**南江县国有建设用地使用权划拨转出让和出让续期补缴土地出让价款方案**

**（适用于南江县房屋和土地已确权，不改变原土地使用条件的情况）**

**二0二二年**

目 录

第一部分 工作概述 1

一、编制背景、目的和适用范围 1

二、相关基本概念 2

第二部分 工作依据 3

第三部分 补缴土地出让价款方案 4

一、划拨转出让补缴土地出让价款 4

二、出让续期补缴土地出让价款 5

三、特殊说明 6

四、基准地价一览 7

（一）南江县城区基准地价 7

（二）南江县乡镇基准地价 8

五、相关修正系数 10

# 第一部分 工作概述

## 一、编制背景

根据《南江县人民政府关于公布南江县土地基准地价的通知》（南府发〔2011〕21号）文件，南江县国有土地出让金价格于2011年8月23日起执行，到现在已经约11年，文件的执行对南江县国有建设用地使用权划拨转出让和出让续期等实际补缴土地出让价款情况起了积极影响，便利了实际工作，但随着南江县社会经济的发展及相关政策的变化，及2021年新的南江县国有建设用地基准地价的公布实施，原南江县国有土地出让金价格已与南江县实际不相符，亟待更新。

## 二、编制目的

同时为贯彻落实好“马上办、网上办、一次办”政务服务改革要求，进一步方便群众办事，依据《巴中市国土资源局地价管理运行规则（试行）》等相关规定，参考《巴中市国有建设用地土地价款有关计算方法》、《巴中市国有建设用地使用权划拨转出让和出让续期补缴土地出让价款计算方法手册》等文件，结合原南江县国有土地出让金价格编制《南江县国有建设用地使用权划拨转出让和出让续期补缴土地出让价款方案》（以下简称方案）。

## 三、适用范围

适用于南江县房屋和土地已确权，不改变原土地使用条件的补办出让和续期手续。特别需要说明的是，对于出让住宅房屋用地使用权到期的，权利人不需要专门提出续期申请，此类住房发生交易时，正常办理房地产交易和不动产登记手续；本着尊重民意，方便办事，自首次出让起，住宅房屋用地使用权未达法定最高使用年限的，权利人可根据需要适时向自然资源和规划部门提出续期申请，续期应补缴的土地出让价款计算按本方案执行。

## 四、相关基本概念

（一）基准地价：本文中所称基准地价为城镇国有建设用地基准地价，城区基准地价按照2021年更新基准地价成果，于2022年6月7日取得验收函（厅利用函〔2022〕38号）；乡镇基准地价按照《关于公布实施南江县乡镇基准地价、集体建设用地和农用地基准地价成果的通知》（南府函〔2022〕8号）批准的基准地价成果。

（二）容积率修正系数：由于建设用地容积率与基准地价容积率的不同，导致土地开发强度不同，进而补缴地价款时对地价相应调整，本方案容积率修正系数参用南江县城区、乡镇基准地价成果，详见后附容积率修正系数。（基准地价容积率城区为：商服用地1.8、住宅用地2.5、工业用地1.0；公共管理与公共服务用地1.2；乡镇为：商服用地1.8，住宅用地2.0，公共管理与公共服务用地符合规划，工业用地1.0）

（三）年期修正系数：由于建设用地办理划拨转出让年期或者续期年期与基准地价年期的不同，导致土地使用年限不同，进而补缴地价款时对地价相应调整，本方案年期修正系数参用南江县城区、乡镇基准地价成果，详见后附年期修正系数。（基准地价年期为：商服用地：40年；(2)住宅用地：70年；(3)工业用地：50年；(4)公共管理与公共服务用地：50年。）

**第二部分 工作依据**

1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订版）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订版）；

3.《协议出让国有土地使用权规定》（[中华人民共和国国土资源部](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E5%9B%BD%E5%9C%9F%E8%B5%84%E6%BA%90%E9%83%A8/1368251%22%20%5Ct%20%22https%3A//baike.baidu.com/item/%E5%8D%8F%E8%AE%AE%E5%87%BA%E8%AE%A9%E5%9B%BD%E6%9C%89%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E4%BD%BF%E7%94%A8%E6%9D%83%E8%A7%84%E5%AE%9A/_blank)令第21号，经2003年6月5日国土资源部第6次部务会议通过，2003年6月11日发布，自2003年8月1日起施行）；

4.协议出让国有土地使用权规范（试行）（2006年5月31日发布、2006年8月1日实施）；

5.《巴中市国土资源局地价管理运行规则（试行）》；

6.《巴中市国有建设用地土地价款有关计算方法》；

7.《巴中市国有建设用地使用权划拨转出让和出让续期补缴土地出让价款计算方法手册》；

8.《南江县人民政府关于公布南江县土地基准地价的通知》（南府发〔2011〕21号）；

9.《关于公布实施南江县乡镇基准地价、集体建设用地和农用地基准地价成果的通知》（南府函〔2022〕8号）。

# 第三部分 补缴土地出让价款方案

## 一、划拨转出让补缴土地出让价款

**（一）计算方法。**

应补缴的土地出让价款=申请时公布执行的基准地价×容积率修正系数×年期修正系数×政府收益（商服用地、住宅用地计40%，公共管理与公共服务用地、工业用地计30%）×分摊土地面积。

〔注本文示例中，南江县城区基准地价按照2021年更新基准地价成果，于2022年6月7日取得验收函（厅利用函〔2022〕38号）；乡镇基准地价按照《关于公布实施南江县乡镇基准地价、集体建设用地和农用地基准地价成果的通知》（南府函〔2022〕8号）批准的基准地价成果〕。

**（二）应用举例**

1.申请划拨商服房屋用地补办出让，使用年限40年

例：南江县城区商服三级范围内一套建筑面积90㎡商服用房，分摊土地面积为30㎡，容积率为3，现申请划拨补办出让，使用年限40年，应补缴的土地出让价款测算。

1555元/㎡（2021年基准地价）×1.33（商业容积率3修正系数）×1（商服40年期修正系数）×40%（政府收益）×土地面积=应补缴的土地出让价款（827.26元/㎡×土地面积）。

2.申请划拨住宅房屋用地补办出让，使用年限70年

例：南江县城区住宅二级范围内一套建筑面积100㎡住宅，分摊土地面积为25㎡，容积率为4，现申请划拨补办出让，使用年限70年，应补缴的土地出让价款测算。

1515元/㎡（2021年基准地价）×1.31（住宅容积率4修正系数）×1（住宅70年期修正系数）×40%（政府收益）×土地面积=应补缴的土地出让价款（793.86元/㎡×土地面积）。

## 二、出让续期补缴土地出让价款

**（一）计算方法。**

应补缴的土地出让价款=申请时公布执行的基准地价×容积率修正系数×年期修正系数（续期后总年期修正系数-剩余年期修正系数）×政府收益（商服用地、住宅用地计40%，公共管理与公共服务用地、工业用地计30%）×分摊土地面积。

**（二）应用举例**

1.申请商服房屋出让用地使用权续期18年

例：南江县城区商服三级范围内一套建筑面积90㎡商服用房，分摊土地面积为30㎡，容积率为3，剩余使用年期2年，现申请续期，续期使用年限18年，续期后总剩余使用年期20年，应补缴的土地出让价款测算。

1555元/㎡（2021年基准地价）×1.33（商服容积率3修正系数）×（0.8103-0.1430）（续期后总剩余使用年期-剩余使用年期修正系数）×40%（政府收益）×土地面积=应补缴的土地出让价款（552.03元/㎡×土地面积）。

2.申请住宅房屋出让用地使用权续期48年

例：南江县城区住宅二级范围内一套建筑面积100㎡住宅，分摊土地面积为25㎡，容积率为4，剩余使用年期2年，现申请续期，续期使用年限48年，续期后总剩余使用年期50年，应补缴的土地出让价款测算。

1515元/㎡（2021年基准地价）×1.31（住宅容积率4修正系数）×（0.9641-0.1141）（续期后总剩余使用年期-剩余使用年期修正系数）×40%（政府收益）×土地面积=应补缴的土地出让价款（674.78元/㎡×土地面积）。

## 三、特殊说明

1、土地级别具体范围应按照基准地价级别图为准，定级范围外的参照末级标准执行；

2、本方案适用于南江县房屋和土地已确权，不改变原土地使用条件的情况。

3、已出让土地改变使用条件的应按照《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等相关文件要求评估确定。

## 基准地价一览

## （一）南江县城区基准地价

表5 南江县城区基准地价更新结果表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 级别 | Ⅰ | Ⅱ | Ⅲ | Ⅳ | Ⅴ |
| 商服用地 | 元/平方米 | 3155 | 2140 | 1555 | 1050 | 617 |
| 万元/亩 | 210.33  | 142.67  | 103.67  | 70.00  | 41.13  |
| 住宅用地 | 元/平方米 | 1850 | 1515 | 1040 | 550 | -- |
| 万元/亩 | 123.33  | 101.00  | 69.33  | 36.67  |
| 公共管理与公共服务用地 | 元/平方米 | 1080 | 765 | 480 | -- |
| 万元/亩 | 72.00  | 51.00  | 32.00  |
| 工业用地 | 元/平方米 | 300 | 275 | 其余为工业限制区 |
| 万元/亩 | 20.00 | 18.33 |

基准地价定义

1、估价期日：2021年1月1日；

2、土地使用年期：商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年；公共管理与公共服务用地50年；

3、容积率：商服用地1.8、住宅用地2.5、工业用地1.0；公共管理与公共服务用地1.2；

4、开发程度：宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气)、宗地内“场平”（指宗地内已完成土地征收或收回补偿）

说明：南江县地处中丘低山区，整个县城位于南江河两岸狭长地带，四面环山，并且城市地质条件差，城市建设用地紧张。由于特殊的地形地貌条件的影响，具体宗地后期的地质灾害治理和房屋开发依据宗地内实际地形状况而定，政府很难在土地供应前就将土地整理成平地，参照巴中市类似地形地貌的城市，将净地定义为宗地内已完成土地征收或收回补偿。根据南江县政府土地管理的需要，本次确定南江县城区基准地价宗地内“场平”，是指宗地内已完成土地征收或收回补偿。

5、权利状况：出让土地使用权，商服、住宅、工业用地无他项权利限制，公共管理与公共服务用地他项权利状况符合相关法律法规约定。

### （二）南江县**乡镇基准地价**

**乡镇基准地价一览表（元/平方米）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 商服用地 | 住宅用地 | 公共管理与公共服务用地 | 工业用地 |
| Ⅰ级 | Ⅱ级 | Ⅲ级 | Ⅰ级 | Ⅱ级 | Ⅲ级 | Ⅰ级 | Ⅱ级 | Ⅲ级 |
| 光雾山镇桃源片区 | 885 | 810 | 443 | 202 |
| 光雾山镇寨坡片区 | 870 | 800 | 435 | 202 |
| 光雾山镇大坝片区 | 870 | 800 | 435 | 202 |
| 赶场镇 | 692 | 553 | 372 | 519 | 419 | 303 | 415 | 359 | 260 | 228 |
| 关坝镇 | 870 | 515 |  | 800 | 500 |  | 522 | 361 |  | 197 |
| 桥亭镇 | 590 | 390 |  | 565 | 375 |  | 354 | 273 |  | 200 |
| 贵民镇 | 660 | 500 | 360 | 520 | 417 | 330 | 396 | 325 | 252 | 209 |
| 杨坝镇 | 597 | 491 | 347 | 468 | 385 | 272 | 358 | 319 | 243 | 201 |
| 神门乡 | 680 | 450 |  | 510 | 425 |  | 408 | 315 |  | 191 |
| 长赤镇 | 884 | 691 | 526 | 810 | 622 | 460 | 530 | 449 | 368 | 248 |
| 正直镇 | 858 | 687 | 515 | 752 | 593 | 459 | 515 | 447 | 361 | 244 |
| 下两镇 | 852 | 660 | 495 | 750 | 574 | 421 | 511 | 429 | 347 | 234 |
| 红光镇 | 610 | 475 | 360 | 530 | 421 | 330 | 366 | 309 | 252 | 239 |
| 元潭镇 | 605 | 458 | 350 | 455 | 377 | 330 | 363 | 298 | 245 | 239 |
| 天池镇 | 450 | 340 |  | 425 | 315 |  | 270 | 238 |  | 223 |
| 双流镇 | 440 | 330 |  | 415 | 310 |  | 264 | 231 |  | 215 |
| 侯家镇 | 440 | 330 |  | 415 | 310 |  | 264 | 231 |  | 224 |
| 云顶镇 | 430 | 330 |  | 405 | 315 |  | 258 | 231 |  | 224 |
| 赤溪镇 | 550 | 330 |  | 525 | 315 |  | 330 | 231 |  | 223 |
| 和平镇 | 428 | 320 |  | 403 | 305 |  | 257 | 224 |  | 223 |
| 沙河镇 | 814 | 626 | 463 | 711 | 546 | 403 | 488 | 407 | 324 | 239 |
| 坪河镇 | 580 | 461 | 360 | 450 | 388 | 310 | 348 | 300 | 252 | 212 |
| 八庙镇 | 430 | 320 |  | 405 | 305 |  | 258 | 224 |  | 224 |
| 高塔镇 | 360 | 280 |  | 335 | 260 |  | 216 | 196 |  | 221 |
| 团结乡 | 360 | 280 |  | 335 | 260 |  | 216 | 196 |  | 217 |
| 大河镇 | 804 | 616 | 453 | 697 | 537 | 399 | 482 | 400 | 317 | 229 |
| 高桥镇 | 480 | 394 | 340 | 455 | 372 | 320 | 288 | 256 | 238 | 221 |
| 兴马镇 | 480 | 394 | 340 | 455 | 372 | 320 | 288 | 256 | 238 | 215 |
| 仁和镇 | 450 | 338 |  | 425 | 313 |  | 270 | 237 |  | 219 |
| 关路镇 | 448 | 335 |  | 423 | 310 |  | 269 | 235 |  | 215 |
| 石滩镇 | 425 | 320 |  | 400 | 305 |  | 255 | 224 |  | 220 |
| 关门镇 | 360 | 280 |  | 335 | 260 |  | 216 | 196 |  | 203 |

基准地价内涵：

|  |  |
| --- | --- |
| 基准期日 | 2021年1月1日 |
| 土地用途 | 商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地 |
| 容积率 | 商服用地1.8，住宅用地2.0，公共管理与公共服务用地符合规划，工业用地1.0； |
| 使用年期 | (1)商服用地：40年；(2)住宅用地：70年；(3)工业用地：50年；(4)公共管理与公共服务用地：50年。 |
| 土地权利状况 | 出让土地,无他项权利限制的土地使用权 |
| 土地开发程度 | 光雾山镇（桃源片区）、光雾山镇（寨坡片区）、光雾山镇（大坝片区）、长赤镇、正直镇、下两镇、沙河镇、大河镇、红光镇、赶场镇、坪河镇、元潭镇、高桥镇、兴马镇、天池镇、仁和镇、关路镇、云顶镇、赤溪镇、石滩镇、和平镇、八庙镇、高塔镇、团结乡 | 宗地外“六通”（通上水、下水、电、讯、路、气），宗地内“场平” |
| 贵民镇、杨坝镇、关坝镇、双流镇、侯家镇、桥亭镇、神门乡、关门镇 | 宗地外“五通”（通上水、下水、电、讯、路），宗地内“场平” |

## 五、相关修正系数

**（一）南江县城区修正系数**

（1）容积率修正系数

 南江县城区商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤1.0 | 1.2 | 1.5  | 1.8  | 2.0  | 2.2  | 2.5  | 2.8  | 3.0  | 3.2  | ≥3.5 |
| 修正指数 | 0.78  | 0.83  | 0.90  | 1.00  | 1.07  | 1.13  | 1.13  | 1.29  | 1.33  | 1.37  | 1.44  |

 南江县城区住宅用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.8 | 1.0  | 1.2  | 1.5  | 1.8  | 2.0  | 2.2  | 2.5  | 2.8  | 3.0  | 3.2  |
| 修正指数 | 0.72  | 0.74  | 0.78  | 0.80  | 0.85  | 0.90  | 0.95  | 1.00  | 1.05  | 1.12  | 1.19  |
| 容积率 | 3.5  | 3.8  | 4.0  | 4.5  | 4.8  | 5.0  | 5.5  | 6.0  | ≥6.4 | / |
| 修正指数 | 1.23  | 1.27  | 1.31  | 1.36  | 1.39  | 1.42  | 1.49  | 1.52  | 1.60  |

（2）土地使用年期修正系数

 南江县城区商服用地使用年期修正系数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0741  | 0.1430  | 0.2071  | 0.2666  | 0.3221  | 0.3736  | 0.4215  | 0.4661  | 0.5075  | 0.5461  |
| 使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.5819  | 0.6153  | 0.6463  | 0.6751  | 0.7019  | 0.7268  | 0.7500  | 0.7716  | 0.7917  | 0.8103  |
| 使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.8276  | 0.8438  | 0.8588  | 0.8727  | 0.8857  | 0.8978  | 0.9090  | 0.9194  | 0.9291  | 0.9381  |
| 使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.9465  | 0.9543  | 0.9616  | 0.9683  | 0.9746  | 0.9805  | 0.9859  | 0.9909  | 0.9956  | 1 |

 南江县城区住宅用地使用年期修正系数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0588  | 0.1141  | 0.1663  | 0.2154  | 0.2617  | 0.3053  | 0.3464  | 0.3851  | 0.4216  | 0.4560  |
| 使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4883  | 0.5188  | 0.5476  | 0.5747  | 0.6002  | 0.6242  | 0.6469  | 0.6682  | 0.6883  | 0.7072  |
| 使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7251  | 0.7419  | 0.7577  | 0.7726  | 0.7867  | 0.8000  | 0.8124  | 0.8242  | 0.8353  | 0.8457  |
| 使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8555  | 0.8648  | 0.8735  | 0.8817  | 0.8895  | 0.8968  | 0.9037  | 0.9102  | 0.9163  | 0.9220  |
| 使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9274  | 0.9325  | 0.9373  | 0.9419  | 0.9461  | 0.9502  | 0.9540  | 0.9575  | 0.9609  | 0.9641  |
| 使用年期 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| 修正系数 | 0.9670  | 0.9699  | 0.9725  | 0.9750  | 0.9774  | 0.9796  | 0.9817  | 0.9836  | 0.9855  | 0.9872  |
| 使用年期 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| 修正系数 | 0.9889  | 0.9904  | 0.9919  | 0.9933  | 0.9946  | 0.9958  | 0.9969  | 0.9980  | 0.9990  | 1 |

南江县城区工业用地使用年期修正系数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0543  | 0.1059  | 0.1549  | 0.2014  | 0.2456  | 0.2876  | 0.3274  | 0.3653  | 0.4013  | 0.4355  |
| 使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4679  | 0.4987  | 0.5280  | 0.5558  | 0.5823  | 0.6074  | 0.6312  | 0.6538  | 0.6753  | 0.6958  |
| 使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7152  | 0.7336  | 0.7511  | 0.7677  | 0.7835  | 0.7985  | 0.8128  | 0.8263  | 0.8392  | 0.8514  |
| 使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8630  | 0.8740  | 0.8845  | 0.8944  | 0.9038  | 0.9128  | 0.9213  | 0.9294  | 0.9371  | 0.9444  |
| 使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9513  | 0.9579  | 0.9642  | 0.9701  | 0.9758  | 0.9811  | 0.9862  | 0.9910  | 0.9956  | 1 |

 南江县城区公共管理与公共服务用地使用年期修正系数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0571  | 0.1111  | 0.1622  | 0.2106  | 0.2564  | 0.2998  | 0.3409  | 0.3797  | 0.4165  | 0.4513  |
| 使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4843  | 0.5155  | 0.5450  | 0.5730  | 0.5995  | 0.6245  | 0.6482  | 0.6707  | 0.6919  | 0.7121  |
| 使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7311  | 0.7491  | 0.7662  | 0.7824  | 0.7977  | 0.8121  | 0.8258  | 0.8388  | 0.8511  | 0.8627  |
| 使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8737  | 0.8841  | 0.8940  | 0.9033  | 0.9121  | 0.9205  | 0.9284  | 0.9359  | 0.9430  | 0.9497  |
| 使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9561  | 0.9621  | 0.9678  | 0.9732  | 0.9783  | 0.9831  | 0.9877  | 0.9920  | 0.9961  | 1 |

**（二）南江县乡镇修正系数**

（1）容积率修正系数

 乡镇商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率区间 | ≤1.0 | 1.2 | 1.5 | 1.8 | 2.0 | 2.5 | 3.0 | 3.5 | 4 | 4.5 | ≥5 |
| 修正系数 | 0.79 | 0.84 | 0.92 | 1 | 1.04 | 1.16 | 1.24 | 1.33 | 1.41 | 1.47 | 1.54 |

乡镇住宅用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率区间 | ≤1.0 | 1.2 | 1.5 | 1.8 | 2.0 | 2.5 | 3.0 | 3.5 | 4 | 4.5 | ≥5 |
| 修正系数 | 0.72 | 0.75 | 0.79 | 0.91 | 1 | 1.23 | 1.38 | 1.47 | 1.52 | 1.57 | 1.62 |

（2）土地使用年期修正系数

 乡镇商服用地使用年期修正系数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0731 | 0.1412 | 0.2046 | 0.2636 | 0.3185 | 0.3697 | 0.4173 | 0.4617 | 0.503 | 0.5414 |
| 使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.5772 | 0.6106 | 0.6416 | 0.6705 | 0.6974 | 0.7225 | 0.7458 | 0.7675 | 0.7877 | 0.8066 |
| 使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.8241 | 0.8404 | 0.8556 | 0.8698 | 0.8829 | 0.8952 | 0.9066 | 0.9173 | 0.9272 | 0.9364 |
| 使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.945 | 0.953 | 0.9604 | 0.9674 | 0.9738 | 0.9798 | 0.9854 | 0.9906 | 0.9955 | 1 |

 乡镇住宅用地使用年期修正系数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0601 | 0.1166 | 0.1698 | 0.2199 | 0.2669 | 0.3112 | 0.3529 | 0.3921 | 0.4289 | 0.4636 |
| 使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4962 | 0.5269 | 0.5558 | 0.583 | 0.6085 | 0.6325 | 0.6552 | 0.6764 | 0.6964 | 0.7153 |
| 使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.733 | 0.7496 | 0.7653 | 0.7801 | 0.7939 | 0.807 | 0.8192 | 0.8308 | 0.8417 | 0.8519 |
| 使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8615 | 0.8705 | 0.879 | 0.887 | 0.8946 | 0.9017 | 0.9083 | 0.9146 | 0.9205 | 0.926 |
| 使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9313 | 0.9362 | 0.9408 | 0.9451 | 0.9492 | 0.9531 | 0.9567 | 0.9601 | 0.9633 | 0.9663 |
| 使用年期 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| 修正系数 | 0.9691 | 0.9718 | 0.9743 | 0.9766 | 0.9789 | 0.981 | 0.9829 | 0.9848 | 0.9865 | 0.9881 |
| 使用年期 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| 修正系数 | 0.9897 | 0.9911 | 0.9925 | 0.9938 | 0.995 | 0.9961 | 0.9972 | 0.9982 | 0.9991 | 1 |

 乡镇公共管理与公共服务用地使用年期修正系数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0591 | 0.1149 | 0.1675 | 0.2173 | 0.2642 | 0.3086 | 0.3505 | 0.39 | 0.4274 | 0.4626 |
| 使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4959 | 0.5274 | 0.5571 | 0.5851 | 0.6116 | 0.6366 | 0.6602 | 0.6825 | 0.7035 | 0.7234 |
| 使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7422 | 0.7599 | 0.7767 | 0.7925 | 0.8074 | 0.8215 | 0.8348 | 0.8474 | 0.8592 | 0.8704 |
| 使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.881 | 0.891 | 0.9004 | 0.9093 | 0.9178 | 0.9257 | 0.9332 | 0.9403 | 0.947 | 0.9533 |
| 使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9593 | 0.9649 | 0.9702 | 0.9752 | 0.98 | 0.9844 | 0.9887 | 0.9927 | 0.9964 | 1 |

 乡镇工业用地使用年期修正系数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0537 | 0.1047 | 0.1532 | 0.1993 | 0.2432 | 0.2848 | 0.3244 | 0.3621 | 0.3979 | 0.4319 |
| 使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4642 | 0.495 | 0.5242 | 0.552 | 0.5784 | 0.6035 | 0.6273 | 0.65 | 0.6716 | 0.6921 |
| 使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7115 | 0.7301 | 0.7477 | 0.7644 | 0.7803 | 0.7954 | 0.8098 | 0.8234 | 0.8364 | 0.8488 |
| 使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8605 | 0.8716 | 0.8822 | 0.8923 | 0.9019 | 0.911 | 0.9197 | 0.9279 | 0.9357 | 0.9431 |
| 使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9502 | 0.9569 | 0.9633 | 0.9694 | 0.9752 | 0.9806 | 0.9859 | 0.9908 | 0.9955 | 1 |