食品、文体用品制造等企业	纺织、服装、包装等企业	金属制品制造等企业	污染性企业
对外交通便捷度	邻重要交通节点	距重要交通节点较近	距重要交通节点稍远, 但方便通达	距重要交通节点稍远、但较方便通达	距重要交通节点较远、且不方便通达
宗地临路状况	三面以上临街	两面临街	一面临街	局部临街	不临街
工程地质条件	水文地质与工程地质状况优良, 无地质灾害威胁	水文地质条件优良, 地质承载力一般, 无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害危险
宗地供排水状况	好	较好	一般	较差	差
宗地供热供气情况	好	较好	一般	较差	差
宗地面积及形状	面积适中, 长方形或正方形, 便于土地利用	面积较大	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状对土地利用影响较严重	对土地利用影响严重

附表 21 五级工矿仓储用地宗地地价影响因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域道路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道
区域基础设施配套程度	四通一平, 配套程度高	四通一平, 配套程度一般	四通一平, 配套程度高	四通一平, 配套程度较差	四通一平, 配套程度差
区域产业集聚规模	工业区	独立大企业	独立中等企业	松散联系的小企业	松散小企业
区域环境质量	环境质量良好、无污染	无污染	有轻度污染	有中度污染	有较重污染
工业企业性质	高新技术企业	电子、食品、文体用品制造等企业	纺织、服装、包装等企业	金属制品制造等企业	污染性企业
对外交通便捷度	邻重要交通节点	距重要交通节点较近	距重要交通节点稍远、但方便通达	距重要交通节点稍远、但较方便通达	距重要交通节点较远、且不方便通达
宗地临路状况	三面以上临街	两面临街	一面临街	局部临街	不临街
工程地质条件	水文地质与工程地质状况优良, 无地质灾害威胁	水文地质条件优良, 地质承载力一般, 无地质灾害威胁	水文地质与工程地质条件均一般	水文地质条件较差	有地质灾害危险
宗地供排水状况	好	较好	一般	较差	差
宗地供热供气情况	好	较好	一般	较差	差
宗地面积及形状	面积适中, 长方形或正方形, 便于土地利用	面积较大	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状对土地利用影响较严重	对土地利用影响严重

土地级别与基准地价图



100000

潍坊市国土资源局 二〇一七年三月