

# 中山市 2019 年城镇基准地价

## 一、评估范围

本次中山市城镇土地定级与基准地价更新的工作范围为中山市行政辖区内全域范围。

## 二、基准地价内涵

本基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共服务等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度条件下，分用途的土地使用权价格。具体是指：

**商业路线价内涵：**估价期日为 2019 年 1 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、给水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为 4 米，标准深度设定为 10 米条件下，商服用地土地使用权的区域首层楼面地价。

**商服用地基准地价内涵：**估价期日为 2019 年 1 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、给水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地土地使用权的区域平均单位面积地价和平均楼面地价。

**住宅用地基准地价内涵：**估价期日为 2019 年 1 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年，土地开发程度为“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、给水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地土地使用权的区域平均单位面积地价和平均楼面地价。

**工业用地基准地价内涵：**估价期日为 2019 年 1 月 1 日，设定容积率为 1.5，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外

通路、通电、给水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地土地使用权的区域平均单位面积地价。

**公共服务用地（类型一）基准地价内涵：**估价期日为 2019 年 1 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、给水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共服务用地土地使用权的区域平均单位面积地价和平均楼面地价。

**公共服务用地（类型二）基准地价内涵：**估价期日为 2019 年 1 月 1 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、给水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共服务用地土地使用权的区域平均单位面积地价

根据中山市土地市场、房地产市场的发展情况和政府地价管理的需要，选用路线价和级别价作为基准地价的基本表现形式。商业路线价采用首层楼面地价，商服用地、住宅用地以及公共服务用地（类型一）基准地价采用单位面积地价和平均楼面地价，工业用地、公共服务用地（类型二）基准地价采用单位面积地价。

具体表现形式分别为：

表 2-1 中山市城镇基准地价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地 (类型一)	公共服务用地 (类型二)
估价期日	2019 年 1 月 1 日				
土地开发程度	六通一平	六通一平	五通一平	五通一平	五通一平
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.5	2.0	1.0
价格表现形式	首层楼面地价 平均楼面地价 单位面积地价	平均楼面地价 单位面积地价	单位面积地 价	平均楼面地价 单位面积地价	单位面积地价
	级别价 区片价	级别价 区片价	级别价 区片价	级别价 区片价	级别价 区片价

注：①“六通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整；“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整；

②商服用地包括：零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地等；

③住宅用地为城镇住宅用地；

④工业用地指的是工矿仓储用地，包括工业用地、采矿用地、盐田、仓储用地等；

⑤采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商业路线价应选用首层楼面地价，商服用地、住宅用地、公共服务用地（类别一）应选用平均楼面地价，工业用地、公共服务用地（类别二）应选用单位面积地价。单位面积地价=平均楼面地价×设定容积率

其中公共服务用地基于公益性差异，划分为公共服务用地（类型一）和公共服务用地（类型二），类型划分见表 2-2。

表 2-2 公共服务用地基准地价评估类型划分

公共服务用地基准地价评估类型划分	土地利用现状用途分类	备注
公共服务用地（类型一）	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地	用于机关团体、新闻出版、科教文卫等土地
公共服务用地（类型二）	公园与绿地、公用设施用地	包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地

### 三、中山市各用途级别基准地价

表 3-1 中山市级别基准地价结果表

用途 级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公共服务用地（类型一）			公共服务用地（类型二）	
	平均楼面地价	单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价		单位面积地价		平均楼面地价	单位面积地价		单位面积地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	3750	7500	500.00	3906	7812	520.80	860	57.33	701	1402	93.47	828	55.20
II 级	2760	5520	368.00	3003	6006	400.40	706	47.07	560	1120	74.67	696	46.40
III 级	2250	4500	300.00	2511	5022	334.80	582	38.80	443	886	59.07	585	39.00
IV 级	1800	3600	240.00	2049	4098	273.20	500	33.33	359	718	47.87	516	34.40
V 级	1350	2700	180.00	1455	2910	194.00	440	29.33	291	582	38.80	456	30.40
VI 级	1002	2004	133.60	1104	2208	147.20	410	27.33	——	——	——	——	——

## 四、中山市各用途土地级别范围

表4-1 中山市级别基准地价结果表

单位：平方公里

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
商服用地	I 级	石岐区、东区：起湾道-博爱六路-长命长逸路-兴文路-东苑南路-城桂公路-博爱五路-博爱四路-博爱三路-博爱二路-石岐河；	19.84	1.11%
	II 级	除上述级别范围外，以下区域： 石岐区、东区：南外环路-长江路-北环路-京珠线-狮滘河-江滨街-海傍街-星宝西路-隆兴北路-岐江公路-沙溪南路-沙溪大道-沙水路-隆兴南路； 坦洲镇：南坦路-同贺街一巷-坦神南路-环洲南路-坦洲镇界； 南朗镇：广澳高速-翠云路-锦绣海湾城旁河涌-南朗镇界； 三乡镇：金涌大道-新城路-中心大道-新城二路-沙坦路-景观大道-三乡中心市场东侧现状路-欣荣路-文昌路； 古镇镇：新兴大道西-中兴大道中-曹兴西路-华廷路-勤政一路-灯都生态湿地公园东侧河涌-华廷路-东兴东路-体育路-岐江公路； 小榄镇：民安北路-龙山路-紫荆东路-民安中路-菊城大道-小榄大道-小榄水道；	64.76	3.63%
	III 级	除上述级别范围外，以下区域： 东区：除上述级别范围外,东区其他所有区域； 南区：南外环路-石岐河-石岐河支流-南区镇界所包含范围； 沙溪镇：狮滘河-星宝西路-隆兴中路-宝珠中路-豪兴路-兴工路-隆兴南路-南外环路-沙溪镇界； 港口镇：港口大桥南侧河涌-港口大桥北侧河涌-三角快线-沙港中路-广澳高速-港口镇界； 火炬开发区：广澳高速-中山港大道-东镇大道-逸仙路-中山港大道-横门水道-广裕花园西侧河涌-玉泉路-小隐涌-江凌东路-广澳高速-火炬开发区边界； 翠亨新区 南朗镇：翠山公路-翠亨大道-大溪旁现状路-南朗镇界； 三乡镇：城桂路-平湖路-新湖路-宝元大道-挪河路-小琅环路-金涌大道-沙坦公路（268省道）-登贤路-三乡镇界； 坦洲镇：坦洲大涌-界狮北路-环洲北路-永前路-工农新村-大兴路-兴坦路-坦神南路-环洲南路-坦洲镇	260.86	14.62%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		界； <b>古镇镇</b> ：拱北河-大华工业区北路-大华工业区西路-乐业南路-碧桂园御府北侧现状路-绿博园东路西侧河涌-西岸北路-东裕路-顺康大道-新滘河涌-西江-中兴大道南-岐江公路南侧现状路-同兴路-同益路-古镇镇界； <b>小榄镇</b> ：广中江高速-祥龙路-太乐路-宝源路-盛丰街-东提路-新华西路-跃龙北路-菊城大道-祥丰北路-环镇南路-小榄水道；		
	IV级	除上述级别范围外，以下区域： <b>南区</b> ：珠三角环线高速-渡兴西路-渡兴路-先施二路-先施一路-永安三路-文笔山-南区镇界； <b>西区</b> ：京珠线-彩虹大道-昌平小学北侧河涌-西区镇界； <b>沙溪镇</b> ：象龙支路-花园大街-隆都路-钱山村下街-工业大街-凤凰路东侧现状路-竹林街-石岐河-沙溪镇界； <b>火炬开发区</b> ：小隐涌-玉泉路-博爱路-逸仙路为界以西区域； <b>南朗镇</b> ：镇区中心建成区（除工业外）及广澳高速以西区域； <b>坦洲镇</b> ：坦洲大涌以东区域； <b>五桂山街道</b> ：街道中心建成区域； <b>古镇镇</b> ：城际铁路-沙古公路-古神公路-镇界； <b>小榄镇</b> ：城际铁路以北，永宁工业大道以东区域； <b>东风镇</b> ：东风大道-富东街-东海四路-广龙一街-中心河涌-广中江高速，鸡鸦水道旁沙洲； <b>南头镇</b> ：南头大道-升平南路-三鑫幼儿园南侧现状路-升辉南路-月桂西路-穗隆路-沿江西路-光明南路-瑞安路-兴业南路； <b>黄圃镇</b> ：吉祥路-健智路-大滘正街-盛丰二街-新丰中路-新丰南路-圃南路-新明南路-鸡鸦水道-黄圃水道-新沙二桥-岗咀路-黄圃水道-黄圃公园-海蚀遗址风景区； <b>阜沙镇</b> ：东阜公路-阜港公路-阜圩大街-联兴南街-阜港西路-鸡鸦水道； <b>三角镇</b> ：与沙南路平行的河涌-新涌西路-联安东路-与结民北路平行的河涌； <b>民众镇</b> ：阳光大道-涌口东街南侧河涌-民众大道中-孖宝路北侧河涌-新马路东侧河涌； <b>横栏镇</b> ：古神公路-跃进路-德惠大厦东侧现状路-富横西路-富横中路-顺兴北路-西冲中路-镇界，古神公路-珠三角环线高速-镇界；	332.62	18.65%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p><b>大涌镇:</b> 华星南路-翠华路-兴涌西路-兴涌东路-和平路-岐涌路-德政路-中新路;</p> <p><b>三乡镇:</b> 金涌大道-沙坦南路东侧河涌-镇界, 谷都大道两侧范围;</p>		
	V级	<p>除上述级别范围外, 以下区域:</p> <p><b>西区:</b> 除上述级别范围外, 西区其他所有区域;</p> <p><b>沙溪镇:</b> 狮滘河-康乐北路-康乐中路-溪叠路-珠三角环线高速-镇界;</p> <p><b>南区:</b> 珠三角环线高速-兴福路-先施二路-茶亭路-双龙路;</p> <p><b>火炬开发区:</b> 除上述级别范围外, 火炬开发区其他所有区域;</p> <p><b>五桂山街道:</b> 除上述级别范围外, 五桂山街道其他所有区域;</p> <p><b>港口镇:</b> 小榄水道以南区域;</p> <p><b>坦洲镇:</b> 西部沿海高速-前进二路西侧现状路-中堂涌;</p> <p><b>三乡镇:</b> 珠三角环线高速-金凤路-文化中路-小琅环公园-平兴路-小琅环路-金涌大道-坦洲大涌-镇界;</p> <p><b>神湾镇:</b> 金凤路-神湾大道北-神湾镇政府东侧现状路-山景街-西江;</p> <p><b>板芙镇:</b> 平深朗豪轩南侧河涌-古神公路-禾尾村中心河涌-石岐河-镇界;</p> <p><b>大涌镇:</b> 中新路-古神公路-翠华路-兴华路-镇界;</p> <p><b>南朗镇:</b> 除上述级别范围外, 南朗镇其他所有区域;</p> <p><b>横栏镇:</b> 珠三角环线高速-古神公路-跃进路-安客隆东侧现状路-富横西路-顺兴北路-西冲东路-镇界;</p> <p><b>古镇镇:</b> 除上述级别范围外, 古镇镇其他所有区域;</p> <p><b>小榄镇:</b> 除上述级别范围外, 小榄镇其他所有区域;</p> <p><b>东升镇:</b> 坦背小学东侧河涌-北部排灌渠-镇界;</p> <p><b>东风镇:</b> 小榄水道-东风二中南侧河涌-宝生河街-东河东路-城际铁路-镇界;</p> <p><b>阜沙镇:</b> 东阜公路-阜港公路两侧建成区域;</p> <p><b>南头镇:</b> 除上述级别范围外, 南头镇其他所有区域;</p> <p><b>黄圃镇:</b> 黄圃水道-黄沙沥水道以北区域;</p> <p><b>三角镇:</b> 高平大道两侧建成区、金三大道两侧建成区;</p> <p><b>民众镇:</b> 阳光大道-广澳高速-浪网大道北侧河涌-民众裕安涌-锦江路-锦江南侧河涌-番中路;</p>	511.89	28.70%
	VI级	除上述级别范围外, 评估范围其他所有区域	593.7	33.29%
		合计	1783.67	100%
住宅用地	I级	<p><b>石岐区、东区:</b> 石岐河-泰安路-民族东路-华柏路-莲兴路-良朋里-莲塘北路-康华路-长江路-博爱七路-</p>	40.91	2.29%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		翠亨快线-松环山-长江水库-景观路-南外环路;		
	II级	除上述级别范围外, 以下区域: <b>石岐区、东区、南区、五桂山街道、沙溪镇、西区、火炬开发区:</b> 南外环路-隆兴南路-沙水路-宝珠东路-沙溪南路-隆兴北路-星宝西路-海傍街-狮滘河-京珠线-北环路-东区镇界-孙文东路-濠东路-江陵路-逸仙路-火炬开发区镇界-五桂山-金钟水库-日华路-石岐河; <b>古镇镇:</b> 岐江公路-新兴大道-长安路-同兴路, 绿博园东路-绿博园中心路-拱北河-新兴大道; <b>小榄镇:</b> 民安北路-龙山路-菊城大道-小榄大道北-小榄水道; <b>坦洲镇:</b> 南坦路-同贺街一巷-坦神南路-环洲南路-坦洲镇界; <b>南朗镇:</b> 大溪-广澳高速-南朗镇界; <b>三乡镇:</b> 金涌大道-新城路-欣荣路-新安路-沙坦公路;	150.19	8.42%
	III级	除上述级别范围外, 以下区域: <b>沙溪镇:</b> 狮滘河-星宝西路-隆兴中路-宝珠中路-豪兴路-兴工路-隆兴南路-南外环路-沙溪镇界; <b>港口镇:</b> 港口河-富群工业区北侧河涌-三角块线-深岑高速-广澳高速; <b>火炬开发区:</b> 广澳高速-中山港大道-东镇大道-逸仙路-中山港大道-横门水道-广裕花园西侧河涌-东阳路-八公里河-玉泉路-博爱七路-火炬开发区镇界; <b>翠亨新区;</b> <b>南朗镇:</b> 逸仙路-翠亨快线-南朗镇界, 广澳高速西侧锦绣海湾城对面; <b>三乡镇:</b> 振兴路-文昌路-金涌大道-新城路-沙坦公路-雍泉路-前洋一路-温泉路-中山温泉高尔夫球场-翠山公路; <b>坦洲镇:</b> 裕洲中心市场东侧河涌-前山水道-坦神南路-安阜居委北侧规划路-坦洲大涌-界狮北路-永顺街旁河涌-坦洲镇界; <b>古镇镇:</b> 拱北河-大华工业区北路-大华工业区西路-乐业南路-碧桂园御府北侧现状路-绿博园东路西侧河涌-西岸北路-东裕路-顺康大道-新滘河涌-西江-中兴大道南-岐江公路南侧现状路-同兴路-同益路-古镇镇界; <b>小榄镇:</b> 广中江高速-祥龙路-太乐路-宝源路-盛丰街-东提路-新华西路-跃龙北路-菊城大道-祥丰北路-环镇南路-小榄水道, 西城北路旁河涌-石龙西路-祥龙路-福兴涌-小榄水道;	182.16	10.21%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
	IV级	<p><b>南区:</b> 珠三角环线高速-渡兴西路-渡兴路-先施二路-先施一路-永安三路-文笔山-南区镇界;</p> <p><b>西区:</b> 京珠线-彩虹大道-昌平小学北侧河涌-西区镇界;</p> <p><b>沙溪镇:</b> 象龙支路-花园大街-隆都路-钱山村下街-工业大街-凤凰路东侧现状路-竹林街-石岐河-沙溪镇界;</p> <p><b>火炬开发区:</b> 小隐涌-玉泉路-博爱路-逸仙路为界以西区域;</p> <p><b>南朗镇:</b> 镇区中心建成区及广澳高速以西区域;</p> <p><b>坦洲镇:</b> 坦洲大涌以东区域;</p> <p><b>五桂山街道:</b> 镇区中心建成区域;</p> <p><b>古镇镇:</b> 城际铁路-沙古公路-古神公路-镇界;</p> <p><b>小榄镇:</b> 城际铁路以北, 永宁工业大道以东区域;</p> <p><b>东风镇:</b> 东阜公路-东风大道-升平路-金怡南路-兴华西路-富东街-东海四路-东成路;</p> <p><b>南头镇:</b> 南头大道-升平南路-三鑫幼儿园南侧现状路-升辉南路-月桂西路-穗隆路-沿江西路-光明南路-瑞安路-兴业南路;</p> <p><b>黄圃镇:</b> 吉祥路-健智路-大濠正街-盛丰二街-新丰中路-新丰南路-圃南路-新明南路-鸡鸦水道-黄圃水道-新沙二桥-岗咀路-黄圃水道-黄圃公园-海蚀遗址风景区;</p> <p><b>阜沙镇:</b> 东阜公路-阜港公路-阜圩大街-联兴南街-阜港西路-鸡鸦水道;</p> <p><b>三角镇:</b> 与沙南路平行的河涌-新涌西路-联安东路-与结民北路平行的河涌;</p> <p><b>民众镇:</b> 阳光大道-涌口东街南侧河涌-民众大道中-孖宝路北侧河涌-新马路东侧河涌;</p> <p><b>横栏镇:</b> 古神公路-跃进路-德惠大厦东侧现状路-富横西路-富横中路-顺兴北路-西冲中路-镇界, 古神公路-珠三角环线高速-镇界;</p> <p><b>大涌镇:</b> 华星南路-翠华路-兴涌西路-兴涌东路-和平路-岐涌路-德政路-中新路;</p> <p><b>三乡镇:</b> 振兴路-新湖路-三乡镇第一工业区北侧现状路-黄屋坑路-小琅环路-金涌大道-沙坦南路东侧河涌-镇界, 谷都大道两侧范围;</p>	305.58	17.13%
	V级	<p>除上述级别范围外, 以下区域:</p> <p><b>西区:</b> 除上述级别范围外, 西区其他所有区域;</p> <p><b>沙溪镇:</b> 狮滘河-康乐北路-康乐中路-溪叠路-珠三角环线高速-镇界;</p> <p><b>南区:</b> 珠三角环线高速-兴福路-先施二路-茶亭路-双龙路;</p>	512.36	28.73%



用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p>火炬开发区：除上述级别范围外,火炬开发区其他所有区域；</p> <p>五桂山街道：除上述级别范围外,五桂山街道其他所有区域；</p> <p>港口镇：小榄水道以南区域；</p> <p>坦洲镇：西部沿海高速-前进二路西侧现状路-中堂涌；</p> <p>三乡镇：珠三角环线高速-金凤路-文化中路-小琅环公园-平兴路-小琅环路-金涌大道-坦洲大涌-镇界；</p> <p>神湾镇：子涌-神湾大道北-神湾镇政府东侧现状路-山景街-西江；</p> <p>板芙镇：古神公路-禾尾村中心河涌-石岐河-镇界；</p> <p>大涌镇：中新路-古神公路-翠华路-兴华路-镇界；</p> <p>南朗镇：除上述级别范围外,南朗镇其他所有区域；</p> <p>横栏镇：珠三角环线高速-古神公路-跃进路-安客隆东侧现状路-富横西路-顺兴北路-西冲东路-镇界；</p> <p>古镇镇：除上述级别范围外,古镇镇其他所有区域；</p> <p>小榄镇：除上述级别范围外,小榄镇其他所有区域；</p> <p>东升镇：坦背小学东侧河涌-北部排灌渠-镇界；</p> <p>东风镇：小榄水道-东风二中南侧河涌-宝生河街-东河东路-城际铁路-镇界；</p> <p>阜沙镇：东阜公路-阜港公路两侧建成区域；</p> <p>南头镇：除上述级别范围外,南头镇其他所有区域；</p> <p>黄圃镇：黄圃水道-黄沙沥水道以北区域；</p> <p>三角镇：高平大道两侧建成区、金三大道两侧建成区；</p> <p>民众镇：阳光大道-广澳高速-浪网大道北侧河涌-民众裕安涌-锦江路-锦江南侧河涌-番中路；</p>		
	VI级	除上述级别范围外,评估范围其他所有区域	592.47	33.22%
		合计	1783.67	100%
工业用地	I级	石岐区、东区：石岐河-博爱路-东区镇界-城际铁路；	30.32	1.70%
	II级	<p>除上述级别范围外，以下区域：</p> <p>石岐区、东区、西区、沙溪镇、南区、五桂山街道、火炬开发区、港口镇：港口河-石岐河-狮滘河-康乐北路-康乐中路-康乐南路-兴工路-工业大道-南外环延长线横四线（在建）-南外环路-金钟水库-五桂山-南外环路-广澳高速-石岐河-三角快线；</p> <p>古镇镇：西江-城际铁路-沙古公路-拱北河-碧桂园御园北侧现状路-东裕路；</p> <p>小榄镇：小榄水道-小榄大道北-菊城大道东-广源路-新华西路-东提路旁河涌-北秀路-环镇北路-民安北路-广中江高速；</p>	167.44	9.39%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p><b>南头镇:</b> 建设路-同乐中路-广珠西线高速-大魁河-鸡鸦水道;</p> <p><b>东风镇:</b> 东阜公路-东风大道-升平路-金怡南路-兴华西路-富东街-东海四路-东成路;</p> <p><b>三乡镇:</b> 文昌路-金涌大道-沙坦公路;</p> <p><b>坦洲镇:</b> 永顺街-界狮北路-坦洲排洪渠-坦洲大涌-坦洲中学西侧规划路-工业大道-坦神南路-神农路-界狮南路-坦洲镇界;</p>		
	III级	<p>除上述级别范围外, 以下区域:</p> <p><b>石岐区:</b> 除上述级别范围外,石岐区其他所有区域;</p> <p><b>东区:</b> 除上述级别范围外,东区其他所有区域;</p> <p><b>火炬开发区:</b> 博爱七路-玉泉路-小隐涌-横门水道;</p> <p><b>翠亨新区</b></p> <p><b>沙溪镇:</b> 狮滘河以南区域;</p> <p><b>南区:</b> 京珠线-合兴大街旁河涌-南区镇界;</p> <p><b>西区:</b> 北溪河以北区域;</p> <p><b>港口镇:</b> 三角快线-小榄水道-石岐河;</p> <p><b>坦洲镇:</b> 前山水道-坦洲大涌-坦神北二路旁河涌-悦华路-西部沿海高速-坦洲镇界;</p> <p><b>三乡镇:</b> 谷都大道-鸿埠园路-小琅环路-平兴路-三乡镇界-中山温泉高尔夫球场-温泉路-前洋一路-003乡道, 珠三角环线高速-子涌-三乡镇界;</p> <p><b>古镇镇:</b> 城际铁路以北区域;</p> <p><b>小榄镇:</b> 除上述级别范围外,小榄镇其他所有区域;</p> <p><b>东风镇:</b> 城际铁路以北区域;</p> <p><b>南头镇:</b> 除上述级别范围外,南头镇其他所有区域;</p> <p><b>黄圃镇:</b> 新丰北路-健智路-观仙南路-黄圃水道-新沙二桥-新柳南路-圃南路-黄圃镇界;</p> <p><b>三角镇:</b> 北宁东路旁河涌-新涌-联安东路-御景花园东侧现状路-和谐路-民安南路-结民南路-金三工业区东侧河涌;</p> <p><b>东升镇:</b> 小榄水道-沙涌-北部排灌渠, 兴隆一路-沿河东路-利生路-博盈曦园西侧规划路-东升镇界;</p> <p><b>横栏镇:</b> 古神公路-横栏镇界-南苑路-裕祥西路-新丰西路-新丰村委会北侧河涌-横栏镇界;</p> <p><b>大涌镇:</b> 涌横路-兴华路-翠华路-古神公路-大涌镇界;</p>	461	25.84%
	IV级	<p>除上述级别范围外, 以下区域:</p> <p><b>西区:</b> 除上述级别范围外,东区其他所有区域;</p> <p><b>火炬开发区:</b> 除上述级别范围外,火炬开发区其他所有区域;</p> <p><b>港口镇:</b> 除上述级别范围外,港口镇其他所有区域;</p> <p><b>五桂山街道:</b> 除上述级别范围外,五桂山街道其他所</p>	628.92	35.26%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		有区域; 南朗镇: 镇区中心建成区, 锦绣海湾城; 三乡镇: 珠三角环线高速-金凤路-文华中路-小琅环公园-三乡镇界; 坦洲镇: 广澳高速-县道 X574-镇界, 裕洲村; 古镇镇: 除上述级别范围外, 古镇镇其他所有区域; 东升镇: 除上述级别范围外, 东升镇其他所有区域; 东风镇: 城际铁路-鸡鸦水道-东风镇界-齐南路旁河涌-小榄水道; 阜沙镇: 东阜公路-阜港公路两侧建成区域; 黄圃镇: 新丰中路-新丰南路-圃南路-新明南路-鸡鸦水道-黄圃水道-新沙二桥-岗咀路-黄圃水道-黄圃公园-海蚀遗址风景区; 三角镇: 高平大道两侧建成区、金三大道两侧建成区; 民众镇: 广澳高速-冲尾北侧规划路-三宝沥河涌-北二顷河涌-沿江东路北侧规划路-七顷涌-横门水道; 板芙镇: 古神公路-禾尾村中心河涌-石岐河-镇界; 大涌镇: 除上述级别范围外, 大涌镇其他所有区域; 横栏镇: 除上述级别范围外, 横栏镇其他所有区域;		
	V 级	除上述级别范围外, 以下区域: 黄圃镇: 除上述级别范围外, 黄圃镇其他所有区域; 三角镇: 除上述级别范围外, 三角镇其他所有区域; 民众镇: 除上述级别范围外, 民众镇其他所有区域; 南朗镇: 除上述级别范围外, 南朗镇其他所有区域; 南区: 除上述级别范围外, 南区其他所有区域; 东风镇: 除上述级别范围外, 东风镇其他所有区域; 阜沙镇: 除上述级别范围外, 阜沙镇其他所有区域; 板芙镇: 四联涌-岐江-板芙镇界; 神湾镇: 除西江中两个岛外, 神湾镇其他所有区域; 三乡镇: 除上述级别范围外, 三乡镇其他所有区域; 坦洲镇: 除上述级别范围外, 坦洲镇其他所有区域;	395.22	22.16%
	VI 级	除上述级别范围外, 评估范围其他所有区域	100.77	5.65%
		合计	1783.67	100%
公共服务用地 (一)	I 级	石岐区、东区: 博爱六路-博爱五路-博爱四路-博爱三路-博爱二路-华光路-海边街-安栏路-南基路-凤鸣路-清溪路-沿江路-勤学路-起湾路-濠江西路-长江北路-广珠城际铁路-濠江西路-东祥路-涌下直街二巷-涌下直街-和昌街-先锋街-白沙湾大街-长江北路-长江路-博爱七路;	30.32	1.70%
	II 级	除上述级别范围外, 以下区域: 石岐区、东区、火炬开发区、南区、沙溪镇、西区、港口镇: 南外环路-广珠城际铁路-江陵西路-Y154-康	177.26	9.94%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p>乐大道-东镇东一路-港义路-同乐东路-东阳南路-东阳北路-步云路-沿江东一路-中山港大道-广澳高速-东河桥-新隆立交-深岑高速-港口大桥-东长堤大道-岐港路-北环路-京珠线-滨河南路-云生路-星宝路-怡明路-半岛路-江滨街-象龙支路-还傍街-康乐北路-康乐中路-龙澳街-祥和街-溪叠路-旗峰路-康乐南路-兴工路-工业大道-横四线-隆兴南路-大涌支线-南外环路;</p> <p><b>三乡镇、五桂山街道:</b> 金涌大道-006 乡道-环村东街-环村大街-桂新路-579 县道-登贤路-268 省道-金涌大道;</p> <p><b>坦洲镇:</b> 坦神南路-工业大道-太和路-南洲路-联兴路-建设大街-坦联路-九围街-德溪路-永前路-十八街-恒兴街-坦神北路-环洲北路-界狮北路-永顺街-潭隆南路-坑冲街-南坦路-英利街-同胜大街-环市东南路-金凤快速路-金源路-芳草街-协隆街-环洲南路-界狮南路-神农路;</p> <p><b>横栏镇:</b> 富横西路-富横中路-顺兴北路-西冲中路-五村街-横西六二街-横四线-533 县道-中横大道-兴裕街一巷-兴横街-富横西路;</p> <p><b>古镇:</b> 岐江公路-268 省道-364 省道-裕豪新村西路-松桑围南二河边大街-镇兴路-西洲围大涌边-北头里镇兴路七坊-鸿福横路-鸿福二路-祥兴路-公园路-祥丰一路-祥丰三路-东安路-长尾涌中心路-新濠河边路-顺康大道-东裕路-西岸北路-绿博园中心路-268 省道-东岸北路-东岸中路-东岸岸路-环镇南路-同益路-同兴路-268 省道;</p> <p><b>小榄镇:</b> 小榄水道特大桥-环镇南路-城区轻轨-星源路-环镇南路-同胜街-荣兴路西一巷-祥安路一巷-祥安南路-源河路-财源路-东生中路-祥丰北路-南堤路-东堤路-祥华街-捷龙街-北苑路-瑞祥街-盛丰街-盈富二巷-宝源路-北秀路-环镇北路-民安北路-福祥街-接龙路南大巷-石龙东路-石龙南路-祥龙路-南屏大街-振西路-沿江路-北苑路-民安北路-沙口西路-海傍路-海傍北路-德来路-东干堤-小榄水道特大桥;</p> <p><b>东风镇:</b> 364 省道-新沙口大桥-105 国道-东阜二路-364 省道-东富路-东和路-中心街中心巷-东海四路-三河三街-胜龙街-小沥路-东风沿江路-364 省道;</p> <p><b>南头镇:</b> 升平南路-月桂西路-升辉南路-升平南路-同乐中路-同乐东路-S43 广珠西线高速-振业路-升辉北路-S6 广中江高速-工业大道-正兴路-沿江路-沿江东路-升平南路;</p>		

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
	Ⅲ级	<p>除上述级别范围外，以下区域：</p> <p><b>坦洲镇：</b>工业大道-夏泉路-稔胜街-安阜街-环洲南路-联港街-坦神南路—环洲南路-神农路-界狮南路-翠屏路-鹅咀街，新农街-联中路-德兴街-建设大街-坦联路-九围街-新农街，界狮北路-碧安路-恒兴街-同丰街-新潭街-禛祥街-禛祥新街-明丰三路-华威路-明丰一路-广珠大道-大友街-华威路-永顺街-南祥街-界狮北路，坦神北二路-前进二路-前进三路-S32 西部沿海高速-G4W 广澳高速-沙坦南路-茂鸿路-坦神北一路-坦神北二路；</p> <p><b>三乡镇：</b>003 乡道-前洋二路-登贤路-268 省道-105 国道-003 乡道-翠山公路-桂新路-怡和路，谷都大道-鸿埠园路-文昌西路-小琅环路-平兴路-年荫路-小琅环路-平昌路-隆昌路-民安路-268 省道-平昌路-桂新路-环村大街-环村东路-欣荣路-文昌路-金涌大道-268 省道-谷都大道；</p> <p><b>五桂山街道、南区、大涌镇、沙溪镇、东区：</b>城桂公路-长宏路—秀丽路-沙石公路-新安大街-新安路-南环路-南外环路-新濠南路-隆兴南路-横四线-工业大道-兴工路-峻涌公路-旗峰路-兴涌西路-翠华路-环镇路-中新路-华星南路-西环五路-西环六路-西环七路-中环路-广珠公路-城南六路-双龙路-茶亭路-东环西路-永安三路-东环二路-永安一路-南环路-沙石公路-秀丽路-城桂公路；</p> <p><b>东区、五桂山街道、火炬开发区：</b>城桂公路-南环路-京珠高速东段-广澳高速-新隆大街-三角快线-深岑高速-西河街-东河桥-科技西路-濠泗路-上街-科技西路-濠江路-十涌路-凤凰路-沿江西二路-沿江西一路-协宏路-科技东路-沿江东一路-沿江东二路-辉凌路-恩宁路-厨邦路-雅柏南路-世纪二路-玉泉路-环茂一路-港义南路-博爱路-博爱七路-里堡正街-外堡正街-中堡下街-淘金街-福获街-福获正街-福获路-凯茵北路-春晖北街-景观路-长江路-南外环路-建业路-松山工业路-长命水长逸路-城桂路；</p> <p><b>翠亨新区</b></p> <p><b>三乡镇：</b>和谐路-民安南路-结民南路-花园街-三鑫路-沿海路-乌沙南路-北宁西路-北宁东路-新涌西路-联安东路-和谐路；</p> <p><b>南头镇、黄圃镇：</b>鳌新路-新柳东路-新明南路-圃南路-东福南路-穗兴路-九顷南路-鸡鸦水道大桥-城区轻轨-沿江路-东风沿江路-沿江路-莺歌明路-清沥路-细滘大桥-广中江高速-岭栏路-新丰北路-长安路-</p>	458.17	25.69%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p>北头岗咀街-吉祥路-观仙南路-环山中路-南边街-龙安街-新南路-576 县道-东基路-金沙路一巷-岗咀路;</p> <p><b>西区、石岐区、东升镇:</b> 广丰工业大道-沙港西路-城区轻轨-龙成路-沿河东路-利生路-勤政路-昆仑路-沙尾一街-坦背西二马路-彩虹大道-京珠线-北环路-广丰工业大道;</p> <p><b>小榄、东升、古镇、横栏、沙溪、大涌:</b> 小榄镇范围内除 II 级范围; 东干堤-环镇路-接龙路-同乐路-兆隆苑-兆益路-珠三角环线高速-沙古公路-永兴北路-富庆一路-永谊六路-西冲东路-珠三角环线高速-沙溪互通立交桥-康乐北路-康乐中路-芒果园路-溪叠路-涌横路-古神公路-古镇镇界;</p>		
	IV级	<p>除上述级别范围外, 以下区域:</p> <p><b>坦洲镇:</b> 两康街-坦神南路-康裕路-安南路-广澳高速-裕康路-联丰街-两康街; 坦神北三路-西部沿海高速-珠三角环线高速-坦洲镇界;</p> <p><b>神湾镇:</b> 子涌-神湾大道北-神湾镇政府东侧现状路-山景街-西江;</p> <p><b>板芙镇:</b> 古神公路-禾尾村中心河涌-石岐河-镇界;</p> <p><b>三乡镇:</b> 除上述级别范围外,三乡镇其他所有区域;</p> <p><b>五桂山街道:</b> 除上述级别范围外,五桂山街道其他所有区域;</p> <p><b>南朗镇:</b> 广澳高速-竹溪大街交界处右边平行以下的南部; 南岐北路与翠亨快线北边大车村、西江里、赤坎、榄边、茶东、蒲山-岭南路-南岐南路与京珠高速交接处西部区域, 翠亨快线与城区轻轨交接处的南部区域;</p> <p><b>火炬开发区:</b> 除上述级别范围外,火炬开发区其他所有区域;</p> <p><b>大涌镇:</b> 涌横路-兴华路-翠华路-古神公路;</p> <p><b>民众镇:</b> 民众镇建成区;</p> <p><b>三角镇:</b> 除上述级别范围外,三角镇其他所有区域;</p> <p><b>黄圃镇:</b> 除黄沙沥水道与平洲沥与黄圃水道与洪奇沥水道圈起的小岛外, 黄圃镇其他区域;</p> <p><b>阜沙镇:</b> 阜沙全镇;</p> <p><b>东风镇:</b> 城际铁路-鸡鸦水道-东风镇界-小榄水道;</p> <p><b>西区:</b> 除上述级别范围外,西区其他所有区域;</p> <p><b>港口镇:</b> 除上述级别范围外,港口镇其他所有区域;</p> <p><b>东升镇:</b> 除上述级别范围外,东升镇其他所有区域;</p> <p><b>横栏镇:</b> 除上述级别范围外,横栏镇其他所有区域;</p>	747.62	41.91%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<b>古镇镇:</b> 除上述级别范围外,古镇镇其他所有区域;		
	<b>V级</b>	除上述级别范围外,评估范围其他所有区域	370.3	20.76%
	合计		1783.67	100%
公共服务用地 (二)	<b>I级</b>	<p><b>石岐区、火炬开发区、东区、沙溪镇、西区:</b> 星晨路-北环路-长江北路-濠江西路-沙湾路-东祥路-南塘中路-大龙镜街-白沙湾大街-长江路-中山六路-中山七路-004乡道-翠岭路-中山港大道-沿江东一路-步云路-东阳北路-东阳南路-东镇东一路-康乐大道-环茂一路-逸仙路-里堡正街-外堡正街-中堡下街-翠亨快线-南外环路-隆兴南路-沙水路-宝珠东路-沙溪南路-岐江公路-站前路-星宝西路-海邦街-江滨街-狮滘河-清溪路-康华路-岐港路;</p> <p><b>坦洲镇:</b> 恒兴路-永前路-河边街-金斗大街-坦神南路-神农路-潭隆南路-环市东南路与镇界交界所全范围东北区域;</p> <p><b>古镇:</b> 文兴路-大兴路-文兴大道-叶丰街-新丰街-美利路-同兴南路-同兴路-同益路-古神公路-新兴大道东-新兴大道中-沙水公路;</p> <p><b>小榄镇:</b> 兴宁路-永华路-001乡道-九洲路-环镇西路-广成路-联丰中路-祥益东路-同胜街-顺心街-星怡路-德源南路-裕丰南街-燎原中路-民安南路-小榄工业大道北-裕民大道-广耀路-东干堤-德来路-海傍北路-沙口东路-龙山路-新地沿河街-升龙大巷-东区大街-民安北了-北苑路-北秀路-宝源路-洪联路-教育路-市场东街-工业大道;</p> <p><b>港口镇:</b> 岐港路-美景东路-世纪东路-三角快线-群富工业村路-兴港北路-兴港中路-岐港路;</p>	139.35	7.81%
	<b>II级</b>	<p>除上述级别范围外,以下区域:</p> <p><b>坦洲镇:</b> 金凤快速路-芳草街-造贝路-翠屏路-环洲南路-安阜街-嘉联路-大兴路-工业大道-新一街-太和路-建设大街-坦联路-永前路-环洲北路-十八街-永前路-工农新村-金斗大街-南洲路-坦神南路-神农路-同庆街-环市东南路;</p> <p><b>三乡镇:</b> 城桂公路-坦神公路-振华路-金涌大道-上下李路-金谷大道-东堡街-平东中心路-平洋街-林堡街-鸿辉园路-文昌西路-小琅环路-平湖路-万里路-城桂公路;</p> <p><b>大涌镇:</b> 新平路-岐涌路-德政路-中新路-学府道-文田大街-兆洋路-翠华路-兴涌西路-兴涌东路-新平路;</p> <p><b>横栏镇、古镇、小榄镇、东升镇:</b> 涌横路-顺兴南路-沿江路-西冲中路-顺庆二路-涌横路; 古神公路-进洪河-沙古公路-裕祥村路-利吉路-乐丰中路-聚新路-</p>	271.88	15.24%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p>金鱼沥口街-裕泰路-木林森大道-小榄工业大道南-怡生路-怡朗南路-怡朗北路-民城东路-水怡南路-来丰街-怡丰路-同乐路-兆隆中路-兆益路-永隆路-广珠公路-万福路-华乐路-新安北巷-鸡隆路-裕隆三路-接龙路-环镇路-东干堤-小榄水道-东海水道-沿江路-振西路-太乐路-环镇北路-爆沙吉围大道-东岸北路-S47 佛江高速-海洲水道-葵林中路-西岸南路-葵林南路-进洪河-古神公路;</p> <p><b>南头镇:</b> 南头镇全部区域;</p> <p><b>黄圃镇:</b> 永辉路-健业路-盛丰二街-盛丰一街-新丰路一街-南边街-龙安街-新南路-新地一街-新堤一路-新柳东路-新柳中路-黄圃镇界;</p> <p><b>沙溪镇:</b> 沙溪南路-岐江公路-隆都路-宝珠中路-隆兴南路-沙水路-宝珠东路-沙溪南路;</p> <p><b>南区、东区、火炬开发区:</b> 先施二路-广珠公路-富兴工业路-富兴四街-长环北路-城南四路-城南五路-双龙路-茶亭路-东环西路-永安三路-东环二路-永安一路-南环路-新安路-沙石公路-新安大街-东苑南路-南环路-城桂公路-长命水长逸路-建业路-南环路-长江路-景观路-凯茵南路-凯茵北路-福获路-福获正街-淘金街-南外环路-翠亨快线东边与镇界交界处的南部;</p> <p><b>石岐区、西区、港口镇、东升镇:</b> 坦背西二马路-利生路-勤政路-昆仑路-坦背西二马路-彩虹大道-昌观路-隆平路-小榄快线-沙古公路-105 国道南向-滨河南路-南大街-005 乡道-石岐河顺着北边-城区轻轨往东-北环路-三角快线-木河迳东路-新农西河街-浅水湖往西-沙港中路-西南路-金港路-广东工业大道-沙港西路-港隆中路-崇章二路-连园路-兴隆一路-同茂工业大道-坦背西二马路;</p> <p><b>火炬开发区:</b> 博爱路-玉泉路-小隐涌为界以西区域</p>		
	III级	<p>除上述级别范围外，以下区域:</p> <p><b>坦洲镇:</b> 工业大道-沿着工业大道向西南方向延伸到前山水道-前山水道往东-鹅咀街-环洲南路-安阜街-夏泉路-工业大道; 珠三角环线高速-西部沿海高速-宝中新街五巷坦神北三路-坦神北路-恒兴街-碧安路-环洲北了-界狮北路-德溪路-坦神北路-神利路-永顺街-果子街-华威路-西部沿海高速;</p> <p><b>神湾镇:</b> 中神湾大道-沿江路-西江-深环西街-深环东街-祥明五街-昌源路-锦宏大街-宥华道-神湾大道中-新乐街-桂涌一巷-成鸿路-神湾大道中;</p> <p><b>三乡镇、五桂山街道:</b> 金凤路-珠三角环线高速-碧华大道-教育路-岐洲街-欧洲街-文化中路-文昌西路-小琅环路-平兴路-年前路-小琅环路-平昌路-隆昌路-</p>	544.86	30.55%



用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p>民安路-翠山公路-桂新路-环村大街-往东部顺着中珠排洪渠-与三乡镇界交界往南-西部沿海高速-与镇界交界往西-金凤路;</p> <p><b>五桂山街道:</b> 龙塘公业大道-城桂公路往北-五桂山镇界;</p> <p><b>南朗镇:</b> 广澳高速-沿竹溪大街方向往右延伸到南朗镇界; 南岐中路-赤坎岐关街-岭南路-大零头正街-逸翠路-西村大道-竹凤界-南合路-南岐南路;</p> <p><b>翠亨新区</b></p> <p><b>火炬开发区:</b> 除上述级别范围外,火炬开发区其他所有区域;</p> <p><b>民众镇:</b> 111省道-十顷沥大桥-沿大桥底部的河涌-民众镇界; 三宝沥大桥-民众大道北-孖宝路-文化路-兄弟街-锦江路-下隆丰路-民江路-锦安路-111省道-阳光大道-接福路-下深滘大街-阳光大道-益群路-岐山公路-广澳高速-三宝沥桥底-沿着河往东南向-111省道;</p> <p><b>三角镇:</b> 除上述级别范围外,三角镇其他所有区域;</p> <p><b>黄圃镇:</b> 黄圃水道-猛港涌-大魁河-黄圃镇界;</p> <p><b>阜沙镇:</b> 东阜路-南联街-同耕街-阜港北路-阜港西路-联兴街-鸡鸦水道-民安街-兴业街-阜港公路-永红街-阜城西路-联兴南街-东阜公路;</p> <p><b>东风镇:</b> 城际铁路为界以北区域;</p> <p><b>古镇:</b> 佛江高速为界以北区域;</p> <p><b>东升镇:</b> 广珠西线高速-沿着北部排灌渠向东南方向-与镇界交界处圈起的区域; 怡丰路-同乐路-兆隆中路-广珠公路-利生路-利生路与勤政路交界处沿勤政路垂直方向沿东南方向延伸到镇界, 与镇界圈起区域的西南区域;</p> <p><b>横栏镇:</b> 南苑路-裕祥西路-新丰西一路-新丰西路-沿进洪河往西北方向-古神公路往南-横栏镇界;</p> <p><b>西区:</b> 除上述级别范围外,西区其他所有区域;</p> <p><b>大涌镇:</b> 除上述级别范围外,大涌镇其他所有区域;</p> <p><b>南区:</b> 除上述级别范围外,南区其他所有区域;</p> <p><b>港口镇:</b> 小榄水道为界以南区域;</p> <p><b>沙溪镇:</b> 石岐河-南环河-隆兴南路-宝珠中路-隆都路-岐江公路-站前路-星宝西路-宝环街-新路街-新路街向北到河涌, 顺河涌往左-在同德围改向往西南到与镇界交界处圈起的区域, 珠三角环线高速-顺着河涌往东南-康乐北路-昌观路-沙溪镇界;</p> <p><b>板芙镇:</b> 城南六路-广珠公路-工业大道-宏景一路-宏景二路-与河涌交界处沿河涌向西-与石岐河交界处沿石岐河往北-板芙镇界;</p>		

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
	IV级	<p>除上述级别范围外, 以下区域:</p> <p><b>坦洲镇:</b> 两康街-坦神南路-康裕路-安南路-广澳高速-裕康路-联丰街-两康街; 西部沿海高速-珠三角环线高速往北-坦洲镇界;</p> <p><b>神湾镇:</b> 镇界范围内除西江中两个岛外其余区域;</p> <p><b>三乡镇:</b> 除上述级别范围外,三乡镇其他所有区域;</p> <p><b>五桂山街道:</b> 除上述级别范围外,五桂山街道其他所有区域;</p> <p><b>板芙镇:</b> 古神公路-板芙镇界以东区域;</p> <p><b>南朗镇:</b> 翠亨快线-兴朗路-南港路-锦绣海湾城北侧河涌-广澳高速-翠山公路-翠亨大道;</p> <p><b>民众镇:</b> 除上述级别范围外,民众镇其他所有区域;</p> <p><b>三角镇:</b> 除上述级别范围外,三角镇其他所有区域;</p> <p><b>港口镇:</b> 小榄水道-港口镇界为界以北区域;</p> <p><b>黄圃镇:</b> 猛港涌以东区域;</p> <p><b>东风镇:</b> 南角西街-顺着城区轻轨往东北到镇界的交界处, 与镇界圈起的区域即东南区域;</p> <p><b>东升镇:</b> 除上述级别范围外,东升镇其他所有区域;</p> <p><b>横栏镇:</b> 古神公路-横栏镇界为界以西区域; 古神公路-益辉一路-进洪河-贴边十二队东路-康龙五路-新茂工业大道-六沙新胜街-古神公路;</p> <p><b>沙溪镇:</b> 狮滘口大桥-沿狮滘河往西-沙溪镇界;</p> <p><b>阜沙镇:</b> 除上述级别范围外,阜沙镇其他所有区域;</p>	514.03	28.82%
	V级	除上述级别范围外,评估范围其他所有区域	313.55	17.58%
		合计	1783.67	100%

注: 表中级别范围是概略描述, 使用时请注意参照相应用地类型基准地价图, 以基准地价图范围为准。

## 五、商业路线价

中山市商业路线价的标准深度设定为 10 米，标准宽度设定为 4 米。临街深度小于或等于 30 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于 30 米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

表 5-1 中山市路线价表

单位：元/平方米

序号	路段	起于讫地名	首层楼面地价
1	新兴大道中 C 段	南至联兴路，北至东兴中路	13702
2	东兴中路 A 段	西起新兴大道中，东至中兴大道中	12018
3	孙文西路	西至南基路,东至悦来路	11920
4	兴政路	南起兴文路，北至博爱六路	10210
5	宏基路 B 段	富康路至莲兴路	9940
6	宏基路 C 段	富康路至起湾道	9940
7	莲兴路 B 段	南至莲塘东路，北至宏基路	9940
8	龙井北路	南至宏基路，北至康华路	9940
9	永兴路	东至富兴路，西至镇兴路	9720
10	莲塘北路 A 段	北至宏基路，南至莲塘东路	9720
11	莲塘北路 B 段	北至康华路，南至宏基路	9720
12	宏基路 A 段	富溪路口至莲兴路	9720
13	兴中道	南起城桂公路路口，北至学院路和富康路路口	9670
14	富康路	北至康华路，南至兴中道	9670
15	龙腾路	东起富康路，西至莲兴路	9670
16	莲兴路 A 段	北至莲塘东路，南至柏桎直街	9670
17	民族东路	东至华柏路，西至民生路	9310
18	莲兴路 C 段	南至孙文东路，北至柏桎直街	9310
19	桂园路	东起华柏路西至桂园路	9310
20	东兴中路 B 段	西起东兴西路，东至新兴大道中	9082
21	莲塘东路	西至莲塘路，东至莲兴路	9050
22	莲塘路	南至孙文中路，北至莲员东路	9050
23	民权路 A 段	由民生路口至悦来路口	9040
24	民生路 C 段	民权路口至中山二路	9040
25	悦来中路	南至中山二路，北至和平新街	9040
26	白水井大街 B 段	民安路至华柏路路段	9040
27	亭子下大街 B 段	南至中山二路，北至民权路	9040
28	怡华街	北起中山三路，南至恒信街	8990
29	体育路	东至兴中道，西至岐关西路	8990
30	华夏街 A 段	东至银通街，西至岐关西路	8990
31	银通街 A 段	南至体育路，北至中山三路	8990
32	银通街 B 段	南起博爱四路，北至白石涌桥	8990

33	华夏街 B 段	东至体育街，西至银通街	8990
34	歧关西路	南至博爱四路，北至中山三路	8940
35	中山二路	东至华柏路，西至中山大桥	8940
36	南安路	东至方基涌大街，西至华光路	8940
37	博爱路三路	西至悦来南路,东至南江街	8940
38	三级石	南至麻洲街，北至中山二路	8940
39	方基涌大街 A 段	北至南安路，南至博爱三路	8940
40	柏苑路	东至兴中道，西至华柏路	8930
41	华柏路	南至中山三路，北至孙文东路	8930
42	建设街	南起中山三路，北至柏苑路	8930
43	华苑大街 B 段	南至柏苑路，北至桂园东路	8930
44	兴华街 B 段	东至华苑大街，西至华柏路	8930
45	华苑大街 A 段	南至中山三路，北至柏苑路	8930
46	康乐大街	南至兴华路，北至孙文东路	8930
47	兴华街 A 段	东至兴中道，西至华苑大街	8930
48	富丽路 A 段	东至豪程路，西至富康路	8910
49	大信新都汇商业街	北起宏基路南至莲塘西路	8870
50	大信南路	西起大信北路东至莲塘北路	8870
51	莲员东路	东至莲塘路，西至湖滨路	8870
52	宏基路 D 段	湖滨路口至富溪路	8870
53	亨尾大街	东南起中山团益学校，西北至中山四路	8820
54	松苑路	东至东苑路，西至兴中道	8800
55	竹苑路	东至起湾道，西至东苑路	8800
56	孙文东路 A 段	东至起湾道，西至华柏路	8800
57	中山四路	东至起湾道，西至兴中道	8800
58	起湾道 B 段	北至孙文东路,南至中山四路	8800
59	东苑路	南至中山四路，北至孙文东路	8800
60	彩虹街	南至中山四路，北至松苑路	8800
61	龙井街	南至松苑路，北至孙文东路	8800
62	翠兴街	西起兴中道，东至东苑路	8780
63	库充大街 A 段	南至东裕路，北至中山四路	8780
64	翠盈街	南起东裕路，北至中山四路路口	8780
65	逢源商业街	西起悦来中路，东至民生路	8750
66	悦来路 A 段	由金都城至中山百货路口	8750
67	民族路	东至民生路，西至孙文中路	8750
68	安栏路 B 段	由民权路至安山大桥	8750
69	民生路 A 段	民族路至孙文中路	8750
70	凤鸣路	南至孙文西路，北至光明路	8750
71	民生路 B 段	民权路口至民族路	8750
72	孙文中路 B 段	东至莲塘路，西至孙文西路	8750
73	太平路 A 段	孙文中路至工人文化宫	8750

74	泰安路	东至南基路, 西至悦来路	8750
75	太平路 B 段	西南至工人文化宫, 东至莲塘路	8750
76	亭子下大街 A 段	南至民权路, 北至民族路	8750
77	湖滨路 B 段	南至太平路, 北至光明路	8750
78	博爱路五路	西起兴中道, 东至起湾道	8710
79	东苑南路	南起博爱五路, 北至中山四路	8710
80	东裕路	东至起湾道, 西至兴中道	8710
81	库充大街 B 段	南至仁寿街, 北至东裕路	8710
82	兴文路 A 段	东起起湾道, 西至城桂公路	8640
83	富华道 A 段	东至岐江桥, 西至下闸路	8574
84	民权路 B 段	悦来路口至安栏路	8450
85	湖滨路 A 段	南至光明路, 北至莲员东路	7890
86	仙湖正街	东至湖滨路, 西至碧湖正街	7890
87	紫来大街	南至延龄路, 北至莲员东路	7890
88	莲员西路 B 段	东至永全街, 西至青溪路	7870
89	湖滨中路	南至莲员西路, 北至富溪路	7870
90	湖滨北路	南至富溪路, 北至海景路	7870
91	东明路 A 段	南至康华路, 北至盛华路	7680
92	盛华路	东起东华路, 西至东明路	7680
93	东明路 B 段	北至东明大桥, 南至盛华路	7680
94	起湾道 C 段	南起金字山隧道, 北至中山四路	7630
95	中山五路	东至后塘路, 西至起湾道	7630
96	华川街	东至富嘉路, 西至起湾道	7590
97	富嘉路	南至富湾南路, 北至富湾东路	7590
98	兴文路 B 段	东起长江路, 西至起湾道	7510
99	孙文东路 C 段	东至齐老白路, 西至起湾道	7430
100	起湾道 A 段	南至孙文东路, 北至康华路	7430
101	富湾东路	东起比华利山庄, 西至起湾道	7430
102	富湾北路	北起银湾路, 南接富湾东路	7430
103	银湾东路	西起起湾道东至银湾北路	7430
104	月湾路	西起起湾道东至尾	7430
105	东文路	南起中山五路, 北至孙文东路	7390
106	康华路 A 段	西起湖滨北路, 东至长江北路	7150
107	界狮南路 A 段	北起南坦路, 南至神农路	7150
108	南坦路 C 段	西至潭隆南路, 东至同胜大街	7140
109	悦来南路 B 段	北起博爱二路, 南至白石二道桥	7100
110	悦秀路	北起白石南街, 南至悦来南路	7090
111	富兴南路	南至岐江公路, 北至华兴路	7080
112	银通路	东至兰桂路, 西至悦来南路	7030
113	兴盛路	南至江滨西路, 北至民盈西路	6940
114	兴利路	南至江滨西路, 北至民盈西路	6930

115	岐江路	东至美利路，西至中兴大道	6879
116	界狮南路 B 段	南至跨区分界线，北至神农路	6800
117	广源北路	北起基头路，南至新华西路	6750
118	龙山路	东北起沙口东路，西南至基头路	6750
119	同安路	北起新华东路，南至菊城大道东	6750
120	荣华中路	北起升平中路，南至菊城大道	6750
121	富华道 C 段	东至顺通路，西至翠景路	6680
122	宝珠东路	东起沙溪南路，西至宝珠中路	6510
123	下闸路	南至大桥横街，北至富华道	6450
124	景观大道	西起振华路，向北转东至登贤路	6310
125	民安中路	西北起长堤路，东南至菊城大道	6230
126	民安北路	东南起长堤路，西北至北苑路	6230
127	105 国道 B 段	北至狮窖河，南至富华道	6000
128	星宝路	西起隆兴中路，东至兴港路	6000
129	康祥路 B 段	北接明珠路，南接江陵东路	5960
130	颐岭路 B 段	东至康怡路，西至南祥路	5960
131	东镇大道	西起中山港大道，东至康祥路	5960
132	港城路	北起东镇大道，南至江陵东路	5960
133	康怡路	北起东镇大道，南至江陵东路	5960
134	明珠路	西达云祥路，东到康祥路	5960
135	云祥路	北接东镇大道，南至颐岭路	5920
136	颐岭路 A 段	西起盈翠花园东侧，东至南祥路	5920
137	翠岭路	北起东镇大道，南至江陵东路	5920
138	新兴大道东 B 段	东北起东岸北路，西南至曹一大道路口	5892
139	腾云北路	北起坦洲涌，南至金斗大街	5880
140	文康路	南至金斗大街，北至坦神北路	5880
141	新市路	北起红山路，南至华光路	5781
142	体育路	南至岐江公路，北至东兴东路	5740
143	坦神北路 B 段	南起工业大道，北至坦洲中桥	5720
144	界狮北路	南起南坦路，北至神利路	5720
145	进华路	南起振兴南路，北至神利路	5720
146	南坦路 A 段	西南至坦神路，东北至界狮南路	5720
147	神利路	西起坦神路，东至界狮北路	5720
148	振兴南路	东起界狮北路，向西转北至振兴中路	5720
149	振兴中路	东起界狮北路，西至坦神路	5720
150	富华道 D 段	翠景道至柏景台	5670
151	中山六路	东起濠东路，西至长江路	5650
152	中山港大道 C 段	西起濠头大道，东至翠岭路	5650
153	濠头大道	北至岐濠路，南至孙文东路	5650
154	港口大道	北至中江高速，南至木河迳	5620
155	隆兴中路	北起岐江公路，南至宝珠中路	5620

156	美景西路 B 段	西起兴港南路, 东至港口大道	5570
157	美景花园小区竖街	北至美景花园小区横街, 南至美景路	5570
158	曹三大街	北起曹兴东路, 南止于东兴东路	5560
159	永兴路	南起南坦路, 北至神利路	5550
160	兴港南路 B 段	西起岐港公路, 东转北至民新路口	5540
161	兴港南路 A 段	西起岐港公路, 东转北至民新路口	5540
162	东兴西路	东南起镇兴路, 西南至东兴西路	5518
163	曹一大道	北起新兴大道东, 南至曹兴中路	5450
164	长安路	北起于新兴大道东, 南止文化路	5450
165	东平路	北起于新兴大道东, 南至东厢一街	5450
166	石牛东路	南至东镇东一路, 北至得能西路	5450
167	东镇东一路	西起康乐大道, 东达湖中路	5450
168	康乐大道	北起沿江东一路, 南至得能西路	5450
169	同乐东路	东至东阳南路, 西至康乐大道	5450
170	会展东路	西起康乐大道, 东至玉泉路	5450
171	同乐西路	东至康乐大道, 西至逸仙路	5440
172	城桂公路 A 段	北起秀丽路, 南至广东药学院	5440
173	翠港路	北起港口二马路, 南至民新路	5430
174	沙坦路	西北至广珠公路, 东南达登贤路	5430
175	民新路	西起岐港公路, 东至兴港中路	5430
176	美景西路 A 段	西达岐港公路, 东接美景路	5430
177	金斗大街	西起坦洲大桥, 东至工业大道	5390
178	大兴路	西北起坦洲涌, 东南至兴坦路	5390
179	坦神南路	南至神农路, 北至南坦路	5390
180	秋鸿路	南至嘉联路, 北至凤翔街	5390
181	工业大道 A 段	西起夏泉路, 东至东平路	5390
182	二马路	西起港口河, 东至兴港中路	5380
183	兴港中路	南起民新路口接兴港南路, 北至浅水湖桥接兴港北路	5360
184	新兴路	东起文阁桥, 西至深涌桥	5340
185	古一中心大街	东起新兴大道中, 西至古一村津边大街	5340
186	跃龙南路 B 段	北起菊城大道中, 南至东生西路	5310
187	跃龙南路 A 段	北起东生中路, 南至联盈南路	5310
188	中兴大道北	南至新兴大道东, 北至永安西路	5300
189	曹一工业大道	东至新兴大道东, 西至安乐路	5300
190	曹兴东路	西起曹三工业大道北, 东至东岸南路	5260
191	同兴路	北起曹步涌, 南至东兴东路	5260
192	东生东路 C 段	西南起民安中路, 东北至荣华南路	5260
193	荣华南路	北起菊城大道东, 南至泗涌东路	5260
194	鹤塘路	南至新城二路, 北至环村东街	5180
195	北秀路	西北起宝源路, 东南至北苑路	5160

196	新兴大道西	东起岐江公路，西至外海大桥	4970
197	中兴大道中 B 段	南至中兴大道南，北至岐江路	4970
198	中兴大道南	东至中兴大道中，西至葵林南路	4970
199	文昌东路	西起金涌大道，东至沙坦路	4940
200	升平西路	西起下基路，向东转北至广源中路	4914
201	新华西路	西起东堤路，东至广源北路	4910
202	东镇大街	西北起濠棚头街，东南至东镇大道	4750
203	大庙街	北起庵前街，南至东镇大道	4750
204	国祥路	北至东镇北路，南达东镇大道	4750
205	东镇北街	西起中山港大道，向东转南至东镇大道	4750
206	庵前街	北起继光路，南至濠棚头街	4750
207	板埔路	西起炬业路，东至逸仙路	4750
208	江陵东路	西起翠岭路,东至逸仙路	4740
209	景观路	南至怡景路，北至博爱七路	4620
210	德溪路	西起坦联路，东至坦神路	4590
211	工农大街	南起于建设街，北止于工农新村	4590
212	联兴路	南起坦洲涌，北至德溪路	4590
213	文昌中路	北起文昌东路，南至文昌西路	4520
214	文昌西路	东起三乡镇天桥，西至马迳	4520
215	科技东路	东起伟盛路，西至置业路	4510
216	中心路 C 段	南起中心路,北至南兴路	4510
217	炬业路	北起中山港大道，南至板埔路	4510
218	文田路	北起南堤路，南至菊城大道中	4500
219	紫荆中路	西南起文田路，东北至跃龙北路	4500
220	晋南路	南至新兴大道西，北至炮台南路	4500
221	里榕围中心大道	东起西岸中路,西至南兴路	4500
222	文化路	东起长堤路，西至新市路	4480
223	正义路	南起云路，向北转西再折北至文化路	4470
224	竹桥直街	北起宝源路，南至深巷路	4470
225	彩虹大道 B 段	西北起沙港路，东南至悦和路	4350
226	新永路 B 段	东北起东宁路，西南转东南至兴宁路	4320
227	南岐中路	北起美景大道 A 段，南至永兴路	4310
228	南岐南路	北起永兴路，南至环城路	4310
229	体育路	东起南朗医院,西至岭南路	4310
230	南头大道中	东起升辉北路，西至镇政府	4300
231	兴华中路 A 段	西起东风大道南，东至东海二路	4260
232	东生西路	北起祥丰北路，南至联丰北路	4260
233	东海二路	北起东阜一路第二花坛，南至兴华中路	4260
234	兴华东路 A 段	西起东和路，东至东阜三路	4260
235	林屋门前路	南至平沙路，北至文昌中路	4140
236	金涌大道	北起文昌东路，南至金谷大道	4140



237	光后新村	南至光后新路，北至沙平路	4140
238	利群路	南起长安南路，北至庆福路	4090
239	富横西路	东起长安南路，西至新茂工业大道	4070
240	新明中路	北起兴圃大道，南至鳗埕桥	3990
241	兴圃大道西	东起新沙大桥口，西至侨通加油站	3990
242	同乐路	东起葵兴大道，西至金冠路	3990
243	广丰路	东北起于永宁工业大道，西南至元福路	3800
244	金怡南路	东南起兴华西路旧市场，西北至升平路	3620
245	东风大道南 A 段	南起沙口大桥脚，北至东富路	3620
246	东风大道南 C 段	南起四埕涌路，北至东阜一路	3600
247	人民路	北起南头大道，南到南和中路	3490
248	鸿埠园路	北起文昌西路，南至谷都大道	3490
249	南头大道西	西起园林路，东至光明北路	3440
250	夜市街	西起南匯商业街，东至工业大道	3220

## 六、区片价

表 6-1 中山市商服用地区片基准地价结果表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
SF001	3708	SF106	2644	SF211	2131	SF316	1795	SF421	1631	SF526	1387	SF631	1073
SF002	4058	SF107	2610	SF212	2125	SF317	1795	SF422	1630	SF527	1387	SF632	1069
SF003	4279	SF108	2601	SF213	2123	SF318	1793	SF423	1630	SF528	1385	SF633	1061
SF004	3770	SF109	2571	SF214	2123	SF319	1793	SF424	1621	SF529	1385	SF634	1061
SF005	4168	SF110	2528	SF215	1902	SF320	1793	SF425	1618	SF530	1382	SF635	1059
SF006	4167	SF111	2515	SF216	1893	SF321	1793	SF426	1616	SF531	1382	SF636	1050
SF007	4076	SF112	2512	SF217	2088	SF322	1792	SF427	1615	SF532	1381	SF637	1043
SF008	4054	SF113	2508	SF218	2076	SF323	1791	SF428	1611	SF533	1380	SF638	1041
SF009	3721	SF114	2505	SF219	2071	SF324	1789	SF429	1609	SF534	1379	SF639	1037
SF010	3901	SF115	2003	SF220	2069	SF325	1789	SF430	1609	SF535	1376	SF640	1035
SF011	3793	SF116	2497	SF221	2062	SF326	1786	SF431	1608	SF536	1371	SF641	1031
SF012	3787	SF117	2480	SF222	2059	SF327	1785	SF432	1607	SF537	1371	SF642	1026
SF013	3751	SF118	2478	SF223	1865	SF328	1785	SF433	1607	SF538	1369	SF643	1022
SF014	3745	SF119	2463	SF224	2042	SF329	1784	SF434	1604	SF539	1369	SF644	1021
SF015	3738	SF120	2457	SF225	2033	SF330	1783	SF435	1603	SF540	1368	SF645	1020
SF016	3698	SF121	2448	SF226	2029	SF331	1782	SF436	1603	SF541	1368	SF646	1019
SF017	3692	SF122	2422	SF227	2029	SF332	1780	SF437	1601	SF542	1366	SF647	1018
SF018	3682	SF123	2418	SF228	2018	SF333	1774	SF438	1590	SF543	1364	SF648	1017
SF019	3671	SF124	2410	SF229	2018	SF334	1772	SF439	1583	SF544	1362	SF649	1017

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
SF020	3654	SF125	2409	SF230	2013	SF335	1770	SF440	1581	SF545	1360	SF650	1017
SF021	3651	SF126	2407	SF231	2010	SF336	1769	SF441	1540	SF546	1359	SF651	1016
SF022	3624	SF127	2403	SF232	2008	SF337	1767	SF442	1533	SF547	1359	SF652	1016
SF023	3542	SF128	2402	SF233	2003	SF338	1766	SF443	1530	SF548	1358	SF653	1016
SF024	3384	SF129	2401	SF234	1998	SF339	1765	SF444	1529	SF549	1358	SF654	1015
SF025	3312	SF130	2400	SF235	1993	SF340	1760	SF445	1518	SF550	1355	SF655	1015
SF026	3310	SF131	2399	SF236	1991	SF341	1755	SF446	1513	SF551	1352	SF656	1015
SF027	3308	SF132	2396	SF237	1981	SF342	1753	SF447	1511	SF552	1352	SF657	1013
SF028	3303	SF133	2395	SF238	1952	SF343	1750	SF448	1510	SF553	1350	SF658	1013
SF029	3260	SF134	2380	SF239	1950	SF344	1749	SF449	1509	SF554	1350	SF659	1013
SF030	3255	SF135	2377	SF240	1844	SF345	1747	SF450	1508	SF555	1349	SF660	1012
SF031	3250	SF136	2375	SF241	1938	SF346	1746	SF451	1499	SF556	1348	SF661	1011
SF032	3200	SF137	2370	SF242	1931	SF347	1743	SF452	1495	SF557	1346	SF662	1010
SF033	3198	SF138	2368	SF243	1927	SF348	1742	SF453	1491	SF558	1346	SF663	1010
SF034	3183	SF139	2359	SF244	1913	SF349	1741	SF454	1489	SF559	1345	SF664	1007
SF035	3159	SF140	2357	SF245	1712	SF350	1740	SF455	1485	SF560	1344	SF665	1007
SF036	3148	SF141	2350	SF246	1708	SF351	1739	SF456	1482	SF561	1344	SF666	1006
SF037	3144	SF142	1712	SF247	1897	SF352	1738	SF457	1481	SF562	1344	SF667	1006
SF038	3139	SF143	2337	SF248	1895	SF353	1738	SF458	1480	SF563	1343	SF668	1006
SF039	3128	SF144	2333	SF249	1894	SF354	1737	SF459	1478	SF564	1343	SF669	1005
SF040	3126	SF145	2331	SF250	1893	SF355	1736	SF460	1477	SF565	1343	SF670	1004
SF041	3118	SF146	2331	SF251	1892	SF356	1736	SF461	1477	SF566	1343	SF671	1001
SF042	3113	SF147	2326	SF252	1891	SF357	1731	SF462	1475	SF567	1343	SF672	1001
SF043	3111	SF148	2325	SF253	1890	SF358	1728	SF463	1474	SF568	1341	SF673	1000

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
SF044	3110	SF149	1700	SF254	1890	SF359	1727	SF464	1474	SF569	1339	SF674	999
SF045	3099	SF150	2321	SF255	1889	SF360	1724	SF465	1473	SF570	1338	SF675	999
SF046	3097	SF151	2320	SF256	1888	SF361	1722	SF466	1473	SF571	1337	SF676	999
SF047	3085	SF152	2319	SF257	1886	SF362	1718	SF467	1472	SF572	1335	SF677	997
SF048	3054	SF153	2319	SF258	1886	SF363	1717	SF468	1464	SF573	1332	SF678	997
SF049	3052	SF154	2313	SF259	1880	SF364	1717	SF469	1463	SF574	1331	SF679	997
SF050	3021	SF155	2308	SF260	1878	SF365	1717	SF470	1463	SF575	1330	SF680	997
SF051	3018	SF156	2304	SF261	1876	SF366	1716	SF471	1463	SF576	1330	SF681	996
SF052	3016	SF157	2303	SF262	1876	SF367	1716	SF472	1461	SF577	1330	SF682	995
SF053	3000	SF158	2297	SF263	1875	SF368	1715	SF473	1460	SF578	1329	SF683	995
SF054	2997	SF159	2290	SF264	1874	SF369	1714	SF474	1457	SF579	1328	SF684	995
SF055	2997	SF160	2288	SF265	1873	SF370	1713	SF475	1457	SF580	1328	SF685	995
SF056	2995	SF161	2286	SF266	1871	SF371	1712	SF476	1456	SF581	1327	SF686	994
SF057	2994	SF162	2285	SF267	1870	SF372	1710	SF477	1454	SF582	1325	SF687	994
SF058	2992	SF163	2283	SF268	1863	SF373	1709	SF478	1453	SF583	1320	SF688	994
SF059	2990	SF164	2282	SF269	1861	SF374	1707	SF479	1453	SF584	1320	SF689	993
SF060	2985	SF165	2282	SF270	1861	SF375	1707	SF480	1452	SF585	1320	SF690	993
SF061	2982	SF166	2280	SF271	1850	SF376	1706	SF481	1451	SF586	1317	SF691	992
SF062	2980	SF167	2279	SF272	1841	SF377	1705	SF482	1450	SF587	1316	SF692	992
SF063	2979	SF168	2277	SF273	1840	SF378	1705	SF483	1449	SF588	1314	SF693	990
SF064	2975	SF169	2277	SF274	1832	SF379	1703	SF484	1447	SF589	1313	SF694	989
SF065	2970	SF170	2275	SF275	1831	SF380	1703	SF485	1447	SF590	1304	SF695	989
SF066	2965	SF171	2272	SF276	1830	SF381	1702	SF486	1444	SF591	1302	SF696	987
SF067	2960	SF172	2269	SF277	1829	SF382	1700	SF487	1444	SF592	1300	SF697	987

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
SF068	2955	SF173	2267	SF278	1828	SF383	1699	SF488	1442	SF593	1298	SF698	986
SF069	2950	SF174	2265	SF279	1827	SF384	1698	SF489	1441	SF594	1298	SF699	986
SF070	2945	SF175	2261	SF280	1826	SF385	1697	SF490	1441	SF595	1296	SF700	986
SF071	2935	SF176	2259	SF281	1825	SF386	1697	SF491	1440	SF596	1293	SF701	986
SF072	2930	SF177	2255	SF282	1824	SF387	1696	SF492	1439	SF597	1290	SF702	985
SF073	2925	SF178	2249	SF283	1823	SF388	1696	SF493	1436	SF598	1288	SF703	984
SF074	2920	SF179	2248	SF284	1823	SF389	1695	SF494	1434	SF599	1287	SF704	984
SF075	2915	SF180	2244	SF285	1822	SF390	1695	SF495	1433	SF600	1285	SF705	984
SF076	2912	SF181	2244	SF286	1822	SF391	1694	SF496	1432	SF601	1284	SF706	984
SF077	2910	SF182	2242	SF287	1821	SF392	1694	SF497	1431	SF602	1283	SF707	983
SF078	2908	SF183	2240	SF288	1821	SF393	1694	SF498	1430	SF603	1283	SF708	983
SF079	2905	SF184	2080	SF289	1821	SF394	1694	SF499	1429	SF604	1281	SF709	982
SF080	2903	SF185	2230	SF290	1820	SF395	1693	SF500	1429	SF605	1281	SF710	982
SF081	2900	SF186	2229	SF291	1819	SF396	1692	SF501	1429	SF606	1276	SF711	981
SF082	2895	SF187	2227	SF292	1818	SF397	1689	SF502	1425	SF607	1274	SF712	981
SF083	2852	SF188	2227	SF293	1818	SF398	1680	SF503	1425	SF608	1273	SF713	980
SF084	2848	SF189	2226	SF294	1818	SF399	1677	SF504	1423	SF609	1266	SF714	980
SF085	2842	SF190	2225	SF295	1813	SF400	1675	SF505	1423	SF610	1265	SF715	978
SF086	2834	SF191	2222	SF296	1812	SF401	1672	SF506	1422	SF611	1256	SF716	977
SF087	2833	SF192	2221	SF297	1811	SF402	1672	SF507	1420	SF612	1255	SF717	976
SF088	2832	SF193	2218	SF298	1810	SF403	1672	SF508	1420	SF613	1244	SF718	976
SF089	2830	SF194	2212	SF299	1809	SF404	1672	SF509	1420	SF614	1233	SF719	976
SF090	2828	SF195	2209	SF300	1808	SF405	1665	SF510	1418	SF615	1229	SF720	976
SF091	2822	SF196	2205	SF301	1808	SF406	1665	SF511	1415	SF616	1226	SF721	975

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
SF092	2813	SF197	2205	SF302	1807	SF407	1665	SF512	1414	SF617	1208	SF722	972
SF093	2804	SF198	2203	SF303	1807	SF408	1665	SF513	1412	SF618	1204	SF723	971
SF094	2802	SF199	2200	SF304	1807	SF409	1665	SF514	1412	SF619	1165	SF724	968
SF095	2800	SF200	2185	SF305	1806	SF410	1665	SF515	1412	SF620	1150	SF725	967
SF096	2786	SF201	2182	SF306	1806	SF411	1662	SF516	1410	SF621	1147	SF726	967
SF097	2778	SF202	2182	SF307	1806	SF412	1659	SF517	1409	SF622	1137	SF727	965
SF098	2766	SF203	2180	SF308	1805	SF413	1653	SF518	1408	SF623	1121	SF728	965
SF099	2745	SF204	2177	SF309	1804	SF414	1643	SF519	1408	SF624	1119	SF729	903
SF100	2743	SF205	2170	SF310	1802	SF415	1639	SF520	1407	SF625	1111	——	——
SF101	2743	SF206	2161	SF311	1802	SF416	1639	SF521	1393	SF626	1106	——	——
SF102	2730	SF207	1858	SF312	1800	SF417	1635	SF522	1392	SF627	1104	——	——
SF103	2728	SF208	2146	SF313	1798	SF418	1633	SF523	1389	SF628	1095	——	——
SF104	2717	SF209	1743	SF314	1797	SF419	1632	SF524	1388	SF629	1085	——	——
SF105	2706	SF210	1787	SF315	1795	SF420	1632	SF525	1387	SF630	1085	——	——

表 6-2 中山市住宅用地区片基准地价结果表（平均楼面地价）

单位，元/平方米

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
ZZ001	4687	ZZ101	3028	ZZ201	2403	ZZ301	2018	ZZ401	1559	ZZ501	1407	ZZ601	1159
ZZ002	4604	ZZ102	3018	ZZ202	2398	ZZ302	2017	ZZ402	1558	ZZ502	1407	ZZ602	1138
ZZ003	4597	ZZ103	3017	ZZ203	2394	ZZ303	2016	ZZ403	1521	ZZ503	1405	ZZ603	1131
ZZ004	4447	ZZ104	3016	ZZ204	2389	ZZ304	2016	ZZ404	1517	ZZ504	1405	ZZ604	1131
ZZ005	4425	ZZ105	3009	ZZ205	2386	ZZ305	2014	ZZ405	1511	ZZ505	1404	ZZ605	1129
ZZ006	4424	ZZ106	3006	ZZ206	2381	ZZ306	2013	ZZ406	1506	ZZ506	1403	ZZ606	1123
ZZ007	4377	ZZ107	3005	ZZ207	2381	ZZ307	2011	ZZ407	1505	ZZ507	1403	ZZ607	1122
ZZ008	4318	ZZ108	3004	ZZ208	2380	ZZ308	2010	ZZ408	1504	ZZ508	1908	ZZ608	1117

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
ZZ009	4275	ZZ109	2996	ZZ209	2174	ZZ309	2010	ZZ409	1500	ZZ509	1403	ZZ609	1117
ZZ010	4272	ZZ110	2990	ZZ210	2372	ZZ310	2005	ZZ410	1497	ZZ510	1402	ZZ610	1114
ZZ011	4248	ZZ111	2988	ZZ211	2368	ZZ311	2004	ZZ411	1496	ZZ511	1402	ZZ611	1112
ZZ012	4169	ZZ112	2982	ZZ212	2362	ZZ312	1999	ZZ412	1495	ZZ512	1401	ZZ612	1110
ZZ013	4137	ZZ113	2980	ZZ213	2361	ZZ313	1998	ZZ413	1495	ZZ513	1401	ZZ613	1105
ZZ014	4122	ZZ114	2979	ZZ214	2355	ZZ314	1998	ZZ414	1495	ZZ514	1399	ZZ614	1105
ZZ015	4077	ZZ115	2950	ZZ215	2355	ZZ315	1997	ZZ415	1494	ZZ515	1399	ZZ615	1103
ZZ016	4042	ZZ116	2941	ZZ216	2352	ZZ316	1995	ZZ416	1493	ZZ516	1399	ZZ616	1103
ZZ017	4038	ZZ117	2940	ZZ217	2351	ZZ317	1994	ZZ417	1490	ZZ517	1398	ZZ617	1100
ZZ018	3991	ZZ118	2935	ZZ218	2349	ZZ318	1992	ZZ418	1489	ZZ518	1397	ZZ618	1100
ZZ019	3987	ZZ119	2929	ZZ219	2342	ZZ319	1991	ZZ419	1488	ZZ519	1397	ZZ619	1100
ZZ020	3953	ZZ120	2929	ZZ220	2338	ZZ320	1990	ZZ420	1485	ZZ520	1397	ZZ620	1095
ZZ021	3944	ZZ121	2923	ZZ221	2337	ZZ321	1990	ZZ421	1483	ZZ521	1396	ZZ621	1094
ZZ022	3914	ZZ122	2609	ZZ222	2323	ZZ322	1987	ZZ422	1478	ZZ522	1396	ZZ622	1094
ZZ023	3913	ZZ123	2899	ZZ223	2323	ZZ323	1985	ZZ423	1477	ZZ523	1395	ZZ623	1094
ZZ024	3910	ZZ124	2897	ZZ224	2317	ZZ324	1985	ZZ424	1476	ZZ524	1395	ZZ624	1093
ZZ025	3910	ZZ125	2883	ZZ225	2293	ZZ325	1984	ZZ425	1475	ZZ525	1394	ZZ625	1093
ZZ026	3908	ZZ126	2879	ZZ226	2292	ZZ326	1983	ZZ426	1473	ZZ526	1394	ZZ626	1090
ZZ027	3892	ZZ127	2866	ZZ227	2288	ZZ327	1983	ZZ427	1471	ZZ527	1393	ZZ627	1090
ZZ028	3858	ZZ128	2863	ZZ228	2284	ZZ328	1981	ZZ428	1470	ZZ528	1393	ZZ628	1090
ZZ029	3840	ZZ129	2826	ZZ229	2279	ZZ329	1980	ZZ429	1470	ZZ529	1393	ZZ629	1089
ZZ030	3829	ZZ130	2824	ZZ230	2276	ZZ330	1978	ZZ430	1468	ZZ530	1392	ZZ630	1087
ZZ031	3818	ZZ131	2821	ZZ231	2259	ZZ331	1977	ZZ431	1465	ZZ531	1392	ZZ631	1086
ZZ032	3810	ZZ132	2809	ZZ232	2250	ZZ332	1977	ZZ432	1464	ZZ532	1391	ZZ632	1084
ZZ033	3787	ZZ133	2802	ZZ233	2239	ZZ333	1977	ZZ433	1462	ZZ533	1391	ZZ633	1084
ZZ034	3786	ZZ134	2789	ZZ234	2175	ZZ334	1975	ZZ434	1462	ZZ534	1390	ZZ634	1084
ZZ035	3782	ZZ135	2776	ZZ235	2158	ZZ335	1975	ZZ435	1462	ZZ535	1390	ZZ635	1083

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
ZZ036	3742	ZZ136	2768	ZZ236	2155	ZZ336	1974	ZZ436	1456	ZZ536	1390	ZZ636	1082
ZZ037	3740	ZZ137	2763	ZZ237	2147	ZZ337	1973	ZZ437	1454	ZZ537	1389	ZZ637	1081
ZZ038	3724	ZZ138	2762	ZZ238	2144	ZZ338	1972	ZZ438	1450	ZZ538	1388	ZZ638	1080
ZZ039	3678	ZZ139	2757	ZZ239	2142	ZZ339	1971	ZZ439	1450	ZZ539	1388	ZZ639	1080
ZZ040	3656	ZZ140	2755	ZZ240	2138	ZZ340	1771	ZZ440	1450	ZZ540	1388	ZZ640	1079
ZZ041	3637	ZZ141	2746	ZZ241	2127	ZZ341	1971	ZZ441	1447	ZZ541	1388	ZZ641	1077
ZZ042	3611	ZZ142	2727	ZZ242	2124	ZZ342	1969	ZZ442	1446	ZZ542	1387	ZZ642	1075
ZZ043	3611	ZZ143	2709	ZZ243	2115	ZZ343	1969	ZZ443	1445	ZZ543	1387	ZZ643	1075
ZZ044	3577	ZZ144	2697	ZZ244	2103	ZZ344	1967	ZZ444	1444	ZZ544	1386	ZZ644	1074
ZZ045	3576	ZZ145	2694	ZZ245	2102	ZZ345	1963	ZZ445	1442	ZZ545	1386	ZZ645	1074
ZZ046	3572	ZZ146	2491	ZZ246	2098	ZZ346	1961	ZZ446	1441	ZZ546	1384	ZZ646	1074
ZZ047	3398	ZZ147	2659	ZZ247	2095	ZZ347	1961	ZZ447	1441	ZZ547	1383	ZZ647	1073
ZZ048	3385	ZZ148	2645	ZZ248	2094	ZZ348	1961	ZZ448	1440	ZZ548	1382	ZZ648	1072
ZZ049	3372	ZZ149	2642	ZZ249	2092	ZZ349	1960	ZZ449	1439	ZZ549	1380	ZZ649	1069
ZZ050	3352	ZZ150	2617	ZZ250	2086	ZZ350	1958	ZZ450	1439	ZZ550	1380	ZZ650	1069
ZZ051	3351	ZZ151	2615	ZZ251	2081	ZZ351	1957	ZZ451	1438	ZZ551	1379	ZZ651	1068
ZZ052	3350	ZZ152	2603	ZZ252	2081	ZZ352	1957	ZZ452	1438	ZZ552	1378	ZZ652	1068
ZZ053	3316	ZZ153	2603	ZZ253	2070	ZZ353	1956	ZZ453	1436	ZZ553	1377	ZZ653	1067
ZZ054	3265	ZZ154	2592	ZZ254	2068	ZZ354	1956	ZZ454	1436	ZZ554	1377	ZZ654	1067
ZZ055	3265	ZZ155	2588	ZZ255	2068	ZZ355	1955	ZZ455	1436	ZZ555	1375	ZZ655	1066
ZZ056	3262	ZZ156	2588	ZZ256	2068	ZZ356	1955	ZZ456	1436	ZZ556	1915	ZZ656	1064
ZZ057	3230	ZZ157	2587	ZZ257	2064	ZZ357	1955	ZZ457	1435	ZZ557	1374	ZZ657	1063
ZZ058	3219	ZZ158	2577	ZZ258	2064	ZZ358	1954	ZZ458	1435	ZZ558	1374	ZZ658	1061
ZZ059	3213	ZZ159	2570	ZZ259	2063	ZZ359	1953	ZZ459	1433	ZZ559	1373	ZZ659	1060
ZZ060	3207	ZZ160	2564	ZZ260	2062	ZZ360	1952	ZZ460	1433	ZZ560	1372	ZZ660	1060
ZZ061	3201	ZZ161	2559	ZZ261	2060	ZZ361	1951	ZZ461	1433	ZZ561	1370	ZZ661	1060
ZZ062	3195	ZZ162	2557	ZZ262	2058	ZZ362	1950	ZZ462	1432	ZZ562	1370	ZZ662	1059



区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
ZZ063	3182	ZZ163	2552	ZZ263	2056	ZZ363	1949	ZZ463	1432	ZZ563	1368	ZZ663	1058
ZZ064	3181	ZZ164	2547	ZZ264	2051	ZZ364	1948	ZZ464	1429	ZZ564	1365	ZZ664	1057
ZZ065	3179	ZZ165	2542	ZZ265	2050	ZZ365	1946	ZZ465	1429	ZZ565	1362	ZZ665	1056
ZZ066	3173	ZZ166	2536	ZZ266	2049	ZZ366	1944	ZZ466	1427	ZZ566	1362	ZZ666	1055
ZZ067	3166	ZZ167	2536	ZZ267	2048	ZZ367	1943	ZZ467	1426	ZZ567	1361	ZZ667	1055
ZZ068	3163	ZZ168	2531	ZZ268	2048	ZZ368	1943	ZZ468	1426	ZZ568	1361	ZZ668	1054
ZZ069	3156	ZZ169	2525	ZZ269	2048	ZZ369	1943	ZZ469	1426	ZZ569	1355	ZZ669	1053
ZZ070	3146	ZZ170	2524	ZZ270	2048	ZZ370	1942	ZZ470	1425	ZZ570	1354	ZZ670	1053
ZZ071	3142	ZZ171	2524	ZZ271	2047	ZZ371	1941	ZZ471	1425	ZZ571	1353	ZZ671	1053
ZZ072	3134	ZZ172	2516	ZZ272	2046	ZZ372	1940	ZZ472	1425	ZZ572	1352	ZZ672	1052
ZZ073	3129	ZZ173	2512	ZZ273	2045	ZZ373	1940	ZZ473	1425	ZZ573	1352	ZZ673	1050
ZZ074	3123	ZZ174	2506	ZZ274	2042	ZZ374	1938	ZZ474	1425	ZZ574	1351	ZZ674	1049
ZZ075	3120	ZZ175	2504	ZZ275	2042	ZZ375	1936	ZZ475	1424	ZZ575	1351	ZZ675	1049
ZZ076	3117	ZZ176	2496	ZZ276	2040	ZZ376	1935	ZZ476	1422	ZZ576	1349	ZZ676	1049
ZZ077	3116	ZZ177	2482	ZZ277	2038	ZZ377	1934	ZZ477	1422	ZZ577	1343	ZZ677	1048
ZZ078	3115	ZZ178	2477	ZZ278	2037	ZZ378	1933	ZZ478	1422	ZZ578	1342	ZZ678	1047
ZZ079	3107	ZZ179	2477	ZZ279	2037	ZZ379	1933	ZZ479	1421	ZZ579	1341	ZZ679	1046
ZZ080	3104	ZZ180	2476	ZZ280	2036	ZZ380	1933	ZZ480	1421	ZZ580	1340	ZZ680	1042
ZZ081	3101	ZZ181	2473	ZZ281	2036	ZZ381	1927	ZZ481	1421	ZZ581	1340	ZZ681	1042
ZZ082	3098	ZZ182	2457	ZZ282	2036	ZZ382	1927	ZZ482	1420	ZZ582	1334	ZZ682	1041
ZZ083	3089	ZZ183	2456	ZZ283	2036	ZZ383	1925	ZZ483	1417	ZZ583	1333	ZZ683	1039
ZZ084	3079	ZZ184	2454	ZZ284	2034	ZZ384	1923	ZZ484	1417	ZZ584	1331	ZZ684	1038
ZZ085	3073	ZZ185	2454	ZZ285	2031	ZZ385	1922	ZZ485	1415	ZZ585	1329	ZZ685	1037
ZZ086	3071	ZZ186	2451	ZZ286	2031	ZZ386	1921	ZZ486	1415	ZZ586	1319	ZZ686	1036
ZZ087	3069	ZZ187	2450	ZZ287	2031	ZZ387	1920	ZZ487	1414	ZZ587	1317	ZZ687	1031
ZZ088	3069	ZZ188	2444	ZZ288	2031	ZZ388	1918	ZZ488	1414	ZZ588	1309	ZZ688	1030
ZZ089	3067	ZZ189	2437	ZZ289	2029	ZZ389	1918	ZZ489	1414	ZZ589	1305	ZZ689	1028

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
ZZ090	3064	ZZ190	2435	ZZ290	2029	ZZ390	1917	ZZ490	1413	ZZ590	1262	---	---
ZZ091	3061	ZZ191	2431	ZZ291	2028	ZZ391	1917	ZZ491	1413	ZZ591	1241	---	---
ZZ092	3057	ZZ192	2429	ZZ292	2028	ZZ392	1914	ZZ492	1411	ZZ592	1199	---	---
ZZ093	3052	ZZ193	2428	ZZ293	2025	ZZ393	1910	ZZ493	1411	ZZ593	1195	---	---
ZZ094	3048	ZZ194	2427	ZZ294	2025	ZZ394	1909	ZZ494	1411	ZZ594	1187	---	---
ZZ095	3045	ZZ195	2425	ZZ295	2024	ZZ395	1900	ZZ495	1410	ZZ595	1179	---	---
ZZ096	3045	ZZ196	2418	ZZ296	2024	ZZ396	1813	ZZ496	1410	ZZ596	1171	---	---
ZZ097	3040	ZZ197	2417	ZZ297	2023	ZZ397	1716	ZZ497	1410	ZZ597	1164	---	---
ZZ098	3034	ZZ198	2410	ZZ298	2023	ZZ398	1600	ZZ498	1409	ZZ598	1164	---	---
ZZ099	3033	ZZ199	2410	ZZ299	2023	ZZ399	1573	ZZ499	1409	ZZ599	1162	---	---

表 6-3 中山市工业用地区片基准地价结果表（单位面积地价）

单位，元/平方米

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
GY001	970	GY081	694	GY161	626	GY241	569	GY321	495	GY401	466
GY002	913	GY082	705	GY162	646	GY242	570	GY322	538	GY402	479
GY003	899	GY083	712	GY163	618	GY243	590	GY323	518	GY403	557
GY004	945	GY084	708	GY164	590	GY244	581	GY324	509	GY404	527
GY005	909	GY085	710	GY165	596	GY245	589	GY325	487	GY405	503
GY006	922	GY086	734	GY166	608	GY246	578	GY326	524	GY406	494
GY007	839	GY087	708	GY167	636	GY247	580	GY327	517	GY407	491
GY008	1031	GY088	674	GY168	577	GY248	584	GY328	484	GY408	483
GY009	826	GY089	675	GY169	604	GY249	581	GY329	487	GY409	491
GY010	839	GY090	677	GY170	562	GY250	588	GY330	499	GY410	523

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
GY011	998	GY091	644	GY171	594	GY251	573	GY331	498	GY411	528
GY012	892	GY092	645	GY172	575	GY252	571	GY332	500	GY412	527
GY013	897	GY093	680	GY173	576	GY253	572	GY333	484	GY413	519
GY014	719	GY094	693	GY174	580	GY254	573	GY334	500	GY414	488
GY015	679	GY095	700	GY175	570	GY255	604	GY335	494	GY415	486
GY016	690	GY096	669	GY176	574	GY256	593	GY336	491	GY416	493
GY017	670	GY097	671	GY177	568	GY257	590	GY337	488	GY417	516
GY018	675	GY098	678	GY178	573	GY258	587	GY338	485	GY418	452
GY019	668	GY099	686	GY179	573	GY259	579	GY339	491	GY419	453
GY020	642	GY100	709	GY180	570	GY260	583	GY340	494	GY420	479
GY021	678	GY101	706	GY181	565	GY261	590	GY341	495	GY421	468
GY022	681	GY102	683	GY182	569	GY262	582	GY342	490	GY422	445
GY023	673	GY103	667	GY183	573	GY263	590	GY343	483	GY423	441
GY024	681	GY104	663	GY184	566	GY264	581	GY344	487	GY424	444
GY025	690	GY105	650	GY185	572	GY265	564	GY345	500	GY425	447
GY026	683	GY106	657	GY186	565	GY266	572	GY346	492	GY426	447
GY027	688	GY107	643	GY187	568	GY267	610	GY347	487	GY427	471
GY028	692	GY108	661	GY188	569	GY268	571	GY348	490	GY428	455
GY029	695	GY109	717	GY189	571	GY269	569	GY349	501	GY429	461
GY030	693	GY110	685	GY190	568	GY270	572	GY350	489	GY430	457
GY031	702	GY111	692	GY191	571	GY271	554	GY351	521	GY431	455
GY032	719	GY112	722	GY192	566	GY272	568	GY352	506	GY432	446

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
GY033	731	GY113	712	GY193	569	GY273	559	GY353	495	GY433	470
GY034	717	GY114	689	GY194	572	GY274	564	GY354	507	GY434	443
GY035	730	GY115	675	GY195	573	GY275	576	GY355	520	GY435	458
GY036	712	GY116	696	GY196	577	GY276	604	GY356	527	GY436	447
GY037	675	GY117	711	GY197	573	GY277	589	GY357	520	GY437	481
GY038	672	GY118	687	GY198	576	GY278	564	GY358	521	GY438	477
GY039	685	GY119	671	GY199	574	GY279	571	GY359	511	GY439	480
GY040	678	GY120	704	GY200	566	GY280	556	GY360	507	GY440	461
GY041	693	GY121	688	GY201	573	GY281	565	GY361	518	GY441	446
GY042	674	GY122	685	GY202	575	GY282	565	GY362	514	GY442	451
GY043	656	GY123	695	GY203	570	GY283	563	GY363	490	GY443	452
GY044	690	GY124	693	GY204	578	GY284	565	GY364	493	GY444	451
GY045	698	GY125	693	GY205	556	GY285	561	GY365	491	GY445	497
GY046	693	GY126	700	GY206	558	GY286	582	GY366	500	GY446	498
GY047	662	GY127	660	GY207	581	GY287	570	GY367	493	GY447	511
GY048	647	GY128	585	GY208	560	GY288	573	GY368	495	GY448	489
GY049	636	GY129	593	GY209	585	GY289	568	GY369	493	GY449	490
GY050	647	GY130	571	GY210	572	GY290	598	GY370	486	GY450	477
GY051	647	GY131	584	GY211	573	GY291	583	GY371	491	GY451	485
GY052	675	GY132	584	GY212	566	GY292	603	GY372	499	GY452	487
GY053	717	GY133	606	GY213	568	GY293	569	GY373	497	GY453	489
GY054	649	GY134	570	GY214	598	GY294	556	GY374	490	GY454	455

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
GY055	669	GY135	567	GY215	569	GY295	571	GY375	494	GY455	479
GY056	675	GY136	569	GY216	588	GY296	581	GY376	484	GY456	466
GY057	667	GY137	582	GY217	560	GY297	574	GY377	495	GY457	483
GY058	649	GY138	617	GY218	566	GY298	567	GY378	480	GY458	488
GY059	630	GY139	606	GY219	558	GY299	570	GY379	484	GY459	439
GY060	646	GY140	595	GY220	560	GY300	571	GY380	503	GY460	462
GY061	643	GY141	582	GY221	561	GY301	572	GY381	499	GY461	447
GY062	644	GY142	577	GY222	557	GY302	569	GY382	497	GY462	452
GY063	647	GY143	587	GY223	568	GY303	611	GY383	506	GY463	469
GY064	652	GY144	581	GY224	558	GY304	523	GY384	502	GY464	393
GY065	665	GY145	595	GY225	594	GY305	487	GY385	523	GY465	418
GY066	656	GY146	581	GY226	588	GY306	530	GY386	486	GY466	390
GY067	653	GY147	590	GY227	573	GY307	497	GY387	489	GY467	397
GY068	655	GY148	576	GY228	586	GY308	498	GY388	498	GY468	381
GY069	650	GY149	575	GY229	582	GY309	521	GY389	502	GY469	386
GY070	658	GY150	578	GY230	589	GY310	520	GY390	503	GY470	418
GY071	657	GY151	581	GY231	597	GY311	489	GY391	498	GY471	438
GY072	651	GY152	585	GY232	592	GY312	496	GY392	480	GY472	386
GY073	651	GY153	616	GY233	581	GY313	498	GY393	492	---	---
GY074	650	GY154	578	GY234	574	GY314	507	GY394	491	---	---
GY075	700	GY155	586	GY235	573	GY315	505	GY395	508	---	---
GY076	698	GY156	587	GY236	567	GY316	503	GY396	519	---	---

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
GY077	700	GY157	591	GY237	574	GY317	489	GY397	513	---	---
GY078	687	GY158	606	GY238	571	GY318	502	GY398	493	---	---
GY079	678	GY159	612	GY239	568	GY319	500	GY399	491	---	---
GY080	680	GY160	604	GY240	573	GY320	492	GY400	471	---	---

表 6-4 中山市公共服务用地（类型一）区片基准地价结果表（单位面积地价）

单位，元/平方米

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
GFY001	1721	GFY045	1006	GFY089	876	GFY133	847	GFY177	745	GFY221	724
GFY002	1638	GFY046	999	GFY090	876	GFY134	847	GFY178	744	GFY222	723
GFY003	1594	GFY047	997	GFY091	875	GFY135	846	GFY179	743	GFY223	723
GFY004	1477	GFY048	996	GFY092	874	GFY136	845	GFY180	743	GFY224	722
GFY005	1283	GFY049	996	GFY093	873	GFY137	842	GFY181	742	GFY225	722
GFY006	1243	GFY050	995	GFY094	872	GFY138	841	GFY182	742	GFY226	720
GFY007	1107	GFY051	994	GFY095	872	GFY139	840	GFY183	741	GFY227	718
GFY008	1087	GFY052	993	GFY096	872	GFY140	798	GFY184	741	GFY228	715
GFY009	1087	GFY053	993	GFY097	871	GFY141	798	GFY185	741	GFY229	715
GFY010	1086	GFY054	990	GFY098	871	GFY142	797	GFY186	740	GFY230	714
GFY011	1076	GFY055	988	GFY099	870	GFY143	796	GFY187	739	GFY231	596
GFY012	1074	GFY056	986	GFY100	870	GFY144	794	GFY188	739	GFY232	590
GFY013	1070	GFY057	938	GFY101	869	GFY145	791	GFY189	739	GFY233	589
GFY014	1070	GFY058	932	GFY102	866	GFY146	786	GFY190	739	GFY234	587
GFY015	1067	GFY059	926	GFY103	866	GFY147	785	GFY191	739	GFY235	584

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
GFY016	1061	GFY060	924	GFY104	864	GFY148	783	GFY192	738	GFY236	582
GFY017	1059	GFY061	920	GFY105	864	GFY149	782	GFY193	738	GFY237	580
GFY018	1058	GFY062	918	GFY106	863	GFY150	782	GFY194	738	GFY238	572
GFY019	1058	GFY063	912	GFY107	863	GFY151	779	GFY195	737	GFY239	563
GFY020	1057	GFY064	906	GFY108	861	GFY152	772	GFY196	736	GFY240	559
GFY021	1057	GFY065	897	GFY109	860	GFY153	766	GFY197	736	GFY241	554
GFY022	1055	GFY066	896	GFY110	859	GFY154	766	GFY198	736	GFY242	553
GFY023	1054	GFY067	895	GFY111	859	GFY155	765	GFY199	735	GFY243	544
GFY024	1053	GFY068	895	GFY112	858	GFY156	764	GFY200	735	GFY244	543
GFY025	1052	GFY069	893	GFY113	857	GFY157	762	GFY201	734	GFY245	542
GFY026	1050	GFY070	888	GFY114	857	GFY158	761	GFY202	734	GFY246	540
GFY027	1050	GFY071	888	GFY115	856	GFY159	761	GFY203	733	GFY247	540
GFY028	1048	GFY072	888	GFY116	856	GFY160	760	GFY204	733	GFY248	539
GFY029	1042	GFY073	887	GFY117	855	GFY161	760	GFY205	732	GFY249	538
GFY030	1041	GFY074	886	GFY118	855	GFY162	760	GFY206	732	GFY250	536
GFY031	1041	GFY075	884	GFY119	854	GFY163	759	GFY207	731	GFY251	535
GFY032	1034	GFY076	883	GFY120	854	GFY164	756	GFY208	731	---	---
GFY033	1033	GFY077	882	GFY121	854	GFY165	755	GFY209	731	---	---
GFY034	1033	GFY078	882	GFY122	853	GFY166	754	GFY210	730	---	---
GFY035	1033	GFY079	882	GFY123	853	GFY167	752	GFY211	730	---	---
GFY036	1032	GFY080	881	GFY124	852	GFY168	752	GFY212	730	---	---
GFY037	1030	GFY081	880	GFY125	852	GFY169	751	GFY213	730	---	---

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
GFY038	1029	GFY082	880	GFY126	851	GFY170	750	GFY214	730	---	---
GFY039	1029	GFY083	879	GFY127	851	GFY171	750	GFY215	730	---	---
GFY040	1028	GFY084	878	GFY128	851	GFY172	750	GFY216	729	---	---
GFY041	1028	GFY085	878	GFY129	850	GFY173	748	GFY217	729	---	---
GFY042	1026	GFY086	877	GFY130	850	GFY174	748	GFY218	729	---	---
GFY043	1026	GFY087	877	GFY131	848	GFY175	748	GFY219	727	---	---
GFY044	1014	GFY088	876	GFY132	848	GFY176	745	GFY220	726	---	---

表 6-5 中山市公共服务用地（类型二）区片基准地价结果表（单位面积地价）

单位，元/平方米

区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
GFE001	973	GFE031	669	GFE061	614	GFE091	583	GFE121	521	GFE151	485
GFE002	970	GFE032	669	GFE062	614	GFE092	583	GFE122	518	GFE152	485
GFE003	954	GFE033	667	GFE063	613	GFE093	583	GFE123	513	GFE153	482
GFE004	939	GFE034	667	GFE064	612	GFE094	581	GFE124	512	GFE154	488
GFE005	865	GFE035	664	GFE065	609	GFE095	579	GFE125	511	GFE155	467
GFE006	864	GFE036	664	GFE066	603	GFE096	579	GFE126	510	GFE156	458
GFE007	855	GFE037	659	GFE067	603	GFE097	579	GFE127	510	GFE157	453
GFE008	854	GFE038	658	GFE068	603	GFE098	578	GFE128	510	GFE158	434
GFE009	845	GFE039	658	GFE069	602	GFE099	578	GFE129	508	GFE159	433
GFE010	839	GFE040	658	GFE070	601	GFE100	578	GFE130	500	GFE160	430
GFE011	760	GFE041	657	GFE071	601	GFE101	578	GFE131	498	GFE161	430
GFE012	704	GFE042	655	GFE072	600	GFE102	578	GFE132	498	GFE162	428



区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价	区片编号	区片价
GFE013	696	GFE043	654	GFE073	600	GFE103	576	GFE133	496	GFE163	427
GFE014	712	GFE044	654	GFE074	599	GFE104	575	GFE134	495	---	---
GFE015	710	GFE045	654	GFE075	595	GFE105	574	GFE135	494	---	---
GFE016	709	GFE046	653	GFE076	594	GFE106	573	GFE136	494	---	---
GFE017	708	GFE047	653	GFE077	594	GFE107	573	GFE137	493	---	---
GFE018	708	GFE048	653	GFE078	593	GFE108	572	GFE138	492	---	---
GFE019	702	GFE049	652	GFE079	593	GFE109	571	GFE139	492	---	---
GFE020	696	GFE050	652	GFE080	592	GFE110	570	GFE140	491	---	---
GFE021	695	GFE051	651	GFE081	591	GFE111	568	GFE141	490	---	---
GFE022	692	GFE052	649	GFE082	591	GFE112	568	GFE142	490	---	---
GFE023	687	GFE053	648	GFE083	590	GFE113	567	GFE143	490	---	---
GFE024	684	GFE054	642	GFE084	589	GFE114	566	GFE144	490	---	---
GFE025	683	GFE055	631	GFE085	588	GFE115	565	GFE145	489	---	---
GFE026	679	GFE056	625	GFE086	588	GFE116	561	GFE146	489	---	---
GFE027	678	GFE057	619	GFE087	587	GFE117	552	GFE147	489	---	---
GFE028	678	GFE058	617	GFE088	587	GFE118	534	GFE148	488	---	---
GFE029	675	GFE059	615	GFE089	587	GFE119	523	GFE149	487	---	---
GFE030	675	GFE060	615	GFE090	585	GFE120	523	GFE150	486	---	---

## 七、修正体系

本次基准地价是指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度的条件下，分用途的土地使用权区域平均价格，采用基准地价系数修正法进行宗地估价时，应按规定选用相应修正系数。

### （一）商服用地基准地价修正体系

中山市商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正、楼层修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

#### 1 计算公式

$$\text{待开发项目: } P_{\text{开}} = P_{\text{楼}} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \times K_h \\ \times K_t \pm D$$

$$\text{已建成项目: } P_{\text{建}} = P_{\text{楼}} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \times K_h \\ \times K_t \pm D$$

式中：

$P_{\text{开}}$	——	待开发项目宗地平均楼面地价
$P_{\text{建}}$	——	已建成项目第 $n$ 层平均楼面地价
$P_{\text{楼}}$	——	待估宗地所在区片的平均楼面地价
$K_i$	——	第 $i$ 个区域因素修正系数
$K_v$	——	容积率修正系数
$K_{lx}$	——	楼层修正系数
$K_y$	——	使用年期修正系数
$K_q$	——	期日修正系数
$K_l$	——	临路条件修正系数
$K_j$	——	临街类型修正系数
$K_g$	——	其他个别因素修正系数
$D$	——	土地开发程度修正值
$K_h$	——	超高层建筑修正系数（建筑高度大于 100 米时，加选）
$K_t$	——	用地类型修正

## 2 修正体系

### (1) 区域因素修正

商服用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数值。商服用地各区域因素修正幅度与不同因素的指标权重值分别见表 7-1、表 7-2。按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 在确定的上调、下调幅度的情况下, 内插修正值, 将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次商服用地各区片区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次, 其中优的修正幅度为上调幅度, 较优为上调幅度 $\div$ 2、一般的修正幅度为0、较劣的修正幅度为下调幅度 $\div$ 2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 7-1 中山市各用地类型区域因素权重

商服用地区域因素		住宅用地区域因素		工业区域因素	
因素	权重值	因素	权重值	因素	权重值
繁华程度	34.60%	基本设施状况	30.20%	交通条件	32.90%
交通条件	23.30%	交通条件	20.70%	基本设施状况	25.00%
基本设施状况	16.10%	环境条件	15.90%	产业集聚效应	16.30%
人口状况	15.30%	繁华程度	14.40%	环境条件	15.50%
城镇规划	10.70%	人口状况	9.40%	城镇规划	10.30%
		城镇规划	9.40%		
公共服务(类型一)区域因素		公共服务(类型二)区域因素			
因素	权重值	因素	权重值		
基本设施状况	30.90%	基本设施状况	31.20%		
交通条件	20.60%	交通条件	24.60%		
环境条件	18.80%	环境条件	16.90%		
繁华程度	15.30%	人口状况	15.20%		
人口状况	7.80%	城镇规划	12.10%		
城镇规划	6.60%				

表 7-2 商服用地区片修正系数幅度

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF001	-16.88%	18.90%	SF151	-16.90%	16.14%	SF301	-18.06%	17.06%	SF451	-6.62%	5.80%	SF601	-4.28%	4.54%
SF002	-8.80%	6.79%	SF152	-16.80%	16.18%	SF302	-18.11%	17.11%	SF452	-7.42%	6.10%	SF602	-4.21%	4.55%
SF003	-3.10%	2.89%	SF153	-16.88%	16.18%	SF303	-17.11%	17.11%	SF453	-6.56%	6.40%	SF603	-4.21%	5.65%
SF004	-14.68%	14.47%	SF154	-17.11%	16.45%	SF304	-8.28%	9.46%	SF454	-8.34%	6.54%	SF604	-4.06%	5.00%
SF005	-4.06%	3.85%	SF155	-17.33%	16.67%	SF305	-18.55%	17.17%	SF455	-7.94%	6.84%	SF605	-4.06%	5.42%
SF006	-4.09%	3.88%	SF156	-16.85%	16.85%	SF306	-18.37%	17.17%	SF456	-7.10%	7.06%	SF606	-3.69%	3.81%
SF007	-6.52%	6.31%	SF157	-18.55%	16.89%	SF307	-8.58%	9.46%	SF457	-7.74%	7.14%	SF607	-3.54%	3.82%
SF008	-7.10%	6.89%	SF158	-17.88%	17.16%	SF308	-18.52%	17.22%	SF458	-8.69%	7.21%	SF608	-3.47%	5.23%
SF009	-17.23%	18.23%	SF159	-18.29%	17.47%	SF309	-8.98%	9.04%	SF459	-9.26%	7.36%	SF609	-2.95%	3.43%
SF010	-11.19%	10.97%	SF160	-17.70%	17.56%	SF310	-19.01%	17.39%	SF460	-8.61%	7.43%	SF610	-2.87%	3.75%
SF011	-14.41%	13.85%	SF161	-19.53%	17.65%	SF311	-17.61%	17.39%	SF461	-7.89%	7.43%	SF611	-2.56%	3.60%
SF012	-14.87%	14.01%	SF162	-18.47%	17.69%	SF312	-16.67%	17.50%	SF462	-7.64%	7.58%	SF612	-5.13%	6.97%
SF013	-15.00%	14.97%	SF163	-19.72%	17.78%	SF313	-16.56%	18.26%	SF463	-8.49%	7.65%	SF613	-4.32%	5.74%
SF014	-17.87%	19.07%	SF164	-18.37%	17.83%	SF314	-16.50%	17.98%	SF464	-8.31%	7.65%	SF614	-3.50%	4.64%
SF015	-17.68%	17.91%	SF165	-17.99%	17.83%	SF315	-16.39%	18.35%	SF465	-8.05%	7.73%	SF615	-3.21%	4.11%
SF016	-16.61%	16.66%	SF166	-18.48%	17.92%	SF316	-16.39%	17.35%	SF466	-8.21%	7.73%	SF616	-5.98%	6.36%
SF017	-16.45%	16.50%	SF167	-18.18%	17.96%	SF317	-16.39%	16.63%	SF467	-8.38%	7.80%	SF617	-4.65%	4.81%
SF018	-16.19%	16.26%	SF168	-19.77%	18.05%	SF318	-16.28%	18.26%	SF468	-10.10%	8.40%	SF618	-4.36%	4.66%
SF019	-15.89%	16.46%	SF169	-19.65%	18.05%	SF319	-16.28%	16.94%	SF469	-8.75%	8.47%	SF619	-4.48%	6.18%
SF020	-15.44%	16.19%	SF170	-19.80%	18.14%	SF320	-16.28%	16.36%	SF470	-9.33%	8.47%	SF620	-4.17%	3.23%
SF021	-15.36%	16.09%	SF171	-18.47%	18.27%	SF321	-16.28%	17.74%	SF471	-8.67%	8.47%	SF621	-4.53%	3.53%
SF022	-14.64%	15.43%	SF172	-19.87%	18.41%	SF322	-16.23%	16.59%	SF472	-9.46%	8.62%	SF622	-3.10%	4.92%
SF023	-12.45%	12.62%	SF173	-19.69%	18.49%	SF323	-16.17%	17.61%	SF473	-8.81%	8.69%	SF623	-6.96%	6.12%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF024	-8.24%	8.92%	SF174	-19.76%	18.58%	SF324	-16.06%	16.76%	SF474	-10.49%	8.91%	SF624	-7.22%	6.32%
SF025	-6.32%	7.09%	SF175	-20.00%	18.76%	SF325	-16.06%	17.04%	SF475	-9.61%	8.91%	SF625	-3.47%	4.51%
SF026	-6.27%	6.47%	SF176	-19.83%	18.85%	SF326	-15.89%	17.43%	SF476	-10.75%	8.99%	SF626	-3.10%	4.20%
SF027	-6.21%	6.77%	SF177	-20.53%	19.03%	SF327	-15.84%	15.90%	SF477	-10.46%	9.14%	SF627	-10.00%	8.22%
SF028	-6.08%	6.22%	SF178	-14.67%	16.37%	SF328	-15.84%	17.74%	SF478	-11.17%	9.21%	SF628	-8.74%	8.72%
SF029	-6.49%	6.27%	SF179	-14.62%	16.14%	SF329	-15.78%	16.44%	SF479	-10.51%	9.21%	SF629	-10.52%	9.72%
SF030	-6.59%	6.45%	SF180	-14.44%	15.70%	SF330	-15.73%	17.35%	SF480	-10.60%	9.28%	SF630	-11.34%	9.72%
SF031	-7.25%	6.64%	SF181	-14.44%	15.68%	SF331	-15.67%	16.91%	SF481	-10.42%	9.36%	SF631	-12.47%	10.91%
SF032	-7.38%	7.00%	SF182	-14.35%	15.59%	SF332	-15.56%	16.14%	SF482	-10.95%	9.43%	SF632	-12.27%	11.31%
SF033	-7.22%	7.07%	SF183	-14.27%	15.21%	SF333	-15.23%	15.79%	SF483	-10.51%	9.51%	SF633	-12.15%	12.11%
SF034	-8.17%	7.61%	SF184	-7.15%	7.15%	SF334	-15.11%	16.67%	SF484	-10.95%	9.65%	SF634	-13.13%	12.11%
SF035	-9.20%	8.48%	SF185	-13.82%	15.78%	SF335	-15.00%	15.72%	SF485	-11.11%	9.65%	SF635	-14.09%	12.31%
SF036	-9.67%	8.88%	SF186	-13.78%	13.84%	SF336	-14.95%	15.81%	SF486	-11.64%	9.88%	SF636	-14.41%	13.21%
SF037	-9.21%	9.03%	SF187	-13.69%	14.43%	SF337	-14.84%	15.08%	SF487	-10.56%	9.88%	SF637	-15.23%	13.91%
SF038	-9.28%	9.21%	SF188	-13.69%	14.63%	SF338	-14.78%	15.08%	SF488	-9.77%	8.03%	SF638	-15.45%	14.11%
SF039	-10.45%	9.61%	SF189	-13.64%	14.10%	SF339	-14.73%	16.47%	SF489	-9.70%	8.10%	SF639	-14.71%	14.51%
SF040	-9.86%	9.68%	SF190	-13.60%	14.90%	SF340	-14.45%	16.01%	SF490	-9.38%	8.10%	SF640	-15.11%	14.71%
SF041	-10.60%	9.97%	SF191	-13.47%	15.03%	SF341	-14.17%	15.59%	SF491	-8.77%	8.17%	SF641	-11.37%	11.11%
SF042	-11.06%	10.15%	SF192	-13.42%	14.46%	SF342	-14.06%	14.50%	SF492	-9.11%	8.25%	SF642	-13.24%	11.60%
SF043	-11.21%	10.22%	SF193	-13.29%	15.25%	SF343	-13.89%	15.87%	SF493	-9.47%	8.47%	SF643	-13.10%	12.00%
SF044	-11.10%	10.26%	SF194	-13.02%	14.12%	SF344	-13.84%	15.74%	SF494	-9.16%	8.62%	SF644	-12.84%	12.10%
SF045	-10.83%	10.66%	SF195	-12.89%	13.17%	SF345	-13.73%	14.57%	SF495	-9.37%	8.69%	SF645	-13.50%	12.20%
SF046	-11.73%	10.73%	SF196	-12.71%	14.43%	SF346	-13.67%	13.75%	SF496	-9.47%	8.77%	SF646	-13.48%	12.30%
SF047	-11.80%	11.16%	SF197	-12.71%	12.79%	SF347	-13.50%	14.40%	SF497	-10.64%	8.84%	SF647	-13.98%	12.40%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF048	-13.05%	12.29%	SF198	-12.62%	12.78%	SF348	-13.45%	14.57%	SF498	-8.97%	8.91%	SF648	-13.56%	12.50%
SF049	-12.66%	12.36%	SF199	-12.49%	12.61%	SF349	-13.39%	14.63%	SF499	-10.25%	8.99%	SF649	-14.22%	12.50%
SF050	-13.84%	13.48%	SF200	-11.82%	13.04%	SF350	-9.33%	9.37%	SF500	-9.77%	8.99%	SF650	-13.80%	12.50%
SF051	-13.86%	13.59%	SF201	-11.69%	11.83%	SF351	-13.28%	13.40%	SF501	-10.15%	8.99%	SF651	-3.43%	3.91%
SF052	-14.27%	13.66%	SF202	-11.69%	13.27%	SF352	-13.23%	13.65%	SF502	-9.64%	9.28%	SF652	-13.68%	12.60%
SF053	-15.05%	14.24%	SF203	-11.60%	12.48%	SF353	-13.23%	14.31%	SF503	-10.40%	9.28%	SF653	-13.06%	12.60%
SF054	-15.00%	14.35%	SF204	-11.47%	11.85%	SF354	-13.17%	14.35%	SF504	-10.71%	9.43%	SF654	-14.16%	12.70%
SF055	-14.94%	14.35%	SF205	-11.15%	13.13%	SF355	-13.11%	15.05%	SF505	-10.57%	9.43%	SF655	-12.96%	12.70%
SF056	-14.55%	14.43%	SF206	-10.75%	11.81%	SF356	-13.11%	15.07%	SF506	-10.23%	9.51%	SF656	-13.14%	12.70%
SF057	-14.81%	14.46%	SF207	-2.71%	4.43%	SF357	-12.84%	14.58%	SF507	-9.97%	9.65%	SF657	-14.26%	12.90%
SF058	-14.83%	14.53%	SF208	-10.09%	10.59%	SF358	-12.67%	13.85%	SF508	-10.11%	9.65%	SF658	-14.56%	12.90%
SF059	-14.66%	14.61%	SF209	-9.45%	10.41%	SF359	-12.61%	12.87%	SF509	-11.07%	9.65%	SF659	-13.70%	12.90%
SF060	-14.79%	14.79%	SF210	-9.48%	11.46%	SF360	-12.45%	13.41%	SF510	-11.10%	9.80%	SF660	-14.44%	13.00%
SF061	-15.33%	14.90%	SF211	-9.42%	9.72%	SF361	-12.34%	13.62%	SF511	-5.16%	6.92%	SF661	-14.06%	13.10%
SF062	-15.11%	14.97%	SF212	-9.15%	9.95%	SF362	-12.11%	12.77%	SF512	-11.68%	10.10%	SF662	-14.34%	13.20%
SF063	-15.15%	15.01%	SF213	-9.07%	10.51%	SF363	-12.06%	12.66%	SF513	-10.45%	10.25%	SF663	-14.76%	13.20%
SF064	-16.35%	15.15%	SF214	-9.07%	10.25%	SF364	-12.06%	12.72%	SF514	-11.09%	10.25%	SF664	-14.18%	13.50%
SF065	-16.33%	15.33%	SF215	-2.76%	4.70%	SF365	-12.06%	13.06%	SF515	-11.79%	10.25%	SF665	-14.98%	13.50%
SF066	-15.71%	15.51%	SF216	-6.36%	6.52%	SF366	-12.00%	13.70%	SF516	-11.56%	10.40%	SF666	-14.54%	13.60%
SF067	-16.49%	15.69%	SF217	-7.51%	8.37%	SF367	-12.00%	12.70%	SF517	-11.51%	10.47%	SF667	-14.70%	13.60%
SF068	-16.27%	15.87%	SF218	-6.98%	7.52%	SF368	-11.95%	12.49%	SF518	-10.86%	10.54%	SF668	-14.52%	13.60%
SF069	-11.86%	11.06%	SF219	-6.75%	8.05%	SF369	-11.89%	12.65%	SF519	-11.74%	10.54%	SF669	-13.82%	13.70%
SF070	-11.74%	11.24%	SF220	-6.67%	7.17%	SF370	-11.84%	13.56%	SF520	-11.88%	10.62%	SF670	-15.52%	13.80%
SF071	-11.96%	11.60%	SF221	-6.35%	8.29%	SF371	-11.78%	12.60%	SF521	-12.33%	11.65%	SF671	-12.19%	13.65%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF072	-12.58%	11.78%	SF222	-6.22%	6.66%	SF372	-11.67%	12.65%	SF522	-13.55%	11.73%	SF672	-12.19%	13.11%
SF073	-12.46%	11.96%	SF223	-4.82%	6.16%	SF373	-11.61%	13.37%	SF523	-12.89%	11.95%	SF673	-12.09%	12.79%
SF074	-12.94%	12.14%	SF224	-5.12%	6.94%	SF374	-11.50%	13.40%	SF524	-13.77%	12.03%	SF674	-11.99%	12.09%
SF075	-13.02%	12.32%	SF225	-5.14%	7.10%	SF375	-11.50%	12.24%	SF525	-12.14%	12.10%	SF675	-11.99%	13.13%
SF076	-13.43%	12.43%	SF226	-4.89%	6.71%	SF376	-11.45%	11.49%	SF526	-12.64%	12.10%	SF676	-11.99%	13.31%
SF077	-12.61%	12.51%	SF227	-5.20%	6.08%	SF377	-11.39%	11.53%	SF527	-13.46%	12.10%	SF677	-11.79%	12.91%
SF078	-13.18%	12.58%	SF228	-6.05%	5.39%	SF378	-11.39%	12.13%	SF528	-14.13%	12.25%	SF678	-11.79%	12.67%
SF079	-12.99%	12.69%	SF229	-4.40%	5.74%	SF379	-11.28%	12.10%	SF529	-12.29%	12.25%	SF679	-11.79%	13.35%
SF080	-13.96%	12.76%	SF230	-6.83%	5.67%	SF380	-11.28%	13.20%	SF530	-12.93%	12.47%	SF680	-11.79%	12.71%
SF081	-13.37%	12.87%	SF231	-6.37%	5.83%	SF381	-11.23%	12.95%	SF531	-13.91%	12.47%	SF681	-11.69%	12.21%
SF082	-13.55%	13.05%	SF232	-6.52%	5.94%	SF382	-11.11%	12.81%	SF532	-13.84%	12.54%	SF682	-11.59%	11.91%
SF083	-15.91%	14.61%	SF233	-6.82%	6.22%	SF383	-11.06%	12.52%	SF533	-13.38%	12.62%	SF683	-11.59%	11.67%
SF084	-15.45%	14.75%	SF234	-8.22%	6.50%	SF384	-11.00%	12.42%	SF534	-13.37%	12.69%	SF684	-11.59%	12.99%
SF085	-15.27%	14.97%	SF235	-8.26%	6.78%	SF385	-10.95%	12.49%	SF535	-13.85%	12.91%	SF685	-11.59%	13.47%
SF086	-15.96%	15.26%	SF236	-5.16%	7.10%	SF386	-10.95%	12.13%	SF536	-13.84%	13.28%	SF686	-11.49%	11.65%
SF087	-15.90%	15.30%	SF237	-2.75%	3.43%	SF387	-10.89%	11.47%	SF537	-15.04%	13.28%	SF687	-11.49%	12.57%
SF088	-16.43%	15.33%	SF238	-10.90%	9.06%	SF388	-10.89%	11.59%	SF538	-14.89%	13.43%	SF688	-11.49%	11.71%
SF089	-16.40%	15.40%	SF239	-10.65%	9.17%	SF389	-10.84%	11.52%	SF539	-15.01%	13.43%	SF689	-11.39%	11.73%
SF090	-16.58%	15.48%	SF240	-5.40%	6.42%	SF390	-10.84%	11.20%	SF540	-14.67%	13.51%	SF690	-11.39%	12.69%
SF091	-16.34%	15.69%	SF241	-2.84%	3.64%	SF391	-10.78%	11.04%	SF541	-14.75%	13.51%	SF691	-11.29%	12.89%
SF092	-16.42%	16.02%	SF242	-10.72%	10.22%	SF392	-10.78%	12.04%	SF542	-14.57%	13.65%	SF692	-1.65%	3.70%
SF093	-16.85%	16.35%	SF243	-10.44%	10.44%	SF393	-10.78%	12.72%	SF543	-15.64%	13.80%	SF693	-11.09%	12.65%
SF094	-17.30%	16.42%	SF244	-11.72%	11.22%	SF394	-10.78%	10.82%	SF544	-15.37%	13.95%	SF694	-10.99%	11.47%
SF095	-17.33%	16.49%	SF245	-11.78%	13.04%	SF395	-10.73%	11.61%	SF545	-14.88%	14.10%	SF695	-10.99%	12.81%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF096	-17.45%	17.00%	SF246	-11.56%	12.50%	SF396	-10.67%	11.47%	SF546	-15.89%	14.17%	SF696	-10.79%	11.19%
SF097	-18.09%	17.29%	SF247	-13.05%	12.11%	SF397	-10.50%	12.12%	SF547	-15.05%	14.17%	SF697	-10.79%	11.49%
SF098	-18.05%	17.72%	SF248	-12.80%	12.22%	SF398	-10.00%	11.82%	SF548	-15.39%	14.25%	SF698	-10.69%	11.89%
SF099	-13.03%	13.63%	SF249	-13.14%	12.28%	SF399	-9.84%	10.40%	SF549	-14.29%	14.25%	SF699	-10.69%	12.59%
SF100	-12.95%	13.85%	SF250	-13.55%	12.33%	SF400	-9.73%	11.51%	SF550	-15.43%	14.47%	SF700	-10.69%	11.21%
SF101	-12.95%	14.05%	SF251	-12.89%	12.39%	SF401	-9.56%	10.60%	SF551	-14.83%	14.69%	SF701	-10.69%	12.41%
SF102	-12.48%	14.14%	SF252	-13.06%	12.44%	SF402	-9.56%	10.84%	SF552	-15.03%	14.69%	SF702	-10.59%	10.63%
SF103	-12.41%	12.73%	SF253	-12.94%	12.50%	SF403	-9.56%	9.68%	SF553	-15.48%	14.84%	SF703	-10.49%	11.31%
SF104	-12.01%	12.43%	SF254	-13.38%	12.50%	SF404	-9.56%	10.24%	SF554	-16.84%	14.84%	SF704	-10.49%	12.05%
SF105	-11.61%	13.35%	SF255	-14.48%	12.56%	SF405	-9.17%	9.99%	SF555	-9.10%	9.32%	SF705	-10.49%	11.33%
SF106	-9.37%	10.71%	SF256	-14.03%	12.61%	SF406	-9.17%	10.93%	SF556	-9.02%	10.16%	SF706	-10.49%	11.05%
SF107	-8.14%	9.72%	SF257	-13.06%	12.72%	SF407	-9.17%	10.29%	SF557	-8.87%	9.77%	SF707	-10.39%	11.33%
SF108	-7.81%	8.23%	SF258	-14.32%	12.72%	SF408	-9.17%	11.11%	SF558	-8.87%	8.95%	SF708	-10.39%	10.55%
SF109	-6.72%	7.90%	SF259	-13.52%	13.06%	SF409	-9.17%	10.67%	SF559	-8.80%	10.10%	SF709	-10.29%	10.65%
SF110	-5.16%	5.46%	SF260	-14.53%	13.17%	SF410	-9.17%	10.97%	SF560	-8.73%	9.61%	SF710	-10.29%	11.91%
SF111	-4.69%	4.75%	SF261	-13.96%	13.28%	SF411	-9.00%	10.02%	SF561	-8.73%	10.55%	SF711	-10.19%	10.39%
SF112	-4.58%	6.48%	SF262	-14.30%	13.28%	SF412	-8.84%	8.98%	SF562	-8.73%	9.47%	SF712	-10.19%	11.21%
SF113	-4.44%	5.94%	SF263	-13.69%	13.33%	SF413	-8.50%	10.24%	SF563	-8.65%	10.15%	SF713	-10.09%	11.71%
SF114	-4.33%	4.85%	SF264	-14.41%	13.39%	SF414	-7.95%	9.89%	SF564	-8.65%	10.25%	SF714	-10.09%	10.29%
SF115	-3.73%	4.93%	SF265	-14.76%	13.44%	SF415	-4.57%	5.81%	SF565	-8.65%	10.33%	SF715	-9.89%	11.03%
SF116	-9.49%	8.27%	SF266	-15.36%	13.56%	SF416	-7.73%	9.17%	SF566	-8.65%	10.21%	SF716	-9.79%	11.73%
SF117	-9.65%	9.03%	SF267	-15.35%	13.61%	SF417	-7.50%	8.58%	SF567	-8.65%	10.31%	SF717	-9.70%	10.80%
SF118	-9.66%	9.12%	SF268	-14.46%	14.00%	SF418	-4.27%	6.19%	SF568	-8.50%	9.02%	SF718	-9.70%	10.28%
SF119	-11.20%	9.78%	SF269	-15.17%	14.11%	SF419	-7.34%	7.52%	SF569	-8.36%	9.60%	SF719	-9.70%	9.86%



区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF120	-12.01%	10.05%	SF270	-14.11%	14.11%	SF420	-7.34%	7.66%	SF570	-8.28%	8.30%	SF720	-9.70%	11.58%
SF121	-12.39%	10.45%	SF271	-4.80%	5.54%	SF421	-3.97%	4.05%	SF571	-8.21%	8.33%	SF721	-9.60%	11.56%
SF122	-12.89%	11.61%	SF272	-16.58%	15.22%	SF422	-7.23%	8.71%	SF572	-8.06%	9.38%	SF722	-9.30%	10.52%
SF123	-13.42%	11.78%	SF273	-15.38%	15.28%	SF423	-5.38%	6.76%	SF573	-7.84%	9.12%	SF723	-9.20%	10.20%
SF124	-14.02%	12.14%	SF274	-17.38%	15.72%	SF424	-6.73%	7.93%	SF574	-7.76%	8.28%	SF724	-8.90%	9.16%
SF125	-13.60%	12.18%	SF275	-16.76%	15.78%	SF425	-6.56%	7.68%	SF575	-7.69%	9.37%	SF725	-8.80%	9.50%
SF126	-13.47%	12.27%	SF276	-16.61%	15.83%	SF426	-6.45%	6.85%	SF576	-7.69%	8.23%	SF726	-8.80%	10.00%
SF127	-13.17%	12.45%	SF277	-15.99%	15.89%	SF427	-2.79%	3.07%	SF577	-7.69%	8.25%	SF727	-8.60%	8.78%
SF128	-14.21%	12.49%	SF278	-16.48%	15.94%	SF428	-2.49%	3.59%	SF578	-7.61%	8.03%	SF728	-8.60%	9.34%
SF129	-12.80%	12.54%	SF279	-16.38%	16.00%	SF429	-6.06%	7.96%	SF579	-7.54%	7.84%	SF729	-6.41%	6.47%
SF130	-13.58%	12.58%	SF280	-17.58%	16.06%	SF430	-2.35%	3.65%	SF580	-7.54%	8.18%	---	---	---
SF131	-14.23%	12.63%	SF281	-17.35%	16.11%	SF431	-6.00%	6.96%	SF581	-7.47%	8.93%	---	---	---
SF132	-13.56%	12.76%	SF282	-18.07%	16.17%	SF432	-5.95%	6.63%	SF582	-7.32%	7.52%	---	---	---
SF133	-14.57%	12.81%	SF283	-17.46%	16.22%	SF433	-5.95%	6.91%	SF583	-6.95%	8.45%	---	---	---
SF134	-14.53%	13.47%	SF284	-16.66%	16.22%	SF434	-3.97%	5.05%	SF584	-6.95%	8.51%	---	---	---
SF135	-15.55%	13.61%	SF285	-17.34%	16.28%	SF435	-5.73%	7.25%	SF585	-6.95%	8.93%	---	---	---
SF136	-1.12%	13.69%	SF286	-16.32%	16.28%	SF436	-5.73%	5.75%	SF586	-6.73%	6.97%	---	---	---
SF137	-13.96%	13.92%	SF287	-16.95%	16.33%	SF437	-3.75%	5.71%	SF587	-6.65%	7.37%	---	---	---
SF138	-14.97%	14.01%	SF288	-18.01%	16.33%	SF438	-2.94%	4.20%	SF588	-6.50%	7.80%	---	---	---
SF139	-14.91%	14.41%	SF289	-17.27%	16.33%	SF439	-2.42%	3.28%	SF589	-6.43%	7.87%	---	---	---
SF140	-15.89%	14.49%	SF290	-17.57%	16.39%	SF440	-2.27%	2.31%	SF590	-5.76%	6.78%	---	---	---
SF141	-14.85%	14.81%	SF291	-17.66%	16.44%	SF441	-5.73%	5.89%	SF591	-5.61%	6.95%	---	---	---
SF142	-9.20%	10.26%	SF292	-17.20%	16.50%	SF442	-5.66%	7.26%	SF592	-5.47%	5.73%	---	---	---
SF143	-16.06%	15.38%	SF293	-16.50%	16.50%	SF443	-5.56%	7.18%	SF593	-5.32%	5.68%	---	---	---

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF144	-16.34%	15.56%	SF294	-16.88%	16.50%	SF444	-5.86%	6.28%	SF594	-5.32%	5.86%	---	---	---
SF145	-15.95%	15.65%	SF295	-16.78%	16.78%	SF445	-4.88%	4.40%	SF595	-5.17%	5.65%	---	---	---
SF146	-17.23%	15.65%	SF296	-17.27%	16.83%	SF446	-6.13%	4.77%	SF596	-4.95%	5.29%	---	---	---
SF147	-15.89%	15.87%	SF297	-17.89%	16.89%	SF447	-6.65%	4.91%	SF597	-4.73%	5.63%	---	---	---
SF148	-17.36%	15.92%	SF298	-18.68%	16.94%	SF448	-6.31%	4.99%	SF598	-4.58%	4.78%	---	---	---
SF149	-10.25%	10.75%	SF299	-18.40%	17.00%	SF449	-5.96%	7.60%	SF599	-4.50%	4.92%	---	---	---
SF150	-16.55%	16.09%	SF300	-17.28%	17.06%	SF450	-5.48%	5.14%	SF600	-4.36%	5.40%	---	---	---

表 7-3 商服用地区片区域因素修正系数说明

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、大型宾馆区范围内，人流畅通旺	距商服中心较近、离集贸市场、宾馆区较近，人流较畅通旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区距商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站近，公交便捷度高，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较近，公交便捷度较高，交通较方便	道路通达度一般，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站距离一般，公交便捷度一般，交通一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较远，公交便捷度较差，交通较差	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站远，公交便捷度差交通不方便
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
城镇规划	规划为重点发展的商业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为商业区，有为商业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对商业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划商业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善

(2) 容积率与楼层修正

① 容积率修正

表 7-4 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3660	1.3087	1.2584	1.2139	1.1741	1.1382	1.1056	1.0759	1.0486
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0234	1.0000	0.9879	0.9765	0.9657	0.9554	0.9457	0.9365	0.9277
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9193	0.9113	0.9036	0.8962	0.8891	0.8823	0.8758	0.8694	0.8633

容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8574	0.8517	0.8462	0.8409	0.8357	0.8307	0.8258	0.8211	0.8165
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	7	8
修正系数	0.8120	0.8077	0.8034	0.7993	0.7953	0.7765	0.7598	0.7041	0.6783
容积率	9	10	12	14	16	18	20	——	——
修正系数	0.6563	0.6372	0.6055	0.5799	0.5586	0.5405	0.5248	——	——

注：①本表适用于待开发项目采用平均楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率（r）满足  $1 \leq r < 2$  时，可按公式：修正系数 =  $(2/\text{容积率})^{0.45}$ ，计算容积率修正系数；当宗地容积率（r）满足  $2 < r \leq 6$  时，可按公式：修正系数 =  $(2/\text{容积率})^{0.25}$ ，计算容积率修正系数；当容积率 r 大于 6 时，可按公式：修正系数 =  $(2/\text{容积率})^{0.28}$ ，计算容积率修正系数；③待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所分摊的建筑面积。此时商服用地总地价 = 商服用地楼面单价 × 商服用地（所分摊的）建筑面积；④待估价宗地为商住用地等情况时，若商服用地分摊的建筑面积占比（≤15%）较小且其主导使用性质为商业设施用地（B1）或分摊商服用地为批发零售用地时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积占比（>15%）较大时（不含批发零售类商服用地），容积率修正系数应按综合容积率选用。

### ② 楼层修正系数

表 7-5 商服用地平均楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.3776	0.6469	0.5466	0.4289	0.3402

注：①本表适用于已建成项目采用平均楼面地价测算宗地价格；②修正后得到的结果是第 n 层的平均楼面地价。

### ③ 超高层建筑修正

表 7-6 商服用地超高层建筑修正系数表

建筑高度（米）	(100,150]	(150,200]	(200,250]	(250,300]	(300,350]
修正系数	0.97	0.95	0.93	0.91	0.87
建筑高度（米）	(350,400]	(400,450]	(450,500]	大于 500	/
修正系数	0.8	0.72	0.65	0.6	/

注：建筑高度 > 100m 时，增加超高层高度修正。

### (3) 使用年期修正

使用按照土地还原利率为 7.38%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- $K_y$  —— 使用年期修正系数
- $ml$  —— 实际出让年期
- $m$  —— 土地使用权法定最高出让年限

表 7-7 商服用地使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0730	0.1409	0.2042	0.2631	0.3180	0.3691	0.4167	0.4610	0.5023	0.5407
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5765	0.6098	0.6409	0.6698	0.6967	0.7218	0.7451	0.7669	0.7871	0.8060
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8235	0.8399	0.8551	0.8693	0.8825	0.8948	0.9063	0.9169	0.9269	0.9361
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9448	0.9528	0.9603	0.9672	0.9737	0.9797	0.9854	0.9906	0.9955	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^n)]$  直接计算；②表中为商服用地土地还原利率取 7.38% 条件下的年期修正系数。

(4) 个别因素修正

① 临路条件修正

表 7-8 临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	生活型次干道	交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.20~1.25	1.15~1.20	1.10~1.15	1.05~1.10	0.98~1.02	0.88~0.93	0.85~0.90	0.80~0.85

② 临街类型修正

表 7-9 临街类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1.00	1.05~1.10	1.1~1.15

注：临街类型修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

③ 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 ( $K_g$ ) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 7-10 商服用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.03	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地地势	地势平坦	地势较平坦, 坡度<2%, 对建筑无影响	地势较平坦, 坡度<5%, 对建筑影响较小	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响	地势很不平坦, 需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
距离铁路或高架路、桥	大于等于50米, 基本不受影响	小于50米, 基本受影响较小	小于30米, 受影响一般	小于15米, 受影响较大	10米以内, 严重影响
修正系数	——	-0.01	-0.02	-0.05	-0.1

### (5) 土地开发程度修正

中山市商服用地基准地价为“六通一平”(宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气, 宗地红线内场地平整)土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时, 若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时, 应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 7-11 土地开发程度修正值表

单位: 元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注: ①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用, 应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值; ②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平; ③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值, 运用平均楼面地价时, 应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

### 3 商业路线价修正体系

中山市商业路线价修正体系包括: 楼层修正、使用年期修正、期日修正、临街深度修正、临街宽度修正、宽深比修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

#### (1) 计算公式

$$P_{宗} = P_{路} \times K_{Lx} \times K_y \times K_q \times K_s \times K_k \times [K_w] \times K_j \times K_g \pm D$$

式中:

- $P_{宗}$  —— 待估宗地地价
- $P_{路}$  —— 待估宗地所在路段的路线价
- $K_{Lx}$  —— 楼层修正系数
- $K_y$  —— 使用年期修正系数
- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_s$  —— 临街深度修正系数
- $K_k$  —— 临街宽度修正系数

- $K_w$  —— 宽深比修正系数（此项为大型商场、大型商服综合体等项目用地时加选）
- $K_j$  —— 临街类型修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数
- $D$  —— 土地开发程度修正值

## （2）修正体系

商业路线价对应的修正体系中，使用年期修正、期日修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等，与商服用地基准地价修正体系相同。商业路线价特有的修正体系部分如下：

### ① 楼层修正系数

表 7-12 商业路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1.0000	0.2721	0.2299	0.1804	0.1431

注：本表适用于已建成项目采用商业路线价首层楼面地价测算宗地价格。

### ② 临街深度修正

表 7-13 临街深度修正系数表

临街深度（米）	$s \leq 3$	$3 < s \leq 5$	$5 < s \leq 7$	$7 < s \leq 10$
修正系数 ( $K_s$ )	1.42	1.20	1.10	1.00
临街深度（米）	$10 < s \leq 13$	$13 < s \leq 16$	$16 < s \leq 20$	$20 < s \leq 30$
修正系数 ( $K_s$ )	0.95	0.90	0.85	0.80

注：待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 30 米的宗地，执行所在路段的商业路线价标准；临街深度大于 30 米的宗地，执行所在区域级别基准地价标准。

### ③ 临街宽度修正

表 7-14 临街宽度修正系数表

临街宽度（米）	$k < 2$	$2 \leq k < 4$	$4 \leq k < 6$	$6 \leq k < 9$	$9 \leq k < 12$	$k \geq 12$
修正系数 ( $K_k$ )	0.92	0.95	1.00	1.08	1.15	1.18

### ④ 宽深比修正

表 7-15 宽深比修正系数表

宽深比	$w \leq 0.2$	$0.2 \leq w < 0.4$	$0.4 \leq w < 0.6$
修正系数 ( $K_w$ )	0.88	0.94	1.00
宽深比	$0.6 \leq w < 0.8$	$0.8 \leq w \leq 1.0$	$w > 1.0$
修正系数 ( $K_w$ )	1.05	1.10	1.15

## （二）住宅用地基准地价修正体系

中山市住宅用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、楼层修正、楼层分配系数修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

### 1 计算公式

$$P_{\text{开}} = P_{\text{楼}} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times [K_{lf}] \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_g \times K_t \pm D$$

式中：

$P_{\text{开}}$	——	待估宗地平均楼面地价
$P_{\text{楼}}$	——	待估宗地所在区片的平均楼面地价
$K_i$	——	第 $i$ 个区域因素修正系数
$K_{lf}$	——	楼层分配系数，为可选项
$K_v$	——	容积率修正系数
$K_y$	——	使用年期修正系数
$K_q$	——	期日修正系数
$K_l$	——	临路条件修正系数
$K_g$	——	其他个别因素修正系数
$D$	——	土地开发程度修正值
$K_t$	——	用地类型修正

### 2 修正体系

#### （1）区域因素修正

住宅用地各区片区区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数值。住宅用地各区域因素修正幅度与不同因素的指标权重值分别见表 7-1、表 7-16。按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次住宅用地区片区区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度 $\div 2$ 、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度 $\div 2$ 、劣的修正幅度为下调幅度。



表 7-16 住宅用地区片修正系数幅度

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ001	-6.01%	5.13%	ZZ141	-5.98%	6.25%	ZZ281	-12.69%	13.30%	ZZ421	-17.06%	16.11%	ZZ561	-8.79%	9.50%
ZZ002	-7.49%	7.25%	ZZ142	-5.35%	6.32%	ZZ282	-12.69%	13.24%	ZZ422	-16.71%	16.45%	ZZ562	-8.79%	9.78%
ZZ003	-7.77%	7.43%	ZZ143	-4.75%	5.04%	ZZ283	-12.69%	13.26%	ZZ423	-2.02%	6.85%	ZZ563	-8.65%	9.64%
ZZ004	-11.47%	11.27%	ZZ144	-4.35%	4.80%	ZZ284	-12.59%	12.67%	ZZ424	-17.40%	16.59%	ZZ564	-8.44%	9.21%
ZZ005	-12.43%	11.83%	ZZ145	-4.25%	4.35%	ZZ285	-12.44%	12.49%	ZZ425	-17.18%	16.66%	ZZ565	-8.24%	8.67%
ZZ006	-11.99%	11.86%	ZZ146	-4.01%	4.29%	ZZ286	-12.44%	13.37%	ZZ426	-17.62%	16.79%	ZZ566	-8.24%	9.08%
ZZ007	-13.42%	13.06%	ZZ147	-3.08%	3.29%	ZZ287	-12.44%	13.25%	ZZ427	-17.24%	16.93%	ZZ567	-8.17%	8.94%
ZZ008	-14.65%	14.57%	ZZ148	-2.62%	3.54%	ZZ288	-12.44%	12.87%	ZZ428	-17.13%	17.00%	ZZ568	-8.17%	8.25%
ZZ009	-16.47%	15.67%	ZZ149	-2.52%	3.11%	ZZ289	-12.34%	12.50%	ZZ429	-17.02%	17.00%	ZZ569	-3.49%	3.12%
ZZ010	-16.62%	15.75%	ZZ150	-1.69%	1.71%	ZZ290	-12.34%	12.99%	ZZ430	-17.31%	17.14%	ZZ570	-7.69%	8.49%
ZZ011	-16.57%	16.36%	ZZ151	-11.49%	10.86%	ZZ291	-12.30%	12.50%	ZZ431	-17.39%	17.34%	ZZ571	-7.62%	7.84%
ZZ012	-16.47%	16.39%	ZZ152	-11.78%	11.34%	ZZ292	-12.30%	12.95%	ZZ432	-17.88%	17.41%	ZZ572	-7.55%	7.70%
ZZ013	-17.46%	17.21%	ZZ153	-11.65%	11.34%	ZZ293	-12.15%	12.16%	ZZ433	-18.09%	17.55%	ZZ573	-7.55%	8.03%
ZZ014	-17.99%	17.59%	ZZ154	-11.88%	11.77%	ZZ294	-12.15%	12.25%	ZZ434	-17.72%	17.55%	ZZ574	-7.48%	7.71%
ZZ015	-19.31%	18.74%	ZZ155	-12.49%	11.93%	ZZ295	-12.10%	12.81%	ZZ435	-18.25%	17.55%	ZZ575	-7.48%	8.32%
ZZ016	-20.14%	19.64%	ZZ156	-12.57%	11.93%	ZZ296	-12.10%	12.71%	ZZ436	-18.15%	17.96%	ZZ576	-7.34%	8.26%
ZZ017	-19.91%	19.74%	ZZ157	-12.34%	11.97%	ZZ297	-12.05%	12.57%	ZZ437	-14.56%	14.81%	ZZ577	-6.93%	7.62%
ZZ018	-18.03%	17.94%	ZZ158	-12.41%	12.37%	ZZ298	-12.05%	12.58%	ZZ438	-14.29%	14.83%	ZZ578	-6.86%	6.92%
ZZ019	-18.65%	18.05%	ZZ159	-13.17%	12.65%	ZZ299	-12.05%	12.46%	ZZ439	-14.29%	14.88%	ZZ579	-1.25%	7.85%
ZZ020	-19.53%	18.92%	ZZ160	-12.90%	12.89%	ZZ300	-11.90%	12.27%	ZZ440	-14.29%	15.00%	ZZ580	-6.73%	7.36%
ZZ021	-19.93%	19.15%	ZZ161	-13.42%	13.09%	ZZ301	-11.81%	12.32%	ZZ441	-14.08%	14.85%	ZZ581	-6.73%	6.75%
ZZ022	-20.08%	19.92%	ZZ162	-13.74%	13.17%	ZZ302	-11.76%	12.63%	ZZ442	-14.01%	14.04%	ZZ582	-6.31%	7.04%
ZZ023	-20.05%	19.94%	ZZ163	-14.18%	13.37%	ZZ303	-11.71%	12.64%	ZZ443	-13.94%	14.44%	ZZ583	-6.25%	6.80%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ024	-19.33%	19.02%	ZZ164	-13.71%	13.57%	ZZ304	-11.71%	12.21%	ZZ444	-13.87%	14.85%	ZZ584	-6.11%	7.11%
ZZ025	-19.22%	19.02%	ZZ165	-14.70%	13.77%	ZZ305	-11.61%	11.96%	ZZ445	-13.74%	13.75%	ZZ585	-5.97%	6.23%
ZZ026	-19.81%	19.07%	ZZ166	-14.28%	14.00%	ZZ306	-11.56%	11.82%	ZZ446	-13.67%	14.50%	ZZ586	-5.28%	5.32%
ZZ027	-17.64%	17.95%	ZZ167	-14.93%	14.00%	ZZ307	-11.47%	11.97%	ZZ447	-13.67%	13.75%	ZZ587	-5.15%	5.62%
ZZ028	-16.77%	17.74%	ZZ168	-14.86%	14.20%	ZZ308	-11.42%	11.46%	ZZ448	-13.60%	14.37%	ZZ588	-4.60%	5.49%
ZZ029	-16.31%	16.83%	ZZ169	-15.02%	14.44%	ZZ309	-11.42%	12.22%	ZZ449	-13.53%	14.45%	ZZ589	-3.12%	2.35%
ZZ030	-16.03%	16.87%	ZZ170	-14.74%	14.48%	ZZ310	-11.17%	11.38%	ZZ450	-13.53%	13.81%	ZZ590	-1.84%	1.55%
ZZ031	-15.75%	16.47%	ZZ171	-14.76%	14.48%	ZZ311	-11.12%	11.45%	ZZ451	-13.46%	14.28%	ZZ591	-3.66%	3.45%
ZZ032	-15.54%	16.15%	ZZ172	-15.04%	14.80%	ZZ312	-10.88%	11.07%	ZZ452	-13.46%	13.68%	ZZ592	-7.76%	7.25%
ZZ033	-14.95%	15.34%	ZZ173	-15.68%	14.96%	ZZ313	-10.83%	10.84%	ZZ453	-13.32%	13.89%	ZZ593	-8.41%	7.62%
ZZ034	-14.93%	15.74%	ZZ174	-15.48%	16.31%	ZZ314	-10.83%	11.11%	ZZ454	-13.32%	14.27%	ZZ594	-8.70%	8.34%
ZZ035	-14.83%	15.66%	ZZ175	-15.40%	16.20%	ZZ315	-10.78%	11.21%	ZZ455	-13.32%	13.36%	ZZ595	-9.61%	9.07%
ZZ036	-13.80%	13.93%	ZZ176	-15.08%	15.61%	ZZ316	-10.68%	10.91%	ZZ456	-13.32%	13.73%	ZZ596	-10.71%	9.79%
ZZ037	-13.75%	14.64%	ZZ177	-14.53%	15.07%	ZZ317	-10.64%	10.71%	ZZ457	-13.26%	14.03%	ZZ597	-11.36%	10.43%
ZZ038	-13.34%	14.09%	ZZ178	-14.33%	15.24%	ZZ318	-10.54%	11.50%	ZZ458	-13.26%	13.68%	ZZ598	-10.62%	10.43%
ZZ039	-12.16%	13.02%	ZZ179	-14.33%	14.54%	ZZ319	-10.49%	11.21%	ZZ459	-13.12%	14.04%	ZZ599	-11.41%	10.61%
ZZ040	-11.60%	12.17%	ZZ180	-14.29%	14.76%	ZZ320	-10.44%	11.27%	ZZ460	-13.12%	13.78%	ZZ600	-11.61%	10.61%
ZZ041	-11.11%	11.87%	ZZ181	-14.17%	14.98%	ZZ321	-10.44%	11.41%	ZZ461	-13.12%	13.82%	ZZ601	-11.24%	10.88%
ZZ042	-10.45%	10.75%	ZZ182	-13.53%	13.82%	ZZ322	-10.29%	10.89%	ZZ462	-13.05%	13.41%	ZZ602	-13.11%	12.78%
ZZ043	-10.45%	10.56%	ZZ183	-13.49%	13.92%	ZZ323	-10.20%	10.80%	ZZ463	-13.05%	13.50%	ZZ603	-13.90%	13.41%
ZZ044	-9.58%	10.02%	ZZ184	-13.41%	13.54%	ZZ324	-10.20%	11.10%	ZZ464	-12.84%	13.22%	ZZ604	-13.44%	13.41%
ZZ045	-9.55%	9.59%	ZZ185	-13.41%	14.22%	ZZ325	-10.15%	10.25%	ZZ465	-12.84%	13.37%	ZZ605	-13.77%	13.60%
ZZ046	-9.45%	9.72%	ZZ186	-13.29%	13.60%	ZZ326	-10.10%	11.00%	ZZ466	-12.71%	13.07%	ZZ606	-14.87%	14.14%
ZZ047	-4.99%	5.21%	ZZ187	-13.25%	14.18%	ZZ327	-10.10%	10.86%	ZZ467	-2.15%	6.78%	ZZ607	-14.76%	14.23%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ048	-4.66%	5.07%	ZZ188	-13.01%	13.04%	ZZ328	-10.00%	10.52%	ZZ468	-12.64%	13.58%	ZZ608	-14.97%	14.68%
ZZ049	-10.86%	10.21%	ZZ189	-12.73%	13.32%	ZZ329	-9.95%	10.86%	ZZ469	-12.64%	13.11%	ZZ609	-15.62%	14.68%
ZZ050	-11.73%	10.88%	ZZ190	-12.65%	13.12%	ZZ330	-9.85%	10.16%	ZZ470	-12.57%	13.02%	ZZ610	-15.86%	14.95%
ZZ051	-11.40%	10.91%	ZZ191	-12.49%	12.90%	ZZ331	-9.81%	10.16%	ZZ471	-12.57%	13.54%	ZZ611	-15.65%	15.14%
ZZ052	-11.67%	10.94%	ZZ192	-12.41%	13.36%	ZZ332	-9.81%	10.64%	ZZ472	-12.57%	12.59%	ZZ612	-15.69%	15.32%
ZZ053	-12.48%	12.08%	ZZ193	-12.37%	13.25%	ZZ333	-9.81%	10.06%	ZZ473	-12.57%	13.53%	ZZ613	-16.03%	15.77%
ZZ054	-14.78%	13.78%	ZZ194	-12.33%	12.79%	ZZ334	-9.71%	9.77%	ZZ474	-12.57%	12.99%	ZZ614	-16.34%	15.77%
ZZ055	-14.01%	13.78%	ZZ195	-12.26%	12.98%	ZZ335	-9.71%	9.72%	ZZ475	-12.50%	13.26%	ZZ615	-11.98%	12.94%
ZZ056	-14.64%	13.88%	ZZ196	-11.98%	12.21%	ZZ336	-9.66%	10.12%	ZZ476	-12.36%	13.13%	ZZ616	-11.98%	12.50%
ZZ057	-15.02%	14.94%	ZZ197	-11.94%	12.85%	ZZ337	-9.61%	10.44%	ZZ477	-12.36%	12.84%	ZZ617	-11.71%	11.79%
ZZ058	-16.26%	15.31%	ZZ198	-11.66%	12.01%	ZZ338	-9.56%	9.87%	ZZ478	-12.36%	13.18%	ZZ618	-11.71%	12.25%
ZZ059	-15.92%	15.51%	ZZ199	-11.66%	11.69%	ZZ339	-9.51%	9.54%	ZZ479	-12.29%	13.26%	ZZ619	-11.71%	12.19%
ZZ060	-15.95%	15.71%	ZZ200	-11.54%	12.39%	ZZ340	-6.85%	2.52%	ZZ480	-12.29%	13.06%	ZZ620	-11.25%	11.60%
ZZ061	-16.29%	15.91%	ZZ201	-11.38%	11.81%	ZZ341	-3.21%	5.85%	ZZ481	-12.29%	13.13%	ZZ621	-11.16%	11.79%
ZZ062	-16.36%	16.11%	ZZ202	-11.18%	11.76%	ZZ342	-9.42%	9.57%	ZZ482	-12.22%	12.69%	ZZ622	-11.16%	12.15%
ZZ063	-17.15%	16.54%	ZZ203	-11.02%	11.88%	ZZ343	-9.42%	9.96%	ZZ483	-12.02%	12.69%	ZZ623	-11.16%	11.48%
ZZ064	-17.38%	16.57%	ZZ204	-10.82%	10.95%	ZZ344	-9.32%	9.55%	ZZ484	-12.02%	12.75%	ZZ624	-11.07%	12.04%
ZZ065	-17.58%	16.64%	ZZ205	-10.70%	11.03%	ZZ345	-3.05%	2.22%	ZZ485	-11.88%	12.16%	ZZ625	-11.07%	11.32%
ZZ066	-17.53%	16.84%	ZZ206	-10.50%	11.15%	ZZ346	-9.03%	9.39%	ZZ486	-11.88%	12.54%	ZZ626	-10.80%	11.04%
ZZ067	-17.15%	17.07%	ZZ207	-10.50%	11.25%	ZZ347	-9.03%	10.02%	ZZ487	-11.81%	12.71%	ZZ627	-10.80%	10.81%
ZZ068	-17.61%	17.17%	ZZ208	-10.46%	11.00%	ZZ348	-9.03%	9.75%	ZZ488	-11.81%	12.42%	ZZ628	-10.80%	11.03%
ZZ069	-18.26%	17.41%	ZZ209	-2.26%	2.33%	ZZ349	-8.98%	9.03%	ZZ489	-11.81%	12.04%	ZZ629	-10.71%	11.09%
ZZ070	-18.12%	17.74%	ZZ210	-10.14%	10.55%	ZZ350	-8.88%	9.48%	ZZ490	-11.74%	12.74%	ZZ630	-10.53%	11.06%
ZZ071	-18.56%	17.87%	ZZ211	-9.99%	10.07%	ZZ351	-8.83%	9.72%	ZZ491	-11.74%	12.60%	ZZ631	-10.44%	10.66%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ072	-18.86%	18.14%	ZZ212	-9.75%	10.43%	ZZ352	-8.83%	9.53%	ZZ492	-11.61%	12.29%	ZZ632	-10.26%	10.88%
ZZ073	-19.00%	18.30%	ZZ213	-9.71%	10.05%	ZZ353	-8.78%	9.11%	ZZ493	-11.61%	12.43%	ZZ633	-10.26%	10.40%
ZZ074	-19.05%	18.50%	ZZ214	-9.47%	9.80%	ZZ354	-8.78%	8.87%	ZZ494	-11.61%	11.75%	ZZ634	-10.26%	10.44%
ZZ075	-19.01%	18.60%	ZZ215	-9.47%	9.68%	ZZ355	-4.85%	3.45%	ZZ495	-11.54%	11.89%	ZZ635	-10.17%	10.56%
ZZ076	-19.66%	18.70%	ZZ216	-9.35%	9.80%	ZZ356	-8.73%	9.41%	ZZ496	-11.54%	12.52%	ZZ636	-10.08%	10.42%
ZZ077	-19.55%	18.74%	ZZ217	-9.31%	9.32%	ZZ357	-8.73%	9.35%	ZZ497	-11.54%	11.83%	ZZ637	-9.99%	10.39%
ZZ078	-18.94%	18.77%	ZZ218	-9.23%	9.49%	ZZ358	-8.68%	9.00%	ZZ498	-11.47%	11.60%	ZZ638	-9.90%	10.27%
ZZ079	-17.03%	16.04%	ZZ219	-8.95%	9.25%	ZZ359	-8.63%	9.04%	ZZ499	-11.47%	11.50%	ZZ639	-9.90%	10.86%
ZZ080	-16.29%	16.14%	ZZ220	-8.79%	8.88%	ZZ360	-8.59%	8.77%	ZZ500	-11.40%	11.68%	ZZ640	-9.81%	10.37%
ZZ081	-16.72%	16.24%	ZZ221	-8.75%	9.24%	ZZ361	-8.54%	9.45%	ZZ501	-11.33%	11.66%	ZZ641	-9.62%	9.87%
ZZ082	-17.02%	16.34%	ZZ222	-8.19%	8.53%	ZZ362	-8.49%	8.59%	ZZ502	-11.33%	12.19%	ZZ642	-9.44%	9.46%
ZZ083	-16.76%	16.64%	ZZ223	-8.19%	8.73%	ZZ363	-8.44%	9.17%	ZZ503	-11.19%	11.59%	ZZ643	-9.44%	9.50%
ZZ084	-17.66%	16.97%	ZZ224	-7.95%	8.24%	ZZ364	-8.39%	8.56%	ZZ504	-11.19%	11.78%	ZZ644	-9.35%	9.68%
ZZ085	-17.22%	17.17%	ZZ225	-7.00%	7.51%	ZZ365	-8.29%	9.05%	ZZ505	-11.12%	11.28%	ZZ645	-9.35%	10.11%
ZZ086	-17.70%	17.24%	ZZ226	-6.96%	7.39%	ZZ366	-8.20%	9.09%	ZZ506	-11.06%	11.46%	ZZ646	-9.35%	9.48%
ZZ087	-17.44%	17.30%	ZZ227	-6.80%	6.82%	ZZ367	-8.15%	8.92%	ZZ507	-11.06%	11.86%	ZZ647	-9.26%	10.10%
ZZ088	-18.07%	17.30%	ZZ228	-6.64%	6.78%	ZZ368	-8.15%	9.07%	ZZ508	-11.06%	11.48%	ZZ648	-9.17%	10.09%
ZZ089	-18.22%	17.37%	ZZ229	-6.44%	6.97%	ZZ369	-8.15%	8.48%	ZZ509	-11.06%	11.11%	ZZ649	-8.90%	9.75%
ZZ090	-17.82%	17.47%	ZZ230	-6.32%	6.75%	ZZ370	-8.10%	8.44%	ZZ510	-10.99%	11.21%	ZZ650	-8.90%	9.71%
ZZ091	-18.43%	17.57%	ZZ231	-5.64%	6.00%	ZZ371	-8.05%	8.24%	ZZ511	-10.99%	11.59%	ZZ651	-8.81%	9.46%
ZZ092	-18.02%	17.70%	ZZ232	-6.87%	6.65%	ZZ372	-8.00%	8.64%	ZZ512	-10.92%	11.31%	ZZ652	-8.81%	9.70%
ZZ093	-18.26%	17.87%	ZZ233	-7.24%	7.19%	ZZ373	-8.00%	8.41%	ZZ513	-10.92%	11.37%	ZZ653	-8.72%	9.35%
ZZ094	-18.21%	18.00%	ZZ234	-11.31%	10.31%	ZZ374	-7.90%	8.20%	ZZ514	-10.78%	11.24%	ZZ654	-8.72%	9.41%
ZZ095	-18.91%	18.10%	ZZ235	-11.57%	11.14%	ZZ375	-7.81%	8.00%	ZZ515	-10.78%	11.72%	ZZ655	-8.63%	9.03%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ096	-18.45%	18.10%	ZZ236	-11.41%	11.29%	ZZ376	-7.76%	8.10%	ZZ516	-8.98%	2.12%	ZZ656	-8.45%	8.93%
ZZ097	-18.62%	18.27%	ZZ237	-12.57%	11.68%	ZZ377	-7.71%	8.21%	ZZ517	-10.71%	10.95%	ZZ657	-8.36%	8.38%
ZZ098	-18.76%	18.47%	ZZ238	-12.02%	11.82%	ZZ378	-7.66%	8.10%	ZZ518	-10.64%	10.77%	ZZ658	-8.18%	8.48%
ZZ099	-19.20%	18.50%	ZZ239	-12.68%	11.92%	ZZ379	-7.66%	8.01%	ZZ519	-10.64%	11.22%	ZZ659	-8.08%	8.86%
ZZ100	-19.28%	18.57%	ZZ240	-13.00%	12.12%	ZZ380	-7.66%	7.69%	ZZ520	-10.64%	11.37%	ZZ660	-8.08%	8.20%
ZZ101	-19.65%	18.67%	ZZ241	-13.63%	12.65%	ZZ381	-7.37%	7.68%	ZZ521	-10.58%	11.47%	ZZ661	-8.08%	8.90%
ZZ102	-19.01%	19.00%	ZZ242	-13.33%	12.80%	ZZ382	-7.37%	7.89%	ZZ522	-10.58%	11.43%	ZZ662	-7.99%	8.53%
ZZ103	-19.80%	19.03%	ZZ243	-14.03%	13.24%	ZZ383	-7.27%	7.58%	ZZ523	-10.51%	10.97%	ZZ663	-7.90%	8.25%
ZZ104	-19.73%	19.07%	ZZ244	-14.29%	13.82%	ZZ384	-7.17%	7.28%	ZZ524	-10.51%	11.22%	ZZ664	-7.81%	8.24%
ZZ105	-19.88%	19.30%	ZZ245	-13.91%	13.87%	ZZ385	-7.12%	7.31%	ZZ525	-10.44%	11.34%	ZZ665	-7.72%	7.90%
ZZ106	-20.14%	19.40%	ZZ246	-14.49%	14.07%	ZZ386	-7.07%	7.65%	ZZ526	-10.44%	10.47%	ZZ666	-7.63%	8.41%
ZZ107	-20.10%	19.43%	ZZ247	-14.28%	14.22%	ZZ387	-7.02%	7.09%	ZZ527	-10.37%	10.90%	ZZ667	-7.63%	8.11%
ZZ108	-19.50%	19.47%	ZZ248	-14.47%	14.26%	ZZ388	-6.93%	7.93%	ZZ528	-10.37%	11.33%	ZZ668	-7.54%	8.35%
ZZ109	-14.31%	15.31%	ZZ249	-14.81%	14.36%	ZZ389	-6.93%	7.93%	ZZ529	-10.37%	10.91%	ZZ669	-7.45%	7.50%
ZZ110	-14.11%	14.52%	ZZ250	-15.02%	14.65%	ZZ390	-6.88%	7.71%	ZZ530	-10.30%	10.85%	ZZ670	-7.45%	7.59%
ZZ111	-14.04%	14.19%	ZZ251	-15.58%	14.90%	ZZ391	-6.88%	7.78%	ZZ531	-10.30%	10.41%	ZZ671	-7.45%	7.95%
ZZ112	-13.84%	14.75%	ZZ252	-14.99%	14.90%	ZZ392	-6.73%	7.63%	ZZ532	-10.23%	10.44%	ZZ672	-7.36%	8.12%
ZZ113	-13.77%	14.07%	ZZ253	-16.02%	15.44%	ZZ393	-6.54%	7.40%	ZZ533	-10.23%	10.57%	ZZ673	-7.18%	8.03%
ZZ114	-13.74%	13.96%	ZZ254	-16.03%	15.53%	ZZ394	-6.49%	7.47%	ZZ534	-10.16%	10.23%	ZZ674	-7.09%	7.98%
ZZ115	-12.78%	12.95%	ZZ255	-16.42%	15.53%	ZZ395	-6.05%	6.17%	ZZ535	-10.16%	10.66%	ZZ675	-7.09%	7.37%
ZZ116	-12.48%	12.74%	ZZ256	-16.32%	15.53%	ZZ396	-6.85%	2.52%	ZZ536	-10.16%	10.79%	ZZ676	-7.09%	7.30%
ZZ117	-12.44%	12.96%	ZZ257	-2.65%	2.80%	ZZ397	-3.92%	3.09%	ZZ537	-10.09%	10.90%	ZZ677	-7.00%	7.75%
ZZ118	-12.28%	13.27%	ZZ258	-16.17%	15.73%	ZZ398	-11.49%	11.06%	ZZ538	-10.03%	10.84%	ZZ678	-6.91%	7.03%
ZZ119	-12.08%	12.20%	ZZ259	-15.88%	15.78%	ZZ399	-13.35%	12.92%	ZZ539	-10.03%	10.10%	ZZ679	-6.82%	7.58%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ120	-12.08%	12.89%	ZZ260	-16.30%	15.83%	ZZ400	-13.78%	13.54%	ZZ540	-10.03%	10.35%	ZZ680	-6.45%	7.43%
ZZ121	-11.88%	12.35%	ZZ261	-16.78%	15.92%	ZZ401	-14.66%	13.88%	ZZ541	-10.03%	10.42%	ZZ681	-6.45%	6.84%
ZZ122	-2.42%	3.07%	ZZ262	-16.63%	16.02%	ZZ402	-14.94%	13.95%	ZZ542	-9.96%	10.14%	ZZ682	-6.36%	7.28%
ZZ123	-11.08%	11.09%	ZZ263	-16.93%	16.12%	ZZ403	-16.62%	16.49%	ZZ543	-9.96%	10.27%	ZZ683	-6.18%	7.00%
ZZ124	-11.01%	11.40%	ZZ264	-17.22%	16.36%	ZZ404	-17.28%	16.77%	ZZ544	-9.89%	10.14%	ZZ684	-6.09%	6.89%
ZZ125	-10.54%	10.64%	ZZ265	-16.47%	16.41%	ZZ405	-17.72%	17.18%	ZZ545	-9.89%	10.82%	ZZ685	-6.00%	6.42%
ZZ126	-10.41%	10.78%	ZZ266	-16.60%	16.46%	ZZ406	-17.96%	17.52%	ZZ546	-9.75%	10.17%	ZZ686	-5.91%	6.18%
ZZ127	-9.98%	9.99%	ZZ267	-13.27%	14.12%	ZZ407	-18.33%	17.59%	ZZ547	-9.68%	10.53%	ZZ687	-5.46%	6.07%
ZZ128	-9.88%	10.28%	ZZ268	-13.27%	13.70%	ZZ408	-17.90%	17.66%	ZZ548	-9.61%	9.62%	ZZ688	-5.37%	6.18%
ZZ129	-8.65%	8.71%	ZZ269	-13.27%	13.67%	ZZ409	-18.87%	17.94%	ZZ549	-9.48%	9.99%	ZZ689	-5.19%	5.88%
ZZ130	-8.58%	9.39%	ZZ270	-13.27%	13.72%	ZZ410	-19.09%	18.14%	ZZ550	-9.48%	10.37%	---	---	---
ZZ131	-8.48%	8.76%	ZZ271	-13.22%	13.26%	ZZ411	-18.89%	18.21%	ZZ551	-9.41%	10.37%	---	---	---
ZZ132	-8.08%	8.48%	ZZ272	-13.17%	13.78%	ZZ412	-2.12%	6.55%	ZZ552	-9.34%	9.59%	---	---	---
ZZ133	-7.85%	8.52%	ZZ273	-13.12%	13.79%	ZZ413	-15.43%	15.28%	ZZ553	-9.27%	10.00%	---	---	---
ZZ134	-7.41%	8.11%	ZZ274	-12.98%	13.24%	ZZ414	-15.61%	15.28%	ZZ554	-9.27%	9.94%	---	---	---
ZZ135	-6.98%	7.51%	ZZ275	-12.98%	13.82%	ZZ415	-15.74%	15.35%	ZZ555	-9.13%	9.46%	---	---	---
ZZ136	-6.71%	7.29%	ZZ276	-12.88%	13.00%	ZZ416	-16.06%	15.42%	ZZ556	-9.13%	10.01%	---	---	---
ZZ137	-6.55%	7.02%	ZZ277	-12.78%	13.76%	ZZ417	-16.48%	15.62%	ZZ557	-9.06%	9.85%	---	---	---
ZZ138	-6.51%	7.22%	ZZ278	-12.73%	13.67%	ZZ418	-16.57%	15.69%	ZZ558	-9.06%	9.79%	---	---	---
ZZ139	-6.35%	6.42%	ZZ279	-12.73%	13.42%	ZZ419	-15.84%	15.76%	ZZ559	-8.99%	9.26%	---	---	---
ZZ140	-6.28%	6.72%	ZZ280	-12.69%	12.96%	ZZ420	-16.45%	15.97%	ZZ560	-8.93%	9.04%	---	---	---

表 7-17 住宅用地区片区域因素修正系数说明

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水，供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水，供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站近、公交线路多、对外交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较近，公交线路较多、对外交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站、城际轻轨站距离一般，公交配套一般，对外交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较远，公交配套较差、对外交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站、城际轻轨站远，无公交配套，交通不方便
环境条件	距离公园等绿地近，地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远，地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场、专业市场、大型宾馆区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场、专业市场、宾馆区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆距离一般，人流量一般	距商服中心较远，所在地区距商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
城镇规划	规划为重点发展的住宅区，规划中有交通主干道通过，与规划中的公园绿地、水系等公共设施距离较近	规划为住宅区，有为住宅区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对住宅的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划住宅布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到高善

## (2) 容积率（楼层）修正

表 7-18 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.6245	1.5197	1.4299	1.352	1.2836	1.2231	1.1691	1.1205	1.0765
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0366	1.0000	0.9831	0.9672	0.9523	0.9382	0.9249	0.9123	0.9003
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8889	0.8781	0.8677	0.8578	0.8483	0.8392	0.8305	0.8221	0.8141
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8063	0.7988	0.7916	0.7846	0.7778	0.7713	0.7650	0.7588	0.7529
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正系数	0.7471	0.7415	0.7361	0.7308	0.7256	0.7018	0.6808	0.6620	0.6450

注：本表适用于已建成项目采用平均楼面地价测算宗地价格。①当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当  $r_1 < r < r_2$ （即  $r_1$ 、 $r_2$  为修正系数表中  $r$  的相邻容积率）时， $x_1$ 、 $x_2$  为  $r_1$ 、 $r_2$  对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ ；待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积。

## (3) 楼层分配系数

楼层分配系数适用于已建成住宅项目计算某楼层的地价比例关系，某层或某几层地面地价的楼层分配系数的计算按照如下公式：

$$K_{lf} = \text{评估对象所在楼层分配系数平均值} / \text{所有楼层分配系数平均值}$$

表 7-19 无电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
修正系数	1.0000	1.0381	1.0562	1.0534	1.0546	1.0392	1.0352	1.0105	0.9110

注：①顶层分配系数下调 2%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2%。

表 7-20 装配电梯楼宇楼层分配系数

楼层	1层	2层	3层	4层	5层	6层
修正系数	0.9843	1.0000	1.0151	1.0296	1.0436	1.0570
楼层	7层	8层	9层	10层	11层	12层
修正系数	1.0698	1.0821	1.0937	1.1048	1.1154	1.1253
楼层	13层	14层	15层	16层	17层	18层
修正系数	1.1347	1.1435	1.1518	1.1594	1.1665	1.1731
楼层	19层	20层	21层	22层	23层	24层
修正系数	1.1790	1.1844	1.1892	1.1934	1.1971	1.2002
楼层	25层	≥26层				
修正系数	1.2027	1.2047				



注：①顶层分配系数下调 2%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）；②首层带独立使用的景观庭院，某楼层赠送较大面积的独立使用的平台花园、阁楼等情况，其分配系数上调 2%。

#### （4）使用年期修正

按照土地还原利率为 6.13%，住宅用地法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- $K_y$  —— 使用年期修正系数
- $ml$  —— 实际使用年期
- $m$  —— 土地使用权法定最高出让年限
- $r$  —— 土地还原利率

表 7-21 住宅用地使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0587	0.1140	0.1660	0.2151	0.2614	0.3049	0.3460	0.3847	0.4211	0.4555
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4878	0.5183	0.5471	0.5741	0.5997	0.6237	0.6463	0.6677	0.6878	0.7067
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7246	0.7414	0.7572	0.7722	0.7862	0.7995	0.8120	0.8238	0.8349	0.8453
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8552	0.8644	0.8732	0.8814	0.8892	0.8965	0.9034	0.9099	0.9160	0.9217
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9272	0.9323	0.9371	0.9417	0.9459	0.9500	0.9538	0.9574	0.9607	0.9639
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9669	0.9697	0.9724	0.9749	0.9773	0.9795	0.9816	0.9836	0.9854	0.9872
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9888	0.9904	0.9918	0.9932	0.9945	0.9958	0.9969	0.9980	0.9990	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$  直接计算；②表中为住宅用地还原利率取 6.13% 条件下的年期修正系数。

#### （5）个别因素修正

影响住宅用地宗地地价的个别因素较多，如容积率、临路条件、形状、面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向、使用年限等。经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的个别因素，并以此对样点地价进行整理、分析、剔除、标准化，分析个别因素对宗地地价的影响规律。根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个别因素修正系数表，说明某因素在一定条

件下的修正幅度及其描述与说明。

### ①临路条件修正

表 7-22 临路条件修正系数表

临路条件	临生活型道路	临步行街、商业街	临混合型道路	临交通型道路	临支路、小区道路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.15	1.1	1.05	1	1	0.9	0.85

### ②临湖（临江）条件修正

中山市评估范围内一线临湖（临江,如岐江等）住宅用途宗地，根据临湖（临江）景观、朝向等因素，其临湖（临江）宗地红线以内 30 米部分，在原级别基准地价基础上上调 15%~20%；临湖（临江）宗地红线 30 米外部分，在原级别基准地价基础上上调 7%~12%。

### ③其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ $K_g$ ）的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 7-23 住宅用地其他个别因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力较强	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力一般	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观环境因素	临市级、区级公园绿地；周围绿化程度高，空气洁净，环境优美	临市级、区级公园绿地≤500米；周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静	轻度噪声污染；临近水体水质无明显污染；污染情况轻微，对生活无影响	临近车流量大，有一定噪声污染；临近水体水质明显污染；对生活有较明显影响	附近有工厂排放有害气体；附近水源污染严重，气味难闻；临近铁路、高架桥等；对生活有严重影响
修正系数	0.06~0.10	0.02~0.06	0.00~0.02	-0.02~-0.05	-0.15

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
距离铁路 或高架路、 桥	大于等于50米, 基本不受影响	小于50米,基本 受影响较小	小于30米,受影 响一般	小于15米,受影 响较大大	10米以内,严重受 影响
修正系数	——	-0.01	-0.02	-0.05	-0.1

### (6) 土地开发程度修正

中山市住宅用地基准地价为“六通一平”(宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气,宗地红线内场地平整)土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时,若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时,应酌情增加或扣除相应开发费用。

表 7-24 土地开发程度修正值表

单位:元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注:①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用,应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值;②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平;③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值,运用平均楼面地价时,应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

### (三) 工业用地基准地价修正体系

结合中山市工业用地的实际情况,主要考虑了区域因素修正、容积率修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正。

#### 1 计算公式

$$P_{宗} = P_{基} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times [K_v] \times K_y \times K_q \times K_l \times K_g \times K_{\pm} \times D$$

式中:

- $P_{宗}$  —— 待估宗地单位面积地价
- $P_{基}$  —— 待估宗地所在区片的单位面积基准地价
- $K_i$  —— 第*i*个区域因素修正系数
- $K_v$  —— 容积率修正系数,为可选项
- $K_y$  —— 使用年期修正系数
- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_l$  —— 临路条件修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数
- $D$  —— 土地开发程度修正值
- $K_t$  —— 用地类型修正

## 2 修正体系

### (1) 区域因素修正

工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数值。工业用地各区域因素修正幅度与不同因素的指标权重值分别见表 7-1、表 7-25。按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 在确定的上调、下调幅度的情况下, 内插修正值, 将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次工业用地区片区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次, 其中优的修正幅度为上调幅度, 较优为上调幅度 $\div 2$ 、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度 $\div 2$ 、劣的修正幅度为下调幅度。

表 7-25 工业用地区片修正系数幅度

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY001	-6.22%	5.86%	GY101	-16.12%	16.34%	GY201	-7.89%	8.31%	GY301	-7.72%	8.14%	GY401	-4.18%	5.48%
GY002	-14.35%	12.49%	GY102	-9.24%	9.40%	GY202	-8.24%	9.92%	GY302	-7.21%	8.77%	GY402	-6.78%	7.56%
GY003	-16.10%	14.12%	GY103	-6.98%	8.82%	GY203	-7.38%	9.22%	GY303	-3.60%	2.34%	GY403	-6.35%	4.69%
GY004	-9.71%	8.77%	GY104	-6.41%	7.67%	GY204	-8.75%	9.91%	GY304	-12.21%	11.49%	GY404	-11.25%	10.69%
GY005	-14.81%	12.95%	GY105	-4.57%	6.49%	GY205	-2.28%	3.34%	GY305	-8.38%	10.16%	GY405	-15.65%	15.49%
GY006	-11.86%	11.44%	GY106	-5.56%	7.18%	GY206	-2.02%	2.98%	GY306	-11.49%	10.09%	GY406	-9.78%	11.62%
GY007	-15.56%	17.32%	GY107	-3.58%	4.98%	GY207	-9.27%	10.07%	GY307	-10.38%	11.32%	GY407	-9.18%	10.30%
GY008	-4.00%	2.12%	GY108	-6.13%	6.49%	GY208	-2.96%	3.68%	GY308	-10.58%	11.00%	GY408	-7.58%	8.88%
GY009	-14.05%	14.95%	GY109	-15.54%	15.44%	GY209	-7.78%	6.80%	GY309	-13.09%	11.89%	GY409	-9.18%	9.68%
GY010	-15.56%	16.68%	GY110	-9.53%	9.67%	GY210	-7.72%	7.98%	GY310	-12.31%	12.09%	GY410	-12.03%	11.49%
GY011	-3.78%	2.60%	GY111	-10.52%	11.54%	GY211	-7.89%	9.47%	GY311	-8.78%	10.76%	GY411	-11.17%	10.49%
GY012	-15.97%	14.93%	GY112	-15.99%	14.73%	GY212	-6.69%	7.03%	GY312	-10.18%	12.12%	GY412	-12.03%	10.69%
GY013	-15.51%	14.35%	GY113	-14.66%	16.30%	GY213	-7.03%	7.21%	GY313	-10.58%	11.20%	GY413	-12.81%	12.29%
GY014	-16.06%	15.16%	GY114	-10.09%	11.23%	GY214	-5.53%	4.57%	GY314	-16.25%	14.69%	GY414	-8.58%	10.26%
GY015	-8.68%	10.68%	GY115	-8.11%	9.49%	GY215	-7.21%	9.15%	GY315	-15.97%	15.09%	GY415	-8.18%	10.10%
GY016	-10.23%	10.37%	GY116	-11.08%	11.66%	GY216	-6.61%	6.29%	GY316	-16.19%	15.49%	GY416	-9.58%	10.62%
GY017	-7.40%	8.16%	GY117	-18.21%	16.29%	GY217	-5.66%	7.18%	GY317	-8.78%	10.16%	GY417	-13.41%	12.89%
GY018	-8.11%	9.77%	GY118	-9.81%	11.45%	GY218	-6.69%	6.81%	GY318	-16.05%	15.69%	GY418	-10.34%	9.54%
GY019	-7.12%	9.10%	GY119	-7.54%	8.82%	GY219	-5.32%	6.52%	GY319	-16.63%	16.09%	GY419	-11.24%	9.32%
GY020	-3.43%	3.95%	GY120	-12.22%	13.22%	GY220	-5.66%	6.94%	GY320	-9.38%	11.30%	GY420	-4.83%	3.41%
GY021	-8.53%	9.97%	GY121	-9.95%	10.65%	GY221	-5.83%	6.03%	GY321	-9.98%	10.44%	GY421	-7.09%	5.91%
GY022	-8.96%	9.94%	GY122	-9.53%	10.45%	GY222	-5.14%	6.40%	GY322	-8.99%	8.49%	GY422	-11.19%	11.13%
GY023	-7.83%	8.73%	GY123	-10.94%	12.66%	GY223	-7.03%	8.97%	GY323	-14.01%	12.49%	GY423	-12.78%	12.04%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY024	-8.96%	10.00%	GY124	-10.66%	11.58%	GY224	-5.32%	6.10%	GY324	-14.57%	14.29%	GY424	-12.08%	11.36%
GY025	-10.23%	11.87%	GY125	-10.66%	12.00%	GY225	-5.54%	5.26%	GY325	-8.38%	9.62%	GY425	-11.32%	10.68%
GY026	-9.24%	10.32%	GY126	-11.65%	11.69%	GY226	-8.07%	6.29%	GY326	-11.65%	11.29%	GY426	-11.14%	10.68%
GY027	-9.95%	9.97%	GY127	-5.98%	6.72%	GY227	-7.89%	9.85%	GY327	-13.29%	12.69%	GY427	-7.12%	5.22%
GY028	-10.52%	11.96%	GY128	-8.50%	6.80%	GY228	-7.69%	6.63%	GY328	-7.78%	9.40%	GY428	-9.92%	8.86%
GY029	-10.94%	12.06%	GY129	-8.22%	9.88%	GY229	-9.18%	7.32%	GY329	-8.38%	8.76%	GY429	-8.58%	7.50%
GY030	-10.66%	11.76%	GY130	-7.55%	8.99%	GY230	-6.48%	6.12%	GY330	-10.78%	12.40%	GY430	-10.05%	8.41%
GY031	-11.93%	12.61%	GY131	-7.30%	6.98%	GY231	-5.82%	4.74%	GY331	-10.58%	10.90%	GY431	-10.78%	8.86%
GY032	-15.62%	15.16%	GY132	-7.62%	6.98%	GY232	-7.54%	5.60%	GY332	-17.91%	16.09%	GY432	-11.57%	10.91%
GY033	-15.30%	13.46%	GY133	-5.06%	3.20%	GY233	-9.27%	9.69%	GY333	-7.78%	9.34%	GY433	-6.85%	5.45%
GY034	-16.56%	15.44%	GY134	-7.38%	8.40%	GY234	-8.07%	9.01%	GY334	-10.98%	12.32%	GY434	-11.95%	11.59%
GY035	-14.84%	13.60%	GY135	-6.86%	8.22%	GY235	-7.89%	8.99%	GY335	-9.78%	11.78%	GY435	-8.24%	8.18%
GY036	-16.21%	16.15%	GY136	-7.21%	8.91%	GY236	-6.86%	8.80%	GY336	-9.18%	9.22%	GY436	-11.88%	10.68%
GY037	-8.11%	8.73%	GY137	-8.30%	7.32%	GY237	-8.07%	8.31%	GY337	-8.58%	10.32%	GY437	-4.19%	2.95%
GY038	-7.68%	8.26%	GY138	-3.07%	1.31%	GY238	-7.55%	8.29%	GY338	-7.98%	8.70%	GY438	-5.52%	3.86%
GY039	-9.53%	9.65%	GY139	-4.90%	3.20%	GY239	-7.03%	8.99%	GY339	-9.18%	10.20%	GY439	-3.46%	3.18%
GY040	-8.53%	9.99%	GY140	-6.29%	5.09%	GY240	-7.89%	9.23%	GY340	-9.78%	10.36%	GY440	-9.22%	7.50%
GY041	-10.66%	10.82%	GY141	-7.98%	7.32%	GY241	-7.21%	8.37%	GY341	-9.98%	10.94%	GY441	-12.27%	10.91%
GY042	-7.97%	8.67%	GY142	-8.58%	8.90%	GY242	-7.38%	8.76%	GY342	-8.98%	10.58%	GY442	-10.63%	9.77%
GY043	-5.42%	6.56%	GY143	-7.42%	6.46%	GY243	-6.61%	5.95%	GY343	-7.58%	7.94%	GY443	-10.48%	9.54%
GY044	-10.23%	11.89%	GY144	-9.27%	9.31%	GY244	-9.27%	9.61%	GY344	-8.38%	8.68%	GY444	-11.55%	9.77%
GY045	-11.37%	11.67%	GY145	-6.79%	5.09%	GY245	-6.72%	6.12%	GY345	-10.98%	11.36%	GY445	-3.68%	3.86%
GY046	-10.66%	11.44%	GY146	-9.27%	10.15%	GY246	-8.75%	10.49%	GY346	-9.38%	9.60%	GY446	-3.91%	5.23%
GY047	-6.27%	7.49%	GY147	-7.83%	5.95%	GY247	-9.10%	10.36%	GY347	-8.38%	10.16%	GY447	-6.87%	6.91%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY048	-4.14%	5.10%	GY148	-8.41%	9.69%	GY248	-7.66%	6.98%	GY348	-8.98%	10.66%	GY448	-1.39%	1.13%
GY049	-2.58%	3.98%	GY149	-8.24%	9.10%	GY249	-9.27%	10.13%	GY349	-11.18%	11.88%	GY449	-1.97%	0.91%
GY050	-4.14%	5.86%	GY150	-8.75%	9.19%	GY250	-7.73%	6.29%	GY350	-8.78%	10.66%	GY450	-5.10%	3.86%
GY051	-4.14%	4.58%	GY151	-9.27%	10.39%	GY251	-7.89%	9.73%	GY351	-13.63%	11.89%	GY451	-3.90%	2.04%
GY052	-8.11%	9.15%	GY152	-8.78%	6.80%	GY252	-7.55%	8.17%	GY352	-15.29%	14.89%	GY452	-1.77%	1.59%
GY053	-16.50%	15.44%	GY153	-1.50%	1.48%	GY253	-7.72%	8.06%	GY353	-9.98%	11.84%	GY453	-1.89%	1.13%
GY054	-4.43%	5.41%	GY154	-8.75%	9.69%	GY254	-7.89%	8.05%	GY354	-15.47%	14.69%	GY454	-10.36%	8.86%
GY055	-7.26%	8.00%	GY155	-8.17%	6.63%	GY255	-4.46%	3.54%	GY355	-12.25%	12.09%	GY455	-4.87%	3.41%
GY056	-8.11%	9.13%	GY156	-8.36%	6.46%	GY256	-5.75%	5.43%	GY356	-10.87%	10.69%	GY456	-8.04%	6.36%
GY057	-6.98%	8.30%	GY157	-6.85%	5.77%	GY257	-6.59%	5.95%	GY357	-13.13%	12.09%	GY457	-2.88%	2.50%
GY058	-4.43%	5.31%	GY158	-4.26%	3.20%	GY258	-8.42%	6.46%	GY358	-13.73%	11.89%	GY458	-2.66%	1.36%
GY059	-1.74%	3.10%	GY159	-3.51%	2.17%	GY259	-8.92%	10.28%	GY359	-14.19%	13.89%	GY459	-6.85%	8.37%
GY060	-4.00%	5.72%	GY160	-3.78%	3.54%	GY260	-7.59%	7.15%	GY360	-15.45%	14.69%	GY460	-8.05%	7.27%
GY061	-3.58%	5.52%	GY161	-2.60%	2.58%	GY261	-7.79%	5.95%	GY361	-14.41%	12.49%	GY461	-12.42%	10.68%
GY062	-3.72%	4.40%	GY162	-3.68%	2.72%	GY262	-9.02%	7.32%	GY362	-14.51%	13.29%	GY462	-11.40%	9.54%
GY063	-4.14%	5.00%	GY163	-2.25%	1.13%	GY263	-7.27%	5.95%	GY363	-8.98%	10.26%	GY463	-7.38%	5.68%
GY064	-4.85%	4.97%	GY164	-7.83%	5.95%	GY264	-9.27%	9.53%	GY364	-9.58%	11.54%	GY464	-4.94%	6.78%
GY065	-6.69%	7.47%	GY165	-5.15%	4.91%	GY265	-6.35%	7.51%	GY365	-9.18%	10.62%	GY465	-14.12%	12.72%
GY066	-5.42%	6.26%	GY166	-4.23%	2.85%	GY266	-7.72%	8.10%	GY366	-10.98%	11.68%	GY466	-4.21%	6.01%
GY067	-4.99%	6.35%	GY167	-4.24%	2.52%	GY267	-3.95%	2.51%	GY367	-9.58%	10.86%	GY467	-5.92%	6.52%
GY068	-5.28%	6.24%	GY168	-8.58%	10.58%	GY268	-7.55%	7.57%	GY368	-9.98%	10.52%	GY468	-2.02%	3.62%
GY069	-4.57%	5.73%	GY169	-3.78%	3.54%	GY269	-7.21%	7.35%	GY369	-9.58%	10.48%	GY469	-3.24%	4.42%
GY070	-5.70%	6.76%	GY170	-6.00%	6.10%	GY270	-7.72%	8.02%	GY370	-8.18%	8.24%	GY470	-14.04%	12.72%
GY071	-5.56%	6.24%	GY171	-11.50%	12.88%	GY271	-4.63%	6.31%	GY371	-9.18%	10.42%	GY471	-8.06%	7.84%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY072	-4.71%	6.11%	GY172	-8.24%	8.92%	GY272	-7.03%	8.95%	GY372	-10.78%	12.18%	GY472	-3.24%	4.78%
GY073	-4.71%	5.41%	GY173	-8.41%	9.53%	GY273	-5.49%	5.79%	GY373	-10.38%	10.98%	---	---	---
GY074	-4.57%	5.27%	GY174	-9.10%	10.88%	GY274	-6.35%	8.31%	GY374	-8.98%	10.70%	---	---	---
GY075	-11.65%	13.17%	GY175	-7.38%	9.12%	GY275	-8.41%	9.57%	GY375	-9.78%	9.94%	---	---	---
GY076	-11.37%	13.11%	GY176	-8.07%	9.09%	GY276	-5.54%	3.54%	GY376	-7.78%	9.42%	---	---	---
GY077	-11.65%	12.75%	GY177	-7.03%	7.21%	GY277	-7.14%	6.12%	GY377	-9.98%	11.30%	---	---	---
GY078	-9.81%	11.63%	GY178	-7.89%	8.49%	GY278	-6.35%	7.21%	GY378	-6.98%	7.44%	---	---	---
GY079	-8.53%	8.91%	GY179	-7.89%	8.23%	GY279	-7.55%	8.93%	GY379	-7.78%	8.70%	---	---	---
GY080	-8.82%	10.34%	GY180	-7.38%	8.18%	GY280	-4.97%	6.79%	GY380	-11.58%	13.00%	---	---	---
GY081	-10.80%	11.24%	GY181	-6.52%	6.90%	GY281	-6.52%	6.90%	GY381	-10.78%	11.64%	---	---	---
GY082	-12.36%	12.42%	GY182	-7.21%	8.15%	GY282	-6.52%	7.34%	GY382	-10.38%	11.40%	---	---	---
GY083	-16.43%	16.15%	GY183	-7.89%	8.37%	GY283	-6.18%	7.12%	GY383	-16.07%	14.89%	---	---	---
GY084	-17.62%	16.72%	GY184	-6.69%	7.65%	GY284	-6.52%	7.68%	GY384	-17.45%	15.69%	---	---	---
GY085	-17.77%	16.43%	GY185	-7.72%	8.06%	GY285	-5.83%	6.13%	GY385	-13.21%	11.49%	---	---	---
GY086	-13.93%	13.03%	GY186	-6.52%	7.02%	GY286	-8.42%	7.32%	GY386	-8.18%	9.18%	---	---	---
GY087	-17.92%	16.72%	GY187	-7.03%	7.55%	GY287	-7.38%	8.96%	GY387	-8.78%	10.34%	---	---	---
GY088	-7.97%	8.43%	GY188	-7.21%	8.85%	GY288	-7.89%	9.03%	GY388	-10.58%	11.54%	---	---	---
GY089	-8.11%	8.21%	GY189	-7.55%	8.19%	GY289	-7.03%	8.17%	GY389	-11.38%	13.02%	---	---	---
GY090	-8.39%	8.67%	GY190	-7.03%	8.95%	GY290	-4.81%	4.57%	GY390	-11.58%	12.06%	---	---	---
GY091	-3.72%	5.66%	GY191	-7.55%	8.93%	GY291	-8.93%	7.15%	GY391	-10.58%	11.62%	---	---	---
GY092	-3.86%	4.56%	GY192	-6.69%	7.15%	GY292	-4.29%	3.71%	GY392	-6.98%	8.20%	---	---	---
GY093	-8.82%	9.36%	GY193	-7.21%	7.23%	GY293	-7.21%	8.43%	GY393	-9.38%	10.54%	---	---	---
GY094	-10.66%	11.08%	GY194	-7.72%	9.52%	GY294	-4.97%	6.47%	GY394	-9.18%	9.42%	---	---	---
GY095	-11.65%	12.63%	GY195	-7.89%	9.39%	GY295	-7.55%	8.67%	GY395	-15.45%	14.49%	---	---	---



区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY096	-7.26%	8.72%	GY196	-8.58%	9.56%	GY296	-9.27%	9.71%	GY396	-12.63%	12.29%	---	---	---
GY097	-7.54%	9.00%	GY197	-7.89%	8.83%	GY297	-8.07%	9.87%	GY397	-13.53%	13.49%	---	---	---
GY098	-8.53%	9.97%	GY198	-8.41%	10.17%	GY298	-6.86%	7.14%	GY398	-9.58%	11.54%	---	---	---
GY099	-9.67%	10.37%	GY199	-8.07%	9.35%	GY299	-7.38%	8.66%	GY399	-9.18%	9.50%	---	---	---
GY100	-16.74%	16.58%	GY200	-6.69%	8.45%	GY300	-7.55%	8.55%	GY400	-5.18%	6.68%	---	---	---

表 7-26 工业用地区片区域因素修正系数说明

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临交通型主干道,道路通达度高,对外交通便利	临交通型次干道,道路通达度较高,对外交通较便利	临混合型道路,道路通达度一般,对外交通一般	临支路,道路通达度较低,对外交通较差	不临路,道路通达度低,对外交通差
城市基本设施	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
产业集聚效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业聚集度较高、开发区配套程度较好	产业聚集度一般、开发区配套程度一般	产业聚集度较低、开发区配套程度较差	产业聚集度低、开发区配套程度差
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好,无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好,噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般,噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差,噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差,噪音影响严重
城镇规划	规划为重点发展的工业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区,有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善

(2) 容积率修正

一般来说,工业用地的容积率限制对地价的影响较小,其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。另根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)第八条“对现有工业用地,在符合规划、不改变用途的前提下,提高土地利用率和增加容积率的,不再增收土地价款;对新增工业用地,要进一步提高工业用地控制指标,厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分,不再增收土地价款”,《节约集约利用土地规定》(中华人民共和国国土资源部令第61号,2014年)第二十四条“鼓励土地使用者在符合规划的前提下,通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用效率。在符合规划、不改变用途的前提下,现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的,不再增收土地价款”,《关于促进土地节约集约利用的实施意见》

(中土函〔2016〕2360号)“(十四)鼓励提高存量建设用地利用率。符合《划拨用地目录》的划拨公共设施、行政办公等用地增加容积率的,无须增收土地价款;工业用地(商品厂房除外)在符合规划、不改变用途的前提下,通过厂房加建、厂区改造、内部用地整理等途径,提高土地利用率和增加容积率的,不再增收土地价款。”对符合节约集约相关规定的工业用地(商品厂房除外)而言,容积率不作为影响工业用地地价的主要因素,符合相关规定的工业用地不进行容积率修正。

表 7-27 工业用地单位面积地价容积率修正系数表

容积率	≤1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.0000	1.0228	1.0448	1.0659	1.0863	1.1059	1.1250	1.1434	1.1614	1.1788
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	1.1958	1.2123	1.2284	1.2442	1.2595	1.2746	1.2893	1.3037	1.3178	1.3316
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.3452	1.3585	1.3716	1.3845	1.3971	1.4096	1.4218	1.4339	1.4457	1.4574
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0	/	/	/	/
修正系数	1.4689	1.4802	1.4914	1.5025	1.5133	1.5241	/	/	/	/

注:符合节约集约用地相关政策的工业用地不进行容积率修正;选用对应用地类型参照工业用地进行修正的项目用地评估时,应注意选用相应容积率修正系数;当宗地容积率在上述容积率之间时,容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式:当  $r_1 < r < r_2$  (即  $r_1$ 、 $r_2$  为修正系数表中  $r$  的相邻容积率) 时,  $x_1$ 、 $x_2$  为  $r_1$ 、 $r_2$  对应的容积率修正系数,容积率的修正系数:  $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

### (3) 使用年期修正

按照土地还原利率为 5.35%,法定最高出让年期为 50 年,计算工业用地使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下:

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

式中:

- $K_y$  —— 使用年期修正系数  
 $ml$  —— 实际使用年期  
 $m$  —— 土地使用权法定最高出让年限  
 $r$  —— 土地还原利率

表 7-28 工业用地使用年期修正系数表

剩余使用年期限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0548	0.1069	0.1563	0.2032	0.2477	0.2899	0.3301	0.3681	0.4043	0.4386
剩余使用年期限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4711	0.5020	0.5314	0.5592	0.5856	0.6107	0.6346	0.6572	0.6786	0.6990

剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7183	0.7367	0.7541	0.7706	0.7863	0.8012	0.8154	0.8288	0.8415	0.8536
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8651	0.8760	0.8864	0.8962	0.9055	0.9143	0.9227	0.9307	0.9383	0.9455
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9523	0.9588	0.9649	0.9707	0.9763	0.9815	0.9865	0.9912	0.9957	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1+r)^{-m}] \div [1 - (1+r)^{-n}]$  直接计算；②表中为工业用地还原利率取 5.35% 条件下的年期修正系数。③根据《广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（粤府〔2018〕79号），工业用地出让最长年限为 50 年，根据企业意愿，对有弹性用地出让需求的工业企业实行弹性年期出让供地，按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，对届满符合续期使用条件的，可采用协议出让方式续期。

#### (4) 个别因素修正

##### ①临路条件修正

表 7-29 临路条件修正系数表

临路状况	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	1.15	1.00	0.95	0.90

##### ②其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 ( $K_g$ ) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 7-30 工业用地个别因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度 < 2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 < 5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地质	地质条件优	地质条件较优	地质条件优一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

### (5) 土地开发程度修正

中山市工业用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情增加或扣除相应开发费用。

表 7-31 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

### (四) 公共服务用地（类型一）基准地价修正体系

中山市公共服务用地（类型一）修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

#### 1 计算公式

$$P_{宗} = P_{楼} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_g \times K_t \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$  —— 待估宗地平均楼面地价
- $P_{楼}$  —— 待估宗地所在区片的平均楼面地价
- $K_i$  —— 第  $i$  个区域因素修正系数
- $K_v$  —— 容积率修正系数
- $K_q$  —— 期日修正系数
- $K_y$  —— 使用年期修正系数
- $K_l$  —— 临路条件修正系数
- $K_g$  —— 其他个别因素修正系数
- $D$  —— 土地开发程度修正值
- $K_t$  —— 用地类型修正

#### 2 修正体系

##### (1) 区域因素修正

公共服务用地（类型一）各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数值。公共服务用地（类型一）各区域因素修正幅度与不同因素的指标权重值分别

见表 7-1、表 7-32。按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 在确定的上调、下调幅度的情况下,内插修正值,将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次公共服务用地(类型一)区片区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次,其中优的修正幅度为上调幅度,较优为上调幅度 $\div 2$ 、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度 $\div 2$ 、劣的修正幅度为下调幅度。

表 7-32 公共服务用地（类型一）区片修正系数幅度

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GFY001	-8.59%	2.19%	GFY091	-9.21%	9.39%	GFY181	-11.71%	11.21%
GFY002	-9.91%	8.17%	GFY092	-9.10%	9.42%	GFY182	-13.09%	11.21%
GFY003	-12.57%	11.31%	GFY093	-8.98%	9.20%	GFY183	-12.83%	11.35%
GFY004	-16.13%	14.65%	GFY094	-8.87%	9.49%	GFY184	-13.15%	11.35%
GFY005	-1.57%	2.31%	GFY095	-8.87%	10.15%	GFY185	-13.09%	11.35%
GFY006	-2.58%	3.48%	GFY096	-8.87%	10.77%	GFY186	-13.25%	11.49%
GFY007	-8.90%	9.84%	GFY097	-8.76%	10.36%	GFY187	-12.07%	11.63%
GFY008	-7.11%	7.55%	GFY098	-8.76%	9.78%	GFY188	-12.53%	11.63%
GFY009	-7.11%	8.81%	GFY099	-8.64%	10.12%	GFY189	-12.27%	11.63%
GFY010	-7.02%	8.02%	GFY100	-8.64%	9.74%	GFY190	-11.75%	11.63%
GFY011	-6.13%	8.09%	GFY101	-8.53%	9.31%	GFY191	-11.83%	11.63%
GFY012	-5.95%	7.73%	GFY102	-8.19%	8.71%	GFY192	-13.34%	11.76%
GFY013	-5.60%	6.26%	GFY103	-8.19%	9.93%	GFY193	-12.28%	11.76%
GFY014	-5.60%	5.98%	GFY104	-7.97%	9.53%	GFY194	-12.48%	11.76%
GFY015	-5.33%	5.83%	GFY105	-7.97%	9.47%	GFY195	-12.26%	11.90%
GFY016	-4.79%	6.73%	GFY106	-7.85%	8.15%	GFY196	-13.30%	12.04%
GFY017	-4.61%	5.47%	GFY107	-7.85%	8.23%	GFY197	-13.60%	12.04%
GFY018	-4.52%	6.14%	GFY108	-7.63%	8.11%	GFY198	-13.08%	12.04%
GFY019	-4.52%	4.76%	GFY109	-7.52%	7.70%	GFY199	-13.02%	12.18%
GFY020	-4.44%	5.12%	GFY110	-7.40%	7.66%	GFY200	-13.14%	12.18%
GFY021	-4.44%	5.26%	GFY111	-7.40%	9.06%	GFY201	-12.36%	12.32%
GFY022	-4.26%	4.70%	GFY112	-7.29%	7.91%	GFY202	-13.28%	12.32%
GFY023	-4.17%	4.61%	GFY113	-7.18%	7.20%	GFY203	-12.68%	12.46%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GFY024	-4.08%	5.08%	GFY114	-7.18%	8.82%	GFY204	-14.08%	12.46%
GFY025	-3.99%	5.39%	GFY115	-7.06%	7.20%	GFY205	-14.54%	12.60%
GFY026	-3.81%	4.81%	GFY116	-7.06%	8.52%	GFY206	-13.78%	12.60%
GFY027	-3.81%	5.51%	GFY117	-6.95%	8.45%	GFY207	-14.30%	12.74%
GFY028	-3.63%	4.33%	GFY118	-6.95%	7.21%	GFY208	-13.48%	12.74%
GFY029	-3.10%	4.24%	GFY119	-6.84%	8.24%	GFY209	-13.84%	12.74%
GFY030	-3.01%	4.47%	GFY120	-6.84%	7.88%	GFY210	-14.42%	12.88%
GFY031	-3.01%	3.03%	GFY121	-6.84%	7.44%	GFY211	-13.10%	12.88%
GFY032	-3.38%	3.74%	GFY122	-6.73%	7.53%	GFY212	-14.86%	12.88%
GFY033	-3.29%	4.85%	GFY123	-6.73%	7.61%	GFY213	-13.50%	12.88%
GFY034	-3.29%	4.99%	GFY124	-6.61%	7.91%	GFY214	-13.14%	12.88%
GFY035	-3.29%	3.67%	GFY125	-6.61%	7.33%	GFY215	-12.98%	12.88%
GFY036	-3.20%	4.14%	GFY126	-6.50%	7.88%	GFY216	-14.84%	13.02%
GFY037	-3.02%	4.46%	GFY127	-6.50%	7.10%	GFY217	-14.32%	13.02%
GFY038	-2.94%	3.80%	GFY128	-6.50%	8.06%	GFY218	-13.66%	13.02%
GFY039	-2.94%	4.76%	GFY129	-6.39%	6.51%	GFY219	-14.84%	13.30%
GFY040	-2.85%	4.11%	GFY130	-6.39%	7.11%	GFY220	-14.54%	13.44%
GFY041	-2.85%	4.21%	GFY131	-6.16%	6.58%	GFY221	-14.99%	13.71%
GFY042	-2.67%	3.69%	GFY132	-6.16%	6.44%	GFY222	-15.63%	13.85%
GFY043	-2.67%	4.01%	GFY133	-6.05%	6.37%	GFY223	-14.95%	13.85%
GFY044	-2.60%	3.54%	GFY134	-6.05%	7.15%	GFY224	-15.63%	13.99%
GFY045	-1.88%	2.38%	GFY135	-5.94%	6.14%	GFY225	-15.65%	13.99%
GFY046	-8.28%	2.85%	GFY136	-5.82%	6.14%	GFY226	-14.71%	14.27%
GFY047	-3.08%	3.46%	GFY137	-5.48%	5.56%	GFY227	-15.89%	14.55%



区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GFY048	-2.99%	4.39%	GFY138	-5.37%	6.19%	GFY228	-9.06%	10.70%
GFY049	-2.99%	4.11%	GFY139	-5.26%	6.44%	GFY229	-9.06%	9.78%
GFY050	-2.90%	3.26%	GFY140	-7.05%	6.41%	GFY230	-8.92%	10.04%
GFY051	-2.81%	3.79%	GFY141	-7.37%	6.41%	GFY231	-11.16%	10.12%
GFY052	-2.72%	3.50%	GFY142	-8.41%	6.55%	GFY232	-12.58%	11.16%
GFY053	-2.72%	3.76%	GFY143	-7.43%	6.69%	GFY233	-12.89%	11.33%
GFY054	-2.45%	3.81%	GFY144	-8.11%	6.97%	GFY234	-13.45%	11.67%
GFY055	-2.27%	2.61%	GFY145	-8.98%	7.38%	GFY235	-12.37%	12.19%
GFY056	-2.10%	2.16%	GFY146	-9.72%	8.08%	GFY236	-13.33%	12.53%
GFY057	-10.80%	9.94%	GFY147	-10.22%	8.22%	GFY237	-9.13%	10.85%
GFY058	-12.56%	10.62%	GFY148	-9.52%	8.50%	GFY238	-7.75%	8.73%
GFY059	-12.86%	11.30%	GFY149	-10.00%	8.64%	GFY239	-6.21%	6.25%
GFY060	-11.68%	11.52%	GFY150	-9.18%	8.64%	GFY240	-5.52%	6.40%
GFY061	-12.81%	11.97%	GFY151	-10.21%	9.05%	GFY241	-4.66%	5.12%
GFY062	-12.36%	12.20%	GFY152	-11.29%	10.03%	GFY242	-4.49%	6.21%
GFY063	-13.30%	12.88%	GFY153	-10.28%	6.25%	GFY243	-4.94%	6.32%
GFY064	-13.67%	13.55%	GFY154	-12.70%	10.86%	GFY244	-4.77%	5.73%
GFY065	-15.99%	14.57%	GFY155	-11.44%	11.00%	GFY245	-4.60%	6.14%
GFY066	-15.76%	14.68%	GFY156	-11.84%	11.14%	GFY246	-4.25%	4.61%
GFY067	-16.49%	14.79%	GFY157	-13.30%	11.42%	GFY247	-4.25%	5.39%
GFY068	-16.03%	14.79%	GFY158	-12.74%	11.56%	GFY248	-4.08%	5.58%
GFY069	-16.06%	15.02%	GFY159	-11.66%	11.56%	GFY249	-3.91%	4.91%
GFY070	-15.60%	15.58%	GFY160	-12.88%	11.70%	GFY250	-3.57%	5.11%
GFY071	-15.82%	15.58%	GFY161	-13.16%	11.70%	GFY251	-3.39%	4.23%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GFY072	-17.26%	15.58%	GFY162	-12.74%	11.70%	---	---	---
GFY073	-15.96%	15.70%	GFY163	-12.84%	11.84%	---	---	---
GFY074	-17.59%	15.81%	GFY164	-12.52%	12.26%	---	---	---
GFY075	-10.22%	11.18%	GFY165	-13.86%	12.40%	---	---	---
GFY076	-10.11%	11.77%	GFY166	-13.26%	12.54%	---	---	---
GFY077	-10.00%	11.50%	GFY167	-14.01%	12.81%	---	---	---
GFY078	-10.00%	11.04%	GFY168	-13.03%	12.81%	---	---	---
GFY079	-10.00%	10.22%	GFY169	-13.61%	12.95%	---	---	---
GFY080	-9.89%	10.03%	GFY170	-14.57%	13.09%	---	---	---
GFY081	-9.77%	11.07%	GFY171	-15.05%	13.09%	---	---	---
GFY082	-9.77%	10.05%	GFY172	-13.37%	13.09%	---	---	---
GFY083	-9.66%	10.94%	GFY173	-14.69%	13.37%	---	---	---
GFY084	-9.55%	11.43%	GFY174	-14.29%	13.37%	---	---	---
GFY085	-9.55%	10.15%	GFY175	-14.85%	13.37%	---	---	---
GFY086	-9.43%	10.35%	GFY176	-14.21%	13.79%	---	---	---
GFY087	-9.43%	9.97%	GFY177	-15.41%	13.79%	---	---	---
GFY088	-9.32%	9.90%	GFY178	-15.05%	13.93%	---	---	---
GFY089	-9.32%	10.66%	GFY179	-12.43%	11.07%	---	---	---
GFY090	-9.32%	10.10%	GFY180	-11.45%	11.07%	---	---	---

表 7-33 公共服务用地（类型一）区片区域因素修正系数说明表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、银行、邮电局（所）、医院较远，生活设施配套不完备
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较近距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较近较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较远，交通不方便
环境条件	距离公园等绿地近，地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等状况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等状况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地距离一般，地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等状况一般，噪音影响一般	距离公园等绿地较远，地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等状况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，地形、地貌、地质、绿化、空气质量、水质等状况差，噪音影响严重
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差

(2) 容积率（楼层）修正

表 7-34 公共服务用地（类型一）平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3379	1.2854	1.2393	1.1983	1.1616	1.1284	1.0983	1.0706	1.0452
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0218	1.0000	0.9749	0.9516	0.9299	0.9095	0.8904	0.8725	0.8555
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8395	0.8243	0.8099	0.7962	0.7832	0.7707	0.7589	0.7475	0.7366
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7262	0.7162	0.7066	0.6974	0.6885	0.6799	0.6716	0.6637	0.6559
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.6485	0.6413	0.6343	0.6275	0.6210	0.5909	0.5648	0.5418	0.5213

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算

算得到。线性内插公式：当  $r_1 < r < r_2$ （即  $r_1$ 、 $r_2$  为修正系数表中  $r$  的相邻容积率）时， $x_1$ 、 $x_2$  为  $r_1$ 、 $r_2$  对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

### （3）使用年期修正

按照土地还原利率为 5.85%，公共服务用地法定最高出让年期为 50 年，计算公共服务用地（类型一）使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- $K_y$  —— 使用年期修正系数
- $ml$  —— 实际出让年期
- $m$  —— 土地使用权法定最高出让年限
- $r$  —— 土地还原利率

表 7-35 公共服务用地（类型一）使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0587	0.1141	0.1665	0.2160	0.2627	0.3069	0.3486	0.3881	0.4253	0.4605
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4937	0.5251	0.5548	0.5828	0.6093	0.6343	0.6579	0.6803	0.7013	0.7213
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7401	0.7579	0.7747	0.7905	0.8055	0.8197	0.8331	0.8457	0.8577	0.8690
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8796	0.8897	0.8992	0.9082	0.9167	0.9247	0.9323	0.9395	0.9462	0.9526
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9587	0.9644	0.9698	0.9748	0.9797	0.9842	0.9885	0.9925	0.9964	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$  直接计算；  
②表中为公共服务用地（类型一）还原利率取 5.85% 条件下的年期修正系数

### （4）个别因素修正

#### ①临路条件修正

表 7-36 临路条件修正系数表

临路条件	临生活型道路	临步行街、商业街	临混合型道路	临交通型道路	临支路、小区道路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.15	1.1	1.05	1	1	0.9	0.85

②其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 ( $K_g$ ) 的计算公式为:

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 7-37 公共服务用地 (类型一) 其他个别因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中, 对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小, 对土地利用有一定影响	面积过小, 对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则, 对土地利用合理	形状较规则, 土地利用较为合理	形状一般, 土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用不合理	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势	地势平坦; 承载力强	地势较平坦, 坡度<2%, 对建筑无影响; 承载力强	地势较平坦, 坡度<5%, 对建筑影响较小; 承载力较强	地势不太平坦, 需考虑坡度的影响; 承载力一般	地势很不平坦, 需经过平整才能使用; 承载力差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
景观环境因素	临市级、区级公园绿地; 周围绿化程度高, 空气洁净, 环境优美	临市级、区级公园绿地 ≤500 米; 周围绿化程度较高, 空气较为洁净, 环境较安静	轻度噪声污染; 临近水体水质无明显污染; 污染情况轻微, 对生活无影响	临近车流量大, 有一定噪声污染; 临近水体水质明显污染; 对生活有较明显影响	附近有工厂排放有害气体; 临近水源污染严重, 气味难闻; 临近铁路、高架桥等; 对生活有严重影响
修正系数	0.06~0.10	0.02~0.06	0.00~0.02	-0.02~-0.05	-0.15
距离铁路或高架路、桥	大于等于 50 米, 基本不受影响	小于 50 米, 基本受影响较小	小于 30 米, 受影响一般	小于 15 米, 受影响较大	10 米以内, 严重受影响
修正系数	—	-0.01	-0.02	-0.05	-0.1

(5) 土地开发程度修正

中山市公共服务用地 (类型一) 基准地价为“五通一平”(宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯, 宗地红线内场地平整) 土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时, 若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时, 应酌情扣除。

表 7-38 土地开发程度修正值表

单位: 元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

### （五）公共服务用地（类型二）基准地价修正体系

结合中山市公共服务用地（类型二）的实际情况，主要考虑了区域因素修正、使用年期修正、期日修正、临路条件修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正。

#### 1 计算公式

$$P_{宗} = P_{基} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_y \times K_q \times K_l \times K_g \times K_{\pm} \times D$$

式中：

$P_{宗}$	——	待估宗地单位面积地价
$P_{基}$	——	待估宗地所在区片的单位面积地价
$K_i$	——	第 <i>i</i> 个区域因素修正系数
$K_y$	——	使用年期修正系数
$K_q$	——	期日修正系数
$K_l$	——	临路条件修正系数
$K_g$	——	其他个别因素修正系数
$D$	——	土地开发程度修正值
$K_{\pm}$	——	用地类型修正

#### 2 修正体系

##### （1）区域因素修正

公共服务用地（类型一）各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数值。公共服务用地（类型一）各区域因素修正幅度与不同因素的指标权重值分别见表 7-1、表 7-39。按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次公共服务用地（类型一）区片区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 7-39 公共服务用地（类型二）区片修正系数幅度

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GFE001	-4.39%	2.71%	GFE061	-7.95%	6.85%	GFE121	-4.96%	3.98%
GFE002	-3.16%	3.02%	GFE062	-7.39%	6.85%	GFE122	-4.07%	3.55%
GFE003	-4.87%	4.15%	GFE063	-7.26%	7.02%	GFE123	-7.90%	9.50%
GFE004	-4.90%	4.28%	GFE064	-7.43%	7.19%	GFE124	-7.70%	9.60%
GFE005	-12.51%	10.53%	GFE065	-7.81%	7.71%	GFE125	-7.51%	8.49%
GFE006	-12.45%	10.65%	GFE066	-9.31%	8.73%	GFE126	-7.32%	7.44%
GFE007	-12.70%	11.74%	GFE067	-9.57%	8.73%	GFE127	-7.32%	8.02%
GFE008	-12.36%	11.86%	GFE068	-9.43%	8.73%	GFE128	-7.32%	8.30%
GFE009	-13.65%	12.95%	GFE069	-10.30%	8.90%	GFE129	-6.93%	7.73%
GFE010	-14.51%	13.67%	GFE070	-10.79%	9.07%	GFE130	-5.38%	6.24%
GFE011	-3.79%	4.15%	GFE071	-10.61%	9.07%	GFE131	-4.99%	6.19%
GFE012	-2.98%	4.66%	GFE072	-9.97%	9.25%	GFE132	-4.99%	5.05%
GFE013	-15.50%	13.88%	GFE073	-9.47%	9.25%	GFE133	-4.60%	6.18%
GFE014	-12.88%	11.58%	GFE074	-9.70%	9.42%	GFE134	-4.41%	5.87%
GFE015	-12.57%	11.87%	GFE075	-10.68%	10.10%	GFE135	-4.22%	4.34%
GFE016	-13.45%	12.01%	GFE076	-11.05%	10.27%	GFE136	-4.22%	4.80%
GFE017	-14.12%	12.16%	GFE077	-11.17%	10.27%	GFE137	-4.02%	4.10%
GFE018	-13.54%	12.16%	GFE078	-12.00%	10.44%	GFE138	-3.83%	5.73%
GFE019	-14.72%	13.02%	GFE079	-10.50%	10.44%	GFE139	-3.83%	4.59%
GFE020	-14.20%	13.88%	GFE080	-10.63%	10.61%	GFE140	-3.64%	4.18%
GFE021	-9.92%	11.60%	GFE081	-11.86%	10.78%	GFE141	-3.44%	4.24%
GFE022	-9.49%	10.83%	GFE082	-11.06%	10.78%	GFE142	-3.44%	3.48%
GFE023	-8.77%	9.87%	GFE083	-11.42%	10.96%	GFE143	-3.44%	4.00%
GFE024	-8.34%	9.96%	GFE084	-12.19%	11.13%	GFE144	-3.44%	4.86%
GFE025	-8.19%	9.69%	GFE085	-12.76%	11.30%	GFE145	-3.25%	3.49%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GFE026	-7.62%	8.58%	GFE086	-12.48%	11.30%	GFE146	-3.25%	5.03%
GFE027	-7.47%	8.83%	GFE087	-13.31%	11.47%	GFE147	-3.25%	4.55%
GFE028	-7.47%	7.59%	GFE088	-13.09%	11.47%	GFE148	-3.05%	3.25%
GFE029	-7.04%	8.68%	GFE089	-12.09%	11.47%	GFE149	-2.86%	4.86%
GFE030	-7.04%	8.92%	GFE090	-13.33%	11.81%	GFE150	-2.67%	3.93%
GFE031	-6.18%	7.28%	GFE091	-10.11%	11.73%	GFE151	-2.47%	3.89%
GFE032	-6.18%	7.74%	GFE092	-10.11%	11.77%	GFE152	-2.47%	2.87%
GFE033	-5.89%	7.81%	GFE093	-10.11%	11.25%	GFE153	-2.25%	3.31%
GFE034	-5.89%	7.07%	GFE094	-9.77%	11.63%	GFE154	-4.29%	2.51%
GFE035	-5.46%	6.78%	GFE095	-9.42%	10.22%	GFE155	-8.14%	7.12%
GFE036	-5.46%	6.22%	GFE096	-9.42%	11.42%	GFE156	-10.65%	9.09%
GFE037	-4.74%	5.58%	GFE097	-9.42%	11.16%	GFE157	-7.59%	7.71%
GFE038	-4.60%	5.20%	GFE098	-9.25%	10.79%	GFE158	-3.43%	3.71%
GFE039	-4.60%	4.72%	GFE099	-9.25%	9.99%	GFE159	-3.21%	4.29%
GFE040	-4.60%	5.40%	GFE100	-9.25%	10.41%	GFE160	-2.55%	3.17%
GFE041	-4.46%	4.76%	GFE101	-9.25%	11.25%	GFE161	-2.55%	3.33%
GFE042	-4.17%	5.05%	GFE102	-9.25%	10.25%	GFE162	-2.11%	2.51%
GFE043	-4.03%	5.23%	GFE103	-8.91%	10.13%	GFE163	-2.19%	2.99%
GFE044	-4.03%	4.75%	GFE104	-8.74%	10.52%	/	/	/
GFE045	-4.03%	5.41%	GFE105	-8.57%	9.63%	/	/	/
GFE046	-3.88%	4.66%	GFE106	-8.40%	8.42%	/	/	/
GFE047	-3.88%	4.94%	GFE107	-8.40%	8.68%	/	/	/
GFE048	-3.88%	5.64%	GFE108	-8.23%	9.01%	/	/	/
GFE049	-3.74%	5.04%	GFE109	-8.06%	9.96%	/	/	/
GFE050	-3.74%	5.66%	GFE110	-7.89%	9.27%	/	/	/
GFE051	-3.59%	3.65%	GFE111	-7.54%	8.18%	/	/	/
GFE052	-3.31%	3.43%	GFE112	-7.54%	9.02%	/	/	/



区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GFE053	-3.16%	4.82%	GFE113	-7.37%	8.05%	/	/	/
GFE054	-2.69%	2.07%	GFE114	-7.20%	8.36%	/	/	/
GFE055	-5.21%	3.95%	GFE115	-7.03%	8.95%	/	/	/
GFE056	-5.25%	4.97%	GFE116	-6.35%	6.63%	/	/	/
GFE057	-6.58%	6.00%	GFE117	-5.09%	3.57%	/	/	/
GFE058	-7.86%	6.34%	GFE118	-6.76%	6.04%	/	/	/
GFE059	-7.04%	6.68%	GFE119	-4.06%	3.62%	/	/	/
GFE060	-6.76%	6.68%	GFE120	-4.28%	3.28%	/	/	/

表 7-40 公共服务用地（类型二）片区区域因素修正系数说明表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,离学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施有一定的距离	市政供水、供电保证率低,排水状况差,离学校、银行、邮电局(所)、医院较远,生活设施配套不完备
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较近,交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较近距离一般,交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较近较远,交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、火车站、城际轻轨站较近远,交通不方便
环境条件	周围绿化程度高、景观好,低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好,噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般,有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大,水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差,噪音大,水污染严重
繁华程度	距商服中心近、在农贸市场范围内,人流畅旺	距商服中心较近、离农贸市场较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在地区商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,独立、小型、零星的商业用地
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
城镇规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差

### (2) 容积率修正

根据公共服务用地（类型二）的地价内涵，公共服务用地主要为公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等公共服务用地，其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效果；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，本次基准地价成果中，公共服务用地（类型二）暂不作容积率修正。

### (3) 使用年期修正

按照土地还原利率为 4.95%，法定最高出让年期为 50 年，计算公共服务用地（类型二）使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- $K_y$  —— 使用年期修正系数  
 $ml$  —— 实际使用年期  
 $m$  —— 土地使用权法定最高出让年限  
 $r$  —— 土地还原利率

表 7-41 公共服务用地（类型二）使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0518	0.1011	0.1482	0.1930	0.2357	0.2763	0.3151	0.3520	0.3872	0.4207
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4527	0.4831	0.5121	0.5398	0.5661	0.5912	0.6151	0.6379	0.6596	0.6803
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7000	0.7187	0.7366	0.7537	0.7699	0.7854	0.8001	0.8142	0.8276	0.8403
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8525	0.8641	0.8751	0.8856	0.8956	0.9052	0.9143	0.9230	0.9312	0.9391
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9466	0.9537	0.9605	0.9670	0.9732	0.9791	0.9847	0.9901	0.9951	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$  直接计算；

②表中为公共服务用地（类型二）还原利率取 4.95% 条件下的年期修正系数。

#### （4）个别因素修正

##### ①临路条件修正

表 7-42 临路条件修正系数表

临路状况	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	1.15	1	0.95	0.90

##### ②其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ $K_g$ ）的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 7-43 公共服务用地（类型二）个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优劣度				
	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宗地地质	地质条件优	地质条件较优	地质条件优一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

### (5) 土地开发程度修正

中山市公共服务用地（类型二）基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 7-44 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

### (六) 其他用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的用地，如特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地等。

结合中山市实际情况，分析中山市不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定中山市其他用途土地用地类型修正系数如下表。

表 7-45 中山市其他用途土地用地类型修正系数表

一级用地类型	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	B11 零售商业用地 B41 加油加气站用地
	0502 批发市场用地	商服	1.0	以批发功能为主的市场用地(不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等)	B12 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服	0.75	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服	0.65	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服	0.75	指商务服务用地,以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所	B2 商务用地
			0.6	商务会展用地,包括各类中介服务业及各类国际性、区域性、专业性会展等用地	/
			0.6	经当地相关政策热定位总部用地的场所用地	/
			0.65	信息服务业用地,包括电子信息、信息技术服务业产业用地等	/
			0.65	外包服务业用地,包括服务外包基地、外包人才培训基地等用地	/
			0.65	文化创意业用地,包括研发设计、文化传媒、咨询策划、动漫制作等文化创意产业园用地等	B22 艺术传媒用地
	0506 娱乐用地	商服	0.65	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地	B31 娱乐用地
0507 其他商服用地	商服	1.0	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、汽车维修站、物流营业网点,及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9 其他服务设施用地	
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地,不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地 R3 三类居住用地
		住宅	2.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地

一级用地类型	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业	1.0	工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地	M 工业用地
	0602 采矿用地	工业	1.0	采矿、采石、采砂(沙)场, 盐田, 砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地
	0604 仓储用地	工业	1.2	用于物资储备、中转的场所用地, 包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	W 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共服务(类型一)	1.0	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地
	0802 新闻出版用地	公共服务(类型一)	1.0	用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	
	0803 教育用地	公共服务(类型一)	1.0	指用于各类教育用地, 包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地, 聋、哑、盲人学校及工读学校用地, 以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地(不含 A35 科研用地)
	0804 科研用地	公共服务(类型一)	1.0	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地
	0805 医疗卫生用地	公共服务(类型一)	1.0	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地, 包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地
	0806 社会福利用地	公共服务(类型一)	1.0	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地, 包括福利院、养老院、孤儿院等用地	A6 社会福利用地
	0807 文化设施用地	公共服务(类型一)	1.0	指图书、展览等公共文化设施用地	A2 文化设施用地
	0808 体育用地	公共服务(类型一)	1.0	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地
	0809 公用设施用地	公共服务(类型二)	1.0	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公共服务(类型二)	1.0	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G 绿地与广场用地

一级用地类型	用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
交通运输用地	10 交通运输用地	公共服务 (类型二)	1.0	包括铁路用地、轨道交通过地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务设施用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地	S 道路与交通设施用地 H2 区域交通设施用地
		公共服务 (类型一)	1.0	地上公共停车场: 经营性地上公共停车场和停车库用地	R21 住宅用地中附属(地上)停车场用地 S42 社会停车场用地

注: ①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)中二级类用地;

②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时, 根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊, 不得重复修正;

③根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》(国土资规〔2015〕5号), 国家支持发展的新产业、新业态建设项目, 属于产品加工制造、高端装备修理的项目, 可按工业用途落实用地; 属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目, 可按科教用途落实用地; 属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目, 可按公用设施用途落实用地; 属于下一代信息网络产业(通信设施除外)、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目, 可按商服用途落实用地。新业态项目土地用途不明确的, 可经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证, 在现有国家城市用地分类的基础上制定地方标准予以明确, 向社会公开后实施;

④根据《国务院办公厅关于印发国内贸易发展“十二五”规划的通知》(国办发〔2012〕47号), 农产品批发市场用地应严格按照规划合理布局, 土地招拍挂出让前, 所在区域有工业用地交易地价的, 可以参照工业用地市场地价水平、所在区域工业用地基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价。

⑤评估结果须符合《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发〔2006〕307号)、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号)文件规定要求。

⑥城市用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011), 各用地类型对应城市用地分类仅供参考。

⑦农产品批发市场用地、农产品展销市场用地, 农贸市场用地等参照工业的1.0系数修正;

⑧凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

### (七) 特殊用地类型修正系数

特殊用地类型修正包括监教场所用地修正、殡葬用地修正和风景名胜设施用地修正。

监教场所用地是指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等建筑用地, 其用地性质与社会福利用地、医疗卫生用地归为一个小类, 属于公共服务用地的范畴。所以适用基准地价类型参照公共服务用地(类型一), 修正系数为1.0。

根据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011), 殡葬用地属于商业服务业设施用地(B)中的其他服务设施用地(B9), 其用地性质与私人诊所、汽车维修站等用地归为一个小类, 属于商服用地的范畴, 所以适用基准地价类型参照商服用地; 殡葬用地一般位于远离城

市的偏僻区域，建筑密度、容积率都较低（容积率一般远小于1.0）。参考周边城市，经过案例数据核算，确定殡葬用地的用地类型修正系数为商用地的0.8，主要应用范围为陵园、墓地、殡葬场所用地（当容积率小于1时，采用用地面积，容积率按等于1.0计算）。

根据《国土资源部住房和城乡建设部国家旅游局关于支持旅游业发展用地政策的意见》（国土资规〔2015〕10号），旅游相关建设项目用地中，用途单一且符合法定划拨范围的，可以划拨方式供应；用途混合且包括经营性用途的，应当采取招标拍卖挂牌方式供应，其中影视城、仿古城等人造景观用地按《城市用地分类与规划建设用地标准》的“娱乐康体用地”办理规划手续，土地供应方式、价格、使用年限依法按旅游用地确定。景区内建设亭、台、栈道、厕所、步道、索道缆车等设施用地，可按《城市用地分类与规划建设用地标准》“其他建设用地”办理规划手续，参照公园用途办理土地供应手续。风景名胜区的规划、建设和管理，应当遵守有关法律、行政法规和国务院规定。本次基准地价成果确定风景名胜设施用地修正系数为公共服务用地（类型二）的1.0，主要适用范围为风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类。

#### （八）地下空间修正

地下空间是城市的一种战略性空间资源。国内外实践充分表明，合理开发利用地下空间，不仅是提高城市容量、缓解城市交通、改善城市环境、加强城市整体保护能力的重要手段，也是促进土地节约集约利用，提高城市土地利用效率，建设资源节约型、环境友好型社会的重要途径和必然选择。近年来，我国城市地下空间开发利用发展迅速，出现了地铁、地下商场、地下停车场等多种土地开发形态，正逐步形成地下空间权的交易市场。2007年《物权法》的颁布，首次明确了城市地下空间建设用地使用权可区分地上及地表使用权而存在，从而为我国城市地下空间产权制度的建立和市场经济条件下推行地下空间使用权有偿使用奠定了法律依据。



表 7-46 中山市地下空间评估修正系数表

用途	负一层	负二层及以下	备注
地下商业、办公等	0.25	0.15	按与其使用性质对应的地上首层市场评估楼面地价评估
地下仓储、工业用地	0.1	0.1	按照其使用性质对应的地上市场评估地面地价的10%评估
地下停车库	0.15	0.08	按首层机动车库市场评估楼面地价评估

## 八、附则

基准地价公布之后，市人民政府将根据土地市场变化，委托中山市自然资源局适时对基准地价进行调整更新。