

恩平市 2023 年集体建设用

基准地价更新评估项目成果
(征求意见稿)

恩平市自然资源局
广东国政土地房地产评估测绘有限公司
二〇二四年一月

目录

一、工作概述	1
(一) 工作背景	1
(二) 技术思路	1
(三) 评估范围	4
二、土地级别调整	5
(一) 级别变更情况	5
(二) 级别空间分布	6
三、基准地价更新	7
(一) 基准地价内涵	7
1、集体商服用地	7
2、宅基地	7
3、集体工业用地	7
4、集体公共服务项目用地	8
(二) 基准地价结果更新	8
(三) 合理性分析	9
1、本次基准地价与上轮(2019年)地价成果的综合对比	9
2、集体与国有建设用地基准地价对比	10
3、基准地价水平与其他城市横向对比分析	11
四、基准地价修正体系	13
(一) 宗地地价区域因素修正系数编制	13
1、确定影响因素及权重	13
2、确定级别或区域基准地价	14
3、计算修正幅度值	15
4、影响地价各因素修正值的确定	15
5、确定宗地地价修正系数对应的因素条件	16
(二) 宗地地价个别因素修正系数编制	16
五、定级估价成果应用	16
(一) 宏观层面	16
1、促进土地要素流转, 激发土地市场活力	16
2、进行宏观调控, 加强地价管理	17
3、提供价值参考, 促进市场运作	17
4、引导土地集约配置, 促进土地高效利用	18
5、核算土地资产价值, 促进土地制度改革	18
(二) 微观层面	18
附件: 各地类集体建设用地级别基准地价图	

一、工作概述

（一）工作背景

中共中央国务院《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》中提出要不断推进土地要素市场化配置，促进要素自主有序流动。通过对土地位置、用途、市场供求关系等因素的综合考量，开展集体土地定级和基准地价更新评估工作是推动集体土地要素市场化配置的基础，能够为集体土地提供科学合理的价值评估，有效促进土地市场的公平竞争和健康发展。根据《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》等文件明确要求：“基准地价成果公示后，应结合市场变化情况，每2-3年更新一次”，而恩平市现行集体建设用地级别与基准地价评估成果的基准日为2019年12月31日，市场经济和城市发展的快速变化使得原有基准地价已经不再适应当前的土地市场需求。

恩平市自然资源局高度重视此项工作，成立由分管局长、利用股和编制单位共同组成的工作小组，全面铺开恩平市集体建设地基准地价更新评估项目，为构建城乡统一的建设用地市场，完善农村集体土地权能，建立科学合理的土地增值收益分配机制、公平分享土地增值收益，以及农村集体建设用地使用权出让、租赁、入股提供价格参考依据。

（二）技术思路

参照《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）及《广东省集体建设用地定级与基准地价评估成果编制指引》（试行）的技术方法要求，结合恩平市集体建设用地利用的实际情况，按照“先定级，后估价”的程序展开。制定本次评估的总体技术路线如下：

首先，参照《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014），采用多因素综合评价法结合土地利用现状，通过现场调查、部门资料收集及网络收集的方式，确定对恩平市集体建设用地使用价值与价值影响较大的主要因素及权重值，然后对各因子进行评价和量化，并确定土地定级单元，计算定级单元综合作用分值，初步划分各用途（集体商服、宅基地、集体工业、集体公共服务项目用地）集体建设用地级别。

接着，通过大量的实地调查及协调有关部门，收集定级与估价所需资料。主要包括定级因素因子体系、各类用途的地价样点、各种估价方法的计算参数等资料。并参照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的要求，筛选出符合要求的样点作为地价样点，采用合适的评估方法评估样点地价，并对样地价标准化。同时，在评估范围内实际交易样点稀少的区域，采用分类定级结果与样点评估价格建立数学模型评估其价格。

最后，通过建立级别内的样点均价与级别作用总分值均值之间的数学关系模型，来测算级别基准地价；同时，采用比较法原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，建立在不同因素条件下的级别基准地价修正为宗地地价的修正系数体系。整体工作技术思路如下：

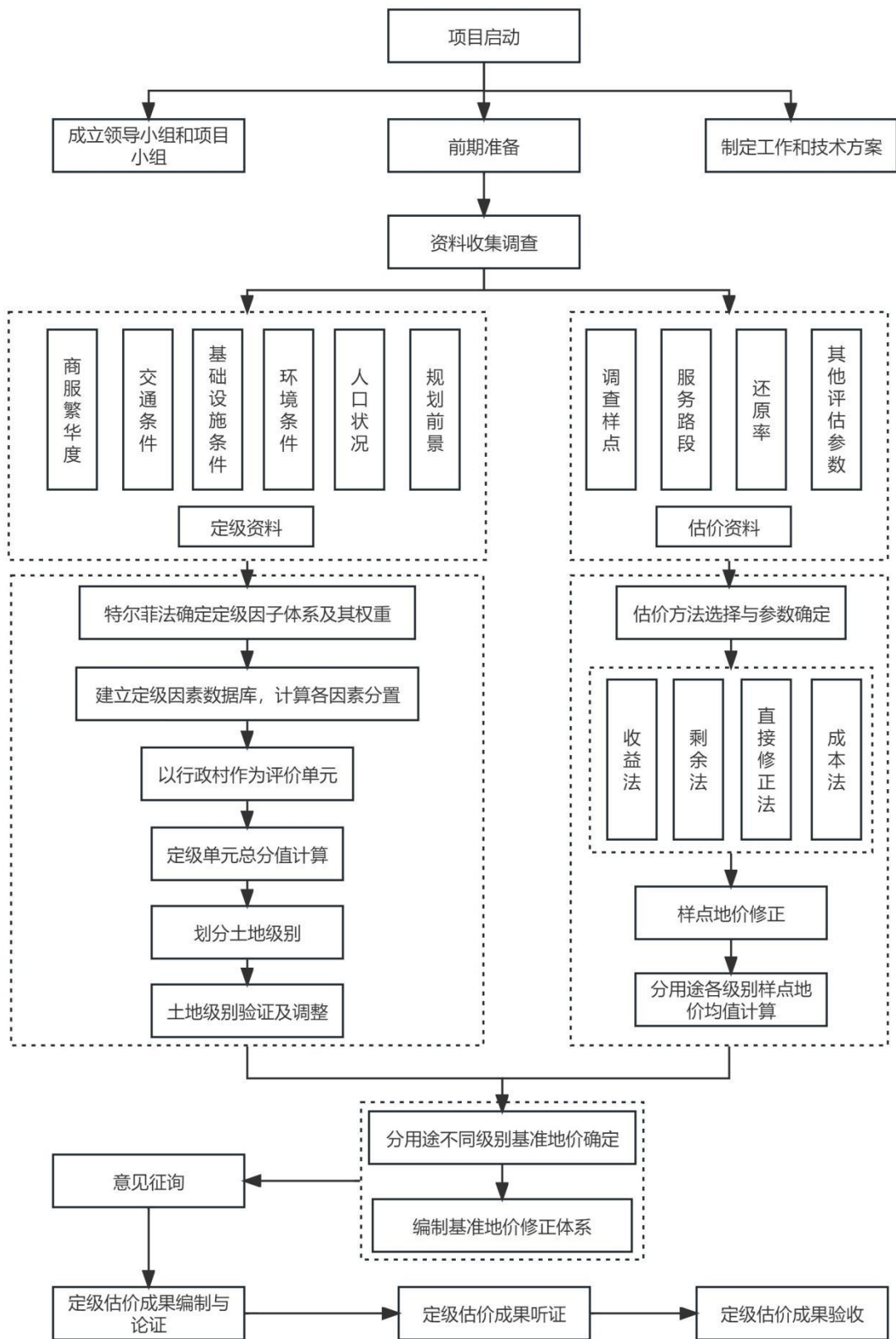


图1-1 技术路线图

（三）评估范围

因林场、水库区域不包含集体建设用地，不参与本次集体建设用地基准地价更新评估工作。本次集体建设用地基准地价更新评估范围为除河排林场、西坑水库、西坑林场外的恩平市全域范围，总面积1435.35平方千米。其中，恩平市现状集体土地总面积为1230.23平方千米，而集体建设用地面积为46.85平方千米，占集体土地的3.8%。

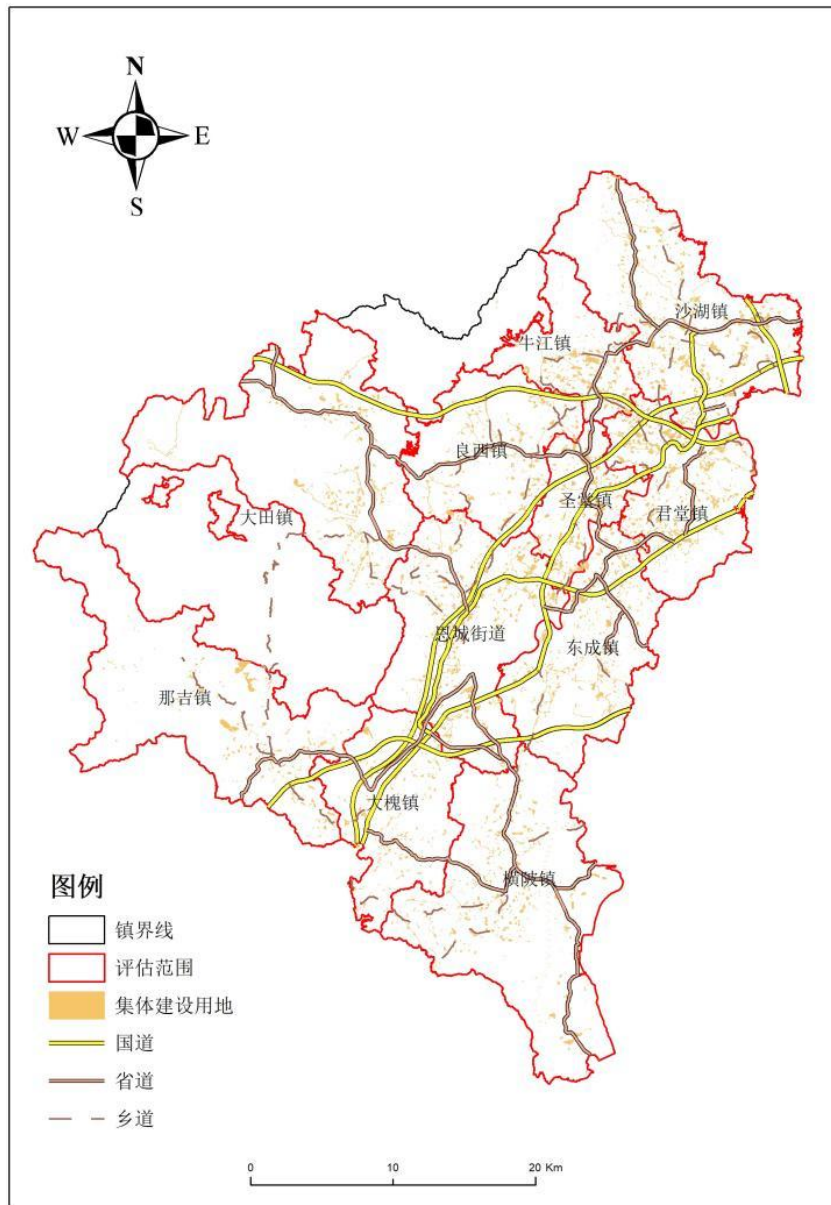


图1-2 恩平市集体建设用地基准地价评估范围与现状集体建设用地分布图

二、土地级别调整

(一) 级别变更情况

上轮建设用地基准地价评估工作中采取了根据土地权属、自然界线等人为划分定级边界的方法。本次恩平市建设用地基准地价评估工作参考上轮工作方法，并对之进行深入分析和研究，使评估过程和结果更加科学、合理。

根据各村确定的土地级别，汇总出各级别的建设用地面积，与上轮成果进行对比。恩平市集体建设用地用途级别面积汇总如下：

表2-1恩平市集体建设用地各用途级别面积汇总及对比表

单位：平方千米

地类	级别	本轮面积	占比	上轮面积	占比
商服用地	I级	14.24	0.99%	5.77	0.34%
	II级	34.05	2.37%	10.87	0.64%
	III级	68.13	4.75%	45.9	2.71%
	IV级	227.40	15.84%	95.66	5.64%
	V级	1091.53	76.05%	1536.45	90.67%
宅基地	I级	3.64	0.25%	5.77	0.34%
	II级	44.64	3.11%	12.37	0.73%
	III级	68.24	4.75%	44.39	2.62%
	IV级	227.29	15.84%	76.47	4.51%
	V级	1091.54	76.05%	1555.65	91.80%
工业用地	I级	14.24	0.99%	16.13	0.95%
	II级	46.30	3.22%	34.42	2.03%
	III级	281.28	19.60%	81.52	4.81%
	IV级	1093.53	76.19%	1562.59	92.21%
公共服务项目用地	I级	14.40	1.00%	5.77	0.34%
	II级	33.68	2.34%	10.88	0.64%
	III级	66.53	4.64%	45.92	2.71%
	IV级	209.25	14.58%	79.4	4.69%
	V级	1111.49	77.44%	1552.68	91.62%

在上轮评估工作中，恩平市全域范围内的集体商服用地、宅基地、公共服务项目用地的V级土地及工业用地的IV级土地面积占比均超过了90%，V级类（工业为IV级）占据了绝大部分，剩余不到10%面积的土地被划分为3-4个级别，级别间的分值非常接近，定级结果的差异并不明显。

考虑到上轮评估中将绝大部分土地划为末级的成果，已难以适应当前恩平市集体土地发展的现状，随着基础设施的不断普及完善和乡村风貌的提升，城乡之间的区位差异，已不再是鸿沟之隔。本次评估工作在上轮成果和本轮定级评分的基础上，采取总分频率曲线法得到分级结果。结果中，各级建设用地面积占比较上轮有一定变化。集体商服用地、宅基地、公共服务项目用地和工业用地的末级面积比下降为75%~80%之间，其余面积占比上升。该结果同时也符合随着建设用地级别从高到低，面积占比不断上升的趋势，能够适应恩平市的实际情况。

本轮评估结果的级别分布同时反映了地区间土地价值的差异，为集体建设用地市场合理配置提供依据。总体上，距中心城区越近，土地级别越高；对各镇来说，距镇的中心区域越近，土地级别越高。

（二）级别空间分布

在上轮评估中，I级、II级集中分布在恩城街道办区域；III级分布在东成镇、圣堂镇、大槐镇、大田镇、横陂镇、君堂镇、良西镇、沙湖镇的中心区域；IV级分布在东成镇、大槐镇、圣堂镇、大田镇、良西镇、沙湖镇、君堂镇、横陂镇、那古镇、牛江镇依据区域条件和规划路围成的区域；V级分布在其余的广大区域。

本轮评估工作中，集体商服用地、宅基地、工业用地、公共服务项目用地的级别基准地价空间分布趋势大体相似。具体而言，对集体商服用地、宅基地、公共服务项目用地，I级集中分布在恩城街道办和东成镇；II级分布在恩城街道、东成镇和圣堂镇与恩城街道相邻的中心区域、大槐镇的中心区域；III级分布在恩城街道、圣堂镇、东成镇的大部分区域和大槐镇的部分区域；IV级分布在恩城街道、东成镇、圣堂镇除上述I、II、III级区域外的全部区域、大槐镇的部分区域及除上述镇外的各镇中心区域；V级分布在其余区域。

对集体工业用地，I级集中分布在恩城街道办、东成镇；II级集中分布在恩城街道、东成镇的大部分区域、圣堂镇的部分区域、大槐镇的中心区域；III级主要分布在恩城街道、东成镇、圣堂镇除上述I、II级区域外的全部区域、大槐镇的部分区域、及除上述镇外的各镇中心区域；IV级分布在其余区域。

本轮评估结果在空间分布上区位差异明显，这种分布反映了地区间土地价值的差异，为集体建设用地市场合理配置提供了重要依据。总的来说，距恩平市的中心城区越近，土地级别越高；对各镇来说，距镇的中心区域越近，土地级别越高。

三、基准地价更新

（一）基准地价内涵

1、集体商服用地

土地在正常市场条件、设定土地开发程度为宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整（“五通一平”），估价期日为2024年1月1日，土地使用年期为40年，设定容积率为1.0的单位地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2、宅基地

土地在正常市场条件、设定土地开发程度为宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整（“五通一平”），估价期日为2024年1月1日，土地使用年期为无限年期，设定容积率为2.0的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3、集体工业用地

土地在正常市场条件、设定土地开发程度为宗地红线外通路、通电、供水，宗地红线内场地平整费用（“三通一平”），估价期日为

2024年1月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0的单位地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4、集体公共服务项目用地

土地在正常市场条件、设定土地开发程度为宗地红线外通路、通电、供水，宗地红线内场地平整费用（“三通一平”），估价日期为2024年1月1日，土地使用年期为50年，容积率为1.0的单位地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表3-1各用途基准地价内涵一览表

内涵	集体商服用地	宅基地	集体工业用地	集体公共服务项目用地
估价日期	2024年1月1日			
设定产权状况	在符合规划和用途管制前提下，土地所有者和使用者分别取得合法集体土地所有权证和使用权证情况下的集体土地使用权价格，在土地权利状况上无他项权利限制。			
土地开发程度	五通一平	五通一平	三通一平	三通一平
设定容积率	1.0	2.0	1.0	1.0
土地使用年限	40年	无限年期	50年	50年
地价表现形式	级别价	级别价	级别价	级别价
价格表现形式	单位地面地价	单位地面地价、 平均楼面地价	单位地面地价	单位地面地价
备注				

（二）基准地价结果更新

表3-2 恩平市城区集体建设用地各用途级别基准地价表

价格 级别	集体商服用地		宅基地			集体工业用地		集体公共服务项目用地	
	单位地面 地价（元 /平方 米）	单位地 面地价 （万元/ 亩）	平均楼面 地价（元 /平方 米）	单位地面 地价（元 /平方 米）	单位地面 地价（万 元/亩）	单位地 面地价 （元/平 方米）	单位地 面地价 （万元/ 亩）	单位地 面地价 （元/ 平方 米）	单位地 面地价 （万元 /亩）
I级	1840	122.67	801	1602	106.78	450	30.00	576	38.40
II级	1152	76.80	473	946	63.04	318	21.20	429	28.60
III级	787	52.47	304	608	40.55	227	15.13	300	20.00
IV级	523	34.87	220	440	29.34	199	13.27	235	15.67
V级	437	29.14	179	358	23.87	—	—	200	13.33

注：（1）集体商服用地基准地价为设定容积率1.0的单位地面地价；

- (2) 集体宅基地级别基准地价为设定容积率2.0的平均楼面地价；
- (3) 集体工业用地级别基准地价为设定容积率1.0的单位地面地价；
- (4) 集体公共服务项目用地级别基准地价为设定容积率1.0的单位地面地价。

(三) 合理性分析

为保证统计数据的准确性、方便性和有效性，本次所进行的地价分析是对恩平市集体建设用地基准地价进行统计分析，地价内涵如无其他说明，均与设定基准地价的内涵一致。

1、本次基准地价与上轮（2019年）地价成果的综合对比

表3-3基准地价本轮与2019年变化对比表

单位：元/平方米，%

分用途	年均增长率	级别	I	II	III	IV	V
商业	-2.57%	本轮地价	1840	1152	787	523	437
		2019年地价	1850	1250	960	720	460
		地价增幅	-0.54%	-7.84%	-18.02%	-27.36%	-5.00%
		年均增幅	-0.11%	-1.62%	-3.90%	-6.19%	-1.02%
住宅	-5.48%	本轮地价	1602	946	608	440	358
		2019年地价	1780	1220	940	700	420
		地价增幅	-10.00%	-22.46%	-35.32%	-37.14%	-14.76%
		年均增幅	-2.09%	-4.96%	-8.35%	-8.87%	-3.14%
公服	-0.45%	本轮地价	576	429	300	235	200
		2019年地价	570	460	310	240	200
		地价增幅	1.05%	-6.74%	-3.23%	-2.08%	0.00%
		年均增幅	0.21%	-1.39%	-0.65%	-0.42%	0.00%
工业	0.87%	本轮地价	450	318	227	199	-
		2019年地价	440	310	210	190	-
		地价增幅	2.27%	2.58%	8.10%	4.74%	-
		年均增幅	0.45%	0.51%	1.57%	0.93%	-
综合	-3.69%						

说明：1. 各级别每年增幅按照几何增长率计算；
 2. 各地类年均增长率按照各级别每年增幅的算术平均值计算；
 3. 综合年均增长率计算方式如下：综合年均增长率=60%住宅+20%商业+15%工业+5%公服

总体上，恩平市的商服、住宅和公服地价各级别平均水平相对于上轮分别调低了12.85%、27.4%和2.25%，而工业地价水平调高了4.35%。其中商服、住宅和公服地价水平调低主要在于在后疫情时代，恩平市的经

济形势仍在恢复阶段，整体地价水平普遍偏低，而工业用地地价水平调高的原因是“三区三线”划定后，恩平市新增建设用地总量已确定，可用于发展的建设用地资源较为稀缺，建设用地整体水平提升较大；此外，目前市工业园区的配套设施越来越完善促使工业地价提升。

从分级别角度，四类用地总体上表现出级别越低（级数越大），地价变动幅度越大的特点，体现了随着城市化发展，基础配套的完善，总体级差减小的趋势，符合地区发展的一般规律。

2、集体与国有建设用地基准地价对比

国有与集体建设用地基准地价的在价格内涵、级别划分、价格水平等方面均存在较多不同。通过对比恩平市2023年国有建设用地基准地价更新项目成果（征询意见稿）中国有建设用地的基准地价与本次集体建设用地整体基准地价可知，各级别集体商服用地、住宅用地、工业用地、公共服务项目用地的基准地价水平都显著低于同类型同级别的国有建设用地基准地价，分别约为同级国有的62.38%、62.69%、80.17%和68.97%。

（1）集体与国有商服用地

表3-7恩平市集体商服用地与国有商服用地价格对比表

单位：元/平方米、单位地面地价

级别	国有价格	集体价格	集体占有比例
I级	2604	1840	70.66%
II级	1884	1152	61.15%
III级	1388	787	56.70%
IV级	960	523	54.48%
V级	634	437	68.93%
VI级	533	-	

（2）宅基地与国有住宅用地

表3-8恩平市宅基地与国有住宅用地价格对比表

单位：元/平方米、单位地面地价

级别	国有价格	集体价格	集体占有比例
I级	2200	1602	72.82%
II级	1540	946	61.43%
III级	1090	608	55.78%
IV级	770	440	57.14%
V级	540	358	66.30%
VI级	446	-	

(3) 集体与国有工业用地

表3-9恩平市集体工业用地与国有工业用地价格对比表

单位：元/平方米、单位地面地价

级别	国有价格	集体价格	集体占有比例
I级	562	450	80.07%
II级	397	318	80.10%
III级	284	227	79.93%
IV级	247	199	80.57%

(4) 集体公共服务项目用地与国有公共管理与公共服务用地

表3-10恩平市集体公共服务项目用地与国有公共管理与公共服务用地价格对比表

单位：元/平方米、单位地面地价

级别	国有价格	集体价格	集体占有比例
I级	772	576	74.61%
II级	670	429	64.03%
III级	477	300	62.89%
IV级	342	235	68.71%
V级	268	200	74.63%

3、基准地价水平与其他城市横向对比分析

通过收集与恩平市相邻近的台山市、鹤山市和开平市2020年集体建设用地基准地价成果，经过容积率修正，将三地宅基地修正为容积率为2.0的单位地面地价；年期修正，将其集体建设用地修正到2024年1月1日后，对比恩平市与三市基准地价成果如下表所示：

表3-12恩平市基准地价初步成果与其它城市修正后基准地价横向对比

单位：元/平方米

	地价时点		2024年1月1日				
	用途	级别	I级	II级	III级	IV级	V级
恩平市	集体商服用地	地面地价	1840	1152	787	523	437
	宅基地（容积率2.0）	地面地价	1602	946	608	440	358
	集体工业用地	地面地价	450	318	227	199	—
	集体公共服务项目用地	地面地价	576	429	300	235	200
台山市	地价时点		2020年1月1日（修正至与恩平一致）				
	用途	级别	I级	II级	III级	IV级	V级
	集体商服用地	地面地价	1280	954	654	401	283
	宅基地（容积率2.5；修正至2.0）	地面地价	1058	856	537	309	244
	集体工业用地	地面地价	377	332	279	208	—
	集体公共服务项目用地	地面地价	—	—	—	—	—
鹤山市	地价时点		2020年7月1日（修正至与恩平一致）				
	用途	级别	I级	II级	III级	IV级	V级
	集体商服用地	地面地价	1471	1154	809	527	331
	宅基地（容积率3.0；修正至2.0）	地面地价	1029	797	531	260	229
	集体工业用地	地面地价	426	372	282	219	—
	集体公共服务项目用地	地面地价	—	—	—	—	—
开平市	地价时点		2020年8月1日（修正至与恩平一致）				
	用途	级别	I级	II级	III级	IV级	V级
	集体商服用地	地面地价	1339	1006	705	415	293
	宅基地（容积率3.0；修正至2.0）	地面地价	889	718	478	277	208
	集体工业用地	地面地价	391	342	279	209	—
	集体公共服务项目用地	地面地价	—	—	—	—	—

从上表可以看出，恩平市集体商服用地最高级价格均高于台山市、鹤山市和开平市，分别高560、369和501元/平方米，占比约为27%，II至IV级价格与其他三市价格接近，最末级价格较其他三市高100-150元/平

方米左右，占比约为23-34%。这与往年恩平市和周边地区的往年集体商服用地地价水平差值相一致。恩平市宅基地各级价格均高于台山市、鹤山市和开平市，其中宅基地一级价格较台山和鹤山高550元/平方米左右，较开平市高713元/平方米，五级价格较其他三市均高150元/平方米左右，主要原因在于恩平市近年来交通条件和基本设施状况大有提升，且完成了农村环卫一体化改革和第一批农房风貌管控提升，宅基地地价理应有所提高。恩平市集体工业用地一级价格水平属四市最高，但二三四级价格均低于其他三市20元/平方米左右，主要原因在于恩平市的工业规模较小，但得益于深茂铁路途经恩平并设站，恩城街道的集体工业用地（I级）地价相对较高。

总体来说，本轮恩平市集体建设用地基准地价较其他三市的地价略高，而上轮恩平市的集体建设用地地价水平就已经高于同期周边地区的集体建设用地地价水平，考虑到周边城市的估价期日较早，地价更新后仍有上调的空间，所以这个差值规律理论上与上一轮基本一致。

四、基准地价修正体系

（一）宗地地价区域因素修正系数编制

按照《城镇土地估价规程》，区域因素修正系数的编制采用土地利用效益资料、市场地价资料和定级分值三种方法。本次基准地价修正系数表采用市场地价资料编制。为了给土地评估提供形象直观的因素条件描述，级别内因素条件按优、较优、一般、较劣、劣分为5段，并给出每段对应的条件指标描述和相应的地价修正系数。区位条件修正系数编制按照以下步骤进行：

1、确定影响因素及权重

本次恩平市农村集体建设用地基准地价更新中各类用地的修正因素的确定主要参考定级成果中的因素指标及其权重，并采用特尔菲法，邀

请专家对因子权重进行打分。经过分析计算，最终确定了各类用地各级别宗地地价影响因子及权重如下表所示。

表4-1宗地地价影响因子及权重

因素层	一级因子层	二级因子层	宅基地	商业用地	工业用地	公服用地
繁华程度	商服繁华程度	商服中心	0.06	0.17	/	0.06
		专业市场	0.05	0.115	/	0.05
		农贸市场	0.04	0.075	/	0.04
基本设施状况	基础设施完善度	供电	0.02	0.015	0.05	0.02
		供水	0.018	0.013	0.05	0.018
		排水	0.015	0.01	0.05	0.015
		通讯	0.02	0.015	0.05	0.02
		供气	0.017	0.013	0.05	0.017
	公用设施完备度	医卫设施	0.045	0.03	/	0.045
		文体娱乐	0.033	0.026	/	0.033
		乡村旅游设施	0.029	0.021	/	0.029
		金融设施	0.028	0.018	/	0.028
		教育设施	0.04	0.021	/	0.04
		福利设施	0.035	0.013	/	0.035
宏观区位影响度	宏观区位影响度	周边中心城区影响度	0.045	0.08	0.02	0.045
		周边乡镇镇区影响度	0.023	0.03	0.01	0.023
		周边工业园区影响度	0.012	0.01	0.07	0.012
交通条件	道路通达度	道路干线	0.076	0.05	0.14	0.076
	公交便捷度	公交线路	0.074	0.06	0.035	0.074
	对外交通便利度	长途客运站	0.023	0.01	0.015	0.023
		高铁站	0.025	0.015	0.06	0.025
		高速公路出入口	0.022	0.015	0.1	0.022
环境条件	环境质量优劣度	农村综合环境指数	0.05	/	/	0.05
	自然条件优劣度	工程地质条件	0.03	/	0.025	0.03
		地质灾害影响	0.04	/	0.035	0.04
社会经济状况	社会经济状况	人口密度	0.047	0.06	0.02	0.047
		单位面积GDP	0.03	0.06	0.025	0.03
		集体建设用地占比	0.023	0.025	0.02	0.023
区域规划	区域规划	县(市)国土空间总体规划	0.03	0.03	0.025	0.03
产业集聚效益	产业集聚影响度	产业集聚影响度	/	/	0.15	/

2、确定级别或区域基准地价

按评估结果，确定级别基准地价。

3、计算修正幅度值

将调查到的区域中正常地价的最高值、最低值与基准地价作相对比较，得到相对于基准地价的最高和最低修正幅度值，其计算方法按以下公式确定。

$$F_1 = [(I_{nh} - I_{lb}) / I_{lb}] \times 100\%$$

$$F_2 = [(I_{lb} - I_{nl}) / I_{lb}] \times 100\%$$

式中： F_1 ——基准地价上调最大幅度；

F_2 ——基准地价下调最大幅度；

I_{lb} ——基准地价；

I_{nh} ——级别或区域正常地价的最高值；

I_{nl} ——级别或区域正常地价的最低值。

这里的最高地价和最低地价是剔除了不合理样点之后的地价，前提是调查样点的均匀分布，也可在各级别选定一个最高或最低地价区间，取其平均值作为最高地价。

对基准地价与最高地价、最低地价之间的均分点，按样点地价计算修正幅度。

4、影响地价各因素修正值的确定

根据五个标准的修正幅度，将修正幅度分解到各影响地价的因素上，确定出各因素在不同标准下的修正值，其计算方法按以下公式确定。

$$F_{1i} = F_1 \times W_i$$

$$F_{2i} = F_2 \times W_i$$

式中： F_{1i} ——某一因素的上调幅度；

F_{2i} ——某一因素的下调幅度；

W_i ——某一因素对宗地地价的影响权重。

以基准地价为一般水平，其修正系数为零。在一般水平与上限价格之间，内插条件较优的修正系数为 $F_{1i}/2$ ，条件优的修正系数为 F_{1i} 。在一般水平与下限价格之间，内插条件较劣的修正系数为 $F_{2i}/2$ 。

5、确定宗地地价修正系数对应的因素条件

按优、较优、一般、较劣、劣确定各种地价标准下的因素修正系数，在此基础上，量化所有影响因素的标准，按此编制修正系数表，并通过已有地价点的检验、校核，编制基准地价修正系数表。区域因素修正系数条件指标中包括两类指标，一是与因子本身状况有关的属性指标如等级，二是宗地与因子的空间位置指标，一般用距离来衡量。

（二）宗地地价个别因素修正系数编制

宗地地价个别因素修正系数条件指标的编制主要在调查、数理统计和比较分析基础之上对各因素不同条件下的地价水平进行统计，并进行规律性分析，确定因素各修正系数对应的条件指标，编制恩平市集体建设用地各级别修正体系表。

表4-2各类用途级别宗地地价个别修正因素体系表

商服用地	宅基地	工业用地	公共服务项目用地
楼层/容积率	容积率/楼层	土地剩余年期	容积率
街角地	小区配套设施	土地开发程度	土地剩余使用年期
商业集聚度	土地开发程度	其他个别因素	土地开发程度
土地剩余年期	其他个别因素	—	其他个别因素
土地开发程度	—	—	—
其他个别因素	—	—	—

五、定级估价成果应用

（一）宏观层面

1、促进土地要素流转，激发土地市场活力

随着土地市场的不断完善和发展，农用地使用权、承包权及经营权

等流转逐渐增多且复杂化，根据中共中央《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》文件要求，各级地方政府应不断推进土地要素市场化配置，促进要素自主有序流动。集体农用地定级和基准地价更新评估工作成果能促进农用地合理流转，做到按质定价、公平合理；实现城乡土地市场信息共享，促进城乡土地市场的融合互动，提高土地要素配置效率。

2、进行宏观调控，加强地价管理

完成集体建设用地土地级别与基准地价更新为政府制定集体建设用地土地管理措施、宏观调控土地市场、合理确定土地出让价格等提供科学依据，实现集体建设用地土地级别与基准地价的更新。为城市土地开发、经营投资者提供价格和决策参考，支持城市规划调整土地利用结构、合理安排土地用途，确定土地利用强度，提高集体建设用地土地利用效益，为政府财政、税收部门进行土地征税提供科学依据。同时，为评估机构进行各类宗地评估提供估价技术依据，促进土地市场的健康运行。

3、提供价值参考，促进市场运作

根据对恩平市集体建设用地的实地调查，发现该地区主要集中在商服和工业用地两类集体经营性建设用地的流转。对比农村集体土地与城镇国有土地，目前尚未实现“同地、同权、同价”的标准。然而，从长远角度来看，由于集体建设用地的取得成本较低，拥有较大的位置选择余地，部分集体土地区位条件相对优越，因此集体经营性建设用地市场需求较大。随着集体经营性建设用地逐渐进入市场，对国有土地市场将带来相当大的冲击。为解决这一问题，迫切需要政府制定集体建设用地基准地价，并在此基础上全面考虑集体建设用地的价格水平，以更好地

引导和规范集体经营性建设用地的市场流转，确保集体商服用地和集体及时了解土地市场的动态变化。

4、引导土地集约配置，促进土地高效利用

城市规划既是土地价格的关键因素，基准地价评估在制定和优化城市规划方面必须充分考虑城市规划的影响。与此同时，土地价格则是决定土地利用方式、利用结果、布局和强度等方面最为重要的经济和市场因素。合理的城市规划应该充分发挥土地的价值，遵循土地利用方式的配置规律。基准地价的研究成果不仅应该成为城市规划制定和优化的依据，也应该是检验规划成果是否具备土地经济合理性的重要依据之一。

5、核算土地资产价值，促进土地制度改革

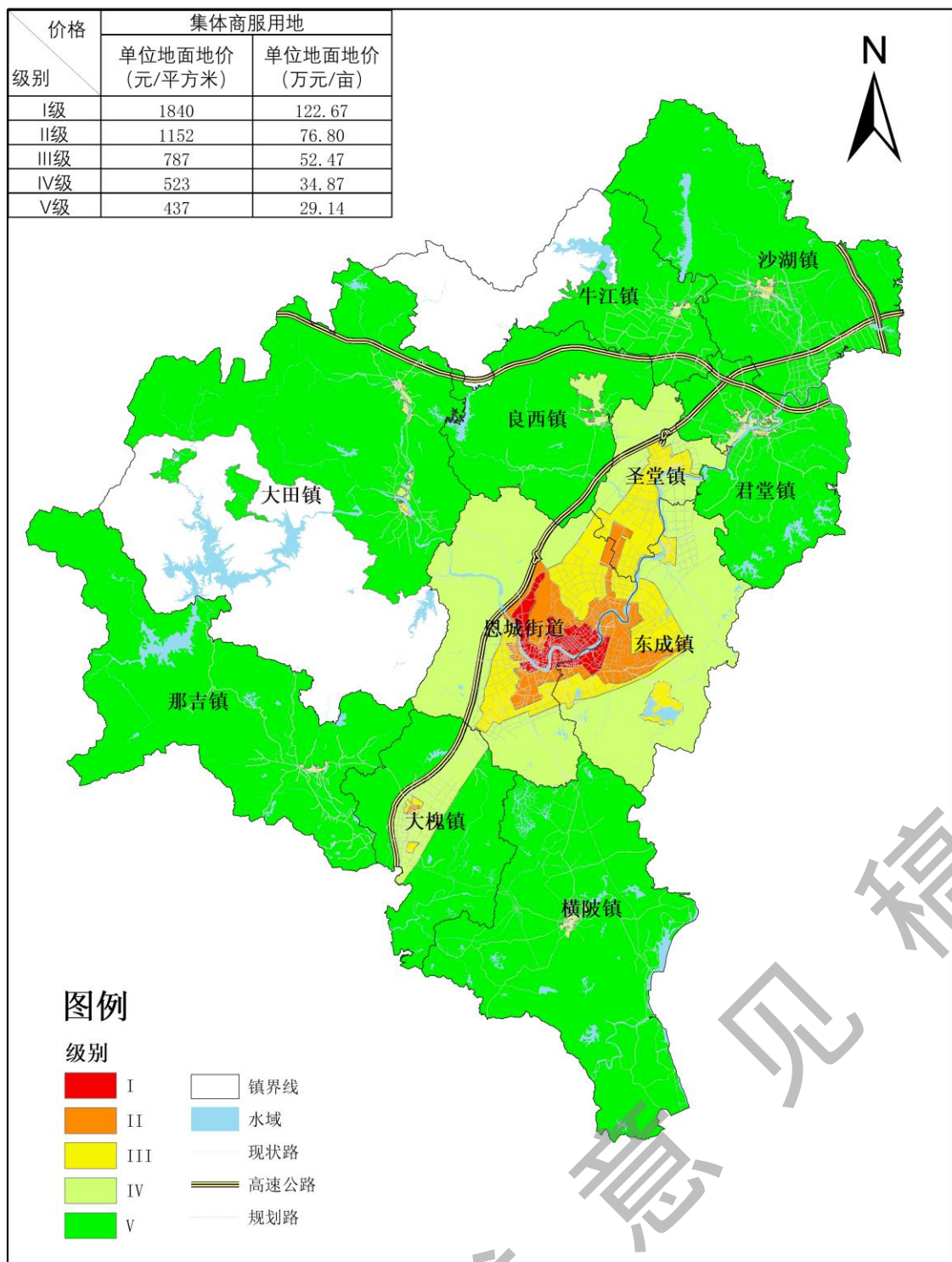
科学合理评估土地资产价格是农村土地资产价值核算的关键。在正常的土地市场条件下，市场交易地价最能体现土地的客观、合理价格水平。理论上，在土地市场的基础上，可以综合运用市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法等基本估价法，对农村集体建设用地资产价值进行全面测算，是最为理想的评估路径。然而，由于我国当前农村土地制度改革尚处于试点探索阶段，农村土地确权登记工作整体滞后，农村集体土地宗地地价评估管理制度尚未建立。加之农村集体建设用地市场不发达，以隐形市场交易为主，存在交易不规范、缺乏有效市场资料证据等问题，这在很大程度上制约了基本估价法的运用，也使得其价格（或价值）难以准确定位和充分体现。

（二）微观层面

基准地价系数修正法是利用基准地价和宗地地价修正系数表等成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件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，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

附件：各地类集体建设用地级别基准地价图

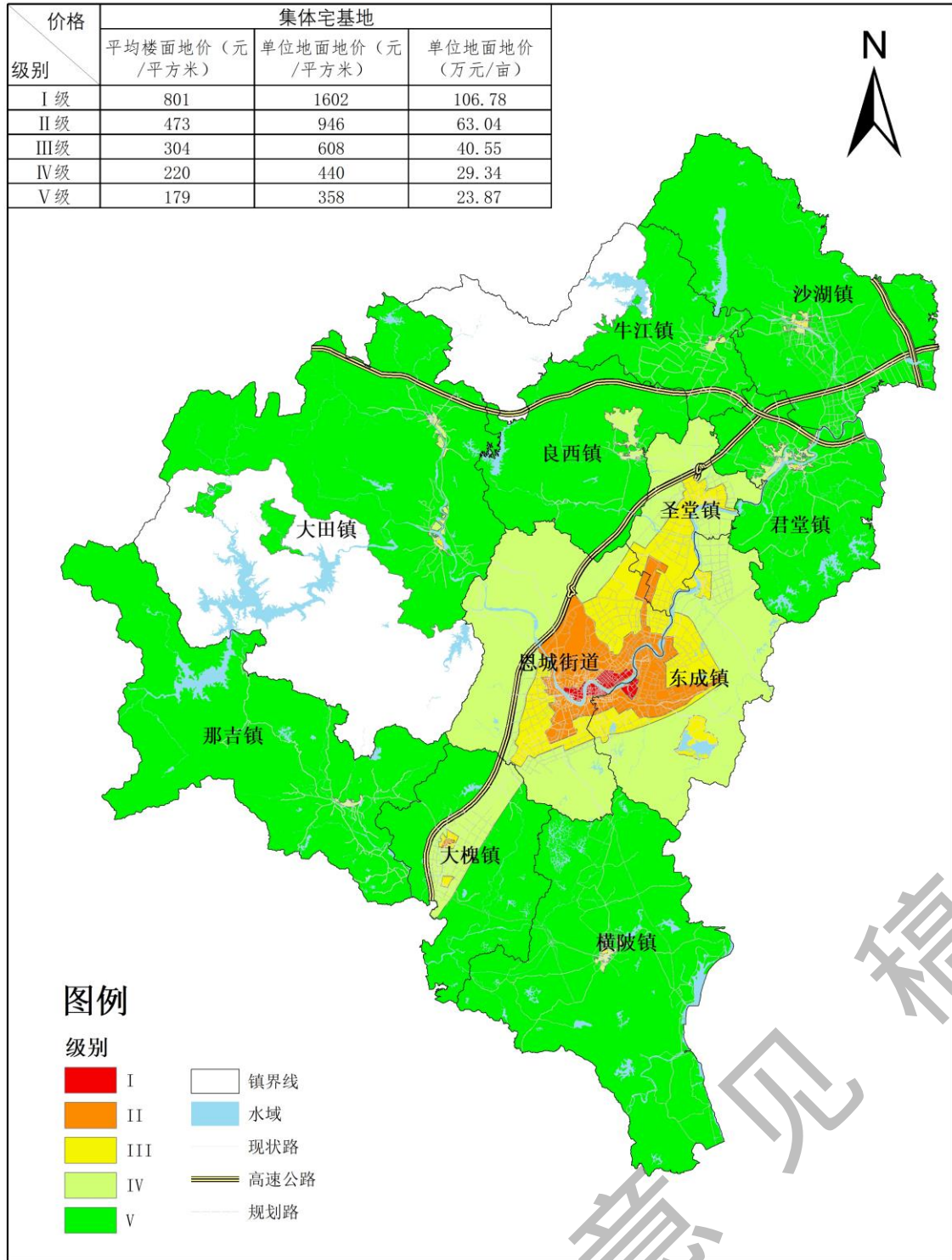
恩平市2023年集体商服用地级别基准地价图



0 5 10 千米

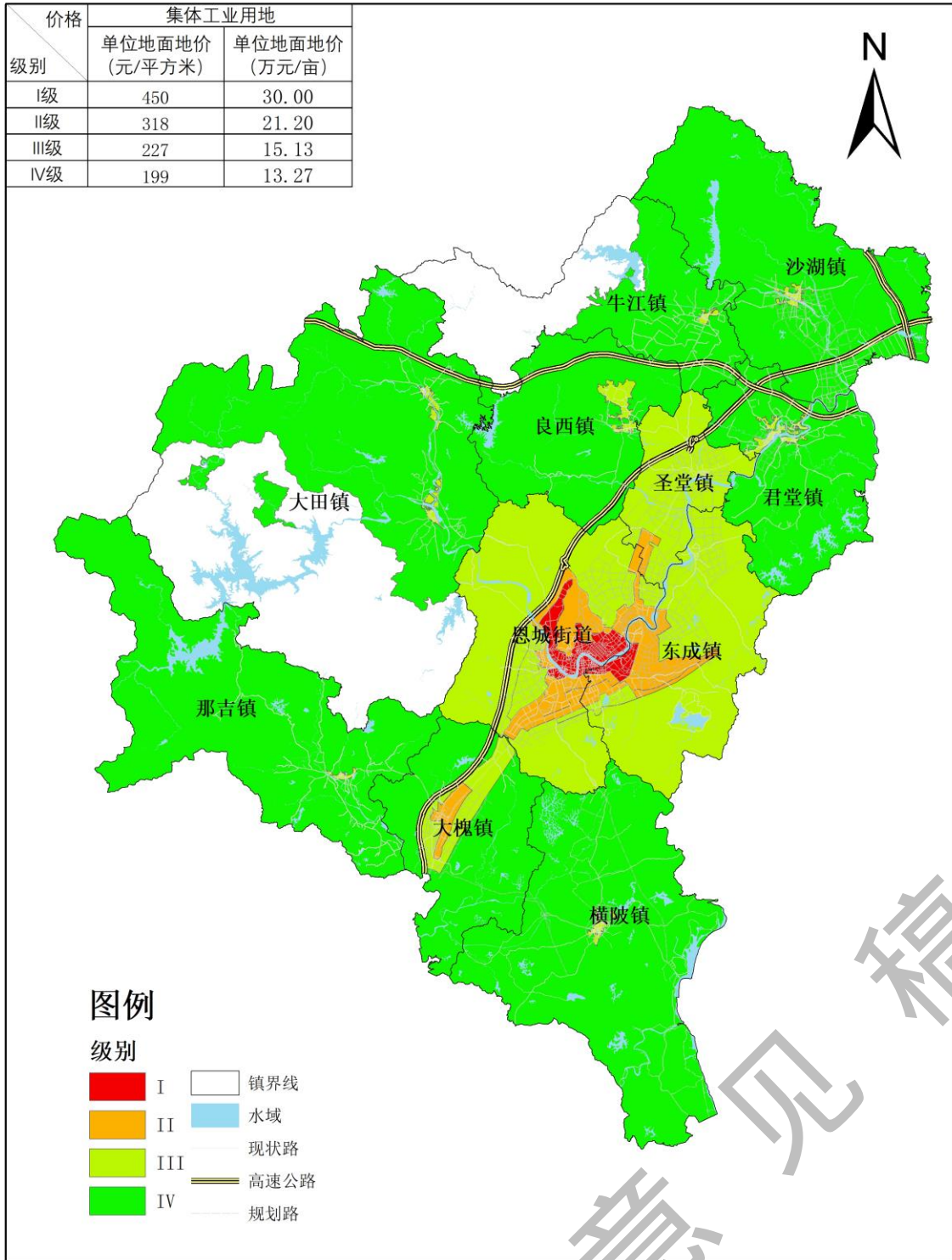
征求意见稿

恩平市2023年集体宅基地级别基准地价图



征求意见稿

恩平市2023年集体工业用地级别基准地价图



恩平市2023年集体公共服务项目用地级别基准地价图

