
重庆市合川区标定地价系数修正法使用说明

一、适用范围

本次公布的城镇国有建设用地标定地价（以下简称标定地价）的公示范围为合川区中心城区、云门街道、大石街道、太和镇、龙市镇、钱塘镇、三汇镇、渭沱镇、清平镇、土场镇、铜溪镇的部分规划建设区范围，标定区域总土地面积约 91.6（含重叠面积）平方公里。

二、标定地价内涵

标定地价的内涵为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。对于容积率高于 1.0 时，商服、住宅、公服、特殊的标定地价地价表现形式为楼面地价和地面地价；对于容积率低于 1.0 时，商服、住宅、公服、特殊的标定地价地价表现形式为地面地价；对于工业用途的标定地价地价表现形式为地面地价。

（一）标定地价期日

2021 年 1 月 1 日。

（二）权利特征

标定地价为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。

（三）土地使用权类型

商服用地、住宅用地、工业用地、公服用地、特殊用地价格类型为出让土地使用权价格。

（四）土地用途、容积率、开发程度

土地用途、容积率、开发程度等指标取值，原则上依据标准宗地合法的现状条件设定；土地用途已办理产权登记的以权属证书登记用途为准，尚未办理权属证书的以出让合同记载用途为准；已建成的容积率取实际容

积率，在建或拟建的取规划容积率；商服、住宅、公服用途开发程度设定为红线外六通，红线内为场地平整；工业用途开发程度设定为红线外五通，红线内为场地平整。

（五）标定地价使用年限

标定地价的使用年期为商服用地 40 年，住宅用地 70 年，出让公服用地、工业用地、特殊用地 50 年。

三、土地用途分类

标定地价土地用途分为商服、住宅、工业、公服、特殊。

（一）商服用地

商服用地包含零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地。

（二）住宅用地

住宅用地指城镇住宅用地。

（三）工矿仓储用地

工矿仓储用地包含工业用地、仓储用地。

（四）公共管理与公共服务用地

公共管理与公共服务用地包含机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地、公用设施用地、公园与绿地。

（五）特殊用地

特殊用地指殡葬用地。

四、标定地价的应用

（一）标定地价系数修正法公式

根据标定地价的内涵，结合基准地价系数修正法与比较法的替代原

理,运用标定地价系数修正法进行宗地地价评估时应适用对应用途标定区域的标定地价,并根据宗地实际情况进行交易情况、期日、年期、容积率、影响因素条件及土地开发程度等修正,宗地地价计算公式如下:

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

式中: P-宗地地价; P_B -对应用途标定区域的标定地价; A-交易情况修正系数; B-期日修正系数; C-年期修正系数; D-容积率修正系数; E-宗地地价影响因素修正系数; F-土地开发程度修正值。

(二) 标定地价修正说明

1.交易情况修正

标定地价是标准宗地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下(不考虑抵押权等他项权利限制条件)的市场价格,若待估宗地为其他交易情况下,应进行交易情况修正。

2.期日修正修正

标定地价为每年度 1 月 1 日的市场地价,每年度更新一次,目前重庆市有地价指数可以采用,故期日修正系数可以采用公布的地价指数来计算。

3.年期修正

标定地价的使用年期为商服用地 40 年,住宅用地 70 年,出让公服用地、工业用地、特殊用地 50 年。若宗地的土地使用年期与标定地价约定使用年期不一致,需做年期修正。

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - [1/(1 + r)^n]}{1 - [1/(1 + r)^m]}$$

r 为土地还原率(商服用地为 7.5%、住宅用地为 6.51%、公共管理与公共服务用地、特殊用地为 7.18%、工业用地 5.81%); n 为宗地剩余使用年限; m 为基准地价规定的相应用途土地使用年限。

4.容积率修正

按照宗地的法定容积率（R），根据《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地（除公用设施用地）、特殊用地容积率小于 1.0 时，按容积率 1.0 确定修正系数；商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地（除公用设施用地）容积率大于 5.0 时，按容积率 5.0 确定修正系数；工业用地、公共管理与公共服务用地（公用设施用地）、特殊用地不进行容积率修正，其对应的容积率修正系数为 1.0。

当 $R_1 < R < R_2$ （ R_1 、 R_2 为上述《容积率修正系数表》中所列的相邻容积率）时，按下列公式计算容积率修正系数（X）：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

X_1 、 X_2 为 R_1 、 R_2 所对应的容积率修正系数。

5. 土地开发程度修正

当宗地的土地开发程度与标定地价设定的土地开发程度不一致时，应根据《土地开发程度修正值表》确定的宗地地价开发程度修正值进行修正。

6. 标定地价影响因素修正

$$\text{标定地价影响因素修正系数} = 1 + \sum_{i=1}^n K_i$$

按照《标定地价影响因素修正系数表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用上述公式测算宗地的影响因素修正系数。 K_i 为第 i 种因素的修正系数。

附表：1. 土地用途修正系数表

2. 容积率修正系数表

3. 土地开发程度修正值表

4. 标定地价影响因素修正系数表

附表 1

土地用途修正系数表

用途	范围	修正系数
商服用地	零售商业用地、其他商服用地（特指城镇住宅用地中配建的商业设施用地、其他用地中的配套经营性设施用地）	1
	餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地、商务金融用地	0.9
	其他商服用地（特指加油站、加气站用地）	1.2
	其他商服用地（特指停车场（库）用地）	0.5
	批发市场用地、其他商服用地（特指加油站、加气站及停车场（库）以外的其他商服用地）	0.8
公共管理与公共服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地（特指科研事业单位用地）、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地	1
	文化设施用地（特指展览馆、会展中心等用地）	1.1
	文化设施用地（特指展览馆、会展中心以外的文化设施用地）、教育用地（特指高等院校、中等专业学校、中小学、特殊教育学校用地）、体育用地、公用设施用地	0.9
	公园与绿地	0.8
城镇住宅用地	城镇住宅用地	1
工业仓储用地	仓储用地	1.1
	工业用地	1
特殊用地	殡葬用地	1

备注：表中未注明具体内涵的用途按照本说明中土地用途分类的内涵界定。

附表 2

容积率修正系数表

容积率	商业	办公	住宅
≤1	1.89	1.75	2.05
1.5	1.46	1.22	1.46
2	1.18	1.08	1.14
2.5	1.06	1.04	1
3	1	1	0.96
3.5	0.96	0.95	0.94
4	0.91	0.9	0.92
4.5	0.87	0.86	0.9
≥5	0.82	0.81	0.87

备注：公共管理与公共服务用地中的公用设施用地不做容积率修正，其容积率修正系数为 1.0。

附表 3

土地开发程度修正值表

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	通上水	通下水	供电	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费用	20	15	15	15	10	20	10	105

附表 4

标定地价影响因素修正系数表

表 4-1 合川区商服用地标定地价修正因素指标说明表

宗地修正因素	优	较优	一般	较差	差
毗邻土地利用类型	商服业用地	商住混合用地或住宅用地	文教机关科研用地	工业用地	未开发土地
距公交站点的距离	<100	100-300	300-800	800-1500	>1500
临街道路类型	生活型主干道	生活型道路或混合型主干道	混合型次干道	交通型道路或支路	规划道路
宗地临街状况	三面临街	两面临街	一面临街	袋地	袋地（严重影响利用）
宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用
宗地坡度	≤5°	5-10	10-15	15-25	>25°
工程地质	工程地质条件优，施工条件好	工程地质条件较优，施工条件较好	无不良地质现象	需要进行一般处理	需要进行特殊处理

表 4-2 合川区商服用地标定地价修正系数表

宗地修正因素	优	较优	一般	较差	差
毗邻土地利用类型	1.19	0.6	0	-0.49	-0.98
距公交站点的距离	1.45	0.73	0	-0.6	-1.2
临街道路类型	2.5	1.25	0	-1.04	-2.07
宗地临街状况	1.98	0.99	0	-0.82	-1.64
宗地形状	1.32	0.66	0	-0.55	-1.09
宗地面积	1.05	0.53	0	-0.44	-0.87
宗地坡度	1.58	0.79	0	-0.66	-1.31
工程地质	2.11	1.06	0	-0.87	-1.74
调整幅度合计	13.18	6.61	0	-5.47	-10.9

表 4-3 合川区住宅用地标定地价修正因素指标说明表

宗地修正因素	优	较优	一般	较差	差
距学校医院等公用设施距离	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
距江河湖距离	<300	300-500	500-1000	1000-3000	>3000
距广场公园距离	<500	500-1000	1000-2000	2000-3000	>3000
距公交站点的距离	<200	200-500	501-800	801-1000	>1000
距购物设施的距离	<500	500-1000	1000-2000	2000-3000	>3000
临街道路类型	生活型主干道	生活型道路或混合型主干道	混合型次干道	交通型道路或支路	规划道路
宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用
宗地坡度	$\leq 5^\circ$	5-10	10-15	15-25	$> 25^\circ$
工程地质	工程地质条件优，施工条件好	工程地质条件较优，施工条件较好	无不良地质现象	需要进行一般处理	需要进行特殊处理

表 4-4 合川区住宅用地标准地价修正系数表

宗地修正因素	优	较优	一般	较差	差
距学校医院等公用设施距离	0.64	0.32	0	0.61	1.22
距江河湖距离	0.95	0.48	0	0.92	1.83
距广场公园距离	0.95	0.48	0	0.92	1.83
距公交站点的距离	0.95	0.48	0	0.92	1.83
距购物设施的距离	0.64	0.32	0	0.61	1.22
临街道路类型	0.32	0.16	0	0.31	0.61
宗地形状	0.32	0.16	0	0.31	0.61
宗地面积	0.32	0.16	0	0.31	0.61
宗地坡度	0.64	0.32	0	0.61	1.22
工程地质	0.64	0.32	0	0.61	1.22
调整幅度合计	6.37	3.18	0	6.11	12.2

表 4-5 合川区公服用地、特殊用地标定地价修正因素指标说明表

宗地修正因素	优	较优	一般	较差	差
临路状况	临交通型主干道	临混合型主干道	临通型次干道 或混合型次干道	临生活型道路	临支路
宗地形状、面积	适宜布局	基本适宜布局	对布局无影响	对布局有一定影响	严重影响布局
宗地坡度	≤5°	5-10	10-15	15-25	>25°
工程地质	工程地质条件优, 施工条件好	工程地质条件较优, 施工条件较好	无不良地质现象	需要进行一般处理	需要进行特殊处理

表 4-6 合川区公服用地、特殊用地标准地价修正系数表

宗地修正因素	优	较优	一般	较差	差
临路状况	2.87	1.44	0	0.93	1.86
宗地形状、面积	1.44	0.72	0	0.47	0.93
宗地坡度	5.02	2.51	0	1.63	3.26
工程地质	5.02	2.51	0	1.63	3.26
调整幅度合计	14.35	7.18	0	4.66	9.31

表 4-7 合川区工业用地标准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素	优	较优	一般	较差	差
距公交站点的距离	<200	200-500	501-800	801-1000	>1000
距江河湖距离	<300	300-500	500-1000	1000-3000	>3000
距广场公园距离	<500	500-1000	1000-2000	2000-3000	>3000
临街道路类型	生活型主干道	生活型道路或混合型主干道	混合型次干道	交通型道路或支路	规划道路
宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
宗地面积	面积适中 利于布局	面积适中较利于 布局	适中, 对利用无 影响	偏大(小), 对 利用有一定影响	偏大(小), 严 重影响土地利用
宗地坡度	≤5°	5-10	10-15	15-25	>25°
工程地质	工程地质条件优, 施工条件好	工程地质条件较优, 施工条件较好	无不良地质现象	需要进行一般处理	需要进行特殊处理

表 4-8 合川区工业用地标准地价修正系数表

宗地修正因素	优	较优	一般	较差	差
距公交站点的距离	0.47	0.24	0	0.72	1.44
距江河湖距离	0.47	0.24	0	0.72	1.44
距广场公园距离	0.23	0.12	0	0.36	0.72
临街道路类型	0.47	0.24	0	0.72	1.44
宗地形状	0.47	0.24	0	0.72	1.44
宗地面积	0.23	0.12	0	0.36	0.72
宗地坡度	0.93	0.47	0	1.44	2.87
工程地质	1.4	0.7	0	2.16	4.31
调整幅度合计	4.67	2.34	0	7.19	14.38