（内部资料，注意保密）

中山市2020年集体建设用地基准地价制订项目

（公众征求意见稿）

中山市自然资源局
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司
二〇二〇年八月

目 录

（一）基本成果 1

1.1 基准地价成果 1

1.1.1 基准地价内涵 1

1.1.2 集体建设用地级别基准地价结果表 1

1.2 各用途基准地价修正体系 2

1.2.1 集体商服用地基准地价修正体系 2

1.2.2 集体住宅用地（租赁住房用地）基准地价修正体系 6

1.2.3 集体工业用地基准地价修正体系 11

1.2.4 宅基地基准地价修正体系 15

1.2.5 集体公共服务项目用地修正体系 19

1.2.6 其他用地类型修正系数 23

（二）成果应用举例 25

2.1 基准地价成果应用步骤 25

2.2 基准地价成果应用案例 25

（三）附图 29

（一）基本成果

1.1 基准地价成果

1.1.1 基准地价内涵

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、公共服务项目等用途分别评估，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。

参照《广东省自然资源厅关于印发<广东省集体建设用地定级与基准地价评估成果编制指引（试行）>的通知》（粤自然资函〔2020〕590 号）对集体建设用地基准地价的定义，集体建设用地基准地价的内涵定义为：在正常市场条件下，经依法取得的建设用地（含有偿使用的集体经营性建设用地），在一定的开发利用条件下（包括用途、使用年期、开发强度、开发程度等因素）、在某一估价基准日，土地质量相近的各级别或均质区域内，一定权利条件下的集体建设用地使用权的平均价格。

本次集体建设用地基准地价是指设定条件下的地价，即指在设定容积率，集体商服、集体住宅、集体工业、集体公共服务项目用地为法定最高使用年期，宅基地为无限年期，土地开发程度为“五通一平”条件下的集体土地使用权价格。

表 1-1-1 集体建设用地基准地价内涵表

土地用途 项目	集体商服用地	集体住宅用地（租赁住房用地）	集体工业用地	宅基地	集体公共服务项目用地
估价期日	2020 年 1 月 1 日				
土地开发程度	五通一平				
使用年期设定	40 年	70 年	50 年	无限年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
土地权利类型	设定为出让土地使用权			宅基地使用权	设定为出让土地使用权
价格表现形式	平均楼面地价	平均楼面地价	单位面积地价	单位面积地价	单位面积地价
	单位面积地价	单位面积地价			

注：①根据国土资源部住房城乡建设部关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知（国土资发〔2017〕100 号），集体住宅用地（租赁住房用地）是指符合土地利用总体规划、城乡规划等规划和用途管制前提下，集体经济组织自行开发，或通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房的土地，建成的住房仅用于租赁，不用于房地产商品住宅开发及销售。

②宅基地是指村（居）民委员会或集体经济组织对集体内成员分配的宅基地。宅基地设定容积率是指区域综合容积率，非单宗宅基地容积率。单宗宅基地最大可建建筑面积，参照中山市现行《城市规划技术标准与准则》对自建住房的规定，最高不超过 12 米，原则上不超过 4 层，第 4 层为梯房或辅助用房，面积不超过第 3 层的一半，以及退让用地红线、临城市道路的建筑退让道路红线（详细规定参见《城市规划技术标准与准则 》）。

③“五通一平”是指宗地红线外通路、供电、供水、通讯、通排水，宗地红线内场地平整。

④ 单位面积地价与平均楼面地价的转换关系为：单位面积地价=平均楼面地价 × 设定容积率。

1.1.2 集体建设用地级别基准地价结果表

表 1-1-2 中山市集体建设用地级别基准地价结果表

用途 级别	集体商服用地			集体住宅用地（租赁住房用地）			集体工业用地		宅基地		集体公共服务项目用地	
	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		单位面积地价		单位面积地价	
	元/m²	元/m²	万元/亩	元/m²	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
I级	2625	5250	350.00	1219	2438	162.53	742	49.47	4900	326.67	1222	81.47
II级	1941	3882	258.80	937	1874	124.93	604	40.27	3640	242.67	988	65.87
III级	1434	2868	191.20	723	1446	96.40	498	33.20	2812	187.47	790	52.67
IV级	1060	2120	141.33	555	1110	74.00	420	28.00	2164	144.27	614	40.93
V级	781	1562	104.13	426	852	56.80	375	25.00	1670	111.33	526	35.07
VI级	560	1120	74.67	335	670	44.67	345	23.00	1288	85.87	——	——

1.2 各用途基准地价修正体系

1.2.1 集体商服用地基准地价修正体系

中山市集体商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正或楼层修正、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。

1.2.1.1 计算公式

待开发项目：$P_{开}=P_{楼}\times(1+\sum K_i)\times K_v\times K_y\times K_q\times K_l\times K_j\times K_g\pm D$

已建成项目：$p_n=P_{楼}\times(1+\sum K_i)\times K_{lx}\times K_y\times K_q\times K_l\times K_j\times K_g\pm D$

$P_{建}=(\sum_{n=1}^{m}p_n s_n)/S$

式中：

$P_{开}$ —— 待开发项目宗地平均楼面地价

p_n —— 已建成项目第 n 层平均楼面地价

$P_{建}$ —— 已建成项目宗地平均楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区域的平均楼面地价

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

s_n —— 待估宗地第 n 层建筑面积

S —— 待估宗地总建筑面积

1.2.1.2 修正体系

1.2.1.2.1 区域因素修正

表 1-2-1 一级集体商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	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
修正系数	0.0431	0.0216	0	-0.0144	-0.0288
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站等交通设施，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0406	0.0203	0	-0.0135	-0.0271
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0358	0.0179	0	-0.0120	-0.0239
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0305	0.0152	0	-0.0102	-0.0203
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0324	0.0162	0	-0.0108	-0.0216
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0215	0.0108	0	-0.0072	-0.0144
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0216	0.0108	0	-0.0072	-0.0144

表 1-2-2 二级集体商服用地区域因素修正系数表

优劣度	优	较优	一般	较劣	劣

繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	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
修正系数	0.0370	0.0185	0	-0.0194	-0.0388
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站等交通设施，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0348	0.0174	0	-0.0183	-0.0365
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0308	0.0154	0	-0.0161	-0.0322
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0137	-0.0274
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0279	0.0139	0	-0.0146	-0.0292
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0185	0.0093	0	-0.0097	-0.0194
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0185	0.0093	0	-0.0097	-0.0194

表 1-2-3 三级集体商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	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
修正系数	0.0329	0.0165	0	-0.0188	-0.0376
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站等交通设施，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0310	0.0155	0	-0.0177	-0.0354
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0273	0.0137	0	-0.0156	-0.0312
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0233	0.0116	0	-0.0133	-0.0266
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0248	0.0124	0	-0.0141	-0.0283
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0164	0.0082	0	-0.0094	-0.0188
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0165	0.0082	0	-0.0094	-0.0188

表 1-2-4 四级集体商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高，人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	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
修正系数	0.0435	0.0217	0	-0.0152	-0.0303
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站等交通设施，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0409	0.0205	0	-0.0143	-0.0285
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好,周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0361	0.0181	0	-0.0126	-0.0252
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0307	0.0154	0	-0.0107	-0.0214
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0327	0.0164	0	-0.0114	-0.0228
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0217	0.0109	0	-0.0076	-0.0151
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0218	0.0109	0	-0.0076	-0.0152

表 1-2-5 五级集体商服用地区域因素修正系数表

优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高,人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	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
修正系数	0.0402	0.0201	0	-0.0189	-0.0377
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站等交通设施,交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0378	0.0189	0	-0.0177	-0.0355
基本设施状况	区域供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般,周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0333	0.0167	0	-0.0157	-0.0313
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高,集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0284	0.0142	0	-0.0133	-0.0266
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离,区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0302	0.0151	0	-0.0142	-0.0284
环境条件	地形、地貌、地质等情况好,无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0201	0.0100	0	-0.0094	-0.0188
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0201	0.0100	0	-0.0094	-0.0189

表 1-2-6 六级集体商服用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、区域商服繁华程度高,人流畅旺	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	距商服中心有一定距离、区域商服繁华程度一般，人流一般	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
修正系数	0.0379	0.0189	0	-0.0149	-0.0297
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站等交通设施,交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0357	0.0178	0	-0.0140	-0.0280
基本设施状况	区域供水、供电保证率高,排水状况好,周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般,周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0315	0.0157	0	-0.0123	-0.0247
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高,集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0268	0.0134	0	-0.0105	-0.0210
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离,区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0285	0.0143	0	-0.0112	-0.0223
环境条件	地形、地貌、地质等情况好,无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0189	0.0095	0	-0.0074	-0.0148
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0190	0.0095	0	-0.0074	-0.0149

1.2.1.2.2 容积率与楼层修正

（1）容积率修正

表 1-2-7 集体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
修正系数	1.4142	1.3484	1.2910	1.2403	1.1952	1.1547	1.1180	1.0847
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.0260	1.0000	0.9759	0.9535	0.9325	0.9129	0.8944	0.8771
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	0.8452	0.8305	0.8165	0.8032	0.7906	0.7785	0.7670	0.7559
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.7352	0.7255	0.7161	0.7071	0.6984	0.6901	0.6820	0.6742
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.6594	0.6523	0.6455	0.6389	0.6325	0.6262	0.6202	0.6143
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.6030	0.5976	0.5923	0.5872	0.5822	0.5774	0.5547	0.5345

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：$x=x_1+(x_2-x_1)\times(r-r_1)/(r_2-r_1)$。

（2）楼层修正系数

表 1-2-8 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	第四层及以上
修正系数	1.8356	0.9345	0.7401	0.4897

注：①本表仅适用于批发、零售类型的商服用地已建成项目，采用**平均楼面地价**测算宗地价格；对其他类型的商服用地不进行楼层修正。②修正后得到的结果是第 n 层的平均楼面地价。

1.2.1.2.3 剩余使用年期修正

使用按照土地还原利率为 7.93%，法定最高出让年期为 40 年，计算集体商服用地剩余使用年期修正系数。剩余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 —— 剩余使用年期修正系数
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 1-2-8 商服用地剩余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	0.0771	0.1486	0.2148	0.2761	0.3329	0.3856	0.4344	0.4796	0.5215	0.5603
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5962	0.6295	0.6604	0.689	0.7155	0.74	0.7628	0.7838	0.8034	0.8215
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8382	0.8537	0.8681	0.8815	0.8938	0.9053	0.9159	0.9257	0.9348	0.9432
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.951	0.9583	0.965	0.9712	0.977	0.9823	0.9872	0.9918	0.9961	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表中为集体经营性商服用地还原利率取 7.93％条件下的剩余年期修正系数。

1.2.1.2.4 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

1.2.1.2.5 个别因素修正

（1）临路条件修正

表 1-2-9 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	临生活型次干道	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.20	1.15	1.10	1.05	0.98	0.90	0.85	0.80

（2）临街类型修正

表 1-2-10 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	四面临街
修正系数	1.00	1.05~1.08	1.10~1.13	1.13~1.15

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 1-2-11 商服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
地形地势	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
工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需要特殊处理
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

1.2.1.2.6 土地开发程度修正

中山市集体经营性商服用地基准地价为“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 1-2-12 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	30~60	30~60	30~50	20~25	10~25	10~20	10~30	140~270

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，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。

1.2.2 集体住宅用地（租赁住房用地）基准地价修正体系

中山市集体住宅用地（租赁住房用地）修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、剩余使用年期修正、期日修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

1.2.2.1 计算公式

$$P_{宗}=P_{楼}\times(1+\sum K_i)\times K_v\times K_y\times K_q\times K_g\pm D$$

式中:

$P_{宗}$ —— 待估宗地平均楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区域的平均楼面地价

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_v —— 容积率修正系数

K_y —— 剩余使用年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

1.2.2.2 修正体系

1.2.2.2.1 区域因素修正

表 1-2-12 一级集体住宅用地（租赁住房用地）区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0099	0.0050	0	-0.0080	-0.0159
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0087	0.0043	0	-0.0070	-0.0139
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0096	0.0048	0	-0.0077	-0.0154
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.007	0.0035	0	-0.0056	-0.0112
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0079	0.004	0	-0.0064	-0.0127
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0056	0.0028	0	-0.0045	-0.0089
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0056	0.0028	0	-0.0045	-0.0089

表 1-2-13 二级集体住宅用地（租赁住房用地）区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0259	0.0130	0	-0.0151	-0.0301
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0227	0.0114	0	-0.0132	-0.0264
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0251	0.0126	0	-0.0146	-0.0292
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0182	0.0091	0	-0.0106	-0.0212

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0207	0.0104	0	-0.0120	-0.0241
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0146	0.0073	0	-0.0085	-0.0170
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0146	0.0073	0	-0.0085	-0.0169

表 1-2-14 三级集体住宅用地（租赁住房用地）区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0420	0.0210	0	-0.0131	-0.0262
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0367	0.0184	0	-0.0115	-0.0229
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0407	0.0203	0	-0.0127	-0.0254
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0295	0.0148	0	-0.0092	-0.0184

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0335	0.0168	0	-0.0105	-0.0209
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0236	0.0118	0	-0.0074	-0.0147
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0236	0.0118	0	-0.0073	-0.0147

表 1-2-15 四级集体住宅用地（租赁住房用地）区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0400	0.0200	0	-0.0151	-0.0301
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0350	0.0175	0	-0.0132	-0.0264
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0388	0.0194	0	-0.0146	-0.0292
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0282	0.0141	0	-0.0106	-0.0212

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0320	0.0160	0	-0.0120	-0.0241
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0225	0.0113	0	-0.0085	-0.0170
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0225	0.0112	0	-0.0085	-0.0169

表 1-2-16 五级集体住宅用地（租赁住房用地）区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0270	0.0135	0	-0.0221	-0.0442
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0237	0.0118	0	-0.0193	-0.0387
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0214	-0.0428
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0190	0.0095	0	-0.0155	-0.0311

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0216	0.0108	0	-0.0177	-0.0353
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0124	-0.0249
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0124	-0.0248

表 1-2-17 六级集体住宅用地（租赁住房用地）区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0265	0.0132	0	-0.0109	-0.0218
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0232	0.0116	0	-0.0096	-0.0191
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0257	0.0128	0	-0.0106	-0.0212
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0186	0.0093	0	-0.0077	-0.0154

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0211	0.0106	0	-0.0087	-0.0174
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0149	0.0074	0	-0.0061	-0.0123
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0149	0.0074	0	-0.0061	-0.0123

1.2.2.2.2 容积率修正

表 1-2-18 集体住宅用地（租赁住房用地）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	1.4641	1.3893	1.3244	1.2674	1.2167	1.1714	1.0812	1.0585	1.0376
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0181	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	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.7471	0.7415	0.7361	0.7308	0.7256	0.7206	0.7157	0.7110	0.7064
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.5	≥7.0	
修正系数	0.7018	0.6974	0.6931	0.6889	0.6848	0.6808	0.6620	0.6450	

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：$x=x_1+(x_2-x_1)\times(r-r_1)/(r_2-r_1)$。

1.2.2.2.3 剩余使用年期修正

使用按照土地还原利率为 8.50%，法定最高出让年期为 70 年，计算集体住宅用地（租赁住房用地）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 —— 剩余使用年期修正系数

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 1-2-20 集体住宅用地（租赁住房用地）剩余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	0.0786	0.151	0.2178	0.2794	0.3361	0.3883	0.4365	0.4809	0.5218	0.5596
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5943	0.6264	0.6559	0.6831	0.7082	0.7313	0.7526	0.7723	0.7904	0.8071
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8224	0.8366	0.8497	0.8617	0.8728	0.883	0.8924	0.9011	0.9091	0.9165
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9233	0.9296	0.9354	0.9407	0.9456	0.9501	0.9543	0.9581	0.9617	0.9649
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9679	0.9707	0.9733	0.9756	0.9778	0.9798	0.9816	0.9833	0.9849	0.9863
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9877	0.9889	0.99	0.9911	0.992	0.9929	0.9937	0.9945	0.9952	0.9958
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9964	0.9969	0.9974	0.9979	0.9983	0.9987	0.9991	0.9994	0.9997	1

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表中为集体经营性商服用地还原利率取 8.50％条件下的年期修正系数。

1.2.2.2.4 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

1.2.2.2.5 个别因素修正

影响集体住宅用地（租赁住房用地）宗地地价的个别因素较多，如临路条件、形状、面积、地势、地质等。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。个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

$$K_g=\prod（1+K_{gi}）$$

表 1-2-21 集体住宅用地（租赁住房用地）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
地形地势	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
工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需要特殊处理
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
临路条件	——	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	——	0.04	0.02	0	-0.02

1.2.2.2.6 土地开发程度修正

中山市集体住宅用地（租赁住房用地）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 1-2-22 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	30~60	30~60	30~50	20~25	10~25	10~20	10~30	140~270

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，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。

1.2.3 集体工业用地基准地价修正体系

结合中山市集体工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、使用年期修正、期日修正、个别因素修正和土地开发程度修正。

一般来说，集体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。因此对符合节约集约相关规定的集体工业用地而言，容积率不作为影响其地价的主要因素，符合相关规定的集体工业用地不进行容积率修正。

1.2.3.1 计算公式

$$P_{宗}=P_{基}\times（1+\sum K_i）\times K_y\times K_q\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地单位面积地价

$P_{基}$ —— 待估宗地所在区域的级别单位面积基准地价

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_y —— 剩余使用年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

1.2.3.2 修正体系

1.2.3.2.1 区域因素修正

表 1-2-23 一级集体工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	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
修正系数	0.0481	0.024	0	-0.0231	-0.0461
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响一般	距集、镇中心较远，区域受集、镇中心影响较低	距集、镇中心远，区域受集、镇中心影响低
修正系数	0.0373	0.0187	0	-0.0179	-0.0358
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差	区域供水、供电保证率低，排水状况差

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0395	0.0198	0	-0.019	-0.0379
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0343	0.0171	0	-0.0164	-0.0329
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0292	0.0146	0	-0.014	-0.028
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
修正系数	0.0245	0.0122	0	-0.0117	-0.0235
区域规划	近期重点规划工业区	近期次重点规划工业区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0189	0.0095	0	-0.0091	-0.0182

表 1-2-24 二级集体工业用地区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	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
修正系数	0.0515	0.0258	0	-0.0213	-0.0426
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响一般	距集、镇中心较远，区域受集、镇中心影响较低	距集、镇中心远，区域受集、镇中心影响低
修正系数	0.04	0.02	0	-0.0165	-0.0331
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差	区域供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0424	0.0212	0	-0.0175	-0.035
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0367	0.0184	0	-0.0152	-0.0303
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
			般	低	度低
修正系数	0.0313	0.0156	0	-0.0129	-0.0258
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
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0108	-0.0217
区域规划	近期重点规划工业区	近期次重点规划工业区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0203	0.0101	0	-0.0084	-0.0168

表 1-2-25 三级集体工业用地区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	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
修正系数	0.0541	0.0271	0	-0.0225	-0.045
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响一般	距集、镇中心较远，区域受集、镇中心影响较低	距集、镇中心远，区域受集、镇中心影响低
修正系数	0.042	0.021	0	-0.0175	-0.0349
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差	区域供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0445	0.0223	0	-0.0185	-0.037
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0386	0.0193	0	-0.016	-0.0321
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0329	0.0164	0	-0.0137	-0.0273
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
修正系数	0.0275	0.0138	0	-0.0114	-0.0229

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	近期重点规划工业区	近期次重点规划工业区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0213	0.0107	0	-0.0089	-0.0177

表 1-2-26 四级集体工业用地区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	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
修正系数	0.0607	0.0304	0	-0.0262	-0.0523
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响一般	距集、镇中心较远，区域受集、镇中心影响较低	距集、镇中心远，区域受集、镇中心影响低
修正系数	0.0472	0.0236	0	-0.0203	-0.0407
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差	区域供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.05	0.025	0	-0.0215	-0.0431
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0433	0.0217	0	-0.0187	-0.0373
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0369	0.0184	0	-0.0159	-0.0318
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
修正系数	0.0309	0.0155	0	-0.0133	-0.0266
区域规划	近期重点规划工业区	近期次重点规划工业区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0239	0.012	0	-0.0103	-0.0206

表 1-2-27 五级集体工业用地区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	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
修正系数	0.0542	0.0271	0	-0.0221	-0.0442
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响一般	距集、镇中心较远，区域受集、镇中心影响较低	距集、镇中心远，区域受集、镇中心影响低
修正系数	0.0421	0.0211	0	-0.0172	-0.0344
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差	区域供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0446	0.0223	0	-0.0182	-0.0364
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0386	0.0193	0	-0.0158	-0.0315
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0329	0.0165	0	-0.0134	-0.0269
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
修正系数	0.0276	0.0138	0	-0.0113	-0.0225
区域规划	近期重点规划工业区	近期次重点规划工业区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0213	0.0107	0	-0.0087	-0.0174

表 1-2-28 六级集体工业用地区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	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
修正系数	0.0613	0.0307	0	-0.0217	-0.0433
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响一般	距集、镇中心较远，区域受集、镇中心影响较低	距集、镇中心远，区域受集、镇中心影响低

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0476	0.0238	0	-0.0168	-0.0336
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差	区域供水、供电保证率低，排水状况差
修正系数	0.0504	0.0252	0	-0.0178	-0.0356
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正系数	0.0437	0.0219	0	-0.0154	-0.0308
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0372	0.0186	0	-0.0131	-0.0263
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
修正系数	0.0312	0.0156	0	-0.011	-0.022
区域规划	近期重点规划工业区	近期次重点规划工业区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0242	0.0121	0	-0.0085	-0.0171

1.2.3.2.2 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。依据《中山市国土资源局关于印发<关于促进低效工业用地盘活利用的实施意见>的通知》（中山国土资规〔2017〕1 号）第四条，盘活利用途径及措施：“原土地使用权人在符合城乡规划的前提下，在用地范围内新建、改建、扩建工业项目，或者通过土地整合，对低效工业用地自主进行开发利用，提高土地利用效率的建设活动”，“除商品厂房用地外，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”。《中山市人民政府办公室关于印发中山市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》（中府办〔2018〕53 号）第二十二条规定，“鼓励提高存量工业、仓储用 地利用效率，工业、仓储用地（商品厂房除外）在符合规划、不改变用途的前提下，通过厂房或仓储用房加建、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，不再增收土地价款”。可见容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，因此本次集体工业用地基准地价制定不考虑容积率修正。

1.2.3.3.3 剩余使用年期修正

按照土地还原利率为 5.8%，法定最高出让年期为 50 年，计算集体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 —— 剩余使用年期修正系数

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 1-2-29 集体工业用地剩余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	0.0583	0.1134	0.1655	0.2147	0.2612	0.3052	0.3468	0.3861	0.4232	0.4583
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4915	0.5228	0.5525	0.5805	0.607	0.632	0.6556	0.678	0.6991	0.7191
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.738	0.7558	0.7727	0.7886	0.8037	0.8179	0.8314	0.8441	0.8561	0.8675
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8782	0.8884	0.898	0.9071	0.9156	0.9237	0.9314	0.9386	0.9455	0.9519
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9581	0.9638	0.9693	0.9745	0.9793	0.9839	0.9883	0.9924	0.9963	1.0000

注：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。

1.2.3.2.4 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

1.2.3.2.5 个别因素修正

个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

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

表 1-2-30 集体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	-0.02
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	-0.02
地形地势	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
工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需要特殊处理
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地自然灾害危害程度	—	较小	一般	较大	—
修正系数	—	0.02	0	-0.02	—

1.2.3.2.6 土地开发程度修正

中山市集体工业用地基准地价为“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 1-2-31 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	30~60	30~60	30~50	20~25	10~25	10~20	10~30	140~270

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，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。

1.2.4 宅基地基准地价修正体系

中山市宅基地修正体系包括：区域因素修正、期日修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

1.2.4.1 计算公式

$$P_{宗}=P_{楼}\times(1+\sum K_i)\times K_v\times K_q\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地单位面积地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区域的平均单位面积地价

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_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

1.2.4.2 修正体系

1.2.4.2.1 区域因素修正

表 1-2-32 一级宅基地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0264	0.0132	0	-0.0171	-0.0342
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0231	0.0115	0	-0.015	-0.0299
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0256	0.0128	0	-0.0166	-0.0331
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0185	0.0093	0	-0.012	-0.024
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0211	0.0105	0	-0.0137	-0.0273
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0148	0.0074	0	-0.0096	-0.0192
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0148	0.0074	0	-0.0096	-0.0192

表 1-2-33 二级宅基地区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0354	0.0177	0	-0.0179	-0.0358
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.031	0.0155	0	-0.0157	-0.0313
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0343	0.0172	0	-0.0174	-0.0347
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0249	0.0124	0	-0.0126	-0.0252
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.0283	0.0141	0	-0.0143	-0.0286
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0199	0.01	0	-0.0101	-0.0201
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0199	0.0099	0	-0.0101	-0.0201

表 1-2-34 三级宅基地区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.029	0.0145	0	-0.0057	-0.0114
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0254	0.0127	0	-0.005	-0.0099
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0281	0.0141	0	-0.0055	-0.011
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0204	0.0102	0	-0.004	-0.008
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0232	0.0116	0	-0.0045	-0.0091

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0163	0.0082	0	-0.0032	-0.0064
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0163	0.0081	0	-0.0032	-0.0064

表 1-2-35 四级宅基地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0249	0.0125	0	-0.0182	-0.0365
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0218	0.0109	0	-0.016	-0.0319
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0242	0.0121	0	-0.0177	-0.0353
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0175	0.0088	0	-0.0128	-0.0256
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0199	0.01	0	-0.0146	-0.0291

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.014	0.007	0	-0.0102	-0.0205
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.014	0.007	0	-0.0102	-0.0205

表 1-2-36 五级宅基地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0297	0.0149	0	-0.0093	-0.0185
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.026	0.013	0	-0.0081	-0.0162
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0288	0.0144	0	-0.009	-0.018
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0209	0.0105	0	-0.0065	-0.013
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0237	0.0119	0	-0.0074	-0.0148

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0167	0.0084	0	-0.0052	-0.0104
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0167	0.0083	0	-0.0052	-0.0104

表 1-2-37 六级宅基地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医疗设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医疗设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.036	0.018	0	-0.0234	-0.0468
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0315	0.0157	0	-0.0205	-0.041
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0349	0.0174	0	-0.0227	-0.0454
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0253	0.0127	0	-0.0165	-0.0329
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0287	0.0144	0	-0.0187	-0.0374

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0132	-0.0263
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0131	-0.0263

1.2.2.2.2 容积率修正

表 1-2-38 宅基地单位面积地价区域综合容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3
修正系数	0.5744	0.6178	0.6571	0.6932	0.7266	0.7579	0.7873	0.8152	0.8417
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2
修正系数	0.867	0.8913	0.9146	0.937	0.9588	0.9797	1.0000	1.0247	1.0489
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1
修正系数	1.0724	1.0955	1.118	1.1402	1.1619	1.1833	1.2042	1.2248	1.245
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4.0
修正系数	1.2650	1.2845	1.3039	1.3228	1.3417	1.3601	1.3785	1.3964	1.4142

注：当区域综合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：$x=x_1+(x_2-x_1)\times(r-r_1)/(r_2-r_1)$。

②宅基地基准地价内涵中设定的容积率为综合容积率，待估宗地的区域综合容积率与之不同时，应进行容积率修正；

③宅基地征收评估等评估实务中，委托方无法提供待估宗地的区域综合容积率、也无法采用设定区域综合容积率时，可不进行容积率修正；

④单宗宅基地的开发强度约束条件一般为限高、限层数，单宗宅基地评估时可不进行容积率修正。

1.2.4.2.4 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

1.2.4.2.4 个别因素修正

影响宅基地宗地地价的个别因素较多，如临路条件、形状、面积、地势、地质等。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。个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

$$K_g=\prod（1+K_{gi}）$$

表 1-2-39 宅基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
地形地势	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
工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需要特殊处理
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
临路条件	——	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	——	0.04	0.02	0	-0.02

1.2.4.2.5土地开发程度修正

中山市宅基地基准地价为“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 1-2-40 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
项目								
开发费	30~60	30~60	30~50	20~25	10~25	10~20	10~30	140~270

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，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。

1.2.5 集体公共服务项目用地修正体系

中山市集体公共服务项目用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、使用年期修正、期日修正、个别因素修正、用地类型修正和土地开发程度修正等。其中用地类型修正系数见 1.2.6.2 章节《集体公共服务项目用地类型修正系数对应表》。

1.2.5.1 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地单位面积地价
$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区域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
K_y —— 使用年期修正系数
K_q —— 期日修正系数
K_g —— 个别因素修正系数
K_t —— 用地类型修正
D —— 土地开发程度修正值

1.2.5.2 修正体系

1.2.5.2.1区域因素修正

表 1-2-41 一级集体公共服务项目用地区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0279	0.0140	0	-0.0141	-0.0283
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0333	0.0167	0	-0.0169	-0.0337
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0280	0.0140	0	-0.0142	-0.0284
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0238	0.0119	0	-0.0121	-0.0242
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0311	0.0156	0	-0.0158	-0.0315
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0197	0.0098	0	-0.0100	-0.0199
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0235	0.0118	0	-0.0119	-0.0239

表 1-2-42 二级集体公共服务项目用地区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0454	0.0227	0	-0.0136	-0.0271
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0541	0.0271	0	-0.0162	-0.0324
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0456	0.0228	0	-0.0136	-0.0272
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0388	0.0194	0	-0.0116	-0.0232
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0506	0.0253	0	-0.0151	-0.0303
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0320	0.0160	0	-0.0096	-0.0191
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0383	0.0191	0	-0.0114	-0.0229

表 1-2-43 三级集体公共服务项目用地区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0221	0.0110	0	-0.0057	-0.0115
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0263	0.0132	0	-0.0069	-0.0137
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0221	0.0111	0	-0.0058	-0.0115
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0188	0.0094	0	-0.0049	-0.0098
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0246	0.0123	0	-0.0064	-0.0128
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0156	0.0078	0	-0.0041	-0.0081
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0186	0.0093	0	-0.0048	-0.0097

表 1-2-44 四级集体公共服务项目用地区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0410	0.0205	0	-0.0096	-0.0192
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0489	0.0245	0	-0.0114	-0.0229
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0411	0.0206	0	-0.0096	-0.0192
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0350	0.0175	0	-0.0082	-0.0164
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0457	0.0229	0	-0.0107	-0.0214
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0289	0.0144	0	-0.0068	-0.0135
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0346	0.0173	0	-0.0081	-0.0162

表 1-2-45 五级集体公共服务项目用地区域因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近，在集贸市场范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与集贸市场距离一般、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、零星的商业设施
修正系数	0.0292	0.0146	0	-0.0142	-0.0283
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、等交通设施近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、等交通设施距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、等交通设施较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、等交通设施远，交通不方便
修正系数	0.0348	0.0174	0	-0.0169	-0.0338
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套完备	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，离学校、医卫设施等公用服务设施有一定的距离	区域供水、供电保证率低，排水状况差，离学校、医卫设施等公用服务设施远，配套不完备
修正系数	0.0293	0.0146	0	-0.0142	-0.0284
社会经济状况	区域人口密度高、集体经济产值高，集体建设用地集中	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	区域人口密度一般、集体经济产值一般，集体建设用地集中度一般	区域人口密度较低、集体经济产值较低，集体建设用地集中度较低	区域人口密度低、集体经济产值低，集体建设用地集中度低
修正系数	0.0249	0.0125	0	-0.0121	-0.0242
宏观区位影响度	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	距集、镇中心有一定距离，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高	距集、镇中心近，区域受集、镇中心影响高
修正系数	0.0325	0.0163	0	-0.0158	-0.0316
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，人居环境优美，低噪音、无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，人居环境一般，有一定噪音和水污染	地形、地貌、地质等情况较差，人居环境较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，人居环境较差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0206	0.0103	0	-0.0100	-0.0200
区域规划	近期重点规划区	近期次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0246	0.0123	0	-0.0119	-0.0239

1.2.5.2.2 容积率修正

表 1-2-46 集体公共服务项目用地单位面积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	0.7071	0.7416	0.7746	0.8062	0.8366	0.8660	0.8944	0.9220	0.9487
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	0.9747	1.0000	1.0222	1.0438	1.0649	1.0855	1.1056	1.1253	1.1445
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	1.1635	1.1820	1.2002	1.2180	1.2355	1.2527	1.2697	1.2864	1.3028
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	1.3189	1.3349	1.3506	1.3660	1.3813	1.3963	1.4113	1.4258	1.4405
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	1.4548	1.4688	1.4830	1.4967	1.5103	1.5766	1.6395	1.6998	1.7574

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：$x=x_1+(x_2-x_1)\times(r-r_1)/(r_2-r_1)$。

以上容积率修正系数表仅用于集体公共管理与公共服务项目用地中的机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地八个二级类的容积率修正，对于公用设施用地、公园与绿地两个二级类不考虑容积率对地价的影响，不进行容积率修正。

1.2.5.2.3 剩余使用年期修正

使用按照土地还原利率为6.30%，法定最高出让年期为50年，计算集体住宅用地（租赁住房用地）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 —— 剩余使用年期修正系数

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 1-2-47 集体公共服务项目用地剩余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	0.0622	0.1207	0.1758	0.2275	0.2762	0.3221	0.3652	0.4057	0.4439	0.4798
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5135	0.5453	0.5752	0.6033	0.6297	0.6546	0.678	0.7	0.7207	0.7402
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7585	0.7758	0.792	0.8073	0.8216	0.8351	0.8478	0.8598	0.871	0.8816
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.8915	0.9009	0.9097	0.918	0.9258	0.9331	0.94	0.9465	0.9526	0.9583
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9637	0.9688	0.9736	0.9781	0.9823	0.9863	0.99	0.9936	0.9969	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表中为集体经营性商服用地还原利率取 6.30％条件下的年期修正系数。

1.2.5.2.4 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

1.2.5.2.5 个别因素修正

影响集体公共服务项目用地宗地地价的个别因素较多，如临路条件、形状、面积、地势、地质等。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。个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

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

表 1-2-48 集体公共服务项目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
地形地势	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
工程地质	地质承载力强，利于建设	地质承载力较强，利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需要特殊处理

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
临路条件	——	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	——	0.04	0.02	0	-0.02
景观环境因素	临近公园绿地；周围绿化程度高，空气洁净，环境优美	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

1.2.2.2.6 土地开发程度修正

中山市集体公共服务项目用地基准地价为“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 1-2-49 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	场地平整	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	合计
开发费	30~60	30~60	30~50	20~25	10~25	10~20	10~30	140~270

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，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。

1.2.6其他用地类型修正系数

1.2.6.1集体经营性建设用地二级用地类型

中山市集体建设用地基准地价成果的用地类型主要有集体商服用地、集体住宅用地（租赁住房用地）、集体工业用地、宅基地和集体公共服务项目用地五类。其中集体经营性建设用地有：商服用地、住宅用地、工业用地，在实际评估工作中可能会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的集体建设用地。由于中山市集体建设用地的相关规划尚未完善，对土地用途不敏感，土地交易登记时，对土地用途并未细分至二级用地类型，仅划分至一级用地类型，目前所掌握的样

点并不足以支撑探索研究二级用地类型修正。因此，在集体建设用地基准地价实际应用过程中，如需评估集体商服、住宅用地和工业用地的二级用地类型地价，可酌情参考中山市国有建设用地同类用地修正系数。

1.2.6.2集体公共服务项目用地修正系数

根据公共服务项目用地用地的特点，并结合中山市集体建设用地的实际情况，确定中山市集体公共服务项目用地二级类修正系数。详见下表:

表 1-2-50 集体公共服务项目用地类型修正系数对应表

一级用地类型	用地类型编码及名称	主要应用范围	适用基准地价	修正系数
公共管理与公共服务项目用地	0801 机关团体用地	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	集体公共服务项目用地	1.0
	0802 新闻出版用地	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	集体公共服务项目用地	1.0
	0803 教育用地	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	集体公共服务项目用地	1.0
	0804 科研用地	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	集体公共服务项目用地	1.0
	0805 医疗卫生用地	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	集体公共服务项目用地	1.0
	0806 社会福利用地	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	集体公共服务项目用地	1.0
	0807 文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地	集体公共服务项目用地	1.0
	0808 体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地	集体公共服务项目用地	1.0
	0809 公用设施用地	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	集体公共服务项目用地	0.5
	0810 公园与绿地	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	集体公共服务项目用地	0.5

注：其中 0809 公用设施用地、0810 公园与绿地不考虑容积率对地价的影响，地价测算时不进行容积率修正。

（二）成果应用举例

2.1 基准地价成果应用步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用基准地价和修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。主要适用范围包括为一级市场、二级市场土地交易、集体土地征收、征收与土地使用有关的税费、法律纠纷等而需要了解土地使用权价格或土地资产价值提供参考。

应用基准地价系数修正法评估宗地地价时，首先根据宗地的各因素条件差异，选择适当的修正体系，按照一定的程序测算具体宗地的地价。主要步骤如下：

（1）准备对应宗地的各种资料

资料主要包括：位置、权属、土地使用期限、土地条件、容积率、土地形状、临街状况等。

（2）确定宗地级别及基准地价

根据待估宗地的位置、用途，在对照土地基准地价图表等，确定待估宗地所处的土地级别与基准地价。

符合用地类型修正条件和相应政策规定的项目用地，应根据中山市用地类型修正系数表选择相应用地类型修正系数，确定待估宗地适用的基准地价类型和基准地价。

（3）确定因素修正系数

根据已经确定的宗地所在级别与基准地价，以及有关权证资料、现场实地勘查和图上量算及其推算，获取影响宗地地价的主要因素指标，包括使用年期、建筑容积率、区域因素、个别因素等，将各因素条件与宗地地价修正体系中的指标条件说明进行比较，确定因素修正系数。

（4）宗地地价计算

在确定好各修正系数后，根据基准地价系数修正法公式计算宗地地价。

2.2 基准地价成果应用案例

表 2-2-1 集体商服用地地价测算案例

案例

中山市火炬开发区中山港社区逸仙路附近有一集体临街商铺需进行地价评估，土地使用年期为 40 年，土地面积为 160 平方米，容积率为 2.0，总建筑面积为 320 平方米，一面临街，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），现状地上无建筑物，现应用基准地价法测算该宗地在 2020 年 1 月 1 日的土地使用权价格。计算过程如下：

（1）待估宗地土地用途为商服用地，容积率为 2.0，土地开发程度为“五通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为 40 年。

（2）确定待估宗地集体建设用地级别基准地价。

待估宗地位于火炬开发区中山港社区逸仙路，宗地所在位置为集体商服用地三级，土地所在位置集体商服用地基准地价为 1434 元/平方米（平均楼面地价）。假设其建筑密度 50%，建 4 层，每层建筑面积 80 平方米计算。

（3）该宗地为待开发商服用地，所以选择计算公式为：

$$P_{开}=P_{楼}\times(1+\sum K_i)\times K_v\times K_y\times K_q\times K_l\times K_j\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{开}$ —— 待估宗地平均楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区域的平均楼面地价

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_v —— 容积率修正系数

K_y —— 剩余使用年期修正系数

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

（4）区域因素修正系数（$1+\sum K_i$）

待估宗地位于中山市火炬开发区中山港社区逸仙路附近，区域因素修正如下：

表 2-2-1-1 待估宗地区域因素修正表

因 素	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
商服繁华程度	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	较优	0.0165
宏观区位影响度	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	较优	0.0124
交通条件	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近，交通较方便	较优	0.0155
社会经济状况	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	较优	0.0116
基本设施状况	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	较优	0.0137
区域规划	一般规划区	一般	0
环境条件	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	一般	0
合 计[$1+\sum K_i$]			1.0697

（5）确定容积率修正系数（K_v）

案例

待估宗地容积率为 2.0，查容积率修正体系得 K_v = 1.0000。

（6）使用年期修正（K_y）

待估宗地使用年限为 40 年，到估价期日已使用 0 年，剩余年限为 40 年，得，K_y = 1.0。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为 2020年1月1日，与基准地价设定的估价期日一致，取修正系数 K_q = 1.00。

（8）临路条件修正（K_l）

待估宗地临交通型干道，根据临路条件修正系数表，修正系数取 K_l =0.98。

（9）临街类型修正（K_j）

待估宗地一面临街，根据临街类型修正系数表，修正系数取 K_j =1.00。

（10）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表 2-2-1-2　待估宗地其他个别因素修正表

因　素	待估宗地个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0
宗地形状	形状一般，土地利用无不良影响	一般	0
地形地势	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	较优	0.01
工程地质	无不良地质现象	一般	0
合　计[$K_g=\prod(1+K_{gi})$]			1.01

（11）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），与基准地价设定的开发程度一致，故 D = 0 元/平方米。

（12）计算待估宗地地价

待估宗地平均楼面价 = 1434×1.0697×1.0000×1.0×1.00×0.98×1.00×1.01 + 0=1518（元/平方米）（取整）

待估宗地总地价=待估宗地平均楼面地价×建筑面积=1518×160×2=485760（元）

表 2-2-2 集体住宅用地（租赁住房用地）地价测算案例

案例

宗地位于中山市古镇镇曹一村曹兴西路附近，一宗集体土地，集体住宅用途，至估价期日土地剩余使用年期为 70 年，土地面积为 4750 平方米，容积率为 3.0，宗地土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），要求用基准地价修正法测算其在 2020 年 1 月 1 日的土地使用权价格。

（1）待估宗地土地用途为集体住宅用地，设定容积率为 3.0、土地开发程度为“五通一平”。

（2）确定待估宗地土地级别基准地价

待估宗地位于古镇镇曹一村曹一大道附近，宗地所在位置为二级，级别基准地价为 1367 元/平方米（平均楼面地价）。

（3）计算公式为：

$$P_{宗}=P_{楼}\times(1+\sum K_i)\times K_v\times K_y\times K_q\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地平均楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区域的平均楼面地价

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_v —— 容积率修正系数

K_y —— 剩余使用年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

（4）确定区域因素修正系数（$1+\sum Ki$）

表 2-2-2-1　待估宗地区域因素修正表

因　素	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套完备	优	0.0289
交通条件	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近，交通较方便	较优	0.0126
宏观区位影响度	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	较优	0.014
繁华程度	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	较优	0.0102
环境条件	地形、地貌、地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	较优	0.0115
社会经济状况	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	较优	0.0081
区域规划	一般规划区	一般	0
合　计[$1+\sum K_i$]			1.0853

（5）确定容积率修正系数（K_v）

待估宗地容积率为 3.0，查集体住宅用地（租赁住房用地）容积率修正体系表，得 K_v = 0.8855。

（6）使用年期修正（K_y）

待估宗地剩余土地使用年限为 70 年，根据年期修正计算公式，待估宗地的年期修正系数 K_y = 1.0。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，取修正系数 K_q = 1.00。

（8）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表 2-2-2-2　待估宗地其他个别因素修正表

因　素	待估宗地其他个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用较为有利	较优	0.01
宗地形状	形状较规则，土地利用较为合理	较优	0.01
地形地势	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	较优	0.01
工程地质	无不良地质现象	一般	0
临路条件	临次干道	一般	0.02
合计[$K_g=\prod(1+K_{gi})$]			1.05

（10）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），与基准地价设定的开发程度一致，故 D = 0 元/平方米。

（11）计算待估宗地地价

待估宗地平均楼面价=1367×1.0853×0.8855×1.0×1.00×1.05 + 0=1379（元/平方米）（取整）

待估宗地总地价=待估宗地平均楼面价×建筑面积=1379×4750×2.5= 16375625（元）

表 2-2-3 集体工业用地地价测算案例

应用说明

参照《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”。容积率不作为影响集体工业用地地价的主要因素，一般情况下不考虑工业容积率修正。

案例

现有中山市三乡镇雍陌村一地块，2012 年 2 月通过集体土地使用权流转取得，工业用地用途，土地使用年期为 50 年，土地面积为 6500 平方米，宗地土地开发程度为“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），要求用基准地价修正法测算其在 2020 年 1 月 1 日的土地使用权价格。

（1）待估宗地土地用途为工业用地，容积率为 2.0、土地开发程度为“五通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为 42.08 年。

（2）确定待估宗地土地级别基准地价

根据其他用地类型修正系数表，待估宗地用途为工业用地，适用的基准地价类型为工业用地，修正系数为 1.0。待估宗地位于三乡镇雍陌村，宗地所在位置为三级，级别基准地价为 498 元/平方米（单位面积地价）。

（3）计算公式为：

$$P_{宗}=P_{基}\times(1+\sum K_i)\times K_y\times K_q\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地单位面积地价

$P_{基}$ —— 待估宗地所在区域的平均单位面积地价

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_y —— 剩余使用年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

（4）确定区域因素修正系数（K_i）

表 2-2-3-1 待估宗地区域因素修正表

因 素	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	优	0.0541
宏观区位影响度	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	较优	0.021
基本设施状况	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好	较优	0.0223
产业聚集效益	产业集聚度一般	一般	0
社会经济状况	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	较优	0.0164
环境条件	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	一般	0
区域规划	一般规划区	一般	0
合 计[1+∑K_i]			1.1138

（5）使用年期修正（K_y）

待估宗地在 2012 年 1 月通过集体土地使用权流转取得，到估价期日已使用 7.92 年，剩余土地使用年限为 42.08 年，集体工业用地流转最高年限为 50 年，根据年期修正计算公式，待估宗地的年期修正系数 K_y = 0.9643。

（6）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，取修正系数 K_q = 1.0。

（7）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表 2-2-3-2 待估宗地其他个别因素修正表

因 素	待估宗地其他个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0
宗地形状	形状一般，不影响布局	一般	0
地形地势	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	一般	0
工程地质	地质承载力较强，利于建设	较优	0.01
宗地自然灾害危害程度	较小	较优	0.02
合计[K_g=∏（1+K_{gi}）]			1.03

（9）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为“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），与基准地价设定的开发程度一致，故 D = 0 元/平方米。

（10）计算待估宗地地价

待估宗地单价=498×1.1138×0.9643×1.0×1.03 + 0=551（元/平方米）（取整）

待估宗地总地价=待估宗地单价×土地面积=551×5600=3085600（元）（取整）

表 2-2-4 宅基地地价测算案例

案例

位于中山市东区起湾社区月湾路附近一宗待开发土地，1995 年 12 月通过集体分配取得，住宅用途，土地使用年期为无限年，土地面积为 120 平方米，宗地土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），要求用基准地价修正法测算其在 2020 年 1 月 1 日的土地使用权价格。

（1）待估宗地土地用途为宅基地，土地开发程度为“五通一平”。

（2）确定待估宗地土地级别基准地价

待估宗地位于东区起湾社区月湾路附近，宗地所在位置为一级，级别基准地价为 4900 元/平方米（单位面积地价）。

（3）计算公式为：

$$P_{宗}=P_{楼}\times(1+\sum K_i)\times K_q\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地单位面积地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区域的平均单位面积地价

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

（4）确定区域因素修正系数（1+∑Ki）

案例

表 2-2-4-1　待估宗地区域因素修正表

因　素	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
基本设施状况	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医疗设施等公用服务设施配套较完备	较优	0.0141
交通条件	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近，交通较方便	较优	0.0123
宏观区位影响度	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	较优	0.0136
繁华程度	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	较优	0.0099
环境条件	地形、地貌，地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	较优	0.0112
社会经济状况	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	较优	0.0079
区域规划	一般规划区	一般	0
合　　计[1+∑K_i]			1.0690

（5）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，取修正系数 K_q = 1.00。

（6）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表 2-2-4-2　待估宗地其他个别因素修正表

因　素	待估宗地其他个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用较为有利	较优	0.01
宗地形状	形状较规则，土地利用较为合理	较优	0.01
地形地势	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	较优	0.01
工程地质	无不良地质现象	一般	0
临路条件	临支路	较劣	0
合计[K_g=∏（1+K_{gi}）]			1.03

（7）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），与基准地价设定的开发程度一致，故 D = 0 元/平方米。

（8）计算待估宗地地价

待估宗地平均楼面价=4900×1.0690×1.0000×1.00×1.03 + 0=5395（元/平方米）（取整）

待估宗地总地价=待估宗地平均楼面价×建筑面积=5395×120=647429（元）

表 2-2-5 集体公共服务项目用地宗地地价测算案例

应用说明	（1）符合相应政策的项目用地，应选用对应用地类型修正系数进行修正； （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。

案例

宗地位于东区起湾道附近，一宗集体土地，教育用地，剩余土地使用年期为 50 年，土地面积为 4250 平方米，容积率为 0.5，宗地土地开发程度为“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），要求用基准地价修正法测算其在 2020 年 1 月 1 日的土地使用权价格。

（1）待估宗地土地用途为教育用地，容积率为 1.5、土地开发程度为“五通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为 50 年。

（2）确定待估宗地土地级别基准地价

待估宗地用途为教育用地，适用的基准地价类型为公共服务项目用地，修正系数为 1.0。待估宗地位于东区起湾道附近，宗地所在位置为一级，区片基准地价为 1222 元/平方米（单位面积地价），修正后待估宗地区片基准地价为 1222×1.0=1222 元/平方米（单位面积地价）。

（3）计算公式为：

$$P_{宗}=P_{基}\times(1+\Sigma K_i)\times K_v\times K_y\times K_q\times K_g\times K_t\pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地单位面积地价

$P_{基}$ —— 待估宗地所在区域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

K_y —— 使用年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 个别因素修正系数

K_t —— 用地类型修正

D —— 土地开发程度修正值

（4）确定区域因素修正系数（K_i）

表 2-2-5-1　待估宗地区域因素修正表

因　素	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
繁华程度	距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺	较优	0.0150
交通条件	道路通达度较高、距长途汽车站、等交通设施较近，交通较方便	较优	0.0165
基本设施状况	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、医卫设施等公用服务设施配套较完备	较优	0.0149
社会经济状况	区域人口密度较高、集体经济产值较高，集体建设用地较集中	较优	0.0116
宏观区位影响度	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较高	较优	0.0149
环境条件	地形、地貌，地质等情况较好，人居环境较好，噪音较低、基本无水污染	较优	0.0097
区域规划	一般规划区	一般	0
合　　计[1+∑K_i]			1.0826

（5）确定容积率修正系数（K_v）

待估宗地容积率为 1.5，查集体公共服务项目用地容积率修正体系表，得 K_v = 0.8660。

（6）使用年期修正（K_y）

待估宗地至估价期日剩余土地使用年限为 50 年，教育用地法定出让最高年限为 50 年，根据年期修正计算公式，待估宗地的年期修正系数 K_y = 1.0。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，取修正系数 K_q = 1.00。

案例

（8）确定个别因素修正系数（K_g）

表 2-2-5-2　待估宗地其他个别因素修正表

因　素	待估宗地其他个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0
宗地形状	形状一般，土地利用无不良影响	一般	0
地形地势	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	较优	0.01
工程地质	无不良地质现象	一般	0
临路条件	临次干道	较优	0.02
景观环境因素	周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静	较优	0.02
合计[$K_g=\prod(1+K_{gi})$]			1.05

（10）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为“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），与基准地价设定的开发程度一致，故 D = 0 元/平方米。

（11）计算待估宗地地价

待估宗地单价=1222×1.0×1.0826×0.8660×1.0×1.00×1.05 + 0=1203（元/平方米）（取整）

待估宗地总地价=待估宗地单价×土地面积=1203×4250=5112750（元）（取整）

（三）附图

序号	图件名称
1	中山市集体商服用地基准地价图
2	中山市集体住宅用地（租赁住房用地）基准地价图
3	中山市集体工业用地基准地价图
4	中山市宅基地基准地价图
5	中山市集体公共服务项目用地基准地价图