

附件 1

应用 2002 年北京市基准地价测算宗地价格方法

(一) 宗地价格的类型及计算公式

根据基准地价测算的宗地价格可分为宗地楼面熟地价、宗地地面熟地价、宗地楼面毛地价、宗地地面毛地价等四种类型。

1. 商业、综合、居住用地

(1) 宗地楼面熟地价、宗地地面熟地价计算公式

宗地楼面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价） $\times$ 期日修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 因素修正系数

宗地地面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价） $\times$ 期日修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 因素修正系数 $\times$ 宗地容积率

(2) 宗地楼面毛地价、宗地地面毛地价计算公式

①当宗地容积率 $\geq$ 级别平均容积率时：

宗地楼面毛地价=适用的楼面毛地价 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 因素修正系数

宗地地面毛地价=适用的楼面毛地价 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 因素修正系数 $\times$ 宗地容积率

②当宗地容积率 $<$ 级别平均容积率时：

宗地楼面毛地价=适用的楼面毛地价 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 因素修正系数 $\times$ 级别平均容积率/宗地容积率

宗地地面毛地价=适用的楼面毛地价 $\times$ 期日修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 因素修正

系数×级别平均容积率

2. 工业用地

(1) 宗地楼面熟地价、宗地地面熟地价计算公式

①当宗地容积率 ≥ 1 时：

宗地楼面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

宗地地面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×宗地容积率

②当宗地容积率 < 1 时：

宗地楼面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数/宗地容积率

宗地地面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

(2) 宗地楼面毛地价、宗地地面毛地价计算公式

①当宗地容积率 ≥ 1 时：

宗地楼面毛地价=适用的楼面毛地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

宗地地面毛地价=适用的楼面毛地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×宗地容积率

②当宗地容积率 < 1 时：

宗地楼面毛地价=适用的楼面毛地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数/宗地容积率

宗地地面毛地价=适用的楼面毛地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正

系数

(二) 宗地价格测算中有关参数的选取

1. 宗地用途类别的确定

原则上根据城市规划管理部门批准的主要用途，对照《北京市基准地价用途分类表》合理确定宗地用途类别。根据该分类表不能确定用途类别的特殊宗地，可参照其他有关规定合理确定。

2. 宗地地价区级别的确定

根据宗地用途类别和位置，参照《北京市基准地价级别范围文字说明》的规定，确定宗地地价区级别。位于土地级别边界两侧的宗地，按较高土地级别来确定地价区级别。

3. 宗地基准地价水平的确定

基准地价（楼面熟地价）参照《北京市基准地价表》，取相应地价区级别高低限的算术平均值。

基准楼面毛地价根据宗地用途类别、地价区级别和具体情况，参照《北京市基准地价表》适当选取。高档用途、宗地位置靠近较高地价区级别的，应靠近级别地价高限取值；低档用途、宗地位置靠近较低地价区级别的，应靠近级别地价低限取值。

4. 期日修正系数的确定

期日修正系数=宗地评估基准日地价指数/基准地价基准日地价指数

5. 年期修正系数的确定

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - \left(\frac{1}{(1+r)^n} \right)}{1 - \left(\frac{1}{(1+r)^m} \right)}$$

其中，r：土地还原利率

n: 宗地剩余使用年限

m: 法定最高出让年限

6. 容积率修正系数的确定

按照城市规划管理部门给定的宗地容积率(R)，查相应的《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。对楼面毛地价不进行容积率修正。

当 $R_1 < R < R_2$ (R_1 、 R_2 为上述修正系数表所列的容积率) 时，用下列公式计算容积率修正系数 X:

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

X_1 是 R_1 对应的容积率修正系数； X_2 是 R_2 对应的容积率修正系数。

7. 因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

其中 k_i ：第 i 种因素的修正系数。

8. 其他情况修正

对于特殊宗地价格的测算，还需根据具体情况进行修正。例如土地开发程度与级别土地开发程度有不一致之处，还需进行开发程度修正。

附件 2

北京市基准地价容积率修正系数表

容积率	修正系数			容积率	修正系数			容积率	修正系数			容积率	修正系数			容积率	修正系数		
	商业	综合	居住		商业	综合	居住		商业	综合	居住		商业	综合	居住		商业	综合	居住
0.1	1.500	1.437	1.418	2.1	0.980	0.986	0.988	4.1	0.739	0.893	0.928	6.1	0.664	0.837	0.884	8.1	0.590	0.782	0.841
0.2	1.467	1.406	1.387	2.2	0.962	0.973	0.976	4.2	0.735	0.890	0.926	6.2	0.661	0.835	0.882	8.2	0.586	0.779	0.838
0.3	1.435	1.375	1.358	2.3	0.944	0.961	0.966	4.3	0.732	0.887	0.924	6.3	0.657	0.832	0.880	8.3	0.582	0.776	0.836
0.4	1.404	1.346	1.329	2.4	0.926	0.950	0.956	4.4	0.728	0.885	0.922	6.4	0.653	0.829	0.878	8.4	0.579	0.773	0.834
0.5	1.374	1.318	1.301	2.5	0.910	0.940	0.947	4.5	0.724	0.882	0.919	6.5	0.650	0.826	0.876	8.5	0.575	0.771	0.832
0.6	1.344	1.290	1.275	2.6	0.894	0.931	0.940	4.6	0.720	0.879	0.917	6.6	0.646	0.824	0.873	8.6	0.571	0.768	0.830
0.7	1.315	1.263	1.249	2.7	0.879	0.922	0.933	4.7	0.717	0.876	0.915	6.7	0.642	0.821	0.871	8.7	0.567	0.765	0.827
0.8	1.287	1.238	1.224	2.8	0.864	0.915	0.927	4.8	0.713	0.874	0.913	6.8	0.638	0.818	0.869	8.8	0.564	0.762	0.825
0.9	1.259	1.213	1.200	2.9	0.850	0.908	0.922	4.9	0.709	0.871	0.911	6.9	0.635	0.815	0.867	8.9	0.560	0.760	0.823
1	1.232	1.189	1.177	3	0.837	0.903	0.918	5	0.706	0.868	0.909	7	0.631	0.812	0.865	9	0.556	0.757	0.821
1.1	1.205	1.166	1.155	3.1	0.825	0.898	0.915	5.1	0.702	0.865	0.906	7.1	0.627	0.810	0.863	9.1	0.553	0.754	0.819
1.2	1.180	1.144	1.134	3.2	0.813	0.894	0.913	5.2	0.698	0.862	0.904	7.2	0.623	0.807	0.860	9.2	0.549	0.751	0.817
1.3	1.155	1.123	1.114	3.3	0.802	0.891	0.912	5.3	0.694	0.860	0.902	7.3	0.620	0.804	0.858	9.3	0.545	0.748	0.814
1.4	1.131	1.103	1.095	3.4	0.791	0.889	0.912	5.4	0.691	0.857	0.900	7.4	0.616	0.801	0.856	9.4	0.541	0.746	0.812
1.5	1.107	1.083	1.077	3.5	0.782	0.888	0.912	5.5	0.687	0.854	0.898	7.5	0.612	0.799	0.854	9.5	0.538	0.743	0.810
1.6	1.084	1.065	1.060	3.6	0.773	0.888	0.914	5.6	0.683	0.851	0.895	7.6	0.609	0.796	0.852	9.6	0.534	0.740	0.808
1.7	1.062	1.047	1.043	3.7	0.764	0.889	0.917	5.7	0.679	0.849	0.893	7.7	0.605	0.793	0.849	9.7	0.530	0.737	0.806
1.8	1.041	1.031	1.028	3.8	0.757	0.890	0.920	5.8	0.676	0.846	0.891	7.8	0.601	0.790	0.847	9.8	0.526	0.735	0.803
1.9	1.020	1.015	1.014	3.9	0.750	0.893	0.925	5.9	0.672	0.843	0.889	7.9	0.597	0.787	0.845	9.9	0.523	0.732	0.801
2	1.000	1.000	1.000	4	0.743	0.896	0.931	6	0.668	0.840	0.887	8	0.594	0.785	0.843	10	0.519	0.729	0.799

注：1. 率 $R > 10$ 时，商业用途容积率修正系数 X_1 、综合用途容积率修正系数 X_2 、居住用途容积率修正系数 X_3 按以下公式计算：

$$X_1 = -0.0373 \cdot R + 0.892; \quad X_2 = -0.0278 \cdot R + 1.007; \quad X_3 = -0.0219 \cdot R + 1.018$$

2. 远郊区县的商业用途容积率修正系数 X_4 、综合用途容积率修正系数 X_5 、居住用途容积率修正系数 X_6 按以下公式计算：

$$X_4 = R/1.232; \quad X_5 = R/1.189; \quad X_6 = R/1.177, \quad \text{其中 } K \text{ 为通过上表查询的容积率修正系数}$$

附件 3

北京市基准地价因素修正系数说明表
(商业)

单位: %

影响因素	土地级别									
	一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级	九级	十级
商业繁华度	-4.5~4.5	-4.5~4.5	-4.5~4.5	-4.5~4.5	-6.0~6.0	-6.0~5.4	-7.5~7.5	-11.4~11.1	-11.4~10.5	-9.0~9.0
交通便捷度	-2.25~2.25	-2.25~2.25	-2.25~2.25	-2.25~2.25	-3.0~3.0	-3.0~2.7	3.75~3.75	-5.7~5.55	-5.7~5.25	-4.5~4.5
区域土地利用方向	-1.5~1.5	-1.5~1.5	-1.5~1.5	-1.5~1.5	-2.0~2.0	-2.0~1.8	-2.5~2.5	-3.8~3.7	-3.8~3.5	-3.0~3.0
临街宽度和深度	-3.0~3.0	-3.0~3.0	-3.0~3.0	-3.0~3.0	-4.0~4.0	-4.0~3.6	-5.0~5.0	-7.6~7.4	-7.6~7.0	-6.0~6.0
临街道路状况	-1.5~1.5	-1.5~1.5	-1.5~1.5	-1.5~1.5	-2.0~2.0	-2.0~1.8	-2.5~2.5	-3.8~3.7	-3.8~3.5	-3.0~3.0
宗地形状及可利用程度	-1.2~1.2	-1.2~1.2	-1.2~1.2	-1.2~1.2	-1.6~1.6	-1.6~1.44	-2.0~2.0	-3.04~2.96	-3.04~2.8	-2.4~2.4
基础设施状况	-1.05~1.05	-1.05~1.05	-1.05~1.05	-1.05~1.05	-1.4~1.4	-1.4~1.26	-1.75~1.75	-2.66~2.59	-2.66~2.45	-2.1~2.1

注:

1. 商业繁华度指距商业中心的距离、商业设施的种类规模与集聚程度、经营类别、客流的数量与质量。
2. 交通便捷度指公交条件、距火车站等交通疏散中心距离、区域道路密集程度。
3. 区域土地利用方向指周边土地利用方向的一致性。
4. 临街宽度和深度指临街宽度和深度对商业经营的影响。
5. 临街道路状况指临街道路类型、级别、人行道宽度和交通管制。
6. 宗地形状及可利用程度指宗地形状对土地利用的影响程度。
7. 基础设施状况指水、电、热、通讯等各种基础设施的配套完善程度。

北京市基准地价因素修正系数说明表
(综合)

单位: %

影响因素	土地级别									
	一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级	九级	十级
办公集聚程度	-4.0~4.0	-3.0~3.0	-3.0~3.0	-4.0~4.0	-3.6~3.4	-4.8~4.6	-4.0~4.0	-7.2~6.8	-8.0~7.2	-6.0~6.0
交通便捷度	-5.0~5.0	-3.75~3.75	-3.75~3.75	-5.0~5.0	-4.5~4.25	-6.0~5.75	-5.0~5.0	-9.0~8.5	-10.0~9.0	-7.5~7.5
区域土地利用方向	-2.0~2.0	-1.5~1.5	-1.5~1.5	-2.0~2.0	-1.8~1.7	-2.4~2.3	-2.0~2.0	-3.6~3.4	-4.0~3.6	-3.0~3.0
临街宽度和深度	-2.0~2.0	-1.5~1.5	-1.5~1.5	-2.0~2.0	-1.8~1.7	-2.4~2.3	-2.0~2.0	-3.6~3.4	-4.0~3.6	-3.0~3.0
临街道路状况	-3.0~3.0	-2.25~2.25	-2.25~2.25	-3.0~3.0	-2.7~2.55	-3.6~3.45	-3.0~3.0	-5.4~5.1	-6.0~5.4	-4.5~4.5
宗地形状及可利用程度	-1.6~1.6	-1.2~1.2	-1.2~1.2	-1.6~1.6	-1.44~1.36	-1.92~1.84	-1.6~1.6	-2.88~2.72	-3.2~2.88	-2.4~2.4
公共服务设施和基础设施状况	-2.4~2.4	-1.8~1.8	-1.8~1.8	-2.4~2.4	-2.16~2.04	-2.88~2.76	-2.4~2.4	-4.32~4.08	-4.8~4.32	-3.6~3.6

注:

1. 办公集聚程度指办公设施的种类规模与集聚程度、距政府管理职能部门的距离。
2. 交通便捷度指公交条件、距火车站等交通疏散中心距离、区域道路密集程度。
3. 区域土地利用方向指周边土地利用方向的一致性。
4. 临街宽度和深度指临街宽度和深度对商业经营的影响。
5. 临街道路状况指临街道路类型、级别、人行道宽度和交通管制。
6. 宗地形状及可利用程度指宗地形状对土地利用的影响程度。
7. 公共服务设施和基础设施状况指各种公共服务设施和基础设施的配套完善程度。

北京市基准地价因素修正系数说明表
(居住)

单位: %

影响因素	土地级别									
	一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级	九级	十级
居住社区成熟度	-2.0~2.0	-2.1~2.1	-1.5~2.5	-1.7~2.6	-3.0~3.0	-2.6~2.6	-2.7~2.6	-3.3~3.3	-3.6~3.2	-3.0~3.0
交通便捷度	-4.0~4.0	-4.2~4.2	-3.0~5.0	-3.4~5.2	-6.0~6.0	-5.2~5.2	-5.4~5.2	-6.6~6.6	-7.2~6.4	-6.0~6.0
区域土地利用方向	-2.0~2.0	-2.1~2.1	-1.5~2.5	-1.7~2.6	-3.0~3.0	-2.6~2.6	-2.7~2.6	-3.3~3.3	-3.6~3.2	-3.0~3.0
临路状况	-2.0~2.0	-2.1~2.1	-1.5~2.5	-1.7~2.6	-3.0~3.0	-2.6~2.6	-2.7~2.6	-3.3~3.3	-3.6~3.2	-3.0~3.0
宗地形状及可利用程度	-1.6~1.6	-1.68~1.68	-1.2~2.0	-1.36~2.08	-2.4~2.4	-2.08~2.08	2.16~2.08	-2.64~2.64	-2.88~2.56	-2.4~2.4
公共服务设施和基础设施状况	-2.4~2.4	-2.52~2.52	-1.8~3.0	-2.04~3.12	-3.6~3.6	-3.12~3.12	-3.24~3.12	-3.96~3.96	-4.32~3.84	-3.6~3.6
自然和人文环境状况	-4.0~4.0	-4.2~4.2	-3.0~5.0	-3.4~5.2	-6.0~6.0	-5.2~5.2	-5.4~5.2	-6.6~6.6	-7.2~6.4	-6.0~6.0
与商业中心的接近程度	-2.0~2.0	-2.1~2.1	-1.5~2.5	-1.7~2.6	-3.0~3.0	-2.6~2.6	-2.7~2.6	-3.3~3.3	-3.6~3.2	-3.0~3.0

注:

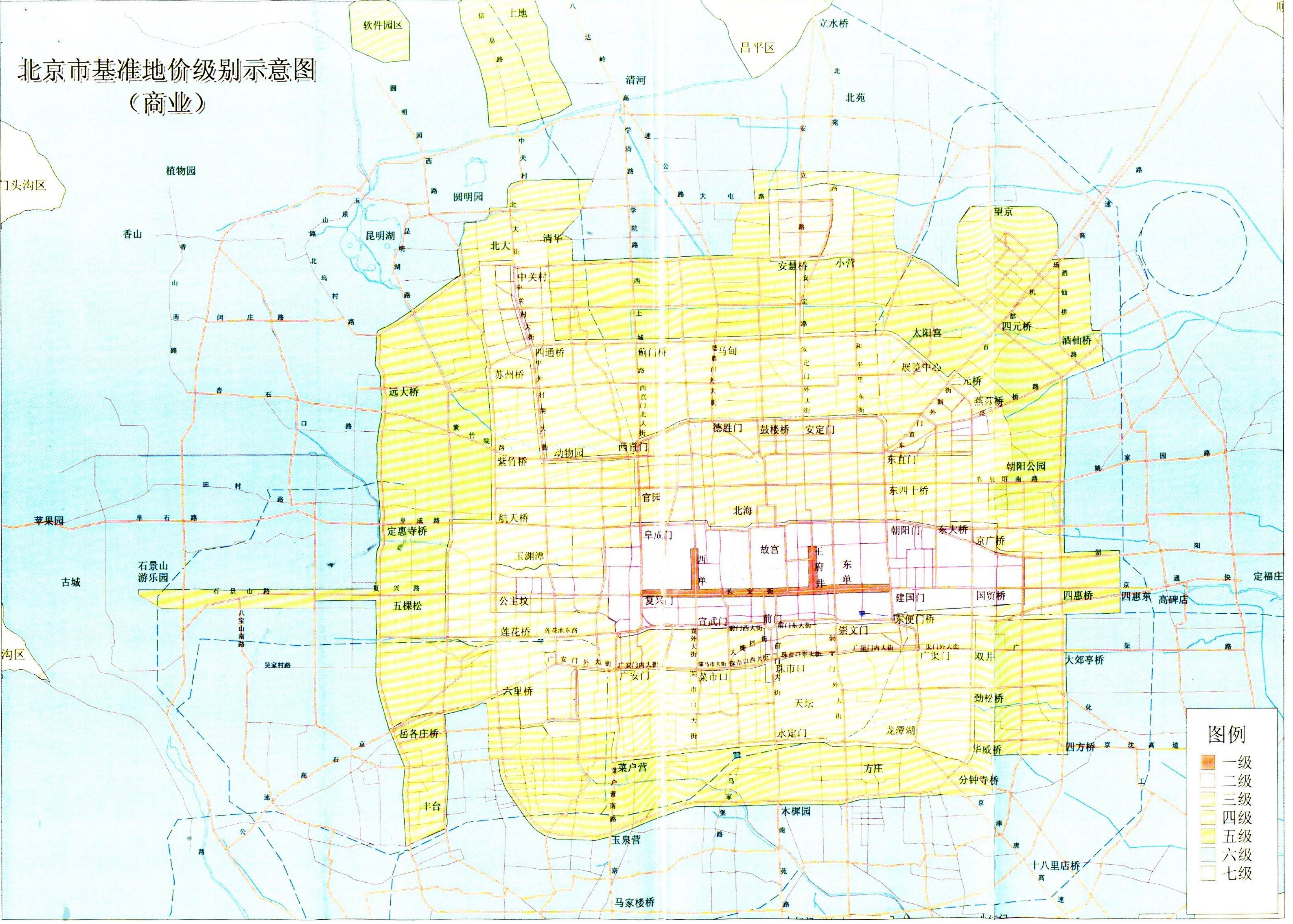
1. 居住社区成熟度指区域居住用地比例、居住小区规模和社区发展完善程度。
2. 交通便捷度指公交条件、距火车站等交通疏散中心距离、区域道路密集程度。
3. 区域土地利用方向指周边土地利用方向的一致性。
4. 临路状况指临街道路类型、级别和交通管制。
5. 宗地形状及可利用程度指宗地形状对土地利用的影响程度。
6. 公共服务设施和基础设施状况指各种公共服务设施和基础设施的配套完善程度。
7. 自然和人文环境状况指学校数目和类型; 文体休闲设施状况; 居民素质; 景观; 噪音、空气和水体污染及危险设施或污染源的临近程度。
8. 与商业中心的接近程度指与各种规模商业中心的距离和相互通达状况。

北京市基准地价级别示意图
(综合)



- 图例
- 一级
 - 二级
 - 三级
 - 四级
 - 五级
 - 六级
 - 七级

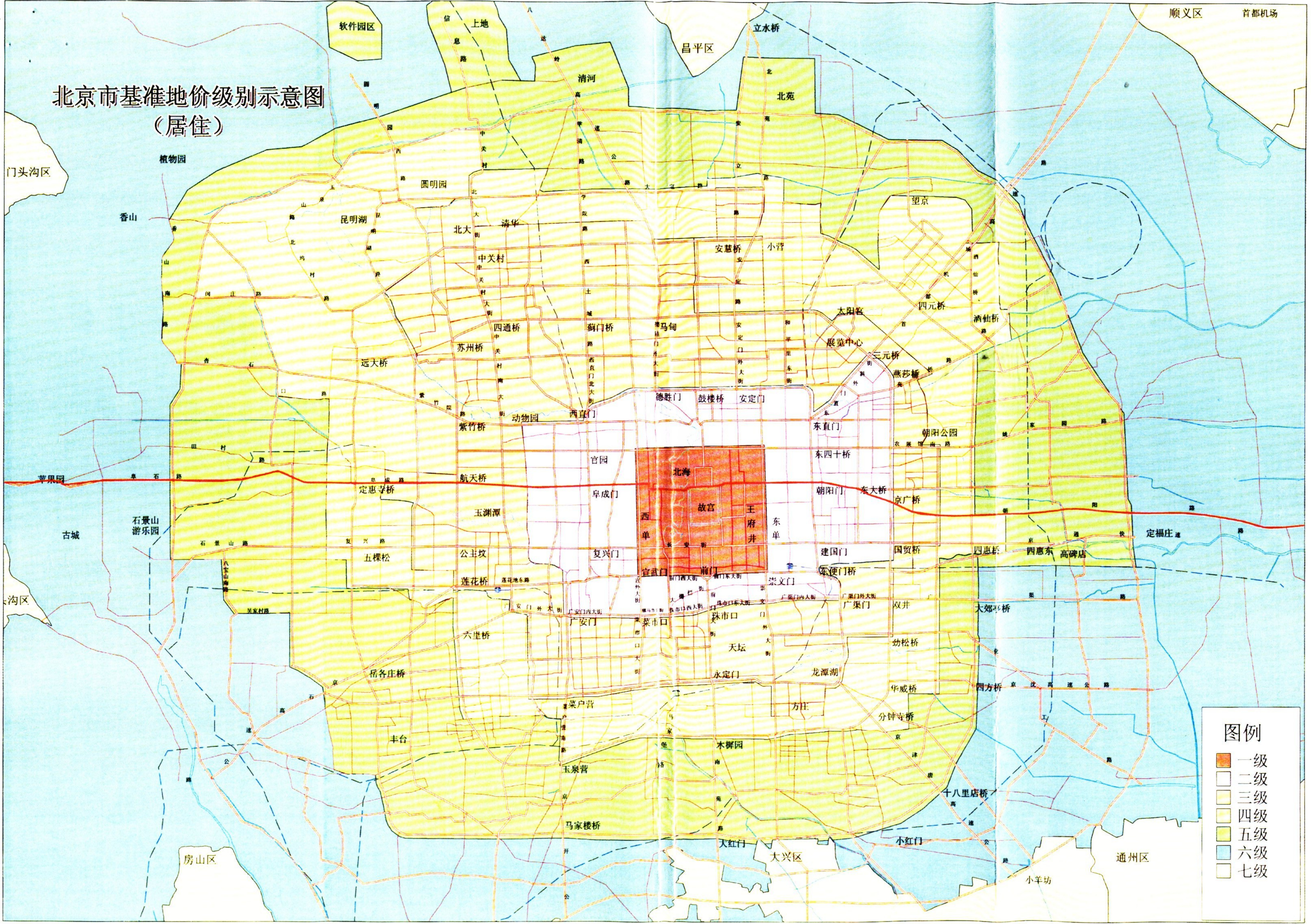
北京市基准地价级别示意图
(商业)



图例

- 一级
- 二级
- 三级
- 四级
- 五级
- 六级
- 七级

北京市基准地价级别示意图
(居住)



北京市基准地价级别示意图
(工业)



图例

一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级	九级
红色	浅黄色	黄色	深黄色	绿色	浅绿色	深绿色	浅蓝色	深蓝色