

泾县乡镇土地定级与 基准地价更新技术报告

泾县自然资源和规划局
安徽博源房地产土地资产评估有限公司
二〇二四年六月

目 录

第一篇 土地定级技术报告	1
第一章 土地定级技术路线和技术方法	1
第一节 土地定级原则	1
第二节 土地定级的技术路线和技术方法	2
第三节 土地定级的技术程序和技术内容	3
第二章 土地定级范围与因素因子及其权重的确定	7
第一节 土地定级范围的确定	7
第二节 土地定级因素因子的筛选和确定	16
第三节 土地定级指标体系的建立	20
第四节 综合定级因素因子及其权重的确定结果	22
第三章 综合定级因素因子定量化处理	26
第一节 商服繁华影响度定量化处理	26
第二节 道路通达度定量化处理	30
第三节 对外交通便利度定量处理	36
第四节 基础设施完善度定量化处理	38
第五节 公用设施完备度定量化处理	45
第六节 环境质量优劣度定量化处理	51
第七节 自然条件优劣度定量化处理	54
第四章 土地定级单元分值计算与作用分值图编制	56
第一节 土地定级单元划分	56
第二节 障碍物及障碍物通行点的设置	57
第三节 土地定级单元内定级因素作用分值计算与作用分值图编制 ..	58
第四节 土地定级单元内总分值的计算与定级因素作用总分值图编制	62
第五章 土地级别的划分与确定	69
第一节 土地级别的初步划分	69
第二节 土地级别的验证与确定	77
第六章 土地定级成果整理与分析	80

第一节	土地定级成果图件编制及土地级别面积量算	80
第二节	土地级别落界及土地级别分布范围描述	81
第二篇	基准地价更新技术报告	84
第一章	基准地价更新技术路线和技术方法	85
第一节	基准地价更新原则	85
第二节	基准地价更新的技术路线和技术方法	89
第三节	基准地价更新的技术程序和技术内容	90
第二章	基准地价内涵与土地估价参数的确定	92
第一节	基准地价内涵的设定	92
第二节	还原率的测算与确定	93
第三节	房屋重置价的确定	95
第四节	容积率修正系数的测算与确定	96
第五节	土地开发水平修正值的确定	98
第六节	其它土地估价参数的确定	98
第三章	样点地价资料整理、分析及其工作数据库的建立	100
第一节	房地出租资料的整理及其工作数据库的建立	100
第二节	房屋买卖资料的整理及其工作数据库的建立	102
第三节	土地使用权出让样点地价资料整理	104
第四章	样点地价测算、修正与地价样点数据检验	107
第一节	样点地价测算	107
第二节	样点地价修正与样点地价分布图图形工作数据库的建立	110
第三节	地价样点数据检验	112
第五章	利用市场交易资料评估基准地价	115
第一节	利用样点地价评估各乡镇镇区各级别平均地价	115
第二节	样点地价与土地级别和定级单元总分值模型评估级别基准地 价	117
第六章	公共管理与公共服务用地价格评估	126
第一节	公共管理与公共服务用地的特征	126
第二节	公共管理与公共服务用地的评估方法	127
第七章	基准地价的确定	148

第一节	基准地价确定的原则和方法	148
第二节	各乡镇镇区级别基准地价的确定	149
第八章	基准地价水平分析	156
第一节	总体基准地价水平分析	156
第二节	两轮基准地价对比分析	159
第三节	乡镇间基准地价水平分析	167
第四节	房地产相关政策对基准地价的影响分析	171
第五节	分用途基准地价水平分析	176
第九章	基准地价修正体系的建立	178
第一节	基准地价修正体系的建立	178
第二节	其他修正体系的建立	187
第十章	成果应用建议	188
第一节	成果说明	188
第二节	成果应用范围	188
第三节	成果应用说明	192
第四节	成果应用建议	194

第一篇 土地定级技术报告

依据中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会联合发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)和《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014),泾县自然资源和规划局、安徽博源房地产土地资产评估有限公司共同编制了《泾县乡镇土地定级及基准地价更新工作方案》和《泾县乡镇土地定级及基准地价更新技术方案》,通过对土地定级指标体系的建立、各土地定级因素因子对土地质量影响的分析、土地级别的初步划分与论证、土地级别的确定与土地定级成果的整理等技术处理过程,完成泾县各乡镇的土地定级工作。

第一章 土地定级技术路线和技术方法

第一节 土地定级原则

根据国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)要求以及泾县各乡镇的实际情况,本次采取综合定级,在土地定级过程中,主要遵循以下基本原则:

一、综合分析主导因素原则

城镇土地质量的优劣是由自然、社会、经济等各方面的因素综合作用造成的。因此,土地定级必须综合考虑各种自然、社会、经济因素,对这些因素进行综合分析后划分土地级别;另一方面,各种因素对土地质量的影响强度存在着较大差异,所以在土地定级中既要考虑各因素的综合影响,更要考虑对土地质量起主导作用的因素,突出主导因素的影响。

二、地域分异原则

城镇土地区位的不同,使得同类经济活动的收益大不相同,它从本质上反映了土地质量的差异。城镇土地定级应掌握土地区位条件和土地特性的分布与组合规律,分析由于区位条件不同形成的土地质量差异,将类似地域划归同一土地级别。

三、土地收益差异原则

城镇土地级别应明显揭示土地收益的空间分布规律，各个土地级别之间应存在着明显的收益差异。因此，在土地级别初步划分后，应根据不同类型交易资料测算不同级别的土地收益，进一步验证土地级别划分的合理性。

四、定量与定性分析结合原则

为使土地定级的结果与实际情况基本一致，必须对能够量化的因素加以定量化，某些难以定量的社会、经济与环境因素因子先定性分析，然后量化，以定量分析为主，尽量减少土地定级分析的主观性，提高土地定级的精度。另外，在确定土地级别的初步方案时以定量分析为主，土地级别的调整和最终定案以定性分析为主。

五、定级与估价相结合的原则

以土地定级结果为基础，一方面大幅度简化地价均质区域的评价与划分，另一方面充分利用收集到的地价样点资料，评估出各土地级别基准地价，再以基准地价验证、校核土地定级成果。

六、因地制宜原则

土地定级既要遵循国家规定的技术程序和作业规范，又要结合评价区的实际情况，以确保土地定级成果的客观性和实用性。

第二节 土地定级的技术路线和技术方法

一、技术路线

本次土地定级的技术路线可概括为：在全面收集影响各乡镇镇区土地质量的因素因子资料的基础上，应用 ArcGIS 软件素多因子综合评价方法，根据影响土地级别的因素因子的相似性和差异性分别评定出各乡镇的镇区土地级别。最后根据土地市场交易资料测算和专家评议等多种方法相互验证、相互补充，确定土地级别。

二、技术方法

1、应用 ArcGIS 软件技术和方法，分别建立泾县各乡镇镇区土地定级工作数据库。本次定级采用“城镇土地定级与基准地价更新工作数据库”。建立的土地定级工作数据库不仅是本次土地定级的数据和技术支撑，也是今后土地定级成果更新的基础。

2、根据国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）中规定的因素因子体系，采用特尔菲测定法，确定影响土地定级的因素因子及其权重。

3、采用相对值法和距离递减法计算土地定级因素的作用分，按[0-100]区间赋分，因素指标优劣与作用分的关系按正相关设置，因素条件越好，作用分越高。

4、采用网格法将评价区划分为若干土地定级单元。

5、采用空间数字叠置技术，进行多因素多因子分值加权求和，计算定级因素总分值和定级单元总分值。

6、根据总分频率直方图，分析土地定级因素因子综合影响强度的空间分布和分异规律，初步划分出土地级别。

7、采用土地市场交易资料测算法测算各类土地的级别基准地价，进行理论验证，并通过专家评议的方法确定所划分的土地级别。

8、采用等值线法、晕线法等计算机制图技术，自动绘制土地定级因素因子作用分值图、总分图和土地级别图。

第三节 土地定级的技术程序和技术内容

根据国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），土地定级的技术程序和技术内容为：

一、编制工作底图

利用评价区现势性强的土地利用现状图、城镇规划图等图件资料，经实地调绘、修补测，分别编制工作底图。利用数字化方式建立其图形工作数据库。各乡镇成果图件出图图纸型号、出图比例见下表 1-1-1：

表 1-1-1 泾县各乡镇土地定级与基准地价更新工作底图
图纸型号与比例尺一览表

城镇编号	乡镇名称	出图比例尺	
		A1 型号图纸	A3 型号图纸
1	榔桥镇	1:4500	1:9000
2	茂林镇	1:6500	1:13000
3	桃花潭镇	1:6000	1:12000
4	琴溪镇	1:4500	1:9000
5	云岭镇	1:2700	1:5500
6	蔡村镇	1:2500	1:5000
7	丁家桥镇	1:6000	1:12000
8	汀溪乡	1:3500	1:7000
9	昌桥乡	1:6500	1:13000
10	黄村镇	1:4300	1:8500
11	泾县经济开发区 (云岭分园)	1:7000	1:14000
12	蔡村基地	1:3500	1:7000

二、建立土地定级评价指标体系

由泾县人民政府成立了泾县城区及乡镇土地基准地价更新工作专班（以下简称“工作专班”）邀请专家征询组，采用特尔菲测定法确定影响土地级别的因素因子及其权重。

三、土地定级资料调查

全面收集评价区内定级资料。定级资料主要包括：商服繁华程度、道路通达度、对外交通便利度、基础设施完善度、公用设施完备度、环境质量优劣度、自然条件优劣度等资料。

四、建立土地定级工作数据库

在土地定级工作数据库的支持下，将土地定级因素因子分布图（样本图）和调查表（属性说明表）输入计算机，建立土地定级因素因子工作数据库。

五、土地定级资料整理及定量化处理

根据土地定级因素因子调查表数据和图件，参照《城镇土地分等定级规程》规定的方法对定级因素因子进行量化，并确定其作用分，对其中的点、线状因素因子根据其影响方式和强度，确定其服务半径。编制各土地定级因素因子作用分值表。

六、土地定级单元的划分

采用网格化方法，由计算机自动划分土地定级单元。

七、土地定级单元内作用分值计算

在土地定级工作数据库的支持下，采用缓冲区分析技术，按各因素因子对土地质量的影响方式，分别选择指数扩散、线性扩散和区域赋值方法，由计算机自动计算所有因子对定级单元的作用分值，并建立其工作数据库。采用数字叠置技术，即加权求和的方法，自动进行土地定级因素作用分值和综合作用总分值的计算。

八、土地级别的初步划分

绘制总分频率直方图，按土地优劣的实际情况，选择总分频率曲线分布突变处作为级间分界。运用等值线法，自动绘制理论土地级别界线。对照土地利用现状图、地籍图和样点地价分布图，进行土地级别界线初步落界，形成初步的土地级别图图形工作数据库，并绘制土地级别图。

九、土地级别的验证与确定

采用市场交易资料测算法和专家论证法对初步划分的土地级别进行验证、调整，并进行实地踏勘校正，最终确定土地级别及其界线。

十、土地定级成果的整理

根据《城镇土地分等定级规程》的技术要求，利用计算机技术编制土地定级因素作用分值图及总分值图、土地级别图。

十一、土地级别面积量算

在编制完成的土地级别电子图上，由计算机自动跟踪量算各土地级别面积，分别对各乡镇各级别的土地面积进行统计。

十二、编写土地定级报告

编写土地定级工作报告和技术报告。

第二章 土地定级范围与因素因子及其权重的确定

第一节 土地定级范围的确定

一、定级范围确定原则

根据中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），“城镇土地定级对象是土地利用总体规划确定的可作为城镇建设用地使用的土地”。根据安徽省自然资源厅对该类型项目的验收要求，不得超出土地利用总体规划的允许建设区和有条件建设区范围及县城总体规划范围。

二、定级范围确定依据

按《城镇土地分等定级规程》的技术要求，本次泾县乡镇土地定级与基准地价更新定级范围的确定主要依据有：

- 1、由外业调查中从县自然资源和规划局取得的《泾县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（报批稿）中“三区三线”。
- 2、汀溪乡、昌桥乡两个乡的定级范围根据上一轮定级范围，套合永久基本农田、生态保护红线最终确定。

三、各乡镇定级范围的确定

将根据外业调查组取得的乡镇集镇总体规划（JPG 格式）、土地利用现状图（shp 格式）等图件资料叠加编绘工作底图，榔桥镇、茂林镇、桃花潭镇、琴溪镇、云岭镇、丁家桥镇、黄村镇、蔡村镇、泾县经济开发区（云岭分园）、蔡村基地十个镇套合各镇城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线，汀溪乡、昌桥乡将继续沿用上一轮定级范围，套合永久基本农田、生态保护红线再上报工作专班，最终确定各乡镇定级范围。各乡镇四线合一图如下（黑色线为城镇开发边界范围、蓝色线为永久基本农田、绿色区域为生态保护红线范围、红色线为定级范围）：

榔桥镇城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线、定级范围四线合一图

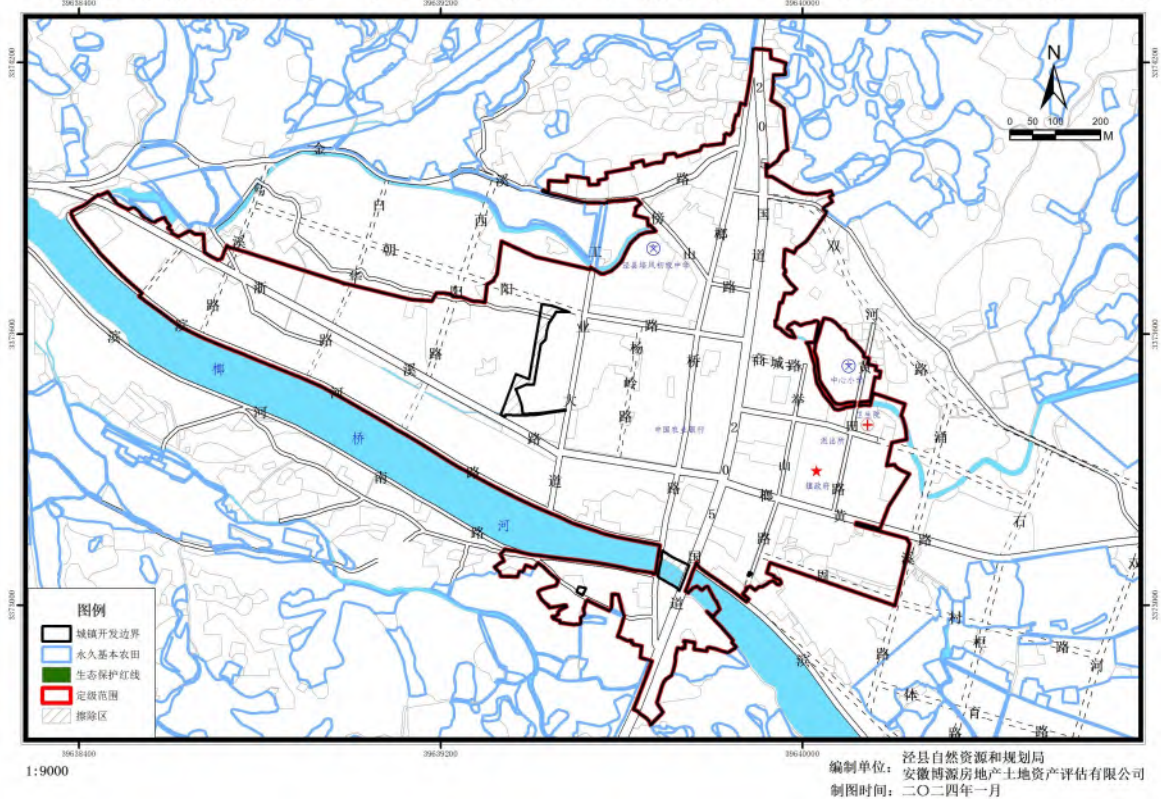


图 1-2-1 榔桥镇四线合一图

茂林镇城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线、定级范围四线合一图

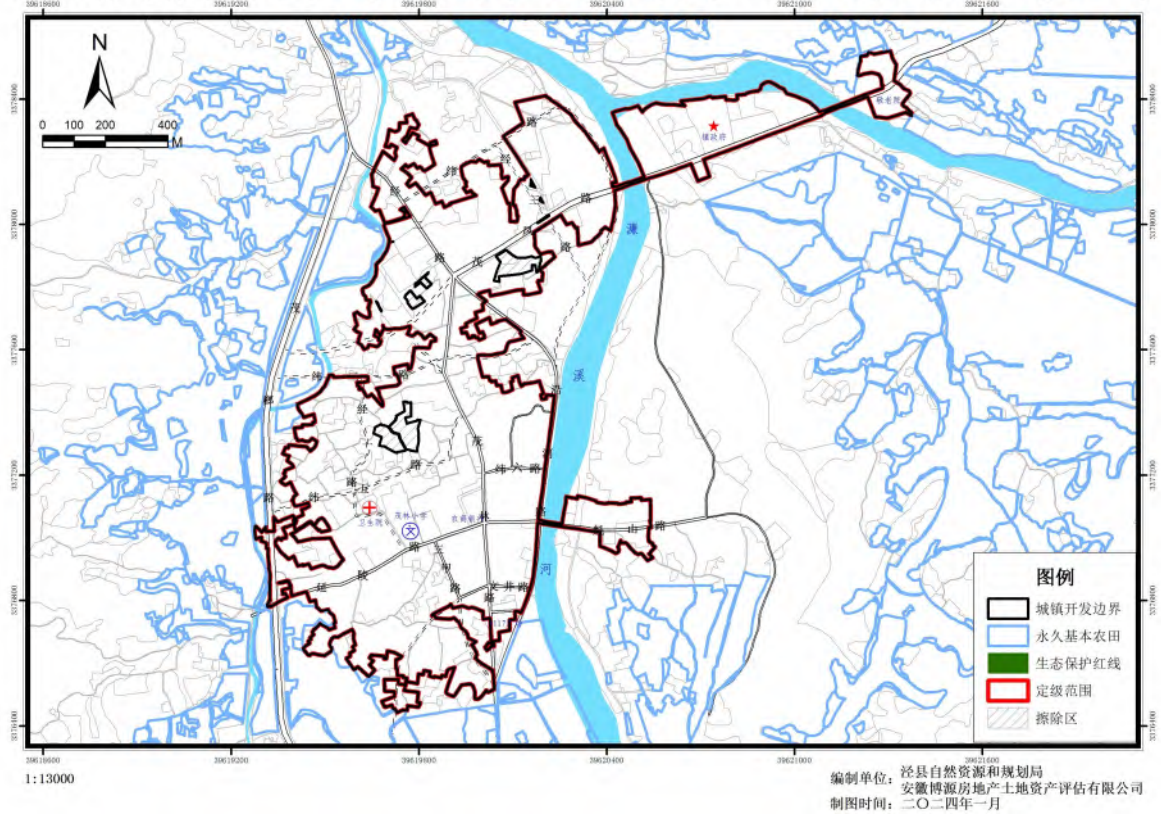


图 1-2-2 茂林镇四线合一图

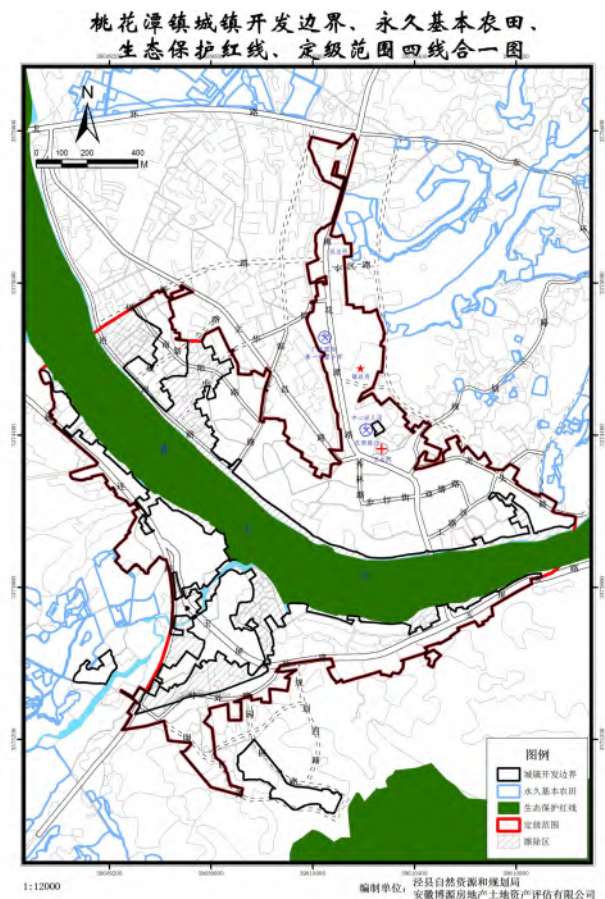


图 1-2-3 桃花潭镇四线合一图

琴溪镇城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线、定级范围四线合一图

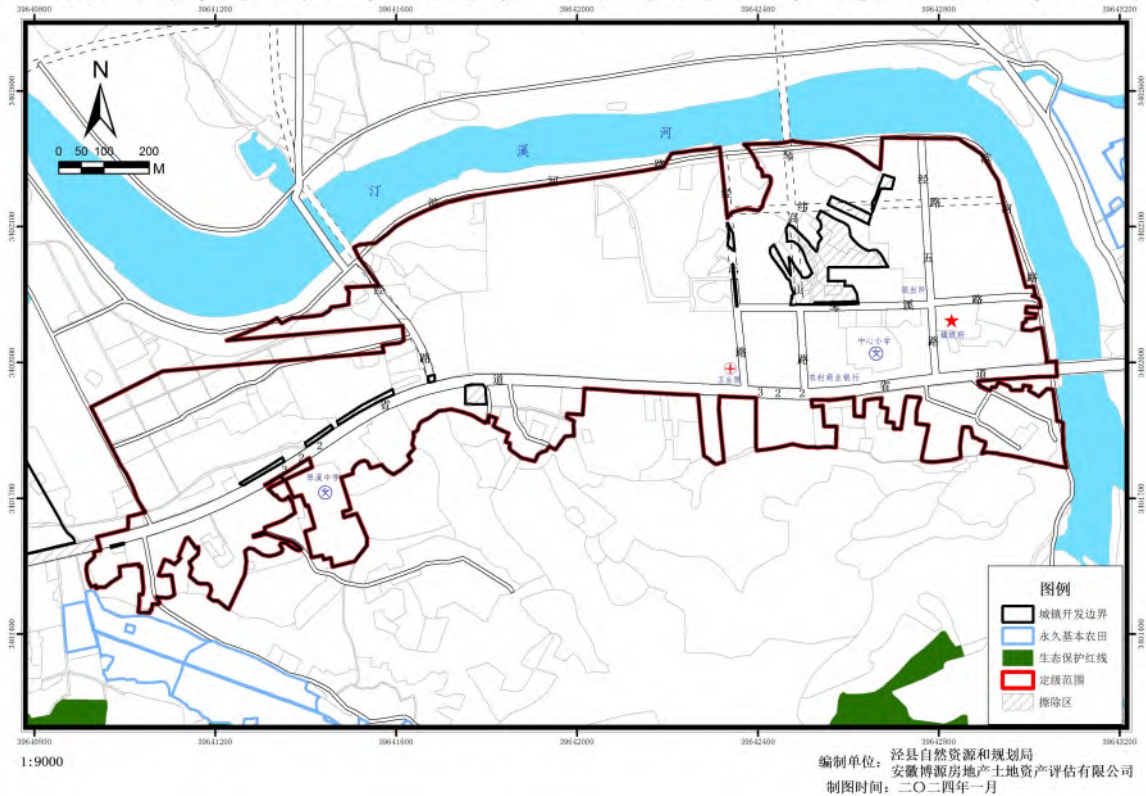


图 1-2-4 琴溪镇四线合一图

云岭镇城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线、定级范围四线合一图

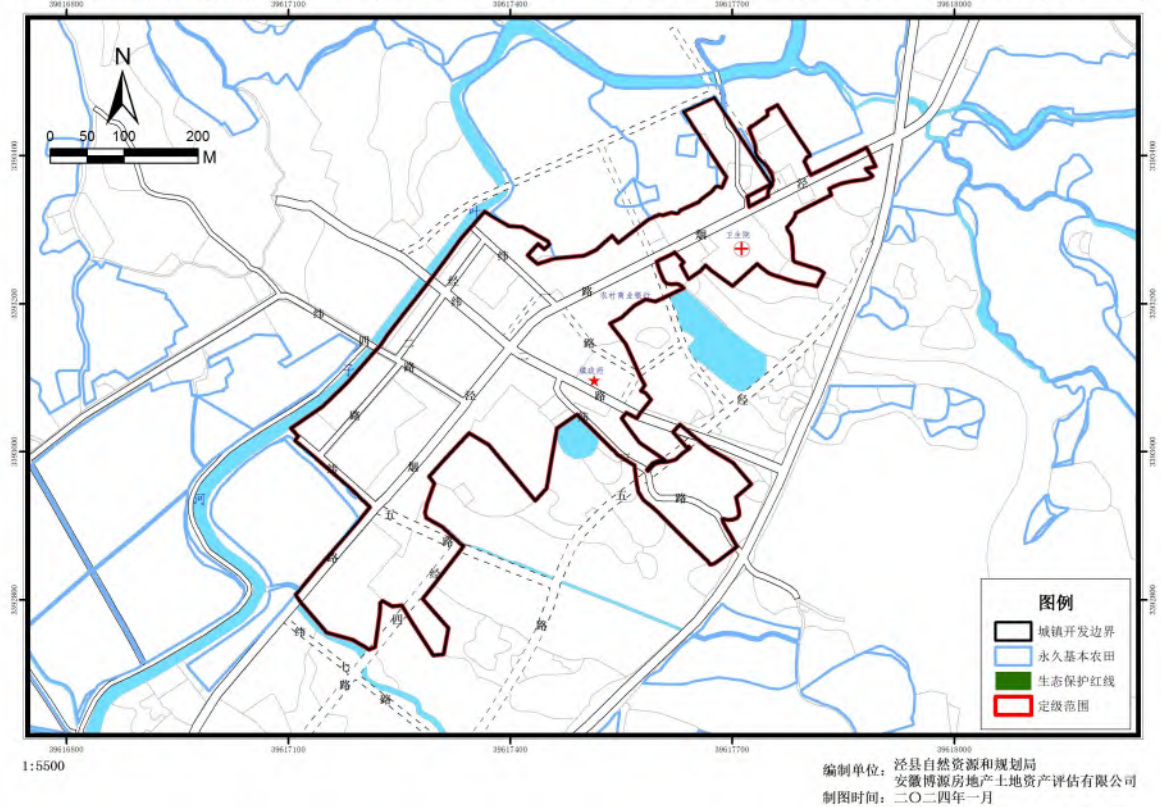


图 1-2-5 云岭镇四线合一图

蔡村镇城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线、定级范围四线合一图

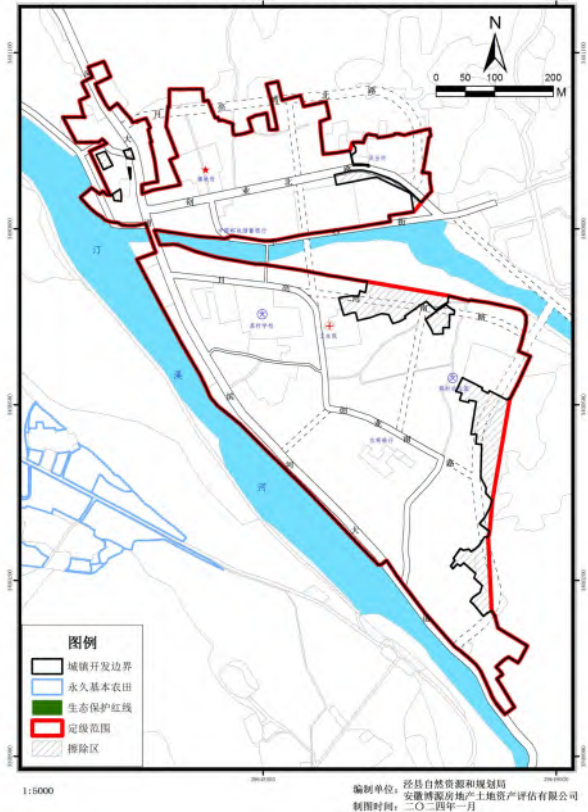


图 1-2-6 蔡村镇四线合一图

丁家桥镇城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线、定级范围四线合一图

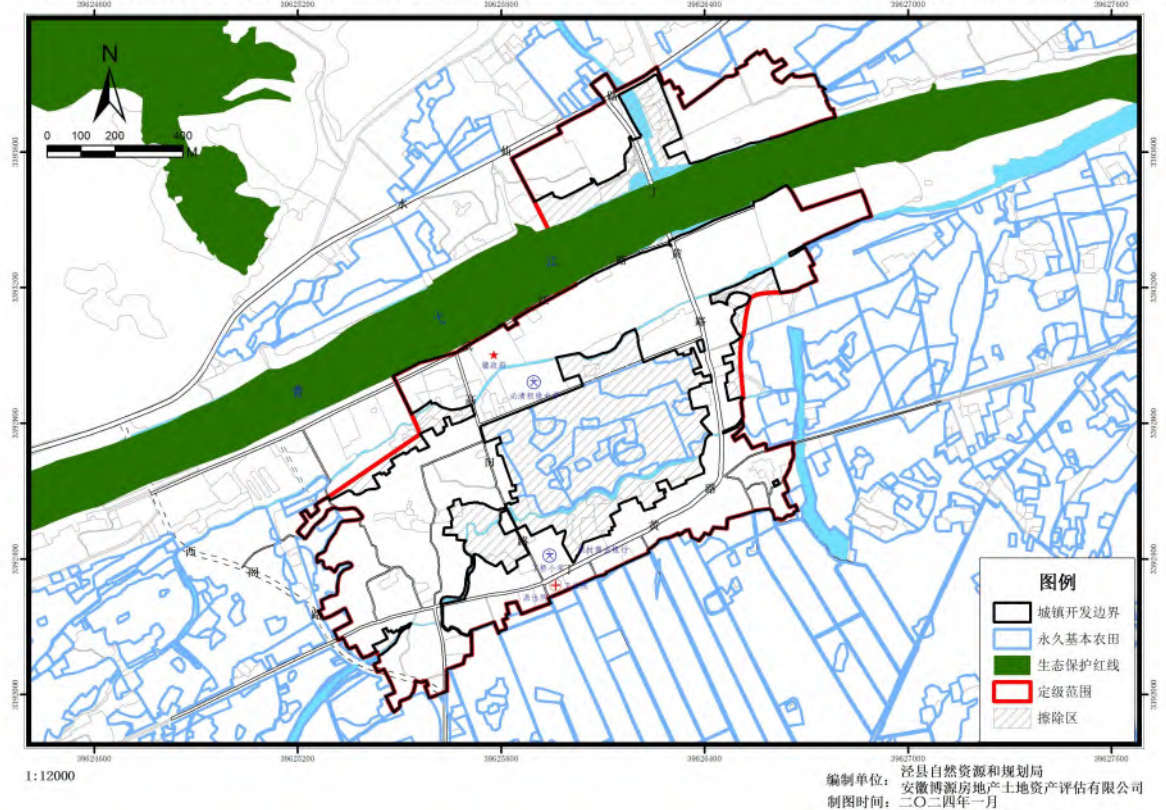


图 1-2-7 丁家桥镇四线合一图

汀溪乡永久基本农田、生态保护红线、定级范围三线合一图

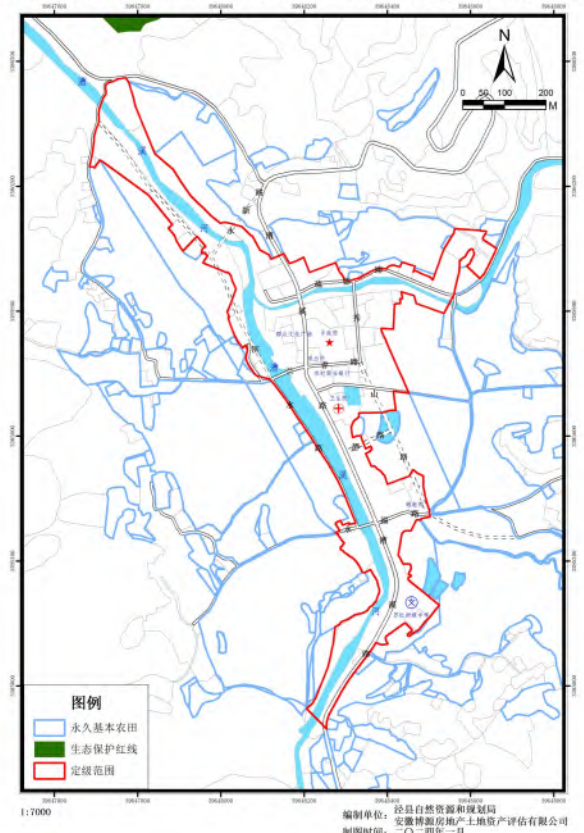


图 1-2-8 汀溪乡三线合一图

昌桥乡永久基本农田、生态保护红线、定级范围三线合一图

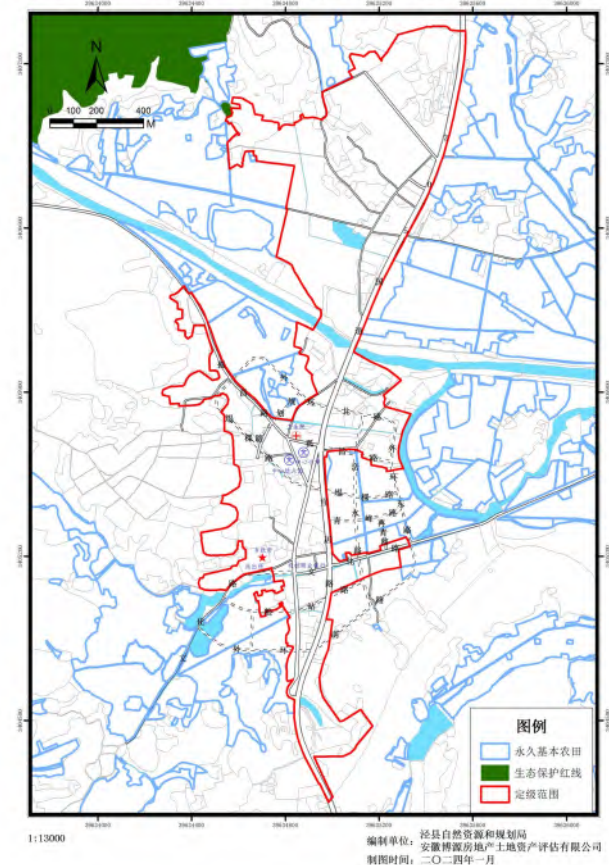


图 1-2-9 昌桥乡三线合一图

黄村镇城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线、定级范围四线合一图

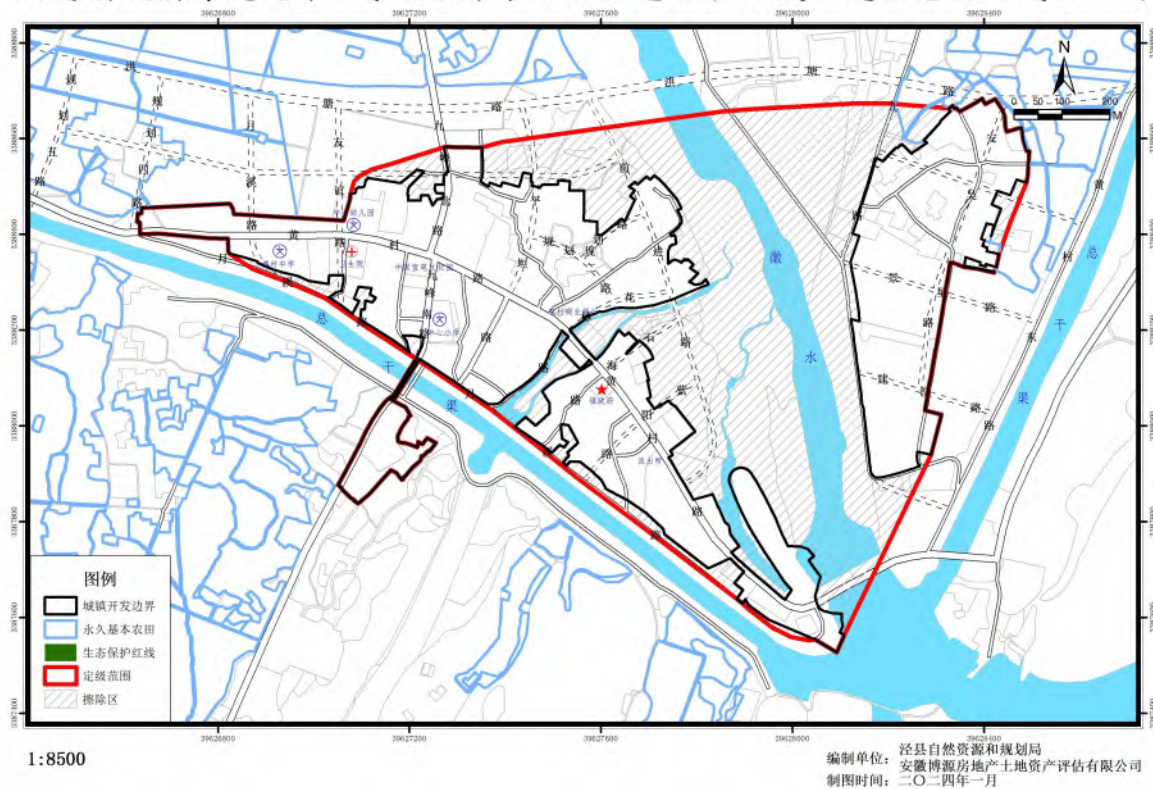


图 1-2-10 黄村镇四线合一图

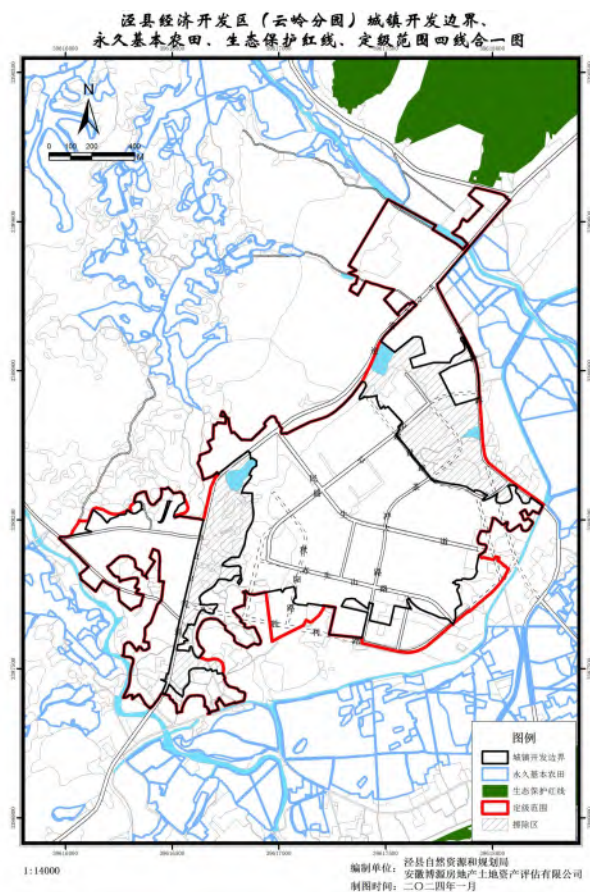


图 1-2-11 泾县经济开发区（云岭分园）四线合一图

蔡村基地城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线、定级范围四线合一图

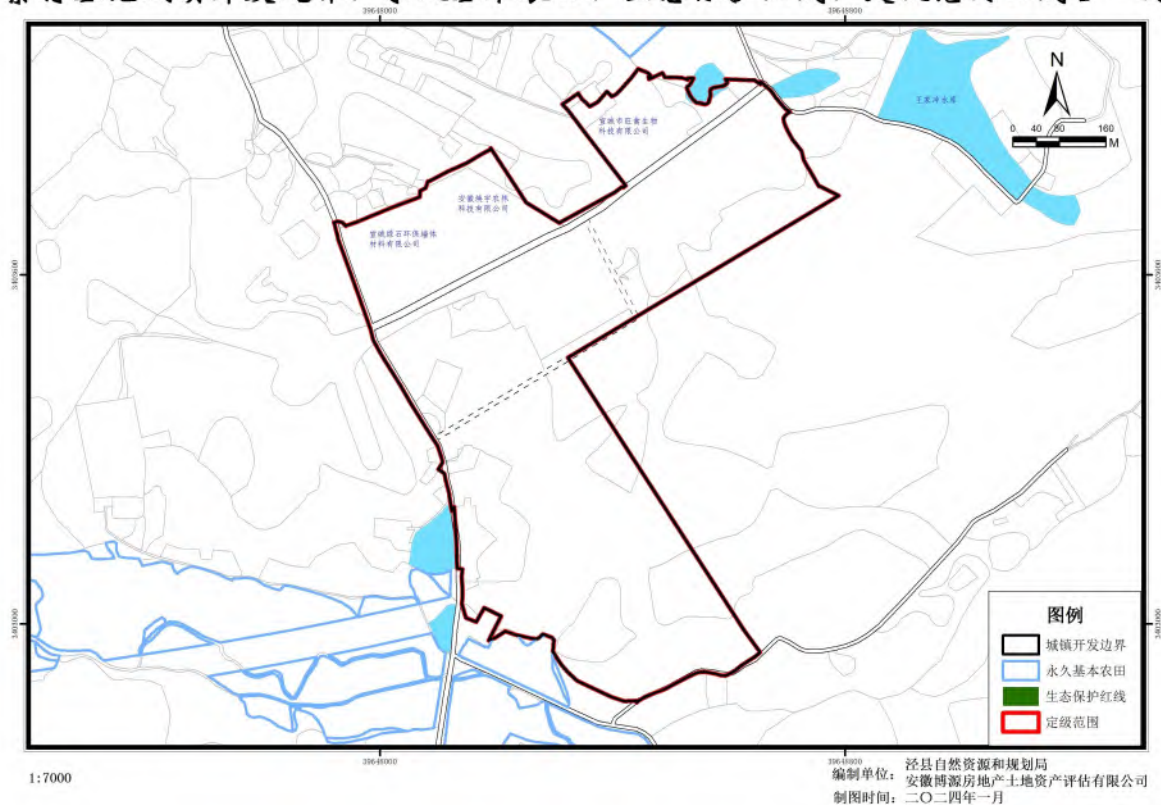


图 1-2-12 蔡村基地四线合一图

由各镇四线合一图可以看出，定级范围均未超出城镇开发边界，各镇定级范围均未与生态红线重叠，均不占永久基本农田。另外，对于城镇开发边界内空洞部分也予以剔除。

四、各乡镇土地定级范围

本次泾县乡镇土地定级与基准地价更新工作范围的确定主要依据：榔桥镇、茂林镇、桃花潭镇、琴溪镇、云岭镇、蔡村镇、丁家桥镇、黄村镇、泾县经济开发区（云岭分园）、蔡村基地依据城镇开发边界、汀溪乡、昌桥乡依据生态保护红线、永久基本农田范围和上一轮定级范围，同时结合当地实际情况，由工作专班讨论，最终确定了各乡镇土地定级范围，定级范围满足各乡镇未来3年内的用地需要。

表 1-2-1 泾县各乡镇镇区土地综合定级范围一览表

编号	乡镇名称	分布范围	面积 (平方公里)
1	榔桥镇	东至涌溪路；南至榔桥河、定级范围；西至定级范围；北至定级范围。	0.93
2	茂林镇	东至沿河路、定级范围；南至定级范围；西至茂榔路；北至纬一路、濂溪河、定级范围。	1.20
3	桃花潭镇	东至定级范围；南至园区路、定级范围；西至桃连路；北至北环路	1.19
4	琴溪镇	东至滨河路；南至定级范围；西至支路、定级范围；北至滨河路。	1.04
5	云岭镇	东至卫生院、定级范围；南至纬七路；西至叶子河；北至叶子河。	0.19
6	蔡村镇	东至定级范围；南至定级范围；西至汀溪河；北至月亮湾北路。	0.32
7	丁家桥镇	东至定级范围；南至卫生院、定级范围；西至西阁路；北至青戈江、水仙路。	0.95
8	汀溪乡	东至漕溪河、苏红初级中学；南至定级范围；西至滨水路；北至定级范围、疏影路。	0.29
9	昌桥乡	东至 205 国道、定级范围；南至定级范围；西至定级范围；北至定级范围。	1.41
10	黄村镇	东至定级范围；南至定级范围；西至规划四路；北至洪塘路。	0.57
11	泾县经济开发区(云岭分园)	东至定级范围、章渡路、322 省道；南至定级范围、胜利路；西至定级范围；北至定级范围、322 省道。	1.79
12	蔡村基地	东至王家冲水库旁支路；南至支路；西至宣城绿石环保墙体材料有限公司；北至定级范围。	0.44

五、两轮定级范围对比分析

表 1-2-2 泾县各乡镇两轮基准地价面积对比表

编号	乡镇名称	本轮定级范围面积 (平方公里)	上轮定级范围面积 (平方公里)	面积变化(平方公里)
1	榔桥镇	0.93	1.46	-0.53
2	茂林镇	1.20	2.60	-1.4
3	桃花潭镇	1.19	5.00	-3.81
4	琴溪镇	1.04	3.97	-2.93
5	云岭镇	0.19	1.92	-1.73
6	蔡村镇	0.32	0.89	-0.57
7	丁家桥镇	0.95	2.60	-1.65
8	汀溪乡	0.29	0.46	-0.17
9	昌桥乡	1.41	1.85	-0.44
10	黄村镇	0.57	1.90	-1.33
11	泾县经济开发区 (云岭分园)	1.79	/	/
12	蔡村基地	0.44	/	/

由各乡镇两轮定级范围面积对比可以看出，泾县各乡镇本轮定级范围较上轮定级范围面积均有所减少，减少的主要原因是由于上轮定级范围确定的依据为乡镇集镇总体规划、土地利用总体规划范围，本轮依据国土空间规划中的“三区三线”等基本资料，结合实际情况确定定级范围。经上报“工作专班”，最终将本轮定级范围做了调整。汀溪乡、昌桥乡本轮定级范围较上轮定级范围面积有所减少，减少的主要原因是汀溪乡、昌桥乡本轮定级范围沿用上一轮定级范围，部分占用基本农田范围线，本轮定级范围将占用部分进行扣除，故最终将本轮定级范围做了调整。本轮定级范围面积较上轮定级范围面积有所减小。

第二节 土地定级因素因子的筛选和确定

一、土地定级因素的确定

本次泾县各乡镇土地定级采用综合定级的方式。根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）综合定级的因素选择范围包括繁华程度、交通条件、基本设施状况及环境条件四个方面。其中繁华程度有商服繁华影响度，交通条件有道路通达度、公交便捷度、对外交通便利度，基本设

施状况有基础设施完善度和公用设施完备度，环境条件有环境质量优劣度、绿地覆盖度、自然条件优劣度和景观条件优劣度。

根据估价人员的实际调查发现，某些因素如学校并非全面地分布在每一乡镇，但考虑到整体工作的一致性，该乡镇综合定级的因素选择仍与其他乡镇保持一致。

工作专班结合各乡镇实际情况对土地定级的因素进行了筛选：

表 1-2-3 泾县乡镇土地定级因素因子筛选表

序号	规程中规定可供选择的因素因子		乡镇土地定级因素因子筛选情况	特殊说明
	因素	因子		
1	商服繁华影响度	/	√	必选因素
2	道路通达度	/	√	/
3	公交便捷度	/	×	无公交
4	对外交通便利度	火车站	×	各乡镇仅有一个汽车站或汽车停靠点
		港口	×	
		汽车站	√	
		机场	×	
		高速公路出入口	×	
5	基础设施完善度	供电	√	各乡镇内通讯全覆盖,无供气、供热
		供水	√	
		通讯	×	
		排水	√	
		供气	×	
		供热	×	
6	公用设施完备度	中学	√	各乡镇内大型超市在商服繁华影响度部分已做了考虑，邮局影响程度较小，各乡镇无大型体育场、文化馆、影剧院、公园广场故此三项未选择。增加农贸市场、银行等公用设施
		小学	√	
		幼儿园	√	
		医院	√	
		体育场馆	×	
		文化馆	×	
		大型超市	×	
		影剧院	×	
		公园广场	×	
		邮局	×	
		农贸市场	√	
		银行	√	
7	环境质量优劣度	/	√	选择综合环境质量优劣度
8	绿地覆盖度	/	×	各乡镇镇区内部绿地覆盖差异不大
9	自然条件优劣度	/	√	选择综合自然条件优劣度
10	景观条件优劣度	/	×	各乡镇镇区内部景观条件差异不大

表 1-2-4 泾县各镇两轮综合定级因素因子对比表

序号	规程中规定可供选择的因素因子		本轮土地定级因素因子 筛选情况	上轮土地定级因素因子 筛选情况
	因素	因子		
1	商服繁华影响度	/	√	√
2	道路通达度	/	√	√
3	公交便捷度	/	×	×
4	对外交通便利度	火车站	×	×
		港口	×	×
		汽车站	√	√
		机场	×	×
		高速公路出入口	×	×
5	基础设施完善度	供电	√	√
		供水	√	√
		通讯	×	×
		排水	√	√
		供气	×	×
		供热	×	×
6	公用设施完备度	中学	√	√
		小学	√	√
		幼儿园	√	√
		医院	√	√
		体育场馆	×	×
		文化馆	×	×
		大型超市	×	×
		影剧院	×	×
		公园广场	×	×
		邮局	×	×
		农贸市场	√	√
		银行	√	√
7	环境质量优劣度	/	√	√
8	绿地覆盖度	/	×	×
9	自然条件优劣度	/	√	√
10	景观条件优劣度	/	×	×

各镇两轮综合定级因素因子筛选情况完全一致。

1、繁华程度

选取了商服繁华影响度，并在各乡镇分别确定了 1 处商服中心。

2、交通条件

(1) 道路通达度作为交通条件中最重要的因素被重点调查；

(2) 各乡镇建成区范围内均有 1 处汽车站或汽车临时停靠点，是各乡镇人们出行的重要交通枢纽，所以选取了对外交通便利度；

(3) 由于各乡镇无公交线路网，因此对公交便捷度不作考虑。

3、基本设施状况

基本设施状况中包含的两个因素的内容在各个乡镇都有不同程度的体现，所以选取基础设施完善度和公用设施完备度作为定级的因素。

4、环境条件

(1) 考虑到各乡镇建成区规模较小，绿地覆盖度差异较小，定级范围内对土地质量的影响无差异，因此绿地覆盖度未做考虑；

(2) 各乡镇景观资源均不在本次土地定级范围内，距各乡镇中心镇区都较远，对本次定级范围内土地质量影响较小或无影响，因此景观条件优劣度也未选取；

(3) 各乡镇受过境道路、生活污水排放、工业生产等因素的影响，存在一定程度的噪声、水质、大气污染源，不同区域环境条件存在差异，因此选取了环境质量优劣度作为定级的因素；

(4) 各乡镇受水系、山体等地理环境的影响，不同区域自然条件存在差异，因此选取了自然条件优劣度作为定级的因素

综上所述，根据《城镇土地分等定级规程》并结合各乡镇当地实际情况，本次土地综合定级选取了商服繁华影响度、道路通达度、对外交通便利度、基础设施完善度、公用设施完备度、环境质量优劣度和自然条件优劣度作 7 个因素。

二、土地定级因子的确定

部分因素内只包含一个因子，如商服繁华影响度、道路通达度等，其他因素中因子确定状况如下：

1、对外交通便利度

对外交通便利度包括汽车站、火车站、码头、飞机场、高速公路出入口，各乡镇均有一个汽车站或汽车站停靠点，因此选取了汽车站这个因子。

2、基础设施完善度因子的确定

基础设施完善度中包括供电、供水、排水、供气、供热和电讯六个因子。在泾县各乡镇均无供气管网，无供热设施，所以未选取供气、供热因

子；因移动通讯的发展，区域内通讯覆盖度高，通讯状况好，致使通讯因子在乡镇的差异性较小，所以也未选取电讯因子。各乡镇建成区内供电、供水、排水设施已经完善，但保证率在不同区域仍存在差异，故不同区域供电、供水、排水设施完善度存在差异。综上所述，基础设施完善度最终选择了供电、供水、排水三个因子。

3、公用设施完备度因子的确定

公用设施完备度中包含的因子有中学、小学、幼儿园、医院、体育场、文化宫、影剧院、公园、邮局、图书馆、博物馆、农贸市场、银行等。由于各乡镇无体育场、文化宫、影剧院、公园、图书馆、博物馆，且近年来由于民营快递产业发展迅速，使得邮局的影响力越来越小，对地价影响程度大大降低，故均不作考虑。在泾县各乡镇中能够得到体现的有中学、小学、幼儿园、医院、银行、农贸市场，因此在公用设施完备度中，最终选择了中学、小学、幼儿园、医院、银行、农贸市场这6个因子。

4、环境质量优劣度

由于环境质量优劣度中的三个因子（大气污染、水污染、噪声污染）在调查数据时难以细化和量化，根据现场实地调查和相关部门提供的资料，在定级中将这一因素作为整体考虑。

5、自然条件优劣度

由于自然条件优劣度中的四个因子（边坡稳定、地基承载、洪水淹没、地面坡度）在调查数据时难以细化和量化，根据现场实地调查和相关部门提供的资料，在定级中将这一因素作为整体考虑。

第三节 土地定级指标体系的建立

土地定级指标体系建立的实质是进行土地定级因素因子的选择及其权重的确定，它是土地定级的一项基础工作。土地定级因素因子选择及权重确定的合理与否，直接关系到整个土地定级成果客观、实用与否。

一、准备工作

根据各乡镇镇区总体规划和社会经济等方面的资料，结合其现状和发展情况，参照《城镇土地分等定级规程》有关特尔菲测定法的规定以及土地定级因素因子选择的原则主要进行以下两方面的准备工作。第一，建立镇区土地定级参评因素因子层次体系。第二，设计镇区土地定级因素因子选择及权重征询表，并提供有关文字说明材料。

二、专家征询

专家打分会于 2023 年 12 月 15 日在县自然资源和规划局会议室举行，专家构成均为各部门技术或业务骨干人员，参加人员共 21 人，包括县自然资源和规划局、县林业局等县直单位人员 10 人，各乡镇政府人员 11 人。会议采用单独征询的方法，在打分前向各专家说明本次土地定级的任务、基本内容，土地定级因素因子的含义，专家打分的技术规定等内容，然后由专家填写调查表格。

三、数据处理

收回专家填写的表格后，采用特尔菲测定法对表格按因素、因子进行汇总，整理分析。对整理后的资料按下式计算专家打分的均值和标准差。

$$\text{公式: } E = \frac{\sum_{i=1}^n a_i}{n}; \quad \delta = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (a_i - E)^2}{n - 1}}$$

式中 E—某因素因子均值， δ —某因素因子的标准差，n—打分的专家人数， a_i —第 i 位专家打分的权重。

均值反映各位专家总体意见的倾向，标准差反映专家意见的离散程度，标准差越小，表明专家意见分歧越小，即专家意见越趋于一致。

判断专家打分是否有效，关键在于分析标准差。打分会开始前，经过各位专家讨论一致决定，认为打分结果的标准差大于 2.0 时，说明分歧较大，打分结果的标准差在 2.0 以内，说明专家意见比较一致。即可停止打分。

通过第一轮专家打分结果的标准差分析大于 2，表明第一轮征询的权重值分歧较大，故进行第二轮打分。经处理分析，第二轮打分的权重标准差处于限差 0-2 范围内，说明专家意见已比较一致。

第四节 综合定级因素因子及其权重的确定结果

镇区土地定级受多种因素影响，通过专家打分，使其构成一个多层次、相互联系的定级因素因子指标体系。权重值的高低说明了各土地定级指标对土地级别影响的大小。

一、综合定级指标体系层次结构图

1、将各乡镇所涉及的定级因素因子统一列出，具体的综合指标体系层次结构见图 1-2-11。

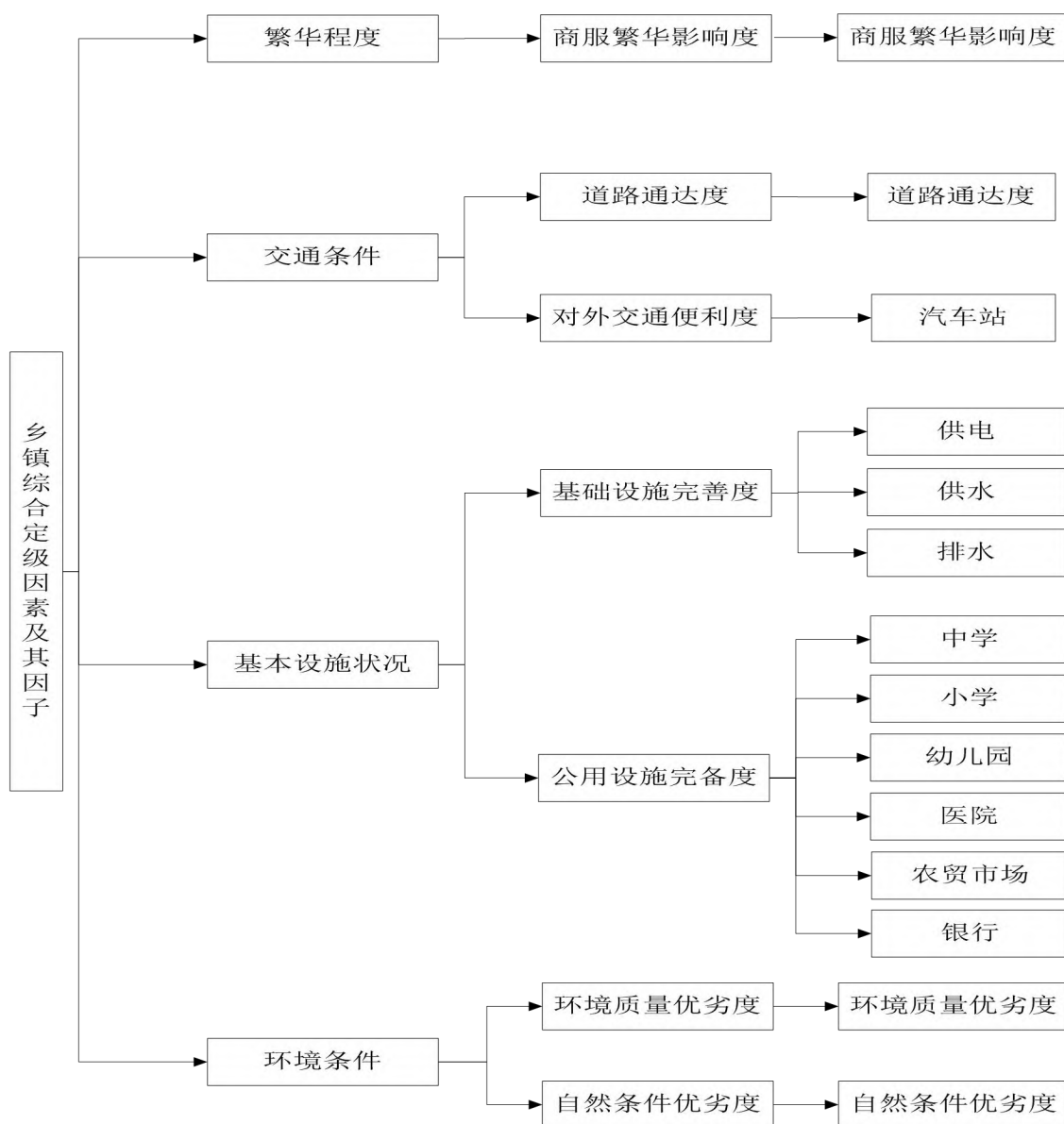


图 1-2-11 泾县各乡镇定级指标体系层次结构图

二、综合定级因素因子权重（第一轮）

采用《技术方案》所确定的技术方法，分乡镇计算各土地定级因素、因子的权重和标准差。泾县上轮基准地价制定即采用一套打分体系确定综合定级因素因子权重，经调查，多年来泾县各个乡镇之间的发展并未表现出较大程度的差异，各因素因子的权重对不同乡镇的影响程度较相似，因此，本轮基准地价的制定仍采用一套打分体系。

表 1-2-5 泾县各乡镇区综合定级因素权重表（第一轮打分结果）

因素	繁华程度	交通条件		基础设施状况		环境条件		合计
	商服繁华影响度	道路通达度	对外交通便利度	基础设施完善度	公用设施完备度	环境质量优劣度	自然条件优劣度	
平均值	37.05	23.81		23.38		15.76		100
	37.05	11.29	12.52	11.90	11.48	7.81	7.95	100
标准差	2.50	3.35	1.78	2.81	3.28	2.20	1.96	/

表 1-2-6 泾县各乡镇区综合定级基础设施完善度因子权重表（第一轮打分结果）

因子名称	供电	供水	排水	合计
平均值	37.00	36.43	26.57	100
标准差	2.45	3.03	2.68	——

表 1-2-7 泾县各乡镇区综合定级公用设施完备度因子权重表（第一轮打分结果）

因子名称	中学	小学	幼儿园	医院	农贸市场	银行	合 计
平均值	19.19	16.90	16.38	16.95	15.86	14.71	100
标准差	2.11	2.17	2.82	3.01	2.67	3.32	——

三、综合定级因素因子权重（第二轮）

通过第一轮专家打分结果的标准差分析，绝大部分标准差大于 2.0，表明第一轮征询的权重值分歧较大，部分因素因子打分标准差在 2.0 以内，考虑到因素因子打分的整体性和延续性，将标准差小于 2.0 的因子也参与第二轮打分。

专家通过第一轮打分会后，通过对第一轮成果进行了深入探讨与分析，并且对各项因素因子的重要性程度有了一定的了解，故在第一轮打分会结束一小时后，我们对打分结果进行了统计计算，将第一轮打分会形成的标准差告知打分会专家，并给予部分引导，由专家在第一轮打分的基础上，进行第二轮打分，所选专家均未发生变化。

经处理分析，第二轮打分的权重标准差处于限差 2.0 范围内，说明专家意见比较一致。结果见表 1-2-8 至 1-2-10。

表 1-2-8 泾县各乡镇区综合定级因素权重表（第二轮打分结果）

因素	繁华程度	交通条件		基本设施状况		环境条件		合计
	商服繁华影响度	道路通达度	对外交通便利度	基础设施完善度	公用设施完备度	环境质量优劣度	自然条件优劣度	
平均值	29.86	27.19		23.76		19.19		100
	29.86	14.05	13.14	12.81	10.95	10.00	9.19	100
标准差	1.71	1.83	1.71	1.17	1.43	1.48	1.40	/

表 1-2-9 泾县各乡镇区综合定级基础设施完善度因子权重表（第二轮打分结果）

因子名称	供电	供水	排水	合计
平均值	36.57	33.38	30.05	100
标准差	1.57	1.47	0.97	——

表 1-2-10 泾县各乡镇区综合定级公用设施完备度因子权重表（第二轮打分结果）

因子名称	中学	小学	幼儿园	医院	农贸市场	银行	合 计
平均值	20.29	19.62	16.57	17.86	13.76	11.90	100
标准差	1.42	1.77	1.94	1.53	1.92	1.51	——

四、定级指标体系特尔菲法测定结果分析

1、泾县各乡镇镇区定级指标体系特尔菲法测定结果分析

表 1-2-11 泾县各乡镇镇区两轮综合定级因素权重对比表

因素	繁华程度	交通条件		基本设施状况		环境条件		合计
	商服繁华影响度	道路通达度	对外交通便利度	基础设施完善度	公用设施完备度	环境质量优劣度	自然条件优劣度	
2024 基准地价 打分平均值	29.86	27.19		23.76		19.19		100
	29.86	14.05	13.14	12.81	10.95	10.00	9.19	100
2018 基准地价 打分平均值	32.00	28.90		25.10		14.00		100
	32.00	14.50	14.40	10.50	14.60	7.60	6.40	100

根据特尔菲法测定的结果，定级指标体系中参评的定级因素共 7 个，涉及到影响土地质量的 4 个方面，即繁华程度、交通条件、基本设施状况和环境条件。各因素中，繁华程度最重要，权重达 29.86；其次为交通条件，权重达 27.19；基本设施状况的权重为 23.76，居第三位；环境条件权重最低，为 19.19。

繁华程度通过商服中心来体现，而商服中心是城镇内人流、资金流、能量流和信息流等最为集中的地段，具有较强的集聚性，地域差异很大，它对城镇商服用地质量的空间分布和基准地价的确定起着关键性的作用，故权重最高。

交通条件由道路通达度和对外交通便利度两个因素组成，其权重居第二位，这说明了随着各乡镇镇区范围不断向外延伸，交通条件对土地质量的影响也更加明显。在交通条件中，道路通达度权重较高，这是因为道路通达度对各类用地的区位条件以及居民生活、工业生产均有较为明显的影响。对外交通的权重较低，这主要由于对外交通条件的改善特别是交通运输速度的提高和运输班次的增多，使得人们对对外交通设施的依赖性减弱，同时，由于一些乡镇无固定的汽车站，乘客可以就近上车，这也削弱了对外交通对土地质量的影响程度。

基本设施状况包括基础设施完善度和公用设施完备度。在基础设施中，镇区内基础设施尚不完善，部分区域无供水、排水设施，主要依靠水井提水和自然排水，不同区域用水方便程度不一。镇区内供电已经普及，但设施质量及供电保证率存在差异，乡镇通讯状况在目前都比较均一普及，此次各乡镇镇区的工作范围都不大，总体来说区域间基本无差异。在公用设施中，中学、小学、医院的权重比较靠前，这说明人们对健康的看重和对教育重要性的认同。

环境条件包括环境质量优劣度、自然条件优劣度和景观条件优劣度，各乡镇镇区受过境道路、生活污水排放、工业生产等因素的影响，存在一定程度的噪声、水质、大气污染源，不同区域环境条件存在差异。各乡镇镇区多有水系穿过，不同区域抗涝能力不同，自然条件存在差异。但由于镇区面积较小，镇区总体环境条件趋于一致，不同区域的环境条件差别对土地质量的影响不如其他定级因素明显，故其权重最低。

通过两轮基准地价的对比发现，环境条件的权重有所增长，原因是随着经济的发展和宣传，生态保护的观念日益深入人心。

第三章 综合定级因素因子定量化处理

本次泾县各乡镇土地定级为综合定级。根据《城镇土地分等定级规程》的技术要求，对各乡镇定级因素因子进行定量化处理，确定定级因素因子的功能分、作用分和服务半径。

第一节 商服繁华影响度定量化处理

商服中心是城镇中人口流动、信息传递、物质能量交换集聚的特殊地段，是商服繁华的主要体现，它对城镇土地级别的确定和空间分布以及基准地价起着关键性的影响作用。

一、商服中心的确定

经实地调查，并参阅镇区商服网点分布图和有关文字资料，同时考虑到各乡镇土地利用规划及镇区总体规划情况，结合《城镇土地分等定级规程》中有关规定，划分了商服中心。

1、商服中心基本情况分析

（1）榔桥镇商服中心

榔桥镇商服中心：该商服中心位于 205 国道两侧，朝阳路至滨河北路路段。主要经营项目有日用百货、超市、餐饮等。主要商业网点有红心美凯龙全球家居生活广场 Mall、光明电器、榔桥海燕家电城、易购购物中心、明红珠宝、如海超市、金城家具城、七号酒楼等。建筑一般为二至三层，一层为商业，二、三层为住宅。以本地顾客为主，商服繁华程度较优。

（2）茂林镇商服中心

茂林镇商服中心：该商服中心位于茂林路与延陵西路交叉口。主要经营项目有日用百货、餐饮住宿、超市等。主要商业网点有顺心超市、国辉装饰、荣事达健康太阳能、大胡子超市、中村电器、铃木-豪爵专卖、濂溪河畔酒店、茂林大酒店等。建筑物以二层为主，一层为商业门面，二层一般为住宅。以本地顾客为主，商服繁华程度一般。

（3）桃花潭镇商服中心

桃花潭镇商服中心：该商服中心位于桃花潭路与步行街、秀林路交叉

口。商业服务类型以中、小型服务业为主，主要商业网点有中国移动通信、世平酒家、振家超市、现代电器、德荣超市、海尔专卖、顺心装饰、桃花潭土菜馆等。多数建筑物为二层，一层为商业，二层为住宅。以本地顾客为主，商服繁华程度一般。

（4）琴溪镇商服中心

琴溪镇商服中心：该商服中心位于 322 省道两侧，琴高山路至滨河路路段。商业服务类型以中、小型服务业为主，主要商业网点有中国移动通信、长虹-美菱专卖店、森林酒楼、德山超市、顺顺批发部、琴川酒家、昌海超市、仁和酒家等。多数建筑物为二层，一层为商业，二层为住宅。以本地顾客为主，商服繁华程度一般。

（5）云岭镇商服中心

云岭镇商服中心：该商服中心位于泾烟公路和章渡路交叉口。商业服务类型以中、小型服务业为主，主要商业网点有胜林超市、军泰家电家具城、家美超市、长龙宾馆、叶子河农家美食园、云岭大饭店等。多数建筑物为二层，一层为商业，二层为住宅。以本地顾客为主，商服繁华程度一般。

（6）昌桥乡商服中心

昌桥乡商服中心：该商服中心位于 205 国道两侧，孤昌路至文化路路段。商业服务类型以中、小型服务业为主，主要商业网点有阿兰酒楼、大自然地板、昌桥老字号超市、惠普专卖店、荣事达电动车、海尔专卖连锁店、云峰超市等。多数建筑物为二层，一层为商业，二层为住宅。以本地顾客为主，商服繁华程度一般。

（7）丁家桥镇商服中心

丁家桥镇商服中心：该商服中心位于丁家桥路两侧，经一路至丁黄公路路段。商业服务类型以中、小型服务业为主，主要商业网点有泾县水英轩宣纸工艺厂、泾县宣纸工艺用品材料点、宣纸缘大酒店、幸福缘家具广场、追梦鸟摩托、跃进大酒店、美的综合制冷专卖店、家佳乐超市等。多数建筑物为二层，一层为商业，二层为住宅。以本地顾客为主，商服繁华程度一般。

（8）黄村镇商服中心

黄村镇商服中心：该商服中心位于黄村路和九峰路交叉口。商业服务类型以中、小型服务业为主，主要商业网点有秀荣酒店、黄村华林超市、联塑管道、彬彬酒店、居家装饰、好再来超市、海尔专卖店、伟伟超市等。多数建筑物为二层，一层为商业，二层为住宅。以本地顾客为主，商服繁华程度一般。

（9）蔡村镇商服中心

蔡村镇商服中心：该商服中心位于创业中路和月亮湾路交叉口。商业服务类型以中、小型服务业为主，主要商业网点有瑶海心心床垫-沙发、山里人酒家、大宝家具总汇、长虹美菱专卖店、农昌超市、海尔专卖连锁店、世平装饰材料总汇等。多数建筑物为二层，一层为商业，二层为住宅。以本地顾客为主，商服繁华程度一般。

（10）汀溪乡商服中心

汀溪乡商服中心：该商服中心位于 073 县道两侧。商业服务类型以中、小型服务业为主，主要商业网点有苏红油漆店、海尔专卖店、安徽兰香茶叶有限公司、桑夏太阳能、苏红大酒店等。多数建筑物为二层，一层为商业，二层为住宅。以本地顾客为主，商服繁华程度一般。

（11）泾县经济开发区（云岭分园）商服中心

泾县经济开发区（云岭分园）商服中心：该商服中心位于民生大道两侧。商业服务类型以中、小型服务业为主，多数建筑物为二层，一层为商业，二层为住宅。以本地顾客为主，商服繁华程度一般。

（12）蔡村基地商服中心

蔡村基地商服中心：该商服中心位于定级范围内。商业服务类型以中、小型服务业为主，多数建筑物为二层，一层为商业，二层为住宅。以本地顾客为主，商服繁华程度一般。

二、作用分值表编制

1、商服中心统计

根据确定的商服中心范围进行了企业用地效益抽样调查，分别统计出各乡镇商服中心商服企业用地效益相关抽样数据，统计结果见表 1-3-1。

表 1-3-1 泾县各乡镇镇区商服中心抽样调查统计表

乡镇编号	乡镇名称	商服中心编号	商服中心名称	营业总额 (万元)	利税总额 (万元)	营业面积 (m ²)	职能种类(个)
1	榔桥镇	1	榔桥镇商服中心	600	80	5000	15
2	茂林镇	1	茂林镇商服中心	550	60	4500	15
3	桃花潭镇	1	桃花潭镇商服中心	600	70	6000	13
4	琴溪镇	1	琴溪镇商服中心	500	40	4000	12
5	云岭镇	1	云岭镇商服中心	450	40	3500	12
6	昌桥乡	1	昌桥乡商服中心	400	45	4000	11
7	丁家桥镇	1	丁家桥镇商服中心	400	43	3000	10
8	黄村镇	1	黄村镇商服中心	350	21	3000	9
9	蔡村镇	1	蔡村镇商服中心	350	23	3500	8
10	汀溪乡	1	汀溪乡商服中心	300	17	2500	8
11	泾县经济开发区 (云岭分园)	1	泾县经济开发区(云岭分园)商服中心	300	17	2500	7
12	蔡村基地	1	蔡村基地商服中心	300	17	2500	7

2、商服中心作用指数计算

商服中心作用指数计算：

各商服中心作用指数用占地面积等经济指标按公式 1-3-1 确定：

公式 1-3-1: $I_k^M = 100 \times X_k^M / X_{\max}^M$

式中：

I_k^M ——k 商服中心的作用指数；

X_k^M ——k 商服中心经济指标实际值或该级商服中心经济指标平均值；

X_{\max}^M ——最高级商服中心的经济指标。

3、商服中心分级

根据商服中心的作用指数、功能和服务范围，对商服中心进行分级。

10 个乡镇均只确定 1 个商服中心，故不再进行作用指数的计算，直接确定各乡镇商服中心作用指数为 1，设定为一级。结果见表 1-3-2。

4、商服中心功能及服务半径表编制

由于本次在各乡镇区土地定级过程中，各乡镇只设定了一个商服中心，故直接对各商服中心赋予功能分 100 分。

根据各商服中心的功能分和服务半径，编制商服中心的功能分及服务半径表。结果见表 1-3-2。

表 1-3-2 泾县各乡镇镇区商服中心功能分及服务半径表

乡镇编号	乡镇名称	商服中心编号	商服中心名称	功能分	级别	服务半径(m)
1	榔桥镇	1	榔桥镇商服中心	100	1	2100
2	茂林镇	1	茂林镇商服中心	100	1	1800
3	桃花潭镇	1	桃花潭镇商服中心	100	1	1980
4	琴溪镇	1	琴溪镇商服中心	100	1	1700
5	云岭镇	1	云岭镇商服中心	100	1	1500
6	昌桥乡	1	昌桥乡商服中心	100	1	1450
7	丁家桥镇	1	丁家桥镇商服中心	100	1	2500
8	黄村镇	1	黄村镇商服中心	100	1	1600
9	蔡村镇	1	蔡村镇商服中心	100	1	1000
10	汀溪乡	1	汀溪乡商服中心	100	1	800
11	泾县经济开发区(云岭分园)	1	泾县经济开发区(云岭分园)商服中心	100	1	1800
12	蔡村基地	1	蔡村基地商服中心	100	1	600

第二节 道路通达度定量化处理

道路通达度是指城镇内部交通运输条件的优劣，它由道路宽度、流量、功能和交通管制等指标综合体现。它取决于城镇内部的道路体系和道路空间布局。

道路通达度一方面影响商业服务业用地的区位条件，在商业繁华地段，临道路状况对地价影响十分明显；另一方面对工业生产、居民日常生活的影响也非常大。一般来说，道路通达度越好的地段，其市场保证、商业聚集条件、人们出行条件和产品运输等方面的条件越优越，随之导致周围土地级别的提高。城镇内道路体系和布局实质上是城镇内部布局的骨架，它是实施城镇规划的先决条件。其道路体系的改良往往需要巨额的投资，这

种投资的本质归结于对土地的投入，结果必然会提高周围土地乃至整个镇区的土地收益。

一、道路基本情况分析

1、榔桥镇

镇区对外交通主干道为 205 国道、浙溪路，次干道为榔黄路、滨河路、金溪路、榔桥路、工业大道、黄田路等。

2、茂林镇

镇区对外交通主干道有茂林路、茂风路、茂榔路，次干道有延陵西路、沿河路、经二路等。

3、桃花潭镇

镇区内对外交通主干道有桃花潭路、玉屏西路、桃连路，次干道有文昌路、沿河路、龙头路、秀林路、滨水路，支路有小区路、对外路等。

4、琴溪镇

镇域内对外交通主干道有 322 省道、滨河路，次干道有琴溪路、经五路、经一路等。

5、云岭镇

镇区对外交通主干道有泾烟路、纬二路，次干道有纬一路、纬四路、纬五路等。

6、蔡村镇

镇区目前对外交通主干道有滨河大道、创业北路，次干道为中心街、创业南路等。

7、丁家桥镇

镇区对外交通主干道有丁黄路、滨江路，次干道有水仙路、高田路等。

8、汀溪乡

镇域内对外交通主干道有漕溪路、滨水路，次干道有疏影路、秀山路等，支路有兰香路、永福路。

9、昌桥乡

镇区内主干道为 205 国道、宜居路、文化路，次干道有孤昌路、外环

北路等。

10、黄村镇

镇域内对外交通主干道有黄村路、月溪路、九峰路，次干道有平垣路、友谊路、前进路等。

11、泾县经济开发区（云岭分园）

镇域内对外交通主干道有 322 省道、章渡路、民生大道，次干道有中心路、赤头山路、茶冲路等。

12、蔡村基地

镇域内对外交通次干道有乡村道路等。

二、道路类型的划分

按道路在城镇交通中的作用可分为主干道、次干道和支路。主干道指联系城镇中主要工矿企业、交通枢纽和全县性公共活动场所的道路，是城镇中主要客货运输线；次干道指联系城镇主干道之间的道路；支路指各街坊之间的联系道路。

道路类型划分的主要依据是：(1)道路宽度和车道数；(2)道路的功能；(3)道路在城镇中的地位和作用（主要考虑道路流量）。

根据上述分析，再结合泾县各乡镇镇区的实际情况，对各乡镇不同类型的主干道、次干道及支路进行了典型抽样调查，

三、道路通达度影响距离和功能分的确定

1、道路功能分的确定

依据《城镇土地分等定级规程》，对道路红线宽度、机动车流量、非机动车流量和人流量赋予不同的权重，综合定级权重为 0.25，0.25，0.25，0.25，依此计算出各乡镇抽样调查道路的作用指数。分析各种类型道路的作用指数和实际功能，结合规划部门有关道路方面的资料，确定各种类型道路的作用分值，同时按规程要求对规划道路和有交通管制的道路作用分进行了减半处理，支路的功能分根据规程规定确定。结果见表 1-3-3 和表 1-3-4。

表 1-3-3 道路类型与道路指数一览表

道路类型	道路作用指数
主干道	0.65 ~ 1.00
次干道	0.40 ~ 0.70
支 路	0 ~ 0.4

表 1-3-4 各类型道路功能分一览表

道路类型	道路		
	主干道	次干道	支路
功能分	100-65	70-40	< 40

2、道路影响半径计算

根据《城镇土地分等定级规程》，各级道路的影响距离按公式 $d=s/2l$ 计算，其中， d 为各级道路的影响距离， s 取评价区范围面积， l 为某级道路（包括级别高于该级的道路）的总长度，本次定级过程中，为了区别现有道路和规划道路在土地定级中影响的差异，将规划道路长度折半，即 $l=l_1+l_2/2$ （ l_1 为现有道路， l_2 为规划道路）。根据此方法，对各乡镇主次干道影响半径计算。

根据计算，各乡镇主次干道影响半径均比较小，本次根据上表道路影响半径计算结果，同时结合各乡镇特点，按照不同镇不同道路类型综合分析，确定支路影响距离，结果见表 1-3-5。

表 1-3-5 道路影响距离分类表

(单位：米)

城镇编号	城镇名称	道路类型		
		主干道	次干道	支路
1	椰桥镇	250	200	150
2	茂林镇	300	240	200
3	桃花潭镇	200	160	100
4	琴溪镇	300	240	200
5	云岭镇	250	200	150
6	蔡村镇	300	240	200
7	丁家桥镇	350	280	240
8	汀溪乡	250	200	150
9	昌桥乡	200	160	100
10	黄村镇	200	160	100
11	泾县经济开发区(云岭分园)	200	160	100
12	蔡村基地	200	160	100

3、各乡镇道路功能分及影响距离表编制

根据《城镇土地分等规程》，网格内受多种道路类型影响时，取其中最高作用分值；在考虑道路通达系数时，不低于4个方向的通达系数为1，3个方向的通达系数为0.91，2个方向的通达系数为0.81，1个方向的通达系数为0.58。根据各类道路的影响距离和功能分，编制道路功能分及影响距离表，见表1-3-6至表1-3-17。

表 1-3-6 榔桥镇镇区道路状况及其功能分及影响距离表

道路编号	道路名称	道路类型	作用指数	级别	功能分	影响半径
01	205 国道	主干道	1.0	1	100	250
02	浙溪路	主干道	1.0	1	100	250
03	榔黄路	次干道	0.7	2	70	200
04	滨河路	次干道	0.7	2	70	200
05	金溪路	次干道	0.7	2	70	200
06	榔桥路	次干道	0.7	2	70	200
07	工业大道	次干道	0.7	2	70	200
08	黄田路	次干道	0.7	2	70	200

表 1-3-7 茂林镇镇区道路状况及其功能分及影响距离表

道路编号	道路名称	道路类型	作用指数	级别	功能分	影响半径
01	茂林路	主干道	1.0	1	100	300
02	茂风路	主干道	1.0	1	100	300
03	茂榔路	主干道	1.0	1	100	300
04	延陵西路	次干道	0.7	2	70	240
05	沿河路	次干道	0.7	2	70	240
06	经二路	次干道	0.7	2	70	240

表 1-3-8 桃花潭镇镇区道路状况及其功能分及影响距离表

道路编号	道路名称	道路类型	作用指数	级别	功能分	影响半径
01	桃花潭路	主干道	1.0	1	100	200
02	玉屏西路	主干道	1.0	1	100	200
03	桃连路	主干道	1.0	1	100	200
04	文昌路	次干道	0.7	2	70	160
05	沿河路	次干道	0.7	2	70	160
06	龙头路	次干道	0.7	2	70	160
07	秀林路	次干道	0.7	2	70	160
08	滨水路	次干道	0.7	2	70	160
09	小区路	支路	0.4	3	40	100
10	对外路	支路	0.4	3	40	100

表 1-3-9 琴溪镇镇区道路状况及其功能分及影响距离表

道路编号	道路名称	道路类型	作用指数	级别	功能分	影响半径
01	322 省道	主干道	1.0	1	100	300
02	滨河路	主干道	1.0	1	100	300
03	琴溪路	次干道	0.7	2	70	240
04	经五路	次干道	0.7	2	70	240
05	经一路	次干道	0.7	2	70	240

表 1-3-10 云岭镇镇区道路状况及其功能分及影响距离表

道路编号	道路名称	道路类型	作用指数	级别	功能分	影响半径
01	泾烟路	主干道	1.0	1	100	250
02	纬二路	主干道	1.0	1	100	250
03	纬一路	次干道	0.7	2	70	200
04	纬四路	次干道	0.7	2	70	200
05	纬五路	次干道	0.7	2	70	200

表 1-3-11 蔡村镇镇区道路状况及其功能分及影响距离表

道路编号	道路名称	道路类型	作用指数	级别	功能分	影响半径
01	滨河大道	主干道	1.0	1	100	300
02	创业北路	主干道	1.0	1	100	300
03	中心街	次干道	0.7	2	70	240
04	创业南路	次干道	0.7	2	70	240

表 1-3-12 丁家桥镇镇区道路状况及其功能分及影响距离表

道路编号	道路名称	道路类型	作用指数	级别	功能分	影响半径
01	丁黄路	主干道	1.0	1	100	350
02	滨江路	主干道	1.0	1	100	350
03	水仙路	次干道	0.7	2	70	280
04	高田路	次干道	0.7	2	70	280

表 1-3-13 汀溪乡镇区道路状况及其功能分及影响距离表

道路编号	道路名称	道路类型	作用指数	级别	功能分	影响半径
01	漕溪路	主干道	1.0	1	100	250
02	滨水路	主干道	1.0	1	100	250
03	疏影路	次干道	0.7	2	70	200
04	秀山路	次干道	0.7	2	70	200
05	兰香路	支路	0.4	3	40	150
06	永福路	支路	0.4	3	40	150

表 1-3-14 昌桥乡镇区道路状况及其功能分及影响距离表

道路编号	道路名称	道路类型	作用指数	级别	功能分	影响半径
01	205 国道	主干道	1.0	1	100	200
02	宜居路	主干道	1.0	1	100	200
03	文化路	主干道	1.0	1	100	200
04	孤昌路	次干道	0.7	2	70	160
05	外环北路	次干道	0.7	2	70	160

表 1-3-15 黄村镇镇区道路状况及其功能分及影响距离表

道路编号	道路名称	道路类型	作用指数	级别	功能分	影响半径
01	黄村路	主干道	1.0	1	100	200
02	月溪路	主干道	1.0	1	100	200
03	九峰路	主干道	1.0	1	100	200
04	平垣路	次干道	0.7	2	70	160
05	友谊路	次干道	0.7	2	70	160
06	前进路	次干道	0.7	2	70	160

表 1-3-16 泾县经济开发区（云岭分园）镇区道路状况及其功能分及影响距离表

道路编号	道路名称	道路类型	作用指数	级别	功能分	影响半径
01	322 省道	主干道	1.0	1	100	200
02	章渡路	主干道	1.0	1	100	200
03	民生大道	主干道	1.0	1	100	200
04	中心路	次干道	0.7	2	70	160
05	赤头山路	次干道	0.7	2	70	160
06	茶冲路	次干道	0.7	2	70	160

表 1-3-17 蔡村基地镇区道路状况及其功能分及影响距离表

道路编号	道路名称	道路类型	作用指数	级别	功能分	影响半径
01	乡村道路	次干道	0.4	3	40	100

第三节 对外交通便利度定量处理

一、对外交通设施现状分析

对外交通是城镇对外联系的主要方式之一。从宏观上讲，城镇对外交通影响城镇在区域中的经济区位；从微观上讲，距离各类对外交通设施的远近，影响人流、货流和运输成本，从而直接影响土地的经济效益。同时，对外交通设施点派生出来的大量人流和货流的集聚也导致商服繁华程度的提高，从而间接地影响土地级别。

泾县各乡镇镇区大多无固定的汽车站，部分乡镇的汽车站尚在规划之中，大多车辆采用招手即停、边走边载的方式进行运营。本次根据各乡镇的实际情况，对有汽车站的乡镇将该站作为该镇对外交通设施，对于无汽车站的乡镇将车辆集中停靠等客点作为该镇对外交通设施。

在本次定级的乡镇中，各乡镇对外设施均为汽车站，其调查情况见表 1-3-18。

表 1-3-18 泾县各乡镇镇区对外交通设施状况调查表

编号	乡镇名称	对外交通名称	客运量 (万人/年)	货运量 (万吨/年)
1	榔桥镇	榔桥镇客运站	9	21
2	茂林镇	茂林镇汽车停靠站	8.6	16
3	桃花潭镇	桃花潭客运站	11.8	12
4	琴溪镇	琴溪镇客运站	7.5	8.5
5	云岭镇	云岭镇客运站	12	13
6	昌桥乡	昌桥乡客运站	6.8	10
7	丁家桥镇	丁家桥公交客运站	7.2	7
8	黄村镇	黄村镇客运站	5.9	8
9	蔡村镇	蔡村镇汽车停靠站	6	8
10	汀溪乡	汀溪乡汽车停靠站	5	7
11	泾县经济开发区 (云岭分园)	泾县经济开发区(云岭分园)汽车停靠站	4.8	6
12	蔡村基地	蔡村基地汽车停靠站	4.5	6

二、对外交通设施功能和服务半径的确定

目前各乡镇镇区有 1 个汽车集中停靠点，如果只有一个汽车集中停靠点，其作用指数为 1，功能分直接赋 100 分，服务半径为该设施到连片建成区的最大距离，即到本次定级范围的最大距离；如有 1 个以上汽车集中停靠点，汽车站功能分和服务半径的确定按下列步骤进行：

- 1、将汽车站的客运量进行最大值标准化处理，计算出作用指数。
- 2、按汽车站的作用指数和实际情况将其划分级别。
- 3、对外交通设施作用指数反映某设施或某类设施在对外交通运输中的重要程度，指数与设施作用大小呈正比，数值在 0-1 之间，各指数值之和等于 1。
- 4、对外交通设施功能分按式计算：

$$f_i^T = 100 \times I_i^T$$

式中：

f_i^T - i 对外交通设施的功能分；

I_i^T - i 对外交通设施的作用指数，见下公式：

$$I_i^T = I_{\max}^T \times \lambda_i^T$$

式中：

I_i^T - i 对外交通设施的作用指数；

I_{\max}^T - i 设施所属的某类对外交通设施规模及影响最大者的作用指数，可参照确定因素权重的方法进行计算；

λ_i^T —i 对外交通设施相对于规模及影响最大的同类设施的作用折算系数，可参照确定因素权重的方法进行计算或选择规模、客运等指标比较确定。

5、服务半径的确定：一级设施的服务半径为该设施到连片建成区的最大距离，其它级别设施的服务半径为同级设施最大服务距离。根据《城镇土地分等定级规程》，各级汽车站的服务半径在 2~20km 之间确定，由于本次各乡镇镇区规划和定级范围大部分较小，为了能体现出各汽车停靠点对镇区土地质量影响的差别，本次各汽车停靠点影响半径按照镇区规划和定级范围大小而最终确定。

6、功能分及服务半径表编制

根据各乡镇各级汽车站的功能分和服务半径，编制综合定级汽车站功能分及服务半径表，结果见表 1-3-19。

表 1-3-19 泾县各乡镇汽车停靠站功能分及服务半径表

乡镇编号	乡镇名称	长途汽车站名称	客运量	货运量	综合规模指数	级别	功能分	影响半径 (m)
1	榔桥镇	榔桥镇客运站	1	1	1	1	100	1670
2	茂林镇	茂林镇停靠站	1	1	1	1	100	1580
3	桃花潭镇	桃花潭镇客运站	1	1	1	1	100	1960
4	琴溪镇	琴溪镇客运站	1	1	1	1	100	1850
5	云岭镇	云岭镇客运站	1	1	1	1	100	1450
6	昌桥乡	昌桥乡客运站	1	1	1	1	100	600
7	丁家桥镇	丁家桥公交客运站	1	1	1	1	100	2500
8	黄村镇	黄村镇客运站	1	1	1	1	100	1600
9	蔡村镇	蔡村镇汽车停靠站	1	1	1	1	100	1000
10	汀溪乡	汀溪乡汽车停靠站	1	1	1	1	100	1000
11	泾县经济开发区 (云岭分园)	泾县经济开发区 (云岭分园) 汽车停靠站	1	1	1	1	100	1000
12	蔡村基地	蔡村基地汽车停靠站	1	1	1	1	100	1000

第四节 基础设施完善度定量化处理

基础设施完善度是指供电、供水、排水、电讯、供气等设施的完善程度。它主要反映某一类基础设施与日常生活、生产的密切程度，完善度指数与各类基础设施作用大小成正比，是反映土地质量优劣度的重要标志。基础设施的完善程度一般可以从三个方面来衡量，即设施类型是否齐备、设施水平的高低以及保证率的高低。

在泾县各乡镇镇区均无供气设施，故不考虑其对土地质量的影响；电讯设施在各评价区内基本无差异，也不考虑其对土地质量的影响。本次定级基础设施完善度根据各乡镇区实际情况，仅考虑供电、供水、排水三个因子。

一、供电设施作用分的确定

根据本次外业调查所收集的供电方面的资料和《城镇土地分等定级规程》规定，供电设施作用分的确定过程如下：

1、根据各乡镇供电的实际情况，结合供电容量与用电负荷状况和其它相关统计资料，将定级范围划分成 2 个不同的供电评价区域，见表 1-3-20。

2、根据供电方面的有关资料，依据供电设施完善水平 1（用水平系数表示） $\lambda'_{ij,1}$ 和供电保证率 $\lambda'_{ij,2}$ 。

3、供电作用指数反映供电与日常生活、工作的密切程度，指数与各类基础设施作用大小呈正比，可参照确定因素权重的方法进行计算，数值在 0-1 之间，各指数值之和等于 1。

因本次泾县乡镇基础设施包含供电、供水、排水三个因子，所以根据规程参照确定因素权重，则各乡镇供电的作用指数为 0.3657。

4、各评价区域供电设施作用指数的计算

按公式 1-3-6，计算评价区域供电设施完善度作用分 e'_{ij} 。

$$\text{公式 1-3-6: } e'_{ij} = 100 \times I'_i \times \lambda'_{ij,1} \times \lambda'_{ij,2}$$

式中： e'_{ij} - i 类基础设施在 j 区域的完善度作用分；

I'_i - i 类基础设施的作用指数；

$\lambda'_{ij,1}$ - i 类基础设施在 j 区域水平系数；

$\lambda_{ij,2}^I$ - i 类基础设施在 j 区域使用保证率。

表 1-3-20 泾县各乡镇镇区供电设施作用分表

序号	乡镇名称	评价区域编号	分布范围	供电设施水平系数	供电保证率 (%)	供电设施作用指数	级别	作用分
1	榔桥镇	1	东至城镇开发边界、规划涌溪路；南至城镇开发边界、榔桥河；西至工业大道；北至傍山路、支路。	1.00	98	0.3657	1	35.84
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.98	95	0.3657	2	34.05
2	茂林镇	1	东至城镇开发边界；南至城镇开发边界、4117 广场；西至规划经一路、三甲路；北至规划茂凤路。	1.00	98	0.3657	1	35.84
		2	定级范围扣除一级地范围。	1.00	98	0.3657	2	35.84
3	桃花潭镇	1	东至城镇开发边界；南至青弋江、步行街；西至城镇开发边界、秀林路；北至城镇开发边界、北环路。	1.00	98	0.3657	1	35.84
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.95	95	0.3657	2	33
4	琴溪镇	1	东至城镇开发边界；南至汀溪河、中心街；西至汀溪河；北至月亮湾北路、城镇开发边界。	1.00	95	0.3657	1	34.74
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3657	2	30.95
5	云岭镇	1	东至城镇开发边界；南至城镇开发边界、纬七路；西至纬五路、叶子河；北至城镇开发边界。	1.00	95	0.3657	1	34.74
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3657		30.95
6	昌桥乡	1	东至定级范围线、规划峦水路；南至规划外环南路；西至定级范围线；北至规划塌棵路、规划外环北路。	1.00	95	0.3657	1	34.74
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3657	2	30.95
7	丁家桥镇	1	东至城镇开发边界、青弋江；南至城镇开发边界、卫生院、派出所；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界、青弋江、滨江路。	1.00	98	0.3657	1	35.84
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.98	95	0.3657	2	34.05
8	黄村镇	1	东至城镇开发边界、徽水；南至城镇开发边界、溪月路、青弋江总干渠；西至城镇开发边界、规划四路；北至城镇开发边界。	1.00	95	0.3657	1	34.74
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3657	2	30.95
9	蔡村镇	1	东至城镇开发边界、规划支路；南至城镇开发边界、汀溪河、滨河大道；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界、规划月亮湾北路。	1.00	95	0.3657	1	34.74
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3657	2	30.95
10	汀溪乡	1	东至定级范围线；南至永福路；西至定级范围线、漕溪河；北至漕溪河支流。	1.00	95	0.3657	1	34.74

序号	乡镇名称	评价区域编号	分布范围	供电设施水平系数	供电保证率(%)	供电设施作用指数	级别	作用分
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3657	2	30.95
11	泾县经济开发区(云岭分园)	1	东至城镇开发边界、章渡路;南至城镇开发边界、胜利路;西至城镇开发边界;北至城镇开发边界。	1.00	95	0.3657	1	34.74
		2	定级范围扣除一级地范围	0.92	92	0.3657	2	30.95
12	蔡村基地	1	东至王家冲水库旁支路;西至宣城绿石环保墙体材料有限公司;南至支路;北至定级范围	1.00	95	0.3657	1	34.74

二、供水设施作用分的确定

根据本次外业调查所收集的供水方面的资料并参照《城镇土地分等定级规程》规定,各乡镇镇区供水设施作用分的确定过程如下:

1、本次各乡镇定级范围内包含有供水区域和无供水区域,各乡镇镇区有供水区域根据供水管网分布图和相关统计资料,结合供水管网密度、管径大小、供水压力计算供水作用分,无供水区域根据取水设施分布密度以及取水深度和难度计算供水作用分。各乡镇区划分的供水评价区域数为2个。

2、根据供水方面的有关资料,依据供水设施完善水平(用水平系数表示) $\lambda'_{ij,1}$ 和供水保证率 $\lambda'_{ij,2}$ 。

3、供水作用指数反映供水与日常生活、工作的密切程度,指数与各类基础设施作用大小呈正比,可参照确定因素权重的方法进行计算,数值在0-1之间,各指数值之和等于1。

因本次泾县乡镇基础设施包含供电、供水、排水三个因子,所以根据规程参照确定因素权重,则各乡镇供水的作用指数为0.3338。

4、各评价区域供水设施作用指数的计算

按公式1-3-6,计算评价区域供水设施完善度作用分 e'_{ij} 。

$$\text{公式 1-3-6: } e'_{ij} = 100 \times I'_i \times \lambda'_{ij,1} \times \lambda'_{ij,2}$$

式中: e'_{ij} - i类基础设施在j区域的完善度作用分;

I'_i - i类基础设施的作用指数;

$\lambda'_{ij,1}$ - i类基础设施在j区域水平系数;

$\lambda_{ij,2}^I$ - i 类基础设施在 j 区域使用保证率。

表 1-3-21 泾县各乡镇镇区供水设施作用分表

序号	乡镇名称	评价区域编号	分布范围	供水设施水平系数	供水保证率(%)	供电设施作用指数	级别	作用分
1	榔桥镇	1	东至城镇开发边界、规划涌溪路；南至城镇开发边界、榔桥河；西至工业大道；北至傍山路、支路。	1.00	98	0.3338	1	32.71
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.98	95	0.3338	2	31.08
2	茂林镇	1	东至城镇开发边界；南至城镇开发边界、4117 广场；西至规划经一路、三甲路；北至规划茂凤路。	1.00	98	0.3338	1	32.71
		2	定级范围扣除一级地范围。	1.00	98	0.3338	2	32.71
3	桃花潭镇	1	东至城镇开发边界；南至青弋江、步行街；西至城镇开发边界、秀林路；北至城镇开发边界、北环路。	1.00	98	0.3338	1	32.71
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.95	95	0.3338	2	30.13
4	琴溪镇	1	东至城镇开发边界；南至汀溪河、中心街；西至汀溪河；北至月亮湾北路、城镇开发边界。	1.00	95	0.3338	1	31.71
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3338	2	28.25
5	云岭镇	1	东至城镇开发边界；南至城镇开发边界、纬七路；西至纬五路、叶子河；北至城镇开发边界。	1.00	95	0.3338	1	31.71
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3338		28.25
6	昌桥乡	1	东至定级范围线、规划雷水路；南至规划外环南路；西至定级范围线；北至规划塌棵路、规划外环北路。	1.00	95	0.3338	1	31.71
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3338	2	28.25
7	丁家桥镇	1	东至城镇开发边界、青弋江；南至城镇开发边界、卫生院、派出所；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界、青弋江、滨江路。	1.00	98	0.3338	1	32.71
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.98	95	0.3338	2	31.08
8	黄村镇	1	东至城镇开发边界、徽水；南至城镇开发边界、溪月路、青弋江总干渠；西至城镇开发边界、规划四路；北至城镇开发边界。	1.00	95	0.3338	1	31.71
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3338	2	28.25
9	蔡村镇	1	东至城镇开发边界、规划支路；南至城镇开发边界、汀溪河、滨河大道；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界、规划月亮湾北路。	1.00	95	0.3338	1	31.71
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3338	2	28.25
10	汀溪乡	1	东至定级范围线；南至永福路；西至定级范围线、漕溪河；北至漕溪河支流。	1.00	95	0.3338	1	31.71
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3338	2	28.25
11	泾县	1	东至城镇开发边界、章渡路；南至	1.00	95	0.3338	1	31.71

序号	乡镇名称	评价区域编号	分布范围	供水设施水平系数	供水保证率(%)	供电设施作用指数	级别	作用分
	经济开发区（云岭分园）	2	城镇开发边界、胜利路；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界。	0.92	92	0.3338	2	28.25
12	蔡村基地	1	东至王家冲水库旁支路；西至宣城绿石环保墙体材料有限公司；南至支路；北至定级范围	1.00	95	0.3338	1	31.71

三、排水设施作用分的确定

根据本次外业调查所收集的排水方面的资料并参照《城镇土地分等定级规程》规定，各乡镇镇区排水设施作用分的确定过程如下：

1、本次各乡镇定级范围内包含有排水区域和无排水区域，各乡镇镇区有排水区域根据排水管网分布图和相关统计资料，结合排水管网密度、管径大小计算排水作用分，无排水区域根据地势高低、暴雨天淹没状况计算排水作用分。各乡镇区划分的排水评价区域数为 2 个。

2、根据排水方面的有关资料和镇区实际情况，有排水区域依据排水设施完善水平（主要反映排水设施是否到位、管网密度、管径大小等差异，用水平系数表示）和排水保证率，无排水区域根据取地势高低、暴雨天淹没状况，按公式 1-3-7 计算各个评价区域的排水设施作用分再适当调整。

3、排水作用指数反映排水与日常生活、工作的密切程度，指数与各类基础设施作用大小呈正比，可参照确定因素权重的方法进行计算，数值在 0-1 之间，各指数值之和等于 1。

因本次泾县乡镇基础设施包含供电、供水、排水三个因子，所以根据规程参照确定因素权重，则各乡镇排水的作用指数为 0.3005。

4、各评价区域排水设施作用指数的计算

按公式 1-3-6，计算评价区域排水设施完善度作用分 e'_{ij} 。

$$\text{公式 1-3-6: } e'_{ij} = 100 \times I'_i \times \lambda'_{ij,1} \times \lambda'_{ij,2}$$

式中： e'_{ij} - i 类基础设施在 j 区域的完善度作用分；

I'_i - i 类基础设施的作用指数；

$\lambda'_{ij,1}$ - i 类基础设施在 j 区域水平系数;

$\lambda'_{ij,2}$ - i 类基础设施在 j 区域使用保证率。

表 1-3-22 泾县各乡镇镇区排水设施作用分表

序号	乡镇名称	评价区域编号	分布范围	排水设施水平系数	排水保证率 (%)	供电设施作用指数	级别	作用分
1	榔桥镇	1	东至城镇开发边界、规划涌溪路; 南至城镇开发边界、榔桥河; 西至工业大道; 北至傍山路、支路。	1.00	98	0.3005	1	29.45
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.98	95	0.3005	2	27.98
2	茂林镇	1	东至城镇开发边界; 南至城镇开发边界、4117 广场; 西至规划经一路、三甲路; 北至规划茂凤路。	1.00	98	0.3005	1	29.45
		2	定级范围扣除一级地范围。	1.00	98	0.3005	2	29.45
3	桃花潭镇	1	东至城镇开发边界; 南至青弋江、步行街; 西至城镇开发边界、秀林路; 北至城镇开发边界、北环路。	1.00	98	0.3005	1	29.45
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.95	95	0.3005	2	27.12
4	琴溪镇	1	东至城镇开发边界; 南至汀溪河、中心街; 西至汀溪河; 北至月亮湾北路、城镇开发边界。	1.00	95	0.3005	1	28.55
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3005	2	25.43
5	云岭镇	1	东至城镇开发边界; 南至城镇开发边界、纬七路; 西至纬五路、叶子河; 北至城镇开发边界。	1.00	95	0.3005	1	28.55
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3005		25.43
6	昌桥乡	1	东至定级范围线、规划峦水路; 南至规划外环南路; 西至定级范围线; 北至规划塌棵路、规划外环北路。	1.00	95	0.3005	1	28.55
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3005	2	25.43
7	丁家桥镇	1	东至城镇开发边界、青弋江; 南至城镇开发边界、卫生院、派出所; 西至城镇开发边界; 北至城镇开发边界、青弋江、滨江路。	1.00	98	0.3005	1	29.45
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.98	95	0.3005	2	27.98
8	黄村镇	1	东至城镇开发边界、徽水; 南至城镇开发边界、溪月路、青弋江总干渠; 西至城镇开发边界、规划四路; 北至城镇开发边界。	1.00	95	0.3005	1	28.55
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3005	2	25.43
9	蔡村镇	1	东至城镇开发边界、规划支路; 南至城镇开发边界、汀溪河、滨河大道; 西至城镇开发边界; 北至城镇开发边界、规划月亮湾北路。	1.00	95	0.3005	1	28.55
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3005	2	25.43
10	汀溪乡	1	东至定级范围线; 南至永福路; 西至定级范围线、漕溪河; 北至漕溪	1.00	95	0.3005	1	28.55

序号	乡镇名称	评价区域编号	分布范围	排水设施水平系数	排水保证率(%)	供电设施作用指数	级别	作用分
			河支流。					
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.92	92	0.3005	2	25.43
11	泾县经济开发区（云岭分园）	1	东至城镇开发边界、章渡路；南至城镇开发边界、胜利路；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界。	1.00	95	0.3005	1	28.55
		2	定级范围扣除一级地范围	0.92	92	0.3005	2	25.43
12	蔡村基地	1	东至王家冲水库旁支路；西至宣城绿石环保墙体材料有限公司；南至支路；北至定级范围	1.00	95	0.3005	1	28.55

第五节 公用设施完备度量化处理

一、公用设施现状

公用设施完备度主要考虑与日常生活密切相关的中小学、幼儿园、医院、邮电局等。本次定级在各乡镇区分别调查了中小学、幼儿园、医院、银行、农贸市场。

根据县教育局提供的资料和各乡镇的调查材料，剔除评价区内但对土地质量影响很小的学校和私立幼儿园（由单位开办的且仅对内部招生的学校、仅对特殊人群招生的学校等）。

在对医院的调查中，一些小型诊所未予考虑，只对评价区内的各类大型医院进行了调查。

泾县各乡镇镇区大多无固定摊位的农贸市场，大多采用路边集中设摊经营的方式。本次根据各乡镇的实际情况，对于无固定摊位农贸市场的乡镇，将商贩集中设摊销售蔬菜、肉禽的地点，作为农贸市场。

目前这些设施状况能基本满足各乡镇镇区居民的日常生活需求。各乡镇公用设施调查状况见表 1-3-23 至 1-3-28。

表 1-3-23 泾县各乡镇镇区中学调查表

乡镇编号	乡镇名称	中学编号	中学名称	班级数(个)	学生数(人)	教职工人数(人)
1	榔桥镇	01	榔桥镇培风初级中学	12	541	51
2	茂林镇	01	茂林中学	9	390	51
3	桃花潭镇	01	桃花潭镇初级中学	10	303	47
4	琴溪镇	01	琴溪初级中学	8	358	48
5	云岭镇	01	云岭镇初级中学	6	196	31
6	昌桥乡	01	昌桥中学	12	379	68
7	丁家桥镇	01	丁家桥镇必清初级中学	7	357	45
8	黄村镇	01	黄村镇初级中学	5	154	37
9	蔡村镇	01	蔡村镇初级中学	7	246	43
10	汀溪乡	01	汀溪乡苏红初级中学	4	108	16

表 1-3-24 泾县各乡镇镇区小学调查表

乡镇编号	乡镇名称	小学编号	小学名称	班级数(个)	学生数(人)	教职工人数(人)
1	榔桥镇	01	榔桥镇中心小学	12	642	46
2	茂林镇	01	茂林小学	11	572	37
3	桃花潭镇	01	桃花潭镇中心小学	10	333	46
4	琴溪镇	01	琴溪镇中心小学	12	525	54
5	云岭镇	01	云岭镇中心小学	6	254	24
6	昌桥乡	01	昌桥中心小学	10	347	38
7	丁家桥镇	01	丁家桥镇中心小学	9	358	25
8	黄村镇	01	黄村镇中心小学	12	517	42
9	蔡村镇	01	蔡村镇中心小学	9	278	31
10	汀溪乡	01	汀溪乡苏红中心小学	6	188	23

表 1-3-25 泾县各乡镇镇区幼儿园调查表

乡镇编号	乡镇名称	幼儿园编号	幼儿园名称	班级数(个)	学生数(人)	教职工人数(人)
1	榔桥镇	01	榔桥镇中心幼儿园	5	80	8
2	茂林镇	01	茂林镇中心幼儿园	8	200	12
3	桃花潭镇	01	桃花潭镇中心幼儿园	6	180	10
4	琴溪镇	01	琴溪镇幼儿园	9	160	27
5	云岭镇	01	云岭镇摇篮幼儿园	5	100	10
6	昌桥乡	01	昌桥乡中心幼儿园	6	92	8
7	丁家桥镇	01	丁家桥镇幼儿园	4	60	6
8	黄村镇	01	黄村镇中心幼儿园	3	60	4
9	蔡村镇	01	蔡村镇幼儿园	4	70	6
10	汀溪乡	01	汀溪乡幼儿园	3	65	5

表 1-3-26 泾县各乡镇镇区医院调查表

乡镇编号	乡镇名称	医院编号	医院名称	床位数(张)	医护人员数(人)	年门诊人数(人)	年住院人数(人)
1	榔桥镇	01	榔桥镇中心卫生院	45	39	19574	594
2	茂林镇	01	茂林镇卫生院	25	27	8788	260
3	桃花潭镇	01	桃花潭中心卫生院	30	25	16056	632
4	琴溪镇	01	琴溪镇卫生院	10	18	56585	97
5	云岭镇	01	云岭镇中心卫生院	35	27	48271	619
6	昌桥乡	01	昌桥中心卫生院	30	29	39091	184
7	丁家桥镇	01	丁家桥卫生院	27	13	17343	602
8	黄村镇	01	黄村镇卫生院	11	13	6965	150
9	蔡村镇	01	蔡村镇卫生院	20	20	13816	623
10	汀溪乡	01	汀溪乡卫生院	10	13	8179	27

表 1-3-27 泾县各乡镇镇区银行调查表

乡镇编号	乡镇名称	银行编号	银行名称	营业面积(平方米)	年存款余额(万元)	年贷款余额(万元)
1	榔桥镇	01	榔桥农商行	1000	12723	3847
2	茂林镇	01	茂林农商行	500	6468	1512
3	桃花潭镇	01	桃花潭农商行	710	6409	1512
4	琴溪镇	01	琴溪信用社	1100	8928	2118
5	云岭镇	01	云岭农商行	900	7322	2183
6	昌桥乡	01	昌桥农商行	500	6891	1054
7	丁家桥镇	01	丁家桥农商行	530	5707	2953
8	黄村镇	01	黄村农商行	800	3690	1589
9	蔡村镇	01	蔡村农商行	660	8444	1321
10	汀溪乡	01	汀溪农商行	910	5673	1858

表 1-3-28 泾县各乡镇镇区农贸市场调查表

乡镇编号	乡镇名称	菜场编号	菜场名称	营业面积(平方米)
1	榔桥镇	01	榔桥综合农贸市场	800
2	茂林镇	01	茂林农贸市场	650
3	桃花潭镇	01	桃花潭镇农贸市场	600
4	琴溪镇	01	琴溪农贸市场	600
5	云岭镇	01	云岭农贸市场	550
6	昌桥乡	01	昌桥农贸市场	300
7	丁家桥镇	01	丁家桥镇农贸市场	200
8	黄村镇	01	黄村农贸市场	450
9	蔡村镇	01	蔡村农贸市场	350
10	汀溪乡	01	汀溪农贸市场	400

二、公用设施功能和服务半径的确定

1、中学、小学、幼儿园功能和服务半径的确定

参照《城镇土地分等定级规程》的规定，按下列步骤确定中小学和幼儿园的功能分和服务半径。

（1）计算作用指数

以学校的班级数、学生数作为评价指标，对其进行最大值标准化处理，计算各学校的作用指数。

（2）学校级别划分

根据各学校的作用指数和实际情况划分学校的级别。

（3）计算功能分

根据各学校的作用指数按级别求其平均值，再对其进行最大值标准化，所得结果乘以 100，最终得到各级学校的功能分。

（4）服务半径的确定

参照《城镇土地分等定级规程》的规定，学校的服务半径按其分布状况、级别和影响力的大小在 0.3-3 公里之间确定。

各乡镇区中小学和幼儿园的功能分及服务半径确定结果见表 1-3-29 至表 1-3-31。

表 1-3-29 泾县各乡镇镇区中学功能分及服务半径表

乡镇编号	乡镇名称	中学编号	中学名称	综合规模指数	级别	功能分	影响半径(米)
1	榔桥镇	01	榔桥镇培风初级中学	1	1	100	1500
2	茂林镇	01	茂林中学	1	1	100	2230
3	桃花潭镇	01	桃花潭镇初级中学	1	1	100	1740
4	琴溪镇	01	琴溪初级中学	1	1	100	1580
5	云岭镇	01	云岭镇初级中学	1	1	100	1500
6	昌桥乡	01	昌桥中学	1	1	100	600
7	丁家桥镇	01	丁家桥镇必清初级中学	1	1	100	2500
8	黄村镇	01	黄村镇初级中学	1	1	100	1600
9	蔡村镇	01	蔡村镇初级中学	1	1	100	1000
10	汀溪乡	01	汀溪乡苏红初级中学	1	1	100	1000

表 1-3-30 泾县各乡镇镇区小学功能分及服务半径表

乡镇编号	乡镇名称	小学编号	小学名称	综合规模指数	级别	功能分	影响半径(米)
1	榔桥镇	01	榔桥镇中心小学	1	1	100	1500
2	茂林镇	01	茂林小学	1	1	100	1880
3	桃花潭镇	01	桃花潭镇中心小学	1	1	100	1780
6	琴溪镇	01	琴溪镇中心小学	1	1	100	1370
4	云岭镇	01	云岭镇中心小学	1	1	100	1500
5	昌桥乡	01	昌桥中心小学	1	1	100	600
7	丁家桥镇	01	丁家桥镇中心小学	1	1	100	2500
8	黄村镇	01	黄村镇中心小学	1	1	100	1600
9	蔡村镇	01	蔡村镇中心小学	1	1	100	1000
10	汀溪乡	01	汀溪乡苏红中心小学	1	1	100	1000

表 1-3-31 泾县各乡镇镇区幼儿园功能分及服务半径表

乡镇编号	乡镇名称	幼儿园编号	幼儿园名称	综合规模指数	级别	功能分	影响半径(米)
1	榔桥镇	01	榔桥镇中心幼儿园	1	1	100	1500
2	茂林镇	01	茂林镇中心幼儿园	1	1	100	1800
3	桃花潭镇	01	桃花潭镇中心幼儿园	1	1	100	1480
4	琴溪镇	01	琴溪镇幼儿园	1	1	100	1200
5	云岭镇	01	云岭镇摇篮幼儿园	1	1	100	1500
6	昌桥乡	01	昌桥乡中心幼儿园	1	1	100	600
7	丁家桥镇	01	丁家桥镇幼儿园	1	1	100	2500
8	黄村镇	01	黄村镇中心幼儿园	1	1	100	1600
9	蔡村镇	01	蔡村镇幼儿园	1	1	100	1000
10	汀溪乡	01	汀溪乡幼儿园	1	1	100	1000

2、医院功能分和服务半径的确定

医院功能分和服务半径的确定步骤如下：

(1) 按照各类医院的床位数、医护人员数和年门诊人数指标进行作用指数计算；

(2) 按照定量与定性相结合的原则，综合考虑各医院的规模、功能、等级和影响力进行级别划分；

(3) 对级别相同的医院的作用指数求平均值，再对其进行最大值标准化，所得结果乘以 100，得到各级医院的功能分；

(4) 医院服务半径依据其数量分布状况、级别、影响力在 0.3-3 公里之间确定。结果见表 1-3-32。

表 1-3-32 泾县各乡镇镇区医院功能分及服务半径表

乡镇编号	乡镇名称	医院名称	综合规模指数	级别	功能分	影响半径(米)
1	榔桥镇	榔桥镇中心卫生院	1	1	100	1500
2	茂林镇	茂林镇卫生院	1	1	100	1680
3	桃花潭镇	桃花潭中心卫生院	1	1	100	1480
4	琴溪镇	琴溪镇卫生院	1	1	100	1300
5	云岭镇	云岭镇中心卫生院	1	1	100	1500
6	昌桥乡	昌桥中心卫生院	1	1	100	600
7	丁家桥镇	丁家桥卫生院	1	1	100	2500
8	黄村镇	黄村镇卫生院	1	1	100	1600
9	蔡村镇	蔡村镇卫生院	1	1	100	1000
10	汀溪乡	汀溪乡卫生院	1	1	100	1000

3、银行功能分和服务半径的确定

银行功能分和服务半径的确定步骤如下：

- (1) 按照各银行的营业面积指标进行作用指数计算；
- (2) 按照定量与定性相结合的原则，根据其功能及等级和影响力进行级别划分；
- (3) 对级别相同的银行的作用指数求平均值，再对其进行最大值标准化，所得结果乘以 100，得到各级银行的功能分；
- (4) 银行服务半径依据其数量分布状况、级别、影响力在 0.3-3 公里之间确定。结果见表 1-3-33：

表 1-3-33 泾县各乡镇镇区银行功能分及服务半径表

乡镇编号	乡镇名称	信用社编号	银行名称	综合规模指数	级别	功能分	影响半径(米)
1	榔桥镇	01	榔桥农商行	1	1	100	1500
2	茂林镇	01	茂林农商行	1	1	100	1830
3	桃花潭镇	01	桃花潭农商行	1	1	100	1500
4	琴溪镇	01	琴溪信用社	1	1	100	1500
5	云岭镇	01	云岭农商行	1	1	100	1500
6	昌桥乡	01	昌桥农商行	1	1	100	600
7	丁家桥镇	01	丁家桥农商行	1	1	100	2500
8	黄村镇	01	黄村农商行	1	1	100	1600
9	蔡村镇	01	蔡村农商行	1	1	100	1000
10	汀溪乡	01	汀溪农商行	1	1	100	1000

4、农贸市场功能分和服务半径的确定

农贸市场功能分和服务半径的确定步骤如下：

- (1) 按照各农贸市场的营业面积指标进行作用指数计算；

(2) 按照定量与定性相结合的原则, 根据其功能及等级和影响力进行级别划分;

(3) 对级别相同的农贸市场的作用指数求平均值, 再对其进行最大值标准化, 所得结果乘以 100, 得到各级农贸市场的功能分;

(4) 农贸市场服务半径依据其数量分布状况、级别、影响力在 0.3-3 公里之间确定。结果见表 1-3-34:

表 1-3-34 泾县各乡镇镇区农贸市场功能及服务半径表

乡镇编号	乡镇名称	菜场编号	菜场名称	综合规模指数	级别	功能分	影响半径(米)
1	榔桥镇	01	榔桥综合农贸市场	1	1	100	1500
2	茂林镇	01	茂林农贸市场	1	1	100	1780
3	桃花潭镇	01	桃花潭镇农贸市场	1	1	100	1730
4	琴溪镇	01	琴溪农贸市场	1	1	100	1200
5	云岭镇	01	云岭农贸市场	1	1	100	1500
6	昌桥乡	01	昌桥农贸市场	1	1	100	600
7	丁家桥镇	01	丁家桥镇农贸市场	1	1	100	2500
8	黄村镇	01	黄村农贸市场	1	1	100	1600
9	蔡村镇	01	蔡村农贸市场	1	1	100	1000
10	汀溪乡	01	汀溪农贸市场	1	1	100	1000

第六节 环境质量优劣度定量化处理

根据《城镇土地分等定级规程》综合定级中环境质量优劣度包括水环境、大气环境、声环境等因子。乡镇土地定级将各种因子综合为综合环境质量优劣度进行评定。

一、环境质量现状分析

各乡镇镇区不同区域综合环境质量有所差异。环境质量直接影响城镇景观和居民的身心健康。因此, 城市环境质量的优劣对城市土地级别有明显的影响。环境质量好的土地, 适于人们生活, 土地质量相应较好, 反之, 则土地质量较差。

将各乡镇镇区按照环境质量综合状况划分成若干区域。

二、环境质量优劣度作用分的确定

1、综合环境质量作用分的确定

根据外业调查人员调查提供的材料和《城镇土地分等定级规程》的规定，按下列步骤确定综合环境质量作用分。

(1) 划分评价区域

根据外业调查人员调查提供的材料和各乡镇镇区环境质量资料，将各乡镇镇区按照环境质量综合状况划分成若干区域。

(2) 计算综合环境质量作用分

首先分别将各乡镇各区域的综合环境质量数据进行最大值标准化处理，得到综合环境质量指标值。然后按公式 1-3-9 计算各区域综合环境质量作用分。结果见表 1-3-35。

公式 1-3-9:
$$e^E = 100 \times (X^E - X_{\min}^E) / (X_{\max}^E - X_{\min}^E)$$

式中: e^E ——某环境质量优劣度作用分;

X^E ——某环境质量的综合评价指数或等级值;

X_{\min}^E ——某环境质量的综合评价指数或等级值的最劣值;

X_{\max}^E ——某环境质量的综合评价指数或等级值的最优值。

表 1-3-35 各乡镇镇区综合环境质量作用分表

序号	乡镇名称	评价区域编号	分布范围	综合评价指数	级别	作用分
1	柳桥镇	1	东至城镇开发边界、规划涌溪路；南至城镇开发边界、柳桥河；西至工业大道；北至傍山路、支路。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.8825	2	0
2	茂林镇	1	东至城镇开发边界；南至城镇开发边界、4117广场；西至规划经一路、三甲路；北至规划茂凤路。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.8825	2	0
3	桃花潭镇	1	东至城镇开发边界；南至青弋江、步行街；西至城镇开发边界、秀林路；北至城镇开发边界、北环路。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.8825	2	0
4	琴溪镇	1	东至城镇开发边界；南至汀溪河、中心街；西至汀溪河；北至月亮湾北路、城镇开发边界。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.6843	2	0
5	云岭镇	1	东至城镇开发边界；南至城镇开发边界、纬七路；西至纬五路、叶子河；北至城镇开发边界。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.6843	2	0
6	昌桥乡	1	东至定级范围线、规划峦水路；南至规划外环南路；西至定级范围线；北至规划塌棵路、规划外环北路。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.8825	2	0
7	丁家桥镇	1	东至城镇开发边界、青弋江；南至城镇开发边界、卫生院、派出所；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界、青弋江、滨江路。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.6843	2	0
8	黄村镇	1	东至城镇开发边界、徽水；南至城镇开发边界、溪月路、青弋江总干渠；西至城镇开发边界、规划四路；北至城镇开发边界。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.6843	2	0
9	蔡村镇	1	东至城镇开发边界、规划支路；南至城镇开发边界、汀溪河、滨河大道；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界、规划月亮湾北路。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.6843	2	0
10	汀溪乡	1	东至定级范围线；南至永福路；西至定级范围线、漕溪河；北至漕溪河支流。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.6843	2	0
11	泾县经济开发区(云岭分园)	1	东至城镇开发边界、章渡路；南至城镇开发边界、胜利路；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围	0.6843	2	0
12	蔡村基地	1	东至王家冲水库旁支路；西至宣城绿石环保墙体材料有限公司；南至支路；北至定级范围	1.0000	1	100

第七节 自然条件优劣度定量化处理

根据《城镇土地分等定级规程》综合定级中自然条件优劣度包括地面坡度、地基承载、边坡稳定、洪水淹没等因子。乡镇土地定级将各种因子综合为综合自然条件优劣度进行评定。

一、自然条件现状分析

各乡镇镇区不同区域综合自然条件有所差异。自然条件的优劣差异，直接影响土地的使用价值，因此在其它条件相同的情况下，自然条件优越的土地，其开发投资就少，利用程度就高，土地质量必然提高，反之，则会降低土地质量。

将各乡镇镇区按照自然条件综合状况划分成若干区域。

二、自然条件优劣度作用分的确定

1、综合自然条件作用分的确定

根据外业调查人员调查提供的材料和《城镇土地分等定级规程》的规定，按下列步骤确定综合自然条件作用分。

(1) 划分评价区域

根据外业调查人员调查提供的材料和各乡镇镇区综合自然条件资料，将各乡镇镇区按照自然条件综合状况划分成若干区域。

(2) 计算综合自然条件作用分

首先分别将各乡镇各区域的综合自然条件数据进行最大值标准化处理，得到综合自然条件指标值。然后按公式 1-3-10 计算各区域综合自然条件作用分。结果见表 1-3-36。

$$\text{公式 1-3-10: } e^E = 100 \times (X^E - X_{\min}^E) / (X_{\max}^E - X_{\min}^E)$$

式中： e^E ——某自然条件优劣度作用分；

X^E ——某自然条件的综合评价指数或等级值；

X_{\min}^E ——某自然条件的综合评价指数或等级值的最劣值；

X_{\max}^E ——某自然条件的综合评价指数或等级值的最优值。

表 1-3-36 各乡镇镇区综合自然条件作用分表

序号	乡镇名称	评价区域编号	分布范围	综合评价指数	级别	作用分
1	榔桥镇	1	东至城镇开发边界、规划涌溪路；南至城镇开发边界、榔桥河；西至工业大道；北至傍山路、支路。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.8566	2	0
2	茂林镇	1	东至城镇开发边界；南至城镇开发边界、4117广场；西至规划经一路、三甲路；北至规划茂凤路。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.8566	2	50
3	桃花潭镇	1	东至城镇开发边界；南至青弋江、步行街；西至城镇开发边界、秀林路；北至城镇开发边界、北环路。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.8566	2	0
4	琴溪镇	1	东至城镇开发边界；南至汀溪河、中心街；西至汀溪河；北至月亮湾北路、城镇开发边界。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.5673	2	0
5	云岭镇	1	东至城镇开发边界；南至城镇开发边界、纬七路；西至纬五路、叶子河；北至城镇开发边界。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.5673	2	0
6	昌桥乡	1	东至定级范围线、规划峦水路；南至规划外环南路；西至定级范围线；北至规划塌棵路、规划外环北路。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.5673	2	0
7	丁家桥镇	1	东至城镇开发边界、青弋江；南至城镇开发边界、卫生院、派出所；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界、青弋江、滨江路。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.8566	2	0
8	黄村镇	1	东至城镇开发边界、徽水；南至城镇开发边界、溪月路、青弋江总干渠；西至城镇开发边界、规划四路；北至城镇开发边界。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.5673	2	0
9	蔡村镇	1	东至城镇开发边界、规划支路；南至城镇开发边界、汀溪河、滨河大道；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界、规划月亮湾北路。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.5673	2	0
10	汀溪乡	1	东至定级范围线；南至永福路；西至定级范围线、漕溪河；北至漕溪河支流。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.5673	2	0
11	泾县经济开发区(云岭分园)	1	东至城镇开发边界、章渡路；南至城镇开发边界、胜利路；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界。	1.0000	1	100
		2	定级范围扣除一级地范围	0.5673	2	0
12	蔡村基地	1	东至王家冲水库旁支路；西至宣城绿石环保墙体材料有限公司；南至支路；北至定级范围	1.0000	1	100

第四章 土地定级单元分值计算与作用分值图编制

第一节 土地定级单元划分

土地定级单元是评定和划分土地级别的基本空间单位，是内部特性和区位条件相对均一的地块。土地定级单元在土地定级中，既是一个能完整反映自身特性的最基本地块，同时也是工作中取样和获得数据的工作单位，划分出的土地定级单元，可以按其所具有的土地特性值，对照因素功能分，评出各单元的因素分值和总分值，作为评定土地级别的基础。本次泾县土地定级采用网格化方法，由计算机将工作底图栅格化，其栅格单元即为土地定级单元。

1、采用网格法确定定级单元，网格的大小直接影响到土地定级因素、因子的分值计算精度，从而最终影响到土地级别和各土地级别图斑面积的数据精度。从理论上讲，栅格边长越小，单元内主要定级因素的影响越容易趋于一致，分值计算的精度就越高。但是，随着栅格边长的缩小，分值计算的工作量和数据量也会呈指数迅速地增加，对计算机的硬件要求越高。此外，分值矩阵的矢量化技术处理亦变得更复杂。因此，确定适宜的网格尺寸首先必须解决技术问题。

2、根据衰减公式

$$e_{ij}^M = (f_i^M)^{1-r}$$

式中： e_{ij}^M —j 点受 i 影响因素的作用分；

f_i^M —i 影响因素的作用分；

r—j 点到 i 影响因素的相对距离

3、根据《规程》规定，采用网格法确定定级单元，其网格的尺寸，要满足同一网格内每个定级因素、因子的分值差异不大于 $100/(n \pm 1)$ ，n 为拟定级的土地级别数，故所要拟定的土地级别数越多要求网格的定级因素、因子的分值差异越小，即网格选用的尺寸就必须越小。实际测算中，栅格边长一般为 $5m \times 5m \sim 25m \times 25m$ 为宜。

4、根据上述要求，结合公式 $f_i^M - (f_i^M)^{1-r} \leq 100/(n \pm 1)$ ， f_i^M 为各因素因子的功能分，其功能分可能值为 0~100 分，本次取其最大值 100，即 $f_i^M = 100$ 。确定土地级别 $n=2$ ，将数值带入上述公式求得相对距离 r 的最小值： $100 - 100^{1-r} = 100/(2+1)$ ， $r=0.15$ 。

$$r = d_i/d$$

其中： r —相对距离

d_i —在 i 影响因素的服务半径内，某点距 i 影响因素的距离

d — i 影响因素的服务半径

本次要求出单元网格划分的极值，即需求出 d_i 的最大值，根据前文中定量化处理章节，各种道路类型中影响半径最小的为支路，其影响半径为 140~160 米，公用设施服务半径为 600~3000 米，对外交通的影响半径为 2000-2600 米，假设 d 取各因素影响半径的最小值，即 $d=140$ 米。

d_i 的最小值为 8.4。将 d_i 作为网格的对角线，

故定级单元边长 $L < d_i/\sqrt{2} = 8.4/\sqrt{2} = 5.94$ 。

最终确定泾县乡镇土地定级单元大小为 5m×5m。

第二节 障碍物及障碍物通行点的设置

在因素或因子作用分值计算的过程中，有时会遇到某些地理要素的阻隔，例如无桥梁的河流、湖泊、高速公路、铁路等障碍物，造成这些因素或因子只对一侧范围内的土地定级起作用，而对另一侧不发生影响。这些障碍物对因素或因子作用分值扩散起屏蔽或阻隔作用。但当障碍物上有通道如桥梁、隧道等，因素（或因子）作用分值扩散到通道时，可以通道为通行点，按通行点处因素（或因子）作用分及剩余的影响半径，再次进行扩散，此时障碍物对因素（或因子）作用分值的影响不是屏蔽，而只是削弱作用。

根据各乡镇镇区的实际情况，将镇区内具有障碍作用的河流设置为障碍物，将镇区分成若干块扩散区域，各块之前联系通道为道路、桥梁。

第三节 土地定级单元内定级因素作用分值计算与作用分值图编制

一、单元内商服繁华影响度分值计算

1、商服繁华影响度作用分衰减公式的确定

商服功能影响作用分按下式进行衰减：

$$e_{ij}^M = (f_i^M)^{1-r}$$

式中： e_{ij}^M ——j 点受 i 级商服功能的作用分；

f_i^M ——i 级商服功能的作用分；

r——j 点到具有 i 级功能的商服中心的相对距离。

2、单元内商服繁华影响度作用分计算

单元内商服繁华影响度作用分按下式计算：

$$e_j^M = \sum_{i=1}^n e_{ij}^M$$

式中： e_j^M ——j 点商服繁华度作用分，即商服中心各级功能对 j 点的总和和作用分；

e_{ij}^M ——i 级商服功能对 j 点的作用分， $i=1, 2, \dots, n$ ；

n——商服中心级别数目。

3、商服繁华影响度作用分值图编制

根据扩散的结果，采用等值线跟踪的方法由计算机自动在 0-100 分之间每 10 分跟踪一条等值线，由绘图仪自动绘制作用分值图。

4、商服繁华影响度作用分值计算结果分析

分析各乡镇商服繁华作用等值线图可以看出：

①等值线的分布是由商服中心的位置、自身形状及其扩散场强决定，高分值等值线与商服中心形状基本一致。②镇区中商服中心所在区域彼此之间相互作用，等值线表现较为复杂；而边缘区域商服中心作用弱，等值线表现较为简单。③高分值等值线变化很陡，低分值等值线变化较缓，等值线间距变化大，这主要是由于商服中心的作用分是按指数方式衰减所决定的。④商服繁华作用等值线表示评价区内繁华程度的空间差异，等值线分值越高，表示越繁华。

二、单元内道路通达度分值计算

1、道路通达度作用分衰减公式的确定

道路通达度作用按下式衰减计算:

$$e_{ij}^R = (f_i^R)^{1-r}$$

式中: e_{ij}^R —i 道路对 j 级商服功能的作用分;

f_i^R —i 道路或同类道路的功能分;

r—j 点到 i 道路的相对距离。

2、单元内道路通达度作用分取值

当同时存在多种道路类型影响时, 取其中最高的作用分值。

3、道路通达度作用分值图绘制

根据扩散的结果, 采用等值线跟踪的方法由计算机自动在 0-100 分之间每 20 分跟踪一条等值线, 由绘图仪自动绘制作用分值图。

4、道路通达度作用结果分析

道路仅对其两侧的土地有显著的增值作用, 因而道路通达度对土地级别影响半径远小于商服中心和对外交通设施的影响半径。道路通达度作用分值的空间分布结构与评价区道路系统结构形状完全吻合, 并且都是沿着道路中心线呈对称分布。

从道路通达度土地定级作用分值图可以看出高分值区出现在主干道所在区域, 这主要由于主干道对土地质量的影响最大。从总体上来看, 作用分是沿着道路向两侧呈指数衰减, 等值线是沿道路中心线呈对称分布的, 等值线间的间距较小, 分值变化较陡, 随着等值线离道路距离的增加, 等值线间距急剧变大, 分值变化趋缓。

三、单元内对外交通便利度作用分值计算

1、对外交通便利度作用分衰减公式的确定

对外交通便利度作用分按下式进行衰减计算:

$$e_{ij}^T = f_i^T \times (1-r)$$

式中: e_{ij}^T —i 对外交通设施对 j 点的便利度作用分;

f_i^T —i 对外交通设施的功能分;

r — j 点对 i 对外交通设施的相对距离。

2、单元内对外交通便利度作用分取值方法

(1) 同时存在多类对外交通设施影响时, 各类对外交通设施对单元的作用分仅取值一次;

(2) 受多个同类对外交通设施影响时, 取其中最高作用分。

3、对外交通便利度分值计算

对外交通便利度分值是由各对外交通设施的作用分值加权求和而得, 各对外交通设施的权重采用特尔菲测定法确定。

4、对外交通便利度作用分值图绘制

根据各类对外交通设施生成的扩散图象, 采用数字叠置技术方法, 按各类设施权重, 通过加权求和的方式, 自动计算对外交通便利度作用分值。再根据扩散的结果, 采用等值线跟踪的方法由计算机自动在 0-100 分之间每 10 分跟踪一条等值线, 由绘图仪自动绘制作用分值图。

5、对外交通便利度作用分值计算结果分析

各乡镇镇区的对外交通设施均只有一个汽车站, 等值线总体上呈单中心分布格局。但中心等值线所形成的同心圆间距均匀, 这是由它的线性扩散方式所决定的。

四、单元内基本设施完善度分值计算

1、单元内基础设施完善度作用分值计算与作用分值图编制

(1) 单元内基础设施完善度分值取值方法

基础设施主要考虑了供电、供水、排水三个因子, 均为面状因子, 故采用区域赋值法由计算机对各均质区域所属的土地定级单元自动赋分, 然后按供水、排水的权重值 (采用特尔菲测定法确定), 采用空间数字叠置技术, 加权求和, 自动计算各土地定级单元基础设施完善度作用分值。

(2) 基础设施完善度作用分值图绘制

基于区域赋值法计算分值, 作用分值图采用晕线法, 以晕线反映分值的高低, 由计算机自动绘制基础设施完善度作用分值图。

(3) 基础设施完善度作用分值计算结果分析。

在成果图中，基础设施完善度的趋势是由镇中心向边缘地区呈逐渐降低的趋势。其中，供电、供水保证率高、排水通畅的区域形成作用分值最高区。低分值区主要位于边缘地区，各项基础设施不完善，且设施水平和保证率相对偏低。

2、单元内公用设施作用分值计算与作用分值图编制

(1) 公用设施作用分衰减公式的确定

公用设施作用分按下式进行衰减：

$$e_{ij}^P = f_i^P \times (1-r)$$

式中： e_{ij}^P - i 公用设施对 j 点的作用分；

f_i^P - i 公用设施的功能分；

r - j 到 i 公用设施的相对距离。

(2) 单元内公用设施作用分取值

同时存在多类公用设施影响时，每类公用设施对单元的作用分仅取一次；受多个同类公用设施影响时，取其中最高作用分。

(3) 公用设施完备度作用分值计算

单元公用设施完备度按下式计算：

$$F_j^P = \sum_{i=1}^n e_{ij}^P$$

式中： F_j^P - j 单元公用设施完备度分值；

e_{ij}^P - i 类公用设施对 j 单元的作用分， $i=1, 2, 3, \dots, n$ ；

n - 公用设施的类型数。

(4) 公用设施完备度作用分值图绘制

根据各类公用设施生成的扩散图象，采用数字叠置技术方法，按各类公用设施权重，通过加权求和的方式，自动计算公用设施完备度作用分值，然后通过矢量化自动跟踪技术形成公用设施完备度作用分等值线图形，在此基础上，采用制图综合技术对等值线进行平滑，最后经图形整饰得到绘图使用的数据并绘制成图。

(5) 公用设施完备度作用结果分析

由公用设施作用分值图可以看出：80 分以上等值线主要分布位于各乡镇区中心地带，并以此为圆心向外扩散形成分值递减、基本连续分布的同心圆。

由于作用分的衰减呈线性，所以其等值线的间距比较均匀。部分等值线在遇到河流时出现了不连续、破碎的现象，这是河流等的阻隔作用所致。

五、单元内环境质量作用分值计算与作用分值图编制

1、单元内环境质量优劣度作用分值计算

根据单元所在区域的环境质量优劣度作用分，直接得到单元分值。

2、环境质量优劣度分值图绘制

基于区域赋值法计算分值，作用分值图采用晕线法，以晕线反映分值的高低，由计算机自动绘制环境质量优劣度作用分值图。在此基础上，采用制图综合技术综合区域赋值边界线，去掉零星小图班，最后经图形整饰得到供绘图使用的数据并绘制成图。

六、单元内自然条件作用分值计算与作用分值图编制

1、单元内自然条件优劣度作用分值计算

根据单元所在区域的自然条件优劣度作用分，直接得到单元分值。

2、自然条件优劣度分值图绘制

基于区域赋值法计算分值，作用分值图采用晕线法，以晕线反映分值的高低，由计算机自动绘制自然条件优劣度作用分值图。在此基础上，采用制图综合技术综合区域赋值边界线，去掉零星小图班，最后经图形整饰得到供绘图使用的数据并绘制成图。

第四节 土地定级单元内总分值的计算与定级因素作用总分值图编制

一、单元内总分值的计算

由计算机按照下式直接计算定级单元总分：

$$S_j = \sum_{i=1}^n F_{ij} \times W_i$$

式中： S_j —j 单元的土地总分值；

F_{ij} —j 单元的 i 因素分值， $i=1, 2, \dots, n$ ；

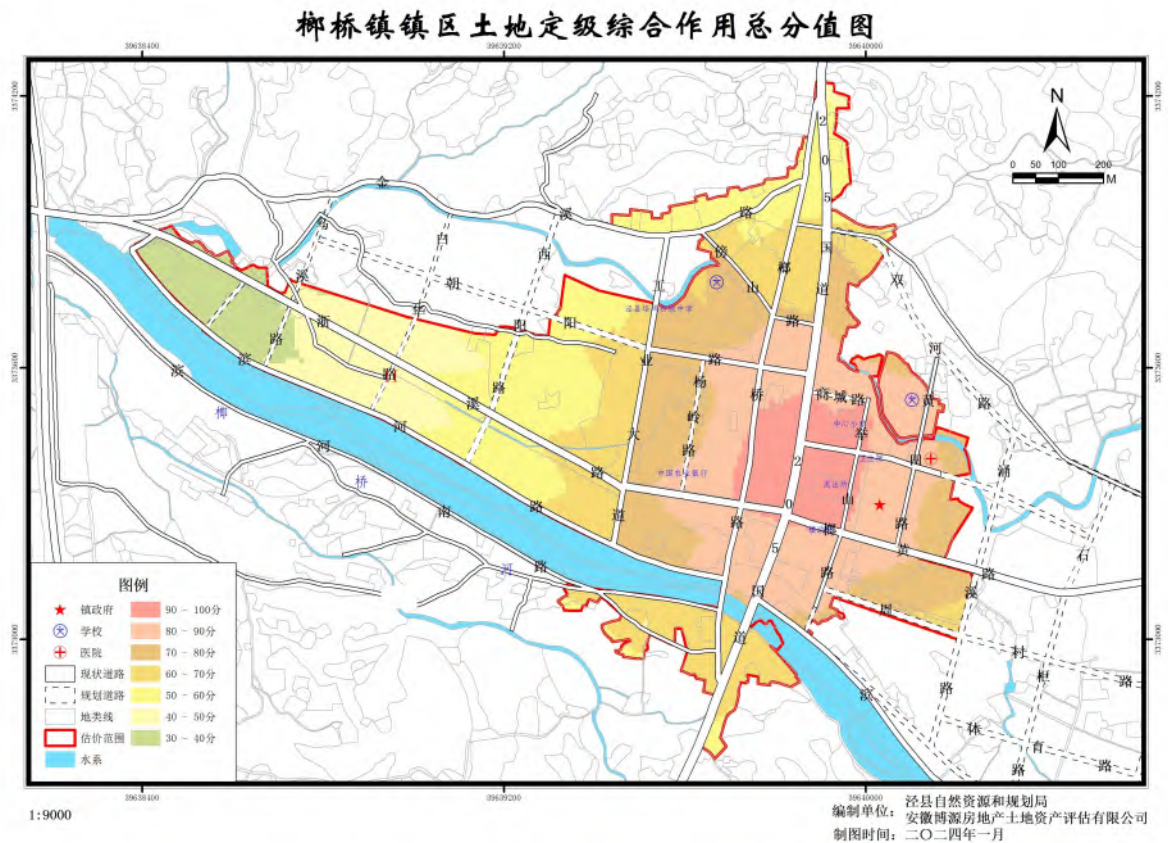
W_i —i 因素的权重；

n—定级因素的个数。

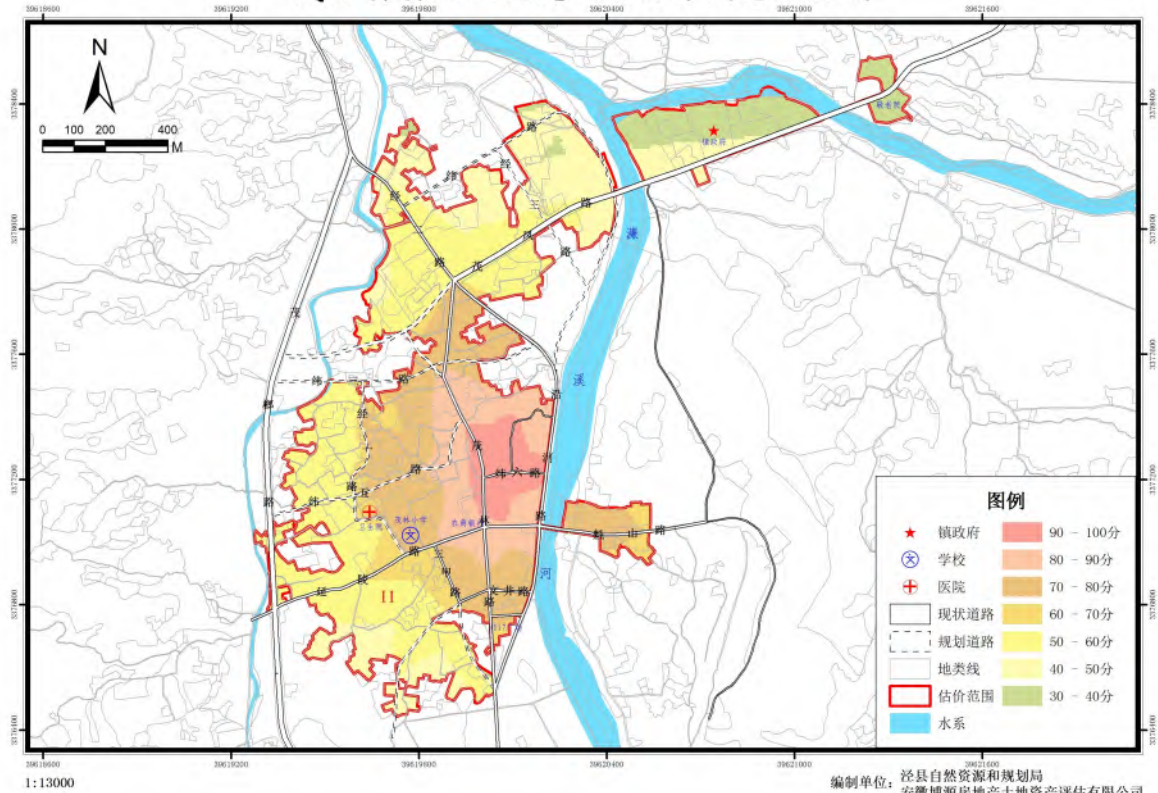
二、定级因素作用总分值图编制

利用因素作用分值数字成果，采用空间数字叠置技术，按因素权重进行加权求和，自动计算参评因素对土地级别综合影响的作用分，通过矢量化自动跟踪技术形成定级因素作用总分等值线图形。在此基础上，采用制图综合技术对总分等值线进行光滑，最后绘制成图。

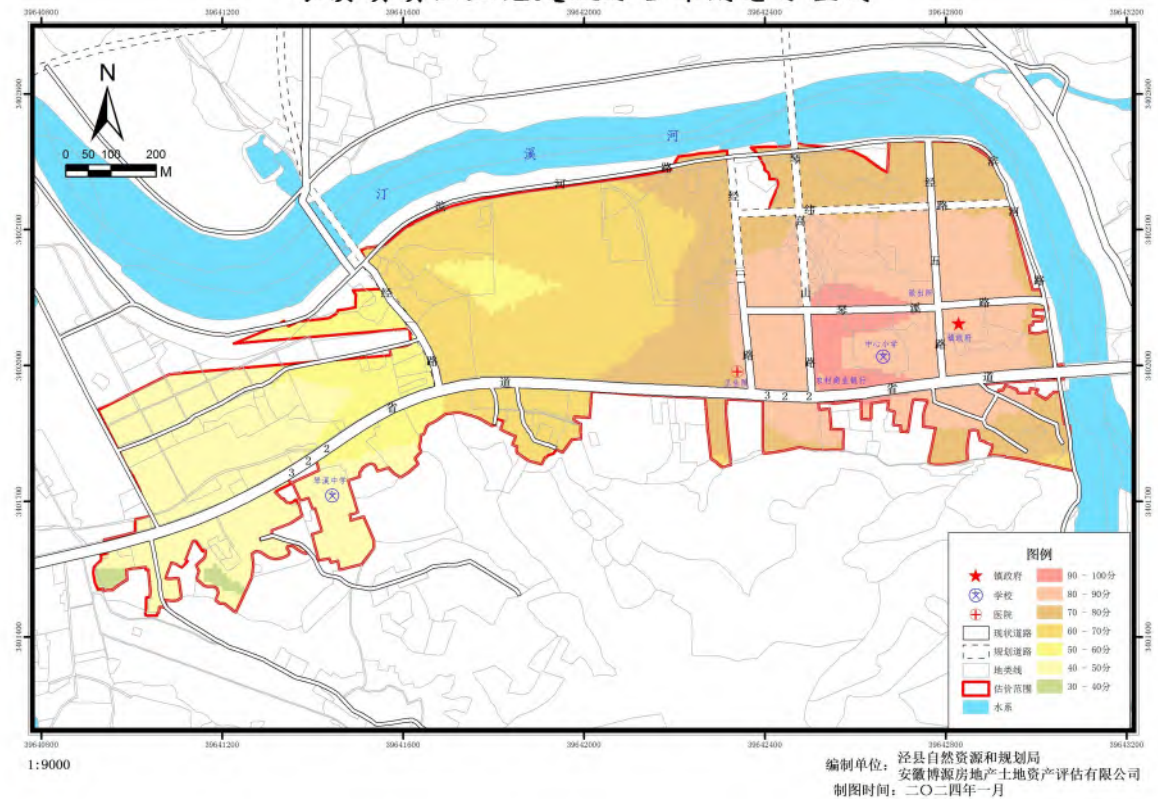
三、定级因素作用总分值图分析



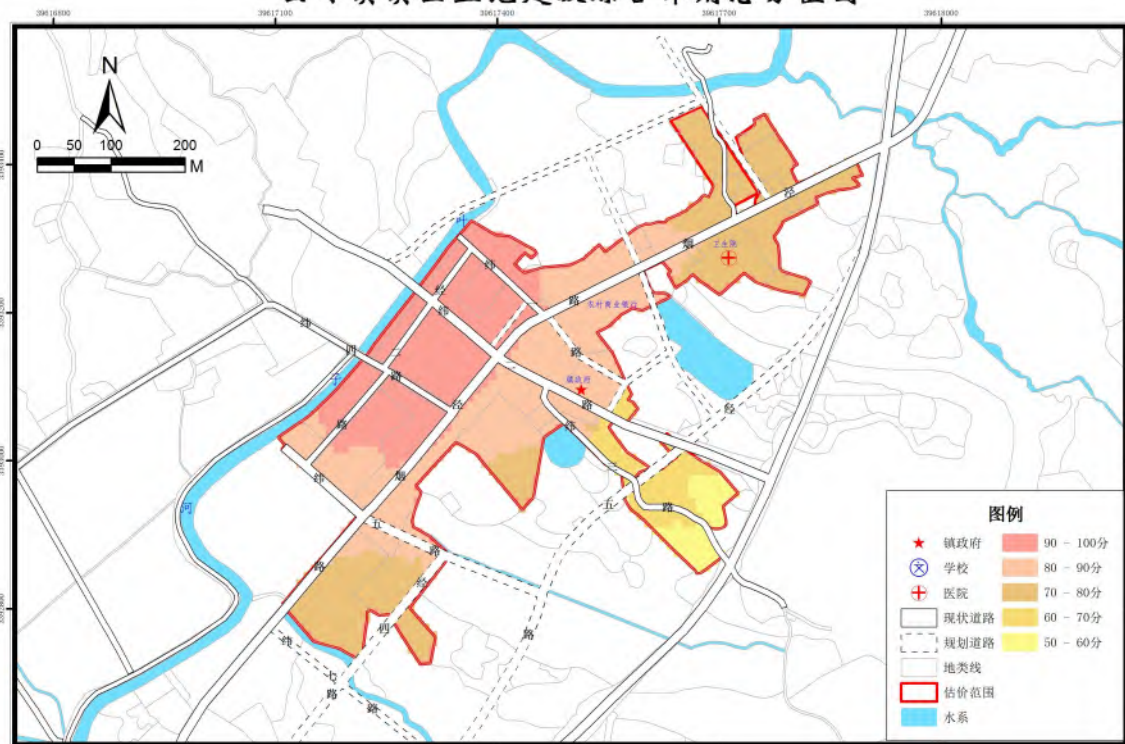
茂林镇镇区土地定级综合作用总分值图



琴溪镇镇区土地定级综合作用总分值图



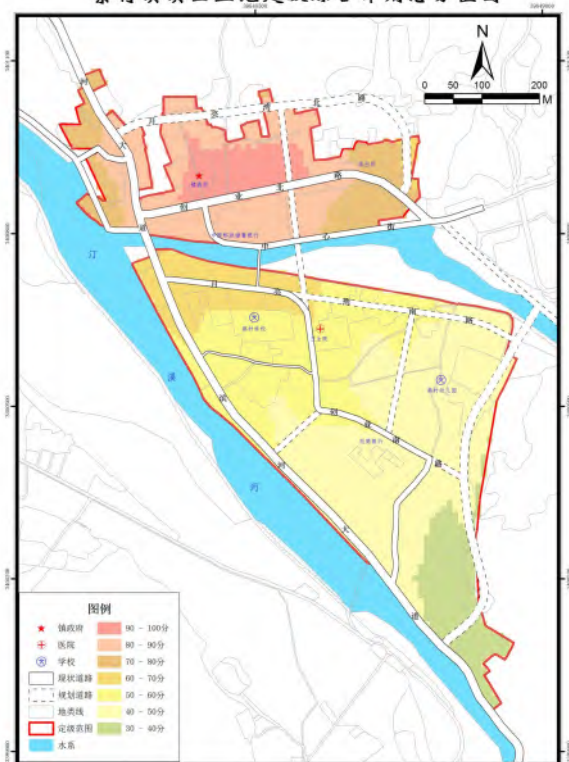
云岭镇镇区土地定级综合作用总分值图



1:5500

编制单位：泾县自然资源和规划局
安徽博源房地产土地资产评估有限公司
制图时间：二〇二四年一月

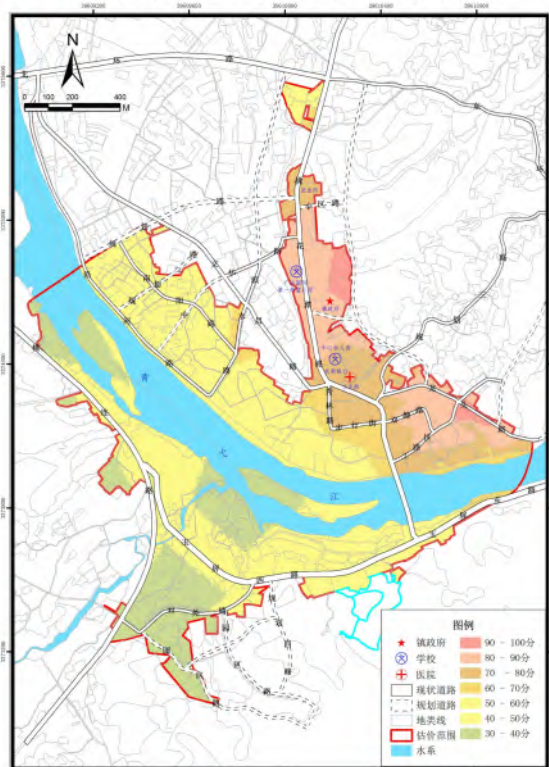
蔡村镇镇区土地定级综合作用总分值图



1:5000

编制单位：泾县自然资源和规划局
安徽博源房地产土地资产评估有限公司
制图时间：二〇二四年一月

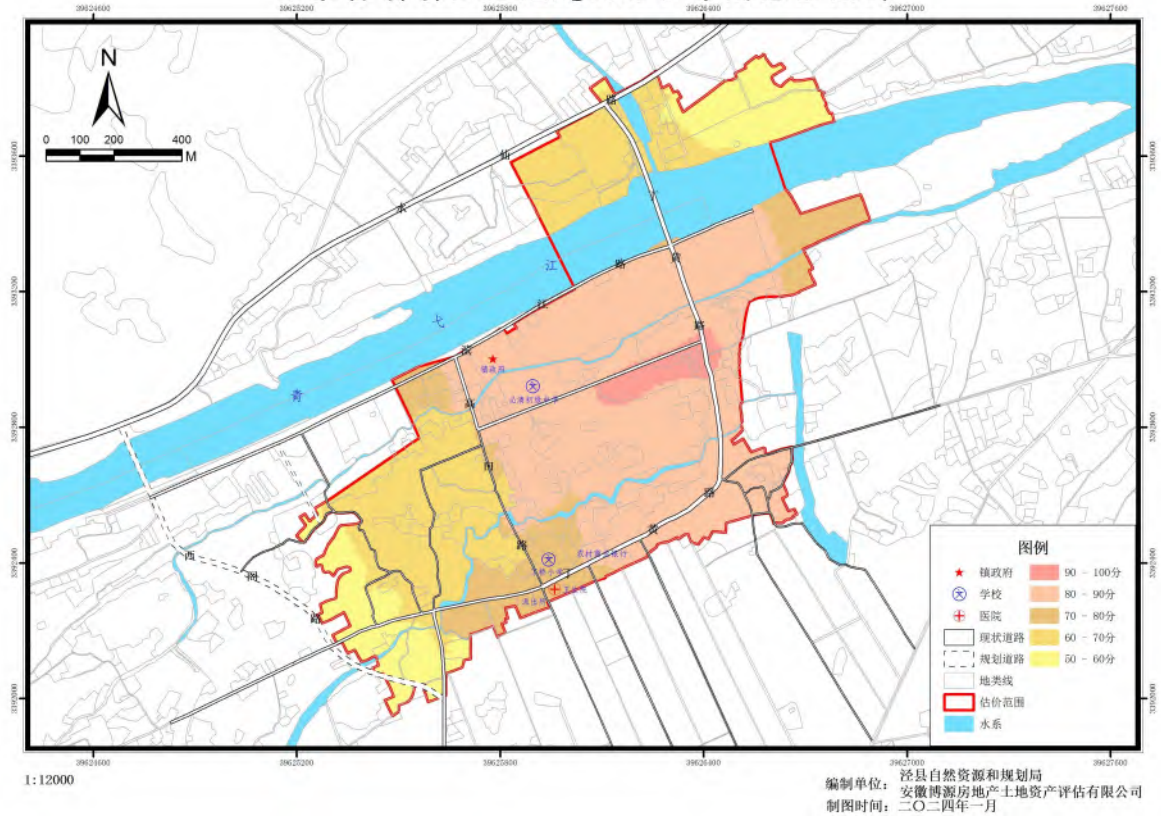
桃花潭镇镇区土地定级综合作用总分值图



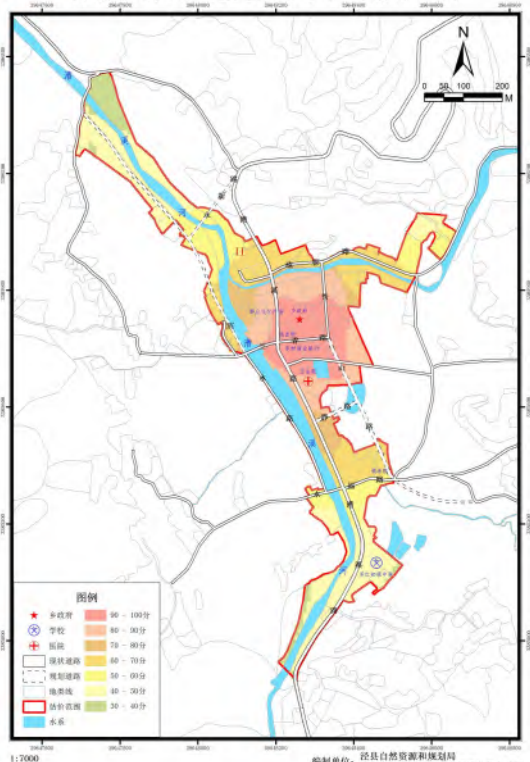
1:12000

编制单位：泾县自然资源和规划局
安徽博源房地产土地资产评估有限公司
制图时间：二〇二四年一月

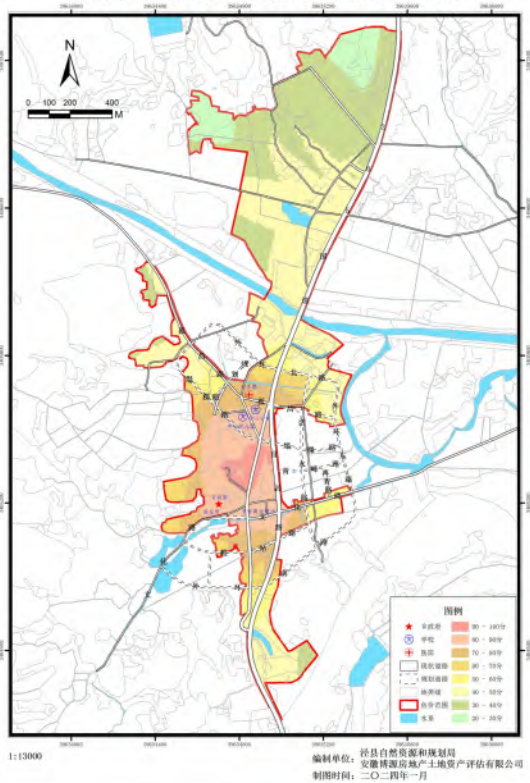
丁家桥镇镇区土地定级综合作用总分值图



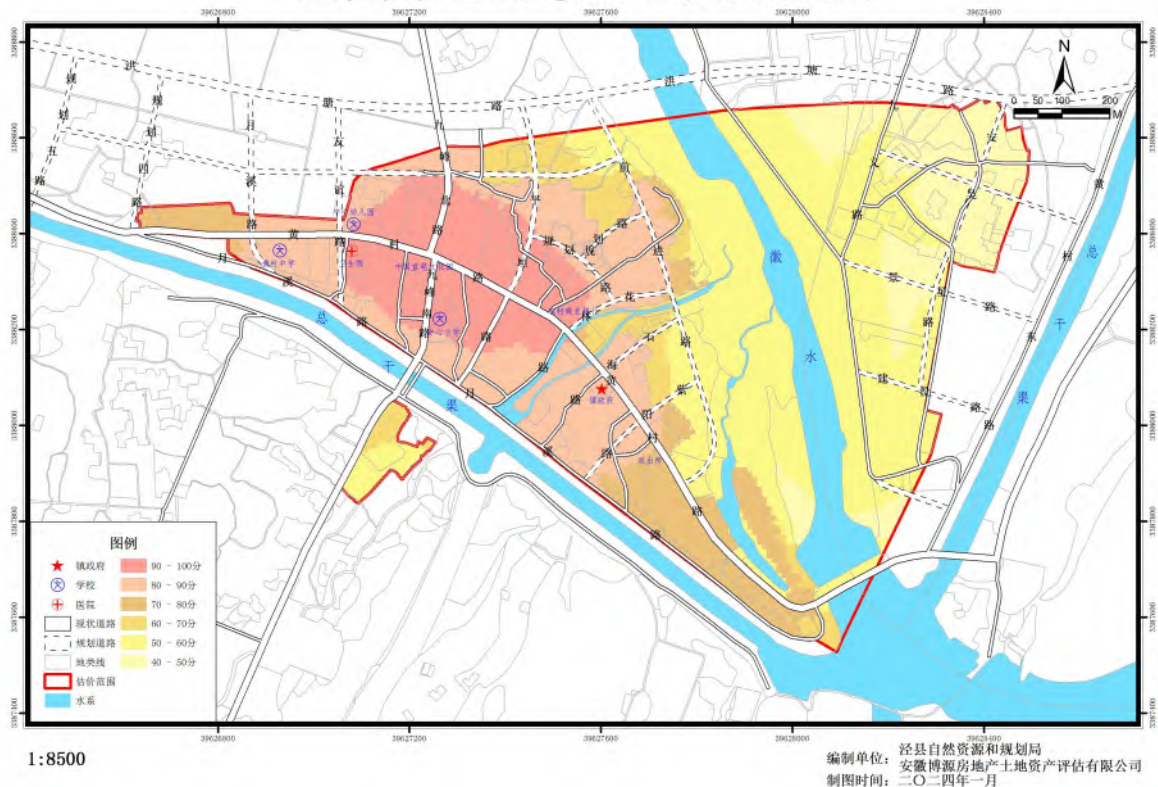
汀溪乡镇区土地定级综合作用总分值图



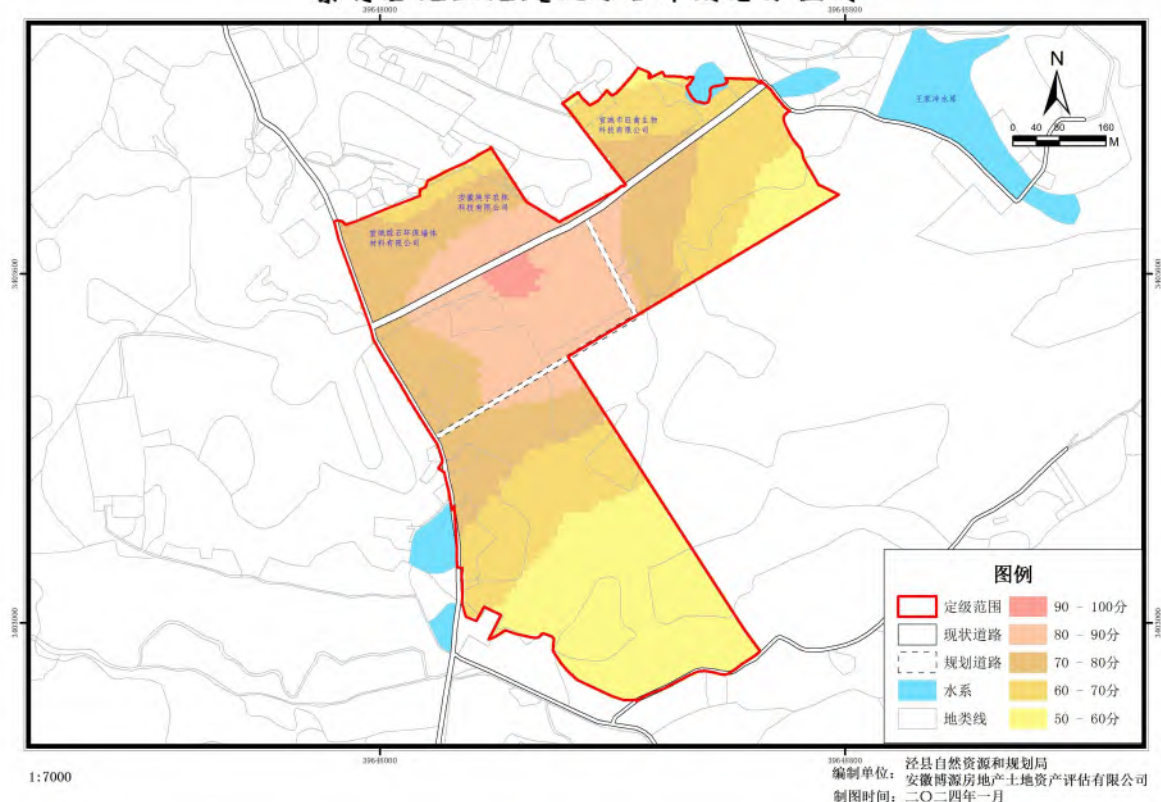
昌桥乡镇区土地定级综合作用总分值图



黄村镇镇区土地定级综合作用总分值图



蔡村基地土地定级综合作用总分值图



纵观各乡镇镇区定级因素作用总分值图，可以看出：（1）等值线沿道路延伸的现象十分明显，这说明道路对土地质量的空间分布起着重要的作用；（2）等值线遇到河流、山体等阻隔线时出现不连续、破碎现象，说明土地质量变化受河流阻隔影响；（3）等值线间距从高分到低分变化呈迅速增大趋势，即土地质量从高级别到低级别的变化由陡变缓。

第五章 土地级别的划分与确定

第一节 土地级别的初步划分

一、土地级别划分依据及原则

1、土地级别划分依据

土地级别划分的依据是各定级单元（网格）的因素因子作用分值及其作用总分值在空间分布上的变化规律。划分的土地级别应充分反映评价区内土地区位条件和社会经济效益的地域差异。

2、土地级别划分原则

（1）土地级别高低与土地相对优劣的对应关系基本一致，即土地级按照综合作用总分值的大小来划分。综合作用总分值越大，土地级别越高。

（2）土地级别数依据城镇的规模、复杂程度和定级类型来确定。

（3）各级土地之间应渐变过渡，同级土地之间土地级差不宜过大。

（4）各类用途的各级土地的平均单位面积地租或地价应具有明显差异并呈正向级差。

（5）保持自然地块及权属单位的完整性。对于跨土地级别界线的宗地，若宗地被级别界线分开的两块面积悬殊，则将该宗地归入大面积地块所在的土地级；若宗地被级别界线分开的两块面积相差不大，可依据收益高低将其划分相应的土地级，也可根据其土地利用现状来确定其土地级；若宗地面积很大，且被级别界线分开的两个地块用途不同，视情况可分为两个土地级。

（6）土地级别界线尽量采用具有地域突变特征的自然界线或人工界线，如河流、土地利用类型界线等。

二、土地级的划分方法

土地级别界线表征土地质量的突变处，以突变处形成土地级别界线。准确地划分土地级别关键在于正确分析多因素多因子综合作用总分值及总分值图。

1、绘制总分频率直方图

将定级区域每个 5m×5m 网格（定级单元）作为一个样点，依次计算总分值在 1-100 分之间各分值的网格个数和频率，形成频率直方图图形工作数据库，然后由绘图仪自动绘制总分频率直方图。



图 1-5-1 榔桥镇镇区综合定级总分值频率直方图

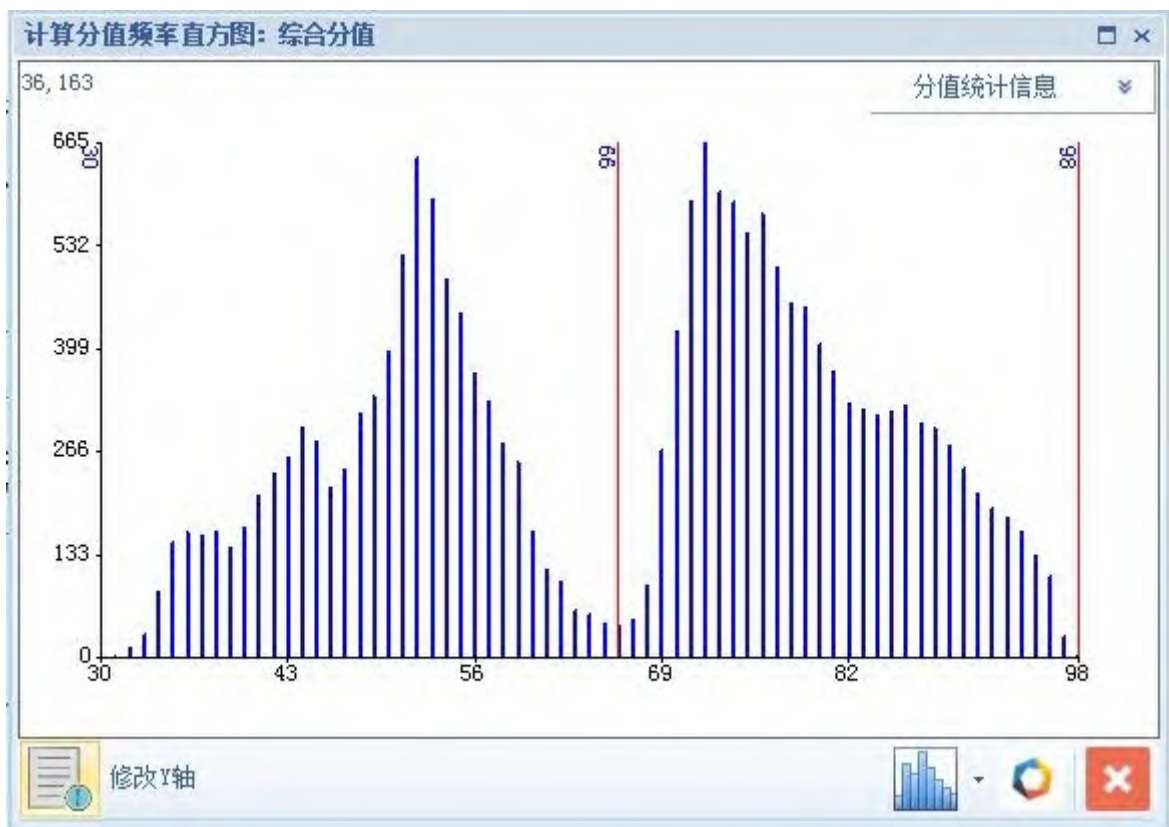


图 1-5-2 茂林镇镇区综合定级总分值频率直方图

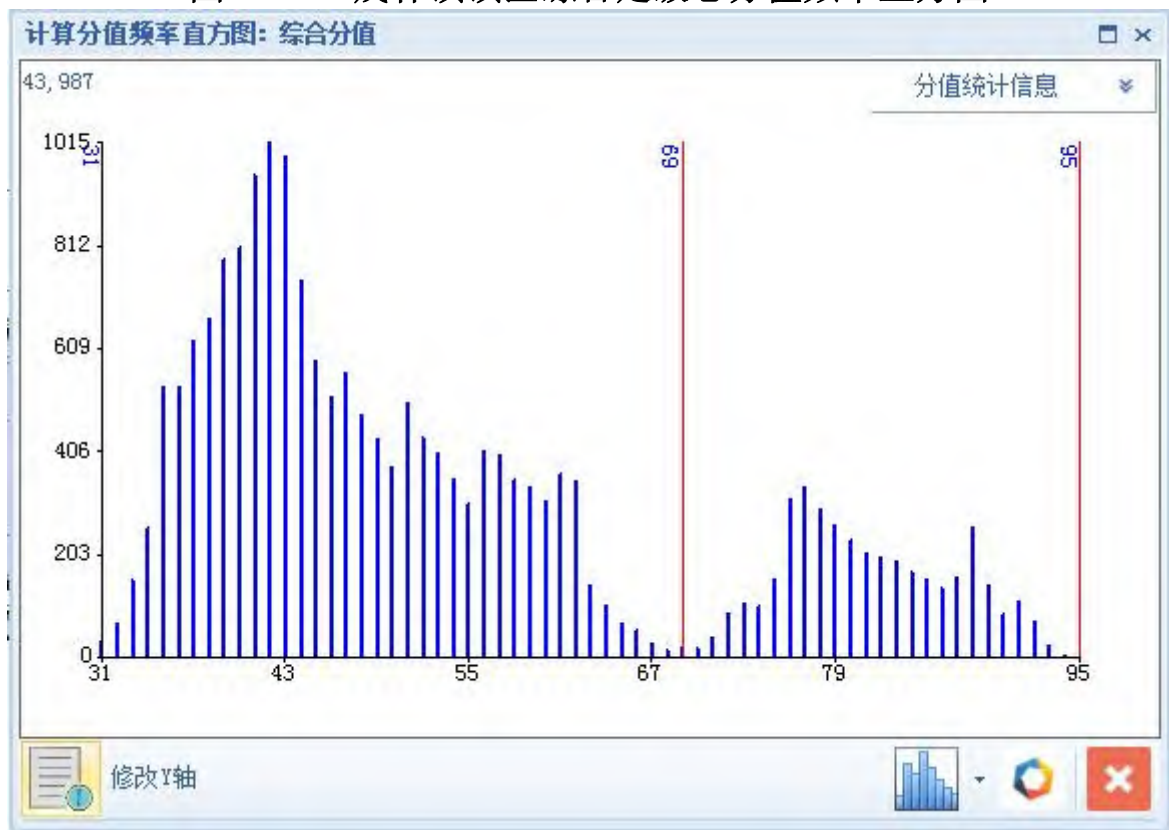


图 1-5-3 桃花潭镇镇区综合定级总分值频率直方图



图 1-5-4 琴溪镇镇区综合定级总分值频率直方图

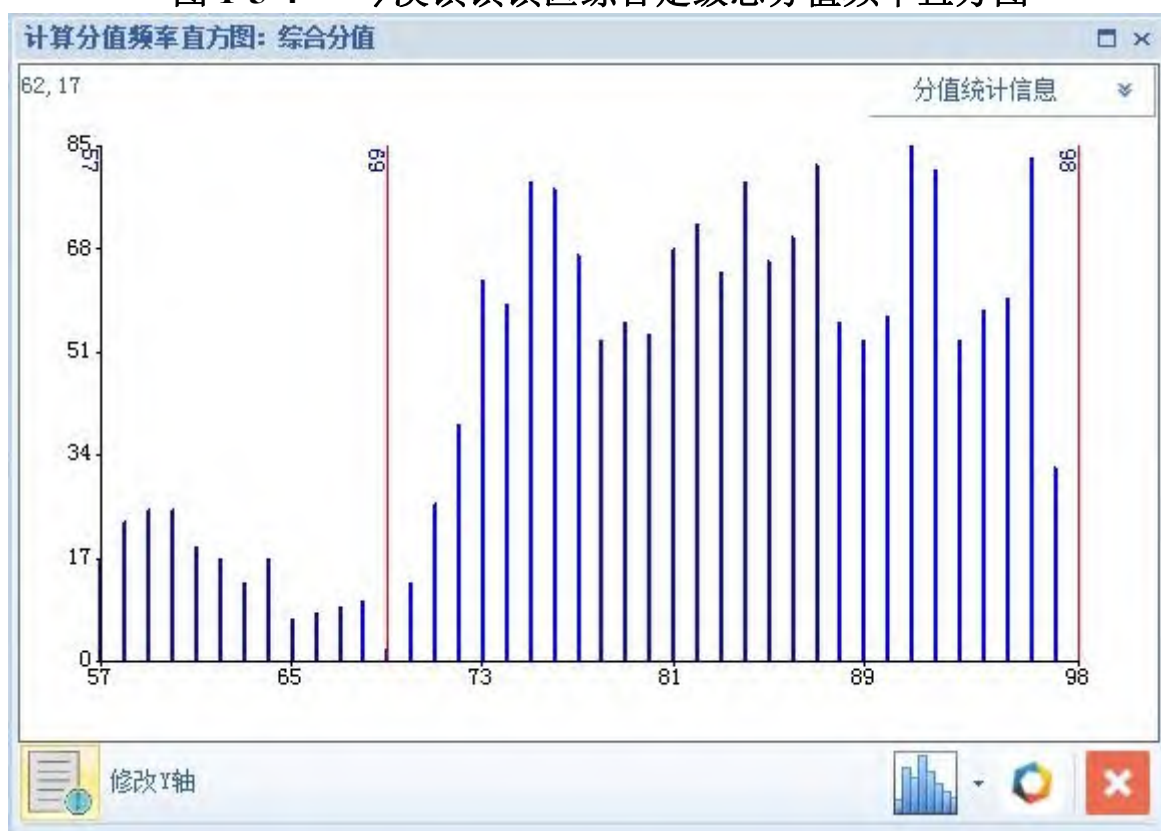


图 1-5-5 云岭镇镇区综合定级总分值频率直方图

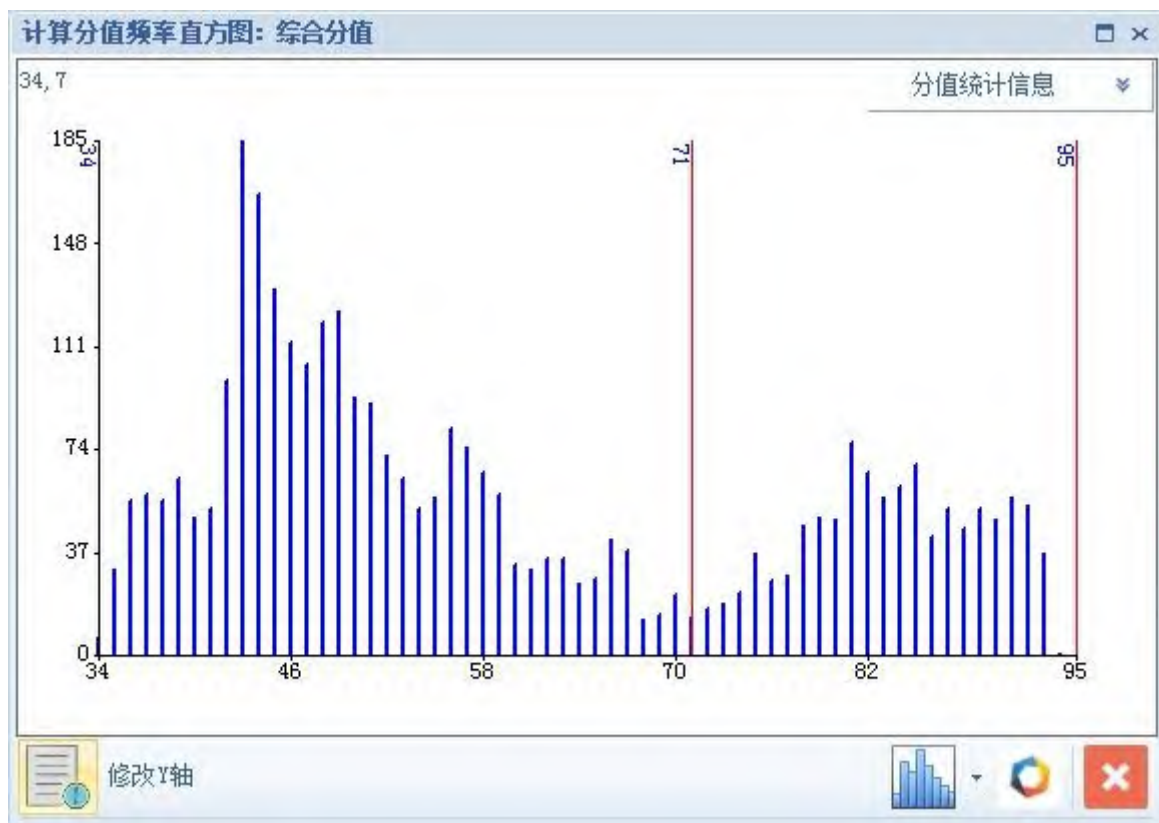


图 1-5-6 蔡村镇镇区综合定级总分值频率直方图

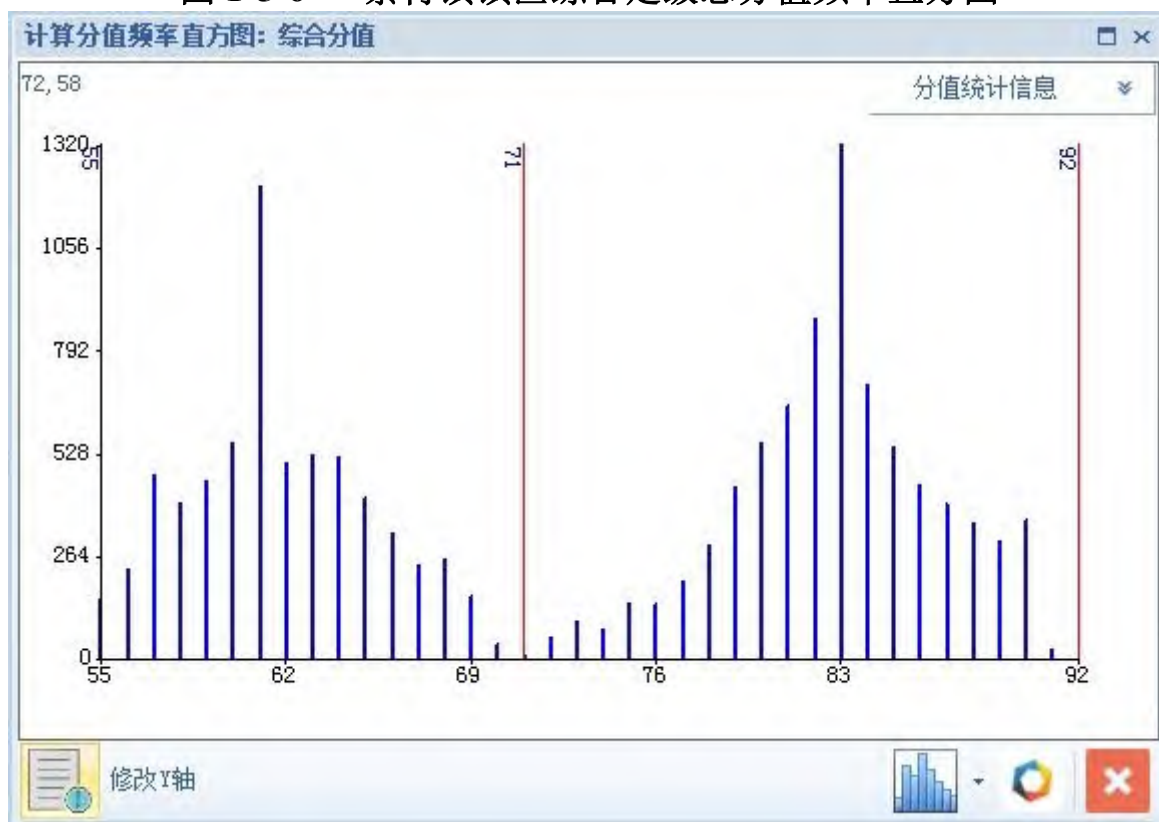


图 1-5-7 丁家桥镇镇区综合定级总分值频率直方图



图 1-5-8 汀溪乡镇区综合定级总分值频率直方图

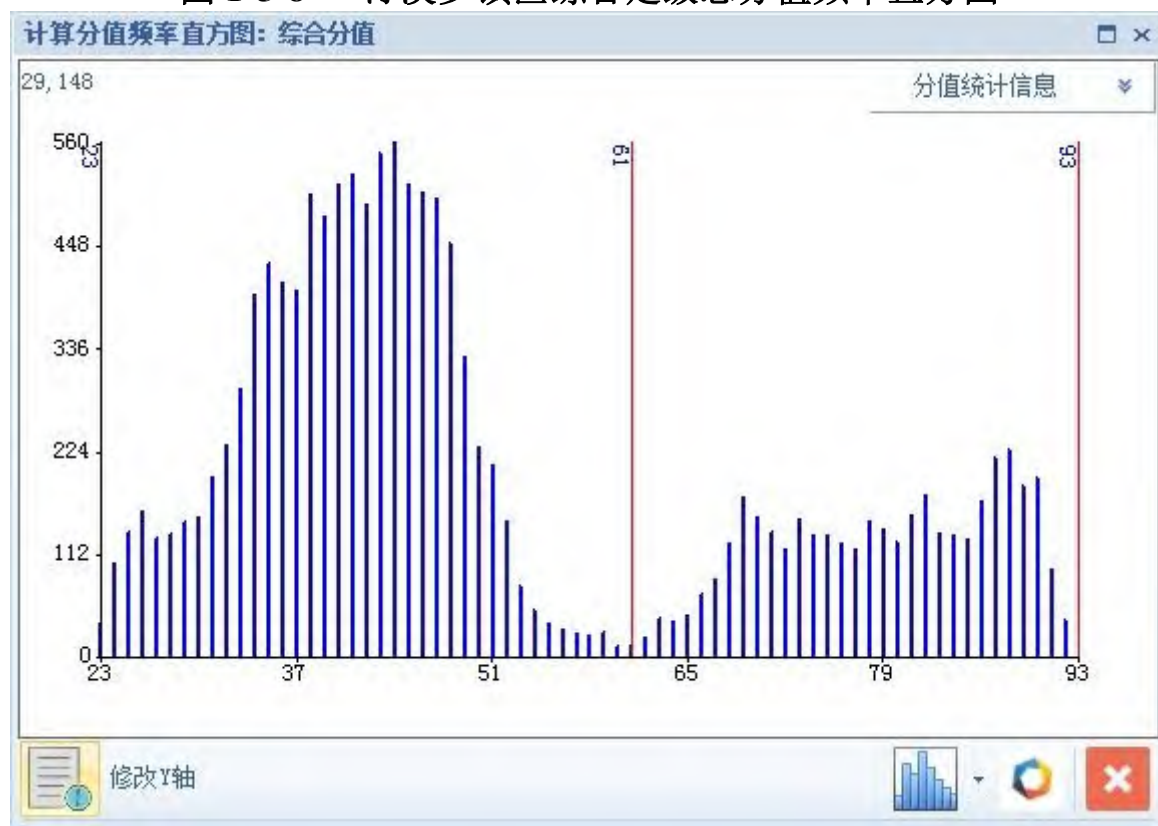


图 1-5-9 昌桥乡镇区综合定级总分值频率直方图.



图 1-5-10 黄村镇镇区综合定级总分值频率直方图

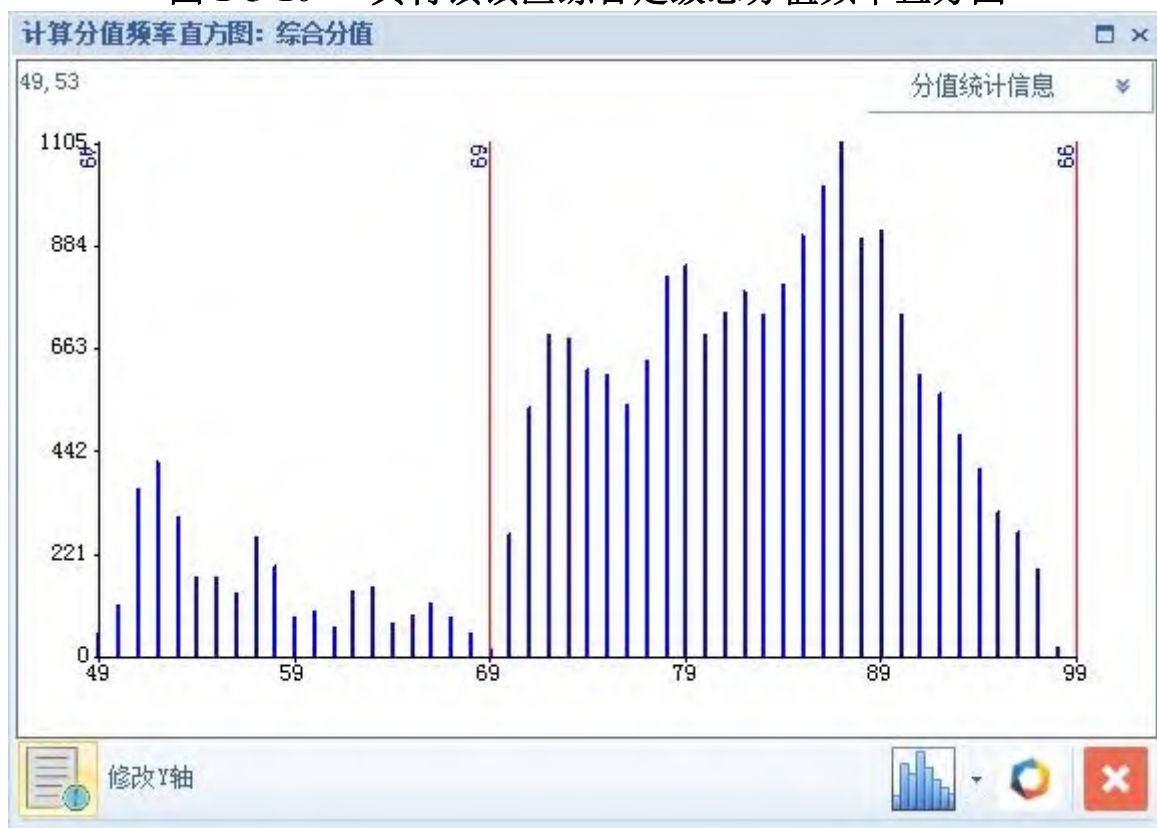


图 1-5-11 泾县经济开发区（云岭分园）镇区综合定级总分值频率直方图

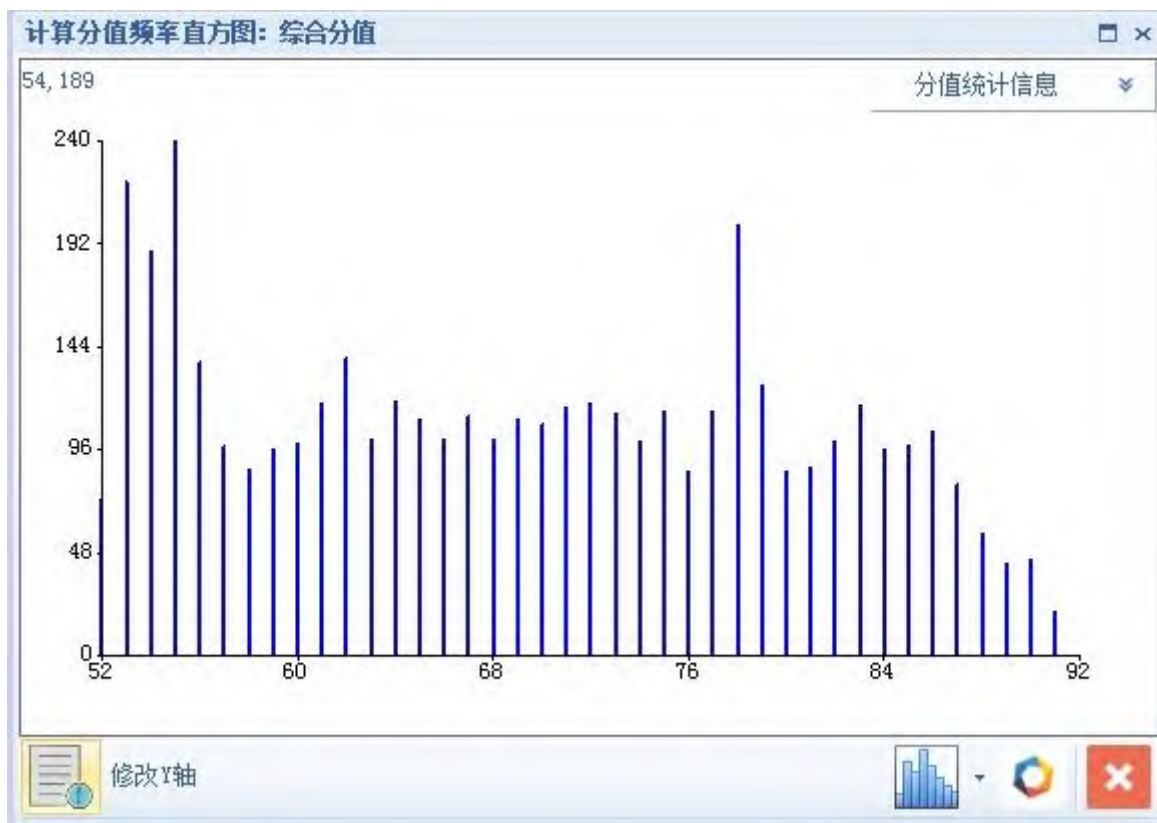


图 1-5-12 蔡村基地镇区综合定级总分值频率直方图

2、确定划分土地级别分界点

根据总分频率直方图，选择频率分布的突变处作为土地级别的分界点，结合各评价区土地利用和土地优劣的实际情况，删去变化较小的分界点，合并较小的分值区间，初步拟定分界点。由于本次评价范围均较小、划分的土地级别少，直接以总分频率直方图确定土地级别分界点。根据分界点总分值，确定土地级别的分值区间。根据分界点总分值，拟定各乡镇区土地级别的分界点分值和分值区间，见表 1-5-1。

表 1-5-1 各乡镇镇区单元总分值与土地级别对照表

城镇编号	城镇名称	一级地	二级地
1	榔桥镇	[100, 71)	[71, 0]
2	茂林镇	[100, 66)	[66, 0]
3	桃花潭镇	[100, 69)	[69, 0]
4	琴溪镇	[100, 57)	[57, 0]
5	云岭镇	[100, 69)	[69, 0]
6	蔡村镇	[100, 71)	[71, 0]
7	丁家桥镇	[100, 71)	[71, 0]
8	汀溪乡	[100, 78)	[78, 0]
9	昌桥乡	[100, 61)	[61, 0]
10	黄村镇	[100, 67)	[67, 0]
11	泾县经济开发区(云岭分园)	[100, 69)	[69, 0]
12	蔡村基地	[100, 0]	-

三、土地级别的初步划分

依据上述处理结果，由计算机分别绘制各乡镇理论级别界线图，以此作为土地级别落界底图，参照各乡镇镇区的商服企业及商服中心分布图、房地出租与房地买卖样点分布图、样点地价图，按土地级别落界原则进行土地综合级别初步落界，初步划定各乡镇土地综合级别。

第二节 土地级别的验证与确定

一、土地级别的验证

采用土地市场交易资料测算法和专家评议法两种方法验证初步划分的土地综合级别。

1、土地市场交易资料测算法验证

按初步划分的土地综合级别，选取各乡镇各级地内房地出租和出售等样点资料，分别测算各级地商业服务业和居住用地平均地价。结果见表 1-5-2。

表 1-5-2 泾县各乡镇镇区商业服务业、居住用地级别平均地价测算表

单位：元/平方米

编号	乡镇名称	土地级别	商业服务业用地		居住用地	
			参算样点数	平均地价	参算样点数	平均地价
1	榔桥镇	1	22	760	25	602
		2	20	660	15	531
2	茂林镇	1	30	760	28	598
		2	11	660	10	532
3	桃花潭镇	1	20	760	22	604
		2	19	660	10	533
4	琴溪镇	1	17	730	20	602
		2	15	626	19	536
5	云岭镇	1	20	727	21	607
		2	15	628	17	531
6	蔡村镇	1	16	757	20	599
		2	14	651	17	535
7	丁家桥镇	1	17	723	21	607
		2	13	623	12	524
8	汀溪乡	1	18	726	25	583
		2	12	622	13	480
9	昌桥乡	1	33	609	16	587
		2	10	527	15	487
10	黄村镇	1	20	611	20	582
		2	13	532	17	476
11	泾县经济开发区（云岭分园）	1	16	687	15	597
		2	15	585	15	532
12	蔡村基地	1	30	574	30	532

由表 1-5-2 可知，初步划分的土地级别利用市场交易资料测算的商业服务业和居住用地级别平均地价存在明显的差异，这说明初步划分的土地级别是合理的。

2、专家评议

2024 年 3 月下旬，安徽博源公司将土地定级初步成果提交泾县自然资源和规划局，对土地定级初步成果进行了多次讨论汇报。泾县自然资源和规划局对土地定级初步成果讨论汇报。

2024 年 5 月 29 日，泾县城区及乡镇土地定级与基准地价更新成果听证会在泾县人民政府第四会议室召开，参加人员共 44 人，其中有县发改委、县交运局、县水利局、县林业局、县住建局、县科技商务工信局、县经开区管委会、招商合作中心、县文旅局、县统计局、县自然资源和规划局等县直单位 20 人，各乡镇政府 22 人，编制单位 2 人，针对会上听证代表对土地定级成果均无意见。

2024 年 6 月 14 日，泾县土地管理委员会 2024 年第一次全体会议在县

政府召开，会议原则同意泾县城区及乡镇土地定级与基准地价更新成果上报省厅验收。

二、土地级别的确定

在土地定级初步成果验证的基础上，对初步划分的土地级别及其界线进行实地踏勘。依据土地利用状况和样点地价的同一性与差异性，对土地级别界线进行校核调整，最终确定土地级别及其界线。

第六章 土地定级成果整理与分析

第一节 土地定级成果图件编制及土地级别面积量算

一、土地定级成果图件编制

根据《城镇土地分等定级规程》的技术要求，基于 ACRGIS 软件，采用屏幕数字化方式，将确定的土地级别界线输入计算机，形成土地级别图形工作数据库，由绘图仪自动绘制各乡镇镇区土地综合级别图。

二、土地级别面积量算

1、土地级别面积量算方法

根据已建立的土地级别图形工作数据库，利用 ARCGIS 软件所提供的面积计算功能，采用屏幕量算的方法计算各级地土地面积。为了保证面积量算的精度，利用图幅面积对级别量算图斑面积进行控制，图幅内各土地级别图斑面积量算总和与图幅理论面积（P）之差 Δ 满足下式：

$$\Delta \leq 0.0025P$$

若面积量算误差符合要求后，则按面积比例进行平差算得图斑实际面积。

2、土地级别面积量算结果

根据以上面积量算方法，量算出各乡镇镇区各级别土地面积。结果见表 1-6-1。

表 1-6-1 土地级别面积统计表

单位：平方公里

乡镇 编号	乡镇 名称	一级地		二级地		总面 积
		面积	占总面积	面积	占总面积	
1	榔桥镇	0.46	49.46%	0.47	50.54%	0.93
2	茂林镇	0.45	37.50%	0.75	62.50%	1.20
3	桃花潭镇	0.40	33.61%	0.79	66.39%	1.19
4	琴溪镇	0.75	72.12%	0.29	27.88%	1.04
5	云岭镇	0.17	89.47%	0.02	10.53%	0.19
6	昌桥乡	0.40	28.37%	1.01	71.63%	1.41
7	丁家桥镇	0.53	55.79%	0.42	44.21%	0.95
8	黄村镇	0.39	68.42%	0.18	31.58%	0.57
9	蔡村镇	0.10	31.25%	0.22	68.75%	0.32
10	汀溪乡	0.10	34.48%	0.19	65.52%	0.29
11	泾县经济开发区 (云岭分园)	1.47	82.12%	0.32	17.88%	1.79
12	蔡村基地	0.44	100%	/	/	0.44

第二节 土地级别落界及土地级别分布范围描述

一、土地级别界线落界

根据确定后的各乡镇镇区土地级别图，对比分析土地级别界线两侧土地利用状况，并参照估价样点分布状况及样点地价的同一性与差异性，遵循以下几个原则，将土地级别界线落实到宗地边界。

1、区域因素的差异性

区域因素状况是镇区土地级别划分的基础，在进行土地级别界线落界时，应保证土地级别界线两侧具有明显的差异。

2、土地利用强度的差异性

镇区内部不同土地利用强度和土地开发水平的土地质量具有明显的差异。因此，在进行土地级别界线落界时，对于相同的用地类型，土地级别落界应充分考虑土地利用强度和土地开发水平的差异性。

3、土地利用类型的一致性

在相同的区域因素、相同的土地利用强度和土地开发水平条件下，镇区内部用地类型一致的相邻地块土地质量应相近。在进行土地级别界线落界时，用地类型一致的相邻地块应归并为一个土地级别。

4、样点地价的同一性

参照样点地价图，在进行土地级别界线落界时，样点地价一致时应归并为同一级别，样点地价差异较大时应划分为两个土地级别。

二、宗地土地级的落实、确定

根据评定的土地级别，落实每一宗地的土地级别。每宗地都应落实确定的级别；同时根据宗地的现状用地性质，落实对应的定级类型确定的级别。

应用土地定级与基准地价更新工作数据库和地籍管理工作数据库可完成宗地土地级的落实与统计工作。

三、土地级别分布范围描述

根据确定后的各乡镇区土地综合级别图，进行了各级土地分布范围描述，结果见表 1-6-2。

表 1-6-2 泾县各乡镇镇区综合定级土地级别分布范围表

单位：平方公里

编号	乡镇名称	土地级别	分布范围	面积
1	榔桥镇	1	东至城镇开发边界、涌溪路；南至城镇开发边界、榔桥河；西至工业大道；北至傍山路、支路。	0.46
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.47
2	茂林镇	1	东至城镇开发边界；南至城镇开发边界、4117 广场；西至经一路、三甲路；北至茂凤路。	0.45
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.75
3	桃花潭镇	1	东至城镇开发边界；南至青弋江、步行街；西至城镇开发边界、秀林路；北至城镇开发边界、北环路。	0.40
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.79
4	琴溪镇	1	东至滨河路；南至城镇开发边界；西至经一路；北至滨河路、汀溪河。	0.75
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.29
5	云岭镇	1	东至城镇开发边界；南至城镇开发边界、纬七路；西至纬五路、叶子河；北至城镇开发边界。	0.17
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.02
6	蔡村镇	1	东至城镇开发边界、规划支路；南至城镇开发边界、汀溪河、中心街；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界、月亮湾北路。	0.10
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.22
7	丁家桥镇	1	东至城镇开发边界、青弋江；南至城镇开发边界；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界、青弋江、滨江路。	0.53
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.42
8	汀溪乡	1	东至定级范围线；南至永福路；西至定级范围线、漕溪河；北至漕溪河支流。	0.10
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.19
9	昌桥乡	1	东至定级范围线、峦水路；南至外环南路；西至定级范围线；北至塌棵路、外环北路。	0.40
		2	定级范围扣除一级地范围。	1.01
10	黄村镇	1	东至城镇开发边界、徽水；南至城镇开发边界、月溪路、青弋江总干渠；西至城镇开发边界、规划四路；北至城镇开发边界。	0.39
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.18
11	泾县经济开发区（云岭分园）	1	东至城镇开发边界、章渡路；南至城镇开发边界、胜利路；西至城镇开发边界；北至城镇开发边界。	1.47
		2	定级范围扣除一级地范围。	0.32
12	蔡村基地	1	东至王家冲水库旁支路；西至宣城绿石环保墙体材料有限公司；南至支路；北至定级范围。	0.44

注：二级地区域需扣除一级地区域

四、成果论证、听证阶段

2024年3月下旬，安徽博源公司将基准地价更新初步成果提交泾县自然资源和规划局，对基准地价更新初步成果进行了多次讨论汇报。泾县自然资源和规划局对基准地价更新初步成果讨论汇报。

2024年5月29日，泾县城区及乡镇土地定级与基准地价更新成果听证会在泾县人民政府第四会议室召开，参加人员共44人，其中有县发改委、县交运局、县水利局、县林业局、县住建局、县科技商务工信局、县经开区管委会、招商合作中心、县文旅局、县统计局、县自然资源和规划局等县直单位20人，各乡镇政府22人，编制单位2人，听证会意见主要有：1、结合规划调整中的路网，重点考虑未来一年将要建成使用的道路，考虑道路对周边地价的影响；2、相关地物、地名应按照最新的国土空间规划进行修改。安徽博源公司会上对提出的意见作出了相应的解释，会后采纳部分意见并进行修改，对成果进行具体修改完善并报泾县自然资源和规划局审查，具体修改如下：1、根据《泾县国土空间总体规划（2021-2035年）》（报批稿）路网并结合实际，更新完善路网。2、对相关地物、地名按照最新的国土空间规划进行修改。

2024年6月14日，泾县土地管理委员会2024年第一次全体会议在县政府召开，会议原则同意泾县城区及乡镇土地定级与基准地价更新成果上报省厅验收。

第二篇 基准地价更新技术报告

根据《城镇土地估价规程》和《泾县乡镇土地定级与基准地价更新技术方案》技术要求，综合确定了土地估价参数；利用土地市场交易资料采用市场比较法、收益还原法、剩余法和成本逼近法，初步测算了样点地价；对各样点地价进行了期日修正、年期修正、容积率修正和开发程度修正等，将样点地价修正到本次基准地价更新所设定的地价内涵和土地开发条件下的样点地价。在样点地价测算和修正的基础上，运用数理统计法和经验判断法进行了参算样点的选择，测算了各乡镇各用地类型各级别地价，并建立了宗地地价修正体系。

第一章 基准地价更新技术路线和技术方法

第一节 基准地价更新原则

按照国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）要求和城镇实际情况，本次基准地价更新主要遵循以下基本原则：

一、预期收益原则

预期收益原则是指以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。价值是未来可获得利益的预期产生的。在土地市场，财产的当前价值通常不是依据其历史价格或生产成本而定，相反，价值决定于市场参与者对未来利益的预期。不同类型的土地价值的产生依据各异，如自用型土地的价值主要取决于未来预期利益、舒适性及拥有和占有的乐趣；收益性土地价值取决于其未来能产生的收益等。依据预期收益原则，对商品房开发和二手房交易的成交售价和租金状况进行调查，便可进行调查样点地价测算，为基准地价更新提供科学依据。

二、替代原则

替代原则是指以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不能明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

替代原则说明，当若干相似或等量的商品、物品或服务是可替代时，最低价格者将吸引最大的需求和最广的分配。此原则假定市场行为是理性且谨慎的，不存在因迟延而产生的不当成本。土地价值，通常由可替代土地的价格所决定。替代原则认为土地受让者和出让者有选择权，即有其他具有相似用途的土地可供替代使用。某宗土地是否可作为另一宗土地的替代物，应依其用途、使用条件、获利能力等加以考虑。替代原则是三种基本评估方法——市场比较法、成本逼近法和收益还原法的基础。具体来说，在假定没有因迟延而产生的不当成本的条件下，如取得成本可能是取得相同效用土地的成本，此为成本逼近法的基础；如取得成本是可能为取得相同效用的现有土地所支付的价格，此为市场比较法的基础；如取得成本是可能产生相等投资报酬和相同风险的现有投资土地决定的，此为收益还原法的基础。替代原则是进行样点地价同一性检验，样点地价容积率、期日等系列修正和地价区段划分的理论依据。

三、最有效利用原则

最有效利用原则是指以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。在市场经济中，土地用途、利用方式的多样性，能为权利人带来不同的收益，且权利人都试图充分发挥其拥有的土地潜力，以获得最大的经济利益。因此土地估价以估价对象的最有效利用为前提估价，但必须符合法律上（包括法律、行政法规、城镇规划、土地使用权出让合同等）许可、技术上许可、经济上许可、价值最大化等四个标准。最有效利用原则与合法原则的依据是城镇总体规划。容积率对商业服务业、居住用地样点地价影响很大，在遵循城镇规划的前提下，合理确定容积率，使土地利用达到最有效方式。因此，对不同容积率的样点地价进行容积率修正，就是基于这一原则。

四、供需原则

供需原则是指以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的自由市场中，一般商品的价格取

决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格，尤其在城镇中的国有土地，在市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供给主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响。因此在进行基准地价评估时，必须考虑商业服务业、居住、工业用在供需矛盾方面的差别。商业服务业、居住用地供给采用招标、拍卖、挂牌方式，使需求方进行充分的市场竞争，因此，其基准地价可根据土地市场交易价格作出判断。工矿仓储用地供给原大多采用协议出让方式，2006年8月《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）要求“工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让”，其市场交易价格较充分地反映了供需双方的竞争。因此，工矿用地基准地价测算方法采用交易样点测算与成本逼近法相结合。

五、报酬递增递减原则

报酬递增递减原则是指考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。其实质是指一种投入产出关系，意即在一种投入量变动而其他投入量固定情况下的投入产出关系，即假定仅有一种投入量是可变的，其他的投入量保持不变，则随着该种可变投入量的增加，在开始时，产出量的增加有可能是递增的；但当这种可变投入量的继续增加达到某一点以后，产出量的增加会越来越小，即会出现递减现象。在土地估价中表现为如果一宗土地的使用强度（如建筑层数、建筑高度、建筑容积率、建筑规模）超过一定限度后，收益就会开始下降。报酬递增递减原则有利于确定待估宗地的最佳集约度和最佳规模。基于这一原则，在进行样点地价容积率修正时，必须确定各级别各类用地的合理容积率区段。

六、贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地收益的贡献大小来决定。贡献原则说明，在整体土地价值中，特定因素的价值可由其对整体土地价值的贡献方式，或者假设无此因素时从整体土地价值中扣减的数额来衡量。剩余法和收益还原法在样点地价测算时，必须剥离出其它生产要素和房屋、设备、经营等带来的收益或价值。

七、变动原则

变动原则是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。土地市场上变动的现象随处可见，社会、经济、行政和环境等各项因素的动态变化足以影响土地的需求和供给，进而影响土地的价值。因此，在土地估价时，必须分析影响土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。根据变动原则，首先设定了本次基准地价更新的地价内涵和估价期日，为了进行样点地价的期日修正，进行地价指数的测算和编制工作。

八、发现和模拟市场原则

评估公共管理与公共服务用地基准地价时应考虑发现并模拟市场价格原则，评估该类用地的正常市场价格。在特定市场情况下，可根据中央及地方的相关法律与政策，对前述的正常市场价格进行修正，测算基于特定政策约束下的参考价格。此次主要利用市场实际发生的征地案例，模拟测算公用设施用地基准地价。

九、区分市场定价与政策优惠的原则

评估公共管理与公共服务用地基准地价时，应比照同一供需圈内同类别用地的市场价格；在缺乏同类用地市场价格的情况下，可参考与区域土地利用规划相符的毗邻地价格。

第二节 基准地价更新的技术路线和技术方法

一、技术路线

本次基准地价更新的技术路线可概括为：在全面收集各乡镇基准地价测算的房地出租、出售资料、商品房开发过程中的商品房造价、售价、商品房开发、征地拆迁标准等资料，征地、土地使用权出让情况以及房屋重置价、物价指数等资料的基础上，以土地综合定级成果为基础，应用 Arcgis 软件技术，建立城镇基准地价更新工作数据库。运用收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法初步测算样点地价；根据本次基准地价更新设定的地价内涵，对初步测算的样点地价进行期日、容积率、开发水平、使用年期等系列修正，评定与本次评估地价内涵相一致的样点地价；采用数理统计方法对样点地价数学分布做出判定。

二、技术方法

1、应用 Arcgis 软件、数据库技术和方法，建立城镇基准地价更新工作数据库。本次基准地价更新建立的工作数据库不仅是本次基准地价更新的数据和技术支撑，也是今后基准地价成果更新的基础。

2、运用工作数据库建立城镇基准地价更新样点地价属性工作数据库，运用 Arcgis 技术建立样点地价空间工作数据库，采用地理编码技术对样点地价属性工作数据库和空间工作数据库进行匹配。

3、根据国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中规定的技术途径和估价方法，测算样点地价。具体途径是：

- （1）采用收益还原法初步测算房地出租样点地价；
- （2）采用剩余法初步测算房地出售样点地价；
- （3）采用出让样点初步测算工矿、仓储用地样点地价；
- （4）利用成本和收益测算城管公服、公用设施用地地价；
- （5）依照本次基准地价更新设定的地价内涵，对样点地价进行期日、容积率、开发水平等一系列修正。

4、运用数理统计方法对样点地价分布类型做出判断，对于正态分布，采用 t 检验法剔除异常样点，确定参算样点，对于非正态分布，采用方差法

剔除异常样点，确定参算样点，然后根据样点宗地地价面积加权法分别测算商业服务业、居住用地各级别平均地价。

5、综合分析多种途径测算各用途各级别平均地价的评估结果，依据基准地价确定原则和方法，最终确定各类型各级别基准地价。

第三节 基准地价更新的技术程序和技术内容

根据国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），基准地价更新的技术程序和技术内容为：

一、编制工作底图

本次基准地价更新工作底图直接采用土地定级成果图件。

二、基准地价更新资料的外业调查

全面收集调查城镇基准地价更新资料。它主要包括：房地出租、出售资料；商品房开发过程中的售价、建筑成本和商品房开发的各种规费和税费等资料；征地拆迁标准和成片土地开发资料；土地使用权出让情况资料以及房屋重置价、物价指数等数据资料。

三、建立基准地价更新工作数据库

在基准地价更新工作数据库的支持下，将基准地价更新样点分布图（空间分布图）和调查表（属性说明表）输入计算机，建立基准地价更新样点空间工作数据库和属性工作数据库。

四、基准地价内涵与估价参数的确定

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的要求和各城镇的实际情况，确定城镇基准地价的内涵和各类还原率，商业服务业、居住用地的容积率修正系数，房屋重置价与耐用年限以及利息率、利润率、保险费率、维修费等估价参数。

五、基准地价评定区域的确定

以各乡镇综合定级划分的土地级别作为基准地价的评定区域。

六、利用土地市场交易资料测算地价

1、利用房地出租资料测算地价：利用房地出租资料测算商业服务业用地级别平均地价。

2、利用房地出售资料测算地价：利用房地出售资料测算居住用地级别平均地价。

3、利用土地使用权出让资料：利用土地使用权出让资料测算工矿、仓储用地级别平均地价。

4、利用收益还原法和成本逼近法测算公共管理与公共服务用地中的科研、教育用地、文化、体育用地、机关团体、医疗卫生、社会福利用地和公用设施用地级别平均地价。

七、基准地价的初步确定与评议

依据基准地价确定的原则和方法，对通过上述方法测算的平均地价进行综合分析和比较，初步确定各乡镇镇区各级别土地商业服务业、居住级别基准地价。将基准地价初步成果提交工作专班评议论证，根据评议建议进一步完善成果。

八、宗地地价修正体系的建立

在确定各乡镇镇区土地级别基准地价的基础上，依据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），结合评价区内的具体情况，建立商业服务业、居住、工矿、仓储、公共管理与公共服务和公用设施用地级别基准地价修正体系，编制宗地地价修正系数表和修正系数说明表。

九、基准地价图的编绘

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的技术要求，编制了各乡镇的基准地价图。

十、编写基准地价更新报告

编写基准地价更新工作报告和技术报告。

第二章 基准地价内涵与土地估价参数的确定

第一节 基准地价内涵的设定

一、基准地价概念

基准地价是指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，按照公用设施营业网点用地Ⅰ（零售加油、加气、充换电站）、商业服务业、居住、工矿、仓储、公共管理与公共服务、公用设施等用途分别评估，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。

二、基准地价内涵设定

本次更新的基准地价是在某估价期日各土地级别或均质区域内，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。地类按公用设施营业网点用地Ⅰ（零售加油、加气、充换电站）、商业服务业、居住、工矿、仓储、公共管理与公共服务、公用设施用地区分，各类用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

本次估价期日为 2024 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，公用设施营业网点用地Ⅰ（零售加油、加气、充换电站）40 年、商业服务业用地 40 年、居住用地 70 年、工矿用地 50 年、仓储用地 50 年，公共管理与公共服务用地（科研、教育用地、文化、体育用地、机关团体、医疗卫生、社会福利用地）50 年，公用设施用地 50 年。

3、土地开发水平

根据各土地级别内同一用途现状平均土地开发程度或 2/3 以上面积已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”设定土地开发条件。具体设定条件见表 2-2-1。

表 2-2-1 泾县各乡镇各级别内土地开发程度确定表

级别	土地开发程度
一级	五通一平（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内土地平整）
二级	四通一平（宗地红线外通路、通上水、通电、通讯，宗地红线内土地平整）

4、平均容积率

根据地籍调查实测结果及本次土地估价外业调查资料测算结果，其中商业服务业用地平均容积率主要由房地出租情况调查表结合泾县各乡镇镇区商业服务业用地利用率的实际情况得出，居住用地平均容积率主要由房地出售情况调查表结合泾县各乡镇镇区居住用地的实际情况得出。因为泾县各乡镇镇区商业服务业用地建筑层数普遍低于同级别区域的居住用地建筑层数，所以同一级别的居住用地平均容积率略高于商业服务业用地平均容积率。本次基准地价更新的工业容积率参照《安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见》（皖政〔2013〕58 号）中“新建工业项目建筑容积率不低于 1.0”设定为 1.0，公共管理与公共服务用地中公用设施用地容积率参照同区域工矿仓储用地容积率设定。各乡镇镇区商业服务业、居住、工矿、仓储、公共管理与公共服务和公用设施用地平均容积率见表 2-2-2。

表 2-2-2 泾县各乡镇镇区各类型用地平均容积率表

土地级别	商业服务业用地	居住用地	工矿用地	仓储用地	公共管理与公共服务用地
一	1.2	1.4	1.0	1.0	1.2
二	1.1	1.2	1.0	1.0	1.2

第二节 还原率的测算与确定

一、还原率的测算

1、还原率的概念与种类

还原率是以不动产纯收益资本化为不动产价格的利率。它是土地估价的重要参数。确定合理的还原率是利用收益还原法准确计算不动产价格的关键之一。运用收益还原法评估不动产价格时，根据评估对象的不同，涉及的还原率有三种：

(1) 综合还原率

它是求取土地及其上面的建筑物合为一体的价格时所使用的还原率。

(2) 建筑物还原率

它是求取单纯建筑物价格时所使用的还原率。

(3) 土地还原率

它是求取单纯土地价格时所使用的还原率。

2、综合还原率测算

(1) 房地产交易市场法测算

测算综合还原率的方法是采用房地纯收益与不动产价格比率法。具体测算公式是：

综合还原率=房地纯收益/房地价格；

房地纯收益=年租金+押金利息收入-税费-管理费-保险费-维修费-折旧费；

房地价格=售价-税费-销售费用；

平均综合还原率= $\sum_{i=1}^n$ 样点综合还原率 \times 样点建筑面积/ $\sum_{i=1}^n$ 样点建筑面积（公式中 n 为参算样点个数）。

利用房地出租、房屋买卖资料，对不动产进行了综合还原率的测算，根据所测的结果，综合还原率约在 4%左右。

(2) 安全利率加风险调整值法测算

安全利率是指无风险的资本投资收益率，选取同期中国人民银行公布的期日 2015 年 10 月 24 日一年期定期存款年利率 1.50%作为安全利率。根据对泾县房地产开发企业调查，房地产开发存在一定的风险，确定风险调整值为 6%左右，由此求得综合利率为 7.50%左右。

(3) 投资风险与投资收益率综合排序插入法测算

投资的收益与投资风险密切相关，同期比较安全、风险小的投资有银行一年期、三年期存款，但其收益也都较低，分别为 1.50%和 2.75%。商业银行贷款存在一定的风险，2023 年 12 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）5

年期 LPR 为 4.2%，考虑到对房地产开发商贷款资金加之交易、法律等费用，实际支付的资金利息率在 7% 左右。房地产开发投资风险高于商业银行贷款，其年利润率为 8~12%，平均为 10%。

股市投资风险更大，其收益率波动较大，难于测算。据此，取商业贷款资金实际年利息率和房地产开发法定利润率的平均值，求得该综合还原率为 8.5%。

二、还原率的确定

1、综合还原率的确定

上述三种综合还原率测算结果表明公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）、商业服务业、居住、工矿、仓储、公共管理与公共服务、公用设施用途的综合还原率在 4%~8.5% 之间，七者的平均值约为 7%，因而确定综合还原率为 7%。考虑到工矿、仓储、居住、商业、公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）、公共管理与公共服务、公用设施七者还原率有所差异，七者还原率呈增大趋势，结合本次测定的还原率，确定工矿、仓储、居住、商业、公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）、公共管理与公共服务、公用设施用地综合还原率分别为 7.0%、7.5%、8.0%、7.0%、7.0%、7.0%、7.0%。

2、土地还原率的确定

土地还原率通常比综合还原率低 1% 左右，因而确定工矿、仓储、居住、商业服务业、公共管理与公共服务、公用设施用地土地还原率分别为 6.0%、6.5%、7.0%、6.0%、6.0%、6.0%、6.0%。

3、房屋还原率的确定

房屋还原率通常比综合还原率高 1% 左右，因而确定工矿、仓储、居住、商业服务业、公共管理与公共服务、公用设施用地房屋还原率分别为 8.0%、8.5%、9.0%、8.0%、8.0%、8.0%、8.0%。

第三节 房屋重置价的确定

房屋重置价是依据目前人工、材料、建筑设计标准及正常管理水平下，建造一幢各项设备相同或相当的建筑物所需的成本价格。房屋重置价对于

计算房屋的现值及纯收益具有重要的意义。

因本次泾县评估基准地价期日为 2024 年 1 月 1 日，本次土地估价所采用的房屋重置价标准依据《宣城市人民政府关于泾县被征土地上青苗和房屋等地上附着物补偿标准的批复》（宣政复〔2020〕24 号）并结合当地工程造价信息，确定泾县房屋重置价及耐用年限等标准，有关规定标准见表 2-2-3。

表 2-2-3 泾县房屋重置价格表

结构 重置价	框架结构	砖混			砖木			简易	
	一等	一等	二等	三等	一等	二等	三等	一等	二等
重置价（元/m ² ）	1300	1150	1000	950	900	800	750	430	390
耐用年限（年）	60	50	50	50	40	40	40	10	10
残值率	0	2%	2%	2%	6%	4%	3%	0	0

第四节 容积率修正系数的测算与确定

容积率对地价影响较大，利用房地出租、房地出售、商品房开发等土地交易市场资料，对各级别内商业、居住、公共管理与公共服务用地容积率修正系数进行测算。由于工矿、仓储用地、公用设施用地地价样点较少，无法进行容积率修正系数测算，加之工矿仓储用地、公共管理与公共服务中公用设施用地各级别内容容积率差别不大，对地价影响较小，对工矿仓储用地、公共管理与公共服务中公用设施用地样点地价不进行容积率修正。

利用房地出租和房地出售样点地价资料，对各乡镇镇区商业、居住用地容积率修正系数进行推断和实测，以各级别内平均容积率区段修正系数设为 1.00，测算了各级别内各容积率区段商业、居住、公共管理与公共服务用地地价的修正系数。确定结果见表 2-2-4 至表 2-2-6。

表 2-2-4 泾县商业服务业用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.5	1.8	2.0	≥2.4
一	0.65	0.60	0.70	0.76	0.84	0.91	0.96	1.00	1.05	1.11	1.18	1.24	1.40
二	0.75	0.82	0.88	0.92	0.96	0.98	1.00	1.03	1.06	1.09	1.12	1.15	1.25

表 2-2-5 泾县居住用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤0.5	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.6	1.8	2.0	≥2.4
一	0.63	0.69	0.74	0.79	0.83	0.88	0.93	0.96	1.00	1.07	1.15	1.22	1.31
二	0.68	0.76	0.83	0.87	0.92	0.97	1.00	1.03	1.06	1.12	1.18	1.26	1.36

表 2-2-6 泾县公管公服用地容积率修正系数表

容积率 修正系 土地级别	≤0.5	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.6	1.8	2.0	≥2.4
一	0.63	0.74	0.83	0.88	0.93	0.96	1.00	1.03	1.06	1.12	1.16	1.22	1.31
二	0.68	0.76	0.83	0.87	0.92	0.97	1.00	1.03	1.06	1.12	1.18	1.26	1.36

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

内差法确定，公式如下：

$$K = K_1 + \frac{K_2 - K_1}{r_2 - r_1} \times (r - r_1)$$

式中：K—某容积率下需测算的修正系数；

r—需测算修正系数的容积率；

K₁—接近需测算修正系数上一个修正系数；

r₁—接近需测算修正系数上一个修正系数对应的容积率；

K₂—接近需测算修正系数下一个修正系数；

r₂—接近需测算修正系数下一个修正系数对应的容积率。

第五节 土地开发水平修正值的确定

土地开发费用主要是指宗地红线内外通路、通电、供水、排水、通气、供热、通讯等方面的费用和场地平整费用。本次评估设定了各均质地域的平均土地开发程度为一级“五通一平”、二级“四通一平”。而各宗地的实际开发程度可能与平均开发程度一致，也可能与平均开发程度不一致，对于与平均开发程度不一致的宗地，必须将其实际开发程度修正到所在均质地域平均开发程度。据调查，各项费用的分摊见表 2-2-9。

表 2-2-7 土地开发费用分项一览表

单位：元/m²

土地开发项目	通路	通电	供水	排水	通讯	场地平整	合计
红线外	20	15	20	20	15	/	90
红线内	/	/	/	/	/	20	20

在评估级别基准地价时，如地价样点的实际开发程度与平均开发程度一致时，不作修正；如不一致，则需进行修正，即在样点地价基础上加上（地价样点开发程度低于平均开发程度时）或减去（地价样点开发程度高于平均开发程度时）相应项目的费用。

第六节 其它土地估价参数的确定

其它估价参数包括维修费、折旧费、管理费、保险费、税费及经营开发利润等。本次估价除维修费用外，所采用的上述参数主要从有关部门调查取得的正在使用的参数。维修费则根据其它同类城镇的地价测算参数，结合泾县各乡镇的实际情况综合确定。确定结果见表 2-2-8。

表 2-2-8 其它估价参数表

类 别	参 数 取 值	备 注
管理费	取年租金的 3%	按年租金的 3%—5%计
保险费	2‰	《保险法》规定取房屋现值的 2‰
维修费	2%	通常按重值价的 2%
税 金	包括房产税 12%、增值税 5%、城市维护建设税为增值税额的 5%、教育费附加为增值税额的 3%、地方教育费附加为增值税额的 2%。	《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》、《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》的决定》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36 号
利润率	8%-12%	/
利息率	一年期贷款市场报价利率（LPR）3.45% 五年期以上贷款市场报价利率（LPR）4.2%	中国人民银行 2023 年 12 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）
房地产交易 契税	住宅取 1-1.5%，非住宅取 4%，土地交易取 3%	由买方支付，《中华人民共和国契税暂行条例》及各地规定
印花税	交易价格的 0.05%	《中华人民共和国印花税法》
增值税	应扣缴税额=购买方支付的价款/（1+税率）*税率 应纳税额=当期销项税额-当期进项税额 销项税额=销售额*税率 销售额=含税销售额/（1+税率） 进项税额=买价*扣除率 一般纳税人税率：13%、9%、6% 小规模纳税人税率：3%、2%	《财政部、国家税务总局关于全面推行营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号、《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号

第三章 样点地价资料整理、分析及其工作数据库的建立

本次基准地价更新从各镇共收集了房地出租样点资料 556 个，房地买卖样点资料 534 个，工矿、仓储用地土地使用权出让样点 38 个。这些样点地价资料数量较多，而且背景情况或交易方式不尽相同，故需对它们进行整理，并建立其工作数据库。

第一节 房地出租资料的整理及其工作数据库的建立

本次土地估价共收集了 556 个房地出租样点资料，其中商业服务业用地出租样点 525 个。该类资料是市场交易资料中样点量最多的一类资料，根据各类外业资料的特点，分别进行针对性调查。由于乡镇住宅出租很少，根据本次外业调查前要求，该类资料针对商业服务业用地调查，它对商业服务业用地基准地价测算非常重要。

一、样点资料整理

1、样点类型统计整理

对房地出租样点按商业服务业用地类型和城镇进行统计，统计结果见表 2-3-1。

表 2-3-1 房地出租样点统计表

编号	乡镇名称		一级		二级		合计	
			个数	占比	个数	占比	个数	占比
1	榔桥镇	真实	33	56.90%	25	43.10%	58	100.00%
		模拟	0	0.00%	5	100.00%	5	100.00%
2	茂林镇	真实	30	53.57%	26	46.43%	56	100.00%
		模拟	0	0.00%	4	100.00%	4	100.00%
3	桃花潭镇	真实	28	56.00%	22	44.00%	50	100.00%
		模拟	2	20.00%	8	80.00%	10	100.00%
4	琴溪镇	真实	30	51.72%	28	48.28%	58	100.00%
		模拟	0	0.00%	2	100.00%	2	100.00%
5	云岭镇	真实	22	44.90%	27	55.10%	49	100.00%
		模拟	8	72.73%	3	27.27%	11	100.00%
6	昌桥乡	真实	33	62.26%	20	37.74%	53	100.00%
		模拟	0	0.00%	10	100.00%	10	100.00%
7	丁家桥镇	真实	18	45.00%	22	55.00%	40	100.00%
		模拟	12	60.00%	8	40.00%	20	100.00%
8	黄村镇	真实	14	41.18%	20	58.82%	34	100.00%
		模拟	16	61.54%	10	38.46%	26	100.00%
9	蔡村镇	真实	17	45.95%	20	54.05%	37	100.00%
		模拟	13	56.52%	10	43.48%	23	100.00%
10	汀溪乡	真实	18	54.55%	15	45.45%	33	100.00%
		模拟	12	44.44%	15	55.56%	27	100.00%
11	泾县经济开发区（云岭分园）	真实	17	44.74%	21	55.26%	38	100.00%
		模拟	13	59.09%	9	40.91%	22	100.00%
12	蔡村基地	真实	19	100.00%	/	/	19	100.00%
		模拟	11	100.00%	/	/	11	100.00%
合计			366	52.59%	330	47.41%	696	100.00%

从上述统计表可以看出房地出租样点主要为商业服务业用途。共有商业服务业用途样点 525 个，模拟样点 171 个。低级别远离中心区域，样点数少。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的要求，调查样本数应符合数理统计要求，每级样本总数不少于 30 个，因部分乡镇出租样点较少，部分级别样点未达到 30 个，通过对样点进行区位修正，增加模拟样点，以此来满足各级别的样点数。本次调查的房地出租样点，在各个级别具有代表性，满足样本统计要求，可作为测算商业服务业用地基准地价的参考。因此，评估结果可作为基准地价确定的参考依据。

2、分布均匀性

分析房地出租样点分布图，可以看出房地出租样点主要集中在商业服务业街的两侧，镇区中心分布较多，由此向外逐渐减少。

3、代表性和可靠性分析

房地产租赁市场逐渐活跃，与前几年相比，市场化程度明显提高。由于政府加大了房地产租赁市场管理力度，经济快速发展，房地产租赁市场的租金透明度也大大提高，瞒价、拒报情况较少。本次土地估价所收集的房地出租地价资料代表性和可靠性强，能客观地反映实际地价水平。

二、工作数据库的建立

将经过整理的房地出租样点资料按编号、用地类型、土地使用面积、建筑面积、租金、土地级别等输入计算机，建立房地出租样点工作数据库。

第二节 房屋买卖资料的整理及其工作数据库的建立

本次土地估价共收集到 534 个买卖样点地价资料，其中居住用地买卖样点 477 个。该类资料是市场交易中样点数量仅次于房地出租的另一类样点地价资料，它对商业服务业、居住用地，特别是居住用地基准地价更新十分重要。

一、样点地价资料整理

1、样点类型统计

房地买卖样点按居住用途土地级别进行统计（房地买卖样点中商业服务业用途样点较少，无工业用途的样点），统计结果见表 2-3-2。

表 2-3-2 房地买卖样点统计表

编号	乡镇名称		一级		二级		合计	
			个数	占比	个数	占比	个数	占比
1	榔桥镇	真实	33	60.00%	22	40.00%	55	100.00%
		模拟	0	0.00%	8	100.00%	8	100.00%
2	茂林镇	真实	31	59.62%	21	40.38%	52	100.00%
		模拟	0	0.00%	9	100.00%	9	100.00%
3	桃花潭镇	真实	30	60.00%	20	40.00%	50	100.00%
		模拟	0	0.00%	10	100.00%	10	100.00%
4	琴溪镇	真实	27	50.94%	26	49.06%	53	100.00%
		模拟	3	42.86%	4	57.14%	7	100.00%
5	云岭镇	真实	28	53.85%	24	46.15%	52	100.00%
		模拟	2	11.11%	16	88.89%	18	100.00%
6	昌桥乡	真实	17	45.95%	20	54.05%	37	100.00%
		模拟	13	56.52%	10	43.48%	23	100.00%
7	丁家桥镇	真实	20	60.61%	13	39.39%	33	100.00%
		模拟	10	37.04%	17	62.96%	27	100.00%
8	黄村镇	真实	19	61.29%	12	38.71%	31	100.00%
		模拟	11	37.93%	18	62.07%	29	100.00%
9	蔡村镇	真实	17	51.52%	16	48.48%	33	100.00%
		模拟	13	48.15%	14	51.85%	27	100.00%
10	汀溪乡	真实	19	61.29%	12	38.71%	31	100.00%
		模拟	11	37.93%	18	62.07%	29	100.00%
11	泾县经济开发区（云岭分园）	真实	18	51.43%	17	48.57%	35	100.00%
		模拟	12	48.00%	13	52.00%	25	100.00%
12	蔡村基地	真实	15	100.00%	0	/	15	100.00%
		模拟	15	100.00%	0	/	15	100.00%
合计			364	51.70%	340	48.30%	704	100.00%

从上述统计表可以看出房地买卖样点主要为居住用途。共有居住用地样点 477 个。模拟样点 227 个。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的要求，调查样本数应符合数理统计要求，每级样本总数不少于 30 个，因部分乡镇出售样点较少，部分级别样点未达到 30 个，通过对样点进行区位修正，增加模拟样点，以此来满足各级别的样点数。本次调查的房地买卖样点，在各个级别具有代表性，满足样本统计要求，可作为测算居住用地基准地价的参考。因此，评估结果可作为基准地价确定的参考依据。

2、分布均匀性

分析居住用途房地买卖样点分布图，可以看出镇区房地买卖样点较均匀，总体上能反映居住用地空间分布的实际情况。

3、代表性和可靠性分析

居住用房买卖交易比较活跃，商品化程度较高。由于近几年各镇建设速度较快，房屋拆迁量大，加上城镇住房制度改革，允许房改房上市，居住用房买卖交易量逐年上升，交易价格透明度大，瞒价、拒报情况较少。本次土地估价所收集的居住用途房地买卖地价资料代表性和可靠性强，基本上能反映居住用地的实际地价水平。

二、工作数据库的建立

将经过整理的房地买卖资料按编号、用途类型、土地使用面积、建筑面积、售价、土地级别等输入计算机、建立房地买卖样点工作数据库。

第三节 土地使用权出让样点地价资料整理

收集了 74 个土地使用权出让样点地价资料，该类资料中工矿仓储用地市场交易样点 38 个，该类资料是工矿仓储用地市场交易样点数量较多的一类地价资料，它对工矿仓储用地基准地价评估十分重要。

一、样点地价资料分析

1、样点统计

土地使用权出让的样点侧重于工矿仓储用地。按城镇分别进行了统计，统计结果见表 2-3-3。

表 2-3-3 工矿、仓储用地土地使用权出让样点统计表

编号	乡镇名称		一级		二级		合计	
			个数	占比	个数	占比	个数	占比
1	榔桥镇	真实	1	50.00%	1	50.00%	2	100.00%
		模拟	29	50.00%	29	50.00%	58	100.00%
2	茂林镇	真实	2	66.67%	1	33.33%	3	100.00%
		模拟	28	49.12%	29	50.88%	57	100.00%
3	桃花潭镇	真实	1	100.00%	0	0.00%	1	100.00%
		模拟	29	49.15%	30	50.85%	59	100.00%
4	琴溪镇	真实	2	50.00%	2	50.00%	4	100.00%
		模拟	28	50.00%	28	50.00%	56	100.00%
5	云岭镇	真实	5	62.50%	3	37.50%	8	100.00%
		模拟	25	48.08%	27	51.92%	52	100.00%
6	昌桥乡	真实	3	50.00%	3	50.00%	6	100.00%
		模拟	27	50.00%	27	50.00%	54	100.00%
7	丁家桥镇	真实	1	50.00%	1	50.00%	2	100.00%
		模拟	29	50.00%	29	50.00%	58	100.00%
8	黄村镇	真实	1	100.00%	0	0.00%	1	100.00%
		模拟	29	49.15%	30	50.85%	59	100.00%
9	蔡村镇	真实	1	100.00%	0	0.00%	1	100.00%
		模拟	29	49.15%	30	50.85%	59	100.00%
10	汀溪乡	真实	0	/	0	0	0	/
		模拟	30	50.00%	30	50.00%	60	100.00%
11	泾县经济开发区（云岭分园）	真实	8	80.00%	2	20.00%	10	100.00%
		模拟	22	44.00%	28	56.00%	50	100.00%
12	蔡村基地	真实	0	/	0	/	0	/
		模拟	30	100.00%	0	/	30	100.00%
合计			360	52.17%	330	47.83%	690	100.00%

从上述统计表可以看出，工矿、仓储用地土地使用权出让样点共 38 个，模拟样点 652 个。部分乡镇样点较少，部分级别样点未达到 30 个，通过对级外、周边乡镇样点进行区位修正，创建模拟样点，以此来满足各级别的样点数。由于泾县目前无仓储用地出让样点，本次采用工矿用地样点进行用途修正，创建模拟样点进行估价。工矿、仓储用地样本具有代表性，满足样本统计要求，其评估结果可作为工矿、仓储用地基准地价确定的重要依据。

2、分布均匀性分析

分析样点分布图，可以看出样点分布均匀，个别乡镇缺少足够的数量样点。

3、代表性分析和可靠性分析

土地使用权出让地价资料，由泾县自然资源和规划局及各乡镇自然资源分局提供，地价资料真实可靠，代表性强，能客观反映工矿仓储用地的实际地价水平。

第四章 样点地价测算、修正与地价样点数据检验

第一节 样点地价测算

在资料调查与审核的基础上，根据样点资料的类别和特点，选择适宜的估价方法，由计算机自动测算各样点的土地价格，进而为评估基准地价服务。

一、利用房地出租资料测算样点地价

房地出租涉及到土地使用权出租。房地出租收益实际是房地总收益，在房地总收益中扣除房屋收益和有关费用，剩余收益就是土地纯收益，然后以一定的土地还原率将其还原求得地价。

计算房地纯收益：将年租金和押金利息收入作为房地出租的年总收益，从中扣除有关经营费用和空房损失费，即为房地纯收益。房地纯收益按下式计算。

房地纯收益=年收益-（空房损失费+管理费+维修费+保险费+税金）

房地出租涉及到的税金按交纳的实际值计算，涉及到保险费的样点主要是近几年新建的中高档房屋，其余一般不交纳保险费。保险费亦按实际值计算。

1、算房屋收益：将房屋现值作为投资资本，按下式计算房屋收益值。

房屋收益=房屋现值×房屋还原率

房屋现值计算分两种情况。第一种情况，房屋剩余使用年期 >0 ，房屋现值按下式计算：房屋现值=房屋重置价-房屋重置价 $\times(1-\text{残值率})\times\text{已使用年限}/\text{耐用年限}$ ；房屋剩余使用年期 <0 ，主要是60年代前砖木结构房屋和70年代、80年代的简易结构房屋，房屋现值按下式计算，房屋现值=房屋重置价 $\times\text{成新度}$ 。据房管部门提供的资料，这类房屋的成新度一般在0.2~0.4之间。因这类样点较少，约占总样点的5%左右，为了测算方便取其平均值即0.3作为成新度。

2、计算地价：从房地纯收益中，扣除房屋收益，得到土地纯收益，再用土地还原率进行资本化，最终求得地价，地价按下式计算。

地价=（房地纯收益-房屋纯收益）/（土地还原率×土地面积）

二、利用房地买卖资料测算样点地价

房地买卖涉及到土地使用权的转让，在房地买卖价格中减去房屋的现值和有关的税费，就可以求得土地价格。

1、计算房屋现值：根据房屋建筑面积、结构类型、重置价、已使用年期、耐用年限，按房地出租中的房屋现值计算方法计算。

2、地价计算：从总交易价中扣除房屋现值及有关税费按下式计算地价。

地价=（交易价-房屋现值-税金-有关费用）/土地面积

式中：税金为交易过程中实际支付的税费，有关费用是指卖方在交易过程中支付的有关费用。

三、利用其它市场交易资料测算地价

1、利用新增建设用地资料测算地价

政府征用农业用地，通过开发使之变成城镇建设用地，征地单位需要支付农用地取得费、土地开发费和其它有关税费，还要支付投入资金的利息，开发企业也要获得合理的利润，这些都可看作是开发土地所投入的成本，据此可计算出新增建设用地的成本价格。计算方法见下式。

地价=土地取得费+土地开发费+利息+利润

2、利用商品房开发资料测算地价

采用剩余法进行样点地价测算，测算公式如下：

总地价=不动产总价-建筑费-专业费-利润-利息-销售费用-税金

其中，利润=（建筑费+专业费+地价）×利润率；

利息=（建筑费+专业费）×利息率×开发周期×0.5+地价×利息率×开发周期。

上述测算过程中，建筑费、专业费、开发周期、利润率按实际额计算，其它土地估价参数也按实际发生额计算，对于期房预售房，不动产总价=竣工时的市场楼价（按可出售建筑面积计）+预收售房款×年利息率×开发周期-竣工时的市场楼价（按竣工时尚未出售建筑面积计）×折算的售房周期×年利息率。

样点地价=总地价/用地面积。

3、利用土地使用权出让资料测算样点地价

根据土地使用权出让的实际情况进行土地使用权出让分类，测算方式如下：

出让金包括征地成本和土地增值收益，但不含基础设施配套费和宗地红线内土地开发费，则地价=（出让金+基础设施配套费+宗地红线内土地平整费+利息+利润）/土地面积。

4、利用土地使用权转让资料测算的地价：

按下式计算样点地价。

地价=土地转让方获取的资金或实物折价/土地面积

5、利用收益还原法测算的地价

（1）土地纯收益的求取

根据经济学理论，项目经营利润由资金、劳动力和土地等生产要素产生，故求取土地纯收益可以从项目经营的总收益中，扣除经营成本及资本、劳动力所产生的收益中得到

$$p=a-b-c-d-e-f$$

其中,p—土地纯收益；

a—经营总收入；

b—年经营总费用；

c—折旧费；

d—房屋纯收益；

e—流动资产投资收益；

f—土地、房屋之外的固定资产投资收益

（2）土地还原率确定

土地还原率确定以资金的投资收益率和资金利率为基础，结合风险大小修正确定。

（3）土地价格的确定

由于我国土地使用权是有限期使用的，故按下式计算

$$V=a/r \times (1-1/(1+r)^n)$$

其中，V—地价；a—土地年纯收益；r—土地还原利率；n—土地使用年期或土地收益的年期。

第二节 样点地价修正与样点地价分布图图形工作数据库的建立

一、样点地价修正

样点地价的修正包括出让年期修正、交易时间修正、容积率修正和其它修正。

1、出让年期修正

基准地价更新要求样点资料具有可比性。由于宗地出让年期或转让的剩余使用年期不统一，相互缺乏可比性，因此，在利用样点地价评估基准地价前，要求将基准地价评估所需的样点地价，修正到按法律规定的各类土地法定的最高出让年限，即公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）40 年、商业服务业用地 40 年、居住用地 70 年、工矿、仓储用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年、公用设施用地 50 年。因此对收集、整理得到的样点地价，要根据出让或转让中剩余的实际使用年期进行修正。没有明确使用年期的，应按无限年期使用的价格修正到法定最高出让年限；对有年期但没有到最高出让年期的，也要修正到法定最高出让年限，计算公式为：

（1）有限年期使用权地价修正到法定最高出让年期地价的计算公式为：

$$P_m = P_{ml} \times [1 - 1/(1 + r_d)^m] \div [1 - 1/(1 + r_d)^n]$$

式中：P_m——最高出让年限的土地使用权价格；

n——实际出让年期或剩余使用年期；

P_{ml}——有限年期出让地价或剩余使用年期转让地价；

m——土地使用权出让法定最高年限；

r_d——土地还原率。

(2) 无限年期土地使用权地价修正到法定最高出让年期的计算公式为:

$$P_m = P \times [1 - 1 / (1 + r_d)^m]$$

式中: P ——无限年期土地使用权价格;

P_m , r_d , m 含义同上。

2、交易时间修正

土地市场中的地价水平在不同时点是不相同的, 为保证样点地价的可比性, 需对不同年份发生的交易地价进行交易时间修正。修正公式如下:

估价期日地价=某宗地实际成交价×估价期日地价指数/某宗地交易时点地价指数。

3、容积率修正

利用下式进行容积率修正。

标准容积率时地价=某一容积率下宗地交易价格÷容积率修正系数

式中容积率修正系数见本篇第二章第四节容积率修正系数部分。

4、其它修正

(1) 瞒价修正

根据市场交易样点的交易双方情况对瞒价的可能性作出判断, 并按土地区位条件的一致性 or 相似性, 在外业调查时已对样点地价资料进行核查, 对于明显偏离市场交易租金和售价水平的样点进行剔除, 故在样点地价测算时不进行瞒价修正。

(2) 开发水平修正

对于开发水平与基准地价设定开发水平不一致的样点地价进行开发水平修正, 修正方法为在样点地价上加上或减去相差的开发费用。开发费用见本篇第二章第五节。

(3) 不规范市场交易样点的修正和剔除

对于明显不规范的市场交易行为的地价样点, 首先在外业调查时考虑地价失真的原因, 然后使用比较法进行样点地价的修正。在无法进行修正的情况下, 加以剔除。

二、样点地价分布图图形工作数据库的建立

利用 Arcgis 建立镇区图形工作数据库，利用 Access 关系型管理系统建立样点地价属性工作数据库。将图形数据库和属性数据库匹配后形成样点地价图图形工作数据库，按商业服务业、居住两种用途分别制作样点地价分布图，将均质地域界线及样点地价反映在样点地价图上。

第三节 地价样点数据检验

一、样点地价数据处理的检验方法

1、地价样点同一总体检验

地价样点资料处理中的可变参数选择，可能造成地价水平的系统误差。在将不同方法处理所得的样点地价资料应用于基准地价评估时，进行了资料处理方法的检验。

资料处理方法的检验首先满足有同样使用价值的土地，在相同的市场条件下，应该有同样的价格，即在同一个土地级别，不同方法处理的结果，应服从样本自同一总体的检验。按数理统计检验的要求，检验方法为总体秩和检验法，检验步骤如下：

(1) 计算秩数

将同一区域中的地价，从小到大顺序编号作为秩数。如果同一地价有多个样点时，则以其秩数和平均值作为相同地价样点的秩数。

(2) 计算秩和与方差

分别计算不同方法所估宗地地价的秩和 α 及其平方和 σ_i^2 ；

(3) 计算统计量

假设对两种方法进行检验，如用租赁样点和买卖样点计算的宗地地价，则第二种宗地地价估价方法处理的资料其秩和统计量为：

$$\alpha_2 = \frac{n_2(n_1 + n_2 + 1)}{2}; \quad \sigma_2^2 = \frac{n_1 n_2 (n_1 + n_2 + 1)}{12}$$

式中： n_1 为第一种宗地地价处理方法的样本秩和， n_2 为第二种宗地地价估价处理方法的样本秩和。

(4) 统计判断

按秩和检验法, 对样本同一总体作出统计判断。

(5) 检验判断

当检验结果认为样本地价为不同总体的样本时, 则检验土地级别划分准确性和不同地价计算方法可能产生的系统误差, 经过调整后, 重新进行检验, 直到符合要求为止。

2、样本总体分布类型检验

样本总体分布类型检验以商业服务业、居住用地土地级别为单元, 按土地分类整理数据的归并结果, 对每级土地商业服务业、居住用地地价的样本数据分别进行总体分布类型检验, 样本总体分布类型检验采用 X^2 检验法。

X^2 检验法是检验分布函数与理论分布是否吻合的方法, 它可以用于检验总体是否服从正态分布, 也可用来检验抽样总体是否服从任何一个预先给定的分布。检验的具体步骤为:

(1) 数据分组

根据样本观测数值的范围划分为 K 组。

(2) 求频率

求 α 落在各级的频数 f_i 和频率 f_i/n ;

(3) 求理论概率 P_i

当 H_0 成立时, α 出现在 (b_{i-1}, b_i) 内的理论概率 P_i 为:

$$P_i = \frac{1}{\sqrt{2\pi}s} \int_{b_{i-1}}^{b_i} \exp\left\{-\frac{1}{2s^2}(x_i - \bar{x})^2\right\} dx, \quad s^2 = \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 / (n-1)$$

(4) 计算统计量 X^2

$$X^2 = \sum_{i=1}^K \frac{(f_i - nP_i)^2}{nP_i}$$

(5) 求出拒绝域

根据给定的显著水平 α 和自由度 $k-r-1$, 查 X^2 分布表可得临界值 $X^2_{\alpha}(k-r-1)$, 统计量 X^2 的拒绝域为 $X^2 > X^2_{\alpha}(k-r-1)$;

(6) 作出判断

若 $X^2 > X^2_{\alpha}(k-r-1)$ 则拒绝 H_0 ; 否则接受 H_0 。

要求样本容量 n 不小于 30, 且每一个 np_i 不小于 3, 否则, 则适当合并区间。

(7) 剔除异常数据

在样本总体分布类型检验的基础上剔除样本数据的异常值。检验数据准确合理性的方法采用数理统计方法, 当样本总体分布属正态分布时, 采用 t 检验法, 而对非正态分布函数, 采用 2 倍方差剔除法。

3、样点地价数据整理

将经过修正及样本数据处理后的样点, 按土地级、土地用途和资料交易方式进行整理, 并建立相应的工作数据库。

二、样点地价数据处理

1、商业中心区的地价最高区段, 单独予以表示。

2、相同用途的样点地价, 在确定方差检验精度后, 精度以外的数据作为异常数据剔除。

3、同一均质地域中, 不同交易方式下计算的样点地价, 当总体不一致时, 以最有代表型、样点数量多的作为基准地价评估的基础资料。

第五章 利用市场交易资料评估基准地价

第一节 利用样点地价评估各乡镇镇区各级别平均地价

在样点地价数据检验的基础上，对于各级别中正态分布的样点地价，采用 t 检验法剔除异常样点，而对于非正态分布的样点地价，采用均值—方差法（2 倍方差）剔除异常样点，然后采用土地面积加权求平均值法，测算各级各用途土地平均地价。具体测算结果见表 2-5-1。

一、商业服务业用地、居住用地平均地价测算

本次利用房地出租样点、房地买卖样点资料分别测算了各乡镇镇区的各级别商业服务业用地、居住用地平均地价。具体测算结果见表 2-5-1。

表 2-5-1 泾县各乡镇镇区商业服务业、居住用地级别平均地价测算表

单位：个，元/m²

编号	乡镇名称	土地级别	商业服务业用地		居住用地	
			参算样点数	平均地价	参算样点数	平均地价
1	榔桥镇	1	33	760	33	602
		2	25	660	30	531
2	茂林镇	1	30	760	31	598
		2	30	660	30	532
3	桃花潭镇	1	30	760	30	604
		2	30	660	30	533
4	琴溪镇	1	30	730	30	602
		2	30	626	30	536
5	云岭镇	1	30	727	30	607
		2	30	628	30	531
6	蔡村镇	1	30	757	30	599
		2	30	651	30	535
7	丁家桥镇	1	30	723	30	607
		2	30	623	30	524
8	汀溪乡	1	30	726	30	583
		2	30	622	30	480
9	昌桥乡	1	33	609	30	587
		2	30	527	30	487
10	黄村镇	1	30	611	30	582
		2	30	532	30	476
11	泾县经济开发区（云岭分园）	1	30	687	30	597
		2	30	585	30	532
12	蔡村基地	1	30	574	30	532

二、工矿、仓储用地基准地价测算

泾县乡镇工矿仓储用地样点地价主要为土地使用权出让样点资料，汀溪乡、蔡村基地没有交易样点，汀溪乡、蔡村基地与蔡村镇区位和个别因素相类似，故参照其他乡镇交易样点地价测算结果。由于泾县目前无仓储用地出让样点，本次采用工矿用地样点进行用途修正，创建模拟样点进行估价。利用上述样点资料测算上述各级别工矿仓储用地平均地价的结果见表 2-5-2。

表 2-5-2 利用市场交易样点地价测算工矿、仓储用地级别基准地价表

单位：个，元/m²

城镇 编号	名称	土地级别	工矿用地		仓储用地			
			参算样点数	平均地价	储备库用地		物流仓储用地	
					参算样点数	平均地价	参算样点数	平均地价
1	榔桥镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
2	茂林镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
3	桃花潭镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
4	琴溪镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
5	云岭镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
6	昌桥乡	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
7	丁家桥镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
8	黄村镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
9	蔡村镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
10	汀溪乡	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
11	泾县经济开发区（云岭分园）	1	30	192	30	192	30	260
		2	30	192	30	192	30	240
12	蔡村基地	1	30	192	30	192	30	240

泾县乡镇出让最低限价为 120 元/平方米，泾县乡镇工矿、仓储用地市场价格基本处于 146-260 元/平方米之间。

2009 年 5 月 11 日，国土资源部发布“国土资发〔2009〕56 号”文件《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》，确定土地使用权出让价格时必须执行的最低控制标准”。按照《标准》，泾县属“十

二等”城市，工业用地出让最低标准为 120 元/平方米，除极少数特殊情况以外，行政区划内（含乡镇）出让土地不得低于此标准。工矿仓储用地样点地价主要为土地使用权出让地价资料，由于受工业出让最低限价的影响，泾县乡镇工矿、仓储用地出让价格不得低于泾县工业用地出让最低标准 120 元/平方米。本次基准地价更新工作中，收集工矿用地出让样点共 38 个，样点测算地价基本在 146-260 元/平方米之间，不低于工业用地最低出让价标准。

第二节 样点地价与土地级别和定级单元总分值模型评估级别基准地价

一、样点地价与土地级别和定级单元总分值模型评估级别基准地价的方法

1、评估模型选择

利用收集的宗地样点地价评估基准地价，根据地价分布特点和影响地价的因素条件，分析各土地级别中土地质量与地价的相关关系，建立合适的评估模型。本次评估采用指数模型，即：

$$Y_n = A(1+r)^{X_n}$$

式中： Y_n ：第 n 级别中样点地价；

A ：常数；

r ：地价级差系数；

X_n ：第 n 级土地级别指数或样点所在定级单元的总分值。

以下数学符号意义同。

2、系数估计

将收集到的不同用途的地价资料，按用途将通过检验的地价资料代入模型中，估计参数值 A 、 r ，估算出 A 、 r 后，按下列步骤进行系数可靠性检验：

（1）经济意义检验

从符号和值域两个方面检验。符号检验主要是根据模型中变量设计所要达到的条件进行检验；值域检验是根据现实经济条件加以具体限定。

（2）统计检验

通过回归系数的统计显著性检验，判断因素 X_i 对地价 Y 的影响程度。

通过回归系数的总体显著性检验，判断因素 X_i 在总体上对地价的影响程度。

通过模型的拟合优度检验，判断建立的模型与样本数据的拟合程度。

（3）计量经济检验

进行计量经济检验目的在于考察测算模型是否满足所要求的基本假定，评价统计检验的有效性。

3、基准地价评估

将估计值 A 、 r 和有关参数代入模型，采用土地面积加权求平均，测算出各级土地的基准地价。

二、模型测算结果

分别建立了商业服务业、居住用地样点地价与土地级别之间的指数模型和样点地价与样点所在定级单元总分值之间的指数模型。

1、样点地价与土地级别之间的指数模型测算

（1）各乡镇镇区商业服务业、居住用地样点地价与土地级别的指数模型测算

泾县各乡镇镇区商业服务业、居住用地样点地价与土地级别之间的指数模型测算结果见表 2-5-3 和表 2-5-15。

表 2-5-3 榔桥镇样点地价与土地级别指数模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 568.2511 \times (1 + 0.1527)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=528.3417$, $t=37.6101$, $R=0.8732$
居住用地	$Y_n = 468.1667 \times (1 + 0.1321)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=283.2405$, $t=27.4418$, $R=0.8413$

表 2-5-4 茂林镇样点地价与土地级别指数模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 568.2511 \times (1 + 0.1527)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=544.7513, t=34.6691, R=0.8123$
居住用地	$Y_n = 468.1667 \times (1 + 0.1321)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=293.7605, t=27.4578, R=0.8321$

表 2-5-5 桃花潭镇样点地价与土地级别指数模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 568.2511 \times (1 + 0.1527)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=534.1274, t=35.4132, R=0.8325$
居住用地	$Y_n = 468.1667 \times (1 + 0.1321)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=310.2147, t=24.5547, R=0.8763$

表 2-5-6 琴溪镇样点地价与土地级别指数模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 538.7912 \times (1 + 0.1601)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=521.4531, t=33.2147, R=0.8742$
居住用地	$Y_n = 468.1667 \times (1 + 0.1321)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=298.4312, t=26.4418, R=0.8763$

表 2-5-7 云岭镇样点地价与土地级别指数模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 538.7911 \times (1 + 0.1601)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=524.7547, t=37.6712, R=0.8127$
居住用地	$Y_n = 468.1667 \times (1 + 0.1321)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=283.7245, t=23.4447, R=0.8183$

表 2-5-8 蔡村镇样点地价与土地级别指数模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 568.2511 \times (1 + 0.1527)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=524.7547, t=37.6712, R=0.8127$
居住用地	$Y_n = 468.1667 \times (1 + 0.1321)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=283.7245, t=23.4447, R=0.8183$

表 2-5-9 丁家桥镇样点地价与土地级别指数模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 538.7901 \times (1 + 0.1601)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=523.3741, t=33.4721, R=0.8652$
居住用地	$Y_n = 468.1667 \times (1 + 0.1321)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=273.7545, t=28.4597, R=0.8234$

表 2-5-10 汀溪乡样点地价与土地级别指数模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 538.7911 \times (1 + 0.1601)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=522.3516, t=33.1452, R=0.8752$
居住用地	$Y_n = 397.2445 \times (1 + 0.2083)^{X_n}$	$\alpha=0.05, F=274.5266, t=28.9251, R=0.8443$

表 2-5-11 昌桥乡样点地价与土地级别指数模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 460.4918 \times (1 + 0.1509)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=523.3741$, $t=33.4721$, $R=0.8652$
居住用地	$Y_n = 397.2445 \times (1 + 0.2083)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=273.7545$, $t=28.4597$, $R=0.8234$

表 2-5-12 黄村镇样点地价与土地级别指数模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 460.4918 \times (1 + 0.1509)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=523.3741$, $t=33.4721$, $R=0.8652$
居住用地	$Y_n = 397.2445 \times (1 + 0.2083)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=273.7545$, $t=28.4597$, $R=0.8234$

表 2-5-13 泾县经济开发区（云岭分园）样点地价与土地级别指数模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 494.7059 \times (1 + 0.1724)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=533.1487$, $t=33.6258$, $R=0.8652$
居住用地	$Y_n = 468.1667 \times (1 + 0.1321)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=279.3687$, $t=28.4155$, $R=0.8234$

表 2-5-14 蔡村基地样点地价与土地级别指数模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 484.3103 \times (1 + 0.0943)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=516.2358$, $t=33.4689$, $R=0.8652$
居住用地	$Y_n = 471.6981 \times (1 + 0.0612)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=262.3582$, $t=28.4297$, $R=0.8234$

表 2-5-15 泾县各乡镇镇区样点地价与土地级别指数模型
测算级别基准地价结果表

单位：个，元/m²

编号	乡镇名称	土地级别	商业服务业用地			居住用地		
			参算样点数	土地级别指数	平均地价	参算样点数	土地级别指数	平均地价
1	榔桥镇	1	33	2	755	33	2	600
		2	25	1	655	30	1	530
2	茂林镇	1	30	2	755	31	2	600
		2	30	1	655	30	1	530
3	桃花潭镇	1	30	2	755	30	2	600
		2	30	1	655	30	1	530
4	琴溪镇	1	30	2	725	30	2	600
		2	30	1	625	30	1	530
5	云岭镇	1	30	2	725	30	2	600
		2	30	1	625	30	1	530
6	蔡村镇	1	30	2	755	30	2	600
		2	30	1	655	30	1	530
7	丁家桥镇	1	30	2	725	30	2	600
		2	30	1	625	30	1	530
8	汀溪乡	1	30	2	725	30	2	580
		2	30	1	625	30	1	480
9	昌桥乡	1	33	2	610	30	2	580
		2	30	1	530	30	1	480
10	黄村镇	1	30	2	610	30	2	580
		2	30	1	530	30	1	480
11	泾县经济开发区（云岭分园）	1	30	2	680	30	2	600
		2	30	1	580	30	1	530
12	蔡村基地	1	30	2	580	30	2	531

（2）模型检验

①参数估计值可靠性检验

分析上述测算结果可以看出地价与土地级别存在明显的正级差，参数符号意义是合理的，通过统计量 $\alpha=0.05$ ，F、t 检验，可以看出整个回归效果是显著的，回归系数检验也显著，说明土地级别质量指数对土地有显著影响；通过复相关系数 R 检验，说明模型拟合优度通过 $\alpha=0.05$ 的假设检验。泾县各乡镇镇区商业服务业、居住用地复相关系数 R 在 0.3 以上。

②计量经济检验

上述测算结果表明商业服务业、居住用地级别基准地价与土地级别质量指数存在明显级差，且随着土地级别的降低，级别间地价差距逐渐变小。

模型回归揭示的级差地价空间变化规律符合泾县各乡镇镇区地价变化的实际情况，因而计量经济检验说明模型回归结果有效，可作为级别基准地价确定的参考依据之一。

2、样点地价与定级单元总分值指数模型测算

(1) 泾县各乡镇镇区商业服务业、居住用地样点地价与定级单元总分值指数模型测算结果与样点地价与土地级别之间指数模型测算相同方法，进行各乡镇镇区商业服务业、居住用地样点地价与定级单元总分值指数模型测算结果见表 2-5-16 和表 2-5-28。

表 2-5-16 榔桥镇样点地价与定级单元总分值模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 398.7921 \times (1 + 0.0089)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=530.3417$, $t=37.6101$, $R=0.8732$
居住用地	$Y_n = 343.0142 \times (1 + 0.0078)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=283.2926$, $t=27.4418$, $R=0.8413$

表 2-5-17 茂林镇样点地价与定级单元总分值模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 398.7921 \times (1 + 0.0089)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=541.7513$, $t=34.6691$, $R=0.8123$
居住用地	$Y_n = 343.0142 \times (1 + 0.0078)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=292.7605$, $t=27.4578$, $R=0.8321$

表 2-5-18 桃花潭镇样点地价与定级单元总分值模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 398.7921 \times (1 + 0.0089)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=533.1274$, $t=35.4132$, $R=0.8325$
居住用地	$Y_n = 343.0142 \times (1 + 0.0078)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=315.2169$, $t=24.5547$, $R=0.8763$

表 2-5-19 琴溪镇样点地价与定级单元总分值模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 372.1729 \times (1 + 0.0093)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=523.4531$, $t=33.2147$, $R=0.8742$
居住用地	$Y_n = 343.0141 \times (1 + 0.0078)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=296.4312$, $t=26.4418$, $R=0.8763$

表 2-5-20 云岭镇样点地价与定级单元总分值模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 372.1729 \times (1 + 0.0093)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=521.7547$, $t=37.6712$, $R=0.8127$
居住用地	$Y_n = 343.0141 \times (1 + 0.0078)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=280.7245$, $t=23.4447$, $R=0.8183$

表 2-5-21 蔡村镇样点地价与定级单元总分值模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 398.7921 \times (1 + 0.0089)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=523.7547$, $t=37.6712$, $R=0.8127$
居住用地	$Y_n = 343.0142 \times (1 + 0.0078)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=280.6924$, $t=23.4447$, $R=0.8183$

表 2-5-22 丁家桥镇样点地价与定级单元总分值模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 372.1729 \times (1 + 0.0093)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=521.3697$, $t=33.4721$, $R=0.8652$
居住用地	$Y_n = 343.0141 \times (1 + 0.0078)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=270.1368$, $t=28.4597$, $R=0.8234$

表 2-5-23 汀溪乡样点地价与定级单元总分值模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 348.8211 \times (1 + 0.0093)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=520.6977$, $t=33.4721$, $R=0.8652$
居住用地	$Y_n = 227.8099 \times (1 + 0.0119)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=275.3687$, $t=28.4597$, $R=0.8234$

表 2-5-24 昌桥乡样点地价与定级单元总分值模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 316.1909 \times (1 + 0.0088)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=520.6870$, $t=33.4721$, $R=0.8652$
居住用地	$Y_n = 238.8488 \times (1 + 0.0119)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=271.3577$, $t=28.4597$, $R=0.8234$

表 2-5-25 黄村镇样点地价与定级单元总分值模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 316.1909 \times (1 + 0.0088)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=526.3977$, $t=34.5121$, $R=0.8566$
居住用地	$Y_n = 238.8488 \times (1 + 0.0119)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=270.3687$, $t=29.1251$, $R=0.8634$

表 2-5-26 泾县经济开发区（云岭分园）样点地价与定级单元总分值模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 324.3426 \times (1 + 0.0099)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=523.6698$, $t=33.5113$, $R=0.8568$
居住用地	$Y_n = 335.0231 \times (1 + 0.0078)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=276.3258$, $t=23.1267$, $R=0.8336$

表 2-5-27 蔡村基地样点地价与定级单元总分值模型测算结果表

用地类型	模型数学表达式	统计量检验
商业服务业用地	$Y_n = 324.3426 \times (1 + 0.0099)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=520.3682$, $t=31.5133$, $R=0.8561$
居住用地	$Y_n = 335.0231 \times (1 + 0.0078)^{X_n}$	$\alpha=0.05$, $F=275.3683$, $t=26.1214$, $R=0.8012$

表 2-5-28 泾县各乡镇镇区样点地价与定级单元总分值指数模型
测算级别基准地价表

编号	乡镇名称	土地级别	商业服务业用地			居住用地		
			参算样点数	定级单元总分值	平均地价	参算样点数	定级单元总分值	平均地价
1	榔桥镇	1	33	72	755	33	72	600
		2	25	56	655	30	56	530
2	茂林镇	1	30	72	755	31	72	600
		2	30	56	655	30	56	530
3	桃花潭镇	1	30	72	755	30	72	600
		2	30	56	655	30	56	530
4	琴溪镇	1	30	72	725	30	72	600
		2	30	56	625	30	56	530
5	云岭镇	1	30	72	725	30	72	600
		2	30	56	625	30	56	530
6	蔡村镇	1	30	72	755	30	72	600
		2	30	56	655	30	56	530
7	丁家桥镇	1	30	72	725	30	72	600
		2	30	56	625	30	56	530
8	汀溪乡	1	30	79	725	30	79	580
		2	30	63	625	30	63	480
9	昌桥乡	1	33	75	610	30	75	580
		2	30	59	530	30	59	480
10	黄村镇	1	30	75	610	30	75	580
		2	30	59	530	30	59	480
11	泾县经济开发区（云岭分园）	1	30	75	679	30	75	600
		2	30	59	580	30	59	530
12	蔡村基地	1	30	59	580	30	59	530

（2）模型检验

①参数估计值可靠性检验

分析上述测算结果可以发现地价与级别内定级单元总分值存在明显的正级差，参数符号意义是合理的。通过统计量 $\alpha=0.05$ ，F、t 检验，可以看出整个回归效果是显著的，回归系数检验也显著，说明级别内定级单元总分值对地价有显著影响。通过复相关系数 R 检验说明模型拟合优度通过 $\alpha=0.05$ 的假设检验。因而该模型回归效果较好。

②计量经济检验

上述测算结果表明泾县各乡镇镇区商业服务业、居住用地样点地价与其所在定级单元的总分值存在明显的正级差。模型回归揭示的样点地价空

间变化规律符合泾县各乡镇镇区样点地价空间变化的实际情况，因而计量经济检验说明模型回归结果有效，可作为级别基准地价确定的依据之一。

第六章 公共管理与公共服务用地价格评估

根据《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）文件要求，“市、县政府应依据当地土地取得成本、市场供需、产业政策和其他用途基准地价等，制定公共服务项目基准地价。”根据《国土资源部办公厅关于加强公式地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）文件要求，“各地新发布的基准地价体系应包含公共服务项目用地基准地价。”根据安徽省自然资源厅《安徽省自然资源厅关于做好自然资源评价评估工作的通知》（皖自然资用〔2022〕1号）文件的要求，“基准地价应每3年进行一次更新，6年进行一次全面更新”。

为有效实施产业用地政策，发挥地价在调控土地市场的基础性作用，促进土地节约集约利用和社会经济又好又快发展，结合泾县的发展战略，制定了公共管理与公共服务用地基准地价的评估任务，有利于促进公共管理与公共服务用地的有偿使用，对于培育公共管理与公共服务用地交易市场的健康发展具有积极的意义。

第一节 公共管理与公共服务用地的特征

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，公共管理与公共服务用地属于一级地类，涵盖事业等。在城市自由发展期，公共管理与公共服务用地所占比例一般较低，城市的整体功能也相对较低。但随着城市的发展，用于公共管理与公共服务的土地占城市土地的比例越来越高。用于公共服务的土地包括公共建筑和公共设施用地，主要是指公益事业和公共设施建设用地。其特征主要包括：

- 1、一般为公共服务用地，具有一定的社会效益和生态效益；
- 2、多呈点状分布，面积小、数量多，由于具有各自特定的功能，造成其分布广且零散，难以形成功能规模集中的用地分区；
- 3、主要是公益性用地，收益很小或无收益。用于公共服务的土地一般由政府所有，也有通过出租或者是授权委托给非政府机构经营和管理的。

用于公共服务的土地虽然不能直接产生效益，但是对于人们的生活来说是不可或缺的。

4、多以划拨方式取得土地使用权，以有偿出让方式取得的土地使用权极少；

5、土地市场欠发育，市场上土地出让、转让、出租、抵押等交易案例很少。

第二节 公共管理与公共服务用地、公用设施用地的评估方法

根据泾县乡镇实际情况，公共管理与公共服务用地、公用设施用地多为划拨用地，土地出让、转让、出租、抵押等交易案例极少，无法选取较多的样点测算区域平均地价。本次公共管理与公共服务用地、公用设施用地基准地价的测算，利用收益还原法和成本逼近法测算公共管理与公共服务用地中的文化、体育，教育、医疗卫生，科研、社会福利用地及公用设施用地级别平均地价。

一、利用收益还原法测算地价

本次泾县乡镇公共管理与公共服务类型用地、公用设施用地案例匮乏，用地类型单一，基本以划拨的方式供应，划拨土地使用权价格为零，利用市场比较法难以测算公共管理与公共服务用地、公用设施用地基准地价。结合城镇土地分等定级规程的相关规定，采用外业调查中泾县乡镇部分商业服务业出租样点，通过用途修正测算公共管理与公共服务用地文化、体育、教育、医疗卫生、科研、社会福利用地共 6 个二级地类的基准地价。

1、样点数量统计整理

表 2-6-1 用于测算公共管理与公共服务用地基准地价商业服务业出租
样点调查统计表

乡镇名称	级别	测算样点数（个）
榔桥镇	1	33
	2	25
茂林镇	1	30
	2	30
桃花潭镇	1	30
	2	30
琴溪镇	1	30
	2	30
云岭镇	1	30
	2	30
蔡村镇	1	30
	2	30
丁家桥镇	1	30
	2	30
汀溪乡	1	30
	2	30
昌桥乡	1	33
	2	30
黄村镇	1	30
	2	30
泾县经济开发区（云岭分园）	1	30
	2	30
蔡村基地	1	30

2、修正测算公共管理与公共服务用地地价

公共管理与公共服务用地中某用途出租租金价格水平=同区域正常商业服务业用地出租租金价格水平×用途修正系数

泾县乡镇公共管理与公共服务用地中某用途出租租金价格水平=同区域正常商业服务业用地出租租金价格水平×用途修正系数

泾县公共管理与公共服务用地出租极少，无法满足通过出租案例计算出各类用地与正常市场商业服务业用地出租租金比，故通过调查泾县乡镇公共管理与公共服务用地和商业服务业用地的出让情况，用来作为用途修正系数确定的依据。通过泾县自然资源和规划局提供的 2020-2023 年供地台账及中国土地市场网最新出让的供地信息，选取了位于泾县同一乡镇同一供需圈的两宗公用设施用地和商业服务业用地，如下表所示：

表 2-6-2 教育用地和商业服务业用地市场案例

序号	用途	项目名称	位置	土地面积 (平方米)	土地使用权价格 (元/平方米)
1	公用设施用地	安徽省皖能港华天然气有限公司	泾县昌桥乡柏山村	920.00	380
2	商业服务业用地	泾县交通实业有限公司	泾县昌桥乡新桥村	25604.9	391

通过对比公用设施用地与商业服务业用地正常市场交易价格,经测算,其价格比为 0.97,故确定泾县乡镇公用设施用地对比商业服务业用地的用途修正系数为 0.97。同一供需圈可选择的公共管理与公共服务、公用设施用地案例只有一宗,且根据估价人员的实际调查,该案例价格具有可靠性和代表性,故可以通过该修正系数进行用途修正测算。

因此,本次通过商业服务业用地的租金进行用途修正测算出公用设施用地的租金,并求取待估项目经营获得的土地纯利润,以适当的还原率折算作为估算土地价格。因此确定泾县乡镇公用设施用地土地价格为修正基础。

3、收益还原法测算过程

收益还原法就是将公共管理与公共服务用地未来正常情况下的经营获得的土地年纯收益,用一定的土地还原率折算,来作为估算土地价格的方法。项目经营利润由资金、劳动力和土地等生产要素产生,故求取土地纯收益可以从项目经营的总收益中,扣除经营成本及资本、劳动力所产生的收益中得到。

$$Z=a-b-c-d-e-f$$

其中, Z - 土地纯收益;

a - 经营总收入;

b - 年经营总费用

c - 折旧费;

d - 房屋纯收益

e - 流动资产投资收益

f - 土地、房屋之外的固定资产投资收益

以资金的投资收益率和资金利率为基础,结合风险大小修正确定土地

还原率。最终测算出土地价格。

$$p = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中： p - 地价

a - 土地年纯收益

r - 土地还原率[土地还原率按评估期日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 1.5%，再加上一定的风险因素调整值，按 6% 计]

n - 使用土地的年期或有土地收益的年期

表 2-6-3 收益还原法测算表（取一个样点举例说明）

类 别	参数取值	备 注
案例位置	昌桥乡	位于昌桥乡基准地价范围一级地内
商业服务业租金（元/月/平方米）	17.40	/
用途修正后租金（元/月/平方米）	16.88	商业服务业租金×用途修正系数（0.97）
房地年总收益（元/平方米）	81.93	出租率为 80%，出租比例为 80%
管理费（元/平方米）	3.89	按照年总收益的 3%计算
重置价（元/平方米）	1000	详见前文“房屋重置价的确定”章节
维修费（元/平方米）	20	按照重置价的 2%计算
年折旧费（元/平方米）	60	耐用年限 60 年，残值率 0%
房屋现值（元/平方米）	733.28	房屋已使用年限 16 年
房屋年纯收益（元/平方米）	58.66	详见前文“还原率的确定”章节，公共管理与公共服务用地房屋还原率为 8%
保险费（元/平方米）	1.47	《保险法》规定取房屋现值的 2%
房产税（元/平方米）	15.56	《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税为 12%
增值税（元/平方米）	6.17	《财政部、国家税务总局关于全面推行营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号，税率为 5%
城市维护建设税（元/平方米）	0.31	《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税为增值税额的 5%
教育费附加（元/平方米）	0.19	《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》，教育费附加为增值税额的 3%
地方教育费附加（元/平方米）	0.12	《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法>的决定》，地方教育费附加为增值税额的 2%
房地年总费用（元/平方米）	47.71	管理费+维修费+年折旧费+保险费+房产税+增值税+城市维护建设税+教育费附加+地方教育费附加
房地年纯收益（元/平方米）	81.93	房地年总收益-房地年总费用
土地年纯收益（元/平方米）	23.27	房地年纯收益-房屋年纯收益
楼面地价（元/平方米）	360	详见前文“还原率的确定”章节，公共管理与公共服务用地土地还原率为 6%，土地剩余年限 45 年
单位面积土地价格（元/平方米）	360	容积率 1.0

4、公共管理与公共服务用地教育用地基准地价的确定

根据表 2-6-3 的测算方法，利用各级别商业服务业出租样点调查资料，采用收益还原法测算各级别公共管理与公共服务用地各级别公用设施用地样点的平均地价，详见表 2-6-4

表 2-6-4 利用收益还原法测算公用设施用地基准地价地价

乡镇名称	级别	测算样点数 (个)	公用设施用地平均地价 (元/m ²)
榔桥镇	1	33	400
	2	25	330
茂林镇	1	30	400
	2	30	332
桃花潭镇	1	30	405
	2	30	337
琴溪镇	1	30	412
	2	30	341
云岭镇	1	30	387
	2	30	322
蔡村镇	1	30	395
	2	30	326
丁家桥镇	1	30	385
	2	30	317
汀溪乡	1	30	373
	2	30	306
昌桥乡	1	33	360
	2	30	302
黄村镇	1	30	361
	2	30	303
泾县经济开发区 (云岭分园)	1	30	396
	2	30	311
蔡村基地	1	30	327

5、公共管理与公共服务用地各类用地用途修正系数的确定

本次通过比较法确定公共管理与公共服务用地各类用地用途修正系数,根据比较法中的替代原理,将公用设施用地与公共管理与公共服务各类用地比较,并对影响公共管理与公共服务用地的因素进行修正,以此估算公共管理与公共服务用地各类用地用途修正系数的方法。

(1) 比较因素的选择

根据影响公共管理与公共服务用地的影响条件,确定影响因素有:受商服繁华影响程度、受交通便捷影响程度、受基础设施影响程度、受环境条件影响程度、受自然条件影响程度、受城市规划影响程度、受人口集聚影响程度、受产业集聚影响程度、其他因素影响程度等。

(2) 比较因素条件说明

公用设施用地与公共管理与公共服务用地的比较因素条件详述见表 2-6-5。

表 2-6-5 比较因素条件说明表

土地用途 比较因素	科研、教育用地	文化、体育用地	机关团体、医疗卫生、社会福利用地	公用设施用地
受商服繁华影响程度	一般	较高	一般	一般
受交通便捷影响程度	高	高	高	一般
受基础设施影响程度	较劣	较劣	较劣	较劣
受环境条件影响程度	一般	一般	一般	一般
受自然条件影响程度	一般	一般	一般	一般
受城市规划影响程度	较高	较高	较高	较高
受人口集聚影响程度	较高	较高	较高	较高
受产业集聚影响程度	较高	较高	较高	较高
其他因素影响程度	一般	一般	一般	一般

(3) 比较因素条件指数

①受商服繁华影响程度，分为高；较高；一般；较低；低。以教育用地为 100，每上升或降低一个等级，指数相应上升或降低 4%；

②受交通便捷影响程度，分为高；较高；一般；较低；低。以教育用地为 100，每上升或降低一个等级，指数相应上升或降低 5%；

③受基础设施影响程度，分为高；较高；一般；较低；低。以教育用地为 100，每上升或降低一个等级，指数相应上升或降低 2%；

④受环境条件影响程度，分为高；较高；一般；较低；低。以教育用地为 100，每上升或降低一个等级，指数相应上升或降低 6%；

⑤受自然条件影响程度，分为高；较高；一般；较低；低。以教育用地为 100，每上升或降低一个等级，指数相应上升或降低 6%；

⑥受城市规划影响程度，分为高；较高；一般；较低；低。以教育用地为 100，每上升或降低一个等级，指数相应上升或降低 3%；

⑦受人口集聚影响程度，分为高；较高；一般；较低；低。以教育用地为 100，每上升或降低一个等级，指数相应上升或降低 6%；

⑧受产业集聚影响程度，分为高；较高；一般；较低；低。以教育用地为 100，每上升或降低一个等级，指数相应上升或降低 4%；

⑨受其他因素影响程度，分为高；较高；一般；较低；低。以教育用地为 100，每上升或降低一个等级，指数相应上升或降低 2%；

(4) 确定比较因素条件指数可见表

表 2-6-6 待估宗地比较因素条件指数表

土地用途 比较因素	科研、教育用地	文化、体育用地	机关团体、医疗卫生、社会福利用地	公用设施用地
受商服繁华影响程度	100	104	100	100
受交通便捷影响程度	110	110	110	100
受基础设施影响程度	100	100	100	100
受环境条件影响程度	100	100	100	100
受自然条件影响程度	100	100	100	100
受城市规划影响程度	100	100	100	100
受人口集聚影响程度	100	100	100	100
受产业集聚影响程度	100	100	100	100
其他因素影响程度	100	100	100	100

(5) 确定比较因素修正系数

根据比较因素条件指数，可得到公共管理与公共服务用地比较因素修正系数表。

表 2-6-7 待估宗地因素修正系数表

土地用途 比较因素	公用设施用地	科研、教育用地	文化、体育用地	机关团体、医疗卫生、社会福利用地
受商服繁华影响程度	100/100	100/100	104/100	100/100
受交通便捷影响程度	100/100	110/100	110/100	110/100
受基础设施影响程度	100/100	100/100	100/100	100/100
受环境条件影响程度	100/100	100/100	100/100	100/100
受自然条件影响程度	100/100	100/100	100/100	100/100
受城市规划影响程度	100/100	100/100	100/100	100/100
受人口集聚影响程度	100/100	100/100	100/100	100/100
受产业集聚影响程度	100/100	100/100	100/100	100/100
其他因素影响程度	100/100	100/100	100/100	100/100
比准系数	1.00	1.10	1.14	1.10

(6) 确定公共管理与公共服务用地各地类用途修正系数

根据影响公共管理与公共服务用地地价影响因素修正基础用地类型确定用途修正系数。

表 2-6-8 公共管理与公共服务用地各地类用途修正系数表

用地类型	公用设施用地	科研、教育用地	文化、体育用地	机关团体、医疗卫生、社会福利用地
修正系数	1.00	1.10	1.14	1.10

6、公共管理与公共服务用地各地类级别基准地价的确定

据此可计算出公共管理与公共服务各地类级别基准地价的平均地价，见表 2-6-9。

表 2-6-9 利用收益还原法测算公共管理与公共服务用地级别平均地价表

单位：元/平方米

乡镇名称	级别	用地类型			
		科研、教育用地	文化、体育用地	机关团体、医疗卫生、社会福利用地	公用设施用地
榔桥镇	一级地	440	456	440	400
	二级地	363	376	363	330
茂林镇	一级地	440	456	440	400
	二级地	365	378	365	332
桃花潭镇	一级地	446	462	446	405
	二级地	371	384	371	337
琴溪镇	一级地	453	470	453	412
	二级地	375	389	375	341
云岭镇	一级地	426	441	426	387
	二级地	354	367	354	322
蔡村镇	一级地	435	450	435	395
	二级地	359	372	359	326
丁家桥镇	一级地	424	439	424	385
	二级地	349	361	349	317
汀溪乡	一级地	410	425	410	373
	二级地	337	349	337	306
昌桥乡	一级地	396	410	396	360
	二级地	332	344	332	302
黄村镇	一级地	397	412	397	361
	二级地	333	345	333	303
泾县经济开发区（云岭分园）	一级地	436	451	436	396
	二级地	342	355	342	311
蔡村基地	一级地	360	373	360	327

二、利用成本逼近法测算公用设施用地地价

首先利用成本逼近法计算公用设施用地的成本地价，其次在成本地价的基础上，加上土地增值收益，并经过年期修正、极差修正得到公用设施用地级别基准地价。

1、成本地价的确定

政府征用农业用地，通过开发使之变成城镇建设用地，征地单位需要支付农用地取得费、土地开发费和其它有关税费，还要支付投入资金的利息，开发企业也要获得合理的利润，这些都可看作是开发土地所投入的成本，据此可计算出新增建设用地的成本价格。根据成本逼近法评估地价的

方式，计算公式为：

$$P = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) = P_e + R_3$$

式中： P — 土地价格
E_a — 土地取得费
E_d — 土地开发费
T — 税费
R₁ — 利息
R₂ — 利润
R₃ — 土地增值收益
P_e — 土地成本价格

土地取得费根据当地拆迁标准及实际市场调查来确定；投资利息根据评估时点中国人民银行公布的短期贷款利息确定；利润率按照公共管理与公共服务用地对应行业的平均投资利润率确定。具体参数详见表 2-6-10:

表 2-6-10 土地成本取值参数表

类 别		参数取值	备 注
土地取得费	征地区片价（元/平方米）	70.09	安徽省人民政府《关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》（皖政〔2023〕62 号），乡镇范围内征地区片综合地价标准为 46729 元/亩。
	青苗补助费（元/平方米）	1.50	《宣城市人民政府关于同意泾县被征土地上青苗和房屋等地上附着物及青苗补偿标准的批复》（宣政秘〔2015〕330 号），按水稻计，青苗补偿 1000 元/亩
税费	耕地占用税（元/平方米）	26.25	安徽省财政厅、国家税务总局安徽省税务局、安徽省自然资源厅、安徽省农业农村厅、安徽省生态环境厅、安徽省水利厅《关于印发《安徽省耕地占用税实施细则》的通知》（皖财税法〔2019〕969 号）
	耕地开垦费（元/平方米）	24	安徽省发展改革委、安徽省财政厅、安徽省自然资源厅《关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知》（皖发改收费〔2019〕33 号）
	地方水利建设基金（元/平方米）	0.75	安徽省人民政府《安徽省人民政府关于印发安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理办法的通知》（皖政〔2012〕54 号）、安徽省财政厅《关于水利建设基金有关事项的通知》（皖财综〔2021〕86 号）
土地开发费（元/平方米）		110	土地开发费用一览表，土地开发程度为“五通一平”
利息（元/平方米）		6.13	按评估期日中国人民银行 2023 年 12 月 20 日公布的贷款市场报价利率(LPR) 3.45%计
利润（元/平方米）		2.33	对乡镇各行业的平均利润率进行了测算，公用设施用地利润率在 1%左右
土地成本价格（元/平方米）		241.05	/

2、土地增值收益的确定

土地增值收益是农业用地转为建设用地并进行相应开发后，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增值。土地增值收益率理论上应等于“增值地租”在总地价中的比例，或出让价格与成本价格的差值占成本价格的比例。土地增值收益率的计算方法一般是按成本地价的百分比确定，或者按当地补交出让金的标准计算，由于当地没有制定公布土地使用权出让金标准，补交出让金标准不分用途、级别，统一按一个比例收取也不科学，具

体取成本地价的比例大小也不易确定。结合泾县的实际情况，根据土地储备的公用设施用地标准宗地出让样点资料，采用出让后的市场价格与评估的成本价格之间的差额占成本价格的比例确定公用设施用地的土地增值收益率，约为 1%。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \\ &\quad \times 1\% \\ &= 241.05 \times 1\% \\ &= 2.41 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

3、公用设施用地末级地基准地价的确定

$$P = P_e + R_3$$

式中：P — 土地价格

P_e — 土地成本价格

R_3 — 土地增值收益

上述评估的地价 P 为无限年期地价，根据地价内涵的设定，公用设施用地设定法定最高使用年限为 50 年。计算公式为：

$$P_N = P_n \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中： P_N — 最高出让年限 50 年的土地使用权价格

P_n — 无限年期土地使用权价格

r — 土地还原率

$$P_N = (241.05 + 2.41) \times [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}] = 230.24 \text{ 元/平方米}$$

经年期修正后的地价 230 元/平方米（取整）作为各乡镇公用设施用地末级地基准地价的平均值。

4、公用设施用地各级别基准地价的确定

根据公用设施用地末级地的基准地价，通过各乡镇的差异，按照相邻级别综合总分值的众数的比值关系进行综合区位修正得到公用设施用地各级别的基准地价。计算公式为：

$$V_{n-1} = V_n \times \frac{F_{n-1}}{F_n}$$

其中：

V_{n-1} - 某一用途相邻高一级别的基准地价;

V_n - 某一用途末级地的基准地价;

F_{n-1} - 某一用途相邻高一级别综合总分值的众数;

F_n - 某一用途末级地综合总分值的众数

据此可计算出公用设施用地基准地价的初步结果, 见表 2-6-11。

表 2-6-11 利用成本逼近法测算公用设施用地级别平均地价表

乡镇名称	级别	用地类型
		公用设施用地平均地价 (元/m ²)
榔桥镇	一级地	356
	二级地	236
茂林镇	一级地	358
	二级地	240
桃花潭镇	一级地	348
	二级地	211
琴溪镇	一级地	339
	二级地	236
云岭镇	一级地	354
	二级地	234
蔡村镇	一级地	368
	二级地	238
丁家桥镇	一级地	363
	二级地	229
汀溪乡	一级地	347
	二级地	221
昌桥乡	一级地	341
	二级地	239
黄村镇	一级地	352
	二级地	238
泾县经济开发区 (云岭分园)	一级地	326
	二级地	224
蔡村基地	一级地	311

5、用途修正系数的确定

根据前文中收益还原法的用途修正系数表 (表 2-6-4), 以公用设施用地为 1.00, 其他用途修正系数如下表 2-6-12 所示。

表 2-6-12 公共管理与公共服务用地各地类用途修正系数表

用地类型	公用设施用地	科研、教育用地	文化、体育用地	机关团体、医疗卫生、社会福利用地
修正系数	1.00	1.10	1.14	1.10

6、公共管理与公共服务用地各类型各级别基准地价的确定

利用成本逼近法测算泾县乡镇公用设施用地基准地价，并通过用途修正测算公共管理与公共服务用地各类型的基准地价水平。据此可计算出公共管理与公共服务各地类级别基准地价的平均地价，见表 2-6-13。

表 2-6-13 利用成本逼近法测算公共管理与公共服务用地级别平均地价表

单位：元/平方米

乡镇名称	级别	用地类型			
		科研、教育用地	文化、体育用地	机关团体、医疗卫生、社会福利用地	公用设施用地
榔桥镇	一级地	392	406	392	356
	二级地	260	269	260	236
茂林镇	一级地	394	408	394	358
	二级地	264	274	264	240
桃花潭镇	一级地	383	397	383	348
	二级地	232	241	232	211
琴溪镇	一级地	373	386	373	339
	二级地	260	269	260	236
云岭镇	一级地	389	404	389	354
	二级地	257	267	257	234
蔡村镇	一级地	405	420	405	368
	二级地	262	271	262	238
丁家桥镇	一级地	399	414	399	363
	二级地	252	261	252	229
汀溪乡	一级地	382	396	382	347
	二级地	243	252	243	221
昌桥乡	一级地	375	389	375	341
	二级地	263	272	263	239
黄村镇	一级地	387	401	387	352
	二级地	262	271	262	238
泾县经济开发区（云岭分园）	一级地	359	372	359	326
	二级地	246	255	246	224
蔡村基地	一级地	342	355	342	311

第七章 公用设施营业网点用地Ⅰ（零售加油、加气、充换电站）价格评估

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资源发〔2023〕234号），公用设施营业网点用地含义指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点的用地。本次结合泾县实际情况，将公用设施营业网点用地Ⅰ（零售加油、加气、充换电站）单独作为一类进行估价。

第一节 公用设施营业网点用地Ⅰ（零售加油、加气、充换电站）的特征

零售加油、加气、充换电站是商业服务业用地二级类中商业用地的三级类公用设施营业网点用地的内涵之一，零售加油、加气、充换电站与一般商业服务业用地区别的特点主要如下：

1、位置极其重要并且分布离散性较强。加油、加气、充换电站作为一种经营性房地产，一般情况下，各站点的建筑质量、用料、工艺和设备、设施条件等差异不大，对其经营收益的影响也不大，加油、加气、充换电站的经营收益主要取决于其座落位置的临路条件和交通车流量，另外其车辆进出口条件等对其经营效益也都有影响。因此，位于相同区域的相同规模、设备条件和相同价格水平的加油、加气、充换电站，可能因为所临道路条件不同、交通车流量不同等，经营收益有天壤之别。可以说，加油、加气、充换电站房地产的价格主要取决于位置，位置条件决定下的土地的价格，更是加油、加气、充换电站房地产价格的主要构成部分。

2、经营的个性差异显著。加油、加气、充换电站经营者采取的经营手段、管理模式仍有很多差异，并直接表现为经营收入和成本费用的不同。不同加油、加气、充换电站经营收益差异明显，经营费用差异较大，而且部分收益水平较低的加油、加气、充换电站与其区位条件并不相符。

3、加油、加气、充换电站的土地和特许经营权是加油、加气、充换电站收益的根本基础，土地座落决定加油、加气、充换电站的区位，包括临道路类型（或者说所临道路机动车通行量）、车辆进出的方便度、区域加

油、加气、充换电站布局密度间距、安全限制等，也就是决定了加油、加气、充换电站的收益多少，而特许经营权是实现这种收益的充要条件，二者密不可分。

第二节 公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）的评估方法

根据泾县实际情况，加油、加气、充换电站土地出让、转让、出租、抵押等交易案例较少，无法选取较多的样点测算区域平均地价。本次公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）基准地价的测算，利用收益还原法测算加油、加气、充换电站用地级别平均地价。

一、利用收益还原法测算地价

本次泾县公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）案例匮乏，用地类型单一，利用市场比较法难以测算公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）基准地价。结合城镇土地分等定级规程的相关规定，泾县乡镇 1 个公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）样点采用收益还原法测算地价，另外采用外业调查中部分商服出租样点，通过用途修正测算公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）的基准地价。

1、样点数量统计整理

表 2-7-1 用于测算公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）基准地价商服出租样点调查统计表

级别	测算样点数（个）
一	30（1 个实际样点，29 个模拟样点）

2、修正测算公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）地价

公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）中某用途出租租金价格水平=同区域正常商服用地出租租金价格水平×用途修正系数

泾县公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）出租极少，

无法满足只通过出租案例计算出各类用地与正常市场商业服务业用地出租租金比，故通过调查泾县城区公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）和商业服务业用地的出让情况，用来作为用途修正系数确定的依据。通过泾县自然资源和规划局提供的历年供地台账及中国土地市场网最新出让的供地信息，选取了位于泾县同一供需圈的零售加油、加气、充换电站用地和零售商业用地，如下表所示：

表 2-7-2 泾县零售加油、加气、充换电站用地和商业服务业用地市场案例

序号	用途	项目名称	位置	土地面积（平方米）	土地使用权价格（元/平方米）
1	零售加油、加气、充换电站用地	泾县昌桥乡加油站	泾县昌桥乡 G205 东侧新桥村	2819.7	711
2	其他商服用地	泾县交通实业有限公司	泾县昌桥乡新桥村	25604.9	391

通过近几年的供地台账及中国土地市场网最新出让的供地信息，对零售商业用地、泾县零售加油、加气、充换电站用地出让结果进行比较分析，并征询当地相关部门意见，认为该案例价格符合正常的地价水平，可以作为比较案例。

通过对比泾县零售加油、加气、充换电站用地与商业服务业用地正常市场交易价格，经测算，其价格比为 1.82，故确定泾县零售加油、加气、充换电站用地对比商业服务业用地的用途修正系数为 1.82。

因此，本次通过商业服务业用地的租金进行用途修正测算出公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）的租金，并求取待估项目经营获得的土地纯利润，以适当的还原利率折算作为估算土地价格。

3、收益还原法测算过程

收益还原法就是将公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）未来正常情况下的经营获得的土地年纯收益，用一定的土地还原率折算，来作为估算土地价格的方法。项目经营利润由资金、劳动力和土地等生产要素产生，故求取土地纯收益可以从项目经营的总收益中，扣除经营成本及资本、劳动力所产生的收益中得到。

$$Z=a-b-c-d-e-f$$

其中，Z－土地纯收益；

- a - 经营总收入;
- b - 年经营总费用
- c - 折旧费;
- d - 房屋纯收益
- e - 流动资产投资收益
- f - 土地、房屋之外的固定资产投资收益

以资金的投资收益率和资金利率为基础, 结合风险大小修正确定土地还原率。最终测算出土地价格。

$$p = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中: p - 地价

a - 土地年纯收益

r - 土地还原率[土地还原率按评估期日时中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 1.5%, 再加上一定的风险因素调整值, 按 6% 计]

n - 使用土地的年期或有土地收益的年期

表 2-7-3 收益还原法测算表（实际样点 1）

类 别	参数取值	备 注
案例位置	泾县昌桥乡 G205 东侧新桥村	位于公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）基准地价二级地
租金（元/月/平方米）	70.00	/
年总收益（元/平方米）	493.97	空置率为 1%，空租率为 1%
管理费（元/平方米）	14.82	按照年总收益的 3%计算
重置价（元/平方米）	1300	详见前文“房屋重置价的确定”章节
维修费（元/平方米）	15.60	按照重置价的 2%计算
房屋现值（元/平方米）	324.93	房屋已使用年限 21 年
房屋年纯收益（元/平方米）	25.99	详见前文“还原率的确定”章节，公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）房屋还原率为 8%
保险费（元/平方米）	0.65	《保险法》规定取房屋现值的 2‰
房产税（元/平方米）	59.28	《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税为 12%
增值税（元/平方米）	23.52	《财政部、国家税务总局关于全面推行营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号，税率为 5%
城市维护建设税（元/平方米）	1.18	《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税为增值税额的 5%
教育费附加（元/平方米）	0.71	《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》，教育费附加为增值税额的 3%
地方教育费附加（元/平方米）	0.47	《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法>的决定》，地方教育费附加为增值税额的 2%
年总费用（元/平方米）	116.23	管理费+维修费+保险费+房产税+增值税+城市维护建设税+教育费附加+地方教育费附加
房地年总收益（元/平方米）	377.74	年总收益-年总费用
土地年纯收益（元/平方米）	351.75	房地年总收益-房屋年总收益
楼面地价（元/平方米）	5293	详见前文“还原率的确定”章节，公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）土地还原率为 6%，土地年限 40 年
单位面积土地价格（元/平方米）	3176	容积率 0.6

表 2-7-4 收益还原法测算表（取一个模拟样点举例说明）

类 别	参数取值	备 注
案例位置	昌桥乡宜居路西 侧	位于公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）基准地价一级地、
商服租金（元/月/平方米）	39.15	/
用途修正后租金（元/月/平方米）	71.26	商服租金×用途修正系数（1.82）
年总收益（元/平方米）	482.75	空置率为 3%，空租率为 3%
管理费（元/平方米）	14.48	按照年总收益的 3%计算
重置价（元/平方米）	1300	详见前文“房屋重置价的确定”章节
维修费（元/平方米）	15.60	按照重置价的 2%计算
房屋现值（元/平方米）	324.93	房屋已使用年限 21 年
房屋年纯收益（元/平方米）	25.99	详见前文“还原率的确定”章节，公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）房屋还原率为 8%
保险费（元/平方米）	0.65	《保险法》规定取房屋现值的 2%
房产税（元/平方米）	57.93	《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税为 12%
增值税（元/平方米）	22.99	《财政部、国家税务总局关于全面推行营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号，税率为 5%
城市维护建设税（元/平方米）	1.15	《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税为增值税额的 5%
教育费附加（元/平方米）	0.69	《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》，教育费附加为增值税额的 3%
地方教育费附加（元/平方米）	0.46	《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法>的决定》，地方教育费附加为增值税额的 2%
年总费用（元/平方米）	113.95	管理费+维修费+保险费+房产税+增值税+城市维护建设税+教育费附加+地方教育费附加
房地年总收益（元/平方米）	368.80	年总收益-年总费用
土地年纯收益（元/平方米）	342.81	房地年总收益-房屋年总收益
楼面地价（元/平方米）	5158	详见前文“还原率的确定”章节，公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）土地还原率为 6%，土地年限 40 年
单位面积土地价格（元/平方米）	3095	容积率 0.6

4、零售加油、加气、充换电站用地基准地价的确定

根据表 2-7-3 至表 2-7-4 益还原法测算各级别零售加油、加气、充换电站用地样点的平均地价，详见表 2-7-5:

表 2-7-5 利用收益还原法测算零售加油、加气站、充换电站用地基准地价
地价

级别	测算样点数 (个)		零售加油、加气站、充换电站用地平均地价 (元/m ²)
一	1	真实	3176
	29	模拟	3095
	合计		3098

第八章 基准地价的确定

第一节 基准地价确定的原则和方法

一、基准地价确定的原则

基准地价确定的原则为：

1、以实际数据测算的结果为准，以比较、修正的结果为辅。

对有实际数据测算结果的级别，则以实际测算的结果为准，确定级别基准地价；对无实际数据测算结果的级别，采用比较、修正的结果为依据确定级别基准地价。

2、土地市场发达的以市场交易资料测算结果为准，级差收益测算结果验证；土地市场不发达的以级差收益测算结果为准，市场交易资料测算结果验证。

3、以评估结果为基础，并充分体现政府的地价管理政策

在评估结果的基础上，充分考虑泾县各乡镇今后一段时间内的地价管理政策，综合确定基准地价。

二、基准地价确定的方法

按照基准地价的确定原则和不同方法的估价结果，采用以下方法确定基准地价。

对一个级别只用一种方法评估级别平均地价的，以该方法确定级别的平均地价为依据，再适当考虑土地利用和管理政策的基础上，对局部区域进行适当调整后，确定出该级别的基准地价。对一个级别以两种以上方法评估出级别基准地价的，以级别为单位，利用不同方法的评估结果，根据不同级别内评估的平均价同当地土地市场状况地价水平的一致性，确定用某一方法评估的平均价或多种方法评估结果的均值，作为确定该级别的商业服务业、居住用地基准地价的主要依据，在此基础上，根据政府优化、调节土地利用的需要，确定该级别的基准地价。

第二节 各乡镇级别基准地价的确定

一、商业服务业用地级别基准地价的确定

利用土地市场交易资料（主要为房地出租资料）测算的样点地价，采用算术平均法、样点地价和土地级别指数数学模型法、样点地价和土地定级单元总分值数学模型法分别评估出各乡镇镇区商业服务业用地各土地级别的平均地价，汇总三类方法的测算结果，具体见表 2-8-1。

表 2-8-1 泾县各乡镇镇区商业服务业用地级别价测算结果汇总表

单位：个，元/m²

乡镇名称	级别	算术平均法 (房地出租、出售)		样点地价和土地级别指数数学模型法		样点地价和土地定级单元总分值数学模型法	
		参算样点数	平均地价	参算样点数	平均地价	参算样点数	平均地价
榔桥镇	一	33	760	33	755	33	755
	二	25	660	25	655	25	655
茂林镇	一	30	760	30	755	30	755
	二	30	660	30	655	30	655
桃花潭镇	一	30	760	30	755	30	755
	二	30	660	30	655	30	655
琴溪镇	一	30	730	30	725	30	725
	二	30	626	30	625	30	625
云岭镇	一	30	727	30	725	30	725
	二	30	628	30	625	30	625
蔡村镇	一	30	757	30	755	30	755
	二	30	651	30	655	30	655
丁家桥镇	一	30	723	30	725	30	725
	二	30	623	30	625	30	625
汀溪乡	一	30	726	30	725	30	725
	二	30	622	30	625	30	625
昌桥乡	一	33	609	33	610	33	610
	二	30	527	30	530	30	530
黄村镇	一	30	611	30	610	30	610
	二	30	532	30	530	30	530
泾县经济开发区(云岭分园)	一	30	687	30	680	30	679
	二	30	585	30	580	30	580
蔡村基地	一	30	574	30	577	30	580

从表 2-8-1 可以看出，利用算术平均法、样点地价和土地级别指数数学模型法、样点地价和土地定级单元总分值数学模型法均测算出了各乡镇商

业服务业用地级别平均价。经过各乡镇土地市场和地价水平调查分析，测算结果各级地中均比较吻合，故以三种方法测算结果的算术平均值并保留到整数作为商业服务业用地相应级别的基准地价。结果见表 2-8-3。

二、居住用地级别基准地价的确定

利用土地市场交易资料（主要为房地买卖资料）测算的样点地价，采用算术平均法、样点地价和土地级别指数数学模型法、样点地价和土地定级单元总分值数学模型法分别评估出各乡镇镇区居住用地各土地级别的平均地价，汇总三类方法的测算结果，具体见表 2-8-2。

表 2-8-2 泾县各乡镇镇区居住用地级别价测算结果汇总表

单位：个，元/m²

乡镇名称	级别	算术平均法 (房地出租、出售)		样点地价和土地级别指数数学模型法		样点地价和土地定级单元总分值数学模型法	
		参算样点数	平均地价	参算样点数	平均地价	参算样点数	平均地价
榔桥镇	一	33	602	33	600	33	600
	二	30	531	30	530	30	530
茂林镇	一	31	598	31	600	31	600
	二	30	532	30	530	30	530
桃花潭镇	一	30	604	30	600	30	600
	二	30	533	30	530	30	530
琴溪镇	一	30	602	30	600	30	600
	二	30	536	30	530	30	530
云岭镇	一	30	607	30	600	30	600
	二	30	531	30	530	30	530
蔡村镇	一	30	599	30	600	30	600
	二	30	535	30	530	30	530
丁家桥镇	一	30	607	30	600	30	600
	二	30	524	30	530	30	530
汀溪乡	一	30	583	30	580	30	580
	二	30	480	30	480	30	480
昌桥乡	一	30	587	30	580	30	580
	二	30	487	30	480	30	480
黄村镇	一	30	582	30	580	30	580
	二	30	476	30	480	30	480
泾县经济开发区(云岭分园)	一	30	597	30	600	30	600
	二	30	532	30	530	30	530
蔡村基地	一	30	532	30	530	30	530

分析表 2-8-2, 利用算术平均法、样点地价和土地级别指数数学模型法、样点地价和土地定级单元总分值数学模型法均测算出了各乡镇居住用地级别平均价。经过各乡镇土地市场和地价水平调查分析, 测算结果各级地中均比较吻合, 故以三种方法测算结果的算术平均值并保留到整数作为居住用地相应级别的基准地价。结果见表 2-8-3。

三、工矿、仓储用地镇区基准地价的确定

利用市场交易出让样点地价测算各镇工矿仓储用地级别基准地价见下表:

表 2-8-3 各乡镇工矿、仓储用地级别价测算结果汇总表

单位: 个, 元/m²

城镇 编号	名称	土地级别	工矿用地		仓储用地			
					储备库用地		物流仓储用地	
			参算样点数	平均地价	参算样点数	平均地价	参算样点数	平均地价
1	柳桥镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
2	茂林镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
3	桃花潭镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
4	琴溪镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
5	云岭镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
6	昌桥乡	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
7	丁家桥镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
8	黄村镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
9	蔡村镇	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
10	汀溪乡	1	30	146	30	146	30	260
		2	30	146	30	146	30	240
11	泾县经济开发区(云岭分园)	1	30	192	30	192	30	260
		2	30	192	30	192	30	240
12	蔡村基地	1	30	192	30	192	30	240

泾县乡镇出让最低限价为 120 元/平方米, 泾县乡镇工矿、仓储用地市场价格基本处于 146-260 元/平方米之间。

2009年5月11日，国土资源部发布“国土资发〔2009〕56号”文件《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》，确定土地使用权出让价格时必须执行的最低控制标准”。按照《标准》，泾县属“十二等”城市，工业用地出让最低标准为120元/平方米，除极少数特殊情况以外，行政区划内（含乡镇）出让土地不得低于此标准。工矿仓储用地样点地价主要为土地使用权出让地价资料，由于受工业出让最低限价的影响，泾县乡镇工矿、仓储用地出让价格不得低于泾县工业用地出让最低标准120元/平方米。本次基准地价更新工作中，收集工矿用地出让样点共38个，样点测算地价基本在146-260元/平方米之间，不低于工业用地最低出让价标准。

四、公共管理与公共服务用地及公用设施用地基准地价的确定

利用收益还原法和成本逼近法测算公共设施用地中的科研、教育用地、文化、体育用地、机关团体、医疗卫生、社会福利用地及公用设施用地级别平均地价，经过对当地土地市场和地价水平调查分析，本次以所测算得值保留至整数位作为科研、教育用地、文化、体育用地、机关团体、医疗卫生、社会福利用地及公用设施用地基准地价。结果见表2-8-4。

五、公用设施营业网点用地Ⅰ（零售加油、加气、充换电站）基准地价的确定

利用收益还原法测算了公用设施营业网点用地Ⅰ（零售加油、加气、充换电站）级别平均地价。结果见表2-8-3

五、各乡镇基准地价的确定

表 2-8-3 泾县各乡镇商业服务业、居住、工矿、仓储用地级别基准地价表

期日：2024 年 1 月 1 日

编号	乡镇名称	土地级别	公用设施营业网点用地 I(零售加油、加气、充换电站)		商业服务业用地		居住用地		工矿用地		仓储用地			
											储备库用地		物流仓储用地	
			基准地价(元/㎡)	换算价格(万元/亩)	基准地价(元/㎡)	换算价格(万元/亩)	基准地价(元/㎡)	换算价格(万元/亩)	基准地价(元/㎡)	换算价格(万元/亩)	基准地价(元/㎡)	换算价格(万元/亩)	基准地价(元/㎡)	换算价格(万元/亩)
1	榔桥镇	1	3000	200.00	755	50.33	600	40.00	150	10.00	150	10.00	300	20.00
		2	3000	200.00	655	43.66	530	35.33	150	10.00	150	10.00	300	20.00
2	茂林镇	1	3000	200.00	755	50.33	600	40.00	150	10.00	150	10.00	300	20.00
		2	3000	200.00	655	43.66	530	35.33	150	10.00	150	10.00	300	20.00
3	桃花潭镇	1	3000	200.00	755	50.33	600	40.00	150	10.00	150	10.00	300	20.00
		2	3000	200.00	655	43.66	530	35.33	150	10.00	150	10.00	300	20.00
4	琴溪镇	1	3000	200.00	725	48.33	600	40.00	150	10.00	150	10.00	300	20.00
		2	3000	200.00	625	41.66	530	35.33	150	10.00	150	10.00	300	20.00
5	云岭镇	1	3000	200.00	725	48.33	600	40.00	150	10.00	150	10.00	300	20.00
		2	3000	200.00	625	41.66	530	35.33	150	10.00	150	10.00	300	20.00
6	蔡村镇	1	3000	200.00	755	50.33	600	40.00	150	10.00	150	10.00	300	20.00
		2	3000	200.00	655	43.66	530	35.33	150	10.00	150	10.00	300	20.00
7	丁家桥镇	1	3000	200.00	725	48.33	600	40.00	150	10.00	150	10.00	300	20.00
		2	3000	200.00	625	41.66	530	35.33	150	10.00	150	10.00	300	20.00
8	汀溪乡	1	3000	200.00	725	48.33	580	38.67	150	10.00	150	10.00	300	20.00
		2	3000	200.00	625	41.66	480	32.00	150	10.00	150	10.00	300	20.00
9	昌桥乡	1	3000	200.00	610	40.67	580	38.67	150	10.00	150	10.00	300	20.00
		2	3000	200.00	530	35.33	480	32.00	150	10.00	150	10.00	300	20.00
10	黄村镇	1	3000	200.00	610	40.67	580	38.67	150	10.00	150	10.00	300	20.00
		2	3000	200.00	530	35.33	480	32.00	150	10.00	150	10.00	300	20.00

11	泾县经济开发区(云岭分园)	1	3000	200.00	680	45.33	600	40.00	195	13.00	195	13.00	300	20.00
		2	3000	200.00	580	38.66	530	35.33	165	11.00	165	11.00	300	20.00
12	蔡村基地	1	3000	200.00	580	38.66	530	35.33	195	13.00	195	13.00	300	20.00

表 2-8-4 泾县各乡镇级别公共管理与公共服务用地、公用设施用地基准地价表

期日：2024 年 1 月 1 日

编号	乡镇名称	土地级别	科研、教育用地		文化、体育用地		机关团体、医疗卫生、社会福利用地		公用设施用地	
			基准地价 (元/m²)	换算价格(万元/亩)	基准地价 (元/m²)	换算价格(万元/亩)	基准地价 (元/m²)	换算价格 (万元/亩)	基准地价 (元/m²)	换算价格(万元/亩)
1	榔桥镇	1	430	28.67	450	30.00	440	29.33	410	27.33
		2	365	24.33	375	25.00	375	25.00	340	22.67
2	茂林镇	1	430	28.67	450	30.00	440	29.33	410	27.33
		2	365	24.33	375	25.00	375	25.00	340	22.67
3	桃花潭镇	1	430	28.67	450	30.00	440	29.33	410	27.33
		2	365	24.33	375	25.00	375	25.00	340	22.67
4	琴溪镇	1	430	28.67	450	30.00	440	29.33	410	27.33
		2	365	24.33	375	25.00	375	25.00	340	22.67
5	云岭镇	1	430	28.67	450	30.00	420	28.00	390	26.00
		2	365	24.33	375	25.00	355	23.67	320	21.33
6	蔡村镇	1	430	28.67	450	30.00	420	28.00	390	26.00
		2	365	24.33	375	25.00	355	23.67	320	21.33
7	丁家桥镇	1	430	28.67	450	30.00	420	28.00	390	26.00
		2	365	24.33	375	25.00	355	23.67	320	21.33
8	汀溪乡	1	410	27.33	425	28.33	400	26.67	370	24.67
		2	355	23.67	370	24.67	335	22.33	300	20.00
9	昌桥乡	1	410	27.33	425	28.33	400	26.67	370	24.67
		2	355	23.67	370	24.67	335	22.33	300	20.00
10	黄村镇	1	410	27.33	425	28.33	400	26.67	370	24.67
		2	355	23.67	370	24.67	335	22.33	300	20.00
11	泾县经济开发区(云岭分园)	1	430	28.67	450	30.00	420	28.00	390	26.00
		2	365	24.33	375	25.00	355	23.67	320	21.33
12	蔡村基地	1	365	24.33	375	25.00	355	23.67	320	21.33

第九章 基准地价水平分析

第一节 总体基准地价水平分析

一个城镇地价的总体水平可通过基准地价总体水平来反映。基准地价的总体水平与城镇区位、城镇规模、城镇经济水平、城镇基础设施条件等因素密切相关。城镇区位条件、城镇规模、城镇经济水平、城镇基础设施条件等因素相似的城镇其基准地价具有可比性，而这些因素差异较大的城镇之间其基准地价水平差异则较大。根据泾县乡镇的区位及经济水平，选择城区末级地基准地价与其作简单的整体对比分析。

表 2-9-1 泾县各乡镇各类用地级别基准地价表

期日：2024 年 1 月 1 日

单位：元/m²

编号	乡镇名称	土地级别	公用设施营业网点用地 I (零售加油、加气、充换电站)	商业服务业用地 (不含零售加油、加气、充换电站)	居住用地	工矿用地	仓储用地		公共管理与公共服务用地			公用设施用地
							储备库用地	物流仓储用地	科研、教育用地	文化、体育用地	机关团体、医疗卫生、社会福利用地	
1	榔桥镇	1	3000	755	600	150	150	300	430	450	440	410
		2	3000	655	530	150	150	300	365	375	375	340
2	茂林镇	1	3000	755	600	150	150	300	430	450	440	410
		2	3000	655	530	150	150	300	365	375	375	340
3	桃花潭镇	1	3000	755	600	150	150	300	430	450	440	410
		2	3000	655	530	150	150	300	365	375	375	340
4	琴溪镇	1	3000	725	600	150	150	300	430	450	440	410
		2	3000	625	530	150	150	300	365	375	375	340
5	云岭镇	1	3000	725	600	150	150	300	430	450	420	390
		2	3000	625	530	150	150	300	365	375	355	320
6	蔡村镇	1	3000	755	600	150	150	300	430	450	420	390
		2	3000	655	530	150	150	300	365	375	355	320
7	丁家桥镇	1	3000	725	600	150	150	300	430	450	420	390
		2	3000	625	530	150	150	300	365	375	355	320
8	汀溪乡	1	3000	725	580	150	150	300	410	425	400	370
		2	3000	625	480	150	150	300	355	370	335	300
9	昌桥乡	1	3000	610	580	150	150	300	410	425	400	370
		2	3000	530	480	150	150	300	355	370	335	300
10	黄村镇	1	3000	610	580	150	150	300	410	425	400	370
		2	3000	530	480	150	150	300	355	370	335	300
11	泾县经济开发区 (云岭分园)	1	3000	680	600	195	195	300	430	450	420	390
		2	3000	580	530	165	165	300	365	375	355	320
12	蔡村基地	1	3000	580	530	195	195	300	365	375	355	320

表 2-9-2 泾县城区基准地价表

期日：2024 年 1 月 1 日

单位：元/m²

地市名称				级别地价	一级	二级	三级	四级
泾县	商业服 务业用 地	公用设施营业网点 I 用地（零售加油、 加气站、充换电站）	零售加油、加 气站用地	3900	3900	3900	3900	
			充换电站用地	3000	3000	3000	3000	
		零售商业用地			2610	1640	1080	800
		餐饮、旅馆、娱乐、公用设施营业 网点 II、其他商服用地			2350	1510	1000	740
		商务金融用地			1880	1390	920	700
		批发市场用地			1750	1310	880	680
		居住用地			1730	1260	950	670
	工矿用地			210	195	/	/	
	仓储用地			210	195	/	/	
	公共管 理与公 共服务 用地	科研、教育用地			540	420	/	/
		文化、体育用地			610	530	/	/
		机关团体、医疗卫生、社会福利用 地			590	480	/	/
		公用设施用地			450	375	/	/

各乡镇镇区的商业服务业用地、居住用地基准地价与泾县城区四级地进行对比。

泾县乡镇商业服务业用地基准地价在 530-755 元/平方米之间，泾县城区四级地商业服务业用地基准地价在 740-800 元/平方米之间；

泾县乡镇居住用地基准地价在 530-600 元/平方米之间，泾县城区四级地居住用地基准地价为 670 元/平方米；

各乡镇镇区的工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地基准地价与泾县城区二级地进行对比。

泾县乡镇工矿用地基准地价在 150-195 元/平方米之间，泾县城区二级工矿用地基准地价为 195 元/平方米；

泾县乡镇仓储用地基准地价在 150-300 元/平方米之间，泾县城区二级工矿用地基准地价为 195 元/平方米；

泾县乡镇公共管理与公共服务用地基准地价在 335-450 元/平方米之间，泾县城区公共管理与公共服务用地二级类基准地价在 420-480 元/平方米之间；

泾县乡镇公用设施用地基准地价在 300-410 元/平方米之间，泾县城区二级公用设施用地基准地价为 375 元/平方米。

泾县乡镇公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）基准地价均为 3000 元/平方米，泾县城区公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）中零售加油、加气用地为 3900 元/平方米，充换电站为 3000 元/平方米。

通过比较可以发现，泾县乡镇公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）、商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地普遍低于城区基准地价末级地地价，部分乡镇商业服务业用地一级地基准地价略高于城区四级地。通过分析是因为上述乡镇高级别区域基础设施配套及经济发展状况较高，接近或略高于城区边缘地区的基础设施投入水平。总体分析乡镇的基础设施投入强度及经济发展状况与城区差距较大，所以总体地价水平较城区相比处于较低的水平。

第二节 两轮基准地价对比分析

一、两轮基准地价内涵对比分析

基准地价是指在城市规划区范围内，对现状利用和规划利用条件下不同级别的土地或者土地条件相当的地域，按照公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）、商业服务业、居住、工矿、仓储、公共管理与公共服务、公用设施等用途，分别评估确定的某一时点上一定年期的土地使用权区域平均价格。它是在设定估价期日、设定土地开发程度、设定使用年期下完整土地使用权的区域平均价格。将 2018 年修订的基准地价和本次评估的基准地价内涵列表如下：

表 2-9-3 两轮基准地价内涵比较表

内容 项目	本轮基准地价	上轮基准地价
估价期日	2024 年 1 月 1 日	2018 年 1 月 1 日
土地开发程度	一级地“五通一平”（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内土地平整），二级地“四通一平”（宗地红线外通路、通上水、通电、通讯，宗地红线内土地平整）。	一级地“五通一平”（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内土地平整），二级地“四通一平”（宗地红线外通路、通上水、通电、通讯，宗地红线内土地平整）。
使用年期	公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）40 年、商业服务业用地 40 年、居住用地 70 年、工矿用地 50 年、仓储用地 50 年，公共管理与公共服务用地（科研、教育用地、文化、体育用地、机关团体、医疗卫生、社会福利用地）50 年，公用设施用地 50 年。	商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年、城管公服用地 50 年。
容积率	商业服务业用地一至二级地分别为：1.1, 1.2; 居住用地一至三级地分别为：1.2,1.4; 工矿用地 1.0; 仓储用地 1.0; 公共管理与公共服务用地一级至二级地均为 1.2。	商业用地一至二级地分别为：1.1, 1.2; 住宅用地一至三级地分别为：1.2,1.4; 工业用地 1.0; 仓储用地 1.0; 公共管理与公共服务用地一级至二级地均为 1.2。

从表 2-8-3 可以看出，两轮基准地价除在估价期日方面不同以外，还单独对公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）基准地价进行设定。

兼顾泾县实际情况与安徽省自然资源厅相关文件要求，新基准地价比原基准地价内涵更具体、明确。

二、两轮基准地价水平对比分析

由表可以看出，经过六年的时间，各乡镇基准地价水平均有所上升。以各乡镇一级地为例，其中商业服务业用地一级地的涨幅在 22.00%—64.13%之间，其中最低的是昌桥乡，涨幅为 22.00%，最高的是蔡村镇，涨幅为 64.13%。

居住用地一级地的涨幅在 27.66%—106.90%之间，其中最低的包括榔桥镇、茂林镇、桃花潭镇、琴溪镇，涨幅在 27.66%，最高的是蔡村镇，涨幅为 106.90%。

工矿用地一级地涨幅均为 25%。

公共管理与公共服务用地以及公用设施用地涨幅在 12.5%-100%之间。

榔桥镇、茂林镇、桃花潭镇商业服务业、居住用地、工矿用地涨幅都在 25.00%-34.82%之间，其中商业服务业涨幅最高。琴溪镇商业服务业、居住用地、工矿用地涨幅在 25.00%-29.46%之间，地价涨幅较平稳。云岭镇商业服务业、居住用地、工矿用地涨幅在 25.00%-53.85%之间，其中居住用地涨幅最高。蔡村镇各类用地涨幅在 25.00%-106.90%，商业服务业、居住用地价格涨幅都较大。丁家桥镇各类用地涨幅在 25.00%-53.85%，其中居住用地涨幅最高。汀溪乡各类用地涨幅在 25.00%-100.00%，其中居住用地涨幅最高。昌桥乡各类用地涨幅在 25.00%-48.72%，其中居住用地涨幅最高。黄村镇各类用地涨幅在 25.00%-100.00%，其中居住用地涨幅最高。泾县各乡镇基准地价水平较上轮普遍有所提升，其中蔡村镇涨幅最大。各乡镇地价变化与经济发展状况相吻合。

表 2-9-4 泾县各乡镇公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）、商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地两轮基准地价对比表

单位：元/平方米

编号	乡镇名称	土地级别	公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）			商业服务业用地（不含零售加油、加气、充换电站）			居住用地			工矿用地			仓储用地					
			本轮基准地价（元/平方米）	上轮基准地价（元/平方米）	涨幅（%）	本轮基准地价（元/平方米）	上轮基准地价（元/平方米）	涨幅（%）	本轮基准地价（元/平方米）	上轮基准地价（元/平方米）	涨幅（%）	本轮基准地价（元/平方米）	上轮基准地价（元/平方米）	涨幅（%）	本轮基准地价（元/平方米）	上轮基准地价（元/平方米）	涨幅（%）	本轮基准地价（元/平方米）	上轮基准地价（元/平方米）	涨幅（%）
1	榔桥镇	1	3000	/	/	755	560	34.82	600	470	27.66	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
		2	3000	/	/	655	310	111.29	530	300	76.67	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
2	茂林镇	1	3000	/	/	755	560	34.82	600	470	27.66	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
		2	3000	/	/	655	310	111.29	530	300	76.67	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
3	桃花潭镇	1	3000	/	/	755	560	34.82	600	470	27.66	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
		2	3000	/	/	655	310	111.29	530	300	76.67	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
4	琴溪镇	1	3000	/	/	725	560	29.46	600	470	27.66	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
		2	3000	/	/	625	310	101.61	530	300	76.67	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
5	云岭镇	1	3000	/	/	725	500	45.00	600	390	53.85	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
		2	3000	/	/	625	280	123.21	530	220	140.91	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
6	蔡村镇	1	3000	/	/	755	460	64.13	600	290	106.90	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
		2	3000	/	/	655	250	162.00	530	200	165.00	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
7	丁家桥镇	1	3000	/	/	725	500	45.00	600	390	53.85	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
		2	3000	/	/	625	280	123.21	530	220	140.91	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
8	汀溪乡	1	3000	/	/	725	460	57.61	580	290	100.00	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/

		2	3000	/	/	625	250	150.00	480	200	140.00	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
9	昌桥乡	1	3000	/	/	610	500	22.00	580	390	48.72	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
		2	3000	/	/	530	280	89.29	480	220	118.18	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
10	黄村镇	1	3000	/	/	610	460	32.61	580	290	100.00	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
		2	3000	/	/	530	250	112.00	480	200	140.00	150	120	25.00	150	/	/	300	/	/
11	泾县经济开发区（云岭分园）	1	3000	/	/	680	/	/	600	/	/	195	/	/	195	/	/	300	/	/
		2	3000	/	/	580	/	/	530	/	/	165	/	/	165	/	/	300	/	/
12	蔡村基地	1	3000	/	/	580	/	/	530	/	/	195	/	/	195	/	/	300	/	/

表 2-9-5 泾县各乡镇公共管理与公共服务、公用设施用地两轮基准地价对比表

单位：元/平方米

用地类型	乡镇名称	一级			二级		
		本轮基准地价（元/平方米）	上轮基准地价（元/平方米）	涨幅	本轮基准地价（元/平方米）	上轮基准地价（元/平方米）	涨幅
新闻出版用地	柳桥镇	/	420	/	/	340	/
	茂林镇	/	420	/	/	340	/
	桃花潭镇	/	420	/	/	340	/
	琴溪镇	/	420	/	/	340	/
	云岭镇	/	400	/	/	320	/
	昌桥乡	/	400	/	/	320	/
	丁家桥镇	/	400	/	/	320	/
	黄村镇	/	380	/	/	300	/
	蔡村镇	/	380	/	/	300	/
	汀溪乡	/	380	/	/	300	/
文化设施用地	柳桥镇	450	400	12.50%	375	300	25.00%
	茂林镇	450	400	12.50%	375	300	25.00%
	桃花潭镇	450	400	12.50%	375	300	25.00%
	琴溪镇	450	400	12.50%	375	300	25.00%
	云岭镇	450	380	18.42%	375	280	33.93%
	昌桥乡	425	380	11.84%	370	280	32.14%
	丁家桥镇	450	380	18.42%	375	280	33.93%
	黄村镇	425	360	18.06%	370	260	42.31%
	蔡村镇	450	360	25.00%	375	260	44.23%
	汀溪乡	425	360	18.06%	370	260	42.31%
体育用地	柳桥镇	450	400	12.50%	375	300	25.00%
	茂林镇	450	400	12.50%	375	300	25.00%
	桃花潭镇	450	400	12.50%	375	300	25.00%
	琴溪镇	450	400	12.50%	375	300	25.00%
	云岭镇	450	380	18.42%	375	280	33.93%
	昌桥乡	425	380	11.84%	370	280	32.14%
	丁家桥镇	450	380	18.42%	375	280	33.93%
	黄村镇	425	360	18.06%	370	260	42.31%
	蔡村镇	450	360	25.00%	375	260	44.23%
	汀溪乡	425	360	18.06%	370	260	42.31%
教育用地	柳桥镇	430	340	26.47%	365	270	35.19%
	茂林镇	430	340	26.47%	365	270	35.19%
	桃花潭镇	430	340	26.47%	365	270	35.19%
	琴溪镇	430	340	26.47%	365	270	35.19%
	云岭镇	430	320	34.38%	365	260	40.38%
	昌桥乡	410	320	28.13%	355	260	36.54%

用地类型	乡镇名称	一级			二级		
		本轮基准地价（元/平方米）	上轮基准地价（元/平方米）	涨幅	本轮基准地价（元/平方米）	上轮基准地价（元/平方米）	涨幅
	丁家桥镇	430	320	34.38%	365	260	40.38%
	黄村镇	410	300	36.67%	355	250	42.00%
	蔡村镇	430	300	43.33%	365	250	46.00%
	汀溪乡	410	300	36.67%	355	250	42.00%
科研用地	榔桥镇	430	340	26.47%	365	270	35.19%
	茂林镇	430	340	26.47%	365	270	35.19%
	桃花潭镇	430	340	26.47%	365	270	35.19%
	琴溪镇	430	340	26.47%	365	270	35.19%
	云岭镇	430	320	34.38%	365	260	40.38%
	昌桥乡	410	320	28.13%	355	260	36.54%
	丁家桥镇	430	320	34.38%	365	260	40.38%
	黄村镇	410	300	36.67%	355	250	42.00%
	蔡村镇	430	300	43.33%	365	250	46.00%
	汀溪乡	410	300	36.67%	355	250	42.00%
医疗卫生用地	榔桥镇	440	330	33.33%	375	260	44.23%
	茂林镇	440	330	33.33%	375	260	44.23%
	桃花潭镇	440	330	33.33%	375	260	44.23%
	琴溪镇	440	330	33.33%	375	260	44.23%
	云岭镇	420	320	31.25%	355	250	42.00%
	昌桥乡	400	320	25.00%	335	250	34.00%
	丁家桥镇	420	320	31.25%	355	250	42.00%
	黄村镇	400	300	33.33%	335	240	39.58%
	蔡村镇	420	300	40.00%	355	240	47.92%
	汀溪乡	400	300	33.33%	335	240	39.58%
社会福利用地	榔桥镇	440	330	33.33%	375	260	44.23%
	茂林镇	440	330	33.33%	375	260	44.23%
	桃花潭镇	440	330	33.33%	375	260	44.23%
	琴溪镇	440	330	33.33%	375	260	44.23%
	云岭镇	420	320	31.25%	355	250	42.00%
	昌桥乡	400	320	25.00%	335	250	34.00%
	丁家桥镇	420	320	31.25%	355	250	42.00%
	黄村镇	400	300	33.33%	335	240	39.58%
	蔡村镇	420	300	40.00%	355	240	47.92%
	汀溪乡	400	300	33.33%	335	240	39.58%
公用设施用地	榔桥镇	410	280	46.43%	340	200	70.00%
	茂林镇	410	280	46.43%	340	200	70.00%
	桃花潭镇	410	280	46.43%	340	200	70.00%
	琴溪镇	410	280	46.43%	340	200	70.00%
	云岭镇	390	260	50.00%	320	180	77.78%
	昌桥乡	370	260	42.31%	300	180	66.67%

用地类型	乡镇名称	一级			二级		
		本轮基准地价（元/平方米）	上轮基准地价（元/平方米）	涨幅	本轮基准地价（元/平方米）	上轮基准地价（元/平方米）	涨幅
	丁家桥镇	390	260	50.00%	320	180	77.78%
	黄村镇	370	240	54.17%	300	160	87.50%
	蔡村镇	390	240	62.50%	320	160	100.00%
	汀溪乡	370	240	54.17%	300	160	87.50%

第三节 乡镇间基准地价水平分析

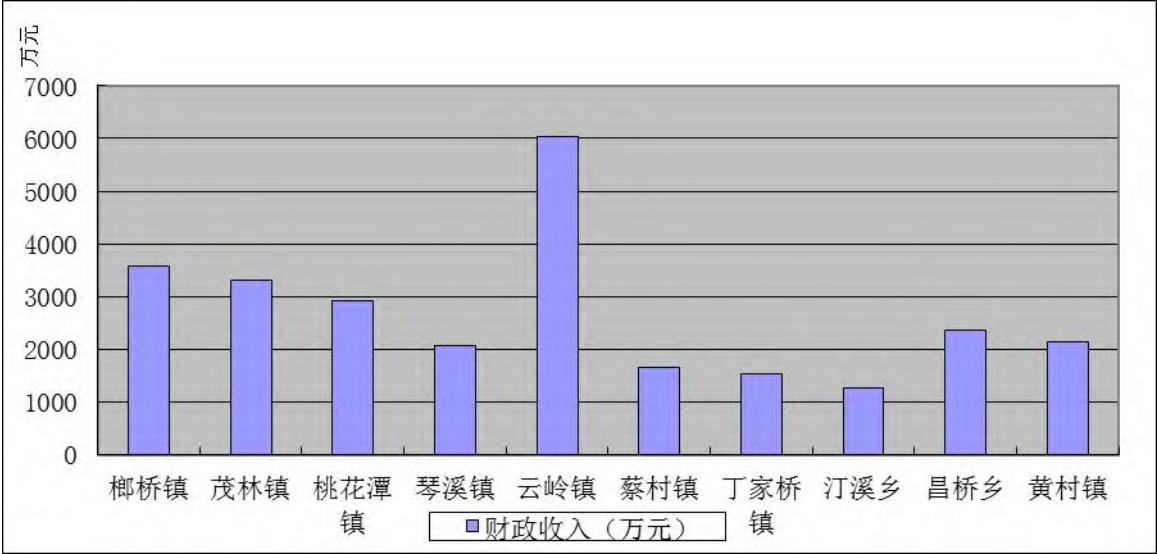
一、基准地价与经济水平对比分析

基准地价水平的高低与社会经济也具有一定的关联性。我们从 2023 年泾县各乡镇政府工作报告及相关统计年鉴中选取了 2023 年各乡镇财政总收入、固定资产投资、农民人均纯收入、规模以上工业增加值数据作为相关经济统计指标，横向对比分析泾县各乡镇的总体地价水平。具体见下表：

表 2-9-6 泾县各乡镇主要经济指标一览表

乡镇编号	乡镇名称	财政收入（万元）	固定资产投资（亿元）	农村人均可支配收入（元）	规模以上工业总产值（亿元）
1	榔桥镇	3586	1.50	49716	7.42
2	茂林镇	3308	1.14	44689	4.87
3	桃花潭镇	2920	2.25	42693	1.32
4	琴溪镇	2063	1.73	42602	3.06
5	云岭镇	6028	2.74	33698	9.55
6	蔡村镇	1668	1.66	32874	1.56
7	丁家桥镇	1547	0.74	36490	1.33
8	汀溪乡	1267	1.68	34598	0.84
9	昌桥乡	2369	0.32	36709	2.63
10	黄村镇	2136	1.21	41032	0.31

为了更清楚的表现各乡镇间指标差异，我们对上述数据分别采用柱状图法表示，具体图 2-8-1。



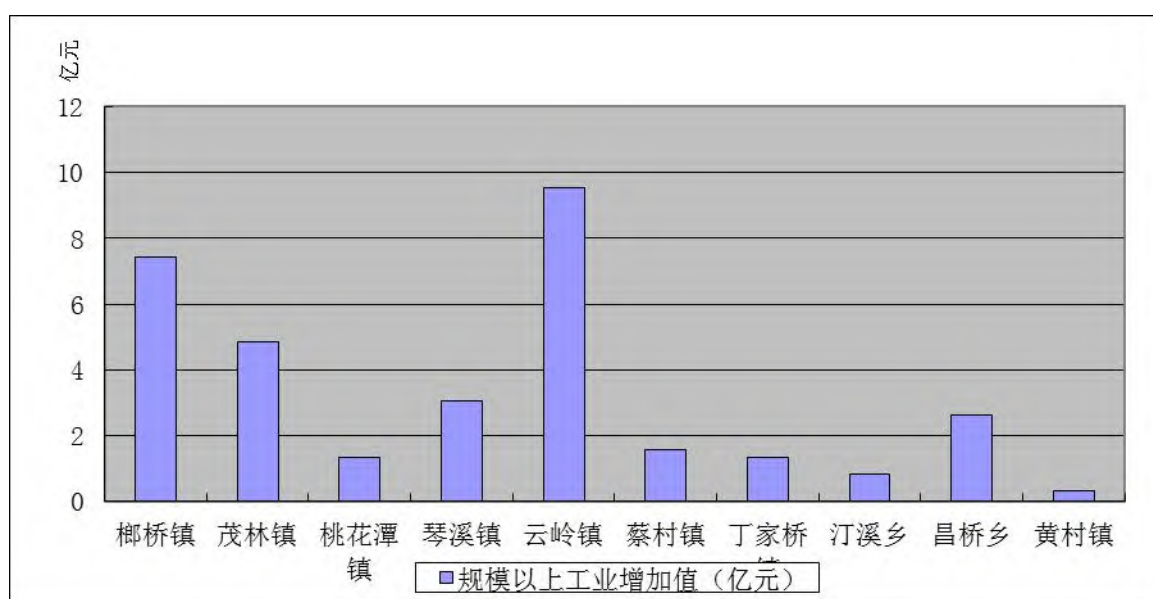
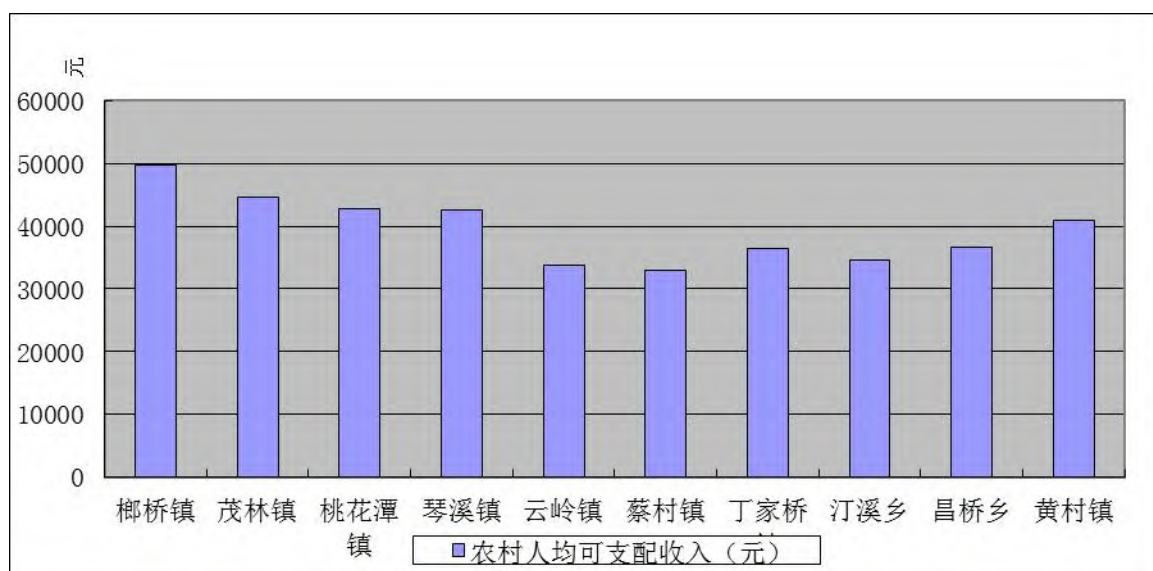
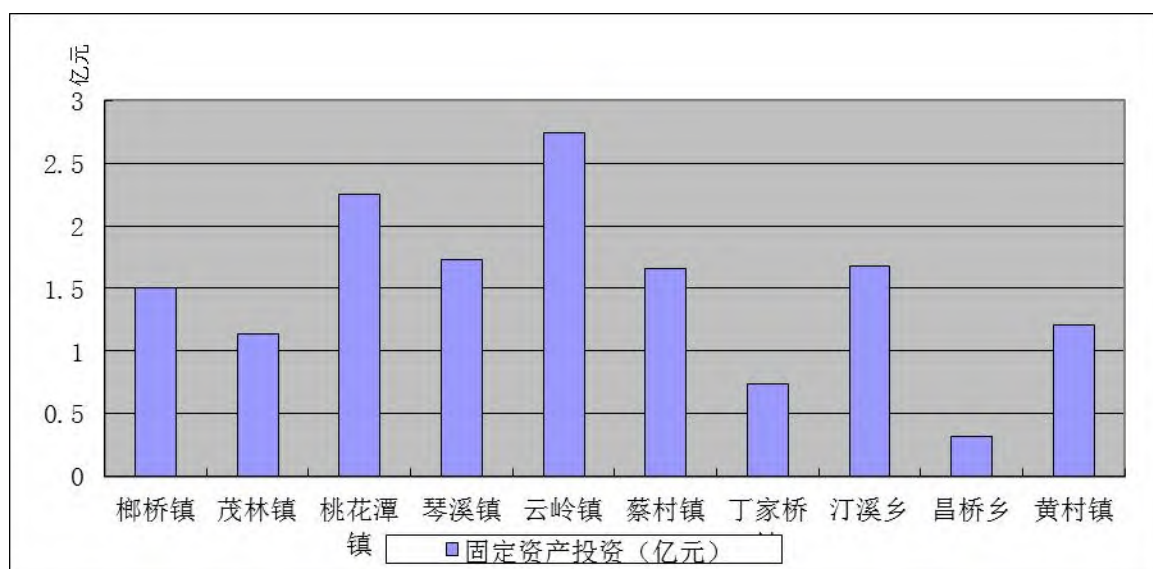
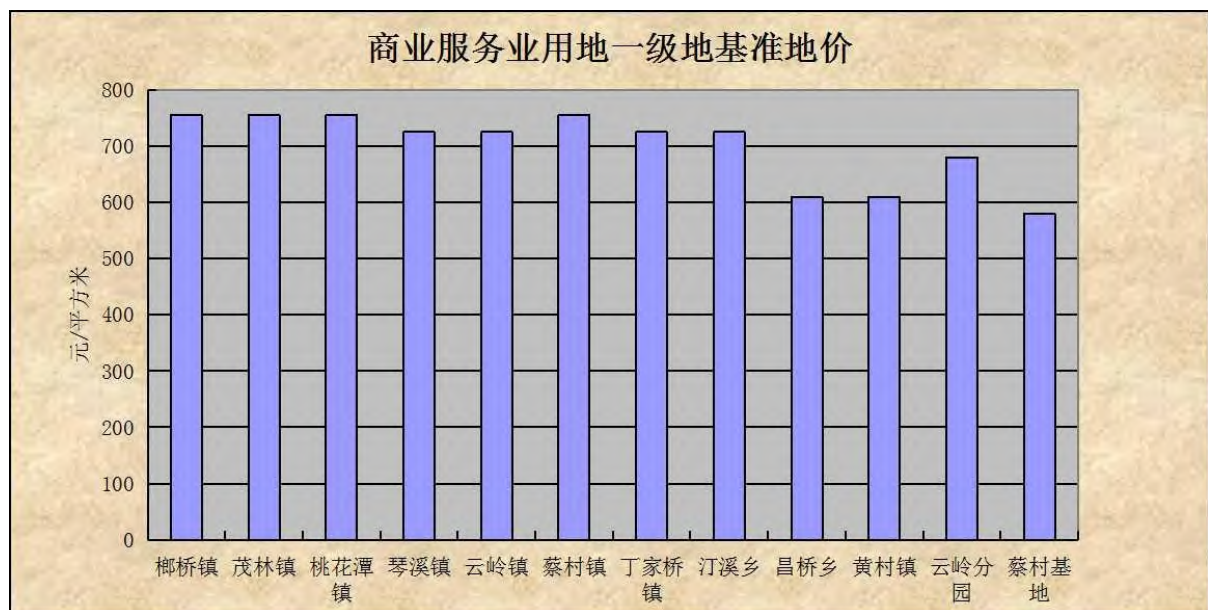


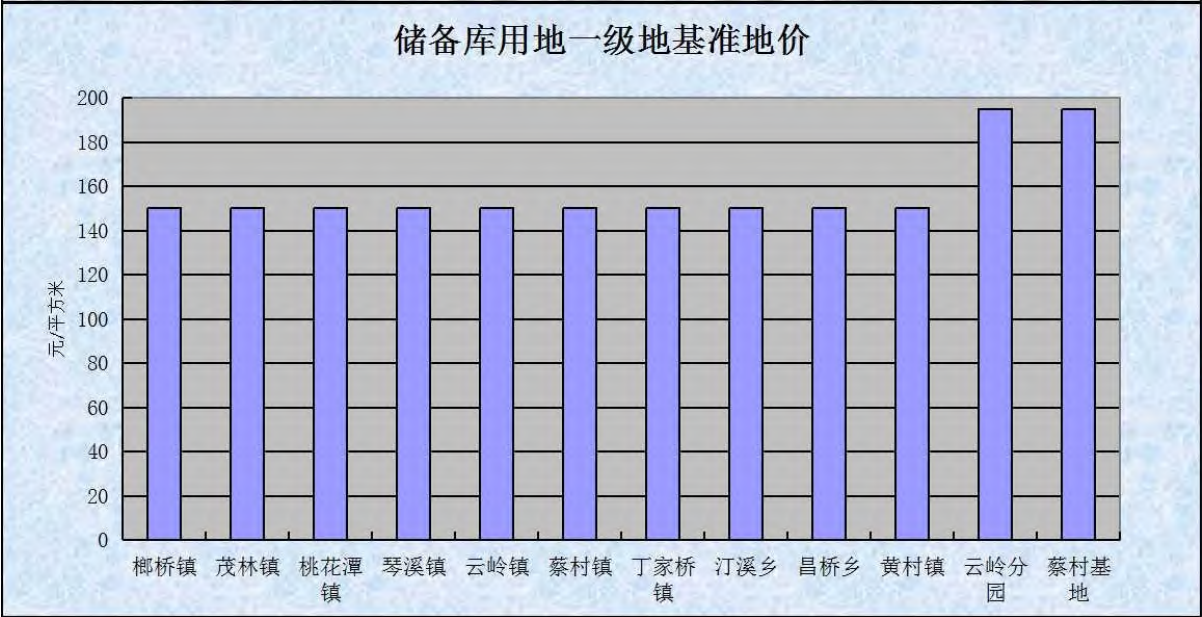
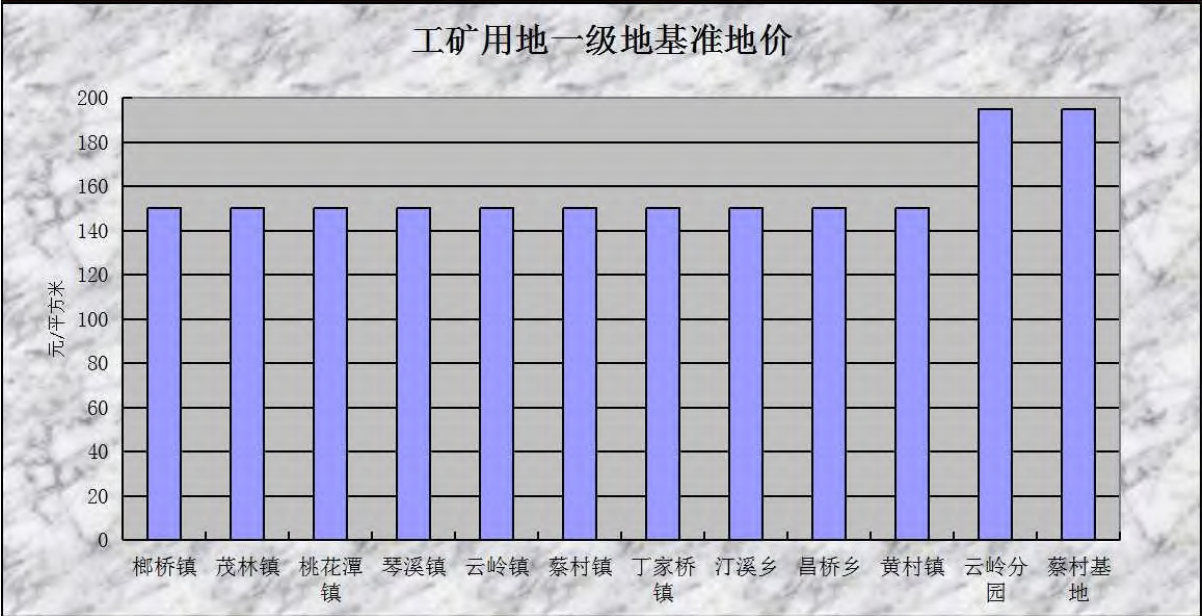
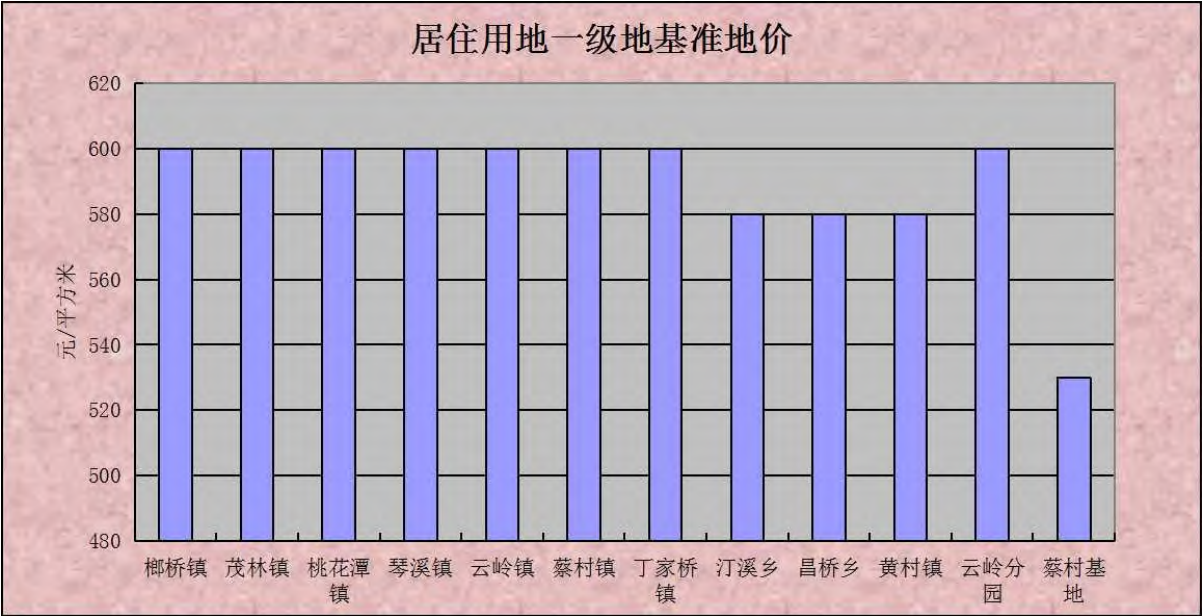
图 2-9-1 泾县各乡镇主要经济指标柱状图

为方便对比，我们选取各乡镇一级地商业服务业、居住、工矿、仓储用地基准地价制作图标显示各乡镇地价水平差异，见表和图。

表 2-9-7 泾县各乡镇镇区级别基准地价表

编号	乡镇名称	商业服务业用地一级基准地价	居住用地一级基准地价	工矿用地一级基准地价	仓储用地一级基准地价	
					储备库用地一级基准地价	物流仓储用地一级基准地价
1	榔桥镇	755	600	150	150	300
2	茂林镇	755	600	150	150	300
3	桃花潭镇	755	600	150	150	300
4	琴溪镇	725	600	150	150	300
5	云岭镇	725	600	150	150	300
6	蔡村镇	755	600	150	150	300
7	丁家桥镇	725	600	150	150	300
8	汀溪乡	725	580	150	150	300
9	昌桥乡	610	580	150	150	300
10	黄村镇	610	580	150	150	300
11	泾县经济开发区（云岭分园）	680	600	195	195	300
12	蔡村基地	580	530	195	195	300





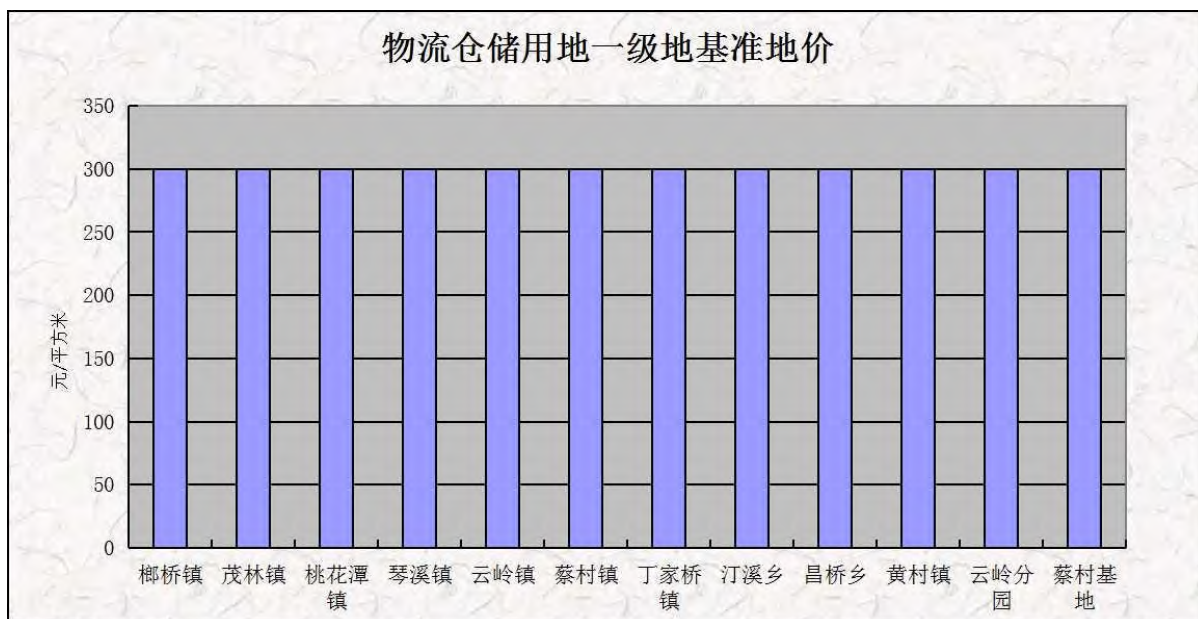


图 2-9-2 泾县各乡镇镇区一级地各用途基准地价柱状图

对比商业服务业用地基准地价与财政收入，居住用地基准地价与固定资产投资、农村人均可支配收入，工矿用地、仓储用地基准地价与规模以上工业增加值在各乡镇的高低水平可以发现，泾县各乡镇基准地价与以上经济数据有一定的相关性，但不完全相同。这是因为基准地价除了受以上经济指标的影响外，还受其他许多因素影响，如泾县各乡镇基准地价的高低受交通区位的影响比较明显。

第四节 房地产相关政策对基准地价的影响分析

近几年是全国房地产投资不断升温的时期，为了保证房地产业的健康、有序、平稳发展，同时也为了保障人民生活，维护社会稳定，国家不断出台相关政策对房地产业的发展进行调整。

一、2019 年相关政策调整及对地价的影响

长期坚持房住不炒定位，全面落实因城施策。进入 2019 年，中央重申坚持房住不炒，并明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实因城施策。全国住房和城乡建设工作会也强调 2020 年要着力稳地价稳房价稳预期，长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作

为短期刺激经济的手段，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制。

长效机制由“建立完善”转向“稳妥实施”。2019 年中央强调要加快完善住房保障体系和住房市场体系，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案。严控地方政府隐性债务。自 2018 年以来，中央持续规范棚户区改造融资行为，有序推进试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作，坚决遏制地方政府隐性债务增量。

二、2020 年相关政策调整及对地价的影响

2020 年 8 月 20 日，住房和城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制。银保监会、证监会、外汇局、交易商协会等相关部门负责同志，以及部分房地产企业负责人参加会议。会议认为，党的十九大以来，有关部门和地方贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，落实城市主体责任，稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产调控政策的连续性、稳定性，稳妥实施房地产长效机制，房地产市场保持了平稳健康发展。会议指出，为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。会议强调，市场化、规则化、透明化的融资规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力，也有利于推动房地产行业长期稳健运行，防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展。会议还就完善住房租赁市场金融支持政策体系，加快形成“租购并举”住房制度等进行了研究。

三、2021 年相关政策调整及对地价的影响

2021 年可谓是中国房地产市场的政策大年，政策发布的密集程度史无前例，并在全年呈现先紧后松的波动态势。但从整个楼市风向标来看，“房住不炒”和“稳房价、稳地价、稳预期”的三稳政策基调始终如一。3 月 5 日，

政府工作报告定调：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。3月26日，银保监会、住建部、央行发布通知：落实好党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，防止经营用途贷款违规流入房地产领域，更好地支持实体经济发展。6月2日，改革委印发通知：以新型城镇化战略为导向，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，推动解决符合条件的无房新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求。10月21日，银保监会统信部副主任刘忠瑞在国新办发布会表示：保障好刚需群体信贷需求，在贷款首付比例和利率上支持首套购房者。12月8日，中央经济工作会议定调：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

四、2022 年相关政策调整及对地价的影响

2022 年可谓是中国房地产市场的政策大年，政策发布的密集程度史无前例。纵观 2022 年的政策调整，以限购、限贷、限价、限售、限商为主的“五限”政策松绑，成为主流，并经历了从三四线城市到二线城市再到热点城市的发展方向。除此之外，降低首付比例和房贷利率、提高公积金贷款额度、发放购房补贴等一系列政策优化成为看点。商贷方面，纵观 2022 年，LPR 一共出现了三次下调，两次“双降”，一次“单降”。2022 年 1 月，1 年期 LPR 下降 10 个基点，为 3.70%，5 年期以上 LPR 下降 5 个基点，为 4.60%。5 月，5 年期以上 LPR 大幅下调了 15 个基点，到达 4.45%。1 年期 LPR 从 3.70% 下调至 3.65%，5 年期以上 LPR 从 4.45% 下调至 4.3%。9 月，央行、银保监会已发文明确指出符合条件的城市可以下调或取消首套住房商贷利率下限，全国已有超 20 城降低或取消首套商贷利率下限，且均降至 4% 以下，其中二线城市武汉、天津、温州等城市基本降至 3.8%-3.9% 水平。公积金贷款方面，央行宣布决定自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，央行上一次调整公积金利率是在 2015 年，

住房公积金利率达到史上最低。

下半年，多地出现因期房停工导致的购房者集体“断供”现象，市场信心再次受挫，销售低迷。在这个大背景下，各部委 20 余次表态支持“保交楼”，全国，超 70 省市结合当地实际情况，实质推动“保交楼”举措落地。早在 2022 年 3 月 16 日，国务院金融稳定发展委员会就曾召开专题会议，对房地产企业及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。7 月中旬，银保监会提出“保交楼、保民生、保稳定”。7 月底，中央政治局会议指出，要稳定房地产市场，坚持“房住不炒”定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。这是“保交楼”首次被写入政治局文件。8 月起，南宁、湖州、石家庄、郑州等多地陆续出台“保交楼”的相关举措，内容包括“一对一帮扶”、设立纾困基金、收购滞销房作为保障安置用房等。2022 年最后一个月，从中央到地方，关于房地产行业的重磅政策接踵而至，目标非常清晰，就是提振行业信心，指明行业发展方向。时隔 20 年后，房地产再度成为“支柱产业”，释放的信号更是极具分量。

五、2023 年相关政策调整及对地价的影响

住房和城乡建设部部长倪虹在 12 月 21 日至 22 日召开的全国住房和城乡建设工作会议上表示，2024 年是实施“十四五”规划的关键一年，做好住房和城乡建设工作意义重大。在住房和房地产方面，要稳定房地产市场，坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策。

“要坚持‘房子是用来住的、不是用来炒的’定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。”倪虹表示，要持续抓好保交楼保民生保稳定工作，稳妥处置房企风险，重拳整治房地产市场秩序。

同时，要构建房地产发展新模式，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期基础性制度，实施好“三大工程”建设，加快解决新市民、青年人、农民工住房问题，下力气建设好房子，在住房领域创造一个新赛道。

在城乡建设方面，倪虹指出，要积极推进城市更新行动，做实做细城市体检。研究建立城市设计制度，再改造一批城镇老旧小区，重点解决加装电梯平层入户、停车难等问题，建设一批完整社区，补齐一老一幼等设施短板，加强无障碍环境建设和适老化改造，打造一批儿童友好空间建设样板。

此外，还要大力推进城市地下管网改造，实施城市排水防涝能力提升工程，深入推进城市生命线安全工程建设，推进城市生活垃圾分类提质增效，持续推进“口袋公园”、城市绿道建设，探索在中小学校、幼儿园周边配套建设公园、公厕和等候区等场所设施，为接送孩子的家长提供便利。

六、房地产政策对泾县地价的影响

泾县城区 2023 年度共出让土地 7 宗，总面积 167484 平方米。其中住宅项目用地 1 宗，共计面积 14113 平方米，占比 8.43%；商服项目用地 2 宗，共计 19931 平方米，占比 11.90%；工矿仓储项目用地 4 宗，共计 133440 平方米，占比 79.67%。

近期全国多城楼市调控政策趋严，中央会议表明不将房地产作为短期刺激经济的手段，下半年的楼市还是以稳健为主，不能大涨，更不能大跌。根据不完全统计，泾县目前有 5 个楼盘在售，且主要集中于财富路两侧，包括绿锦、中梁、绿宝等房企。

为保障泾县房地产市场健康发展，一是坚持多部门协作，统筹兼顾。因地制宜，多管齐下，压实责任，做好行政区域房地产市场调控和房价稳控工作。二是加强房地产市场监测分析，多措并举，稳控商品住房价格。完善监测分析制度，进一步提高信息采集、预测研判、分类指导水平。三是全面优化房地产供给结构，保障供需平衡。根据目前城区商品住房库存充足的实际，减少商品住房供应。及时清理解决历史遗留问题，保证市场住宅房源供给，稳定市场预期。同时优化行政审批流程，减少审批节点，提高审批效率，加快形成房源供给。四是强化房地产市场多部门联动监管，对出现捂盘惜售、哄抬房价、散布虚假信息等违法违规行为加大联合查处和治理力度，共同维护泾县房地产市场秩序。

六、房地产政策对泾县乡镇地价的影响

泾县乡镇 2023 年度商服项目用地供应 7 宗，共计 53777 平方米。居住项目用地供应 1 宗，共计 14113 平方米。工业用地 15 宗，共计 182950 平方米。乡镇由于受到地理环境和区位的影响，且由于近几年泾县乡镇人口流失严重，房地产市场需求低，且商品开发企业入驻率低。因此房地产政策对泾县乡镇地价的影响不大。

第五节 分用途基准地价水平分析

一、商业服务业用地基准地价水平分析

各乡镇商业服务业用地一级地基准地价变化幅度在 580-755 元/平方米之间，二级地基准地价变化幅度在 530-655 元/平方米之间。在商业服务业、居住、工矿、仓储、公共管理与公共服务与公用设施用地六种用地类型中，商业服务业地价水平最高，各乡镇间级别地价变化幅度最大，随着土地级别降低，各乡镇间级别地价变化幅度减小。

二、居住用地基准地价水平分析

各乡镇居住用地一级地基准地价幅度在 530-600 元/平方米之间，二级地基准地价变化幅度在 480-530 元/平方米之间。其地价水平低于商业服务业用地而高于工矿、仓储用地。随着土地级别的降低，居住用地基准地价与商业服务业用地基准地价之间的差距减小，其原因在于：商业服务业用地对土地区位条件最为敏感，随着土地级别的降低，其土地收益迅速降低，而居住用地对土地区位条件的敏感度与商业服务业用地相比则相对稍弱。

三、工矿用地基准地价水平分析

各乡镇工矿用地一级地基准地价均为 150-195 元/平方米，二级地基准地价均为 150-165 元/平方米之间。在几种用地类型中工矿用地基准地价水平最低，变化幅度亦最小。

三、储备库用地基准地价水平分析

各乡镇储备库用地一级地基准地价均为 150-195 元/平方米，二级地基准地价均为 150-165 元/平方米之间。其地价水平与工矿用地一致。

四、物流仓储用地基准地价水平分析

各乡镇物流仓储用地一级地基准地价均为 300 元/平方米，二级地基准地价均为 300 元/平方米之间。其地价水平高于工矿用地。

五、公共管理与公共服务、公用设施用地基准地价水平分析

各乡镇公共管理与公共服务用地一级地基准地价幅度在 320-450 元/平方米之间，二级地基准地价幅度在 300-375 元/平方米之间。其地价水平低于居住用地而高于工矿用地，其原因在于：公共管理与公共服务用地主要为服务性质用地，其土地收益和区位敏感度低于居住用地。

六、公共设施营业网点 I 用地（零售加油、加气、充换电站）基准地价水平分析

公共设施营业网点 I 用地（零售加油、加气、充换电站）包括零售加油、加气站用地和零售充换电站用地，各乡镇公共设施营业网点 I 用地（零售加油、加气、充换电站）基准地价为 3000 元/平方米。各用地类型价格均结合了不同用地类型的收益回报性差异、区位敏感性差异、土地利用方式差异等。

第十章 基准地价修正体系的建立

基准地价是特定区域（土地级别或区段）内某一用途众多宗地在特定条件下的平均地价，它对反映土地市场地价水平、宏观控制地价、引导土地资产流动等，具有很大作用。但是，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，为更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，仅掌握基准地价仍是不够的，还需要掌握具体宗地的价格。因此，在确定基准地价的基础上，建立由基准地价评估宗地地价的修正体系是一项必不可少的工作。

基准地价修正体系是采用替代原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系，编制出的基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的系数体系，以便能在宗地条件调查的基础上，按对应的修正系数，快速、高效、及时地评估出宗地地价。基准地价修正系数体系由级别基准地价修正系数表与因素指标说明表组成。本次工作按照用地类型和基准地价性质，建立了泾县乡镇基准地价修正体系。

第一节 基准地价修正体系的建立

基准地价修正体系是采用替代原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系，编制出的基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的系数体系，以便能在宗地条件调查的基础上，按对应的修正系数，快速、高效、及时地评估出宗地地价。基准地价修正系数体系由级别基准地价修正系数表与因素指标说明表组成。本次工作按照用地类型和基准地价性质，建立了泾县各乡镇镇区基准地价修正体系。

一、基准地价修正因素的确定

影响宗地地价的因素包括一般因素、区域因素和个别因素。由于一般因素对城镇的总体地价水平产生影响，对城镇中各个宗地的地价水平影响差异不大，故在编制镇区内级别基准地价修正系数表时主要考虑区域因素

和个别因素对宗地地价的影响，为了突出某些对城镇土地有重要影响的因子，同时为了成果更加方便在以后地价评估中使用，针对商业服务业、居住、工矿仓储、公共管理与公共服务用地用地的影响因素分别进行了筛选、剔除、合并。

1、商业服务业用地的影响因素

区域因素：包括商服繁华程度、交通状况、基础设施状况、城镇规划限制、环境质量状况和其他区域因素状况等。

个别因素：包括距商服中心距离、宗地地基状况、宗地面积、宗地形状、临街状况、宗地内基础设施状况、距对外交通设施距离、相邻土地利用状况、规划限制、地上建筑物状况和其他个别因素状况等。

2、居住用地的影响因素

区域因素：包括自然条件、交通条件、基础设施状况、公用设施条件、城镇规划限制、环境质量状况、景观条件状况和其他区域因素状况等。

个别因素：包括宗地自然条件、宗地面积、宗地形状、建筑物朝向与采光、宗地临路状况、规划限制、宗地基础设施状况、地上建筑物状况、距商服中心距离、距对外交通设施距离、接近公用设施程度、相邻土地利用状况、和其他个别因素状况等。

3、工矿、仓储用地的影响因素

区域因素：包括交通状况、基础设施条件、环境质量状况、自然条件、产业聚集及配套状况、城镇规划限制和其他区域因素状况等。

个别因素：包括宗地位置、宗地地基状况、宗地面积、宗地形状、宗地临路状况、宗地基础设施状况、宗地利用状况、规划限制、距对外交通设施距离和其他个别因素状况等。

4、公共管理与公共服务、公用设施用地的影响因素

区域因素：包括区域在镇区的位置、商服繁华程度居住人口密度交通状况、基础设施条件、公用设施条件、城镇规划限制、环境质量状况、景观条件因素和其他区域因素状况等。

个别因素：包括宗地面积、宗地形状、宗地临街状况、规划限制、宗地基础设施状况、地上建筑物状况、距商服中心距离、距对外交通设施距离、接近公用设施程度、相邻土地利用状况和其他个别因素状况等。

二、级别基准地价评估宗地地价影响因素权重确定

根据各乡镇具体情况，采用特尔菲法，综合确定公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）、商业服务业、居住、工矿、仓储、公共管理与公共服务、公用设施七类用地地价影响因素及其权重，将各类型区域因素和个别因素总分值定为 100，则打分结果见表 2-10-1 至表 2-10-5。

表 2-10-1 泾县各乡镇商业服务业用地宗地地价影响因素权重表

影响因素				权重
区域因素	商服繁华程度			9.90
	交通状况	道路状况	道路类型	5.71
			道路等级	5.86
		交通便捷程度		
	基础设施状况			5.29
	城镇规划限制			5.24
	环境质量状况			5.05
	其他区域因素状况			4.14
个别因素	距商服中心距离			3.10
	宗地地基状况			3.71
	宗地形状			4.24
	宗地面积			4.38
	宗地利用状况			4.81
	临街状况	所临街道类型		4.86
		宽深比		2.52
		几面临街		5.19
	宗地基础设施状况			5.29
	距对外交通设施距离			2.00
	相邻土地利用状况			3.24
	土地规划限制			2.48
	地上建筑物状况			4.00
其他个别因素状况			4.13	
合 计				100

表 2-10-2 泾县各乡镇居住用地宗地地价影响因素权重表

影响因素				权重
区域因素	自然条件			5.33
	交通条件	道路状况	道路类型	5.10
			道路等级	5.29
		交通便捷程度		
	基础设施状况			5.67
	公用设施条件			5.43
	城镇规划限制			5.24
	环境质量状况			5.62
	景观条件状况			5.00
	其他区域因素状况			2.86
个别因素	宗地自然条件			3.33
	宗地形状			4.62
	宗地面积			3.14
	宗地日照、通风、干湿状况			3.14
	宗地临街状况			3.43
	土地规划限制			3.57
	宗地基础设施状况			3.52
	地上建筑物状况			5.24
	距商服中心距离			3.14
	距对外交通设施距离			4.14
	接近公用设施程度			3.19
	相邻土地利用状况			4.57
	其他个别因素状况			4.10
合 计			100	

表 2-10-3 泾县各乡镇工矿、仓储用地宗地地价影响因素权重表

影响因素				权重
区域因素	交通条件	道路状况	道路类型	6.90
			道路等级	6.19
		交通便捷程度		6.95
	基础设施状况			6.76
	环境质量状况			7.05
	自然条件			6.48
	产业集聚及配套状况			6.81
	城镇规划限制			6.95
	其他区域因素状况			2.33
	个别因素	宗地位置		
宗地地基状况			4.05	
宗地形状			4.62	
宗地面积			4.48	
宗地临街状况			4.52	
宗地基础设施状况			4.43	
宗地利用状况			4.38	
土地规划限制			4.48	
距对外交通设施距离			4.52	
其他个别因素状况			4.05	
合 计				100

表 2-10-4 泾县各乡镇公共管理与公共服务、公用设施用地宗地地价影响因素权重表

影响因素				权重
区域因素	区域在镇区中的位置			5.14
	商服繁华程度			5.67
	交通条件	道路状况	道路类型	6.00
			道路等级	5.38
		交通便捷程度		
	基础设施状况			6.05
	公用设施条件			5.90
	城镇规划限制			4.14
	环境质量状况			4.14
	景观条件因素			3.90
	其他区域因素状况			2.05
个别因素	宗地形状			4.19
	宗地面积			4.00
	宗地临街状况			4.48
	土地规划限制			3.67
	宗地基础设施状况			4.14
	地上建筑物状况			4.62
	距商服中心距离			4.48
	距对外交通设施距离			4.29
	接近公用设施程度			3.95
	相邻土地利用状况			4.10
	其他个别因素状况			3.71
合 计				100

表 2-10-5 泾县各乡镇公用设施营业网点用地 I（零售加油、加气、充换电站）宗地地价影响因素权重表

影响因素				权重
区域因素	区域在镇区中的位置			9.81
	流动人口密度			8.10
	交通状况	道路状况	道路类型	6.14
			道路等级	5.52
		交通便捷程度		
	基础设施状况			6.14
	城市规划限制			5.95
	其他区域因素状况			4.19
个别因素	宗地地形条件			4.19
	宗地地基条件			3.90
	宗地形状			2.19
	宗地面积			4.19
	宗地利用状况			4.00
	宗地基础设施状况			4.48
	宗地临街道路等级及通达性			3.67
	临街状况	宽深比		4.14
		几面临街		4.62
	接近交通设施程度			4.48
	土地规划限制			4.29
	其他个别因素状况			3.95
	合计			

三、因素影响地价修正幅度计算

1、以各类用途的镇区级别基准地价的上限、下限，与基准地价的平均值相减，再除以基准地价平均值，得到上调或下调幅度的最高值。

上调幅度的计算公式为：

$$F_1 = \frac{(F_{nh} - F_{eb})}{F_{eb}} \times 100\%$$

下调幅度的计算公式为：

$$F_2 = \frac{(F_{nl} - F_{eb})}{F_{eb}} \times 100\%$$

式中：F₁—基准地价上调最大幅度；

F₂—基准地价下调最大幅度；

F_{eb}—基准地价平均值；

F_{nh}—基准地价变幅高限；

F_{nl}—基准地价变幅低限。

2、以各影响因素的权重值乘上调或下调幅度最高值可得因素的修正幅度，计算公式如下：

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

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

式中：F_{1i}—某影响因素的上调幅度；

F_{2i}—某影响因素的下调幅度；

W_i—某影响因素的权重值。

3、修正系数表及其说明表编制

(1) 以基准地价为一般水平，其修正系数为零，以某因素上调幅度 F_{1i} 为优级水平的修正系数，在一般水平和优级水平之间，内插条件较优的修正系数，取 F_{1i}/2，同时，以某因素下调幅度 F_{2i} 为劣级水平的修正系数，在一般水平与劣级水平之间，内插条件较劣的修正系数，取 F_{2i}/2。按优、较优、一般、较劣、劣编制各类用途宗地地价修正系数表。

(2) 分析各乡镇镇区各级别土地利用状况及各类用地特征, 根据上述选择的宗地地价影响因素, 确定镇区各级别各因素的优、较优、一般、较劣、劣的分级指标, 编制修正系数说明表。并选择一些典型估价样点对之进行验证调整。

4、宗地地价计算

按修正系数表所列因素调查待估宗地的实际情况, 根据调查宗地的因素状况, 由修正系数说明表确定各因素的等级水平, 在修正系数表中查取相应的修正系数, 并按下式计算宗地地价。

$$P_{es}=P_{eb}(1+\sum_{i=1}^n r_i)$$

式中: P_{es} —待估宗地地价;

P_{eb} —宗地所在镇区的基准地价;

r_i —各因素的修正系数;

n —影响因素个数。

第二节 其他修正体系的建立

基准地价评估宗地地价的过程中除了对前述的区域因素和个别因素进行修正外, 还需进行容积率修正。

基准地价对应的容积率是该用途土地在该级别或区段内的平均容积率, 但是各具体宗地的容积率与平均容积率并不一致, 同时容积率的差异对地价的影响又极大, 而在编制因素修正系数表时难以将容积率变化对地价的影响考虑进去, 因此单独编制了容积率修正系数表(详见本篇第二章第四节)。

第十一章 成果应用建议

第一节 成果说明

泾县乡镇土地定级与基准地价更新工作所完成的成果主要包括两个方面，即土地定级成果和基准地价评估成果。

一、土地定级成果

本次工作对泾县乡镇土地进行了综合定级，形成的土地定级成果有：

- 1、各乡镇综合土地级别图；
- 2、土地定级因素作用分值图、综合作用总分图；
- 3、土地级别与总分对照表；
- 4、土地级别图斑面积量算表与统计表；
- 5、土地定级技术报告。

二、基准地价评估成果

1、泾县各乡镇公用设施营业网点用地Ⅰ（零售加油、加气、充换电站）、商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地基准地价；

2、级别基准地价更新宗地地价修正系数表；

3、泾县各公用设施营业网点用地Ⅰ（零售加油、加气、充换电站）、商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地基准地价图；

4、基准地价更新工作报告与技术报告。

第二节 成果应用范围

本次工作成果为泾县深化土地使用制度改革，培育、规范、调控土地市场，优化土地利用结构，科学合理配置土地资产提供了丰富、详尽、现实的基础资料。其应用范围有以下几方面：

一、宏观调控土地市场、指导地产交易

由于土地市场的特殊性和土地管理现行政策的局限性，目前土地交易市场尚处于一个待完善、待规范的状态。主要表现在：政府对土地使用权的转让实行优先购买权没有合理的价格标准。在建立了基准地价及宗地地价修正体系以后，政府管理部门可利用基准地价及宗地地价修正体系迅速快捷地把握地价的大致水平，指导交易活动，规范交易行为。这对于制订合理的地价政策、建立正常有序的地产市场将起积极作用。

二、运用经济杠杆管理土地

随着土地使用制度改革的不断发展，泾县土地的出让、转让、出租、入股、抵押等土地经济活动将日益频繁。通过土地级别的评定，基准地价、标定地价的评估，能为土地一级市场的土地出让、土地二级市场出租等土地交易活动计算土地价格或租金提供基础资料和参考依据，能使经济手段管理土地的多项措施得以落实，更有效地管理土地市场。一方面保证政府从土地资产上取得足够的收益，进一步扩大城市基础设施投资，改善投资环境；另一方面也使得开发商得到土地投资的合理回报，做到有利可图。基准地价及宗地地价修正体系的建立能使政府根据土地不同区位、使用性质和供求状况等因素，确定土地出让的基础价格。这一价格比以往凭经验估计更具有科学性，易于被国内外投资者接受。另外，在土地出让过程中，还可以以基准地价为依据，按不同行业的产业政策，实行不同的地价政策。这对城市经济的协调均衡发展起着较大的推动作用。

三、合理确定土地税费标准

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》对征收土地税费作出规定。其中，土地使用税费按土地等级征收，增值税一般按两次转移地价之差值计收。另外，根据现有政策规定，在土地使用权转移过程中需交纳的与土地价格有关的税费有：（1）划拨土地使用权转移需补交的出让金；（2）土地交易的契税。根据国外经验，地产税都是从价征税，目前由于缺乏价格标准，尚未达到这一步，土

地使用税征收税额偏低，且不能体现出土地收益级差，远不能达到利用税收这一经济杠杆调节土地利用和级差收益的目的。因此，科学、合理、公开的基准地价可为科学征收土地税费等提供依据。

四、为显化企业土地资产提供依据

目前大多数企业帐面资产中包括的土地资产部分，有些仅是当时的征地费，不能反映土地资产的现值。为正确反映企业中土地资产的现值，正确衡量企业经营管理水平和发挥土地资产效益，有必要按基准地价对企业土地资产进行显化。特别是当前企业改制过程中，企业兼并、租赁、拍卖、合资过程中，一般都涉及土地使用权的转让、出租、抵押、作价出资等土地资产处置方式，依据基准地价和宗地地价修正体系显化具体宗地的土地资产量是十分必要的。

五、为合理配置土地资产、优化土地利用结构提供依据

在基准地价和宗地地价修正体系建立后，政府可利用地价的经济杠杆作用，合理配置土地资产，优化土地利用结构，促进城市土地市场健康、有序地发展。投资者和土地使用者能及时了解不同地段、不同用途的地价水平和变动趋势，从而根据自身需要和支付地租的能力调整土地利用方式，以达到城市土地合理利用和流转。

六、促使土地资产管理的完善

城市土地除了数量以外，质量和级别也是土地的基本特征，而且是土地资产的重要量度标志，必须在地籍资料中反映出来，同时地籍资料中反映的土地质量和级别，必须是土地质量的综合反映，并且要求在城市中或一定区域范围内具有可比性。通过评定土地级别和评估基准地价，可以进一步完善土地资产管理。

七、利用基准地价评估确定宗地地价

宗地地价的确定有以下一些作用：

1、确定出让或收回土地价格的依据

宗地地价是土地市场在一般供求规律上的地价。而在出让土地中，由

于对不同项目和投资者的考虑，政府可以采取不同的价格进行出让，而宗地地价可作为衡量土地出让金征收标准之一，此外，国家依法收回土地也需要确定合理的宗地地价标准。

2、优先购买权的衡量标准

为增加政府管理土地市场的透明度，使土地使用者能够按市场规律进行交易并向政府申报交易价，支付相应的税费，对一些明显低于市场价的交易活动，政府可以采取优先购买权收回土地，以有效防止瞒价等行为对土地市场的不良影响，而宗地地价是决定实现优先购买的衡量标准。

3、司法仲裁中涉及的土地评估的依据

在司法机关涉及的债务或其他纠纷，必须需要确定宗地地价水平。

八、为出让土地最低价标准提供依据

根据《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部 21 号令）：“出让最低价，不得低于新增建设用地的土地有偿使用费，征地（拆迁）补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有关税费之和，有基准地价的地区，协议出让最低价不得低于地块所在级别基准地价的 70%。”、原国土资源部《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34 号）：“严格规范土地出让底价。各地应按规定及时更新基准地价并向社会公布。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定。土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。”及原安徽省国土资源厅《安徽省国土资源厅关于尽快完成城镇土地分等定级及基准地价更新调整工作的通知》（皖国土资函〔2014〕849 号）：“土地出让底价不得低于出让地块所在地基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让底价的 20%。”因此，本次基准地价评估成果为政府确定协议出让土地最低价、制定土地出让底价标准提供了重要参考依据。

九、公共服务领域 ppp 项目用地提供地价依据

根据《安徽省国土资源厅关于保障公共服务领域政府和社会资本合作模式项目用地的意见》（皖国土资函〔2016〕216 号）规定：“凡符合国土

资源部《划拨用地目录》的 PPP 项目，可按划拨方式供地，也可按有关规定实行有偿使用。营利性和准经营性 PPP 项目用地，应当按国家规定以出让、租赁、作价出资入股等有偿方式供应。采取作价出资入股方式的，按国家规定执行。”本轮基准地价体系中的公共管理与公共服务用地地价则为部分 PPP 项目用地的出让、租赁、作价出资入股提供了地价依据。

第三节 成果应用说明

一、土地定级成果的应用说明

土地定级成果由泾县综合级别图、分用途土地级别图以及相关作用指数构成。它们在宗地评估和调整用地结构方面有着现实的应用意义。

1、土地级别评定成果的应用：综合级别是土地质量综合评定的成果，分用途土地级别是针对特定用途的土地质量综合评定的成果，它们在优化城镇土地利用结构，促使各类土地达到最佳经济收益状态有着特殊的意义。在进行城市总体规划调整过程中可充分考虑土地级别的空间分布现状。

2、成果应用时效性：土地定级是依据现状为主的原则，即土地级别综合反映了调查区内部现状条件下土地质量的空间差异。随着城市的发展，商服业进一步集聚与繁华，基础设施进一步完善，土地定级专项因素评价和综合评价的成果需随之变化。因而，土地定级成果应随城市的发展而进行调整变更，以适应城市日益发展变化的新情况。

3、土地定级工作数据库的应用：该系统是实现土地定级资料（表格和图件）输入、各因素因子作用分值表编制、各因素因子作用分值计算与制图、土地级别划分与理论验证的技术系统，利用本系统可实现土地定级成果的动态管理与更新。因此，要保持土地定级成果的现势性，关键在于及时收集与更新原始土地定级资料。

二、土地估价成果的应用说明

1、基准地价的说明

本次评估的基准地价是指在目前土地开发现状条件为设定土地开发条

件的前提下，各级别、各区段土地使用权法定最高出让年期的平均价格。土地取得费、宗地红线外土地开发费和宗地红线内土地平整费、利息、利润和土地增值收益的平均标准已在基准地价中得到体现。基准地价的显著特点就是反映城市内不同区域土地收益的平均水平，并将一定期限土地使用价值以货币形式反映出来，从而为土地使用权的合理出让、出租、转让或作价出资以及政府管理和调控地价提供指导依据。基准地价并不代表每宗地的具体价格，而代表了某一区域（土地级别或地价区段）平均地价，它显示了不同级别、不同地价区段的一般价格水平。在宗地地价评估过程中，可采用基准地价系数修正法进行评估，为此专门建立了宗地地价的修正体系。

2、应用基准地价和宗地地价修正体系成果的说明

基准地价包括了公用设施营业网点用地Ⅱ（零售加油、加气、充换电站）、商业服务业、居住、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地以及公用设施用地级别基准地价，宗地地价修正体系也包括了公用设施营业网点用地Ⅰ（零售加油、加气、充换电站）、商业服务业、居住、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地以及公用设施用地级别基准地价评估宗地地价修正体系，各类基准地价的差异较大，修正方法和系数也不同，故在进行宗地地价修正时，应选择合适的基准地价和宗地地价修正体系。

3、成果应用时效性说明

土地估价是依据土地市场现状和近三年商服、工矿仓储企业用地效益状况为基础评估的。由于基准地价受到土地供需关系（如土地利用规划、土地供应计划）、经济发展水平、地价指数等多方面影响。基准地价评估成果动态变化比土地定级成果变化快，因此，基准地价应根据土地市场状况及时调整。

三、基准地价修正体系应用

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表和指标说明表等成果，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，并对照修正系数表和指标说明表，选取相

应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地价格的方法。其主要流程如下：

1、收集、整理土地定级估价成果资料

资料主要包括：土地级别图（表）、基准地价图（表）、基准地价修正系数表和相应的因素条件说明表。

2、确定待估宗地所处的土地级别或均质地域

确定待估宗地所在的土地级别或均质地域，得到该级别所对应的基准地价，选择相应的基准地价修正系数表和因素条件说明表。

3、调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和图上量算，获取影响宗地地价的区域因素指标及包括容积率水平、使用年期等在内的个别因素指标。

4、确定修正系数

将宗地的各项因素指标条件与相应的修正因素条件说明表进行比较，确定待估宗地对应各项修正因素的优劣状况，再查找修正系数表确定宗地各项修正因素应修正的比率，即因素修正系数。

5、计算宗地地价

利用如下公式计算宗地地价：

$$P = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地地价

P_{lb} —某用途、某级别（均值区域）的基准地价

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

第四节 成果应用建议

为了更有效地利用本次工作成果，强化国有土地资产管理，培育发展土地市场，高度垄断一级市场，搞活、调控二级市场，针对泾县的实际情况，对成果应用提出如下建议。

一、土地定级成果应用建议

1、优化土地利用结构、合理配置土地资产、最大限度地发挥土地的用效益

城市土地是城市经过长期发展、长期投资的一种具有永久增值的巨大财富，是城市组织生产、安排居民生活必不可少的物质基础，是政府优化产业结构、合理布局用地结构的巨额资产。当前在转换企业经营机制，推进股份制企业发展过程中，城市土地资产有着特别重要的作用和意义。因此，以土地作为资本，在融资、优化土地利用结构，合理配置土地资产时应充分依据土地定级成果。根据本次确定的土地级别、基准地价状况，对调查区土地利用提出下列建议：

（1）在商业服务业、居住土地级别高级别土地内应主要安排商住用地，不再安排行政事业单位用地。对于现有的占地面积较大的行政事业单位，有条件的要尽量搬迁；对于现有工矿仓储企业，也应尽量转变用地性质，大力发展第三产业。低级别土地应以居住、工矿仓储、行政、科教文用地为主。

（2）商业服务业用地是各种用地类型中用地效益最高的用地类型，其土地级别的分布趋势与商业服务业定级土地级别一致，因此在商业服务业用地土地级别的高级别内应多安排商业服务业用地，除了沿街地带外，非沿街区域亦可安排商业服务业用地；在低级别内，除了沿街地带安排商业服务业用地外，非沿街部分尽量安排居住、工矿仓储、行政、科教文体用地。

（3）居住用地的用地效益低于商业服务业用地而高于工矿仓储用地，其土地级别的分布趋势与居住用地土地级别相似，因此，在高级别内适于商业服务业用地的土地应尽量作商业服务业用地，对于不适宜作商业服务业用地的土地，应尽量布置高层或小高层高档公寓住宅，在低级别内环境好适于居住的区域布置建筑密度较小、绿地率较高的多层住宅小区或别墅区。

（4）工矿、仓储用地的用地效益较低。因此应尽量将工矿仓储用地集

中到、级别低的区域内，这样有利于提高土地利用效益。

(5)公共管理与公共服务用地是根据城市发展进程及规划要求进行合理配置的，与其他用地存在相互依存、相互影响。其土地级别分布趋势与工矿仓储用地土地级别相似，因此尽量将公共管理与公共服务用地集中到商业服务业、居住用地级别较低区域。这样有利于提高土地利用效益。

2、及时更新土地定级成果

为了使泾县土地定级成果符合客观实际，保持成果的现势性，在影响泾县内部土地质量的各种因素发生变化而造成差异后，必须对土地级别进行及时更新。更新时，在地域上，应先进行局部更新，然后进行全部更新；在周期上局部更新的周期应比全部更新的周期短，对土地区位反映敏感的用地类型的土地级别更新周期应比对土地区位反映不够敏感的用地类型的土地级别更新的周期短。

二、土地估价成果应用

1、在土地市场管理中的应用

随着我国土地使用制度改革的不深入，对土地市场的有效管理显得越来越重要。为此，必须建立合理的土地价格体系，及时掌握泾县的土地价格情况，科学评价土地资产的市场价值。本次泾县各镇土地定级与基准地价更新成果不仅使地价趋于明朗化、公开化，利于隐形市场合法公开化，为土地市场有效管理和健康发展创造条件；而且为土地出让、转让等提供成交依据，减少人为因素的干扰和确定地价的盲目性。

2、在土地出让、转让价格评估中的应用

(1) 在出让价格评估中的应用

土地使用权出让是指国家土地所有者身份将土地使用权在一定年限内出让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付出让金的行为。

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》和《外商开发经营成片土地暂行管理办法》规定，当地市（县）级人民政府土地管理部门代表国家按照评定、资源、有偿的原则，与土地使用者签订土地使用权出让合同，将国有土地使用权以指定的地块、用途、年限和其

它条件，出让给受让人开发经营，并一次性收取受让年限内的土地使用费，即出让金。出让形势有挂牌、招标、拍卖等三种方式。签订土地出让合同时，关键之一是土地使用权出让价格的确定，特别是招标和拍卖出让，直接关系到土地出让能否顺利成交和价格的合理性。

在出让时，政府应首先根据正常市场情况下地块应达到的地价水平，出示待出让土地的最低地价，即出让底价。它是受让人出价或付价时的根据，也是确认成交价的基础。

宗地出让底价评估建议用下面三种方法从不同角度评估出不同结果，最终由政府有关部门综合平衡集体决策确定出让底价。

①依基准地价评估成果地价出让底价

依据基准地价为基础，考虑区域的小环境及相关招商引资的政策等因素，对测定的具体宗地地价进行修正。

②根据拆迁、开发成本确定政府出让接受的最低价格

作为政府出让土地，首先考虑投资成本的收回，这一点在旧城改造和成片的开发中显得尤为突出。政府制定的旧城改造和成片开发的基本的方针是资金平衡，即政府不投入也不指望从旧城改造中出让土地获得收益。故拆迁、开发成本对出让底价制定有重要意义。

③用剩余法预算开发商所能承受的最高价格

剩余法测算的地价有两个显著的特征：第一，剩余法以预期收益为依据，对应与旧城改造和成片开发则是以改造、开发完成后的土地利用收益为测算依据，这与此次评估以现时土地收益为依据有差异。第二，剩余法评估的地价是开发商所能承受的最高地价，超过这个价格表示开发商不能获得正常的投资收益。由于该方法具有这样的特征，因此，在有发展潜力的区域，其计算的地价可能高于评估的地价，在制定出让底价时根据需要可以提高目前的地价水平，但不能超过剩余法测算地价的结果。

基准地价更新成果对协议出让土地评估具有很大的现实意义，根据“国土资厅发[2018]4号”文件，对应当实行有偿使用，且可以不采用招标投标挂牌方式出让的。应在土地估价报告中测算并对比说明该建议出让地价是否符合当地的协议出让最低价标准。拟出让土地在基准地价覆盖范围内，

当地未公布协议出让最低价标准的，应按拟出让土地所在级别基准地价的70%测算对比，对于评估结果低于协议出让最低标准的，应在土地估价报告中有明确提示。这就减少了人为操作，充分实现基准地价的政府控制和导向作用。

（2）关于土地转让价评估中的应用

土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。土地使用权转让，应坚持“认地不认人、房地产一致和效益不可损”三个原则。具备办理转让手续的条件有：第一，必须是出让的土地使用权才能转让；第二，必须依据土地使用权出让合同的期限和条件对土地进行了投资开发、利用；第三，土地使用权转让应当签订转让合同；第四，土地使用权转让必须办理变更登记。目前土地使用权转让分出让土地使用权转让和行政划拨土地使用权转让，与此对应也有两种地价的评估。

① 出让土地使用权转让价评估

出让土地使用权转让是通过有偿出让取得土地使用权的土地使用者经一定时间的使用后将土地使用权进行合法转让的行为。此类转让地价评估可直接利用本次基准地价更新成果进行基准地价修正评估，需要注意的是修正年期应是土地使用权出让年限减去已使用年限后剩余的年限。

② 划拨土地使用权补交出让金的确定

划拨土地使用权是指土地使用者通过除出让土地使用权以外的各种方式依法无偿取得的国有土地使用权。依规定，划拨土地使用权不得从事转让、出租、抵押等经营活动，而实际上都大量存在着，即通常所说的“土地隐形市场”。其主要形式有：房地买卖、房地出租、以地换房、以地入股等。

划拨土地使用权补交出让金测算时应严格采用“国土资厅发[2018]4号”文件规范表达方式计算。

对划拨土地使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的。应按《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》评估在现状使用条件下的出让土地使用权的正常市场价格，减去

划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。出让时重新设定规划建设条件的，应按《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》评估在新设定规划建设条件下的出让土地使用权的正常市场价格，减去现状使用条件下的划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。

当地对划拨土地使用补办出让手续应缴纳土地收益有明确规定的，应与评估结果进行对比，在土地估价报告中明确提示对比结果，合理确定应缴土地收益。

3、基准地价在不同地段的作用

(1) 对于已完成旧城改造或开发的地段，基准地价主要作用在于它是制订补缴出让金、土地作价入股的标准。

(2) 对即将开发的地段，基准地价的主要作用在于它是制订交易底价的标准。在这些地段，应根据基准地价，制订出合理的交易底价，尽量通过招标、拍卖方式进行交易。

4、依据土地估价成果进行土地资产评估

随着经济体制改革的不断深入，社会主义市场经济的发展，中外合资、合作、股份经营等多种经济形式的涌现，以及承包、租赁等多种经营方式的兴起，土地资产作为重要的生产要素，以各种形式在企业 and 不同所有制性质的经济组织之间流动、组合，这已成为正常的经济活动，因此，土地资产评估成了一项必不可少的工作。这次土地估价确定出的基准地价和评估宗地地价的修正系数为土地资产的评估提供了根据和方便。因此，有关部门在开展土地资产评估工作中，可应用这次土地估价的成果，提高土地资产评估的质量，加快土地资产评估的速度。

三、两轮基准地价成果应用衔接

由于本轮定级范围的确定依据较上一轮新增加了城镇开发边界，本轮定级范围将城镇开发边界范围外区域扣除，导致本轮定级范围较上一轮范围有所减小。在实际应用中，如估价对象位于基准地价覆盖范围之外，可以在充分分析论证其可行性的基础上，参照基准地价的末级地标准。