

（内部资料，不得外传）

# 中山市“三旧”改造区片市场评估价更新项目

（公众征求意见稿）

中山市自然资源局

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年八月

目 录

一、评估范围 .....1

二、适用说明 .....1

三、“三旧”改造区片市场评估价内涵 .....1

四、“三旧”改造区片市场评估价更新成果 .....2

五、修正体系 .....7

    （一）容积率修正系数 .....7

    （二）使用年期修正系数 .....8

    （三）其他用地类型修正系数 .....9

    （四）特殊用地类型修正系数 .....10

六、附图.....10

一、评估范围

本次中山市“三旧”改造区片市场评估价项目评估范围为中山市行政辖区全域范围。

二、适用说明

本成果作为城市更新（“三旧”改造）的旧厂房改造、旧城镇国有建设用地（宗地）改造中，政府以协议方式出让（或办理用地手续）国有建设用地时计算收缴（或补缴）土地出让价款（即“土地出让金”）的基础，针对具体改造项目，地价款（土地出让金）计收须结合城市更新（“三旧”改造）地价款计收政策规定一起使用。对旧村庄、旧城镇连片改造或其他由政府主导改造公开出让的情形，须按照宗地评估、集体决策等程序确定出让起始价。

三、“三旧”改造区片市场评估价内涵

“三旧”改造区片市场评估价是区片在设定地价内涵条件下于某估价期日的国有出让土地使用权市场评估价。地价内涵条件包括：

（1）**土地用途：**分为商服、住宅、工业、公共服务用地（类型一、类型二）四类。

（2）**土地开发程度：**商服和住宅用途土地开发程度为“六通一平”，即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通信、通燃气，宗地红线内场地平整；工业、公共服务用途土地开发程度为“五通一平”，即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通信，宗地红线内场地平整。

（3）**使用年期：**土地使用年限均设定为法定最高使用年限。

（4）**容积率：**商服用地设定容积率 2.0，住宅用地设定容积率 2.0，工业用地设定容积率 1.5，公共服务用地（类型一）设定容积率为 2.0；公共服务用地（类型二）设定容积率为 1.0。

（5）**地价表现形式：**商服、住宅用途“三旧”改造区片市场评估价表现形式为平均楼面地价；工业、公共服务（类型一、类型二）用途“三旧”改造区片市场评估价表现形式为单位面积地价。

（6）**估价期日：**2020 年 1 月 1 日。

表 1-1 中山市“三旧”改造区片市场评估价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地 (类型一)	公共服务用地 (类型二)
估价期日	2020 年 1 月 1 日				
土地开发程度	六通一平	六通一平	五通一平	五通一平	五通一平
法定使用年期	40 年	70 年	50 年	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.0	1.5	2.0	1.0
价格表现形式	平均楼面 地价	平均楼面地 价	单位面积地价	单位面积地价	单位面积地价

参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017），进一步将“三旧”改造区片的土地用途细分至二级类。具体如下表：

表 1-2 中山市“三旧”改造区片市场评估价土地用途表

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、农村宅基地
工业用地	工矿仓储用地	工业用地、仓储用地
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

四、“三旧”改造区片市场评估价更新成果

表 1-3 中山市“三旧”改造区片市场评估价更新成果一览表

单位：元/平方米

序号	镇区名称	区片编号	区片名称	商服用地	住宅用地	工业用地	公服一	公服二
1	东区	442000001	紫马岭区片	4604	7590	1507	1945	1294
2	东区	442000002	起湾区片	4340	6084	1433	1822	1231
3	东区	442000003	兴中道区片	4187	5843	1458	1853	1252
4	东区	442000004	岐关西区片	3847	5325	1458	1736	1252
5	东区	442000005	库充区片	3834	5678	1458	1823	1252
6	东区	442000006	岐江新城区片	3781	5519	1382	1720	1186
7	东区	442000007	沙岗区片	3615	4785	1433	1734	1230
8	东区	442000008	长江风景区区片	3215	4352	1040	1254	893
9	东区	442000162	古香林区片	2761	4278	1200	1440	1032
10	火炬开发区	442000009	张家边区片	3593	4564	1103	1333	948
11	火炬开发区	442000010	博爱路区片	3456	5584	1125	1401	966
12	火炬开发区	442000011	濠头区片	3400	5250	1093	1320	939
13	火炬开发区	442000012	火炬开发区中心区	3347	4493	1114	1346	958
14	火炬开发区	442000013	高新产业园区片	3013	4304	1030	1232	885
15	火炬开发区	442000014	火炬开发区中心东区	2549	3565	1008	1205	866
16	火炬开发区	442000015	健康产业园区片	2280	3219	965	1155	828
17	石岐区	442000016	富豪山庄区片	4448	6012	1454	1846	1249
18	石岐区	442000017	悦来南区片	4075	5015	1398	1692	1200
19	石岐区	442000018	中山公园区片	3947	4916	1398	1652	1200
20	石岐区	442000019	员峰山区片	3907	4886	1395	1688	1198
21	石岐区	442000020	康华路中段区片	3748	5636	1253	1510	1077
22	石岐区	442000021	东港湾区片	3545	5006	1211	1473	1040
23	石岐区	442000022	岐港区片	2995	4478	1184	1432	1018
24	小榄镇	442000023	轻轨商务区片	3203	4388	1062	1282	912
25	小榄镇	442000024	小榄旧城区	2930	3601	928	1110	798
26	小榄镇	442000025	北部住宅区片	2727	3932	878	1048	754
27	小榄镇	442000026	新南区片	2440	3109	976	1168	839
28	小榄镇	442000027	南部工业区片	2012	2698	947	1138	813
29	小榄镇	442000028	先进装备制造园区片	1927	2555	922	1111	791
30	三乡镇	442000029	三乡中心区片	3230	3912	919	1099	789
31	三乡镇	442000030	旧城区区片	2750	3180	901	1076	773
32	三乡镇	442000031	谷都区片	2742	3449	908	1084	779
33	三乡镇	442000032	温泉区片	2232	3015	867	1038	745
34	三乡镇	442000033	古典家具文化产业区片	2202	2963	899	1076	772
35	三乡镇	442000034	平埔区片	2120	3032	875	1049	752
36	三乡镇	442000035	南龙区片	1988	2589	884	1062	759

序号	镇区名称	区片编号	区片名称	商服用地	住宅用地	工业用地	公服一	公服二
37	三乡镇	442000036	白石区片	1700	2406	766	925	658
38	坦洲镇	442000037	金斗区片	4089	5582	918	1146	789
39	坦洲镇	442000038	坦南区片	3690	5215	903	1102	776
40	坦洲镇	442000039	坦洲中心区片	3149	4160	901	1086	774
41	坦洲镇	442000040	产业园区片	2848	3779	869	1037	747
42	坦洲镇	442000041	科创岛区片	2488	3352	846	1008	726
43	坦洲镇	442000042	新前进区片	2208	3209	827	987	711
44	坦洲镇	442000043	坦洲西区片	1536	2163	692	836	594
45	东凤镇	442000044	东凤中心区片	2624	2825	959	1150	824
46	东凤镇	442000045	民乐区片	2334	2785	924	1108	793
47	东凤镇	442000046	同安区片	2063	2613	896	1076	769
48	东凤镇	442000047	永益区片	1921	2522	889	1071	764
49	东凤镇	442000048	和穗区片	1920	2508	880	1060	756
50	东凤镇	442000049	同乐区片	1881	2488	909	1095	780
51	东凤镇	442000050	吉昌区片	1680	2285	865	1046	743
52	东凤镇	442000051	罟步区片	1445	1980	701	849	602
53	南头镇	442000052	新城核心区片	2670	2958	1037	1242	891
54	南头镇	442000053	穗西工业区	2315	2802	987	1184	847
55	南头镇	442000054	城南区片	2258	2776	1055	1267	906
56	南头镇	442000055	升辉北路以西区片	2115	2584	1033	1244	887
57	南头镇	442000056	升辉南东区片	2068	2531	954	1150	819
58	南头镇	442000057	升辉北路以东区片	2007	2467	1011	1220	867
59	黄圃镇	442000058	黄圃中心区片	2586	2796	929	1114	798
60	黄圃镇	442000059	新沙区片	2178	2666	816	979	701
61	黄圃镇	442000060	马安区片	1862	2345	757	914	651
62	黄圃镇	442000061	黄圃北部区片	1694	2337	747	901	642
63	黄圃镇	442000062	黄圃东部区片	1526	2192	724	875	622
64	西区	442000063	彩虹区片	3583	4715	1326	1604	1139
65	西区	442000064	富华道北区片	3164	4418	1497	1797	1285
66	西区	442000065	富华道南区片	3113	4670	1497	1812	1285
67	西区	442000066	马山区片	3005	4317	1388	1666	1193
68	西区	442000067	沙朗东区片	2367	3409	937	1119	804
69	西区	442000068	沙朗西区片	2008	2725	819	984	704
70	古镇镇	442000069	古镇中心区片	3859	4044	1029	1232	884
71	古镇镇	442000070	顺成区片	2761	3415	972	1163	835
72	古镇镇	442000071	同益区片	2704	3275	1008	1205	866
73	古镇镇	442000072	曹步区片	2618	3381	991	1186	852
74	古镇镇	442000073	古镇区片	2357	3196	938	1121	805
75	古镇镇	442000074	镇南区片	2173	3011	910	1088	781
76	古镇镇	442000075	海洲区片	1843	2714	881	1060	757

序号	镇区名称	区片编号	区片名称	商服用地	住宅用地	工业用地	公服一	公服二
77	东升镇	442000076	东升中心区片	2593	2889	967	1158	830
78	东升镇	442000077	坦背区片	2337	2773	942	1130	809
79	东升镇	442000078	高沙区片	2017	2659	934	1122	802
80	东升镇	442000079	新胜区片	1974	2593	949	1142	815
81	东升镇	442000080	裕民区片	1846	2462	937	1131	804
82	东升镇	442000081	东升外围工业区片	1736	2374	936	1130	804
83	东升镇	442000082	东升农业发展区片	1482	2167	821	994	704
84	南区	442000083	悦秀区片	3778	4788	1352	1636	1162
85	南区	442000084	南区中心区片	2751	3894	1024	1226	880
86	南区	442000085	马岭区片	2372	3419	946	1130	812
87	南区	442000086	西环区片	2276	3030	916	1095	786
88	南区	442000087	北溪区片	2029	2720	868	1042	746
89	翠亨新区	442000088	翠亨区片	2819	5529	1055	1284	918
90	南朗镇	442000089	崖口区片	3097	4398	737	880	634
91	南朗镇	442000090	南朗中心区片	2691	3543	751	897	646
92	南朗镇	442000091	泮沙区片	2298	3273	732	871	629
93	南朗镇	442000092	翠亨快线北部区片	2054	3158	628	748	539
94	南朗镇	442000093	南朗西部外围区片	1982	2985	612	730	526
95	南朗镇	442000094	南朗东部外围区片	1509	2156	604	728	519
96	三角镇	442000095	三角中心区片	2362	2767	799	957	687
97	三角镇	442000096	东部产业区片	1955	2525	713	856	612
98	三角镇	442000097	沙栏区片	1936	2557	746	896	641
99	三角镇	442000098	蟠龙区片	1903	2483	791	952	680
100	三角镇	442000099	高平区片	1820	2250	739	893	635
101	三角镇	442000100	三角结民区片	1688	2196	761	921	654
102	三角镇	442000101	北部产业区片	1472	1983	753	914	647
103	沙溪镇	442000102	世纪新城区片	3883	4373	1379	1670	1185
104	沙溪镇	442000103	龙瑞区片	2922	3460	1101	1318	946
105	沙溪镇	442000104	虎逊区片	2921	3720	1075	1286	923
106	沙溪镇	442000105	星宝区片	2864	3548	1076	1287	924
107	沙溪镇	442000106	云汉区片	2783	3460	1076	1287	924
108	沙溪镇	442000107	龙山区片	2702	3125	1090	1305	936
109	沙溪镇	442000108	沙溪中心区片	2004	2718	1015	1222	871
110	沙溪镇	442000109	濠涌区片	1887	2811	1023	1231	878
111	沙溪镇	442000110	中兴区片	1850	2857	1015	1218	871
112	沙溪镇	442000111	北部区片	1809	2475	1054	1275	904
113	沙溪镇	442000112	西南区片	1531	2310	801	969	688
114	港口镇	442000113	港口中心区片	3410	4080	959	1146	823
115	港口镇	442000114	胜隆区片	2721	3652	854	1020	734
116	港口镇	442000115	西街区片	2232	3147	778	929	669

序号	镇区名称	区片编号	区片名称	商服用地	住宅用地	工业用地	公服一	公服二
117	港口镇	442000116	石特区片	1723	2434	815	984	701
118	港口镇	442000117	浅水湖北区片	1592	2237	835	1011	717
119	港口镇	442000118	大南区片	1545	2102	765	927	657
120	板芙镇	442000119	河东湖州区片	2223	2431	721	866	619
121	板芙镇	442000120	河东居住区	2152	2374	713	858	613
122	板芙镇	442000121	河东产业区	2077	2337	702	846	604
123	板芙镇	442000122	河西区片	1540	2060	605	730	520
124	横栏镇	442000123	南部综合发展区片	2390	2780	828	993	712
125	横栏镇	442000124	北部工业发展区片	1938	2659	883	1060	758
126	横栏镇	442000125	南部工业发展区片	1843	2582	864	1040	742
127	横栏镇	442000126	北部综合生活区片	1763	2528	856	1032	736
128	横栏镇	442000127	横栏外围区片	1472	2024	737	893	633
129	民众镇	442000128	民众镇中心区片	2088	2726	780	934	670
130	民众镇	442000129	锦标区片	2003	2607	764	917	656
131	民众镇	442000130	保税物流园区片	1914	2484	744	895	640
132	民众镇	442000131	三墩工业区片	1864	2435	737	888	633
133	民众镇	442000132	东部先进制造业区片	1751	2280	730	880	627
134	民众镇	442000133	沙仔工业区片	1581	2100	732	885	629
135	民众镇	442000134	南粤水乡特色小镇区片	1523	2191	607	731	521
136	民众镇	442000135	西部农田生态区片	1463	2038	610	736	524
137	民众镇	442000136	东部农田生态区片	1458	2041	605	730	520
138	民众镇	442000137	北部农田生态区片	1457	2013	604	729	519
139	阜沙镇	442000138	罗松区片	1994	2603	704	846	606
140	阜沙镇	442000139	浮虚山区片	1813	2455	692	833	595
141	阜沙镇	442000140	阜沙工业园区片	1617	2166	681	823	585
142	阜沙镇	442000141	兴业工业区片	1609	2152	677	818	581
143	阜沙镇	442000142	渔业博览园区片	1444	2025	614	742	527
144	阜沙镇	442000143	水利园区片	1423	1906	615	744	528
145	大涌镇	442000144	特色小镇区片	2167	2420	1017	1228	872
146	大涌镇	442000145	安堂区片	1952	2457	904	1093	777
147	大涌镇	442000146	产业制造区片	1893	2380	934	1129	802
148	大涌镇	442000147	旗南区片	1659	2208	879	1064	755
149	大涌镇	442000148	环镇路区片	1568	2225	899	1088	772
150	大涌镇	442000149	青岗工业区片	1462	1990	808	981	694
151	大涌镇	442000150	大涌生态保护区	1417	2015	610	737	524
152	大涌镇	442000151	卓旗山区片	1400	1985	611	739	525
153	五桂山街道	442000152	长命水区片	2754	3806	1199	1436	1030
154	五桂山街道	442000153	桂南区片	2283	3085	815	973	700
155	五桂山街道	442000154	五桂山中心区片	2164	3025	871	1043	748
156	五桂山街道	442000155	南桥区片	1599	2319	727	878	626

序号	镇区名称	区片编号	区片名称	商服用地	住宅用地	工业用地	公服一	公服二
157	神湾镇	442000156	神湾中心区片	1958	2400	706	849	607
158	神湾镇	442000157	外沙区片	1701	2225	622	749	534
159	神湾镇	442000158	神溪区片	1652	2152	689	832	592
160	神湾镇	442000159	竹排区片	1516	2015	604	729	519
161	神湾镇	442000160	海港区片	1503	2062	614	742	527
162	神湾镇	442000161	丫髻山区片	1323	1848	600	726	515

注：表中商服、住宅用途“三旧”改造区片市场评估价表现形式为平均楼面地价；工业、公共服务（类型一、类型二）用途“三旧”改造区片市场评估价表现形式为单位面积地价。

五、修正体系

（一）容积率修正系数

（1）商服用地容积率修正系数

表 1-4 商服用地容积率修正系数表

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

注：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）住宅用地容积率修正

表 1-5 住宅用地容积率修正系数表

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：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）工业用地容积率修正系数

一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。另根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）第八条“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款”，《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号，2014年）第二十四条“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用效率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款”，《关于促进土地节约集约利用的实施意见》（中土函〔2016〕2360号）“（十四）鼓励提高存量建设用地利用率。符合《划拨用地目录》的划拨公共设施、行政办公等用地增加容积率的，无须增收土地价款；工业用地（商品厂房除外）在符合规划、不改变用途的前提下，通过厂房加建、厂区改造、内部用地整理等途径，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。”对符合节约集约相关规定的工业用地（商品厂房除外）而言，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，符合相关规定的工业用地不进行容积率修正。

（4）公共服务用地（类型一）容积率修正系数

表 1-6 公共服务用地（类型一）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	0.7579	0.7873	0.8152	0.8417	0.8670	0.8913	0.9146	0.9371	0.9587
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	0.9797	1.0000	1.0297	1.0589	1.0875	1.1156	1.1433	1.1705	1.1973
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	1.2237	1.2497	1.2754	1.3008	1.3258	1.3505	1.3749	1.3990	1.4229
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	1.4464	1.4698	1.4929	1.5157	1.5383	1.5607	1.5829	1.6049	1.6267
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	1.6483	1.6697	1.6909	1.7120	1.7329	1.8348	1.9332	2.0283	2.1205

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

（5）公共服务用地（类型二）容积率修正系数

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

（二）使用年期修正系数

（1）商服用地

表 1-7 商服用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率=7.53%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0741	0.1430	0.2071	0.2666	0.3221	0.3736	0.4215	0.4661	0.5075	0.5461
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5819	0.6153	0.6463	0.6751	0.7019	0.7268	0.7500	0.7716	0.7917	0.8103
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8276	0.8438	0.8588	0.8727	0.8857	0.8978	0.9090	0.9194	0.9291	0.9381
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9465	0.9543	0.9616	0.9683	0.9746	0.9805	0.9859	0.9909	0.9956	1.0000

（2）住宅用地

表 1-8 住宅用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率=6.62%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0628	0.1217	0.1769	0.2287	0.2773	0.3229	0.3657	0.4058	0.4434	0.4786
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5117	0.5427	0.5718	0.5991	0.6247	0.6487	0.6712	0.6924	0.7122	0.7307
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7482	0.7645	0.7798	0.7942	0.8077	0.8203	0.8322	0.8433	0.8538	0.8636
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8727	0.8813	0.8894	0.8970	0.9041	0.9108	0.9170	0.9229	0.9284	0.9335
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9383	0.9429	0.9471	0.9511	0.9549	0.9584	0.9617	0.9648	0.9676	0.9704
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9729	0.9753	0.9775	0.9796	0.9816	0.9835	0.9852	0.9868	0.9883	0.9898
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9911	0.9924	0.9936	0.9947	0.9957	0.9967	0.9976	0.9984	0.9992	1.0000

（3）工业用地

表 1-9 工业用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率=5.37%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0550	0.1072	0.1567	0.2037	0.2483	0.2906	0.3308	0.3689	0.4051	0.4394
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4720	0.5030	0.5323	0.5602	0.5866	0.6117	0.6355	0.6581	0.6796	0.6999
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7192	0.7376	0.7549	0.7715	0.7871	0.8020	0.8161	0.8295	0.8422	0.8543
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8657	0.8766	0.8869	0.8967	0.9060	0.9148	0.9232	0.9311	0.9386	0.9458
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9526	0.9590	0.9651	0.9709	0.9764	0.9816	0.9866	0.9913	0.9958	1.0000

（4）公共服务用地（类型一）

表 1-10 公共服务用地（类型一）剩余使用年期修正系数表（土地还原率=5.85%）

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

（5）公共服务用地（类型二）

表 1-11 公共服务用地（类型二）剩余使用年期修正系数表（土地还原率=4.95%）

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

（三）其他用地类型修正系数

表 1-12 中山市其他用途土地用地类型修正系数表

一级用地类型	用地类型	适用“三旧”改造区片市场评估价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	B11 零售商业用地 B41 加油加气站用地
	0502 批发市场用地	商服	1.0	以批发功能为主的市场用地（不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等）	B12 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服	0.75	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服	0.65	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服	0.75	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务，信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	B2 商务用地
	0506 娱乐用地	商服	0.65	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地	B31 娱乐用地
	0507 其他商服用地	商服	1.0	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9 其他服务设施用地（不含汽车维修用地）
	0507 其他商服用地（汽车维修站）	商服	1.0	汽车展销及维修用地	B9 其他服务设施用地（汽车维修站）

一级用地类型	用地类型	适用“三旧”改造区片市场评估价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地 R3 三类居住用地
		住宅	2.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业	1.0	工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地	M 工业用地
	0602 采矿用地	工业	1.0	采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地
	0604 仓储用地	工业	1.2	用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	W 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共服务（类型一）	1.0	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地
	0802 新闻出版用地	公共服务（类型一）	1.0	用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	
	0803 教育用地	公共服务（类型一）	1.0	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含 A35 科研用地）
	0804 科研用地	公共服务（类型一）	1.0	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地
	0805 医疗卫生用地	公共服务（类型一）	1.0	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地
	0806 社会福利用地	公共服务（类型一）	1.0	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	A6 社会福利用地
	0807 文化设施用地	公共服务（类型一）	1.0	指图书、展览等公共文化设施用地	A2 文化设施用地

一级用地类型	用地类型	适用“三旧”改造区片市场评估价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
	0808 体育用地	公共服务（类型一）	1.0	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地
	0809 公用设施用地	公共服务（类型二）	1.0	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公共服务（类型二）	1.0	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G 绿地与广场用地
交通运输用地	10 交通运输用地	公共服务（类型二）	1.0	包括铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务设施用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地	S 道路与交通设施用地 H2 区域交通设施用地
		公共服务（类型一）	1.0	地上公共停车场：经营性地上公共停车场和停车库用地	R21 住宅用地中附属（地上）停车场用地 S42 社会停车场用地

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类用地；  
②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正；  
③根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号），国家支持发展的新产业、新业态建设项目，属于产品加工制造、高端装备修理的项目，可按工业用途落实用地；属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目，可按科教用途落实用地；属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目，可按公用设施用途落实用地；属于下一代信息网络产业（通信设施除外）、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目，可按商服用途落实用地。新业态项目土地用途不明确的，可经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证，在现有国家城市用地分类的基础上制定地方标准予以明确，向社会公开后实施；  
④城市用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），各用地类型对应城市用地分类仅供参考。  
⑤农产品批发市场用地、农产品展销市场用地，农贸市场用地等参照工业的1.0系数修正；  
⑥凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

（四）特殊用地类型修正系数

特殊用地类型修正包括监教场所用地修正和殡葬用地修正。

（1）监教场所用地

监教场所用地是指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等建筑用地，其用地性质与社会福利用地、医疗卫生用地归为一个小类，属于公共服务用地的范畴。所以适用“三旧”改造区片市场评估价类型参照公共服务用地（类型一），修正系数为1.0。

（2）殡葬用地

根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），殡葬用地属于商业服务业设施用地（B）中的其他服务设施用地（B9），其用地性质与私人诊所、汽车维修站等用地归为一个小类，属于商服用地的范畴，所以适用“三旧”改造区片价参照商服用地；殡葬用地一般位于远离城市的偏僻区域，建筑密度、容积率都较低（容积率一般远小于1.0）。参考周边城市，经过案例数据核算，确定殡葬用地的用地类型修正系数为商服用地的0.8，主要应用范围为陵园、墓地、殡葬场所用地（当容积率小于1时，采用用地面积，容积率按等于1.0计算）。

六、附图

序号	图件名称
1	中山市“三旧”改造区片商服用地市场评估价图
2	中山市“三旧”改造区片住宅用地市场评估价图
3	中山市“三旧”改造区片工业用地市场评估价图
4	中山市“三旧”改造区片公共服务用地（类型一）市场评估价图
5	中山市“三旧”改造区片公共服务用地（类型二）市场评估价图