

（内部资料 注意保密）

# 中山市 2020 年标定地价体系更新项目 （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 地价内涵..... 1

1.1.1 土地用途..... 1

1.1.2 标准宗地地价内涵..... 1

1.2 标定地价水平..... 2

1.3 标定地价结果信息..... 3

1.4 标定地价修正体系..... 10

1.4.1 修正体系应用说明..... 10

1.4.2 交易情况修正..... 10

1.4.3 估价期日修正..... 10

1.4.4 个别因素修正..... 10

1.4.5 年期修正指数..... 14

1.5 农用地标定地价专题..... 14

1.5.1 基础信息采集及设立标准宗地..... 15

1.5.2 标定区域..... 15

1.5.3 农用地标定地价结果..... 15

1.5.4 农用地标定地价修正体系..... 15

(三) 附图 ..... 17

（一）基本成果

1.1 地价内涵

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

1.1.1 土地用途

中山市 2020 年标定地价体系更新土地用途包括国有商服、住宅、商住混合、工业、新型产业、公共服务（类型一）、公共服务（类型二）及集体工业共 8 种土地用途。

表 1-1-1 标定地价评估用途

评估用途	一级类	二级类
国有商服用地	商服用地	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
国有住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
国有商住混合用地	商服用地、住宅用地	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；城镇住宅用地
国有工业用地	工业用地	工业用地、仓储用地、新型产业用地
国有公共服务用地（类型一）	公共管理与公共服务用地	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
国有公共服务用地（类型二）	公共管理与公共服务用地	公园与绿地、公用设施用地
集体工业用地	工业用地	/

1.1.2 标准宗地地价内涵

国有商服用地：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的首层商业楼面地价、平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

国有住宅用地：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

国有商住混合用地：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，商服用地土地使用年期为 40 年、住宅用地土地使用年期为 70 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的首层商业楼面地价、住宅楼面地价、平均楼面地价和综合单位面积地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

国有工业用地：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的单位面积地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

国有新型产业用地：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

国有公共服务用地（类型一）：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

国有公共服务用地（类型二）：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的单位面积地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

集体工业用地：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的单位面积地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

表 1-1-2 中山市标定地价体系更新标准宗地内涵表

<div>宗地用途</div> <div>项目</div>	国有商服用地	国有住宅用地	国有商住混合用地	国有工业用地	国有新型产业用地	国有公共服务用地（类型一）	国有公共服务用地（类型二）	集体工业用地
估价期日	2020 年 1 月 1 日							
土地开发程度	宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地平整							
法定使用年期	40 年	70 年	商服 40 年；住宅 70 年	50 年	50 年	50 年	50 年	50 年
容积率	现状容积率							
土地权利类型	出让土地使用权							
市场特征	市场特征平稳正常情况、公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格							
价格表现形式	平均楼面地价、单位面积地价、首层商业楼面地价	平均楼面地价、单位面积地价	平均楼面地价、综合单位面积地价、首层商业楼面地价、住宅楼面地价	单位面积地价	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	单位面积地价

1.2 标定地价水平

中山市标定地价受到房地产市场发育情况、城市规划及产权资料完整性的影响，划分的标定区域及设定的标准宗地仅代表该标定区域及标准宗地的情况，其地价水平也仅代表该标定区域的地价水平。

中山市 2020 年标定地价体系更新划分/设定的 247 个标定区域/标准宗地的地价水平：国有商服用地平均地价为 3828 元/m<sup>2</sup>（平均楼面地价）；国有住宅用地平均地价为 4369 元/m<sup>2</sup>（平均楼面地价）；国有商住混合用地平均地价为 4629 元/m<sup>2</sup>（平均楼面地价）；国有工业用地平均地价为 981 元/m<sup>2</sup>（单位面积地价）；国有新型产业用地仅一宗，价格为 783 元/m<sup>2</sup>（平均楼面地价）；国有公共服务用地（类型一）平均地价为 993 元/m<sup>2</sup>（平均楼面地价）；国有公共服务用地（类型二）平均地价为 874 元/m<sup>2</sup>（单位面积地价）；集体工业用地平均地价为 739 元/m<sup>2</sup>（单位面积地价）。具体见表 1-2-1。

表 1-2-1 中山市 2020 年标定地价水平状况表

单位：元/m<sup>2</sup>

用途	国有商服用地	国有住宅用地	国有商住混合用地	国有工业用地	国有新型产业用地	国有公共服务用地（类型一）	国有公共服务用地（类型二）	集体工业用地
平均价格	3828	4369	4629	981	783	993	874	739
地价区间	2321~5238	3061~6140	2533~9182	655~3800	783	927~1058	863~888	582~847
价格类型	平均楼面地价	平均楼面地价	平均楼面地价	单位面积地价	平均楼面地价	平均楼面地价	单位面积地价	单位面积地价

1.3 标定地价结果信息

中山市 2020 年标定地价体系更新共划分/设定 247 个标定区域/标准宗地，各标定区域/标准宗地分布情况、地价信息见表 1-3-1。

表 1-3-1 中山市标定地价信息表

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	权属性质	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价(元/平方米)			备注
											首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	综合地价/单 位面积地价	
1	442000H7005701	板芙镇	银华花园	国有	商住混合用地	出让	66974.90	2.86	六通一平	商服 40、住宅 70	4309	2854	2938	
2	442000H7005801	板芙镇	祥畔华庭	国有	商住混合用地	出让	10456.80	2.99	六通一平	商服 40、住宅 70	4430	2880	2975	
3	442000H7006701	板芙镇	耀华花园	国有	商住混合用地	出让	34570.1	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	4247	2824	2831	
4	442000G6005901	板芙镇	中山市腾格电子有限公司	国有	工业用地	出让	10598.2	1.06	五通一平	50	/	/	732	
5	442000G6006001	板芙镇	中山市领航光电科技有限公司	国有	工业用地	出让	39063.7	1.03	五通一平	50	/	/	760	
6	442000G6006101	板芙镇	铭板精密科技(中山)有限公司	国有	工业用地	出让	40133.8	0.76	三通一平	50	/	/	718	
7	442000G6007401	板芙镇	中山市宇派电线有限公司	国有	工业用地	出让	5432.6	2.19	五通一平	50	/	/	744	
8	442000G6010301	板芙镇	中山市板芙镇俊业五金制品厂	集体	工业用地	出让	20000	0.34	五通一平	50	/	/	638	
9	442000H7002801	翠亨新区	万科前海西岸	国有	商住混合用地	出让	77974.20	3	六通一平	商服 40、住宅 70	8561	8500	8137	
10	442000G6002101	翠亨新区	鸿利达精密装备(中山)有限公司	国有	工业用地	出让	65333.3	1.35	五通一平	50	/	/	1155	
11	442000M6000101	翠亨新区	中山市翠亨新区新型产业	国有	新型产业用地	出让	33214.7	6	三通未平	50	/	/	783	
12	442000S5000701	大涌镇	红博城	国有	商服用地	出让	71610.30	3.1	六通一平	40	4882	0	2734	
13	442000H7002201	大涌镇	富卓华庭	国有	商住混合用地	出让	12789.00	3.44	五通一平	商服 40、住宅 70	3849	2902	2704	
14	442000H7006801	大涌镇	锦兴花园	国有	商住混合用地	出让	36652	2.49	五通一平	商服 40、住宅 70	3998	2962	2996	
15	442000G6001301	大涌镇	中山市大涌镇青岗社区“白蕉围”	国有	工业用地	出让	6195.5	1.46	五通一平	50	/	/	1017	
16	442000G6001401	大涌镇	南华红木家具产业园	国有	工业用地	出让	20448.8	2.48	五通一平	50	/	/	1433	
17	442000G6001501	大涌镇	中山市大涌镇葵朗路	国有	工业用地	出让	4265.6	3.45	五通一平	50	/	/	1086	
18	442000G6001601	大涌镇	华星染织洗水公司	国有	工业用地	出让	32667.3	1.41	五通一平	50	/	/	1026	
19	442000G6007501	大涌镇	中山市大涌镇青岗村鬼仔坑	国有	工业用地	出让	5333.3	1.59	五通一平	50	/	/	986	
20	442000G6007601	大涌镇	中山市大涌镇安堂社区	国有	工业用地	出让	65333.3	0.81	五通一平	50	/	/	1107	
21	442000G6010401	大涌镇	中山市大涌镇南文村厂房	集体	工业用地	流转	25043.3	1.34	五通一平	50	/	/	810	
22	442000H7005001	东凤镇	御景香江苑	国有	商住混合用地	出让	12195	2.95	六通一平	商服 40、住宅 70	4439	3160	3434	
23	442000H7005101	东凤镇	凯盛广场	国有	商住混合用地	出让	16099.3	5.02	六通一平	商服 40、住宅 70	8403	3057	3609	
24	442000H7005201	东凤镇	远洋锦上	国有	商住混合用地	出让	47863.9	3.49	六通一平	商服 40、住宅 70	6921	3281	3445	
25	442000H7006901	东凤镇	天乙海岸名都三期	国有	商住混合用地	出让	22906	4.44	六通一平	商服 40、住宅 70	3706	3157	3166	
26	442000G6004801	东凤镇	中山市商联光电科技有限公司	国有	工业用地	出让	27214.5	1.08	五通一平	50	/	/	1126	
27	442000G6004901	东凤镇	中山市东凤镇东阜路吉昌路段	国有	工业用地	出让	5300	1.35	五通一平	50	/	/	1105	
28	442000G6005001	东凤镇	广东汉诺威电器有限公司	国有	工业用地	出让	14998.7	2.22	五通一平	50	/	/	1145	
29	442000G6005101	东凤镇	中山市东凤镇同安村	国有	工业用地	出让	6428.4	2.45	五通一平	50	/	/	1140	
30	442000G6007701	东凤镇	中山市东凤镇伯公村 12 队	国有	工业用地	出让	4062.7	2.1	五通一平	50	/	/	1169	
31	442000S5000301	南区	唐盛国际	国有	商服用地	出让	27200.60	2.57	六通一平	40	9278	0	3814	
32	442000S5000101	东区	大信远洋城	国有	商服用地	出让	57611.40	3	六通一平	40	13101	0	4982	
33	442000S5000201	东区	利和广场	国有	商服用地	出让	30231.2	8.69	六通一平	40	16611	0	5238	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	权属性质	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价(元/平方米)			备注
											首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	综合地价/单 位面积地价	
34	442000H7000201	东区	越秀星汇品峰花园	国有	商住混合用地	出让	95525.4	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	10164	8435	8460	
35	442000H7000401	东区	盛景园	国有	商住混合用地	出让	18416	2.33	六通一平	商服 40、住宅 70	12623	7111	7706	
36	442000H7000101	东区	华鸿珑悦轩	国有	商住混合用地	出让	69610.9	1.96	六通一平	商服 40、住宅 70	11609	9253	9182	
37	442000H7000301	东区	映翠豪庭	国有	商住混合用地	出让	46243.6	3.43	六通一平	商服 40、住宅 70	8987	5270	5384	
38	442000H7007001	东区	紫岭国际	国有	商住混合用地	出让	105870.4	2.42	六通一平	商服 40、住宅 70	10582	7621	7660	
39	442000H7007101	东区	维景湾	国有	商住混合用地	出让	22601.7	2.16	六通一平	商服 40、住宅 70	9985	7264	7461	
40	442000H7007201	东区	顺景蔷薇山庄四期	国有	商住混合用地	出让	29620.1	3	六通一平	商服 40、住宅 70	0	6685	6685	
41	442000H7007301	东区	万丽豪庭	国有	商住混合用地	出让	10083	3.55	六通一平	商服 40、住宅 70	10324	7776	7699	
42	442000H7004701	东升镇	星河湾畔家园	国有	商住混合用地	出让	9625.2	2.9	六通一平	商服 40、住宅 70	4628	3189	3341	
43	442000H7004801	东升镇	尚华花园	国有	商住混合用地	出让	23445	2.79	六通一平	商服 40、住宅 70	4698	3223	3362	
44	442000H7004901	东升镇	丽景名筑三期	国有	商住混合用地	出让	25553.3	3.76	六通一平	商服 40、住宅 70	6154	3318	3391	
45	442000G6004501	东升镇	中山市东升镇胜龙村北洲第三经济合作社“天成围”	国有	工业用地	出让	12423	2.47	五通一平	50	/	/	1041	
46	442000G6004601	东升镇	颖豪太阳能	国有	工业用地	出让	3779.6	2.76	五通一平	50	/	/	1012	
47	442000G6004701	东升镇	中山市小榄镇工业基地北部物流园 1 号之二（一期）	国有	工业用地	出让	45827	0.82	五通一平	50	/	/	1008	
48	442000G6007901	东升镇	联冠（中山）胶粘制品有限公司	国有	工业用地	出让	37996.2	0.41	五通一平	50	/	/	940	
49	442000G6008001	东升镇	中山市协进五金电器有限公司	国有	工业用地	出让	17882.82	0.6	五通一平	50	/	/	1043	
50	442000G6007801	东升镇	中山市东升镇同乐村龙生经济合作社“龙生围”	国有	工业用地	出让	16867.4	1.46	五通一平	50	/	/	1017	
51	442000S5001101	阜沙镇	大信新都汇（阜沙店）	国有	商服用地	出让	11411.7	5.96	六通一平	40	6747	0	2321	
52	442000H7005301	阜沙镇	赢天阁	国有	商住混合用地	出让	10000.3	2.49	六通一平	商服 40、住宅 70	4099	3071	3071	
53	442000H7005401	阜沙镇	富逸上苑	国有	商住混合用地	出让	44917.5	2.88	六通一平	商服 40、住宅 70	5009	3236	3372	
54	442000G6005201	阜沙镇	中山市丽莎涂料有限公司	国有	工业用地	出让	33333.3	0.61	五通一平	50	/	/	723	
55	442000G6005301	阜沙镇	科博科技产业园	国有	工业用地	出让	47921.5	1.89	五通一平	50	/	/	739	
56	442000G6005401	阜沙镇	榄菊集团中山榄菊日化实业公司	国有	工业用地	出让	102385.6	0.3	五通一平	50	/	/	755	
57	442000G6008101	阜沙镇	中山市阜沙镇阜港西路	国有	工业用地	出让	6666.6	0.6	五通一平	50	/	/	730	
58	442000S5000601	港口镇	中山港口镇红星美凯龙全球家居生活广场	国有	商服用地	出让	23737.2	2.73	六通一平	40	9576	0	3858	
59	442000H7001601	港口镇	水禾园一期 B 区	国有	商住混合用地	出让	5362.6	2.25	六通一平	商服 40、住宅 70	8405	4539	5064	
60	442000H7001701	港口镇	富元港景峰	国有	商住混合用地	出让	61504.7	2.51	六通一平	商服 40、住宅 70	8395	5015	5301	
61	442000H7001801	港口镇	凯旋蓝岸花园 3 期	国有	商住混合用地	出让	14159.6	2.48	六通一平	商服 40、住宅 70	9319	4834	5105	
62	442000G6000701	港口镇	中山市港口镇胜隆社区	国有	工业用地	出让	27756.7	0.46	五通一平	50	/	/	1017	
63	442000G6000801	港口镇	中山市嘉蓝电子科技有限公司	国有	工业用地	出让	29382.1	1.5	五通一平	50	/	/	896	
64	442000G6000901	港口镇	中山市港口镇沙港公路	国有	工业用地	出让	66368.6	1.25	五通一平	50	/	/	924	
65	442000G6001001	港口镇	中山市泉泰贸易有限公司	国有	工业用地	出让	9333.3	0.51	五通一平	50	/	/	1334	
66	442000G6008201	港口镇	中山市港口镇木河迳三街 2 号	国有	工业用地	出让	5333.4	0.36	五通一平	50	/	/	1043	
67	442000L8000201	港口镇	中山市华附教育产业投资有限公司	国有	公共服务用地 (类型一)	出让	9284	1.43	五通一平	50	/	/	927	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	权属性质	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价(元/平方米)			备注
											首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	综合地价/单 位面积地价	
68	442000S5000801	古镇镇	利和灯博中心	国有	商服用地	出让	77125.7	7.23	六通一平	40	10334	0	3563	
69	442000S5000901	古镇镇	星光联盟 LED 照明灯饰中心广场	国有	商服用地	出让	47010.5	6.08	六通一平	40	11275	0	4173	
70	442000H7003801	古镇镇	绿茵豪庭	国有	商住混合用地	出让	43495.5	2.76	六通一平	商服 40、住宅 70	8933	4424	4611	
71	442000H7003901	古镇镇	碧桂园御府	国有	商住混合用地	出让	21423.2	2.8	六通一平	商服 40、住宅 70	8371	4425	4675	
72	442000H7004001	古镇镇	昇海豪庭	国有	商住混合用地	出让	139967.7	3	六通一平	商服 40、住宅 70	6175	4231	4240	
73	442000H7007501	古镇镇	富都花园	国有	商住混合用地	出让	47717.3	3.4	六通一平	商服 40、住宅 70	5905	4322	4334	
74	442000H7007401	古镇镇	古三水岸湾	国有	商住混合用地	出让	12058.6	3.64	六通一平	商服 40、住宅 70	0	3962	3798	
75	442000G6003501	古镇镇	中山市古镇镇东兴路	国有	工业用地	出让	4151	3.48	五通一平	50	/	/	1098	
76	442000G6003601	古镇镇	中山市小昌照明实业有限公司	国有	工业用地	出让	4919.6	3.5	五通一平	50	/	/	3800	
77	442000G6003701	古镇镇	中山市古镇镇中兴大道南侧	国有	工业用地	出让	50276.4	0.32	五通一平	50	/	/	1061	
78	442000G6008401	古镇镇	中山市古镇镇螺沙工业大道东一路 5 号	国有	工业用地	出让	1120.9	1.99	五通一平	50	/	/	1019	
79	442000G6008301	古镇镇	中山市古镇镇沙水公路新兴大道	国有	工业用地	出让	2194.2	3.98	五通一平	50	/	/	1041	
80	442000G6010501	古镇镇	中山市古镇镇海洲村股份合作经济联合社	集体	工业用地	出让	6471.9	2.72	五通一平	50	/	/	847	
81	442000H7004101	横栏镇	碧桂园天誉	国有	商住混合用地	出让	14688.3	2	六通一平	商服 40、住宅 70	6732	3186	3275	
82	442000H7004201	横栏镇	金尊府一期	国有	商住混合用地	出让	32599.3	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	6732	3319	3406	
83	442000H7007701	横栏镇	胜球 阳光花园三期 8—17 楼	国有	商住混合用地	出让	44973.5	2.98	六通一平	商服 40、住宅 70	6325	3079	3194	
84	442000H7007801	横栏镇	利信花园	国有	商住混合用地	出让	46913.7	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	5643	3105	3414	
85	442000G6003901	横栏镇	中山市横栏镇新茂村	国有	工业用地	出让	10390.6	1.87	五通一平	50	/	/	900	
86	442000G6004001	横栏镇	中山市横栏镇五沙村	国有	工业用地	出让	8677.3	3.47	五通一平	50	/	/	906	
87	442000G6004101	横栏镇	中山市横栏镇横东村	国有	工业用地	出让	6210.5	1.79	五通一平	50	/	/	912	
88	442000G6003801	横栏镇	中山市横栏镇茂辉工业区	国有	工业用地	出让	6533.3	1.37	五通一平	50	/	/	931	
89	442000G6008501	横栏镇	中山市建安灯饰电器设备有限公司	国有	工业用地	出让	14191.9	1.27	五通一平	50	/	/	862	
90	442000H7003101	黄圃镇	奥城花园二期	国有	商住混合用地	出让	28804.39	2.99	六通一平	商服 40、住宅 70	6027	3106	3219	
91	442000H7003201	黄圃镇	樱雪蓝悦湾	国有	商住混合用地	出让	17394.2	4.19	六通一平	商服 40、住宅 70	6275	3296	3477	
92	442000H7003301	黄圃镇	中山恒大御府	国有	商住混合用地	出让	88389.6	3.02	六通一平	商服 40、住宅 70	6108	3181	3241	
93	442000H7007901	黄圃镇	槟悦花园	国有	商住混合用地	出让	53727.9	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	5838	3065	3103	
94	442000G6002401	黄圃镇	中山格兰仕日用电器有限公司	国有	工业用地	出让	17925.9	0.57	五通一平	50	/	/	817	
95	442000G6002501	黄圃镇	中山市黄圃镇新丰南路	国有	工业用地	出让	12200	1.02	五通一平	50	/	/	975	
96	442000G6002601	黄圃镇	嘉鸿洗水(中山)有限公司	国有	工业用地	出让	27972.9	1.55	五通一平	50	/	/	909	
97	442000G6002701	黄圃镇	中山市黄圃镇食品工业园	国有	工业用地	出让	3702.6	3.02	五通一平	50	/	/	990	
98	442000G6008601	黄圃镇	中山市黄圃镇鸿发西路 49 号	国有	工业用地	出让	2879.1	0.46	五通一平	50	/	/	983	
99	442000G6008701	黄圃镇	中山市黄圃镇成业大道 28 号	国有	工业用地	出让	4696.4	1.16	五通一平	50	/	/	923	
100	442000G6010601	黄圃镇	中山市黄圃镇大雁村	集体	工业用地	流转	8950.3	0.34	五通一平	50	/	/	773	
101	442000G6010701	黄圃镇	中山市黄圃镇镇一村	集体	工业用地	出让	14597.3	1.2	五通一平	50	/	/	833	
102	442000G6010801	黄圃镇	中山市黄圃镇瑶祥五金厂	集体	工业用地	出让	2435.7	2.65	五通一平	50	/	/	694	
103	442000G6010901	黄圃镇	中山市黄圃镇横档村厂房	集体	工业用地	流转	19538.5	0.47	五通一平	50	/	/	642	
104	442000H7002301	火炬开发区	泮溪花园	国有	商住混合用地	出让	32844	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	8908	5216	5423	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	权属性质	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价(元/平方米)			备注
											首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	综合地价/单 位面积地价	
105	442000H7002401	火炬开发区	君悦豪园	国有	商住混合用地	出让	15089.4	1.99	六通一平	商服 40、住宅 70	6673	5811	5869	
106	442000H7002501	火炬开发区	宝盛阳光家园	国有	商住混合用地	出让	5297.4	3	六通一平	商服 40、住宅 70	9314	5173	5517	
107	442000H7002601	火炬开发区	雅景花园	国有	商住混合用地	出让	119110	2	六通一平	商服 40、住宅 70	8692	5664	5877	
108	442000H7002701	火炬开发区	名俊园住宅小区	国有	商住混合用地	出让	15401.1	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	9185	5000	5473	
109	442000H7008301	火炬开发区	金色年华花园	国有	商住混合用地	出让	106311.4	3.5	六通一平	商服 40、住宅 70	9860	7595	7647	
110	442000H7008401	火炬开发区	华顺轩	国有	商住混合用地	出让	7149.8	2.48	六通一平	商服 40、住宅 70	6555	5030	5498	
111	442000H7008001	火炬开发区	上锦雅苑	国有	商住混合用地	出让	31297.5	2	六通一平	商服 40、住宅 70	6238	4886	5105	
112	442000H7008201	火炬开发区	浩源有限公司	国有	商住混合用地	出让	21002.4	1.5	六通一平	商服 40、住宅 70	9511	6399	6866	
113	442000H7008101	火炬开发区	岭汇名轩	国有	商住混合用地	出让	35314	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	6752	5365	5334	
114	442000G6001701	火炬开发区	奥德美保健食品公用保税仓库	国有	工业用地	出让	83107.4	0.1	五通一平	50	/	/	1015	
115	442000G6001801	火炬开发区	假日手作社项目	国有	工业用地	出让	11675.8	0.98	五通一平	50	/	/	1080	
116	442000G6001901	火炬开发区	山水电子(中国)有限公司	国有	工业用地	出让	17055.1	1.82	五通一平	50	/	/	1046	
117	442000G6002001	火炬开发区	中山中荣纸类印刷制品有限公司	国有	工业用地	出让	71402.4	1.31	五通一平	50	/	/	1007	
118	442000L8000301	火炬开发区	中山市火炬开发区张家边村(玉泉变电站)	国有	公共服务用地 (类型二)	出让	5115	0.32	五通一平	50	/	/	888	
119	442000H7003601	民众镇	聚德花园	国有	商住混合用地	出让	10122.2	2.97	六通一平	商服 40、住宅 70	3822	3023	3081	
120	442000H7003701	民众镇	盈水宜居	国有	商住混合用地	出让	28113.3	2.11	六通一平	商服 40、住宅 70	4722	3081	3267	
121	442000G6003101	民众镇	中山市恒泰昌电器有限公司	国有	工业用地	出让	6666.7	2.47	五通一平	50	/	/	798	
122	442000G6003201	民众镇	中山市怡航化工有限公司	国有	工业用地	出让	40297.1	0.13	五通一平	50	/	/	788	
123	442000G6003301	民众镇	中山市民众镇多宝社区居民委员会	国有	工业用地	出让	25215.8	1.39	五通一平	50	/	/	817	
124	442000G6003401	民众镇	中山市富日印刷材料有限公司	国有	工业用地	出让	23333.3	1.16	五通一平	50	/	/	780	
125	442000G6008801	民众镇	中山市民众镇浪网村工业厂房	国有	工业用地	出让	6308.9	0.87	五通一平	50	/	/	829	
126	442000H7002901	南朗镇	碧桂园保利天启	国有	商住混合用地	出让	84369.7	3.5	六通一平	商服 40、住宅 70	7824	5411	5727	
127	442000H7003001	南朗镇	汇晖名苑	国有	商住混合用地	出让	37904.7	2.97	六通一平	商服 40、住宅 70	6706	3974	4194	
128	442000H7008601	南朗镇	文信朗庭	国有	商住混合用地	出让	30713	2	六通一平	商服 40、住宅 70	6356	3855	3986	
129	442000H7008501	南朗镇	雅居乐南朗商住小区	国有	商住混合用地	出让	338892.2	1.99	六通一平	商服 40、住宅 70	6892	5208	5274	
130	442000G6002201	南朗镇	中山百灵达电子有限公司	国有	工业用地	出让	113880.9	1.22	五通一平	50	/	/	678	
131	442000G6002301	南朗镇	中山市南朗镇南朗工业区	国有	工业用地	出让	7333.3	1.54	五通一平	50	/	/	798	
132	442000G6008901	南朗镇	中山市大唐塑电有限公司	国有	工业用地	出让	10739.2	3.5	五通一平	50	/	/	655	
133	442000G6009001	南朗镇	中山市南朗镇翠亨村长沙埔	国有	工业用地	出让	3640	1.5	五通一平	50	/	/	723	
134	442000G6011001	南朗镇	中山市南朗镇第三工业区	集体	工业用地	出让	6595.8	0.34	五通一平	50	/	/	582	
135	442000H7000601	南区	越秀星汇云锦三期	国有	商住混合用地	出让	46580.9	2.49	六通一平	商服 40、住宅 70	6948	4609	4698	
136	442000H7000701	南区	清华坊	国有	商住混合用地	出让	800380.1	1.5	六通一平	商服 40、住宅 70	5847	4349	4369	
137	442000H7000501	南区	鸿福绿茵苑	国有	商住混合用地	出让	13128.5	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	8015	5198	5507	
138	442000H7008701	南区	叠彩领峰	国有	商住混合用地	出让	66245.6	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	6806	4543	4628	
139	442000H7008801	南区	新光天地花园	国有	商住混合用地	出让	84244.5	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	6616	4284	4386	
140	442000G6000101	南区	广东凯信能源科技有限公司	国有	工业用地	出让	12994.6	1.37	五通一平	50	/	/	935	



序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	权属性质	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价(元/平方米)			备注
											首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	综合地价/单 位面积地价	
141	442000G6000201	南区	蒂森电梯有限公司	国有	工业用地	出让	4956.5	2.41	五通一平	50	/	/	992	
142	442000G6000301	南区	中山市利和泰贸易有限公司	国有	工业用地	出让	2720.1	1.64	五通一平	50	/	/	1117	
143	442000G6009101	南区	中山市金宁机动车检测中心有限公司	国有	工业用地	出让	8000	0.17	五通一平	50	/	/	957	
144	442000G6009201	南区	中山市南区福涌村西环路侧	国有	工业用地	出让	6666.67	0.35	五通一平	50	/	/	1072	
145	442000L8000101	南区	中山市南区环城恒美(环城变电站)	国有	公共服务用地 (类型二)	出让	8000	0.21	五通一平	50	/	/	863	
146	442000H7005501	南头镇	翡丽花园	国有	商住混合用地	出让	113922.7	3.13	六通一平	商服 40、住宅 70	7207	3429	3512	
147	442000H7005601	南头镇	中山市伟骏达房地产开发有限公司	国有	商住混合用地	出让	5595.5	0.99	六通一平	商服 40、住宅 70	0	5490	5490	
148	442000H7009001	南头镇	尚景苑	国有	商住混合用地	出让	36042.6	3.02	六通一平	商服 40、住宅 70	6810	3318	3538	
149	442000Z7000201	南头镇	中山市南头镇南城村住宅楼	国有	住宅用地	出让	1567.7	3	六通一平	70	/	3082	3082	
150	442000H7008901	南头镇	骏灏庭	国有	商住混合用地	出让	17706.7	2.94	六通一平	商服 40、住宅 70	6629	2969	3289	
151	442000S5001201	南头镇	海雅缤纷城	国有	商服用地	出让	162322.6	3.6	六通一平	40	6892	0	3155	
152	442000G6005501	南头镇	中山市南头镇民安村	国有	工业用地	出让	5281.6	2.14	五通一平	50	/	/	1123	
153	442000G6005601	南头镇	中山集华模具有限公司	国有	工业用地	出让	25870.7	0.94	五通一平	50	/	/	1073	
154	442000G6005701	南头镇	中山市万雄卫厨制品有限公司	国有	工业用地	出让	19577.3	0.65	五通一平	50	/	/	1104	
155	442000G6005801	南头镇	中山市南头镇民安村	国有	工业用地	出让	12569.1	2.7	五通一平	50	/	/	1150	
156	442000G6009301	南头镇	中山市南头镇滔心村厂房一	国有	工业用地	出让	6763.2	1.75	五通一平	50	/	/	1086	
157	442000H7003401	三角镇	旭日领裕园	国有	商住混合用地	出让	57325.2	2.8	六通一平	商服 40、住宅 70	4858	3169	3227	
158	442000H7003501	三角镇	旭日锦帆寓商住小区	国有	商住混合用地	出让	5589.6	2.79	六通一平	商服 40、住宅 70	4748	3226	3303	
159	442000H7009101	三角镇	迪茵湖花园二期	国有	商住混合用地	出让	97455.1	1.01	六通一平	商服 40、住宅 70	4051	3118	3123	
160	442000H7009201	三角镇	旭日荟萃园	国有	商住混合用地	出让	14663.8	2.7	六通一平	商服 40、住宅 70	5073	3001	3197	
161	442000H7009301	三角镇	茵宝花园商住小区一期	国有	商住混合用地	出让	31037.2	1.5	六通一平	商服 40、住宅 70	4699	3184	3064	
162	442000G6002801	三角镇	中山市三角镇蟠龙村	国有	工业用地	出让	13474.3	2.32	五通一平	50	/	/	851	
163	442000G6002901	三角镇	中山荔源电子科技实业有限公司	国有	工业用地	出让	90068.9	1.2	五通一平	50	/	/	805	
164	442000G6003001	三角镇	中山市三角镇结民村	国有	工业用地	出让	25565.2	2	五通一平	50	/	/	831	
165	442000L8000401	三角镇	中山市三角镇新涌西路 36 号	国有	公共服务用地 (类型一)	出让	21545.9	1	五通一平	50	/	/	1058	
166	442000G6009401	三角镇	中山市三角镇锦成路 35 号	国有	工业用地	出让	12842.7	1	五通一平	50	/	/	817	
167	442000G6011101	三角镇	中山嘉兴纺织制衣有限公司	集体	工业用地	流转	21773.5	3.5	五通一平	50	/	/	645	
168	442000H7006001	三乡镇	碧桂园天悦府	国有	商住混合用地	出让	54633.60	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	5601	4171	4180	
169	442000H7006101	三乡镇	金牛座	国有	商住混合用地	出让	7052.20	2	六通一平	商服 40、住宅 70	6338	4513	4779	
170	442000Z7000301	三乡镇	中山市三乡镇南龙村“鲤鱼咀”住宅	国有	住宅用地	出让	21925.3	2.5	六通一平	70	/	3061	3061	
171	442000H7009701	三乡镇	德瑞花园	国有	商住混合用地	出让	36313.2	3.06	六通一平	商服 40、住宅 70	4120	3712	3707	
172	442000H7009801	三乡镇	幸福时代家园	国有	商住混合用地	出让	21019.6	2.2	六通一平	商服 40、住宅 70	4718	3884	3868	
173	442000H7009601	三乡镇	碧乡爵悦府一期	国有	商住混合用地	出让	24536.8	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	4778	4000	3994	
174	442000H7009401	三乡镇	爱琴半岛	国有	商住混合用地	出让	30185	1.49	六通一平	商服 40、住宅 70	5192	3703	3733	
175	442000G6006701	三乡镇	中山市雄兵橡胶有限公司	国有	工业用地	出让	41851.4	1.72	五通一平	50	/	/	954	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	权属性质	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价(元/平方米)			备注
											首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	综合地价/单 位面积地价	
176	442000G6006801	三乡镇	中山市悦和实业发展有限公司	国有	工业用地	出让	14787.7	3.48	五通一平	50	/	/	936	
177	442000G6006901	三乡镇	中山市三乡镇平南村“火炭龙”	国有	工业用地	出让	5550.9	2.42	五通一平	50	/	/	943	
178	442000G6007001	三乡镇	中山大曜家具有限公司	国有	工业用地	出让	39769.3	0.48	五通一平	50	/	/	834	
179	442000G6009501	三乡镇	中山市三乡镇东力金属制品厂	国有	工业用地	出让	3320.2	1.38	五通一平	50	/	/	938	
180	442000G6009601	三乡镇	中山市冠星实业投资有限公司	国有	工业用地	出让	8715.6	3.54	五通一平	50	/	/	961	
181	442000G6009701	三乡镇	中山宜安制衣厂有限公司	国有	工业用地	出让	11939.4	0.94	五通一平	50	/	/	960	
182	442000G6011201	三乡镇	中山瑞泰铝业有限公司	集体	工业用地	出让	20762.8	0.17	五通一平	50	/	/	794	
183	442000G6011301	三乡镇	中山市三乡镇集体资产资源经营管理有限公司	集体	工业用地	出让	4112.5	2.5	五通一平	50	/	/	766	
184	442000H7001901	沙溪镇	苏荷雅居	国有	商住混合用地	出让	10341.4	2.36	六通一平	商服 40、住宅 70	0	4216	4216	
185	442000H7002001	沙溪镇	泓晴苑	国有	商住混合用地	出让	17100.3	3.13	六通一平	商服 40、住宅 70	5150	4070	4173	
186	442000H7002101	沙溪镇	中信左岸	国有	商住混合用地	出让	108108.6	2.57	六通一平	商服 40、住宅 70	12564	4977	5168	
187	442000H7009901	沙溪镇	汇豪领逸华庭	国有	商住混合用地	出让	41555.3	3.6	六通一平	商服 40、住宅 70	5869	3537	3578	
188	442000H7010001	沙溪镇	名豪花园	国有	商住混合用地	出让	32036.8	2.84	六通一平	商服 40、住宅 70	6519	4150	4328	
189	442000G6001101	沙溪镇	中山市沙溪镇涌边村	国有	工业用地	出让	5333.4	2.27	五通一平	50	/	/	1123	
190	442000G6001201	沙溪镇	中山市元一服饰有限公司	国有	工业用地	出让	15333.3	2.5	五通一平	50	/	/	1106	
191	442000G6009801	沙溪镇	中山耀丰企业管理有限公司	国有	工业用地	出让	5892.3	2.01	五通一平	50	/	/	1126	
192	442000G6011401	沙溪镇	中山市沙溪镇秀山村工业厂房	集体	工业用地	出让	1000	1.2	五通一平	50	/	/	842	
193	442000H7005901	神湾镇	南湾豪庭	国有	商住混合用地	出让	39551.30	2.6	六通一平	商服 40、住宅 70	2993	2857	2869	
194	442000H7010101	神湾镇	德雅湾家园	国有	商住混合用地	出让	33658.8	3.01	六通一平	商服 40、住宅 70	2702	2601	2592	
195	442000H7010201	神湾镇	金港湾花园	国有	商住混合用地	出让	33333	2.93	六通一平	商服 40、住宅 70	2650	2538	2533	
196	442000G6006201	神湾镇	中山威高物流	国有	工业用地	出让	53519.7	0.28	五通一平	50	/	/	698	
197	442000G6006301	神湾镇	松原皮革制品有限公司	国有	工业用地	出让	33522.81	0.44	五通一平	50	/	/	704	
198	442000G6006401	神湾镇	金鸿纸品有限公司	国有	工业用地	出让	16666.6	1.1	五通一平	50	/	/	747	
199	442000G6006501	神湾镇	三菱砖厂	国有	工业用地	出让	15329.1	0.71	五通一平	50	/	/	677	
200	442000G6006601	神湾镇	中山市神湾镇定溪村	国有	工业用地	出让	23333.2	0.48	五通一平	50	/	/	738	
201	442000G6009901	神湾镇	中山市神湾镇神溪村庆谊厂侧厂房	国有	工业用地	出让	12000	0.42	五通一平	50	/	/	725	
202	442000S5000401	石岐区	假日广场	国有	商服用地	出让	21659.50	1.87	六通一平	40	11073	0	4909	
203	442000H7001201	石岐区	顺景壹号院	国有	商住混合用地	出让	19961.00	2.67	六通一平	商服 40、住宅 70	6587	7619	7611	
204	442000H7001301	石岐区	爱琴湾花园	国有	商住混合用地	出让	22555.40	3.03	六通一平	商服 40、住宅 70	6820	5628	5676	
205	442000H7001101	石岐区	颐安骊璟公馆	国有	商住混合用地	出让	6477.90	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	9198	6461	6527	
206	442000H7010401	石岐区	溢彩家园	国有	商住混合用地	出让	13884.8	5	六通一平	商服 40、住宅 70	9707	6609	6639	
207	442000H7010601	石岐区	江岚风景花园	国有	商住混合用地	出让	23776.4	2.99	六通一平	商服 40、住宅 70	6938	6335	6348	
208	442000H7010301	石岐区	华发广场	国有	商住混合用地	出让	27300	5.09	六通一平	商服 40、住宅 70	10937	6503	5837	
209	442000Z7000401	石岐区	欢乐海岸	国有	住宅用地	出让	58524.2	3	六通一平	70	/	5194	5194	
210	442000S5001301	坦洲镇	皇爵假日广场	国有	商服用地	出让	38292.40	3.82	六通一平	40	9955	0	3642	
211	442000H7006201	坦洲镇	雅居乐约克郡	国有	商住混合用地	出让	124345.00	2.95	六通一平	商服 40、住宅 70	3917	4135	4069	
212	442000H7006301	坦洲镇	恒大名都	国有	商住混合用地	出让	63322.90	2.9	六通一平	商服 40、住宅 70	9440	5086	5239	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	权属性质	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价(元/平方米)			备注
											首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	综合地价/单 位面积地价	
213	442000H7006401	坦洲镇	港澳城邦花园二期	国有	商住混合用地	出让	143850.30	2.8	六通一平	商服 40、住宅 70	6173	4184	4251	
214	442000H7006501	坦洲镇	汇乔金色名都三期	国有	商住混合用地	出让	31545.70	2.48	六通一平	商服 40、住宅 70	6584	6414	6335	
215	442000H7006601	坦洲镇	金帝嘉悦轩	国有	商住混合用地	出让	8511.80	2.88	六通一平	商服 40、住宅 70	9112	4702	4954	
216	442000H7010701	坦洲镇	碧涛花园第八期 1 至 4 号住宅楼	国有	商住混合用地	出让	7599.5	2.98	六通一平	商服 40、住宅 70	0	4633	4633	
217	442000H7010801	坦洲镇	香槟花园	国有	商住混合用地	出让	22376.1	2	六通一平	商服 40、住宅 70	0	4007	4007	
218	442000G6007101	坦洲镇	中山市坦洲镇七村村	国有	工业用地	出让	12670.9	0.71	五通一平	50	/	/	935	
219	442000G6007201	坦洲镇	珠海联邦制药股份有限公司中山分公司	国有	工业用地	出让	15306.8	3.5	五通一平	50	/	/	994	
220	442000G6007301	坦洲镇	中山市坦洲镇新前进村琪环	国有	工业用地	出让	3485.8	2.44	五通一平	50	/	/	900	
221	442000L8000501	坦洲镇	中山市坦洲镇坦神南路 120 号（安阜变电站）	国有	公共服务用地 (类型二)	出让	3643.7	0.22	五通一平	50	/	/	870	
222	442000H7001401	五桂山镇	林海花园	国有	商住混合用地	出让	89717.3	1.6	六通一平	商服 40、住宅 70	4007	4040	4034	
223	442000Z7000101	五桂山镇	三合院	国有	住宅用地	出让	13332.9	1.25	六通一平	70	/	6140	6140	
224	442000H7010901	五桂山镇	半山御景豪园	国有	商住混合用地	出让	58667	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	3776	4036	4036	
225	442000H7011001	五桂山镇	城市花林花园七期	国有	商住混合用地	出让	49922.5	1.88	六通一平	商服 40、住宅 70	4465	5226	5210	
226	442000H7011101	五桂山镇	聚兴花园	国有	商住混合用地	出让	101426.1	0.93	六通一平	商服 40、住宅 70	3381	4554	4530	
227	442000G6000601	五桂山镇	中山市五桂山龙石村	国有	工业用地	出让	19003.6	1.05	五通一平	50	/	/	916	
228	442000H7000801	西区	御水湾第二期	国有	商住混合用地	出让	19853.30	3.39	六通一平	商服 40、住宅 70	8220	5631	5661	
229	442000H7000901	西区	海伦时光	国有	商住混合用地	出让	32104.10	4.5	六通一平	商服 40、住宅 70	9877	5327	5411	
230	442000H7001001	西区	尚林苑	国有	商住混合用地	出让	32552.50	2.39	六通一平	商服 40、住宅 70	6205	4007	4144	
231	442000H7011301	西区	中庄翠庭	国有	商住混合用地	出让	30938.8	1.72	六通一平	商服 40、住宅 70	7074	3519	3720	
232	442000H7011201	西区	隼峰花园	国有	商住混合用地	出让	44111	2.2	六通一平	商服 40、住宅 70	9832	5501	5716	
233	442000G6000401	西区	世宇科技园	国有	工业用地	出让	83478	1.41	五通一平	50	/	/	953	
234	442000G6000501	西区	中山市格林曼光电科技有限公司	国有	工业用地	出让	16836.9	2.19	五通一平	50	/	/	991	
235	442000S5001001	小榄镇	大信新都汇（小榄店）	国有	商服用地	出让	27061.7	3.24	六通一平	40	9730	0	3552	
236	442000H7004301	小榄镇	龙山华府 B 区	国有	商住混合用地	出让	8432.9	4.74	六通一平	商服 40、住宅 70	0	5456	5456	
237	442000H7004401	小榄镇	东海湾	国有	商住混合用地	出让	27897.3	3.54	六通一平	商服 40、住宅 70	4179	4755	4747	
238	442000H7004501	小榄镇	联祥花园	国有	商住混合用地	出让	103155.4	2.5	六通一平	商服 40、住宅 70	4659	4755	4752	
239	442000H7004601	小榄镇	景鄰天著花园	国有	商住混合用地	出让	36833.9	3	六通一平	商服 40、住宅 70	7998	5128	5480	
240	442000H7011401	小榄镇	九州花园	国有	商住混合用地	出让	45675.1	2.99	六通一平	商服 40、住宅 70	4735	4421	4438	
241	442000H7011501	小榄镇	天秀苑	国有	商住混合用地	出让	19138.7	3	六通一平	商服 40、住宅 70	5797	4611	4677	
242	442000G6004201	小榄镇	中山市小榄镇食品有限公司	国有	工业用地	出让	12915	1	五通一平	50	/	/	1049	
243	442000G6004301	小榄镇	中山市百乐门金属制品有限公司	国有	工业用地	出让	6813	2.56	五通一平	50	/	/	1016	
244	442000G6004401	小榄镇	中山市小榄镇绩西广田路 8 号	国有	工业用地	出让	32975.8	0.6	五通一平	50	/	/	1122	
245	442000G6010101	小榄镇	中山榄菊日化实业有限公司	国有	工业用地	出让	24709	0.16	五通一平	50	/	/	1030	
246	442000G6010201	小榄镇	中山市小榄镇德来北路四横街 2 号厂房	国有	工业用地	出让	795.1	1.8	五通一平	50	/	/	1112	
247	442000G6010001	小榄镇	中山市小榄镇绩东一德和路 16 号厂房	国有	工业用地	出让	5000.5	0.46	五通一平	50	/	/	1100	

注：表中综合地价商服用地、住宅用地、商住混合用地、新型产业用地、公共服务用地（类型一）为平均楼面地价，工业用地、公共服务用地（类型二）为单位面积地价。

1.4 标定地价修正体系

基本公式： $P=Ps \times A \times B \times C \times D$

P——待估宗地价格；

Ps——待估宗地所在标定区域或选取的标定区域的标定地价；

A——待估宗地交易情况指数；

B——待估宗地期日地价指数除以标准宗地期日地价指数；

C——待估宗地个别因素条件指数除以标准宗地个别因素条件指数；

D——待估宗地年期修正指数。

1.4.1 修正体系应用说明

标定地价修正体系包括商服、住宅、工业新型产业、公共服务评估宗地地价修正体系。在进行宗地地价修正时，应选择对应用途的标定地价修正体系，在标定地价的基础上进行修正。

按照1.4的基本公式进行计算，通过分析计算待估宗地与标准宗地的各修正指数的比值，计算得出待估宗地的地价。具体应用主要分为两个方面：

1、待估宗地位于标定区域内，待估宗地地价=标定区域内标准宗地地价×相关修正指数比值；

2、待估宗地位于标定区域外，参照市场比较法的原理选取合适的三宗标准宗地进行比较修正，对修正后的地价通过算术平均或加权平均计算待估宗地价格。

1.4.2 交易情况修正

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），交易行为中的特殊因素主要包括有利害关系人之间的交易等9种情况。正常交易情况的交易系数原则上定为1。

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）中明确的主要特殊交易情况，由估价机构根据交易情况自行确定。

1.4.3 估价期日修正

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据中山市地价动态监测成果公布的地价指数、地价增长率或市场状况进行期日修正。

1.4.4 个别因素修正

1.4.4.1 容积率修正指数

商服用地、住宅用地、新型产业用地、公共服务用地（类型一）包含容积率修正，工业用地、公共服务用地（类型二）暂不做容积率修正。

表 1-4-1 商服用地平均楼面地价容积率修正指数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正指数	1.4035	1.3466	1.2992	1.2592	1.2248	1.1950	1.1054	1.0768	1.0515
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	1.0244	1.0000	0.9766	0.9554	0.9361	0.9184	0.9020	0.8871	0.8730
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正指数	0.8601	0.8481	0.8369	0.8264	0.8164	0.8072	0.7984	0.7903	0.7825
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	0.7752	0.7682	0.7616	0.7553	0.7494	0.7436	0.7382	0.7331	0.7280
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6	7	8
修正指数	0.7235	0.7189	0.7145	0.7104	0.7063	0.6885	0.6738	0.6504	0.6329
容积率	9	10	/	/	/	/	/	/	/
修正指数	0.6194	0.6085	/	/	/	/	/	/	/

注：①当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正指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  $r_1$ 、 $r_2$  为修正指数表中  $r$  的相邻容积率）时， $x_1$ 、 $x_2$  为  $r_1$ 、 $r_2$  对应的容积率修正指数，容积率的修正指数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。②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；③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）时，容积率修正指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，容积率修正指数应按综合容积率选用。

表 1-4-2 住宅用地平均楼面地价容积率修正指数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正指数	1.5157	1.4315	1.3587	1.2949	1.2386	1.1884	1.1433	1.1024	1.0653
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	1.0313	1	0.9927	0.9858	0.9793	0.973	0.9671	0.9614	0.956
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正指数	0.9508	0.9458	0.941	0.9364	0.9319	0.9276	0.9235	0.9195	0.9156
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	0.9119	0.9082	0.9047	0.9013	0.8979	0.8947	0.8915	0.8885	0.8855
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正指数	0.8826	0.8797	0.8769	0.8742	0.8716	0.8592	0.8481	0.8379	0.8287

注：①当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正指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  $r_1$ 、 $r_2$  为修正指数表中  $r$  的相邻容积率）时， $x_1$ 、 $x_2$  为  $r_1$ 、 $r_2$  对应的容积率修正指数，容积率的修正指数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ ；②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。

表 1-4-3 新型产业用地平均楼面地价容积率修正指数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正指数	1.4035	1.3466	1.2992	1.2592	1.2248	1.1950	1.1054	1.0768	1.0515
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	1.0244	1.0000	0.9766	0.9554	0.9361	0.9184	0.9020	0.8871	0.8730
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正指数	0.8601	0.8481	0.8369	0.8264	0.8164	0.8072	0.7984	0.7903	0.7825
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	0.7752	0.7682	0.7616	0.7553	0.7494	0.7436	0.7382	0.7331	0.7280
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6	7	8
修正指数	0.7235	0.7189	0.7145	0.7104	0.7063	0.6885	0.6738	0.6504	0.6329
容积率	9	10	/	/	/	/	/	/	/
修正指数	0.6194	0.6085	/	/	/	/	/	/	/

注：①当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正指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  $r_1$ 、 $r_2$  为修正指数表中  $r$  的相邻容积率）时， $x_1$ 、 $x_2$  为  $r_1$ 、 $r_2$  对应的容积率修正指数，容积率的修正指数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

表 1-4-4 公共服务用地（类型一）平均楼面地价容积率修正指数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正指数	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
修正指数	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
修正指数	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
修正指数	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
修正指数	0.6485	0.6413	0.6343	0.6275	0.6210	0.5909	0.5648	0.5418	0.5213

注：①当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正指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  $r_1$ 、 $r_2$  为修正指数表中  $r$  的相邻容积率）时， $x_1$ 、 $x_2$  为  $r_1$ 、 $r_2$  对应的容积率修正指数，容积率的修正指数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

1.4.4.2 临路条件修正

根据不同土地用途的利用及布局特点，临路条件修正指数分各用途进行编制。

表 1-4-5 商服用地临路条件修正指数表

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
条件指数	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

表 1-4-6 住宅用地、公共服务用地（类型一）临路条件修正指数表

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
条件指数	1.15	1.10	1.05	1.00	1.00	0.90	0.85

表 1-4-7 工业用地、新型产业用地、公共服务用地（类型二）临路条件修正指数表

临路状况	临主干道	临次干道	临支路	不临路
条件指数	1.15	1.00	0.95	0.90

1.4.4.3 临街类型修正

运用标定地价系数修正法评估待估商服用地时，需要考虑临街类型修正。商服用途临街类型修正指数如下。

表 1-4-8 商服用地临街条件修正指数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正指数	1.00	1.05~1.10	1.10~1.15	1.15-1.20

注：临街类型修正指数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

1.4.4.4 其他个别因素修正

其他个别因素修正，由估价机构的专业估价师根据待估宗地的具体情况选择修正指数。

表 1-4-9 商服用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正指数	+0.06	+0.03	0	-0.03	-0.06
宗地形状	宗地形状规则，相对有利于土地利用	宗地形状较规则，相对较有利于土地利用	宗地形状相近，对土地利用无影响	宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用	宗地形状不规则，相对不利于土地利用
修正指数	+0.04	+0.02	0	-0.02	-0.04
宗地面积	面积规模相对合理，土地利用相对极为有利	面积规模相对较合理，土地利用较为有利	面积规模一般，对土地利用无不利影响	面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响	面积规模相比不合理，相对土地利用产生严重影响
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02

<div>因素\优劣度</div>	优	较优	一般	较劣	劣
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地势、地质、水文状况	地势、地质、水文状况相对良好	地势、地质、水文状况相对较好	地势、地质、水文状况一般	地势、地质、水文状况相对较差	地势、地质、水文状况相对差
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
其他规划限制条件	规划对宗地利用有明显利好影响	规划对宗地利用有一定利好影响	规划对宗地利用无影响	规划对宗地利用有一定不利影响	规划对宗地利用有明显不利影响
修正指数	+0.04~+0.08	+0.02~+0.04	0	-0.02~-0.04	-0.04~-0.08
合计 $\sum (1+K_i)$	1.20~1.24	1.10~1.12	1.00	0.88~0.90	0.76~0.80

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；  
②地势、地质、水文状况影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 1-4-10 住宅用地其他个别因素修正指数表

<div>因素\优劣度</div>	优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正指数	+0.06	+0.03	0	-0.03	-0.06
宗地形状	宗地形状规则，相对有利于土地利用	宗地形状较规则，相对较有利于土地利用	宗地形状相近，对土地利用无影响	宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用	宗地形状不规则，相对不利于土地利用
修正指数	+0.04	+0.02	0	-0.02	-0.04
宗地面积	面积规模相对合理，土地利用相对极为有利	面积规模相对较合理，土地利用较为有利	面积规模一般，对土地利用无不利影响	面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响	面积规模相比不合理，相对土地利用产生严重影响
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地势、地质、水文状况	地势、地质、水文状况相对良好	地势、地质、水文状况相对较好	地势、地质、水文状况一般	地势、地质、水文状况相对较差	地势、地质、水文状况相对差

<div>因素\优劣度</div>	优	较优	一般	较劣	劣
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
景观、环境因素	临公园绿地、河流、湖泊等，相对景观条件好；周围绿化程度高，空气洁净，环境优美	距离公园绿地、河流、湖泊等较近，相对景观环境较好；周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静	景观环境条件一般	相对临近交通型道路，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	相对临近工业区或污染源；临近铁路、高架桥等；对生活有严重影响
修正指数	+0.04~+0.08	+0.02~+0.04	0	-0.02~-0.04	-0.04~-0.08
其他规划限制条件	规划对宗地利用有明显利好影响	规划对宗地利用有一定利好影响	规划对宗地利用无影响	规划对宗地利用有一定不利影响	规划对宗地利用有明显不利影响
修正指数	+0.04~+0.08	+0.02~+0.04	0	-0.02~-0.04	-0.04~-0.08
合计 $\sum (1+K_i)$	1.24~1.32	1.12~1.16	1.00	0.84~0.88	0.68~0.76

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；  
②地势、地质、水文状况影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 1-4-11 工业用地其他个别因素修正指数表

<div>因素\优劣度</div>	优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正指数	+0.06	+0.03	0	-0.03	-0.06
宗地形状	宗地形状规则，相对有利于土地利用	宗地形状较规则，相对较有利于土地利用	宗地形状相近，对土地利用无影响	宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用	宗地形状不规则，相对不利于土地利用
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地面积	面积规模相对合理，土地利用相对极为有利	面积规模相对较合理，土地利用较为有利	面积规模一般，对土地利用无不利影响	面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响	面积规模相比不合理，相对土地利用产生严重影响
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02



<div>因素 \ 优劣度</div>	优	较优	一般	较劣	劣
地势、地质、水文状况	地势、地质、水文状况相对良好	地势、地质、水文状况相对较好	地势、地质、水文状况一般	地势、地质、水文状况相对较差	地势、地质、水文状况相对差
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
其他规划限制条件	规划对宗地利用有明显利好影响	规划对宗地利用有一定利好影响	规划对宗地利用无影响	规划对宗地利用有一定不利影响	规划对宗地利用有明显不利影响
修正指数	+0.04~+0.06	+0.02~+0.03	0	-0.02~-0.03	-0.04~-0.06
合计 $\sum (1+K_i)$	1.18~1.20	1.09~1.10	1.00	0.90~0.91	0.80~0.82

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；  
②地势、地质、水文状况影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 1-4-12 新型产业用地其他个别因素修正指数表

<div>因素 \ 优劣度</div>	优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正指数	+0.06	+0.03	0	-0.03	-0.06
宗地形状	宗地形状规则，相对有利于土地利用	宗地形状较规则，相对较有利于土地利用	宗地形状相近，对土地利用无影响	宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用	宗地形状不规则，相对不利于土地利用
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地面积	面积规模相对合理，土地利用相对极为有利	面积规模相对较合理，土地利用较为有利	面积规模一般，对土地利用无不利影响	面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响	面积规模相比不合理，相对土地利用产生严重影响
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地势、地质、水文状况	地势、地质、水文状况相对良好	地势、地质、水文状况相对较好	地势、地质、水文状况一般	地势、地质、水文状况相对较差	地势、地质、水文状况相对差
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
其他规划限制条件	规划对宗地利用有明显利好影响	规划对宗地利用有一定利好影响	规划对宗地利用无影响	规划对宗地利用有一定不利影响	规划对宗地利用有明显不利影响

<div>因素 \ 优劣度</div>	优	较优	一般	较劣	劣
修正指数	+0.04~+0.06	+0.02~+0.03	0	-0.02~-0.03	-0.04~-0.06
合计 $\sum (1+K_i)$	1.18~1.20	1.09~1.10	1.00	0.90~0.91	0.80~0.82

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；  
②地势、地质、水文状况影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 1-4-13 公共服务用地（类型一）其他个别因素修正指数表

<div>因素 \ 优劣度</div>	优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正指数	+0.06	+0.03	0	-0.03	-0.06
宗地形状	宗地形状规则，相对有利于土地利用	宗地形状较规则，相对较有利于土地利用	宗地形状相近，对土地利用无影响	宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用	宗地形状不规则，相对不利于土地利用
修正指数	+0.04	+0.02	0	-0.02	-0.04
宗地面积	面积规模相对合理，土地利用相对极为有利	面积规模相对较合理，土地利用较为有利	面积规模一般，对土地利用无不利影响	面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响	面积规模相比不合理，相对土地利用产生严重影响
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地势、地质、水文状况	地势、地质、水文状况相对良好	地势、地质、水文状况相对较好	地势、地质、水文状况一般	地势、地质、水文状况相对较差	地势、地质、水文状况相对差
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
其他规划限制条件	规划对宗地利用有明显利好影响	规划对宗地利用有一定利好影响	规划对宗地利用无影响	规划对宗地利用有一定不利影响	规划对宗地利用有明显不利影响
修正指数	+0.04~+0.08	+0.02~+0.04	0	-0.02~-0.04	-0.04~-0.08
合计 $\sum (1+K_i)$	1.20~1.24	1.10~1.12	1.00	0.88~0.90	0.76~0.80

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；  
②地势、地质、水文状况影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 1-4-14 公共服务用地（类型二）其他个别因素修正指数表

因素\优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正指数	+0.06	+0.03	0	-0.03	-0.06
宗地形状	宗地形状规则，相对有利于土地利用	宗地形状较规则，相对较有利于土地利用	宗地形状相近，对土地利用无影响	宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用	宗地形状不规则，相对不利于土地利用
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地面积	面积规模相对合理，土地利用相对极为有利	面积规模相对相对较合理，土地利用较为有利	面积规模一般，对土地利用无不利影响	面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响	面积规模相比不合理，相对土地利用产生严重影响
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地势、地质、水文状况	地势、地质、水文状况相对良好	地势、地质、水文状况相对较好	地势、地质、水文状况一般	地势、地质、水文状况相对较差	地势、地质、水文状况相对差
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
其他规划限制条件	规划对宗地利用有明显利好影响	规划对宗地利用有一定利好影响	规划对宗地利用无影响	规划对宗地利用有一定不利影响	规划对宗地利用有明显不利影响
修正指数	+0.04~+0.06	+0.02~+0.03	0	-0.02~-0.03	-0.04~-0.06
合计 $\sum (1+K_i)$	1.18~1.20	1.09~1.10	1.00	0.90~0.91	0.80~0.82

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；  
②地势、地质、水文状况影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

1.4.5 年期修正指数

年期修正是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期，消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。年期修正指数按照下面公式进行计算：

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

式中：

$K$  —— 年期修正指数；  
 $ml$  —— 实际出让年期；  
 $m$  —— 土地使用权出让最高年限；  
 $r$  —— 土地还原利率。

表 1-4-15 各用途土地还原利率取值区间表

用地类型	土地还原利率（%）	土地使用权法定最高出让年限（年）
国有商服用地	4.30~5.50	40
国有住宅用地	4.00~4.50	70
国有工业用地	2.20~3.50	50
国有新型产业用地	2.55~2.80	50
国有公共服务用地（类型一）	3.25~3.70	50
国有公共服务用地（类型二）	2.95~3.15	50
集体工业用地	3.00~3.85	50



1.5 农用地标定地价专题

根据《广东省自然资源厅关于做好 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资函〔2019〕1925 号），标定地价体系建设应严格依据《标定地价规程》开展，综合考虑国有、集体两种土地性质及建设用地、农用地等多种土地用途。

1.5.1 基础信息采集及设立标准宗地

通过前期基础信息采集，初步筛选出 11 宗农用地标准宗地；通过核查宗地现场、查阅相关档案核实并补充信息，调查土地利用现状、周边环境，分析宗地的宗地条件和土地利用状况，根据标准宗地选取要求，剔除 9 宗，最终确定 2 宗农用地标准宗地。

1.5.2 标定区域

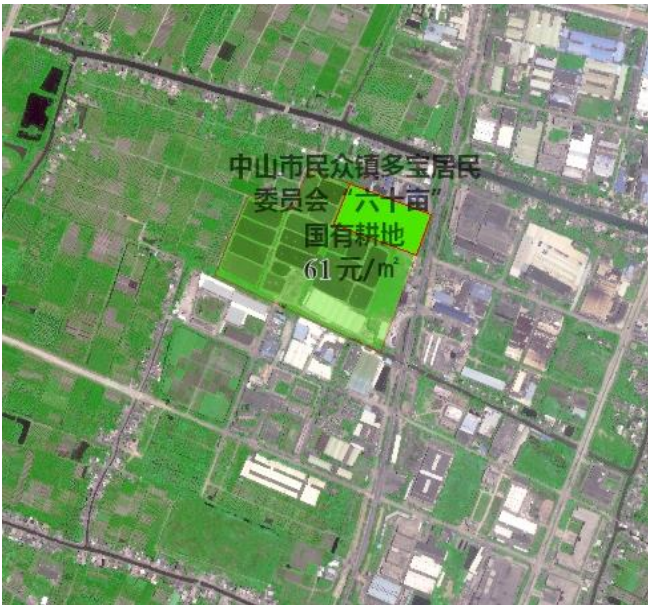


图 1-1-1 442000N10001 标定区域范围图



图 1-1-2 442000N30001 标定区域范围图

1.5.3 农用地标定地价结果

1.5.3.1 标准宗地地价内涵

国有耕地：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为无限年，无他项权利，土地开发程度为宗地红线外按现状条件下，红线内土地平整、大小适中、形状规则、沟渠建设良好、田间道路密度适中，现状利用条件下，标准宗地的国有土地划拨使用权价格。价格单位为元/m²，币种为人民币。

国有林地：估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为无限年，无他项权利，土地开发程度为宗地红线外按现状条件下，红线内有集材道路，现状利用条件下，标

准宗地的国有土地划拨使用权价格。价格单位为元/m²，币种为人民币。

表 1-5-1 中山市标定地价农用地标准宗地内涵表

宗地用途 项目	国有耕地	国有林地
估价期日	2020 年 1 月 1 日	
设定作物	玉米	杉树
基础设施状况	宗地红线外按现状条件；宗地红线内土地平整、大小适中、形状规则、沟渠建设良好、田间道路密度适中	宗地红线外按现状条件；宗地红线内有集材道路
使用年期	无限年	
土地权利类型	划拨土地使用权	

1.5.3.2 标定地价结果信息

表 1-5-2 中山市标定地价农用地标准宗地结果表

标准宗地 编码	镇区	宗地名称	土地 用途	权利 类型	土地 面积	作物	土地开发程度	标定地价 (元/平方米)
442000N 1000101	民众镇	中山市民众镇多宝居民委员会“六十亩”	国有旱地	划拨	33333.2	玉米	宗地外通路、通电、水源供给有保障，宗地内土地平整	61
442000N 3000101	南区	中山市南区永安二路	国有林地	划拨	165693	杉树	宗地外通路，宗地内有集材道路	23

1.5.4 农用地标定地价修正体系

基本公式：  $P = P_s \times A \times B \times C$

P——待估宗地价格；

P<sub>s</sub>——待估宗地所在标定区域或选取的标定区域的标定地价；

A——待估宗地交易情况指数；

B——待估宗地期日地价指数除以标准宗地期日地价指数；

C——待估宗地个别因素条件指数除以标准宗地个别因素条件指数。

1.5.4.1 交易情况修正

根据《农用地估价规程》（GB/T28406-2012），交易行为中的特殊因素主要包括有利害关系者之间的交易等 8 种情况。正常交易情况的交易系数原则上定为 1。《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）中明确的主要特殊交易情况，由估价机构根据交

易情况自行确定。

1.5.4.2 估价期日修正

根据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。

1.5.4.3 个别因素修正

表 1-5-3 耕地个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
土壤条件	土壤条件相对好	土壤条件相对较好	土壤条件一般	土壤条件相对较差	土壤条件相对差
修正指数	+0.02~+0.04	+0.01~+0.02	0	-0.01~-0.02	-0.02~-0.04
水资源状况	水源保证率相对高，水质相对好	水源保证率相对较高，水质相对较好	水源保证率一般，水质一般	水源保证率相对较低，水质相对较差	水源保证率相对低，水质相对差
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
生态环境状况	土壤环境质量相对好，无侵蚀	土壤环境质量相对较好，轻度侵蚀	土壤环境质量一般，中度侵蚀	土壤环境质量相对较差，强烈侵蚀	土壤环境质量相对差，极强烈侵蚀
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
基础设施条件	宗地内灌排设施水平相对完善	宗地内灌排设施水平相对较完善	宗地内灌排设施水平一般	宗地内灌排设施水平相对较不完善	宗地内灌排设施水平相对不完善
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
耕作便利条件	宗地形状规则，面积适中，距居民点近，相对有利于耕作	宗地形状较规则，面积适中，距居民点较近，相对较有利于耕作	宗地形状一般，面积较大或较小，距居民点有一定距离，对耕作无不利影响	宗地形状较不规则，面积过大或过小，距居民点较远，对耕作有一定影响	宗地形状不规则，面积过大或过小，距居民点远，相对不利于耕作
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
土地利用状况	水生水田，经营效益相对好	水生、旱生轮种的水田，经营效益相对较好	水浇地，经营效益一般	旱地，经营效益相对较差	丢荒地，经营效益差
修正指数	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04
宗地位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正指数	+0.04~+0.06	+0.02~+0.03	0	-0.02~-0.03	-0.04~-0.06

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
合计 $\sum (1+K_i)$	1.18~1.22	1.09~1.11	1.00	0.89~0.91	0.78~0.82

表 1-5-4 林地个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
土壤条件	土壤条件相对好	土壤条件相对较好	土壤条件一般	土壤条件相对较差	土壤条件相对差
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
生态环境状况	无水土流失	轻度水土流失	中度水土流失	重度水土流失	严重水土流失
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
土地利用现状	经营效益相对好	经营效益相对较好	经营效益一般	经营效益相对较差	经营效益差
修正指数	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04
基础设施条件	有三条以上集材道路	有 2-3 条集材道路	有唯一的集材道路	无集材道路，但适宜修建	无集材道路且不容易修建
修正指数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正指数	+0.04~+0.06	+0.02~+0.03	0	-0.02~-0.03	-0.04~-0.06
合计 $\sum (1+K_i)$	1.14~1.16	1.07~1.80	1.00	0.92~0.93	0.84~0.86

（三）附图

序号	图件名称
1	中山市标定区域与标准宗地布设图 （国有商服、国有住宅、国有商住混合用途）
2	中山市标定区域与标准宗地布设图（国有工业用途）
3	中山市标定区域与标准宗地布设图 （国有新型产业、国有公共服务、集体工业用途）