

# 中山市 2021 年“三旧”改造区片 市场评估价更新成果

## 一、公示范围

本次中山市“三旧”改造区片市场评估价更新成果公示范围为中山市行政辖区全域范围。

## 二、适用说明

本成果作为中山市城市更新（“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《中山市城市更新局关于印发中山市城市更新项目土地出让价款计收规则的通知》（中山更新发〔2020〕76号）一起使用。对中山市旧村庄、旧城镇连片改造或其他由政府整備改造（含土地权利人交储）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

中山市“三旧”改造区片市场评估价的地价内涵定义为土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和设定容积率下于估价期日 2021 年 1 月 1 日的区域平均价格。价格单位为元/平方米，币种为人民币。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：**商服用地、住宅用地土地开发程度为“六通一平”，即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气，宗地

红线内场地平整；工业用地、公共服务用地（类型一、类型二）土地开发程度为“五通一平”，即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整。

**（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。

工业用地容积率设定参考《中山市人民政府关于印发中山市建设用地规划条件管理办法的通知》（中府〔2019〕81号 中府规字〔2019〕16号）中第十五条规定，设定工业容积率为 1.5。

**（5）地价表现形式：**商服、住宅、公共服务（类型一）用地“三旧”改造区片市场评估价表现形式为楼面地价；工业、公共服务（类型二）用地“三旧”改造区片市场评估价表现形式为地面地价。

**（6）估价期日：**2021年1月1日。

表 3-1 中山市“三旧”改造区片市场评估价地价内涵表

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	2021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
价值类型	正常市场条件下的“三旧”改造区片的区域平均价格				
价格表现形式	楼面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价	地面地价

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 3-2 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

评估用途	一级类	二级类
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
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 4-1 中山市 2021 年“三旧”改造区片市场评估价更新成果表

单位：元/平方米

序号	镇(街)名称	区片编号	区片名称	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)
1	东区街道	442000001	紫马岭区片	4523	7867	1511	977	1297
2	东区街道	442000002	起湾区片	4268	6304	1437	915	1234
3	东区街道	442000003	兴中道区片	4118	6272	1462	930	1255
4	东区街道	442000004	岐关西区片	3789	6118	1461	872	1254
5	东区街道	442000005	库充区片	3770	6186	1461	915	1254
6	东区街道	442000006	岐江新城区片	3719	6140	1386	864	1189
7	东区街道	442000007	沙岗区片	3555	5185	1436	870	1232
8	东区街道	442000008	长江风景区区片	3160	4914	1042	629	894
9	东区街道	442000162	古香林区片	2712	4838	1203	722	1034
10	火炬开发区	442000009	张家边区片	3520	4826	1105	669	949
11	火炬开发区	442000010	博爱路区片	3385	5713	1128	703	968
12	火炬开发区	442000011	濠头区片	3330	5373	1095	663	940
13	火炬开发区	442000012	火炬开发区中心区片	3277	4747	1117	676	960
14	火炬开发区	442000013	高新产业园区区片	2950	4551	1033	618	887
15	火炬开发区	442000014	火炬开发区中心东区片	2495	3762	1010	605	867
16	火炬开发区	442000015	健康产业园区区片	2231	3712	967	579	829
17	石岐街道	442000016	富豪山庄区片	4380	6268	1458	927	1252
18	石岐街道	442000017	悦来南区片	4012	5196	1402	850	1203
19	石岐街道	442000018	中山公园区片	3885	5036	1401	830	1202
20	石岐街道	442000019	员峰山区片	3846	5010	1398	848	1200
21	石岐街道	442000020	康华路中段区片	3690	5724	1257	758	1080
22	石岐街道	442000021	东港湾区片	3489	5300	1213	739	1041

序号	镇(街)名称	区片编号	区片名称	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)
23	石岐街道	442000022	岐港区片	2948	4895	1186	719	1019
24	小榄镇	442000023	轻轨商务区片	3138	4646	1065	644	914
25	小榄镇	442000024	小榄旧城区片	2870	4145	931	557	800
26	小榄镇	442000025	北部住宅区片	2671	4241	880	526	755
27	小榄镇	442000026	新南区片	2389	3981	979	586	841
28	小榄镇	442000027	南部工业区片	1970	2837	949	571	814
29	小榄镇	442000028	先进装备制造园区片	1887	2690	925	557	793
30	小榄镇	442000076	原东升中心区片	2521	2962	970	581	832
31	小榄镇	442000077	坦背区片	2272	2777	944	567	810
32	小榄镇	442000078	高沙区片	1961	2737	936	562	803
33	小榄镇	442000079	新胜区片	1919	2597	951	573	816
34	小榄镇	442000080	裕民区片	1794	2478	939	567	805
35	小榄镇	442000081	原东升外围工业区片	1687	2383	938	566	805
36	小榄镇	442000082	原东升农业发展区片	1441	2173	823	498	705
37	三乡镇	442000029	三乡中心区片	3156	4010	997	552	792
38	三乡镇	442000030	旧城区区片	2687	3219	962	540	775
39	三乡镇	442000031	谷都区片	2679	3490	986	544	781
40	三乡镇	442000032	温泉区片	2180	3040	918	521	747
41	三乡镇	442000033	古典家具文化产业区片	2151	2973	958	540	774
42	三乡镇	442000034	平埔区片	2071	3106	934	526	754
43	三乡镇	442000035	南龙区片	1942	2612	942	533	761
44	三乡镇	442000036	白石区片	1661	2423	889	464	659
45	坦洲镇	442000037	金斗区片	4000	5609	921	575	791
46	坦洲镇	442000038	坦南区片	3610	5238	905	553	777
47	坦洲镇	442000039	坦洲中心区片	3082	4181	903	545	775
48	坦洲镇	442000040	产业园区片	2786	3797	871	520	748
49	坦洲镇	442000041	科创岛区片	2433	3365	849	505	728
50	坦洲镇	442000042	新前进区片	2160	3219	829	495	712
51	坦洲镇	442000043	坦洲西区片	1500	2169	694	419	595
52	东风镇	442000044	东风中心区片	2551	2900	1050	577	825
53	东风镇	442000045	民乐区片	2268	2856	1018	556	794
54	东风镇	442000046	同安区片	2005	2619	1001	540	770
55	东风镇	442000047	永益区片	1867	2546	995	537	765
56	东风镇	442000048	和穗区片	1866	2532	988	532	757

序号	镇(街)名称	区片编号	区片名称	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)
57	东风镇	442000049	同乐区片	1828	2494	1014	549	781
58	东风镇	442000050	吉昌区片	1632	2304	978	525	744
59	东风镇	442000051	罟步区片	1403	1989	791	425	603
60	南头镇	442000052	新城核心区片	2595	2997	1039	623	892
61	南头镇	442000053	穗西工业区片	2249	2858	989	594	848
62	南头镇	442000054	城南区片	2194	2832	1057	636	907
63	南头镇	442000055	升辉北路以西区片	2055	2673	1035	624	888
64	南头镇	442000056	升辉南东区片	2009	2665	956	577	820
65	南头镇	442000057	升辉北路以东区片	1949	2651	1013	612	868
66	黄圃镇	442000058	黄圃中心区片	2512	2800	938	559	799
67	黄圃镇	442000059	南沙区片	2114	2669	849	491	702
68	黄圃镇	442000060	马安区片	1806	2347	840	458	652
69	黄圃镇	442000061	黄圃北部区片	1644	2339	832	451	643
70	黄圃镇	442000062	黄圃东部区片	1480	2194	736	438	623
71	西区街道	442000063	彩虹区片	3503	4967	1330	805	1142
72	西区街道	442000064	富华道北区片	3092	4634	1502	902	1289
73	西区街道	442000065	富华道南区片	3044	4902	1501	909	1288
74	西区街道	442000066	马山区片	2937	4461	1392	836	1196
75	西区街道	442000067	沙朗东区片	2314	3664	939	561	805
76	西区街道	442000068	沙朗西区片	1962	3199	821	494	704
77	古镇镇	442000069	古镇中心区片	3775	4300	1032	618	886
78	古镇镇	442000070	顺成区片	2699	3641	974	584	836
79	古镇镇	442000071	同益区片	2639	3528	1020	605	868
80	古镇镇	442000072	曹步区片	2555	3599	993	595	853
81	古镇镇	442000073	古镇区片	2301	3477	940	562	806
82	古镇镇	442000074	镇南区片	2121	3448	912	546	782
83	古镇镇	442000075	海洲区片	1799	3418	883	532	758
84	南区街道	442000083	悦秀区片	3701	4930	1356	821	1165
85	南区街道	442000084	南区中心区片	2694	4044	1026	615	881
86	南区街道	442000085	马岭区片	2322	3451	948	567	813
87	南区街道	442000086	西环区片	2228	3430	919	549	788
88	南区街道	442000087	北溪区片	1986	2744	870	523	747
89	南朗街道	442000088	翠亨区片	2772	8378	1178	655	934
90	南朗街道	442000089	崖口区片	3014	4595	739	441	635
91	南朗街道	442000090	南朗中心区片	2616	3555	753	450	647

序号	镇(街)名称	区片编号	区片名称	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)
92	南朗街道	442000091	泮沙区片	2233	3284	734	437	630
93	南朗街道	442000092	翠亨快线北部区片	1996	3167	629	375	540
94	南朗街道	442000093	南朗西部外围区片	1926	3137	614	366	527
95	南朗街道	442000094	南朗东部外围区片	1466	2164	606	365	520
96	三角镇	442000095	三角中心区片	2295	2769	817	480	689
97	三角镇	442000096	东部产业区片	1898	2526	732	429	613
98	三角镇	442000097	沙栏区片	1880	2558	763	449	642
99	三角镇	442000098	蟠龙区片	1848	2508	811	477	682
100	三角镇	442000099	高平区片	1768	2383	757	447	636
101	三角镇	442000100	三角结民区片	1639	2197	779	462	655
102	三角镇	442000101	北部产业区片	1429	1984	769	458	648
103	沙溪镇、西区街道	442000102	世纪新城区片	3791	4427	1386	838	1189
104	沙溪镇	442000103	龙瑞区片	2852	3505	1107	662	949
105	沙溪镇	442000104	虎迳区片	2850	3729	1081	645	926
106	沙溪镇	442000105	星宝区片	2793	3555	1081	646	927
107	沙溪镇	442000106	云汉区片	2713	3503	1081	646	927
108	沙溪镇	442000107	龙山区片	2635	3356	1094	654	938
109	沙溪镇	442000108	沙溪中心区片	1954	2871	1021	613	873
110	沙溪镇	442000109	濠涌区片	1841	2974	1030	618	880
111	沙溪镇	442000110	中兴区片	1803	3036	1020	611	873
112	沙溪镇	442000111	北部区片	1763	2803	1058	639	906
113	沙溪镇	442000112	西南区片	1492	2455	965	486	690
114	港口镇	442000113	港口中心区片	3323	4212	994	575	824
115	港口镇	442000114	胜隆区片	2651	3724	856	512	735
116	港口镇	442000115	西街区片	2174	3204	780	466	670
117	港口镇	442000116	石特区片	1678	2465	817	493	702
118	港口镇	442000117	浅水湖北区片	1551	2266	837	507	718
119	港口镇	442000118	大南区片	1504	2114	766	464	658
120	板芙镇	442000119	河东湖州区片	2149	2440	722	434	620
121	板芙镇	442000120	河东居住区片	2080	2381	715	430	614
122	板芙镇	442000121	河东产业区片	2007	2341	703	424	605
123	板芙镇	442000122	河西区片	1487	2063	634	366	521
124	横栏镇	442000123	南部综合发展区片	2330	2784	946	498	714

序号	镇(街)名称	区片编号	区片名称	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)
125	横栏镇	442000124	北部工业发展区片	1888	2692	1011	532	760
126	横栏镇	442000125	南部工业发展区片	1796	2585	990	522	744
127	横栏镇	442000126	北部综合生活区片	1718	2531	969	518	738
128	横栏镇	442000127	横栏外围区片	1434	2026	839	447	634
129	民众街道	442000128	民众中心区片	2033	2735	782	468	671
130	民众街道	442000129	锦标区片	1950	2615	766	460	657
131	民众街道	442000130	保税物流园区片	1863	2491	746	449	641
132	民众街道	442000131	三墩工业区片	1814	2443	739	445	634
133	民众街道	442000132	东部先进制造业区片	1705	2286	732	441	628
134	民众街道	442000133	沙仔工业区片	1540	2105	734	443	630
135	民众街道	442000134	南粤水乡特色小镇区片	1482	2197	609	366	522
136	民众街道	442000135	西部农田生态区片	1425	2043	612	369	525
137	民众街道	442000136	东部农田生态区片	1419	2046	607	366	521
138	民众街道	442000137	北部农田生态区片	1418	2018	606	365	520
139	阜沙镇	442000138	罗松区片	1927	2606	839	424	608
140	阜沙镇	442000139	浮虚山区片	1753	2458	829	418	597
141	阜沙镇	442000140	阜沙工业园区片	1563	2168	814	412	586
142	阜沙镇	442000141	兴业工业区片	1555	2153	817	410	582
143	阜沙镇	442000142	渔业博览园区片	1395	2026	726	372	528
144	阜沙镇	442000143	水利园区片	1374	1907	729	373	529
145	大涌镇	442000144	特色小镇区片	2096	2421	1080	615	873
146	大涌镇	442000145	安堂区片	1888	2459	940	548	778
147	大涌镇	442000146	产业制造区片	1830	2382	979	566	803
148	大涌镇	442000147	旗南区片	1604	2210	920	533	756
149	大涌镇	442000148	环镇路区片	1516	2226	915	546	773
150	大涌镇	442000149	青岗工业区片	1413	1991	863	492	695
151	大涌镇	442000150	大涌生态保护区片	1369	2016	623	369	525
152	大涌镇	442000151	卓旗山区片	1353	1986	624	370	526
153	五桂山街道	442000152	长命水区片	2687	4762	1202	720	1032
154	五桂山街道	442000153	桂南区片	2228	3098	817	488	701
155	五桂山街道	442000154	五桂山中心区片	2111	3419	872	523	749
156	五桂山街道	442000155	南桥区片	1559	2564	728	440	627

序号	镇(街)名称	区片编号	区片名称	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)
157	神湾镇	442000156	神湾中心区片	1893	2403	707	426	608
158	神湾镇	442000157	外沙区片	1644	2227	624	375	535
159	神湾镇	442000158	神溪区片	1596	2155	691	417	593
160	神湾镇	442000159	竹排区片	1464	2016	605	365	520
161	神湾镇	442000160	海港区片	1452	2064	615	372	528
162	神湾镇	442000161	丫髻山区片	1277	1849	601	364	516

注：表中商服、住宅、公共服务（类型一）用地“三旧”改造区片市场评估价表现形式为楼面地价；工业、公共服务（类型二）用地“三旧”改造区片市场评估价表现形式为地面地价。

## 五、修正体系

“三旧”改造待估宗地价格是利用“三旧”改造区片市场评估价及其修正体系，通过地价影响因素修正求取待估宗地的价格，其价格影响因素包括容积率、使用年期及用地类型，具体计算基本公式如下：

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

- $P$  —— 待估宗地价格；  
 $P_s$  —— “三旧”改造区片市场评估价；  
 $A$  —— 容积率修正系数；  
 $B$  —— 使用年期修正系数；  
 $C$  —— 用地类型修正系数。

### （一）容积率修正系数

#### 1、商服用地容积率修正系数

表 5-1 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	6.0	7.0	8.0
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	9.0	≥10.0	/	/	/	/	/	/	/
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系数

表 5-2 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	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	1.0313	1.0000	0.9927	0.9858	0.9793	0.973	0.9671	0.9614	0.956
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	0.9508	0.9458	0.9410	0.9364	0.9319	0.9276	0.9235	0.9195	0.9156
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	0.9119	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	5.0	5.5	6.0	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

本次工业用地不考虑容积率修正。一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。根据《国务院关于深化改革土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）第十六条规定“对工业用地在符合规划、不改变原用途的前提下，提高土地利用率和增加容积的，原则上不再收取或调整土地有偿使用费。”以及《中山市人民政府办公室关于印发中山市降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（中府办〔2018〕53号）第二十二条“鼓励提高存量工业、仓储用地利用效率，工业、仓储用地（商品厂房除外）在符合规划、不改变用途的前提下，通过厂房或仓储用房改建、厂区改造、内部用地整理等途径，提高土地利用率和增加容积率，不再增收土地价款。”，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，因此本次工业用地不考虑

容积率修正。

#### 4、公共服务用地（类型一）容积率修正系数

表 5-3 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	1.5158	1.4315	1.3587	1.2949	1.2386	1.1884	1.1433	1.1025	1.0652
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	1.0313	1.0000	0.9807	0.9626	0.9457	0.9297	0.9146	0.9004	0.8869
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	0.8741	0.8619	0.8503	0.8392	0.8286	0.8185	0.8088	0.7994	0.7905
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	0.7818	0.7736	0.7656	0.7579	0.7504	0.7432	0.7362	0.7295	0.7230
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	0.7167	0.7105	0.7045	0.6988	0.6932	0.6672	0.6444	0.6241	0.6059

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

本次公共服务用地（类型二）不考虑容积率修正。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，容积率的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

#### 1、商服用地使用年期修正系数

表 5-4 商服用地使用年期修正系数表（土地还原率=7.53%）

使用年期	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
使用年期	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
使用年期	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

使用年期	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、住宅用地使用年期修正系数

表 5-5 住宅用地使用年期修正系数表（土地还原率=6.62%）

使用年期	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
使用年期	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
使用年期	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
使用年期	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
使用年期	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
使用年期	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
使用年期	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、工业用地使用年期修正系数

表 5-6 工业用地使用年期修正系数表（土地还原率=5.37%）

使用年期	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
使用年期	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
使用年期	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
使用年期	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
使用年期	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）使用年期修正系数

表 5-7 公共服务用地（类型一）使用年期修正系数表（土地还原率=5.85%）

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
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
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

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
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）使用年期修正系数

表 5-8 公共服务用地（类型二）使用年期修正系数表（土地还原率=4.95%）

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
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
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
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
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）用地类型修正体系

#### 1、二级用地类型修正系数

表 5-9 中山市二级用途用地类型修正系数表

一级用地类型	二级用地类型	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	B9 其他服务设施用地（不含汽车维修用地）

一级用地类型	二级用地类型	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
				点, 及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	
	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)
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、展览等公共文化活动设施用地	A2 文化设施用地
	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。

## 2、特殊用地修正系数

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）。