《平阳县“退二进三”实施办法(送审稿)》网上征求意见

　　为广泛听取意见，现将《平阳县“退二进三”实施办法(送审稿)》全文在网上公布。欢迎社会各界提出宝贵意见和建议。

　　征求意见截止日期为：2017年10月23日（星期一）17:00。

　　电子信箱： [pyfz2014@126.com](mailto:pyfz2014@126.com)

　　传真：63728664

　　通信地址：平阳县政府机关大院1号楼117室

　　邮件编码：325400

附件：《平阳县“退二进三”实施办法(送审稿)》

平阳县“退二进三”实施办法

(送审稿)

第一章 总 则

**第一条** 为适应现代化城市建设发展的需要，促进产业转型升级，实施“服务业兴县”战略，根据《浙江省人民政府关于进一步加快发展服务业的若干政策意见》（浙政发〔2011〕33号）、《浙江省人民政府关于实施“空间换地”深化节约集约用地的意见》（浙政发〔2014〕6号）、《浙江省人民政府关于全面推进城镇低效用地再开发工作的意见》（浙政发〔2014〕20号）、《温州市人民政府关于推进节约集约用地加快城镇低效用地再开发试点工作的实施意见（试行）》（温政发〔2014〕49号）等文件有关规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称“退二进三”，是指将已经不适应城市规划要求的工业、仓储等用地转变为三产用地。

本办法所称第三产业，是指商业、娱乐、科技、教育、卫生、文化、体育、旅游等服务业，但不包括房地产开发和住宅建设行业。

**第三条** 我县行政区域内依法取得工业、仓储等用地使用权的企业，实施“退二进三”，适用本办法。

实施重点为昆阳、鳌江、水头、萧江、万全、腾蛟等镇总体规划确定的建成区范围，已通过划拨或出让方式依法取得工业、仓储等土地使用权的二产用地企业。

**第四条** 企业实施“退二进三”，可以选择下列方式：

（一）改变土地用途。

（二）不改变土地用途，利用原建筑物临时从事第三产业经营。

（三）由政府征收后组织公开出让。

**第五条** “退二进三”工作按照政府引导、企业自愿、市场运作的原则进行。

第二章 申请条件

**第六条** 申请实施“退二进三”的项目应当符合下列条件：

（一）项目符合产业政策和服务业发展规划。

（二）地块规划用途符合现有城市规划要求。

（三）符合消防安全和环境保护等要求。

企业实施“退二进三”应当妥善处理相邻关系，不得损害公共利益和他人合法权益。

**第七条** 原划拨决定书或土地出让合同书己明确规定应当收回原土地使用权的，按现有政策执行。

**第八条** 下列情况原则上不能申请实施：

（一）不符合城市规划确定的用地规划功能的（当地政府明确近期难以按规划实施的除外）。

（二）已纳入政府近期统一组织实施的城市改建区范围的。

（三）已列入政府批准企业改制的。

（四）按照《平阳县工业投资项目准入管理实施细则（试行）》（平政办〔2009〕135号）文件要求，并和业主签订项目投资合同，原则上应按投资合同履行，如确有必要“退二进三”，由该项目所在乡镇政府提出具体意见。

（五）法律法规规定其他情形的。

第三章 审批程序

**第九条** 企业选择改变土地用途功能实施“退二进三”的，应当向所在地乡镇政府提出申请，乡镇政府在符合城市总体规划和控制性详细规划的基础上，根据企业的报告和方案向县“退二进三”领导小组办公室（设在县现代服务业发展办公室，以下简称为县“退二进三”办公室）提出申请（申请表见附件1），并提交下列材料（一式十二份）：

（一）书面申请报告（主要说明改变功能后的具体用途和经营项目）。

（二）宗地图、权属比较图。

（三）国有土地使用权证和房产权证，或合法的用地审批手续和规划建设审批手续等权属材料（继续利用原建筑物的除外），需经县“退二进三”办公室审核认定。

（四）营业执照、法定代表人身份证明。

（五）利用原有建筑物的，应提供资质单位出具的房屋质量鉴定报告（如需对建筑结构进行修改或加固的，其设计施工图须经施工图审查机构审查合格）。

（六）法律法规规章规定应当提交的其他材料。

**第十条** 企业选择不改变土地用途功能、临时改变原有建筑物使用功能实施“退二进三”的，向所在地乡镇政府提出申请，乡镇政府根据企业的报告和方案向县“退二进三”办公室提出申请（申请表见附件1），并提交下列材料（一式十二份）：

（一）书面申请报告（主要说明改变功能后的具体用途和经营项目）。

（二）宗地图、现状总平布置图。

（三）国有土地使用权证(或国有土地划拨决定书、土地使用权出让合同)和房屋所有权证。

（四）营业执照、法定代表人身份证明。

（五）资质单位出具的建筑工程质量鉴定报告。

（六）法律法规规章规定应当提交的其他材料。

**第十一条** 县“退二进三”办公室收到申请后，初审符合条件的，及时将有关材料传送县国土资源局、县住建局、县市场监管局、县环保局、县公安消防局等有关部门，在十个工作日内组织有关部门进行现场踏勘和会审，并将会审结果抄告相关部门和项目所在乡镇及项目业主。

**第十二条** 企业选择改变土地用途的：

（一）县发改局根据县“退二进三”办公室会审意见，办理项目立项手续。

（二）县住建局根据县“退二进三”办公室会审意见在网上及现场进行公示。对审查符合有关规定且经公示无异议的，县住建局出具工程现状经济技术指标函或者规划设计条件。

（三）根据工程现状经济技术指标函或者规划设计条件，业主委托有资质的评估机构进行评估，再将评估结果报县国土资源局进行审核后上报县地价委员会确定土地出让金差价。由县国土资源局按程序报县政府审批。

（四）原土地使用权人补缴土地出让金后，需要办理拆建手续的，可凭国有土地使用权出让合同或出让合同变更协议办理拆建工程基建审批手续；不需拆建的，可凭国有土地使用权出让合同或出让合同变更协议办理土地使用权和房屋所有权变更登记。

（五）县公安消防、环保等有关部门凭改变土地功能手续和土地出让金缴纳凭证给予办理相关审批手续。

**第十三条** 企业选择不改变土地用途的：

县住建局根据县“退二进三”办公室会审意见在网上及现场进行公示，对审查符合有关规定且经公示无异议的，出具临时改变建筑物使用功能情况书面函，根据县住建局出具的工程现状经济技术指标函，由业主委托有资质的评估机构进行评估，再将评估结果报县国土资源局进行审核后上报县地价委员会确定收益金。县国土资源局按照使用年限收取土地收益金，项目业主凭土地收益金缴纳凭证到县住建局办理临时改变建筑功能手续（不再收取基础设施市政配套费）。

县公安消防、环保等有关部门凭临时改变建筑功能手续和土地收益金缴纳凭证给予办理相关审批手续。

第四章 政策措施

**第十四条**  实施“退二进三”在剩余使用年限内（超过新用途法定最高出让年限的，按新用途法定最高出让年限确定），土地可以按照协议方式出让，经县政府审批后，签订土地出让补充合同，并补缴土地出让金。

相邻地块多家企业联合实施“退二进三”的，以最短剩余年限办理协议出让。

**第十五条** 没有增加建筑物面积的，不再收取基础设施市政配套费；增加建筑面积的，增加部分需缴纳基础设施市政配套费（但对原工业厂房进行局部改造或厂房联通，临时建筑面积部分不得超过原面积的20%，对单层层高在6米以上的厂房，在确保建筑主体结构安全，符合使用功能要求的前提下，允许对其进行隔层，不再收取基础设施市政配套费）。

**第十六条** 临时改变房屋用途的，申请人应当在取得临时改变房屋用途规划许可后报县国土资源局批准并缴纳土地收益金。  
 **第十七条** 临时改变房屋用途的期限不得超过5年。期限届满确需延续的，可以在期限届满前60日内向原审批机关申请办理延续手续，每次延续期限不得超过二年，并按本办法规定收取收益金。

**第十八条** 在确保主体建筑结构不变和建筑安全的前提下，确因消防、用电、专业厨房、锅炉房等服务业配套需要，经县“退二进三”办公室批准同意后,允许对原工业厂房进行局部改造或厂房之间联通设计，但是临时建筑面积部分不得超过原面积的20%。

对单层层高在6米以上的厂房，经审批并办理临时建筑许可手续后，允许对其进行隔层，计容面积按照隔层后的营业面积进行计算。

**第十九条** 临时改变用途规划许可手续、土地收益金缴纳凭证不得作为变更房屋产权和土地变更登记的依据。临时改变用途的建筑物，因城市建设需要拆迁的或因公共利益需要征收的，仍按原建筑物用途、原土地用途和原土地使用方式予以拆迁补偿安置，已收缴的土地收益金按剩余年限在拆迁补偿中予以退还，有关规费不予退回。

**第二十条** 为提倡和鼓励连片开发改造，涉及两个以上相邻用地块的土地使用权人联合申请的，以联合申请形式向县发改局、县住建局、县国土资源局等相关部门办理手续；竣工后各土地使用权人按原有用地面积的比例分摊改建后的用地面积和建筑面积，并办理相关的房地产证书。

第五章 附 则

**第二十一条** 原土地性质为三产用地（包括私人住宅），在不改变土地用途功能的前提下，对原有建筑物临时改变其他功能的，可以参照本办法执行。

**第二十二条** 经批准改变土地用途的三产项目必须严格按照批准用途开展经营活动，需要调整项目用途的，须经县住建部门同意后重新由县国土资源部门组织地价评估并按规定补缴土地出让金；擅自调整经营项目的，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》等有关法律法规的规定，给予警告、罚款直至无偿收回土地使用权的处罚。

**第二十三条** 县“退二进三”办公室负责全县“退二进三”的申报受理、资格审查、组织联合踏勘、审批等日常工作，定期或不定期联合县国土资源、市场监管、住建、公安消防、税务等相关执法部门对申请实施“退二进三”的企业进行监管执法。

**第二十四条**  对已经办理手续的项目，经权利人申请，县国土资源、住建等部门按规定直接予以办理变更登记手续。

**第二十五条** 经县“退二进三”领导小组办公室同意实施“退二进三”的工业项目，可以视情况调整工业项目履约合同，并向工业主管部门申请退还工业项目履约保证金。

**第二十六条** 本办法自2017年11月1日起施行，之前发布的相关规定自本办法施行之日起废止。

附件：1.平阳县“退二进三”项目申请表

2.平阳县“退二进三”项目服务联系单

3.平阳县“退二进三”土地出让金和土地收益金评估收缴暂行办法

附件1

平阳县“退二进三”项目申请表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 企业名称 | （盖章） | | 法定代表人 |  |
| 企业地址 |  | | 联系电话 |  |
| 房产证号 |  | | 房产证面积 | ㎡ |
| 土地证号 |  | | 土地证面积 | ㎡ |
| □改变土地用途  □不改变土地用途，利用原建筑物临时从事第三产业经营 | | | | |
| 主要内容 | | 附项目实施方案 | | |
| 所在乡镇  意见 | | 签字： （盖章）  年 月 日 | | |
| 县“退二进三”办公室意见 | | （盖章）  年 月 日 | | |

注：本表一式十二份，乡镇意见应明确注明是否符合城市总体规划和控制性详细规划。

附件2

平阳县“退二进三”项目服务联系单

编号：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | | 建设地点 |  | | | |
| 房产证号 |  | | 房产证面积 | | |  | |
| 土地证号 |  | | 土地证面积 | | |  | |
| □改变土地用途  □不改变土地用途，利用原建筑物临时从事第三产业经营 | | | | | | | |
| 项目主要内容及规模 |  | | | | | | |
| 项目申报资料 | □改变土地用途提交材料：  1.书面申请报告（主要说明改变功能后的具体用途和经营项目）；  2.宗地图、权属比较图；  3.国有土地使用权证和房产权证，或合法的用地手续和规划建设审批手续等权属材料（继续利用原建筑物的除外），需经“退二进三”办公室审核认定；  4.营业执照、法定代表人身份证明；  5.利用原有建筑物改变功能的，应提供原设计单位或具有相应资质的设计单位或房屋质量鉴定机构出具对建筑结构安全的意见（如需对建筑结构进行修改或加固的，其设计施工图须经施工图审查机构审查合格）；  6.法律法规规章规定应当提交的其他材料。 | | | | □不改变土地用途，利用原建筑物临时从事第三产业经营提交材料：  1.书面申请报告（主要说明改变功能后的具体用途和经营项目）；  2.宗地图、现状总平布置图；  3.国有土地使用权证(或国有土地划拨决定书)和房屋所有权证；  4.营业执照、法定代表人身份证明；  5.原设计单位或具备原设计单位资质以上的设计单位或房屋质量鉴定机构出具对建筑结构安全的意见（如需对建筑结构进行修改或加固的，其设计施工图须经施工图审查机构审查合格）；  6.法律法规规章规定应当提交的其他材料。 | | |
| 项目单位联系人 | |  | | | 联系电话 | |  |
| 项目驻企干部姓名 | |  | | | 联系电话 | |  |
| 抄送单位： | | | | | | | |
| 平阳县“退二进三”工作领导小组办公室（盖章）  处理日期： 年 月   日 | | | | | | | |

附件3

平阳县“退二进三”土地出让金和土地收益金

评估收缴暂行办法

为促进平阳县中心城区功能转变和产业结构优化，加快第三产业发展，完善城市服务功能，根据《浙江省人民政府关于实施“空间换地”深化节约集约用地的意见》（浙政发〔2014〕6号）、《浙江省人民政府关于全面推进城镇低效用地再开发工作的意见》（浙政发〔2014〕20号）、《温州市人民政府关于推进节约集约用地加快城镇低效用地再开发试点工作的实施意见（试行）》（温政发〔2014〕49号）等文件精神，结合我县实际及“退二进三”工作实施情况，特制定本办法。

一、地价评估确定程序

改变土地用途的地价差价和临时改变建筑功能的土地收益金经土地评估机构测算，并经县国土资源局地价评估技术审核小组审核后，报县地价委确定后收缴。

二、地价评估计算

（一）土地用途转变后的地价计算：所在级别的三产标准地价×不同条件下相关修正系数。

（二）土地用途转变前的地价计算：所在级别的工业标准地价×不同条件下相关修正系数。

（三）土地用途转变差额地价款的计算：补缴出让金=土地功能转变后的地价-土地功能转变前的地价。

具体计算方式如下：

改变用途的总地价差=修正后出让三产用地地价-修正后工业等用地地价=三产用地所在区域的标准地价×区位及个别因素修正×三产用途修正×容积率修正×三产用地土地使用年限修正×其他特殊因素修正系数×改变用途土地面积-原二产用地的地价×区位及个别因素修正×土地剩余使用年限×用地面积

（四）临时改变建筑功能的土地收益金计算: 临时改变建筑物功能土地收益金=改变用途的总地价差×年租售比×临时年限。其中，年租售比采用平阳县商业物业平均3.5%的租售比。

（五）对申请局部临时改变建筑物使用功能的项目计算土地收益金时，项目总用地面积由项目的占地面积和公摊面积构成。项目的占地面积计算公式为该项目建筑面积/该项目所在建筑体总建筑面积\*该项目所在建筑体的总占地面积；公摊面积计算公式为该项目建筑面积/总建筑面积\*总公用面积。

三、地价等级划分及标准

（一）昆阳镇、鳌江镇城镇建成区划分为3个地价等级区域，作为等级边缘的主干道路外侧路边地块应适用较高等级标准；水头镇、萧江镇、万全镇、腾蛟镇等城镇建成区划分为2个地价等级区域，作为等级边缘的主干道路外侧路边地块应适用较高等级标准。

（二）原二产用地的地价按用地面积计算，对应的标准地价为土地单价，改变功能前的工业用地标准价内涵：开发程度为“五通一平”，土地使用年限为50年。改变功能后的三产用地地价内涵：（1）宾馆、商务办公楼、汽车4S店等非商业店面三产用途对应的是开发程度为“五通一平”，对应的是容积率为2.0的土地单价，土地使用年限为40年；（2）凡涉及临街商业店面的应按实际用途另行评估。

（三）标准地价以现有市场价格为参照，并体现政府的鼓励政策。对等级区域的标准地价实行一年一调整的方法组织实施（标准地价附后，均不含配套费）。

平阳县三产用地行业及相关修正系数表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 三产用途  分类 | 1.小型批发、零售（非临街店面）：1.0；  2.娱乐服务：0.8；  3.金融用地、3800平方米以上中等体量批发零售（如4S店等）：0.75；  4.办公用地: 0.72；  5.餐饮、宾馆、批发市场等10000平方米以上大型商业：0.7；  6.电商产业基地、经营性物流基地：0.6；  7.营利性教育、农贸市场、医疗、文化、体育、科研、慈善、公共设施服务用地等:0.55。 | |
| 容积率修正系数 | 1.容积率为1.5及以下: 0.88；  2.容积率为2.0：1.0；  3.容积率为3.0：1.2；  4.容积率为4.0及以上：1.3。 | |
| 商业楼层  分配率① | 第一层 | 1.0 |
| 第二层 | 0.8 |
| 第三层及以上 | 0.7 |

注：①是一种楼层分配率计算方法，是以第一层为1.0，其他层与第一层的比值。

昆阳镇标准地价

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 范 围 | 三产标准地价（元/m2） | 工业标准地价（元/m2） |
| 一级 | 白石街与汇水河路—横阳路—联东路—雅河路—解放街围合部分（包括所经道路两侧路边地块）。 | 3200 | 1500 |
| 二级 | 一级地以外，体育场路以南与104国道—兴良路—昆鳌路（经六路）—白垟路—昆鳌路-通福门—西马路—104国道—雅河西路围合部分（包括所经道路两侧路边地块）。 | 2600 | 1300 |
| 三级 | 二级地以外，城镇建成区以内。 | 2150 | 1200 |

鳌江镇标准地价

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 范 围 | 三产标准地价（元/ m2） | 工业标准地价（元/ m2） |
| 一级 | 园林东路—新河路—吉祥路—火车站大道围合部分（包括所经道路两侧路边地块）。 | 3200 | 1480 |
| 二级 | 一级地以外，胜利路以北与鸽巢路以西—环城东路—广场路—站前路—荆溪路—曙光路—曙光西路—徐家站路—河道—雁门路—鳌江以东至瓯南大桥围合部分（包括所经道路两侧路边地块）。 | 2620 | 1300 |
| 三级 | 二级地以外，城镇建成区以内。 | 2150 | 1200 |

水头镇标准地价

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 范 围 | 三产标准地价（元/m2） | 工业标准地价（元/m2） |
| 一级 | 腾龙路以南与二中北路—水头大道—金山路—江山中路—江山东路—泾川路—站东路围合部分（包括所经道路两侧路边地块）。 | 2680 | 1280 |
| 二级 | 一级地以外，城镇建成区以内。 | 1760 | 990 |

萧江镇标准地价

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 范 围 | 三产标准地价（元/m2） | 工业标准地价（元/m2） |
| 一级 | 萧江社区：萧振路以南与沧海路—繁荣路、沿江路—大同路—庄里路围合部分以及永乐路（104国道—庄里路）（包括所经道路两侧路边地块）。 | 2550 | 1300 |
| 麻步社区：鳌江以南与大桥路—新河路—万安街—永安街—下埠街围合部分（包括所经道路两侧路边地块）。 | 1880 | 1050 |
| 二级 | 一级地以外，城镇建成区以内。 | 1680 | 960 |

万全镇标准地价

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 范 围 | 三产标准地价（元/m2） | 工业标准地价（元/m2） |
| 一级 | 郑楼社区：郑林西路—郑林东路—建设路—振兴东路—镇前路—邮电南路—振兴西路围合部分（包括所经道路两侧路边地块）。 | 2520 | 1420 |
| 宋桥社区：104国道以西与粮油路—宋桥街—健康路围合部分（包括所经道路两侧路边地块）。 | 2150 | 1180 |
| 二级 | 一级地以外，城镇建成区以内。 | 1750 | 1050 |

腾蛟镇标准地价

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 范 围 | 三产标准地价（元/m2） | 工业标准地价（元/m2） |
| 一级 | 腾蛟大道—环溪路—菜场路—繁华路—腾龙路—邮电路—腾蛟大道围合部分（包括所经道路两侧路边地块）。 | 2200 | 1280 |
| 二级 | 一级地以外，城镇建成区以内。 | 1510 | 930 |

其他乡镇计算办法

不在以上范围的乡镇，可参照最近的城镇最低级别并进行修正，具体参照表如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 乡镇 | 参照城镇 | 参照系数 |
| 南雁镇 | 水头镇 | 0.8 |
| 山门镇 | 水头镇 | 0.8 |

平阳县三产用地地价评估计算公式

平阳县三产用地地价评估计算公式：

P=P标×（1+∑ki）×K1×K2×K3×K4

式中：P——待估宗地土地单价（元/M2）

P标——待估宗地所在区域的三产用地标准地价（元/M2）

∑ki——区域因素和个别因素的综合修正系数

K1——宗地行业修正系数

K2 ——容积率修正系数

K3 ——土地使用年限修正系数

K4 ——特殊因素修正系数

**平阳县三产用地地价影响因素说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 宗地所在区域繁华度 | 最繁华处，客  流量大 | >一般  <优 | 一般 | >劣  <一般 | 不繁华，无外来客流 |
| 周边店铺  分布密度 | 分布密度高，商服功能完善 | 分布密度较高，商服功能单一 | 分布密度  平均 | 零星分布 | 分布单一 |
| 交通条件 | 交通便捷度 | 交通便捷，停车方便 | >一般  <优 | 一般 | >劣  <一般 | 交通不便，停车困难 |
| 个别因素 | 宗地条件 | 形状 | —— | —— | 规则矩形 | 较规则多边形 | 不规则多边形 |
|
| 面积 | —— | —— | 可充分利用 | 对利用有一定影响 | 很难充分利用 |
|
| 临主街深度 | —— | 13米及以下 | 30米 | 50米 | 100米 |
| 宽深比 | 1.5以上 | 1.2左右 | 0.8-1 | 0.6左右 | 0.5以下 |
|
| 临街面数 | 三面及以上临街，其中有主干道 | 两面临街，其中有主干道 | 一个出行口，且道路较宽 | — | 一个出行口且道路狭窄 |
|
| 特殊因素 | | | 不在本表中，但确实对个别宗地地价有较大影响的因素，如楼层等 | | | | |
| 宗地行业影响因素 | | | 根据不同的行业确定 | | | | |
| 土地使用年限影响因素 | | | 根据土地剩余使用年限和法定最高使用年限确定 | | | | |

**平阳县三产用地地价影响因素说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 区域修正系数（%） | 商服繁华度 | 宗地所在区域繁华度 | 4 | 2 | 0 | -2 | -4 |
| 周边店铺分布密度 | 2 | 1 | 0 | -1 | -2 |
| 交通条件 | 交通便捷度 | 3 | 1.5 | 0 | -1.5 | -3 |
| 个别修正系数（%） | 宗地条件 | 形状 | —— | —— | 0 | -0.5 | -1 |
|
| 面积 | —— | —— | 0 | -1 | -2 |
|
| 宽深比① | 2 | 1 | 0 | -1 | -2 |
|
| 临街面数 | 4 | 2 | 0 | —— | -4 |
|
| 特殊因素 | | | 不在本表中，但确实对个别宗地地价有较大影响的因素 | | | | |
| 宗地行业修正系数 | | | 见平阳县三产用地行业修正表 | | | | |
| 土地使用年限修正系数 | | | 按公式K1=[1-1/（1+r）m]/[1-1/(1+r)n]计算，其中r=6%，m为土地剩余使用年限，n为法定最高使用年限 | | | | |

注：①宽深比为可选项，对于不临街的三产用地，此项不修正；

②在实际评估中，影响因素幅度大的修正系数可用内插法确定，以便提高评估精度。

**平阳县工业用地地价影响因素说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 区  域  因  素 | 工业区用地类型 | | | 大型工业区，企业集聚程度高 | 中型工业区，企业集聚程度较高 | 小型工业区，企业集聚程度一般 | 混合区，企业集聚程度较低 | 独立工业用地，企业集聚程度低 |
| 交  通  状  况 | | 区域道路  级别 | 混合型主干道 | 交通型  次干道 | 生活型次干道 | 支路 | 巷道 |
| 临路类型 | 临主干道，出路路面宽 | 临交通型  道路 | 混合型道路或园区内主道路，出路畅通 | 生活型道路 | 专用道路，  出路拥堵 |
| 区域基础设施完善度 | | | 基础设施完善、五通保障度高 | 基础设施较完善、五通  保障度较高 | 一般 | 基础设施较差、三通保障度较高，遇大暴雨会积水 | 基础设施差、三通保障度低，洪涝灾害频发 |
| 生产生活环境条件 | | | 环境清洁，职工生活便利 | 尚清洁，离生活区较近 | 轻污染，职工生活便利度一般 | 中轻污染，离生活区  较远 | 中污染，离生活区远 |
| 个  别  因  素 | 宗  地  条  件 | 面积 | | —— | —— | 适度，可充分利用 | 欠适度 | 难充分利用 |
| 形状 | | —— | —— | 对企业布置无影响 | 对企业布置有一定影响 | 对企业布置有严重影响 |
| 地质状况与地基承载力 | | —— | —— | 一般 | 较差 | 差 |
| 特殊因素 | | 不在本表中，但确实对个别宗地地价有较大影响的因素 | | | | |
| 土地使用年限影响因素 | | | | 根据土地剩余使用年限和法定最高使用年限确定 | | | | |

**平阳县工业用地地价影响因素修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **影响因素** | | | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| 区域修正因素（%） | 工业区用地类型 | | 2 | 1 | 0 | -1 | -2 |
| 交通因素 | 区域道路级别 | 2 | 1 | 0 | -1 | -2 |
| 临路类型 | 3 | 1.5 | 0 | -1.5 | -3 |
| 区域基础设施完善度 | | 3 | 1.5 | 0 | -1.5 | -5 |
| 生产生活环境条件 | | 3 | 1.5 | 0 | -1.5 | -3 |
| 个别修正因素（%） | 宗地条件 | 面积 | —— | —— | 0 | -2 | -4 |
| 形状 | —— | —— | 0 | -2 | -4 |
| 地质条件 | —— | —— | 0 | -1.5 | -3 |
| 特殊因素 | 不在本表中，但确实对个别宗地地价有较大影响的因素 | | | | |
| 土地使用年限修正系数 | | | 按公式K1=[1-1/（1+r）m]/[1-1/(1+r)n]计算，其中r=5.0%，m为土地剩余使用年限，n为法定最高使用年限 | | | | |

注：在实际评估中，影响因素幅度大的修正系数可用内插法确定，以便提高评估精度。