

# 宁都县存量房（住宅·非住宅） 交易计税基准价格

## 一、估价房屋耐用年限和年折旧率

根据《房地产估价规范》，结合宁都县县城规划建设现状，确定各类房屋的耐用年限和年折旧率。

框架结构	60 年度	1.6%
砖混结构	50 年度	2%
砖木结构	40 年	2.5%

注：房屋的耐用年限早于土地使用年限而结束的，按照房屋的耐用年限计算房屋折旧。房屋的耐用年限晚于土地使用年限结束的，按照房屋的实际经过年数加上土地使用权的剩余年限计算房屋的折旧，尚旧使用的房屋其折旧率不大于 60%。

## 二、基准地价等级划分的原则和类别

根据土地的区域位置、基础设施、公共配套设施的完备程度，结合宁都县基准地价划分标准，确定用地等级的划分：

1. 住宅用地划分为四级；
2. 商业、写字楼用地按区、路段划分为六级。

## 三、房地产标准容积率的确定

结合县城规划建设的实际情况，框架和砖混结构层数大部分为 2—7 层，砖木结构层数大部分为 1—3 层，设定框架和砖混结构的容积率为 3，砖木结构的容积率为 2。

#### 四、房产转让过程中的课税价格的确认

参照《宁都县城市房产转让过程中的课税基准价格》，结合房屋的用途、建筑面积、结构成新率、层次、区位、容积率及土地使用权年限等因素，确定房产转让过程中的课税价格。

#### 五、主要计算公式

1. 房地价格=类别基准价格×(1±综合修正系数)×建筑面积×成新率。

2. 成新率=1-房屋已使用年限×年折旧率。

3. 容积率=房屋的总建筑面积÷总土地面积。

4. 根据《划拨土地使用权管理暂行办法》国家土地管理局令[1992]年1号令第26条规定，划拨土地应扣除地价的40%作为出让土地使用权补缴出让金。

补缴的土地使用权出让金=土地单价×土地面积×40%。

#### 六、房产价格的因素修正系数

##### 1. 住房朝向修正系数

主卧室朝向	北	西	东	一间朝南	两间朝南	三间朝南
修正系数	-1%	-4%	-2%	0%	2%	4%

##### 2. 住房层次修正系数

层数 层次	-1	一	二	三	四	五	六	七	八	八以上 (电梯)
-1	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%	-4%

1		0	0	0	0	0	0	0	0	0
2			-2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
3				-2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
4					-4%	2%	2%	2%	2%	2%
5						-8%	2%	2%	2%	2%
6							-8%	0	0	2%
7								-12%	-10%	2%
8									-16%	4%
9-										4%

注：电梯房顶层修正系数为 2%。

### 3. 其它因素修正：

其他因素修正是指未在基准价格中进行修正的其它影响估价的因素。影响住房价格的因素有交通条件，生活服务设施、教育配套设施、环境质量、装修、采光、通风、层高、容积率等因素。影响商业、写字楼等用房价的因素有：区域位置、交通条件、周围环境、外观、内部装修、设备设施、商业、写字楼等智能化、物业管理条件等，满足不同公司的不同要求。影响商业店面价格的因素有繁华程度、交通条件、临街状况、内部格局、面积、装

修等因素。根据本次估价的目的，确定住房、商业、写字楼等用房的最大修正数为 $\pm 10\%$ ，底层店面的最大修正系数为 $\pm 15\%$ 。

## 七、宁都县县城自建、联建房产转让过程中的课税基准价格表

### 1. 自建、联建住宅房产转让过程中的课税基准价格

基准价格 等级	基准价格（元/m <sup>2</sup> ）			
	框架结构	砖混结构	砖木结构	车库、杂间
一级	3500	3400	1700	1350
二级	3200	3100	1500	1200
三级	2900	2800	1100	1000
四级以外	2700	2600	1000	900

注：车位的基准价格随同相应区段的车库、杂间价格趋同。

### 2. 店面(商铺)、写字楼转让过程中的课税基准价格

基准价格 等级	基准价格（元/m <sup>2</sup> ）			
	框架结构	砖混结构	砖木结构	
一级	22000	22000	-----	
二级	12500	12500	-----	
三级	8600	8600	7000	
四级	6600	6600	5200	
五级	5500	5500	4300	
六级	4500	4500	2500	

说明：

1. 店面、写字楼层差修正系数为二层 30%，三层以上 21%，

负一层、二层均为 21%。

2. 由具备房地产开发资质的企业开发的有物业管理条件的商品住宅小区第一层店面、写字楼用于大型超市且面积超过一千平方米以上的按实际路段修正系数减低二个等级，同时负一层、负二层及二层以上修正系数也相应减低二个等级。

## 八、区段划分

### (一) 住宅、车库、杂间、车位区段划分

#### 1. 一级范围：

不包括近几年来房地产开发热点区域，专指由具备房地产开发资质的企业开发的有物业管理条件的商品住宅小区以外的住宅小区范围；北至人民银行宁都分行、北大星城、京城国际，东至梅江河西岸、319 线、东方桃源、水果市场，南至东投翡翠城、名仕公馆，西至宁都碧桂园、东投·金悦首府。

#### 2. 二级范围：

(1) 具备房地产开发资质的企业在一级范围以外的区域开发的商品住宅小区。

(2) 仙女路环卫所——宁北桥——环西北路——长庚门西——红山岭小区——高架桥——凌云大道——春晖学校——京都豪庭——城南加油站——宝塔路（以北）——仙女路——环卫所，以上连线区域内。

#### 3. 三级范围包括：

(1) 北片区：东至梅江河西岸

南至龙边溪以北

西至英才学校

北至水电预制厂、人民银行

(2) 西片区：凌云大道以西的条石下，刘坑村

(3) 南片区：东至永宁宝塔

南至高坑村村委会

西至至检察院

北至宝塔路、城南加油站

4. 四级范围包括：除上述一~三级区段以外的范围。

(二) 商业店面、写字楼区段等级划分

1 一级路段：

(1) 中山路中段（胜利路以北、博生路以南）

(2) 解放西路（大十字街以西、宁都饭店以东）

2. 二级路段：

(1. 龙溪湾壹号(北)、龙溪御景(南)西段

(2) 解放东路

(3) 胜利中路、胜利西路

(4) 中山路北段（博生路以北、大修场以南）

(5) 中山路南段（胜利路以南、林业局圆盘以北）

(6) 翠微广场北、南、东(崇文路东，怀德路东、天德铭扬西)

3. 三级路段：

(1) 胜利东路、博生东路

(2) 东方名城北、三官殿路

(3) 美食街

(4) 商贸城及二楼批发市场、文化城二楼批发市场

(5) 部分具备房地产开发资质的企业开发的有物业管理条件的商品住宅小区[东方名城(龙溪路)、宁贤府(凌云大道)、中梁壹号院(凌云大道、龙溪路)、北大星城(登峰大道)、京城国际(登峰大道)、凤凰城;崇文路,怀德路西段、碧桂园(怀德路),龙溪御景(南)东段,香江国际;文安路]。

#### 4. 四级路段:

(1) 博生西路,凌云大道,博鑫花苑步行街,翠微西路、翠微东路,文乡路

(2) 登峰大道(北大星城以南、富丽华酒店圆盘以北)

(3) 中山路南段(林业局圆盘以南、东方丽都以北)

(4) 中山北路(复兴市场以北、翠微西路以南)

(5) 环西路(林业局以北、中山中路路口以南)

(6) 文化广场四周,东门农贸市场、复兴路农贸市场、西厢农贸市场

(7) 部分具备房地产开发资质的企业开发的有物业管理条件的商品住宅小区[龙溪湾壹号(南步行街)、龙溪御景(北)、东方丽都南北、泛华盛世南北、君临天下南东、东投·金悦首府、东投·翰林府、三科·凌云台、奥园广场、东投·檀悦府、东投·翡

翠城、中梁·江都府（阳都大道）、东方尚品（文鼎大道）、清华名邸（文鼎大道）、嘉福蓝湾铭著（凌云大道）、清华名府南、京都豪庭西]。

#### 5. 五级路段:

北大星城步行街、京城国际建材市场、赣江源大道、美食城、领秀新都（步行街）、沿江路（含梅江西路、梅江路）、邦士路（除水果市场）、新庄大市场、城南中路、城南二路、新庄村、登峰二期田园路、三环南路安置小区、三环北路安置小区、水果市场邦士路。

#### 6. 六级路段:

建安小区、红山路小区、河东路、振兴路、水东大道、南外路，以及除上述一至五级路段外范围。

# 宁都县城商业、写字楼交易计税基准价格

(单位 (元/平方米))

路段名称 (级)	店面、写字楼 (层)				备注
	-1	1	2	3 以上	
1					
解放西路	4620	22000	6600	4620	
中山中路	4620	22000	6600	4620	
2					
解放东路	2625	12500	3750	2625	
胜利中、西路	2625	12500	3750	2625	
龙溪湾壹号(北)	2625	12500	3750	2625	
龙溪御景(南)西 段	2625	12500	3750	2625	
中山路北段	2625	12500	3750	2625	
中山路南段	2625	12500	3750	2625	
翠微广场南东北	2625	12500	3750	2625	
3					
美食街	1806	8600	2580	1806	
胜利东路	1806	8600	2580	1806	
博生东路	1806	8600	2580	1806	
东方名城北	1806	8600	2580	1806	
宁贤府凌云大道	1806	8600	2580	1806	
中梁壹号院凌云 大道; 龙溪路	1806	8600	2580	1806	
北大星城登峰大 道	1806	8600	2580	1806	
京城国际登峰大 道	1806	8600	2580	1806	
龙都华庭登峰大 道	1806	8600	2580	1806	
华都豪庭凌云大 道	1806	8600	2580	1806	
京都华府登峰大 道	1806	8600	2580	1806	
中梁江都府	1806	8600	2580	1806	
清华名邸	1806	8600	2580	1806	

碧桂园怀德路	1806	8600	2580	1806	
凤凰城崇文路	1806	8600	2580	1806	
怀德路西	1806	8600	2580	1806	
天鼎铭聚东南	1806	8600	2580	1806	
商贸城一层、二层	1806	8600	2580	1806	
中山南路	1806	8600	2580	1806	
香江国际文安路	1806	8600	2580	1806	
4					
龙溪湾壹号(步行街)	1386	6600	1980	1386	
龙溪湾壹号(南)	1386	6600	1980	1386	
翠微西路	1386	6600	1980	1386	
阳光都会西	1386	6600	1980	1386	
怀德路、环西路	1386	6600	1980	1386	
文乡路、宝塔路	1386	6600	1980	1386	
登峰大道	1386	6600	1980	1386	
凌云大道	1386	6600	1980	1386	
东方丽都南北	1386	6600	1980	1386	
泛华盛世南北	1386	6600	1980	1386	
君临天下南东	1386	6600	1980	1386	
东投·金悦首府	1386	6600	1980	1386	
东投·翰林府	1386	6600	1980	1386	
东投·状元府	1386	6600	1980	1386	
三科·凌云台	1386	6600	1980	1386	
奥园广场	1386	6600	1980	1386	
清华名邸文鼎大道	1386	6600	1980	1386	
东方尚品文鼎大道	1386	6600	1980	1386	
嘉福蓝湾铭著凌云大道	1386	6600	1980	1386	
东投檀悦府	1386	6600	1980	1386	
东投翡翠城	1386	6600	1980	1386	
阳都大道中梁江都府	1386	6600	1980	1386	
中山北路、中山大道	1386	6600	1980	1386	
京都豪庭西	1386	6600	1980	1386	
领秀新都(步行街)	1386	6600	1980	1386	
华隆首府	1386	6600	1980	1386	
锦秀泉城	1386	6600	1980	1386	

金辉家苑三官殿路	1386	6600	1980	1386	
名门鑫都登峰大道	1386	6600	1980	1386	
赣江源大道	1386	6600	1980	1386	
龙溪御景(北)	1386	6600	1980	1386	
三官殿路	1386	6600	1980	1386	
复兴路、博生西路	1386	6600	1980	1386	
5					
水果市场邦士路	1155	5500	1650	1155	
北大星城建材市场	1155	5500	1650	1155	
赣江源大道	1155	5500	1650	1155	
美食城	1155	5500	1650	1155	
梅江路	1155	5500	1650	1155	
博鑫花苑(步行街)	1155	5500	1650	1155	
红土地. 东方桃源	1155	5500	1650	1155	
天赐龙港	1155	5500	1650	1155	
邦士路	1155	5500	1650	1155	
新庄大市场	1155	5500	1650	1155	
城南中路	1155	5500	1650	1155	
城南二路	1155	5500	1650	1155	
新庄村	1155	5500	1650	1155	
登峰二期田园路	1155	5500	1650	1155	
三环北路安置小区	1155	5500	1650	1155	
三环南路安置小区	1155	5500	1650	1155	
6					
建安小区	945	4500	1350	945	
红山路小区	945	4500	1350	945	
河东路	945	4500	1350	945	
振兴路	945	4500	1350	945	
水东大道	945	4500	1350	945	
南外路	945	4500	1350	945	

# 宁都县城各小区街道住宅交易计税基准价格

(单位：元/平方米)

小区名称	计税基准价格	备注
龙溪湾一号 1、2 期	6000	
龙溪御景	6000	
东方名城	5000, 5200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
幸福里	4800, 5000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
宁贤府	4800, 5000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
嘉福蓝湾铭著	4800, 5000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
中梁壹号院	4800, 5000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
北大星城	4800, 5000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
京城国际	4800, 5000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
龙都华庭	4800, 5000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
京都华府	4800, 5000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
中梁江都府	4700, 4900	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
清华名邸	4700, 4900	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
东方尚品	4700, 4900	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
宁都碧桂园	4700, 4900	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
东方丽都	4400, 4600	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
泛华盛世	4400, 4600	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
天鼎铭聚	4400, 4600	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格

君临天下	4400, 4600	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
东投·金悦首府	4400, 4600	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
东投·翰林府	4400, 4600	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
东投·状元府	4400, 4600	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
三科·凌云台	4200, 4400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
奥园广场	4200, 4400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
东投檀悦府	4200, 4400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
东投翡翠城	4200, 4400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
南鑫花园	4400	
华都豪庭	4400	
清华名府	4400	
京都豪庭	4400	
翠盈家苑	4300	
世纪名园	4300	
香江国际	4300	
博鑫花苑	4200	
凤凰城	4200	
华隆首府	4200, 4400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
锦都新苑	4200	
锦秀泉城	4200	
领秀新都	4200	
金辉家苑	4200	
名门鑫都	4200	
天德铭杨	4200	
天赋铭强	4100	
徽铭宇汇苑	4100	
阳光都会	4200	
名仕公馆	3800	
东鼎花园	3600	
红土地·东方桃源	3600	
天赐龙港	3600, 3800	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
名欣豪庭	4000	
碧水佳苑	4000	

凌云大道	3600, 3800	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
福源小区	3200	
富华小区	3200	
翠苑小区	3000	
新庄大市场	3000	
汇秀家苑	3000	
宝塔路	3200, 3400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
博生路	3200, 3400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
长庚门	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
城北大道	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
城南中路	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
城南二路	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
翠微西路	3200, 3400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
登峰大道	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
官路下	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
新庄村	2800, 3000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
文乡路	3200, 3400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
条石下	3200, 3400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
红领小区	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
三环北路安置小区	3200, 3400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
三环南路安置小区	3200, 3400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
建安小区	3200, 3400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
红山路	3200, 3400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
解放路	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格

李子园	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
梅江北路	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
胜利西路	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
城北桥背村	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
老城北医院后面	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
赤岭小区	2800, 3000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
河东路	2800, 3000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
环西路	2800, 3000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
东门外	2800, 3000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
老衙背	2800, 3000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
中山北路	2800, 3000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
中山大道	2800, 3000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
塘角村	3000, 3400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
茶窝底	2800, 3000	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
南东巷	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
刘坑新村	3200, 3400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
翠江村	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
赤岭新区	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
富垵塘	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
花园村	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
环西南路	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
翠江村	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格

龙边溪	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
振兴路	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
枣子坪	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
熊屋山	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
西厢村	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
围里	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
水东大道	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
胜利小区	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
胜利路	3000, 3200	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
登峰一期	3100	
商贸城	3000	
南外路	3400, 3600	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
茶窝底	3400, 3600	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
南门外	3200, 3400	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格
登峰二期	3400, 3600	前为楼梯房价格, 后为电梯房价格

因技术等其他原因未纳入存量房（住宅·非住宅）交易计税基准价格范畴的，由国家税务总局宁都县税务局依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定，参照市场价格，采用房地产价格评估等方式予以核定。

其他未尽事宜，由国家税务总局宁都县税务局负责解释说明。

宁都县存量房（住宅·非住宅）交易计税基准价格自 2023 年 7 月 1 日起执行。