

中山市 2020 年标定地价更新成果

一、工作范围

本次中山市标定地价更新的工作范围为中山市行政辖区内全域范围。

二、标定地价内涵

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。

本次标定地价更新土地用途包括：商服用地、住宅用地、商住混合用地、国有工业用地、集体工业用地、新型产业用地、公共服务用地（类型一）、公共服务用地（类型二）。

表 2-1-1 标定地价评估用途

评估用途	一级类	二级类
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
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
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
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
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	/

注：根据《中山市新型产业用地管理办法》，在城市用地分类“工业用地（M）”大类下，增设“新型产业用地（M0）”中类。表中新型产业用地是指符合中山产业发展导向，融合研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产、生产性咨询服务等创新型产业功能以及相关配套服务的用地。新型产业用地项目用房包括产业用房和配套服务设施。

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，标准宗地的楼面地价和地面地价、首层商业楼面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

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，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

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，标准宗地的楼面地价和地面地价、首层商业楼面地价、住宅楼面地价。价格单位为元/m²，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，标准宗地的地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

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，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

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，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

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，标准宗地的地面地价。价格单位为元/m²，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，标准宗地的地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

表 2-1-2 中山市标定地价更新标准宗地内涵表

宗地用途 项目	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	楼面地价、 地面地价、 首层商业 楼面地价	楼面地价、 地面地价、	楼面地价、地 面地价、首层 商业楼面地 价、住宅楼面 地价	地面地 价	楼面地 价、地面 地价、	楼面地价、 地面地价、	地面地价	地面地 价

三、中山市 2020 年标定地价更新结果

表 3-1-1 中山市 2020 年标定地价更新结果表

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m ²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
1	442000S5000101	东区	大信远洋城	商服用地	出让土地使用权	57611.40	3.00	——	——	六通一平	40	14938	4982	13101	/
2	442000S5000201	东区	利和广场	商服用地	出让土地使用权	30231.20	8.69	——	——	六通一平	40	45535	5238	16611	/
3	442000H7000101	东区	华鸿珑悦轩	商住混合用地	出让土地使用权	69610.90	1.96	13.05%	86.95%	六通一平	商服 40、 住宅 70	17976	9182	11609	9253
4	442000H7000201	东区	越秀星汇品峰花园	商住混合用地	出让土地使用权	95525.40	2.50	1.45%	98.55%	六通一平	商服 40、 住宅 70	21134	8460	10164	8435
5	442000H7000301	东区	映翠豪庭	商住混合用地	出让土地使用权	46243.60	3.43	3.11%	96.89%	六通一平	商服 40、 住宅 70	18444	5384	8987	5270
6	442000H7000401	东区	盛景园	商住混合用地	出让土地使用权	18416.00	2.33	10.80%	89.20%	六通一平	商服 40、 住宅 70	17972	7706	12623	7111
7	442000H7007001	东区	紫岭国际	商住混合用地	出让土地使用权	105870.40	2.42	4.78%	95.22%	六通一平	商服 40、 住宅 70	18516	7660	10582	7621
8	442000H7007101	东区	维景湾	商住混合用地	出让土地使用权	22601.70	2.16	27.74%	72.26%	六通一平	商服 40、 住宅 70	16113	7461	9985	7264
9	442000H7007201	东区	顺景蔷薇山庄四期	商住混合用地	出让土地使用权	29620.10	3.00	0.00%	100.00%	六通一平	商服 40、 住宅 70	20088	6685	0	6685

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
10	442000H7007301	东区	万丽豪庭	商住混合用地	出让土地使用权	10083.00	3.55	18.84%	81.16%	六通一平	商服 40、 住宅 70	27326	7699	10324	7776
11	442000S5000301	南区	唐盛国际	商服用地	出让土地使用权	27200.60	2.57	——	——	六通一平	40	9819	3814	9278	/
12	442000H7000501	南区	鸿福绿茵苑	商住混合用地	出让土地使用权	13128.50	2.50	16.22%	83.78%	六通一平	商服 40、 住宅 70	13766	5507	8015	5198
13	442000H7000601	南区	越秀星汇云锦三期	商住混合用地	出让土地使用权	46580.90	2.49	14.84%	85.16%	六通一平	商服 40、 住宅 70	11686	4698	6948	4609
14	442000H7000701	南区	清华坊	商住混合用地	出让土地使用权	800380.1 0	1.50	1.47%	98.53%	六通一平	商服 40、 住宅 70	6554	4369	5847	4349
15	442000H7008701	南区	叠彩领峰	商住混合用地	出让土地使用权	66245.60	2.50	16.48%	83.52%	六通一平	商服 40、 住宅 70	11569	4628	6806	4543
16	442000H7008801	南区	新光天地花园	商住混合用地	出让土地使用权	84244.50	2.50	16.48%	83.52%	六通一平	商服 40、 住宅 70	10964	4386	6616	4284
17	442000G6000101	南区	广东凯信能源科技有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	12994.60	1.37	——	——	五通一平	50	935	/	/	/
18	442000G6000201	南区	蒂森电梯有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	4956.50	2.41	——	——	五通一平	50	992	/	/	/
19	442000G6000301	南区	中山市利和泰贸易有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	2720.10	1.64	——	——	五通一平	50	1117	/	/	/
20	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	出让土地使用权	8000.00	0.17	——	——	五通一平	50	957	/	/	/

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
21	442000G6009201	南区	中山市南区福涌村西环路侧	国有工业用地	出让土地使用权	6666.67	0.35	——	——	五通一平	50	1072	/	/	/
22	442000L8000101	南区	中山市南区环城恒美(环城变电站)	公共服务用地(类型二)	出让土地使用权	8000.00	0.21	——	——	五通一平	50	863	/	/	/
23	442000H7000801	西区	御水湾第二期	商住混合用地	出让土地使用权	19853.30	3.39	1.17%	98.83%	六通一平	商服 40、住宅 70	19209	5661	8220	5631
24	442000H7000901	西区	海伦时光	商住混合用地	出让土地使用权	32104.10	4.50	1.86%	98.14%	六通一平	商服 40、住宅 70	24347	5411	9877	5327
25	442000H7001001	西区	尚林苑	商住混合用地	出让土地使用权	32552.50	2.39	6.25%	93.75%	六通一平	商服 40、住宅 70	9902	4144	6205	4007
26	442000H7011201	西区	隽峰花园	商住混合用地	出让土地使用权	44111.00	2.20	9.16%	90.84%	六通一平	商服 40、住宅 70	12566	5716	9832	5501
27	442000H7011301	西区	中庄翠庭	商住混合用地	出让土地使用权	30938.80	1.72	16.28%	83.72%	六通一平	商服 40、住宅 70	6412	3720	7074	3519
28	442000G6000401	西区	世宇科技园	国有工业用地	出让土地使用权	83478.00	1.41	——	——	五通一平	50	953	/	/	/
29	442000G6000501	西区	中山市格林曼光电科技有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	16836.90	2.19	——	——	五通一平	50	991	/	/	/
30	442000S5000401	石岐区	假日广场	商服用地	出让土地使用权	21659.50	1.87	——	——	六通一平	40	9200	4909	11073	/
31	442000Z7000401	石岐区	欢乐海岸	住宅用地	出让土地使用权	58524.20	3.00	——	——	六通一平	70	15582	5194	/	5194

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
32	442000H7001101	石岐区	颐安骊璟公馆	商住混合用地	出让土地使用权	6477.90	2.50	15.07%	84.93%	六通一平	商服 40、 住宅 70	16318	6527	9198	6461
33	442000H7001201	石岐区	顺景壹号院	商住混合用地	出让土地使用权	19961.00	2.67	0.83%	99.17%	六通一平	商服 40、 住宅 70	20283	7611	6587	7619
34	442000H7001301	石岐区	爱琴湾花园	商住混合用地	出让土地使用权	22555.40	3.03	4.05%	95.95%	六通一平	商服 40、 住宅 70	17186	5676	6820	5628
35	442000H7010301	石岐区	华发广场	商住混合用地	出让土地使用权	27300.00	5.09	50.76%	49.24%	六通一平	商服 40、 住宅 70	29736	5837	10937	6503
36	442000H7010401	石岐区	溢彩家园	商住混合用地	出让土地使用权	13884.80	5.00	10.28%	89.72%	六通一平	商服 40、 住宅 70	33164	6639	9707	6609
37	442000H7010601	石岐区	江岚风景花园	商住混合用地	出让土地使用权	23776.40	2.99	2.46%	97.54%	六通一平	商服 40、 住宅 70	18999	6348	6938	6335
38	442000Z7000101	五桂山	三合院	住宅用地	出让土地使用权	13332.90	1.25	——	——	六通一平	70	7682	6140	/	6140
39	442000H7001401	五桂山	林海花园	商住混合用地	出让土地使用权	89717.30	1.60	15.70%	84.30%	六通一平	商服 40、 住宅 70	6455	4034	4007	4040
40	442000H7010901	五桂山	半山御景豪园	商住混合用地	出让土地使用权	58667.00	2.50	0.02%	99.98%	六通一平	商服 40、 住宅 70	10089	4036	3776	4036
41	442000H7011001	五桂山	城市花林花园七期	商住混合用地	出让土地使用权	49922.50	1.88	2.47%	97.53%	六通一平	商服 40、 住宅 70	9815	5210	4465	5226
42	442000H7011101	五桂山	聚兴花园	商住混合用地	出让土地使用权	101426.10	0.93	2.18%	97.82%	六通一平	商服 40、 住宅 70	4231	4530	3381	4554

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
43	442000G6000601	五桂山	中山市五桂山龙石村	国有工业用地	出让土地使用权	19003.60	1.05	——	——	五通一平	50	916	/	/	/
44	442000S5000601	港口镇	中山港口镇红星美凯龙全球家居生活广场	商服用地	出让土地使用权	23737.20	2.73	——	——	六通一平	40	10551	3858	9576	/
45	442000H7001601	港口镇	水禾园一期 B 区	商住混合用地	出让土地使用权	5362.60	2.25	13.58%	86.42%	六通一平	商服 40、 住宅 70	11392	5064	8405	4539
46	442000H7001701	港口镇	富元港景峰	商住混合用地	出让土地使用权	61504.70	2.51	4.94%	95.06%	六通一平	商服 40、 住宅 70	13288	5301	8395	5015
47	442000H7001801	港口镇	凯旋蓝岸花园 3 期	商住混合用地	出让土地使用权	14159.60	2.48	6.10%	93.90%	六通一平	商服 40、 住宅 70	12660	5105	9319	4834
48	442000G6000701	港口镇	中山市港口镇胜隆社区	国有工业用地	出让土地使用权	27756.70	0.46	——	——	五通一平	50	1017	/	/	/
49	442000G6000801	港口镇	中山市嘉蓝电子科技有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	29382.10	1.50	——	——	五通一平	50	896	/	/	/
50	442000G6000901	港口镇	中山市港口镇沙港公路	国有工业用地	出让土地使用权	66368.60	1.25	——	——	五通一平	50	924	/	/	/
51	442000G6001001	港口镇	中山市泉泰贸易有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	9333.30	0.51	——	——	五通一平	50	1334	/	/	/
52	442000G6008201	港口镇	中山市港口镇木河迳三街 2 号	国有工业用地	出让土地使用权	5333.40	0.36	——	——	五通一平	50	1043	/	/	/

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
53	442000L8000201	港口镇	中山市华附教育产业投资有限公司	公共服务用地(类型一)	出让土地使用权	9284.00	1.43	——	——	五通一平	50	1329	927	/	/
54	442000H7001901	沙溪镇	苏荷雅居	商住混合用地	出让土地使用权	10341.40	2.36	0.00%	100.00%	六通一平	商服 40、住宅 70	9937	4216	0	4216
55	442000H7002001	沙溪镇	泓晴苑	商住混合用地	出让土地使用权	17100.30	3.13	9.81%	90.19%	六通一平	商服 40、住宅 70	13064	4173	5150	4070
56	442000H7002101	沙溪镇	中信左岸	商住混合用地	出让土地使用权	108108.60	2.57	2.58%	97.42%	六通一平	商服 40、住宅 70	13286	5168	12564	4977
57	442000H7009901	沙溪镇	汇豪领逸华庭	商住混合用地	出让土地使用权	41555.30	3.60	33.45%	66.55%	六通一平	商服 40、住宅 70	12874	3578	5869	3537
58	442000H7010001	沙溪镇	名豪花园	商住混合用地	出让土地使用权	32036.80	2.84	11.97%	88.03%	六通一平	商服 40、住宅 70	12283	4328	6519	4150
59	442000G6001101	沙溪镇	中山市沙溪镇涌边村	国有工业用地	出让土地使用权	5333.40	2.27	——	——	五通一平	50	1123	/	/	/
60	442000G6001201	沙溪镇	中山市元一服饰有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	15333.30	2.50	——	——	五通一平	50	1106	/	/	/
61	442000G6009801	沙溪镇	中山耀丰企业管理有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	5892.30	2.01	——	——	五通一平	50	1126	/	/	/
62	442000G6011401	沙溪镇	中山市沙溪镇秀山村工业厂房	集体工业用地	出让土地使用权	1000.00	1.20	——	——	五通一平	50	842	/	/	/
63	442000S5000701	大涌镇	红博城	商服用地	出让土地	71610.30	3.10	——	——	六通一平	40	8476	2734	4882	/

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价(元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
					使用权										
64	442000H7002201	大涌镇	富卓华庭	商住混合用地	出让土地使用权	12789.00	3.44	42.15%	57.85%	五通一平	商服 40、 住宅 70	9304	2704	3849	2902
65	442000H7006801	大涌镇	锦兴花园	商住混合用地	出让土地使用权	36652.00	2.49	20.99%	79.01%	五通一平	商服 40、 住宅 70	7457	2996	3998	2962
66	442000G6001301	大涌镇	中山市大涌镇青岗社区“白蕉围”	国有工业用地	出让土地使用权	6195.50	1.46	——	——	五通一平	50	1017	/	/	/
67	442000G6001401	大涌镇	南华红木家具产业园	国有工业用地	出让土地使用权	20448.80	2.48	——	——	五通一平	50	1433	/	/	/
68	442000G6001501	大涌镇	中山市大涌镇葵朗路	国有工业用地	出让土地使用权	4265.60	3.45	——	——	五通一平	50	1086	/	/	/
69	442000G6001601	大涌镇	华星染织洗水公司	国有工业用地	出让土地使用权	32667.30	1.41	——	——	五通一平	50	1026	/	/	/
70	442000G6007501	大涌镇	中山市大涌镇青岗村鬼仔坑	国有工业用地	出让土地使用权	5333.30	1.59	——	——	五通一平	50	986	/	/	/
71	442000G6007601	大涌镇	中山市大涌镇安堂社区	国有工业用地	出让土地使用权	65333.30	0.81	——	——	五通一平	50	1107	/	/	/
72	442000G6010401	大涌镇	中山市大涌镇南文村厂房	集体工业用地	出让土地使用权	25043.30	1.34	——	——	五通一平	50	810	/	/	/
73	442000H7002301	火炬开发区	泮溪花园	商住混合用地	出让土地使用权	32844.00	2.50	10.45%	89.55%	六通一平	商服 40、 住宅 70	13549	5423	8908	5216
74	442000H7002401	火炬开	君悦豪园	商住混合	出让土地	15089.40	1.99	6.75%	93.25%	六通一平	商服 40、	11687	5869	6673	5811

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价(元/m ²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
		发区		用地	使用权						住宅 70				
75	442000H7002501	火炬开 发区	宝盛阳光家园	商住混合 用地	出让土地 使用权	5297.40	3.00	18.35%	81.65%	六通一平	商服 40、 住宅 70	16547	5517	9314	5173
76	442000H7002601	火炬开 发区	雅景花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	119110.0 0	2.00	15.10%	84.90%	六通一平	商服 40、 住宅 70	11741	5877	8692	5664
77	442000H7002701	火炬开 发区	名俊园住宅小区	商住混合 用地	出让土地 使用权	15401.10	2.50	11.39%	88.61%	六通一平	商服 40、 住宅 70	13678	5473	9185	5000
78	442000H7008001	火炬开 发区	上锦雅苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	31297.50	2.00	6.24%	93.76%	六通一平	商服 40、 住宅 70	10191	5105	6238	4886
79	442000H7008101	火炬开 发区	岭汇名轩	商住混合 用地	出让土地 使用权	35314.00	2.50	13.59%	86.41%	六通一平	商服 40、 住宅 70	13308	5334	6752	5365
80	442000H7008201	火炬开 发区	浩源有限公司	商住混合 用地	出让土地 使用权	21002.40	1.50	16.29%	83.71%	六通一平	商服 40、 住宅 70	10299	6866	9511	6399
81	442000H7008301	火炬开 发区	金色年华花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	106311.4 0	3.50	7.37%	92.63%	六通一平	商服 40、 住宅 70	26765	7647	9860	7595
82	442000H7008401	火炬开 发区	华顺轩	商住混合 用地	出让土地 使用权	7149.80	2.48	9.33%	90.67%	六通一平	商服 40、 住宅 70	13626	5498	6555	5030
83	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	出让土地 使用权	83107.40	0.10	——	——	五通一平	50	1015	/	/	/
84	442000G6001801	火炬开 发区	假日手作社项目	国有工业 用地	出让土地 使用权	11675.80	0.98	——	——	五通一平	50	1080	/	/	/
85	442000G6001901	火炬开	山水电子(中国)	国有工业	出让土地	17055.10	1.82	——	——	五通一平	50	1046	/	/	/

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
		发区	有限公司	用地	使用权										
86	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	出让土地 使用权	71402.40	1.31	——	——	五通一平	50	1007	/	/	/
87	442000L8000301	火炬开 发区	中山市火炬开发 区张家边村（玉 泉变电站）	公共服务 用地(类型 二)	出让土地 使用权	5115.00	0.32	——	——	五通一平	50	888	/	/	/
88	442000H7002801	南朗镇	万科前海西岸	商住混合 用地	出让土地 使用权	77974.20	3.00	16.46%	83.54%	六通一平	商服 40、 住宅 70	24411	8137	8561	8500
89	442000G6002101	南朗镇	鸿利达精密装备 （中山）有限公 司	国有工业 用地	出让土地 使用权	65333.30	1.35	——	——	五通一平	50	1155	/	/	/
90	442000M6000101	南朗镇	中山市翠亨新区 起步区西三围新 型产业	新型产业 用地	出让土地 使用权	33214.70	6.00	——	——	三通未平	50	4695	783	/	/
91	442000H7002901	南朗镇	碧桂园保利天启	商住混合 用地	出让土地 使用权	84369.70	3.50	1.88%	98.12%	六通一平	商服 40、 住宅 70	20055	5727	7824	5411
92	442000H7003001	南朗镇	汇晖名苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	37904.70	2.97	15.46%	84.54%	六通一平	商服 40、 住宅 70	12462	4194	6706	3974
93	442000H7008501	南朗镇	雅居乐南朗商住 小区	商住混合 用地	出让土地 使用权	338892.2 0	1.99	9.88%	90.12%	六通一平	商服 40、 住宅 70	10506	5274	6892	5208
94	442000H7008601	南朗镇	文信朗庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	30713.00	2.00	14.46%	85.54%	六通一平	商服 40、 住宅 70	7971	3986	6356	3855

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
95	442000G6002201	南朗镇	中山百灵达电子有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	113880.90	1.22	——	——	五通一平	50	678	/	/	/
96	442000G6002301	南朗镇	中山市南朗镇南朗工业区	国有工业用地	出让土地使用权	7333.30	1.54	——	——	五通一平	50	798	/	/	/
97	442000G6008901	南朗镇	中山市大唐塑电有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	10739.20	3.50	——	——	五通一平	50	655	/	/	/
98	442000G6009001	南朗镇	中山市南朗镇翠亨村长沙埔	国有工业用地	出让土地使用权	3640.00	1.50	——	——	五通一平	50	723	/	/	/
99	442000G6011001	南朗镇	中山市南朗镇第三工业区	集体工业用地	出让土地使用权	6595.80	0.34	——	——	五通一平	50	582	/	/	/
100	442000H7003101	黄圃镇	奥城花园二期	商住混合用地	出让土地使用权	28804.39	2.99	8.03%	91.97%	六通一平	商服 40、 住宅 70	9625	3219	6027	3106
101	442000H7003201	黄圃镇	樱雪蓝悦湾	商住混合用地	出让土地使用权	17394.20	4.19	12.31%	87.69%	六通一平	商服 40、 住宅 70	14569	3477	6275	3296
102	442000H7003301	黄圃镇	中山恒大御府	商住混合用地	出让土地使用权	88389.60	3.02	2.88%	97.12%	六通一平	商服 40、 住宅 70	9775	3241	6108	3181
103	442000H7007901	黄圃镇	槟悦花园	商住混合用地	出让土地使用权	53727.90	2.50	4.22%	95.78%	六通一平	商服 40、 住宅 70	7746	3103	5838	3065
104	442000G6002401	黄圃镇	中山格兰仕日用电器有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	17925.90	0.57	——	——	五通一平	50	817	/	/	/
105	442000G6002501	黄圃镇	中山市黄圃镇新丰南路	国有工业用地	出让土地使用权	12200.00	1.02	——	——	五通一平	50	975	/	/	/

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
106	442000G6002601	黄圃镇	嘉鸿洗水(中山)有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	27972.90	1.55	——	——	五通一平	50	909	/	/	/
107	442000G6002701	黄圃镇	中山市黄圃镇食品工业园	国有工业用地	出让土地使用权	3702.60	3.02	——	——	五通一平	50	990	/	/	/
108	442000G6008601	黄圃镇	中山市黄圃镇鸿发西路 49 号	国有工业用地	出让土地使用权	2879.10	0.46	——	——	五通一平	50	983	/	/	/
109	442000G6008701	黄圃镇	中山市黄圃镇成业大道 28 号	国有工业用地	出让土地使用权	4696.40	1.16	——	——	五通一平	50	923	/	/	/
110	442000G6010601	黄圃镇	中山市黄圃镇大雁村	集体工业用地	出让土地使用权	8950.30	0.34	——	——	五通一平	50	773	/	/	/
111	442000G6010701	黄圃镇	中山市黄圃镇镇一村	集体工业用地	出让土地使用权	14597.30	1.20	——	——	五通一平	50	833	/	/	/
112	442000G6010801	黄圃镇	中山市黄圃镇瑶祥五金厂	集体工业用地	出让土地使用权	2435.70	2.65	——	——	五通一平	50	694	/	/	/
113	442000G6010901	黄圃镇	中山市黄圃镇横档村厂房	集体工业用地	出让土地使用权	19538.50	0.47	——	——	五通一平	50	642	/	/	/
114	442000H7003401	三角镇	旭日领裕园	商住混合用地	出让土地使用权	57325.20	2.80	7.71%	92.29%	六通一平	商服 40、住宅 70	9020	3227	4858	3169
115	442000H7003501	三角镇	旭日锦帆寓商住小区	商住混合用地	出让土地使用权	5589.60	2.79	14.55%	85.45%	六通一平	商服 40、住宅 70	9229	3303	4748	3226
116	442000H7009101	三角镇	迪茵湖花园二期	商住混合用地	出让土地使用权	97455.10	1.01	4.92%	95.08%	六通一平	商服 40、住宅 70	3154	3123	4051	3118

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
117	442000H7009201	三角镇	旭日荟萃园	商住混合用地	出让土地使用权	14663.80	2.70	15.99%	84.01%	六通一平	商服 40、 住宅 70	8618	3197	5073	3001
118	442000H7009301	三角镇	茵宝花园商住小区一期	商住混合用地	出让土地使用权	31037.20	1.50	15.78%	84.22%	六通一平	商服 40、 住宅 70	4592	3064	4699	3184
119	442000G6002801	三角镇	中山市三角镇蟠龙村	国有工业用地	出让土地使用权	13474.30	2.32	——	——	五通一平	50	851	/	/	/
120	442000G6002901	三角镇	中山荔源电子科技实业有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	90068.90	1.20	——	——	五通一平	50	805	/	/	/
121	442000G6003001	三角镇	中山市三角镇结民村	国有工业用地	出让土地使用权	25565.20	2.00	——	——	五通一平	50	831	/	/	/
122	442000G6009401	三角镇	中山市三角镇锦成路 35 号	国有工业用地	出让土地使用权	12842.70	1.00	——	——	五通一平	50	817	/	/	/
123	442000G6011101	三角镇	中山嘉兴纺织制衣有限公司	集体工业用地	出让土地使用权	21773.50	3.50	——	——	五通一平	50	645	/	/	/
124	442000L8000401	三角镇	中山市三角镇新涌西路 36 号	公共服务用地(类型一)	出让土地使用权	21545.90	1.00	——	——	五通一平	50	1058	1058	/	/
125	442000H7003601	民众镇	聚德花园	商住混合用地	出让土地使用权	10122.20	2.97	7.31%	92.69%	六通一平	商服 40、 住宅 70	9135	3081	3822	3023
126	442000H7003701	民众镇	盈水宜居	商住混合用地	出让土地使用权	28113.30	2.11	11.46%	88.54%	六通一平	商服 40、 住宅 70	6895	3267	4722	3081
127	442000G6003101	民众镇	中山市恒泰昌电器有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	6666.70	2.47	——	——	五通一平	50	798	/	/	/

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
128	442000G6003201	民众镇	中山市怡航化工有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	40297.10	0.13	——	——	五通一平	50	788	/	/	/
129	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	出让土地使用权	25215.80	1.39	——	——	五通一平	50	817	/	/	/
130	442000G6003401	民众镇	中山市富日印刷材料有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	23333.30	1.16	——	——	五通一平	50	780	/	/	/
131	442000G6008801	民众镇	中山市民众镇浪网村工业厂房	国有工业用地	出让土地使用权	6308.90	0.87	——	——	五通一平	50	829	/	/	/
132	442000S5000801	古镇镇	利和灯博中心	商服用地	出让土地使用权	77125.70	7.23	——	——	六通一平	40	25774	3563	10334	/
133	442000S5000901	古镇镇	星光联盟 LED 照明灯饰中心广场	商服用地	出让土地使用权	47010.50	6.08	——	——	六通一平	40	25381	4173	11275	/
134	442000H7003801	古镇镇	绿茵豪庭	商住混合用地	出让土地使用权	43495.50	2.76	8.27%	91.73%	六通一平	商服 40、 住宅 70	12709	4611	8933	4424
135	442000H7003901	古镇镇	碧桂园御府	商住混合用地	出让土地使用权	21423.20	2.80	8.98%	91.02%	六通一平	商服 40、 住宅 70	13093	4675	8371	4425
136	442000H7004001	古镇镇	昇海豪庭	商住混合用地	出让土地使用权	139967.70	3.00	6.91%	93.09%	六通一平	商服 40、 住宅 70	12715	4240	6175	4231
137	442000H7007401	古镇镇	古三水岸湾	商住混合用地	出让土地使用权	12058.60	3.64	10.31%	89.69%	六通一平	商服 40、 住宅 70	13816	3798	0	3962
138	442000H7007501	古镇镇	富都花园	商住混合用地	出让土地使用权	47717.30	3.40	11.54%	88.46%	六通一平	商服 40、 住宅 70	14735	4334	5905	4322

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积（平方米）	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期（年）	标定地价（元/m²）			
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格	
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价
139	442000G6003501	古镇镇	中山市古镇镇东兴路	国有工业用地	出让土地使用权	4151.00	3.48	——	——	五通一平	50	1098	/	/	/
140	442000G6003601	古镇镇	中山市小昌照明实业有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	4919.60	3.50	——	——	五通一平	50	3800	/	/	/
141	442000G6003701	古镇镇	中山市古镇镇中兴大道南侧	国有工业用地	出让土地使用权	50276.40	0.32	——	——	五通一平	50	1061	/	/	/
142	442000G6008301	古镇镇	中山市古镇镇沙水公路新兴大道	国有工业用地	出让土地使用权	2194.20	3.98	——	——	五通一平	50	1041	/	/	/
143	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	出让土地使用权	1120.90	1.99	——	——	五通一平	50	1019	/	/	/
144	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	出让土地使用权	6471.90	2.72	——	——	五通一平	50	847	/	/	/
145	442000H7004101	横栏镇	碧桂园天誉	商住混合用地	出让土地使用权	14688.30	2.00	2.52%	97.48%	六通一平	商服 40、住宅 70	6547	3275	6732	3186
146	442000H7004201	横栏镇	金尊府一期	商住混合用地	出让土地使用权	32599.30	2.50	5.21%	94.79%	六通一平	商服 40、住宅 70	8514	3406	6732	3319
147	442000H7007701	横栏镇	胜球·阳光花园三期 8—17 楼	商住混合用地	出让土地使用权	44973.50	2.98	6.95%	93.05%	六通一平	商服 40、住宅 70	9527	3194	6325	3079
148	442000H7007801	横栏镇	利信花园	商住混合用地	出让土地使用权	46913.70	2.50	14.86%	85.14%	六通一平	商服 40、住宅 70	8529	3414	5643	3105

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
149	442000G6003801	横栏镇	中山市横栏镇茂辉工业区	国有工业用地	出让土地使用权	6533.30	1.37	——	——	五通一平	50	931	/	/	/
150	442000G6003901	横栏镇	中山市横栏镇新茂村	国有工业用地	出让土地使用权	10390.60	1.87	——	——	五通一平	50	900	/	/	/
151	442000G6004001	横栏镇	中山市横栏镇五沙村	国有工业用地	出让土地使用权	8677.30	3.47	——	——	五通一平	50	906	/	/	/
152	442000G6004101	横栏镇	中山市横栏镇横东村	国有工业用地	出让土地使用权	6210.50	1.79	——	——	五通一平	50	912	/	/	/
153	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	出让土地使用权	14191.90	1.27	——	——	五通一平	50	862	/	/	/
154	442000S5001001	小榄镇	大信新都汇(小榄店)	商服用地	出让土地使用权	27061.70	3.24	——	——	六通一平	40	11511	3552	9730	/
155	442000H7004301	小榄镇	龙山华府B区	商住混合用地	出让土地使用权	8432.90	4.74	0.00%	100.00%	六通一平	商服 40、 住宅 70	25839	5456	0	5456
156	442000H7004401	小榄镇	东海湾	商住混合用地	出让土地使用权	27897.30	3.54	1.41%	98.59%	六通一平	商服 40、 住宅 70	16802	4747	4179	4755
157	442000H7004501	小榄镇	联祥花园	商住混合用地	出让土地使用权	103155.40	2.50	4.09%	95.91%	六通一平	商服 40、 住宅 70	11880	4752	4659	4755
158	442000H7004601	小榄镇	景粼天著花园	商住混合用地	出让土地使用权	36833.90	3.00	7.86%	92.14%	六通一平	商服 40、 住宅 70	16440	5480	7998	5128
159	442000H7011401	小榄镇	九州花园	商住混合用地	出让土地使用权	45675.10	2.99	5.53%	94.47%	六通一平	商服 40、 住宅 70	13257	4438	4735	4421

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
160	442000H7011501	小榄镇	天秀苑	商住混合用地	出让土地使用权	19138.70	3.00	13.07%	86.93%	六通一平	商服 40、 住宅 70	14038	4677	5797	4611
161	442000G6004201	小榄镇	中山市小榄镇食品有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	12915.00	1.00	——	——	五通一平	50	1049	/	/	/
162	442000G6004301	小榄镇	中山市百乐门金属制品有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	6813.00	2.56	——	——	五通一平	50	1016	/	/	/
163	442000G6004401	小榄镇	中山市小榄镇绩西广田路 8 号	国有工业用地	出让土地使用权	32975.80	0.60	——	——	五通一平	50	1122	/	/	/
164	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	出让土地使用权	5000.50	0.46	——	——	五通一平	50	1100	/	/	/
165	442000G6010101	小榄镇	中山榄菊日化实业有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	24709.00	0.16	——	——	五通一平	50	1030	/	/	/
166	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	出让土地使用权	795.10	1.80	——	——	五通一平	50	1112	/	/	/
167	442000H7004701	东升镇	星河湾畔家园	商住混合用地	出让土地使用权	9625.20	2.90	15.04%	84.96%	六通一平	商服 40、 住宅 70	9673	3341	4628	3189
168	442000H7004801	东升镇	尚华花园	商住混合用地	出让土地使用权	23445.00	2.79	10.49%	89.51%	六通一平	商服 40、 住宅 70	9380	3362	4698	3223
169	442000H7004901	东升镇	丽景名筑三期	商住混合用地	出让土地使用权	25553.30	3.76	5.72%	94.28%	六通一平	商服 40、 住宅 70	12757	3391	6154	3318

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
170	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	出让土地使用权	12423.00	2.47	——	——	五通一平	50	1041	/	/	/
171	442000G6004601	东升镇	颖豪太阳能	国有工业用地	出让土地使用权	3779.60	2.76	——	——	五通一平	50	1012	/	/	/
172	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	出让土地使用权	45827.00	0.82	——	——	五通一平	50	1008	/	/	/
173	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	出让土地使用权	16867.40	1.46	——	——	五通一平	50	1017	/	/	/
174	442000G6007901	东升镇	联冠(中山)胶粘制品有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	37996.20	0.41	——	——	五通一平	50	940	/	/	/
175	442000G6008001	东升镇	中山市协进五金电器有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	17882.82	0.60	——	——	五通一平	50	1043	/	/	/
176	442000H7005001	东凤镇	御景香江苑	商住混合用地	出让土地使用权	12195.00	2.95	15.17%	84.83%	六通一平	商服 40、住宅 70	10128	3434	4439	3160
177	442000H7005101	东凤镇	凯盛广场	商住混合用地	出让土地使用权	16099.30	5.02	32.12%	67.88%	六通一平	商服 40、住宅 70	18126	3609	8403	3057
178	442000H7005201	东凤镇	远洋锦上	商住混合用地	出让土地使用权	47863.90	3.49	8.60%	91.40%	六通一平	商服 40、住宅 70	12034	3445	6921	3281

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积（平方米）	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期（年）	标定地价（元/m ² ）			
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格	
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价
179	442000H7006901	东凤镇	天乙海岸名都三期	商住混合用地	出让土地使用权	22906.00	4.44	1.62%	98.38%	六通一平	商服 40、住宅 70	14071	3166	3706	3157
180	442000G6004801	东凤镇	中山市商联光电科技有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	27214.50	1.08	——	——	五通一平	50	1126	/	/	/
181	442000G6004901	东凤镇	中山市东凤镇东阜路吉昌路段	国有工业用地	出让土地使用权	5300.00	1.35	——	——	五通一平	50	1105	/	/	/
182	442000G6005001	东凤镇	广东汉诺威电器有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	14998.70	2.22	——	——	五通一平	50	1145	/	/	/
183	442000G6005101	东凤镇	中山市东凤镇同安村	国有工业用地	出让土地使用权	6428.40	2.45	——	——	五通一平	50	1140	/	/	/
184	442000G6007701	东凤镇	中山市东凤镇伯公村 12 队	国有工业用地	出让土地使用权	4062.70	2.10	——	——	五通一平	50	1169	/	/	/
185	442000S5001101	阜沙镇	大信新都汇（阜沙店）	商服用地	出让土地使用权	11411.70	5.96	——	——	六通一平	40	13842	2321	6747	/
186	442000H7005301	阜沙镇	赢天阁	商住混合用地	出让土地使用权	10000.30	2.49	15.09%	84.91%	六通一平	商服 40、住宅 70	7636	3071	4099	3071
187	442000H7005401	阜沙镇	富逸上苑	商住混合用地	出让土地使用权	44917.50	2.88	12.78%	87.22%	六通一平	商服 40、住宅 70	9705	3372	5009	3236
188	442000G6005201	阜沙镇	中山市丽莎涂料有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	33333.30	0.61	——	——	五通一平	50	723	/	/	/
189	442000G6005301	阜沙镇	科博科技产业园	国有工业用地	出让土地使用权	47921.50	1.89	——	——	五通一平	50	739	/	/	/

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价(元/m ²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
190	442000G6005401	阜沙镇	榄菊集团中山榄菊日化实业公司	国有工业用地	出让土地使用权	102385.60	0.30	——	——	五通一平	50	755	/	/	/
191	442000G6008101	阜沙镇	中山市阜沙镇阜港西路	国有工业用地	出让土地使用权	6666.60	0.60	——	——	五通一平	50	730	/	/	/
192	442000S5001201	南头镇	海雅缤纷城	商服用地	出让土地使用权	162322.60	3.60	——	——	六通一平	40	11354	3155	6892	/
193	442000Z7000201	南头镇	中山市南头镇南城村住宅楼	住宅用地	出让土地使用权	1567.70	3.00	——	——	六通一平	70	9243	3082	/	3082
194	442000H7005501	南头镇	翡丽花园	商住混合用地	出让土地使用权	113922.70	3.13	4.19%	95.81%	六通一平	商服 40、住宅 70	11005	3512	7207	3429
195	442000H7005601	南头镇	中山市伟骏达房地产开发有限公司	商住混合用地	出让土地使用权	5595.50	0.99	0.00%	100.00%	六通一平	商服 40、住宅 70	5460	5490	0	5490
196	442000H7008901	南头镇	骏灏庭	商住混合用地	出让土地使用权	17706.70	2.94	15.54%	84.46%	六通一平	商服 40、住宅 70	9678	3289	6629	2969
197	442000H7009001	南头镇	尚景苑	商住混合用地	出让土地使用权	36042.60	3.02	13.34%	86.66%	六通一平	商服 40、住宅 70	10666	3538	6810	3318
198	442000G6005501	南头镇	中山市南头镇民安村	国有工业用地	出让土地使用权	5281.60	2.14	——	——	五通一平	50	1123	/	/	/
199	442000G6005601	南头镇	中山集华模具有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	25870.70	0.94	——	——	五通一平	50	1073	/	/	/
200	442000G6005701	南头镇	中山市万雄卫厨制品有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	19577.30	0.65	——	——	五通一平	50	1104	/	/	/

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
201	442000G6005801	南头镇	中山市南头镇民安村	国有工业用地	出让土地使用权	12569.10	2.70	——	——	五通一平	50	1150	/	/	/
202	442000G6009301	南头镇	中山市南头镇濠心村厂房一	国有工业用地	出让土地使用权	6763.20	1.75	——	——	五通一平	50	1086	/	/	/
203	442000H7005701	板芙镇	银华花园	商住混合用地	出让土地使用权	66974.90	2.86	5.82%	94.18%	六通一平	商服 40、 住宅 70	8414	2938	4309	2854
204	442000H7005801	板芙镇	祥畔华庭	商住混合用地	出让土地使用权	10456.80	2.99	8.31%	91.69%	六通一平	商服 40、 住宅 70	8889	2975	4430	2880
205	442000H7006701	板芙镇	耀华花园	商住混合用地	出让土地使用权	34570.10	2.50	7.60%	92.40%	六通一平	商服 40、 住宅 70	7074	2831	4247	2824
206	442000G6005901	板芙镇	中山市腾格电子有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	10598.20	1.06	——	——	五通一平	50	732	/	/	/
207	442000G6006001	板芙镇	中山市领航光电科技有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	39063.70	1.03	——	——	五通一平	50	760	/	/	/
208	442000G6006101	板芙镇	铭板精密科技(中山)有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	40133.80	0.76	——	——	三通一平	50	718	/	/	/
209	442000G6007401	板芙镇	中山市宇派电线有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	5432.60	2.19	——	——	五通一平	50	744	/	/	/
210	442000G6010301	板芙镇	中山市板芙镇俊业五金制品厂	集体工业用地	出让土地使用权	20000.00	0.34	——	——	五通一平	50	638	/	/	/
211	442000H7005901	神湾镇	南湾豪庭	商住混合用地	出让土地使用权	39551.30	2.60	8.80%	91.20%	六通一平	商服 40、 住宅 70	7471	2869	2993	2857

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价(元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
212	442000H7010101	神湾镇	德雅湾家园	商住混合用地	出让土地使用权	33658.80	3.01	8.58%	91.42%	六通一平	商服 40、 住宅 70	7797	2592	2702	2601
213	442000H7010201	神湾镇	金港湾花园	商住混合用地	出让土地使用权	33333.00	2.93	11.75%	88.25%	六通一平	商服 40、 住宅 70	7424	2533	2650	2538
214	442000G6006201	神湾镇	中山威高物流	国有工业用地	出让土地使用权	53519.70	0.28	——	——	五通一平	50	698	/	/	/
215	442000G6006301	神湾镇	松原皮革制品有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	33522.81	0.44	——	——	五通一平	50	704	/	/	/
216	442000G6006401	神湾镇	金鸿纸品有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	16666.60	1.10	——	——	五通一平	50	747	/	/	/
217	442000G6006501	神湾镇	四菱砖厂	国有工业用地	出让土地使用权	15329.10	0.71	——	——	五通一平	50	677	/	/	/
218	442000G6006601	神湾镇	中山市神湾镇定溪村	国有工业用地	出让土地使用权	23333.20	0.48	——	——	五通一平	50	738	/	/	/
219	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	出让土地使用权	12000.00	0.42	——	——	五通一平	50	725	/	/	/
220	442000Z7000301	三乡镇	中山市三乡镇南龙村“鲤鱼咀”住宅	住宅用地	出让土地使用权	21925.30	2.50	——	——	六通一平	70	7651	3061	/	3061
221	442000H7006001	三乡镇	碧桂园天悦府	商住混合用地	出让土地使用权	54633.60	2.50	0.79%	99.21%	六通一平	商服 40、 住宅 70	10449	4180	5601	4171

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
222	442000H7006101	三乡镇	金牛座	商住混合用地	出让土地使用权	7052.20	2.00	14.81%	85.19%	六通一平	商服 40、 住宅 70	9551	4779	6338	4513
223	442000H7009401	三乡镇	爱琴半岛	商住混合用地	出让土地使用权	30185.00	1.49	2.05%	97.95%	六通一平	商服 40、 住宅 70	5558	3733	5192	3703
224	442000H7009601	三乡镇	碧乡爵悦府一期	商住混合用地	出让土地使用权	24536.80	2.50	2.13%	97.87%	六通一平	商服 40、 住宅 70	9979	3994	4778	4000
225	442000H7009701	三乡镇	德瑞花园	商住混合用地	出让土地使用权	36313.20	3.06	9.37%	90.63%	六通一平	商服 40、 住宅 70	11357	3707	4120	3712
226	442000H7009801	三乡镇	幸福时代家园	商住混合用地	出让土地使用权	21019.60	2.20	5.60%	94.40%	六通一平	商服 40、 住宅 70	8513	3868	4718	3884
227	442000G6006701	三乡镇	中山市雄兵橡胶有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	41851.40	1.72	——	——	五通一平	50	954	/	/	/
228	442000G6006801	三乡镇	中山市悦和实业发展有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	14787.70	3.48	——	——	五通一平	50	936	/	/	/
229	442000G6006901	三乡镇	中山市三乡镇平南村“火炭龙”	国有工业用地	出让土地使用权	5550.90	2.42	——	——	五通一平	50	943	/	/	/
230	442000G6007001	三乡镇	中山大曜家具有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	39769.30	0.48	——	——	五通一平	50	834	/	/	/
231	442000G6009501	三乡镇	中山市三乡镇东力金属制品厂	国有工业用地	出让土地使用权	3320.20	1.38	——	——	五通一平	50	938	/	/	/
232	442000G6009601	三乡镇	中山市冠星实业投资有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	8715.60	3.54	——	——	五通一平	50	961	/	/	/

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
233	442000G6009701	三乡镇	中山宜安制衣厂有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	11939.40	0.94	——	——	五通一平	50	960	/	/	/
234	442000G6011201	三乡镇	中山瑞泰铝业有限公司	集体工业用地	出让土地使用权	20762.80	0.17	——	——	五通一平	50	794	/	/	/
235	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	出让土地使用权	4112.50	2.50	——	——	五通一平	50	766	/	/	/
236	442000S5001301	坦洲镇	皇爵假日广场	商服用地	出让土地使用权	38292.40	3.82	——	——	六通一平	40	13908	3642	9955	/
237	442000H7006201	坦洲镇	雅居乐约克郡	商住混合用地	出让土地使用权	124345.00	2.95	5.54%	94.46%	六通一平	商服 40、 住宅 70	12009	4069	3917	4135
238	442000H7006301	坦洲镇	恒大名都	商住混合用地	出让土地使用权	63322.90	2.90	3.51%	96.49%	六通一平	商服 40、 住宅 70	15171	5239	9440	5086
239	442000H7006401	坦洲镇	港澳城邦花园二期	商住混合用地	出让土地使用权	143850.30	2.80	15.00%	85.00%	五通一平	商服 40、 住宅 70	11902	4251	6173	4184
240	442000H7006501	坦洲镇	汇乔金色名都三期	商住混合用地	出让土地使用权	31545.70	2.48	5.33%	94.67%	六通一平	商服 40、 住宅 70	15681	6335	6584	6414
241	442000H7006601	坦洲镇	金帝嘉悦轩	商住混合用地	出让土地使用权	8511.80	2.88	11.92%	88.08%	六通一平	商服 40、 住宅 70	14280	4954	9112	4702
242	442000H7010701	坦洲镇	碧涛花园第八期 1 至 4 号住宅楼	商住混合用地	出让土地使用权	7599.50	2.98	0.00%	100.00%	六通一平	商服 40、 住宅 70	13827	4633	0	4633
243	442000H7010801	坦洲镇	香槟花园	商住混合用地	出让土地使用权	22376.10	2.00	5.74%	94.26%	六通一平	商服 40、 住宅 70	8004	4007	0	4007

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	商服比例	住宅比例	土地开发程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/m²)			
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格	
														首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价
244	442000G6007101	坦洲镇	中山市坦洲镇七村村	国有工业用地	出让土地使用权	12670.90	0.71	——	——	五通一平	50	935	/	/	/
245	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	出让土地使用权	15306.80	3.50	——	——	五通一平	50	994	/	/	/
246	442000G6007301	坦洲镇	中山市坦洲镇新前进村琪环	国有工业用地	出让土地使用权	3485.80	2.44	——	——	五通一平	50	900	/	/	/
247	442000L8000501	坦洲镇	中山市坦洲镇坦神南路 120 号(安阜变电站)	公共服务用地(类型二)	出让土地使用权	3643.70	0.22	——	——	五通一平	50	870	/	/	/

四、修正体系

（一）标定地价系数修正法

利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

1. 基本公式

以标定地价系数修正法评估土地价格公式如下：

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

P —— 待估宗地价格；

P_s —— 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 —— 待估宗地剩余使用年期修正指数。

2. 应用程序

标定地价系数修正法的应用程序如下：

- （1）收集标准宗地及标定地价相关资料；
- （2）选择 3 个（含 3 个）以上可比标定地价；
- （3）进行相关地价影响因素修正；
- （4）测算待估宗地价格。

3. 适用要求

运用标定地价系数修正法进行评估，所采用的标准宗地与待估宗地应位于相同或类似区域，且具有可比性；标定地价应具有现势性，待估宗地

的估价期日距标定地价的期日一般不超过 1 年。

（二）选择可比标定地价

1. 可比标准宗地选取原则

在选取可比标准宗地时，应按照以下原则进行选取：

（1）可比标准宗地与待估宗地处于同一基准地价级别内；

（2）可比标准宗地与待估宗地区域因素相近；

（3）可比标准宗地与待估宗地个别因素相近；

（4）若上述条件均满足，则按照就近原则，并优先选择与待估宗地处于同一镇街内的标准宗地。

2. 可比修正

对于选定的 3 个（含 3 个）以上的可比标准宗地的标定地价，在应用标定地价系数修正法基本公式进行测算之前，应对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础。与待估宗地在同一标定区域内的可比标准宗地无需进行区域因素修正。

（1）可比修正公式

可比修正公式如下：

$$P_E = (P_S + K_D) \times K_R$$

式中：

P_E —— 可比标定地价；

P_S —— 标定地价；

K_D —— 待估宗地土地开发程度修正值减标准宗地土地开发程度修正值；

K_R —— 待估宗地区域因素修正指数除以标准宗地区域因素修正指数。

（2）土地开发程度修正（ K_D ）

土地开发程度修正指数（ K_D ）计算公式为：

$$K_D = K_{DP} - K_{DE}$$

式中：

K_D — 土地开发程度修正指数；

K_{DP} — 待估宗地土地开发程度修正值；

K_{DE} — 标准宗地土地开发程度修正值。

表 4-2-1 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

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

（3）区域因素修正（ K_R ）

当选定的可比标准宗地与待估宗地不在同一标定区域范围内时，需要进行区域因素修正。

影响宗地地价的区域因素较多，经过筛选并征询行业专家的有关意见，选取对各用途宗地地价影响幅度较大的区域因素进行修正，包括商服繁华程度、产业聚集效益、交通条件、基本设施状况、环境条件、人口状况、区域规划。

同一区域因素对不同级别土地价格的影响程度有所差异，故进行区域因素修正时，需先确定待估宗地的土地级别，以其土地级别对应的修正指数进行修正。商服、住宅、国有工业、集体工业用途土地级别以公布在用的基准地价所在级别进行确定，公共服务（类型二）由于标准宗地数量较少，为增强适用性，不区分级别。当宗地红线范围跨越多个级别时，以面积占比较大的级别确定。

区域因素修正指数（ K_R ）计算公式：

$$K_R = K_{RP} / K_{RE}$$

$$K_{RP}(K_{RE}) = 1 + \sum_{i=1}^n K_i$$

式中：

K_R — 区域因素修正指数；

K_{RP} — 待估宗地区域因素修正指数；

K_{RE} — 标准宗地区域因素修正指数；

$\sum_{i=1}^n K_i$ — 各项区域因素修正指数之和。

1) 商服用地区域因素修正

表 4-2-2 一级商服用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在区域商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，仅有独立、小型、零星的商业体，人流少
修正指数	0.0525	0.0263	0.0000	-0.0249	-0.0499
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多，对外交通便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多，对外交通较便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般，对外交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少，对外交通较不便利	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远，无公交配套，对外交通不便利
修正指数	0.0376	0.0188	0.0000	-0.0179	-0.0358
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低，排水状况差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0330	0.0165	0.0000	-0.0157	-0.0313
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响	距离公园等绿地有一定距离，绿化、空气质量、水质等情况一般，有一定噪音	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	响	轻微	影响	较严重	
修正指数	0.0232	0.0116	0.0000	-0.0110	-0.0220
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0222	0.0111	0.0000	-0.0106	-0.0211
区域规划	规划为重点发展的商业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为商业区，有为商业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对商业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划商业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0206	0.0103	0.0000	-0.0098	-0.0196

表 4-2-3 二级商服用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在区域商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，仅有独立、小型、零星的商业体，人流少
修正指数	0.0672	0.0336	0.0000	-0.0247	-0.0495
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多，对外交通便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多，对外交通较便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般，对外交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少，对外交通较不便利	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远，无公交配套，对外交通不便利
修正指数	0.0483	0.0241	0.0000	-0.0178	-0.0356
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低，排水状况差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套不完备

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
修正指数	0.0422	0.0211	0.0000	-0.0155	-0.0311
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等良好，噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离，绿化、空气质量、水质等一般，有一定噪音影响	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等差，噪音影响严重
修正指数	0.0297	0.0148	0.0000	-0.0110	-0.0219
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0285	0.0143	0.0000	-0.0105	-0.0210
区域规划	规划为重点发展的商业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为商业区，有为商业区配套的道路通过	规划无特别限制	规划对商业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划商业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0265	0.0133	0.0000	-0.0098	-0.0195

表 4-2-4 三级商服用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在区域商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，仅有独立、小型、零星的商业体，人流少
修正指数	0.0560	0.0280	0.0000	-0.0272	-0.0545
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多，对外交通便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多，对外交通较便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般，对外交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少，对外交通较不便利	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远，无公交配套，对外交通不便利
修正指数	0.0402	0.0201	0.0000	-0.0195	-0.0391

因素\优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低，排水状况差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0352	0.0176	0.0000	-0.0171	-0.0342
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等良好，噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离，绿化、空气质量、水质等一般，有一定噪音影响	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等差，噪音影响严重
修正指数	0.0247	0.0124	0.0000	-0.0121	-0.0241
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0237	0.0118	0.0000	-0.0116	-0.0231
区域规划	规划为重点发展的商业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为商业区，有为商业区配套的道路通过	规划无特别限制	规划对商业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划商业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0107	-0.0214

表 4-2-5 四级商服用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在区域商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，仅有独立、小型、零星的商业体，人流少
修正指数	0.0507	0.0254	0.0000	-0.0294	-0.0587
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、城际轻

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多，对外交通便利	城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多，对外交通较便利	际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般，对外交通便利度一般	城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少，对外交通较不便利	轨站等对外交通设施远，无公交配套，对外交通不便利
修正指数	0.0364	0.0182	0.0000	-0.0210	-0.0421
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低，排水状况差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0318	0.0159	0.0000	-0.0184	-0.0369
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离，绿化、空气质量、水质等情况一般，有一定噪音影响	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0224	0.0112	0.0000	-0.0130	-0.0260
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0215	0.0107	0.0000	-0.0125	-0.0249
区域规划	规划为重点发展的商业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为商业区，有为商业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对商业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划商业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0116	-0.0231

表 4-2-6 五级商服用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店	距商服中心较近，离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店	距商服中心有一定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一	距商服中心较远，所在区域商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，仅有独立、小型、零星的商业体，人流少

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
	区范围内，人 流畅旺	区较近，人流 较畅旺	般、人流量一般		
修正指数	0.0802	0.0401	0.0000	-0.0285	-0.0571
交通条件	道路通达度 高，距长途汽 车站、火车站、 城际轻轨站等 对外交通设施 近、公交线路 多，对外交通 便利	道路通达度较 高，距长途汽 车站、火车站、 城际轻轨站等 对外交通设施 较近、公交线 路较多，对外 交通较便利	道路通达度较 高，距长途汽 车站、火车站、 城际轻轨站等 对外交通设施 较近、公交配 套一般，对外 交通便利度一 般	道路通达度较 低，距长途汽 车站、火车站、 城际轻轨站等 对外交通设施 较远、公交线 路较少，对外 交通较不便利	道路通达度低， 距长途汽车站、 火车站、城际轻 轨站等对外交 通设施远，无公 交配套，对外交 通不便利
修正指数	0.0575	0.0287	0.0000	-0.0205	-0.0410
基本设施状 况	市政供水，供 电保证率高， 排水状况好， 周围学校、银 行、邮电局 （所）、医院 等生活设施配 套完备	市政供水，供 电保证率较 高，排水状况 较好，周围学 校、银行、邮 电局（所）、 医院等生活设 施配套较完备	市政供水，供 电保证率一般， 排水状况一般， 周围学校、银 行、邮电局（所）、 医院等生活设 施配套一般	市政供水、供 电保证率较 低，排水状况 较差，周围学 校、银行、邮 电局（所）、 医院等生活设 施配套较不完 备	市政供水、供 电保证率低， 排水状况差， 周围学校、银 行、邮电局 （所）、医院 等生活设施配 套不完备
修正指数	0.0503	0.0252	0.0000	-0.0180	-0.0359
环境条件	距离公园等绿 地近，绿化、 空气质量、水 质量等情况良 好，无噪音影 响	距离公园等绿 地较近，绿化、 空气质量、水 质量等情况较 好，噪音影响 轻微	距离公园等绿 地有一定距离， 绿化、空气质 量、水质等情 况一般，有一 定噪音影响	距离公园等绿 地较远，绿化、 空气质量、水 质量等情况较 差，噪音影响 较严重	距离公园等绿 地远，绿化、 空气质量、水 质量等情况差， 噪音影响严重
修正指数	0.0354	0.0177	0.0000	-0.0126	-0.0252
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0340	0.0170	0.0000	-0.0121	-0.0242
区域规划	规划为重点发 展的商业区， 规划中有交通 主干道通过， 与规划中的港 口、码头、火 车站等距离较 近	规划为商业 区，有为商业 区配套的交通 道路通过	规划无特别限制	规划对商业的 布局有一定限 制，且无交通 型道路通过	规划商业布局 受到较大限制， 交通不便问题 近期难以得到 完善
修正指数	0.0315	0.0158	0.0000	-0.0113	-0.0225

表 4-2-7 六级商服用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在区域商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，仅有独立、小型、零星的商业体，人流少
修正指数	0.0534	0.0267	0.0000	-0.0217	-0.0435
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多，对外交通便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多，对外交通较便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般，对外交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少，对外交通较不便利	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远，无公交配套，对外交通不便利
修正指数	0.0384	0.0192	0.0000	-0.0156	-0.0312
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低，排水状况差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0336	0.0168	0.0000	-0.0137	-0.0273
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离，绿化、空气质量、水质等情况一般，有一定噪音影响	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0236	0.0118	0.0000	-0.0096	-0.0192
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0226	0.0113	0.0000	-0.0092	-0.0184
区域规划	规划为重点发展的商业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火	规划为商业区，有为商业区配套的道路通过	规划无特别限制	规划对商业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划商业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
	车站等距离较近				
修正指数	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0086	-0.0171

2) 住宅用地区域因素修正

表 4-2-8 一级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低，排水状况差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0587	0.0294	0.0000	-0.0219	-0.0438
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多，对外交通便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多，对外交通较便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般，对外交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少，对外交通较不便利	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远，无公交配套，对外交通不便利
修正指数	0.0545	0.0272	0.0000	-0.0204	-0.0407
商服繁华程度	距商服中心较近，在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在区域商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，仅有独立、小型、零星的商业体，人流少
修正指数	0.0478	0.0239	0.0000	-0.0178	-0.0357
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等良好，噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离，绿化、空气质量、水质等一般，有一定噪音影响	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0423	0.0211	0.0000	-0.0158	-0.0315
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正指数	0.0290	0.0145	0.0000	-0.0108	-0.0216
区域规划	规划为重点发展的住宅区，规划中有交通主干道通过，与规划中的公园绿地、水系等公共设施距离较近	规划为住宅区，有为住宅区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对住宅的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划住宅布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0347	0.0174	0.0000	-0.0129	-0.0259

表 4-2-9 二级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低，排水状况差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0523	0.0261	0.0000	-0.0224	-0.0448
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多，对外交通便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多，对外交通较便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般，对外交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少，对外交通较不便利	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远，无公交配套，对外交通不便利
修正指数	0.0486	0.0243	0.0000	-0.0208	-0.0416
商服繁华程度	距商服中心较近，在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在区域商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，仅有独立、小型、零星的商业体，人流少
修正指数	0.0426	0.0213	0.0000	-0.0183	-0.0365

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离，绿化、空气质量、水质等情况一般，有一定噪音影响	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0376	0.0188	0.0000	-0.0161	-0.0323
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0258	0.0129	0.0000	-0.0111	-0.0221
区域规划	规划为重点发展的住宅区，规划中有交通主干道通过，与规划中的公园绿地、水系等公共设施距离较近	规划为住宅区，有为住宅区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对住宅的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划住宅布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0309	0.0155	0.0000	-0.0132	-0.0265

表 4-2-10 三级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低，排水状况差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0354	0.0177	0.0000	-0.0220	-0.0440
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多，对外交通便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多，对外交通较便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般，对外交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少，对外交通较不便利	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远，无公交配套，对外交通不便利
修正指数	0.0329	0.0164	0.0000	-0.0204	-0.0408
商服繁华	距商服中心	距商服中心较	距商服中心有一	距商服中心较	距商服中心远，

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
程度	近，在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内，人流畅旺	近，离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近，人流较畅旺	定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	远，所在区域商业气氛平淡，人流较少	仅有独立、小型、零星的商业体，人流少
修正指数	0.0288	0.0144	0.0000	-0.0179	-0.0358
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离，绿化、空气质量、水质等情况一般，有一定噪音影响	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0255	0.0128	0.0000	-0.0158	-0.0316
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0109	-0.0217
区域规划	规划为重点发展的住宅区，规划中有交通主干道通过，与规划中的公园绿地、水系等公共设施距离较近	规划为住宅区，有为住宅区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对住宅的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划住宅布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0130	-0.0260

表 4-2-11 四级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低，排水状况差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0376	0.0188	0.0000	-0.0189	-0.0378
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	对外交通设施近、公交线路多，对外交通便利	对外交通设施较近、公交线路较多，对外交通较便利	交通设施较近、公交配套一般，对外交通便利度一般	对外交通设施较远、公交线路较少，对外交通较不便利	通设施远，无公交配套，对外交通不便利
修正指数	0.0350	0.0175	0.0000	-0.0175	-0.0351
商服繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在区域商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，仅有独立、小型、零星的商业体，人流少
修正指数	0.0307	0.0154	0.0000	-0.0154	-0.0308
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离，绿化、空气质量、水质等情况一般，有一定噪音影响	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0271	0.0135	0.0000	-0.0136	-0.0272
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
区域规划	规划为重点发展的住宅区，规划中有交通主干道通过，与规划中的公园绿地、水系等公共设施距离较近	规划为住宅区，有为住宅区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对住宅的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划住宅布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0223	0.0112	0.0000	-0.0112	-0.0223

表 4-2-12 五级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较不完	市政供水、供电保证率低，排水状况差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套不完备

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
				备	
修正指数	0.0486	0.0243	0.0000	-0.0199	-0.0398
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多，对外交通便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多，对外交通较便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般，对外交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少，对外交通较不便利	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远，无公交配套，对外交通不便利
修正指数	0.0452	0.0226	0.0000	-0.0184	-0.0369
商服繁华程度	距商服中心较近，在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在区域商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，仅有独立、小型、零星的商业体，人流少
修正指数	0.0397	0.0199	0.0000	-0.0162	-0.0324
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离，绿化、空气质量、水质等情况一般，有一定噪音影响	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0350	0.0175	0.0000	-0.0143	-0.0286
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0240	0.0120	0.0000	-0.0098	-0.0196
区域规划	规划为重点发展的住宅区，规划中有交通主干道通过，与规划中的公园绿地、水系等公共设施距离较近	规划为住宅区，有为住宅区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对住宅的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划住宅布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0288	0.0144	0.0000	-0.0118	-0.0235

表 4-2-13 六级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，	市政供水，供电保证率较	市政供水，供电保证率一般，排	市政供水、供电保证率较	市政供水、供电保证率低，排水

3) 国有工业用地区域因素修正

表 4-2-14 一级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高, 对外交通便利	区域内道路通达度较高, 对外交通较便利	区域内道路通达度一般, 对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低, 对外交通较不便利	区域内道路通达度低, 对外交通不便利
修正指数	0.0616	0.0309	0.0000	-0.0243	-0.0486
基本设施状况	市政供水、供电保证率高, 排水状况好	市政供水、供电保证率较高, 排水状况较好	市政供水、供电保证率一般, 排水状况一般	市政供水、供电保证率较低, 排水状况较差	市政供水、供电保证率低, 排水状况差
修正指数	0.0533	0.0266	0.0000	-0.0210	-0.0420
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0494	0.0247	0.0000	-0.0194	-0.0388
环境条件	绿化、空气质量、水质等状况良好, 无噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较好, 噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等状况一般, 有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较差, 噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等状况差, 噪音影响严重
修正指数	0.0281	0.0140	0.0000	-0.0111	-0.0221
区域规划	规划为重点发展的工业区, 规划中有交通主干道通过, 与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区, 有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制, 且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制, 交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0320	0.0160	0.0000	-0.0126	-0.0252

表 4-2-15 二级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高, 对外交通便利	区域内道路通达度较高, 对外交通较便利	区域内道路通达度一般, 对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低, 对外交通较不便利	区域内道路通达度低, 对外交通不便利
修正指数	0.0483	0.0241	0.0000	-0.0244	-0.0487
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,	市政供水、供电保证率较	市政供水、供电保证率一般, 排	市政供水、供电保证率较	市政供水、供电保证率低, 排水

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	排水状况好	高，排水状况较好	水状况一般	低，排水状况较差	状况差
修正指数	0.0417	0.0209	0.0000	-0.0210	-0.0421
产业聚集效益	产业聚集度高、开发区配套程度好	产业聚集度较高、开发区配套程度较好	产业聚集度一般、开发区配套程度一般	产业聚集度较低、开发区配套程度较差	产业聚集度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0386	0.0193	0.0000	-0.0195	-0.0390
环境条件	绿化、空气质量、水质等状况良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等状况一般，有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等状况差，噪音影响严重
修正指数	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0111	-0.0221
区域规划	规划为重点发展的工业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区，有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0250	0.0125	0.0000	-0.0126	-0.0252

表 4-2-16 三级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高，对外交通便利	区域内道路通达度较高，对外交通较便利	区域内道路通达度一般，对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低，对外交通较不便利	区域内道路通达度低，对外交通不便利
修正指数	0.0420	0.0210	0.0000	-0.0132	-0.0265
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正指数	0.0363	0.0182	0.0000	-0.0114	-0.0228
产业聚集效益	产业聚集度高、开发区配套程度好	产业聚集度较高、开发区配套程度较好	产业聚集度一般、开发区配套程度一般	产业聚集度较低、开发区配套程度较差	产业聚集度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0336	0.0168	0.0000	-0.0106	-0.0212
环境条件	绿化、空气质量、水质等状况良好，无	绿化、空气质量、水质等状况较好，噪	绿化、空气质量、水质等状况一般，有一定噪音	绿化、空气质量、水质等状况较差，噪	绿化、空气质量、水质等状况差，噪音影响

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	噪音影响	音影响轻微	影响	音影响较严重	严重
修正指数	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0060	-0.0120
区域规划	规划为重点发展的工业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区，有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0218	0.0109	0.0000	-0.0069	-0.0137

表 4-2-17 四级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高，对外交通便利	区域内道路通达度较高，对外交通较便利	区域内道路通达度一般，对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低，对外交通较不便利	区域内道路通达度低，对外交通不便利
修正指数	0.0462	0.0231	0.0000	-0.0247	-0.0494
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正指数	0.0399	0.0199	0.0000	-0.0214	-0.0428
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0370	0.0185	0.0000	-0.0198	-0.0396
环境条件	绿化、空气质量、水质等状况良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等状况一般，有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等状况差，噪音影响严重
修正指数	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0113	-0.0225
区域规划	规划为重点发展的工业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区，有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	近				
修正指数	0.0239	0.0120	0.0000	-0.0128	-0.0257

表 4-2-18 五级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高，对外交通便利	区域内道路通达度较高，对外交通较便利	区域内道路通达度一般，对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低，对外交通较不便利	区域内道路通达度低，对外交通不便利
修正指数	0.0662	0.0331	0.0000	-0.0172	-0.0344
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正指数	0.0572	0.0286	0.0000	-0.0148	-0.0297
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0530	0.0265	0.0000	-0.0138	-0.0275
环境条件	绿化、空气质量、水质等状况良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等状况一般，有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等状况差，噪音影响严重
修正指数	0.0302	0.0151	0.0000	-0.0078	-0.0156
区域规划	规划为重点发展的工业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区，有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0343	0.0172	0.0000	-0.0089	-0.0178

表 4-2-19 六级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高，对外交通便利	区域内道路通达度较高，对外交通较便利	区域内道路通达度一般，对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低，对外交通较不便利	区域内道路通达度低，对外交通不便利

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正指数	0.0416	0.0208	0.0000	-0.0171	-0.0342
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正指数	0.0359	0.0179	0.0000	-0.0147	-0.0295
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0333	0.0166	0.0000	-0.0137	-0.0274
环境条件	绿化、空气质量、水质等状况良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等状况一般，有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等状况差，噪音影响严重
修正指数	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0078	-0.0156
区域规划	规划为重点发展的工业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区，有为工业区配套的道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0215	0.0108	0.0000	-0.0089	-0.0177

4) 集体工业用地区域因素修正

表 4-2-20 一级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高，对外交通便利	区域内道路通达度较高，对外交通较便利	区域内道路通达度一般，对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低，对外交通较不便利	区域内道路通达度低，对外交通不便利
修正指数	0.0612	0.0306	0.0000	-0.0294	-0.0588
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正指数	0.0558	0.0279	0.0000	-0.0268	-0.0536
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套	产业集聚度较高、开发区配	产业集聚度一般、开发区配套	产业集聚度较低、开发区配	产业集聚度低、开发区配套程

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
	套程度好	套程度较好	程度一般	套程度较差	度差
修正指数	0.0547	0.0273	0.0000	-0.0262	-0.0524
环境条件	绿化、空气质量、水质等 情况良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等 情况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等 情况一般，有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等 情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等 情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0278	0.0139	0.0000	-0.0133	-0.0266
区域规划	规划为重点发展的工业区， 规划中有交通主干道通过， 与规划中的港口、码头、火车站等 距离较近	规划为工业区，有为工业区 配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制， 且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制， 交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0323	0.0162	0.0000	-0.0155	-0.0310

表 4-2-21 二级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	区域内道路通达度高，对外交通便利	区域内道路通达度较高，对外交通较便利	区域内道路通达度一般，对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低，对外交通较不便利	区域内道路通达度低，对外交通不便利
修正指数	0.0656	0.0328	0.0000	-0.0271	-0.0542
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正指数	0.0598	0.0299	0.0000	-0.0247	-0.0494
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0585	0.0293	0.0000	-0.0242	-0.0484
环境条件	绿化、空气质量、水质等 情况良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等 情况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等 情况一般，有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等 情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等 情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0298	0.0149	0.0000	-0.0124	-0.0247
区域规划	规划为重点发展的工业区， 规划中有交通	规划为工业区，有为工业区 配套的交通	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制， 且无交通	规划工业布局受到较大限制， 交通不便问题

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	主干道通过， 与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	道路通过		型道路通过	近期难以得到完善
修正指数	0.0346	0.0173	0.0000	-0.0143	-0.0286

表 4-2-22 三级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高，对外交通便利	区域内道路通达度较高，对外交通较便利	区域内道路通达度一般，对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低，对外交通较不便利	区域内道路通达度低，对外交通不便利
修正指数	0.0690	0.0345	0.0000	-0.0287	-0.0573
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正指数	0.0628	0.0314	0.0000	-0.0261	-0.0522
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0615	0.0307	0.0000	-0.0256	-0.0512
环境条件	绿化、空气质量、水质等 情况良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等 情况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等 情况一般，有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等 情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等 情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0314	0.0157	0.0000	-0.0130	-0.0260
区域规划	规划为重点发展的工业区， 规划中有交通主干道通过， 与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业 区，有为工业 区配套的交通 道路通过	规划无特别限制	规划对工业的 布局有一定限制，且无交通 型道路通过	规划工业布局 受到较大限制， 交通不便问题 近期难以得到 完善
修正指数	0.0363	0.0182	0.0000	-0.0151	-0.0302

表 4-2-23 四级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高，对外交通便利	区域内道路通达度较高，对外交通较便利	区域内道路通达度一般，对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低，对外交通较不便利	区域内道路通达度低，对外交通不便利
修正指数	0.0774	0.0387	0.0000	-0.0333	-0.0667
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正指数	0.0705	0.0353	0.0000	-0.0304	-0.0608
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0691	0.0345	0.0000	-0.0298	-0.0595
环境条件	绿化、空气质量、水质等状况良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等状况一般，有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等状况差，噪音影响严重
修正指数	0.0351	0.0176	0.0000	-0.0151	-0.0303
区域规划	规划为重点发展的工业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区，有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0408	0.0204	0.0000	-0.0176	-0.0351

表 4-2-24 五级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高，对外交通便利	区域内道路通达度较高，对外交通较便利	区域内道路通达度一般，对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低，对外交通较不便利	区域内道路通达度低，对外交通不便利
修正指数	0.0690	0.0345	0.0000	-0.0281	-0.0563
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正指数	0.0629	0.0315	0.0000	-0.0257	-0.0514
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0616	0.0308	0.0000	-0.0252	-0.0503
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般，有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0314	0.0157	0.0000	-0.0128	-0.0256
区域规划	规划为重点发展的工业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区，有为工业区配套的道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0364	0.0182	0.0000	-0.0149	-0.0297

表 4-2-25 六级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高，对外交通便利	区域内道路通达度较高，对外交通较便利	区域内道路通达度一般，对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低，对外交通较不便利	区域内道路通达度低，对外交通不便利
修正指数	0.0781	0.0391	0.0000	-0.0276	-0.0551
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正指数	0.0712	0.0356	0.0000	-0.0251	-0.0503
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0697	0.0349	0.0000	-0.0246	-0.0492
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般，有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0355	0.0177	0.0000	-0.0125	-0.0250

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	规划为重点发展的工业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区，有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0412	0.0206	0.0000	-0.0146	-0.0291

5) 公共服务用地（类型二）区域因素修正

表 4-2-26 公共服务用地（类型二）区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水，供电保证率高，排水状况好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套完备	市政供水，供电保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供电保证率一般，排水状况一般，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低，排水状况差，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.1308	0.0654	0.0000	-0.0620	-0.1239
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多，对外交通便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多，对外交通较便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般，对外交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少，对外交通较不便利	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远，无公交配套，对外交通不便利
修正指数	0.1304	0.0652	0.0000	-0.0618	-0.1235
环境条件	距离公园等绿地近，绿化、空气质量、水质等情况良好，无噪音影响	距离公园等绿地较近，绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离，绿化、空气质量、水质等情况一般，有一定噪音影响	距离公园等绿地较远，绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	距离公园等绿地远，绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0790	0.0395	0.0000	-0.0374	-0.0748
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0893	0.0447	0.0000	-0.0423	-0.0846

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
区域规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正指数	0.0885	0.0443	0.0000	-0.0419	-0.0838

（三）交易情况修正（A）

交易情况修正是考虑交易行为中的一些特殊因素所造成的价格偏差，将待估宗地在正常市场价格下的价格修正为实际交易情况下的价格。

交易行为中的特殊因素主要包括下列 9 种；

- 1) 有利害关系人之间的交易；
- 2) 急于出售或者购买情况下的交易；
- 3) 受债权债务关系影响的交易；
- 4) 交易双方或者一方获取的市场信息不完全情况下的交易；
- 5) 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易；
- 6) 相邻地块合并交易；
- 7) 特殊方式交易；
- 8) 交易税费非正常负担的交易；
- 9) 其他非正常交易。

标定地价是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。正常交易情况的交易情况修正指数定为 1。若待估宗地存在《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）中明确的主要特殊交易情况，修正指数由估价机构专业估价师根据交易情况确定。

（四）估价期日修正（B）

估价期日修正指数 B 的计算公式为：

估价期日修正指数 B=待估宗地估价期日修正指数/标准宗地估价期日修正指数

$$B = Q/Q_0$$

式中：

- B — 估价期日修正指数；
 Q — 待估宗地估价期日修正指数；
 Q_0 — 标准宗地估价期日修正指数。

中山市标定地价适用的估价期日修正指数可参考公布的中山市地价动态监测成果中的地价指数、中山市地价增长率情况进行确定。

（五）个别因素修正（C）

个别因素修正指数 C 的计算公式为：

个别因素修正指数 C = 待估宗地个别因素条件指数 / 标准宗地个别因素条件指数。

采用标定地价系数修正法评估待估宗地的价格时，需要修正的个别因素修正包括容积率修正、临路类型修正、临街条件修正和其他个别因素修正，计算公式下：

$$\text{个别因素修正指数 } C = \prod C_i$$

表 4-5-1 标定地价个别因素修正指数类型

编号	指数名称	计算公式
C_1	容积率修正指数	待估宗地容积率修正指数 / 标准宗地容积率修正指数
C_2	临路类型修正指数	待估宗地临路类型修正指数 / 标准宗地临路类型修正指数
C_3	临街条件修正指数	待估宗地临街条件修正指数 / 标准宗地临街条件修正指数
C_4	其他个别因素修正指数	待估宗地其他个别因素修正指数 / 标准宗地其他个别因素修正指数

1. 容积率修正（ C_1 ）

容积率修正应用于商服用地、住宅用地，工业用地、公共服务用地（类型二）一般不考虑容积率修正。

表 4-5-2 商服用地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	1.3191	1.2689	1.2269	1.1915	1.1610	1.1348	1.1011	1.0713	1.0543
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	1.0257	1.0000	0.9767	0.9556	0.9362	0.9185	0.9021	0.8871	0.8732
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	0.8603	0.8482	0.8369	0.8264	0.8165	0.8071	0.7985	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	0.7751	0.7682	0.7615	0.7554	0.7493	0.7437	0.7382	0.7331	0.7282
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6	7	8
修正指数	0.7234	0.7188	0.7146	0.7103	0.7064	0.6885	0.6737	0.6504	0.6330
容积率	9	10	/	/	/	/	/	/	/
修正指数	0.6194	0.6085	/	/	/	/	/	/	/

注：①商服用地容积率修正仅适用于使用楼面地价测算宗地价格时采用，使用首层商业楼面地价测算宗地价格时无需进行容积率修正；批发、零售类型的商服用地若能明确各楼层建筑面积，宜优先选择使用首层商业楼面地价并结合楼层修正指数测算宗地价格。②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正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 4-5-3 住宅用地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住宅用地容积率修正适用于使用楼面地价、住宅楼面地价测算宗地价格时采用。②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. 临路类型修正（C₂）

根据不同土地用途的利用及布局特点，临路类型修正指数分各用途进行编制。

表 4-5-4 临路类型修正指数表（商服用地）

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
修正指数	1.20~1.25	1.15~1.20	1.10~1.15	1.05~1.10
临路类型	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正指数	0.98~1.02	0.88~0.93	0.85~0.90	0.80~0.85

表 4-5-5 临路类型修正指数表（住宅用地）

临路类型	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
修正指数	1.15	1.10	1.05	1.00
临路类型	临支路、小区道路	临老街、小巷	不临路	/
修正指数	1.00	0.90	0.85	/

表 4-5-6 临路类型修正指数表（国有工业用地、集体工业用地、公共服务用地（类型二））

临路类型	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正指数	1.05	1.00	0.95	0.90

3. 临街条件修正（C₃）

运用标定地价系数修正法评估待估商服用地时，需要考虑临街条件修正，其他用途一般不考虑临街类型修正。商服用地临街类型条件修正指数如下。

表 4-5-7 临街条件修正指数表（商服用地）

临街条件	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：临街条件修正指数应根据宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

4. 其他个别因素修正（C₄）

其他个别因素包括宗地面积、宗地形状、地势、地质等。其他个别因素修正，由估价机构的专业估价师根据宗地的具体情况选择修正指数。

其他个别因素修正指数（C₄）的计算公式为：

$$\text{其他个别因素修正指数 } C_4 = \prod C_{4i}$$

表 4-5-8 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	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
距离铁路或高架路、桥	大于等于 50 米，基本不受影响	小于 50 米，受影响较小	小于 30 米，受影响一般	小于 15 米，受影响较大	10 米以内，严重受影响
修正系数	1.00	0.99	0.98	0.95	0.90

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 4-5-9 住宅用地其他个别因素修正指数表

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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
距离铁路或高架路、桥	大于等于 50 米，基本不受影响	小于 50 米，受影响较小	小于 30 米，受影响一般	小于 15 米，受影响较大	10 米以内，严重受影响
修正系数	1.00	0.99	0.98	0.95	0.90

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 4-5-10 国有工业用地其他个别因素修正指数表

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

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

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 4-5-11 集体工业用地其他个别因素修正指数表

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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

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 4-5-12 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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对	地势较平坦，坡度<5%，对	地势不太平坦，需考虑坡	地势很不平坦，需经过平

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
		建筑无影响	建筑影响较小	度的影响	整才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

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。

（六）剩余使用年期修正（D）

当待估宗地剩余土地使用年期与其用途法定最高使用年期不一致时，应进行剩余土地使用年期修正。

待估宗地剩余使用年期修正指数D计算公式：

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

式中：

- D —— 待估宗地剩余使用年期修正指数；
 ml —— 待估宗地剩余土地使用年期；
 m —— 待估宗地法定最高使用年期；
 r —— 待估宗地土地还原利率。

待估宗地土地还原利率由估价机构专业估价师参考中山市标定地价各用途土地还原利率取值并结合待估宗地实际情况确定。

表 4-6-1 分用途土地还原利率取值区间表

用地类型	土地还原利率（%）	法定最高使用年期（年）
商服用地	4.30~5.50	40
住宅用地	4.00~4.50	70
国有工业用地	2.20~3.50	50
集体工业用地	3.00~3.85	50
公共服务用地（类型二）	2.95~3.15	50

（七）楼层修正

批发、零售类型的商服用地若能明确各楼层建筑面积，宜优先选择采

用首层商业楼面地价并结合楼层修正指数测算宗地价格。

商服用地总地价=首层商业楼面地价× $\sum_{i=1}^n$ （第 n 层楼层修正指数×第 n 层商服计容建筑面积）

表 4-7-1 商服用地首层商业楼面地价楼层修正指数表

楼层	负一层	首层	第二层	第三层	第四层及以上
修正指数	0.45~0.60	1	0.50~0.65	0.35~0.50	0.25~0.35

注：①本表仅适用于批发、零售类型的商服用地，采用首层商业楼面地价测算宗地价格；其他类型的商服用地不应采用首层商业楼面地价测算宗地价格。②修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。

（八）标定地价修正体系的应用说明

1. 应用说明

标定地价修正体系包括商服、住宅、国有工业、集体工业、公共服务用地（类型二）评估宗地地价修正体系，新型产业用地、公共服务用地（类型一）由于标准宗地数量不足三宗，不满足标定地价系数修正法使用条件，故暂不提供修正体系。

在进行宗地地价计算时，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。对于商住混合用地，应分别选择商服、住宅用途修正体系测算商服、住宅部分的地价。待估宗地所在基准地价级别范围内相应用途标准宗地数量不足三个时，不应采用标定地价系数修正法测算宗地地价。

应用标定地价及其修正体系求取某一宗地的价格时，应按以下步骤进行计算，求取待估宗地的宗地价格：

第一步：收集标准宗地及标定地价相关资料；

第二步：选择3个（含3个）以上可比标定地价。选定的3个（含3个）以上标定地价，在运用标定地价系数修正法评估之前，应对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础；

第三步：进行相关地价影响因素修正；

第四步：测算待估宗地价格。计算进行相关地价影响因素修正后的3个（含3个）以上比准价格，选择简单算术平均法、加权算术平均法等数学方法确定待估宗地的价格。

2. 应用举例

（1）商住混合用地

举例：待估宗地位于中山市横栏镇横西村，证载土地用途为城镇住宅用地、零售商业用地，土地面积 12293.20 平方米，容积率为 2.5，计容建筑面积为 30733 平方米，估价期日设定为 2020 年 1 月 1 日，于估价期日土地剩余使用年期为商服 36 年、住宅 66 年，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气）及红线内场地平整，求该宗地于估价期日的市场价值。

表 4-8-1 待估宗地建设规模情况表

序号	用地面积（平方米）	功能	计容建筑面积（平方米）
1	12293.20	住宅	26123.05
2		首层商业	2304.98
3		二层商业	2304.97
合计	12293.20	——	30733.00

【商服部分】

1) 收集标准宗地及标定地价相关资料

通过查询中山市2020年标定地价结果表，获取所需的标准宗地及标定地价相关资料。

2) 确定可比标定地价

通过查询中山市2020年标定地价成果图件及中山市城镇基准地价商服用地级别图，待估宗地位于编码为442000H70041的标定区域范围内，土地级别为商业四级。

根据可比标定地价选取原则，选择与待估宗地位于同一级别、区域及个别因素条件相近且位于同一镇街的编码为 442000H7004101、442000H7004201、442000H7007701的标准宗地作为可比标准宗地。待估宗

地及三个可比标准宗地基本信息如下表。

表 4-8-2 待估宗地及可比标准宗地基本信息表（商服部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	442000H7004101	442000H7004201	442000H7007701
镇街	横栏镇	横栏镇	横栏镇	横栏镇
宗地名称/位置	横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	胜球·阳光花园三期 8-17 楼
土地用途	零售商业用地	零售商业用地	零售商业用地	零售商业用地
土地级别	商业四级	商业四级	商业四级	商业四级
土地面积 (平方米)	12293.20	14688.30	32599.30	44973.50
容积率	2.50	2.00	2.50	2.98
土地开发程度	五通一平	六通一平	六通一平	六通一平
设定使用年期(年)	36	40	40	40
首层商业楼面地价 (元/平方米)	待估	6732	6732	6325

对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础：

① 确定土地开发程度修正值

土地开发程度修正值参照标定地价修正体系土地开发程度修正值表进行确定。待估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、通燃气，宗地红线内场地平整），土地开发费用取五通一平平均费用 195 元/平方米；三宗可比标准宗地土地开发程度均为六通一平（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），土地开发费用取六通一平平均费用 215 元/平方米。运用楼面地价计算时需换算至每平方米计容建筑面积下的土地开发程度修正值，如下表所示：

表 4-8-3 土地开发程度修正值表（商服部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
土地开发费用	195	215	215	215
容积率	2.50	2.00	2.50	2.98
土地开发程度修正值（元/平方米，取整）	78	108	86	72

② 确定区域因素修正指数

待估宗地与可比标准宗地 A 在同一标定区域内，故无需进行区域因素修正。通过调查待估宗地及所在标定区域范围外的可比标准宗地 B 和 C 的

各项区域因素实际情况，参照标定地价修正体系四级商服用地区域因素修正指数表，确定各项区域因素修正指数如下表：

表 4-8-4 区域因素修正指数表（商服部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
商服繁华程度	较优	一般	一般
修正指数	0.0254	0.0000	0.0000
交通条件	较优	优	较优
修正指数	0.0182	0.0364	0.0182
基本设施状况	较优	一般	一般
修正指数	0.0159	0.0000	0.0000
环境条件	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
人口状况	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
区域规划	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
合计（ $1+\sum K_i$ ）	1.0595	1.0364	1.0182

③ 计算可比标定地价

根据标定地价修正体系可比修正公式计算可比标定地价（首层商业楼面地价）：

可比标定地价 A=6732+78-108=6702（元/平方米）

可比标定地价 B=（6732+78-86）×1.0595÷1.0364
=6874（元/平方米，取整）

可比标定地价 C=（6325+78-72）×1.0595÷1.0182
=6588（元/平方米，取整）

3）进行相关地价影响因素修正

通过调查待估宗地与可比标准宗地的个别因素条件等，确定待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素条件如下表。

表 4-8-5 地价影响因素条件说明表（商服部分）

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	442000H7004101	442000H7004201	442000H7007701
宗地名称/位置	横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	胜球·阳光花园三期 8-17 楼
可比标定地价 （首层商业楼面地 价，元/平方米）	/	6702	6874	6588
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
估价期日	2020 年 1 月 1 日	2020 年 1 月 1 日	2020 年 1 月 1 日	2020 年 1 月 1 日

因素			待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
个别因素	临路类型		临西冲东路，交 通型干道	临新天二路，生 活型次干道	临庆丰路，交通型 干道	临长安北路，交 通型干道
	临街条件		一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	其他个别因素	宗地面积	一般	一般	一般	一般
		宗地形状	优	优	优	较劣
		宗地地势	优	优	优	优
		宗地地质	优	优	优	优
		距离铁路或 高架路、桥	优	优	优	优
剩余使用年期		36 年	40 年	40 年	40 年	

根据待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素实际情况，参照标定地价修正体系，确定各项地价影响因素修正指数如下：

① 待估宗地交易情况修正指数

本次评估的价值内涵为正常市场价值，故待估宗地交易情况修正指数确定为 1.00。

② 估价期日修正指数

本次评估的估价期日为 2020 年 1 月 1 日，与中山市 2020 年标定地价估价期日一致，故待估宗地及可比标准宗地估价期日修正指数均为 1.0000。

③ 个别因素修正指数

根据待估宗地及可比标准宗地个别因素实际情况，参照标定地价修正体系确定各项个别因素修正指数。本次评估采用首层楼面地价计算商服部分地价，无需进行容积率修正。

④ 待估宗地剩余使用年期修正指数

待估宗地商服剩余土地使用年期为 36 年，与法定最高使用年期不一致，需进行剩余使用年期修正。

待估宗地商服土地还原利率参考中山市标定地价商服用途土地还原利率取值区间确定，根据待估宗地所在区域情况，本次测算还原利率取值为 4.90%。

根据标定地价剩余使用年期修正指数计算公式，通过计算得出待估宗地商服部分剩余使用年期修正指数为 0.9635。

综上所述，确定待估宗地与可比标准宗地各项地价影响因素修正指数

如下表。

表 4-8-6 地价影响因素修正指数表（商服部分）

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码		/	442000H7004101	442000H7004201	442000H7007701
宗地名称/位置		横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	胜球·阳光花园三期 8-17 楼
可比标定地价 (首层商业楼面地价, 元/平方米)		/	6702	6874	6588
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00
估价期日		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临路类型	1.00	1.05	1.00	1.00
	临街条件	1.00	1.00	1.00	1.00
	其他因素	宗地面积	1.00	1.00	1.00
		宗地形状	1.02	1.02	0.99
		宗地地势	1.02	1.02	1.02
		宗地地质	1.02	1.02	1.02
		距离铁路或高架路、桥	1.00	1.00	1.00
剩余使用年期		0.9635	1.0000	1.0000	1.0000

4) 测算待估宗地商服部分地价

① 计算首层商业比准楼面地价

首层商业比准楼面地价 A

$$\begin{aligned}
 &= 6702 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.00}{1.05} \times \frac{1.00}{1.00} \\
 &\times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9635 \\
 &= 6150 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

首层商业比准楼面地价 B

$$\begin{aligned}
 &= 6874 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.00}{1.00} \times \frac{1.00}{1.00} \\
 &\times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9635 \\
 &= 6623 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

首层商业比准楼面地价 C

$$\begin{aligned}
 &= 6588 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.00}{1.00} \times \frac{1.00}{1.00} \\
 &\times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 0.99 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9635
 \end{aligned}$$

$$=6540 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

② 计算待估宗地首层商业楼面地价

由于三个比准楼面地价差异较小，故本次测算选择简单算术平均法确定待估宗地首层商业楼面地价。

$$\begin{aligned} \text{待估宗地首层商业楼面地价} &= (6150 + 6623 + 6540) \div 3 \\ &= 6438 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

③ 计算待估宗地商服部分地价

商服楼层修正指数根据标定地价修正体系中商服用地首层楼面地价楼层修正指数表结合待估宗地实际情况，确定首层楼层修正系数为1.00、第二层楼层修正系数为0.5。

$$\begin{aligned} \text{待估宗地商服部分地价} &= 6438 \times (1.00 \times 2304.98 + 0.5 \times 2304.97) \\ &= 22259160 \text{ (元, 取整)} \end{aligned}$$

【住宅部分】

1) 收集标准宗地及标定地价相关资料

通过查询中山市2020年标定地价结果表，获取所需的标准宗地及标定地价相关资料。

2) 选择可比标定地价

通过查询中山市2020年标定地价成果图件及中山市城镇基准地价住宅用地级别图，待估宗地位于编码为442000H70041的标定区域范围内，土地级别为住宅四级。

根据可比标定地价选取原则，选取位于横栏镇同级别的两宗标准宗地作为可比标准宗地，编码分别为442000H7004101、442000H7004201；另根据就近原则选取位于东升镇的编码为442000H7004801的标准宗地作为可比标准宗地。待估宗地及可比标准宗地基本信息如下表。

表 4-8-7 待估宗地及可比标准宗地基本信息表（住宅部分）

名称	待估宗地	可比标定地价 A	可比标定地价 B	可比标定地价 C
标准宗地编码	/	442000H7004101	442000H7004201	442000H7004801
镇街	横栏镇	横栏镇	横栏镇	东升镇

名称	待估宗地	可比标定地价 A	可比标定地价 B	可比标定地价 C
宗地名称/位置	横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	尚华花园
土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
土地级别	住宅四级	住宅四级	住宅四级	住宅四级
土地面积 (平方米)	12293.20	14688.30	32599.30	23445.00
容积率	2.50	2.00	2.50	2.79
土地开发程度	五通一平	六通一平	六通一平	六通一平
设定使用年期(年)	66	70	70	70
住宅楼面地价(元/ 平方米)	待估	3186	3319	3223

对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础：

①确定土地开发程度修正值

土地开发程度修正值参照标定地价修正体系土地开发程度修正值表进行确定。待估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、通燃气，宗地红线内场地平整），土地开发费用取五通一平平均费用 195 元/平方米；三宗可比标准宗地土地开发程度均为六通一平（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），土地开发费用取六通一平平均费用 215 元/平方米。运用楼面地价计算时需换算至每平方米计容建筑面积下的土地开发程度修正值，如下表所示：

表 4-8-8 土地开发程度修正值表（住宅部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
土地开发费用	195	215	215	215
容积率	2.50	2.00	2.50	2.79
土地开发程度修正值（元/平方米，取整）	78	108	86	77

②确定区域因素修正指数

待估宗地与可比标准宗地 A 在同一标定区域内，故无需进行区域因素修正。通过调查待估宗地及待估宗地所在标定区域范围外的可比标准宗地 B 和 C 的各项区域因素实际情况，参照标定地价修正体系四级住宅用地区域因素修正指数表，确定各项区域因素修正指数如下表：

表 4-8-9 区域因素修正指数表（住宅部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
基本设施状况	较优	一般	较优
修正指数	0.0188	0.0000	0.0188
交通条件	较优	优	较优
修正指数	0.0175	0.0350	0.0175
商服繁华程度	较优	一般	较优
修正指数	0.0154	0.0000	0.0154
环境条件	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
人口状况	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
区域规划	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
合计 (1+ $\sum K_i$)	1.0517	1.0350	1.0517

③计算可比标定地价

根据标定地价修正体系可比修正公式计算可比标定地价（住宅楼面地价）：

可比标定地价 A=3186+78-108=3156（元/平方米）

可比标定地价 B=（3319+78-86）×1.0517÷1.0350
=3364（元/平方米，取整）

可比标定地价 C=（3223+78-77）×1.0517÷1.0517
=3224（元/平方米）

3）进行相关地价影响因素修正

通过调查待估宗地与可比标准宗地的个别因素条件等，确定待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素条件如下表。

表 4-8-10 地价影响因素条件说明表（住宅部分）

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	442000H7004101	442000H7004201	442000H7004801
宗地名称/位置	横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	尚华花园
可比标定地价 （住宅楼面地价，元/平方米）	/	3156	3364	3224
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
估价期日	2020 年 1 月 1 日	2020 年 1 月 1 日	2020 年 1 月 1 日	2020 年 1 月 1 日
个别因素	容积率	2.50	2.00	2.50
	临路类型	临西冲东路，交通型干道	临新天二路，支路	临庆丰路，交通型干道
	其他	宗地面积	一般	一般
	其他	宗地形状	优	优

因素			待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
个别因素	宗地地势		优	优	优	优
	宗地地质		优	优	优	优
	距离铁路或高架路、桥		优	优	优	优
剩余使用年期			66 年	70 年	70 年	70 年

根据待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素实际情况，参照标定地价修正体系，确定各项地价影响因素修正指数如下：

①待估宗地交易情况指数

本次评估的价值内涵为正常市场价值，故待估宗地交易情况修正指数确定为 1.00。

②估价期日修正指数

本次评估的估价期日为 2020 年 1 月 1 日，与中山市 2020 年标定地价估价期日为 2020 年 1 月 1 日。一致，故待估宗地及可比标准宗地估价期日修正指数均为 1.0000。

③个别因素修正指数

根据待估宗地及可比标准宗地个别因素实际情况，参照标定地价修正体系确定各项个别因素修正指数。

④待估宗地剩余使用年期修正指数

待估宗地住宅剩余土地使用年期为 66 年，与法定最高使用年期不一致，需进行剩余使用年期修正。

待估宗地住宅土地还原利率参考中山市标定地价住宅用途土地还原利率取值区间确定，根据待估宗地所在区域情况，本次测算还原利率取区间中间值取值为 4.25%。

根据标定地价剩余使用年期修正指数计算公式，通过计算得出待估宗地住宅部分剩余使用年期修正指数为 0.9896。

综上所述，确定待估宗地与可比标准宗地各项地价影响因素修正指数如下表。

表 4-8-11 地价影响因素修正指数表（住宅部分）

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码		/	442000H7004101	442000H7004201	442000H7004801
宗地名称/位置		横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	尚华花园
可比标定地价 (住宅楼面地价, 元/ 平方米)		/	3156	3364	3224
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00
估价期日		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	容积率	0.9671	1.0000	0.9671	0.9513
	临路类型	1.00	1.00	1.00	1.05
	宗地面积	1.00	1.00	1.00	1.00
	宗地形状	1.02	1.02	1.02	1.02
	宗地地势	1.02	1.02	1.02	1.02
	宗地地质	1.02	1.02	1.02	1.02
	距离铁路或 高架路、桥	1.00	1.00	1.00	1.00
剩余使用年期		0.9896	1.0000	1.0000	1.0000

4) 测算待估宗地住宅部分地价

① 计算住宅比准楼面地价

住宅比准楼面地价A

$$\begin{aligned}
 &= 3156 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{0.9671}{1.0000} \times \frac{1.00}{1.00} \\
 &\quad \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9896 \\
 &= 3020 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

住宅比准楼面地价B

$$\begin{aligned}
 &= 3364 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{0.9671}{0.9671} \times \frac{1.00}{1.00} \\
 &\quad \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9896 \\
 &= 3329 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

住宅比准楼面地价C

$$\begin{aligned}
 &= 3224 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{0.9671}{0.9513} \times \frac{1.00}{1.00} \\
 &\quad \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.05 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9896 \\
 &= 3089 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

②计算待估宗地住宅楼面地价

由于三个比准楼面地价差异较小，故本次测算选择简单算术平均法确定待估宗地住宅楼面地价。

$$\begin{aligned}\text{待估宗地住宅楼面地价} &= (3020+3329+3089) \div 3 \\ &= 3146 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

③计算待估宗地住宅部分地价

$$\begin{aligned}\text{待估宗地住宅部分地价} &= 3146 \times 26123.05 \\ &= 82183115 \text{ (元, 取整)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{待估宗地总地价} &= \text{商服部分地价} + \text{住宅部分地价} \\ &= 22259160 + 82183115 \\ &= 104442275 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(2) 工业用地

举例：待估宗地位于中山市南区马岭社区，证载土地用途为国有工业用地，土地面积 16314.5 平方米，容积率为 2.0，计容建筑面积为 32629 平方米，估价期日设定为 2020 年 1 月 1 日，于估价期日土地剩余使用年期为 45 年，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）及红线内场地平整，求该宗地于估价期日的市场价值。

1) 收集标准宗地及标定地价相关资料

通过查询中山市2020年标定地价结果表，获取所需的标准宗地及标定地价相关资料。

2) 确定可比标定地价

通过查询中山市2020年标定地价成果图件及中山市城镇基准地价工业用地级别图，待估宗地位于编码为442000G60201的标定区域范围内，土地级别为工业三级。

根据可比标定地价选取原则，选择与待估宗地位于同一级别、区域及

个别因素条件相近且位于同一镇街的编码为 442000G6000201、442000G6000101、442000G6009101 的标准宗地作为可比标准宗地。待估宗地及三个可比标准宗地基本信息如下表。

表 4-8-12 待估宗地及可比标准宗地基本信息表

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	442000G6000201	442000G6000101	442000G6009101
镇街	南区	南区	南区	南区
宗地名称/位置	南区马岭社区	蒂森电梯有限公司	广东凯信能源科技有限公司	中山市金宁机动车检测中心有限公司
土地用途	国有工业用地	国有工业用地	国有工业用地	国有工业用地
土地级别	工业三级	工业三级	工业三级	工业三级
土地面积 (平方米)	16314.5	4956.5	12994.6	8000
容积率	2.00	2.41	1.37	0.17
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
剩余使用年期(年)	45	50	50	50
地面地价 (元/平方米)	待估	992	935	957

对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础：

①确定土地开发程度修正值

土地开发程度修正值参照标定地价修正体系土地开发程度修正值表进行确定。待估宗地与三宗可比标准宗地土地开发程度均为五通一平（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），土地开发费用取五通一平平均费用 195 元/平方米。

②确定区域因素修正指数

待估宗地与可比标准宗地 A 在同一标定区域内，故无需进行区域因素修正。通过调查待估宗地及所在标定区域范围外的可比标准宗地 B 和 C 的各项区域因素实际情况，参照标定地价修正体系三级工业用地区域因素修正指数表，确定各项区域因素修正指数如下表：

表 4-8-13 区域因素修正指数表

名称	待估宗地	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
交通条件	较好	一般	较好
修正指数	0.0210	0.0000	0.0210

名称	待估宗地	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
基本设施状况	较好	较好	较好
修正指数	0.0182	0.0182	0.0182
产业聚集效益	较好	一般	一般
修正指数	0.0168	0.0000	0.0000
环境条件	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
区域规划	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
合计 (1+ $\sum K_i$)	0.0560	0.0182	0.0392

③计算可比标定地价

根据标定地价修正体系可比修正公式计算可比标定地价(地面地价):

可比标定地价 A=992+195-195

=992 (元/平方米)

可比标定地价 B= (935+195-195) ×1.0560÷1.0182

=970 (元/平方米, 取整)

可比标定地价 C= (957+195-195) ×1.0560÷1.0392

=972 (元/平方米, 取整)

3) 进行相关地价影响因素修正

通过调查待估宗地与可比标准宗地的个别因素条件等, 确定待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素条件如下表。

表 4-8-14 地价影响因素条件说明表

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码		/	442000G6000201	442000G6000101	442000G6009101
宗地名称/位置		南区马岭社区	蒂森电梯有限公司	广东凯信能源科技有限公司	中山市金宁机动车检测中心有限公司
可比标定地价 (地面地价, 元/平方米)		/	992	970	972
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
估价期日		2020年1月1日	2020年1月1日	2020年1月1日	2020年1月1日
个别因素	临路类型	临城南四路, 主干道	临城南五路, 主干道	临汇贤二路, 次干道	临城南五路, 主干道
	其他个别因素				
	宗地面积	一般	较小	一般	较小
	宗地形状	优	优	优	优
	宗地地势	优	优	优	优
宗地地质		优	优	优	优

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
剩余使用年期	45 年	50 年	50 年	50 年

根据待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素实际情况，参照标定地价修正体系，确定各项地价影响因素修正指数如下：

①待估宗地交易情况修正指数

本次评估的价值内涵为正常市场价值，故待估宗地交易情况修正指数确定为 1.00。

②估价期日修正指数

本次评估的估价期日为 2020 年 1 月 1 日，与中山市 2020 年标定地价估价期日一致，故待估宗地及可比标准宗地估价期日修正指数均为 1.0000。

③个别因素修正指数

根据待估宗地及可比标准宗地个别因素实际情况，参照标定地价修正体系确定各项个别因素修正指数。

④待估宗地剩余使用年期修正指数

待估宗地剩余土地使用年期为 45 年，与法定最高使用年期不一致，需进行剩余使用年期修正。

待估宗地土地还原利率参考中山市标定地价国有工业用途土地还原利率取值区间确定，根据待估宗地所在区域情况，本次测算还原利率取值为 2.85%。

根据标定地价剩余使用年期修正指数计算公式，通过计算得出待估宗地剩余使用年期修正指数为 0.9510。

综上所述，确定待估宗地与可比标准宗地各项地价影响因素修正指数如下表。

表 4-8-15 地价影响因素修正指数表

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	442000G6000201	442000G6000101	442000G6009101
宗地名称/位置	南区马岭社区	蒂森电梯有限公司	广东凯信能源科技有限公司	中山市金宁机动车检测中心有限公司
可比标定地价 (地面地价, 元/平)	/	992	970	972

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
方米)					
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00
估价期日		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临路类型	1.05	1.05	1.00	1.05
	宗地面积	1.00	0.99	1.00	0.99
	宗地形状	1.02	1.02	1.02	1.02
	宗地地势	1.02	1.02	1.02	1.02
	宗地地质	1.02	1.02	1.02	1.02
剩余使用年期		0.9510	1.0000	1.0000	1.0000

4) 测算待估宗地总地价

①计算比准地面地价

比准地面地价A

$$=992 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.05}{1.05} \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02}{0.99 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02} \times 0.9510$$

$$=953 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

比准地面地价B

$$=970 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.05}{1.00} \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02} \times 0.9510$$

$$=969 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

比准地面地价C

$$=972 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.05}{1.05} \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02}{0.99 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02} \times 0.9510$$

$$=934 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

②计算待估宗地地面地价

由于三个比准地面地价差异较小，故本次测算选择简单算术平均法确定待估宗地地面地价。

$$\text{待估宗地地面地价} = (953 + 969 + 934) \div 3$$

$$=952 \text{ (元/平方米)}$$

③计算待估宗地总地价

$$\text{待估宗地总地价} = 952 \times 16314.5$$

$$=15531404 \text{ (元)}$$