

第一节 基准地价内涵的设定

一、基准地价内涵的设定

(二) 基准地价内涵设定

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)规定,本次评估更新的基准地价是在某评估估价期日各土地级别或均质区域内的、在现状平均土地开发程度和平均容积率下,同一用途的完整土地使用权的平均价格。地类按**商服用地**(零售商业用地、其他商服用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐康体地、商务金融用地、批发市场用地共7个二级地类)、**住宅用地**、**工矿仓储用地**(工矿用地、仓储用地)、**公共管理与公共服务用地**(文化用地、体育用地、科研用地、教育用地、医疗卫生用地、社会福利用地6个二级地类)、**交通运输用地**(交通服务站用地和其他交通运输用地2个二级地类)区分,各类土地的使用年期均为法定最高使用年限。

(三) 基准地价内涵设定的具体条件

1. 估价期日

按安徽省自然资源厅统一部署要求和工作实际开展的时间,本次评估估价期日为2023年1月1日。

2. 土地使用年期

土地使用年期按法定最高出让年限设定,根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号),即商服用地40年,住宅用地70年,工矿仓储用地50年,公共管理与公共服务用地、交通运输用地50年。详见下表。

表 2-2-1 六安市城区各用途土地使用年期设定一览表

土地用途	设定年期(年)
商服用地	40
住宅用地	70
工矿仓储用地	50
公共管理与公共服务用地	50

交通运输用地	50
--------	----

3. 土地开发水平

根据各土地级别或均质区域内同一用途现状平均土地开发程度或 2/3 以上面积已经达到的宗地红线外基础设施平均水平，宗地红线内“场地平整”。商服用地、住宅用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地各级别土地开发程度设定从“六通一平”到“四通一平”不等。红线外“六通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路、供气；“五通”指通上水、通下水、通讯、通电、通路；“四通”指通上水、通讯、通电、通路。

表 2-2-2 六安市城区各用途、各级别平均开发程度一览表

土地级别	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	交通运输用地
一级	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
二级	六通一平	六通一平	五通一平	五通一平	五通一平
三级	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
四级	五通一平	五通一平	—	五通一平	五通一平
五级	五通一平	—	—	—	—
六级	五通一平	—	—	—	—

4. 平均容积率

根据本次土地估价外业调查资料测算结果。具体见各类型基准地价表。

表 2-2-3 六安市城区各类用地级别平均容积率表

用地类型		一级地	二级地	三级地	四级地	五级地	六级地
商服用地	零售商业用地、其他商服用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐康体用地、批发市场用地	1.8	1.8	1.8	1.5	1.5	1.5
住宅用地		1.7	1.7	1.7	1.5	1.5	/
工矿仓储用地	工矿用地、仓储用地	1.2	1.2	1.2	/	/	/
公共管理与公共服务用地	文化用地、体育用地、科研用地、教育用地、医疗、卫生用地、社会福利用地	1.4	1.3	1.2	1.1	/	/
交通运输用地	交通场站用地、其他交通运输用地	/	/	/	/	/	/

第三节 房屋重置价的确定

标准依据为《六安市人民政府关于公布六安市被征收集体土地上房屋、其他附着物及青苗补偿标准的通知》（六政秘〔2020〕120号）中六安市中心城区被征收集体土地上房屋、其他附着物及青苗补偿标准有关规定确定。

表 2-2-4 六安市中心城区房屋重置价格

单位：元/

平方米			
类别	级别	结构规格	重置价格
框架	1	钢筋砼框架，梁柱承重，钢筋砼 屋面、楼面，钢、木门窗、层高 2.4 米以上	1657
砖混结构	1	底层为钢筋砼框架，上部为砖墙承重，钢筋砼 屋面、楼面，钢、木门窗，层高 2.4 米以上	1599
	2	砖墙承重，有构造柱、圈梁，钢筋砼屋面楼面、钢、木门窗，层高 2.4 米以上	1541
	3	砖墙承重，有圈梁，钢筋砼桁条，钢筋砼楼面、钢、木门窗，层高 2.4 米以上	1484
	4	砖墙承重，有圈梁，平屋面、瓦屋面，钢、木门窗，层高 2.4 米以上	1426
砖木结构	1	24 砖墙瓦顶，木椽、木条、油毡垫层，檐高 2.4 米以上	1253
	2	18 砖墙瓦顶，竹椽、竹条、芦苇垫层，檐高 2.4 米以上	1195
	3	半砖半土、半瓦半草、檐高 2.2 米以上	594
	4	土墙草顶，檐高 2.2 米以上	514

表 2-2-3 六安市中心城区房屋征收成新系数表

建筑年代	1986年以前	1986年至1995年	1996年至2005年	2006年以后
成新系数	0.80	0.80-0.95	0.90-0.99	1

上表的重置价标准与市场价格水平基本一致，故在房地出租、房地出售的样点地价测算过程中直接引用。在日常宗地评估中，也可采用建委工程造价管理等单位出台的实时数据。

第四节 容积率修正系数测算与确定

商服、住宅、公共管理与公共服务用地容积率修正系数测算与确定

利用房地出租和房地出售样点地价资料，对商服、住宅等用地容积率修正系数进行实测，以各级别内平均容积率修正系数设为 1.00，测算了各级别内各容积率的修正系数。在容积率修正系数测算的基础上，对某些容积率区段无实例修正系数的采用内插法确定，确定结果见下表。

表 2-2-6 商服用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.5	1.6	1.8	1.9	2.0	2.5	3.0	3.5	4	4.5	≥5
一	0.72	0.73	0.77	0.82	0.88	0.93	1	1.06	1.12	1.25	1.35	1.45	1.53	1.61	1.68
二	0.72	0.73	0.77	0.81	0.88	0.94	1	1.06	1.11	1.24	1.34	1.44	1.53	1.61	1.67
三	0.71	0.73	0.77	0.81	0.88	0.94	1	1.06	1.11	1.24	1.34	1.44	1.53	1.6	1.67
四	0.78	0.84	0.89	0.94	1	1.06	1.13	1.19	1.25	1.35	1.44	1.53	1.61	1.68	1.75
五	0.78	0.84	0.88	0.94	1	1.06	1.13	1.19	1.25	1.35	1.44	1.53	1.61	1.68	1.75
六	0.79	0.84	0.89	0.95	1	1.06	1.13	1.19	1.25	1.35	1.44	1.53	1.61	1.68	1.74

表 2-2-7 住宅用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.5	1.6	1.7	1.8	2.0	2.5	3.0	3.5	4	4.5	≥5
一	0.79	0.79	0.8	0.82	0.89	0.93	1	1.07	1.16	1.35	1.49	1.58	1.67	1.71	1.75
二	0.79	0.79	0.8	0.82	0.89	0.93	1	1.07	1.16	1.35	1.49	1.58	1.67	1.71	1.75
三	0.79	0.79	0.8	0.82	0.89	0.93	1	1.07	1.16	1.35	1.49	1.58	1.67	1.71	1.75
四	0.86	0.91	0.94	0.96	1	1.09	1.13	1.26	1.35	1.49	1.58	1.67	1.71	1.75	1.79

表 2-2-8 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 土地级别	≤0.8	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.8	2.0	2.5	3	3.5	≥4
一	0.88	0.91	0.93	0.95	0.97	1	1.03	1.06	1.12	1.18	1.33	1.48	1.58	1.67
二	0.9	0.92	0.94	0.97	1	1.03	1.06	1.09	1.15	1.21	1.34	1.47	1.57	1.67
三	0.9	0.94	0.97	1	1.04	1.07	1.1	1.13	1.19	1.24	1.39	1.49	1.59	1.69
四	0.93	0.96	1	1.04	1.07	1.1	1.13	1.19	1.24	1.39	1.49	1.59	1.69	1.70

第五节 土地开发水平修正的确定

据调查，宗地红线外达到通路、通电、供水、排水、通气、通讯“六通”的费用平均 105 元/m²；宗地红线内达到场地平整“一平”的费用平均为 15 元/m²。各项费用的分摊见下表。

表 2-2-9 土地开发费用分项一览表

