

邵阳市城区标定地价 体系建设报告



邵阳市自然资源和规划局
湖南坤沅规划评估有限公司
二〇二二年六月

目 录

第一章 总述	4
第一节 邵阳市概况	4
第二章 标定地价内涵与基础研究	22
第一节 标定地价内涵	22
第二节 标定地价影响因素分析	26
第三节 相关研究及试点做法	29
第四节 邵阳市标定地价体系建设工作概述	34
第三章 资料收集与整理	52
第一节 资料的收集	52
第二节 资料收集的程序	57
第三节 资料的整理	62
第四章 邵阳市标定地价公示范围的确定	66
第一节 确定的原则	66
第二节 确定的方法和技术路线	67
第三节 确定的过程	68
第五章 邵阳市标定区域的划分	90
第一节 划分原则与要求	90
第二节 划分方法及程序	90
第三节 划分技术路线	93
第四节 划分过程	94

第五节 标定区域划分最终结果	115
第六章 邵阳市标准宗地的设立	124
第一节 设立原则	124
第二节 设立要求	127
第三节 设立过程	129
第四节 标准宗地的确定	133
第七章 邵阳市标定地价的评估与确定	142
第一节 评估原则	142
第二节 评估技术路线与方法	142
第三节 标定地价的评估	150
第四节 标定地价的确定	162
第八章 邵阳市标定地价修正体系编制及应用	172
第一节 标定地价修正体系概述	172
第二节 标定地价修正体系表编制	173
第三节 标准宗地个别因素指标信息整理	188
第四节 标定地价修正体系的应用	190
第九章 成果分析	192
第一节 标定地价与基准地价成果分析	192
第二节 标定地价评估结果论证分析	201
第十章 成果特点、意义、应用建议及工作总结	202
第一节 成果特点	202

第二节 成果意义	204
第三节 成果应用建议	205
第四节 总结	207

第一章 总述

第一节 邵阳市概况

一、区位条件

（一）地理区位

邵阳市，史称“宝庆”，隶属于湖南省。位于湘中偏西南，资江上游，东与衡阳市为邻，南与永州市和广西壮族自治区桂林市接壤，西与怀化市交界，北与邵阳市毗连。地理坐标介于北纬 $25^{\circ}58'$ ~ $27^{\circ}40'$ ，东经 $109^{\circ}49'$ ~ $112^{\circ}57'$ 之间，东西长约225公里，南北宽约188公里，全市土地总面积20876平方公里，占湖南省总面积的9.8%，在湖南省14个地级市中位列第二。



图 1-1-1 邵阳市地理位置示意图

（二）经济区位

邵阳，湘中明珠、资水名城，建城于春秋时代，至今已2500多年，以物华天宝、人杰地灵而名播湖湘。作为一座拥有2500多年历史的古城，邵阳也一直是湖湘重镇，曾经是湖南省重要的工业城市。上世纪50年代起，邵阳人引以自豪的工业街，在一条近2000米长的街道两旁，先后聚集了50多家国有及集体工业企业，造纸厂、糖厂、钢笔厂、皮革厂、罐头厂等工厂如雨后春笋般茁壮成长。邵阳自古以来是湘中湘西南的经济文化中心，虽然一度淡出了区域中心地位，但近年来，随着交通区位条件改善和产业基础进一步夯实，邵阳市综合经济实力在湘中湘西南地区处于领头雁地位。

目前，邵阳市处于京广发展轴与沪昆发展轴的交叉区域，临近长株潭城市群，属于湖南省“3+5城市群”，大湘西扶贫攻坚区的中心城市，经济区位优势明显。此外，邵阳市正处于连接东盟的西南大通道上，是“十三五”湖南走出去的重要路线的前沿要地，是连通中国-东盟经济走廊和北部湾地区的大通道，是我省对接海上丝绸之路的桥头堡，随着国家、湖南省在邵阳发展政策方面的倾斜与扶持，邵阳发展迈入了新的阶段，正朝着湘中湘西南经济中心的目标不断推进。

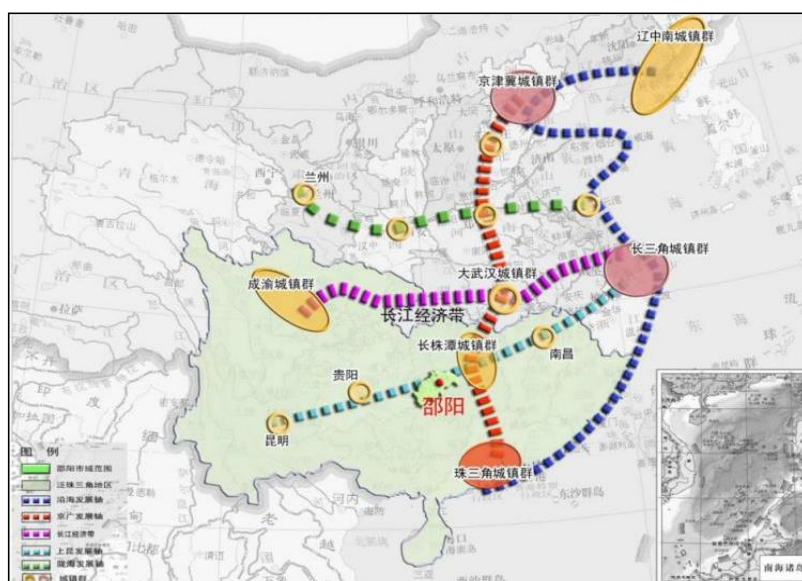


图 1-1-2 邵阳市经济区位示意图

（三）交通区位

邵阳境内地域辽阔，交通便利。明清之际，作为湘中重镇宝庆府城依资江黄金水道和数条驿道，素为“上控云贵，下制长衡”的交通要塞。

而今，洛湛铁路连接湘黔线通达祖国各地，并已开通直达广州、上海的特快列车；沪昆高速铁路、上瑞、二广、包茂、邵衡等高速公路穿境而过，已经通车，可达四面八方；G207、G320国道交互穿越境内东西南北；S217、S219、S221、S312、S317省道连通境内各县区乡镇；县道、乡道、村道，星罗棋布，畅通无阻、形成纵横交错的交通网络，邵阳市已被交通部确定为全国交通枢纽城市。水路有资江经洞庭入长江，直通大海；邵东机场已获批改建军民两用机场，列入国家“十三五”建设规划，武冈机场于2012年开工建设，并于2017年6月28日正式通航，更拉近了邵阳与外界的距离，现在邵阳市区至长沙黄花国际机场也只有2个半小时车程。

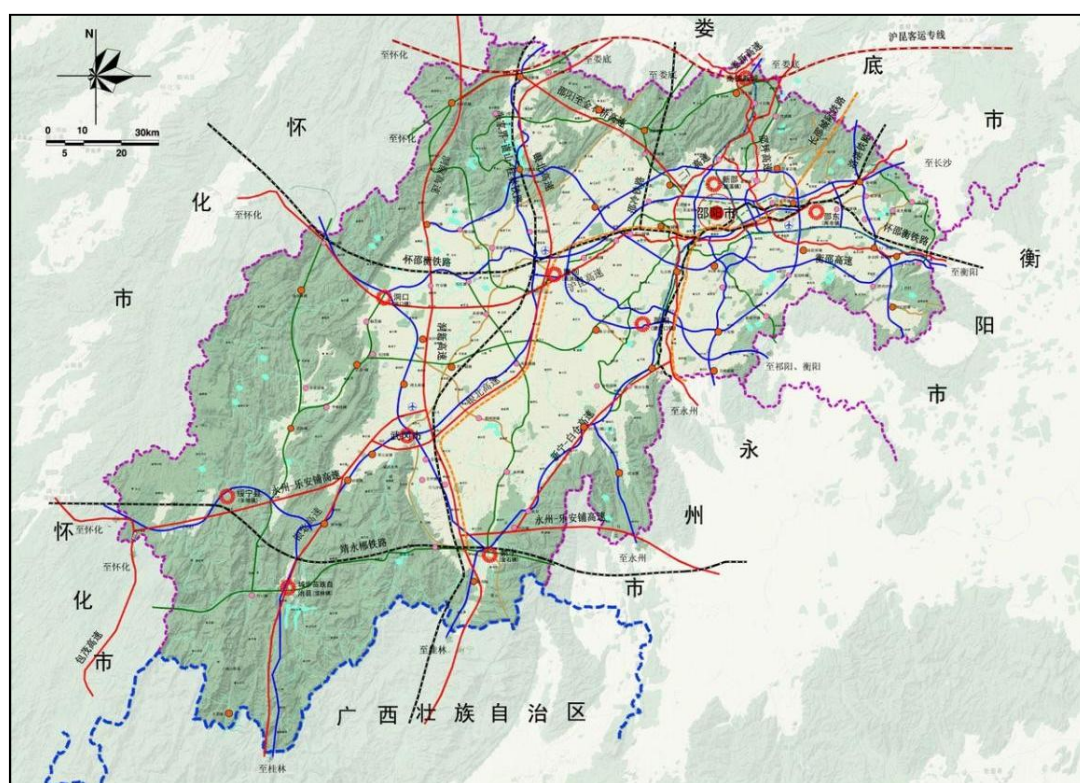


图 1-1-3 邵阳市交通区位示意图

二、历史沿革与行政区划

（一）历史沿革

早在新石器时代，境内即有先民栖息屯居。秦代，今境内分属长沙郡及黔中郡。

西汉初，始置昭陵县。

吴宝鼎元年（266 年），分零陵郡北部都尉辖地置昭陵郡，治今城区，为境内建郡之始。

西晋太康元年（280 年），更昭陵为邵陵，移郡治于资江北岸。唐代设邵州，与邵阳县在今城区同城而治。

宋崇宁五年（1106 年），分邵州西部置武冈军。

南宋宝庆元年（1225 年），理宗赵昀登极，用年号命名曾领防御使的封地，升邵州为宝庆府，宝庆之名始于此。元代设宝庆、武冈 2 路。

明初设宝庆、武冈二府，后降武冈为州。

民国二年（1913 年），废宝庆府，设宝庆县，境内各县隶湘江道。民国十一年（1922 年）直隶于省。

民国十七年（1928 年），宝庆县复名邵阳县。

民国二十六年（1937 年），在邵阳县城设置湖南省第六行政督察专员公署。中华人民共和国成立后，1949 年 10 月设置湖南省邵阳区督察专员公署；同

时建立邵阳市，隶邵阳县。11 月，邵阳区督察专员公署更名为行政专员公署。

1950 年 7 月，邵阳市升格为县级市。

1955 年 4 月，邵阳区行政专员公署更名为邵阳专员公署。

1968 年 2 月，邵阳地区革命委员会成立，邵阳专区改称邵阳地区。

1977 年 7 月，邵阳市升格为省辖市，仍由中共邵阳地委、地区革委会代

管；

10 月，分邵阳地区东北部置涟源地区。

1980 年元月，邵阳市由省直隶。

1986 年元月，国务院批准撤销邵阳地区建制，实行市领导县体制。

（二）行政区划

截至目前，邵阳市现辖北塔区、双清区、大祥区 3 个市辖区、新邵县、邵东县、邵阳县、隆回县、洞口县、新宁县、绥宁县 7 个县、城步苗族自治县 1 个自治县，武冈市 1 个县级市，市政府驻大祥区城北路东面 6 号。



图 1-1-4 邵阳市行政区划示意图

三、自然环境与资源

（一）地形地貌

邵阳市属江南丘陵大地形区。地形地势的基本特点是：地形类型多样，山地、丘陵、岗地、平地、平原各类地貌兼有，以丘陵、山地为主，山地和丘陵约占全市面积的三分之二，大体是“七分山地两分田，一分水、路和庄

园”。东南、西南、西北三面环山，南岭山脉最西端之越城岭绵亘南境，雪峰山脉耸峙西、北，中、东部为衡邵丘陵盆地，顺势向中、东部倾斜，呈向东北敞口的筲箕形。邵阳市为江南丘陵向云贵高原的过渡地带，西部雪峰山脉、系云贵高原的东缘，东、中部为衡邵丘陵盆地的西域。市境北、西、南面高山环绕，中、东部丘陵起伏，平原镶嵌其中，呈由西南向东北倾斜的盆地地貌。

(二) 气候与水文

邵阳市地处亚热带，属典型中亚热带湿润季风气候。四季分明，光热充足，雨水充沛，雨热同季，全市年平均气温 16.1-17.1℃，市境内全年日照时数为1350-1670 小时。

邵阳市境内溪河密布，有 5 公里以上的大小河流 595 条，分属资江、沅江、湘江与西江四大水系，主要是资江水系。资江干流两源逶迤，支派纵横，自西南向东北呈“Y”字型流贯全境，流域面积遍及市辖 9 县 3 区。巫水源出城步，横贯绥宁，西入沅江，为境内西南部的主要水道。资江及其支流邵水流经市区，把市区一分为三，即为目前三个市辖区。

(三) 自然资源

(1) 矿产资源

邵阳市境内已发现的矿藏有煤、铁、锰、钨、锑、金、银、铅、锌、硫铁、石膏、大理石、辉绿岩、优质石灰岩等 74 种。矿藏地有 644 处，其中大型矿床23处，中型矿床 33 处，小型矿床 61 处。非金属矿藏蕴藏量大，品位高。石膏矿远景储量 4.4 亿吨，工业储量 1.229 亿吨，储量、产量均居全省各地州市前列，邵东县是全国八大石膏矿产地之一。煤矿工业储量 1.417 亿吨，远景储量 1.447 亿吨。金属矿藏比较集中地分布于隆回、新邵、邵东、新宁等县。

(2) 水能资源

邵阳市境内河川水系发育，水域面积为 111.9 万亩，多年平均水资源总量为 168.3 亿立方米，其中河川径流量 157.44 亿立方米。人均占有水资源 2749 立方米。水能资源理论蕴藏量 144.73 万千瓦，可开发利用量 68.77 万千瓦。水能资源集中分布于西南部城步、绥宁等山区县。

（3）动植物资源

邵阳市境内有野生脊椎动物 397 种，分属 5 纲，33 目，102 科。受国家一级、二级保护的珍稀动物有金钱豹、云豹、华南虎、水鹿、黄腹角雉、红腹锦鸡、鸕、大鲵等 36 种。已建立绥宁黄桑、武冈云山、新宁舜皇山和紫云、万峰山 4 个省级自然保护区和一批县级自然保护区。

邵阳市位于南岭山脉、雪峰山脉与云贵高原余脉三大植物区系交会地带，是湖南四大林区之一。截至 2013 年，邵阳市高等植物有 245 科，792 属，2826 种。其中用材林树种 210 种，以杉木、马尾松和阔叶用材林为大宗。经济林树种 432 种，楠竹、油茶、油桐、漆树、板栗、乌桕、白蜡树、山苍子树等成片分布。受国家重点保护的珍稀树种有 60 种，一级保护的树种为银杉，二级保护的树种有冷杉、银杏、钟萼木、连香树、鹅掌楸、香果树、水青树、篦子三尖杉等。

四、邵阳市城区介绍

邵阳市城区范围包括北塔区、大祥区、双清区三个行政区，共辖 3 镇、4 乡、17 个街道，行政辖区土地总面积 438.66 平方公里，城区总人口 77.1 万人。

1、北塔区概况

北塔区，邵阳市辖区，位于湖南省邵阳市城区北部，西邻邵阳县，北接新邵县，东南两面与双清、大祥两区隔江相望，地理坐标：北纬 27° 11'29" — 27° 18'12"，东经 111° 20'48" — 111° 29'23"。现辖陈家桥 1 乡，状元洲、新滩镇 2 个街道，总面积 84.4 平方千米，总人口 13.53 万人。区人民政府驻位于状元洲街道资源社区。北塔区之所以命名为北塔，缘于资江北岸的

江北乡北塔村有一座北塔。塔始建于明代隆庆四年，塔高26米，八面七层，迄今为逾400余年历史。其雄资依然，被列为邵阳市一大人文胜景，也是我省唯一一处古塔“国宝”。

2、大祥区概况

大祥区，邵阳市辖区，位于湖南省邵阳市西南部，东与邵东县相连，南、西和邵阳县接壤，北隔资江与北塔区相望，东北濒邵水与双清区友邻，地理坐标为东经 $111^{\circ}22'26''$ - $111^{\circ}35'42''$ ，北纬 $27^{\circ}4'45''$ - $27^{\circ}14'46''$ ，为邵阳市行政党群机关所在地，大中专院校、重要金融机构、大型宾馆商厦大都座落境内，是全市的政治、经济文教、金融、商贸、交通中心。

大祥区东西宽21.8千米，南北长18.3千米，总面积214.66平方公里。属中亚热带季风湿润气候，主要河流有资江，邵水、雨溪。矿藏有砂金、铁锰、无烟煤、大理石、石灰石等。全区辖蔡锷、板桥2个乡，罗市镇，学院路、城南、城北路、红旗路、中心路、城西、翠园、百春园、火车南站9个街道，总人口32.32万人。区人民政府驻地位于城南街道白洲社区。大祥区境内旅游资源丰富，国家重点文物保护单位有宝庆古城墙、蔡锷故居2处。

3、双清区概况

双清区，邵阳市辖区，位于邵阳市区东南部，东邻邵东县、东北部连接新邵县，西南与大祥区一衣带水，以邵水为界；西北与北塔区隔江相望，以资江为界。因宝庆名景“双江秋月”点缀其间而得名，总面积139.6平方公里，现辖火车站乡，高崇山、渡头桥2个镇，小江湖、桥头、汽车站、龙须塘、东风路、兴隆6街道，总面积139.6平方千米，总人口31.25万，区人民政府驻地位于宝庆东路陶家冲社区。

双清区城区干道纵横交错，娄邵铁路、320、207国道穿境而过。境内古变颇多，宝庆十二景中的双清秋月、龙桥铁犀、佘湖雪霁、洛阳仙洞等都在境内，有八路军驻湘办事处旧址等19处文物名胜,其中省级1处,市级3处。

五、社会经济条件

（一）综合

2020年邵阳市完成地区生产总值2250.8亿元，增长3.9%（与上年比较，下同）。其中第一产业完成增加值399.8亿元，增长4.1%，第二产业完成增加值698.6亿元，增长3.2%，第三产业完成增加值1152.4亿元，增长4.3%。三次产业结构比为17.8：31.0：51.2，经济结构持续优化。民营经济实现增加值1658.7亿元，增长4.0%，占GDP的比重为73.7%；中小企业实现增加值912.2亿元，增长3.4%。全社会用电量103.1亿千瓦时，增长4.1%；工业用电量40.5亿千瓦时，增长0.6%；居民生活用电量42.2亿千瓦时，增长8.3%。

（二）工业和建筑业

全市规模工业企业共1801户，规模工业增加值增长4.1%。按企业规模分，大中型企业增加值增长7.3%，小微企业增长2.8%；按经济类型分，国有企业增加值增长0.1%，集体企业下降0.4%，股份制企业增长4.4%，外商及港澳台企业下降7.5%；省级及以上产业园区工业增加值增长5.6%。

全市农副食品加工业增长2.6%；石油加工、炼焦和核燃料加工业增长49.9%；化学原料和化学制品制造业增长20.2%；医药制造业增长1.3%；非金属矿物制品业增长9.1%；黑色金属冶炼和压延加工业增长8.7%；汽车制造业增长78.7%；计算机、通信和其他电子设备制造业增长8.2%。

全市规模工业企业主要产品中，改装汽车3.9万辆，增长37.6%；印制电路板93.1万平方米，增长28.5%；饮料酒10.4万千升，增长22.9%；饲料产量103.9万吨，增长20.8%；大米产量208.6万吨，增长98.3%；精制食用植物油23.7万吨，增长1270.1%；商品混凝土1621.7万立方米，增长18.1%；钢材1.9万吨，下降10.6%；水泥1043.8万吨，下降1.2%；石膏82.6万吨，增长133.6%。

（三）固定资产投资

全市固定资产投资同比增长8.6%，其中，国有投资增长15.8%，非国有

投资增长5.9%，民间投资增长5.3%。分产业看，第一产业投资额下降8.2%，第二产业投资额增长15.6%，第三产业投资额增长7.8%。项目施工3164个，本年投产项目2074个，计划总投资4847.5亿元、增长22.7%。

全市工业投资增长16.3%，其中，采矿业下降41.9%，制造业增长16.9%，电力、热力、燃气及水的生产和供应业增长26.0%，工业技改投资下降15.8%，高新技术产业投资增长59.2%。全市基础设施投资增长6.9%，其中，交通运输、仓储和邮政业下降5.8%，水利、环境和公共设施管理业增长24.8%，教育投资增长8.2%，卫生、社会工作投资增长27.8%。

全市房地产开发企业310户，完成投资241.2亿元，增长10.2%。商品房施工面积1764.7万平方米、下降18.4%，竣工面积276.5万平方米、增长27.9%，销售面积500.4万平方米、增长14.0%。其中，住宅销售面积451.1万平方米，增长15.9%；商品房每平方米均价4678.1元，增长6.3%。

（四）贸易和物价

消费市场持续回暖。全市完成社会消费品零售总额1208.8亿元，下降2.5%，其中限额以上单位零售额528.6亿元，增长3.9%。在限额以上法人单位零售额中，城镇实现零售额426.0亿元，增长3.8%，其中城区247.6亿元，增长5.6%；乡村实现零售额24.6亿元，增长11.3%。按行业分，批发和零售业422.7亿元，增长5.0%，住宿和餐饮业27.9亿元，下降7.1%。

消费结构加速升级。全市限额以上法人单位批发零售企业共1199户，完成商品零售额450.6亿元，增长4.2%，其中，粮油、食品类62.6亿元、增长9.3%，饮料和烟酒类26.8亿元、增长6.3%，服装、鞋帽和针纺织品类20.9亿元、下降0.1%，化妆品类2.4亿元、增长2.1%，家用电器和音像器材类27.8亿元、增长2.1%，金银珠宝类7.3亿元、增长4.9%，汽车类89.8亿元、增长4.0%，家具类32.3亿元、增长6.9%，机电产品及设备类2.5亿元、增长11.9%。全市实现网上社会消费品零售额13.2亿元、增长4.4%。

（五）交通、金融

全市公路通车里程为2.26万公里，比上年增加15.6公里。完成交通运输固定资产投资（不含高速公路）38.68亿元，为省定目标的187.9%，同比增长63.2%。高速公路总里程达582公里，白新高速、永新高速、城龙高速正式开工，其中白新高速完成投资13.3亿元，为省年度目标的156%。娄怀高速坪上互通连接线年底建成通车，G60沪昆高速黄桥连接线、G55二广高速邵阳县互通连接线正在进行路基施工。

全市年末民用车辆保有量116.5万辆，增长10.1%，其中，汽车68.1万辆、增长11.1%，私人汽车65.1万辆、增长11.3%，轿车31.5万辆、增长13.3%。受新冠疫情冲击影响，水路完成货运量121.6万吨，下降44.4%，货物周转量4224.5万吨公里，下降43.8%；公路水路完成客运量3074.2万人，下降64.3%，旅客周转量15.4亿人公里，下降53.6%。

年末全市金融机构本外币各项存款余额3298.2亿元，比年初增加286.9亿元、增长9.5%，其中非金融企业存款391.6亿元、增长1.5%，住户存款2484.1亿元、增长10.8%，广义政府存款419.5亿元、增长9.9%。年末金融机构本外币各项贷款余额1961.5亿元，比年初增加327.7亿元，增长20.1%，其中住户贷款950.2亿元、增长19.7%，非金融企业及机关团体贷款1011.3亿元、增长20.4%。人民币消费贷款581.4亿元，增长28.8%；个人住房消费贷款413.1亿元，增长32.5%；房地产开发贷款56.2亿元，下降5.7%；中小微企业贷款733.2亿元，增长25.2%。

年内在邵证券营业部新开户数59060个，股民保证金20.16亿元，增长18.48%，年内股票基金交易量(含融资融券)3593.83亿元，增长1.1%，年内A股交易量3349.25亿元，增长41.7%。

保费收入89.4亿元，增长12.0%，其中财产险28.0亿元、增长11.2%，人身险61.4亿元、增长12.3%。保险深度3.97%，比上年上升0.01个百分点。完

成各项保险赔付金额27.4亿元，增长11.7%，其中财产险16.5亿元，增长17.3%；人身险10.8亿元，增长4.1%。

五、规划情况

根据《邵阳市城市总体规划》（2016-2030年），邵阳市中心城区城市建设用地规模：2020年，中心城区城市人口100万人，城市建设用地100平方公里，人均建设用地为100平方米/人；2030年，中心城区城市人口115万人，城市建设用地115平方公里，人均建设用地为100平方米/人。

发展方向：东进、北拓、西联、南延。东进，结合区域交通优势，往东重点发展产业功能，打造先进制造业集聚区；北拓，在北部建设以现代服务业、居住开发和完善城市综合服务功能为重点的城市新区，促进中心城区与新邵的同城化建设；西联，在资江西岸适度发展城市功能，并重点加强城区西部与隆回县、邵阳县之间的交通与经济联系；南延，依托现状建成区及桃花新城、新公共服务中心的建设，近期适当往南发展城市综合功能，完善老城区用地功能，并推进南部职教园区、湘商产业园建设。

城市空间布局结构：规划形成“两带、三轴、四片、多组团”的用地空间结构。

两带：资江风光带、邵水风光带。

三轴：沪昆高速-邵阳大道-新城大道的东西向空间发展轴，西湖北路-雪峰路-二广高速的南北向空间发展轴，城市中心景观主轴。

四片：中部片区、城南片区、城东片区和北塔片区四大城市片区。

多组团：在各片区内形成多个功能组团。

用地功能组团：

①中部片区：规划2030年常住人口约41万人。发挥大祥、双清现有的交通运输、金融保险、文化科教等方面优势，利用铁路客运站、规划城际轨道客运站等区域交通设施的牵引，重点发展商业、金融、科教，提升商贸、科

教、专业技术服务等功能。

②城南片区：规划2030年常住人口约32万人。依托区域交通优势以及行政功能外迁的契机，重点发展商贸金融、科教、行政、文体、生态居住功能。

③城东片区：规划2030年常住人口约9万人。依托沪昆高速、东联络线、邵阳货运站场等便利的对外交通条件，未来形成邵阳城区的配套设施完善、环境优美的产业园区和现代物流园区，是邵阳市未来经济的增长点。

④北塔片区：规划2030年常住人口约33万人。发展为集商务办公中心、体育休闲中心、会展、高尚住宅区等为一体的综合性城市新区。

六、土地与房地产市场状况

(1) 历年土地供应情况分析

采用邵阳市本级2009-2020年土地供应数据（表2-4）分析邵阳市本级土地市场供应情况。

表1-1-1 邵阳市本级 2009-2020年土地供应情况汇总

单位：公顷

年份	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共 服务设施用地	交通运输用地	特殊用地	水域及水利设施用地
2009	17.79	39.83	56.34	76.13	85.34	0	0
2010	34.91	129.82	30.05	3.49	51.09	22.32	38.4
2011	49.40	80.56	159.03	158.76	6.59	0	0
2012	50.66	124.18	70.84	85.33	216.04	2.37	0
2013	29.16	78.45	63.38	25.53	31.21	0	0
2014	28.65	79.11	69.00	23.62	11.1	0	0
2015	16.29	34.67	51.18	81.56	98.93	0	63.09
2016	21.41	56.57	44.10	87.01	76.65	0	0
2017	13.68	13.40	72.45	80.72	326.55	0	21.72
2018	14.21	37.59	37.59	10.85	76	0	0
2019	16.23	47.01	52.06	373.39	178.52	0	22.70
2020	19.84	155.98	54.74	90.88	38.95	0	3.76
合计	312.23	877.17	760.76	1097.27	1196.97	24.69	149.67

注：数据来源于土地市场动态监测与监管系统。

1) 土地供应总量变化情况分析

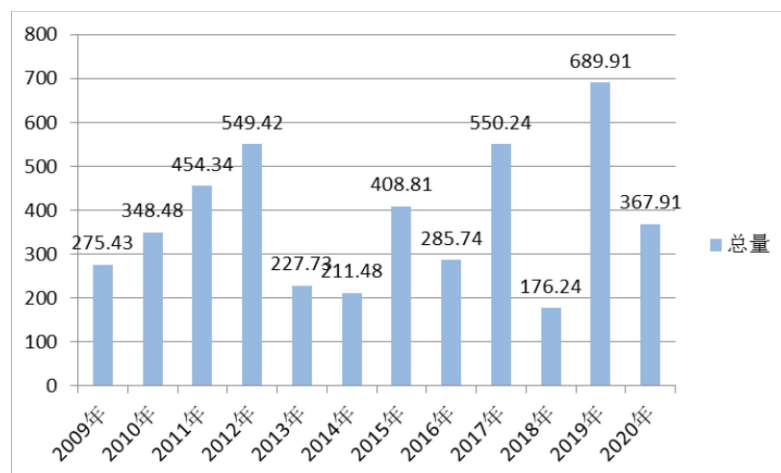


图 1-1-5 邵阳市本级2009-2020年土地供应总量变化情况 单位：公顷

根据邵阳市本级2009-2020年土地供应总量变化情况（图2-3）可知，2009-2020年土地供应量呈现一定波动趋势，但总体维持在200-300公顷。2012年、2017年和2019年供应量突增，主要原因为2012年和2017年交通运输用地供应量高达216.04公顷和326.55公顷，2019年公共管理与公共服务用地供应量高达373.39公顷，经营性用地并未突增。2020年供应量增加主要是因为住宅用地供应量达155.98公顷。

2) 土地供应结构变化情况分析

根据邵阳市本级前五年各类建设用地供应的平均值（图2-4）可知，邵阳市本级历年土地供应主要以交通运输用地、公共管理与公共服务用地、住宅用地及工矿仓储用地为主，其中交通运输用地前五年供应平均值为139.33公顷，公共管理与公共服务用地前五年供应平均值为128.57公顷，住宅用地前五年供应平均值为62.11公顷，工矿仓储用地前五年供应平均值52.19公顷。这说明邵阳市本级土地供应在确保基础设施建设的同时保证了产业用地、住宅用地的供应，土地供应结构科学合理，保障了邵阳市本级经济社会发展的用地需求。

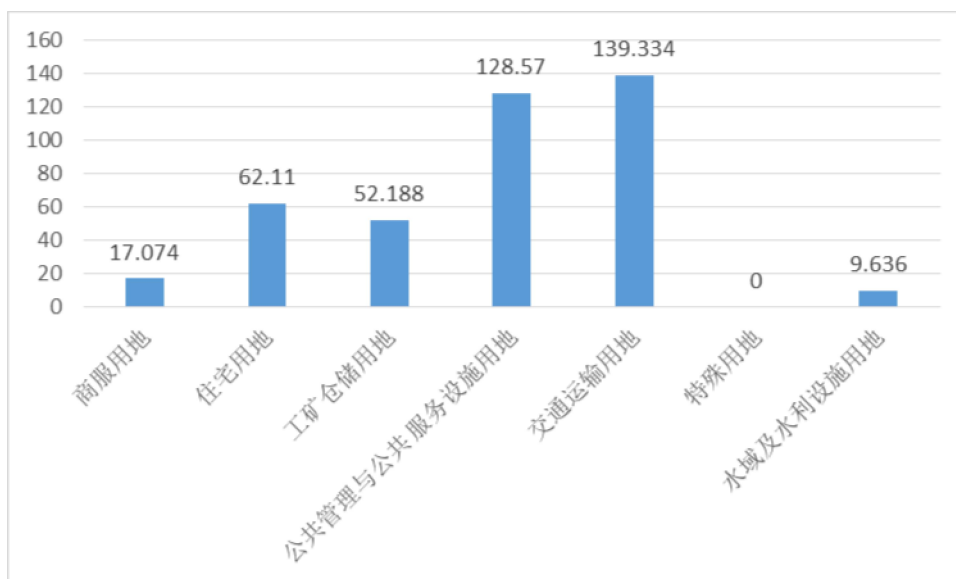


图 1-1-6 邵阳市本级前五年各类建设用地供应的平均值 单位：公顷

(2) 房地产市场用地状况分析

1) 供应总量呈周期性阶梯状下降趋势，商服及住宅用地供应规模历年波动

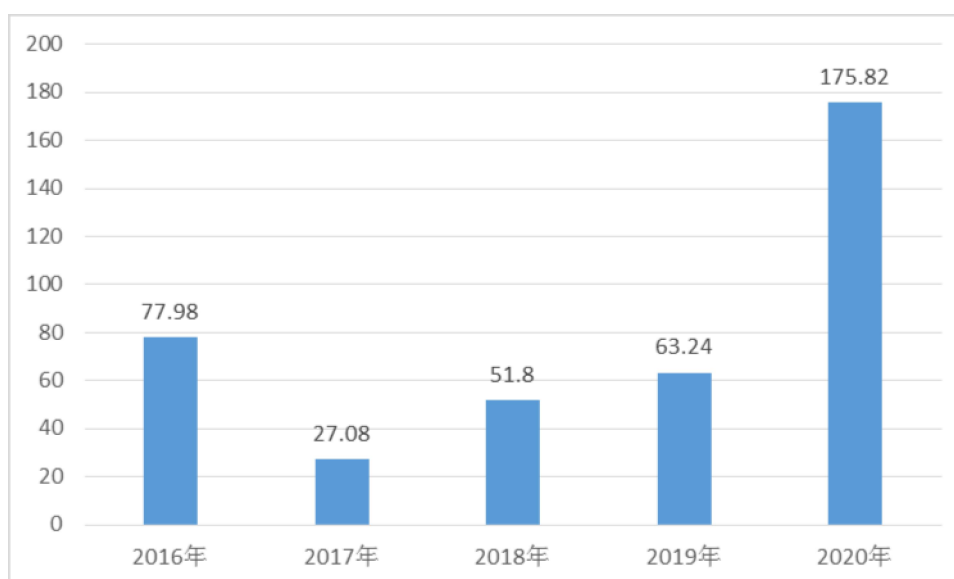


图 1-1-7 邵阳市本级2016-2020年房地产用地供应总量情况 单位：公顷

从2016-2020年度邵阳市本级供应的商服及住宅用地规模来看，2017年供应规模最少，仅27.08公顷，2020年供应规模最大，达到175.82公顷，2016年-2020年供应规模呈波动上升趋势。各年度房地产用地供应总量规模可见图2-5。

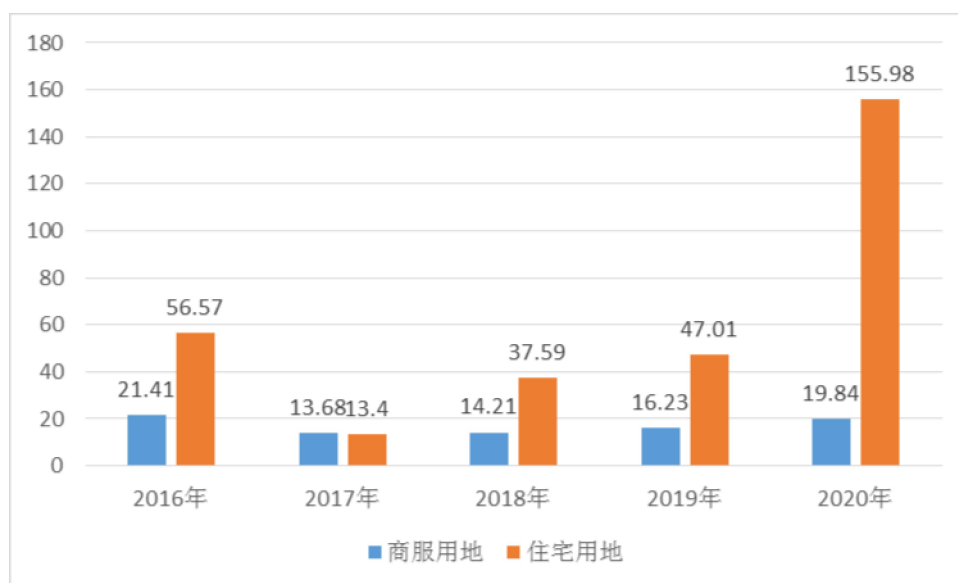


图 1-1-8 邵阳市本级2016-2020年房地产用地情况 单位：公顷

从上图可知，2016-2020年商服用地呈先下降后上升趋势，2018-2019年增加幅度较大，2017年为近几年最低值仅为13.68公顷；住宅用地2016、2018-2020年供应量都维持在较高水平，供应量都维持在30公顷以上，2019-2020年住宅供应量明显上升，其中2020年住宅供应量达到最高值155.98公顷。

2) 房地产供应结构中以住宅用地为主

2009-2020年，房地产用地结构中，以住宅用地为主，商服用地为辅。2009-2014年，商服用地比重占房地产用地的比重在40%以内，主要供应住宅用地；2015-2020年商服用地所在比重呈波动性，所占比重为11.28%-50.52%，其中2017年商服用地供应量占比达到50.52%。但房地产用地保持着以住宅用地的主体的供应结构。

表1-1-2 市本级 2009-2020 年房地产用地供地结构

单位：公顷

	总量	商服用地	比重	住宅用地	比重
2009年	57.62	17.79	30.87%	39.83	69.13%
2010年	164.73	34.91	21.19%	129.82	78.81%
2011年	129.96	49.4	38.01%	80.56	61.99%
2012年	174.84	50.66	28.98%	124.18	71.02%
2013年	107.61	29.16	27.10%	78.45	72.90%
2014年	107.76	28.65	26.59%	79.11	73.41%
2015年	50.96	16.29	31.97%	34.67	68.03%
2016年	77.98	21.41	27.46%	56.57	72.54%
2017年	27.08	13.68	50.52%	13.4	49.48%
2018年	51.8	14.21	27.43%	37.59	72.57%
2019年	63.24	16.23	25.66%	47.01	74.34%
2020年	175.82	19.84	11.28%	155.98	88.72%

(3) 楼市发展趋势分析

1) 2020年房地产市场现状分析

受市场周期和一二线需求外溢影响，2020年的邵阳楼市异常火热，房价上涨，市场供不应求，成交量与成交额涨幅明显。

商品住宅成交均价同比上涨，2020年，邵阳市商品住宅成交均价为4678.07元/m²，同比上涨6.3%。随着央行多次降准降息、降低首付比例、放宽公积金使用条件和范围等一系列利好政策的出台，市场需求得到进一步释放，以及棚改货币化安置政策的推进带动全年住宅整体成交均价的上涨。

2) 2021年房地产市场趋势分析

“四限”叠加信贷收缩，将扩容下沉至三四线，长效机制措施将加快落地。

“十九大”明确定位“房子是用来住的，不是用来炒的”，2021年楼市调控政策将紧紧围绕这一定位展开。2018年底三部委明确：坚持调控目标不动摇、力度不松劲，并加强监督预警，防止市场大起大落。年末央行重申：金融政策保持稳定中性，有序推进房地产去杠杆，尤其是居民杠杆率不能继续提升。预计2021年房地产信贷资金监督将从一、二线城市下沉至广大三、四线城市，降低全社会居民杠杆率，尤其是投资需求推动的、房价上涨过快的三、四线城市。

第二章 标定地价内涵与基础研究

第一节 标定地价内涵

一、标定地价内涵

标定地价是以维护经济和市场的平稳健康发展为目标，遵循公开市场价值原则评估，并经政府确认、公布的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件下，于某一估价期日法定最高使用年期下的国有建设用地使用权价格。即：政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件下、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。标定地价作为公示地价，具有公开、透明、定期更新的特性，是判断土地使用权正常市场价格的重要标杆，它的特点是具体、直观，能及时准确地反映地价变化情况。

标定地价评估涉及几个基本概念：

1、标定区域

标定区域是指在均质区域基础上划定的，土地条件、土地利用状况等特征基本相似、地价水平基本接近的空间闭合区域。其中，土地条件包括土地的位置、面积、形状、宽度、深度、临街状况、地形、地势等；土地利用状况包括土地的用途、开发程度、建筑密度、建筑容积率及地上地下主要建筑物的用途、建筑结构、建筑成新等。

2、标准宗地

标准宗地是在标定区域内，土地条件、土地利用状况等特征具有代表性，且利用状况相对稳定，地价水平能够起示范和比较标准作用的宗地。

3、标定地价公示

政府部门按照规定的程序和途径，将所辖区域内标定地价有关信息公开发布，作为供市场主体或相关管理工作参考的价值标准，并接受公众咨询的

行为。

4、标定地价公示范围

标定地价体系覆盖并运行的空间范围，由若干个标定区域连接构成。

5、标定地价系数修正法

利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取得待估宗地在估价期日价格的方法。

二、标定地价和基准地价、城市地价动态监测地价的关系

（一）内涵对比

从价格类型来看，基准地价是设定内涵条件下的价格，如设定容积率、开发程度；标定地价为现状条件下的价格（除了年期为法定最高年期或按政策规定的年期设定外，其他指标均为标准宗地的现状条件）；监测地价则需要同时评估现状条件下的价格和设定内涵条件下的价格。

从估价期日来看，基准地价为根据区域内现状总体情况并考虑政府管理需求确定，精确到某年某月某日；标定地价为当年1月1日；监测地价则需区分季度和年度，季度监测的估价期日为各季度的最后一日，年度监测的估价期日为12月31日。

从用途来看，基准地价为根据区域内现状总体情况并考虑政府管理需求确定，主要为商服、住宅、工业、办公、公共服务用地、农用地等；标定地价为涵盖公示区范围内的主要土地利用类型，土地用途应参照GB/T21010-2017标准，并结合区域土地用途实际情况设定，包括商服、住宅、工业、混合用地、农用地等；监测地价的城市的土地的价格状况，分为商业、居住、工业和综合四种基本类别。

三者联系紧密，但侧重点和反映的主要指标各有不同：基准地价侧重于反映全市县范围内土地分用途、分级别的区域平均价格；城市地价动态监

测体系通过对监测点每个季度进行评估，侧重于建立反映各区段、各用途级别直至全市范围内的地价变化情况的地价指数；而标定地价侧重于通过对标准宗地每年进行评估，确定标准宗地在设定条件下的市场价格水平，从而达到其所在均质区域的可比准标准。

（二）价格定位对比

从空间特征来看，基准地价是区域平均价，具有宏观、中观特征；标定地价与监测地价为具体宗地的价格，具有微观表征性。

从价值定位和作用来看，基准地价与标定地价均为公示地价，具有引导市场健康运行的职能，其价格定位为各类价值影响因素作用下的理性价值；监测地价旨在及时反映土地市场客观走势，支撑科学决策，其价格应尽量反映市场供需关系调整下的价格水平。

从更新频率来看，为体现稳定价值，基准地价通常不宜频繁调整，3年更新一次；标定地价则要求1年更新一次；而为了及时获取市场动态，监测地价通常为每季度更新一次。

从价格决定机制来看，因公示地价的制定与发布是政府的法定职责，故基准地价、标定地价的最终价格水平由行政管理部门依法依规确定，而监测地价水平则由土地专业评估师根据相关技术标准独立评估确定。

（三）标定地价与基准地价的关系

从土地价格评估分类来看，根据评估结果不同，可以分为基准地价评估和宗地地价评估。而标定地价评估，实际上是宗地评估的一种。因此，标定地价与基准地价的关系实际就是宗地地价与基准地价的关系。

从研究层次来看，基准地价是通过市场调查评估、数理统计分析得出的区域平均价格，它反映的是较为宏观的价格总体水平。而标定地价是通过筛选布设标准宗地进行市场价评估作为比准基础，以反映其所在的标定区域的价格水平，它反映的是更微观的具体宗地的价格。

从标定地价和基准地价的技术路线来看：基准地价及其应用是“从点到面，再从面到点”的过程，即通过选取交易样点测算各级别区域的平均价格，再通过级别价来测算区域内特定宗地的价格水平；而标定地价可以直接按照“从点到点”的技术路线开展，是通过布设的具体标准宗地的价格水平来反映其所代表的均质区域内特定宗地的价格水平。

（四）标定地价与城市地价动态监测地价的关系

根据两者内涵，标定地价侧重于反映标准宗地的价格水平，并形成可比基础；而城市地价动态监测侧重于建立地价变化指数。在标定地价应用过程中，城市地价动态监测系统的地价指数成果，可作用于标定地价评估过程中的期日修正。通过标定地价公示系统的长期运行，其形成的地价水平值和地价指数也可以作用于对城市地价动态监测系统的检验。

表2-1-1 标定地价和基准地价、城市地价动态监测地价类型对比表

差异		标定地价	监测地价	基准地价
价值定位		公示地价（引导市场的理性价格）	非公示地价（反映市场的市场价格及变化情况）	公示地价（引导市场的理性价格）
空间特征		微观宗地地价（微观特性）	微观宗地地价（微观特性）	宏观区域平均价（宏观、中观特性）
评估内涵	价格指向	标准宗地价格	监测点价格	区域平均价格
	评估条件	现状条件	现状与设定条件	设定条件
	土地使用年限	法定最高使用年限	实际剩余使用年限和法定最高使用年限	法定最高使用年限
覆盖范围		土地利用现状范围	整体工作范围	整体工作范围
更新周期		一年	每季度	三年
确定主体		政府	技术单位（土地估价师）	政府
成果特点		具体客观、精准性强	更新频率快，通过每时期价格对比得出地价指数	级别范围广，价格弹性大
作用		地价管理微观需求	地价趋势监测与预测	地价管理宏观需求

通过对比分析，可以确定：标定地价反映的是具体标准宗地的现状价格，在价格水平上比地价监测和基准地价都更精准，对掌握微观层面的宗地价格水平具有重要的作用。

第二节 标定地价影响因素分析

标定地价代表所处标定区域的地价水平，可见，影响标定地价的因素应分为标定区域划分影响因素和标准宗地价格影响因素。

一、标定区域的影响因素分析

1、土地质量状况

土地质量是影响标定区域划分的最主要因素。对城镇建设用地质量起主导作用、能反映其差异的因素主要包括商服繁华度、位置、交通条件、公共设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

2、土地利用现状

为了实现标定地价反映现状地价水平的管理功能，标定区域应充分考虑土地利用的现状特点，分用途划分各自的覆盖范围。根据城市规模等级与空间布局，标定地价的用途分类设置具有差异化的影响因素，继而对地价分类以外的土地类型需要进行邻近归并处理。同时，由于城市的功能分区往往具有综合性特征，不同用地类型混杂，各用途标定区域可能存在一定范围的重叠现象。

3、土地利用规划与行政区划

在快速的城市化进程中，城市功能在规划的指导下落实到具体地块，以此形成各类功能区并实现土地利用结构的优化。一方面，标定区域应该尊重土地利用现状特征；另一方面，为保证标定地价成果在地价管理实践中的生命力，土地利用规划与行政区划也必须成为重要的参考因素之一，以达到标定区域的稳定性与延续性。

4、空间分异特征

标定区域划分的密度与数量，取决于城市土地利用的空间分异特征。这种分异特征，表现为土地用途、区位、地价等多方面的差异。城市地域范围越大，空间分异特征越明显，则各类土地的标定区域划分数量越多。具体

来说，住宅用途标定区域多表现为较均匀的片状分布；商服用途随着商业商务中心的集聚效应而呈现圈层分布，或沿商业街呈现带状分布；工业用途则以工业区规划作为主要的分布依据，并受到交通设施的直接影响。

二、标准宗地价格影响因素分析

影响标准宗地价格的因素主要指标定区域内部的微观区位因素和标准宗地的自身个别因素。

（一）微观区位因素分析

所谓微观区位因素是指构成某一标定区域具体特征，同时又对标定区域内的标准宗地价格起重要影响作用的各项因素。影响标准宗地价格的微观区位因素有以下几个方面：

1)座落位置。主要指经济位置，即每一个评价对象在城市内部所处的具体区位，包括已确定的土地级别、距城市中心、商业中心或其他人们活动集聚中心的距离。

2)交通条件。主要是指交通类型、对外联系便利程度、道路状况及等级、公共交通状况及路网密度等，包括距火车站、汽车站、公交站、高速公路出入口等的距离。

3)基础设施条件。主要包括基础设施和服务设施两大类，即上下水道、电力、电讯、煤气、暖气的保障程度以及距幼儿园、学校、公园、医院等设施的距离。

4)环境质量。主要包括人文环境和自然环境，即地质、地势、坡度、风向、空气、噪音污染程度危险设施或污染源的临近程度等各种自然环境条件以及居民职业类别、受教育程度和收入水平等人文环境条件。

（二）个别因素分析

个别因素是指构成每一标准宗地的具体特征，同时又对宗地价格有重大影响的因素，主要有：

1)宗地的形状、面积。

2)宗地的环境质量。是指宗地自身的地形、地质条件、自然灾害程度等。

3)宗地基础设施条件。是指自身的上下水、供电、供气、供暖、电讯设施等。

4)宗地现状、规划利用条件。是指宗地的用途、容积率、建筑物高度、建筑密度等。

除以上主要影响因素外，许多地区根据当地城市具体条件不同，还会有其它影响因素。城市土地按照用途可以划分为商业用地、工业用地及住宅用地等，评价土地时也主要针对这三类用地。根据其不同的使用性质，影响价格的因素也有很大不同，在实际评估过程中应给予充分考虑。

第三节 相关研究及试点做法

一、国外及台湾地区经验借鉴

1、韩国的地价管理经验

韩国1989年初颁布了《关于公示地价与土地等级的评价法律》和《地价公示与土地估价法》，由此引入公示地价制度，改变了原来因标准不一带来的公示地价混乱。首先，在全国范围内选定2万个标准地进行地价评定，结果每年由建设部公布，作为土地交易指标和土地收购补偿的计算基准，并在土地交易申报及发给土地交易许可证时作为判断适当地价的标准和依据。其次，标准地则是从土地利用情况、周围环境(包括自然条件和社会条件等)相类似的一块地域之中选出。标准地的公示地价，不仅作为有关行政机关地价计算的依据，而且还可作为个别土地评价或一般土地交易中评定地价的基准。

2、日本的地价管理经验

日本《地价公示法》规定,标准宗地应为“从自然及社会条件观察,在有类似利用价值的区域中,选择土地利用状况、环境等有代表性的地块视为一整片土地”,这里的“一整片土地”是指同一土地使用者连续使用的具体宗地。标准宗地的分布密度是商业区每0.4平方公里有一宗,住宅区每1平方公里有一宗。在选择标准宗地时,必须遵循代表性、中庸性、安定性以及确定性的原则。所公示的宗地地价全部是每年1月1日的单位土地面积的正常市场价格。日本土地鉴定委员会审查并确定标准宗地的价格后,每年4月1日对标准宗地的有关地价资料进行公示。公示的内容涉及到标准宗地的各个方面,任何人都可以对公示的内容进行查阅。

3、中国台湾地区的地价管理经验

台湾1997年开始,地政部门在台北等一些城市探索推行标准宗地及标定地价制度。标定地价用于买卖交易参考、超贷参考、征收补偿依据(解决困

扰政府多年因公示土地现值比市价偏低而导致群众抗争问题），同时直接利用标准宗地价格，监测地价的变动情况，编制地价指数，取代了公示土地现值作为税收依据，解决了公示土地现值偏离市价且耗费大量作业费用的缺点等。

二、国内试点做法

20世纪80年代，中国土地使用制度的改革变过去无偿、无限期使用为有偿、有限期使用，使城镇国有土地使用权真正按照其商品的属性进入了市场，创立了以市场手段配置土地的新制度，在社会经济活动中发挥了巨大的作用。但到目前为止，集体建设用地使用制度的改革尚处于起步阶段，随着中国经济社会的快速发展，集体建设用地使用权价值和资产价值越发显现，对集体建设用地流转的需求越来越多，流转现象已相当普遍，却没有无对应的技术规定。为此四川成都、广东顺德等地先后开展了集体建设用地定级估价的尝试性工作；相关学者对陕西、河南、广东等地的集体建设用地定级估价进行了理论研究及实证分析。

国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（2001）中也规定：“市、县人民政府土地行政主管部门要定期确定公布当地的基准地价和标定地价，并提供地价查询服务，为社会和企业认定估价结果提供参考依据”。

我国相关法律文件要求基准地价和标定地价需向社会公布，《城市房地产管理法》规定：“基准地价、标定地价和各类重置房屋的重置价格应当定期确定并公布”。从1999年国土资源部实施新一轮土地价格大调查以来，全国95%以上的县市已完成基准地价更新工作，初步建立了全国城镇基准地价体系，并进行了数次更新。然而到目前为止，标定地价体系的建立尚处于起步阶段，随着中国经济社会的快速发展，对更为微观指导意义的标定地价的需求越来越迫切，2012年在上海、长沙、唐山等城市开展标定地价

公示试点工作，在总结试点工作经验的基础上，2017年出台了《标定地价规程》（TD/T1052-2017）。重庆江津区、深圳市是依据新规程制订标定地价并最早公布的两个地区，其做法对此次我们制订标定地价具有一定的借鉴意义。

1、重庆市江津区做法

重庆市江津区标定地价公示试点工作从2017年4月正式启动，全区共编制了125宗标准宗地信息，标准宗地及标定区域分布在几江、鼎山、德感、双福街道、滨江新城、四屏镇等城市核心区域、工业经济重点发展区域和旅游度假区房地产开发发展区域，每个标定区域有且仅有一宗标准宗地，具有典型的参考代表性。用地类型包括了商业、住宅、办公、工业、公共服务等用途，标准宗地信息包括容积率、利用条件、标定地价、楼面地价等。技术思路为：结合重庆市江津区土地级别与基准地价更新成果，将地价动态监测区段与土地级别图进行套合，既考虑地价区段稳定性，又考虑新基准地价调整后级别变化情况，以地价动态监测范围图为基础，适度考虑基准地价覆盖范围中属于城市规划近期发展方向的部分，确定标定地价工作范围为；将基准地价中的均质区域根据内部区位条件的差异进一步细划为多个标定区域，标定区域可以不连片，根据市场发育和政府的服务监督需求灵活确定；依据《标定地价规程》、《城镇土地估价规程》要求，评估并确定标定地价；最后，根据政府管理需求，从125宗标准宗地中先行选取25宗进行公示，在条件成熟后，再逐步扩大公示范围。

2、深圳市做法

深圳市于2019年10月21日公布了2018年度标定地价成果。全市共设立1270个标准宗地（含住宅410个、商业424个、办公180个、工业256个）并全部公示，公示的标定地价用地类型包括住宅、商业（设定首层）、办公、工业（限不得转让），标准宗地信息包括宗地位置、面积、容积率、利用

条件、使用年期等，标定地价全部以楼面地价表示。具体的技术路线与流程依据《标定地价规程》实施，具体为：将地形景观图、法定图则、规划现状路网与土地分等定级成果图进行叠加，综合运用多因素综合评价法、叠加法、地价水平归纳法等多种方法，在深圳市各类建设用地边界范围中划分出各用途标定区域，各用途标定区域相连，每个标定区域内选择一宗最具有代表性的标准宗地，通过公开招标方式确定四家评估机构共同参与标准宗地价格的测算，针对每个标准宗地，都有两个不同评估机构的估价师按规程独立评估价格，市评估中心组织协调和价格复核，确定并上报标定地价建议值，专家评审验收标定地价成果并完善后，报市自然资源主管部门审定，最后报市政府批准并发布标定地价成果，并发布了《深圳市地价测算规则》，与标定地价成果配套使用，强化了地价管理的统一性和规范性。

（三）相关研究

目前标定地价相关方面的研究还较少，唐山市国土资源局陈越结合唐山市标定地价制定试点工作，从标准宗地布设技术框架与布设类型的确定、标准宗地布设数量的测算的思考出发，探讨了标准宗地如何科学合理地布设；深圳市规划国土发展研究中心于洋洋等人在对现行地价管理体系存在的问题深入剖析的基础上，指出应建立以标定地价为核心的公示地价体系，并在标定地价体系的基础上构建技术修正与政策修正并行的地价修正体系；陈霞从内涵、技术要点、成果要求等角度探讨标定地价、基准地价、监测地价三者间的联系与区别；上海市地质调查研究院陈波对标定地价技术体系的建立进行了研究，提出了均质区域的划分、标准宗地的布设、标准宗地评估的可行方法。

（四）评述

上述实践案例与理论研究为我们建立标定地价体系提供了有益参考。但相关研究与实践案例均是基于不同的区域和对象，采用探索性的方法，取

得的有针对性的成果，要达到真正意义的推广应用尚需深入研究。

重庆市江津区依据自身实际有针对性地开展标定地价工作，在当地具有较强的操作性，但因公示的标定地价及标定区段数量少，存在大片建成区域标定地价空白，不利于地价管理工作，其实际应用范围不广。

深圳市是经济发达地区，建设用地市场及交易活动非常活跃，标准区域的划分非常细致，且标定区域连接性很好，标准宗地的设立数量多，土地用途不仅包括了商服（首层）、住宅、工业，还包含了办公，标定地价全部以楼面地价表达。深圳市标定地价成果具有非常强的地方特点，适用于经济发达、土地市场交易非常活跃的地区。

第四节 邵阳市标定地价体系建设工作概述

一、工作背景

（一）法规政策文件的具体要求

标定地价是我国公示地价体系的重要组成部分，也是土地管理的基础工作之一。为进一步加快与完善我国现有公示地价体系与制度的建设，更好的发挥市场在土地资源配置中的决定性作用和政府调控引导作用，随着国家层面的日益重视，结合地方政府在管理工作中的迫切需求，标定地价体系建设已逐渐步入快车道，未来应用前景广泛。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律规定：“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”。此外，国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》中也规定：“市、县人民政府土地行政主管部门要定期确定公布当地的基准地价和标定地价，并提供地价查询服务，为社会和企业认定估价结果提供参考依据”。根据《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发[2017]27号）、原湖南省国土资源厅《转发国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（湘国土资办发[2017]163号）等要求，标定地价是宗地评估、地价管理和有关税费确定的重要依据,需进一步加快标定地价体系建设，自2018年开始，各市县自然资源主管部门，要全面启动城镇标定地价体系建设，有条件的地区，标定地价体系可逐步扩展到农村集体建设用地。根据《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资源办发（2022）13号），各省级自然资源主管部门要组织开展本行政区域内所有县（区）城乡公示地价体系建设情况检查，重点针对2019年部署的城镇标定地价公示和集体建设用地基准地价制订、2020年部署的城乡基准地价全覆盖和定期更新发布基准地价、标定地价的要求，检查工作完成情况、

未完成原因及存在问题、承诺完成时限，形成检查工作报告于2022年6月底前报部。

近年来国土资源部及各地方政府日益重视标定地价体系的建设工作，持续开展了理论与实践试点工作，积累了相关技术经验，《标定地价规程》也于2018年3月正式颁布实施。

（二）技术操作层面日趋成熟的客观实际

国家层面对于标定地价工作的日趋重视，原国土资源部早在2013年就启动了唐山、长沙、上海三地的标定地价试点工作，并鼓励有条件的城市主动开展标定地价试点工作，在各试点城市的经验基础上，2018年3月1日，由原国土资源部牵头起草的《标定地价规程》（TD/T1052-2017）正式颁布实施，为各地方标定地价体系的构建提供了理论依据和技术指导，2018年7月，重庆市江津区作为规程出台后全国首个标定地价编制试点单位，正式发布了全国首个标定地价成果，同年，深圳市也正式开展了标定地价成果编制工作，并于2019年10月21日正式颁布实施，深圳先行示范，成为全国率先全面应用标定地价的城市。

（三）土地市场管理的需求

标定地价体系的建立可为自然资源主管部门土地相关税费征收，土地利用年度计划、规划制定，土地招拍挂出让等工作提供重要依据，提高政府土地市场宏观调控的能力；同时，标定地价是公示地价体系建设的重要一环，与基准地价体系相辅相成，优势互补，为国家加强土地资产与土地市场管理以及社会各界了解土地市场信息提供理论依据与价格参考。目前邵阳市已建立起了以基准地价为核心的公示地价体系，但是标定地价体系作为公示地价的重要组成部分尚未建立，为进一步完善公示地价体系，满足邵阳市个人划拨转出让等具体地价管理工作需求，邵阳市有必要开展标定地价评估工作。

二、工作目的与意义

城镇标定地价评估项目的旨在：一是建立标定地价体系，进一步丰富地价管理工具，逐步建立以基准地价、标定地价为核心的公示地价体系；二是提高政府调控土地市场的能力，为土地税费征收，制定土地利用计划、规划，发挥级差地租的经济杠杆作用提供依据；三是精确公示地价，为国家加强土地资产与土地市场管理以及社会各界了解土地市场信息提供依据。

标定地价体系建立工作在理论上对进一步完善我国土地价格和地价管理体系具有重要意义，在实践上对丰富地价管理手段，促进经济发展、缓解城市发展用地矛盾、提高城市土地的生产力和土地利用的综合效益等具有现实指导意义。

三、工作任务与内容

本次邵阳市标定地价评估项目的工作任务是首次建立邵阳市标定地价体系，具体的工作内容包括。标定地价评估公示范围的确定、标定区域的划分、标准宗地的设立、标准宗地的评估、标准宗地地价修正体系的编制等五个主要方面。

四、工作依据

（一）法律法规、政策依据

（一）法律法规、政策依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号公布，自2020年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号公布，自2020年1月1日起施行）

3、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号）

4、《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题

的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）

5、《转发国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（湘国土资办发〔2017〕163号）

6、《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资源办发〔2019〕36号）

7、《关于转发〈自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知〉的通知》（湘自然资办发〔2019〕77号）

（二）技术依据

1、《标定地价规程》（TD/T1052-2017）

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

4、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）

5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）

6、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）

（三）资料依据

1、邵阳市土地利用总体规划（2006—2020年）（2016年修订版）；

2、《邵阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要草案》；

3、《邵阳市城区城市总体规划》(2016-2030年)；

4、邵阳市2020年国民经济与社会发展统计公报；

5、邵阳市地产交易实例资料；

6、《邵阳市统计年鉴》；

7、评估人员调查收集的其他有关资料。

五、工作对象

本次邵阳市标定地价评估工作对象的选择，一是基于邵阳市土地与房地

产市场的发育实际情况，二是结合邵阳市自然资源主管部门地价管理工作的需求，本次邵阳市标定地价评估的工作对象最终确定为商服、住宅、商住、公管和工业用地五大类，总体上符合《标定地价规程》要求，体现邵阳客观实际，满足邵阳市自然资源主管部门的地价管理工作的需要，也满足邵阳市人民政府的服务监管需求。

六、工作流程

1、准备工作

邵阳市高度重视标定地价体系建设工作，于2020年5月成立了标定地价编制领导小组，由市局领导任组长，主管科室领导任副组长，组员包括所有者权益科和其他相关科室工作人员，负责经费预算、文件起草、资料收集整理、指导基础自然资源所开展外业调查。

（1）完成项目政府采购程序

考虑到此次工作的难度及工作量大等实际情况，政府安排了专项的资金来作为项目的经费保障。

（2）技术准备

通过法定的政府采购程序，湖南坤沅规划评估有限公司作为邵阳市标定地价编制的唯一技术承担单位，具体负责技术工作和业务指导。技术单位根据规程要求编制技术路线、工作方案、资料清单等。

2、资料收集与整理

（1）收集基础资料

2020年5月，技术单位负责联络并进行收集了邵阳市包括自然资源、交通、统计等多个部门与标定地价建设紧密相关的资料。为了解市域概况和不动产市场运行状况，技术单位先后前往该邵阳市实地踏勘并摄像，收集了包括商服中心、交道道路、绿地、医院、学校、超市等重大项目设施的空间分布情况，调查走访了各在售商品房楼盘，收集区域房地产市场信

息。

（2）整理图件资料

2020年5月，主要对将从自然资源局、经开区管委会收集的图件进行矢量化，并予以拼接，并将调查样点上到工作底图上，另外还包括处理参数，细化图纸内容使之与实际状况一致。

3、标定区域划定

2020年6月，技术单位主要运用地价水平归纳法和专家评判法等方法进行综合划定，初步划分商、住、工、商住、公管一类的标定区域，并结合市场样点地价资料进行实地核查、检验、校正及最终划定标定区域，从中观上揭示城市土地质量空间分异的规律，为标准宗地地价测算奠定基础。

4、标准宗地选定与评估

（1）标准宗地选定

2020年7月组织多个工作小组，以划定的标定区域为底图叠加遥感影像图，外业调查走访各个标定区域，选定各用途有代表性宗地；收集调查土地权利人信息，并前往自然资源局档案室调取土地权属及规划资料，形成标准宗地备选库；比对现场与登记信息，选取最优宗地作为标准宗地；将标准宗地分组指派土地估价师前往现场查勘，整理影响地价的区域及个别因素，并采集标准宗地基础信息，对标准宗地编码登记，形成标准宗地分布图。

（2）标准宗地评估

2020年7月组织土地估价师对标准宗地进行评估，提出标定地价建议值，报自然资源局对价格进行审定，后编写评估报告，并填写评估信息采集表，整理数据录入标定区域与标准宗地布设图。

5、召开相关科室讨论研究初步成果

2020年9月28日，市自然资源和规划局组织有分管副局长主持的，自

然资源所有者权益科、市土地储备中心等相关科室参会的初步成果研讨会，会议就城区标定地价的相关问题予以了研究并提出了修改意见，技术单位根据会议要求修改完善了初步成果。

6、邵阳市自然资源和规划局组织召开局务会讨论研究

初步成果编制完后，邵阳市自然资源和规划局于2022年1月15日组织局务会讨论研究初步成果，提出修改意见，技术单位按照修改意见补充收集资料，进行实地踏勘验证，并对成果进行修改完善。

7、召开听证会

根据《自然资源听证规定》，2022年5月11日由邵阳市自然资源和规划局组织召开由市民代表、市直部门主管领导以及房地产开发商代表共同参加“邵阳市城区国有建设用地标定地价体系建设编制成果听证会”，技术单位根据听证会议纪要及时对成果进行修改完善。

8、评审验收和公布实施（2022年5月—）

将修改完善后的成果提交邵阳市自然资源和规划局进行验收。待验收合格后，报邵阳市政府批准发布实施。

七、邵阳市标定地价评估工作技术路线与流程

本次邵阳市标定地价评估工作的技术路线总体上是按照《标定地价规程》的要求，结合相关基础理论研究成果，借鉴国内其他城市的实践经验和教训，充分结合邵阳市城市建设现状和土地市场发育实际情况，在满足邵阳市人民政府的服务监管需求的基础上，进行综合设计，具体的工作技术路线及流程如下：

（一）标定地价评估总体技术路线

1、总体思路

本次邵阳市标定地价评估的总体技术思路是立足规程要求，结合邵阳客观实际，适当进行创新，突出灵活运用，源于规程又高于规程，并体现地价管

理政策导向，与城镇基准地价成果充分衔接，开展邵阳市城区首次标定地价评估工作。

2、技术路线

具体技术路线为：首先确定邵阳市标定地价评估用地类型；其次是根据邵阳市城市建设用地现状，充分结合城市发展规划中的近期重点建设区域来综合确定标定地价公示范围；第三是和邵阳市城镇基准地价更新工作紧密衔接，采用地价水平归纳法及专家评判法等方法来综合划定标定区域；第四是，按照标准宗地的设立原则和要求进行筛选，并最终设立各类型用地的标准宗地；第五是由2名以上估价师对标准宗地的地价进行背靠背评估，并由政府主管部门对估价师的初评结果进行审议与评定，并最终确定标准宗地价格水平；最后是编制标准宗地地价修正体系，对成果进行整理与分析，并建立标定地价成果数据库，形成整套成果并经本级自然资源主管部门验收合格后，由邵阳市人民政府对成果进行信息公开，向社会各界发布。

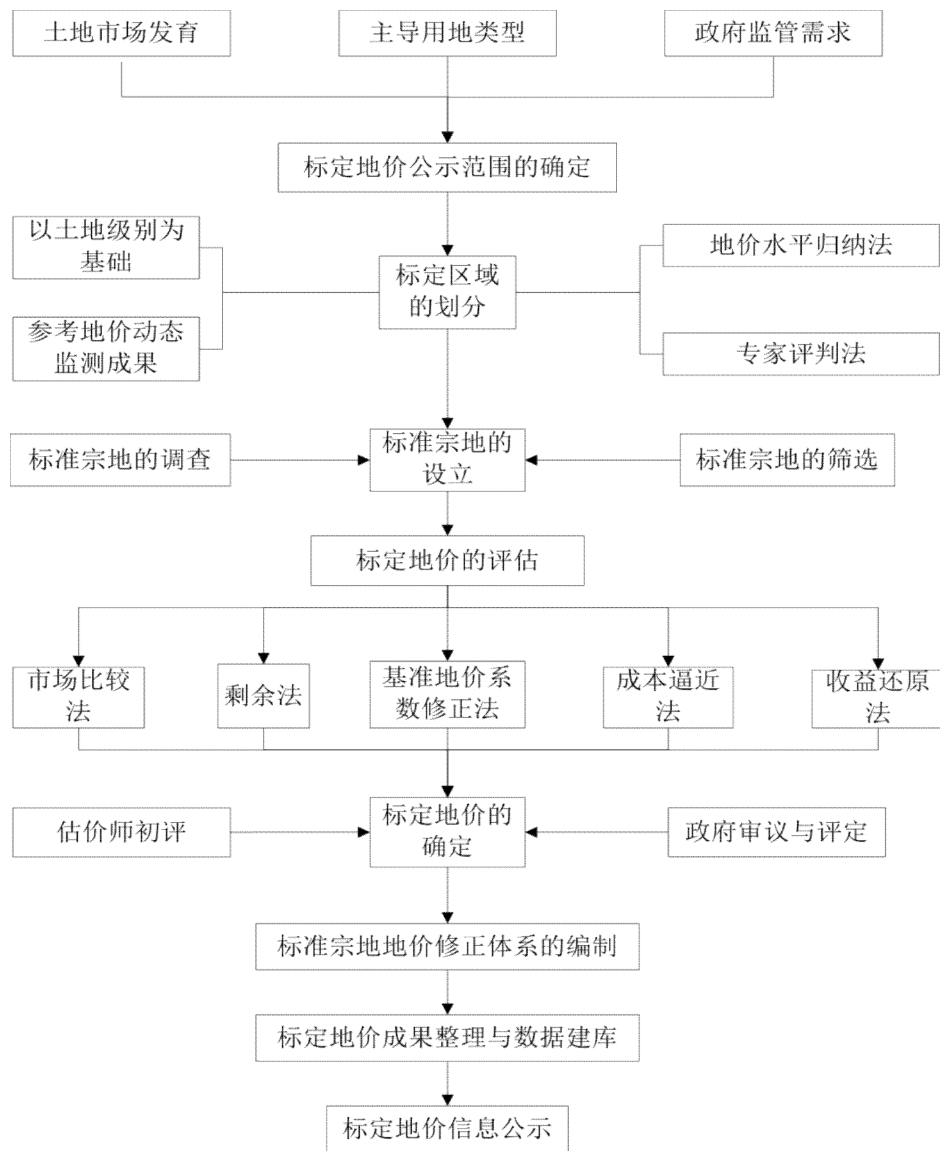


图2-4-1 邵阳市标定地价技术路线图

（二）技术流程

1、确定各用途标定地价公示范围

在收集邵阳市土地利用总体规划和邵阳市城市总体规划的基础上，结合邵阳市城区地籍图、卫星影像图等资料，提取城市建设用地范围及扩展边界、道路、水系等地理要素，制作标定地价评估工作底图，在邵阳市行政辖区内，根据市场发育程度和政府的服务监管需求，按照商、住、工等用途分别确定各自标定地价公示范围，并拟定外业调查工作方案，设计外业调查工作表格。并开展地价样点案例现场勘查及宗地的权属信息全面搜集工作。

2、在明确的土地级别或均质地域的基础上，划定标定区域

在资料收集和实地调查以及现有邵阳市城区土地级别成果基础上，依据《标定地价规程》，采用地价水平归纳法和专家评判法等方法进行综合划定，初步划分商、住、工、商住和公管的标定区域，并结合邵阳市地价动态监测成果，进行调整与修正，并市场样点地价资料进行实地核查、检验、校正及最终划定标定区域，从中观上揭示城市土地质量空间分异的规律，为标准宗地地价测算奠定基础。

3、设立标准宗地，并采集初始信息

在实地调查搜集的所有地价样点资料基础上，依据《标定地价规程》中有关标准宗地选取的原则和要求，按照相应的程序进行标准宗地的筛选、选取和布设，按照每个标定区域有且仅有一宗标准宗地的技术要求，科学设立商、住、工、商住和公管五大类用途的标准宗地，进行统一登记编码，并采集标准宗地的权属、土地利用条件等基础信息，填写标准宗地基本信息初始登记表。

4、评估标定地价

依据《标定地价规程》要求，首先对标准宗地的估价期日、容积率、开

发程度、年期等地价内涵按照现状或规划利用条件进行设定，并根据《城镇土地估价规程》中规定的土地估价原则，收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等评估方法，对邵阳市城区标准宗地价格进行评估，由两名估价师分别独立评估，最终得出初步评估结果。

5、确定标定地价

技术单位根据估价师初评结果，提出标定地价建议值，并由邵阳市自然资源和规划局对初步提出的标定地价建议值进行审议和确定，对价格水平异常的标准宗地进行重点核查，并提出处理意见，经重新评估或修改确定后，最终确定标定地价成果。

6、发布标定地价及相关信息

经邵阳市自然资源和规划局确定通过的标定地价成果，经邵阳市人民政府批准，按照国家的涉密信息管理要求，原则上不对外公开的进行特殊处理，最后将可公示的基本信息进行公布实施，接受公众查询。

第三章 资料收集与整理

第一节 资料的收集

一、资料收集的原则

（一）规范性原则

在外业调查前，统一调查表格、统计口径和调查方法，以获取规范的资料，既有利于准确测算，又有利于资料的重复利用和比较分析，以保持所有资料的统一、实用性。

（二）典型性原则

由于土地估价的资料涉及面广，数量多，而且分布广泛，故在资料收集过程中，要求所取得的资料同时具有典型性，能代表样本所在区域的特征，并在地域空间上合理分布，尽可能反映样点所在区域的整体地价水平，以保证标定地价的代表性和一般性。

（三）准确性原则

估价资料是标定地价评估的直接依据，其准确与否直接关系到标定地价成果的科学性。因此，在资料收集过程中，要力求准确，去伪存真，以尽可能避免失真资料对评估工作的消极影响。为了保证调查资料的准确、详实，除专业人员进行调查外，对部分样点进行复查，并随机抽查其他部分样点。

（四）系统性原则

标定地价成果的综合性特点要求资料收集带有系统性，尽可能地收集到各种相关资料，并为获得全面、可靠的标定地价成果创造条件。

（五）全面性原则

标定地价的资料收集与调查，应从标定地价成果的应用角度出发，一方面，调查的地价样点宗地类型应涵盖商服、住宅、工业等用地类型，满足邵阳市实际土地管理工作中的需要，另一方面，收集的部门资料要广，对

涉及到标定区划分所需的其它相关部门资料要展开全面调查。

二、资料收集的内容

（一）公示范围确定资料

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）的具体要求并结合邵阳市城区的实际情况，本次确定公示范围主要收集的是邵阳市城区的土地利用总体规划与城市总体规划、城区控制性详细规划、相关用地类型的布局规划、商业网点规划、国民经济与社会发展规划等相关规划以及影像图与现状图等。

（二）标定区域划分资料

由于划分标定各用地类型标定区域不仅仅需要确定土地质量的好坏趋势，并且需要对较为分散且边界明确的标定区域面状图斑把控到实际，因此在此基础上，本次根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）的要求搜集了会单独影响各用地类型标定区域大小、形状及边界的相关资料，进一步充实标定区域划分的依据。

1、通用资料

（1）繁华程度资料

a) 商业服务业（以下简称商服）中心的数量、位置、范围；

b) 商服中心的商店总数、经营项目、销售额、利润额、占地面积、营业面积等；

c) 商业功能种类数，商服中心功能完备率、专业商店数及商服建筑物的建筑密度及楼层数等数据。

（2）交通条件资料

a) 与道路状况有关的道路网分布、道路类型、级别标准、车流量、道路长度及宽度等数据；

b) 与公共交通状况有关的公共汽车、站点分布、车流量及停靠次数等；

c) 与城镇间交通状况有关的交通工具类型、设施规模及分布等。

(3) 基本设施状况资料

基本设施包括电力、供水、排水、供气、供热、电讯等基础设施和中小学、托儿所、医院、大型超市、影剧院、邮局等公用服务设施。

基础设施资料收集的范围包括：

- a) 基础设施的类型、数量、分布、投资等状况；
- b) 基础设施的技术水平、规模、级别等；
- c) 基础设施的保证率、持续率和可靠率及区域服务的优劣。

公用服务设施资料收集的范围包括：

- d) 公用服务设施的类型、数量、分布等；
- e) 公用服务设施的技术水平、规模、级别、服务水平和服务范围等；

(4) 环境条件资料

- a) 各类污染状况、分布状况和环境质量指数等环境评价资料等；
- b) 地形、工程地质、岸线、水文和气候等条件；
- c) 公园、绿地、旅游景点的位置、面积、服务范围及规模等；
- d) 区域的地理环境、人文环境、生活环境的优劣。

(5) 社会、历史及人口资料

- a) 资料收集的范围包括人口总数、行政区划、城镇发展过程等。

b) 常住人口、暂住人口以户籍登记数及人口普查、统计数为基础，结合实际调查确定；客流人口资料采用断面调查，按规定时段内通过断面的人口数作为该点或一定区域的客流人口。

(6) 工业企业资料

开发区企业的数量、范围、性质，各集聚区产业类型数、企业数量、年产值、年利润、职工人数、主导产业、主营业务等基本资料。

(7) 城镇规划资料

土地利用总体规划、城市规划（规划文本、规划说明等）及图件资料、国民经济和社会发展规划和年度计划安排的项目情况、以往城市规划或五年规划执行情况。重点收集与调查城镇近期建设规划中的用地布局调整的文字资料和图件资料。

（8）土地条件

全面调查各用地类型各宗地（含自然资源和规划局土地台账）的位置、面积、形状、宽度、深度、临街状况、地形、地势及基础设施状况等土地条件要素以及土地用途、开发程度、建筑密度、建筑容积率、地上地下主要建筑构筑物的用途、建筑结构、建筑成新等土地利用状况。

2、分用途资料

（1）商服用地标定区域资料

主要搜集了邵阳市各商业综合体、农贸市场、商业街与商业门面网店分布情况图表。

（2）住宅用地标定区域资料

主要搜集了近五年《邵阳市房地产市场监测分析报告》，各类商品房销售、廉租房及保障性住房项目、棚户区改造建设项目、征地拆迁建设情况等。

（3）工矿仓储用地标定区域资料

主要搜集了邵阳经济技术开发区、邵阳市工业集中区的范围和发展方向区等开发区节约集约评价资料。

（4）商住用地标定区域资料

主要搜集了邵阳市商住楼盘的主要信息数据，包括土地红线，出让台账，建设情况，销售情况等资料。

（5）公共管理与公共服务一类用地标定区域资料

主要搜集了历年以来公共管理与公共服务一类用地的出让台账等资料。

（三）标准宗地确定资料

1、宗地不动产权属证书复印件（或土地证和房产证）；

2、无证土地需要提供相关批准文件复印件，包含无证用地的预审文件、核准文件、征地协议、各级政府批复、建设用地批准书、出让合同、规划设计条件通知书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、初步设计说明、工程验收报告等相关资料。

（四）标定地价评估资料

1、标准宗地出让合同、宗地规划设计条件通知书及与宗地相关的资料复印件；

2、各用地类型市场比较案例；

3、土地征收补偿、安置补助及地上物补偿标准和文件等资料；

4、土地开发费用及有关税费征收标准；

5、房屋拆迁补偿、房屋造价、房屋重置价、房屋经营管理标准；

6、房屋还原率、土地还原率等；

7、有关土地开发与经营管理的政策、法规、条例。

第二节 资料收集的程序

由于标定地价属于程序化工作，同时又具有一定的创新性与开拓性，资料收集工作繁琐反复，每一步的工作需在上一步工作完成并确定的情况下再执行，因此为保证成果的真实性与客观性，本次邵阳市标定地价体系建设工作的外业调查工作分为两轮多次抵达现场做实地勘察与核对工作。

整体工作分为前期准备，外业调查，外业调查工作过程与成果的自查与审核三个阶段。

本次外业调查工作大体分为公示范围资料的收集、标定区域资料的收集、标准宗地资料的收集与标定地价评估资料的收集四个方面。除公示范围资料外，其余资料收集工作均在标定地价体系建设工作取得阶段性成果之后再次开展调查工作；例如，在初步确定公示范围并完成实地勘察与核对后，再开展标定区域资料调查工作，以此类推。

每完成一轮外业调查工作都会对工作流程与成果进行一次自查与审核，首先是调查人员的自查，再由外业调查组长审核，对于调查成果不完整、不详实的进行补充调查。

具体流程如下图所示。

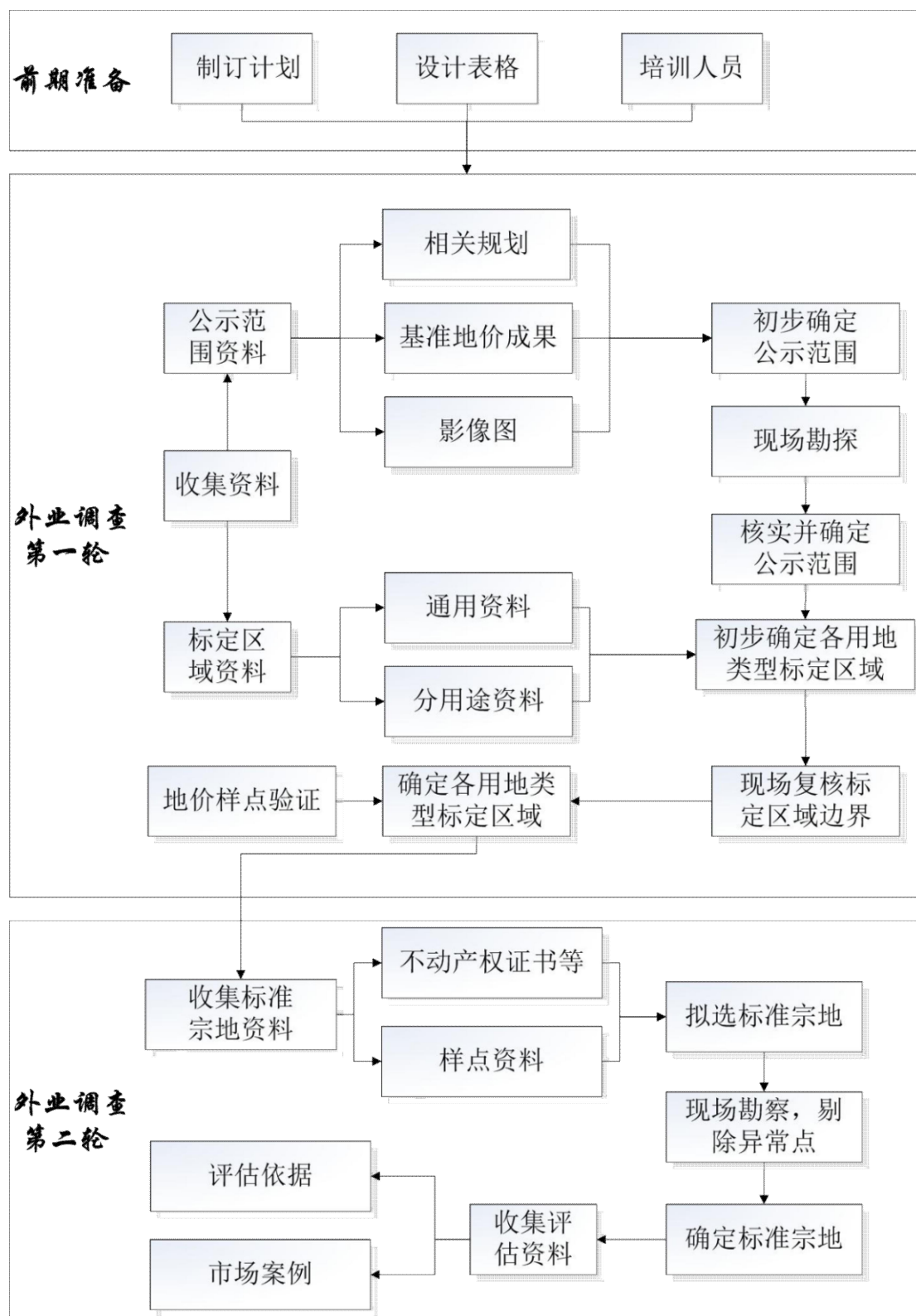


图 3-1-1 标定地价外业调查工作流程图

一、前期准备

1、制定资料收集计划

统筹安排人力、物力资源，协调安排调查时间，通过总体到局部的形式开展工作，先确定调查范围，然后通过从职能部门搜集相关数据，再到现场实地勘探。

2、设计调查表格

为使调查内容规范、调查结果准确且具有可比性，调查表格参照《标定地价规程》（TD/T1052-2017）中格式作了适当的调整修改后确定了调查表格。设计的调查表格主要有：标准宗地基本信息登记表、土地使用权出让价格调查表、商品房出售价格调查表及征地、拆迁开发土地资料调查表等。

3、培训调查人员

调查人员的技能掌握与运用是保证调查样点质量的关键。因此，在调查之前，对调查人员展开了集中培训，统一表格的填写方法，规范表格填表口径，避免调查不全面与不规范。

二、外业调查

外业调查主要采用内部初选和外部勘察核实相结合的形式，从整体到局部的调查方法。第一轮主要是调查确定各用地类型公示范围与标定区域的资料，以及初步确定公示范围与标定区域后的现场勘探与核实工作；第二轮主要是在标定区域划分的基础上，调查确定与评估标准宗地的相关资料。

样点调查的流程首先是从土地市场的已成交交易案例中选择宗地样点，在地籍部门查找土地登记台账，核实资料是否齐全，并填写相应表格。其次是对初步选取的标准宗地进行外业勘察，对土地的实际利用情况、周边环境等因素进行核实，最后是建立标准宗地信息库，作为后期标准宗地的筛选、布设与确定的基础数据。

1、第一轮调查

（1）公示范围资料调查

为保证样本调查准确性与客观性，首先进行公示范围资料调查，主要包含邵阳市本级土地规划、城市规划、国民经济发展规划、基准地价成果及影像图等相关资料，根据上述资料初步确定范围，由于各用地类型的公示范围不一致，根据审慎原则，需到现场勘探与核实实际边界，最终确定公示范围。

（2）标定区域资料调查

在各类用地公示范围确定的基础上，分组调查确定标定区域的相关资料，由于本次标定地价项目划分标定区域采用地价水平归纳法与专家评判法相结合的方法，因此调查的资料主要包含影响地价的通用资料，例如商服繁华程度、交通条件及基本设施条件等；以及地价水平归纳法所需的如商服业、商住、房地产及工业企业等的相关数据图表资料。

为保证样本分布的广泛性和代表性，便于工作量的分配和不同调查人员之间的工作衔接，在资料收集前根据调查范围内土地市场状况、土地用途、基础设施及城镇规划等因素划分调查区段和区片。本次邵阳市城区标定地价外业调查工作区域共划分了5个片区，共15人分5个小组进行了全面调查。为了项目成果真实客观，可操作性强，在初步确定各类用地的标定区域划分情况后，到项目区现场核实标定区域边界，根据实际情况扩大或减小区域范围。

2、第二轮调查

（1）标准宗地资料调查

在确定各用地类型标定区域后，在各用地类型标定区域范围内全面调查备选标准宗地样点，主要搜集的资料是不动产权证书（或土地证、房产证等）和地价水平资料等。

（2）核实标准宗地

在各个标定区域内初步拟定一宗或几宗资料齐全并符合《标定地价规程》（TD/T1052-2017）要求的标准宗地后，需到宗地现场再次核查与筛选标准宗地，剔除或更换异常宗地。

在最终确定标准宗地的基础上，现场确定各标准宗地的交通状况资料、基础设施状况、服务设施状况、环境质量、城市规划等部门资料进行调查，获得详实资料。

（3）收集标准宗地评估资料

收集可比市场案例以及相关的评估资料与评估依据，包含地方相关政策与标准，地价评估相关的房地产税费，如契税、营业税等，收集房屋重置价格标准、征地拆迁费用、地价指数和存贷款利率等其它资料。

三、自查与审核

1、自查

为保证外业调查成果完整与客观，在每轮外业调查工作结束后由调查人员进行外业调查成果自查，首先核对外业调查工作任务是否完成，所有调查区域是否完成覆盖，收集到的调查成果是否详实完整。

第一轮外业调查的自查主要侧重于确定公示范围的相关规划是否齐全，确定各用地类型标定区域范围的相关资料是否详实。

第二轮外业调查的自查主要侧重于样点资料的广泛性与真实性，以及相关评估资料的权威性。

2、审核

在调查人员完成自查后，由小组组长及外业调查工作总负责人分别审核外业调查成果，确保调查成果在内业处理工作中能直接引用，主要针对调查成果的表达形式是否符合规范。

审核机制是为了保证外业调查成果能准确无误的表达调查区的实际情况，避免出现外调工作不仔细导致部分材料缺失，提前查漏补缺。对于调

查区域覆盖不完全的，调查资料缺失的进行补充调查，为后期成果的科学客观性提供保障。

第三节 资料的整理

一、公示范围确定资料的整理

本次标定地价公示范围的确定主要是利用城市发展与功能分区的各种规划，以及城市发展的实际情况来综合确定的，主要包含了以下规划与图件：

- 1、《邵阳市土地利用总体规划（2006—2020年）（2016年修订）》；
- 2、《邵阳市城市总体规划（2016-2030年）》；
- 3、邵阳市城区最新土地定级与基准地价成果；
- 4、最新遥感影像图（2021年底遥感图）；
- 5、《邵阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划》；
- 6、《邵阳市城市商业网点布局规划》。

二、标定区域划分资料的整理

标定区域划分的资料主要包括：商服繁华程度资料，交通条件资料，基本设施状况资料，环境条件资料，人口资料，城镇规划资料，产业集聚度，土地利用条件，地价样点资料，商业门店、商业综合体与商业街分布情况及相关资料，各类棚改征拆项目资料、开发区评价成果与工业企业的基本资料等。

在收集与标定区域划分因素相关的资料，完成资料收集和调查工作之后，进行内业整理，对图形数据进行采集、上图及数字化建库，录入文档资料并建立与地物对应的属性数据库。

三、标准宗地资料的整理

项目组于2020年6月正式进场，共组织6小组12人进行资料收集与标准宗地实地勘察调查工作，前后历时30天，进行了两轮次的调查。其中，1

组2人收集各部门资料（包括自然资源和规划局、住建局等十多个部门）

主要包括：邵阳概况；行政区划资料；基准地价定级成果；城市地价动态监测成果；邵阳市“十三五”和“十四五”计划；城市总体规划文本及图件等。

以及最近三年征地、拆迁、土地出让、转让案例资料；近三年来房屋买卖交易资料；商品房销售和开发成本资料；另外，5组10人分区域分小组进行实地调查，具体包括标定地价样点土地利用现状调查以及标准宗地权属信息调查。

通过第一轮全面调查和第二轮补充调查，经过资料收集与实地勘察等流程，本次邵阳市标定地价外业调查共收集到宗地样点总数229个，其中商服用地样点数31个，住宅用地样点数61个，工业用地样点数40个，商住混合样点85，公共管理与公共服务一类用地样点12个。

表3-3-1标定地价体系建设资料收集内容明表

项目类型		资料收集内容	资料来源	成果（文本、图、表）
空间规划资料	土地规划资料	土地利用总体规划	自然资源和规划局	规划文本、说明书、图集、数据集
	城市规划资料	城市总体规划	自然资源和规划局	规划文本、说明书、图集、数据集
现状资料	土地利用现状资料	土地利用现状数据	自然资源和规划局	土地利用现状图集、数据集
	遥感影像图	高分辨率遥感影像图	自然资源和规划局	高分辨率遥感影像图图集
地价体系资料	城镇基准地价资料	城镇基准地价更新成果	自然资源和规划局	技术报告、图集、数据集
不动产市场交易资料	土地交易资料	2008-2020年邵阳市土地交易资料	自然资源和规划局	2008-2020年邵阳市土地出让台账、土地市场动态监测与监管系统数据
	房地产交易资料	2017-2020年邵阳市商品房市场交易、二手房交易、租赁等资料	房屋管理部门、房产交易所、实地调查	地价房价调查表
宗地资料	地籍资料	城镇地籍调查数据、不动产登记数据	自然资源和规划局、不动产登记中心	地籍调查数据集、宗地图
	土地特征资料	宗地权利状况、规划条件等资料	自然资源和规划局、不动产登记中心	土地登记卡、不动产登记簿、出让合同、宗地图、地籍调查表、规划总平图等

项目类型		资料收集内容	资料来源	成果（文本、图、表）
		宗地利用现状、周边环境信息等资料	实地调查	现场照片、调查表等
	房屋特征资料	房屋结构、建筑年代等资料	实地调查	现场照片、调查表等
地价评估参数资料	房地产开发成本及利润	前期工程费、建安工程费、基础设施费、公共配套设施费、营销费用、销售税费等各项开发成本及其投资利润	房地产开发公司、房屋管理部门、建设管理部门、物价部门、税务局等	相关文件、调查表
	房地产租赁相关费用	物业管理费、维修费、保险费及税费等房地产	税务局、市场调查	相关文件、调查表
	土地取得成本	土地征收补偿及有关税费标准、征地样点等	自然资源和规划局	相关文件、调查表
	土地开发费用	城市基础设施建设平均开发费用	自然资源和规划局、住房和城乡建设局、园区管委会	相关文件、调查表
其他有关资料	商服繁华度	商服服务中心（含综合商场、商服街）的商店数量、位置、范围、经营项目、年营业额、占地面积、营业面积、职工人数等	实地调查、商务局	分布图及相关统计资料
	交通条件	道路类型、车流量、道路长度及宽度、车道数、交通管制类型；公共汽车、地铁线路及站点分布、车流量及停靠次数；火车站、高铁站和汽车站的位置、客运量、年货运量、职工人数	交通运输局、住房和城乡建设局、实地调查	交通规划图、现状道路分布图、道路等级图，公共汽车及站点分布图，火车站和汽车站分布图等及相关调查表
	基础设施	电力、供水、排水、通讯等基础设施的类型、数量、分布、技术水平规模、级别、保证率及区域服务的优劣	水利局、电业局、电讯公司、自来水公司、住房和城乡建设局	分布图、调查表
	公用设施	大专院校、中小学、医院（门诊部）、公园、绿地、大型超市及农贸市场的名称、位置、规模、服务范围及等级等	教育局、卫生健康局、自然资源局、实地调查	分布图、调查表

项目类型		资料收集内容	资料来源	成果（文本、图、表）
	环境条件	各类污染状况、分布状况和环境质量指数等环境评价资料等； 工程地质条件；公园、绿地、旅游景点的位置、面积、服务范围及规模等；	自然资源和规划局、生态环境保护局、城市管理和综合执法局	分布图、调查表及相关文本资料
	产业集聚效益	企业名称、规模、占地面积、规划限制、利润等	经委、园区管委会	工业园区分布图及相关统计资料
	一般资料	城镇社会经济发展状况、人口状况、历史沿革等	民政局、统计局	邵阳市统计年鉴

第四章 邵阳市标定地价公示范围的确定

第一节 确定的原则

一、范围灵活性原则

公示范围的确定主要是基于城市建成区，根据服务政府监管需求，范围可以适当拓展。因此，标定地价公示范围的确定并不局限于城市建成区，可以根据当地政府监管需要，拓展到部分近期规划待建区域，为自然资源主管部门的有关地价管理工作保留一定的弹性空间，增加标定地价成果的适用范围，可为土地出让一级市场提供更多的参考依据。

二、用途主导性原则

各类用地标定区域的划定，应基于土地利用现状，结合城市相关规划空间分布特征，以各土地用途的分布区域为主导，综合划定，尤其是工业用地标定地价公示范围的确定应以经济技术开发区、工业集中区等工业用地主要分布区域为主导划定，无需全域覆盖。

三、空间可重叠性原则

各类型用地标定地价公示范围，在空间分布上是可重叠的，尤其是商服用地、住宅用地两者在城市空间分布特征上客观存在着交叉的情况，商住一体布局的用地项目也较多，因此空间分布上必然存在重叠之处，因此商服、住宅、工业等的标定地价公示范围是可重叠的，但各用途的公示范围叠加后，一般不超过城区基准地价的更新范围。

第二节 确定的方法和技术路线

根据《标定地价规程》的原则和要求，结合标定地价的相关特征及作用定位，本次邵阳市标定地价公示范围的确定是在邵阳市土地市场发育和邵阳市政府服务监管需求的基础上，以邵阳市城市建成区位主体，适当考虑邵阳市近年城市重点规划建设区域进行综合划定。

具体来看，首先是通过外业调查，掌握各类型用途地价样点的分布情况、邵阳市城区行政区划情况、城区土地利用现状及邵阳市城市总体规划等资料；其次是通过提取城市规划边界等各类型边界范围线的矢量文件，并对范围线进行叠加分析，参考现有的邵阳市城区基准地价成果以及邵阳市城市地价动态监测成果，采用专家判定法和政府审议等程序进行综合判定，最终确定商服、住宅、商住、城管一类和工矿仓储用地的标定地价公示范围，详见下图：

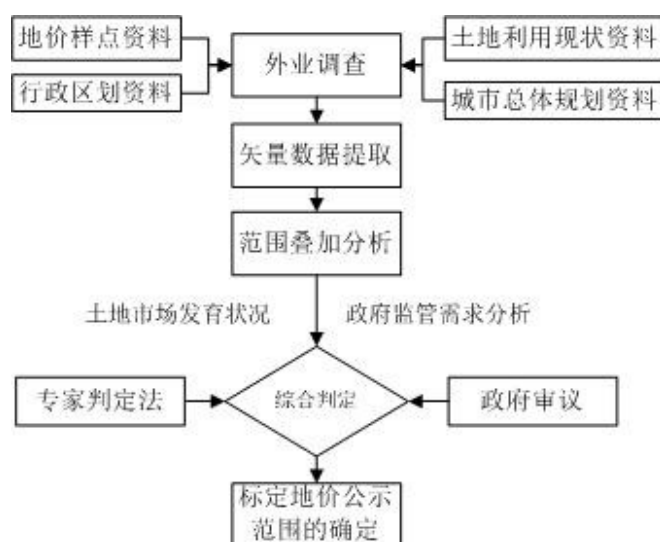


图4-2-1 邵阳市标定地价公示范围确定方法与技术路线图

第三节 确定的过程

一、邵阳市城市建设与发展情况分析

1、邵阳市城区土地利用现状分析

根据调查数据显示，目前邵阳市现有城市用地总规模约61.74平方公里，其中双清区面积为30.8平方公里，大祥区面积为21.4平方公里，北塔区面积为9.54平方公里。具体从用途分布情况来看，商服和住宅用地主要分布在大祥老城商业综合服务组团、小江湖商业综合服务组团和北塔综合服务组团等等老城核中心区域，而工矿仓储用地主要分布在城市西部的邵阳经开区双清片区和城市北部的邵阳经开区北塔片区以及城南的恒安物流园等区域。

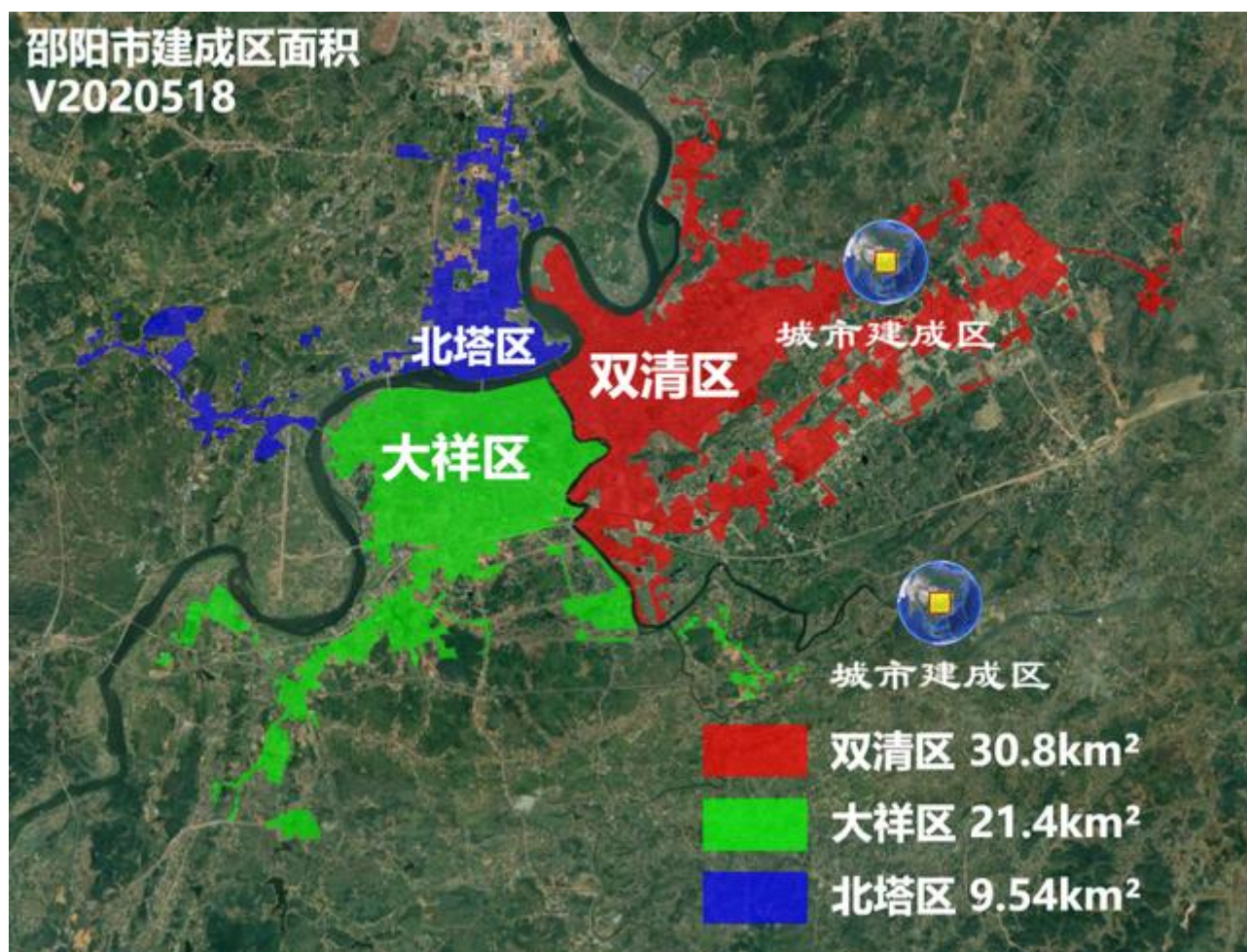


图4-3-1 邵阳市城市建成区卫星影像示意图

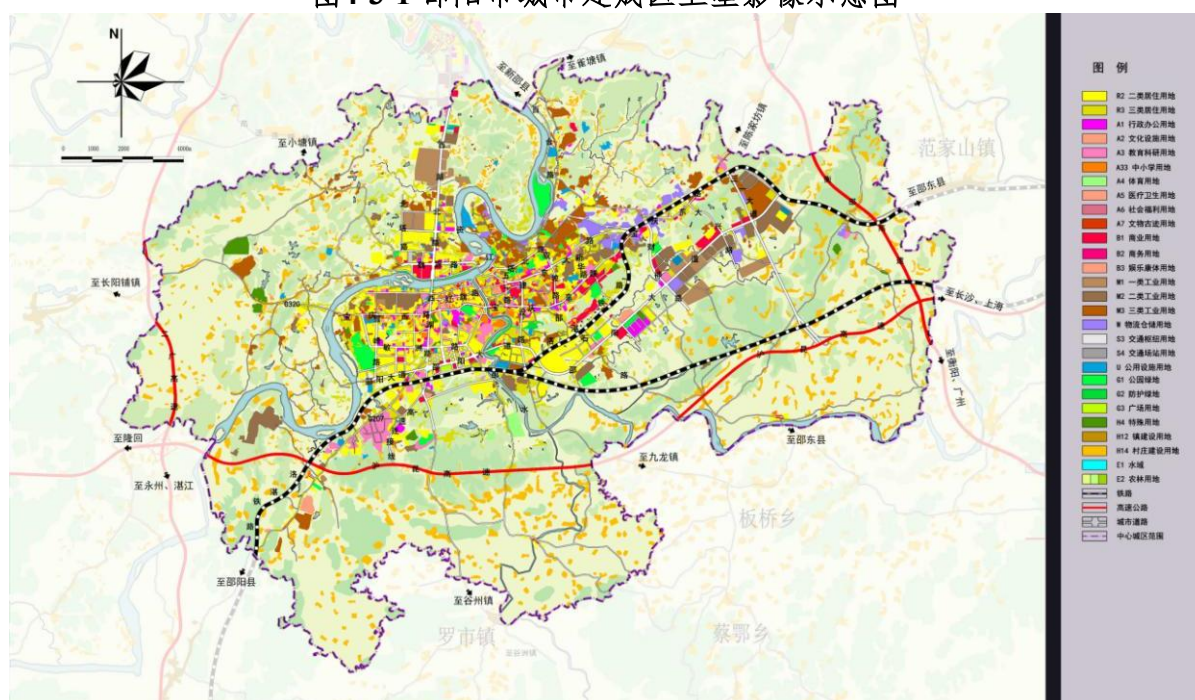


图4-3-2 邵阳市城市建成区现状结构图

2、邵阳市城市总体规划及发展方向分析

根据邵阳市城市总体规划，邵阳市未来的发展方向为：东进：结合区域交通优势，往东重点发展产业功能，打造先进制造业集聚区，构建大城市发展框架；北拓：在北部建设以现代服务业、居住开发和完善城市综合服务功能为重点的城市新区，促进中心城区与新邵的同城化建设；西联：在资江西岸适度发展城市功能，并重点加强城区西部与隆回县、邵阳县之间的交通与经济联系；南延：依托现状建成区及桃花新城、新公共服务中心的建设，近期适当往南发展城市综合功能，完善老城区用地功能，并推进南部职教园区、湘商产业园建设。

根据邵阳县近几年实际建设情况，邵阳市未来的发展重点区域将集中在市区东部，邵阳市政府在2019年政府工作报告中明确提出“加快谋划行政中心东进，整合全市行政资源，集中迁移至宝庆新城带动各类社会资源向东集聚，推动产业园快速发展”。未来几年，随着湖南省“三高四新”战略的进一步实施，已经升级为国家级工业园区的邵阳经开区将承担更多的产业建设任务。邵阳经开区未来将重点打造以中国特种玻璃谷为主导的电子信息产业集群，以汽车制造为主导的先进机械装备制造产业集群，以磷酸铁锂为核心技术的锂电池及锂电池新材料产业集群，以人工智能、5G产业为核心的新经济产业集群等“两主两新”的产业发展整体布局，辅以发展发制品、生物医药等特色产业。该部分产业的布局主要集中在城区东部。

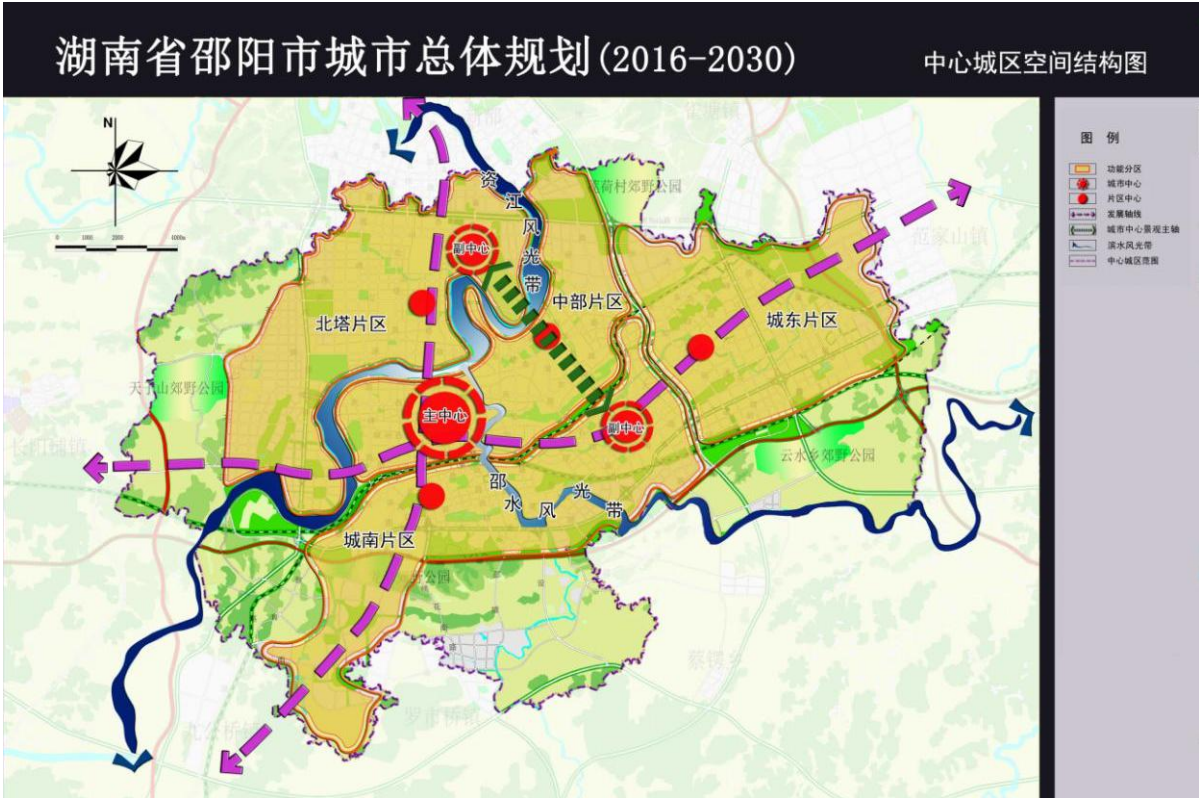


图 4-3-3 邵阳市城市总体规划与发展方向示意图

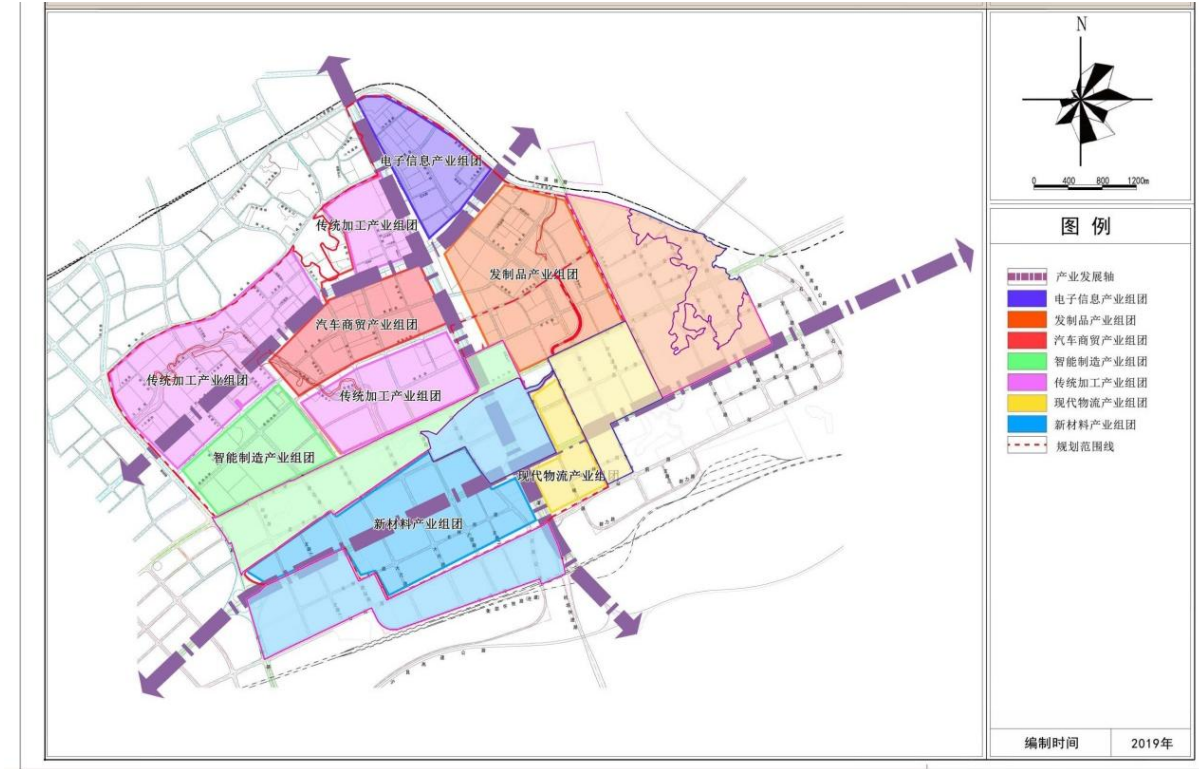


图4-3-4 湖南邵阳经济开发区宝庆工业区产业结构图

二、商服用地标定地价公示范围的确定

1、商服用地布局范围分析及地价样点分布情况

根据外业调查数据显示，邵阳市城市商服用地主要分布在城市周边区域，主要原因为在进行样点调查过程中，老城区的纯商业用地样点资料不齐全，难以收集到可完整的作为标准宗地的商服样点，因此主要收集到的是城区周边新建成的纯商业样点以及部分老城区商住用地分离出商业样点。

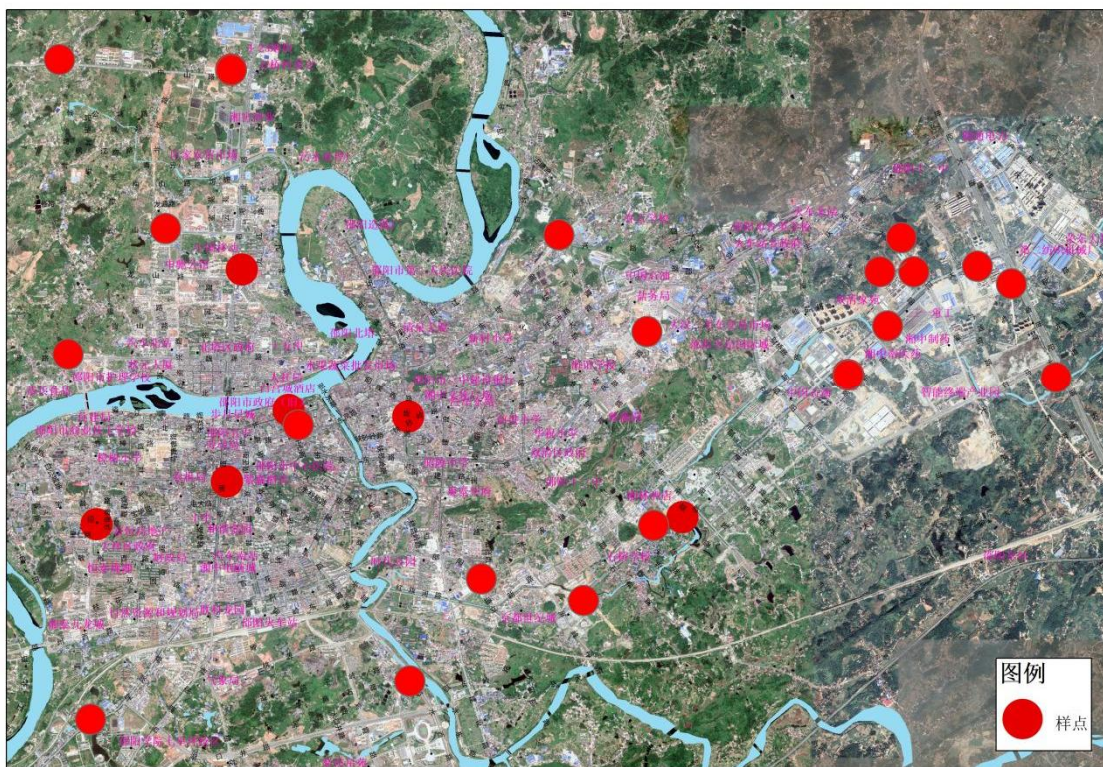


图4-3-5 邵阳市商服用地地价样点布局图

2、商服用地标定地价相关范围线叠加分析

根据《标定地价规程》的原则和要求，我们通过叠加邵阳市城市总体规划范围线和邵阳市城区基准地价更新范围线，结合外业调查所获取的商服用地地价样点资料分布情况进行综合分析，以邵阳市建成区为主，参考商服用地布局情况，对规划建设区域进行删减，尤其是城市总体规划远景用地区域进行核减，另外对大面积的现状还是农用地的区域进行同核减，或者不属于近三年的城市重点建设方向进行核减，另外对无交易案例的区域作进一步核

减，并参考邵阳市城区基准地价的土地级别范围线进行修正微调，经过专家判定和政府审议最终确定商服用地标定地价公示范围。

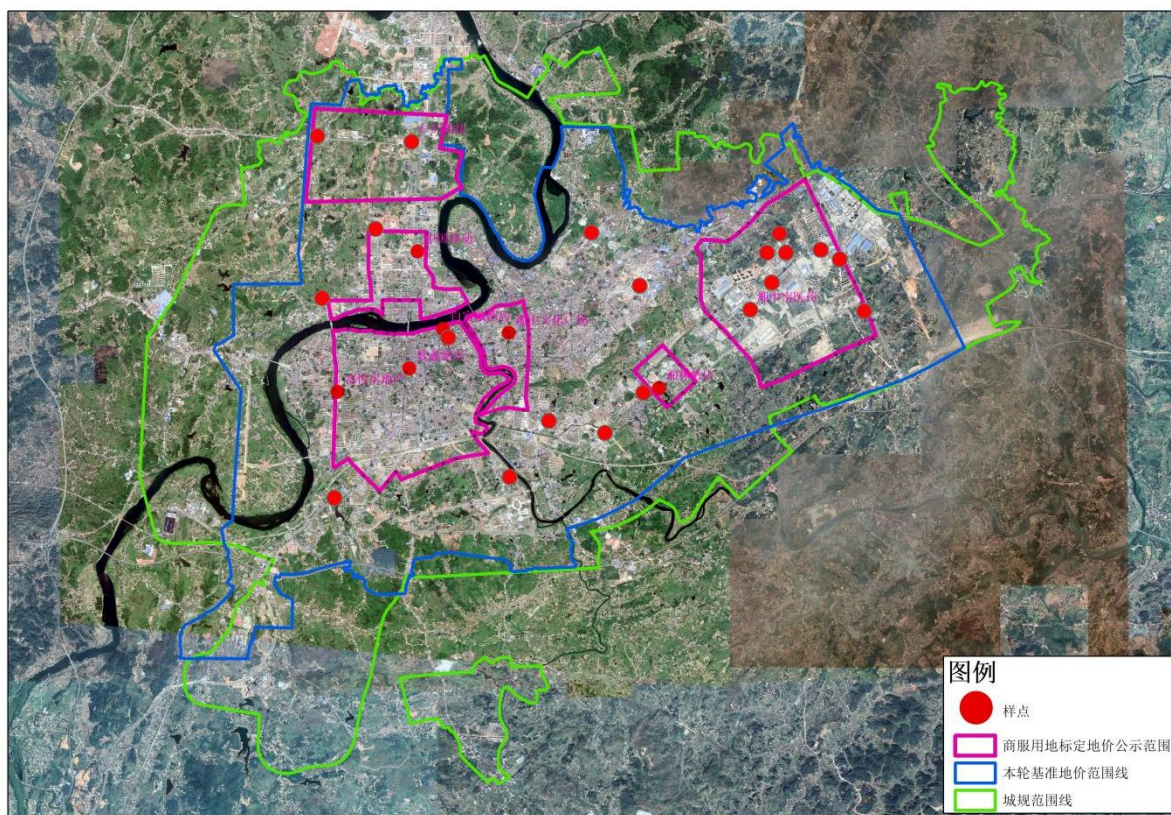


图4-3-6 邵阳市商服用地标定地价相关范围线叠加分析示意图

3、商服用地标定地价公示范围的确定及分析

通过叠加分析及修正后，最终确定商服用地标定地价公示范围面积为40.26平方公里，主要分布在老城区、北塔、新市政府和宝庆工业园等区域，老城区北至云山路，南至桃园路；其北塔片四至范围北起国道320、南至南山路、西至雪峰路以西350米，东至污水处理厂；新市政府片包括新市政府周边区域；宝庆工业园片四至范围北起宝庆东路、南至新城大道、西至昭阳路，东至世纪大道。详见下图：

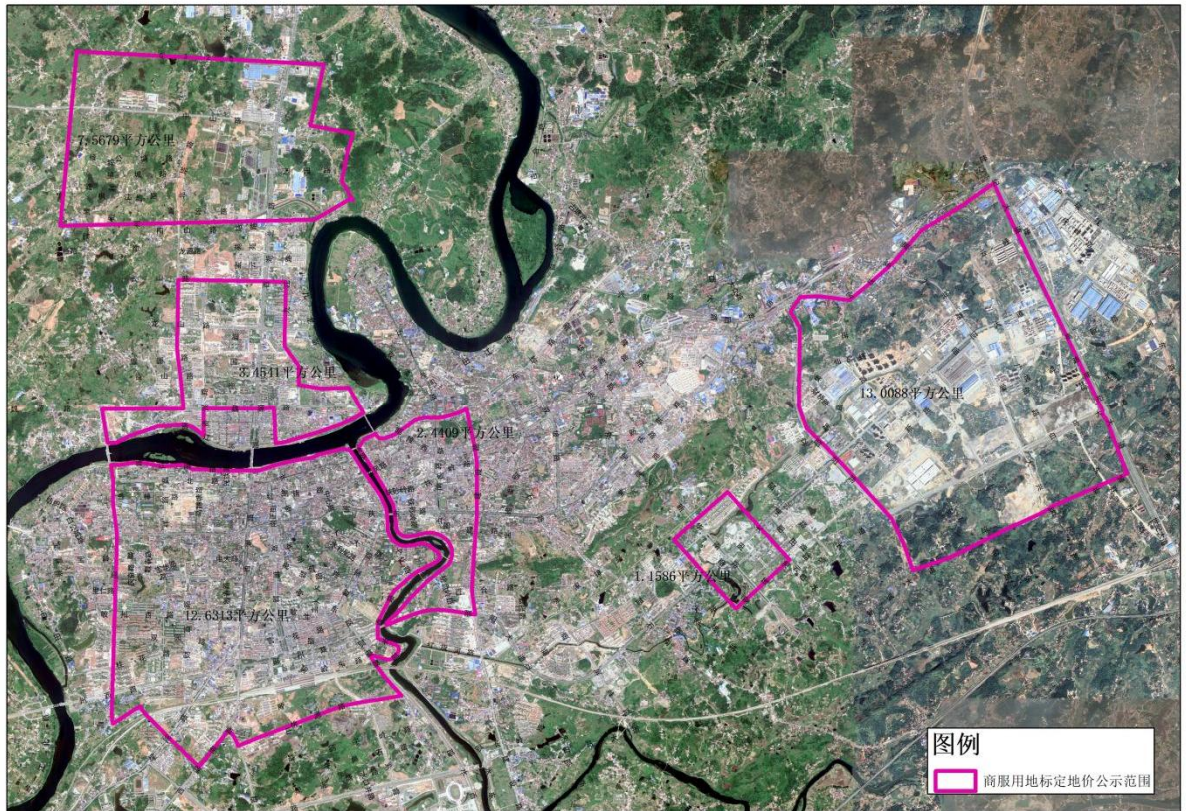


图4-3-7 邵阳市城区商服用地标定地价公示范围示意图

总体分析来看，邵阳市商服用地标定公示范围面积40.26平方公里，小于城市总体规划的范围和基准地价更新范围，符合邵阳标定地价规程的原则和要求，与邵阳市基准地价成果进行了有效衔接，体现了标定地价的特点和差异，能有效满足邵阳市地价管理工作的需要。本次商服用地标定地价公示范围未完全包含收集样点的主要原因为：在举办听证会过程中，部分听证代表对商服用地样点中使用加油站用地存疑，因此在会后进行充分研究和对接后将商服用地样点中占比较大的加油站用地予以剔除，修改后的商服用地标定地价公示范围能够满足邵阳市政府监管工作的需要。详情见下表：

表4-3-1 邵阳市商服用地标定地价相关范围面积一览表

范围类型	面积（平方公里）
邵阳市城市总体规划范围	212.82
邵阳市基准地价更新范围	141.45
邵阳市商服用地标定地价公示范围	40.26

三、住宅用地标定地价公示范围的确定

1、住宅用地布局范围分析及地价样点分布情况

根据实地调查，我们发现邵阳市的大型楼盘，住宅小区主要分布在市区核心位和市区东部区域。具体的分布特点来看，邵阳市大型楼盘、住宅小区的分布有以下几个特征，一是靠近资水河、邵水河等河流的两侧分布；二是靠近山体、公园等生态环境较好，视野开阔的区域也相对较多；三是靠近学校的周边住宅小区也分布相对较多；四是城市新开发的主要交通干道两侧分布也相对较多，总体而言，邵阳市的住宅用地地价样点主要分布在城市的东面和中心区，城市北面和南面有少量零星分布，。

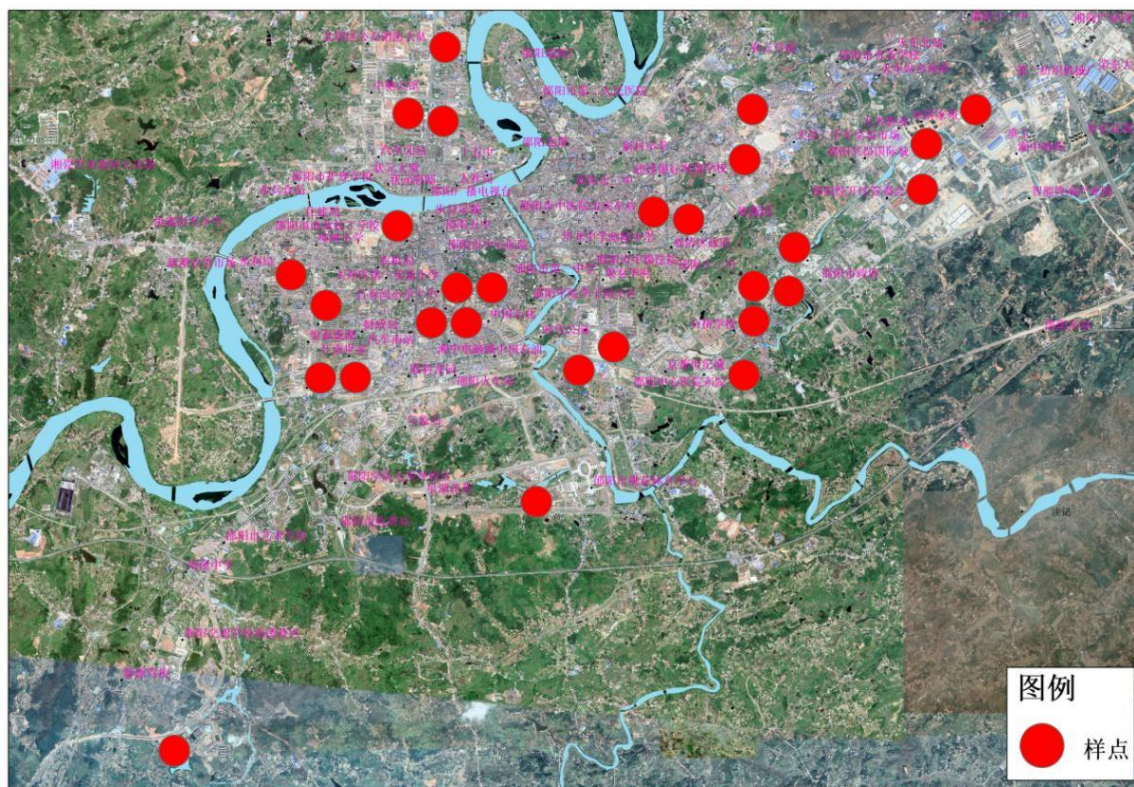


图4-3-8 邵阳市城区住宅用地地价样点分布图

2、住宅用地标定地价相关范围线叠加分析

根据《标定地价规程》的原则和要求，我们通过叠加城市总体规划范围线和邵阳市城区基准地价更新范围线，结合外业调查所获取的住宅用地地价样点资料分布情况进行综合分析，以邵阳市建成区为主，参考住宅用地布局情

况，对规划建设区域进行删减，尤其是城市总体规划远景用地区域进行核减，另外对大面积的现状还是农用地的区域进行同核减，或者不属于近三年的城市重点建设方向进行核减，另外对无交易案例的区域作进一步核减，并参考邵阳市城区基准地价的土地级别范围线进行修正微调，最终经过专家判定和政府审议最终确定住宅用地标定地价公示范围。

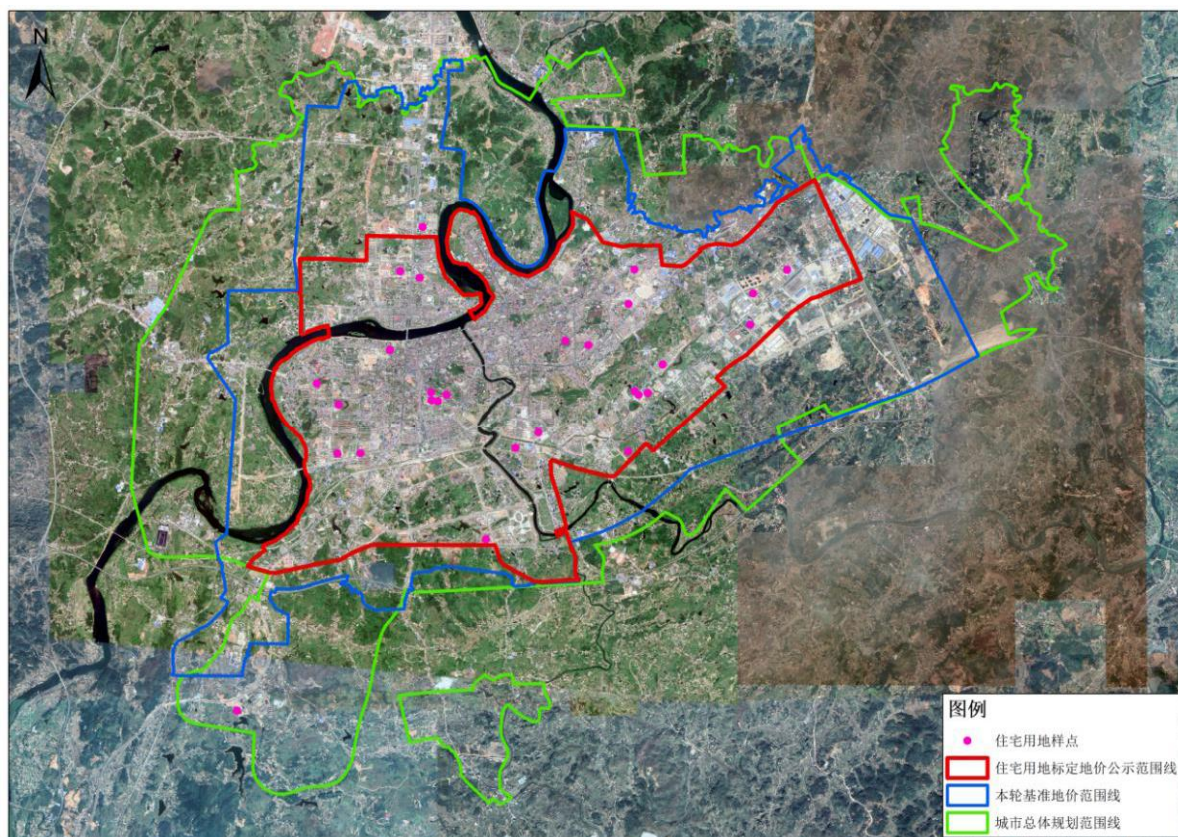


图4-3-9 邵阳市住宅用地标定地价相关范围线叠加分析示意图

3、住宅用地标定地价公示范围的确定及分析

通过叠加分析及修正后，最终确定住宅用地标定地价公示范围面积为74.01平方公里，包含了大祥区大部分区域和双清区、北塔区部分区域，其四至范围北起云山路、南至新城大道、西至资水，东至世纪大道。

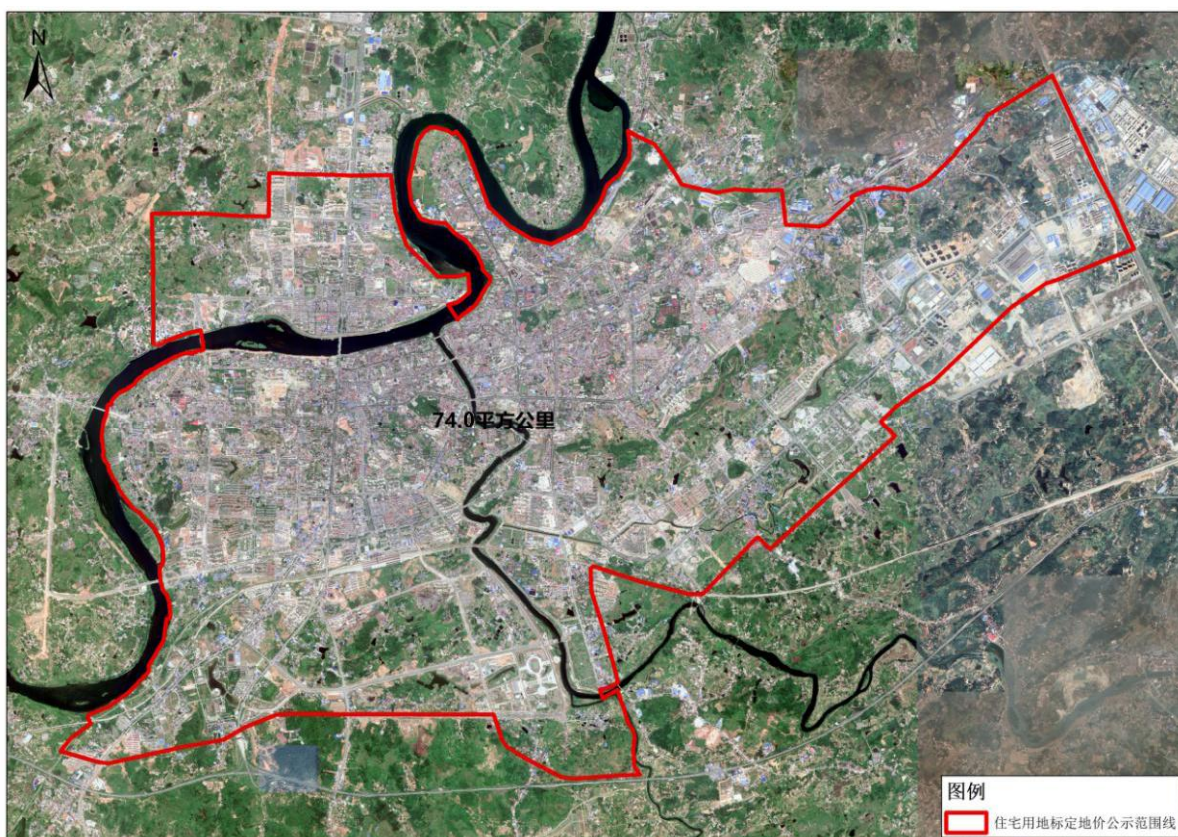


图4-3-10 邵阳市城区住宅用地标定地价公示范围示意图

总体分析来看，邵阳市住宅用地标定公示范围面积74.01平方公里，小于城市总体规划的范围和基准地价更新范围，符合标定地价规程的原则和要求，与邵阳市基准地价更新成果进行了有效衔接，体现了标定地价的特点和差异，能有效满足邵阳市地价管理工作的需要。邵阳市住宅用地标定地价公示范围的划定主要是基于以下几个方面的考虑：一是住宅用地标定地价公示范围的确定主要是基于城市建成区，适当扩展到近期规划重点建设区域，二是，需考虑到城市住宅用地的现状分布状况以及未来的规划布局；三是，需考虑住宅标准宗地样点分布状况，因此，我们对无住宅标准宗地样点区域，非近期规划重点建设区域以及无政府服务监管需求的区域进行核减，核减后的面积既体现了邵阳市城市建成区的现状和住宅用地的布局特征，同时也满足邵阳市政府监管工作的需要，体现了标定地价的特点，符合邵阳市实际情况。详情见下表。

表4-3-2 邵阳市住宅用地标定地价相关范围面积一览表

范围类型	面积（平方公里）
邵阳市城市总体规划范围	212.82
邵阳市基准地价更新范围	141.45
邵阳市住宅用地标定地价公示范围	74.01

四、工业用地标定地价公示范围的确定

1、工业用地布局范围分析及地价样点分布情况

根据实地调查，我们发现邵阳市的工业用地样点主要分布在邵阳市经济技术开发区北塔片区和双清片区以及南部和城南的恒安物流园等区域，不同于商服、住宅用地，邵阳市工业用地分布较为集中，主要分布在城市北部邵阳经开区和城市东部，其他地区为零星工业用地分布，此外，中心城区以商服、住宅用地为主，基本无工业用地的布局，邵阳市工业用地的利用现状与邵阳市的城市总体规划中的土地用途管制相衔接，体现了邵阳市的规划计划方向、产业政策导向，符合邵阳市的客观实际。

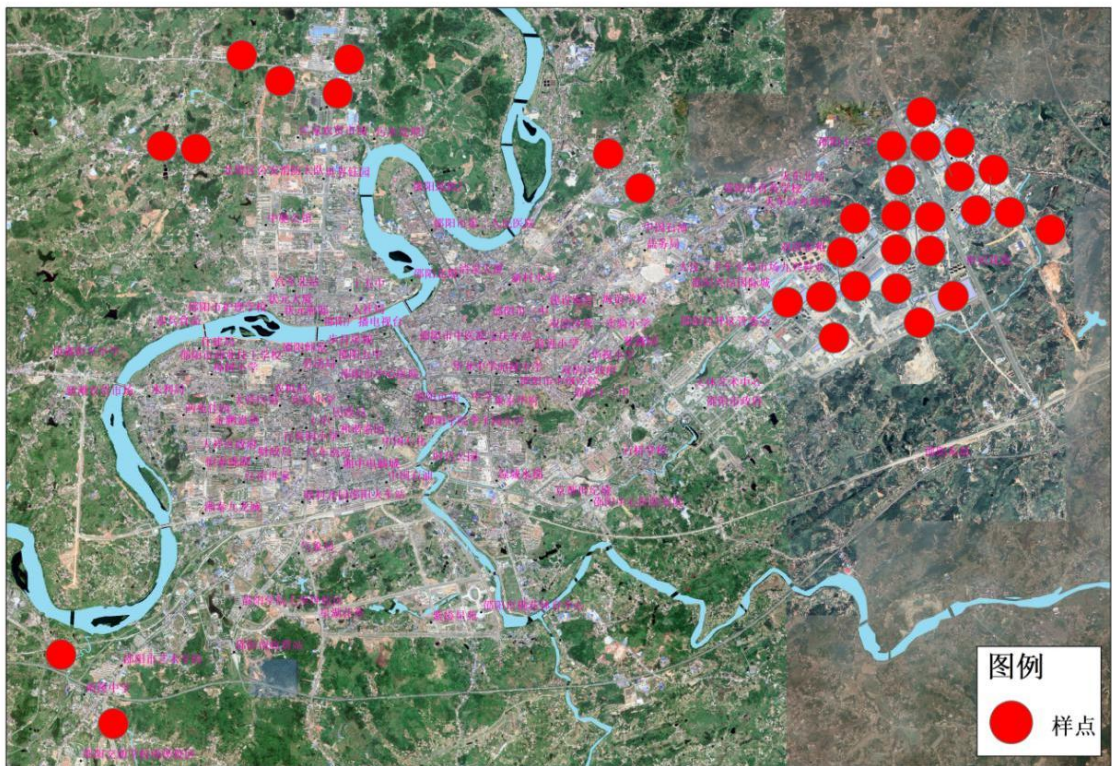


图4-3-11 邵阳市城区工业用地地价样点分布示意图

2、工业用地标定地价相关范围线叠加分析

根据《标定地价规程》的原则和要求，我们通过叠加城市总体规划范围线和邵阳市城区基准地价更新范围线，结合外业调查所获取的工业用地地价样点资料分布情况进行综合分析，以邵阳市建成区为主，参考工业用地布局情况，对规划建设区域进行删减，尤其是城市总体规划远景用地区域进行核减，另外对大面积的现状还是农用地的区域进行同核减，或者不属于近三年的城市重点建设方向进行核减，另外对无交易案例的区域作进一步核减，并参考邵阳市城区基准地价的土地级别范围线进行修正微调，最终经过专家判定和政府审议最终确定工业用地标定地价公示范围。

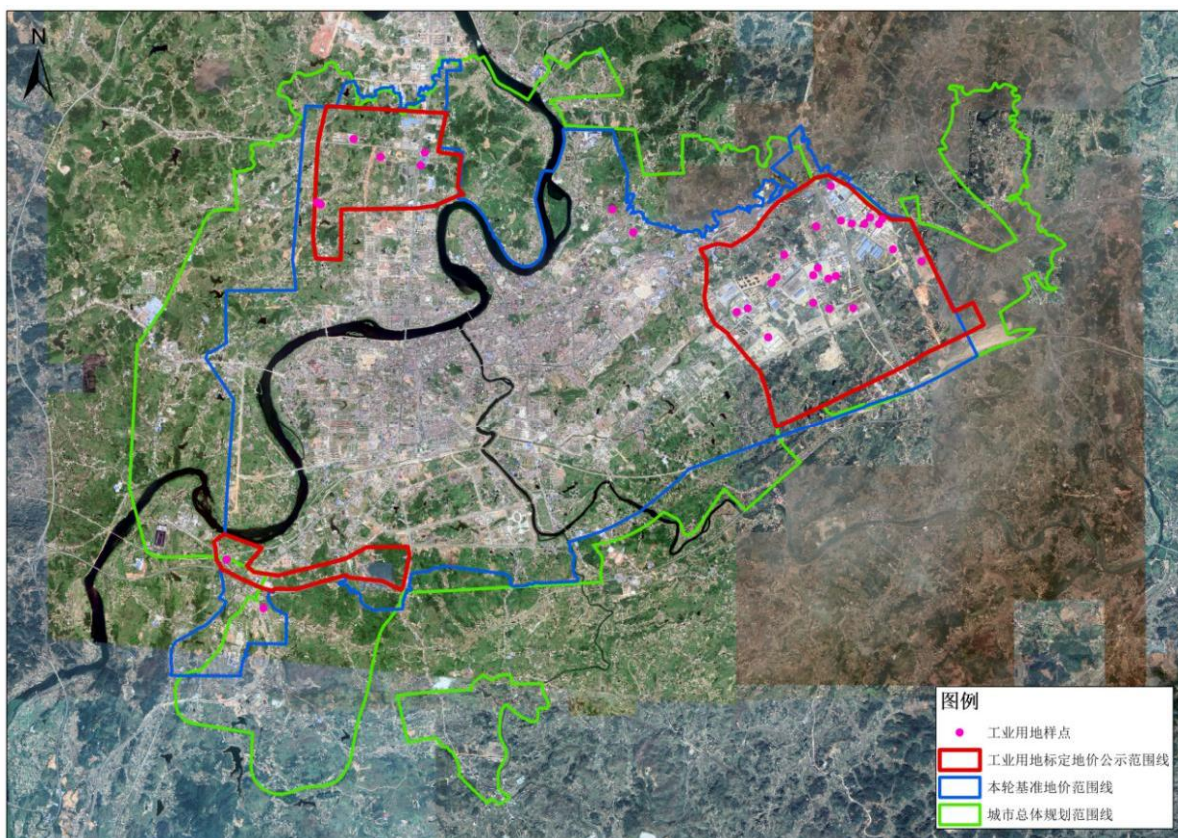


图4-3-12 邵阳市工业用地标定地价相关范围叠加分析示意图

3、工业用地标定地价公示范围的确定及分析

通过叠加分析及修正后，最终确定工业用地标定地价公示范围面积为33.98平方公里，主要分布在北塔区和双清区等区域，其东部区块四至范围北起宝庆东路、南至站前大道、西至昭阳路，东至沪瑞线；其北部区块四至范围北起G320、南至龙山路、西至雪峰路，东至西湖北路以东1000米。其南部区块四至范围北起新城大道、南至沪昆高速、西至社山村，东至桃花路。

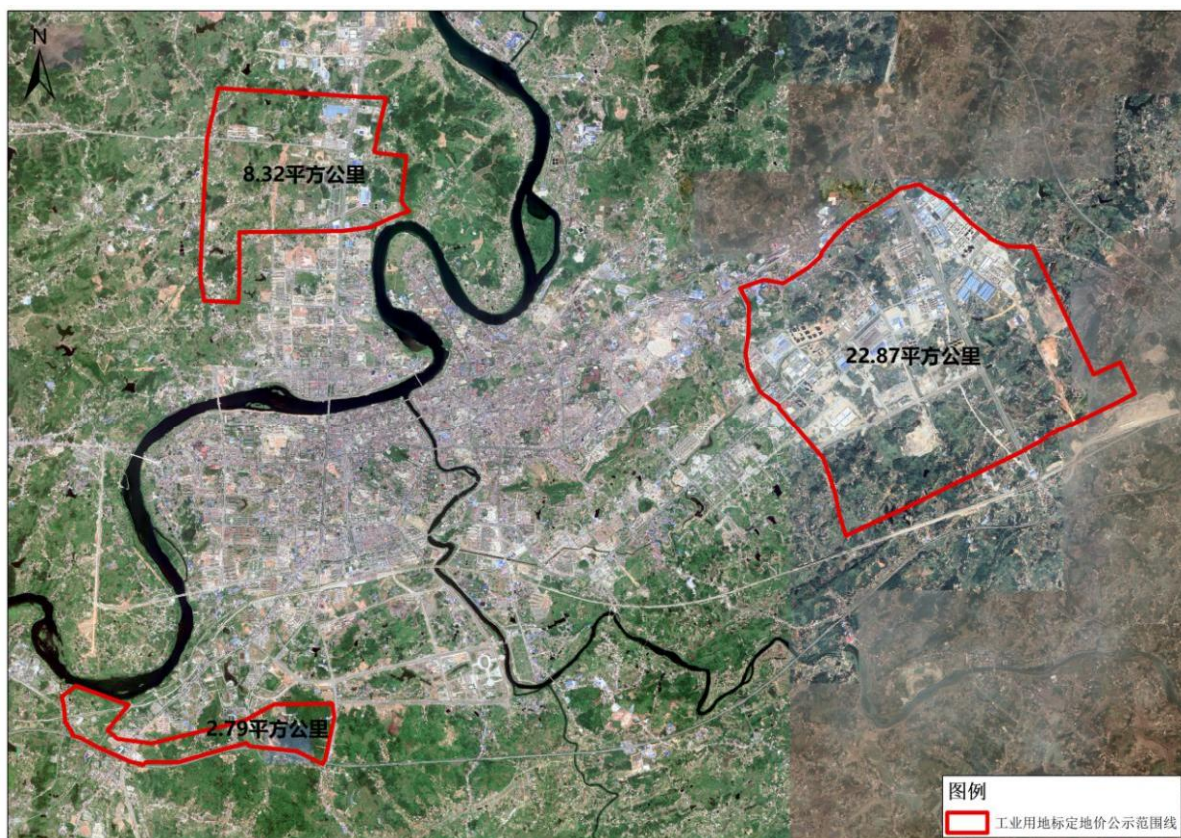


图4-3-13 邵阳市城区工业用地标定地价公示范围示意图

总体分析来看，邵阳市工业用地标定公示范围面积33.98平方公里，范围的确定以邵阳市工业园区为基础，总体小于城市总体规划的范围和基准地价更新范围，符合标定地价规程的原则和要求，与邵阳市基准地价成果进行了有效衔接，体现了标定地价的特点和差异，能有效满足邵阳市地价管理工作的需要。邵阳市工业用地标定公示范围体现了邵阳市城市建成区的现状和工业用地的布局特征，同时也满足邵阳市政府监管工作的需要，体现了标定地价的特点，符合邵阳市实际情况。详情见下表。

表4-3-3 邵阳是工业用地标定地价相关范围面积一览表

范围类型	面积（平方公里）
邵阳市城市总体规划范围	212.82
邵阳市基准地价更新范围	141.45
邵阳市工业用地标定地价公示范围	39.98

五、商住用地标定地价公示范围的确定

1、商住用地布局范围分析及地价样点分布情况

根据实地调查，我们发现邵阳市的大部分新建楼盘均为商住用地，商住用地在整个城区的建成区均有分布。主要集中在自然资源环境好，基础设施完善，靠近主次干道的区域。总体而言，除污染较大的工业园区外，整个城市建成区均有商住用地样点分布。

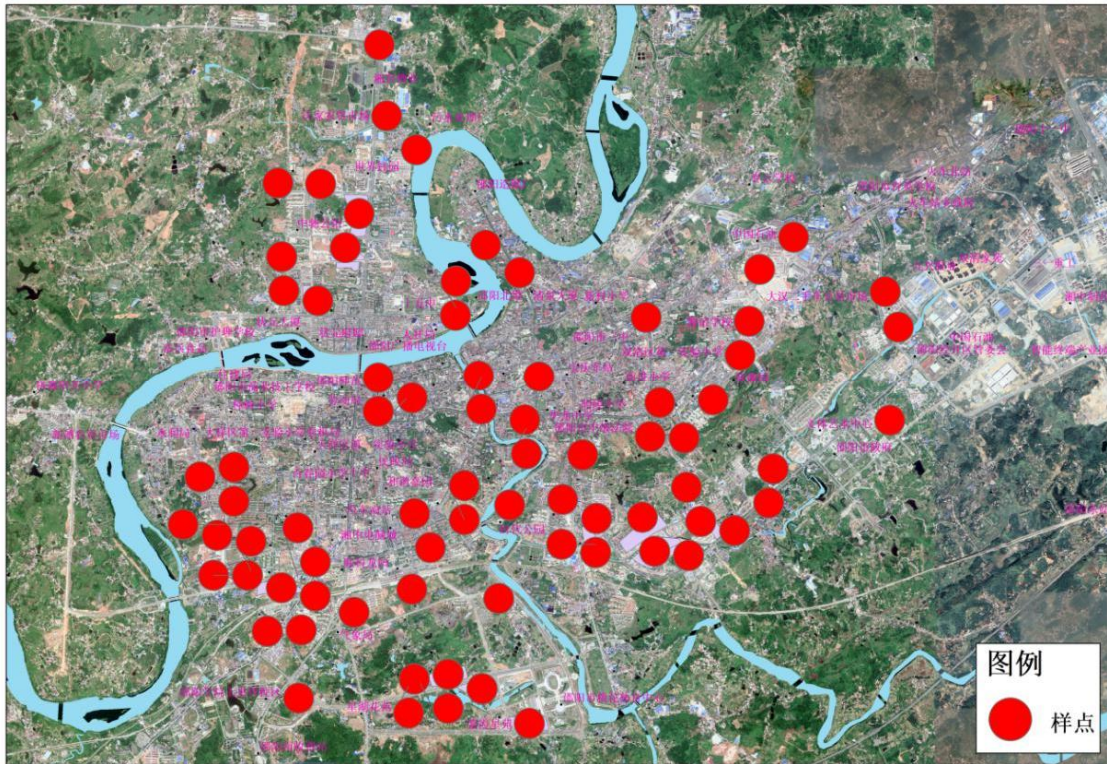


图4-3-14 邵阳市城区商住用地地价样点分布图

2、商住用地标定地价相关范围线叠加分析

根据《标定地价规程》的原则和要求，我们通过叠加城市总体规划范围线和邵阳市城区基准地价更新范围线，结合外业调查所获取的住宅用地地价样点资料分布情况进行综合分析，以邵阳市建成区为主，参考商住用地布局情况，对规划建设区域进行删减，尤其是城市总体规划远景用地区域进行核减，另外对大面积的现状还是农用地的区域进行同核减，或者不属于近三年的城市重点建设方向进行核减，另外对无交易案例的区域作进一步核减，并参考

邵阳市城区基准地价的土地级别范围线进行修正微调，最终经过专家判定和政府审议最终确定商住用地标定地价公示范围。

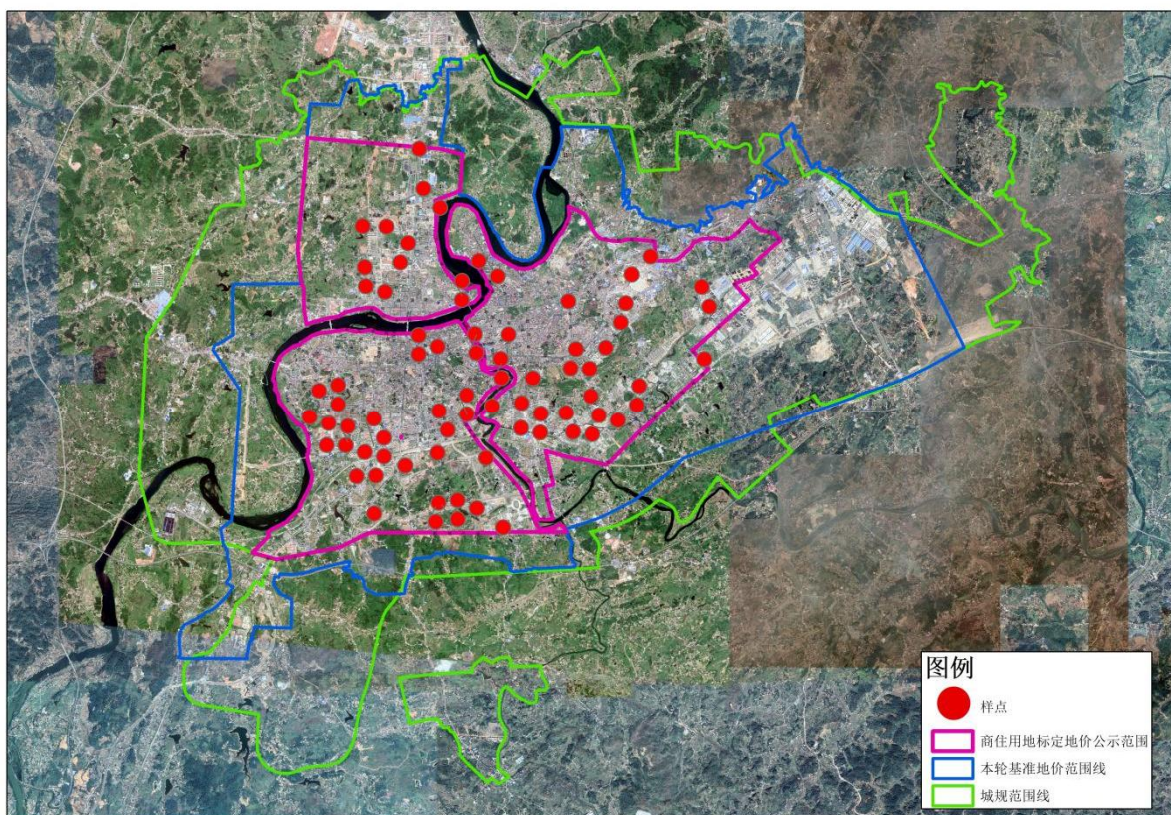


图4-3-15 邵阳市商住用地标定地价相关范围线叠加分析示意图

3、商住用地标定地价公示范围的确定及分析

通过叠加分析及修正后，最终确定住宅用地标定地价公示范围面积为71.67平方公里，主要分布在大祥区和北塔区大部分区域以及双清区西部部分区域，其四至范围北起中山路、南至新城大道、西至资水，东至大兴路。

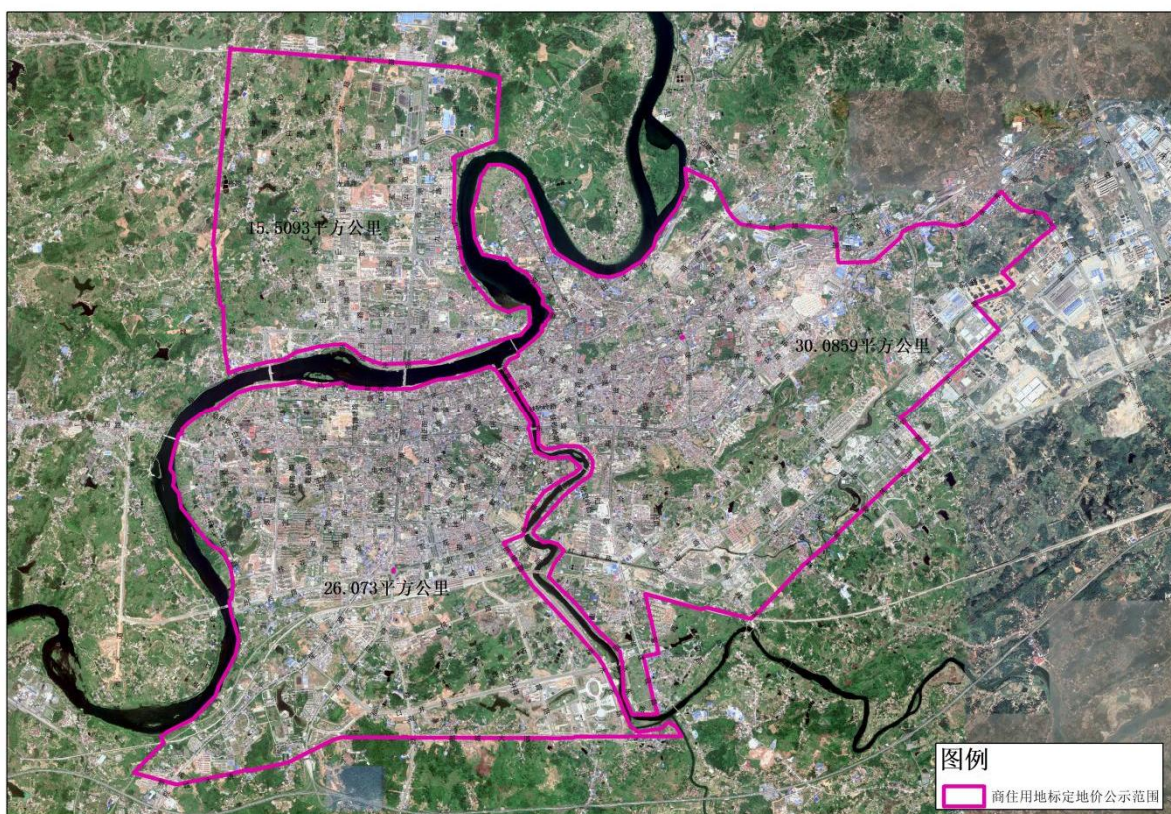


图4-3-16 邵阳市城区商住用地标定地价公示范围示意图

总体分析来看，邵阳市商住用地标定公示范围面积71.67平方公里，小于城市总体规划的范围和地价动态监测范围，符合标定地价规程的原则和要求，与邵阳市基准地价成果和动态监测成果进行了有效衔接，体现了标定地价的特点和差异，能有效满足邵阳市地价管理工作的需要，体现了邵阳市城市建成区的现状和住宅用地的布局特征，同时也满足邵阳市政府监管工作的需要，体现了标定地价的特点，符合邵阳市实际情况。详情见下表。

表4-3-4 邵阳市商住用地标定地价相关范围面积一览表

范围类型	面积（平方公里）
邵阳市城市总体规划范围	212.82
邵阳市基准地价更新范围	141.45
邵阳市住宅用地标定地价公示范围	71.67

六、公共管理与公共服务一类用地标定地价公示范围的确定

1、公共管理与公共服务一类用地布局范围分析及地价样点分布情况

根据外业调查数据显示，邵阳市城市公共管理与公共服务一类用地分布

较为零散，主要分布在城市外围区域，主要原因为在进行样点调查过程中，近几年在国家相关政策引导下，邵阳市出现了少量的新建公共管理与公共服务项目以出让的方式获得土地，大部分公共管理与公共服务一类用地都是划拨土地，因此只收集到4宗以出让方式的样点。



图4-3-17 邵阳市公共管理与公共服务一类用地地价样点布局图

2、公共管理与公共服务一类用地标定地价相关范围线叠加分析

根据《标定地价规程》的原则和要求，我们通过叠加邵阳市城市总体规划范围线和邵阳市城区基准地价更新范围线，结合外业调查所获取的公共管理与公共服务一类用地地价样点资料分布情况进行综合分析，以邵阳市建成区为主，参考公共管理与公共服务一类用地布局情况，对规划建设区域进行删减，尤其是城市总体规划远景用地区域进行核减，另外对大面积的现状还是农用地的区域进行同核减，或者不属于近三年的城市重点建设方向进行核减，另外对无交易案例的区域作进一步核减，并参考邵阳市城区基准地价的土地级别范围线进行修正微调，经过专家判定和政府审议最终确定公共管理

与公共服务一类用地标定地价公示范围。

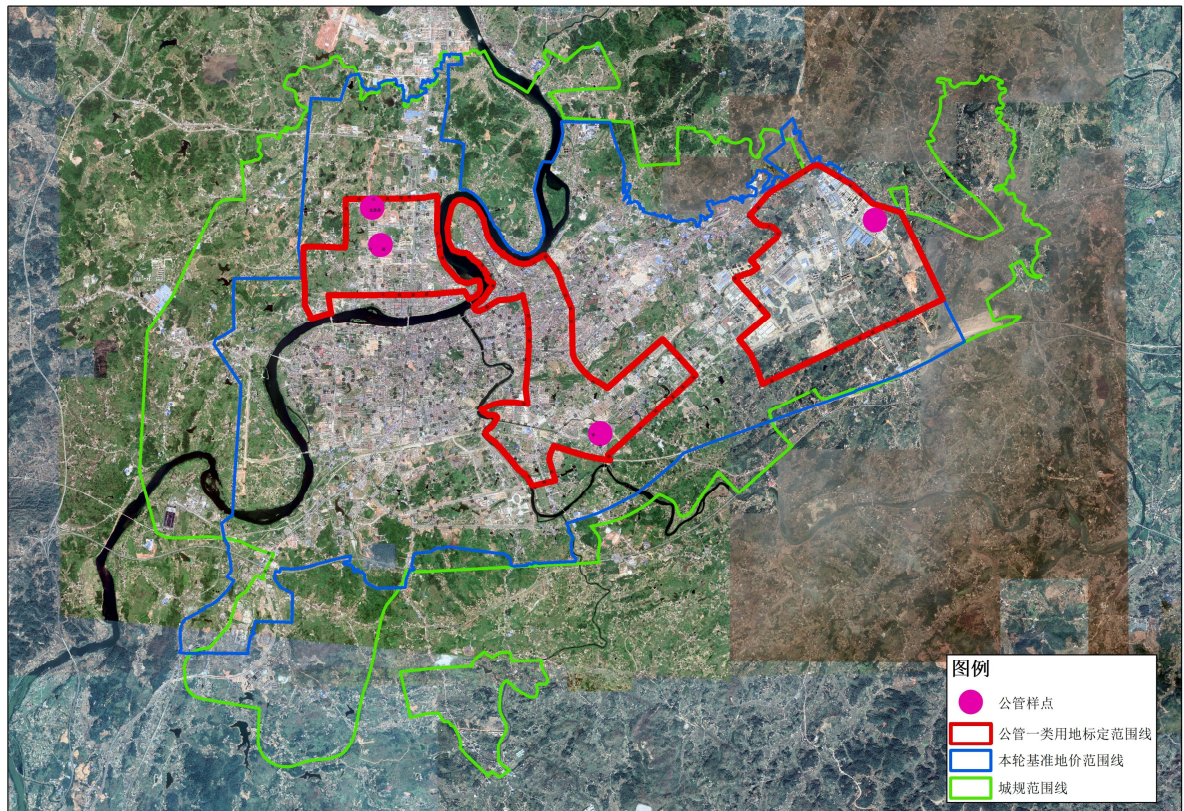


图4-3-18 邵阳市公共管理与公共服务一类用地标定地价相关范围线叠加分析示意图

3、公共管理与公共服务一类用地标定地价公示范围的确定及分析

通过叠加分析及修正后，最终确定公共管理与公共服务一类用地标定地价公示范围面积为37.05平方公里，主要分布在北塔区和双清区等区域，其北塔片四至范围北起南山路、南至资水、西至097县道，东至九龙路；东部区片一四至范围北起资水、南至爱莲池路、西至邵水，东至双坡路；东部区片二四至范围北起宝庆东路、南至新城大道、西至昭阳路，东至沪瑞线。详见下图：

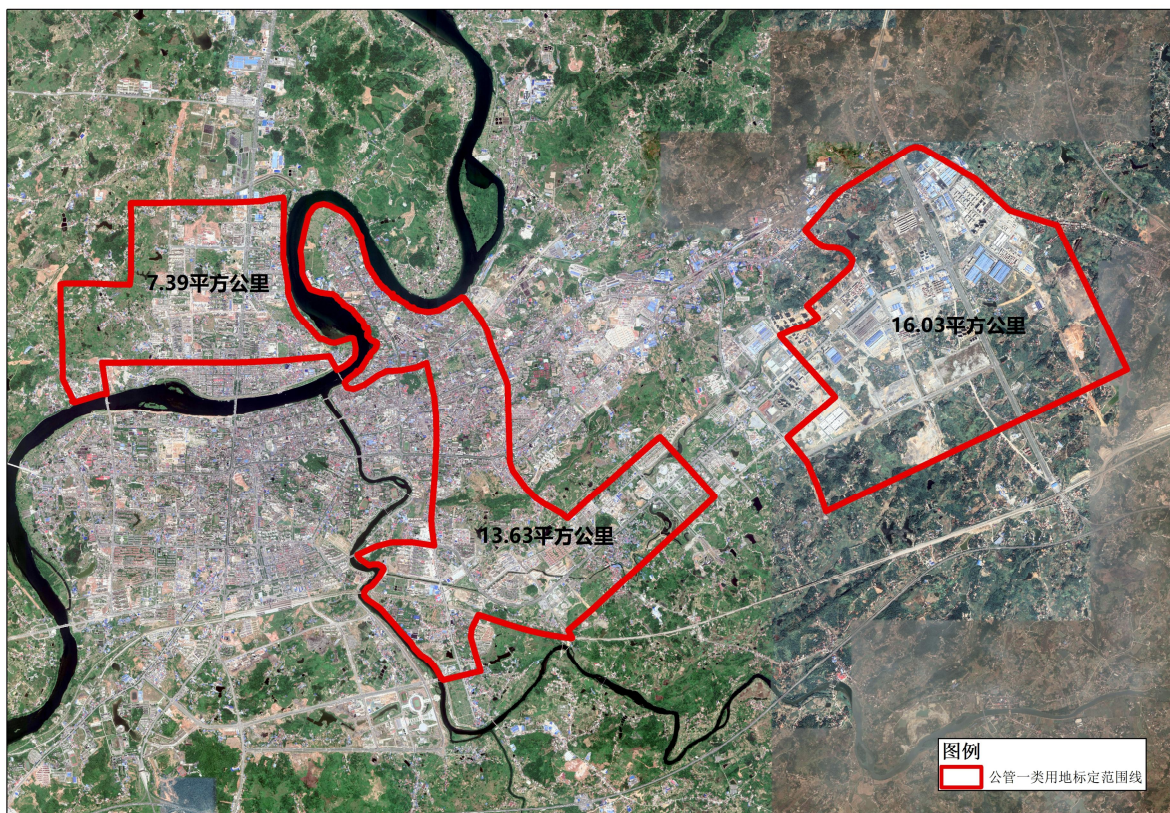


图4-3-19 邵阳市城区公共管理与公共服务一类用地标定地价公示范围示意图

总体分析来看，邵阳市公共管理与公共服务一类用地标定公示范围面积37.05平方公里，小于城市总体规划的范围和基准地价更新范围，符合邵阳标定地价规程的原则和要求，与邵阳市基准地价成果进行了有效衔接，体现了标定地价的特点和差异，能有效满足邵阳市地价管理工作的需要，体现了邵阳市城市建成区的现状和公共管理与公共服务一类用地的布局特征，同时也满足邵阳市政府监管工作的需要，体现了标定地价的特点，符合邵阳市实际情况。详情见下表：

表4-3-4 邵阳是公共管理与公共服务一类用地标定地价相关范围面积一览表

范围类型	面积（平方公里）
邵阳市城市总体规划范围	212.82
邵阳市基准地价更新范围	141.45
邵阳市公共管理与公共服务一类用地标定地价公示范围	37.05

七、城区标定地价公示范围确定结果

邵阳市城区城市总体规划图的城镇范围大于土地规划修编范围，其它方

向中心城区边界范围在两张图上均基本一致。结合邵阳市近期发展重点区域规划，按照“东进西联，中优南拓”总体思路，最终确定本次邵阳市城区标定地价公示范围的面积约为114.79平方公里。本次城区标定地价公示范围涵盖了邵阳市双清区、大祥区、北塔区建成区域及邵阳经济开发区，小于邵阳市城区基准地价更新范围141.45平方公里。

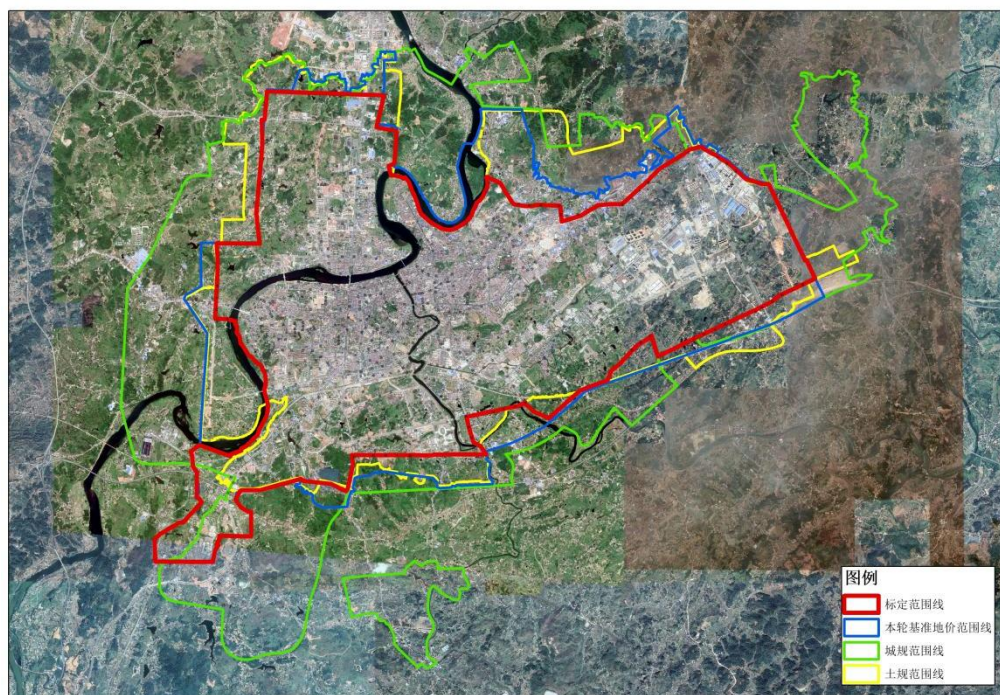


图4-3-20 邵阳市城区标定地价公示范围确定过程图

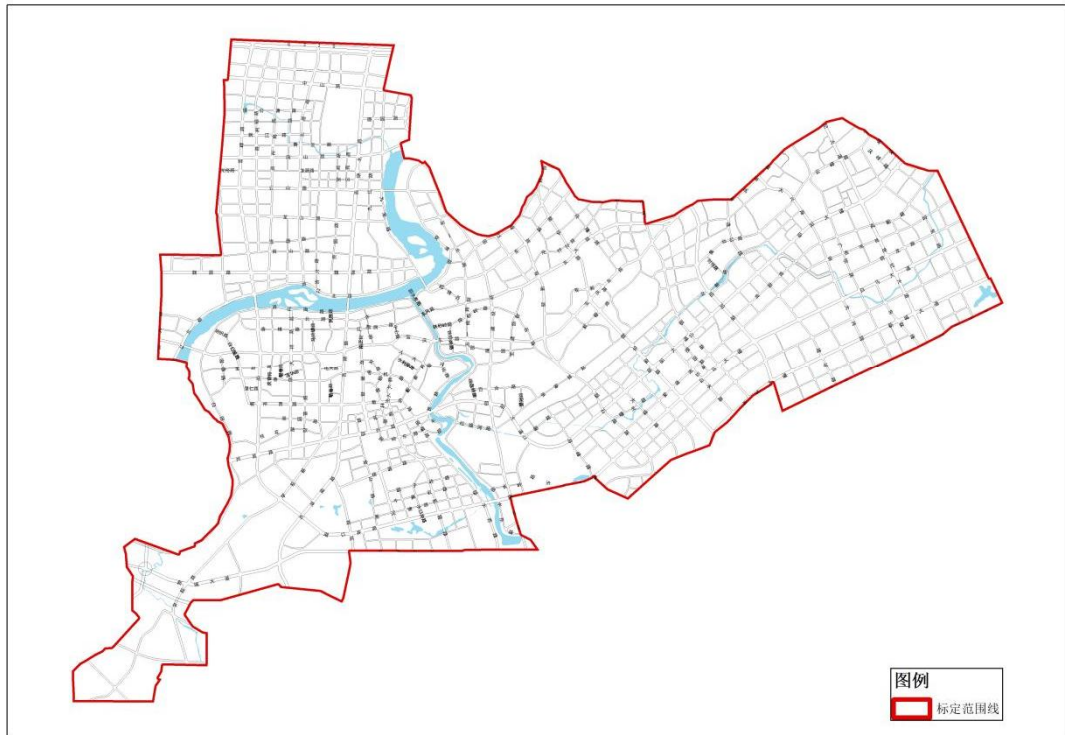


图4-3-21 邵阳市城区标定地价公示范围图

第五章 邵阳市标定区域的划分

第一节 划分原则与要求

一、划分原则

1、均质均价原则

同一标定区域内，土地利用状况、利用状况、主导地价影响因素等相似，地价水平基本接近。

2、管理便利原则

标定区域界线不宜突破行政区划、产业区划、商业商务区、成片保障性住房等规划范围边界。

3、宗地完整原则

标定区域界线应保持内部的宗地完整性。

二、划分要求

标定区域的划分要满足以下基本要求：

(1) 在已有土地级别或均质区域的基础上，结合地质地貌、水土条件、土地利用和市场发育程度等进行；在已建立地价动态监测体系的地区，标定区域的划分宜参照具有较好现势性的地价区段。

(2) 建设用地标定区域划分时，除区位因素外，还应关注土地位置、面积、形状、宽度、深度、临街状况、地形、地势等土地条件及土地用途、开发程度、建筑密度、建筑容积率、地上地下主要建（构）筑物的用途、建筑结构、建筑成新等土地利用状况。

(3) 标定区域的分界线，宜采用河流、沟渠、道路、堤坝等线状地物，产业、商业商务区、成片住宅等的规划或现状范围边界，行政区划界线以及有明显标志的权属界线。

(4) 标定区域的数量和空间界线宜根据市场发育的水平差异及政府

的服务与监管需求动态调整。

（5）每个商业商务区原则上应划分为独立的标定区域，如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大，可划分为两个或多个标定区域。

（6）每个产业园区原则上应划分为独立的标定区域，如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大，可划分为两个或多个标定区域。

（7）商业商务区、产业园区范围内成片的现状住宅用地，应划分为住宅用途标定区域。

（8）以宗地混合利用为主的区域，可单独划分为特定类型的混合利用标定区域。

（9）独立的大型城市综合体、地标性建筑物可划分为单独的标定区域。

第二节 划分方法及程序

一、划分方法

（一）划分方法简介

根据《标定地价规程》的规定，标定区域的划分共包括多因素综合评价法、地价水平归纳法、专家评判法和叠加法共四种方法。具体的方法介绍如下：

1、多因素综合评价法

城镇、独立工矿区范围内的建设用地及农村建设用地的土地等级质量评价具体参照《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）执行。

2、地价水平归纳法

按照标定区域的划分要求，参照市场交易样本、地价监测点等样点地价水平，将土地利用类型与利用状况相似、地价水平接近且位置相邻的区段归并为同一标定区域。

3、专家评判法

依据专家经验，以现有的基准地价、地价动态监测等地价成果为基础，结合各用途地价分布的空间特征，根据土地市场的变动情况和地价影响因素做出综合判断，划分标定区域。

4、叠加法

以地形图及土壤图、土地利用条件各要素的等值线及其作用边界、城乡相关规划的功能分界线与地价水平要素逐步叠加后形成的封闭区域为基础，结合实地调查调整，形成标定区域。

（二）划分方法选择

按照标定区域划分的原则和要求，根据外业调查所掌握的资料，结合邵阳市的实际情况，我们选择地价水平归纳法、专家评判法两种方法来综合划定邵阳市城区各土地用途的标定区域。

其选择地价水平归纳法、专家评判法的原因是目前邵阳市城区各用途交易案例样本较多，可以有效获取土地交易价格水平信息，因此可以选择地价水平归纳法；此外邵阳市城区基准地价更新与邵阳市标定地价同步开展，编制过程中两个地价成果相互参考相互协调，标定区域的划分可以参考基准地价更新成果的土地级别或均质地域结果。另外邵阳市城区有着大量的土地评估案例，可以要求邵阳市当地有经验的评估专家，结合土地市场变化情况以及地价影响因素进行综合判断，因此选择专家评判法。

不选择多因素综合评价法，其原因一是邵阳市城区基准地价成果正在同步更新，目前成果已通过邵阳市自然资源和规划局内部审查和多轮次意见反馈，并通过了成果听证会议以及邵阳市政府常务会议两轮次审议，目前已通过省厅验收。从目前来看，邵阳市城区基准地价更新成果具有较强的现时性，土地级别和均质地域的划分成果有较大的可参考性，因此无需再采用多因素综合评价法对邵阳市城区土地质量进行重复的评定，因此不采用多因素综合评价法。另外不选择叠加法的原因是，从目前掌握的资料来看，缺乏邵阳市地形图、土壤图、土地利用条件要素等值线图等相关土地质量条件资料，无法采用叠加法来科学划定邵阳市城区标定区域。

二、划分程序

按照《标定地价规程》的规定，本次邵阳市城区标定区域的划分过程主要包括初步划分、实地核查、确定划分、编码登记四个步骤。

1、初步划分

在已有邵阳市城区土地级别或均质区域的基础上，调查并整理土地利用与地价信息，采用地价水平归纳、专家评判两种方法，初步划分各用途标定区域。

2、实地核查

在初步划分的基础上，进行实地核查，主要是对邵阳市标定区域的土地

利用现状、区域内社会经济发展水平进行外业勘察，并查阅邵阳市自然资源和规划局的内部档案资料，并根据城市规划资料、宗地地籍资料、土地出让台账及出让合同等资料进行内业核查，确保标定区域的划分成果与邵阳市城区实际情况相吻合。

3、确定划分

根据邵阳市内业与外业调查资料，并结合区域内宗地的分布情况，通过综合平衡与局部调整，最终确定邵阳市各用途标定区域。

4、编码登记

对确定后的标定区域，按照《标定地价规程》中规定的编码规则和要求，进行编码与相关信息登记。

第三节 划分技术路线

本次邵阳市标定区域划分的技术总体思路是，按照《标定地价规程》中关于标定区域划定的原则和要求，在商服、住宅、工业、商住和公管一类五大用途的标定地价公示范围内，在现有的邵阳市城区土地级别或均质地域基础上，按照均质均价的原则，采用地价水平归纳法和专家评判法两种方法对标定区域进行初步划定，其中，地价水平归纳法，是在收集的交易案例基础上，测算交易案例的楼面地价水平，并通过分析案例价格的分布规律，来初步划定标定区域，其次，专家评判法，是依据专家的综合工作经验，参照基准地价成果，对标定区域进行划定，通过两种方法结果的综合分析，并通过验证、调整几个环节，最终划定邵阳市城区标定区域的范围和数量。

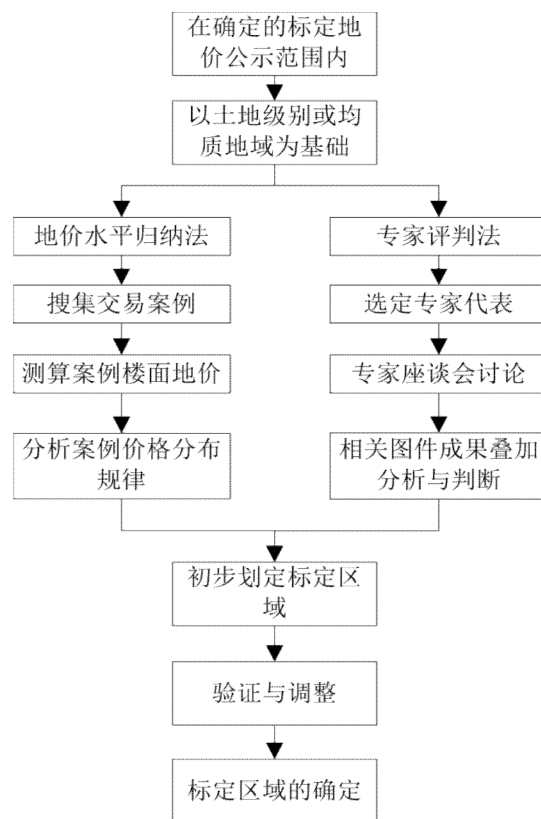


图5-3-1 邵阳市城区标定区域划分技术路线图

第四节 划分过程

一、邵阳市城区基准地价成果简介

邵阳市基准地价更新工作始于2020年4月，该成果经过了邵阳市自然资源与规划局内部的多轮次讨论，以及成果听证会议、政府常务会议等大型会议审议与通过，截止目前成果已通过省厅验收。邵阳市城区基准地价成果的估价期日为2021年10月1日，更新范围面积141.45平方公里，采用分类定级的技术路线，分别对商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地共4大类用途的土地级别进行划定均划分5个土地级别，在此重点介绍一下邵阳市基准地价成果。

（一）邵阳市基准地价更新成果内涵

邵阳市城镇基准地价分为5个级别，就商服用地、住宅用地、工业用地和公共管理与公共服务一类用地一类和二类分别确定了出让年期和容积率。商服用地和住宅用地设定容积率为2.0-2.6，工业用地和公管二类设定容积率为1.0，公管二类为2.0，土地开发程度为五通一平。

表5-4-1 邵阳市城镇基准地价内涵表

级别	土地权利	开发程度	商服用地		住宅用地		工业用地		公管一类		公管二类		基准日
			年期	容积率	年期	容积率	年期	容积率	使用年期	容积率	使用年期	容积率	
一级	出让土地使用权	五通一平	40年	2.6	70年	2.6	50年	1	50年	2	50年	1	2021.10.1
二级	出让土地使用权	五通一平	40年	2.4	70年	2.4	50年	1	50年	2	50年	1	2021.10.1
三级	出让土地使用权	五通一平	40年	2.2	70年	2.2	50年	1	50年	2	50年	1	2021.10.1
四级	出让土地使用权	五通一平	40年	2	70年	2	50年	1	50年	2	50年	1	2021.10.1
五级	出让土地使用权	五通一平	40年	2	70年	2	50年	1	50年	2	50年	1	2021.10.1

（二）邵阳市基准地价更新成果级别和价格

邵阳市城镇基准地价商服用地价格为1556元/平方米-6084元/平方米，住宅用地价格为1200元/平方米-2941元/平方米，工业用地价格为375元/平方米-710元/平方米，公管一类用地价格为800元/平方米-1640元/平方米，公管二类用地价格为388元/平方米790元/平方米。

表 5-4-2 邵阳市城镇基准地价结果表

土地级别	商服		住宅		工业		公管一类		公管二类	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一级	6084	406	2941	196	710	47	1640	109	790	53
二级	4068	271	2520	168	620	41	1400	93	680	45
三级	2625	175	1870	125	550	37	1180	79	578	39
四级	1960	131	1536	102	430	29	980	65	460	31
五级	1556	104	1200	80	375	25	800	53	388	26

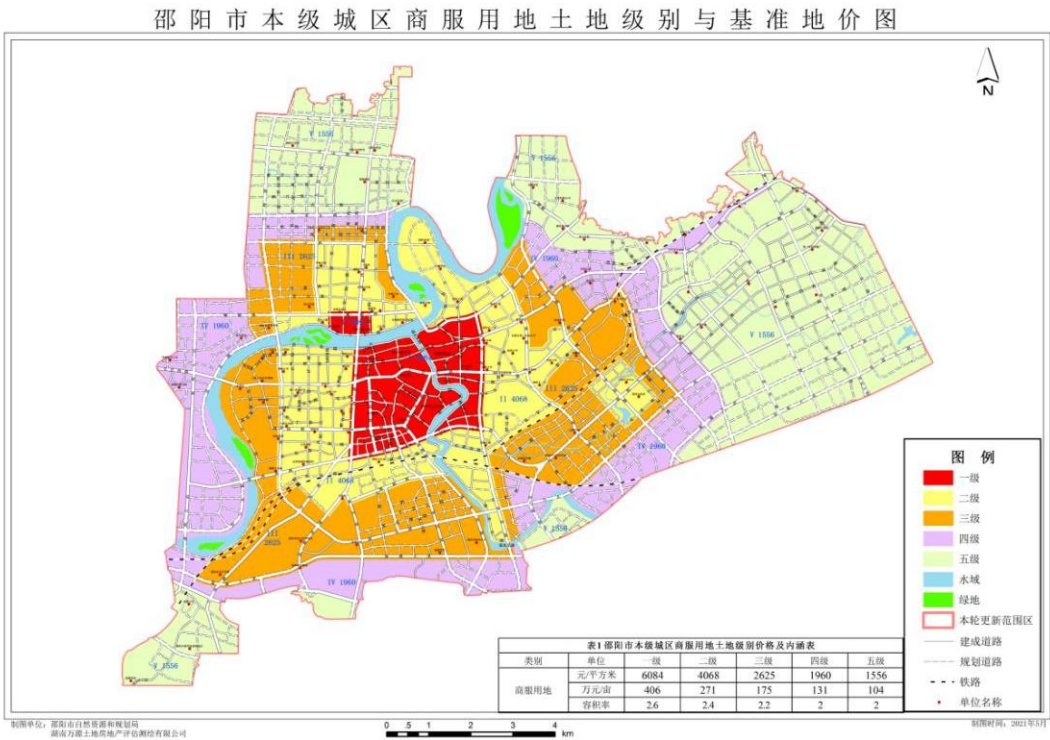


图5-4-2 邵阳市城镇基准地价商服用地级别和基准地价图

邵阳市本级城区住宅用地土地级别与基准地价图

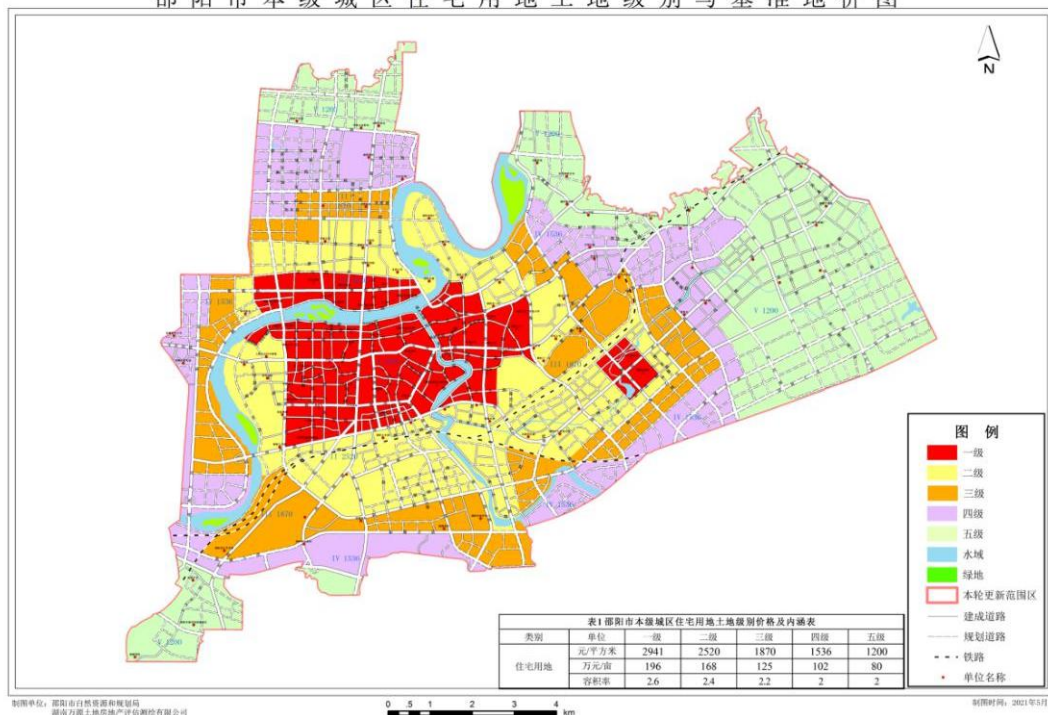


图5-4-3 邵阳市城镇基准地价住宅用地级别和基准地价图

邵阳市本级城区工矿仓储用地土地级别与基准地价图

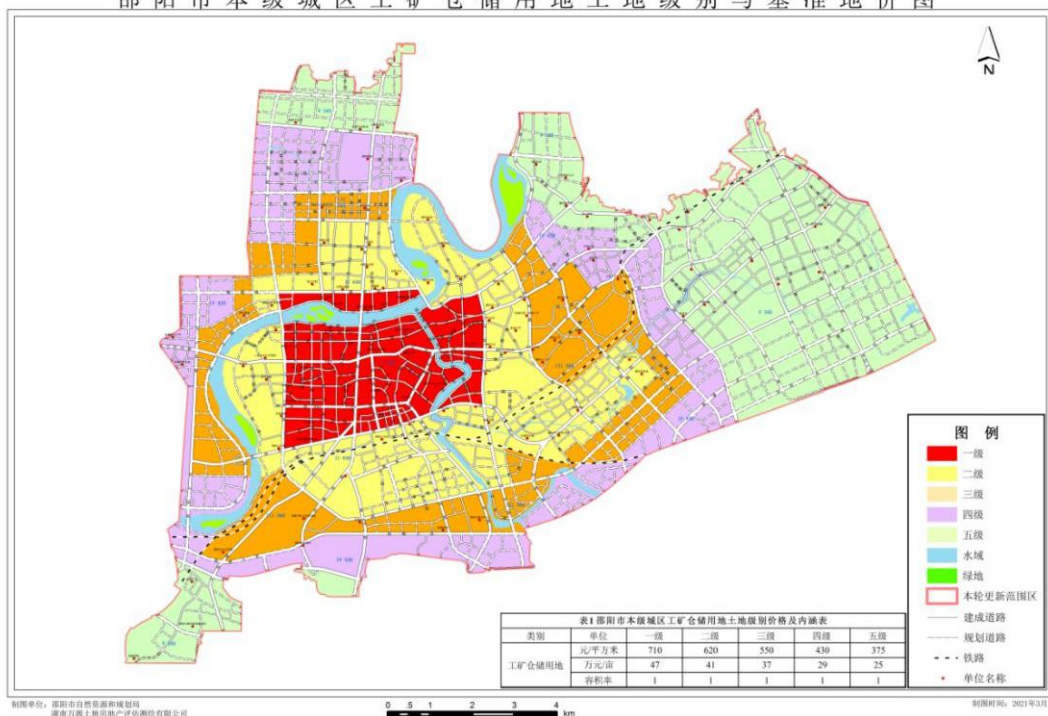


图5-4-4 邵阳市城镇基准地价工业地级别和基准地价图

邵阳市本级城区公共管理与公共服务用地I土地级别与基准地价图

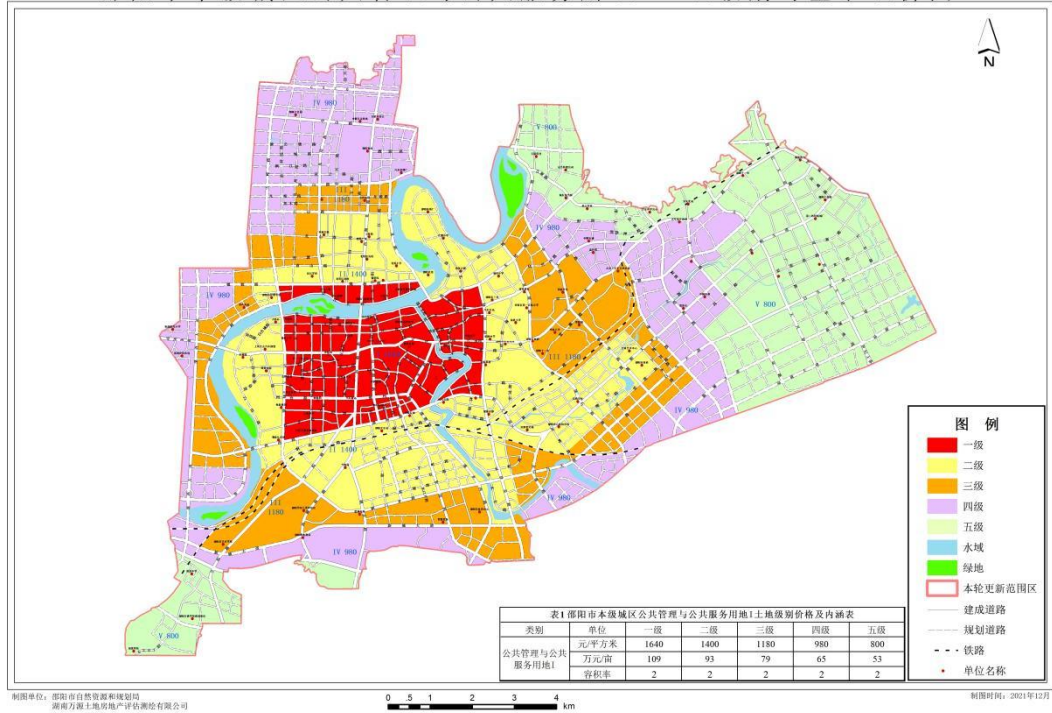


图5-4-5 邵阳市城镇基准地价公共管理与公共服务一类用地级别和基准地价图

邵阳市本级城区公共管理与公共服务用地II土地级别与基准地价图

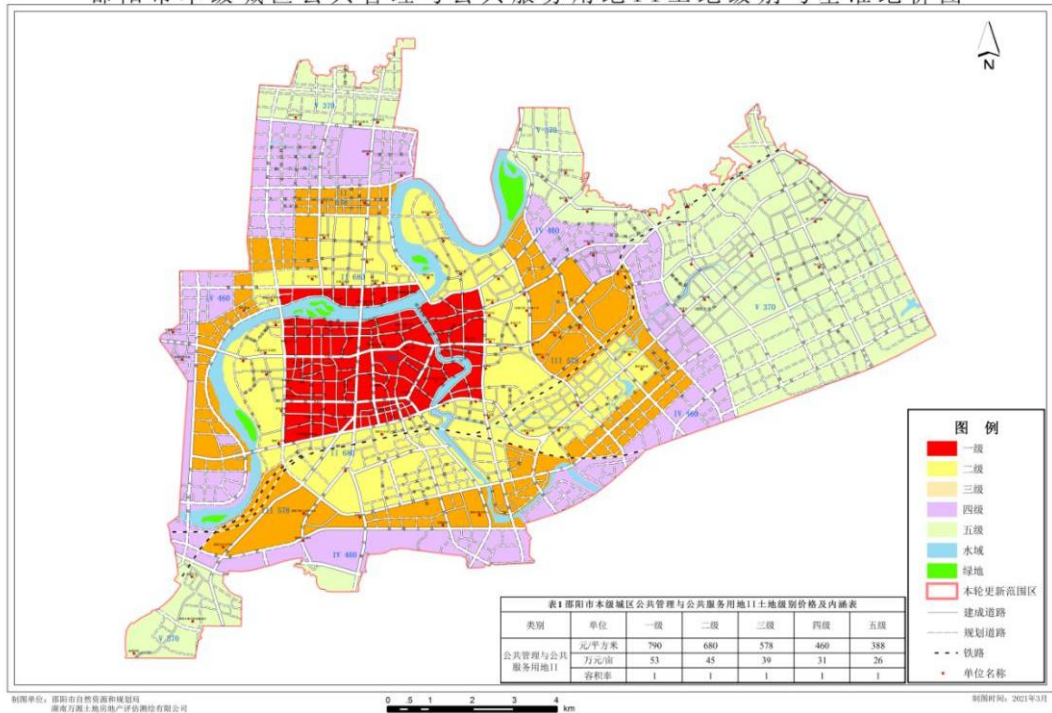


图5-4-6 邵阳市城镇基准地价公共管理与公共服务二类用地级别和基准地价图

二、地价水平归纳法

（一）基本原理

地价水平归纳法的原理即是根据标定区域均质均价的特征，通过调查土地市场实际交易案例情况，测算案例成交楼面地价，并将案例楼面地价修正到标定地价估价时点上来，将楼面地价水平相对一致的区域划分为同一标定区域。

（二）划分过程

1、搜集交易案例样点资料

根据邵阳市城区土地出让台账，搜集近五年来的土地出让实际交易案例，共收集到位于标定区域公示范围内的商服、住宅、工矿仓储、商住和公共管理与公共服务一类用地这五类交易样本共229个，其中商服用地案例31个、住宅用地案例61个，工矿仓储用地案例40个，商住用地85个，公共管理与公共服务一类用地12个，具体分布情况详见下图。

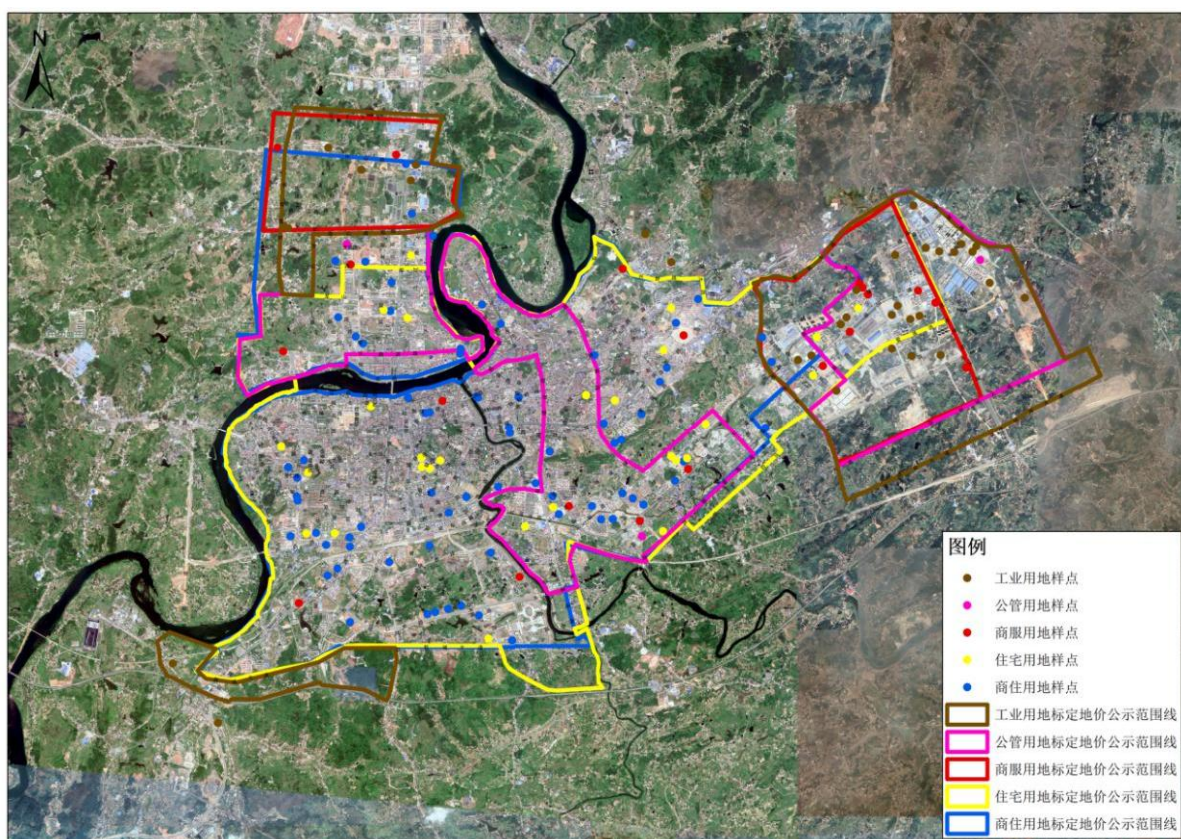


图5-4-7 商服、住宅、工业、商住、城管一类用地交易案例样点分布示意图

2、标定区域的初步划分

(1) 住宅标定区域的初步划分

通过对搜集的交易案例样点，我们将其成交土地价格，再除以其容积率，初步测算得到交易案例楼面地价，并在此基础上，进行期日系数修正，得到每一个交易案例的楼面地价水平。

以住宅1号地块为例，我们采用收益还原法、市场比较法等方法对该地块价格水平进行测算，统一修正到估价时点，并获取其地价水平信息，详情见下表：

表5-4-2 住宅样点 1号的宗地基本情况表

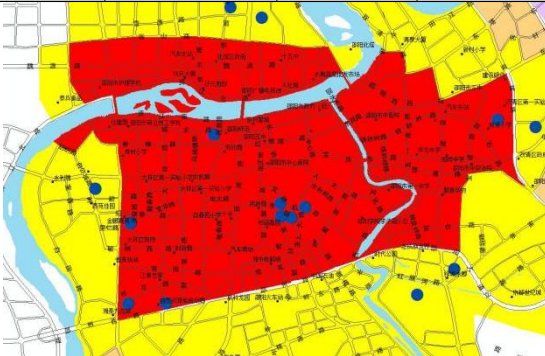
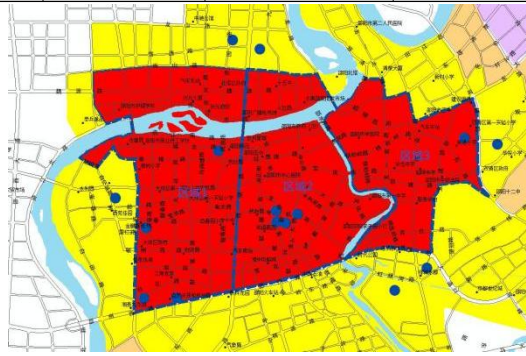
标准宗地编号：ZZ1				
土地位置：北塔区书院路				
权 利 状 况	(1) 土地所有者	国家	(2) 土地使用者	邵阳市湘运房地产开发公司及赵小勇等138户(北塔区公安局)
	(3) 使用权类型	国有出让	(4) 他项权利	无
	(5) 批准使用年限(年)	70	(6) 剩余使用年限(年)	终 止 日 期： 2079/12/30 剩余年限：58.99
	(7) 不动产权属证书编号 (或土地使用证编号)	-	(8) 宗地号	200920
利 用 状 况	(9) 土地实际用途	住宅用地	(10) 土地面积(平方米)	4171.85
	(11) 现状建筑面积(平方米)	-	(12) 规划建筑面积(平方米)	21067.84
	(13) 现状容积率	-	(14) 规划容积率	≤5.05, ≥1.6
	(15) 现状开发程度	五通一平	(16) 区域设定开发程度	五通一平
	(17) 规划限制	建筑密度≤21.6%，绿地率≥35%	(18) 主要建筑物	住宅
影 响 因 素	(19) 距市镇中心距离(千米)	3	(20) 临街状况	临书院路
	(21) 周围交通条件	较优	(22) 周围环境条件	较优
	(23) 地质条件(吨/平方米)	25	(24) 宗地形状	矩形
设 定 条 件	(25) 设定用途	住宅用地	(26) 设定权利状况	出让
	(27) 设定容积率	5.05	(28) 设定使用年期(年)	70
	(29) 设定开发程度	五通一平	(30) 地价期日	2022.1.1
价 格 状 况	(31) 最近一期的土地交易类(出让、收购、租赁、划拨、转让等)	出让		
	(32) 最近一期的土地交易价格(元/平方米)	(交易日期：2009年8月13日) 总价282万，单价675.95元/平方米。		
备 注				

宗地位置草图：		登记人员	侯利球
		登记时间	2020.9.10
		确定人员	刘琼芳
		确定时间	2020.10.3
		承担单位（公章）	
填表说明：1、此表用于各标准宗地（建设用地类）资料的初始登记与变更登记。 2、容积率是否含地下、是否存在不可售的公建配套等各种对价格产生影响、需予以说明的特殊情况均在“备注”栏填写。			

我们选择邵阳核心城区住宅1级区域的部分样点进行分析，以住宅地价I级区域内的住宅1号等9个样点为例，分别测算其样点的楼面地价水平，并按照价格水平进行初步划分。按照样点的价格水平分布情况，采用空间聚类的方法，我们初步将核心城区1级区划初步划分为3个标定区域。详见下表：

表5-4-3 住宅 I 级区域的样点宗地基本情况表

编号	用途	地价水平	容积率	楼面地价	加权楼面地价	区域编号
ZZ9	住宅用地	3920	3.5	1120	1120	1
ZZ1	住宅用地	5120	4.5	1138	1140	2
ZZ2	住宅用地	4298	3.75	1146		
ZZ3	住宅用地	2549	2.27	1223		
ZZ4	住宅用地	2302	2	1151		
ZZ5	住宅用地	4879	4	1220	1230	3
ZZ6	住宅用地	3004	2.3	1306		
ZZ7	住宅用地	3486	3	1162		
ZZ8	住宅用地	3550	2.8	1268		

采用同样方法，通过测算每个住宅用地案例样点的价格水平，按照地价样点的分布情况，我们在价格水平一致的前提下，综合邵阳市城区基准地价成果中的住宅用地土地级别界线，考虑宗地完整，管理便利的原则，在住宅用地标定地价公示范围内，采用地价水平归纳法，进行楼面地价空间聚类，初

步将住宅标定公示范围共划分为13个标定区域。详见下图：

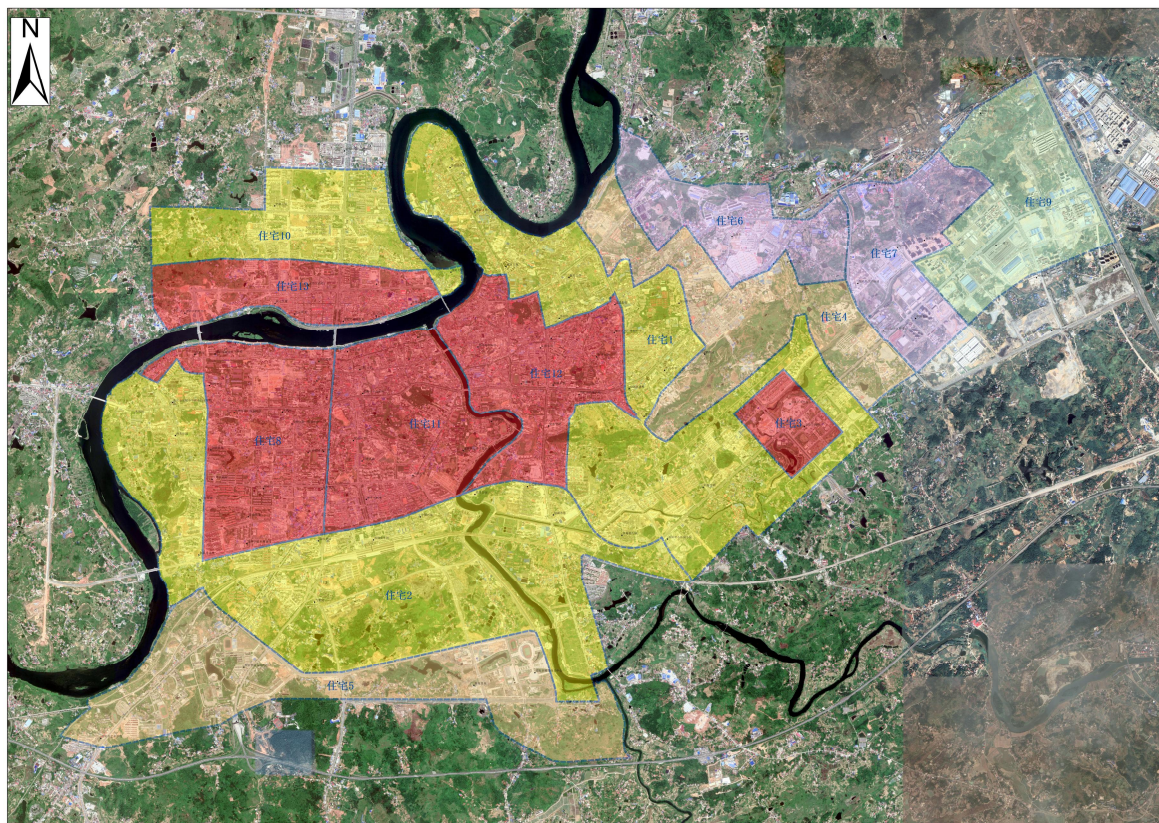


图5-4-8 住宅用地标定区域初步划分示意图

具体来看，住宅用地的楼面地价分布水平，总体上由城市核心地段向城市周边呈现出由高到低逐渐递减的趋势，不同的土地级别下，其楼面价差相对较大，符合住宅用地价值的分布规律。

(2) 商服标定区域的初步划分

按照与住宅用地一致的方式和方法，在搜集的地价样点资料基础上，采用地价水平归纳法，通过分析、整理、测算，按照商服用地的样点价格分布情况及价格分布水平，将邵阳市城区商服用地公示范围共划分8个标定区域。

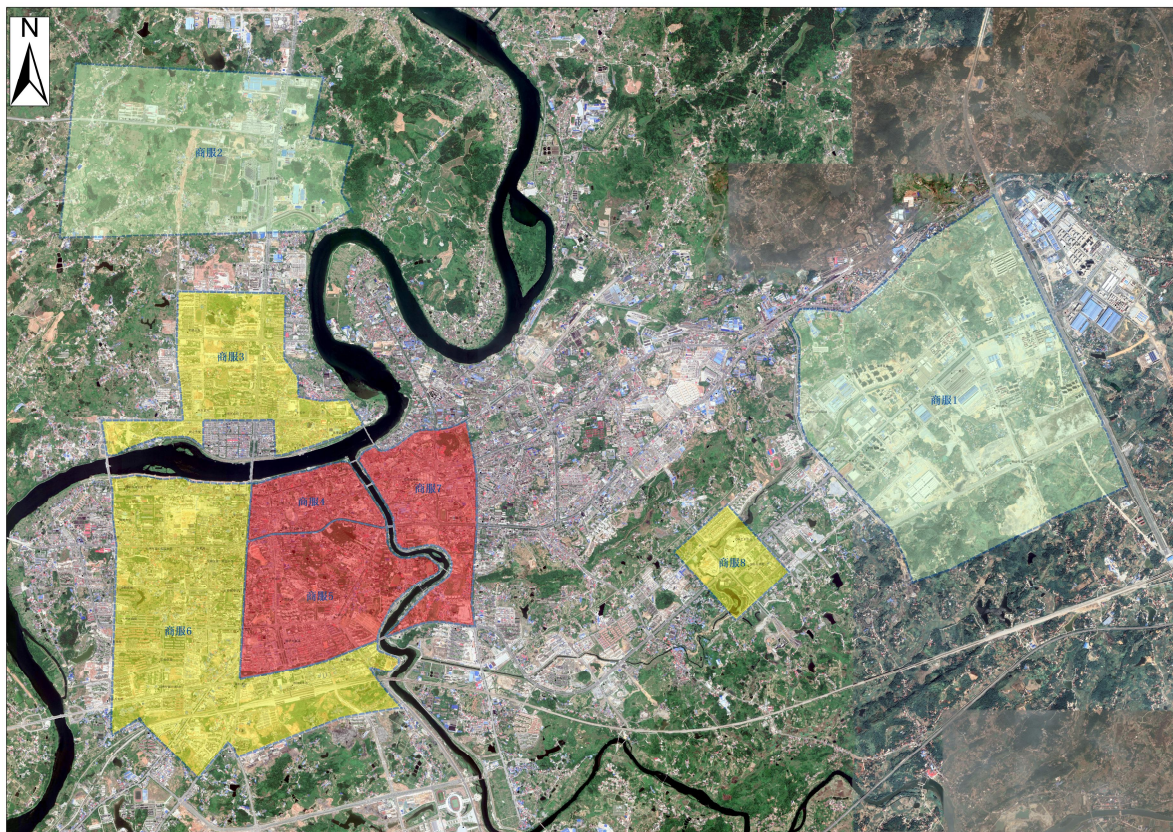


图 5-4-9 商服用地标定区域初步划分示意图

(3) 工业用地标定区域的初步划分

按照与住宅用地一致的方式和方法，在搜集的地价样点资料基础上，采用地价水平归纳法，通过分析、整理、测算，按照工业用地的样点价格分布情况及价格分布水平，将邵阳市城区工业用地公示范围共划分7个标定区域。

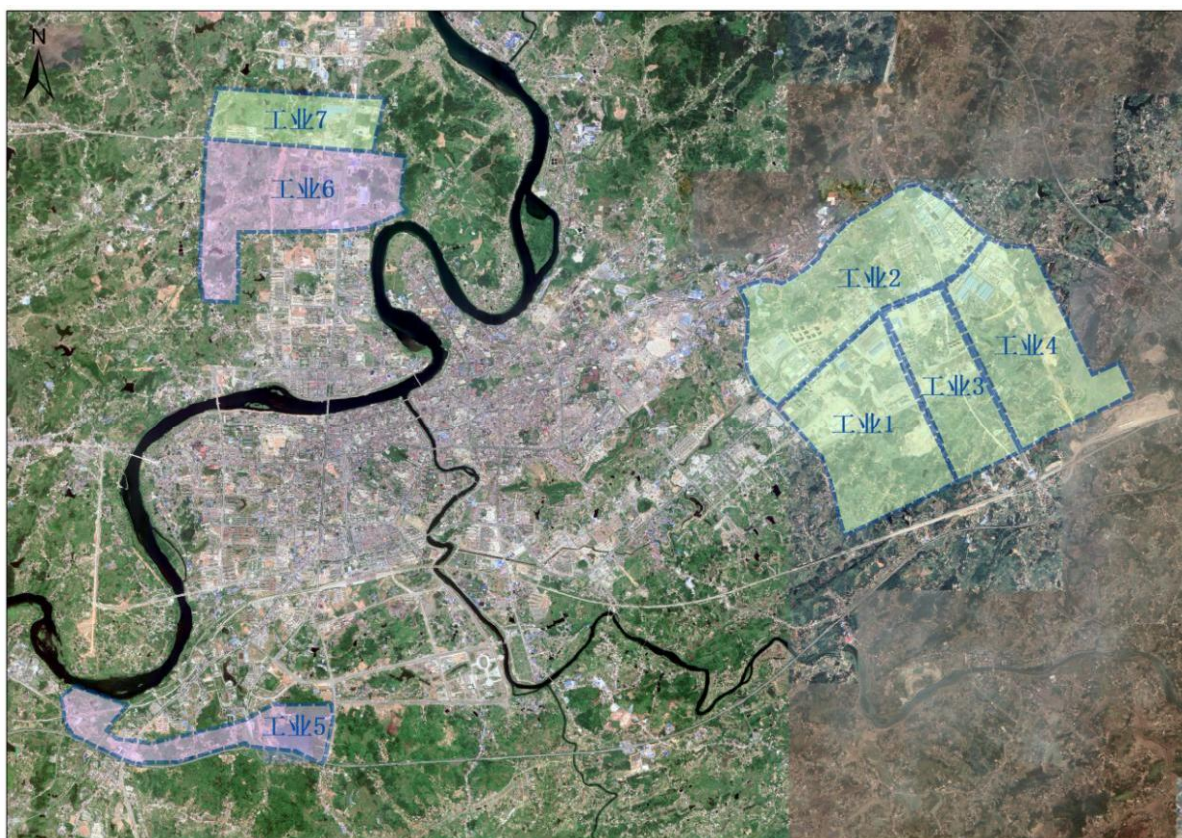


图5-4-10 工业用地标定区域初步划分示意图

(4) 商住用地标定区域的初步划分

按照与住宅用地一致的方式和方法，在搜集的地价样点资料基础上，采用地价水平归纳法，通过分析、整理、测算，按照商住用地的样点价格分布情况及价格分布水平，将邵阳市城区商住用地公示范围共划分33个标定区域。

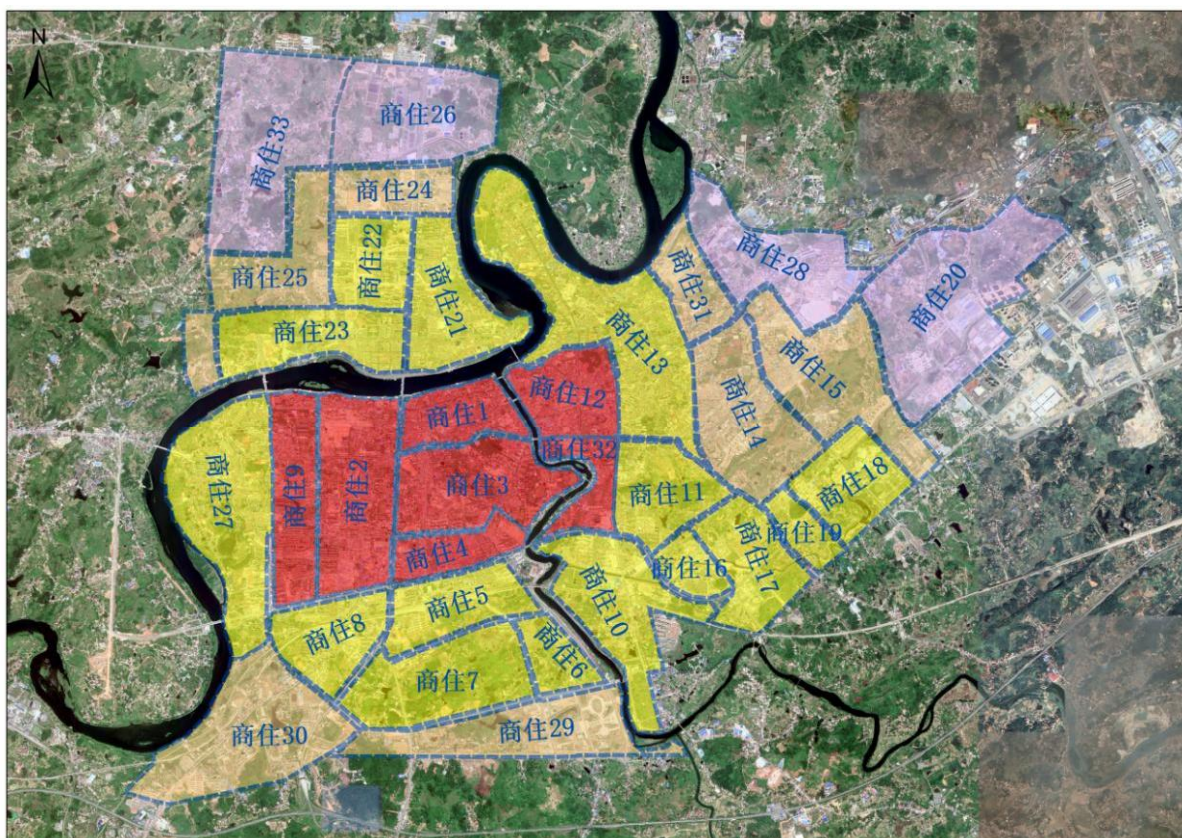


图 5-4-11 商住用地标定区域初步划分示意图

(5) 公管一类用地标定区域的初步划分

按照与住宅用地一致的方式和方法，在搜集的地价样点资料基础上，采用地价水平归纳法，通过分析、整理、测算，按照公管一类用地的样点价格分布情况及价格分布水平，将邵阳市城区公管一类用地公示范围共划分4个标定区域。

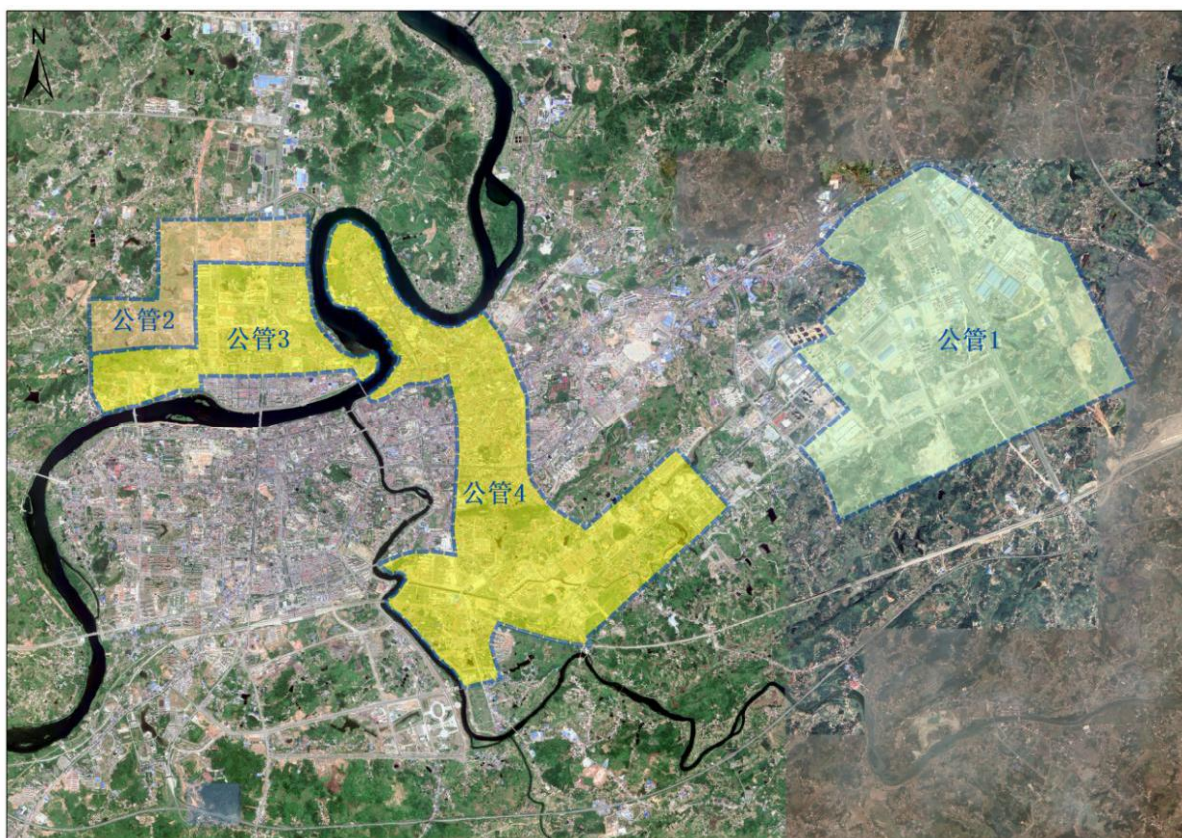


图5-4-12 公管一类用地标定区域初步划分示意图

三、专家评判法

（一）基本原理

专家评判法类似于专家咨询法，重点是依托熟悉当地土地市场、房地产市场的相关评估、管理专家，结合现有的基准地价成果，在综合土地市场变化及地价影响因素等方面，根据专家积累的工作经验，做出综合判断，初步划分形成标定区域。

（二）划分过程

1、专家的选择

为确保标定区域划分的科学性和合理性，最终的标定区域划分结果既要符合标定地价规程的要求，也要体现当时土地市场发育的实际情况，因此标定区域划分的评判专家选择，一方面要求专家具有一定的专业代表性，具有丰富的土地质量等级评价、土地价格评估等方面的实践经验和理论基础，另一方面需要了解当地实际情况的管理专家，尤其当地熟悉自然资源和规划、法规政策等方面的领导、工程师及相关科室工作人员。通过综合筛选，我们最终选择了土地评估评估、基准地价评估、标定地价评估等行业专家，以及邵阳市自然资源和规划局分管领导、土地利用科、交易中心、规划科、用地科等科室负责人、相关技术员共 10 人，成立专家评判小组。

2、专家评判的要求

根据标定地价规程的原则和要求，采用专家评判法对各用途标定区域划定的总体要求是基于邵阳市城区基准地价更新成果，原则上一般不突破土地级别界线。

3、专家评判的过程

具体来看，专家评判法是采用座谈会和研讨会的形式，组织全部专家一起对标定区域划定进行研究分析，会议上首先由技术人员进行情况介绍，通过前期底图制作，以及相关图件叠加对比分析进行综合展示，结合各位专家

的讨论、研判、意见综合，初步划定邵阳市各用途标定区域。并根据城市行政区划、城市道路、城市规划功能区界线及河流、山体、铁路等自然或人文阻隔物对各类型标定区域范围进行修正、调整。进行多轮次的专家评判会议，不断的修改完善，最终得到邵阳市各用途标定区域的划分结果。

（1）商服用地标定区域初步划分

根据最新的邵阳市城区基准地价更新成果，我们提取了邵阳市城区商服用地的土地级别界线及均质地域划分成果，并与邵阳城区商服用地标定地价公示范围进行叠加分析，可以看出邵阳市标定地价公示范围未突破城区基准地价的更新范围，标定地价覆盖区域主要是城区基准地价成果中的四级区域。在对商服用地标定地价公示范围与基准地价成果的叠加分析基础上，专家们结合自己的工作经验进行评判，在符合标定地价规程要求的前提下，深入分析区域的土地利用现状条件，以及综合未来的发展前景，在对邵阳市商服用地均质地域划分成果基础上进行整合、修正与调整，最终得到商服用地标定区域的划分成果，共划分商服用地为8个标定区域。

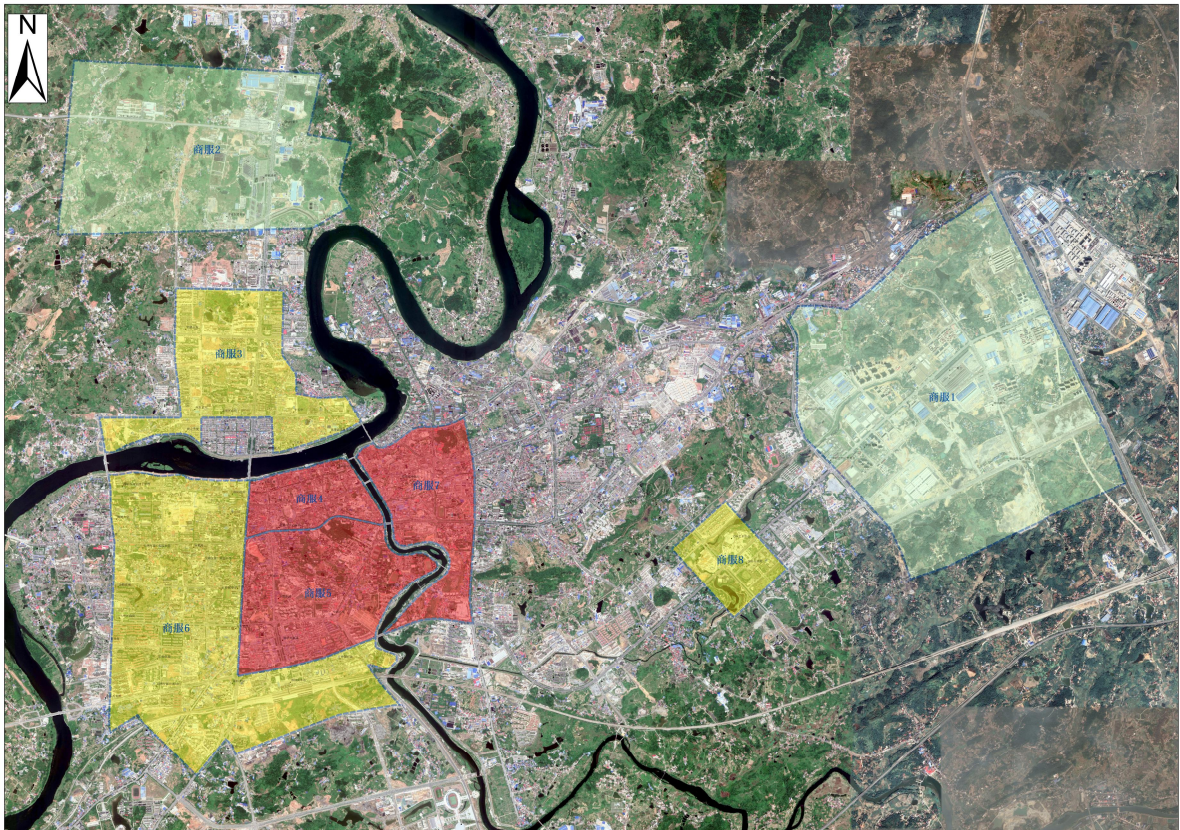


图 5-4-13 商服用地标定区域划分结果图

(2) 住宅用地标定区域的初步划分

采用与商服用地相一致的方法，通过专家评判法，初步划定出邵阳市城区住宅用地的标定区域，共划定住宅用地标定区域12个，详见下图：

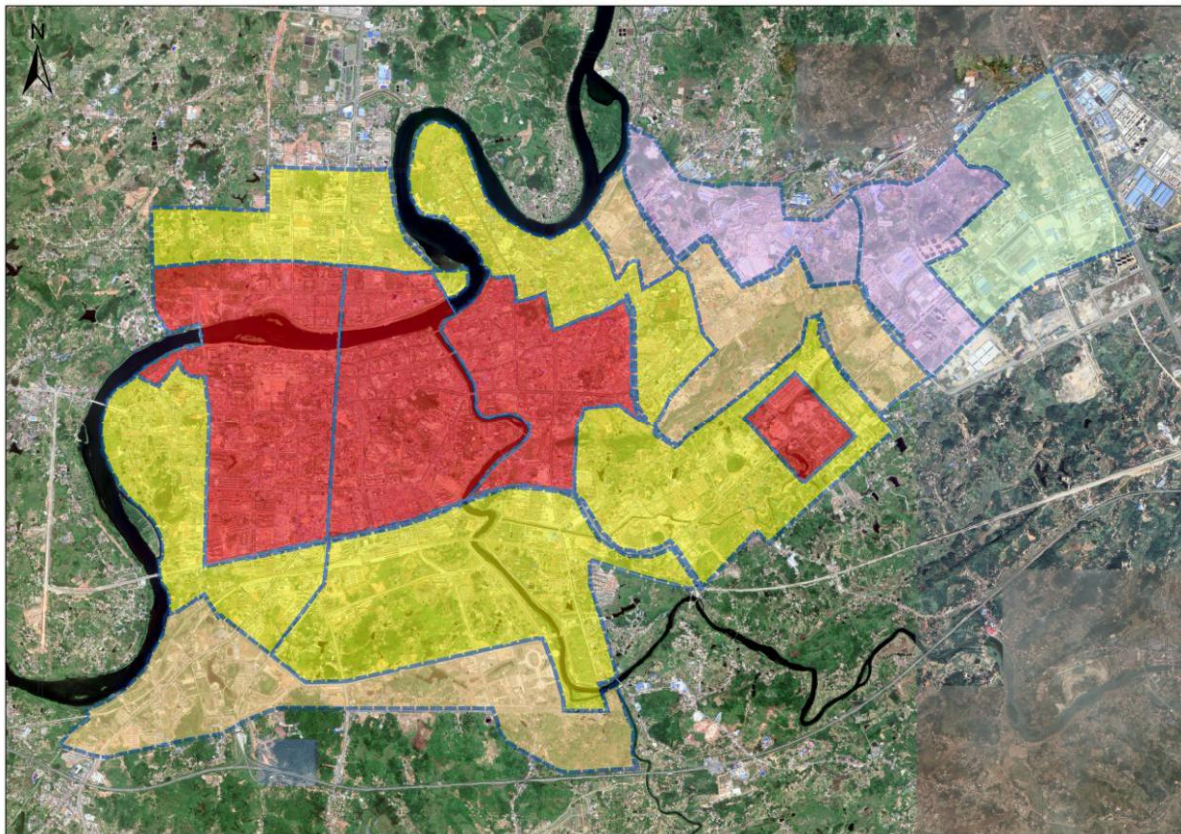


图 5-4-14 住宅用地标定区域划分结果图

(3) 工业用地标定区域的初步划分

采用与商服用地相一致的方法，通过专家评判法，初步划定出邵阳市城区工业用地的标定区域，共划定工业用地标定区域8个。详见下图：

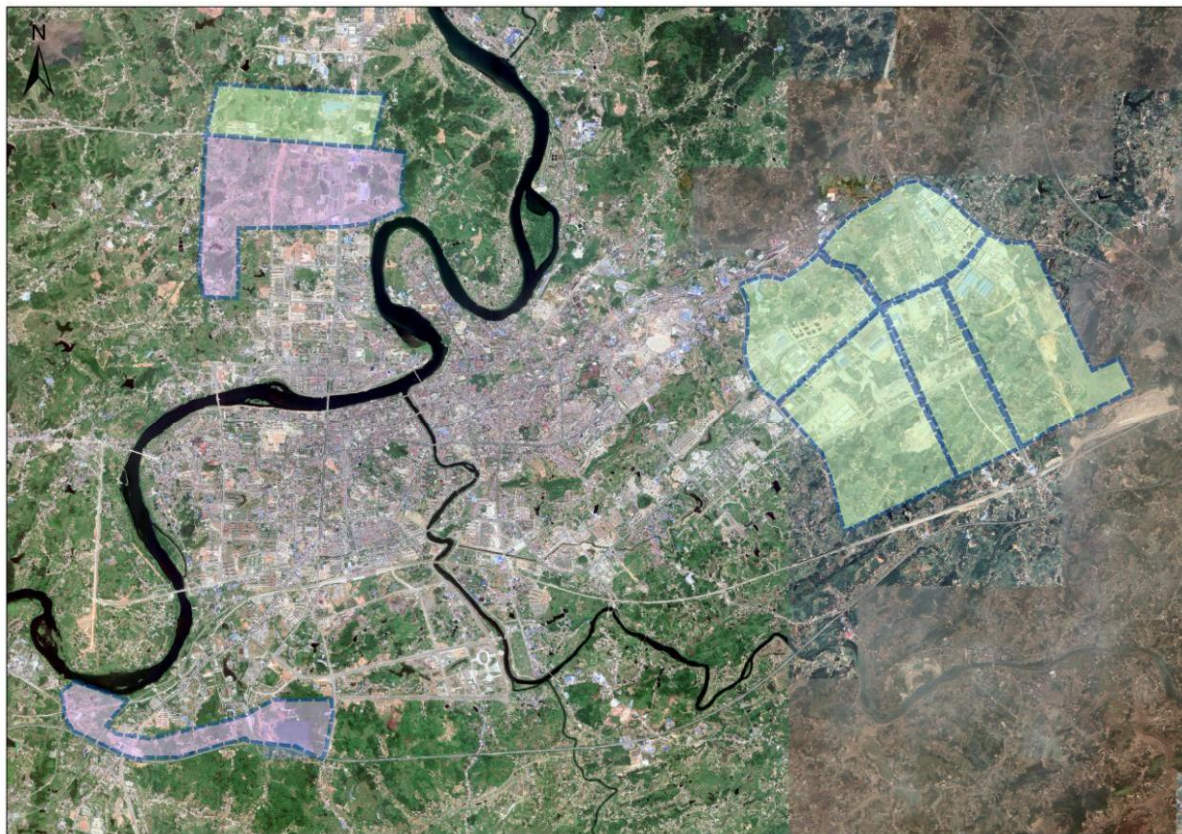


图 5-4-15 工业用地标定区域划分结果图

(4) 商住用地标定区域的初步划分

采用与商服用地相一致的方法，通过专家评判法，初步划定出邵阳市城区商住用地的标定区域，共划定商住用地标定区域31个。详见下图：

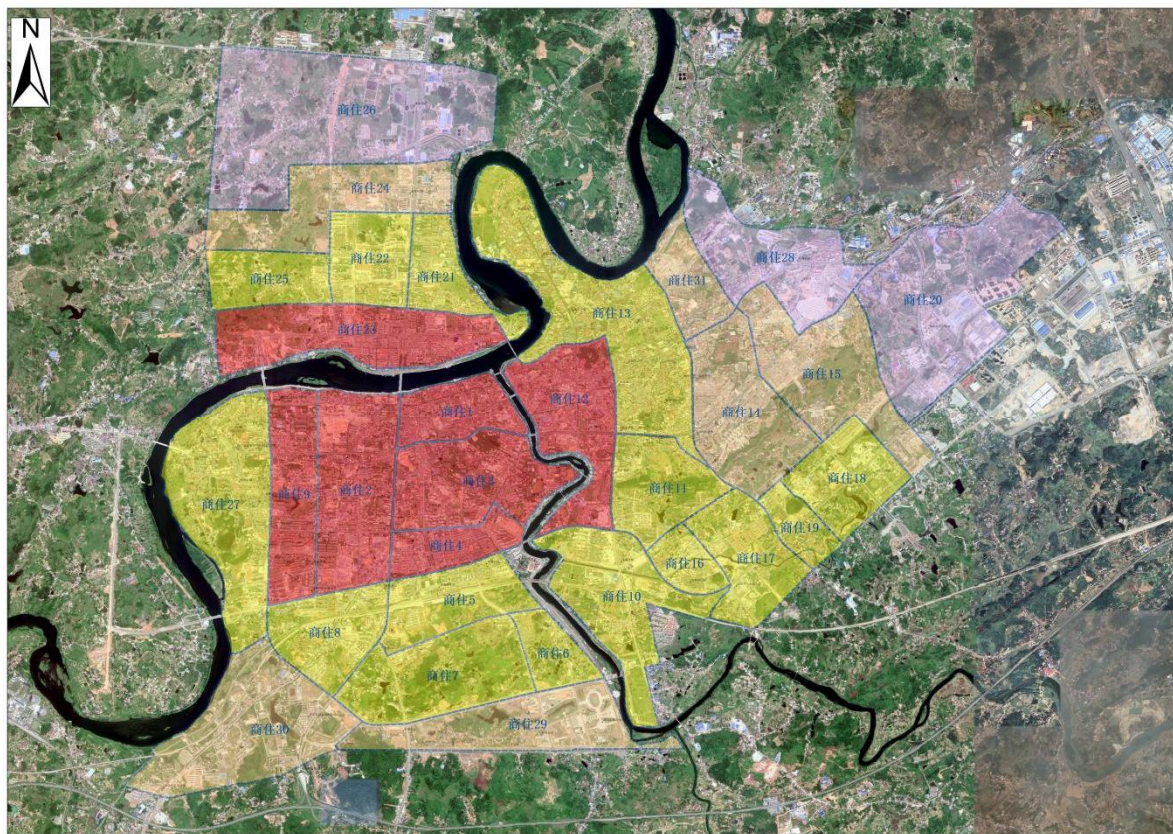


图 5-4-16 商住用地标定区域划分结果图

(5) 公管一类用地标定区域的初步划分

采用与商服用地相一致的方法，通过专家评判法，初步划定出邵阳市城区公管一类用地的标定区域，共划定公管一类用地标定区域4个。详见下图：

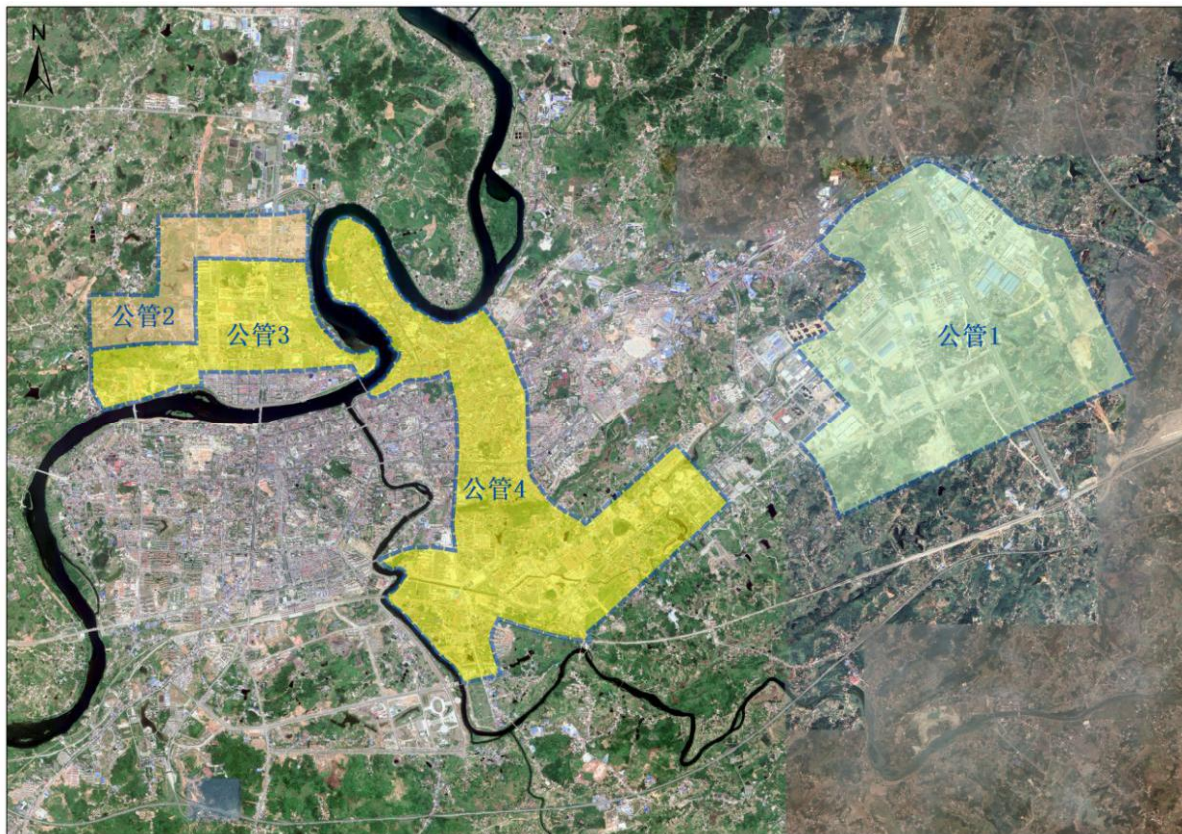


图5-4-17 公管一类用地标定区域划分结果图

四、综合判定与调整

采用地价水平归纳法，我们对邵阳市城区的商服、住宅、工业、商住和公管一类用地的标定区域进行了划分，按照地价水平相近的原则，在考虑各类型用地布局的基础上，将楼面地价水平相对一致的区域划分同一标定区域，其中商服用地共划分为8个标定区域，住宅用地共划分为13个标定区域，工业用地共划分为7个标定区域，商住用地共划分为33个标定区域，公管一类用地共划分为4个标定区域。

采用专家判定法，根据专家积累的工作经验，在个用途基准地价土地级别成果基础上，参考城市地价动态监测成果进行了划定，通过讨论，研究与分析后，最终商服用地共划分为8个标定区域，住宅用地共划分为12个标定区域，工业用地共划分为8个标定区域，商住用地共划分为31个标定区域，公管一类用地共划分为4个标定区域。两种方法划定的结果总体上一致，局部有细微的差异，根据邵阳市城区建设现状和土地出让市场的实际情况，以及邵阳市自然资源和规划局相关领导专家的意见，按照均质均价的总体要求，进行进一步调整和完善，经过多轮次成果反馈会议讨论与综合判定，最终确定邵阳市城区标定区域划分结果，详见下表。

表5-4-3 邵阳市城区各用途标定区域划分结果确定表

标定区域划分方法	土地用途				
	商服用地	住宅用地	工业用地	商住用地	公管一类用地
地价水平归纳法	8个	13个	7个	33个	4个
专家评审法	8个	12个	8个	31个	4个
最终确定结果	8个	13个	8个	31个	4个

第五节 标定区域划分最终结果

依据《标定地价规程》要求，标定区域的划分必须遵照均质均价、管理便利、宗地完整的原则，在邵阳市已有土地级别或均质地域的基础上，结合邵阳市土地利用、市场发育程度，采用地价水平归纳法、专家评判法等方法综合划定标定区域。

最后确定本次城区商服用地共划分8个标定区域，住宅用地共划分13个标定区域，工矿仓储用地共划分8个标定区域，商服用地共划分31个标定区域，公共管理与公共服务一类用地共划分4个标定区域。

一、邵阳市城区商服用地标定区域

商服用地共划分8个标定区域，其中商服一级三个，二级三个和五级两个标定区域。详见下图表。

表5-5-1 邵阳市城区商服用地标定区域一览表

序号	标定区域编码	所在土地级别	自定义编号
1	430500S50001	一级	S01
2	430500S50002	一级	S02
3	430500S50003	一级	S03
4	430500S50004	二级	S04
5	430500S50005	二级	S05
6	430500S50006	二级	S06
7	430500S50007	五级	S07
8	430500S50008	五级	S08

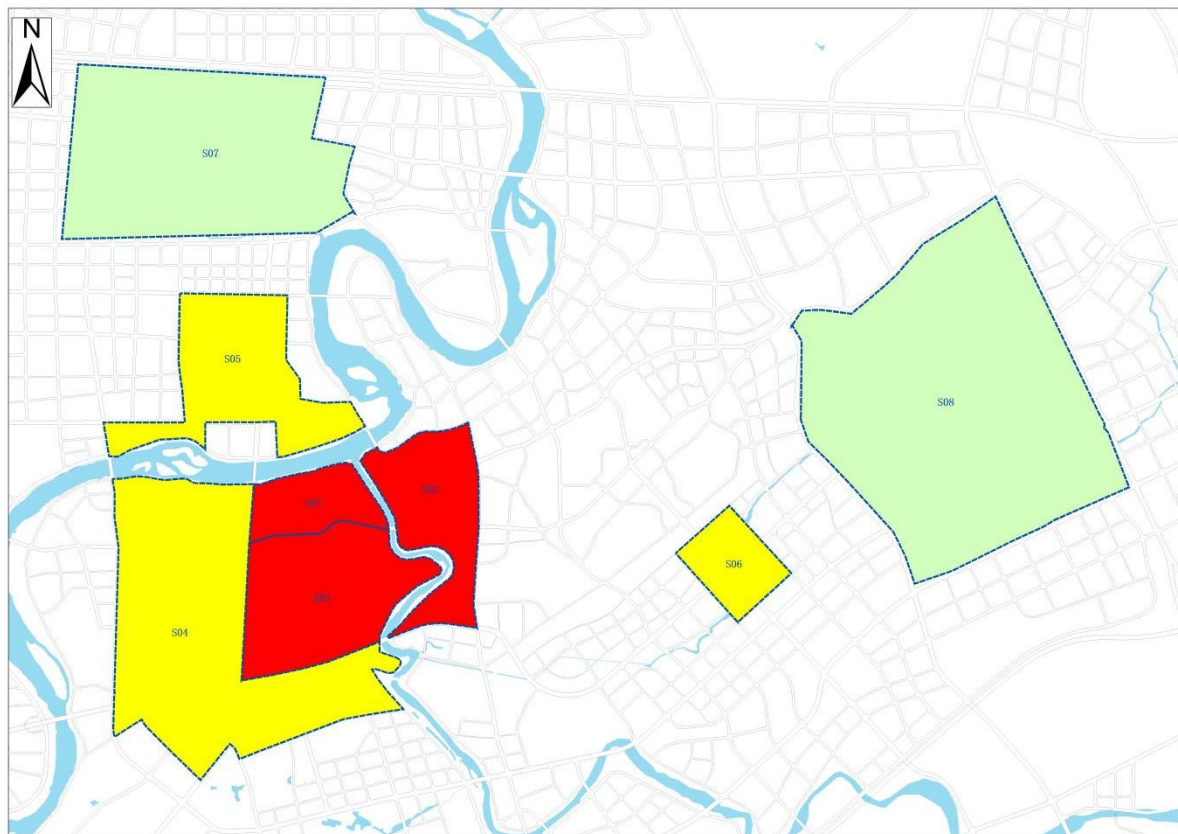


图5-5-1 邵阳市城区商服用地标定区域图

二、邵阳市城区住宅用地标定区域

住宅用地共划分13个标定区域，其中住宅一级地标定区域5个，二级地标定区域3个，三级地标定区域2个，四级地标定区域2个，五级1个。详见下图表。

表5-5-2 邵阳市城区住宅用地标定区域一览表

序号	标定区域编码	所在级别	自定义编号
1	430500Z70001	二级	Z01
2	430500Z70002	三级	Z02
3	430500Z70003	一级	Z03
4	430500Z70004	二级	Z04
5	430500Z70005	一级	Z05
6	430500Z70006	二级	Z06
7	430500Z70007	一级	Z07
8	430500Z70008	三级	Z08
9	430500Z70009	一级	Z09
10	430500Z70010	四级	Z10
11	430500Z70011	四级	Z11
12	430500Z70012	五级	Z12
13	430500Z70013	一级	Z13

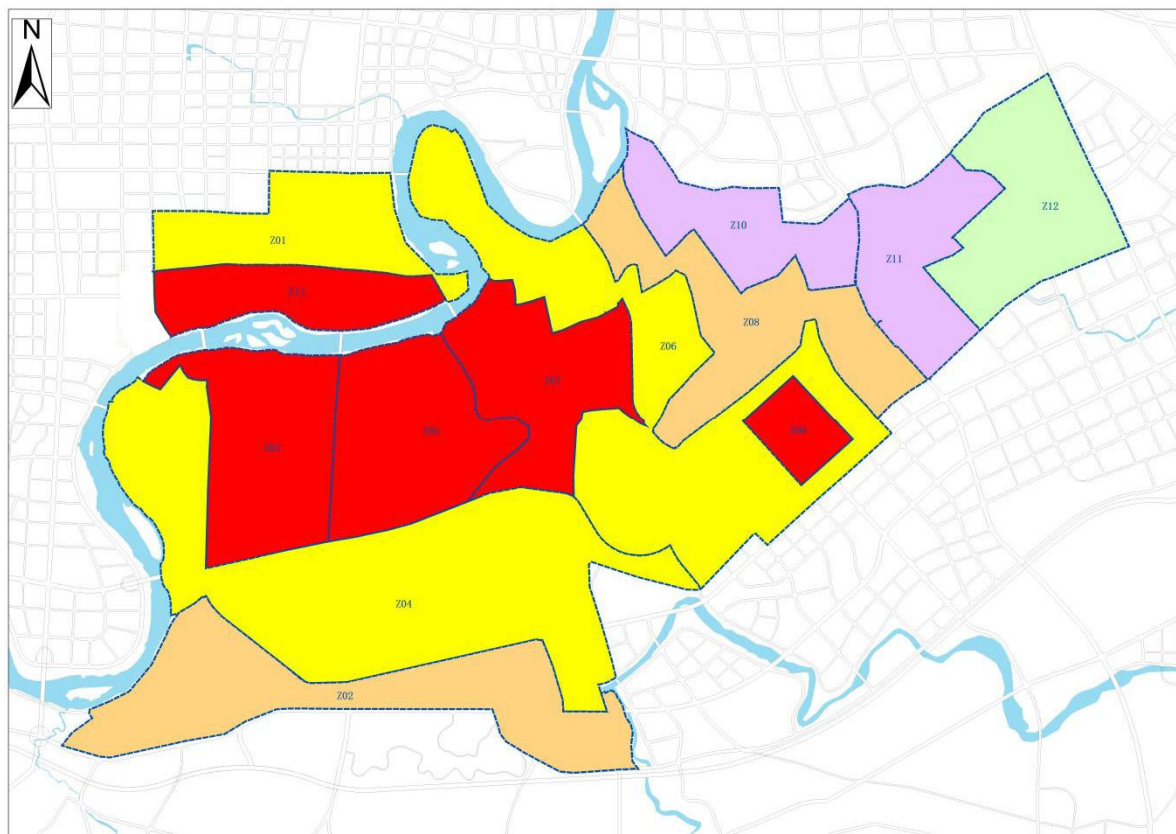


图5-5-2 绍兴市城区住宅用地标定区域图

三、邵阳市城区工业用地标定区域

工业用地共划分8个标定区域，其中四级地标定区域2个，五级地标定区域6个，详见下图表。

表5-5-3 邵阳市城区工业用地标定区域一览表

序号	标定区域编码	所在级别	自定义编号
1	430500G60001	五级	G01
2	430500G60002	五级	G02
3	430500G60003	五级	G03
4	430500G60004	五级	G04
5	430500G60005	五级	G05
6	430500G60006	四级	G06
7	430500G60007	五级	G07
8	430500G60008	四级	G08

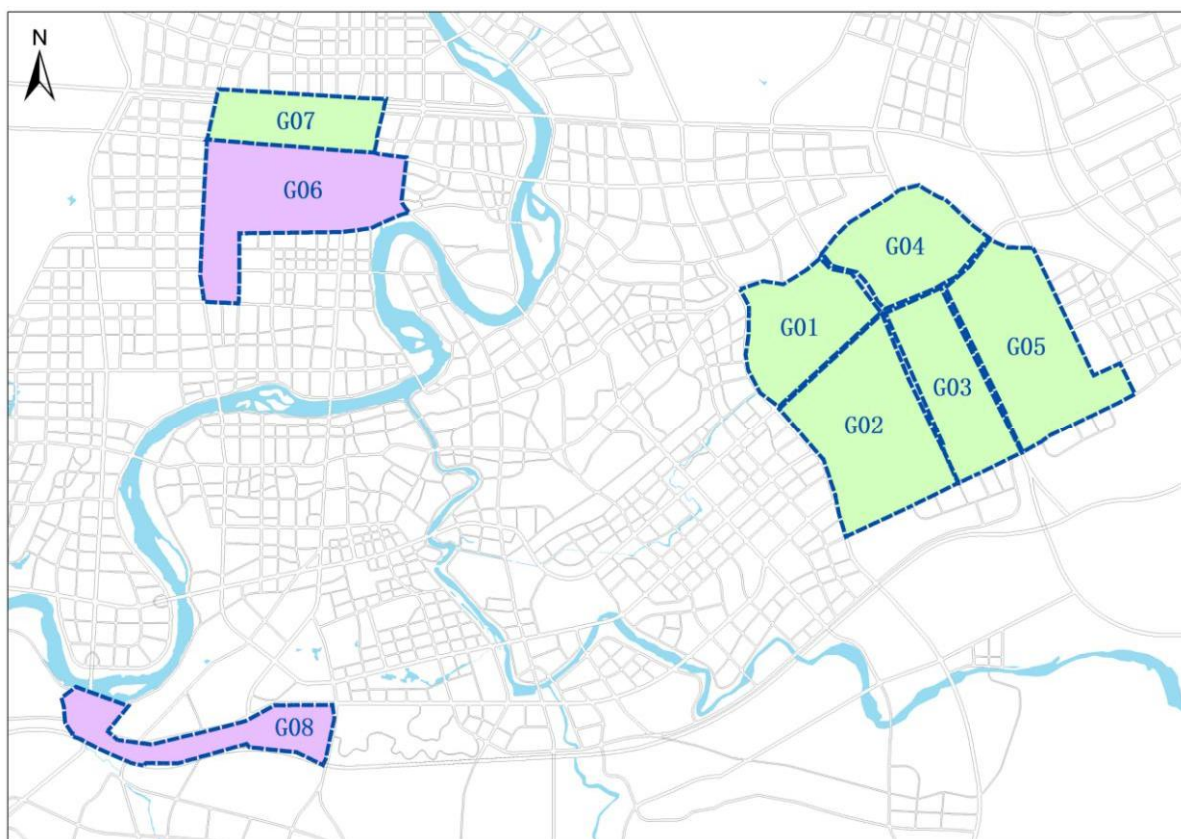


图 5-5-3 邵阳市城区工业用地标定区域图

四、邵阳市城区商住用地标定区域

商住用地共划分31个标定区域，其中一级地标定区域6个，二级地标定区域15个，三级地标定区域7个，四级地标定区域3个，详见下图表。

表 5-5-4 邵阳市城区商住用地标定区域一览表

序号	标定区域编码	所在级别	自定义编号
1	430500H60001	四级	H01
2	430500H60002	三级	H02
3	430500H60003	三级	H03
4	430500H60004	二级	H04
5	430500H60005	二级	H05
6	430500H60006	二级	H06
7	430500H60007	二级	H07
8	430500H60008	一级	H08
9	430500H60009	一级	H09
10	430500H60010	二级	H10
11	430500H60011	二级	H11
12	430500H60012	二级	H12
13	430500H60013	二级	H13
14	430500H60014	一级	H14
15	430500H60015	一级	H15

序号	标定区域编码	所在级别	自定义编号
16	430500H60016	一级	H16
17	430500H60017	二级	H17
18	430500H60018	一级	H18
19	430500H60019	二级	H19
20	430500H60020	二级	H20
21	430500H60021	二级	H21
22	430500H60022	二级	H22
23	430500H60023	二级	H23
24	430500H60024	二级	H24
25	430500H60025	三级	H25
26	430500H60026	三级	H26
27	430500H60027	三级	H27
28	430500H60028	四级	H28
29	430500H60029	三级	H29
30	430500H60030	四级	H30
31	430500H60031	三级	H31

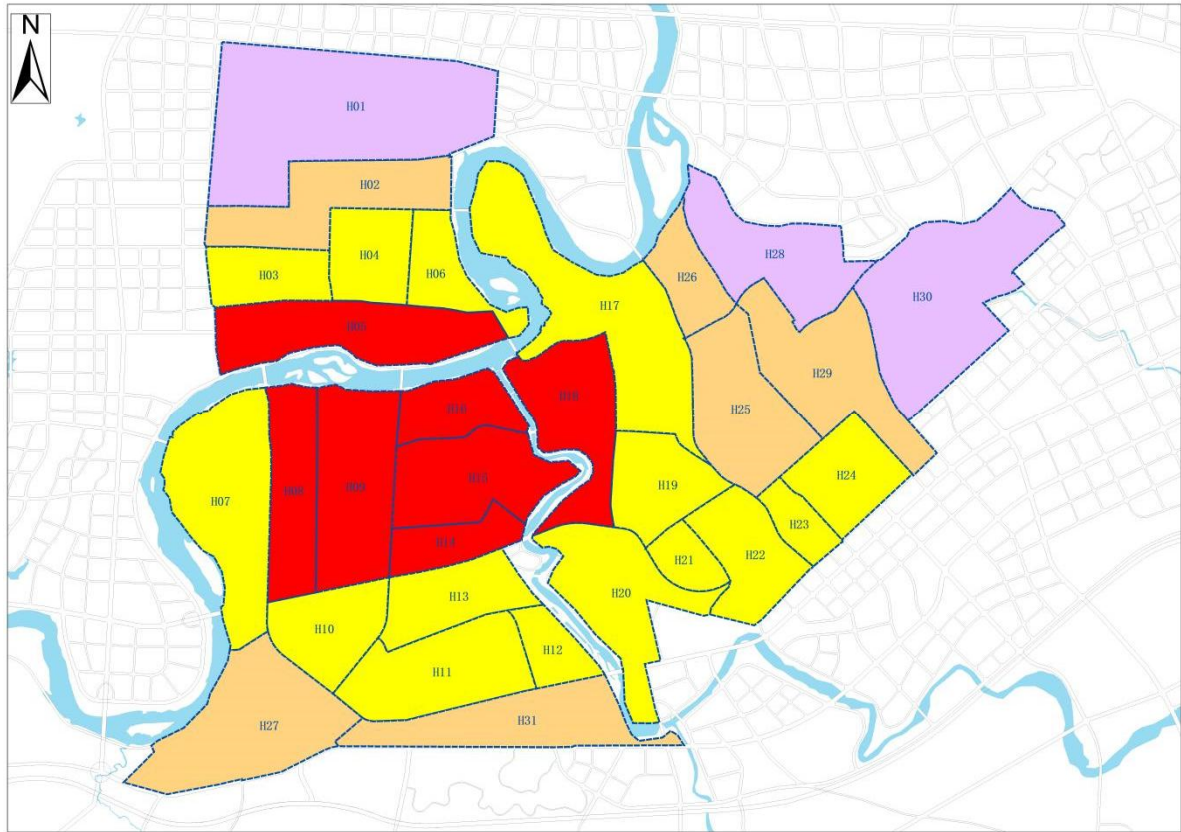


图5-5-4 邵阳市城区商住用地标定区域图

五、邵阳市城区城管一类用地标定区域

城管一类用地共划分4个标定区域，其中二级地标定区域2个，三级地标定区域1个，五级地标定区域1个，详见下图表。

表 5-5-5 邵阳市城区城管一类用地标定区域一览表

序号	标定区域编码	所在级别	自定义编号
1	430500L60001	二级	L01
2	430500L60002	三级	L02
3	430500L60003	五级	L03
4	430500L60004	二级	L04

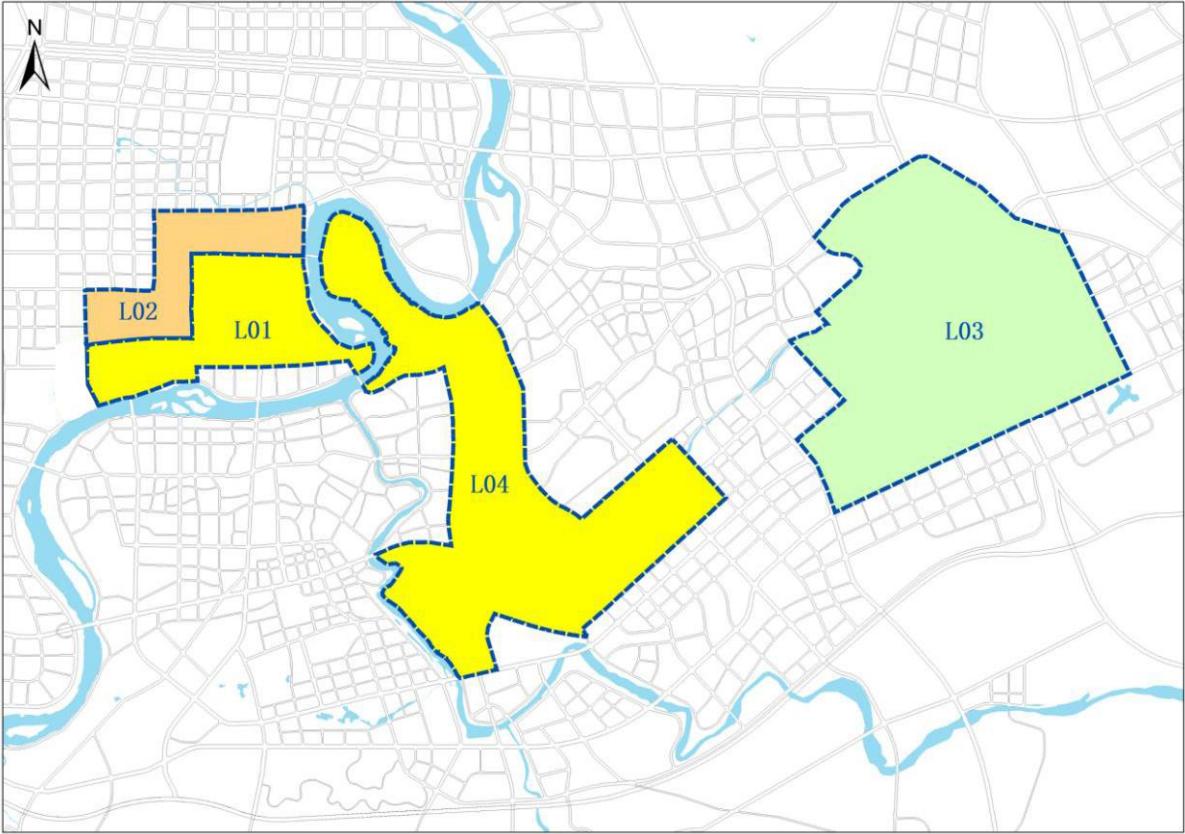


图5-5-5 邵阳市城区城管一类用地标定区域图

第六章 邵阳市标准宗地的设立

标准宗地是标定地价的基础和载体。标准宗地布设工作则是标定地价公示试点工作的重中之重，它既要考虑布设的数量以及空间分布，又要考虑标准宗地的类型符合标定地价公示的基本要求。标准宗地必须选择在均质地域内，代表其所在均质地域中土地利用状况、环境条件等个别因素水平。合理的配置城市标准宗地是建立标定地价体系的关键，设置标准宗地，其目的就是为标准宗地邻近地域土地价格评估提供方便的比较标准，使房地产市场主体能客观地了解和认识一个城市或地区的房地产市场价格水平。标准宗地的定量配置应以其功能特征为依据。由于土地具有地理位置的固定性和个别性，土地价格具有强烈的地域性，因此标准宗地的设置应根据邵阳市当地实际情况定量配置。

第一节 设立原则

根据《标定地价规程》（TD/T1052-2017）的规定与要求，标准宗地的设立应遵循代表性、稳定性、标识性等基本原则；项目组在遵循规程规定的基础上，结合邵阳市实际情况对标准宗地布设制定如下原则：

一、代表性原则

布设的标准宗地需能够反映其所在均质区域内的容积率总体水平和土地利用强度差异、土地开发程度、土地面积等土地利用状况，地上建筑物常见业态，以及其所在均质区域的地价水平，具有一定的代表性。

标准宗地的土地用途应严格按照《土地利用现状分类》中的商服用地、住宅用地和工矿仓储用地等三大类进行布设。容积率是表征土地利用状况和土地利用强度的重要指标。它的大小直接关系着用地效益的高低和地价水平的高低。地价与容积率的关系遵循报酬递增递减原则，一般来说，容积率越高，则地面单价也越高；反之，则地面单价也越低。城市控制性详细规划对

城镇范围内的具体区位和具体宗地都有规划容积率限制。而土地的利用现状也都可以通过建筑面积除以土地面积计算得出土地现状容积率，基准地价各级别容积率即反映了该区域的容积率平均水平。在标准宗地布设过程中，除了选择容积率与基准地价平均容积率水平相一致或相接近的宗地，还应考量均质区域内土地利用强度的不同，同时选取容积率较高和较低的标准宗地。

二、稳定性原则

布设的标准宗地的土地利用现状使用情况应能够保持稳定，在较长时间内不会发生分割、合并或规划调整等情形。因此，布设的标准宗地应为已建成且近期拆除重建可能性极小的宗地，以便于长期适用。

在筛选标准宗地时，还应注意宗地的土地权属性质，优先选择国有出让土地，其次选择国有划拨土地或授权经营等用地性质。标准宗地布设过程中，应尽量避免选择设定他项权利的宗地，以免选定作为标准宗地后出现分割处置的情形，无法保证前述稳定性原则。

三、标准性原则

布设的标准宗地的地价水平、临路状况、临街深度和宽度等条件应属于其所在均质区域的一般状况，不存在极佳或极劣的情形。

在土地利用过程中，宗地的面积大小直接影响土地的使用。根据土地用途和区位的不同，一般都有其较适宜的面积大小要求，面积过大会影响其使用效益，过小则不便于使用。因此，在标准宗地布设过程中，应根据土地用途和所处区位的不同，优选土地面积适宜的宗地作为标准宗地。

宗地的形状是直接影响土地使用的重要因素。一般来说，宗地形状规则，则利用方便、使用效率高。根据各均质区域的实际情况，布设的标准宗地应以规则矩形为主，临街宽度和临街深度应符合其所在均质区域的普遍情况。

根据标准宗地的定义，标准宗地应能够代表其所在均质区域的普遍水平。基准地价体系对各土地级别的土地开发程度平均水平已有界定。邵阳市基准

地价体系明确，邵阳市各级别的土地开发程度普遍状况为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水，红线内场地平整）。邵阳市标定地价公示试点工作中的标准宗地布设可借鉴基准地价体系的土地开发程度界定，根据各均质区域的实际情况明确各标准宗地的土地开发程度。

四、标识性原则

设立的标准宗地应易于识别，具有一定的标识性。布设的标准宗地，其地上建筑物应在该均质区域内或邵阳市建成区范围内均有较强的标识性，为人所知，易于识别，便于在社会大众心理上构建比准基础。

五、空间布局合理原则

布设的标准宗地应尽可能均匀分布在各个均质区域内，能够全面反映其所在均质区域内的地价水平。

第二节 设立要求

一、总体要求

- 1、每类用途的每个标定区域内，有且仅有一宗标准宗地。
- 2、标准宗地的土地用途以证载用途为准，现状开发利用应符合法律、法规及相关规划的要求，地上建筑物的实际用途与土地用途原则上应保持一致。
- 3、标准宗地的土地用途及其实际利用方式应与所在标定区域的主导用途、普遍利用方式一致。
- 4、建设用地标定区域内的标准宗地宜完成开发建设并正常经营与使用；或具有明确、详细的规划条件。
- 5、优先选取符合条件的地价监测点。
- 6、确有公示必要的地标性建筑用地可单独设立，视同标准宗地管理。
- 7、原则上不选择无明确利用方式的空地或闲置土地作为标准宗地。

二、商服标准宗地设立要求

- 1、选取范围包括现状的批发零食用地、住宿餐饮用地、商务金融用地与其他商服用地。
- 2、对于经营业态较为一致的标定区域，优先选取相应业态的商服用地作为标准宗地。
- 3、宜选取经营性的商服用地，避免选取非经营性的办公场所用地。

三、住宅标准宗地设立要求

- 1、在城镇住宅用地区域内，住宅类型以普通商品住房为主。
- 2、对于保障性住宅用地、现状低密度住宅用地等集中的标定区域，可选取有相应代表性的住宅用地作为标准宗地。
- 3、不得以住宅楼中某一单元房的分摊用地作为标准宗地。

四、工业标准宗地设立要求

1、选取范围包括工业用地与仓储用地。

2、标准宗地上企业的主营业务应与所属标定区域的主导产业方向相基本一致。

3、对于研发类工业较为集中的产业园区，可选取有代表性的研发类工业用地作为标准宗地。

五、混合用途标准宗地设立要求

对于同一宗地上含一种以上用途的情况较为集中的标定区域，宜选择混合利用的土地作为标准宗地；

混合用途标准宗地的土地利用情况、地上物形态、不同用途的规模占比等应在标定区域内具有代表性。

六、其他用途标准宗地设立要求

公共服务项目一类用地等其他用途标准宗地的设立应关注该类用地的管理政策、市场发育水平及空间分布特征，体现其表征性。

第三节 设立过程

一、标准宗地设立的基本程序

标准宗地设立程序主要包括样点初步选取、实地调查、宗地的确定及最后对宗地的编码登记。

初步选取：优先将符合条件的地价监测点纳入标准宗地；进一步补充其他宗地，形成备选样点资料库；通过地籍调查、不动产登记等相关工作成果，确定宗地位置和基本信息。

实地调查：通过核查宗地现场、查阅当地国土资源主管部门相关档案和走访相关机构，核实并补充信息，调查土地利用现状、周边环境、不动产价格水平等。

确定宗地：结合业内调查和外业核查资料，分析样点的宗地条件和土地利用状况，根据标准宗地选取要求，筛选并确定标准宗地。

编码登记：对标准宗地进行编码与登记。

二、标准宗地设立的方法和步骤

标准宗地的设立是对所收集的宗地样点不断筛选的过程。根据《标定地价规程》的原则和要求，结合标定地价的相关特征，本次邵阳市标定地价标准宗地的确定，经过了对所收集的样点进行多轮次的严格筛选，项目组结合邵阳市现状因地制宜制定了如下筛选流程：

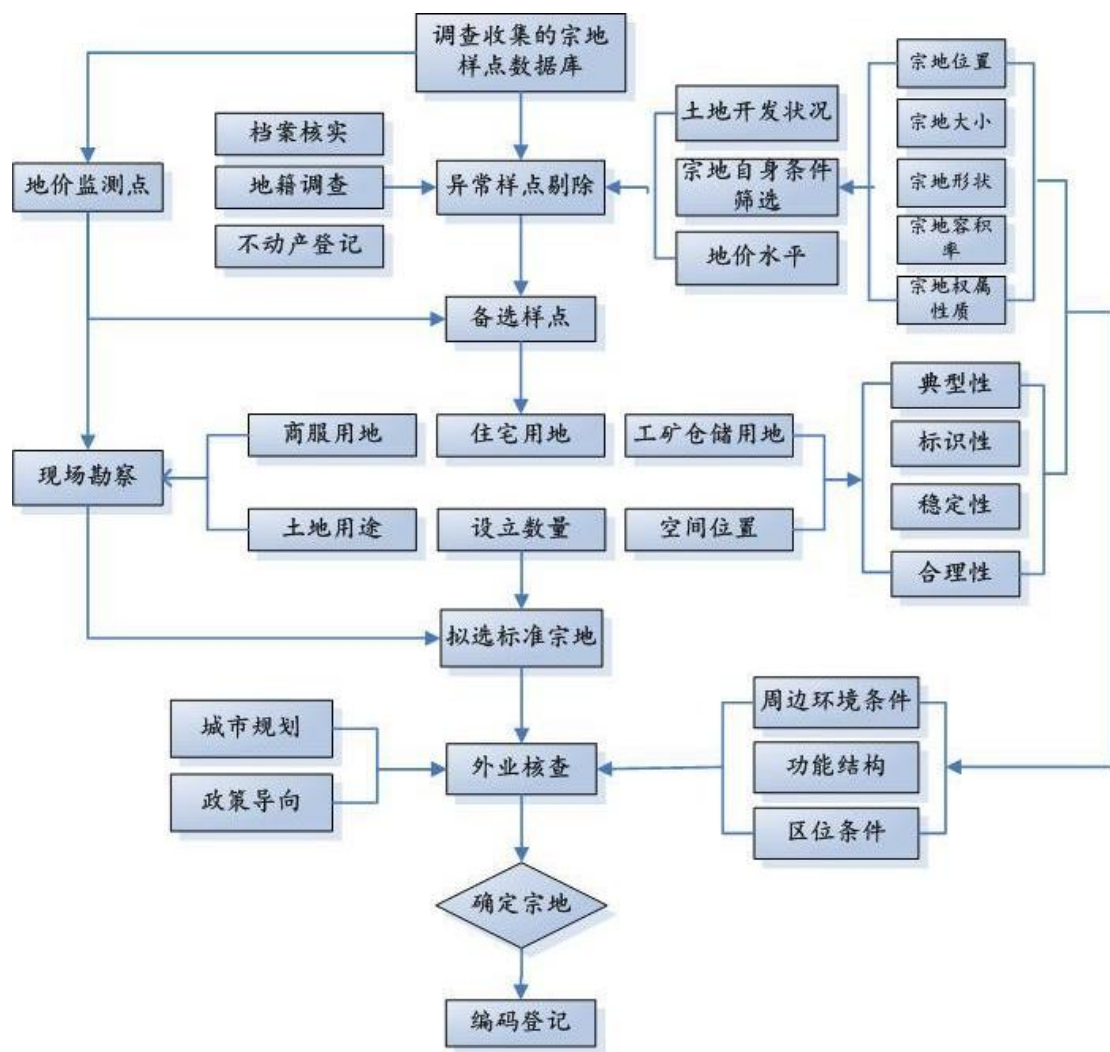


图 6-3-1 标准宗地设立流程图

具体来看，标准宗地的筛选经历了以下过程：

1、标准宗地样点初选

首先是对调查收集到的宗地样点进行初步筛选，一方面我们将收集到的样点拿到档案室进行核对，同时通过数次走访邵阳市自然资源和规划局的地籍、不动产登记等相关部门，此外经邵阳市自然资源和规划局介绍，相关领导带领下，向市住房和城乡建设局、市民政局、市交通运输局等多部门收集相关样点的权属、位置等基本信息，共剔除了数十个与档案记载不符的样点；紧接着我们从宗地自身条件出发，把形状不规则、宗地面积过大或过小、宗地权属性质不明确、宗地容积率过高或过低的进行剔除，此外结合邵阳市城区现状，对土地开发程度界定为“五通一平”，从各样点所在的级别来框定区域平均的地价水平，剔除了地价水平与区域平均地价水平偏离较

大的样点，经统计，第一轮初步筛选剔除了93个样点，共保留了136个样点。

表 6-3-1 宗地样点异常样点剔除统计表（第一轮初选）

土地用途类型	样点总数	档案核实情况剔除	宗地自身条件剔除	土地开发状况剔除	地价水平状况剔除	保留样点数
商服用地	31	5	6	4	5	11
住宅用地	61	2	6	6	8	39
工矿仓储用地	40	4	7	2	5	22
商住用地	85	3	11	8	6	57
公管一类用地	12	2	2	1	0	7
合计	229	16	32	21	24	136

2、标准宗地样点筛选

经过第一轮宗地样点异常剔除后，我们对备选宗地样点进行现场勘查，分不同用地类型进行逐一筛选。针对商服用地，由于商服用地基准地价除级别基准地价外，还有路线价进行表达，而路线价代表了路线区段内标准深度内若干宗地地价的平均值，在土地用途上，首先必须符合邵阳市城市规划要求，选择最有效使用下的商业用地，选取的范围主要是批发零售用地、住宅餐饮用地、商服金融用地以及其他商服用地；在设立数量上，遵循每个标定区域有且仅有一宗标准宗地的原则，作为商业繁华度程度较高的一级区和二级区内路段保证设立数量较高，末级区域因尚未有足够商业覆盖，因此暂不设立；空间位置上考虑到商服用地的标准宗地一般是普通沿街地，并且在空间分布上相对均匀，相隔一定距离，而不能邻近分布；结合内业将标准宗地在地籍图或实地踏勘图上加以标定。以同样的方法对住宅用地标准宗地的筛选，首先剔除土地用途不符合邵阳市城市规划要求的样点，优选最有效使用下的住宅用途样点，针对不同级别备选样点数量存在多个问题，优选人口聚集程度较高的一级区、二级区和三级区；而在空间位置方面，确保各宗地样点在空间分布上相对均匀，相隔一定距离。对工矿仓储用地，首先对工业集聚区进行了分析，选择最有效使用下的工业用途，邵阳市城区中心暂不设置，主要设立于工业园区及工业项目较为集中的区域，优选具备典型强、标志

性明显的宗地。商住用地则主要筛选一些本身空间位置相近，以及部分已建成土地用途不太明确的样点，选取具有代表性的，在商服和住宅基准地价级别区均匀分布的样点宗地。公管一类用地则主要根据样点本身的特点，选取本身属性极具代表的宗地作为样点。

表 6-3-2 备选标准宗地样点筛选情况统计表（第二轮筛选）

土地用途类型	备选宗地总数	土地用途筛选	设立数量筛选	空间位置筛选	保留样点数
商服用地	11	1	0	1	9
住宅用地	39	11	4	3	21
工矿仓储用地	22	6	3	2	11
商住用地	57	8	2	6	41
公管一类用地	7	0	1	1	5
合计	136	26	10	13	87

3、标准宗地样点的确定

在完成对备选样点的筛选后，在熟悉邵阳市区域情况的土体估价师陪同下，再次进行了外业核查，掌握了各类型用途地价样点的分布情况、结合邵阳市城区行政区划情况、城区土地利用现状及邵阳市城市总体规划等资料；考虑土地的区位优势与地价的区域发展趋势，根据城市总体规划实施战略、城市重心的转移以及政府导向等指导因素划分。在基本确定标准宗地样点后，项目组与自然资源和规划局相关领导、专家进行了反复的讨论，主要围绕邵阳市城市发展及房地产市场发育情况完成了对标准宗地合理性筛选工作，最终确定各土地用途的标准宗地数量。

表 6-3-3 宗地样点剔除统计表（第三轮确定）

土地用途类型	样点总数	城市规划	政策导向	周边环境条件	保留样点数
商服用地	9	1	0	0	8
住宅用地	21	2	3	3	13
工矿仓储用地	11	1	0	2	8
商住用地	41	4	5	1	31
公管一类用地	5	1	0	0	4
合计	87	9	8	6	64

第四节 标准宗地的确定

根据标准宗地设立的原则、要求，对筛选出的标准宗地在地籍图上或进行实地踏勘，确定宗地的具体位置，并在图上加以标定，在选择过程中，适当考虑宗地使用状况的变化趋势和城市规划要求，标准宗地应是最有效使用下的土地，宗地个别条件应与标准宗地指标体系保持一致，在空间分布上具有相对均匀性等方面性质。结合邵阳市的实际情况，城区共设立了64宗标准宗地，其中商服标准宗地为8宗、住宅标准宗地13宗、工业标准宗地8宗、商住标准宗地31宗、公管一类标准宗地4宗。各类用地标准宗地分布情况如图表所示。

表 6-4-1 邵阳市城区商服用地标准宗地一览表

序号	标准宗地编码	宗地名称	土地用途	所在土地级别	自定义编号
1	430500S50001	白宫城酒店	商业	一级	S01
2	430500S50002	湘中文化广场	商业	一级	S02
3	430500S50003	紫鑫酒店	商业	一级	S03
4	430500S50004	富恒房地产	商业	二级	S04
5	430500S50005	中国移动	商业	二级	S05
6	430500S50006	湘林酒店	商业	二级	S06
7	430500S50007	北塔区万桥工业小区4-23地块	商业	五级	S07
8	430500S50008	湖南湘中南医药物流有限公司	商业	五级	S08

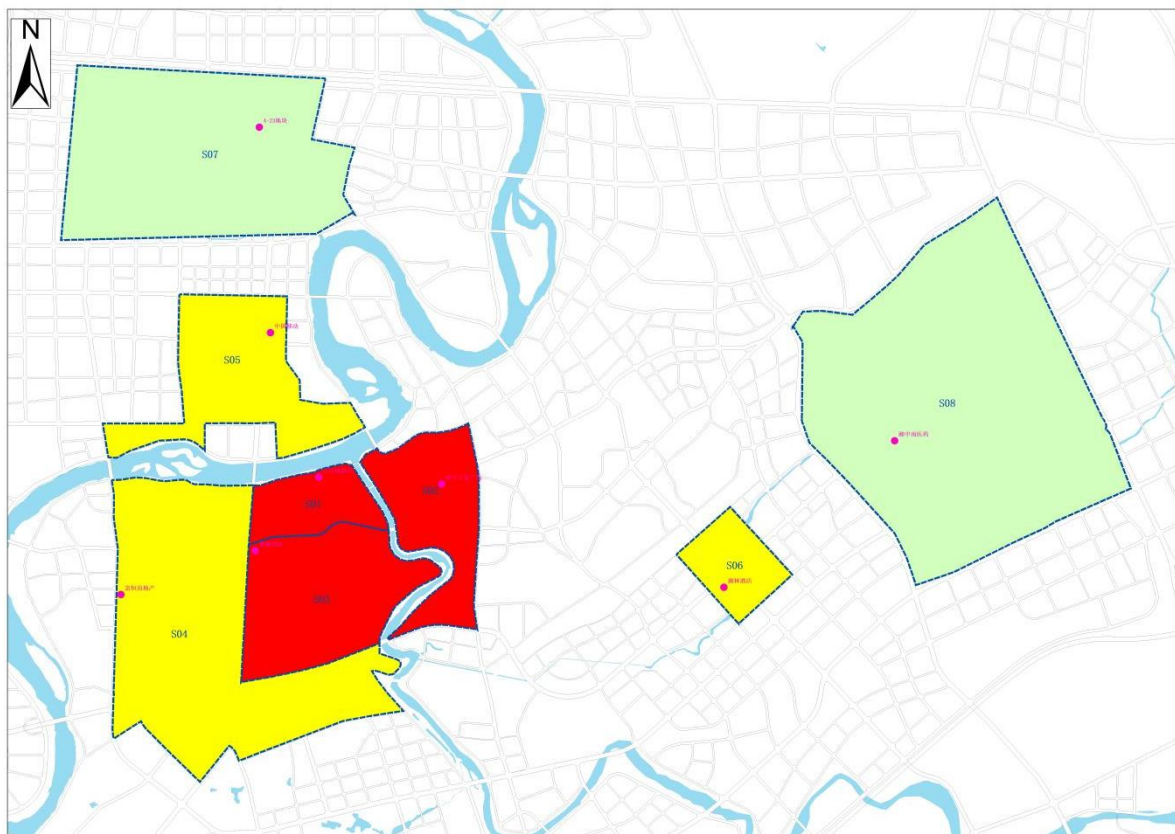


图6-4-1 邵阳市城区商服用地标准宗地分布图

表6-4-2 邵阳市城区住宅用地标准宗地一览表

序号	标准宗地编码	宗地名称	土地用途	所在级别	自定义编号
1	430500Z7000101	湘运房地产开发公司	住宅	二级	Z01
2	430500Z7000201	紫霞星苑	住宅	三级	Z02
3	430500Z7000301	雅和新苑	住宅	一级	Z03
4	430500Z7000401	和旺.金星嘉苑	住宅	二级	Z04
5	430500Z7000501	广电星苑	住宅	一级	Z05
6	430500Z7000601	琢雅投资置业	住宅	二级	Z06
7	430500Z7000701	英祥房地产	住宅	一级	Z07
8	430500Z7000801	汽制二村东边棚改区	住宅	三级	Z08
9	430500Z7000901	碧桂园	住宅	一级	Z09
10	430500Z7001001	阳光.公园里	住宅	四级	Z10
11	430500Z7001101	广业新城	住宅	四级	Z11
12	430500Z7001201	邵阳宝庆产业集中区投资建设开发有限公司	住宅	五级	Z12
13	430500Z7001301	丽景湾	住宅	一级	Z13

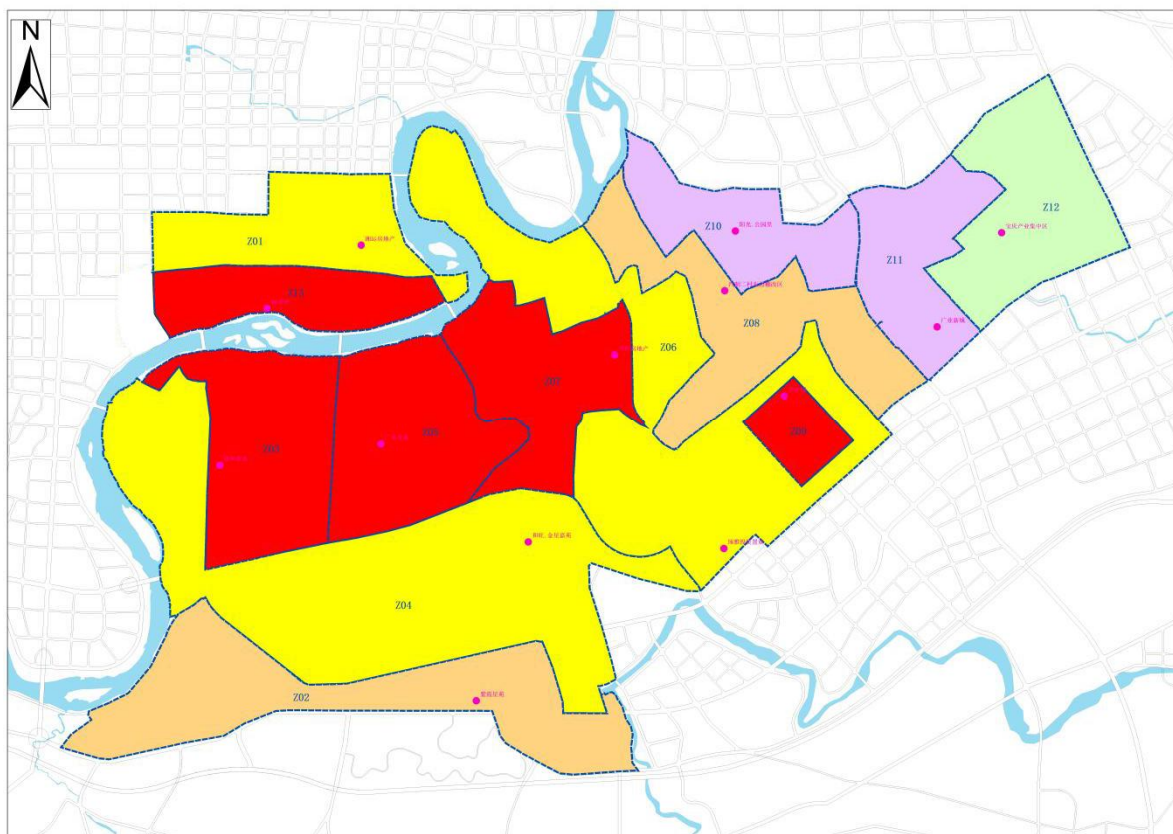


图6-4-2 邵阳市城区住宅用地标准宗地分布图

表6-4-3 邵阳市城区工业用地标准宗地一览表

序号	标准宗地编码	宗地名称	土地用途	所在级别	自定义编号
1	430500G6000101	合源羽绒	工业	五级	G01
2	430500G6000201	拓浦精工	工业	五级	G02
3	430500G6000301	湘中制药	工业	五级	G03
4	430500G6000401	汇丰源	工业	五级	G04
5	430500G6000501	美丽来发制品	工业	五级	G05
6	430500G6000601	湘窖酒业	工业	四级	G06
7	430500G6000701	湘华印务	工业	五级	G07
8	430500G6000801	平兴物流	工业	四级	G08

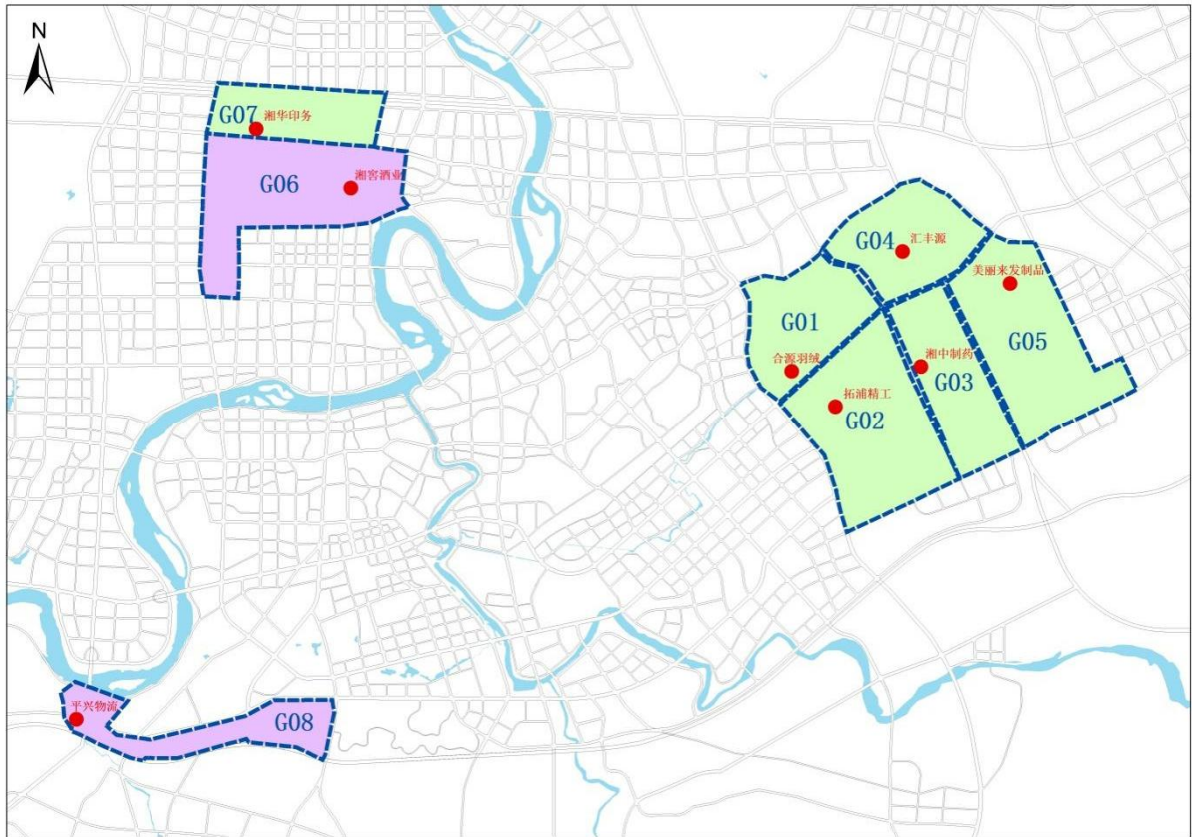


图6-4-3 邵阳市城区工业用地标准宗地分布图

表6-4-4 邵阳市城区商住用地标准宗地一览表

序号	标准宗地编码	宗地名称	土地用途	所在级别	自定义编号
1	430500H0000101	2-18#	商住	四级	H01
2	430500H0000201	江馨裕泽园	商住	三级	H02
3	430500H0000301	民营经济区04-14号地块	商住	三级	H03
4	430500H0000401	中驰一城	商住	二级	H04
5	430500H0000501	德源佳苑	商住	二级	H05
6	430500H0000601	广厦名都	商住	二级	H06
7	430500H0000701	湘泰九龙城	商住	二级	H07
8	430500H0000801	缙香郡.怡景	商住	一级	H08
9	430500H0000901	敏州西路4-8、4-9#地块	商住	一级	H09
10	430500H0001001	宏昇房地产	商住	二级	H10
11	430500H0001101	恒昇房地产	商住	二级	H11
12	430500H0001201	桃花新城7-03号地块	商住	二级	H12
13	430500H0001301	乾道.桃源府	商住	二级	H13
14	430500H0001401	佳源名人国际	商住	一级	H14
15	430500H0001501	乾道.魏源壹号院	商住	一级	H15
16	430500H0001601	御江花园	商住	一级	H16
17	430500H0001701	公园壹号	商住	二级	H17
18	430500H0001801	湖南邵阳友谊阿波罗有限公司	商住	一级	H18
19	430500H0001901	聚泰华府	商住	二级	H19
20	430500H0002001	志成.新世界	商住	二级	H20
21	430500H0002101	京都世纪城	商住	二级	H21
22	430500H0002201	金福田置业	商住	二级	H22
23	430500H0002301	宝庆科技工业园商住区3-15C号地	商住	二级	H23
24	430500H0002401	市政房地产	商住	二级	H24
25	430500H0002501	碧桂园.凤凰城	商住	三级	H25
26	430500H0002601	东雅居	商住	三级	H26
27	430500H0002701	南山美郡	商住	三级	H27
28	430500H0002801	东大路街区C-14a地块	商住	四级	H28
29	430500H0002901	邵阳市新润科技有限公司	商住	三级	H29
30	430500H0003001	兴昂国际城	商住	四级	H30
31	430500H0003101	珠江.愉景湾	商住	三级	H31

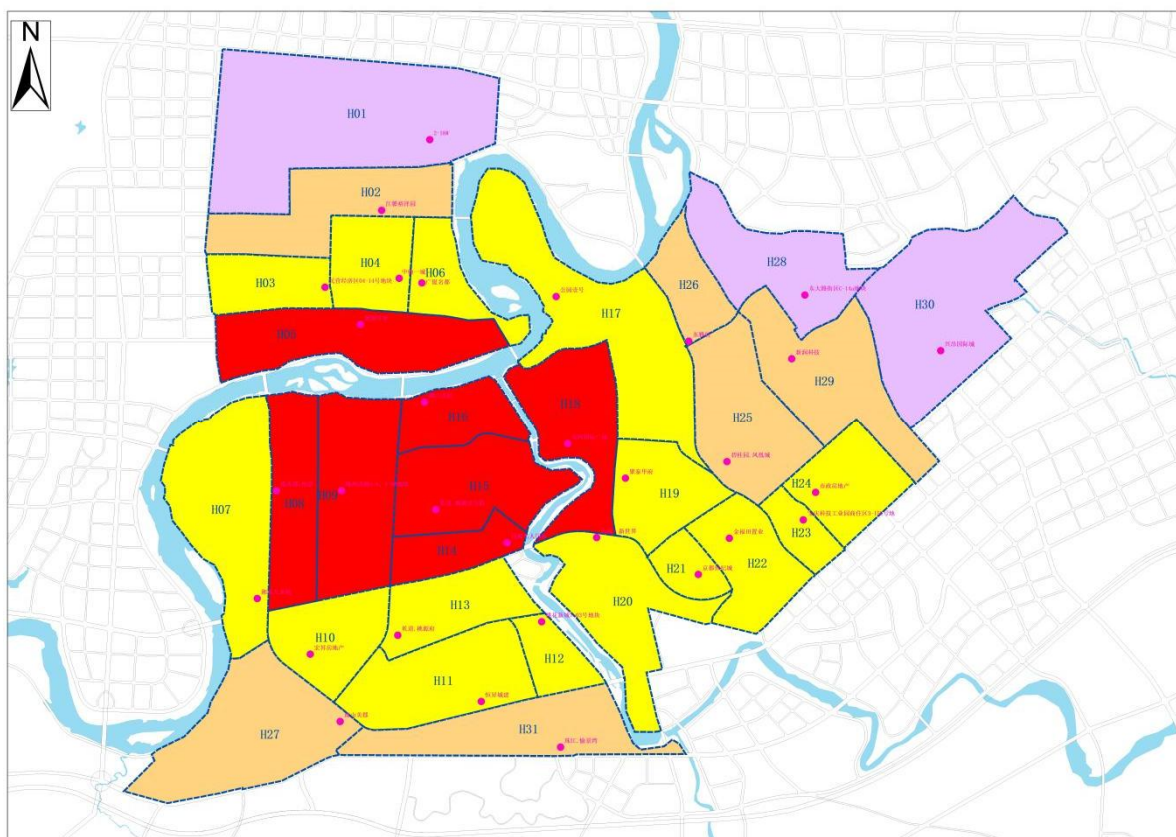


图6-4-4 邵阳市城区商住用地标准宗地分布图

表6-4-5 邵阳市城区城管一类用地标准宗地一览表

序号	标准宗地编码	宗地名称	土地用途	所在级别	自定义编号
1	430500L8000101	湘郡铭志学校	公共管理与公共服务一类用地	二级	L01
2	430500L8000201	邵阳消防医院	公共管理与公共服务一类用地	三级	L02
3	430500L8000301	邵阳市燃气公司	公共管理与公共服务一类用地	五级	L03
4	430500L8000401	邵阳市中心医院东院	公共管理与公共服务一类用地	二级	L04

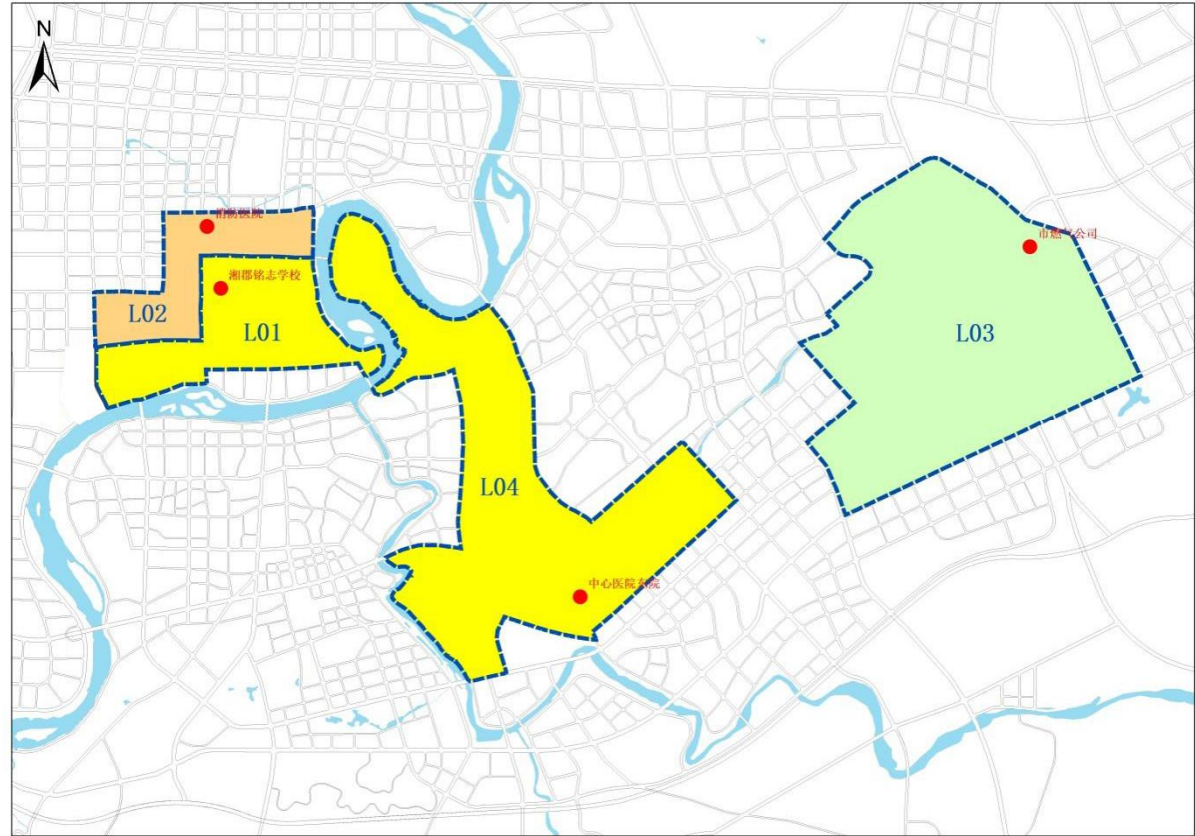


图6-4-5 邵阳市城区城管一类用地标准宗地分布图

第七章 邵阳市标定地价的评估与确定

第一节 评估原则

一、公开市场原则

评估结果在公开、公平、公正的土地市场上可实现；

二、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素；

三、审慎原则

在评估当中确定相关系数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况，有关行业发展状况以及存在的各种风险。

第二节 评估技术路线与方法

一、评估技术路线

根据《标定地价规程》中关于标定地价评估的原则和要求，本次邵阳市城区标定地价评估总体技术路线是在以最新的邵阳市城区基准地价中的土地级别为基础划定的标定区域范围内，选取标准宗地，确保各类型土地用途的标定区域内有且仅有一宗标准宗地，通过搜集标准宗地的土地利用现状或规划条件资料、地籍资料等，分别对具体的标准宗地地价内涵条件进行设定，并根据标准宗地的不同用地类型、周边的土地市场发育情况、案例分布等客观条件选择合适的评估方法，对标准宗地进行评估，按照要求，由两名估价师相互独立进行初次评估，综合得出标准宗地评估结果，并提交邵阳市人民政府、邵阳市自然资源和规划局等主管部门进行审议，审议通过后最终确定标准宗地的价格水平。

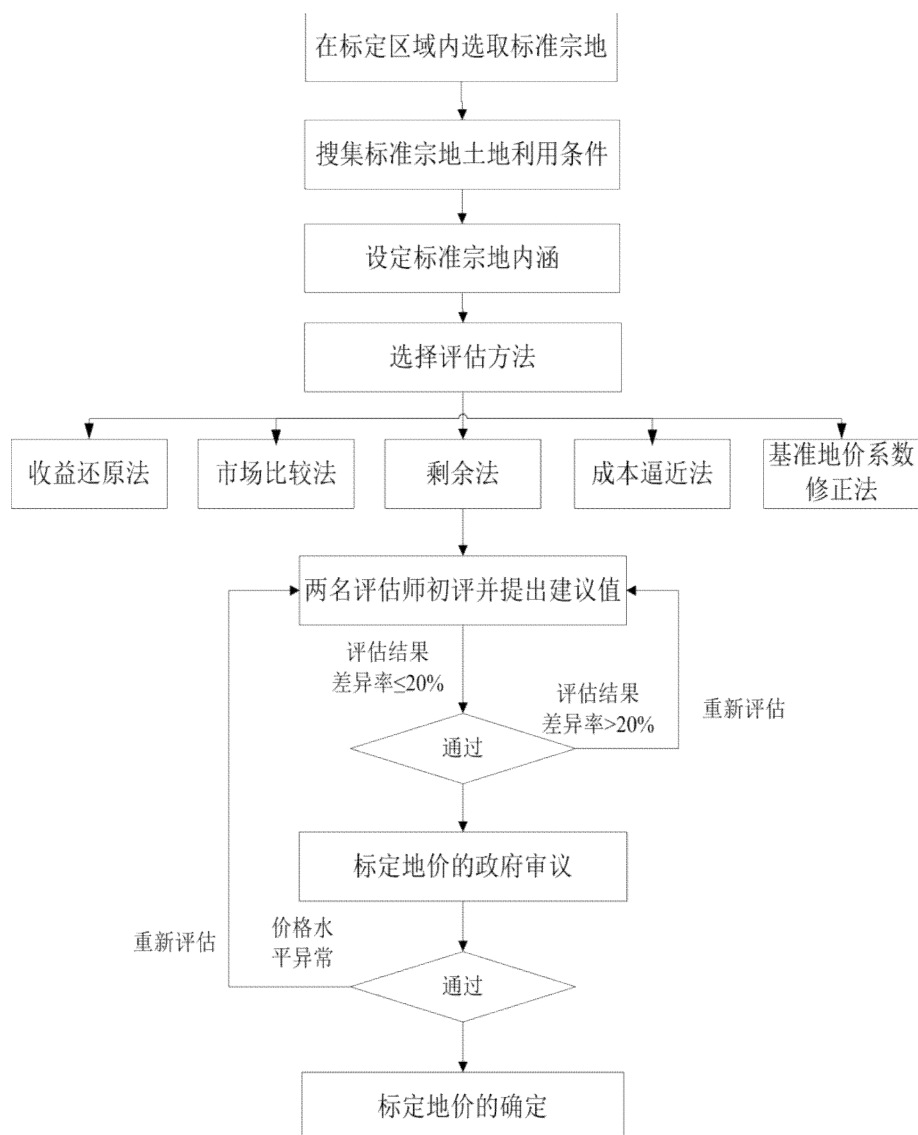


图7-2-1 邵阳市城区标定地价评估技术路线图

二、评估方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的规定和要求，土地估价的主要方法包括：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等五种方法。

1、市场比较法

（1）基本公式

以市场比较法评估土地价格公式如下所示：

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

式中：P—待估宗地价格；

P_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数
B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

(2) 测算程序

- a) 收集宗地交易实例；
- b) 确定比较实例；
- c) 建立价格可比基础；
- d) 进行交易情况修正；
- e) 进行估价期日修正；
- f) 进行区域因素修正；
- g) 进行个别因素修正；
- h) 进行使用年期等其他因素修正；
- i) 测算比准价格。

(3) 适用范围

市场比较法主要适用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。市场比较法可直接用于评估土地价格或土地租金外，还可用于其他估价方法中相关参数的求取。

2、收益还原法

(1) 基本公式

收益还原法是在估算宗地未来正常年收益（地租），以一定的土地还

原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$$P=(a/r) \times [1-1/(1+r)^n]$$

式中：P——待估宗地价格；

a——评估土地年纯收益；

r——土地还原率；

n——评估土地收益年期。

(2) 测算程序

a) 收集相关资料；

b) 测算年总收益；

c) 确定年总费用；

d) 计算年纯收益；

e) 确定还原率；

f) 选用适当的计算公式；

g) 测算收益价格。

(3) 适用范围

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。

3、剩余法

(1) 基本公式

指在测算不动产正常交易价格的基础上，扣除开发项目整体开发成本以及客观开发利润等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

① 以剩余法评估现有不动产中所含土地价格的公式如下所示：

$$P=P_r-P_h-T$$

式中：P——待估宗地价格；

P_r ——不动产交易价格；

P_h ——房屋现值；

T——交易税费。

② 以剩余法评估待开发土地价格的公式为：

$$P=A-B-C$$

式中：P——待估宗地价格；

A——不动产总价；

B——开发项目整体的开发成本；

C——客观开发利润。

(2) 测算程序

a) 调查待估宗地的基本情况；

b) 测算不动产交易价格；

c) 测算房屋现值；

d) 测算交易税费；

e) 测算待估宗地价格。

(3) 适用范围

适用于现有不动产中地价的单独评估。

4、成本逼近法

(1) 基本公式

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。基本公式为：

$$V=(E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3) \times K_1 \times K_m$$

式中：V——待估宗地价格；

E_a ——土地取得费；

E_d ——土地开发费；

T——各项相关税费；

R_1 ——土地开发利息；

R_2 ——土地开发利润；

R_3 ——土地增值；

K_1 ——年期修正系数；

K_m ——区位修正系数。

(2) 测算程序

a) 收集与估价有关的成本费用、利息、利润及土地增值等资料；

b) 通过直接或间接方式求取待估宗地的土地取得费、土地开发费及相关的税费、利息、利润；

c) 确定土地增值；

d) 对地价进行必要的修正，测算待估宗地价格。

(3) 使用范围

成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地评估价格。

5、基准地价系数修正法

公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法和标定地价系数修正法共三种方法，其中基准地价系数修正法是公示地价系数修正法中最重要的一种方法，在日常评估当中，基准地价系数修正法应用简单、方便、快捷，使用得最多，范围最广，极大的方便了宗地评估工作，也是我们本次邵阳市标定地价评估中使用的方法之一，基准地价系数修正法具体情况介绍如下：

(1) 基本公式

以基准地价系数修正法评估土地价格公示如下所示：

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

式中： P —待估宗地价格；

P_{1b} —某用途、某级别（均质区域）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。

（2）测算程序

- a) 收集与估价有关的成本费用、利息、利润及土地增值等资料；
- b) 通过直接或间接方式求取待估宗地的土地取得费、土地开发费及相关的税费、利息、利润；
- c) 确定土地增值；
- d) 对地价进行必要的修正，测算待估宗地价格。

（3）使用范围

基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域。

三、评估方法的选择

1、标定地价的常规评估方法

根据《标定地价规程》中关于标定地价的评估方法选取的基本要求，总体上，参照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。需特殊说明的是，标定地价系数修正法不应用于评估标定地价；原则上不宜使用基准地价系数修正法评估标定地价，确需使用的，另一种方法，慎重成本逼近法。

2、标定地价其他的评估方法

对于距离估价期日一年内发生交易的标准宗地，可根据其交易价格直接修正评估标定地价内涵下的价格。

四、评估方法的应用

除遵循《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的相关规定外，标定地价评估还应注意以下要点：

1、收益还原法

确定土地收益，应通过市场案例经比较后得出，符合当前市场的正常客

观收益水平，并假设该收益水平在评估设定年期内保持稳定;确定还原率时应充分考虑投资年期与收益风险之间的关系。

2、市场比较法

市场比较法优先选用正常市场环境下的实际交易案例，原则上不采用竞价轮次较多、溢价率较高或建设用地楼面地价为历史极值的交易案例:各比较案例的修正幅度不宜超过30%:进行期日修正时，应根据用地类型选择适宜的价格指数，合理确定期日修正系数。

3、剩余法

设定项目开发周期一般不超过三年;不动产售价取评估期日当地市场同类不动产正常价格水平;评估建设用地时，利润率应反映当地同类型建筑开发项目的平均利润水平。

4、成本逼近法

土地取得成本应通过调查当地正常情况下取得土地实际发生的客观费用水平确定，需注意与当地集体土地征收安置补偿、城市房地产征收等文件标准的差异;土地开发程度分析应注意用地类型差异，土地开发成本的确定应通过调查所在区域同类土地的客观成本用水平进行，对个例性实际支出，原则上不能纳入成本，在土地出让收益中计提的各类专项基金、税费等不能重复纳入土地成本。

第三节 标定地价的评估

一、地价内涵的设置

（一）估价期日

设定标定地价估价期日为2022年1月1日。

（二）权利特征

标定地价估价对象为国有出让建设用地使用权，不考虑抵押权等他项权利的限制。

（三）使用权年限

出让土地的使用年期按各用途的法定最高年期设定，其中商服用地为40年、住宅用地为70年、工业用地为50年、公共管理与服务一类用地为50年。

（四）土地用途

标定地价估价对象土地设定用途分别为商服用地、住宅用地、公共管理与服务一类用地及工业用地。

（五）容积率

根据标定地价各评估对象的现状或规划容积率确定此次评估的设定容积率。

（六）开发程度

标定地价估价对象在邵阳市城区范围内的待估宗地，其中商服、住宅、工业、商住和公管一类标准宗地的实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。

（七）市场特征

为平稳正常情况、公开竞争市场条件。

表7-3-1 邵阳市城区商服标准宗地内涵设定一览表

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	估价期日
1	430500S5000101	白宫城酒店	商服	国有出让土地使用权	13787.95	2.3	五通一平	40	2022.1.1
2	430500S5000201	湘中文化广场	商服	国有出让土地使用权	2168.75	4.5	五通一平	40	2022.1.1
3	430500S5000301	紫鑫酒店	商服	国有出让土地使用权	3904.33	3.58	五通一平	40	2022.1.1
4	430500S5000401	富恒房地产	商服	国有出让土地使用权	1273.05	3.92	五通一平	40	2022.1.1
5	430500S5000501	中国移动	商服	国有出让土地使用权	7911.12	1.37	五通一平	40	2022.1.1
6	430500S5000601	湘林酒店	商服	国有出让土地使用权	51072.3	3.84	五通一平	40	2022.1.1
7	430500S5000701	北塔区万桥工业小区4-23地块	商服	国有出让土地使用权	69918	1.8	五通一平	40	2022.1.1
8	430500S5000801	湖南湘中南医药物流有限公司	商服	国有出让土地使用权	76664.13	1.8	五通一平	40	2022.1.1

注：五通一平是指标准宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和红线内场地平整。

表7-3-2 邵阳市城区住宅标准宗地内涵设定一览表

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	估价期日
1	430500Z7000101	湘运房地产开发公司	住宅	国有出让土地使用权	4171.85	5.05	五通一平	70	2022.1.1
2	430500Z7000201	紫霞星苑	住宅	国有出让土地使用权	78532.71	3	五通一平	70	2022.1.1
3	430500Z7000301	雅和新苑	住宅	国有出让土地使用权	2005.45	4.5	五通一平	70	2022.1.1
4	430500Z7000401	和旺.金星嘉苑	住宅	国有出让土地使用权	11250.18	3.09	五通一平	70	2022.1.1
5	430500Z7000501	广电星苑	住宅	国有出让土地使用权	8619.03	4	五通一平	70	2022.1.1
6	430500Z7000601	琢雅投资置业	住宅	国有出让土地使用权	49666	2.8	五通一平	70	2022.1.1
7	430500Z7000701	英祥房地产	住宅	国有出让土地使用权	18405.25	3.5	五通一平	70	2022.1.1
8	430500Z7000801	汽制二村东边棚改区	住宅	国有出让土地使用权	6531.48	4	五通一平	70	2022.1.1
9	430500Z7000901	碧桂园	住宅	国有出让土地使用权	31477.5	2	五通一平	70	2022.1.1
10	430500Z7001001	阳光.公园里	住宅	国有出让土地使用权	28239.67	4	五通一平	70	2022.1.1
11	430500Z7001101	广业新城	住宅	国有出让土地使用权	78569.22	3.7	五通一平	70	2022.1.1
12	430500Z7001201	邵阳宝庆产业集中区投资建设开发有限公司	住宅	国有出让土地使用权	13497.54	3	五通一平	70	2022.1.1
13	430500Z7001301	丽景湾	住宅	国有出让土地使用权	7750.66	3.5	五通一平	70	2022.1.1

注：五通一平是指标准宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和红线内场地平整。

表7-3-3 邵阳市城区工业标准宗地内涵设定一览表

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	估价期日
1	430500G6000101	合源羽绒	工业	国有出让土地使用权	85670.62	1	五通一平	50	2022.1.1
2	430500G6000201	拓浦精工	工业	国有出让土地使用权	91605.85	1	五通一平	50	2022.1.1
3	430500G6000301	湘中制药	工业	国有出让土地使用权	16538.59	1.8	五通一平	50	2022.1.1
4	430500G6000401	汇丰源	工业	国有出让土地使用权	226611.11	3.5	五通一平	50	2022.1.1
5	430500G6000501	美丽来发制品	工业	国有出让土地使用权	36153.03	2	五通一平	50	2022.1.1
6	430500G6000601	湘窖酒业	工业	国有出让土地使用权	528978.42	2	五通一平	50	2022.1.1
7	430500G6000701	湘华印务	工业	国有出让土地使用权	67914.91	1.5	五通一平	50	2022.1.1
8	430500G6000801	平兴物流	工业	国有出让土地使用权	12412.80	0.4	五通一平	50	2022.1.1

注：五通一平是指标准宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和红线内场地平整。

表7-3-4 邵阳市城区商住标准宗地内涵设定一览表

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	估价期日
1	430500H0000101	2-18#	商住	国有出让土地使用权	6529.93	2.2	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
2	430500H0000201	江馨裕泽园	商住	国有出让土地使用权	94879.21	3.5	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
3	430500H0000301	民营经济区04-14号地块	商住	国有出让土地使用权	11046.11	3.5	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
4	430500H0000401	中驰一城	商住	国有出让土地使用权	108807.4	3.5	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
5	430500H0000501	德源佳苑	商住	国有出让土地使用权	17519.62	3.2	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
6	430500H0000601	广厦名都	商住	国有出让土地使用权	85242.42	4.3	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
7	430500H0000701	湘泰九龙城	商住	国有出让土地使用权	68247.7	3.2	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
8	430500H0000801	缙香郡.怡景	商住	国有出让土地使用权	18602.69	3.5	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
9	430500H0000901	敏州西路4-8、4-9#地块	商住	国有出让土地使用权	55250.31	3.3	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
10	430500H0001001	宏昇房地产	商住	国有出让土地使用权	13523.06	3.6	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
11	430500H0001101	恒昇房地产	商住	国有出让土地使用权	41152.86	3.8	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
12	430500H0001201	桃花新城7-03号地块	商住	国有出让土地使用权	30783.08	3	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
13	430500H0001301	乾道.桃源府	商住	国有出让土地使用权	48417.72	3.8	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
14	430500H0001401	佳源名人国际	商住	国有出让土地使用权	59505.77	4.5	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
15	430500H0001501	乾道.魏源壹号院	商住	国有出让土地使用权	6834.9	4.7	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
16	430500H0001601	御江花园	商住	国有出让土地使用权	9168.92	5	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
17	430500H0001701	公园壹号	商住	国有出让土地使用权	2393.54	4.3	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
18	430500H0001801	湖南邵阳友谊阿波罗有限公司	商住	国有出让土地使用权	11109.44	5.5	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
19	430500H0001901	聚泰华府	商住	国有出让土地使用权	30865.67	5	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
20	430500H0002001	志成.新世界	商住	国有出让土地使用权	151385.8	3.5	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
21	430500H0002101	京都世纪城	商住	国有出让土地使用权	316062.5	3.3	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	估价期日
22	430500H0002201	金福田置业	商住	国有出让土地使用权	8917.84	1.5	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
23	430500H0002301	宝庆科技工业园商住区3-15C号地	商住	国有出让土地使用权	2752.87	3.2	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
24	430500H0002401	市政房地产	商住	国有出让土地使用权	8898.24	2.8	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
25	430500H0002501	碧桂园.凤凰城	商住	国有出让土地使用权	18311.66	3	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
26	430500H0002601	东雅居	商住	国有出让土地使用权	2509.02	2.5	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
27	430500H0002701	南山美郡	商住	国有出让土地使用权	68098.19	2.20	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
28	430500H0002801	东大路街区C-14a地块	商住	国有出让土地使用权	10161.82	2.2	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
29	430500H0002901	邵阳市新润科技有限公司	商住	国有出让土地使用权	8821.59	1.6	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
30	430500H0003001	兴昂国际城	商住	国有出让土地使用权	78738.67	3.5	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1
31	430500H0003101	珠江.愉景湾	商住	国有出让土地使用权	91592.5	3.2	五通一平	商服40年、住宅70年	2022.1.1

注：五通一平是指标准宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和红线内场地平整。

表7-3-5 邵阳市城区公管一类标准宗地内涵设定一览表

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	估价期日
1	430500L8000101	湘郡铭志学校	公共管理与公共服务一类用地	国有出让土地使用权	77185.18	0.9	五通一平	50	2022.1.1
2	430500L8000201	邵阳消防医院	公共管理与公共服务一类用地	国有出让土地使用权	9656.06	2.5	五通一平	50	2022.1.1
3	430500L8000301	邵阳市燃气公司	公共管理与公共服务一类用地	国有出让土地使用权	19096	0.8	五通一平	50	2022.1.1
4	430500L8000401	邵阳市中心医院东院	公共管理与公共服务一类用地	国有出让土地使用权	187374.3	1.8	五通一平	50	2022.1.1

注：五通一平是指标准宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）和红线内场地平整。

二、商服标准宗地的评估

（一）评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，商服估价方法选择应遵循以下原则：

①评估商服用地价格宜选市场比较法或收益还原法，并至少另辅一种适宜的估价方法；②评估商服用地时，慎选成本逼近法与公式地价系数修正法；③对中心城区的商服用地，不宜采用成本逼近法；④对已建在用的租赁性商服用地，首选收益还原法；⑤对投资待建的商服用地，可选择剩余法。

综上所述，评估商服用地标准宗地时，在有足够数量市场交易案例的区域，优先使用市场比较法，以剩余法、收益还原法为辅助方法；在可比实例选取数量无法满足要求的区域，以剩余法和收益还原法为主要评估方法。

（二）评估结果

通过两名估价师进行背靠背的单独评估，再在结果差异标准控制范围内，取两者的简单算术平均值作为该标准宗地的最终评估结果，详标准宗地地价的评估过程详见附件中的评估报告。

表7-3-6 邵阳市城区商服用地标准宗地测算结果最终确定表

标准宗地编码	名称	估价师 1				现状 评估 结果 (元/ m ²)	设定条 件地面 单价 (元/ m ²)	估价师 2				现状 评估 结果 (元/ m ²)	设定条 件地面 单价 (元/ m ²)	标准 宗地 最终 价格	两估价 师之间 的差异
		收益法	权 重	剩余法	权 重			收益法	权 重	剩余法	权 重				
430500S5000101	白宫城酒店	6468	0.5	8112	0.5	7290	8267	6350	0.5	8112	0.5	7231	8200	8234	0.82%
430500S5000201	湘中文化广场	13756	0.5	15903	0.5	14830	16491	13285	0.5	16280	0.5	14783	16439	16465	0.32%
430500S5000301	紫鑫酒店	7819	0.5	9434	0.5	8627	9981	8089	0.5	9434	0.5	8762	10138	10060	-1.54%
430500S5000401	富恒房地产	7052	0.5	9067	0.5	8060	8729	6946	0.5	8710	0.5	7828	8478	8604	2.96%
430500S5000501	中国移动	2301	0.5	2702	0.5	2502	2702	2338	0.5	2827	0.5	2583	2790	2746	-3.14%
430500S5000601	湘林酒店	5927	0.5	7116	0.5	6522	6855	6033	0.5	7201	0.5	6617	6954	6905	-1.44%
430500S5000701	北塔区万桥工 业小区4-23地 块	2334	0.5	2793	0.5	2564	2620	2355	0.5	2759	0.5	2557	2613	2617	0.25%
430500S5000801	湖南湘中南医 药物流有限公司	2481	0.5	2800	0.5	2641	2715	2450	0.5	2800	0.5	2625	2699	2707	0.59%

表 7-3-7 邵阳市城区商服用地标准宗地测算结果一览表

单位：元/平方米

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	地面价	容积率	楼面地价
1	430500S5000101	白宫城酒店	商服	8234	2.3	3580
2	430500S5000201	湘中文化广场	商服	16465	4.5	3659
3	430500S5000301	紫鑫酒店	商服	10060	3.58	2810
4	430500S5000401	富恒房地产	商服	8604	3.92	2195
5	430500S5000501	中国移动	商服	2746	1.37	2004
6	430500S5000601	湘林酒店	商服	6905	3.84	1798
7	430500S5000701	北塔区万桥工业小区4-23地块	商服	2617	1.8	1454
8	430500S5000801	湖南湘中南医药物流有限公司	商服	2707	1.8	1504

三、住宅标准宗地的评估

（一）评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，住宅用地估价方法选择应遵循以下原则：①评估住宅用地价格宜选择市场比较法，并至少另辅一种适宜的估价方法；②对位于中心城区的住宅用地，不宜采用成本逼近法；③对投资待建的住宅用地，可选用剩余法；④对位于城镇规划区外零星分布的住宅用地，可选择剩余法；⑤对新开发土地，可选用成本逼近法。

故评估住宅用地标准宗地时，在有足够数量市场交易案例的区域，优先使用市场比较法，以剩余法、收益还原法为辅助方法；在可比实例选取数量无法满足要求的区域，以剩余法和收益还原法为主要评估方法。

（二）评估结果

通过两名估价师进行背靠背的单独评估，再在结果差异标准控制范围内，取两者的简单算术平均值作为该标准宗地的最终评估结果，详标

准宗地地价的评估过程详见附件中的评估报告。

表7-3-8 邵阳市城区住宅用地标准宗地测算结果最终确定表

标准宗地编码	名称	估价师 1				现状评估结果 (元/ m ²)	设定条件地面 单价 (元/ m ²)	估价师 2				现状评估结果 (元/ m ²)	设定条件地面 单价 (元/ m ²)	标准宗地 最终价格	两估价师之间的 差异
		收益法	权重	剩余法	权重			收益法	权重	剩余法	权重				
430500Z7000101	湘运房地产开发公司	5258	0.5	5595	0.5	5427	5470	5206	0.5	5897	0.5	5552	5596	5533	-2.25%
430500Z7000201	紫霞星苑	2628	0.5	3231	0.5	2930	2939	2554	0.5	3116	0.5	2835	2844	2892	3.33%
430500Z7000301	雅和新苑	3991	0.4	5730	0.6	5034	5069	4147	0.4	5856	0.6	5172	5207	5138	-2.67%
430500Z7000401	和旺.金星嘉苑	2488	0.4	3588	0.6	3148	3157	2408	0.4	3402	0.6	3004	3013	3085	4.78%
430500Z7000501	广电星苑	3792	0.4	5475	0.6	4802	4836	3836	0.4	5621	0.6	4907	4941	4889	-2.14%
430500Z7000601	琢雅投资置业	2786	0.5	3385	0.5	3086	3098	2669	0.5	3232	0.5	2951	2963	3031	4.58%
430500Z7000701	英祥房地产	3089	0.4	4356	0.6	3849	3872	3165	0.4	4484	0.6	3956	3980	3926	-2.71%
430500Z7000801	汽制二村东边棚改区	3698	0.5	4375	0.5	4037	4045	3419	0.5	4285	0.5	3852	3860	3953	4.79%
430500Z7000901	碧桂园	1782	0.5	2300	0.5	2041	2045	2050	0.5	2627	0.5	2339	2344	2195	-12.72%

430500Z7001001	阳光·公园里	3691	0.5	4248	0.5	3970	3990	3329	0.5	4011	0.5	3670	3688	3839	8.16%
430500Z7001101	广业新城	3202	0.5	3865	0.5	3534	3545	3162	0.5	3646	0.5	3404	3414	3480	3.80%
430500Z7001201	邵阳宝庆产业集中区投资建设开发有限公司	2532	0.5	3207	0.5	2870	2876	2456	0.5	3017	0.5	2737	2742	2809	4.86%
430500Z7001301	丽景湾	3763	0.5	4307	0.5	4035	4087	3700	0.5	4135	0.5	3918	3969	4028	3.00%

表7-3-9 邵阳市城区住宅用地标准宗地测算结果一览表

单位：元/平方米

序号	标准宗地编码	位置和名称	地面价	容积率	楼面地价
1	430500Z7000101	湘运房地产开发公司	5533	5.05	1096
2	430500Z7000201	紫霞星苑	2892	3.00	964
3	430500Z7000301	雅和新苑	5138	4.50	1142
4	430500Z7000401	和旺.金星嘉苑	3085	3.09	998
5	430500Z7000501	广电星苑	4889	4.00	1222
6	430500Z7000601	琢雅投资置业	3031	2.80	1082
7	430500Z7000701	英祥房地产	3926	3.50	1122
8	430500Z7000801	汽制二村东边棚改区	3953	4.00	988
9	430500Z7000901	碧桂园	2200	2.00	1100
10	430500Z7001001	阳光.公园里	3839	4.00	960
11	430500Z7001101	广业新城	3480	3.70	940
12	430500Z7001201	邵阳宝庆产业集中区投资建设开发有限公司	2809	3.00	936
13	430500Z7001301	丽景湾	4028	3.50	1151

四、工业标准宗地的评估

（一）评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，工矿仓储用地估价方法选择应遵循以下原则：①宜选用市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法；②如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法；③对租赁性工矿仓储用地，宜选用收益还原法；④对投资待建的工矿仓储用地，可选用剩余法；⑤对位于中心城区的工业仓储用地，不宜选用成本逼近法。

综上所述，工矿仓储用地标准宗地位于有足够数量市场交易案例的区域时，优先使用市场比较法，以收益还原法、剩余法或成本逼近法为辅助方法；而在可比实例选取数量无法满足要求的区域，根据具体情况，选择收益还原法、剩余法或成本逼近法进行评估。

（二）评估结果

通过两名估价师进行背靠背的单独评估，再在结果差异标准控制范围内，取两者的简单算术平均值作为该标准宗地的最终评估结果，详标准宗地地价的评估过程详见附件中的评估报告。

表7-3-10 邵阳市城区工业用地标准宗地测算结果最终确定表

标准宗地编码	名称	估价师 1				现状评估结果 (元/ m ²)	设定条件地面 单价 (元/ m ²)	估价师 2				现状评估结果 (元/ m ²)	设定条件地面 单价 (元/ m ²)	标准宗地最终 价格	两估价师之间的差异
		市场比较法	权重	成本逼近法	权重			市场比较法	权重	成本逼近法	权重				
430500G6000101	合源羽绒	350	0.5	390	0.5	370	395	351	0.5	386	0.5	369	394	395	0.41%
430500G6000201	拓浦精工	337	0.5	391	0.5	364	384	345	0.5	395	0.5	370	390	387	-1.62%
430500G6000301	湘中制药	328	0.5	389	0.5	359	384	335	0.5	389	0.5	362	387	386	-0.97%
430500G6000401	汇丰源	335	0.5	391	0.5	363	386	337	0.5	381	0.5	359	382	384	1.11%
430500G6000501	美丽来发制品	333	0.5	392	0.5	363	385	332	0.5	375	0.5	354	376	381	2.55%
430500G6000601	湘窖酒业	417	0.5	412	0.5	415	451	424	0.5	408	0.5	416	452	452	-0.36%
430500G6000701	湘华印务	326	0.5	379	0.5	353	377	325	0.5	373	0.5	349	373	375	1.00%
430500G6000801	兴达精密	393	0.5	426	0.5	410	432	394	0.5	429	0.5	412	434	433	-0.49%
430500G6000901	平兴物流	350	0.5	390	0.5	370	395	351	0.5	386	0.5	369	394	395	0.41%

表7-3-11 邵阳市城区工业用地标准宗地测算结果一览表

单位：元/平方米

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	地面价
1	430500G6000101	合源羽绒	工业用地	395
2	430500G6000201	拓浦精工	工业用地	387
3	430500G6000301	湘中制药	工业用地	386
4	430500G6000401	汇丰源	工业用地	384
5	430500G6000501	美丽来发制品	工业用地	381
6	430500G6000601	湘窖酒业	工业用地	452
7	430500G6000701	湘华印务	工业用地	375
8	430500G6000801	平兴物流	工业用地	433

五、商住标准宗地的评估

（一）评估方法的选择

综合商服、住宅用地评估原则，商住混合用地标准宗地评估时，在有足够数量市场交易案例的区域，优先使用市场比较法，以剩余法、收益还原法为辅助方法；在可比实例选取数量无法满足要求的区域，以剩余法和收益还原法为主要评估方法。

（二）评估结果

通过两名估价师进行背靠背的单独评估，再在结果差异标准控制范围内，取两者的简单算术平均值作为该标准宗地的最终评估结果，详标准宗地地价的评估过程详见附件中的评估报告。

表7-3-12 邵阳市城区商住用地标准宗地测算结果最终确定表

标准宗地编码	名称	估价师 1				现状评估结果 (元/ m ²)	设定条件地面 单价 (元/ m ²)	估价师 2				现状评估结果 (元/ m ²)	设定条件地面 单价 (元/ m ²)	标准宗地最终价格	两估价师之间的差异
		收益法	权重	剩余法	权重			收益法	权重	剩余法	权重				
430500H0000101	2-18#	2054	0.5	2446	0.5	2250	2260	1905	0.5	2362	0.5	2134	2144	2202	5.46%
430500H0000201	江馨裕泽园	3248	0.5	3877	0.5	3563	3608	3380	0.5	4040	0.5	3710	3757	3683	-3.98%
430500H0000301	民营经济区04-14号地块	3144	0.5	3963	0.5	3554	3628	3114	0.5	3954	0.5	3534	3608	3618	0.55%
430500H0000401	中驰一城	3253	0.5	4709	0.5	3981	3999	3338	0.5	4711	0.5	4025	4043	4021	-1.08%
430500H0000501	德源佳苑	3208	0.5	4081	0.5	3645	3653	3230	0.5	4210	0.5	3720	3728	3691	-2.03%
430500H0000601	广厦名都	4284	0.5	5464	0.5	4874	4959	3895	0.5	5378	0.5	4637	4718	4839	5.12%
430500H0000701	湘泰九龙城	2847	0.5	3944	0.5	3396	3461	2615	0.5	3749	0.5	3182	3243	3352	6.71%
430500H0000801	缙香郡.怡景	3612	0.5	4736	0.5	4174	4258	3379	0.5	4681	0.5	4030	4111	4185	3.57%
430500H0000901	敏州西路4-8、4-9#地块	3361	0.5	4789	0.5	4075	4120	3522	0.5	5037	0.5	4280	4327	4224	-4.78%
430500H0001001	宏昇房地产	3556	0.5	4302	0.5	3929	3942	3563	0.5	4366	0.5	3965	3978	3960	-0.90%
430500H0001101	恒昇房地产	3841	0.5	4767	0.5	4304	4319	3585	0.5	4699	0.5	4142	4156	4238	3.91%

430500H0001201	桃花新城7-03号地块	2993	0.5	3667	0.5	3330	3352	3024	0.5	3703	0.5	3364	3386	3369	-1.00%
430500H0001301	乾道.桃源府	3905	0.5	4682	0.5	4294	4303	3916	0.5	4657	0.5	4287	4296	4300	0.16%
430500H0001401	佳源名人国际	5294	0.5	6447	0.5	5871	5904	4923	0.5	6362	0.5	5643	5675	5790	4.04%
430500H0001501	乾道.魏源壹号院	5722	0.5	7125	0.5	6424	6523	5701	0.5	7125	0.5	6413	6512	6518	0.16%
430500H0001601	御江花园	6956	0.5	8243	0.5	7600	7689	7158	0.5	8685	0.5	7922	8015	7852	-4.06%
430500H0001701	公园壹号	3828	0.5	5210	0.5	4519	4662	3714	0.5	5096	0.5	4405	4544	4603	2.59%
430500H0001801	湖南邵阳友谊阿波罗有限公司	7668	0.5	8759	0.5	8214	8377	7912	0.5	8926	0.5	8419	8586	8482	-2.44%
430500H0001901	聚泰华府	4905	0.5	6477	0.5	5691	5833	5030	0.5	6623	0.5	5827	5973	5903	-2.33%
430500H0002001	志成.新世界	3401	0.5	4522	0.5	3962	4090	3310	0.5	4447	0.5	3879	4004	4047	2.14%
430500H0002101	京都世纪城	3338	0.5	4189	0.5	3764	3781	3561	0.5	4410	0.5	3986	4004	3893	-5.57%
430500H0002201	金福田置业	1583	0.5	1984	0.5	1784	1791	1467	0.5	1984	0.5	1726	1732	1762	3.36%
430500H0002301	宝庆科技工业园商住区3-15C号地	3386	0.5	4001	0.5	3694	3720	3405	0.5	4040	0.5	3723	3749	3735	-0.78%
430500H0002401	市政房地产	2986	0.5	3790	0.5	3388	3398	2833	0.5	3642	0.5	3238	3248	3323	4.65%
430500H0002501	碧桂园.凤凰城	2811	0.5	3525	0.5	3168	3184	2716	0.5	3387	0.5	3052	3067	3126	3.82%
430500H0002601	东雅居	2294	0.5	2972	0.5	2633	2684	2156	0.5	2768	0.5	2462	2510	2597	6.95%

430500H0002701	南山美郡	1976	0.5	2448	0.5	2212	2216	2006	0.5	2448	0.5	2227	2231	2224	-0.67%
430500H0002801	东大路街区C-14a 地块	1978	0.5	2534	0.5	2256	2262	1869	0.5	2437	0.5	2153	2159	2211	4.78%
430500H0002901	邵阳市新润科技 有限公司	1547	0.5	1945	0.5	1746	1757	1438	0.5	1850	0.5	1644	1655	1706	6.20%
430500H0003001	兴昂国际城	3168	0.5	3988	0.5	3578	3617	3245	0.5	4077	0.5	3661	3701	3659	-2.27%
430500H0003101	珠江.愉景湾	3003	0.5	3596	0.5	3300	3312	2853	0.5	3419	0.5	3136	3148	3230	5.21%

表7-3-13 邵阳市城区商住用地标准宗地测算结果一览表

单位：元/平方米

序号	标准宗地编码	位置和名称	地面价	容积率	楼面地价
1	430500H0000101	2-18#	2202	2.2	1001
2	430500H0000201	江馨裕泽园	3683	3.5	1052
3	430500H0000301	民营经济区04-14号地块	3618	3.5	1034
4	430500H0000401	中驰一城	4021	3.5	1149
5	430500H0000501	德源佳苑	3691	3.2	1153
6	430500H0000601	广厦名都	4839	4.3	1125
7	430500H0000701	湘泰九龙城	3352	3.2	1048
8	430500H0000801	缙香郡.怡景	4185	3.5	1196
9	430500H0000901	敏州西路4-8、4-9#地块	4224	3.3	1280
10	430500H0001001	宏昇房地产	3960	3.6	1100
11	430500H0001101	恒昇房地产	4238	3.8	1115
12	430500H0001201	桃花新城7-03号地块	3369	3	1123
13	430500H0001301	乾道.桃源府	4300	3.8	1131
14	430500H0001401	佳源名人国际	5790	4.5	1287
15	430500H0001501	乾道.魏源壹号院	6518	4.7	1387
16	430500H0001601	御江花园	7852	5	1570
17	430500H0001701	公园壹号	4603	4.3	1070
18	430500H0001801	湖南邵阳友谊阿波罗有限公司	8481	5.5	1542
19	430500H0001901	聚泰华府	5903	5	1181
20	430500H0002001	志成.新世界	4047	3.5	1156
21	430500H0002101	京都世纪城	3893	3.3	1180
22	430500H0002201	金福田置业	1762	1.5	1175
23	430500H0002301	宝庆科技工业园商住区3-15C号地	3735	3.2	1167
24	430500H0002401	市政房地产	3323	2.8	1187
25	430500H0002501	碧桂园.凤凰城	3126	3	1042
26	430500H0002601	东雅居	2597	2.5	1039
27	430500H0002701	南山美郡	2224	2.2	1011
28	430500H0002801	东大路街区C-14a地块	2211	2.2	1005
29	430500H0002901	邵阳市新润科技有限公司	1706	1.6	1066
30	430500H0003001	兴昂国际城	3659	3.5	1045
31	430500H0003101	珠江.愉景湾	3230	3.2	1009

五、公管一类标准宗地的评估

（一）评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，公共管理与公共服务一类用地估价方法选择应遵循以下原则：①评估公共管理与公共服务一类用地宜选市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法；②如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法；③慎用收益还原法与剩余法。

综上所述，评估公共管理与公共服务一类用地标准宗地时，在有足够数量市场交易案例的区域，优先使用市场比较法，以收益还原法、剩余法或成本逼近法为辅助方法；而在可比实例选取数量无法满足要求的区域，根据具体情况，选择收益还原法、剩余法或成本逼近法进行评估。

（二）评估结果

通过两名估价师进行背靠背的单独评估，再在结果差异标准控制范围内，取两者的简单算术平均值作为该标准宗地的最终评估结果，详标准宗地地价的评估过程详见附件中的评估报告。

表7-3-14 邵阳市城区公管一类用地标准宗地测算结果最终确定表

标准宗地编码	名称	估价师 1				现状评估结果 (元 / m²)	设定条件地面单价 (元/ m²)	估价师 2				现状评估结果 (元/ m²)	设定条件地面单价 (元/ m²)	标准宗地最终价格	两估价师之间的差异
		市场比较法/ 基准地价系数修正法	权重	成本逼近法	权重			市场比较法/ 基准地价系数修正法	权重	成本逼近法	权重				
430500L8000101	湘郡铭志学校	1504	0.5	1402	0.5	1453	1481	1504	0.5	1332	0.5	1418	1446	1464	2.47%
430500L8000201	邵阳消防医院	1163	0.5	1266	0.5	1215	1237	1163	0.5	1179	0.5	1171	1192	1215	3.71%
430500L8000301	邵阳市燃气公司	809	0.5	918	0.5	864	878	781	0.5	867	0.5	824	837	858	4.79%
430500L8000401	邵阳市中心医院东院	1617	0.5	1333	0.5	1475	1507	1617	0.5	1293	0.5	1455	1487	1497	1.37%

表 7-3-15 邵阳市城区公管一类用地标准宗地测算结果一览表

单位：元/平方米

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	地面价
1	430500L8000101	湘郡铭志学校	公共管理与公共服务一类用地	1464
2	430500L8000201	邵阳消防医院	公共管理与公共服务一类用地	1215
3	430500L8000301	邵阳市燃气公司	公共管理与公共服务一类用地	858
4	430500L8000401	邵阳市中心医院东院	公共管理与公共服务一类用地	1497

第四节 标定地价的确定

一、提出标定地价建议值

受邵阳市自然资源和规划局委托，我公司（湖南坤沅规划评估有限公司）安排估价师进行初评，按照《标定地价规程》要求，安排两名估价师进行背靠背独立评估，评估结果差异较小，评估结果符合规程要求，按照两位估价师的简单算术平均值作为评估结果，向邵阳市自然资源和规划局提出标定地价建议值。

二、标定地价的审议

2020年5月至今，邵阳市自然资源和规划局分别于2020年9月、2021年1月、3月组织相关科室负责人及地价领域专家对初步成果进行了多轮次的研究讨论，对我们公司（湖南坤沅规划评估有限公司）提出的标定地价建议值进行了审议和确定，对重点区域的宗地价格进行了重点核查，并提出了处理意见，进一步细化了标定区域范围。成果修改完善后并于2022年5月11日组织召开了成果听证会。现技术单位已根据听证代表的合理意见和建议对成果进行了修改完善，形成了现在目前的“邵阳市城区标定地价评估成果”。

三、标定地价的确定

按照标定地价规程的要求，经过估价师初评，提出建议值，并经政府部门多次会审后，最终确定标定地价的价格水平，详情见下表：

表7-4-1 邵阳市城区商服用标定地价结果表

单位：平方米、元/平方米

标准宗地编码	宗地名称	面积 (m ²)	开发程 度	土地受让方	土地位置	土地用途	权利类型	设定使用 年限 (年)	设定容 积率	土地单价建 议值 (元/ m ²)	亩价 (万 元/亩)	楼面地价 (元 /m ²)
430500S5000101	白宫城酒店	13787.95	五通一 平	邵阳市建民 集团旅业有 限公司	大祥区城北路 52号	商业	国有出让	40	2.3	8234	549	3580
430500S5000201	湘中文化广场	2168.75	五通一 平	湖南新华书 店实业公司 邵阳市分公 司	邵阳市双清区 五一南路	商业	国有出让	40	4.5	16465	1098	3659
430500S5000301	紫鑫酒店	3904.33	五通一 平	湖南省电力 公司邵阳电 业局	邵阳市宝庆西 路	商业	国有出让	40	3.58	10060	671	2810
430500S5000401	富恒房地产	1273.05	五通一 平	湖南富恒建 设开发有限 公司	邵阳市大祥区 雪峰南路	商业	国有出让	40	3.92	8604	574	2195
430500S5000501	中国移动	7911.12	五通一 平	中国移动通 信湖南有限 公司邵阳分 公司	北塔区蔡锷路	商业	国有出让	40	1.37	2746	183	2004
430500S5000601	湘林酒店	51072.3	五通一 平	邵阳湘林城 建投资有限 公司	双清区邵阳大 道	商业	国有出让	40	3.84	6905	460	1798
430500S5000701	北塔区万桥工 业小区4-23地 块	69918.00	五通一 平	邵阳市大唐 置业有限公司	北塔区西湖北 路与中山路交 汇处	商业	国有出让	40	1.8	2617	174	1454
430500S5000801	湖南湘中南医 药物流有限公司	76664.13	五通一 平	湖南湘中南 医药物流有 限公司	邵阳大道与进 站路交汇处	商业	国有出让	40	1.8	2707	180	1504

表7-4-2 邵阳市城区住宅用标定地价结果表

单位：平方米、元/平方米

标准宗地编码	宗地名称	面积 (m ²)	开发程度	土地受让方	土地位置	土地用途	权利类型	设定使用 年限 (年)	设定容 积 率	土地单价建 议值 (元/ m ²)	亩价 (万 元/亩)	楼面地价 (元/m ²)
430500Z7000101	湘运房地产 开发公司	4171.85	五通一平	邵阳市湘运房地产 开发公司及赵小勇 等138户(北塔区公 安局)	北塔区书院路	住宅	国有出让	70	5.05	5533	369	1096
430500Z7000201	紫霞星苑	78532.71	五通一平	湖南湘体紫霞星苑 置业有限公司	大祥区新城大道 与紫霞路交 叉口	住宅	国有出让	70	3	2892	193	964
430500Z7000301	雅和新苑	2005.45	五通一平	赵红伟等145户 (市环保局集资 楼)	大祥区雪峰南 路	住宅	国有出让	70	4.5	5138	343	1142
430500Z7000401	和旺.金星嘉 苑	11250.18	五通一平	邵阳市和旺房地产 开发有限公司	双清区石桥乡 金星村	住宅	国有出让	70	3.09	3085	206	998
430500Z7000501	广电星苑	8619.03	五通一平	市福森置业有限公 司、刘林等298户 (广播电视有线台 等)	大祥区电机路	住宅	国有出让	70	4	4889	326	1222
430500Z7000601	琢雅投资置 业	49666	五通一平	湖南省琢雅投资置 业有限公司	双清区平康路 与爱莲池路交 汇处	住宅	国有出让	70	2.8	3031	202	1082
430500Z7000701	英祥房地产	18405.25	五通一平	邵阳市英祥房地产 开发有限公司	双清区砂子坡	住宅	国有出让	70	3.5	3926	262	1122
430500Z7000801	汽制二村东 边棚改区	6531.48	五通一平	湖南亿兴房地产开 发有限公司	双清区磐园路	住宅	国有出让	70	4	3953	264	988

标准宗地编码	宗地名称	面积 (m ²)	开发程度	土地受让方	土地位置	土地用途	权利类型	设定使用 年限 (年)	设定容积 率	土地单价建 议值 (元/ m ²)	亩价 (万 元/亩)	楼面地价 (元/m ²)
430500Z7000901	碧桂园	31477.5	五通一平	邵阳碧桂园房地产开发有限公司	双清区立新路与新华南路交汇处	住宅	国有出让	70	2	2200	147	1100
430500Z7001001	阳光·公园里	28239.67	五通一平	邵阳市昌盛房地产开发有限公司	东大路街区	住宅	国有出让	70	4	3839	256	960
430500Z7001101	广业新城	78569.22	五通一平	邵阳宝庆产业集中区投资建设开发有限公司	双清区邵阳大道与财桥路交汇处	住宅	国有出让	70	3.7	3480	232	940
430500Z7001201	邵阳宝庆产业集中区投资建设开发有限公司	13497.54	五通一平	邵阳宝庆产业集中区投资建设开发有限公司	双清区9号道路	住宅	国有出让	70	3	2809	187	936
430500Z7001301	丽景湾	7750.66	五通一平	邵阳市汇鑫房地产开发有限公司和池军勇、肖志明等34户	邵阳市北塔区资江北路	住宅	国有出让	70	3.5	4028	269	1151

表7-4-3 邵阳市城区工业用标定地价结果表

单位：平方米、元/平方米

标准宗地编码	宗地名称	面积（m ² ）	开发程度	土地受让方	土地位置	土地用途	权利类型	设定使用年限（年）	设定容积率	土地单价建议值（元/m ² ）	亩价（万元/亩）
430500G6000101	合源羽绒	85670.62	五通一平	邵阳市合源羽绒制品有限公司	双清区邵阳大道与财桥路交汇处	工业	国有出让	50	1	395	26
430500G6000201	拓浦精工	91605.85	五通一平	拓浦精工智能制造（邵阳）有限公司	双清区进站路与爱莲池路交汇处	工业	国有出让	50	1	387	26
430500G6000301	湘中制药	16538.59	五通一平	湖南省湘中制药有限公司（二期）	双清区荷龙路与广信路交汇处	工业	国有出让	50	1.8	386	26
430500G6000401	汇丰源	226611.11	五通一平	邵阳市汇丰源房地产开发有限公司	双清区云峰路	工业	国有出让	50	3.5	384	26
430500G6000501	美丽来发制品	36153.03	五通一平	邵阳美丽来发制品有限公司	双清区高新路与宝东路交汇处	工业	国有出让	50	2	381	25
430500G6000601	湘窖酒业	528978.42	五通一平	湖南湘窖酒业有限公司	北塔区蔡锷路	工业	国有出让	50	2	452	30
430500G6000701	湘华印务	67914.91	五通一平	邵阳市湘华印务包装有限公司、邵阳市平华纸制品有限公司、湖南君志达保温材料有限公司、邵阳市益华包装有限责任公司	北塔区资州路与中山路交汇处	工业	国有出让	50	1.5	375	25
430500G6000801	平兴物流	12412.80	五通一平	湖南平兴物流有限公司	大祥区下子冲路临雨河路	工业	国有出让	50	0.4	433	29

表7-4-4 邵阳市城区商住用标定地价结果表

单位：平方米、元/平方米

标准宗地编码	宗地名称	面积 (m ²)	开发程度	土地受让方	土地位置	土地用途	权利类型	商业占比	设定使用 年限 (年)	设定容 积率	土地单价建 议值 (元/ m ²)	亩价 (万元 /亩)	楼面地价 (元/ m ²)
430500H0000101	2-18#	6529.93	五通一平	恒屹房地产开发有限公司	北塔区西湖北路与青云路交汇处	商住	国有出让	50.00%	商服40年、住宅70年	2.2	2202	147	1001
430500H0000201	江馨裕泽园	94879.21	五通一平	邵阳市江馨置业有限公司	北塔区云山路与宝苑路交汇处	商住	国有出让	30.00%	商服40年、住宅70年	3.5	3683	246	1052
430500H0000301	民营经济区04-14号地块	11046.11	五通一平	邵阳荣辉置业有限公司	北塔区雪源路	商住	国有出让	30.00%	商服40年、住宅70年	3.5	3618	241	1034
430500H0000401	中驰一城	108807.43	五通一平	邵阳市中驰置业有限公司	北塔区蔡锷路	商住	国有出让	0.74%	商服40年、住宅70年	3.5	4021	268	1149
430500H0000501	德源佳苑	17519.62	五通一平	湖南德源房地产开发有限公司	北塔区资兴路	商住	国有出让	30.00%	商服40年、住宅70年	3.2	3691	246	1153
430500H0000601	广厦名都	85242.42	五通一平	邵阳市广厦房地产开发有限公司	邵阳市北塔区蔡锷路	商住	国有出让	30.00%	商服40年、住宅70年	4.3	4839	323	1125
430500H0000701	湘泰九龙城	68247.7	五通一平	邵阳市湘泰置业有限公司	大祥区雪峰南路	商住	国有出让	36.63%	商服40年、住宅70年	3.2	3352	223	1048
430500H0000801	缙香郡.怡景	18602.69	五通一平	邵阳市富城建设开发有限公司	大祥区雪峰南路	商住	国有出让	46.24%	商服40年、住宅70年	3.5	4185	279	1196

标准宗地编码	宗地名称	面积 (m²)	开发程度	土地受让方	土地位置	土地用途	权利类型	商业占比	设定使用 年限 (年)	设定容 积率	土地单价建 议值 (元/ m²)	亩价 (万元 /亩)	楼面地价 (元/ m²)
430500H0000901	敏州西路4-8、4-9#地块	55250.31	五通一平	邵阳市南星房地产开发有限公司	大祥区大祥路与宝铃路交汇处	商住	国有出让	30.00%	商服40年、住宅70年	3.3	4224	282	1280
430500H0001001	宏昇房地产	13523.06	五通一平	邵阳市宏昇房地产开发有限公司	大祥区学院路	商住	国有出让	1.65%	商服40年、住宅70年	3.6	3960	264	1100
430500H0001101	恒昇房地产	41152.86	五通一平	邵阳市恒昇城建开发有限公司	大祥区湖口井路	商住	国有出让	51.00%	商服40年、住宅70年	3.8	4238	283	1115
430500H0001201	桃花新城7-03号地块	30783.08	五通一平	湖南信成投资置业有限公司及李辉、甘建民等756户	大祥区邵水西路与桃源路交汇处	商住	国有出让	10.00%	商服40年、住宅70年	3	3369	225	1123
430500H0001301	乾道·桃源府	48417.72	五通一平	邵阳市乾泰房地产开发有限公司	大祥区西湖南路东侧	商住	国有出让	30.00%	商服40年、住宅70年	3.8	4300	287	1131
430500H0001401	佳源名人国际	59505.77	五通一平	邵阳佳源房地产公司	邵阳大道站前区	商住	国有出让	2.53%	商服40年、住宅70年	4.5	5790	386	1287
430500H0001501	乾道·魏源壹号院	6834.9	五通一平	湖南省魏源投资置业有限公司	大祥区客村路	商住	国有出让	30.00%	商服40年、住宅70年	4.7	6518	435	1387
430500H0001601	御江花园	9168.92	五通一平	邵阳市祥发房地产开发有限公司	大祥区城北路原资江印刷厂	商住	国有出让	10.91%	商服40年、住宅70年	5	7852	523	1570

标准宗地编码	宗地名称	面积 (m²)	开发程度	土地受让方	土地位置	土地用途	权利类型	商业占比	设定使用 年限 (年)	设定容 积率	土地单价建 议值 (元/ m²)	亩价 (万元 /亩)	楼面地价 (元/ m²)
430500H0001701	公园壹号	2393.54	五通一平	邵阳市中恒 房地产开发 公司	工业街	商住	国有出 让	41.78%	商服40 年、住宅 70年	4.3	4603	307	1070
430500H0001801	湖南邵阳友 谊阿波罗有 限公司	11109.44	五通一平	湖南邵阳友 谊阿波罗有 限公司	双清区铁砂 岭	五通一平	国有出 让	20%	商服40 年、住宅 70年	5.5	8481	565	1542
430500H0001901	聚泰华府	30865.67	五通一平	邵阳市聚泰 投资开发有 限公司	双清区建设 南路余湖山 北侧	商住	国有出 让	35.20%	商服40 年、住宅 70年	5	5903	394	1181
430500H0002001	志成.新世 界	151385.83	五通一平	邵阳市志成 置业有限公司	双清区建设 南路	商住	国有出 让	27.08%	商服40 年、住宅 70年	3.5	4047	270	1156
430500H0002101	京都世纪城	316062.45	五通一平	邵阳市京都 伟业房地产 开发公司	双清区邵阳 大道与屏丰 路交汇处	商住	国有出 让	20.00%	商服40 年、住宅 70年	3.3	3893	260	1180
430500H0002201	金福田置业	8917.84	五通一平	湖南金福田 置业有限公司、邵阳市 北塔区东方 阳光幼儿园	双清区立新 路与黄家路 交汇处	商住	国有出 让	30.00%	商服40 年、住宅 70年	1.5	1762	117	1175
430500H0002301	宝庆科技工 业园商住区 3-15C号地	2752.87	五通一平	湖南金田伟 业置业有限 公司	双清区邵阳 大道	商住	国有出 让	50.00%	商服40 年、住宅 70年	3.2	3735	249	1167
430500H0002401	市政房地产	8898.24	五通一平	邵阳市政房 地产开发有 限责任公司	双清区青山 路	商住	国有出 让	8.00%	商服40 年、住宅 70年	2.8	3323	222	1187

标准宗地编码	宗地名称	面积 (m²)	开发程度	土地受让方	土地位置	土地用途	权利类型	商业占比	设定使用 年限 (年)	设定容 积率	土地单价建 议值 (元/ m²)	亩价 (万元 /亩)	楼面地价 (元/ m²)
430500H0002501	碧桂园.凤 凰城	18311.66	五通一平	邵阳市碧桂 园紫薇房地 产开发有限 公司	双清区建材 路	商住	国有出 让	30.00%	商服40 年、住宅 70年	3	3126	208	1042
430500H0002601	东雅居	2509.02	五通一平	邵阳市东宝 房地产开发 有限公司	双清区双坡 北路	商住	国有出 让	30.00%	商服40 年、住宅 70年	2.5	2597	173	1039
430500H0002701	南山美郡	68098.19	五通一平	邵阳盛联房 地产开发有 限公司	大祥区西湖 南路	商住	国有出 让	10.00%	商服40 年、住宅 70年	2.20	2224	148	1011
430500H0002801	东大路街区 C-14a地块	10161.82	五通一平	邵阳金湘房 地产开发有 限公司	双清区绍兴 路	商住	国有出 让	35.00%	商服40 年、住宅 70年	2.2	2211	147	1005
430500H0002901	邵阳市新润 科技有限公 司	8821.59	五通一平	邵阳市新润 科技有限公 司	双清区宝庆 东路	商住	国有出 让	30.00%	商服40 年、住宅 70年	1.6	1706	114	1066
430500H0003001	兴昂国际城	78738.67	五通一平	邵阳兴昂银 升置业有限 公司	双清区立新 路	商住	国有出 让	30.00%	商服40 年、住宅 70年	3.5	3659	244	1045
430500H0003101	珠江.愉景 湾	91592.5	五通一平	衡阳合创房 地产开发有 限公司	大祥区新城 大道	商住	国有出 让	30.00%	商服40 年、住宅 70年	3.2	3230	215	1009

表7-4-5邵阳市城区公管一类用标定地价结果表

单位：平方米、元/平方米

标准宗地编码	宗地名称	面积 (m ²)	开发程 度	土地受让 方	土地位置	土地用途	权利类型	设定使用 年限 (年)	设定容积率	土地单价建 议值 (元/ m ²)	亩价 (万元/ 亩)
430500L8000101	湘郡铭志学校	77185.18	五通一 平	邵阳市湘 郡铭志学 校	北塔区龙山路与 资兴路交汇处	公共管理与公 共服务一类用 地	国有出让	50	0.9	1464	98
430500L8000201	邵阳消防医院	9656.06	五通一 平	邵阳消防 医院	北塔区北塔路与 龙源路交汇处	公共管理与公 共服务一类用 地	国有出让	50	2.5	1215	81
430500L8000301	邵阳市燃气公 司	19096	五通一 平	邵阳市燃 气公司	双清区28号道路 旁	公共管理与公 共服务一类用 地	国有出让	50	0.8	858	57
430500L8000401	邵阳市中心医 院东院	187374.32	五通一 平	邵阳市中 心医院	双清区邵阳大道	公共管理与公 共服务一类用 地	国有出让	50	1.8	1497	100

第八章 邵阳市标定地价修正体系编制及应用

宗地地价修正系数法是按照替代原则，通过建立标定地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系，编制出标定地价在不同因素条件下修正为宗地地价的体系。主要目的是在宗地条件调查的基础上，按相应的修正系数，快速、高效、及时地评估出宗地地价。

第一节 标定地价修正体系概述

一、编制原理

标定地价是标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。它是标准宗地在设定估价期日、设定使用年期、设定权利特征等设定条件下于公开竞争市场的价格。而宗地地价是指某一宗地在一定时点、一定开发程度、一定权利等状态下的价格。标定地价与宗地地价均是从宗地角度反映土地价格，表现为点到点的关系，客观上存在着由一般到个别的辩证关系。

标定地价修正系数表是采用替代原理，通过建立标定地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系，编制出标定地价在不同因素条件下修正为宗地地价的体系。主要目的是在宗地条件调查的基础上，按相应的修正系数，快速、高效、及时地评估出宗地地价。

二、编制方法

根据地价影响因素对土地价格的作用机制和规律编制各因素指标修正系数，对于与土地价格之间的关系难以用数学模型来描述的因素指标，结合邵阳市的实际情况，参照其他城市的经验进行定性描述，用定性和半定量的方法，按优劣度水平确定其修正系数，编制修正系数表；对土地价格的作用机制和规律较为清晰，其修正系数通过因素与地价之间的数学模型来编制。

三、地价影响因素分析

影响宗地地价的因素是多方面的，而且各个因素的影响范围和强度也多不一样，但归纳起来可分为三类，即一般因素、区域因素和个别因素。由于标定地价是以标定区域为基础建立的，在同一标定区域内，对宗地地价影响程度差异不大，因此在编制标定地价修正体系时，只考虑主要影响宗地地价的个别因素。

个别因素是指由于土地的不可移动性、异质性和特殊性而引起的仅对具体宗地价格有影响的因素，涉及土地权利状况、土地利用强度、土地实体状况及土地开发程度等方面。考虑到相关因素指标的可获取性，本次邵阳市标定地价修正体系选择的修正因素为土地使用年期、估价期日、容积率、土地面积、土地形状、土地开发程度、周围交通条件、临街状况、建筑物朝向、商住比等。

第二节 标定地价修正体系表编制

一、使用年期修正

标定地价是各类用地法定最高出让年期的地价。在对实际使用（出让）年期与法定最高出让年期不一致的宗地进行估价时，必须进行使用年期修正。将法定最高出让年期的标定地价修正到实际出让年期或剩余使用年期的宗地地价，其修正系数计算公式为：

$$K_y = [1 - 1/(1+r)^{ml}] / [1 - 1/(1+r)^m]$$

式中： K_y ——使用年期修正系数；

ml ——实际出让年期或剩余使用年期；

m ——土地使用权法定最高出让年期；

r ——土地还原率。

土地用途为商住混合用地的宗地进行使用年期修正时，先按商服用地、住宅用地分别计算使用年期修正系数，再根据其商住比例加权累加

即得到待估宗地的使用年期修正系数。

土地使用权法定最高出让年期

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）：“土地使用权出让最高年限按下列用途确定：居住用地七十年；工业用地五十年；教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；商业、旅游、娱乐用地四十年；综合或者其他用地五十年。”，标定地价内涵为各用途法定最高使用年期下的市场价格，故商服用地标定地价法定最高出让年期为40年；住宅用地标定地价法定最高出让年期为70年；工矿仓储用地定地价法定最高出让年期为50年；公共管理与公共服务一类用地为50年。

土地还原率

土地还原率是用以将土地纯收益还原成为土地价格的比率。在运用收益还原法评估土地价格时，按照评估对象的不同，所使用的还原利率有综合还原率、建筑物还原率和土地还原率三种。在收益还原法的计算公式中，确定合理的土地还原利率和房屋还原利率是准确计算样点地价的关键。

1、基本方法

目前，我国确定土地还原率的方法主要有以下几种：

土地纯收益与价格比率法：即利用收益还原法公式，通过收集土地市场上相同或相似土地的收益等资料求取还原率。

安全利率加风险调整值法：安全利率通常选择同一时期银行一年期的定期存款年利率或一年期国债年利率，风险调整值则依据影响土地价格的社会经济因素确定。

投资风险与投资收益率综合顺序插入法：即收集社会上各种类型投资的收益率，按其大小由低到高排序，然后根据经验判断土地还原率应

落在哪个范围，并确定所要求取的还原率的具体数值。

2、测算过程

本次邵阳市城区还原率测算以市场资料为基础，采用土地纯收益与价格比率法测算的还原率。

在采用土地纯收益与价格比率法测算还原率中，除了土地还原率外，房屋还原率也非常重要。根据投资房屋与土地的风险大小，按照高风险高报酬的市场规律，土地还原利率应该比房屋还原利率低。在充分调查邵阳市土地市场实际情况的基础上，结合样点的普遍结构和平均耐用年限（平均耐用年限50年，折旧较快，且易受自然灾害的影响），并根据房地产市场的一般规律（房屋还原利率比土地还原利率高2-3%），本次取2%作为房屋对土地的风险增加值。土地还原利率设定为 r_1 ，房屋还原利率为 r_2 ，二者呈如下关系：

$$r_2 = r_1 + 2\%$$

在土地定级的基础上，分别在各级商服用地和住宅用地中选取近期发生的，房屋结构(砖混结构)、房屋所在楼层、房屋交易面积基本一致的房屋出租和房屋买卖样点计算租价比。

在测算过程中，将收集到的买卖样点与邻近有效类似案例进行比较，分别计算商服、住宅出租样点房地的纯收益与价格比，得到综合还原率。另根据交易样点地价与其对应房屋的现值，计算出土地与房屋现值的比率，再根据公式以及综合还原率、土地还原率和房屋还原率三者之间的关系来推算出土地与房屋还原利率

综合还原率、土地还原率和房屋还原率三者之间关系为：

$$r = (r_1 \times L + r_2 \times B) / (L + B)$$

式中， r 为综合还原率；

L 为平均土地价格； B 为平均建筑物现值； r_1 为土地还原率；

r_2 为房屋还原率。

3、邵阳市城区还原率的计算

本次邵阳市标定地价的还原率直接运用已通过省自然资源厅评审的城镇基准地价还原率，商住混合采用相应计算方式计算。

表8-2-1 邵阳市各类型用地土地还原率结果表

土地用途	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务一类用地I
土地还原率(%)	8.95	7.85	7.92	6.35	6.85

二、估价期日修正

进行宗地评估时，针对待估宗地与标定地价估价期日不同的情况，则需根据地价的实际变化程度对待估宗地进行估价期日修正。修正系数计算公式如下所示：

$$K_t = K_{t1} / K_{t2}$$

式中： K_t ——估价期日修正系数；

K_{t1} ——待估宗地估价期日的地价指数；

K_{t2} ——标定地价估价期日的地价指数。

土地用途为商住混合用地的宗地进行估价期日修正时，先按商服用地、住宅用地分别计算估价期日修正系数，再根据其商住比例加权累加即得到待估宗地的估价期日修正系数。

三、容积率修正

容积率对地价的影响很大，而且二者又是相关联的。一般来说，土地可以通过提高容积率来增加收益，也将对公共设施投资有较高的要求。因此，容积率的变化会影响地价的变化。进行宗地评估时，当待估宗地与标准宗地容积率不一致时，需进行容积率修正。取待估宗地容积率对应修正系数与标准宗地设定容积率对应修正系数的比值，即为修正值，计算公式如下所示：

$$K_v = K_{v1} / K_{v2}$$

式中： K_V ——容积率修正系数；

K_{V1} ——待估宗地的基准容积率修正系数；

K_{V2} ——标定地价的基准容积率修正系数。

根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号），工业用地在符合规划、不改变原用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，原则上不再收取或调整土地有偿使用费。土地评估时一般不考虑容积率对工业用地地价的影响。故本次只考虑对商服、住宅、商住混合和公共管理与公共服务一类用地四种地类进行容积率修正。因邵阳市公共管理与公共服务一类用地主要通过划拨的方式进行供应，可收集的交易样点较少，基于用途转换原理，其容积率修正参照住宅。商住混合用地进行容积率修正时，先按商服用地、住宅用地分别获取其对应容积率下的基准容积率修正系数，再根据其商住比加权累加即得到该商住混合用地宗地的基准容积率修正系数，则可求得待估宗地的容积率修正系数。

（1）邵阳市城区基准容积率修正系数

宗地容积率修正说明

容积率作为影响地价的重要因素，其基本点是容积率的变化可导致土地利用收益的大幅度变化，在房屋单方售价和建筑成本保持不变的前提下，提高容积率指标，在同面积土地上开发能获得更多的建筑面积，产生更多超额利润，地价上升，反之，容积率降低，地价下降。

考虑到标定地价成果中的每宗标准宗地的内涵容积率是不一致的，因此修正的方式与基准地价不一致，无法简单的通过查询容积率修正系数表获取，需要在此基础上进行修正系数转换，最终得到标定地价评估中待估宗地的修正系数。

具体来看，基准地价的级别平均容积率是标准宗地和待估宗地的实

际容积率比准基础，因此，通过查询标准宗地和待估宗地所属土地级别对应各自的容积率修正系数，计算两者之间的修正系数差值，作为最终的标定地价系数修正法中的容积率修正幅度。具体公式如下：

若待估宗地容积率>标准宗地容积率，则：

待估宗地标定地价评估中的容积率修正系数=1+（待估宗地所在土地级别的容积率对应修正系数-标准宗地所在土地级别的容积率对应修正系数）。

若待估宗地容积率<标准宗地容积率，则：

待估宗地标定地价评估中的容积率修正系数=1-（标准宗地所在土地级别的容积率对应修正系数-待估宗地所在土地级别的容积率对应修正系数）。

举例如下，假设某宗待估宗地，用途为商服用地，所在基准地价的土地级别为一级，容积率为 4.6，通过查询待估宗地所对应的标定区域中的标准宗地容积率为 4.0，基准地价成果中一级商服 4.6 的容积率修正系数为 1.44，一级商服 4.0 的容积率修正系数为 1.31，则待估宗地在标定地价评估中的容积率修正系数为： $1 + (1.44 - 1.31) = 1.13$ 。说明待估宗地容积率高于标准宗地容积率时，地价需在标准宗地价格基础上继续往上修正其中的相差幅度（+13%），反之亦然。

表8-2-10 邵阳市城区商服用地容积率修正系数表

容积率	一级	二级	三级	四级	五级
≤1	0.5456	0.6506	0.7446	0.8503	0.8538
1.1	0.5796	0.6817	0.7716	0.8694	0.8726
1.2	0.6125	0.7115	0.7971	0.8873	0.8901
1.3	0.6444	0.74	0.8214	0.9041	0.9065
1.4	0.6754	0.7674	0.8445	0.9199	0.9219
1.5	0.7056	0.7939	0.8665	0.9349	0.9365
1.6	0.7351	0.8194	0.8877	0.9491	0.9504
1.7	0.7639	0.8442	0.9081	0.9627	0.9636
1.8	0.792	0.8682	0.9277	0.9756	0.9763
1.9	0.8197	0.8916	0.9466	0.9881	0.9884
2	0.8468	0.9143	0.965	1	1
2.1	0.8734	0.9365	0.9827	1.0115	1.0112
2.2	0.8995	0.9581	1	1.0225	1.022
2.3	0.9252	0.9793	1.0167	1.0332	1.0324
2.4	0.9505	1	1.0331	1.0436	1.0425
2.5	0.9754	1.0202	1.0489	1.0536	1.0522
2.6	1	1.04	1.0644	1.0633	1.0617
2.7	1.0242	1.0595	1.0796	1.0727	1.0708
2.8	1.0481	1.0786	1.0944	1.0819	1.0797
2.9	1.0717	1.0973	1.1088	1.0908	1.0884
3	1.095	1.1157	1.123	1.0995	1.0969
3.1	1.118	1.1339	1.1368	1.108	1.1051
3.2	1.1407	1.1517	1.1504	1.1162	1.1131
3.3	1.1632	1.1692	1.1637	1.1243	1.121
3.4	1.1854	1.1865	1.1768	1.1322	1.1286
3.5	1.2074	1.2035	1.1896	1.1399	1.1361
3.6	1.2291	1.2202	1.2022	1.1474	1.1434
3.7	1.2507	1.2368	1.2146	1.1548	1.1506
3.8	1.272	1.2531	1.2268	1.1621	1.1576
3.9	1.2931	1.2691	1.2387	1.1691	1.1645
4	1.3141	1.285	1.2505	1.1761	1.1712
4.1	1.3348	1.3007	1.2621	1.1829	1.1778
4.2	1.3553	1.3162	1.2736	1.1896	1.1843
4.3	1.3757	1.3315	1.2848	1.1962	1.1907
4.4	1.3959	1.3466	1.2959	1.2026	1.197
4.5	1.4159	1.3615	1.3068	1.2089	1.2031
4.6	1.4358	1.3763	1.3176	1.2152	1.2091
4.7	1.4555	1.3909	1.3283	1.2213	1.2151
4.8	1.4751	1.4054	1.3388	1.2273	1.2209
4.9	1.4945	1.4197	1.3491	1.2333	1.2267
5	1.5138	1.4338	1.3594	1.2391	1.2324
5.1	1.5329	1.4478	1.3695	1.2449	1.2379
5.2	1.5519	1.4617	1.3795	1.2505	1.2434
5.3	1.5707	1.4754	1.3893	1.2561	1.2488

容积率	一级	二级	三级	四级	五级
5.4	1.5894	1.489	1.3991	1.2616	1.2542
5.5	1.608	1.5025	1.4087	1.2671	1.2594
5.6	1.6265	1.5159	1.4182	1.2724	1.2646
5.7	1.6449	1.5291	1.4276	1.2777	1.2697
5.8	1.6631	1.5422	1.437	1.2829	1.2748
5.9	1.6812	1.5552	1.4462	1.2881	1.2797
6	1.6992	1.5681	1.4553	1.2931	1.2847
6.1	1.7171	1.5809	1.4643	1.2981	1.2895
6.2	1.7349	1.5935	1.4733	1.3031	1.2943
6.3	1.7526	1.6061	1.4821	1.308	1.299
6.4	1.7702	1.6186	1.4909	1.3128	1.3037
6.5	1.7877	1.6309	1.4995	1.3176	1.3083
6.6	1.8051	1.6432	1.5081	1.3223	1.3129
6.7	1.8224	1.6554	1.5166	1.327	1.3174
6.8	1.8396	1.6675	1.525	1.3316	1.3218
6.9	1.8567	1.6795	1.5334	1.3361	1.3263
≥7	1.8737	1.6914	1.5417	1.3406	1.3306

注：区间内其他容积率采用内插法求取

表8-2-11 邵阳市城区住宅用地容积率修正系数表

容积率	一级	二级	三级	四级	五级
≤1	0.5147	0.6184	0.729	0.834	0.8363
1.1	0.55	0.6516	0.7574	0.855	0.8571
1.2	0.5843	0.6835	0.7843	0.8748	0.8765
1.3	0.6177	0.7142	0.8098	0.8933	0.8948
1.4	0.6503	0.7439	0.8343	0.9108	0.9121
1.5	0.6823	0.7726	0.8577	0.9274	0.9285
1.6	0.7136	0.8004	0.8802	0.9432	0.9441
1.7	0.7443	0.8275	0.9018	0.9583	0.959
1.8	0.7744	0.8539	0.9227	0.9728	0.9732
1.9	0.8041	0.8796	0.943	0.9867	0.9869
2	0.8333	0.9047	0.9625	1	1
2.1	0.862	0.9293	0.9816	1.0129	1.0127
2.2	0.8903	0.9534	1	1.0253	1.0249
2.3	0.9183	0.9769	1.018	1.0373	1.0367
2.4	0.9458	1	1.0356	1.049	1.0482
2.5	0.9731	1.0227	1.0526	1.0602	1.0593
2.6	1	1.0449	1.0693	1.0712	1.0701
2.7	1.0265	1.0668	1.0856	1.0818	1.0805
2.8	1.0528	1.0883	1.1016	1.0922	1.0907
2.9	1.0788	1.1095	1.1172	1.1023	1.1006
3	1.1045	1.1303	1.1325	1.1121	1.1103
3.1	1.13	1.1509	1.1475	1.1217	1.1197
3.2	1.1552	1.1711	1.1622	1.1311	1.1289
3.3	1.1802	1.191	1.1766	1.1402	1.1379
3.4	1.2049	1.2107	1.1908	1.1492	1.1467
3.5	1.2294	1.2301	1.2047	1.158	1.1553
3.6	1.2537	1.2493	1.2184	1.1665	1.1638
3.7	1.2778	1.2683	1.2319	1.1749	1.172

容积率	一级	二级	三级	四级	五级
3.8	1.3017	1.287	1.2451	1.1832	1.1801
3.9	1.3254	1.3054	1.2581	1.1913	1.1881
4	1.349	1.3237	1.271	1.1992	1.1958
4.1	1.3723	1.3418	1.2836	1.207	1.2035
4.2	1.3955	1.3596	1.2961	1.2146	1.211
4.3	1.4185	1.3773	1.3084	1.2221	1.2184
4.4	1.4414	1.3948	1.3205	1.2295	1.2256
4.5	1.464	1.4121	1.3324	1.2368	1.2327
4.6	1.4866	1.4293	1.3442	1.2439	1.2397
4.7	1.509	1.4463	1.3559	1.2509	1.2466
4.8	1.5312	1.4631	1.3674	1.2579	1.2534
4.9	1.5533	1.4797	1.3787	1.2647	1.2601
5	1.5753	1.4962	1.3899	1.2714	1.2667
5.1	1.5971	1.5126	1.401	1.278	1.2732
5.2	1.6188	1.5288	1.412	1.2845	1.2796
5.3	1.6404	1.5449	1.4228	1.2909	1.2859
5.4	1.6618	1.5608	1.4335	1.2973	1.2921
5.5	1.6832	1.5766	1.4441	1.3035	1.2982
5.6	1.7044	1.5923	1.4546	1.3097	1.3043
5.7	1.7255	1.6078	1.4649	1.3158	1.3103
5.8	1.7464	1.6232	1.4752	1.3218	1.3162
5.9	1.7673	1.6386	1.4853	1.3277	1.322
6	1.7881	1.6537	1.4954	1.3336	1.3277
6.1	1.8087	1.6688	1.5053	1.3394	1.3334
6.2	1.8293	1.6838	1.5152	1.3451	1.339
6.3	1.8498	1.6986	1.5249	1.3507	1.3445
6.4	1.8701	1.7134	1.5346	1.3563	1.35
6.5	1.8904	1.728	1.5441	1.3618	1.3554
6.6	1.9105	1.7426	1.5536	1.3673	1.3608
6.7	1.9306	1.757	1.563	1.3727	1.3661
6.8	1.9506	1.7714	1.5723	1.378	1.3713
6.9	1.9705	1.7856	1.5816	1.3833	1.3765
≥7	1.9903	1.7998	1.5907	1.3885	1.3816

注：区间内其他容积率采用内插法求取

四、宗地形状修正

宗地形状修正是通过宗地边界的近似几何形状对土地利用的影响程度进行衡量。一般而言，建筑物的形状都较为规则，如宗地形状不规则，其边角部分难以利用，价值降低。进行宗地评估时，当待估宗地与标准宗地形状不一致时，需根据实际情况进行宗地形状修正。修正系数计算公式如下所示：

$$K_a = K_{a1} / K_{a2}$$

式中：K_a——宗地形状修正系数；

K_{a1}——待估宗地形状基准修正系数；

K_{a2}——标准宗地形状基准修正系数。

根据邵阳市的实际情况，参照其他城市的经验，将宗地形状按优劣程度分为五等，编制宗地形状基准修正系数表。

表8-2-12 宗地形状基准修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	长方形或正方形	形状规则，有利于宗地利用	形状基本规则，不影响宗地利用	形状不规则，对宗地利用有一定影响	形状不规则，对宗地利用有严重影响
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

五、宗地面积修正

宗地面积修正通过宗地面积大小对土地利用的影响程度进行衡量。一般而言，宗地面积过小，将影响建筑物的布局，土地无法得到有效利用而导致价值降低。进行宗地评估时，当待估宗地与标准宗地面积不一致时，需根据实际情况进行宗地面积修正。修正系数计算公式如下所示：

$$K_s = K_{s1} / K_{s2}$$

式中：K_s——宗地面积修正系数；

K_{s1}——待估宗地面积基准修正系数；

K_{s2}——标准宗地面积基准修正系数。

根据邵阳市的实际情况，参照其他城市的经验，将宗地面积按优劣程度分为五等，编制宗地面积基准修正系数表。

表8-2-13 宗地面积基准修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用产生一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

六、土地开发程度修正

当待估宗地的开发程度与标准宗地所设定的平均开发程度不一致时，必须进行开发程度修正。具体修正额根据待估宗地实际开发程度与标准宗地内涵土地开发程度的费用差额确定。

通过对邵阳市各个区域开发程度以及开发费的调查与分析发现，邵阳市熟地普遍开发程度为“五通一平”（供水、排水、通电、通路、通讯及宗地内场地平整）。从城区中心到城区外缘由于设施完善度标准和土地使用强度不一样，在整体市政设施网络中所应分摊的开发费有所区别，一般规律是逐渐下降。不同用途的土地也因对基础设施的需求和使用不同导致开发成本不一样，商服用地最高、住宅用地次之、工矿仓储用地最低。

由于土地开发成本的投入受宗地自身条件的深刻影响，使宗地开发程度的修正额具有较强的个性特点，不同宗地的实际修正额存在一定差异。进行土地开发程度修正时可按宗地用途，结合邵阳市土地开发配套程度费用分配表综合确定，也可根据宗地实际情况确定。

表8-2-14 邵阳市土地开发配套程度费用分配表

土地开发	通路	通电	供水	排水	通讯	场地平整	合计
五通一平	20-30	15-18	12月14日	14-16	10月12日	15-30	86-120

七、周围交通条件修正

城镇道路是城镇集聚人流和车流的通道，主要由各种不同功能的主干道、次干道和支路构成纵横交织的城镇交通网络。宗地的临路状况直接影响到该宗地生产和生活方便程度，还影响到集聚效益等，从而对地价产生相应影响。进行宗地评估时，当待估宗地周围交通条件与标准宗地周围交通条件不一致时，需进行周边交通条件修正。

修正系数计算公式如下所示：

$$K_r = K_{r1} / K_{r2}$$

式中： K_r ——周边交通条件修正系数；

K_{r1} ——待估宗地周边交通条件基准修正系数；

K_{r2} ——标准宗地周边交通条件基准修正系数。

确定宗地周边交通条件基准修正系数，详见下表：

表8-2-15 邵阳市周围交通条件基准修正系数表

土地用途	道路类型		
	主干道	次干道	支路
商服用地	1.06	1.00	0.94
住宅用地	1.05	1.00	0.95
商住混合用地	1.05	1.00	0.95
工矿仓储用地	1.04	1.00	0.96
公共管理与服务用地	1.04	1.00	0.96

八、商服用地临街状况修正

(1) 临街深度修正

城镇内各宗地土地价格的高低，随其离开街道的距离呈现指数递减。换句话说，一宗土地其接近街道的部分利用价值大，土地价格高；远离街道的部分利用价值小，土地价格低。在大型市场和商场中，靠近门口铺面与远离门口铺面的租金与售价的巨大差异，便是这一特性的反映。土地价格的这种差异主要通过临街深度修正系数来修正。在宗地评估时，当待估宗地的临街深度与标准宗地临街深度不一致时，需进行临街深度修正。修正系数计算公式如下所示：

$$K_d = K_{d1} / K_{d2}$$

式中： K_d ——临街深度修正系数；

K_{d1} ——待估宗地临街深度基准修正系数；

K_{d2} ——标准宗地临街深度基准修正系数。

临街深度基准修正系数，如下表所示：

表8-2-15 邵阳市商服用地临街深度基准修正系数表

道路深度 道路级别	< 10	10-15	15-20	20-25	>25
主干道	1.47	1.39	1.25	1.16	1
次干道	1.45	1.35	1.20	1	/
支路	1.43	1.27	1	/	/

(2) 临街宽深比修正

对临街商服用地来说，地块临街宽度与深度比不同，其地价是不相等的。在宗地评估时，当待估宗地的临街宽深比与标准宗地临街宽深比不一致时，需进行宽深比修正。修正系数计算公式如下所示：

$$K_w = K_{w1} / K_{w2}$$

式中： K_w ——临街宽深比修正系数；

K_{w1} ——待估宗地临街宽深比基准修正系数；

K_{w2} ——标准宗地临街宽深比基准修正系数。

临街宽深比基准修正系数详见下表：

表8-2-16 邵阳市商服用地临街宽深比基准修正系数

宽深比	≤0.1	0.1-0.3	0.3-0.5	0.5-0.7	0.7-0.9	0.9-1.1	1.1-1.3	1.3-1.5	>1.5
修正系数	0.9	0.95	1	1.04	1.08	1.11	1.13	1.15	1.17

注：①宽深比适用于已建成的宗地和待开发宗地；②深度在标准深度以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度、深度取实际深度；深度超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。

(3) 街角地修正

街角地是指同时临两条相互交叉路段的宗地，街角条件是影响商服用地地价最重要的微观区域因素之一。街角地交通便利，车流量、人流量大，单位面积的商服用地效益远高于其它地段，地价水平也相应较高。在宗地评估时，当待估宗地街角地状况与标准宗地街角地状况不一致时，需进行街角地修正。修正系数计算公式如下所示：

$$K_c = K_{c1} / K_{c2}$$

式中： K_c ——街角地修正系数；

K_{c1} ——待估宗地街角地基准修正系数；

K_{c2} ——标准宗地街角地基准修正系数。

街角地基准修正系数见下表。

表8-2-17 邵阳市商服用地街角地基准修正系数表

道路等级比	主：主，次：次、支：支	主：次，次：支	主：支
修正系数	1.316	1.255	1.164

九、住宅用地建筑物朝向修正

对住宅用地而言，由于建筑物的朝向不同，就决定了房屋的通风、采光等不同，进而对房屋的销售价格产生影响，因此从房屋售价中扣除成本后所余的地价，也因朝向不同而有所差异。在评估住宅用地时，当待估宗地建筑物朝向与标准宗地建筑物朝向不一致时，需进行建筑物朝向修正。修正系数计算公式如下所示：

$$K_{to}=K_{to1}/K_{to2}$$

式中： K_{to} ——建筑物朝向修正系数；

K_{to1} ——待估宗地建筑物朝向基准修正系数；

K_{to2} ——标准宗地建筑物朝向基准修正系数。

根据邵阳市的实际情况，参照其它城市的经验，按优劣程度将其划分为五等，编制住宅用地建筑物朝向基准修正系数表，结果见下表。

表8-2-18 邵阳市住宅用地宗地建筑物朝向基准修正系数表

朝向	南	东南、西南	东	东北	西、北、西北
修正系数	1.02	1.00	0.98	0.96	0.94

十、商住混合用地商住比修正

商住比是指建筑物的商业用房与住宅用房的面积比，商业和住宅各占多少比例，控规指标是没有统一衡量标准的，并没有一定和绝对的比例，看项目位置特点，当地市场状况，商业定位等多方面的因素综合考量。如果当地住宅好销售且溢价能力强，以住宅为主商业为辅；如果商业市场比住宅市场好，会以商业为主住宅为辅，通过一定品牌力的商家带动商业和住宅的销售。

具体宗地评估中，当待估宗地商住比与标准宗地商住比不一致时，需进行商住比修正。修正系数计算公式如下所示：

$$K_{SP} = K_{SP1} / K_{SP2}$$

式中：Ksp——商住比修正系数；

Ksp1——待估宗地商住比基准修正系数；

Ksp2——标准宗地商住比基准修正系数。

针对商住比修正系数编制，不考虑容积率、临街情况、面积大小等因素，只是单纯考虑由于商住比不一样而导致的价格差异。利用住宅与商业售价的关系，找出两者的线性关系，以住宅的尺度来统一宗地性质，则商住比修正值为： $B \cdot (S/S_z) \cdot 1$ ，式中：B——商业比例，S——宗地所在区域商业平均售价，Sz——宗地所在区域住宅平均售价。

第三节 标准宗地个别因素指标信息整理

表8-3-1 邵阳市城区标准宗地个别因素指标信息

标准宗地编码	土地用途	土地级别	宗地面积(m ²)	容积率	开发程度	使用年期	临街状况	宗地形状	建筑物朝向
430500S5000101	商业用地	一级	13787.95	2.3	五通一平	40年	一面临街，临城北路	较规则	南
430500S5000201	商业用地	一级	2168.75	4.5	五通一平	40年	一面临街，临五一南路	不规则	西
430500S5000301	商业用地	一级	3904.33	3.58	五通一平	40年	一面临街，临西湖路	较规则	西
430500S5000401	商业用地	二级	1273.05	3.92	五通一平	40年	一面临街，临雪峰南路	矩形	西
430500S5000501	商业用地	二级	7911.12	1.37	五通一平	40年	两面临街，临西湖北路及龙山路	矩形	南
430500S5000601	商业用地	二级	51072.3	3.84	五通一平	40年	两面临街，临邵阳大道	较规则	西北
430500S5000701	商业用地	五级	69918.00	1.8	五通一平	40年	临西湖北路及中山路	较规则多边形	/
430500S5000801	商业用地	五级	76664.13	1.8	五通一平	40年	临邵阳大道及进站路	矩形	/
430500Z7000101	城镇住宅用地	二级	4171.85	5.05	五通一平	70年	临书院路	矩形	南
430500Z7000201	城镇住宅用地	三级	78532.71	3	五通一平	70年	临紫霞路及新城大道	矩形	南
430500Z7000301	城镇住宅用地	一级	2005.45	4.5	五通一平	70年	临雪峰路	矩形	南

标准宗地 编码	土地用途	土地级别	宗地面积 (m ²)	容积 率	开发程度	使用年期	临街状况	宗地形状	建筑 物朝 向
430500Z7000401	城镇住宅用地	二级	11250.18	3.09	五通一平	70年	临洛湛铁路	较规则多 边形	西南
430500Z7000501	城镇住宅用地	一级	8619.03	4	五通一平	70年	临电机路	较规则多 边形	南
430500Z7000601	城镇住宅用地	二级	49666	2.8	五通一平	70年	临爱莲池路	较规则多 边形	东南
430500Z7000701	城镇住宅用地	一级	18405.25	3.5	五通一平	70年	不直接临城市道路。 临近双坡南路	不规则多 边形	西南
430500Z7000801	城镇住宅用地	三级	6531.48	4	五通一平	70年	临馨园路	不规则多 边形	西南
430500Z7000901	城镇住宅用地	一级	31477.5	2	五通一平	70年	临立新路	矩形	东南
430500Z7001001	城镇住宅用地	四级	28239.67	4	五通一平	70年	不直接临城市道路。 临近东大路	较规则多 边形	东南
430500Z7001101	城镇住宅用地	四级	78569.22	3.7	五通一平	70年	临邵阳大道	矩形	东南
430500Z7001201	城镇住宅用地	五级	13497.54	3	五通一平	70年	不直接临城市道路。 临近邵阳大道	矩形	东南
430500Z7001301	城镇住宅用地	一级	7750.66	3.5	五通一平	70年	临资江北路	较规则多 边形	南
430500H000010 1	商服用地、住宅用地（其 中商服用地占比50%，住 宅用地占比50%）	四级	6529.93	2.2	五通一平	商服用地40 年、住宅用 地70年	临西湖北路	较规则四 边形	南
430500H000020 1	商服用地、住宅用地（其 中商服用地占比30%，住 宅用地占比70%）	三级	94879.21	3.5	五通一平	商服用地40 年、住宅用 地70年	临云山路、资兴路	矩形	南

标准宗地 编码	土地用途	土地级别	宗地面积 (m ²)	容积 率	开发程度	使用年期	临街状况	宗地形状	建筑 物朝 向
430500H000030 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比30%，住宅用地占比70%）	三级	11046.11	3.5	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临状元路	矩形	南
430500H000040 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比0.74%，住宅用地占比99.26%）	二级	108807.43	3.5	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临蔡锷路	矩形	东南
430500H000050 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比30%，住宅用地占比70%）	二级	17519.62	3.2	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临资兴路	不规则多边形	东南
430500H000060 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比30%，住宅用地占比70%）	二级	85242.42	4.3	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临西湖路及蔡锷路	较规则多边形	西
430500H000070 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比36.63%，住宅用地占比63.37%）	二级	68247.7	3.2	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临雪峰路及邵州路	矩形	南
430500H000080 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比46.24%，住宅用地占比53.76%）	一级	18602.69	3.5	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临雪峰路及迎春路	矩形	南
430500H000090 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比30%，住宅用地占比70%）	一级	55250.31	3.3	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临大祥路	较规则多边形	南
430500H000100 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比1.65%，住宅用地占比98.35%）	二级	13523.06	3.6	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临学院路	较规则多边形	东南
430500H000110 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比51%，住宅用地占比49%）	二级	41152.86	3.8	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临湖口井路	矩形	南

标准宗地 编码	土地用途	土地级别	宗地面积 (m ²)	容积 率	开发程度	使用年期	临街状况	宗地形状	建筑 物朝 向
430500H000120 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比10%，住宅用地占比90%）	二级	30783.08	3	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临邵水西路	四边形	南
430500H000130 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比30%，住宅用地占比70%）	二级	48417.72	3.8	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临西湖南路	较规则多边形	南
430500H000140 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比2.53%，住宅用地占比97.47%）	一级	59505.77	4.5	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临邵阳大道	较规则多边形	南
430500H000150 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比30%，住宅用地占比70%）	一级	6834.9	4.7	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临客村路	较规则多边形	南
430500H000160 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比10.91%，住宅用地占比89.09%）	一级	9168.92	5	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临近城北路	较规则多边形	东南
430500H000170 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比41.78%，住宅用地占比58.22%）	二级	2393.54	4.3	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临五一北路	较规则多边形	东南
430500H000180 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比20%，住宅用地占比80%）	一级	11109.44	5.5	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临五一南路	较规则多边形	南
430500H000190 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比28.79%，住宅用地占比71.21%）	一级	3473.27	5	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临五一南路	较规则多边形	西
430500H000200 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比35.20%，住宅用地占比64.80%）	二级	30865.67	5	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临建设路	较规则多边形	南

标准宗地 编码	土地用途	土地级别	宗地面积 (m ²)	容积 率	开发程度	使用年期	临街状况	宗地形状	建筑 物朝 向
430500H000210 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比27.08%，住宅用地占比72.92%）	二级	151385.83	3.5	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临建设路及邵阳大道	四边形	南
430500H000220 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比20%，住宅用地占比80%）	二级	316062.45	3.3	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临邵阳大道	较规则多边形	西南
430500H000230 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比30%，住宅用地占比70%）	二级	8917.84	1.5	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临立新路	四边形	东南
430500H000240 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比50%，住宅用地占比50%）	二级	2752.87	3.2	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临邵阳大道	四边形	东南
430500H000250 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比8%，住宅用地占比92%）	二级	8898.24	2.8	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临青山路	四边形	东南
430500H000260 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比30%，住宅用地占比70%）	三级	18311.66	3	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临建材路	较规则多边形	东南
430500H000270 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比30%，住宅用地占比70%）	三级	2509.02	2.5	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临双坡北路及东大路	较规则多边形	东南
430500H000280 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比10%，住宅用地占比90%）	三级	68098.19	2.20	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临西湖南路	四边形	东南
430500H000290 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比35%，住宅用地占比65%）	四级	10161.82	2.2	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临绍兴路	较规则多边形	东南

标准宗地 编码	土地用途	土地级别	宗地面积 (m ²)	容积 率	开发程度	使用年期	临街状况	宗地形状	建筑 物朝 向
430500H000300 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比30%，住宅用地占比70%）	三级	8821.59	1.6	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临宝庆东路	四边形	东南
430500H000310 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比30%，住宅用地占比70%）	四级	78738.67	3.5	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临立新路	四边形	南
430500H000320 1	商服用地、住宅用地（其中商服用地占比30%，住宅用地占比70%）	三级	91592.5	3.2	五通一平	商服用地40年、住宅用地70年	临新城大道	四边形	南
430500L8000101	公共管理与公共服务一类用地 I 类	二级	77185.18	0.9	五通一平	50年	临龙山路及资兴路	矩形	/
430500L8000201	公共管理与公共服务一类用地 I 类	三级	9656.06	2.5	五通一平	50年	临北塔路及龙源路	矩形	/
430500L8000301	公共管理与公共服务一类用地 I 类	五级	19096	0.8	五通一平	50年	临近高新路	较规则多边形	/
430500L8000401	公共管理与公共服务一类用地 I 类	二级	187374.32	1.8	五通一平	50年	临邵阳大道及屏峰路	矩形	/
430500G600010 1	工业用地	五级	85670.62	1	五通一平	50年	临近邵阳大道	矩形	/
430500G600020 1	工业用地	五级	91605.85	1	五通一平	50年	临爱莲池路	矩形	/
430500G600030 1	工业用地	五级	16538.59	1.8	五通一平	50年	临荷龙路及广信路	矩形	/
430500G600040 1	工业用地	五级	226611.11	3.5	五通一平	50年	临云峰路	矩形	/

标准宗地 编码	土地用途	土地级别	宗地面积 (m ²)	容积 率	开发程度	使用年期	临街状况	宗地形状	建筑 物朝 向
430500G600050 1	工业用地	五级	36153.03	2	五通一平	50年	临宝东路	矩形	/
430500G600060 1	工业用地	四级	528978.42	2	五通一平	50年	临西湖北路及酒园路	矩形	/
430500G600070 1	工业用地	五级	67914.91	1.5	五通一平	50年	临南山路	矩形	/
430500G600080 1	工业用地	四级	12412.80	0.4	五通一平	50年	临邵西大道	较规则多 边形	/

注：上表中的土地级别是于估价期日，采取多因素综合评价法和地价水平归纳法等方法，并且与新的邵阳市城镇土地定级进行对接后确定的。

第四节 标定地价修正体系的应用

一、收集、整理标定地价修正相关资料

资料主要包括：标准宗地与标定区域布设图（表）、标定地价修正系数表和相应的因素条件说明表。

二、确定待估宗地所在标定区域的标定地价及内涵

根据标准宗地与标定区域布设图（表），确定待估宗地所在标定区域的标定地价及地价内涵。

三、调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查，获取影响宗地地价的包括使用年期、估价期日、容积率、宗地面积、形状、土地开发程度、周边交通条件等在内的单项因素指标条件。

四、确定影响因素修正系数

根据宗地的因素指标条件与对应的修正因素条件说明表，明确宗地各项修正因素指标的优劣状况，再通过查找对应的因素修正系数表，进而确定宗地各项因素指标的修正系数。

五、计算宗地地价

根据待估宗地条件，对照上述修正系数表及修正系数计算公式，逐一查出对应的修正系数值。各类宗地地价的计算公式如下：

商服用地

$$P_{\text{商}} = \text{标准宗地（地面价）} \times K_n \times K_t \times K_v \times K_a \times K_s \times K_r \times K_d \times K_w \times K_c + K_f$$

住宅用地

$$P_{\text{住}} = \text{标准宗地（地面价）} \times K_n \times K_t \times K_v \times K_a \times K_s \times K_r \times K_{to} + K_f$$

$P_{\text{工}} = \text{标准宗地（地面价）} \times K_n \times K_t \times K_a \times K_s \times K_r + K_f$ 工矿仓储用地
类用地

$$P_{\text{公}} = \text{标准宗地（地面价）} \times K_n \times K_t \times K_v \times K_a \times K_s \times K_r + K_f$$

$$P_{\text{商住}} = \text{标准宗地（地面价）} \times K_n \times K_t \times K_v \times K_a \times K_s \times K_r \times K_{sp} + K_f$$

以上各式中：

K_n —年期修正系数；
 K_t —估价期日修正系数；
 K_v —容积率修正系数；
 K_a —宗地形状修正系数；
 K_s —宗地面积修正系数；
 K_r —周边交通条件修正系数；
 K_d —临街深度修正系数；
 K_w —临街宽深比修正系数；
 K_c —街角地修正系数；
 K_{sp} —商住比修正系数；
 K_{to} —建筑物朝向修正系数；
 K_f —土地开发程度修正额。

第九章 成果分析

第一节 标定地价与基准地价成果分析

从研究的层面来看，基准地价是通过市场调查评估、数理统计分析得出的区域平均价格，它反映的是较宏观的价格总体水平。而标定地价是通过筛选布设特定宗地（标准宗地）进行市场价评估作为比准基础，以反映其所在均质区域的价格水平，它反映的是更微观的具体宗地的价格。

从标定地价和基准地价的技术路线看：基准地价及应用是“从点到面，再从面到点”的过程，即通过选取交易样点测算各级别区域的平均价格，再通过级别价来测算区域内特定宗地的价格水平；而标定地价可以直接按照“从点到点”的技术路线开展，是通过布设的具体标准宗地的价格水平来反映其代表的均质区域内特定宗地的价格水平。

从上两个方面，标定地价价格体系与基准地价价格体系有极大的关联性，对此，就两套体系价格水平进行横向成果对比分析。

一、商服用地成果分析

与邵阳市最新城镇基准地价更新成果（估价时点为2021年10月1日）对比来看，本次于估价时点2022年1月1日的邵阳市商服用地各级别内标准宗地楼面地价总体高于级别基准地价的平均楼面地价，主要原因：1、两体系之间内涵的细微区别，标定地价是对选定标准宗地在现状利用条件下（宗地现状容积率）的价格，基准地价是不同用途下区域的平均价格（设定区域平均容积率），可能因标准宗地现状利用条件稍优或稍高于区域的平均水平。2、估价师评估差异，即使同一待估宗地，不同估价师有不同的评估结果。其中标定地价评估中的标准宗地最高和最低五级楼面地价为1504、1454元/平方米，远高于基准地价楼面价，主要原因为商服标定区域均位于基准地价五级区域的建成区域，商服基准地价五级区域大部分为未建成区域，该部分土地市场发育不成熟的非标定地价公示范围拉低了基准地价价格。

表9.4 邵阳市商服用地楼面地价对比分析表

住宅用地	一级		二级		五级	
	最高	最低	最高	最低	最高	最低
标准宗地编码	430500S5000201	430500S5000301	430500S5000401	430500S5000601	430500S5000801	430500S5000701
地面价	16465	10060	8604	6905	2707	2617
容积率	4.5	3.58	3.92	3.84	1.8	1.8
楼面地价	3659	2810	2195	1798	1504	1454
基准地价楼面价	2340		1695		778	

二、住宅用地成果分析

与邵阳市最新城镇基准地价更新成果对比来看，住宅用地标准宗地地价评估的楼面地价围绕平均楼面地价上下波动，价格水平也较为接近，两套价格体系实现了较好的衔接。住宅四级和五级标定地价楼面地价均高于基准地价四级和五级楼面地价，主要因为标定地价四级和五级范围包含于基准地价四级和五级范围之内，且均为基准地价四级和五级范围内建成区，土地质量相对而言为较好区域，那部分土地市场发育不成熟的非标定地价公示范围的四级和五级基准地价区域稍拉低了基准地价的级别平均价。

表9.5 邵阳市住宅用地楼面地价对比分析表

住宅用地	一级		二级		三级		四级		五级	
	最高	最低	最高	最低	最高	最低	最高	最低	最高	最低
标准宗地编码	430500Z7000501	430500Z7000901	430500Z7000101	430500Z7000401	430500Z7000801	430500Z7000201	430500Z7001001	430500Z7001101	430500Z7001201	430500Z7001201
地面价	4889	2200	5533	3085	3953	2892	3842	3479	2809	2809
容积率	4	2	5.05	3.09	4	3	4	3.7	3	3
楼面地价	1222	1100	1096	998	988	964	960	940	936	936
基准地价楼面价	1131		1050		850		768		600	

三、工业用地成果分析

邵阳市工业用地主要布局在核心城区以外的邵阳经开区等区域，因此标准宗地样点也主要分布在四、五级区域。从价格水平对比来看，工业用地标定地价与基准地价内涵基本一致，各级别价格水平较为接近。

表 9.6 邵阳市工业用地楼面地价对比分析表

工业用地	四级		五级	
	最高	最低	最高	最低
标准宗地编码	430500G6000601	430500G6000801	430500G6000101	430500G6000701
地面价	894	173	395	563
容积率	2	0.4	1	1.5
楼面地价	452	433	395	375
基准地价楼面价	430		375	

四、城管一类用地成果分析

邵阳市公共管理与公共服务一类用地标定区域覆盖范围较分散，根据公共管理与公共服务一类用地本身的特殊性，价格上只比对地面价格，地面价标定地价价格与基准地价价格基本相当。

表 9.6 邵阳市城管一类用地地面价对比分析表

公管用地	二级		三级		五级	
	最高	最低	最高	最低	最高	最低
标准宗地编码	430500L8000401	430500L8000101	430500L8000201	430500L8000201	430500L8000301	430500L8000301
地面价	1497	1464	1215	1215	858	858
容积率	0.9	1.8	2.5	2.5	0.8	0.8
基准地价楼面价	1400		1180		800	

第二节 标定地价评估结果论证分析

一、与近期实际成交案例对比

为验证标定地价成果的科学性，项目组收集近期成交的案例，并对案例进行期日修正，将案例成交价修正至标定地价评估时点并与之进行对比分析，来判别标准宗地价格水平科学性和合理性。

表9.11 案例标准宗地比准价格与实际成交地价对比分析表

电子监管号		4305002021B00500	4305002021B00010	4305002021B00279
所属标定地域		430500G60002	430500H00023	430500Z70008
具体位置		邵阳经开区爱莲池路与大元路交汇处	双清区邵石南路与立新路交汇处	双清区龙须塘路以北，新华路以西
所属土地级别		工业五级	商服二级、住宅二级	住宅三级
容积率		1	3.5	3.1
土地用途		工业	商服、住宅	住宅
出让年限		50年	商服40年、住宅70年	70年
成交案例	成交时点	2021.9.22	2021.1.12	2021.5.6
	成交楼面地价（元/平方米）	362	1135	1048
	将成交价修正至2022.1.1价格（元/m ² ）	385	1198	1086
标准宗地	所选标准宗地编号	430500G6000201	430500H0002301	430500Z7000801
	评估时点	2022.1.1	2022.1.1	2022.1.1
	楼面地价（元/平方米）	387	1167	988
评估价与成交价接近度		99.48%	97.41%	90.97%

通过实际成交案例（进行期日修正后）与标准宗地价格对比可知，两者接近度在90%以上，因此可以得出标准宗地地价水平符合邵阳市土地市场的客观实际。

第十章 成果特点、意义、应用建议及工作总结

第一节 成果特点

本次邵阳市标定地价成果更新工作结合邵阳市实际情况，严格依照《标定地价规程》、《城镇土地估价规程》要求，由邵阳市自然资源和规划局、湖南坤沅规划评估有限公司共同完成的，整个标定区域划分、标准样点选择及测算工作精细、合理，所取得的成果具有以下特点：

一、紧扣规程，结合当地实际，适度创新，体系邵阳特色

本次邵阳市标定地价体系的初次构建，是在2018年3月1日实施的国家行业标准《标定地价规程》（TD/T1052-2017）的指引下，严格按照该规程的规定和相关要求，在规定的技术规范框架下，充分结合邵阳市土地市场的客观实际，进行适度创新，尤其是对邵阳市土地、房地产市场的发育现状、以及标定地价公示范围的确定、标定区域的划分等技术过程进行了深入分析和研究，此次邵阳市标定地价体系的探索和建立，是邵阳市公示地价体系的有效补充和完善，有效满足当地地价管理工作的服务需求，体现政府宏观调控及政策导向，标定地价成果的编制充分体现了邵阳的地方特色。

二、基础工作扎实，成果完整可行

本次标定地价工作，从自然资源、物价、房地产、住建等单位 and 部门收集了大量的基础资料，同时，通过实地踏勘和调研收集各类有效样点229宗，通过筛选最终确定标准宗地64宗。最终成果的形成经过了邵阳市自然资源与规划局组织的多轮次意见反馈与修改，并召开了成果听证会议及通过政府常务会议审查，确保工作成果科学合理。扎实的基础工作，保证了最终成果的可靠性和有效性。同时，技术报告严格按照《标定地价规程》（TD/T1052-2017）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的要求进行编制，术语使用标准、测算方法科学、图件绘制规范，形成了一个涵盖标定区域划分、标准宗地选取、宗地估价、图件等内容完整、可行的成果。

三、标定地价体系内容翔实

标定地价体系共分商服、住宅、工业、商住和公管五种用途，标定区域划分精细，其中商服用地共划分8个标定区域，住宅用地共划分13个标定区域，工业用地划分8个标定区域，商住用地划分31个标定区域，公管一类用地划分4个标定区域的精细划分，使成果能够更好、更精准的满足地价管理的需求。

第二节 成果意义

一、是自然资源管理部门的一项重要基础工作

地价管理是自然资源管理的重要组成部分，是土地市场的核心，全面、系统、准确地掌握土地价格的变化情况，分析发展趋势，不仅是国家制定土地政策、深化土地使用制度改革的需要，同时也能引导产业的健康发展，是国内外投资者实现合理回报的前提和决策依据。因此，科学合理制订地价体系，进行标定地价是自然资源管理部门的一项重要基础工作，需定期更新并向社会公布。

二、更好地促进土地管理工作的开展

地籍管理是土地管理的核心，而地籍调查是地籍管理的基础工作之一。通过对各部门有关资料、图件的调查，以及各种数据的录入、处理，已形成一些有用的宗地数据和图件，应用于地籍调查和变更调查工作，无疑可以促进这方面的业务的开展。

三、为建立土地资产台账提供基础

城镇地籍调查工作，除了查清土地权属状况和用地面积外，还应查清土地的级别、地价，上述要素均应在地籍档案中登记载明。利用标定地价更新成果，通过宗地评估工作，可以评估出宗地地价和土地资产量，建立宗地的土地资产台账，从而使宗地的资产量显化，进而促进土地登记工作质量的提高。

第三节 成果应用建议

一、应用于日常土地管理工作

（1）政府出让土地使用权时确定出让底价的参考依据

标定地价是反映土地市场供求规律的地价，在出让土地过程中，由于对不同项目和投资者的考虑，政府可以依据标定地价作为出让底价的参考依据。

（2）企业清产核资和股份制企业中土地资产作价的标准

为正确反映企业中土地资产的现值，正确衡量企业的经营管理水平和发挥土地资产的效益，必须依据标定地价对企业的土地资产进行核实，反映企业使用的土地资本金或国家土地股金的状况，以正确合理地实现国家土地所有权，建立公平的竞争环境。

（3）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（将申报的交易价格与标定定价比较），政府可以采取优先购买权收回土地，防止瞒价等行为对土地市场产生不良影响。

（4）衡量土地使用权转移价格是否正常的标准

标定地价可以反映出不同时期地块的增值，为国家对土地的管理提供依据。通过评估标定地价与实际转移价格的差异对比，及时掌握市场变化动态，通过政策调控市场，以保持和维护合理的市场秩序。

（5）划拨土地使用权转让时，确定补交土地出让金的标准

在划拨土地转出让，需要补交出让金时，可以采用标定价系数修正法，简单、快速、高效的完成宗地地价评估工作，作为确定补交出让金的重要参考标准，尤其是在个人划拨转出让等小宗地评估时，应用前景广阔。

二、应用于日常宗地价格评估

（1）精确公示地价

基准地价是某一范围或区段的土地使用权单位面积平均价格，相对笼统

和抽象；标定地价为城市内具体区域具体地块价格，形象直观，具体明确，便于人们认识、了解和比较，起到精确公示作用，让人们对地价可预期。

（2）评估宗地地价

标定地价评定出来以后，以待估宗地与相应的标准宗地进行对照比较，对两者之间的地价影响因素差别进行系数修正，即可得出待估宗地地价，这就是标定地价系数修正法，该方法可以作为地价评估的一种主要方法，应用于各类地价评估工作，如出让底价评估、土地置换评估、征收补偿评估、补缴出让金评估、城市地价动态监测点价格评估等。

三、支撑税费改革

在国有土地二级市场转让中，为避免非正常交易导致土地增值收益流失，可以使用标定地价作为价格参考；在房地产持有环节税费征收中，因为房产增值根本上是持有期间土地的增值，标定地价可为房地产持有环节税费征收提供可靠路径，所以可以将标定地价作为税费核定依据。

四、规范招商引资

准确的地价水平和变化趋势是投资者产业决策的主要依据，也是政府利用价格机制实现优化产业结构的途径之一，而标定地价就是目前公示的最为精确的价格，代表所处标定区域的价格水平。邵阳市政府可以在公示标定地价的基础上，客观制定招商引资定价原则、规则，进一步规范招商引资行为。

五、指导自然资源资产核算

将公示标定地价应用于土地自然资源资产核算，作为衡量土地资产价值的更为精准、可靠的参照，为自然资源资产负债表的科学编制打开局面，维护所有者权益。

第四节 总结

一、工作总结

1、政府及自然资源与规划等主管部门领导的重视是工作完成的重要保证

由于标定地价体系的建立，关系到政府部门的服务监管需求及地方的宏观调控政策导向，涉及到标定地价公示范围的确定、标准宗地的筛选、标定地价水平的审议与确定等具体工作，仅凭技术单位的有关技术人员是难以完成的，需要有关政府职能部门的全程深度参与，正由于邵阳市政府及邵阳市自然资源与规划局领导的高度重视，局内部业务科室的全力配合，才使得邵阳市标定地价工作得以有效推进与顺利完成。

2、标定地价规程的出台，为邵阳市标定地价成果的顺利编制，提供了有效技术指引

2018年3月国家行业标准《标定地价规程》（TD/T1052-2017）的出台，明确了工作思路、工作流程、工作内容、技术方法、成果格式要求等，为邵阳市标定地价成果的编制指明了方向，是邵阳市标定地价成果顺利编制的技术保障，同时通过邵阳的工作实践也可以为后期标定地价规程的继续修改完善提供有效参考与借鉴。

3、标准宗地的选取与分布规律受土地市场发育的客观情况影响较大

在标定地价成果的具体编制工作中，标准宗地的选取是其中的重点和难点，主要原因是受当地土地市场发育情况的客观条件所限制，在具体的工作中，会存在地价样点分布不均匀，部分区域有效样点偏少，导致标准宗地选取困难，同时标准宗地的选取是一个反复的过程，需要对标准宗地利用情况进行实地踏勘，以及需要对标准宗地的权属资料及规划利用条件等资料完备情况进行校对，对标准宗地进行反复筛选、补充调查，需耗费大量的人力、物力。

二、建议与展望

1、管理部门应出台标定地价应用的相关配套政策文件

邵阳市标定地价成果的编制，是对目前邵阳市公示地价体系的重要补充和

完善，为政府职能部门的地价管理工作提供了新的途径，也为宗地评估工作提供了新的方法，但标定成果的编制到应用，需自然资源与规划局等职能部门进一步出台相关配套地方管理政策，应明确标定地价成果的应用重点方向、范围，以及具体的操作细则、注意事项等管理措施，尤其是成果的信息公示部分，原则上不宜公开的涉密信息，采用虚拟点位信息的方式进行对外公开，保护相关权利人的相关隐私信息，降低法律风险，促使标定地价成果平稳落地，与基准地价成果的应用有效衔接，确保不冲突，两者相辅相成。

2、标定地价体系的建立应与当地的土地市场发育程度相适应

邵阳市的标定地价成果与深圳市、重庆市等先试先行地区的成果表现形式不一致，各有各的特色，重庆的标定地价成果充分体现了山城重庆的地域特征，建设区域分散，样点偏少，而深圳市的标定地价成果是行政辖区全域覆盖，这也体现了深圳市土地市场交易活跃和深圳市土地利用现状水平较高的实际情况，而我们邵阳的标定地价成果是充分展现了邵阳的地方特色，有效结合了当地的建设现状、规划发展方向、土地市场发育情况等一系列地方实际，标定成果满足邵阳政府的土地市场监管服务需求，体现政策导向。因此标定地价体系能否有效建立关键在于当地的土地市场发育情况，地价样点的多寡，同时受政府的监管需求等方面的多重影响，因此各地在编制标定地价成果中公示范围的大小，标定区域的划分，标准宗地的分布都无统一的表现形式，根据各地的实际而呈现差异化，因此一般标定地价成果的覆盖范围是小于基准地价的覆盖范围，甚至没有样点的地区，成果图件上会出现空洞区域，地域空间上不一定是一个连贯的整体。因此建议湖南省其他县市开展标定地价体系建设工作不能硬性要求需要范围要全域覆盖、要划分多少个标定区域、要选取多少标准宗地等，同时暂不建议一般的乡镇开展标定地价评估工作，应优先土地市场发育度较高的各县市中心城区，首先开展标定地价评估工作，先解决体系有和无的问题，再随着土地市场的不断发育，逐步完善湖南省涵盖城乡的标定地价体系建设。