

# 中山市 2020 年集体建设用地基准地价

## 一、评估范围

本次中山市集体建设用地基准地价制订项目的工作范围为中山市行政辖区内全域范围。

## 二、基准地价内涵

集体建设用地基准地价是在区域平均土地开发利用条件下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府发布的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。本次中山市集体建设用地基准地价的评估用途主要为集体商服、集体工业、宅基地、集体公共服务项目用地四种用地类型，具体基准地价内涵如下：

**集体商服用地基准地价内涵：**估价期日为 2020 年 1 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，集体商服用地出让土地使用权的区域平均单位面积地价和楼面地价。

**集体工业用地基准地价内涵：**估价期日为 2020 年 1 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，集体工业用地出让土地使用权的区域平均单位面积地价。

**宅基地基准地价内涵：**估价期日为 2020 年 1 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为无限年期，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，宅基地使用权的区域平均单位面积地价。

**集体公共服务项目用地基准地价内涵:**估价期日为2020年1月1日,设定容积率为2.0,土地使用年期为50年,土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯,宗地红线内场地平整)条件下,公共服务项目用地出让土地使用权的区域平均单位面积地价。

具体表现形式分别为:

**表 2-1 中山市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	50年	无限年	50年
设定容积率	2.0	2.0	2.0	2.0
土地权利类型	出让土地使用权	出让土地使用权	宅基地使用权	出让土地使用权
价格表现形式	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			
市场情况及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格,特定市场是指符合正常的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格
权利限制	土地限制分割处分,无抵押、地役权等他项权利限制	土地限制分割处分,无抵押、地役权等他项权利限制	土地限制分割处分,有转让条件限制外,无地役权等他项权利的限制	土地限制分割处分,无抵押、地役权等他项权利限制
备注	1.“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯,宗地红线内场地平整。 2.单位面积地价与楼面地价的转换关系为:单位面积地价=楼面地价×设定容积率。 3.各用途各级别集体建设用地的使用权价格为设定内涵条件下平均价格,非现状条件下的价格。 4.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:城区总建筑面积不大于600平方米,其余各镇总建筑面积不大于1000平方米;高度控制最高不超过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;以及临城市道路建筑退让道路红线、退让用地红线的规定(详细规定参见《城市规划技术标准与准则》5.4.3自建住房控制)。			

### 三、中山市各用途级别基准地价

表 3-1 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			集体工业用地		宅基地		集体公共服务 项目用地	
	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/m <sup>2</sup>	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
I级	2625	5250	350.00	742	49.47	4900	326.67	1222	81.47
II级	1941	3882	258.80	604	40.27	3640	242.67	988	65.87
III级	1434	2868	191.20	498	33.20	2812	187.47	790	52.67
IV级	1060	2120	141.33	420	28.00	2164	144.27	614	40.93
V级	781	1562	104.13	375	25.00	1670	111.33	526	35.07
VI级	560	1120	74.67	345	23.00	1288	85.87	—	—

### 四、中山市集体建设用地级别范围划分

表4-1 中山市集体建设用地基准地价结果表

单位：平方公里

用地 类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面 积比例
商服 用地	I级	石岐区、东区：康华路-起湾道-博爱六路-长命水长逸路-兴文路-城桂公路-博爱四路-广珠公路-悦来南路-白石涌-石岐河；	17.31	0.97%
	II级	除上述级别范围外，以下区域： 石岐区、东区、西区、港口镇、沙溪镇、南区：南外环路-长江路-长江北路-北环路-石岐区镇界-北外环路-G105国道-博爱一路-翠景道-雅居乐世纪新城B区南侧道路-石岐河-石岐河支流-南外环路； 三乡镇：新城路-雅居乐新城英伦花园西侧道路-景观大道-新安路-坦洲大涌-兴泉路-三星路-振华路-坦洲大涌-岗泉村、新圩村村界-鹤岗运河-新城路； 坦洲镇：坦洲大涌-环市东南路北向规划道路-谭隆北路-南坦路-永兴路-祥康路-界狮北路-振兴中路-坦神南路-名苑小区南侧现状道路-十四村社区、安卓社区村界-金凤快速路（规划）-坦洲镇镇界； 南朗镇、火炬开发区：横门水道-环茂公路-翠城道北-临海工业园内部道路-翠澜道-北中山市大信食品有限公司北侧道路-茅龙水道-和信路-南朗镇镇界； 小榄镇：民安北路-民安中路-新龙社沿河大街-广源中路-紫荆中路-民安中路-菊城大道东-小榄大道-小榄水道； 古镇镇：德兴路-新兴大道中-岐江公路-文兴大道-裕丰街-华艺广场南侧现状路-华艺广场东侧河涌-体育路-城建路-同益路-中兴大道中；	62.22	3.49%
	III级	除上述级别范围外，以下区域： 石岐区：东明北路以西区域； 东区：南外环路以南，除金钟水库、长江水库、五桂山山体以外的区域；除上述区域外，长江路以东、广珠城际铁路以南的区域； 西区：北外环路-G105国道-石特涌-西区镇线；G105国道以	187.68	10.52%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p>西区域；</p> <p><b>南区：</b>石岐河-先施二路-先施一路-永安三路-永安二路-中山树木园-南区镇界；</p> <p><b>沙溪镇：</b>狮滘河-隆兴北路-隆兴中路-隆兴南路-濠涌村规划道路-新濠南路-石岐河-雅居乐世纪新城B区南侧道路-翠景道-沙溪镇界线；</p> <p><b>港口镇：</b>港口河支流-港口河-美景西路-兴港中路-公庙滘-中山市港口医院右侧道路-胜隆西路-三角快线-崩涌-木河迳-横涌-港口镇镇界；</p> <p><b>火炬开发区：</b>广珠城际铁路-中山港大道--火炬路-兴业路-水秀花园左侧道路-科技东路-中山港大道-石岐河-横门水道-六仔涌-八公里河-九沙路-小隐涌-环茂一路-江陵东路-下洋山与和泰家园交界-岐关东路-江陵西路-广澳高速火炬开发区镇界，岭汇名轩，横门水道南支以东区域；</p> <p><b>南朗镇：</b>南朗镇横门水道南支以东区域；广澳高速-明珠路-雅居乐山海郡西侧现状道路-翠君路-竹溪大道-广珠城际铁路-保利碧桂园领秀海北侧河涌--保利碧桂园领秀海东侧河涌-南朗镇界线；</p> <p><b>五桂山：</b>长命水村，除五桂山山体部分；</p> <p><b>三乡镇：</b>文昌路-前洋一路-坦洲大涌-沙坦路-兴泉路西侧河涌-雍陌村村界-新圩村村界-振华路-三星路-坦洲大涌-新安路-景观大道-雅居乐新城英伦花园西侧道路-新城路-金涌大道-文昌路；</p> <p><b>坦洲镇：</b>环洲北路-界狮北路-坦洲大涌-中颐海伦堡西侧规划道路-谭隆北路-南坦路-永兴路-祥康路-界狮北路-振兴中路-坦神南路-兴坦路-嘉碧路-夏泉路-工业大道-永康路-坦洲大涌-工农新村东侧河涌-文苑路-德秀路-环洲北路；前山水道-沙心涌-上围地-安南路-自胜地左侧道路-蚬洲涌-沙心涌-坦洲镇镇界；</p> <p><b>古镇镇：</b>除上述级别范围外，华廷路-美利路-元丰街-河涌-七坊村、冈南村界-河涌-曹一村、古一村界-绿博园东路东侧河涌-大华工业区北路北侧河涌-拱北河-拱北河支流-东岸南路-曹兴东路-曹二村、曹三村规划道路-绿茵豪庭南侧现状道路-华廷路；</p> <p><b>小榄镇：</b>东海水道-沙尾涌-福兴涌-祥龙路-接龙二路-福龙路-福龙路南侧河涌-小榄水道-小榄镇镇界；埒涌-流板涌-祥丰涌-菊城大道-米步滘涌-民安南路-横海涌-小榄水道-小榄镇镇界；</p> <p><b>东风镇：</b>兴华西路-小沥社区界线-金怡南路-河涌-东风大道-广中江高速-龙健路东侧河涌-小沥社区界线-河涌-佛奥阳光花园南侧河涌-东海四路-富东街-永乐路-小榄水道；</p> <p><b>南头镇：</b>鸡鸭水道-光明南路-兴业南路-南头大道西-南头大道中-广珠西线高速-建业路-升辉南路-月桂西路-升平南路-鸡鸭水道；</p>		
	IV级	<p>除上述级别范围外，以下区域：</p> <p><b>石岐区：</b>除上述级别范围外，石岐区其他所有区域；</p> <p><b>东区：</b>长江北路-广珠城际铁路以北区域；</p> <p><b>南区：</b>珠三角环线高速-中环路-大新路西向规划路-城南五路-双龙路-茶亭路-文景路-文笔山-马岭水库-南区镇界；</p>	250.53	14.05%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p><b>西区：</b>沙古公路-西区镇界-京珠线-石特涌-西区镇界-贴边路北侧河涌-西区镇界；</p> <p><b>沙溪镇：</b>石岐河以东；沙古公路以北；象龙支路-花园大街-隆都路-宝珠中路-工业大道-横四线（在建）-隆兴南路-隆兴中路-隆兴北路-狮滘河；</p> <p><b>港口镇：</b>港口河-深岑高速-广澳高速-港口镇镇界；星宇玻璃钢制品厂右侧道路-江洋五金喷涂厂北侧道路-江洋五金喷涂厂右侧道路-沙港西路-嘉晖工业右侧道路-港口镇镇界；</p> <p><b>火炬开发区：</b>石岐河-火炬开发区镇界-广珠城际铁路-中山港大道-广澳高速-博爱七路-烟管山、白米山、大尖山山脚；除上述级别范围外，广澳高速-博爱七路-为界以北区域；</p> <p><b>南朗镇：</b>赤坎岐关街-岭南路-盈彩美地北侧规划道路-盈彩美地西侧规划道路-溪边路侧河涌-岭南路-永兴路-南岐南路-南岐北路-下门口涌-锦盛恒富得住宅区东侧现状道路-上门口涌-云衢中学左侧规划路-盈彩美地北侧规划路-环城公路；竹溪大街-翠亨大道-南朗镇镇界-六顷涌；</p> <p><b>坦洲镇：</b>坦洲大涌-环洲北路-德溪路-工农新村路东侧河涌-坦洲大涌-合胜社区规划路-环洲南路-三益街东侧河涌-前山水道一线以东区域；</p> <p><b>五桂山：</b>桂新路-怡和路-雅居乐御龙山南侧道路-雅居乐御龙山西侧道路-翠山公路-桂南学校以西区域，除五桂山山体部分；</p> <p><b>古镇镇：</b>海州水道支流-海州水道-中山市界线-广珠城际铁路-河涌-同益路-古神公路-拱北河；</p> <p><b>小榄镇：</b>环镇北路-太乐路-永宁工业大道-兴宁路-河涌-菊城大道-小榄镇界-河涌-广成路-联丰北路-祥丰北路东侧河涌-广珠城际铁路-同乐大街一路-小榄镇镇界；</p> <p><b>东风镇：</b>广中江高速-东风镇界-永益路-东海四路-广龙一街-河涌-木棉下街-东阜路；</p> <p><b>南头镇：</b>南头大道-升平北路-同福中路-将军社区村界-河涌-兴业北路-同福西路-广中江高速-南头镇界-广珠西线高速-同乐东路-东福南路-新柳西路-南头镇界-河涌-晋和路-同福东路-东福北路-河涌-同济东路-广珠西线高速-广珠西线高速匝道-升辉北路-南头大道；</p> <p><b>黄圃镇：</b>黄圃水道-黄圃水道支流-黄圃镇界-新柳西路-规划路-鸿发西路-新丰南路-新柳中路-新明南路-规划路-新柳东路-新地大桥-黄圃水道；</p> <p><b>阜沙镇：</b>罗松村界-河涌-阜南大道-阜港公路-东阜公路-东阜大桥-鸡鸦水道；阜沙镇界-乐业街南侧河涌-河涌-小榄水道；</p> <p><b>三角镇：</b>蟠龙村界-新涌-海傍西路南侧河涌-河涌-结民北路南侧河涌；</p> <p><b>民众镇：</b>阳光大道-锦江路-河涌-孖宝路南侧河涌-新伦村界-东胜村界-涌口东街东侧河涌-阳光大道；</p> <p><b>东升镇：</b>北部排灌渠-兆益路-葵兴大道-永华路-裕隆三路-裕隆二路-规划路-民安路-规划路-志德路-裕民大道-东升镇镇界，利生涌-东部排灌渠-东升镇镇界-可逸豪苑四期左侧规划路；</p> <p><b>横栏镇：</b>拱北河-涌横路-顺兴南路-规划路-永兴北路-富横东</p>		

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p>路-富横中路-甌角河-规划路-德龙路-德龙三巷-茂龙东路西侧河涌-贴边东路西侧河涌-利源路-庆安路-新隆路-利华路-兴裕三路-长安北路-横栏镇界-丰裕街-乐丰二街南侧河涌-珠三角环线高速-益辉二路-进洪河-庆龙路-康龙三路-河涌-茂辉装饰石材批发市场东侧现状道路-跃进河-拱北河；</p> <p><b>三乡镇</b>： 挪河路-宝元大道-高山下山脚-新湖路-平湖路-环村大街-东坑-雅居乐畔山中心城南侧道路-三乡镇镇界-岐关公路-Y008路-外埔坑-侨兴花园北侧道路-侨兴花园右侧道路-冠华街-鼓仔山山脚-广澳高速-三乡镇镇界-鸡蹄山、狗头山山脚-珠三角环线高速-金凤路-G105国道-鸿埠园路-蓝山别墅北侧道路-蓝山别墅右侧道路-吟南路-金谷大道-新下冲路-新下冲街-文昌中路-小琅环路；</p>		
	V级	<p>除上述级别范围外，以下区域：</p> <p><b>东区</b>： 除上述级别范围外，东区其他所有区域；</p> <p><b>西区</b>： 除上述级别范围外，彩虹大道以西规划道路以西区域；</p> <p><b>沙溪镇</b>： 除上述级别范围外，狮滘河-康乐北路-永利豪庭小区西侧现状道路-隆盛路-广珠西线高速-沙溪镇界-岐江河一线以东，鳧洲河以北区域；</p> <p><b>南区</b>： 除上述级别范围外，南区其他所有区域；</p> <p><b>火炬开发区</b>： 除上述级别范围外，火炬开发区其他所有区域；</p> <p><b>五桂山</b>： 桂新路-怡和路-雅居乐御龙山南侧道路-雅居乐御龙山西侧道路-翠山公路-桂南学校以东区域，除五桂山山体部分；</p> <p><b>港口镇</b>： 除上述级别范围外，港口镇其他所有区域；</p> <p><b>坦洲镇</b>： 中珠联围海堤-安南路-坦洲涌-规划路-坦洲大涌-中堂涌-悦华路-广澳高速-大肚林山脚-坦洲镇镇界；</p> <p><b>三乡镇</b>： 除观音山及周边林地外，三乡镇其他所有区域；</p> <p><b>神湾镇</b>： 古宥涌-神州湾畔小区西侧现状道路-宥华道-园丁路-规划路-文定街-成鸿路-规划路-河涌-神湾大道北-金凤路；</p> <p><b>板芙镇</b>： 岐江河东侧-金钟山、店坑山、猪头山、花生山、牛焦山北侧-湖洲山、鸡颈山、广珠西线高速西侧；</p> <p><b>大涌镇</b>： 西部排灌渠-环镇路-翠华路-兴涌西路-兴涌东路-大涌镇界-岐江河--省道 S385（规划路）；</p> <p><b>南朗镇</b>： 逸仙水库东侧-禾庭岗山、猫岗山、犁头尖山、麻埔毯山南侧-广澳高速；六顷涌-河涌-大溪-南朗镇镇界；广澳高速-蒂峰山、禾场山、花果山、后门山、烟寮山南侧-大茅小河-横门水道南支-大茅小河-翠亨快线-榄边村村界-南朗村村界-龙穴路-龙珠北路-龙珠南路-龙起路-南岐南路-龙珠大道西向规划路-云衢中学左侧规划路-翠亨快线；</p> <p><b>横栏镇</b>： 除上述级别范围外，古神公路-进洪河-河涌-跃进河-同裕街东侧河涌-发展路-拱北河-涌横路-河涌-五村街东侧河涌-横栏新涌-富庆五路-富庆二路-三河沥-沙古公路-进洪河-甌角涌-鳧洲河-横栏镇界；</p> <p><b>古镇镇</b>： 广珠城际铁路-沙古公路以北区域；</p> <p><b>小榄镇</b>： 除上述级别范围外，小榄镇其他所有区域；</p> <p><b>东升镇</b>： 小榄镇工业大道-东部排灌渠以北区域，小榄镇工</p>	517.33	29.00%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		业大道以内工业区范围； <b>东风镇</b> ：广珠城际铁路以北区域，广珠城际铁路-凤鸣小学右侧河涌-东阜路-吉昌西街左侧河涌-吉昌西街北侧河涌-东风镇镇界-横沥涌-小榄水道-东风镇镇界； <b>阜沙镇</b> ：东阜路-西河-新横河-阜沙涌-阜沙镇镇界；阜沙涌-大有涌-民丰北街南侧河涌-大有正河-鸡鸦水道-阜沙镇镇界-阜沙大道-阜南大道-阜港大道； <b>南头镇</b> ：除上述级别范围外，南头镇其他所有区域； <b>黄圃镇</b> ：大滘涌-汇凯嘉园北侧道路-新丰北路-规划路-河涌-北灵街-中心横河-黄圃水道-鸡鸦水道-黄圃镇镇界；桂洲水道-大魁河以北区域； <b>三角镇</b> ：金山大道西-金祥路-两丫涌-三角山-东线路-东村-三角新涌-金山大道东北侧规划路-福泽路-股份涌-十一股涌-尖尾围涌-南洋滘-德生大涌-广澳高速-德生大涌-生生涌-河涌-规划路-蟠龙路-规划路-三角新涌-沙栏西路-福源路-规划路-三角白鲤涌-金鲤路南向规划路-规划路-沿海路-田基沙沥-三角镇镇界；广澳高速-田基沙沥-水字号涌-三角镇高平小学南侧道路-锦成路-三角镇镇界； <b>民众镇</b> ：广澳高速-隆丰涌-香山路（规划路）-阜港公路（规划路）；		
	<b>VI级</b>	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域；	748.60	41.97%
	合计		1783.67	100%
工业用地	<b>I级</b>	<b>石岐区、东区、火炬开发区</b> ：石岐河-博爱路-广珠城际铁路；	40.77	2.29%
	<b>II级</b>	除上述级别范围外，以下区域： <b>石岐区、东区、西区、沙溪镇、南区、火炬开发区</b> ：石岐河-狮滘河-康乐北路-康乐中路-规划路-旗峰路-康乐南路-兴工路-工业大道-南外环延长线横四线（在建）-南外环路-东区镇界-博爱七路-规划路-河涌-九沙路-河涌-东阳南路-河涌-横门水道-石岐河-长江北路-广珠城际铁路-规划路-博爱路； <b>小榄镇</b> ：小榄水道-东海水道-河涌-振西路-大乐路-环镇北路-竹源路-洪联路-教育路-华业路-永进路-市场西街-宜男路-永宁工业大道-兴宁路-永德路-广业路-永福路-菊城大道-环镇西路-河涌-广丰北路-河涌-广海路-环镇南路-拱北河-联丰南路-华安中路十二街南侧河涌-宝丰西路西侧河涌-怡丰路南侧河涌-小榄工业大道-民安南路-环镇南路-小榄水道； <b>大涌镇</b> ：大涌镇界-河涌-西排灌渠-中新路-河涌-石岐河-新平路-兴涌东路-兴涌西路-兴华路-溪叠路-珠三角环线高速西侧在建道路；	146.46	8.21%
	<b>III级</b>	除上述级别范围外，以下区域： <b>东区、西区、石岐区、港口镇</b> ：北环路-西区镇界-狮滘河-石岐河； <b>东区</b> ：东区镇界-中山树木园风景区-古香林公园-东区镇界-南外环路，南外环路-牛头山脚-东区镇界-西坑山脚长江水库风景区-长江路-塔石坑山脚； <b>五桂山</b> ：长命水村； <b>火炬开发区</b> ：横门水道-河涌-东阳南路-河涌-九沙路-河涌-规划路-火炬开发区镇界，南外环路-翠亨快线-火炬开发区镇界	422.45	23.68%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		-白念象山脚-火炬开发区镇界; <b>南朗镇:</b> 横门水道南支以东区域; <b>沙溪镇:</b> 除上述级别范围外, 狮滘河以南区域; <b>大涌镇:</b> 新平路-兴涌东路-兴涌西路-兴华路-溪叠路-大涌镇界; 西排灌渠-中新路-河涌-大涌镇界; <b>南区:</b> 除上述级别范围外, 北台溪以北区域; <b>三乡镇:</b> 文昌路-金涌大道-岗泉村界-沙坦公路; <b>小榄镇:</b> 除上述级别范围外, 小榄镇其他所有区域; <b>东风镇:</b> 城际铁路以北区域; <b>南头镇:</b> 南头镇全域; <b>黄圃镇:</b> 鸡鸦水道-黄圃镇界-河涌-健业路-北灵路-新明北路-河涌-黄圃水道; <b>东升镇:</b> 小榄水道-河涌-裕民大道-葵兴大道-坦背西二马路-河涌-规划路-西海北路-拱北河-东升镇界; <b>横栏镇:</b> 古神公路以东区域-涌横路以北区域; <b>古镇镇:</b> 新兴大道东-东岸中路-乐业南路南侧道路-规划路-东裕路-海洲水道-西江-城际铁路-沙古公路-古神公路-古镇镇界, 鳧洲河以东区域; <b>坦洲镇:</b> 前山水道-坦洲镇界-河涌, 界狮南路-神农路-坦神路-工业大道-规划路-坦洲大涌-河涌-公洲涌北侧-坦洲镇界;		
	IV级	除上述级别范围外, 以下区域: <b>石岐区:</b> 除上述级别范围外, 石岐区其他所有区域; <b>东区:</b> 除上述级别范围外, 东区其他所有区域; <b>西区:</b> 除上述级别范围外, 西区其他所有区域; <b>南区:</b> 北台溪-南区镇界-湖州山脚; <b>火炬开发区:</b> 石岐河以北区域; <b>港口镇:</b> 小榄水道-沥锦铺-深岑高速-潜水湖以南区域; <b>沙溪镇:</b> 除上述级别范围外, 沙溪镇其他所有区域; <b>五桂山:</b> 长命水村-桂南大道-规划路-五桂山镇界; <b>南朗镇:</b> 环城公路-锦盛路-南岐北路-北面要-石闸-南岐北路东侧规划路-龙穴路南侧乡道-龙珠北路-龙珠大道-规划路-逸翠路, 广澳高速-六顷涌-南朗镇界; <b>三乡镇:</b> 268省道-Y008乡道-003乡道-金涌大道-三乡镇界-珠三角环线高速-河涌-神湾大道-珠三角环线高速-三乡镇界-加林山脚-小琅环路-黄屋坑路-河涌-环村大街-规划路-中珠排洪渠; <b>坦洲镇:</b> 界狮南路-神农路-坦神路-工业大道-规划路-河涌-前山水道-坦洲镇界, 西部沿海高速-规划路-悦华路-河涌-永二村界-坦洲镇界; <b>古镇镇:</b> 除上述级别范围外, 古镇镇其他所有区域; <b>东升镇:</b> 小榄水道-河涌-裕民大道-葵兴大道-坦背西二马路-河涌-规划路-西海北路-拱北河-东升镇界-珠三角环线高速-河涌; <b>东风镇:</b> 除上述级别范围外, 东风镇其他所有区域; <b>阜沙镇:</b> 南安街东侧河涌-乐业街南侧河涌-阜沙镇界; <b>黄圃镇:</b> 大滘正街-健业路-北灵路-新明北路-河涌-黄圃镇界-河涌-平洲沥-纵四线-黄圃水道-规划路-岭栏路-河涌-大魁河-高滘西街-滘涌-苏埗涌-黄圃镇界; <b>三角镇:</b> 黄沙沥水道-鸡鸦水道-三角白鲤涌-光明村界-民安	477.18	26.75%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		南路-和谐路-孝福路-河涌-三角白鲤涌-角新涌-三角新涌; <b>民众镇:</b> 阳光大道-番中路-河涌-锦江路-锦江路东侧河涌-河涌-番中路西侧规划路-河涌; 洪奇沥大桥-民众镇界-河涌-洪奇沥水道-民众镇界; <b>板芙镇:</b> 珠三角环线高速-板芙中路-板芙镇界-珠三角环线高速-蛇地山脚-黑溪大道-河涌-石岐河-古神公路侧河涌-石岐河-板芙镇界; <b>横栏镇:</b> 除上述级别范围外, 横栏镇其他所有区域; <b>大涌镇:</b> 西排灌渠以西北区域;		
	V级	除上述级别范围外, 以下区域: <b>南区:</b> 除上述级别范围外, 南区其他所有区域; <b>火炬开发区:</b> 除上述级别范围外, 火炬开发区其他所有区域; <b>港口镇:</b> 除上述级别范围外, 港口镇其他所有区域; <b>黄圃镇:</b> 除上述级别范围外, 黄圃镇其他所有区域; <b>三角镇:</b> 除上述级别范围外, 三角镇其他所有区域; <b>民众镇:</b> 除上述级别范围外, 民众镇其他所有区域; <b>南朗镇:</b> 除上述级别范围外, 横门水道河涌-大茅小河-规划路-莊前山-童子山-南朗镇界, 广澳高速-南朗镇界-塔石山-捞坑山脚-翠山公路-兰溪河西侧山脚-金竹山街西侧山-禾庭岗山脚-猫岗山-叠石山-山边山, 翠亨快线-广澳高速-佳景路南侧规划道路-南岐南路-崖口路-隔田北侧规划道路-顷八东侧规划道路-南港路-迎海三路延伸线-西乡涌西侧规划道路-龙珠大道延伸线-龙穴旧村南侧规划路-南港路-延伸规划道路-翠亨快线-前洋领东侧规划道路-北支渠-东湖路-后龙山-大鹏山-白沙场山西侧规划道路-围山仔-石船山-南蛇坑山-南朗镇界; <b>东升镇:</b> 除上述级别范围外, 东升镇其他所有区域; <b>大涌镇:</b> 西排灌渠-大涌水利所南侧河涌-大涌镇镇界; <b>阜沙镇:</b> 除上述级别范围外, 阜沙镇其他所有区域; <b>板芙镇:</b> 除上述级别范围外, 石岐河-古神公路东侧河涌以东区域; <b>五桂山:</b> 除上述级别范围外, 五桂山其他所有区域; <b>三乡镇:</b> 除上述级别范围外, 三乡镇其他所有区域; <b>坦洲镇:</b> 除上述级别范围外, 坦洲排灌河以北区域,坦洲大涌-前山水道-坦洲大涌以东区域;	460.41	25.82%
	VI级	除上述级别范围外, 评估范围其他所有区域	236.40	13.25%
	合计		1783.67	100%
宅基地	I级	<b>石岐区、东区、南区:</b> 石岐河-金水湾小区南侧河涌-南外环路-长江路-康华路-富康路-学院路-金鹰广场西侧水泥路-孙文东路-华柏路-桂园路-规划路-白水井大街-民生路-民权路-石岐河;	24.47	1.37%
	II级	除上述级别范围外, 以下区域: <b>石岐区、东区、南区、五桂山街道、沙溪镇、西区、火炬开发区:</b> 南外环路-G105国道-富华道-石岐河-狮滘河-狮滘口大桥-G105国道-北外环路-广珠城际铁路-羊角涌-东祥路-世纪大道-广珠城际铁路-中山港大道-东镇大道-逸仙路-小隐涌-博爱七路-广澳高速-火炬开发区镇界-凯茵新城建成区-东区街道怡景路两侧已建成区-长江路-东区街道建业路两侧已	167.52	9.39%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p>建成区-五桂山街道城桂公路、沙石公路两侧已建成区-金钟水库-日华路-星华路-月华路西侧河涌-石岐河-南外环路；</p> <p><b>古镇镇：</b> 岐江公路-新兴大道中-曹兴西路-曹兴中路-华廷路-岐江公路；</p> <p><b>坦洲镇：</b> 坦洲涌-英利路西侧规划道路-潭隆北路-南坦路-永兴路-祥康路-界狮北路-振兴中路-坦神南路-规划路-沙角环涌-潭隆路-坦洲镇界；</p> <p><b>南朗镇：</b> 大溪-规划路-六顷涌-广澳高速-南朗镇界，横门水道南支以东区域；横门水道南支-南朗镇镇界-横门水道南支；</p>		
	III级	<p>除上述级别范围外，以下区域：</p> <p><b>石岐区：</b> 除上述级别范围外，石岐区其他区域；</p> <p><b>东区：</b> 东祥路-羊角涌-长江北路-城际铁路-东区镇界-东祥路；</p> <p><b>南区：</b> 先施一路-先施二路-中山三桥-南区镇界-国生汽运南侧河道-星华路-日华路-永安二路以东建成区域-茶亭路-先施一路；</p> <p><b>沙溪镇：</b> 狮滘河-星宝西路-隆兴中路-宝珠中路-豪兴路-兴工路-隆兴南路-南外环路-国道 G105-沙溪镇界-狮滘河；</p> <p><b>西区：</b> 富华道-西区镇界-国道 G105-富华道；北外环路-西区镇界-狮滘河-西区镇界-北外环路；</p> <p><b>港口镇：</b> 深岑高速-广澳高速-港口镇界-星晨花园-美景西路-兴港中路-公庙滘-深岑高速；</p> <p><b>火炬开发区：</b> 广澳高速-中山港大道-东镇大道-逸仙路-中山港大道-横门水道-广裕花园西侧河涌-东阳路-八公里河-玉泉路-博爱七路-火炬开发区镇界-广澳高速；广澳高速-世纪大道-开发区镇界-广澳高速；</p> <p><b>南朗镇：</b> 亚公山北侧-广澳高速-元山北侧-掘头窝东侧-百恋障东侧-南朗镇界-亚公山北侧；大溪-崖口红树林湿地南侧耕地-六顷涌-广告高速-大溪；竹溪大街-广澳高速-南朗镇界-翠亨大道西侧建成区域-五级山西侧-翠亨大道-竹溪大街；</p> <p><b>三乡镇：</b> 金涌大道-文昌东路-欣荣路-登贤路-S268 省道-雍泉路-泉眼温泉度假村-兴泉路东侧河道-坦洲大涌-S268 省道-金涌大道；</p> <p><b>坦洲镇：</b> 界狮北路-公洲新涌-坦洲大涌-安阜街-坦洲镇界-七村涌-界狮北路；前山水道-坦洲镇界-沙心涌-白胜街西侧村道-安南路-沙心涌-前山水道；</p> <p><b>古镇镇：</b> 拱北河-大华工业区北路-大华工业区西路-乐业南路-碧桂园御府北侧现状路-绿博园东路东侧河涌-西岸北路-东裕路-顺康大道-新滘河涌-西江-中兴大道南-岐江公路南侧现状路-同兴路-同益路-古镇镇界-拱北河；</p> <p><b>东升镇：</b> 博盈曦园-利生涌-东部排灌渠-东升镇界-博盈曦园；北部排灌渠-东升镇界-丽景名筑北侧规划路-丽景路居意街-长和路-运通路-同乐大街一路-民安南路-东升镇界-裕民大道-志德路-至和东路东侧规划路-民安路-裕隆路-裕隆二路-永华路-葵兴大道-东风镇界-北部排灌渠；</p> <p><b>小榄镇：</b> 沙尾涌-石龙西路-祥龙路-接龙二路-福龙路-小榄镇界-沙尾涌；环镇北路-小榄镇界-环镇南路-裕民大道-小榄镇界-民安南路-城轨铁路-流板涌-同安工业区南侧-联丰路-广</p>	172.92	9.70%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		成路-小榄镇界-菊城大道中-沙尾涌-广福路-永宁工业大道-大乐路-环镇北路; <b>东风镇:</b> 东风大道南-广吉高速-中心排涌-小沥大涌-东海四路-富华路二街-新沙口大桥-东风镇界-兴华西路-金怡南路-伯公大河-东风大道南;		
	IV级	<b>南区:</b> 珠三角环线高速-马岭社区村界-双龙路-茶亭路-文景路-茶亭路东侧建成区域-马岭社区村界-茶亭路-先施一路-先施二路-南区镇界-珠三角环线高速; <b>沙溪镇:</b> 狮滘河-隆兴北路-隆兴中路-竹林街北侧规划路-濠涌学校-石岐河-沙溪镇界-珠三角环线高速-恒丰工业园南侧规划路-中山市沙溪中学东侧规划路-岐江公路-康乐北路-狮滘河-沙溪镇界-狮滘河; <b>港口镇:</b> 三角快线-深岑高速-广澳高速-港口镇界-南九涌-西南路-沙港中路-沥锦铺-小榄水道-三角快线; <b>火炬开发区:</b> 小隐涌-九洲大道-神农路-世纪二路-健康路-东镇东二路-方直香山墅东侧规划路-Y154乡道-烟管山东侧-火炬开发区镇界-横门水道-火炬开发区镇界-小隐涌; 海伦堡千江阅西侧河道-科技东路-伟盛路-火炬路-兴业路-沙边路-中山国际玩具有限公司南侧-东河桥-石岐河-火炬开发区镇界-海伦堡千江阅西侧河道; <b>西区:</b> 石特涌-国道 G105-西区镇界-隆平路-西区镇界-十六顷排灌渠-中山市公安局交通警察支队车辆管理所-丽景苑西侧河道-西区镇界-石特涌; <b>南朗镇:</b> 锦盛路-锦盛恒富得下门口涌-中山市南朗医院-富景花园东侧-南冲路-南岐中路-环城公路-锦盛路; <b>坦洲镇:</b> 坦洲大涌以东区域; <b>五桂山:</b> 除上述级别范围及五桂山山体外, 其他区域; <b>古镇镇:</b> 海洲水道-古镇镇界-拱北河-广佛江珠高速-海洲水道-古镇镇界-海洲水道; 海洲水道-古镇新医院北侧河道-绿博园东路-中山古镇雅居乐花园北侧水道-新滘河-元丰街-古镇镇水利所东侧河道-中南路-佳和包装南侧规划路-古镇镇界-岐江公路-城际铁路-古镇镇界-海洲水道; <b>小榄镇:</b> 除上述级别范围外, 小榄镇其他区域; <b>东风镇:</b> 东阜公路-东风大道-升平路-金怡南路-兴华西路-富东街-东海四路-东成路; 富东街-东海四路-佛奥阳光花园南侧河道-东河路-广中江高速-同安大道东-感恩路-置业路-同兴南街-同和东街-同和南街-格美淇工业园西侧规划路-东阜路-木棉下街-东和路-广龙一街-东海四路-永益路-东风镇界-新沙口大桥-富东街; 广中江高速-东风大道-安华街南侧河道-金怡南路-兴华西路-东风镇界-广中江高速; 东阜路以东区域; <b>南头镇:</b> 南头大道中-广珠西线高速-建业路-升辉南路-月桂西路-升平南路-南头镇界-园林路-同福西路-兴业北路-南头大道西-南头大道中; <b>阜沙镇:</b> 阜沙大道-阜南大道-阜沙涌-罗松综合维稳中西北侧河道-阜沙镇界-阜沙大道; <b>三角镇:</b> 田基沙沥-三角白鲤涌-月湾路左侧河涌-田基沙沥; <b>民众镇:</b> 民众涌-民众镇残疾人综合服务中心左侧道路-新堤	286.60	16.07%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p>路-肥根食店左侧河涌-兄弟庙右侧河涌-小榄围右侧河涌-民兴路-民众大道南-阳光大道-马口涌-民众涌；</p> <p><b>横栏镇：</b>接龙街-横栏镇界-𦏧角河-富横中路-顺兴北路-横栏中心小学南侧村道-五村街-中山市第一中等职业技校西侧规划路-涌横路拱北河-跃进河-兴业街西侧规划路-利信花园西侧规划路-康龙三路-庆龙路-进洪河-乐丰五路-乐丰六路-益辉四路-乐丰二路-益辉二路-珠三角环线高速-接龙街；</p> <p><b>大涌镇：</b>华星南路-翠华路-兴涌西路-兴涌东路-和平路-岐涌路-德政路-中新路；</p> <p><b>三乡镇：</b>振兴路-新湖路-三乡镇第一工业区北侧现状路-黄屋坑路-小琅环路-金涌大道-沙坦南路东侧河涌-三乡镇界-振兴路，谷都大道两侧范围；</p>		
	V级	<p>除上述级别范围外，以下区域：</p> <p><b>东区：</b>除上述级别范围外，东区其他所有区域；</p> <p><b>西区：</b>除上述级别范围外，西区其他所有区域；</p> <p><b>沙溪镇：</b>除上述级别范围外，沙溪镇其他所有区域；</p> <p><b>南区：</b>除上述级别范围外，南区其他所有区域；</p> <p><b>五桂山：</b>除上述级别范围外，五桂山街道其他所有区域；</p> <p><b>港口镇：</b>除上述级别范围外，港口镇其他所有区域；</p> <p><b>坦洲镇：</b>西部沿海高速-前进四路-坦洲排灌河-坦洲大涌-下界涌-五指山东侧-坦洲镇界；除上述级别范围外，西部沿海高速-坦洲大涌以东区域-西部沿海高速；</p> <p><b>三乡镇：</b>珠三角环线高速-金凤路-谷都大道-小琅环公园-加林山南侧-珠三角环线高速-神湾大道北-子涌-珠三角环线高速；谷都大道-坦洲大涌-三乡镇界-月环隧道-景怡新村南侧-钰海佳园西侧小区道路-谷都大道；西部沿海高速-三乡新民学校东侧村道-西部沿海高速-金都花园别墅-东侧村道-西部沿海高速-三乡侨兴花园北侧规划路-外铺坑-三乡镇界-西部沿海高速；中珠排洪渠-三乡镇界-中珠排洪渠；振兴路-新湖路-三乡镇第一工业区东北侧规划路-黄屋坑路-小琅环路-万里路-中山市桂山中学-平兴路-北边山南侧-三乡镇界-中山市顺日制衣有限公司南侧规划路-振兴路；</p> <p><b>神湾镇：</b>金凤路-丫髻山西侧-善浓玩具厂有限公司东侧内部道路-神湾行政服务中心-神湾中学-敬业路与南镇街交叉口田道-古神公路-成鸿路-河道-祥明五街-昌源路-园丁路-园宁路-宥华道-南湾豪庭西侧规划路-金凤路；</p> <p><b>板芙镇：</b>古神公路-禾尾村中心河涌-石岐河-板芙镇界-嘉乐花园-板芙镇第一中学-大排山西侧-沙滩街-珠三角环线高速-中南科技园-烟墩北侧-里溪幼儿园南侧村道-金钟古井北侧村道-石岐河-古神公路；</p> <p><b>大涌镇：</b>西部排灌渠-环镇路-翠华路-兴涌西路-兴涌东路-大涌镇界-岐江河--省道 S385（规划路）；</p> <p><b>南朗镇：</b>除上述级别范围外，南朗镇已建成区域；</p> <p><b>横栏镇：</b>古神公路-丰裕街-丰乐二街-珠三角环线高速-益辉二路-乐丰二路-益辉四路-乐丰六路-乐丰五路-进洪河-庆龙路-环镇北路-横栏镇利信花园西侧规划路-跃进河-拱北河-古神公路；横涌路北侧规划路-品湖居东侧规划路-鸡翼沙涌-顺兴北路-富横中路-𦏧角河-横栏镇界-横涌路北侧规划路；</p> <p><b>古镇镇：</b>除上述级别范围外，古镇镇其他所有区域；</p> <p><b>东升镇：</b>除上述级别范围外，东升镇其他所有区域；</p>	538.87	30.21%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p><b>东风镇:</b> 和穗湿地公园东侧河道-乌鸦水道大桥-东风镇凤鸣小学东侧规划路-东阜公路-吉昌南街-东风镇界-胜利西街-齐南路-东风镇界-永益路-东海四路-广龙一街-东和路-木棉下街-东阜路-格美淇工业园-东成南街-四埗涌路-置业路-感恩路-德友街-广中江高速-东风镇界-和穗湿地公园东侧河道;</p> <p><b>阜沙镇:</b> 阜南大道-阜沙大道-阜沙镇界-丰联村北帝庙北侧-民丰北街南侧居民区-大有涌-阜沙涌-阜南大道; 横河-东海路南侧居民区-冠品木器厂西侧村道-阜沙涌-阜沙镇界-横河; 新横河-西河-东阜路-阜沙镇界-牛角涌-新横河;</p> <p><b>南头镇:</b> 建业路-升辉南路-月桂西路-升平南路-南头镇界-广珠西线高速-建业路; 新柳西路-东福南路-同乐东路-广珠西线高速-南头大道中-兴业北路-同福西路-园林路-南头镇界-新柳西路;</p> <p><b>黄圃镇:</b> 大滘涌-建业路-北灵街-中心横河-黄圃水道-奥城花园二期南侧规划路-新柳东路-水木清华园右侧道路-大队菜地南侧道路-雏鹰学校右侧道路-麒麟大街-新明南路-格林尚坊南侧道路-格林尚坊左侧道路-新柳中路-新丰南路-鸿发西路-规划路-新柳西路-黄圃镇镇界;</p> <p>新地大桥以北, 兴圃大道两侧已建成区域;</p> <p><b>三角镇:</b> 金山大道西-金祥路-两丫涌-三角山-东线路-东村-三角新涌-金山大道东北侧规划路-福泽路-股份涌-田基沙沥-广澳高速-三角镇镇界-锦成路-三角镇高平小学南侧道路-水字号涌-田基沙沥-十二股涌-无土农业科普博览馆南侧道路-德生大涌-广澳高速-德生大涌-生生涌-河涌-规划路-三角新涌-横二线-福源路-规划路-沿海路-鸡鸦水道-三角镇镇界-金山大道西;</p> <p><b>民众镇:</b> 黑沙涌-民众涌-三宝沥-香山路(规划路)-下浪涌-隆丰涌-广澳高速-民众服务区-上欧业涌-民众涌-黑沙涌;</p>		
	<b>VI级</b>	除上述级别范围外, 评估范围其他所有区域	593.29	33.26%
	合计		1783.67	100%
公共服务项目用地	<b>I级</b>	<p><b>石岐区:</b> 石岐河-石岐区镇界-博爱路-石岐河;</p> <p><b>东区:</b> 石岐河-长江北路-长江路-博爱路-东区镇界;</p> <p><b>火炬开发区:</b> 长江路以西区域;</p>	26.89	1.51%
	<b>II级</b>	<p>除上述级别范围外, 以下区域:</p> <p><b>石岐区:</b> 北外环路以南区域; 石岐河以北, 北外环路以南区域;</p> <p><b>东区:</b> 长江路-羊角涌-石岐河-东区镇界-长江北路-广珠城际铁路-东区镇界; 长江路路-博爱六路-东区镇界-南外环路-东区镇界;</p> <p><b>火炬开发区:</b> 广珠城际铁路-中山港大道-横门水道-六孖涌-八公里河-港义路-小隐涌-环茂一路-江陵东路-下洋山与和泰家园交界-岐关东路-江陵西路-广珠城际铁路-南外环路-火炬开发区镇界, 岭汇名轩;</p> <p><b>西区:</b> 北外环路以南区域;</p> <p><b>南区:</b> 南外环路以北区域;</p> <p><b>沙溪镇:</b> 鳧洲河-狮滘河-沙溪镇镇界-南外环路-南外环路西向规划路-工业大道-兴工路-六乡涌-隆盛路东向规划路-康乐中路-康乐北路;</p>	131.07	7.35%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		<p><b>港口镇:</b> 北环路以南区域;</p> <p><b>三乡镇:</b> 文昌东路-省道 S268-坦洲大涌-沙坦公路-鸦岗运河;</p> <p><b>坦洲镇:</b> 环洲北路-界狮北路-坦洲涌-潭隆北路北向道路-神利路-神利路东向规划路-英利街-坦洲涌-坦洲镇镇界-界狮南路-神农路-坦神南路-工业大道-永康路-坦洲涌-新涌-文苑路-德秀路;</p> <p><b>古镇镇:</b> 古镇涌-曹一村界-古镇涌-美利路-沙古公路-曹步涌-曹三村观音大街-古镇镇界;</p> <p><b>小榄镇:</b> 小榄水道-环镇北路-北秀路-鸡肠涌-流板涌-广珠城际铁路-环镇南路-小榄水道;</p> <p><b>东凤镇:</b> 小榄水道-小沥大河-中心排河-东富路-东阜路-东阜二路-东凤大道南-伯公大河-同乐工业大道-金怡南路-小沥社区村界-兴华西路-沿江路-小榄水道;</p>		
	III级	<p>除上述级别范围外, 以下区域:</p> <p><b>石岐区:</b> 除上述级别范围外, 石岐区其他所有区域;</p> <p><b>西区:</b> G105 国道-石特涌-西区镇界-北外环路;</p> <p><b>东区:</b> 南外环路以南区域, 除金钟水库、长江水库及其周边农林用地;</p> <p><b>火炬开发区:</b> 石岐河-横门水道-小隐涌-玉泉路南向规划路-博爱路东向规划路-博爱路-逸仙路-火炬开发区镇界, 除凯茵又一城南侧农林用地; 横门水道南支以东区域;</p> <p><b>南区:</b> 北台涌以北区域;</p> <p><b>五桂山:</b> 长命水村、桂南大道-中珠排灌渠-五桂山镇界, 桂南大道-中珠排洪渠-五桂山镇界;</p> <p><b>沙溪镇:</b> 中部排灌渠-横沙河-赤洲河-鳧洲河-狮涌河以南区域;</p> <p><b>东升镇:</b> 北部排灌渠-乌沙涌-东升涌-小榄水道-小榄水道特大桥-东升镇界, 东部排灌渠-利生涌-博盈曦园西侧规划道路-东升镇界, 鳧洲河以南区域;</p> <p><b>港口镇:</b> 港口河-深岑高速-三角快线-珠涌-广澳高速-港口镇镇界;</p> <p><b>大涌镇:</b> 赤洲河-大涌镇镇界-省道 S385 (规划路)-西排灌渠-翠华路-兴华路-涌横路;</p> <p><b>南朗镇:</b> 横门水道南支以东区域;</p> <p><b>三乡镇:</b> 鸿埠园路-文昌西路-小琅环路-平兴路-白露岭、尖峰岭、榕树阴山脚-三乡镇镇界-中珠排洪渠-坦洲大涌- S268 省道-Y003 路-G105 国道, 金天地花园;</p> <p><b>坦洲镇:</b> 上界冲北侧规划道路-坦洲大涌-永一村界-锦绣国际花城西侧规划道路-公洲涌-前山水道-坦洲镇界;</p> <p><b>横栏镇:</b> 古神公路-跨拱北河在建道路-横栏镇界-进洪河-戩角河-横栏镇界;</p> <p><b>古镇镇:</b> 广珠城际铁路-沙古公路-古镇镇界以北区域;</p> <p><b>小榄镇:</b> 除上述级别范围外, 小榄镇其他所有区域;</p> <p><b>东凤镇:</b> 广珠城际铁路以西区域;</p> <p><b>南头镇:</b> 南头镇全域;</p> <p><b>黄圃镇:</b> 桂州水道-广吉高速-新丰北路-健业路-北头岗咀街-吉祥路-环山西路-环山中路-南坑路-中心横河-黄圃水道-规划路-新柳东街-水木清华园东侧现状道路-新塘社区村界-圃南路-东福南路-黄圃镇界;</p>	476.56	26.72%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
	IV级	<p>除上述级别范围外，以下区域：</p> <p><b>东区：</b>除上述级别范围外，东区其他所有区域；</p> <p><b>西区：</b>除上述级别范围外，西区其他所有区域；</p> <p><b>火炬开发区：</b>除上述级别范围外，火炬开发区其他所有区域；</p> <p><b>南区：</b>除上述级别范围外，南区其他所有区域；</p> <p><b>五桂山：</b>除上述级别范围外，五桂山街道其他所有区域；</p> <p><b>沙溪镇：</b>除上述级别范围外，沙溪镇其他所有区域；</p> <p><b>东升镇：</b>除上述级别范围外，东升镇其他所有区域；</p> <p><b>港口镇：</b>除上述级别范围外，港口镇其他所有区域；</p> <p><b>大涌镇：</b>涌横路-兴华路-翠华路-西排灌渠-大涌水利所南侧河道-磨刀门水道-大涌镇镇界；</p> <p><b>南朗镇：</b>南港路北向规划路-龙珠北路-龙珠大道-龙珠大道西向规划路-后门山左侧规划路-龙穴路-后棚山、花果山、大车林、后门山山边，六顷涌-广澳高速-南朗镇界；</p> <p><b>板芙镇：</b>岐江河-禾尾南侧河涌-子涌-古神公路-岐江河-金钟山、店坑山、烟墩山、花生山、牛焦山山脚-珠三角环线高速以东区域；</p> <p><b>神湾镇：</b>麻子涌-神湾镇镇界-金凤路-雅髻山、猪腰山、雪条山山脚-彩虹路-敬业路-南镇路西向规划路-神湾海；</p> <p><b>三乡镇：</b>除上述级别范围外，三乡镇其他所有区域；</p> <p><b>坦洲镇：</b>广澳高速-广珠西线高速两侧建成区-悦华路-坦洲排灌河-坦洲大涌-上界冲-坦洲镇界；除上述级别范围外，坦洲大涌-前山水道-沙心涌以东区域；</p> <p><b>横栏镇：</b>除上述级别范围外，横栏镇其他所有区域；</p> <p><b>古镇镇：</b>广珠城际铁路-沙古公路-古镇镇界以南区域；</p> <p><b>东风镇：</b>城际铁路-鸡鸦水道-东风镇界-胜利西街北侧河涌-小榄水道；</p> <p><b>黄圃镇：</b>除黄圃水道-平洲涌-同安街以西河涌一线以东区域外，黄圃镇其他区域；</p> <p><b>阜沙镇：</b>东阜路-西河-新横河-阜沙涌-大有涌-民丰北街-鸡鸭水道-阜沙镇界，阜沙涌-北闸南侧河涌-小榄水道-阜沙镇界；</p> <p><b>三角镇：</b>鸡鸭水道-三角白鲤涌-沙栏西路以西规划道路-福源路-沙栏东路-三角新涌-规划路-蟠龙路-规划路-生生涌-德生大涌-广澳高速-德生大涌-高平大道-德生大涌-尖尾围涌-股份涌-李家村尾北侧规划道路-角新涌-田基沙沥-民乐北路以西建成区-三角镇界；</p> <p><b>民众镇：</b>广澳高速-隆丰涌-九龙顷涌以东规划路；</p>	619.76	34.75%
	V级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域	529.39	29.67%
		合计	1783.67	100%

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

## 五、各用途基准地价修正体系

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

### （一）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、剩余使用年期修正、期日修正、临路类型修正、临街条件修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

#### 1. 计算公式

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

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

$$P_{建} = (\sum_{n=1}^m p_n S_n) / S$$

式中：

$P_{开}$	——	待开发项目宗地楼面地价
$p_n$	——	已建成项目第 $n$ 层楼面地价
$P_{建}$	——	已建成项目宗地楼面地价
$P_{楼}$	——	待估宗地所在区域的级别基准地价（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
$K_y$	——	剩余使用年期修正系数
$K_q$	——	期日修正系数
$K_l$	——	临路类型修正系数
$K_j$	——	临街条件修正系数
$K_g$	——	其他个别因素修正系数
$D$	——	土地开发程度单位建筑面积修正值
$S_n$	——	待估宗地第 $n$ 层建筑面积
$S$	——	待估宗地总建筑面积

## 2. 修正体系

### (1) 区域因素修正

表 5-1 一级集体商服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、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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0102	-0.0203
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0324	0.0162	0.0000	-0.0108	-0.0216
环境条件	自然环境好，无空气及水污染	自然环境较好，基本无空气及水污染	自然环境一般，有一定空气或水污染	自然环境较差，噪音污染较大，空气或水污染较严重	自然环境差，噪音污染、空气或水污染严重
修正系数	0.0215	0.0108	0.0000	-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	0.0000	-0.0072	-0.0144

表 5-2 二级集体商服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、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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0137	-0.0274
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0279	0.0139	0.0000	-0.0146	-0.0292
环境条件	自然环境好，无空气及水污染	自然环境较好，基本无空气及水污染	自然环境一般，有一定空气或水污染	自然环境较差，噪音污染较大，空气或水污染较严重	自然环境差，噪音污染、空气或水污染严重
修正系数	0.0185	0.0093	0.0000	-0.0097	-0.0194
区域规划	近期重点规划区	近重点次重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0185	0.0093	0.0000	-0.0097	-0.0194

表 5-3 三级集体商服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、区域商服繁华程度高，人流畅通	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅通	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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0133	-0.0266
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0248	0.0124	0.0000	-0.0141	-0.0283
环境条件	自然环境好，无空气及水污染	自然环境较好，基本无空气及水污染	自然环境一般，有一定空气或水污染	自然环境较差，噪音污染较大，空气或水污染较严重	自然环境差，噪音污染、空气或水污染严重
修正系数	0.0164	0.0082	0.0000	-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	0.0000	-0.0094	-0.0188

表 5-4 四级集体商服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、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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0107	-0.0214
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0327	0.0164	0.0000	-0.0114	-0.0228
环境条件	自然环境好，无空气及水污染	自然环境较好，基本无空气及水污染	自然环境一般，有一定空气或水污染	自然环境较差，噪音污染较大，空气或水污染较严重	自然环境差，噪音污染、空气或水污染严重
修正系数	0.0217	0.0109	0.0000	-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	0.0000	-0.0076	-0.0152

表 5-5 五级集体商服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、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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0133	-0.0266
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0302	0.0151	0.0000	-0.0142	-0.0284
环境条件	自然环境好，无空气及水污染	自然环境较好，基本无空气及水污染	自然环境一般，有一定空气或水污染	自然环境较差，噪音污染较大，空气或水污染较严重	自然环境差，噪音污染、空气或水污染严重
修正系数	0.0201	0.0100	0.0000	-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	0.0000	-0.0094	-0.0189

表 5-6 六级集体商服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、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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0105	-0.0210
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0285	0.0143	0.0000	-0.0112	-0.0223
环境条件	自然环境好，无空气及水污染	自然环境较好，基本无空气及水污染	自然环境一般，有一定空气或水污染	自然环境较差，噪音污染较大，空气或水污染较严重	自然环境差，噪音污染、空气或水污染严重
修正系数	0.0189	0.0095	0.0000	-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	0.0000	-0.0074	-0.0149

## (2) 容积率与楼层修正

### 1) 容积率修正

表 5-7 集体商服用地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	1.3851	1.3264	1.2775	1.2362	1.2008	1.1700	1.1276	1.0899
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.0268	1.0000	0.9756	0.9536	0.9334	0.9148	0.8979	0.8822
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	0.8543	0.8416	0.8298	0.8188	0.8086	0.7990	0.7898	0.7812
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.7656	0.7583	0.7515	0.7449	0.7386	0.7327	0.7271	0.7217
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.7116	0.7069	0.7023	0.6981	0.6938	0.6898	0.6859	0.6823
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.6753	0.6720	0.6687	0.6657	0.6626	0.6599	0.6467	0.6355

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 5-8 集体商服用地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  $n$  层的楼面地价。

### (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。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 5-9 集体商服用地使用年期修正系数表

剩余年限	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
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5962	0.6295	0.6604	0.6890	0.7155	0.7400	0.7628	0.7838	0.8034	0.8215
剩余年限	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
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9510	0.9583	0.9650	0.9712	0.9770	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  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - [1 \div (1+r)^n]]$  直接计算；②表中为集体经营性商服用地还原利率取 7.93% 条件下的剩余使用年期修正系数。

#### (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，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

#### (5) 个别因素修正

##### 1) 临路类型修正

表 5-10 临路类型修正系数表

临路类型	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	1.00	0.90	0.85	0.80

##### 2) 临街条件修正

表 5-11 临街条件修正系数表

临街条件	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：临街条件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 5-12 集体商服用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0.00	-0.01	-0.02

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状较不规则，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	0.00	-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	0.00	-0.01	-0.02
工程地质	地质条件好，地基承载力强，利于建设	地质条件较好，地基承载力较强，较利于建设	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	0.00	-0.01	-0.02

### (6) 土地开发程度修正

中山市集体商服用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，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 5-13 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、通电、通上水、通下水、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。运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

### (二) 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、剩余使用年期修正、期日修正、个别因素修正和土地开发程度修正。

#### 1. 计算公式

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

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基准地价（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  
 $K_g$  —— 个别因素修正系数  
 $D$  —— 土地开发程度修正值

## 2. 修正体系

### (1) 区域因素修正

表 5-14 一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	0.0481	0.024	0.0000	-0.0231	-0.0461
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0373	0.0187	0.0000	-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
修正系数	0.0395	0.0198	0.0000	-0.0190	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0140	-0.0280
环境条件	自然条件好，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度低	自然条件较好，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度较低	自然条件一般，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害中易发区	自然条件较差，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度较高	自然条件差，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度高
修正系数	0.0245	0.0122	0.0000	-0.0117	-0.0235
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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0091	-0.0182

表 5-15 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	较差	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0515	0.0258	0.0000	-0.0213	-0.0426
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0400	0.0200	0.0000	-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	0.0000	-0.0175	-0.0350
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	0.0000	-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	0.0313	0.0156	0.0000	-0.0129	-0.0258
环境条件	自然条件好，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度低	自然条件较好，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度较低	自然条件一般，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害中易发区	自然条件较差，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度较高	自然条件差，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度高
修正系数	0.0262	0.0131	0.0000	-0.0108	-0.0217
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	0.0203	0.0101	0.0000	-0.0084	-0.0168

表 5-16 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	较差	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正系数	0.0541	0.0271	0.0000	-0.0225	-0.0450
宏观区位影	距集市、镇中	距集市、镇中心	距集市、镇中心	距集市、镇中	距集市、镇中

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
响度	心近, 区域受集市、镇中心影响大	较近, 区域受集市、镇中心影响较大	有一定距离, 区域受集市、镇中心影响一般	心较远, 区域受集市、镇中心影响较小	心远, 区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0420	0.0210	0.0000	-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	0.0000	-0.0185	-0.0370
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	0.0000	-0.0160	-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	0.0000	-0.0137	-0.0273
环境条件	自然条件好, 滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度低	自然条件较好, 滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度较低	自然条件一般, 滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害中易发区	自然条件较差, 滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度较高	自然条件差, 滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度高
修正系数	0.0275	0.0138	0.0000	-0.0114	-0.0229
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	0.0213	0.0107	0.0000	-0.0089	-0.0177

表 5-17 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	较差	劣
交通条件	临交通型主干道, 道路通达度高, 对外交通便利	临交通型次干道, 道路通达度较高, 对外交通较便利	临混合型道路, 道路通达度一般, 对外交通一般	临支路, 道路通达度较低, 对外交通较差	不临路, 道路通达度低, 对外交通差
修正系数	0.0607	0.0304	0.0000	-0.0262	-0.0523
宏观区位影响度	距集市、镇中心近, 区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近, 区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离, 区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远, 区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远, 区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0472	0.0236	0.0000	-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	0.0500	0.0250	0.0000	-0.0215	-0.0431
产业集聚效	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	产业集聚度低

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
益				低	
修正系数	0.0433	0.0217	0.0000	-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	0.0000	-0.0159	-0.0318
环境条件	自然条件好，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度低	自然条件较好，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度较低	自然条件一般，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害中易发区	自然条件较差，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度较高	自然条件差，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度高
修正系数	0.0309	0.0155	0.0000	-0.0133	-0.0266
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	0.0239	0.0120	0.0000	-0.0103	-0.0206

表 5-18 五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	0.0542	0.0271	0.0000	-0.0221	-0.0442
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0421	0.0211	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0134	-0.0269
环境条件	自然条件好，	自然条件较好，	自然条件一般，	自然条件较	自然条件差，

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度低	滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度较低	滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害中易发区	差，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度较高	滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度高
修正系数	0.0276	0.0138	0.0000	-0.0113	-0.0225
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	0.0213	0.0107	0.0000	-0.0087	-0.0174

表 5-19 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	0.0000	-0.0217	-0.0433
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0476	0.0238	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0131	-0.0263
环境条件	自然条件好，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度低	自然条件较好，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度较低	自然条件一般，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害中易发区	自然条件较差，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度较高	自然条件差，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度高
修正系数	0.0312	0.0156	0.0000	-0.0110	-0.0220
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	0.0242	0.0121	0.0000	-0.0085	-0.0171

## (2) 容积率修正

考虑到国家、广东省和中山市鼓励工业用地集约节约利用，以及《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）第八条规定：

“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。”《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“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”的情况，本次集体工业用地基准地价评估不做容积率修正。

## (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，计算集体工业用地剩余使用年期修正系数。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 5-20 集体工业用地剩余使用年期修正系数表

剩余年限	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	0.6780	0.6991	0.7191
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7380	0.7558	0.7727	0.7886	0.8037	0.8179	0.8314	0.8441	0.8561	0.8675
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.8782	0.8884	0.8980	0.9071	0.9156	0.9237	0.9314	0.9386	0.9455	0.9519
剩余年限	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  $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^m)] \div [1 - (1 \div (1+r)^n)]$  直接计算。

#### (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，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

#### (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 5-21 集体工业用地个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.00	-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	形状较不规则，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	0.00	-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	0.00	-0.01	-0.02
工程地质	地质条件好，地基承载力强，利于建设	地质条件较好，地基承载力较强，较利于建设	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	0.00	-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	0.00	-0.02	—

#### (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、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，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 5-22 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、通电、通上水、通下水、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。

### (三) 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、区域综合容积率修正、期日修正、个别因素修正和土地开发程度修正等。

#### 1. 计算公式

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

式中：

- $P_{宗}$  —— 待估宗地单位面积地价
- $P_{基}$  —— 待估宗地所在区域的级别基准地价（单位面积地价）
- $K_i$  —— 第  $i$  个区域因素修正系数
- $K_v$  —— 区域综合容积率修正系数
- $K_q$  —— 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

#### 2. 修正体系

##### (1) 区域因素修正

表 5-23 一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	0.0264	0.0132	0.0000	-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	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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
			一般		
修正系数	0.0231	0.0115	0.0000	-0.0150	-0.0299
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0256	0.0128	0.0000	-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	0.0000	-0.0120	-0.0240
环境条件	自然环境好，人居环境优美，低噪音、无空气及水污染	自然环境较好，人居环境较好，噪音较低、基本无空气及水污染	自然环境一般，人居环境一般，有一定噪音、有一定空气或水污染	自然环境较差，人居环境较差，噪音污染较大，空气或水污染较严重	自然环境差，人居环境差，噪音污染、空气或水污染严重
修正系数	0.0211	0.0105	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0096	-0.0192

表 5-24 二级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.0000	-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	0.0310	0.0155	0.0000	-0.0157	-0.0313
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	0.0343	0.0172	0.0000	-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	0.0000	-0.0126	-0.0252
环境条件	自然环境好，人居环境优美，低噪音、无空气及水污染	自然环境较好，人居环境较好，噪音较低、基本无空气及水污染	自然环境一般，人居环境一般，有一定噪音、有一定空气或水污染	自然环境较差，人居环境较差，噪音污染较大，空气或水污染较严重	自然环境差，人居环境差，噪音污染、空气或水污染严重
修正系数	0.0283	0.0141	0.0000	-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	0.0100	0.0000	-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	0.0000	-0.0101	-0.0201

表 5-25 三级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.0290	0.0145	0.0000	-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	0.0000	-0.0050	-0.0099
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0281	0.0140	0.0000	-0.0055	-0.0110
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	0.0000	-0.0040	-0.0080

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	自然环境好, 人居环境优美, 低噪音、无空气及水污染	自然环境较好, 人居环境较好, 噪音较低、基本无空气及水污染	自然环境一般, 人居环境一般, 有一定噪音、有一定空气或水污染	自然环境较差, 人居环境较差, 噪音污染较大, 空气或水污染较严重	自然环境差, 人居环境差, 噪音污染、空气或水污染严重
修正系数	0.0232	0.0116	0.0000	-0.0045	-0.0091
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	0.0000	-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	0.0082	0.0000	-0.0032	-0.0064

表 5-26 四级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.0000	-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	0.0000	-0.016	-0.0319
宏观区位影响度	距集市、镇中心近, 区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近, 区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离, 区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远, 区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远, 区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0242	0.0121	0.0000	-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	0.0000	-0.0128	-0.0256
环境条件	自然环境好, 人居环境优美, 低噪音、无空气及水污染	自然环境较好, 人居环境较好, 噪音较低、基本无空气及水污染	自然环境一般, 人居环境一般, 有一定噪音、有一定空气或水污染	自然环境较差, 人居环境较差, 噪音污染较大, 空气或水污染较严重	自然环境差, 人居环境差, 噪音污染、空气或水污染严重
修正系数	0.0199	0.0100	0.0000	-0.0146	-0.0291

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.0140	0.0070	0.0000	-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	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0102	-0.0205

表 5-27 五级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.0000	-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	0.0260	0.0130	0.0000	-0.0081	-0.0162
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0288	0.0144	0.0000	-0.0090	-0.0180
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	0.0000	-0.0065	-0.0130
环境条件	自然环境好，人居环境优美，低噪音、无空气及水污染	自然环境较好，人居环境较好，噪音较低、基本无空气及水污染	自然环境一般，人居环境一般，有一定噪音、有一定空气或水污染	自然环境较差，人居环境较差，噪音污染较大，空气或水污染较严重	自然环境差，人居环境差，噪音污染、空气或水污染严重
修正系数	0.0237	0.0118	0.0000	-0.0074	-0.0148
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	0.0000	-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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
		区			
修正系数	0.0167	0.0084	0.0000	-0.0052	-0.0104

表 5-28 六级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.0360	0.0180	0.0000	-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	0.0000	-0.0205	-0.0410
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0349	0.0174	0.0000	-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	0.0000	-0.0165	-0.0329
环境条件	自然环境好，人居环境优美，低噪音、无空气及水污染	自然环境较好，人居环境较好，噪音较低、基本无空气及水污染	自然环境一般，人居环境一般，有一定噪音、有一定空气或水污染	自然环境较差，人居环境较差，噪音污染较大，空气或水污染较严重	自然环境差，人居环境差，噪音污染、空气或水污染严重
修正系数	0.0287	0.0144	0.0000	-0.0187	-0.0374
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	0.0000	-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	0.0000	-0.0131	-0.0263

## (2) 区域综合容积率修正

根据中山市现行《城市规划技术标准与准则》对自建住房的规定，面积控制城区总建筑面积不大于 600 平方米，其余各镇总建筑面积不大于 1000 平方米；高度控制最高不超过 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；以及临城市道路的建筑退让道路红线、退让用地红线控制（详细规定参见《中山市城市规划技术标准与准则》5.4.3 自建住房控制）。对于单宗宅基地，最大可建建筑面积参考上述标准进行明确，应用基准地价系数修正法评估时不考虑容积率因素的影响。

宅基地征收评估等评估实务中，需根据委托方或规划部门确定的待估宗地所在区域的综合容积率进行修正，修正系数如下表所示：

表 5-29 宅基地单位面积地价区域综合容积率修正系数表

区域容积率	≤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
区域容积率	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
区域容积率	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
区域容积率	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： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

## (3) 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，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

## (4) 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 5-30 宅基地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.00	-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	形状较不规则, 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	0.00	-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	0.00	-0.01	-0.02
工程地质	地质条件好, 地基承载力强, 利于建设	地质条件较好, 地基承载力较强, 较利于建设	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	0.00	-0.01	-0.02
临路类型	——	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	——	0.04	0.02	0.00	-0.02

#### (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、通电、通上水、通下水、通讯, 宗地红线内场地平整)土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时, 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 5-31 土地开发程度修正值表

单位: 元/平方米

土地开发项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注: ①通路、通电、通上水、通下水、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。

#### (四) 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、剩余使用年期修正、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“(五)其他用地类型修正

系数”表 5-41《集体公共服务项目用地类型修正系数对应表》。

## 1. 计算公式

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

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级别基准地价（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  
 $K_y$  —— 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  
 $K_t$  —— 用地类型修正  
 $D$  —— 土地开发程度修正值

## 2. 修正体系

### (1) 区域因素修正

表 5-32 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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-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	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，集体建设用地集中度低

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
			一般	低	
修正系数	0.0238	0.0119	0.0000	-0.0121	-0.0242
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0311	0.0156	0.0000	-0.0158	-0.0315
环境条件	自然环境好，低噪音，无空气及水污染	自然环境较好，噪音较低，基本无空气及水污染	自然环境一般，有一定噪音，有一定空气或水污染	自然环境较差，噪音污染较大，空气或水污染较严重	自然环境差，噪音污染严重，空气或水污染严重
修正系数	0.0197	0.0098	0.0000	-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	0.0000	-0.0119	-0.0239

表 5-33 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	较差	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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0116	-0.0232
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集	距集市、镇中心较近，区域受集	距集市、镇中心有一定距离，区	距集市、镇中心较远，区域受集	距集市、镇中心远，区域受集

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	市、镇中心影响大	市、镇中心影响较大	域受集市、镇中心影响一般	市、镇中心影响较小	市、镇中心影响小
修正系数	0.0506	0.0253	0.0000	-0.0151	-0.0303
环境条件	自然环境好, 低噪音, 无空气及水污染	自然环境较好, 噪音较低, 基本无空气及水污染	自然环境一般, 有一定噪音, 有一定空气或水污染	自然环境较差, 噪音污染较大, 空气或水污染较严重	自然环境差, 噪音污染严重, 空气或水污染严重
修正系数	0.0320	0.0160	0.0000	-0.0096	-0.0191
区域规划	近期重点规划区	近期权重点规划区	一般规划区	中期规划区	远期规划区
修正系数	0.0383	0.0191	0.0000	-0.0114	-0.0229

表 5-34 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	较差	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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0049	-0.0098
宏观区位影响度	距集市、镇中心近, 区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近, 区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离, 区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远, 区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远, 区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0064	-0.0128
环境条件	自然环境好, 低噪音, 无空气及水污染	自然环境较好, 噪音较低, 基本无空气及水污染	自然环境一般, 有一定噪音, 有一定空气或水污染	自然环境较差, 噪音污染较大, 空气或水污染较严重	自然环境差, 噪音污染严重, 空气或水污染严重

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
			染	严重	
修正系数	0.0156	0.0078	0.0000	-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	0.0000	-0.0048	-0.0097

表 5-35 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	较差	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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0082	-0.0164
宏观区位影响度	距集市、镇中心近，区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近，区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离，区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远，区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远，区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0457	0.0229	0.0000	-0.0107	-0.0214
环境条件	自然环境好，低噪音，无空气及水污染	自然环境较好，噪音较低，基本无空气及水污染	自然环境一般，有一定噪音，有一定空气或水污染	自然环境较差，噪音污染较大，空气或水污染较严重	自然环境差，噪音污染严重，空气或水污染严重
修正系数	0.0289	0.0144	0.0000	-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	0.0000	-0.0081	-0.0162

表 5-36 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	较差	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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-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	0.0000	-0.0121	-0.0242
宏观区位影响度	距集市、镇中心近, 区域受集市、镇中心影响大	距集市、镇中心较近, 区域受集市、镇中心影响较大	距集市、镇中心有一定距离, 区域受集市、镇中心影响一般	距集市、镇中心较远, 区域受集市、镇中心影响较小	距集市、镇中心远, 区域受集市、镇中心影响小
修正系数	0.0325	0.0163	0.0000	-0.0158	-0.0316
环境条件	自然环境好, 低噪音, 无空气及水污染	自然环境较好, 噪音较低, 基本无空气及水污染	自然环境一般, 有一定噪音, 有一定空气或水污染	自然环境较差, 噪音污染较大, 空气或水污染较严重	自然环境差, 噪音污染严重, 空气或水污染严重
修正系数	0.0206	0.0103	0.0000	-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	0.0000	-0.0119	-0.0239

(2) 容积率修正

表 5-37 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： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

### （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，计算集体公共服务项目用地剩余使用年期修正系数。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 5-38 集体公共服务项目用地剩余使用年期修正系数表

剩余年限	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	0.6780	0.7000	0.7207	0.7402
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7585	0.7758	0.7920	0.8073	0.8216	0.8351	0.8478	0.8598	0.8710	0.8816
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8915	0.9009	0.9097	0.9180	0.9258	0.9331	0.9400	0.9465	0.9526	0.9583
剩余年限	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	0.9900	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表中为集体公共服务项目用地还原利率取 6.30% 条件下的剩余使用年期修正系数。

### （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，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

### (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 5-39 集体公共服务项目用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	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	0.00	-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	形状较不规则, 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	0.00	-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	0.00	-0.01	-0.02
工程地质	地质条件好, 地基承载力强, 利于建设	地质条件较好, 地基承载力较强, 较利于建设	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	0.00	-0.01	-0.02
临路类型	——	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	——	0.04	0.02	0.00	-0.02

### (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、通电、通上水、通下水、通讯, 宗地红线内场地平整)土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时, 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 5-40 土地开发程度修正值表

单位: 元/平方米

土地开发项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注: ①通路、通电、通上水、通下水、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。

## （五）其他用地类型修正系数

### 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、集体工业用地、宅基地和集体公共服务项目用地四类。其中集体经营性建设用地有商服用地、工业用地，在实际评估工作中可能会遇到除商服、工业等用地外的其他类型的集体建设用地。现阶段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。

### 2. 集体公共服务项目用地类型修正系数

根据公共服务项目用地的特点，并结合收集到的中山市集体公共服务项目用地样点的实际情况，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 5-41 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、展览等公共文化设施用地	集体公共服务项目用地	1.0

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
	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。

## 六、应用举例

### （一）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，就待估宗地条件与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、集体土地征收及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，对照土地基准地价图表，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。

## (二) 基准地价成果应用案例

表 6-1 集体商服用地地价测算案例

案例	<p>中山市火炬开发区中山港社区逸仙路附近有一集体商服用地需进行地价评估，土地使用年期为 40 年，土地面积为 160 平方米，容积率为 2.0，计容建筑面积为 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、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），现状地上无建筑物，现应用基准地价系数修正法测算该宗地在 2020 年 1 月 1 日的土地使用权价格。计算过程如下：</p> <p>（1）待估宗地土地用途为集体商服用地，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。</p> <p>（2）确定待估宗地土地级别及基准地价。</p> <p>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（楼面地价），规划建筑密度 50%。</p> <p>（3）该宗地为待开发商服用地，所以选择计算公式为：</p> $P_{开} = P_{楼} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$ <p>式中：</p> <p><math>P_{开}</math> —— 待估宗地楼面地价</p> <p><math>P_{楼}</math> —— 待估宗地所在区域的级别基准地价（楼面地价）</p> <p><math>K_i</math> —— 第 <math>i</math> 个区域因素修正系数</p> <p><math>K_v</math> —— 容积率修正系数</p> <p><math>K_y</math> —— 剩余剩余使用年期修正系数</p> <p><math>K_q</math> —— 期日修正系数</p> <p><math>K_l</math> —— 临路类型修正系数</p> <p><math>K_j</math> —— 临街条件修正系数</p> <p><math>K_g</math> —— 其他个别因素修正系数</p> <p><math>D</math> —— 土地开发程度修正值</p> <p>（4）区域因素修正系数（<math>1 + \sum_{i=1}^n K_i</math>）</p> <p>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：</p>			
	表 6-1-1 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

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
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
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、镇中心影响较大	较优	0.0124
环境条件	自然环境一般，有一定空气或水污染	一般	0.0000
区域规划	一般规划区	一般	0.0000
合 计 $[I+\sum_{i=1}^n K_i]$			1.0697

案例

(5) 确定容积率修正系数 ( $K_v$ )  
待估宗地容积率为 2.0，查询集体商服用地楼面地价容积率修正系数表，得  $K_v = 1.0000$ 。

(6) 剩余使用年期修正 ( $K_y$ )  
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，查询集体商服用地使用年期修正系数表，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) 临路类型修正 ( $K_l$ )  
待估宗地临交通型干道，根据临路类型修正系数表，修正系数取  $K_l = 1.00$ 。

(9) 临街条件修正 ( $K_j$ )  
待估宗地一面临街，根据临街条件修正系数表，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 6-1-2 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	面积过小，对土地利用产生严重影响	劣	-0.02
宗地形状	形状一般，不影响布局	一般	0.00
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	0.00

(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、通电、通上水、通下水、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  
待估宗地楼面地价 =  $1434 \times 1.0697 \times 1.0000 \times 1.0 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.01 \times 1.00 + 0 = 1518$ （元/平方米、取整）  
待估宗地总地价 = 待估宗地楼面地价 × 建筑面积 =  $1518 \times 320 = 485760$ （元）

表 6-2 集体工业用地地价测算案例

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 5600 平方米，宗地土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、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及基准地价

待估宗地位于三乡镇雍陌村，宗地所在位置土地级别为集体工业用地三级，级别基准地价为 498 元/平方米（单位面积地价）。

(3) 计算公式为：

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

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基准地价（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
- $K_g$  —— 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 ( $1+\sum_{i=1}^n K_i$ )

表 6-2-1 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
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、镇中心影响较大	较优	0.0210
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	0.0000
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	自然条件一般，滑坡、崩塌、地面沉降等地质灾害易发程度一般	一般	0.0000
区域规划	一般规划区	一般	0.0000
合 计 [ $1+\sum_{i=1}^n K_i$ ]			1.1138

(5) 剩余使用年期修正 ( $K_y$ )

待估宗地在 2012 年 2 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计算，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 6-2-2 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	面积较小，对土地利用有一定影响	较劣	-0.01
宗地形状	形状一般，不影响布局	一般	0.00
地形地势	地势较平坦，坡度 < 5%，对建筑影响较小	一般	0.00
工程地质	地质条件较好，地基承载力较强，较利于建设	较优	0.01
宗地自然灾害危害程度	较小	较优	0.02

(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、通电、通上水、通下水、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

待估宗地单位面积地价 =  $498 \times 1.1138 \times 0.9643 \times 1.0 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.01 \times 1.02 + 0 = 546$ （元/平方米、取整）

待估宗地总地价 = 待估宗地单位面积地价 × 土地面积 =  $546 \times 5600 = 3057600$ （元）

案例

表 6-3 宅基地地价测算案例

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，宅基地用途，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、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），要求用基准地价系数修正法测算其在 2020 年 1 月 1 日的宅基地使用权价格。

(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及基准地价

待估宗地位于东区起湾社区月湾路附近，宗地所在位置土地级别为宅基地一级，级别基准地价为 4900 元/平方米（单位面积地价）。

(3) 计算公式为：

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

式中：

- $P_{宗}$  —— 待估宗地单位面积地价
- $P_{基}$  —— 待估宗地所在区域的级别基准地价（单位面积地价）
- $K_i$  —— 第  $i$  个区域因素修正系数
- $K_v$  —— 区域综合容积率修正系数
- $K_q$  —— 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

(4) 确定区域因素修正系数  $(1 + \sum_{i=1}^n K_i)$

表 6-3-1 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
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	0.0132
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	0.0115
宏观区位影响度	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较大	较优	0.0128
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	0.0093
环境条件	自然环境较好，人居环境较好，噪音较低、基本无空气及水污染	较优	0.0105
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	0.0074
区域规划	一般规划区	一般	0.0000
合计 $[1 + \sum_{i=1}^n K_i]$			1.0647

(5) 确定区域综合容积率修正系数 ( $K_v$ )

待估宗地为单宗地评估，根据宅基地区域综合容积率修正的说明，单宗宅基地评估不作容积率修正。

(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  $K_q = 1.00$ 。

(7) 确定其他个别因素修正系数 ( $K_g$ )

案例

表 6-3-2 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	面积对土地利用较为有利	较优	0.01
宗地形状	形状较规则，较利于布局	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	0.00
临路类型	临支路	较劣	0.00

(8) 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、通电、通上水、通下水、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。

(9) 计算待估宗地地价  
待估宗地单位面积地价=4900×1.0647×1.0000×1.00×1.01×1.01×1.01×1.00×1.00 + 0=5375 (元/平方米、取整)  
待估宗地总价=待估宗地单位面积地价×土地面积=5375×120=645000 (元)

表 6-4 集体公共服务项目用地宗地地价测算案例

应用说明	<p>(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；</p> <p>(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。</p>												
案例	<p>待估宗地位于东区起湾道附近，土地用途为集体教育用地，剩余土地使用年期为 50 年，土地面积为 4250 平方米，容积率为 1.5，宗地土地开发程度为“五通一平”(宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整)，要求用基准地价系数修正法测算其在 2020 年 1 月 1 日的土地使用权价格。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 确定待估宗地土地级别及基准地价 待估宗地用途为教育用地，适用的基准地价类型为集体公共服务项目用地，修正系数为 1.0。待估宗地位于东区起湾道附近，宗地所在位置土地级别为集体公共服务项目用地一级，级别基准地价为 1222 元/平方米 (单位面积地价)。</p> <p>(3) 计算公式为：  <math display="block">P_{宗} = P_{基} \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</math>           式中：  <math>P_{宗}</math> —— 待估宗地单位面积地价  <math>P_{基}</math> —— 待估宗地所在区域的级别基准地价 (单位面积地价)  <math>K_i</math> —— 第 i 个区域因素修正系数  <math>K_v</math> —— 容积率修正系数  <math>K_y</math> —— 剩余使用年期修正系数  <math>K_q</math> —— 期日修正系数  <math>K_g</math> —— 个别因素修正系数  <math>K_t</math> —— 用地类型修正  <math>D</math> —— 土地开发程度修正值</p> <p>(4) 确定区域因素修正系数 <math>(1 + \sum_{i=1}^n K_i)</math></p> <p>表 6-4-1 待估宗地区域因素修正表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>因素</th> <th>待估宗地区域因素描述</th> <th>优劣度</th> <th>修正系数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>繁华程度</td> <td>距商服中心较近、离集贸市场较近，人流较畅旺</td> <td>较优</td> <td>0.0140</td> </tr> <tr> <td>交通条件</td> <td>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</td> <td>较优</td> <td>0.0167</td> </tr> </tbody> </table>	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	0.0140	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	0.0167
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	0.0140										
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	0.0167										

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	0.0140
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	0.0119
宏观区位影响度	距集、镇中心较近，区域受集、镇中心影响较大	较优	0.0156
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	0.0098
区域规划	一般规划区	一般	0.0000
合 计 $[1+\sum_{i=1}^n K_i]$			1.0820

(5) 确定容积率修正系数 ( $K_v$ )  
待估宗地容积率为 1.5，查询集体公共服务项目用地容积率修正系数表，得  $K_v = 0.8660$ 。

(6) 剩余使用年期修正 ( $K_y$ )  
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计算，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) 确定个别因素修正系数 ( $K_g$ )

表 6-4-2 待估宗地个别因素修正表

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	0.00
宗地形状	形状一般，不影响布局	一般	0.00
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	0.00
临路类型	临次干道	较优	0.02

(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、通上水、通下水、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  
待估宗地单位面积地价 =  $1222 \times 1.0 \times 1.0820 \times 0.8660 \times 1.0 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.02 + 0 = 1180$ （元/平方米、取整）  
待估宗地总地价 = 待估宗地单位面积单价 × 土地面积 =  $1180 \times 4250 = 5015000$ （元）