

广东省韶关市新丰县 征收农村集体土地留用地折算货币补偿标准 分析报告

惠正咨字[2020]第 TZ13024 号

评估机构：广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司

评估人员：罗宝平 李燕 罗子文

地 址：惠州市下埔大道 24 号投资管理大厦 11 楼、12 楼

电 话：（0752）2103003 2100499

传 真：（0752）2103623

邮 编：516001

网 址：www.hzpgs.com

邮 箱：master@hzpgs.com

评估报告日：2020 年 12 月 31 日

前 言

为进一步规范韶关市新丰县农村集体土地留用地征收补偿工作，维护被征地农村集体经济组织、农民及其他权利人的合法权益，促进社会经济和谐发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《国务院办公厅关于进一步严格征地征拆管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》（国办发〔2010〕15号）、《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》（国土资发〔2010〕96号）、《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）、《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）、《新丰县国有留用地开发利用实施办法（试行）》（新府规审〔2018〕1号）等有关法律、法规的规定，结合本县实际，制定本补偿标准。

目录

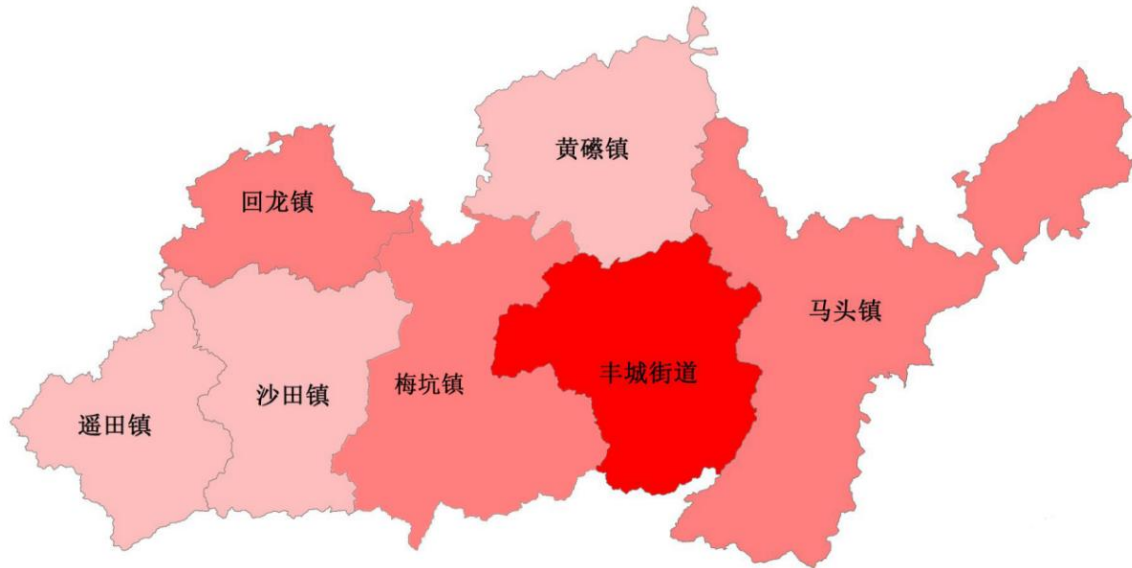
一、韶关市新丰县区域状况	1
二、城市经济发展状况	5
三、农村集体土地留用地折算货币补偿的理论基础	12
(一) 地租地价理论	13
(二) 生产要素分配理论	15
(三) 城市土地增值理论	16
(四) 区位理论	18
(五) 城镇规划理论	19
四、留用地安置补偿的制度价值	19
(一) 留用地安置补偿的公平价值	19
(二) 留用地安置补偿的正义价值	20
(三) 留用地安置补偿的秩序价值	20
五、估价依据	21
(一) 主要法律、法规及文件	21
(二) 其他重要依据	23
六、留用地现行实施政策	23
七、估价对象与范围	24
八、价格内涵设定	25
九、技术思路	26
十、划定留用地区片	26
(一) 区片内涵	26
(二) 区片划定事项	26
(三) 区片划定方法	27
(四) 具体划定过程	27
十一、留用地价格测算	46
(一) 基准地价系数修正法	47
(二) 成本逼近法	75
(三) 地价确定	81
十二、估价成果及其应用	85
十三、附件	86



一、韶关市新丰县区域状况

新丰县下辖丰城街道、马头镇、回龙镇、梅坑镇、沙田镇、遥田镇、黄礪镇，县人民政府驻地在丰城街道。县城及各镇的行政区划图如下：

图 1-1 韶关市新丰县行政区划示意图



（一）区域概况

新丰县是广东省“岭南避暑胜地”，是韶关对接、融入粤港澳大湾区、深圳先行示范区的战略前沿。地处广东省中部偏北、韶关市南端，五市交汇处（广州、清远、惠州、河源、韶关），南连从化、龙门，北接翁源，东邻连平，西靠佛冈。新丰县历史悠久、生态优美、区位优势、资源丰富。全县总面积 2015.2 平方公里，是典型的“九山半水半分田”山区县。全县总人口 26.9 万人，辖 6 镇 1 街，141 个行政村，16 个社区居委会。

（二）自然条件

1、地形地貌

新丰属典型的山区县。境内山高岭峻，地势险要，山峰林立，山脉纵横交错。东部为九连山脉，西部为青云山脉，呈东北－西南走向斜贯全境。地

势为中北部较高，东西部稍低，形成一条条狭长的山谷地带和一个个小型盆地。境内有大小山峰 1109 座，其中千米以上的 65 座。距县城北面 8 公里的云髻山，又名阿婆髻，海拔 1438.8 米，是县内最高峰。境内丘陵、盆地广布，河谷平原狭小，有山地面积 1698.9 平方公里，可耕地面积 173.2 平方公里，水域面积 42.9 平方公里，其他用地面积 100.2 平方公里，素有“九山半水半分田”之称。

2、水文条件

新丰县境内水系受山脉走向和断裂构造的影响，形成新丰格子状水系。整个水系以青云山脉为界，以东属东江水系，新丰江干流发源于云髻山麓；以西属北江水系，各条支流大致呈平行状向西北流入翁江，于英德城南汇入北江。全县有大小河流 568 条，总长 293.2 公里，其中集雨面积 100 平方公里以上的主要河流有 1 条干流和 8 条支流。

3、气候状况

新丰县境内气候温和，雨量充沛，光照充足，无霜期长，四季分明，属南亚热带季风气候。常年平均气温 20.3℃，常年平均无霜期 320 天，常年平均降雨量 1889.3 毫米，常年平均日照 1484 小时。中部偏北属高寒山区，常年平均气温比县城低 1-2℃，昼夜温差大，适宜种植反季节蔬菜和高山花卉。

（三）交通条件

大广高速公路新丰境段于 2015 年底全线贯通；武深高速公路新丰段于 2018 年底建成通车；韶关至新丰高速目前正在紧张施工中，计划于 2021 年底建成通车；完成 105 国道穿城段和省道 S347 级横江至梅坑段一级改建；完成一大批县乡道升级改造，超 200 人以上自然村基本实现公路硬底化；云髻山等一批旅游公路和重点工业园区、重要经济节点公路正在实施中。105 国道纵

贯县境，省道 S347、S244 线连接 106 国道、惠深高速公路、京珠高速公路。初步形成以高速公路、国道、省道为主干道向县内外、省内外辐射的公路网络。

（四）区域规划条件

1、建立“三区三线”管控机制，强化全域空间治理。

（1）三区

县域生态空间面积为 1711.61 平方公里，约占县域总面积的 87%。县域农业空间面积约为 216.42 平方公里，约占县域总面积的 11%。县域城镇空间面积约 39.36 平方公里，约占县域总面积的 2%。

（2）三线

县域划定永久基本农田面积 22.35 万亩（148.99 平方公里）。划定生态保护红线总面积约 849.33 平方公里。划定城镇开发边界面积约 25.51 平方公里。

2、规划形成“一轴、双核、六片区”的空间结构。

- ① “一轴”：沿原 105 国道的城市发展轴线，串联各大片区。
- ② “双核”：旧城综合服务中心和城南综合服务中心。
- ③ “六片区”：旧城生活服务区、城南现代服务区、龙围文教生活区、紫城产城融合区、横江产业集聚区、城西生态宜居区。

（五）新丰县各镇（街）概况

1、丰城街道概况

丰城街道位于新丰县中部，是县治所在地，又是全县政治、文化、经济中心。东与马头镇相邻，西与梅坑镇接壤，南与惠州市龙门县蓝田镇交界，北靠黄礞镇。辖区总面积 329.6 平方公里。辖 7 个社区和 25 个行政村，总人

口 87930 人，其中农业人口 34144 人，占总人口的 38.83%；非农业人口 53786 人，占总人口的 61.17%。

2、马头镇概况

马头镇位于韶关市新丰县东北部，墟镇距离县城 14 公里，交通地理位置优越。总面积 529.85 平方公里，其中耕地面积约 3.92 万亩，山林总面积约 53 万亩，生态林面积 24 万亩。下辖 30 个行政村、3 个社区和 374 个自然村，户籍人口 4.4972 万人。

3、回龙镇概况

新丰县回龙镇位于韶关市南部，新丰县西北部。回龙镇辖 1 个社区，17 个行政村，124 个村民小组。土地面积 193 平方千米，耕地面积 21278.4 亩，林地面积 202423.5 亩。2019 年末户籍人口 22961 人，农业人口 19347 人。

4、梅坑镇概况

梅坑镇位于新丰县西南部，东与丰城街道相连，南与广州从化区、惠州龙门县接壤，西与沙田镇、回龙镇为邻，北与黄礑镇和翁源周陂镇交界，墟镇距县城 10 公里。2019 年，下辖 20 个行政村、2 个居民社区，户籍总人口 2.8948 万人，常住人口 1.9247 万人。粮食总播种面积 14003 亩，粮食总产量 5402 吨。辖区总面积 310 平方公里，其中耕地面积约 24488 亩，林地面积约 39.6 万亩，森林覆盖率 82.87%。

5、沙田镇概况

沙田镇位于县城新丰县西部，东与梅坑镇交界，南与从化交界，西与遥田镇交界，北与回龙镇交界，墟镇距县城 42 公里。总面积 242.5 平方公里，总耕地面积 2139.5 公顷，山地面积 192.78 平方公里；辖 17 个村委会、1 个居委会，户籍人口 24542 人，其中农业人口 2.2 万人。

6、遥田镇概况

遥田镇在新丰县西南部，距县城 60 公里，东与沙田镇接壤，南靠从化区吕田镇，西与佛冈县相邻，北与回龙镇及英德县白沙镇交界。全镇总面积 214 平方公里，水田面积 2.2 万亩，山林 23 万亩，下辖 1 个居民委员会、19 个村委会、271 个村民小组，38365 人。

7、黄礫镇概况

黄礫镇位于新丰县北部，东与马头镇和连平县隆街、崧岭两镇相邻，西北与翁源县龙仙、周陂两镇交界，南与丰城街道和梅坑镇接壤，距离县城 23 公里。辖区总面积 247.3 平方公里，辖 13 个行政村和 1 个社区。全镇户籍人口 19253 人，农业人口 17522 人；耕地面积 1.6 万亩，山林面积 33 万亩，森林覆盖率 86.9%。

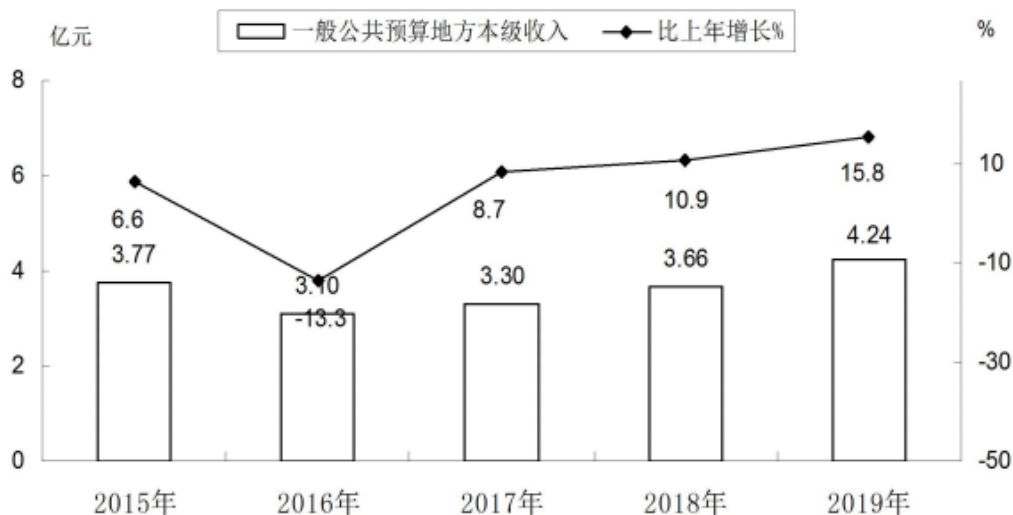
二、城市经济发展状况

国民经济保持平稳发展。初步核算，2019 年全县地区生产总值 68.98 亿元，增长 8.5%，增速全市排名第 1 位。其中：第一产业增加值 12.69 亿元，增长 6.6%；第二产业增加值 17.52 亿元，增长 10.2%；第三产业增加值 38.76 亿元，增长 8.4%；三次产业结构为 18.4:25.4:56.2，第三产业所占比重比上年提高 2.6 个百分点。

（一）财税

财税较快增长。2019 年，一般公共预算地方本级收入 4.24 亿元，增长 15.8%，增速在全市排名第 2 位，其中税收收入 2.80 亿元，增长 10.3%；地方一般公共预算支出 28.05 亿元，增长 18.7%，其中财政八项支出 22.05 亿元，增长 30.0%；国内税收收入 7.76 亿元，增长 13.3%。

图 2-1 2015-2019 年一般公共预算地方本级收入及其增长速度



（二）农业

农业发展平稳。全年农林牧渔业总产值 20.23 亿元，比上年增长 5.1%。其中：农业产值 13.89 亿元，增长 7.0%；林业产值 1.69 亿元，增长 0.9%；畜牧业产值 4.05 亿元，增长 0.9%；渔业产值 0.55 亿元，增长 0.7%，农林牧渔服务业产值 0.06 亿元，增长 3.4%。

2019 年全县粮食播种面积 13.05 万亩，同比增长 0.02%；粮食产量 5.06 万吨，同比增长 4.6%；甘蔗播种面积 0.22 万亩，同比下降 2.6%；油料播种面积 4.9 万亩，同比增长 3.8%；蔬菜播种面积 11.82 万亩，同比增长 5.2%；水果播种面积 8.8 万亩，同比增长 2.8%。全年农村用电量 11951 万千瓦时，增长 16.5%；化肥施用量（折纯）3338 吨，下降 1.3%。

（三）工业和建筑业

工业增长较快。2019 年全部工业完成增加值 14.94 亿元，增长 11.6%，年末规模以上工业企业 28 家，本年新增 3 家，规模以上工业完成增加值 12.18 亿元，增长 12.0%，增速全市排名第 2 位。从经济类型看，国有及国有控股企业增加值 1.11 亿元，同比增长 18.2%；集体企业增加值 0.50 亿元，同比下降 4.6%；股份制企业增加值 10.20 亿元，同比增长 13.9%；外商及港澳台企业增

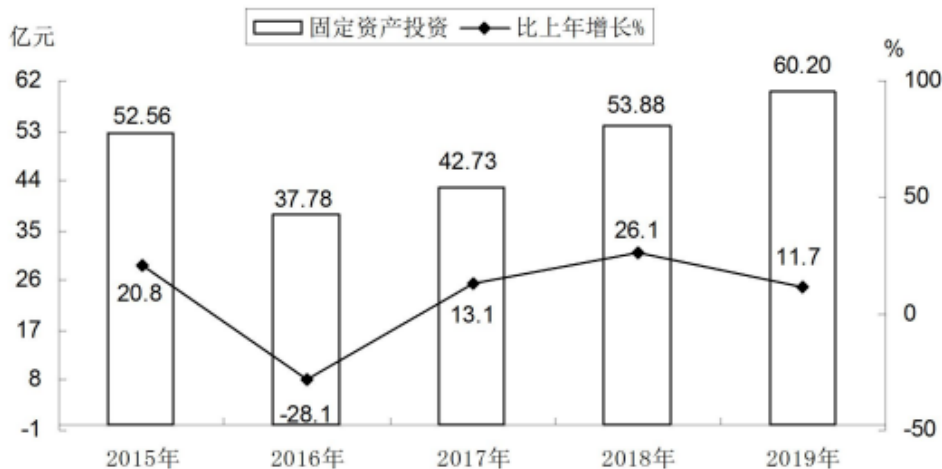
加值 0.60 亿元, 同比下降 4.3%。全社会用电量 9.23 亿千瓦时, 同比增长 12.4%; 其中工业用电 6.58 亿千瓦时, 同比增长 8.5%。

建筑业发展稳定。全县年末资质内建筑企业 8 个, 全年实现建筑业增加值 2.59 亿元, 同比增长 1.9%。商品房施工面积 152.48 万平方米, 增长 26.9%, 其中新开工面积 49.49 万平方米, 增长 44.0%; 房屋竣工面积 30.60 万平方米, 增长 132.9%。

(四) 固定资产投资

投资高增长。全年完成固定资产投资 60.20 亿元, 增长 11.7%, 增速全市排名第 2 位。其中: 第一产业完成投资 1.63 亿元, 增长 104.8%; 第二产业完成投资 12.40 亿元, 下降 10.1%; 第三产业完成投资 46.17 亿元, 增长 17.5%。分类型看: 固定资产投资项目完成额 49.81 亿元, 增长 25.1%; 其中武深高速完成额 1.49 亿元、增长 24.5%, 韶新高速完成额 15.30 亿元、增长 30.0%; 房地产开发投资完成额 10.39 亿元, 下降 26.2%。分投资主体看: 国有及国有控股经济投资 33.92 亿元, 增长 19.8%; 民营经济投资 24.84 亿元, 下降 2.0%; 外商及港澳台经济投资 1.44 亿元, 增长 513.6%。

图 2-2 2015-2019 年固定资产投资及其增长速度



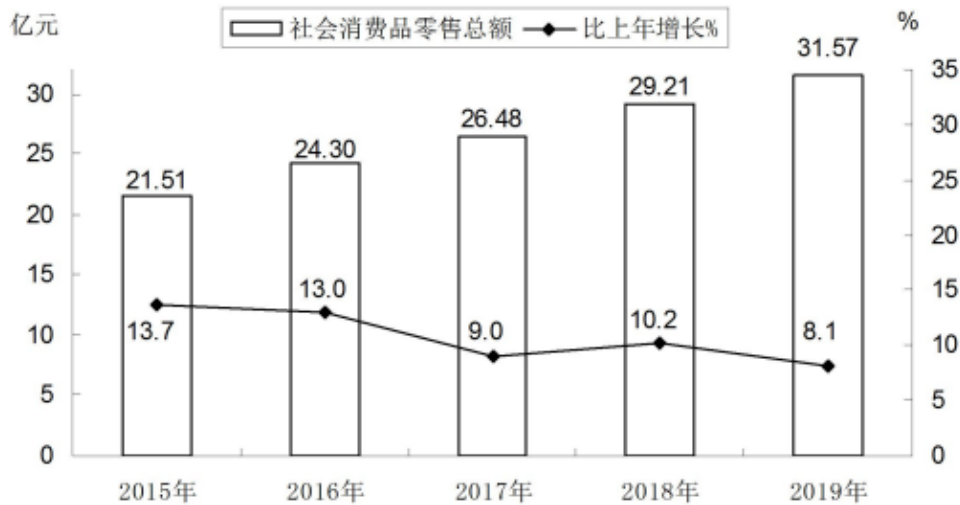
房地产市场低迷。全年商品房销售面积 25.49 万平方米, 同比下降 16.7%, 其中住宅商品房销售面积 24.59 万平方米, 同比下降 17.6%。商品房销售额

14.35 亿元，同比下降 3.0%，其中住宅商品房销售额 13.47 亿元，同比下降 5.7%。

（五）贸易和外经

消费市场稳定。全县全年实现社会消费品零售总额 31.57 亿元，同比增长 8.1%。批发业销售额 15.63 亿元，增长 23.1%；其中，限额以上批发业销售额 9.98 亿元，增长 21.8%。零售业销售额 32.68 亿元，增长 8.0%；其中，限额以上零售业销售额 1.32 亿元，增长 14.6%。住宿业营业额 1.55 亿元，增长 7.3%；其中，限额以上住宿业营业收入 0.83 亿元，增长 6.7%。餐饮业营业额 2.74 亿元，增长 9.1%；其中，限额以上餐饮业营业收入 0.13 亿元，增长 32.5%。全年实际利用外资 1044 万美元，同比增长 114.8%；完成外贸进出口总额 2468.4 万美元，同比下降 10.4%。

图 2-3 2015-2019 年社会消费品零售总额及其增长速度



（六）交通运输

2019 年交通运输、仓储和邮政业增加值 2.21 亿元，增长 13.2%。全年完成客运量 111.89 万人次，同比下降 10.1%；客运周转量 9381.16 万人公里，同比下降 13.7%；完成货运量 105.71 万吨，同比下降 8.6%；货运周转量 13250.79 万吨公里，同比下降 8.6%。

2019 年全县车辆拥有量 37468 辆，其中汽车 25972 辆、摩托车 8793 辆。全县现有营运车辆 333 台，其中客车 98 台 3375 座，运行县内线路 45 条、市内线路 8 条、跨市线路 42 条；货车 235 台 5920.57 吨。有出租车公司 1 个，出租车 14 辆；有驾驶员培训单位 2 个，教练车 153 辆。

全县共有客运站场 3 个，其中二级站 1 个（县汽车客运站），四级站 1 个（回龙汽车客运站），五级站 1 个（马头汽车客运站）；有招呼站 4 个，其中 A 类招呼站 2 个（梅坑站、黄磔站），C 类招呼站 2 个（沙田站、遥田站）；有农村客运候车亭 181 个，其中 A 类候车亭 165 个；全县 141 个行政村已全部开通了班车客运。

到目前为止，新丰县公路通车总里程 1558.38 公里，其中国道 98.12 公里（2 条），省道 171.16 公里（6 条），县道 142.29 公里（11 条），乡道 828.20 公里（216 条），村道 318.62 公里（335 条）。

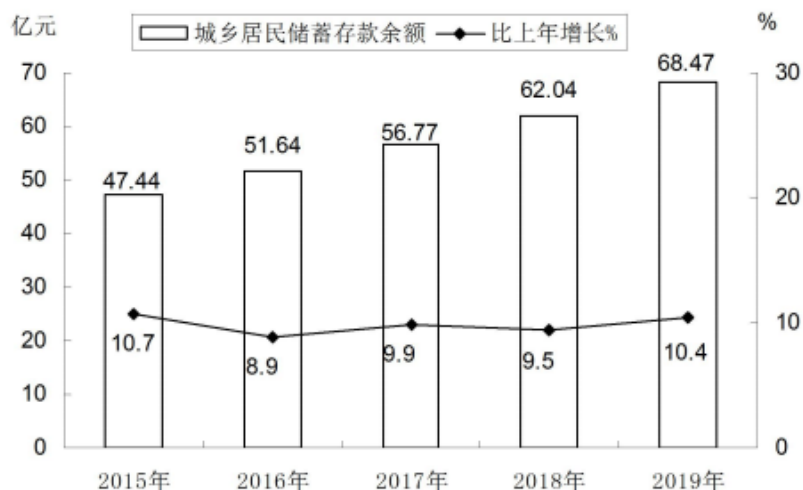
（七）文体和金融

年末全县有公共图书馆 3 个（其中图书馆 1 个，风度书房 2 间），藏书量 13.74 万册，借阅人数 9471 人次，借阅册数 19406 册次，阅览总席位 411 个；文化馆 1 个，镇（街）文化站（中心）7 个；文物保护管理机构 1 个，省级文物保护 1 处，县级文物保护 15 处，非物质文化遗产项目 11 个。

全县有 1 个体育馆，7 个全民健身广场（包括乡镇健身广场），3 个标准游泳池，185 个室外篮球场、3 个室内篮球场、1 个网球场、21 个田径场、1 个射击房和 2 个举重房，2019 年获得市级体育奖项 51 人。

金融平稳，年末全县金融机构各项存款余额 96.42 亿元，增长 8.0%；其中居民储蓄存款 68.47 亿元，增长 10.4%。金融机构各项贷款余额 58.07 亿元，增长 17.7%；其中短期流动资金贷款 7.37 亿元，增长 6.1%。

图 2-4 2015-2019 年城乡居民储蓄存款余额及其增长速度



(八) 教育和卫生

2019 年末拥有普通中学 10 所（普通高中 1 所、初级中学 9 所），小学 15 所，幼儿园 41 所，职业中学 1 所，县委党校 1 所。全县在校学生共 39527 人，比去年增加 1275 人，其中普通中学 11221 人，小学 18403 人，幼儿园 7968 人，职业中学 1238 人；全县教师共 2319 人，比去年减少 273 人，其中普通中学 915 人，小学 1135 人，幼儿园 175 人，职业中学 67 人。

2019 年全县小学适龄儿童入学率达 100%，小学辍学率保持为 0；初中入学率达 100%，初中阶段的辍学率 0.03%，比 2018 年降低 0.04 个百分点，初中保留率为 97.85%，初中毕业生升学率达 99.78%。

2019 年末全县共有卫生机构 192 间，其中：县及县以上医院 2 间，卫生院 9 间，卫生站 155 间，门诊部 1 间，疾病预防控制中心 1 间，妇幼保健机构 1 间，卫生监督所 1 间，社区服务中心 1 间，诊所 20 间，急救中心 1 间。全县共有卫生工作人员 1682 人，比去年增加 23 人，其中卫生技术人员 1313 人（医生 478 人、护士 561 人、药师（士）80 人、技师（士）61 人、其他人员 133 人），占 78.1%；管理人员 15 人，占 0.9%；工勤人员 187 人，占 11.1%，其他技术人员 167 人，占 9.9%。全县共有床位 1042 张，床位分布：县级医院

702 张，乡镇卫生院 288 张，其他机构 52 张。

（九）人民生活和安全生产

据城乡居民抽样调查，2019 年全县城乡居民人均可支配收入 22092 元，同比增长 9.5%，其中：城镇居民人均可支配收入 27497 元，同比增长 8.6%；农村居民人均可支配收入 15555 元，同比增长 10.6%。

图 2-5 2015-2019 年城镇居民人均可支配收入及其增长速度

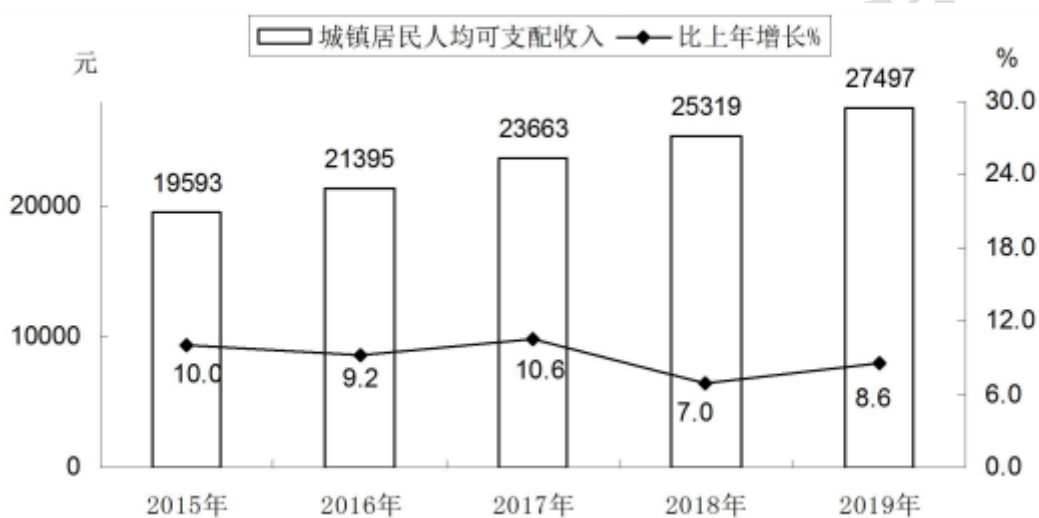
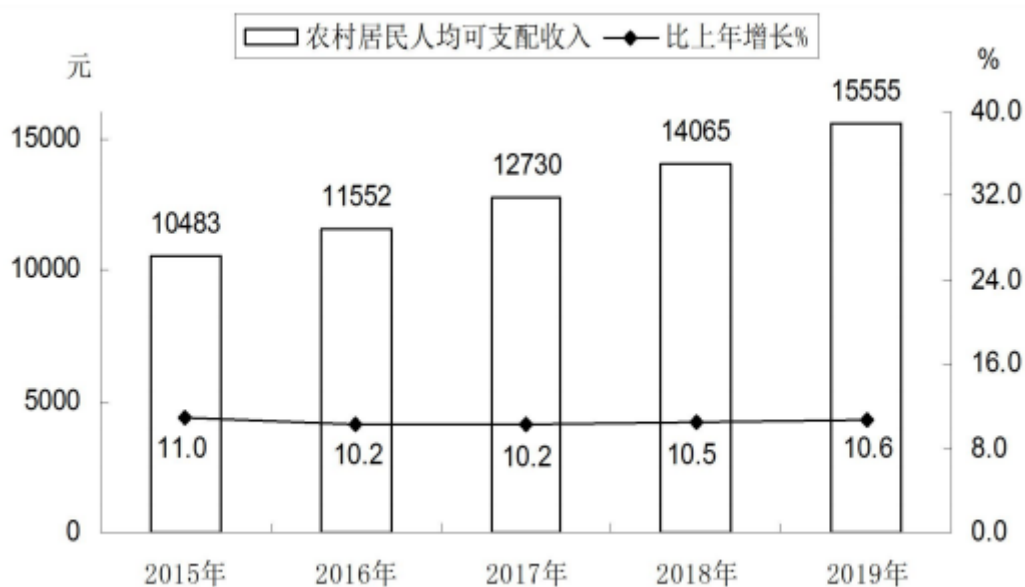


图 2-6 2015-2019 年农村居民人均可支配收入及其增长速度



2019 全年总降雨量 2235.2 毫米，比去年增加了 545.5 毫米；最大降雨量 153.5 毫米，比去年增加了 8.7 毫米；雨期天 162 天，比去年减少了 6 天。全

年最高气温 37.5℃，最低气温 2℃，年平均气温 21.3℃，比去年上升了 0.5℃。

2019 年末养老保险参保人数 118475 人，失业保险参保人数 10536 人，工伤保险参保人数 19894 人，医疗保险参保人数 228930 人，生育保险参保人数 15567 人。2019 年，养老、失业、工伤、医疗、生育保险全年征缴 61299 万元、全年支出 64564 万元；其中医疗保险全年征缴 7401 万元，医疗保险全年支出 15638 万元。

2019 年末全县拥有敬老院 7 所，入院收养人数 88 人，比去年增加 3 人；全县五保户 939 户，比去年增加 34 户。城乡居民享受最低生活保障 4817 人，比去年减少 363 人；其中：城镇 405 人，比去年减少 25 人；农村 4412 人，比去年减少 338 人。

2019 年全年共发生各类事故 83 起，比去年增加 38 起；死亡 7 人，比去年减少 13 人；受伤 29 人，比去年增加 17 人；直接经济损失 184.78 万元。其中：发生道路交通事故 20 起，比去年增加 4 起；死亡 6 人，比去年减少 9 人；受伤 29 人，比去年增加 17 人；直接经济损失 44.28 万元。消防火灾事故 62 起，比去年增加 38 起；死亡 0 人，受伤 0 人，直接经济损失 140 万元。工矿商贸事故 1 起，比去年减少 4 起；死亡 1 人，比去年减少 4 人；受伤 0 人，直接经济损失 0.5 万元。

(以上数据来源于新丰县人民政府网)

三、农村集体土地留用地折算货币补偿的理论基础

本文主要以地租地价理论、生产要素分配理论、城市土地增值理论以及区位理论为基本理论基础进行农村集体土地留用地折算货币补偿标准评估方法研究。

（一）地租地价理论

1、地租理论

地租理论是土地经济学的核心理论，其揭示了土地价格产生的根源。

地租的原意是泛指报酬或收益，特别是指为使用农地所需支付的金额。

就各种社会经济形态下地租的最一般特征来讲，地租是直接生产者在农业或其他产业中所创造的生产物被土地所有者占有的部分，是土地所有者借以实现的经济形式。

马克思以土地所有制为出发点，建立了科学地租理论。他认为，地租的占有是土地所有者借以实现的经济形式，这是地租的共同特点，与地租的形式、特点、内容等无关。从而可以看出，地租的本质——收益权是与土地所有权紧密相关的，只要存在土地所有权，地租就存在。虽然地租的存在于土地利用方式无关，但是地租的多少是与土地利用方式直接相关的。因此，马克思根据地租产生的原因和条件，将地租分为绝对地租和级差地租两部分，认为这是资本主义地租的两种基本形式。其中绝对地租是土地所有者凭借土地所有权的垄断所取得的地租，它是土地所有权的恰当表现；级差地租产生的原因是由于土地数量的有限性而产生的资本主义经营垄断。此外，还有垄断地租、矿山地租、建筑地段地租等形式。

资产阶级经济学回避了地租所反映的经济关系的本质，把地租定义为“一种经济剩余，即总产值或总收益减去总要素成本之后余下的那一部分”，并将地租分为契约地租和经济地租两类。近代西方经济学扩充了地租的概念，将之分为广义地租和狭义地租。广义地租是指利用一切生产要素，如土地、劳动力等而取得的所有超额利润；狭义地租是指为利用一切土地所需支付的超额利润。另外，西方经济学中还有准地租的概念，即指使用土地以外的其

他资源时所付的报酬。

2、地价理论

(1) 马克思主义地价理论

在一定的劳动条件下，土地作为一种资源能够给人类带来一种满足，提供各种各样的服务，即产生地租。正是因为有地租，才会产生土地价格。马克思在批判地继承古典政治经济学地租理论的基础上，提出了以劳动价值论为基础的地租地价理论。马克思指出：“地租的占有是土地所有权借以实现的经济形式，而地租又是以土地所有权，以某些个人对某些地块的所有权为前提”。马克思认为：“资本化的地租表现为土地价格”。即土地价格的实质是地租的资本化。用公式表示为： $\text{土地价格} = \text{地租} / \text{土地还原利率}$ 。

马克思的地租地价理论是以剩余价值和生产价格论为基础，阐明了地租、地价的本质、来源及所反映的经济关系，是土地估价的最主要的理论依据。

(2) 西方现代地价理论

西方地价理论的诞生可以追溯到 17 世纪。经过三百多年的不断发展和完善，已经形成一套完整的地价理论体系。根据研究的侧重点、研究范围及有关学者的意见，西方地价理论可分为总体地价理论和个体地价理论。其中，总体地价理论分为古典学派和新古典学派，注重对地价概念、来源、实质及特点的描述，及有关地价计算的理论方法、经济成长与地价之间关系问题的分析；个体地价理论又分为土地经济学派、土地利用学派、生态学派和行为学派等。个体地价理论则伴随着地价的计量而逐步发展起来，主要特点是，突出了地价的量化及与地价量化有关的因素分析。其中，土地经济学派特别强调运输成本与地价间的互补性；土地利用学派则从土地利用出发，建立城市土地供需函数，并认为城市土地供需函数是基于不同类型的城市土地使用

者相互竞标的结果；行为学派主要从政策和其它社会心理方面研究城市地价问题。

综上所述，西方地价理论的发展，经历了一个从质到量、从宏观到微观、从理论到实际操作的过程。其对于地价量化的研究更加微观，更加深入，具体而详细地分析了地价的确定原则和方法及相关因素，引入了边际分析、均衡分析、弹性分析、供求曲线等一系列的数学分析工具和方法。并且从总体到个体、从静态到动态、从商业用地到居住用地、空地等都建立起各具特色的地价模型。因而对于开展农村集体土地留用地折算货币补偿标准评估实践具有重要的指导意义。

（二）生产要素分配理论

生产要素是进入生产过程进行物质资料生产所必须具备的基本资源和条件，是指物质财富创造过程中所必须的一切投入品。包括劳动投入、实物投入、资金投入、技术投入、信息投入等等。也可以说生产要素是生产力的要素，因为生产力实质是物质资料的生产力，是社会财富的生产力。

马克思认为社会财富有两种表现形式，即使用价值和价值，使用价值构成了社会财富的物质内容，价值构成商品经济社会的社会财富的内容。在《资本论》中，马克思明确区分了价值的创造和使用价值（物质财富）的创造，指出：“劳动并不是它所生产的使用价值即物质财富的唯一源泉。”可见，价值的源泉是一元的，而使用价值的源泉是多元的。这种创造商品使用价值的要素多元性，正是按生产要素分配的理论基础。

生产要素分两部分，即劳动要素与非劳动要素。劳动是一个动作，劳动要得以实现，必须与非劳动要素相结合，才能创造价值。因此，必须承认非劳动要素对价值创造的作用。

另一方面，价值和使用价值是商品的二重性，是对商品的不同角度的认识，而对于同一事物，只要非劳动要素起到创造作用，那么在逻辑上就必然要承认非劳动要素对使用价值和价值的创造性作用。所以，在承认劳动能够参与价值分配的同时，也不应该否认其他生产要素参与价值分配的合理性和权利，并且应该按各生产要素在生产和劳动服务过程中的投入比例和贡献的大小分配价值。要实现价值的合理分配的重要前提是承认要素的所有权。

生产资料的所有者一方面可以凭借所有权直接行使对生产资料的占有、支配、使用并获得相应的收益；另一方面也可以把生产资料的使用权、支配权等委托或转让给他人，直接凭所有权来获取相应的收益。因此，生产要素参与收入分配是生产要素所有权在经济上的实现形式。

随着社会经济的快速发展，土地这种生产要素对生产过程的贡献越来越重大，并因土地的质量、区位等条件的不同产生大小不等的作用。根据上述生产要素分配理论，土地应当参与价值分配，土地估价原则中的贡献原则是生产要素分配理论的具体应用。

（三）城市土地增值理论

土地增值是指同一空间、同一形态的地价在不同时点的变化，亦称地价动态。土地价值由土地物质价值和土地资本价值构成，土地增值也相应分为两个方面：一是土地物质价值（或价格）的增值，即非土地经营者和使用者投入资本、劳动而自然增涨的地价；二是土地资本价值的增值，即由于对土地的持续追加的投资而使土地价格上涨。城市土地增值是诸多因素综合作用的结果，可分为投资性、供求性和用途性增值三类。

投资性增值是由于对土地进行投资所产生的增值，根据投资性质的不同，可分为直接性投资增值和外部投资辐射性增值两类。直接性投资增值是指直

接对土地开发、形成劳动价值量的增加而引发的增值；外部投资辐射性增值是指对某一地段或者某一宗地周边的基础建设进行投资，从而使得该地段或该宗地利用能力和经济效益提高，促使土地增值。

供求性增值是指随着经济社会的不断发展，土地需求量日益增加，从而出现了供不应求的情况，促使地价持续上涨。产生供求性增值的原因在于土地数量的有限性以及土地位置的固定性。根据土地供不应求产生的原因，该部分的增值可以分为发展型和投机型，前者是由于城市真正发展所引发的，后者是由于土地投机性需求所致。从内涵上分析，这种由于土地供不应求所引起的土地增值，主要是通过绝对地租的增加加以反映，是绝对地租的资本化。同时，这也会引起土地经营时发生资本与土地之间的替代，促使级差地租的增加。

用途性增值是由于土地用途改变而引发的增值，具体是指当土地的投资水平和供求状况不变时，土地由低效益用途改变为高效益用途时所发生的增值。另外，由于城市规划等原因，土地用途可能发生改变时，由于人们对于未来收益增加的预期，也会造成土地潜在增值。大城市近郊区地价的日益高涨就是一个有力证明。

城市土地增值收益分配是指对城市土地增值收益在各利益相关者之间如何进行分配的规定，也就是说对分配对象、分配主体、分配比例及分配方式的界定。分配对象是城市土地的总增值额；分配主体包括中央政府、地方政府和土地使用者；分配比例也就是在考虑产权、贡献、激励等因素的条件下，各获得多大比例的问题；分配方式是指采取怎样的具体形式来进行分割。

根据上述土地增值原理，土地增值分为地租增值和土地资本增加，而土地增值收益的分配却是十分复杂的，究其原因在于不论土地资本投资引起土

地增值还是地租增值，实际上都来源于剩余产品价值，从剩余产品价值中我们很难分析出哪一部分属于地租所有，哪一部分属于土地资本所有。我国的城市土地属于国家所有，城市土地增值收益分配的产权实质是所有权的收益权能与使用权的收益权能的划分问题。因此在实际操作过程中，应根据马克思地租理论，绝对地租的增值是所有权收益权能的内容，应该由政府获得；级差地租的增值则应按照“谁贡献，谁收益”，在所有权收益权能和使用权收益权能间进行合理分配。

（四）区位理论

区位，即地球表面上某个点相对于其它参照物的空间位置，它包括该地点与自然界中的多种自然要素和人文要素的相互作用和相互联系，以及在地域空间上的反映。从上述定义中可以看出，区位包括三层含义，即自然地理区位，经济地理区位和交通地理区位，因此区位就是自然地理位置、经济地理位置和交通地理位置在空间地域上有机结合的具体表现。

区位理论是关于人类活动占有场所的理论，它研究人类活动的空间选择及空间内人类活动的组合，并探索人类活动的一般空间法则。区位理论又两层基本含义：一层是人类活动的空间选择；另一层是空间内人类活动的有机组合。而土地作为人类活动的场所和载体，由于区位的不同，会导致活动效果以及土地利用效率的不同。另外，也会产生不同的分布格局。所以，区位是决定城市土地利用价值的重要因素，区位因素对城市土地利用产生深远影响。

可见，区位对农村集体土地留用地折算货币补偿标准评估具有重要影响。在土地估价时，以区位理论为指导，科学分析土地的区位条件，合理确定城市土地性质和利用方向，并根据土地的区位条件及其在市场交易中形成的地

价和土地收益，就能较科学合理地评估出农村集体土地留用地折算货币补偿标准。

（五）城镇规划理论

城镇规划是为了实现一定时期内城镇的经济和社会发展目标，确定城镇性质、规模和发展方向，合理利用城镇土地，协调城镇空间布局 and 各项建设而进行的综合部署和具体安排。城镇规划对土地级别及价格的影响体现在土地使用性质、土地利用强度、土地利用结构和功能分区、商业网点分布、道路交通规划与基础设施建设、公共服务设施建设等方面。城镇土地利用规划同城镇土地定级密切相关、互为影响。一方面，合理的土地定级成果可为城镇规划、调整土地利用结构、合理配置各类用地、发挥土地的经济效益提供依据。另一方面，城镇规划确定的用途、范围等是土地定级的约束条件，将直接影响土地定级和评估成果。

四、留用地安置补偿的制度价值

（一）留用地安置补偿的公平价值

公平是法的价值的永恒追求，法律是公平的实现方法。罗尔斯认为“把社会正义原则的调整对象定位为有关社会的基本结构的制度安排。实质正义是制度内在的正义标准，形式正义是保障制度有效实施的基本要求。”环境法中的公平价值更多体现的是实质正义的内容，从代内公平和代际公平中实现。

留用地安置补偿的立法目的是解决发展权，而发展权又是实现代际公平的重要途径。在国家将土地资源征收后，前一代人丧失了对土地资源的占有，若仅采用货币补偿、就业补偿等传统补偿方式，则是剥夺了后一代人求偿的权利。而留用地安置补偿以留用地作为补偿方式，通过对留用地的开发利用，

提升土地发展增值空间、解决土地发展权，使后代享有公平利用资源的权利。留用地安置补偿的实施实际上就是为了实现这样一个可持续发展的目的——维护代际公平。

（二）留用地安置补偿的正义价值

对于分配正义的标准，不同时代背景，不同学者有着不同的观点，主要有实现社会福利的最大化、效率优先、平等分配、按需分配等论述。处在社会不同时期，面对不同分配对象，分配正义的标准应当不尽相同，在留用地安置补偿利益分配中，要实现分配正义应从以下几个方面着手：第一，完善留用地信息公开制度、决策程序，分配程序公平正义的必然要求，是保障失地农民知情权的有效途径。第二，合理分配权力义务，分配结果平等。留用地安置补偿赋予失地农民享有补偿安置地的权利，同时也规定了基于公共利益的需要，农民有将其耕种的土地让渡于国家所有的义务。权利是目的，义务是手段，留用地安置补偿设定该义务的目的就是要保障安置补偿权利的实现，弥补农民损失的利益，以恢复正义。公共利益是国家征收土地的前提，为了满足公共利益而造成了农民利益的损失，留用地安置补偿恰恰是弥补这一损失的手段，促进社会公平。

（三）留用地安置补偿的秩序价值

我国的法律秩序是安定社会秩序的一个重要环节，是制度与结果的结合。调整社会矛盾，同时为人类提供友好状态是法的秩序价值的根本任务。而社会秩序往往是通过法律体系来构建的。在土地征收补偿过程中，法律秩序价值还体现在，它可以使失地农民的生活重新走上正轨，使农村的经济正常运行，使国家对于农村的经济活动进行宏观调控，整合农民集体经济组织、失地农民同征地、用地单位之间的状态，使得一切阻碍社会经济整体进步的不

良因素得到有效的抑制。

对于以土地为谋生工具的农民来说。没有土地就意味着丧失营生的技能。尤其是年龄较长的农民，没有过多的文化和生活技能，在其世代耕种的土地被征收之后，其长远的生计无疑成为摆在国家及社会眼前的巨大难题。我国是一个农业人口占人口大多数的农业发达国家，如果农业基础不稳则整个社会的稳定性就会随之丧失。传统的货币安置补偿方式对失地农民而言并不是最公平合理的补偿方式，补偿款的具体应用问题就是促成社会不稳定的因素之一。失地农民一般都将补偿款用于同保障其长远生计无关的消费上，例如彩礼、旅游、购买汽车等其他疯狂消费，甚至赌博、吸毒等不良违法消费，一旦补偿款不能再支付这些不适度的消费时，就会加剧失地农民的贫困化，造成了游手好闲等社会不稳定因素，容易滋生犯罪。

相比之下，留用地安置补偿方式则避免了上述问题的产生。留用地安置补偿明确了权利义务的界限，维护社会秩序的稳定。取代一次性货币安置补偿，利用留用地发展二、三产业，既解决了失地农民的就业问题，又保障了失地农民的发展权，减少了国家对于土地征收补偿中的财政成本。

五、估价依据

（一）主要法律、法规及文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；

2、《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》（1990年5月19日国务院令第55号发布，自发布之日起施行）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过；根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

5、《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》（国土资发〔2010〕96 号）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第二十九号，1995 年 1 月 1 日起施行；根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020 年 1 月 1 日执行）；

7、《中共广东省委广东省人民政府关于解决社会保障若干问题的意见》（粤发〔2007〕14 号）；

8、《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41 号）；

9、《广东省关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30 号）；

10、《新丰县国有留用地开发利用实施办法（试行）》（新府规审〔2018〕1 号）；

11、《关于印发〈新丰县土地及房屋征收补偿安置办法〉的通知》（新府〔2015〕35 号）。

（二）其他重要依据

- 1、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 2、2015-2019年新丰年鉴；
- 3、《新丰县2018年城镇基准地价更新成果》；
- 4、《韶关市新丰县土地利用总体规划（2010-2020年）新丰县重点建设项目用地布局示意图》；
- 5、《新丰县区片综合地价》；
- 6、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)；
- 7、其他相关依据。

六、留用地现行实施政策

根据《新丰县国有留用地开发利用实施办法（试行）》（新府规审〔2018〕1号），留用地按以下标准安排或折算货币补偿：

（一）国有留用地原则上按照商服用地或工业用地进行规划开发，并且要符合城镇总体规划。

（二）鼓励农村集体经济组织通过自主开发、合资合作等方式将留用地建设为经营性物业，并通过租赁方式，形成经济效益长期稳定的农村集体资产。

（三）国有留用地确需改变为经营性房地产用地性质的，需经得县规划部门同意，且需报政府批准后通过招标拍卖挂牌方式转让给房地产企业开发经营。

（四）农村集体经济组织转让国有留用地使用权；必须向人民政府提出转让申请，先由镇（街）政府（办事处）审查，再报县规划部门审核并出具规划条件，最后报县国土部门审核并拟定转让方案报请县人民政府批准。

(五) 转让国有留用地使用权，需委托第三方进行地价评估，并由农村集体经济组织委托公共交易平台通过招标采购挂牌方式转让。

(六) 农村集体经济组织依法转让国有留用地使用权的，除按规定应当缴纳土地使用权转让税费外，转让所得全部归该农村集体经济组织所有。

(七) 对国有留用地使用权转让涉及的税收，税务部门依法依规征收并落实相关税收优惠政策。

(八) 转让国有留用地使用权，必须经本农村集体经济组织的村民会议2/3以上成员的同意，转让方案应在本集体经济组织范围内公示15日。

鼓励农村集体经济组织将置换物业作为转让国有留用地使用权的条件，将经营性物业作为经济收益长期稳定的农村集体资产。

(九) 农村集体经济组织留用地的使用、开发和管理，纳入农村“三资”监管范围，由县农业、财政部门按各自职责进行监督管理。

(十) 国有留用地必须在完善用地手续并经县国土及规划部门批准后方可开工建设。

(十一) 国土部门应尽快完善我县农村集体经济组织留用地用地手续，使留用地尽快符合开发利用条件。

(十二) 本办法由县国土部门负责解释，自印发之日（2018年4月8日）起实施，有效期为三年。

七、估价对象与范围

本次估价对象为广东省韶关市新丰县行政区域范围内（丰城街道、马头镇、回龙镇、梅坑镇、沙田镇、遥田镇、黄磜镇）的农村集体土地留用地折算货币补偿标准，估价范围为新丰县行政区域范围内（丰城街道、马头镇、回龙镇、梅坑镇、沙田镇、遥田镇、黄磜镇）的农村集体土地留用地。

留用地是指国家征收农村集体土地后，按实际征收土地面积的一定比例，作为征地安置另行安排给被征地农村集体经济组织用于解决生产、生活的建设用地。

根据《广东省关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》规定：留用地按实际征收土地面积（不包含征收后用于安置该农村集体经济组织的土地面积）的 10%至 15%安排，具体由地级以上市人民政府根据城乡规划和留用地安置的位置、用途、净用地面积、容积率、周边配套设施完善程度等情况确定。

选择折算货币补偿而放弃留用地安置的，按实际征收集体土地面积的 12%给予折算货币补偿。

八、价格内涵设定

根据《土地估价委托书》，价格内涵设定如下：

（一）土地价格包括征地费（或拆迁费）、土地开发费（含市政设施配套费）、有关税费、利息、利润及土地增值收益。

（二）土地用途为商业、工业用地占比分别为 5%、95%的混合类用地。

（三）土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水，宗地红线内场地平整）。

（四）地价表达形式设定为商业容积率 2.5、工业容积率 1.0 条件下的平均地面价。

（五）估价期日为 2020 年 9 月 1 日。

（六）留用地价格为符合上述价格内涵的国有建设用地权益价格。

九、技术思路

依据《广东省征收农村集体土地留用地管理办法(试行)》第五条规定,“留用地折算货币补偿的,其标准参照基准地价评估确定”,因此在评估基准地价格时,采用基准地价系数修正法和成本逼近法。具体路线如下:

1、运用现行基准地价成果,参照商业、工业各占一定比例的综合类用地测算留用地折算货币补偿价格。即:

$$\text{土地价格} = \Sigma [(\text{商服地价水平} \times 5\% + \text{工业地价水平} \times 95\%) \times \text{行政村面积所占该镇(街)面积的比例}] \times (1 + \text{商服集聚度修正}) \times \text{期日修正} \times (1 + \text{其它因素修正})$$

2、运用成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为依据,然后加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来推算土地价格。即:

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润}$$

3、留用地折算货币补偿价格为基准地价系数修正法测算的土地价格与成本逼近法测算的土地价格的加权平均值。

十、划定留用地区片

(一) 区片内涵

区片,是指一定范围内土地资源条件、土地区位、经济社会发展水平等基本一致的区域,是测算征收农村集体土地留用地折算货币补偿标准的基本单元。

(二) 区片划定事项

通过分析确定影响区片的主导因素和一般因素,细化各因素对应的具体评价指标和权重,建立指标评价体系,以行政村为对象进行多因素综合评价。根据城镇规划进行单元划分,区片划定原则上不打破村级行政界限。县(区)

应将综合分值相近的行政村归并形成区片范围，区片最小单元是行政村。归并时，可以将同一乡镇的多个行政村归并为一个片区，也可以将不同乡镇的多个行政村归并为一个区片。

（三）区片划定方法

区片划分方法通常有叠加法和多因素综合评价分值法。其中叠加法多用于完成农用地分等的地区，多因素综合评价分值法多用于未完成农用地分等的地区。韶关市新丰县属于未完成农用地分等的地区，因此本次韶关市新丰县农村集体土地留用地区片划分采用多因素综合评价分值法进行划分。

多因素综合评价分值法通过对影响土地质量价格和社会保障价格的各种土地自然特性和土地社会特性因素的综合分析，揭示土地征收价格构成因素和空间分布差异，在对各个因素综合评价打分的基础上，根据多因素综合评价分值相近的原则划分区片。

具体来讲就是先将镇（街）划分为不同区片，再以行政村划分区片最小单元，选择适当的评价因素，确定相应的权重，计算各个影响因素、因子作用分值，累计计算评价单元综合分值，根据基本单元综合分值情况，进行归并，确定最终留用地区片。

（四）具体划定过程

1、将镇（街）划分为不同区片

评价因素主要包括经济发展水平、基础设施配套完善程度、规划前景等三个方面。

具体评价如下：

表 10-1 区片划定

评价因素 评价 镇（街）	经济发展水平	基础设施配 套完善程度	规划前景	综合评价	划定区片
丰城街道	较高	较完善	好	较好	区片 1
马头镇	一般	一般	较好	一般	区片 2
回龙镇	一般	一般	较好	一般	
梅坑镇	一般	一般	较好	一般	
沙田镇	较低	较不完善	一般	较差	区片 3
遥田镇	较低	较不完善	一般	较差	
黄礲镇	较低	较不完善	一般	较差	

2、以行政村划分区片最小单元

①选择评价因素、因子，确定评价体系

评价因素主要包括土地区位条件、土地资源条件、经济社会发展水平三个方面，其中土地区位条件主要考虑距中心城区距离、交通设施通达程度等；土地资源条件主要考虑土地原用途、农用地等级、土地产值、人均农用地面积等；经济社会发展水平主要考虑农民人均收入、农民人均可支配收入、村民一、二、三产业就业情况等。详见下表：

表 10-2 评价因素组成表

评价因素	因素组成（因子）
土地区位条件	距中心城区距离、交通设施通达程度
土地资源条件	土地原用途、农用地等级、土地产值、人均农用地面积
经济社会发展水平	农民人均收入、农民人均可支配收入、村民第二、三产业就业占比情况

对各个评价因子的理解：

A. 土地区位：反映的区片位置的指标，在估价中，可以重点考虑地块距中心城区距离的远近、交通设施便捷程度等，区位条件越好，分值越高。

B. 土地原用途：反映的是不同类型土地对建设用地的适应性，适应性越

高，分值越高，土地原用途对建设用地适应性可以从土地的地质、地势、地块平整程度来体现。地质越坚实，地势越平坦，地块越平整的分值越高。

C. 农用地等级：反映的是不同质量土地对建设用地的适应性，适应性越高，分值越高。新丰县属于未完成农用地分等的地区，本次评价从土地质量对建设用地适应性方面进行评价，可以从土地有效土层厚度、表层土地质地、剖面构型、盐渍化程度、土壤污染状况、排水条件、地表岩石表露状况等方面来体现，对建设用地适应性越强的，分值越高。

D. 土地产值：反映土地的自然质量价格，是土地自然生产能力差异的指标，可以通过前三年农业产值的平均值来体现，前三年农业产值平均值越高的，分值越高。

E. 人均农用地面积：是反映土地稀缺性和人员安置成本高低的指标。该项指标在农民以农业为主要收入来源的地区，人均农用地面积越小，分值越高；而在经济比较发达的地区，耕地越少，说明地方工业越发达，农业收入在农民经济宗收入中的比较较低，农民对耕地依赖性相对也比较小，因而分值可以适当降低。

F. 经济社会发展水平：主要从收入水平的角度考虑，可以反映土地综合收入水平，体现当地的经济社会发展状况及储蓄、消费、投资水平。该项内容可以用单位面积包括第一、二、三产业的总产值来表征，总产值高的分值越高。

②区片划分因素分值的量化

根据各个因素对地价影响方式的不同，将其划分为点状、线状和面状影响因素。点状和线状因素（如距中心城区距离）是扩散性因素，随着距离的增加，其影响强度按一定规律衰减，量化方式采用直线衰减法，其计算公式

为：

$$F_i = M_i (1 - r_i), \text{ 其中 } r_i = d_i / d$$

F_i ——第 i 个因素在某个相对距离上的作用分值；

M_i ——第 i 个因素规模指数；

r_i ——区片距因素中心相对距离；

d_i ——实际距离；

d ——因素影响半径。

点状和线状因素根据上述量化结果采用赋分法直接为区域赋值来确定其价值。

面状因素是非扩散性因素，量化方法采用面状指标分级赋分法直接为区域赋值来确定其作用分值。

③ 单元分值的计算

根据评价体系给单元（行政村）打分，对各评价因素加权求和计算各个基本单元的综合分值。综合分值的计算公式为：

$$F_j = \sum_{i=1}^n W_{ij} \times f_{ij}$$

F_j ——第 j 个因素的分值；

f_{ij} ——第 j 个因素第 i 个因子的分值；

W_{ij} ——第 j 个因素第 i 个因子的权重；

n ——第 j 个因素所包括的因子个数。

④ 划定区片

对单元综合分值做综合分值的空间分布频率分析，对综合分值在相同区间的单元进行适当归并，确定区片。

⑤ 评价因素量化结果

A. 丰城街道

a. 丰城街道点、线状因素评价量化表

表 10-3 丰城街道点、线状因素评价量化表

序号	因素量化		点、线状因素			
	镇(街)	行政村	距中心城区距离		交通设施通达程度	
			分值	权重	分值	权重
1	丰城街道	紫城村	91	0.12	93	0.13
2	丰城街道	横江村	86	0.12	86	0.13
3	丰城街道	龙江村	86	0.12	87	0.13
4	丰城街道	龙文村	88	0.12	90	0.13
5	丰城街道	龙围村	95	0.12	93	0.13
6	丰城街道	会前村	95	0.12	95	0.13
7	丰城街道	黄陂村	93	0.12	93	0.13
8	丰城街道	松园村	94	0.12	93	0.13
9	丰城街道	罗峒村	91	0.12	91	0.13
10	丰城街道	城西村	98	0.12	100	0.13
11	丰城街道	新塘村	91	0.12	90	0.13
12	丰城街道	城东村	98	0.12	99	0.13
13	丰城街道	大洞村	91	0.12	90	0.13
14	丰城街道	长陂村	75	0.12	75	0.13
15	丰城街道	双良村	80	0.12	79	0.13
16	丰城街道	坳头村	75	0.12	75	0.13
17	丰城街道	岳城村	59	0.12	55	0.13
18	丰城街道	横坑村	55	0.12	55	0.13
19	丰城街道	洞下村	56	0.12	55	0.13
20	丰城街道	高桥村	60	0.12	60	0.13
21	丰城街道	文长村	53	0.12	60	0.13
22	丰城街道	邹峒村	60	0.12	62	0.13
23	丰城街道	鲁古村	51	0.12	60	0.13
24	丰城街道	板岭村	60	0.12	60	0.13
25	丰城街道	朱峒村	52	0.12	60	0.13

b. 丰城街道面状因素评价量化表

表 10-4 丰城街道面状因素评价量化表

序号	因素量化		面状因素								面状因素					
	镇(街)	行政村	土地原用途		农用地等级		土地产值		人均农用地面积		农民人均收入		农民人均可支配收入		村民第二、三产业就业占比情况	
			分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重
1	丰城街道	紫城村	92	0.12	91	0.12	91	0.12	91	0.12	91	0.12	92	0.10	91	0.05
2	丰城街道	横江村	88	0.12	86	0.12	86	0.12	86	0.12	86	0.12	86	0.10	87	0.05

序号	因素量化		面状因素								面状因素					
	镇(街)	行政村	土地原用途		农用地等级		土地产值		人均农用地面积		农民人均收入		农民人均可支配收入		村民第二、三产业就业占比情况	
			分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重
3	丰城街道	龙江村	87	0.12	86	0.12	86	0.12	86	0.12	88	0.12	86	0.10	86	0.05
4	丰城街道	龙文村	88	0.12	89	0.12	88	0.12	88	0.12	89	0.12	88	0.10	88	0.05
5	丰城街道	龙围村	93	0.12	93	0.12	94	0.12	93	0.12	93	0.12	93	0.10	94	0.05
6	丰城街道	会前村	95	0.12	95	0.12	97	0.12	95	0.12	95	0.12	96	0.10	95	0.05
7	丰城街道	黄陂村	93	0.12	93	0.12	94	0.12	93	0.12	92	0.12	93	0.10	93	0.05
8	丰城街道	松园村	93	0.12	93	0.12	94	0.12	93	0.12	93	0.12	95	0.10	93	0.05
9	丰城街道	罗峒村	93	0.12	91	0.12	92	0.12	91	0.12	90	0.12	92	0.10	91	0.05
10	丰城街道	城西村	99	0.12	98	0.12	98	0.12	98	0.12	98	0.12	99	0.10	98	0.05
11	丰城街道	新塘村	90	0.12	91	0.12	90	0.12	90	0.12	90	0.12	92	0.10	90	0.05
12	丰城街道	城东村	97	0.12	98	0.12	98	0.12	98	0.12	99	0.12	98	0.10	98	0.05
13	丰城街道	大洞村	90	0.12	92	0.12	90	0.12	90	0.12	90	0.12	90	0.10	91	0.05
14	丰城街道	长陂村	76	0.12	75	0.12	75	0.12	75	0.12	75	0.12	75	0.10	74	0.05
15	丰城街道	双良村	80	0.12	78	0.12	78	0.12	80	0.12	79	0.12	79	0.10	78	0.05
16	丰城街道	坳头村	75	0.12	77	0.12	75	0.12	75	0.12	75	0.12	77	0.10	75	0.05
17	丰城街道	岳城村	55	0.12	55	0.12	56	0.12	57	0.12	56	0.12	60	0.10	55	0.05
18	丰城街道	横坑村	56	0.12	55	0.12	55	0.12	57	0.12	55	0.12	57	0.10	54	0.05
19	丰城街道	洞下村	56	0.12	55	0.12	55	0.12	56	0.12	55	0.12	56	0.10	58	0.05
20	丰城街道	高桥村	60	0.12	58	0.12	60	0.12	60	0.12	60	0.12	60	0.10	60	0.05
21	丰城街道	文长村	51	0.12	60	0.12	60	0.12	60	0.12	60	0.12	62	0.10	60	0.05
22	丰城街道	邹峒村	60	0.12	62	0.12	60	0.12	55	0.12	60	0.12	52	0.10	60	0.05
23	丰城街道	鲁古村	60	0.12	60	0.12	53	0.12	60	0.12	60	0.12	60	0.10	60	0.05
24	丰城街道	板岭村	60	0.12	60	0.12	60	0.12	60	0.12	60	0.12	60	0.10	60	0.05
25	丰城街道	朱峒村	60	0.12	60	0.12	60	0.12	58	0.12	60	0.12	60	0.10	60	0.05

c. 丰城街道评价因素量化总分表

表 10-5 丰城街道评价因素量化总分表

序号	因素量化		总分值
	镇(街)	行政村	
1	丰城街道	紫城村	91
2	丰城街道	横江村	86
3	丰城街道	龙江村	86
4	丰城街道	龙文村	89
5	丰城街道	龙围村	93
6	丰城街道	会前村	95
7	丰城街道	黄陂村	93
8	丰城街道	松园村	93
9	丰城街道	罗峒村	91

序号	因素量化		总分值
	镇(街)	行政村	
10	丰城街道	城西村	98
11	丰城街道	新塘村	90
12	丰城街道	城东村	98
13	丰城街道	大洞村	90
14	丰城街道	长陂村	75
15	丰城街道	双良村	79
16	丰城街道	坳头村	75
17	丰城街道	岳城村	56
18	丰城街道	横坑村	56
19	丰城街道	涧下村	56
20	丰城街道	高桥村	60
21	丰城街道	文长村	58
22	丰城街道	邹峒村	59
23	丰城街道	鲁古村	58
24	丰城街道	板岭村	60
25	丰城街道	朱峒村	59

B. 马头镇

a. 马头镇点、线状因素评价量化表

表 10-6 马头镇点、线状因素评价量化表

序号	因素量化		点、线状因素			
	镇(街)	行政村	距中心城区距离		交通设施通达程度	
			分值	权重	分值	权重
1	马头镇	乌石岗村	85	0.12	85	0.13
2	马头镇	潭石村	85	0.12	86	0.13
3	马头镇	湖塘村	94	0.12	93	0.13
4	马头镇	雅盖村	85	0.12	85	0.13
5	马头镇	秀坑村	75	0.12	70	0.13
6	马头镇	秀田村	73	0.12	67	0.13
7	马头镇	湾田村	75	0.12	71	0.13
8	马头镇	罗陂村	68	0.12	69	0.13
9	马头镇	上湾村	69	0.12	72	0.13
10	马头镇	层坑村	70	0.12	75	0.13
11	马头镇	军一村	74	0.12	75	0.13
12	马头镇	军二村	76	0.12	75	0.13
13	马头镇	军三村	76	0.12	68	0.13
14	马头镇	张田坑村	70	0.12	70	0.13
15	马头镇	福水村	76	0.12	77	0.13
16	马头镇	雅坑村	78	0.12	73	0.13

序号	因素量化		点、线状因素			
	镇(街)	行政村	距中心城区距离		交通设施通达程度	
			分值	权重	分值	权重
17	马头镇	羌坑村	72	0.12	71	0.13
18	马头镇	坪山村	62	0.12	60	0.13
19	马头镇	塘尾村	54	0.12	60	0.13
20	马头镇	岭头村	62	0.12	59	0.13
21	马头镇	寨下村	55	0.12	53	0.13
22	马头镇	水背村	68	0.12	54	0.13
23	马头镇	文义村	58	0.12	57	0.13
24	马头镇	路下村	64	0.12	59	0.13
25	马头镇	石角村	65	0.12	63	0.13
26	马头镇	桐木山村	55	0.12	62	0.13
27	马头镇	横岭村	65	0.12	53	0.13
28	马头镇	科罗村	65	0.12	54	0.13
29	马头镇	大陂村	64	0.12	59	0.13
30	马头镇	板岭下村	54	0.12	55	0.13

b. 马头镇面状因素评价量化表

表 10-7 马头镇面状因素评价量化表

序号	因素量化		面状因素								面状因素					
	镇(街)	行政村	土地原用途		农用地等级		土地产值		人均农用地面积		农民人均收入		农民人均可支配收入		村民第二、三产业就业占比情况	
			分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重
1	马头镇	乌石岗村	88	0.12	87	0.12	86	0.12	84	0.12	84	0.12	85	0.10	85	0.05
2	马头镇	潭石村	86	0.12	84	0.12	85	0.12	85	0.12	85	0.12	85	0.10	86	0.05
3	马头镇	湖塘村	89	0.12	90	0.12	91	0.12	90	0.12	90	0.12	91	0.10	89	0.05
4	马头镇	雅盖村	85	0.12	86	0.12	85	0.12	85	0.12	84	0.12	88	0.10	84	0.05
5	马头镇	秀坑村	75	0.12	75	0.12	70	0.12	65	0.12	75	0.12	75	0.10	70	0.05
6	马头镇	秀田村	74	0.12	74	0.12	69	0.12	63	0.12	75	0.12	73	0.10	70	0.05
7	马头镇	湾田村	66	0.12	77	0.12	70	0.12	65	0.12	72	0.12	78	0.10	71	0.05
8	马头镇	罗陂村	77	0.12	69	0.12	73	0.12	75	0.12	70	0.12	72	0.10	70	0.05
9	马头镇	上湾村	70	0.12	63	0.12	68	0.12	74	0.12	68	0.12	68	0.10	72	0.05
10	马头镇	层坑村	71	0.12	78	0.12	71	0.12	75	0.12	71	0.12	69	0.10	71	0.05
11	马头镇	军一村	74	0.12	74	0.12	74	0.12	65	0.12	74	0.12	73	0.10	73	0.05
12	马头镇	军二村	78	0.12	78	0.12	73	0.12	65	0.12	73	0.12	74	0.10	72	0.05
13	马头镇	军三村	77	0.12	71	0.12	70	0.12	71	0.12	68	0.12	72	0.10	71	0.05

14	马头镇	张田坑村	69	0.12	68	0.12	65	0.12	65	0.12	70	0.12	77	0.10	69	0.05
15	马头镇	福水村	62	0.12	67	0.12	75	0.12	72	0.12	74	0.12	68	0.10	68	0.05
16	马头镇	雅坑村	74	0.12	71	0.12	66	0.12	73	0.12	66	0.12	66	0.10	69	0.05
17	马头镇	羌坑村	78	0.12	70	0.12	65	0.12	78	0.12	68	0.12	71	0.10	68	0.05
18	马头镇	坪山村	61	0.12	61	0.12	55	0.12	58	0.12	56	0.12	58	0.10	53	0.05
19	马头镇	塘尾村	63	0.12	53	0.12	54	0.12	61	0.12	58	0.12	59	0.10	54	0.05
20	马头镇	岭头村	68	0.12	56	0.12	61	0.12	60	0.12	56	0.12	61	0.10	58	0.05
21	马头镇	寨下村	57	0.12	55	0.12	56	0.12	65	0.12	55	0.12	60	0.10	56	0.05
22	马头镇	水背村	58	0.12	56	0.12	58	0.12	67	0.12	62	0.12	55	0.10	57	0.05
23	马头镇	文义村	60	0.12	52	0.12	59	0.12	55	0.12	54	0.12	63	0.10	59	0.05
24	马头镇	路下村	67	0.12	59	0.12	62	0.12	59	0.12	49	0.12	61	0.10	48	0.05
25	马头镇	石角村	54	0.12	56	0.12	54	0.12	51	0.12	52	0.12	60	0.10	53	0.05
26	马头镇	桐木山村	58	0.12	62	0.12	53	0.12	63	0.12	58	0.12	55	0.10	54	0.05
27	马头镇	横岭村	59	0.12	63	0.12	56	0.12	64	0.12	56	0.12	51	0.10	57	0.05
28	马头镇	科罗村	69	0.12	57	0.12	53	0.12	66	0.12	56	0.12	55	0.10	55	0.05
29	马头镇	大陂村	67	0.12	60	0.12	62	0.12	56	0.12	53	0.12	59	0.10	50	0.05
30	马头镇	板岭下村	66	0.12	57	0.12	60	0.12	64	0.12	54	0.12	60	0.10	51	0.05

c. 马头镇评价因素量化总分表

表 10-8 马头镇评价因素量化总分表

序号	因素量化		总分值
	镇(街)	行政村	
1	马头镇	乌石岗村	85
2	马头镇	潭石村	85
3	马头镇	湖塘村	91
4	马头镇	雅盖村	85
5	马头镇	秀坑村	72
6	马头镇	秀田村	71
7	马头镇	湾田村	72
8	马头镇	罗陂村	72
9	马头镇	上湾村	69
10	马头镇	层坑村	73
11	马头镇	军一村	73
12	马头镇	军二村	74
13	马头镇	军三村	72
14	马头镇	张田坑村	69
15	马头镇	福水村	71

序号	因素量化		总分值
	镇(街)	行政村	
16	马头镇	雅坑村	71
17	马头镇	羌坑村	71
18	马头镇	坪山村	59
19	马头镇	塘尾村	58
20	马头镇	岭头村	60
21	马头镇	寨下村	57
22	马头镇	水背村	60
23	马头镇	文义村	57
24	马头镇	路下村	59
25	马头镇	石角村	57
26	马头镇	桐木山村	58
27	马头镇	横岭村	58
28	马头镇	科罗村	59
29	马头镇	大陂村	60
30	马头镇	板岭下村	58

C. 回龙镇

a. 回龙镇点、线状因素评价量化表

表 10-9 回龙镇点、线状因素评价量化表

序号	因素量化		点、线状因素			
	镇(街)	行政村	距中心城区距离		交通设施通达程度	
			分值	权重	分值	权重
1	回龙镇	回龙村	88	0.12	87	0.13
2	回龙镇	来石村	85	0.12	83	0.13
3	回龙镇	正子村	76	0.12	68	0.13
4	回龙镇	井塘村	76	0.12	69	0.13
5	回龙镇	古塘村	74	0.12	70	0.13
6	回龙镇	新村村	71	0.12	71	0.13
7	回龙镇	塘村村	70	0.12	68	0.13
8	回龙镇	官坪村	67	0.12	76	0.13
9	回龙镇	鸡岭村	70	0.12	73	0.13
10	回龙镇	合子村	60	0.12	60	0.13
11	回龙镇	丘姚村	62	0.12	52	0.13
12	回龙镇	楼下村	64	0.12	61	0.13
13	回龙镇	锁峒村	55	0.12	59	0.13
14	回龙镇	良洞村	60	0.12	58	0.13
15	回龙镇	蒲昌村	62	0.12	60	0.13
16	回龙镇	许屋村	55	0.12	57	0.13
17	回龙镇	松山村	56	0.12	54	0.13

b. 回龙镇面状因素评价量化表



表 10-10 回龙镇面状因素评价量化表

序号	因素量化		面状因素								面状因素					
	镇(街)	行政村	土地原用途		农用地等级		土地产值		人均农用地面积		农民人均收入		农民人均可支配收入		村民第二、三产业就业占比情况	
			分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重
1	回龙镇	回龙村	86	0.12	87	0.12	88	0.12	87	0.12	88	0.12	90	0.10	88	0.05
2	回龙镇	来石村	85	0.12	85	0.12	85	0.12	78	0.12	81	0.12	80	0.10	80	0.05
3	回龙镇	正子村	77	0.12	74	0.12	75	0.12	71	0.12	76	0.12	77	0.10	74	0.05
4	回龙镇	井塘村	66	0.12	77	0.12	66	0.12	69	0.12	73	0.12	76	0.10	74	0.05
5	回龙镇	古塘村	69	0.12	72	0.12	67	0.12	61	0.12	71	0.12	71	0.10	72	0.05
6	回龙镇	新村村	72	0.12	73	0.12	65	0.12	67	0.12	76	0.12	74	0.10	73	0.05
7	回龙镇	塘村村	71	0.12	70	0.12	62	0.12	68	0.12	79	0.12	78	0.10	68	0.05
8	回龙镇	官坪村	68	0.12	69	0.12	73	0.12	71	0.12	68	0.12	72	0.10	72	0.05
9	回龙镇	鸡岭村	76	0.12	75	0.12	73	0.12	71	0.12	64	0.12	70	0.10	73	0.05
10	回龙镇	合子村	60	0.12	59	0.12	56	0.12	58	0.12	60	0.12	60	0.10	60	0.05
11	回龙镇	丘姚村	57	0.12	65	0.12	54	0.12	53	0.12	61	0.12	66	0.10	59	0.05
12	回龙镇	楼下村	53	0.12	56	0.12	55	0.12	60	0.12	59	0.12	60	0.10	54	0.05
13	回龙镇	锁峒村	57	0.12	57	0.12	59	0.12	67	0.12	52	0.12	61	0.10	60	0.05
14	回龙镇	良洞村	61	0.12	56	0.12	58	0.12	63	0.12	57	0.12	60	0.10	67	0.05
15	回龙镇	蒲昌村	58	0.12	60	0.12	62	0.12	60	0.12	58	0.12	58	0.10	62	0.05
16	回龙镇	许屋村	59	0.12	61	0.12	64	0.12	58	0.12	63	0.12	61	0.10	66	0.05
17	回龙镇	松山村	60	0.12	58	0.12	59	0.12	59	0.12	67	0.12	59	0.10	61	0.05

c. 回龙镇评价因素量化总分表

表 10-11 回龙镇评价因素量化总分表

序号	因素量化		总分值
	镇(街)	行政村	
1	回龙镇	回龙村	88
2	回龙镇	来石村	83
3	回龙镇	正子村	74
4	回龙镇	井塘村	72
5	回龙镇	古塘村	69
6	回龙镇	新村村	71
7	回龙镇	塘村村	70
8	回龙镇	官坪村	71
9	回龙镇	鸡岭村	72
10	回龙镇	合子村	59
11	回龙镇	丘姚村	59



序号	因素量化		总分值
	镇(街)	行政村	
12	回龙镇	楼下村	58
13	回龙镇	锁峒村	58
14	回龙镇	良洞村	59
15	回龙镇	蒲昌村	60
16	回龙镇	许屋村	60
17	回龙镇	松山村	59

D. 梅坑镇

a. 梅坑镇点、线状因素评价量化表

表 10-12 梅坑镇点、线状因素评价量化表

序号	因素量化		点、线状因素			
	镇(街)	行政村	距中心城区距离		交通设施通达程度	
			分值	权重	分值	权重
1	梅坑镇	梅西村	81	0.12	82	0.13
2	梅坑镇	梅南村	81	0.12	85	0.13
3	梅坑镇	梅坑村	90	0.12	92	0.13
4	梅坑镇	梅中村	81	0.12	82	0.13
5	梅坑镇	梅东村	82	0.12	82	0.13
6	梅坑镇	张田村	82	0.12	83	0.13
7	梅坑镇	大岭村	73	0.12	70	0.13
8	梅坑镇	长江村	72	0.12	72	0.13
9	梅坑镇	利坑村	71	0.12	77	0.13
10	梅坑镇	华溪村	70	0.12	62	0.13
11	梅坑镇	新坪村	56	0.12	61	0.13
12	梅坑镇	长坪村	56	0.12	63	0.13
13	梅坑镇	徐坑村	53	0.12	60	0.13
14	梅坑镇	清水村	54	0.12	59	0.13
15	梅坑镇	黄柏村	54	0.12	58	0.13
16	梅坑镇	禾溪村	48	0.12	55	0.13
17	梅坑镇	新正村	41	0.12	63	0.13
18	梅坑镇	小正村	48	0.12	62	0.13
19	梅坑镇	司前村	46	0.12	64	0.13
20	梅坑镇	茶坑村	48	0.12	61	0.13

b. 梅坑镇面状因素评价量化表

表 10-13 梅坑镇面状因素评价量化表

序号	因素量化		面状因素								面状因素					
	镇(街)	行政村	土地原用途		农用地等级		土地产值		人均农用地面积		农民人均收入		农民人均可支配收入		村民第二、三产业就业占比情况	
			分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重
1	梅坑镇	梅西村	83	0.12	81	0.12	88	0.12	81	0.12	81	0.12	82	0.10	85	0.05
2	梅坑镇	梅南村	81	0.12	83	0.12	81	0.12	81	0.12	87	0.12	83	0.10	87	0.05
3	梅坑镇	梅坑村	91	0.12	90	0.12	90	0.12	93	0.12	90	0.12	96	0.10	90	0.05
4	梅坑镇	梅中村	83	0.12	82	0.12	82	0.12	81	0.12	81	0.12	81	0.10	85	0.05
5	梅坑镇	梅东村	81	0.12	81	0.12	87	0.12	83	0.12	81	0.12	82	0.10	81	0.05
6	梅坑镇	张田村	82	0.12	81	0.12	81	0.12	81	0.12	82	0.12	84	0.10	82	0.05
7	梅坑镇	大岭村	70	0.12	72	0.12	77	0.12	70	0.12	76	0.12	70	0.10	71	0.05
8	梅坑镇	长江村	74	0.12	74	0.12	64	0.12	73	0.12	71	0.12	74	0.10	68	0.05
9	梅坑镇	利坑村	68	0.12	72	0.12	61	0.12	72	0.12	76	0.12	70	0.10	69	0.05
10	梅坑镇	华溪村	70	0.12	68	0.12	76	0.12	74	0.12	68	0.12	65	0.10	64	0.05
11	梅坑镇	新坪村	59	0.12	61	0.12	58	0.12	65	0.12	61	0.12	63	0.10	60	0.05
12	梅坑镇	长坪村	53	0.12	63	0.12	57	0.12	66	0.12	60	0.12	62	0.10	63	0.05
13	梅坑镇	徐坑村	49	0.12	60	0.12	53	0.12	63	0.12	59	0.12	63	0.10	63	0.05
14	梅坑镇	清水村	52	0.12	59	0.12	62	0.12	60	0.12	52	0.12	59	0.10	60	0.05
15	梅坑镇	黄柏村	48	0.12	62	0.12	60	0.12	60	0.12	53	0.12	60	0.10	58	0.05
16	梅坑镇	禾溪村	49	0.12	65	0.12	64	0.12	59	0.12	59	0.12	63	0.10	58	0.05
17	梅坑镇	新正村	46	0.12	63	0.12	63	0.12	54	0.12	56	0.12	64	0.10	55	0.05
18	梅坑镇	小正村	47	0.12	66	0.12	67	0.12	57	0.12	53	0.12	58	0.10	57	0.05
19	梅坑镇	司前村	50	0.12	67	0.12	68	0.12	58	0.12	60	0.12	55	0.10	54	0.05
20	梅坑镇	茶坑村	50	0.12	60	0.12	66	0.12	59	0.12	63	0.12	65	0.10	60	0.05

c. 梅坑镇评价因素量化总分表

表 10-14 梅坑镇评价因素量化总分表

序号	因素量化		总分值
	镇(街)	行政村	
1	梅坑镇	梅西村	83
2	梅坑镇	梅南村	83
3	梅坑镇	梅坑村	91
4	梅坑镇	梅中村	82
5	梅坑镇	梅东村	82
6	梅坑镇	张田村	82
7	梅坑镇	大岭村	72

序号	因素量化		总分值
	镇(街)	行政村	
8	梅坑镇	长江村	72
9	梅坑镇	利坑村	71
10	梅坑镇	华溪村	69
11	梅坑镇	新坪村	60
12	梅坑镇	长坪村	60
13	梅坑镇	徐坑村	58
14	梅坑镇	清水村	57
15	梅坑镇	黄柏村	57
16	梅坑镇	禾溪村	58
17	梅坑镇	新正村	56
18	梅坑镇	小正村	57
19	梅坑镇	司前村	58
20	梅坑镇	茶坑村	59

E. 沙田镇

a. 沙田镇点、线状因素评价量化表

表 10-15 沙田镇点、线状因素评价量化表

序号	因素量化		点、线状因素			
	镇(街)	行政村	距中心城区距离		交通设施通达程度	
			分值	权重	分值	权重
1	沙田镇	善塘村	88	0.12	85	0.13
2	沙田镇	白楼村	85	0.12	85	0.13
3	沙田镇	天中村	73	0.12	73	0.13
4	沙田镇	缠良村	75	0.12	72	0.13
5	沙田镇	咸水村	75	0.12	71	0.13
6	沙田镇	龙潭村	70	0.12	76	0.13
7	沙田镇	阳福村	75	0.12	70	0.13
8	沙田镇	长引村	73	0.12	72	0.13
9	沙田镇	金青村	74	0.12	76	0.13
10	沙田镇	河洞村	72	0.12	74	0.13
11	沙田镇	长春村	70	0.12	79	0.13
12	沙田镇	排岭村	76	0.12	68	0.13
13	沙田镇	羊石村	71	0.12	69	0.13
14	沙田镇	乌石村	68	0.12	67	0.13
15	沙田镇	新岭村	69	0.12	67	0.13
16	沙田镇	下埔村	67	0.12	66	0.13
17	沙田镇	叶屋村	66	0.12	70	0.13

b. 沙田镇面状因素评价量化表



表 10-16 沙田镇面状因素评价量化表

序号	因素量化		面状因素								面状因素					
	镇(街)	行政村	土地原用途		农用地等级		土地产值		人均农用地面积		农民人均收入		农民人均可支配收入		村民第二、三产业就业占比情况	
			分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重
1	沙田镇	善塘村	85	0.12	84	0.12	82	0.12	87	0.12	83	0.12	84	0.10	86	0.05
2	沙田镇	白楼村	86	0.12	85	0.12	83	0.12	85	0.12	82	0.12	85	0.10	85	0.05
3	沙田镇	天中村	71	0.12	72	0.12	69	0.12	72	0.12	68	0.12	73	0.10	70	0.05
4	沙田镇	缠良村	72	0.12	76	0.12	68	0.12	70	0.12	67	0.12	70	0.10	73	0.05
5	沙田镇	咸水村	74	0.12	74	0.12	65	0.12	71	0.12	70	0.12	72	0.10	71	0.05
6	沙田镇	龙潭村	76	0.12	68	0.12	73	0.12	73	0.12	73	0.12	71	0.10	68	0.05
7	沙田镇	阳福村	68	0.12	65	0.12	70	0.12	68	0.12	70	0.12	72	0.10	69	0.05
8	沙田镇	长引村	69	0.12	69	0.12	74	0.12	65	0.12	68	0.12	73	0.10	67	0.05
9	沙田镇	金青村	73	0.12	66	0.12	72	0.12	64	0.12	67	0.12	68	0.10	64	0.05
10	沙田镇	河洞村	77	0.12	73	0.12	68	0.12	73	0.12	70	0.12	69	0.10	67	0.05
11	沙田镇	长春村	68	0.12	67	0.12	62	0.12	62	0.12	72	0.12	67	0.10	70	0.05
12	沙田镇	排岭村	69	0.12	72	0.12	73	0.12	65	0.12	73	0.12	70	0.10	73	0.05
13	沙田镇	羊石村	75	0.12	70	0.12	65	0.12	70	0.12	68	0.12	72	0.10	71	0.05
14	沙田镇	乌石村	71	0.12	71	0.12	64	0.12	74	0.12	64	0.12	68	0.10	72	0.05
15	沙田镇	新岭村	74	0.12	74	0.12	73	0.12	70	0.12	62	0.12	64	0.10	71	0.05
16	沙田镇	下埔村	68	0.12	73	0.12	70	0.12	70	0.12	68	0.12	65	0.10	70	0.05
17	沙田镇	叶屋村	67	0.12	72	0.12	72	0.12	74	0.12	73	0.12	73	0.10	73	0.05

c. 沙田镇评价因素量化总分表

表 10-17 沙田镇评价因素量化总分表

序号	因素量化		总分值
	镇(街)	行政村	
1	沙田镇	善塘村	85
2	沙田镇	白楼村	85
3	沙田镇	天中村	71
4	沙田镇	缠良村	71
5	沙田镇	咸水村	71
6	沙田镇	龙潭村	72
7	沙田镇	阳福村	70
8	沙田镇	长引村	70
9	沙田镇	金青村	70
10	沙田镇	河洞村	72
11	沙田镇	长春村	69

序号	因素量化		总分值
	镇(街)	行政村	
12	沙田镇	排岭村	71
13	沙田镇	羊石村	70
14	沙田镇	乌石村	69
15	沙田镇	新岭村	69
16	沙田镇	下埔村	69
17	沙田镇	叶屋村	71

F. 遥田镇

a. 遥田镇点、线状因素评价量化表

表 10-18 遥田镇点、线状因素评价量化表

序号	因素量化		点、线状因素			
	镇(街)	行政村	距中心城区距离		交通设施通达程度	
			分值	权重	分值	权重
1	遥田镇	茶江村	83	0.12	88	0.13
2	遥田镇	竹岭村	87	0.12	84	0.13
3	遥田镇	半陂村	95	0.12	93	0.13
4	遥田镇	江下村	94	0.12	92	0.13
5	遥田镇	联丰村	85	0.12	86	0.13
6	遥田镇	新群村	72	0.12	70	0.13
7	遥田镇	南坑村	71	0.12	73	0.13
8	遥田镇	左坑村	73	0.12	68	0.13
9	遥田镇	长安村	72	0.12	64	0.13
10	遥田镇	高石村	70	0.12	72	0.13
11	遥田镇	大马村	76	0.12	76	0.13
12	遥田镇	维新村	73	0.12	69	0.13
13	遥田镇	大埔村	68	0.12	73	0.13
14	遥田镇	高墩村	69	0.12	78	0.13
15	遥田镇	茶西村	64	0.12	69	0.13
16	遥田镇	石教村	65	0.12	73	0.13
17	遥田镇	金山村	69	0.12	70	0.13
18	遥田镇	旗寮村	67	0.12	77	0.13
19	遥田镇	桃源村	73	0.12	73	0.13

b. 遥田镇面状因素评价量化表

表 10-19 遥田镇面状因素评价量化表

序号	因素量化		面状因素								面状因素					
	镇(街)	行政村	土地原用途		农用地等级		土地产值		人均农用地面积		农民人均收入		农民人均可支配收入		村民第二、三产业就业占比情况	
			分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重
1	遥田镇	茶江村	87	0.12	87	0.12	88	0.12	84	0.12	87	0.12	87	0.10	87	0.05
2	遥田镇	竹岭村	85	0.12	86	0.12	87	0.12	85	0.12	85	0.12	85	0.10	84	0.05
3	遥田镇	半陂村	90	0.12	92	0.12	94	0.12	90	0.12	95	0.12	94	0.10	95	0.05
4	遥田镇	江下村	92	0.12	93	0.12	95	0.12	95	0.12	90	0.12	92	0.10	91	0.05
5	遥田镇	联丰村	86	0.12	85	0.12	83	0.12	83	0.12	83	0.12	83	0.10	84	0.05
6	遥田镇	新群村	71	0.12	70	0.12	69	0.12	69	0.12	73	0.12	69	0.10	69	0.05
7	遥田镇	南坑村	73	0.12	76	0.12	70	0.12	65	0.12	72	0.12	73	0.10	67	0.05
8	遥田镇	左坑村	76	0.12	71	0.12	73	0.12	63	0.12	76	0.12	72	0.10	64	0.05
9	遥田镇	长安村	73	0.12	73	0.12	74	0.12	73	0.12	68	0.12	73	0.10	63	0.05
10	遥田镇	高石村	70	0.12	74	0.12	70	0.12	74	0.12	69	0.12	71	0.10	73	0.05
11	遥田镇	大马村	72	0.12	68	0.12	74	0.12	70	0.12	72	0.12	70	0.10	70	0.05
12	遥田镇	维新村	70	0.12	64	0.12	72	0.12	73	0.12	74	0.12	73	0.10	72	0.05
13	遥田镇	大埔村	69	0.12	65	0.12	76	0.12	74	0.12	70	0.12	68	0.10	75	0.05
14	遥田镇	高墩村	62	0.12	69	0.12	73	0.12	75	0.12	68	0.12	63	0.10	74	0.05
15	遥田镇	茶西村	65	0.12	73	0.12	75	0.12	68	0.12	69	0.12	74	0.10	71	0.05
16	遥田镇	石教村	63	0.12	72	0.12	74	0.12	63	0.12	70	0.12	73	0.10	70	0.05
17	遥田镇	金山村	67	0.12	70	0.12	70	0.12	74	0.12	74	0.12	74	0.10	75	0.05
18	遥田镇	旗寮村	70	0.12	73	0.12	75	0.12	68	0.12	72	0.12	72	0.10	72	0.05
19	遥田镇	桃源村	73	0.12	77	0.12	73	0.12	63	0.12	77	0.12	75	0.10	73	0.05

c. 遥田镇评价因素量化总分表

表 10-20 遥田镇评价因素量化总分表

序号	因素量化		总分值
	镇(街)	行政村	
1	遥田镇	茶江村	86
2	遥田镇	竹岭村	85
3	遥田镇	半陂村	93
4	遥田镇	江下村	93
5	遥田镇	联丰村	84
6	遥田镇	新群村	70
7	遥田镇	南坑村	71
8	遥田镇	左坑村	71



序号	因素量化		总分值
	镇(街)	行政村	
9	遥田镇	长安村	71
10	遥田镇	高石村	71
11	遥田镇	大马村	72
12	遥田镇	维新村	71
13	遥田镇	大埔村	71
14	遥田镇	高墩村	70
15	遥田镇	茶西村	70
16	遥田镇	石教村	69
17	遥田镇	金山村	71
18	遥田镇	旗寮村	72
19	遥田镇	桃源村	73

G. 黄磔镇

a. 黄磔镇点、线状因素评价量化表

表 10-21 黄磔镇点、线状因素评价量化表

序号	因素量化		点、线状因素			
	镇(街)	行政村	距中心城区距离		交通设施通达程度	
			分值	权重	分值	权重
1	黄磔镇	雪梅村	87	0.12	86	0.13
2	黄磔镇	三坑村	70	0.12	72	0.13
3	黄磔镇	梁坝村	76	0.12	74	0.13
4	黄磔镇	高群村	73	0.12	73	0.13
5	黄磔镇	黄沙坑村	72	0.12	69	0.13
6	黄磔镇	三岔村	76	0.12	68	0.13
7	黄磔镇	梅溪村	71	0.12	72	0.13
8	黄磔镇	雪峒村	68	0.12	74	0.13
9	黄磔镇	营盘村	64	0.12	70	0.13
10	黄磔镇	下黄村	69	0.12	76	0.13
11	黄磔镇	西草村	67	0.12	68	0.13
12	黄磔镇	秋峒村	63	0.12	64	0.13
13	黄磔镇	茶峒村	67	0.12	67	0.13

b. 黄磔镇面状因素评价量化表

表 10-22 黄磔镇面状因素评价量化表

序号	因素量化		面状因素								面状因素					
	镇(街)	行政村	土地原用途		农用地等级		土地产值		人均农用地面积		农民人均收入		农民人均可支配收入		村民第二、三产业就业占比情况	
			分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重
1	黄磔镇	雪梅村	87	0.12	86	0.12	88	0.12	90	0.12	87	0.12	88	0.10	90	0.05



序号	因素量化		面状因素								面状因素					
	镇(街)	行政村	土地原用途		农用地等级		土地产值		人均农用地面积		农民人均收入		农民人均可支配收入		村民第二、三产业就业占比情况	
			分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重	分值	权重
2	黄礪镇	三坑村	74	0.12	73	0.12	74	0.12	74	0.12	74	0.12	77	0.10	74	0.05
3	黄礪镇	梁坝村	72	0.12	72	0.12	72	0.12	72	0.12	73	0.12	73	0.10	73	0.05
4	黄礪镇	高群村	70	0.12	70	0.12	73	0.12	73	0.12	70	0.12	68	0.10	72	0.05
5	黄礪镇	黄沙坑村	68	0.12	76	0.12	71	0.12	76	0.12	76	0.12	65	0.10	71	0.05
6	黄礪镇	三岔村	64	0.12	74	0.12	73	0.12	74	0.12	72	0.12	73	0.10	72	0.05
7	黄礪镇	梅溪村	73	0.12	68	0.12	68	0.12	72	0.12	71	0.12	76	0.10	76	0.05
8	黄礪镇	雪峒村	76	0.12	65	0.12	69	0.12	78	0.12	76	0.12	77	0.10	76	0.05
9	黄礪镇	营盘村	68	0.12	67	0.12	65	0.12	63	0.12	68	0.12	70	0.10	68	0.05
10	黄礪镇	下黄村	65	0.12	66	0.12	66	0.12	68	0.12	65	0.12	73	0.10	69	0.05
11	黄礪镇	西草村	70	0.12	71	0.12	70	0.12	69	0.12	67	0.12	65	0.10	73	0.05
12	黄礪镇	秋峒村	74	0.12	70	0.12	73	0.12	75	0.12	70	0.12	68	0.10	70	0.05
13	黄礪镇	茶峒村	70	0.12	77	0.12	77	0.12	64	0.12	74	0.12	66	0.10	77	0.05

c. 黄礪镇评价因素量化总分表

表 10-23 黄礪镇评价因素量化总分表

序号	因素量化		总分值
	镇(街)	行政村	
1	黄礪镇	雪梅村	87
2	黄礪镇	三坑村	73
3	黄礪镇	梁坝村	73
4	黄礪镇	高群村	71
5	黄礪镇	黄沙坑村	72
6	黄礪镇	三岔村	72
7	黄礪镇	梅溪村	72
8	黄礪镇	雪峒村	73
9	黄礪镇	营盘村	67
10	黄礪镇	下黄村	69
11	黄礪镇	西草村	69
12	黄礪镇	秋峒村	70
13	黄礪镇	茶峒村	71

⑥ 区片划定

根据上述评价因素量化情况，按照如下分数区间进行划分：

表 10-24 各级别分数区间表

级别	分数区间（含上不含下）
一级	80-100
二级	60-80
三级	0-60

对新丰县农村集体土地留用地区片进行划定，详见下表：

表 10-25 各区片、级别划定明细表

地区	区片	级别	镇（街）	行政村
新丰县	区片 1	第一级别	丰城街道	紫城村、横江村、龙江村、龙文村、龙围村、会前村、黄陂村、松园村、罗峒村、城西村、新塘村、城东村、大洞村
		第二级别	丰城街道	长陂村、双良村、坳头村
		第三级别	丰城街道	岳城村、横坑村、洞下村、高桥村、文长村、邹峒村、鲁古村、板岭村、朱峒村
	区片 2	第一级别	马头镇	乌石岗村、潭石村、湖塘村、雅盖村
			回龙镇	回龙村、来石村
			梅坑镇	梅西村、梅南村、梅坑村、梅中村、梅东村、张田村
		第二级别	马头镇	秀坑村、秀田村、湾田村、罗陂村、上湾村、层坑村、军一村、军二村、军三村、张田坑村、福水村、雅坑村、羌坑村
			回龙镇	正子村、井塘村、古塘村、新村村、塘村村、官坪村、鸡岭村
			梅坑镇	大岭村、长江村、利坑村、华溪村
		第三级别	马头镇	坪山村、塘尾村、岭头村、寨下村、水背村、文义村、路下村、石角村、桐木山村、横岭村、科罗村、大陂村、板岭下村
			回龙镇	合子村、丘姚村、楼下村、锁峒村、良洞村、蒲昌村、许屋村、松山村
			梅坑镇	新坪村、长坪村、徐坑村、清水村、黄柏村、禾溪村、新正村、小正村、司前村、茶坑村
	区片 3	第一级别	沙田镇	善塘村、白楼村
			遥田镇	茶江村、竹岭村、半陂村、江下村、联丰村
			黄礞镇	雪梅村
		第二级别	沙田镇	天中村、缠良村、咸水村、龙潭村、阳福村、长引村、金青村、河洞村、长春村、排岭村、羊石村、乌石村、新岭村、下埔村、叶屋村
			遥田镇	新群村、南坑村、左坑村、长安村、高石村、大马村、维新村、大埔村、高墩村、茶西村、石教村、金山村、旗寮村、桃源村
			黄礞镇	三坑村、梁坝村、高群村、黄沙坑村、三岔村、梅溪村、雪峒村、营盘村、下黄村、西草村、秋峒村、茶峒村

十一、留用地价格测算

（一）基准地价系数修正法

新丰县人民政府于 2019 年 5 月 30 日公布《新丰县 2018 年城镇基准地价更新成果的通知》（新府〔2019〕17 号）。

1、基准地价内涵

地价内涵是在正常市场条件、区域设定土地开发程度、设定容积率和法定最高年限下于估价期日 2018 年 10 月 1 日的国有建设用地使用权的平均价格，它包括土地取得费用（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。土地地使用年限商服用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业用地和公共管理与公共服务用地 50 年，币种为人民币。基准地价的内涵见下表：

表 11-1 新丰县基准地价内涵表

用地类型	表达形式	使用年限	开发程度	容积率	评估期日	使用权类型
商服用地	首层楼面地价	40	五通一平	1.2	2018 年 10 月 1 日	出让国有建设用地使用权
住宅用地	楼面地价	70	五通一平	2.5	2018 年 10 月 1 日	出让国有建设用地使用权
工业用地	地面地价	50	五通一平	1.0	2018 年 10 月 1 日	出让国有建设用地使用权
公共管理与公共服务用地 I 类	楼面地价	50	五通一平	2.0	2018 年 10 月 1 日	出让国有建设用地使用权
公共管理与公共服务用地 II 类	地面地价	50	五通一平	1.0	2018 年 10 月 1 日	出让国有建设用地使用权
备注	1、公共管理与公共服务用地 I 类包括：新闻出版、医疗卫生、社会福利用地和机关团体、文化设施、教育、科研、体育用地。 公共管理与公共服务用地 II 类包括：公用设施、公园与绿地用地。 2、五通一平指宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯；宗地红线内场地平整； 3、商服级别基准地价为设定容积率 1.2 条件下的首层楼面地价，不含商服路线价； 住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.5 条件下的平均楼面地价； 工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 条件下的地面地价； 公共管理与公共服务用地 I 类为设定容积率 2.0 条件下的平均楼面地价； 公共管理与公共服务用地 II 类为设定容积率 1.0 条件下的地面地价。					

结合此次基准地价更新的特点，新丰县城区的地价成果包含了级别和区片价两种不同层次的表现形式，新丰县乡镇的地价成果则是级别价的表现形

式。在价格内涵上，各个层次的地价成果一致，均按上述分类和条件进行界定。

2、基准地价计算过程

(1) 各村对应的基准地价级别

表 11-2 各行政村对应的基准地价级别明细表

序号	区片划分	级别划分	因素量化		基准地价	
			镇（街）	行政村	商服级别	工业级别
1	区片 1	第一级别	丰城街道	紫城村	3	2
2			丰城街道	横江村	5	5
3			丰城街道	龙江村	5	5
4			丰城街道	龙文村	5	4
5			丰城街道	龙围村	2	1
6			丰城街道	会前村	2	1
7			丰城街道	黄陂村	2	2
8			丰城街道	松园村	2	2
9			丰城街道	罗峒村	3	2
10			丰城街道	城西村	1	1
11			丰城街道	新塘村	4	3
12			丰城街道	城东村	1	1
13			丰城街道	大洞村	4	3
14	区片 1	第二级别	丰城街道	长陂村	5	5
15			丰城街道	双良村	5	5
16			丰城街道	坳头村	5	5
17	区片 1	第三级别	丰城街道	岳城村	5	5
18			丰城街道	横坑村	5	5
19			丰城街道	涧下村	5	5
20			丰城街道	高桥村	5	5
21			丰城街道	文长村	5	5
22			丰城街道	邹峒村	5	5
23			丰城街道	鲁古村	5	5
24			丰城街道	板岭村	5	5
25			丰城街道	朱峒村	5	5
26	区片 2	第一级别	马头镇	乌石岗村	2	2

序号	区片划分	级别划分	因素量化		基准地价	
			镇(街)	行政村	商服级别	工业级别
27			马头镇	潭石村	2	2
28			马头镇	湖塘村	1	1
29			马头镇	雅盖村	2	2
30	区片 2	第一级别	回龙镇	回龙村	1	1
31			回龙镇	来石村	2	2
32	区片 2	第一级别	梅坑镇	梅西村	2	2
33			梅坑镇	梅南村	2	2
34			梅坑镇	梅坑村	1	1
35			梅坑镇	梅中村	2	2
36			梅坑镇	梅东村	2	2
37			梅坑镇	张田村	2	2
38	区片 2	第二级别	马头镇	秀坑村	2	2
39			马头镇	秀田村	2	2
40			马头镇	湾田村	2	2
41			马头镇	罗陂村	2	2
42			马头镇	上湾村	2	2
43			马头镇	层坑村	2	2
44			马头镇	军一村	2	2
45			马头镇	军二村	2	2
46			马头镇	军三村	2	2
47			马头镇	张田坑村	2	2
48			马头镇	福水村	2	2
49			马头镇	雅坑村	2	2
50			马头镇	羌坑村	2	2
64	区片 2	第二级别	回龙镇	正子村	2	2
65			回龙镇	井塘村	2	2
66			回龙镇	古塘村	2	2
68			回龙镇	新村村	2	2
69			回龙镇	塘村村	2	2
72			回龙镇	官坪村	2	2
75			回龙镇	鸡岭村	2	2
79	区片 2	第二级别	梅坑镇	大岭村	2	2
82			梅坑镇	长江村	2	2

序号	区片划分	级别划分	因素量化		基准地价			
			镇(街)	行政村	商服级别	工业级别		
83	区片 2	第三级别	梅坑镇	利坑村	2	2		
86			梅坑镇	华溪村	2	2		
40			马头镇	坪山村	2	2		
41			马头镇	塘尾村	2	2		
42			马头镇	岭头村	2	2		
43			马头镇	寨下村	2	2		
44			马头镇	水背村	2	2		
45			马头镇	文义村	2	2		
46			马头镇	路下村	2	2		
47			马头镇	石角村	2	2		
48			马头镇	桐木山村	2	2		
49			马头镇	横岭村	2	2		
57			马头镇	科罗村	2	2		
60			马头镇	大陂村	2	2		
63			马头镇	板岭下村	2	2		
67			区片 2	第三级别	回龙镇	合子村	2	2
70					回龙镇	丘姚村	2	2
71					回龙镇	楼下村	2	2
73					回龙镇	锁峒村	2	2
74	回龙镇	良洞村			2	2		
76	回龙镇	蒲昌村			2	2		
77	回龙镇	许屋村			2	2		
78	回龙镇	松山村			2	2		
80	区片 2	第三级别	梅坑镇	新坪村	2	2		
81			梅坑镇	长坪村	2	2		
84			梅坑镇	徐坑村	2	2		
85			梅坑镇	清水村	2	2		
87			梅坑镇	黄柏村	2	2		
88			梅坑镇	禾溪村	2	2		
89			梅坑镇	新正村	2	2		
90			梅坑镇	小正村	2	2		
91			梅坑镇	司前村	2	2		
92			梅坑镇	茶坑村	2	2		

序号	区片划分	级别划分	因素量化		基准地价	
			镇(街)	行政村	商服级别	工业级别
93	区片 3	第一级别	沙田镇	善塘村	1	1
94			沙田镇	白楼村	1	1
95	区片 3	第一级别	遥田镇	茶江村	2	2
96			遥田镇	竹岭村	2	2
97			遥田镇	半陂村	1	1
98			遥田镇	江下村	1	1
99			遥田镇	联丰村	2	2
100	区片 3	第一级别	黄礞镇	雪梅村	1	1
101	区片 3	第二级别	沙田镇	天中村	2	2
102			沙田镇	缠良村	2	2
103			沙田镇	咸水村	2	2
104			沙田镇	龙潭村	2	2
105			沙田镇	阳福村	2	2
106			沙田镇	长引村	2	2
107			沙田镇	金青村	2	2
108			沙田镇	河洞村	2	2
109			沙田镇	长春村	2	2
110			沙田镇	排岭村	2	2
111			沙田镇	羊石村	2	2
112			沙田镇	乌石村	2	2
113			沙田镇	新岭村	2	2
114			沙田镇	下埔村	2	2
115			沙田镇	叶屋村	2	2
116	区片 3	第二级别	遥田镇	新群村	2	2
117			遥田镇	南坑村	2	2
118			遥田镇	左坑村	2	2
119			遥田镇	长安村	2	2
120			遥田镇	高石村	2	2
121			遥田镇	大马村	2	2
122			遥田镇	维新村	2	2
123			遥田镇	大埔村	2	2
124			遥田镇	高墩村	2	2
125			遥田镇	茶西村	2	2

序号	区片划分	级别划分	因素量化		基准地价	
			镇（街）	行政村	商服级别	工业级别
126			遥田镇	石教村	2	2
127			遥田镇	金山村	2	2
128			遥田镇	旗寮村	2	2
129			遥田镇	桃源村	2	2
130			区片 3	第二级别	黄礞镇	三坑村
131	黄礞镇	梁坝村			2	2
132	黄礞镇	高群村			2	2
133	黄礞镇	黄沙坑村			2	2
134	黄礞镇	三岔村			2	2
135	黄礞镇	梅溪村			2	2
136	黄礞镇	雪峒村			2	2
137	黄礞镇	营盘村			2	2
138	黄礞镇	下黄村			2	2
139	黄礞镇	西草村			2	2
140	黄礞镇	秋峒村			2	2
141	黄礞镇	茶峒村			2	2

（2）留用地对应的基准地价级别价

新丰县各镇（街）基准地价价格汇总如下：

表 11-3 新丰县各镇（街）基准地价价格汇总表（商服、住宅、工业）

单位：元/平方米

用途	级别	丰城街道	马头镇	回龙镇	梅坑镇	沙田镇	遥田镇	黄礞镇
商服用地（容积率 1.2 首层楼面地价）	I	5250-6780	3000-4800	2600-4300	2800-4500	2500-4000	2250-3850	2150-3500
	II	4100-5250	1800-3000	1500-2600	1600-2800	1400-2500	1200-2250	1100-2150
	III	3250-4100						
	IV	1654-3250						
	V	479-1654						
工业用地（容积率 1.0 地面地价）	I	300-408	250-300	220-250	240-280	200-230	170-210	160-200
	II	240-300	200-250	180-220	200-240	170-200	145-170	140-160
	III	210-240						
	IV	178-210						
	V	151-178						

集体土地大多位于城镇中心区以外，因此取对应的基准地价级别价的最

小值。

留用地对应的基准地价级别价取值如下：

表 11-4 留用地对应的基准地价级别价

序号	区片划分	级别划分	因素量化		基准地价	
			镇（街）	行政村	商服级别价 （容积率 1.2 首层 楼面地价）	工业级别价 （容积率 1.0 地面地价）
1	区片 1	第一级别	丰城街道	紫城村	3250	240
2			丰城街道	横江村	479	151
3			丰城街道	龙江村	479	151
4			丰城街道	龙文村	479	178
5			丰城街道	龙围村	4100	300
6			丰城街道	会前村	4100	300
7			丰城街道	黄陂村	4100	240
8			丰城街道	松园村	4100	240
9			丰城街道	罗峒村	3250	240
10			丰城街道	城西村	5250	300
11			丰城街道	新塘村	1654	210
12			丰城街道	城东村	5250	300
13			丰城街道	大洞村	1654	210
14	区片 1	第二级别	丰城街道	长陂村	479	151
15			丰城街道	双良村	479	151
16			丰城街道	坳头村	479	151
17	区片 1	第三级别	丰城街道	岳城村	479	151
18			丰城街道	横坑村	479	151
19			丰城街道	洞下村	479	151
20			丰城街道	高桥村	479	151
21			丰城街道	文长村	479	151
22			丰城街道	邹峒村	479	151
23			丰城街道	鲁古村	479	151
24			丰城街道	板岭村	479	151
25			丰城街道	朱峒村	479	151
26	区片 2	第一级别	马头镇	乌石岗村	1800	200
27			马头镇	潭石村	1800	200
28			马头镇	湖塘村	3000	250

序号	区片划分	级别划分	因素量化		基准地价	
			镇(街)	行政村	商服级别价	工业级别价
					(容积率 1.2 首层楼面地价)	(容积率 1.0 地面地价)
29	区片 2	第一级别	马头镇	雅盖村	1800	200
30			回龙镇	回龙村	2600	220
31			回龙镇	来石村	1500	180
32	区片 2	第一级别	梅坑镇	梅西村	1600	200
33			梅坑镇	梅南村	1600	200
34			梅坑镇	梅坑村	2800	240
35			梅坑镇	梅中村	1600	200
36			梅坑镇	梅东村	1600	200
37			梅坑镇	张田村	1600	200
38	区片 2	第二级别	马头镇	秀坑村	1800	200
39			马头镇	秀田村	1800	200
40			马头镇	湾田村	1800	200
41			马头镇	罗陂村	1800	200
42			马头镇	上湾村	1800	200
43			马头镇	层坑村	1800	200
44			马头镇	军一村	1800	200
45			马头镇	军二村	1800	200
46			马头镇	军三村	1800	200
47			马头镇	张田坑村	1800	200
48			马头镇	福水村	1800	200
49			马头镇	雅坑村	1800	200
50			马头镇	羌坑村	1800	200
64	区片 2	第二级别	回龙镇	正子村	1500	180
65			回龙镇	井塘村	1500	180
66			回龙镇	古塘村	1500	180
68			回龙镇	新村村	1500	180
69			回龙镇	塘村村	1500	180
72			回龙镇	官坪村	1500	180
75			回龙镇	鸡岭村	1500	180
79	区片 2	第二级别	梅坑镇	大岭村	1600	200
82			梅坑镇	长江村	1600	200
83			梅坑镇	利坑村	1600	200

序号	区片划分	级别划分	因素量化		基准地价			
			镇(街)	行政村	商服级别价	工业级别价		
					(容积率 1.2 首层 楼面地价)	(容积率 1.0 地面地价)		
86	区片 2	第三级别	梅坑镇	华溪村	1600	200		
40			马头镇	坪山村	1800	200		
41			马头镇	塘尾村	1800	200		
42			马头镇	岭头村	1800	200		
43			马头镇	寨下村	1800	200		
44			马头镇	水背村	1800	200		
45			马头镇	文义村	1800	200		
46			马头镇	路下村	1800	200		
47			马头镇	石角村	1800	200		
48			马头镇	桐木山村	1800	200		
49			马头镇	横岭村	1800	200		
57			马头镇	科罗村	1800	200		
60			马头镇	大陂村	1800	200		
63			马头镇	板岭下村	1800	200		
67			区片 2	第三级别	回龙镇	合子村	1500	180
70					回龙镇	丘姚村	1500	180
71	回龙镇	楼下村			1500	180		
73	回龙镇	锁峒村			1500	180		
74	回龙镇	良洞村			1500	180		
76	回龙镇	蒲昌村			1500	180		
77	回龙镇	许屋村			1500	180		
78	回龙镇	松山村			1500	180		
80	区片 2	第三级别	梅坑镇	新坪村	1600	200		
81			梅坑镇	长坪村	1600	200		
84			梅坑镇	徐坑村	1600	200		
85			梅坑镇	清水村	1600	200		
87			梅坑镇	黄柏村	1600	200		
88			梅坑镇	禾溪村	1600	200		
89			梅坑镇	新正村	1600	200		
90			梅坑镇	小正村	1600	200		
91			梅坑镇	司前村	1600	200		
92			梅坑镇	茶坑村	1600	200		

序号	区片划分	级别划分	因素量化		基准地价	
			镇(街)	行政村	商服级别价	工业级别价
					(容积率 1.2 首层楼面地价)	(容积率 1.0 地面地价)
93	区片 3	第一级别	沙田镇	善塘村	2500	200
94			沙田镇	白楼村	2500	200
95	区片 3	第一级别	遥田镇	茶江村	1200	145
96			遥田镇	竹岭村	1200	145
97			遥田镇	半陂村	2250	170
98			遥田镇	江下村	2250	170
99			遥田镇	联丰村	1200	145
100			区片 3	第一级别	黄礞镇	雪梅村
101	区片 3	第二级别	沙田镇	天中村	1400	170
102			沙田镇	缠良村	1400	170
103			沙田镇	咸水村	1400	170
104			沙田镇	龙潭村	1400	170
105			沙田镇	阳福村	1400	170
106			沙田镇	长引村	1400	170
107			沙田镇	金青村	1400	170
108			沙田镇	河洞村	1400	170
109			沙田镇	长春村	1400	170
110			沙田镇	排岭村	1400	170
111			沙田镇	羊石村	1400	170
112			沙田镇	乌石村	1400	170
113			沙田镇	新岭村	1400	170
114			沙田镇	下埔村	1400	170
115			沙田镇	叶屋村	1400	170
116	区片 3	第二级别	遥田镇	新群村	1200	145
117			遥田镇	南坑村	1200	145
118			遥田镇	左坑村	1200	145
119			遥田镇	长安村	1200	145
120			遥田镇	高石村	1200	145
121			遥田镇	大马村	1200	145
122			遥田镇	维新村	1200	145
123			遥田镇	大埔村	1200	145
124			遥田镇	高墩村	1200	145

序号	区片划分	级别划分	因素量化		基准地价	
			镇(街)	行政村	商服级别价	工业级别价
					(容积率 1.2 首层楼面地价)	(容积率 1.0 地面地价)
125			遥田镇	茶西村	1200	145
126			遥田镇	石教村	1200	145
127			遥田镇	金山村	1200	145
128			遥田镇	旗寮村	1200	145
129			遥田镇	桃源村	1200	145
130			区片 3	第二级别	黄礞镇	三坑村
131	黄礞镇	梁坝村			1100	140
132	黄礞镇	高群村			1100	140
133	黄礞镇	黄沙坑村			1100	140
134	黄礞镇	三岔村			1100	140
135	黄礞镇	梅溪村			1100	140
136	黄礞镇	雪峒村			1100	140
137	黄礞镇	营盘村			1100	140
138	黄礞镇	下黄村			1100	140
139	黄礞镇	西草村			1100	140
140	黄礞镇	秋峒村			1100	140
141	黄礞镇	茶峒村			1100	140

(3) 商服用地容积率修正

表 11-5 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.40	0.40 < r < 2.0	2.0 ≤
修正系数	1	$(0.4/r)^{1/2.5}$	0.52

(4) 各区片级别楼层修正

基准地价商服用地楼层修正系数如下：

表 11-6 商服用地楼层修正系数表

楼层	首层	第二层、夹层	第三层、地下负一层
修正系数	1.0	0.5 ~ 0.6	0.3 ~ 0.5

注：1、当某层（二层或二层以上）商服用地基准地价加权相应路线价并经商服期日修正和商服楼层修正后小于住宅用地基准地价经期日修正、容积率修正及楼层分配系数修正时，取其所在地段住宅用地的基准地价；

2、已建成项目宜采用楼层修正。



3、当宗地整体容积率大于1，商服用地总价=商服基准地价×容积率修正×商服建筑面积×其他修正。当宗地整体容积率小于1时，商服用地总价=商服基准地价×商服所分摊的用地面积×其他修正。

根据城市规划、路网结构等因素，确定各区片级别楼层修正。取值结果详见下表：

表 11-7 新丰县各区片楼层修正系数

区片	城市规划	路网结构	综合评价	首层修正系数	第二层修正系数	第三层修正系数
区片 1	一般	一般	一般	1	0.55	0.4
区片 2	较劣	较劣	较劣	1	0.5	0.3
区片 3	较劣	较劣	较劣	1	0.5	0.3

(5) 新丰县各行政村地价价格

商服用地地面单价（容积率 2.5）=基准地价商服用地级别价×容积率×商服用地容积率修正系数×各楼层修正系数

工业用地地面单价（容积率 1.0）=基准地价工业用地级别价

综合地价=商服用地地面单价×5%+工业用地地面单价×95%

以区片 1 第一级别丰城街道紫城村为例，

紫城村商服用地地面单价（容积率 2.5）=紫城村对应的基准地价商服用地级别价×容积率×商服用地容积率修正系数×各楼层修正系数=3250×2.5×0.52×（1+0.55+0.4×0.5）=7394 元/平方米（取整）

紫城村工业用地地面单价（容积率 1.0）=紫城村对应的基准地价工业用地级别价=240 元/平方米

紫城村综合地价=商服用地地面单价×5%+工业用地地面单价×95%=7394×5%+240×95%=598 元/平方米（取整）

表 11-8 新丰县各行政村地价价格汇总表

单位：元/平方米

序号	区片划分	级别划分	因素量化		商服用地(容积率 2.5 地面地价)	工业用地(容积率 1.0 地面地价)	行政村综合单价
			镇(街)	行政村			
1	区片 1	第一级	丰城街道	紫城村	7394	240	598
2			丰城街道	横江村	1090	151	198
3			丰城街道	龙江村	1090	151	198
4			丰城街道	龙文村	1090	178	224
5			丰城街道	龙围村	9328	300	751
6			丰城街道	会前村	9328	300	751
7			丰城街道	黄陂村	9328	240	694
8			丰城街道	松园村	9328	240	694
9			丰城街道	罗峒村	7394	240	598
10			丰城街道	城西村	11944	300	882
11			丰城街道	新塘村	3763	210	388
12			丰城街道	城东村	11944	300	882
13			丰城街道	大洞村	3763	210	388
14	区片 1	第二级	丰城街道	长陂村	1090	151	198
15			丰城街道	双良村	1090	151	198
16			丰城街道	坳头村	1090	151	198
17	区片 1	第三级	丰城街道	岳城村	1090	151	198
18			丰城街道	横坑村	1090	151	198
19			丰城街道	洞下村	1090	151	198
20			丰城街道	高桥村	1090	151	198
21			丰城街道	文长村	1090	151	198
22			丰城街道	邹峒村	1090	151	198
23			丰城街道	鲁古村	1090	151	198
24			丰城街道	板岭村	1090	151	198
25			丰城街道	朱峒村	1090	151	198
26	区片 2	第一级	马头镇	乌石岗村	3861	200	383
27			马头镇	潭石村	3861	200	383
28			马头镇	湖塘村	6435	250	559
29			马头镇	雅盖村	3861	200	383
30	区片 2	第一级	回龙镇	回龙村	5577	220	488

序号	区片划分	级别划分	因素量化		商服用地(容积率 2.5 地面地价)	工业用地(容积率 1.0 地面地价)	行政村综合单价
			镇(街)	行政村			
31		别	回龙镇	来石村	3218	180	332
32	区片 2	第一级别	梅坑镇	梅西村	3432	200	362
33			梅坑镇	梅南村	3432	200	362
34			梅坑镇	梅坑村	6006	240	528
35			梅坑镇	梅中村	3432	200	362
36			梅坑镇	梅东村	3432	200	362
37			梅坑镇	张田村	3432	200	362
38			区片 2	第二级别	马头镇	秀坑村	3861
39	马头镇	秀田村			3861	200	383
40	马头镇	湾田村			3861	200	383
41	马头镇	罗陂村			3861	200	383
42	马头镇	上湾村			3861	200	383
43	马头镇	层坑村			3861	200	383
44	马头镇	军一村			3861	200	383
45	马头镇	军二村			3861	200	383
46	马头镇	军三村			3861	200	383
47	马头镇	张田坑村			3861	200	383
48	马头镇	福水村			3861	200	383
49	马头镇	雅坑村			3861	200	383
50	马头镇	羌坑村			3861	200	383
64	区片 2	第二级别			回龙镇	正子村	3218
65			回龙镇	井塘村	3218	180	332
66			回龙镇	古塘村	3218	180	332
68			回龙镇	新村村	3218	180	332
69			回龙镇	塘村村	3218	180	332
72			回龙镇	官坪村	3218	180	332
75			回龙镇	鸡岭村	3218	180	332
79	区片 2	第二级别	梅坑镇	大岭村	3432	200	362
82			梅坑镇	长江村	3432	200	362
83			梅坑镇	利坑村	3432	200	362
86			梅坑镇	华溪村	3432	200	362

序号	区片划分	级别划分	因素量化		商服用地(容积率 2.5 地面地价)	工业用地(容积率 1.0 地面地价)	行政村综合单价
			镇(街)	行政村			
40	区片 2	第三级别	马头镇	坪山村	3861	200	383
41			马头镇	塘尾村	3861	200	383
42			马头镇	岭头村	3861	200	383
43			马头镇	寨下村	3861	200	383
44			马头镇	水背村	3861	200	383
45			马头镇	文义村	3861	200	383
46			马头镇	路下村	3861	200	383
47			马头镇	石角村	3861	200	383
48			马头镇	桐木山村	3861	200	383
49			马头镇	横岭村	3861	200	383
57			马头镇	科罗村	3861	200	383
60			马头镇	大陂村	3861	200	383
63			马头镇	板岭下村	3861	200	383
67			区片 2	第三级别	回龙镇	合子村	3218
70	回龙镇	丘姚村			3218	180	332
71	回龙镇	楼下村			3218	180	332
73	回龙镇	锁峒村			3218	180	332
74	回龙镇	良洞村			3218	180	332
76	回龙镇	蒲昌村			3218	180	332
77	回龙镇	许屋村			3218	180	332
78	回龙镇	松山村			3218	180	332
80	区片 2	第三级别	梅坑镇	新坪村	3432	200	362
81			梅坑镇	长坪村	3432	200	362
84			梅坑镇	徐坑村	3432	200	362
85			梅坑镇	清水村	3432	200	362
87			梅坑镇	黄柏村	3432	200	362
88			梅坑镇	禾溪村	3432	200	362
89			梅坑镇	新正村	3432	200	362
90			梅坑镇	小正村	3432	200	362
91			梅坑镇	司前村	3432	200	362
92			梅坑镇	茶坑村	3432	200	362

序号	区片划分	级别划分	因素量化		商服用地(容积率 2.5 地面地价)	工业用地(容积率 1.0 地面地价)	行政村综合单价
			镇(街)	行政村			
93	区片 3	第一级别	沙田镇	善塘村	5363	200	458
94			沙田镇	白楼村	5363	200	458
95	区片 3	第一级别	遥田镇	茶江村	2574	145	266
96			遥田镇	竹岭村	2574	145	266
97			遥田镇	半陂村	4826	170	403
98			遥田镇	江下村	4826	170	403
99			遥田镇	联丰村	2574	145	266
100			区片 3	第一级别	黄礞镇	雪梅村	4612
101	区片 3	第二级别	沙田镇	天中村	3003	170	312
102			沙田镇	缠良村	3003	170	312
103			沙田镇	咸水村	3003	170	312
104			沙田镇	龙潭村	3003	170	312
105			沙田镇	阳福村	3003	170	312
106			沙田镇	长引村	3003	170	312
107			沙田镇	金青村	3003	170	312
108			沙田镇	河洞村	3003	170	312
109			沙田镇	长春村	3003	170	312
110			沙田镇	排岭村	3003	170	312
111			沙田镇	羊石村	3003	170	312
112			沙田镇	乌石村	3003	170	312
113			沙田镇	新岭村	3003	170	312
114			沙田镇	下埔村	3003	170	312
115			沙田镇	叶屋村	3003	170	312
116	区片 3	第二级别	遥田镇	新群村	2574	145	266
117			遥田镇	南坑村	2574	145	266
118			遥田镇	左坑村	2574	145	266
119			遥田镇	长安村	2574	145	266
120			遥田镇	高石村	2574	145	266
121			遥田镇	大马村	2574	145	266
122			遥田镇	维新村	2574	145	266
123			遥田镇	大埔村	2574	145	266

序号	区片划分	级别划分	因素量化		商服用地(容积率 2.5 地面地价)	工业用地(容积率 1.0 地面地价)	行政村综合单价
			镇(街)	行政村			
124			遥田镇	高墩村	2574	145	266
125			遥田镇	茶西村	2574	145	266
126			遥田镇	石教村	2574	145	266
127			遥田镇	金山村	2574	145	266
128			遥田镇	旗寮村	2574	145	266
129			遥田镇	桃源村	2574	145	266
130	区片 3	第二级别	黄礞镇	三坑村	2360	140	251
131			黄礞镇	梁坝村	2360	140	251
132			黄礞镇	高群村	2360	140	251
133			黄礞镇	黄沙坑村	2360	140	251
134			黄礞镇	三岔村	2360	140	251
135			黄礞镇	梅溪村	2360	140	251
136			黄礞镇	雪峒村	2360	140	251
137			黄礞镇	营盘村	2360	140	251
138			黄礞镇	下黄村	2360	140	251
139			黄礞镇	西草村	2360	140	251
140			黄礞镇	秋峒村	2360	140	251
141			黄礞镇	茶峒村	2360	140	251

(6) 新丰县各行政村面积及比例

表 11-9 新丰县各行政村面积及比例

序号	区片划分	级别划分	因素量化		行政村面积(亩)	行政村面积所占该镇(街)面积的比例
			镇(街)	行政村		
1	区片 1	第一级别	丰城街道	紫城村	422.70	0.0479
2			丰城街道	横江村	501.99	0.0569
3			丰城街道	龙江村	712.96	0.0807
4			丰城街道	龙文村	341.02	0.0386
5			丰城街道	龙围村	131.35	0.0149
6			丰城街道	会前村	2315.69	0.2623
7			丰城街道	黄陂村	1291.18	0.1462
8			丰城街道	松园村	941.41	0.1066

序号	区片划分	级别划分	因素量化		行政村面积 (亩)	行政村面积 所占该镇 (街)面积的 比例
			镇(街)	行政村		
9			丰城街道	罗峒村	861.05	0.0975
10			丰城街道	城西村	153.09	0.0173
11			丰城街道	新塘村	120.12	0.0136
12			丰城街道	城东村	576.97	0.0653
13			丰城街道	大洞村	459.75	0.0522
14			区片 1	第二级别	丰城街道	长陂村
15	丰城街道	双良村			523.77	0.4732
16	丰城街道	坳头村			151.74	0.1371
17	区片 1	第三级别	丰城街道	岳城村	1518.38	0.1146
18			丰城街道	横坑村	1298.47	0.098
19			丰城街道	洞下村	1630.26	0.1231
20			丰城街道	高桥村	1486.41	0.1122
21			丰城街道	文长村	299.69	0.0226
22			丰城街道	邹峒村	678.33	0.0512
23			丰城街道	鲁古村	2392.37	0.1806
24			丰城街道	板岭村	2678.78	0.2022
25			丰城街道	朱峒村	1265.14	0.0955
26	区片 2	第一级别	马头镇	乌石岗村	194.58	0.0978
27			马头镇	潭石村	1188.41	0.5975
28			马头镇	湖塘村	311.54	0.1566
29			马头镇	雅盖村	294.5	0.1481
30	区片 2	第一级别	回龙镇	回龙村	392.65	0.2606
31			回龙镇	来石村	1113.91	0.7394
32	区片 2	第一级别	梅坑镇	梅西村	651.35	0.1191
33			梅坑镇	梅南村	893.61	0.1634
34			梅坑镇	梅坑村	1765.01	0.3226
35			梅坑镇	梅中村	474.55	0.0867
36			梅坑镇	梅东村	646.28	0.1181
37			梅坑镇	张田村	1039.71	0.1901
38	区片 2	第二级别	马头镇	秀坑村	342.1	0.0247
39			马头镇	秀田村	440.81	0.0318
40			马头镇	湾田村	1994.2	0.1438

序号	区片划分	级别划分	因素量化		行政村面积 (亩)	行政村面积 所占该镇 (街)面积的 比例
			镇(街)	行政村		
41			马头镇	罗陂村	708.37	0.0511
42			马头镇	上湾村	2863	0.2065
43			马头镇	层坑村	2518.58	0.1817
44			马头镇	军一村	229.34	0.0165
45			马头镇	军二村	484.7	0.035
46			马头镇	军三村	578.15	0.0417
47			马头镇	张田坑村	1623.19	0.1171
48			马头镇	福水村	397.19	0.0286
49			马头镇	雅坑村	417.6	0.0301
50			马头镇	羌坑村	1267.57	0.0914
64			回龙镇	正子村	669.83	0.1176
65			回龙镇	井塘村	274.27	0.0481
66			回龙镇	古塘村	918.53	0.1612
68	区片 2	第二级别	回龙镇	新村村	1253.43	0.22
69			回龙镇	塘村村	490.44	0.0861
72			回龙镇	官坪村	519.56	0.0912
75			回龙镇	鸡岭村	1570.7	0.2757
79			梅坑镇	大岭村	1565.37	0.2048
82	区片 2	第二级别	梅坑镇	长江村	3241.65	0.4242
83			梅坑镇	利坑村	1782.39	0.2332
86			梅坑镇	华溪村	1053.07	0.1378
40			马头镇	坪山村	2136.83	0.0629
41			马头镇	塘尾村	3405.57	0.1003
42			马头镇	岭头村	243.52	0.0072
43			马头镇	寨下村	3578.68	0.1054
44			马头镇	水背村	2140	0.063
45	区片 2	第三级别	马头镇	文义村	5452.56	0.1606
46			马头镇	路下村	3881.21	0.1143
47			马头镇	石角村	1899.46	0.0559
48			马头镇	桐木山村	699.77	0.0206
49			马头镇	横岭村	2393.23	0.0705
57			马头镇	科罗村	3483.69	0.1026

序号	区片划分	级别划分	因素量化		行政村面积 (亩)	行政村面积 所占该镇 (街)面积的 比例		
			镇(街)	行政村				
60			马头镇	大陂村	2309.59	0.068		
63			马头镇	板岭下村	2331.66	0.0687		
67			区片 2	第三级别	回龙镇	合子村	842.1	0.1068
70	回龙镇	丘姚村			227.73	0.0289		
71	回龙镇	楼下村			175.77	0.0223		
73	回龙镇	锁峒村			1048.91	0.133		
74	回龙镇	良洞村			1496.28	0.1897		
76	回龙镇	蒲昌村			1666.44	0.2113		
77	回龙镇	许屋村			1379.01	0.1749		
78	回龙镇	松山村			1049.34	0.1331		
80	区片 2	第三级别			梅坑镇	新坪村	2428.25	0.1536
81					梅坑镇	长坪村	3311.56	0.2095
84			梅坑镇	徐坑村	1310.86	0.0829		
85			梅坑镇	清水村	1327.3	0.084		
87			梅坑镇	黄柏村	812.52	0.0514		
88			梅坑镇	禾溪村	1317.46	0.0833		
89			梅坑镇	新正村	1547.86	0.0979		
90			梅坑镇	小正村	1016.15	0.0643		
91			梅坑镇	司前村	1737.7	0.1099		
92			梅坑镇	茶坑村	999.26	0.0632		
93			区片 3	第一级别	沙田镇	善塘村	1421.82	0.9064
94					沙田镇	白楼村	146.86	0.0936
95	区片 3	第一级别	遥田镇	茶江村	896.99	0.2876		
96			遥田镇	竹岭村	369.66	0.1185		
97			遥田镇	半陂村	518.81	0.1664		
98			遥田镇	江下村	369.5	0.1185		
99			遥田镇	联丰村	963.44	0.309		
100	区片 3	第一级别	黄礞镇	雪梅村	1326.39	1		
101	区片 3	第二级别	沙田镇	天中村	2619.58	0.1161		
102			沙田镇	缠良村	2447.26	0.1085		
103			沙田镇	咸水村	362.08	0.0161		
104			沙田镇	龙潭村	572.56	0.0254		

序号	区片划分	级别划分	因素量化		行政村面积 (亩)	行政村面积 所占该镇 (街)面积的 比例		
			镇(街)	行政村				
105			沙田镇	阳福村	872.89	0.0387		
106			沙田镇	长引村	1734.32	0.0769		
107			沙田镇	金青村	2869.58	0.1272		
108			沙田镇	河洞村	2180.09	0.0966		
109			沙田镇	长春村	765.41	0.0339		
110			沙田镇	排岭村	777.11	0.0345		
111			沙田镇	羊石村	727.33	0.0322		
112			沙田镇	乌石村	1350.85	0.0599		
113			沙田镇	新岭村	612.48	0.0272		
114			沙田镇	下埔村	1959.76	0.0869		
115			沙田镇	叶屋村	2705.52	0.1199		
116			区片 3	第二级别	遥田镇	新群村	819.43	0.0505
117					遥田镇	南坑村	1298.86	0.0801
118					遥田镇	左坑村	1209.51	0.0746
119					遥田镇	长安村	398.39	0.0246
120	遥田镇	高石村			515.79	0.0318		
121	遥田镇	大马村			898.89	0.0554		
122	遥田镇	维新村			1484.48	0.0915		
123	遥田镇	大埔村			2191.13	0.1351		
124	遥田镇	高墩村			1250.17	0.0771		
125	遥田镇	茶西村			623.9	0.0385		
126	遥田镇	石教村			1085.14	0.0669		
127	遥田镇	金山村			779.54	0.048		
128	遥田镇	旗寮村			1432.36	0.0883		
129	遥田镇	桃源村	2236.23	0.1376				
130	区片 3	第二级别	黄礞镇	三坑村	1930.27	0.0802		
131			黄礞镇	梁坝村	1088.76	0.0453		
132			黄礞镇	高群村	867.2	0.0361		
133			黄礞镇	黄沙坑村	2337.73	0.0972		
134			黄礞镇	三岔村	3538.11	0.1471		
135			黄礞镇	梅溪村	585.76	0.0244		
136			黄礞镇	雪峒村	4031.52	0.1676		

序号	区片划分	级别划分	因素量化		行政村面积 (亩)	行政村面积 所占该镇 (街)面积的 比例
			镇(街)	行政村		
137			黄礞镇	营盘村	1672.24	0.0695
138			黄礞镇	下黄村	1520.91	0.0632
139			黄礞镇	西草村	1830.48	0.0761
140			黄礞镇	秋峒村	1907.12	0.0793
141			黄礞镇	茶峒村	2743.98	0.114

(7) 期日修正

根据中国城市地价动态监测数据, 韶关市地价水平如下表:

表 11-10 韶关市地价水平

年份季度度 地价水平 (元/平方米)	2018 年	2019 年				2020 年	
	第 4 季度	第 1 季度	第 2 季度	第 3 季度	第 4 季度	第 1 季度	第 2 季度
土地用途							
商业	5019	5044	5067	5084	5108	5099	5092
工业	307	309	310	310	312	312	312

2018 年第 4 季度与 2020 年第 2 季度相隔 6 个季度, 则每季度增长指数
 $= [(2020 \text{ 年第 } 2 \text{ 季度地价} \div 2018 \text{ 年第 } 4 \text{ 季度地价})^{(1 \div 6)}] - 1$, 期日修正
 系数 $= (1 + \text{每季度增长指数})^7$ 。

以商业地为例:

每季度增长指数 $= [(5092 \div 5019)^{(1 \div 6)}] - 1 = 0.0024$

商业地期日修正系数 $= (1 + 0.0024)^7 = 1.0169$

同理, 工业地期日修正系数 $= 1.0191$

综合修正系数 $= \text{商业地期日修正系数} \times 5\% + \text{工业地期日修正系数} \times 95\% = 1.019$

(8) 商服集聚度修正、其他因素修正

① 商服集聚度修正: 对位于没有设定路线价地段的批发市场、专业市场

等商服比较集聚的区域，根据对批发市场、专业市场区域内商铺和周围非批发市场、专业市场区域商铺的租金、售价商铺的差异程度的统计分析，确定商服集聚度修正系数，修正幅度一般为 0-10%。

估价人员通过房地产报刊信息、实地和网络调查等途径了解了估价对象商服集聚度情况，各区片级别商服集聚度修正如下：

表 11-11 商服集聚度修正表

区片	级别	商服集聚度	商服集聚度修正系数
区片 1	第一级别	优	10%
	第二级别	优	10%
	第三级别	较劣	-10%
区片 2	第一级别	一般	0%
	第二级别	较劣	-10%
	第三级别	劣	-15%
区片 3	第一级别	一般	0%
	第二级别	较劣	-10%

②其他因素修正：对于地价成果基准日后因城市规划（如：土地利用限制、周边规划用途等）、路网结构（如：道路拓宽、新增道路等）、景观条件（如：临江景观、自然灾害等）等区域因素发生巨大改变或是出现其它个别因素中未提及的个别因素条件并对土地价格产生重大影响，在不违反《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级》等相关法律法规前提下，可根据宗地地价实际情况由评估人员自行确定具体修正幅度，但修正幅度不宜超过 $\pm 10\%$ 。

根据委托方介绍、《韶关市新丰县土地利用总体规划（2010-2020 年）新丰县重点建设项目用地布局示意图》等资料，其他因素修正如下表：

表 11-12 其他因素修正系数表

区片	级别	其他因素	其他因素修正系数
区片 1	第一级别	较优	5%
	第二级别	较优	5%
	第三级别	较优	5%
区片 2	第一级别	一般	0%
	第二级别	较劣	-10%
	第三级别	劣	-15%
区片 3	第一级别	一般	0%
	第二级别	较劣	-10%

(9) 混合地类补偿标准

混合地类补偿标准=Σ（行政村综合单价×行政村面积所占该镇（街）面积的比例）×（1+商服集聚度修正）×期日修正×（1+其它因素修正）

以区片 3 第一级别沙田镇为例，

区片 3 第一级别沙田镇混合地类补偿标准=（458×0.9064+458×0.0936）×（1+0%）×1.019×（1+0%）=467 元/平方米（取整）

表 11-13 新丰县各行政村混合地类补偿标准表

单位：元/平方米

序号	区片划分	级别划分	因素量化		行政村综合单价	行政村面积所占该镇（街）面积的比例	商服集聚度修正	期日修正	其它因素修正	区片级别综合单价（元/m ² ）
			镇（街）	行政村						
1	区片 1	第一级别	丰城街道	紫城村	598	0.0479	10%	1.019	5%	712
2			丰城街道	横江村	198	0.0569				
3			丰城街道	龙江村	198	0.0807				
4			丰城街道	龙文村	224	0.0386				
5			丰城街道	龙围村	751	0.0149				
6			丰城街道	会前村	751	0.2623				
7			丰城街道	黄陂村	694	0.1462				
8			丰城街道	松园村	694	0.1066				
9			丰城街道	罗峒村	598	0.0975				
10			丰城街道	城西村	882	0.0173				
11			丰城街道	新塘村	388	0.0136				
12			丰城街道	城东村	882	0.0653				

序号	区片划分	级别划分	因素量化		行政村综合单价	行政村面积所占该镇(街)面积的比例	商服集聚度修正	期日修正	其它因素修正	区片级别综合单价(元/m ²)
			镇(街)	行政村						
13	区片1	第二级别	丰城街道	大洞村	388	0.0522	10%	1.019	5%	233
14			丰城街道	长陂村	198	0.3897				
15			丰城街道	双良村	198	0.4732				
16			丰城街道	坳头村	198	0.1371				
17	区片1	第三级别	丰城街道	岳城村	198	0.1146	-10%	1.019	5%	191
18			丰城街道	横坑村	198	0.098				
19			丰城街道	洞下村	198	0.1231				
20			丰城街道	高桥村	198	0.1122				
21			丰城街道	文长村	198	0.0226				
22			丰城街道	邹峒村	198	0.0512				
23			丰城街道	鲁古村	198	0.1806				
24			丰城街道	板岭村	198	0.2022				
25			丰城街道	朱峒村	198	0.0955				
26	区片2	第一级别	马头镇	乌石岗村	383	0.0978	0%	1.019	0%	418
27			马头镇	潭石村	383	0.5975				
28			马头镇	湖塘村	559	0.1566				
29			马头镇	雅盖村	383	0.1481				
30	区片2	第一级别	回龙镇	回龙村	488	0.2606	0%	1.019	0%	380
31			回龙镇	来石村	332	0.7394				
32	区片2	第一级别	梅坑镇	梅西村	362	0.1191	0%	1.019	0%	423
33			梅坑镇	梅南村	362	0.1634				
34			梅坑镇	梅坑村	528	0.3226				
35			梅坑镇	梅中村	362	0.0867				
36			梅坑镇	梅东村	362	0.1181				
37			梅坑镇	张田村	362	0.1901				
38	区片2	第二级别	马头镇	秀坑村	383	0.0247	-10%	1.019	-10%	316
39			马头镇	秀田村	383	0.0318				
40			马头镇	湾田村	383	0.1438				
41			马头镇	罗陂村	383	0.0511				
42			马头镇	上湾村	383	0.2065				
43			马头镇	层坑村	383	0.1817				

序号	区片划分	级别划分	因素量化		行政村综合单价	行政村面积所占该镇(街)面积的比例	商服集聚度修正	期日修正	其它因素修正	区片级别综合单价(元/m ²)						
			镇(街)	行政村												
44			马头镇	军一村	383	0.0165										
45			马头镇	军二村	383	0.035										
46			马头镇	军三村	383	0.0417										
47			马头镇	张田坑村	383	0.1171										
48			马头镇	福水村	383	0.0286										
49			马头镇	雅坑村	383	0.0301										
50			马头镇	羌坑村	383	0.0914										
64			区片2	第二级别	回龙镇	正子村					332	0.1176	-10%	1.019	-10%	274
65					回龙镇	井塘村					332	0.0481				
66	回龙镇	古塘村			332	0.1612										
68	回龙镇	新村村			332	0.22										
69	回龙镇	塘村村			332	0.0861										
72	回龙镇	官坪村			332	0.0912										
75	回龙镇	鸡岭村			332	0.2757										
79	区片2	第二级别	梅坑镇	大岭村	362	0.2048	-10%	1.019	-10%	299						
82			梅坑镇	长江村	362	0.4242										
83			梅坑镇	利坑村	362	0.2332										
86			梅坑镇	华溪村	362	0.1378										
40	区片2	第三级别	马头镇	坪山村	383	0.0629	-15%	1.019	-15%	282						
41			马头镇	塘尾村	383	0.1003										
42			马头镇	岭头村	383	0.0072										
43			马头镇	寨下村	383	0.1054										
44			马头镇	水背村	383	0.063										
45			马头镇	文义村	383	0.1606										
46			马头镇	路下村	383	0.1143										
47			马头镇	石角村	383	0.0559										
48			马头镇	桐木山村	383	0.0206										
49			马头镇	横岭村	383	0.0705										
57			马头镇	科罗村	383	0.1026										
60			马头镇	大陂村	383	0.068										
63			马头镇	板岭下村	383	0.0687										

序号	区片划分	级别划分	因素量化		行政村综合单价	行政村面积所占该镇(街)面积的比例	商服集聚度修正	期日修正	其它因素修正	区片级别综合单价(元/m ²)
			镇(街)	行政村						
67	区片2	第三级别	回龙镇	合子村	332	0.1068	-15%	1.019	-15%	244
70			回龙镇	丘姚村	332	0.0289				
71			回龙镇	楼下村	332	0.0223				
73			回龙镇	锁岙村	332	0.133				
74			回龙镇	良洞村	332	0.1897				
76			回龙镇	蒲昌村	332	0.2113				
77			回龙镇	许屋村	332	0.1749				
78			回龙镇	松山村	332	0.1331				
80	区片2	第三级别	梅坑镇	新坪村	362	0.1536	-15%	1.019	-15%	267
81			梅坑镇	长坪村	362	0.2095				
84			梅坑镇	徐坑村	362	0.0829				
85			梅坑镇	清水村	362	0.084				
87			梅坑镇	黄柏村	362	0.0514				
88			梅坑镇	禾溪村	362	0.0833				
89			梅坑镇	新正村	362	0.0979				
90			梅坑镇	小正村	362	0.0643				
91			梅坑镇	司前村	362	0.1099				
92			梅坑镇	茶坑村	362	0.0632				
93	区片3	第一级别	沙田镇	善塘村	458	0.9064	0%	1.019	0%	467
94			沙田镇	白楼村	458	0.0936				
95	区片3	第一级别	遥田镇	茶江村	266	0.2876	0%	1.019	0%	311
96			遥田镇	竹岭村	266	0.1185				
97			遥田镇	半陂村	403	0.1664				
98			遥田镇	江下村	403	0.1185				
99			遥田镇	联丰村	266	0.309				
100	区片3	第一级别	黄礞镇	雪梅村	383	1	0%	1.019	0%	390
101	区片3	第二级别	沙田镇	天中村	312	0.1161	-10%	1.019	-10%	258
102			沙田镇	缠良村	312	0.1085				
103			沙田镇	咸水村	312	0.0161				
104			沙田镇	龙潭村	312	0.0254				
105			沙田镇	阳福村	312	0.0387				

序号	区片划分	级别划分	因素量化		行政村综合单价	行政村面积所占该镇(街)面积的比例	商服集聚度修正	期日修正	其它因素修正	区片级别综合单价(元/m ²)						
			镇(街)	行政村												
106			沙田镇	长引村	312	0.0769										
107			沙田镇	金青村	312	0.1272										
108			沙田镇	河洞村	312	0.0966										
109			沙田镇	长春村	312	0.0339										
110			沙田镇	排岭村	312	0.0345										
111			沙田镇	羊石村	312	0.0322										
112			沙田镇	乌石村	312	0.0599										
113			沙田镇	新岭村	312	0.0272										
114			沙田镇	下埔村	312	0.0869										
115			沙田镇	叶屋村	312	0.1199										
116			区片3	第二级别	遥田镇	新群村					266	0.0505	-10%	1.019	-10%	220
117					遥田镇	南坑村					266	0.0801				
118					遥田镇	左坑村					266	0.0746				
119					遥田镇	长安村					266	0.0246				
120	遥田镇	高石村			266	0.0318										
121	遥田镇	大马村			266	0.0554										
122	遥田镇	维新村			266	0.0915										
123	遥田镇	大埔村			266	0.1351										
124	遥田镇	高墩村			266	0.0771										
125	遥田镇	茶西村			266	0.0385										
126	遥田镇	石教村			266	0.0669										
127	遥田镇	金山村			266	0.048										
128	遥田镇	旗寮村			266	0.0883										
129	遥田镇	桃源村			266	0.1376										
130	区片3	第二级别	黄礞镇	三坑村	251	0.0802	-10%	1.019	-10%	207						
131			黄礞镇	梁坝村	251	0.0453										
132			黄礞镇	高群村	251	0.0361										
133			黄礞镇	黄沙坑村	251	0.0972										
134			黄礞镇	三岔村	251	0.1471										
135			黄礞镇	梅溪村	251	0.0244										
136			黄礞镇	雪峒村	251	0.1676										

序号	区片划分	级别划分	因素量化		行政村综合单价	行政村面积所占该镇(街)面积的比例	商服集聚度修正	期日修正	其它因素修正	区片级别综合单价(元/m ²)
			镇(街)	行政村						
137			黄礞镇	营盘村	251	0.0695				
138			黄礞镇	下黄村	251	0.0632				
139			黄礞镇	西草村	251	0.0761				
140			黄礞镇	秋峒村	251	0.0793				
141			黄礞镇	茶峒村	251	0.114				

(二) 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。计算公式为:

$$P = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times \text{年期修正系数} \times \text{个别因素修正}$$

$$= (P_e + R_3) \times \text{年期修正系数} \times \text{个别因素修正}$$

式中:

P--土地价格

E_a--土地取得费

E_d--土地开发费

T--相关税费

R₁--利息

R₂--利润

R₃--土地增值收益

P_e--土地成本价格

1、土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付

的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用），该费用主要包括征地补偿费（含土地补偿费、劳动力安置补偿费、青苗补偿费及地上物补偿）、征地管理费、耕地占用税、耕地垦复基金等。

A、土地取得费

①土地补偿费及安置补助费

根据《新丰县区片综合地价》，结果见下表：

表 11-14 新丰县征地区片综合地价表

区片编号	区片范围描述	区片综合地价（元/亩）
1	丰城街道	45600
2	马头镇、回龙镇	42400
3	梅坑镇、沙田镇、遥田镇、黄礫镇	39400

丰城街道的土地补偿和人口安置补助费= $45600 \div 666.67=68.4$ 元/ m^2 ；同理，马头镇、回龙镇的土地补偿和人口安置补助费为 63.6 元/ m^2 ；梅坑镇、沙田镇、遥田镇、黄礫镇的土地补偿和人口安置补助费为 59.1 元/ m^2 。

②青苗补偿费

根据估价人员调查了解，待估宗地所在区域以耕地为主，根据《关于印发〈新丰县土地及房屋征收补偿安置办法〉的通知》（新府〔2015〕35号），按水稻每亩最高补偿 1200 元。则：青苗补偿费为 1.8 元/ m^2 。

B、相关税费

①征地管理费

根据《广东省物价局关于取消和降低涉及住房建设收费的通知》（粤价〔2001〕323号）：征地管理费按征地补偿总额的 1.4%-2.1% 计收；又根据《惠州市财政局文件（惠财综〔2014〕54号）》，从 2014 年起，对涉企收费市县（区）级收入实行减免政策，其中，2014 年 1 月 1 日起至 2014 年 12 月 31 日，对涉

企收费（详见附件）市县（区）级收入部分先依法全额征收，年终清算返还一半至企业；2015年起实行免征政策，则：征地管理费为 0 元/m²。

②耕地占用税

根据《广东省财政厅 广东省地方税务局 广东省国土资源厅关于核定韶关市耕地占用税适用税额的批复》（粤财法[2009]49号），韶关市新丰县为 30 元/m²，则：耕地占用税为 30 元/m²。

③耕地开垦费

根据《广东省非农业建设补充耕地管理办法》已经 2010 年 5 月 28 日广东省人民政府第十一届 54 次常务会议通过，现予公布，自 2010 年 9 月 1 日起施行。耕地开垦费按照如下标准缴纳（按照每平方米计）：（一）县、县级市辖区内 18 元；（二）地级以上市辖区内（不含所辖县、县级市）28 元。占用基本农田的，耕地开垦费每平方米加收 20 元。则：耕地开垦费为 18 元/m²。

④农民养老保险资助资金

根据《转发省人力资源社会保障厅关于进一步做好我省被征地农民养老保障工作意见的通知》（粤府办〔2010〕41号）文件要求，征收农用地以被征收农用地面积除以 2002 年年末被征地单位（行政村）人均农用地面积，计算出土地供养人数，再以供养人数乘以被征地单位 16 岁以上的人口比例计算出需保障人数；当计算出的需保障人数超过被征地单位 16 岁以上人口时，以实际需保障人数计算社保费。

由于无法获取 2002 年年末各行政村人均农用地面积数据以及行政村每年 16 岁以上的人口比例或有变化，本报告通过对新丰县近三年征地成本数据进行统计，获知新丰县区片 1 近三年被征地农民养老保障资金约为 17 元/m²，

区片 2 被征地农民养老保障资金约为 9 元/m²，区片 3 被征地农民养老保障资金约为 6 元/m²。

表 11-15 农民养老保险资助资金明细表

区片	涉及被征地单位	农用地面积 (亩)	应纳入养老保 障范围人数 (人)	应计提养老保 障费(15年) (万元)	被征地农民养老 保障资金(元/m ²)	被征地农民养 老保障资金平 均值(元/m ²)
区片 1	新丰县丰城街道横江村第十三经济合作社	1.5735	1	1.98	19	17
	新丰县丰城街道龙围村第五经济合作社	1.7985	3	5.94	17	
	新丰县丰城街道龙围村第九经济合作社	2.0805	3	5.94	14	
区片 2	新丰县回龙镇井塘村第八经济合作社	3.084	2	3.96	10	9
	新丰县回龙镇松山经济联合社	3.246	3	5.94	9	
	新丰县梅坑镇长江村八一组经济合作社	3.357	3	5.94	9	
区片 3	新丰县遥田镇茶江村上围二、上围一经济合作社	5.2245	1	1.98	6	6

2、土地开发费

参考《新丰县 2018 年城镇基准地价更新成果》的宗地开发程度修正表如下：

表 11-16 土地开发程度修正值表

土地开 发程度	开发项目及成本(元/m ²)						合计 (元/m ²)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整	
开发费用	10~25	10~25	20~50	5~15	15~40	10~40	70~195

根据本次价格内涵土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水，宗地红线内场地平整），结合区域的实际情况，区片 1 第一、二级别开发费用取中间值，即 132.5 元/m²；其余开发费用均取最小值，即 70 元/平方米。

3、投资利息

投资利息为土地取得及开发过程中所投入资金应计的利息，根据待估宗

地的开发程度和开发规模，设定土地开发周期为一年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的1年以内（含1年）短期贷款利息率为4.35%，假设土地取得费及相关税费在征地时一次性投入，开发费用在开发期内均匀投入，故投资利息 = （土地取得费用+相关税费） × [（1+4.35%）^{开发周期}-1]+开发费用 × [（1+4.35%）^{开发周期/2}-1]

丰城街道第一、二级别投资利息 = （68.4+1.8+0+30+18+17） × [（1+4.35%）¹-1]+132.5 × [（1+4.35%）^{1/2}-1] = 8.73 元/m²。

同理，丰城街道第三级别投资利息为 7.39 元/m²，马头镇、回龙镇投资利息为 6.83 元/m²，梅坑镇投资利息为 6.63 元/m²，沙田镇、遥田镇、黄磜镇投资利息为 6.5 元/m²。

4、开发利润

土地开发投资的目的是获取开发利润，由于土地经过投资者的开发，提高了土地的收益性能，从而给用地单位带来利润。不同行业的土地利用程度不同，参考国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值》，开发利润率一般为10-20%。

开发利润 = （土地取得费用+相关税费+开发费用） × 开发利润率

本次评估综合考虑新丰县土地开发投资回报情况，确定新丰县各区片级别开发利润率及开发利润如下：

表 11-17 新丰县各区片级别开发利润率及开发利润表

区片	级别	开发利润率	开发利润（元/m ² ）
区片 1	第一级别	15%	40.16
	第二级别	15%	40.16
	第三级别	12.5%	25.65
区片 2(马头镇、回龙镇)	第一级别	7.5%	14.43
	第二级别	5%	9.62
	第三级别	2.5%	4.81

区片	级别	开发利润率	开发利润(元/m ²)
区片2(梅坑镇)	第一级别	7.5%	14.09
	第二级别	5%	9.4
	第三级别	2.5%	4.7
区片3	第一级别	5%	9.25
	第二级别	2.5%	4.62

5、土地增值收益

土地增值收益是待估宗地因用途改变或进行土地开发,达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加。本次土地增值收益参考《广东省土地估价实用技术指引》,采用当地政府的土地出让金为标准,并结合估价对象及所在区域的实际情况,土地增值收益率一般为10-20%。

土地增值收益=(土地取得费及税费+开发费用+投资利息+开发利润)×土地增值收益率

本次评估综合考虑新丰县土地增值收益情况,确定新丰县各区片级别增值收益率及增值收益如下:

表 11-18 新丰县各区片级别土地增值收益率及土地增值收益表

区片	级别	土地增值收益率	土地增值收益(元/m ²)
区片1	第一级别	10%	31.66
	第二级别	10%	31.66
	第三级别	10%	23.82
区片2(马头镇、回龙镇)	第一级别	7.5%	16.02
	第二级别	5%	10.44
	第三级别	2.5%	5.1
区片2(梅坑镇)	第一级别	7.5%	15.65
	第二级别	5%	10.2
	第三级别	2.5%	4.98
区片3	第一级别	5%	10.03
	第二级别	2.5%	4.9

6、年期修正

当估价对象剩余使用年限不是法定最高年限时,才进行使用年期修正。

本次估价设定估价对象剩余使用年限为法定最高年限，故此不作年期修正。

7、个别因素修正

本次评估综合考虑新丰县各镇街发展情况，确定新丰县各区片级别个别因素修正如下：

表 11-19 新丰县各区片级别个别因素修正表

区片	级别	个别因素修正
区片 1	第一级别	20%
	第二级别	20%
	第三级别	20%
区片 2	第一级别	10%
	第二级别	-20%
	第三级别	-30%
区片 3	第一级别	-10%
	第二级别	-30%

8、成本逼近法计算表

土地单价=（土地取得费+相关税费+开发费用+投资利息+投资利润+土地增值收益）×年期修正×个别因素修正

表 11-20 成本逼近法计算表

单位：元/m²

区片	级别	土地取得费		相关税费				土地开发费	投资利息	开发利润	土地增值收益	年期修正系数	个别因素修正	最终单价
		土地补偿费及安置补助费	青苗补偿费	征地管理费	耕地占用税	耕地开垦费	农民养老保险资助资金							
区片 1	第一级别	68.4	1.8	0	30	18	17	132.5	8.73	40.16	31.66	1	1.2	418
	第二级别	68.4	1.8	0	30	18	17	132.5	8.73	40.16	31.66	1	1.2	418
	第三级别	68.4	1.8	0	30	18	17	70	7.39	25.65	23.82	1	1.2	314
区片 2 (马头镇、回龙镇)	第一级别	63.6	1.8	0	30	18	9	70	6.83	14.43	16.02	1	1.1	253
	第二级别	63.6	1.8	0	30	18	9	70	6.83	9.62	10.44	1	0.8	175
	第三级别	63.6	1.8	0	30	18	9	70	6.83	4.81	5.1	1	0.7	146
区片 2 (梅坑镇)	第一级别	59.1	1.8	0	30	18	9	70	6.63	14.09	15.65	1	1.1	247
	第二级别	59.1	1.8	0	30	18	9	70	6.63	9.4	10.2	1	0.8	171
	第三级别	59.1	1.8	0	30	18	9	70	6.63	4.7	4.98	1	0.7	143
区片 3	第一级别	59.1	1.8	0	30	18	6	70	6.5	9.25	10.03	1	0.9	190
	第二级别	59.1	1.8	0	30	18	6	70	6.5	4.62	4.9	1	0.7	141

(三) 地价确定

按照地价评估的基本原则和估价程序，经过上述两种估价方法测算，结果如下表：

表 11-21 各区片级别方法结果明细表

地区	区片	级别	镇 (街)	行政村	基准地价系数修正法补偿价(元/m ²)	成本逼近法补偿价(元/m ²)
新丰县	区片 1	第一级别	丰城街道	紫城村、横江村、龙江村、龙文村、龙围村、会前村、黄陂村、松园村、罗峒村、城西村、新塘村、城东村、大洞村	712	418
		第二级别	丰城街道	长陂村、双良村、坳头村	233	418
		第三级别	丰城街道	岳城村、横坑村、洞下村、高桥村、文长村、邹峒村、鲁古村、板岭村、朱峒村	191	314
	区片 2	第一级别	马头镇	乌石岗村、潭石村、湖塘村、雅盖村	418	253
			回龙镇	回龙村、来石村	380	253
			梅坑镇	梅西村、梅南村、梅坑村、梅中村、梅东村、张田村	423	247
		第二级别	马头镇	秀坑村、秀田村、湾田村、罗陂村、上湾村、层坑村、军一村、军二村、军三村、张田坑村、福水村、雅坑村、羌坑村	316	175
			回龙镇	正子村、井塘村、古塘村、新村村、塘村村、官坪村、鸡岭村	274	175
			梅坑镇	大岭村、长江村、利坑村、华溪村	299	171
		第三级别	马头镇	坪山村、塘尾村、岭头村、寨下村、水背村、文义村、路下村、石角村、桐木山村、横岭村、科罗村、大陂村、板岭下村	282	146
			回龙镇	合子村、丘姚村、楼下村、锁峒村、良洞村、蒲昌村、许屋村、松山村	244	146
			梅坑镇	新坪村、长坪村、徐坑村、清水村、黄柏村、禾溪村、新正村、小正村、司前村、茶坑村	267	143
	区片 3	第一级别	沙田镇	善塘村、白楼村	467	190
			遥田镇	茶江村、竹岭村、半陂村、江下村、联丰村	311	190
			黄礞镇	雪梅村	390	190

地区	区片	级别	镇 (街)	行政村	基准地价系数修正法补偿价(元/m ²)	成本逼近法补偿价(元/m ²)
		第二级别	沙田镇	天中村、缠良村、咸水村、龙潭村、阳福村、长引村、金青村、河洞村、长春村、排岭村、羊石村、乌石村、新岭村、下埔村、叶屋村	258	141
	遥田镇		新群村、南坑村、左坑村、长安村、高石村、大马村、维新村、大埔村、高墩村、茶西村、石教村、金山村、旗寮村、桃源村	220	141	
	黄礞镇		三坑村、梁坝村、高群村、黄沙坑村、三岔村、梅溪村、雪峒村、营盘村、下黄村、西草村、秋峒村、茶峒村	207	141	

两者的评估结果有一定差异，我们根据以下理由确定估价对象的最终价格：

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。基准地价是政府相关部门根据国家有关法律、法规的规定，结合实际情况，根据土地的不同区段、不同级别、不同用途而确定的土地使用权（单位地价或楼面地价）的平均价格，是政府宏观调控地产市场的控制价格，故可信度较高。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法，可信度亦较高。

经对比、分析，本次评估对基准地价系数修正法和成本逼近法分别取 50%、50%的权重。

各镇（街）在其级别所占面积比例如下：

表 11-22 各区片级别所占面积统计表

地区	区片	级别	镇(街)	行政村	面积(亩)	比例
新丰县	区片 1	第一级别	丰城街道	紫城村、横江村、龙江村、龙文村、龙围村、会前村、黄陂村、松园村、罗峒村、城西村、新塘村、城东村、大洞村	8829.28	100%
		第二级别	丰城街道	长陂村、双良村、坳头村	1106.85	100%
		第三级别	丰城街道	岳城村、横坑村、洞下村、高桥村、文长村、邹峒村、鲁古村、板岭村、朱峒村	13247.83	100%
	区片 2	第一级别	马头镇	乌石岗村、潭石村、湖塘村、雅盖村	1989.03	22.18%
			回龙镇	回龙村、来石村	1506.56	16.80%
			梅坑镇	梅西村、梅南村、梅坑村、梅中村、梅东村、张田村	5470.51	61.01%
		第二级别	马头镇	秀坑村、秀田村、湾田村、罗陂村、上湾村、层坑村、军一村、军二村、军三村、张田坑村、福水村、雅坑村、羌坑村	13864.8	50.97%
			回龙镇	正子村、井塘村、古塘村、新村村、塘村村、官坪村、鸡岭村	5696.76	20.94%
			梅坑镇	大岭村、长江村、利坑村、华溪村	7642.48	28.09%
		第三级别	马头镇	坪山村、塘尾村、岭头村、寨下村、水背村、文义村、路下村、石角村、桐木山村、横岭村、科罗村、大陂村、板岭下村	33955.77	58.90%
			回龙镇	合子村、丘姚村、楼下村、锁峒村、良洞村、蒲昌村、许屋村、松山村	7885.58	13.68%
			梅坑镇	新坪村、长坪村、徐坑村、清水村、黄柏村、禾溪村、新正村、小正村、司前村、茶坑村	15808.92	27.42%
	区片 3	第一级别	沙田镇	善塘村、白楼村	1568.68	26.09%
			遥田镇	茶江村、竹岭村、半陂村、江下村、联丰村	3118.4	51.85%
			黄礞镇	雪梅村	1326.39	22.06%
		第二级别	沙田镇	天中村、缠良村、咸水村、龙潭村、阳福村、长引村、金青村、河洞村、长春村、排岭村、羊石村、乌石村、新岭村、下埔村、叶屋村	22556.82	35.90%
			遥田镇	新群村、南坑村、左坑村、长安村、高石村、大马村、维新村、大埔村、高墩村、茶西村、石教村、金山村、旗寮村、桃源村	16223.82	25.82%
			黄礞镇	三坑村、梁坝村、高群村、黄沙坑村、三岔村、梅溪村、雪峒村、营盘村、下黄村、西草村、秋峒村、茶峒村	24054.08	38.28%

则各级别补偿价格如下:

区片 1 第一级别补偿价格 = $(712 \times 50\% + 418 \times 50\%) \times 100\% = 565$ (元/m²)
(取整), 即 37.67 万元/亩 (取至小数点后 2 位)

区片 1 第二级别补偿价格 = $(233 \times 50\% + 418 \times 50\%) \times 100\% = 326$ (元/m²) (取

整)，即 21.73 万元/亩（取至小数点后 2 位）

区片 1 第三级别补偿价格= $(191 \times 50\% + 314 \times 50\%) \times 100\% = 253$ (元/ m^2)（取整），即 16.87 万元/亩（取至小数点后 2 位）

区片 2 第一级别补偿价格= $(418 \times 50\% + 253 \times 50\%) \times 22.18\% + (380 \times 50\% + 253 \times 50\%) \times 16.8\% + (423 \times 50\% + 247 \times 50\%) \times 61.01\% = 332$ (元/ m^2)（取整），即 22.13 万元/亩（取至小数点后 2 位）

区片 2 第二级别补偿价格= $(316 \times 50\% + 175 \times 50\%) \times 50.97\% + (274 \times 50\% + 175 \times 50\%) \times 20.94\% + (299 \times 50\% + 171 \times 50\%) \times 28.09\% = 238$ (元/ m^2)（取整），即 15.87 万元/亩（取至小数点后 2 位）

区片 2 第三级别补偿价格= $(282 \times 50\% + 146 \times 50\%) \times 58.90\% + (244 \times 50\% + 146 \times 50\%) \times 13.68\% + (267 \times 50\% + 143 \times 50\%) \times 27.42\% = 209$ (元/ m^2)（取整），即 13.93 万元/亩（取至小数点后 2 位）

区片 3 第一级别补偿价格= $(467 \times 50\% + 190 \times 50\%) \times 26.09\% + (311 \times 50\% + 190 \times 50\%) \times 51.85\% + (390 \times 50\% + 190 \times 50\%) \times 22.06\% = 280$ (元/ m^2)（取整），即 18.67 万元/亩（取至小数点后 2 位）

区片 3 第二级别补偿价格= $(258 \times 50\% + 141 \times 50\%) \times 35.9\% + (220 \times 50\% + 141 \times 50\%) \times 25.82\% + (207 \times 50\% + 141 \times 50\%) \times 38.28\% = 185$ (元/ m^2)（取整），即 12.33 万元/亩（取至小数点后 2 位）

十二、估价成果及其应用

1、成果内容

(1) 广东省韶关市新丰县征收农村集体土地留用地折算货币补偿标准分析报告。

(2) 韶关市新丰县征收农村集体土地留用地折算货币补偿价格评估结果

表。

(3) 韶关市新丰县征收农村集体土地留用地折算货币补偿价格评估结果图。

2、成果应用

本报告中求取的留用地折算货币补偿价格估价期日为 2020 年 9 月 1 日，作为韶关市新丰县征收农村集体土地留用地折算货币补偿价格计算标准。

十三、附件

- 1、广东省韶关市新丰县征收农村集体土地留用地折算货币补偿标准表；
- 2、广东省韶关市新丰县征收农村集体土地留用地折算货币补偿标准与级别图；
- 3、估价委托书（复印件）；
- 4、《韶关市新丰县土地利用总体规划（2010-2020 年）新丰县重点建设项目用地布局示意图》（复印件）；
- 5、《新丰县区片综合地价初步成果》（复印件）；
- 6、广东省土地评估机构备案与信用等级证书（复印件）；
- 7、关于广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司备案情况的函（复印件）；
- 8、估价机构营业执照（复印件）；
- 9、估价人员资格证书（复印件）。

广东省韶关市新丰县征收农村集体土地留用地折算货币补偿标准表

地区	区片	级别	镇(街)	行政村	补偿价(元/m ²)	补偿价(万元/亩)
新丰县	区片 1	第一级别	丰城街道	紫城村、横江村、龙江村、龙文村、龙围村、会前村、黄陂村、松园村、罗峒村、城西村、新塘村、城东村、大洞村	565	37.67
		第二级别	丰城街道	长陂村、双良村、坳头村	326	21.73
		第三级别	丰城街道	岳城村、横坑村、涧下村、高桥村、文长村、邹峒村、鲁古村、板岭村、朱峒村	253	16.87
	区片 2	第一级别	马头镇	乌石岗村、潭石村、湖塘村、雅盖村	332	22.13
			回龙镇	回龙村、来石村		
			梅坑镇	梅西村、梅南村、梅坑村、梅中村、梅东村、张田村		
		第二级别	马头镇	秀坑村、秀田村、湾田村、罗陂村、上湾村、层坑村、军一村、军二村、军三村、张田坑村、福水村、雅坑村、羌坑村	238	15.87
			回龙镇	正子村、井塘村、古塘村、新村村、塘村村、官坪村、鸡岭村		
			梅坑镇	大岭村、长江村、利坑村、华溪村		
		第三级别	马头镇	坪山村、塘尾村、岭头村、寨下村、水背村、文义村、路下村、石角村、桐木山村、横岭村、科罗村、大陂村、板岭下村	209	13.93
			回龙镇	合子村、丘姚村、楼下村、锁峒村、良洞村、蒲昌村、许屋村、松山村		
			梅坑镇	新坪村、长坪村、徐坑村、清水村、黄柏村、禾溪村、新正村、小正村、司前村、茶坑村		



	区片 3	第一级别	沙田镇	善塘村、白楼村	280	18.67
			遥田镇	茶江村、竹岭村、半陂村、江下村、联丰村		
			黄礞镇	雪梅村		
		第二级别	沙田镇	天中村、缠良村、咸水村、龙潭村、阳福村、长引村、金青村、河洞村、长春村、排岭村、羊石村、乌石村、新岭村、下埔村、叶屋村	185	12.33
			遥田镇	新群村、南坑村、左坑村、长安村、高石村、大马村、维新村、大埔村、高墩村、茶西村、石教村、金山村、旗寮村、桃源村		
			黄礞镇	三坑村、梁坝村、高群村、黄沙坑村、三岔村、梅溪村、雪峒村、营盘村、下黄村、西草村、秋峒村、茶峒村		

价格内涵:

- 1、土地价格包括征地费（或拆迁费）、土地开发费（含市政设施配套费）、有关税费、利息、利润及土地增值收益。
- 2、土地用途为商业、工业用地占比分别为 5%、95%的混合类用地。
- 3、土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水，宗地红线内场地平整）。
- 4、地价表达形式设定为商业容积率 2.5、工业用地容积率 1.0 条件下的平均地面价。
- 5、估价期日为 2020 年 9 月 1 日。
- 6、留用地价格为符合上述价格内涵的国有建设用地权益价格。

特别说明:

- 1、选择折算货币补偿而放弃留用地安置的，按实际征收集体土地面积的 12%给予折算货币补偿。

