中山市2022年国有建设用地基准地价更新成果

一、评估范围

本次中山市2022年国有建设用地基准地价更新项目的评估范围为中山市行政辖区内全域。

二、基准地价内涵

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地及公用设施用地等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度条件下，分用途的国有土地使用权价格。具体是指:

商服路线价内涵：估价期日为2022年1月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为5米，标准深度设定为10米条件下，商服用地国有土地使用权的首层楼面地价。

商服用地基准地价内涵：估价期日2022年1月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为40年，土地开发程度为“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地国有土地使用权的楼面地价和地面地价。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为2022年1月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为70年，土地开发程度为“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地国有土地使用权的楼面地价和地面地价。

工业用地基准地价内涵：估价期日为2022年1月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地国有土地使用权的地面地价。

公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为2022年1月1日，设定容积率为2.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地国有土地使用权的楼面地价和地面地价。

公用设施用地基准地价内涵：估价期日为2022年1月1日，设定容积率为1.0，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公用设施用地国有土地使用权的地面地价。

商服路线价采用首层楼面地价表现形式，商服用地、住宅用地以及公共管理与公共服务用地基准地价采用楼面地价和地面地价表现形式，工业用地和公用设施用地基准地价采用地面地价表现形式。

各用途基准地价内涵如下表：

表 2-1　中山市 2022 年国有建设用地基准地价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
估价期日	2022 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	2.0	2.0	1.0
价格表现形式	楼面地价 地面地价 首层楼面地价	楼面地价 地面地价	地面地价	楼面地价 地面地价	地面地价
	级别价 区片价 路线价	级别价 区片价	级别价 区片价	级别价 区片价	级别价 区片价

注：①“六通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整。“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整;

②商服路线价宗地标准宽度设定为 5 米，宗地标准深度设定为 10 米;

③地面地价=土地总地价/土地总面积，楼面地价=土地总地价/计容总建筑面积;

④采用基准地价系数修正法进行宗地评估时，商服用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地应选用楼面地价，工业用地和公用设施用地应选用地面地价；待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，应优先采用商服路线价进行评估。

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51 号）（简称《用地用海分类》），公共管理与公共服务用地和公用设施用地内涵详见下表。

表 2-2　公共服务用地基准地价评估类型划分

评估类型划分	土地利用现状用途分类	备注
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	对应《用地用海分类》中，08 公共管理与公共服务用地
公用设施用地	公园与绿地、公用设施用地	对应《用地用海分类》中，13 公用设施用地和 14 绿地与开敞空间用地

三、各用途级别基准地价

表 3-1 中山市 2022 年国有建设用地级别基准地价结果表

土地用途 / 级别	商服用地			住宅用地			工业用地		公共管理与公共服务用地			公用设施用地	
	楼面地价	地面地价		楼面地价	地面地价		地面地价		楼面地价	地面地价		地面地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I级	3330	6660	444.00	5510	11020	734.67	862	57.47	889	1778	118.53	838	55.87
II级	2549	5098	339.87	4023	8046	536.40	746	49.73	697	1394	92.93	704	46.93
III级	2062	4124	274.93	3085	6170	411.33	634	42.27	546	1092	72.80	615	41.00
IV 级	1675	3350	223.33	2428	4856	323.73	535	35.67	435	870	58.00	552	36.80
V 级	1331	2662	177.47	1960	3920	261.33	480	32.00	348	696	46.40	510	34.00
VI级	1000	2000	133.33	1505	3010	200.67	450	30.00	/	/	/	/	/

注：商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地设定容积率为 2.0；公用设施用地设定容积率为 1.0。

四、各用途土地级别范围

表 4-1 中山市 2022 年国有建设用地级别范围表

用地类型	级别	级别范围概要描述
商服用地	I级	**石岐街道、东区街道**：康华路-起湾道-博爱六路-长命水长逸路-兴文路-起湾道-城桂公路-博爱四路-博爱三路-博爱二路-岐江河-莲员西路-湖滨中路；
	II级	除上述级别范围外，以下区域： **石岐街道、东区街道、西区街道、港口镇、沙溪镇、南区街道**：除上述级别范围外，南外环路-长江路-东区街道行政界线-岐江河-长江北路-北环路-石岐街道行政界线-北外环路-西区街道行政界线-铁城小学对面现状路-龙瑞小商品-沙溪南路-新濠路-高亮原路-虎逊小学南侧道路-翠景道-南外环路； **三乡镇**：新城路-中心大道-新城二路-沙坦公路-观景大道-富和名都二期西侧道路-文昌东路-金涌大道； **坦洲镇**：南坦路-界狮南路-同贺街一巷-河涌-坦神南路-香海高速（在建）-坦洲镇镇界； **小榄镇**：鸡肠滘-民安北路-民安中路-龙山路-广源路-紫荆东路-民安中路-菊城大道-小榄大道-沙口大桥-小榄镇镇界； **古镇镇**：中兴大道中-曹兴中路-华廷路-勤政一路-曹步涌-东兴东路北侧河涌-华廷路-东兴东路-古镇体育路-华博大厦西侧道路-岐江公路-新兴大道中；
	III级	除上述级别范围外，以下区域： **东区街道**：除上述级别范围外，南外环路以南、长江路以东，除金钟水库、长江水库、五桂山山体以外的区域； **南区街道**：昌盛路西侧河涌-南区医院南侧规划路-中山树木园-南区街道行政界线-南外环路-岐江河； **沙溪镇**：凫洲河-江滨街-龙头环宝环街第三巷子-广弘大厦西侧道路-星宝西路-隆兴北路-岐江公路-甘树墩大街-乔津街-云汉凤岭公园东侧规划路-理想居东侧街巷-沙溪大道-宝珠东路-沙水路-隆兴南路-大涌支线-南外环路-翠景道-虎逊小学南侧道路-高亮原路-新濠路-沙溪南路-龙瑞小商品-沙溪镇镇界-凫洲河； **港口镇**：除上述区域外，浅水湖以南、港口河以东、三角快线以西的区域； **火炬开发区**：岐江河-关帝涌-中山港大道-逸仙路-东镇大道-中山港大道-广澳高速北-火炬开发区行政界线-广澳高速南-江陵路-环茂一路-健康花城南侧河涌-港义路北延线（规划中）-东镇东一路-九沙路-八公里河-东阳南路-六孖涌-横门水道-岐江河； **南朗街道**：南朗横门水道南支以东区域； **五桂山街道**：长命水村，除五桂山山体部分，桂南大道-雅居乐御龙山-太和山庄南侧道路-怡和路-桂新路-五桂山街道行政界线-中珠排洪渠-桂南幼儿园南侧道路； **三乡镇**：城桂公路-平湖路-新湖路-御景龙湾东侧规划路-宝元大道-挪河路-小

用地类型	级别	级别范围概要描述
		琅环路-文昌路-名座商旅广场西侧道路-景观大道-城桂公路-新城二路-中心大道-新城路-金涌大道-坦洲大涌-沙坦公路-登贤路-温泉路西侧规划路-中珠排灌渠-三乡镇镇界-东城畔山南侧规划路-城桂公路; **坦洲镇**: 南坦路-界狮南路-同贺街一巷-安南丽苑西侧河涌-坦神南路-香海高速（在建）-安阜涌-兴坦路-坦洲大兴路-坦洲涌-公洲新涌-环洲北路-锦绣国际花城西侧规划路-坦洲大涌-界狮北路北延线（在建）-坦洲涌-海伦堡六期七期-坦洲镇镇界; **古镇镇**: 除上述级别范围外，西海水道-中兴大道南-振丰街-规划路-广珠城际铁路-同兴南路-沙古公路-同裕西路-东兴东路-同兴路-同益路-环镇南路-古镇镇镇界-菊城大道中-东岸中路-湘朝大厦北部现状路-垂钓湖-**唸**水涌-西岸北路东侧河涌-东裕路-顺康大道-古镇涌南延线-中心路东四巷-文阁路东三路-中心路东四巷-规划路-晋南路-江南海岸家园北侧道路-西海水道-古镇镇镇界; **小榄镇**: 除上述级别范围外，小榄水道-广中江高速-建华大道-竹桥直街-宝源路-北区小学北侧规划路-鸡肠窖-捷龙街-绿湾街-小榄涌-新华西路-跃龙北路-菊城大道中-流板大涌-破学涌-规划路-顺民路-流板大涌-环镇南路-横海涌-广珠城际铁路-小榄大道南东北侧规划路-小榄水道-小榄镇镇界-沙口大桥-小榄大道北-菊城大道东-民安中路-紫荆东路-广源中路-广源北路-龙山路-民安中路-民安北路-鸡肠窖-小榄镇镇界;
	IV级	除上述级别范围外，以下区域: **石岐街道**: 除上述级别范围外，石岐街道其他所有区域; **东区街道**: 除上述级别范围外，东区街道其他所有区域; **南区街道**: 除上述级别范围外，G105 以东、先施二路-先施一路-茶亭路-文笔山以北区域; **西区街道**: 除上述级别范围外，石特涌以东区域; **沙溪镇**: 站前路-岐江公路-乐群小学东侧规划路-永厚土堡新村大街-隆兴中路-宝珠中路-御隆廷西侧道路-豪兴路-兴工路-横四线（在建）-柴桥山、圆亭山东侧规划路-新濠南路-濠涌工业大楼西侧-岐江河-南外环路-大涌支线-隆兴南路-沙水路-宝珠东路-康桥花地西侧道路-规划路-乔津街-甘树墩大街-岐江公路-隆兴北路-星宝西路-宝环街-龙聚环幼儿园南侧道路; **港口镇**: 三角快线-浅水湖-港口镇镇界，港口中学南侧河涌-港口河-港口镇镇界; **火炬开发区**: 除上述级别，以及中山港大桥东侧桥梁-岐江河-火炬开发区行政界线范围外，逸仙路-博爱路-博爱路东延线规划路-小隐涌-横门水道以西区域; **南朗街道**: 翠亨快线-广珠城际铁路-涌口门下涌-赤坎山旁规划路-西村溪-竹悦街-南合路-南岐中路-南冲路-南岐路东侧规划路-翠亨快线，大溪-崖门山南侧村道-广澳高速-规划路-翠亨大道-马山北侧道路-黄牛山东侧规划路-大亨门山东侧山脚-南朗街道行政界线; **坦洲镇**: 坦洲大涌-界狮北路北延线规划路-界狮北路-坦洲涌-海伦堡六期北侧道路-坦洲镇镇界，环洲北路-联一村、坦洲村社区、合胜社区、安阜社区规

用地类型	级别	级别范围概要描述
		划路-安阜涌-兴坦路-坦洲大兴路-坦洲涌-河边街-永前路，安阜涌-前山水道-东桓街南侧规划路-安南路南侧村道-河涌-坦洲镇镇界; **五桂山街道**：除上述级别范围外，龙石村及长命水村山体区域，桂南村（除东北侧山林）； **古镇镇**：除上述级别范围外，西海水道以东，沙古公路下方镇界、广珠城规铁路以北，凫洲河以西区域; **小榄镇**：环镇北路-太乐路-永宁工业大道-广福路-沙尾涌-菊城大道-小榄镇镇界-联胜南路东南侧村道-利安街-河涌-万华西路-广珠城际铁路-横海涌-环镇南路-流板大涌-顺民路-规划路-破学涌-流板大涌-菊城大道中-跃龙北路-新华西路-小榄涌-绿湾街-捷龙街-鸡肠窖-北区小学北侧规划路-宝源路-竹源直街-建华大道-广中江高速-小榄镇镇界，丽城一号路-丽景名筑北侧规划路-丽景路居意街-长和路-运通路-同乐大街一路-民安南路-佳诚富湾国际西侧规划路-联德街-裕民大道-同兴东路-小榄水道-小榄镇镇界-东升涌-裕隆三路-永华路-葵兴大道-规划路-北部排灌渠-丽城一号路，东部排灌渠-利生涌-鸿禧家园南侧-小榄镇镇界; **东凤镇**：东凤大道南-富华路二街-东海五路-小沥大河-中心排河-广中江高速; **南头镇**：鸡鸦水道-光明南路-同乐中路-兴业南路-南头大道-升平北路-同福中路-升辉北路-南头收费站-广珠西线高速-同乐东路-升辉南路-月桂西路-升平南路东侧规划路-南头镇镇界; **黄圃镇**：新丰北路-规划路-河涌-北灵街-规划路-大庆路-朝南路-中心横河-黄圃水道-规划路-新柳东路-黄圃水道-规划路-新明南路-格林花园南侧西侧道路-规划路-新丰南路-鸿发西路-黄圃镇镇界-兴圃大道西-新丰中路-大滘涌-健业路-汇凯嘉园西侧规划路-汇凯嘉园北侧规划路; **三角镇**：鸡鸦水道-田基沙沥-北宁路-新涌路-联安路-结民路-南边街-白鲤路-三角镇界; **民众街道**：阳光大道-民众大道南-民兴路-河涌-民众涌-孖宝路北侧河涌-孖宝路西北侧现状路-民众大道北-规划路-民众涌-绿洲华庭西侧河涌-马口涌-阳光大道; **横栏镇**：古神公路-横栏镇镇界-珠三角环线高速-戚角涌-环镇北路-河涌-富横西路-富横中路-富庆四路-永兴北路-永兴北路北延线规划路-涌横路-横四线-拱北河-中港路-计沙窖-贴边十二队东路-长安北路-珠三角环线高速-古神公路; **三乡镇**：文昌西路-G105 -坦洲大涌-三乡镇镇界-广澳高速-鼓仔山山脚-现状路-坦洲大涌-鹤塘大道-S268-西山路-西山山脚-西山路-三乡东华学校东北侧道路-外埔坑-三乡镇镇界-中珠排洪渠-规划路-登贤路-沙坦公路-坦洲大涌-鸦岗运河-小琅环路-挪河路-宝元大道-规划路-新湖路-平湖路-城桂公路-规划路-三乡镇镇界-老林山东侧规划路-平兴路-小琅环路-文昌西路; **大涌镇**：华星南路-中新路-德政路-岐涌路-新平路-兴涌路-华泰路-旗山路-规划路-翠华路-华星南路;

用地类型	级别	级别范围概要描述
	V级	除上述级别范围外，以下区域： **西区街道**：除上述级别范围外，西区街道其他所有区域； **沙溪镇**：除上述级别范围外，旗峰路-广珠西线高速-规划路-隆盛路-规划路-康乐中路-康乐北路西侧-狮山山脚-赤洲河以东区域； **南区街道**：除上述级别范围外，大南路东侧规划路-双龙路-区域； **火炬开发区**：除上述级别范围外，火炬开发区其他所有区域； **五桂山街道**：除上述级别范围外，五桂山街道其他所有区域； **港口镇**：除上述级别范围外，浅水湖-沥锦铺-小榄水道以北区域； **坦洲镇**：将军山山脚-广澳高速-悦华路-坦洲排灌河-坦洲大涌-坦洲镇镇界，坦洲大涌-前山水道-安阜涌-规划路-坦洲大涌； **三乡镇**：除白石村及文华中路-金凤路-广珠西线高速以西范围外，三乡镇其他所有区域； **神湾镇**：神湾海-金凤路-雅髻山山脚-神湾大道南-神湾医院东侧在建道路-河涌-神湾海； **板芙镇**：岐江河-河涌-禾尾巷-孖涌-古神公路-岐江河-金钟涌-宏景一路-里溪大道-风吹牛鼻头山、三卦山、倒龙环山、水流槽、正坑以南-棋盘石、烟墩山以东-板芙镇镇界； **大涌镇**：除上述级别范围外，西部排灌渠-翠华路-卓旗山体育公园东侧山脚-仙福园-大涌镇镇界-大南路-规划路-中新路-西部排灌渠； **南朗街道**：除上述级别范围外，逸仙水库东侧-桂南大道-翠亨大道-崖门山南侧现状路-规划路-南冲路-大铺环东侧-大茅小河-横门水道南支-南朗街道行政界线； **横栏镇**：除上述级别范围外,古神公路以东所有区域； **古镇镇**：广珠城际铁路-同兴南路-沙古公路-古镇镇镇界以南区域，凫洲河以东区域； **小榄镇**：除上述级别范围外,广珠城际铁路-企头捋涌-河涌-利安街-联胜南路东侧现状路-凫洲河-小榄镇镇界-联丰社区、绩西社区、太平村、白鲤村建成区-规划路-利生涌-东部排灌渠-北部排灌渠-小榄水道-小榄镇镇界-广珠轻轨铁路，环镇北路-永宁工业大道-广福路-沙尾涌-菊城大道-小榄镇镇界； **东凤镇**：除上述级别范围及新沙岛外，广珠城际铁路-凤鸣小学东侧现状路-横沥涌-小榄水道-东凤镇镇界； **阜沙镇**：新横河-东成西下街-万阜三街-阜沙涌-阜港大道-阜沙村界线-大有涌-民安街-鸡鸦水道-阜沙镇镇界- S43-新横河，上南村所有区域； **南头镇**：除上述级别范围外,南头镇其他所有区域； **黄圃镇**：除上述级别范围外，平洲沥-黄圃水道-猛岗涌-鳌山村、永平社区、大雁村、大岑村界线-黄圃镇镇界； **三角镇**：田基沙沥-天生围涌-鱿鱼滘-黄沙沥水道-三角镇镇界，鸡鸦水道-三角新涌-蟠龙村规划路-河涌-生生涌-德生大涌-广澳高速-德生大涌-田基沙沥-水字号涌-三角高平小学南侧现状路-锦成路-洪奇沥水道-广澳高速-股份涌-福

用地类型	级别	级别范围概要描述
		泽路-规划路-角新涌-联安路-结民路-白鲤路-三角镇镇界; **民众街道**：沙仔沥-民众街道行政界线-河涌-兆元涌-田基沙沥-新平一小学旁河涌-沙仔沥，广澳高速-隆丰涌-番中路-规划路-上浪涌-下浪涌-规划路-龙九顷涌-民众涌-民众公园东侧河涌-民兴路-民众大道南-阳光大道-马口涌-民众涌-丽鸿丽逸花园西侧现状路-民众大道北-现状路-河涌-民众涌-浪网涌-丙生西巷-欧龙涌-浪网大道-广澳高速;
	VI级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域;
住宅用地	**I级**	**石岐街道、东区街道、火炬开发区**：岐江河-东明路-莲塘路-华柏路-岐关西路-博爱四路-城桂公路-东苑南路-南外环路-火炬开发区行政界线-南外环路-博爱七路-广澳高速-江陵西路-中山六路-上陂头路-孙文东路-东庭濠园东侧-濠头村岐濠路-东区街道行政界线-岐江河; **南朗街道**：横门水道南支以东区域;
	II级	除上述级别范围外，以下区域: **石岐街道、港口镇、东区街道、南区街道、西区街道:** 除上述级别范围外，北外环路-石岐街道行政界线-北环路-兴创路-广珠城际铁路-港口镇镇界-长江北路-岐江河-东明路-莲塘路-华柏路-岐关西路-博爱四路-城桂公路-东苑南路-南外环路-岐江河-博爱一路-G105 -北外环路; **火炬开发区:** 除上述级别范围外，广澳高速-广珠城际铁路以西区域; **古镇镇:** 新兴大道-长安路-规划路-曹三工业大道北-同兴路-沙古公路-岐江公路-新兴大道; **小榄镇:** 小榄水道-鸡肠窖-民安路-龙山路-基头路-广源路-紫荆东路-民安中路-菊城大道-小榄大道北-小榄镇镇界; **坦洲镇:** 南坦路-坦神南路-安阜涌-环洲南路-缯棚队东侧-坦洲镇镇界-南坦路;
	III级	除上述级别范围外，以下区域: **石岐街道**：除上述级别范围外，石岐街道其他区域; **东区街道:** 中山树木园-金钟水库北侧-古香林公园，南外环路-东区街道行政界线-长江水库-长江南路-雅居乐傲云峰-东区街道行政界线; **南区街道:** 岐江河-恒发街旁河涌-北大街侧规划路-百岁公山-南区街道行政界线-南外环路-岐江河; **沙溪镇**：沙溪南路-沙溪大道-宝珠东路-沙水路-隆兴南路-大涌支线-南外环路-南区街道行政界线-沙溪南路; **西区街道:** G105 -西区街道行政界线，博爱一路-西区街道行政界线，G105 -北外环路-西区街道行政界线-沙朗涌; **五桂山街道**：长命水村不包括山体部分; **港口镇**：星辰花园-港口河-浅水湖-三角快线-深岑高速-广澳高速-港口镇镇界; **火炬开发区**：广澳高速-博爱七路-广珠城际铁路-火炬开发区行政界线-逸仙路-博爱路-博爱路东延线规划路-福荫大道-规划路-玉泉路-八公里河-六孖涌-横门水道-火炬开发区行政界线-岐江河-火炬开发区行政界线-广澳高速; **南朗街道**：广澳高速-翠亨快线-关塘村村界-禽渠里山-南朗街道行政界线，广

用地类型	级别	级别范围概要描述
		澳高速-大溪-南朗街道行政界线; **三乡镇**：金涌大道-文昌东路-S268 -雍泉路-沙坦公路-坦洲大涌-鸡岗运河-金涌大道; **坦洲镇**：坦洲大涌-锦绣国际花城西侧规划路-环洲北路-永前路-河边街-坦洲涌-大兴路-坦洲路-安阜涌-坦神南路-南坦路-坦洲镇镇界-坦洲涌-界狮北路-规划路-坦洲大涌，前山水道-前山水道南支-东桓街南侧规划路-安南路-裕新路东侧现状路-河涌-坦洲镇镇界-缯棚队西侧-环洲南路-坦神南路-前山水道; **古镇镇**：除上述级别范围外，唣水河-西岸北路东侧河涌-东裕路-顺康大道-古镇涌-中心路东四巷-晋南路-江南海岸家园北侧现状路-西海水道-古镇镇镇界-中兴大道南-振丰街-规划路-古镇镇镇界-古神公路-环镇南路-古镇镇镇界-伟杭百货东侧道路-东岸北路-绿博园中心路-为民路南侧规划路-百盛东路西侧规划路-唣水河; **小榄镇：**广珠城际铁路-横海涌-环镇南路-流板大涌-菊城大道中-跃龙北路-新华西路-小榄涌-绿湾街-捷龙街-鸡肠窖-茂丰涌-宝源路-竹桥直街-建华大道-广中江高速-小榄镇镇界-鸡肠窖-民安路-龙山路-基头路-广源路-紫荆东路-民安中路-菊城大道-小榄大道北-小榄镇镇界，沿江路-沙尾涌-福兴涌-祥龙路-接龙二路-福龙路-福兴涌-小榄水道-小榄镇镇界-沿江路;
	IV级	**南区街道**：先施二路-茶亭路-马岭社区村界-南区街道行政界线-木壳山-规划路-北大街-恒发街旁河涌-南区街道行政界线-先施二路; **东区街道**：除上述级别范围外，东区街道其他所有区域; **沙溪镇**：除上述级别范围外，象龙支路-花园大街-隆都路-宝珠中路-工业大道-横四线（在建）-柴桥山东侧规划路-新濠南路-濠涌工业大楼西侧现状路-岐江河以东区域; **港口镇：**沙朗涌-港口河-星辰路-港口镇镇界; **火炬开发区**：横门水道-六孖涌-八公里河-玉泉路-环茂路-明角山东侧规划路-联园路-联园路北侧规划路-横门水道-火炬开发区行政界线; **西区街道：**G105 -沙朗涌-西区街道行政界线-石特涌; **南朗街道**：翠亨快线-广珠城际铁路-涌门口下涌-赤坎山侧规划路-西村溪-竹悦街-佳朗路-南岐路-南冲路-兴朗路东侧规划路-翠亨快线，翠亨大道-马山北侧道路-黄牛山东侧规划路-大亨门山东侧山脚-南朗街道行政界线-广澳高速-翠亨大道; **坦洲镇**：坦洲大涌-界狮北路北延线规划路-界狮北路-坦洲涌-海伦堡六期北侧道路-坦洲镇镇界，环洲北路-联一村、坦洲村社区、合胜社区、安阜社区规划路-安阜涌-兴坦路-坦洲大兴路-坦洲涌-河边街-永前路，安阜涌-前山水道-坦神南路-环洲南路; **五桂山街道**：除上述级别范围及五桂山山体外，其他区域; **古镇镇**：西海水道-中兴大道南-振丰街-规划路-古镇镇镇界-古神公路-环镇南路-古镇镇镇界-凫洲河-绿博石林东北侧道路-绿博园中心路-垂钓湖东侧规划

用地类型	级别	级别范围概要描述
		路-乐业南路-百盛东路西侧规划路-**唸**水涌-西岸北路东侧河涌-东裕路-顺康大道-古镇涌南延线-中心路东四巷-文阁路东三路-中心路东四巷-规划路-晋南路-江南海岸家园北侧道路-西海水道-古镇镇镇界；西海水道-中兴大道南-振丰街-规划路-广珠城际铁路，环镇南路-古神公路-古镇镇镇界； **小榄镇**：环镇北路-太乐路-永宁工业大道-广福路-沙尾涌-菊城大道-小榄镇镇界-凫洲河-联胜南路东南侧村道-利安街-河涌-企头埒涌-广珠城际铁路-横海涌-环镇南路-流板大涌-菊城大道中-跃龙北路-新华西路-小榄涌-绿湾街-捷龙街-鸡肠窖-北区小学北侧规划路-宝源路-竹源直街-建华大道-广中江高速-小榄镇镇界-小榄水道-福兴涌-福龙路-接龙二路-祥龙路-福兴涌-沙尾涌-沿江路-小榄镇镇界-环镇北路，丽城一号路-东兴街-启和三街-丽景路居意街-长和路-运通路-同乐大街一路-民安南路-佳诚富湾国际西侧规划路-联德街-裕民大道-同兴东路-小榄水道-小榄镇镇界-东升涌-裕隆三路-永华路-葵兴大道-北部排灌渠-丽城一号路，珠三角环线高速-坦背西二马路-利生涌-鸿禧家园南侧-小榄镇镇界-东部排灌渠； **东凤镇**：广中江高速-东凤大道南-东阜路-东富路-中心排河-小沥大河-小榄水道-东凤镇镇界-广中江高速； **南头镇**：兴业南路-同乐中路-光明南路-鸡鸦水道-南头镇镇界-升平南路东侧-月桂西路-升辉南路-中山市交通运输局南头分局北侧现状路-三鑫小学西侧现状路−河涌-同乐东路-怡福路-尚勤路-建业路-规划路-南头镇镇界-中心横河-晋合路−同济东路-广珠西线高速-南头收费站-升辉北路-同福中路-升平北路-南头大道-兴业南路； **三角镇**：鸡鸦水道-田基沙沥-角新涌-规划路-股份涌-嘉怡华庭北侧-高平大道-德生大涌-广澳高速-现状路-生生涌-新华路旁建成区-兴隆南路-规划路-角新涌-国宇豪庭南侧规划路-和谐路-民安南路-三角白鲤涌-鸡鸦水道-三角镇镇界； **民众街道**：人民路-阳光大道-民众大道南-民兴路-河涌-民众涌-绿洲华庭四期西侧河涌-浪网大道-人民路； **横栏镇**：古神公路-珠三角环线高速-横栏镇镇界，拱北河-富横路-永兴北路-永兴北路南延线规划路-横四线（在建）-拱北河； **三乡镇**：除上述级别范围外，文昌西路-G105 -坦洲大涌-前进四路东侧规划路-界狮北路-坦洲涌-明华三路-坦洲镇镇界-广澳高速-鼓仔山脚-坦洲大涌-鹤塘大道-S268-西山路-西山山脚-三乡镇镇界-S268-城桂公路-平湖路-新湖路-规划路-宝元大道-挪河路-小琅环路-文昌中路-文昌西路； **黄圃镇**：广中江高速-吉祥路-河涌-北灵街-大庆路-朝南路-中心横河-黄圃水道-黄圃镇中学南侧横向规划路-新明南路-圃南路-黄圃镇镇界-中心横河-新丰中路-大**滘**涌-汇凯嘉园北侧-新丰北路-广中江高速；
	V级	除上述级别范围外，以下区域： **东区街道：**除上述级别范围外，东区街道其他所有区域； **火炬开发区**：除上述级别范围外，火炬开发区其他所有区域；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		西区街道：除上述级别范围外，西区街道其他所有区域； **沙溪镇**：除上述级别范围外，除上述级别范围外，旗峰路-广珠西线高速-规划路-隆盛路-规划路-康乐中路-康乐北路西侧-狮山山脚-赤洲河以东区域； **南区街道**：除上述级别范围外，大南路东侧规划路-双龙路以北； **五桂山街道**：除上述级别范围外，五桂山街道其他所有区域； **港口镇**：除上述级别范围外，小榄水道以南区域； **坦洲镇**：将军山山脚-广澳高速-悦华路-坦洲排灌河-坦洲大涌-坦洲镇镇界，坦洲大涌-前山水道-安阜涌-规划路-坦洲大涌； **三乡镇**：观音山-小琅环公园东侧-文华中路-文昌西路-小琅环路-挪河路-宝源大道-规划路-新湖路-平湖路-城桂公路-S268 -三乡镇镇界，金凤路-广珠西线高速-三乡镇镇界-坦洲大涌-G105 -金凤路，S268 -鹤塘大道-坦洲大涌-侨兴花园北侧道路-大尖岭东侧广澳高速-三乡镇镇界-西山山脚-西山路-S268; **神湾镇**：神湾海-麻子涌-神湾镇镇界-金凤路-古宥水库东侧-神湾大道南-雪条山山脚建成区-神湾村东侧在建路-神湾医院南侧河涌-神湾海; **板芙镇**：孖涌-禾尾北巷旁河涌-岐江河-板芙镇镇界-湖州山外围建成区（除板芙一中）-广珠西线高速-板芙收费站-深湾小学旁河涌-店坑山、马鞍山山脚-金钟涌-古神公路-孖涌; **大涌镇**：西部排灌渠-翠华路-卓旗山体育公园东侧山脚-仙福园-大涌镇镇界-大南路-规划路-中新路-西部排灌渠; **南朗街道**：除上述级别范围外，南朗街道已建成区域; **横栏镇**：除上述级别范围外，珠三角环线高速-古神公路-横栏镇镇界; **古镇镇**：除上述级别范围外，广珠城际铁路以南区域，凫洲河以东区域; **阜沙镇**：新横河-东成西下街-阜沙大道-万阜三街-阜沙涌-阜港大道-东海八路-河涌-阜沙职业中学东侧河涌-小榄水道-阜沙镇镇界-阜沙涌-大有涌-鸡鸦水道-阜沙镇镇界; **南头镇**：除上述级别范围外，南头镇所有区域; **黄圃镇**：除上述级别范围外，广中江高速-鳌山村村界-猛岗涌-黄圃水道-平洲沥以西区域; **三角镇**：田基沙沥-天生围涌-鱿鱼滘-黄沙沥水道-三角镇镇界，鸡鸦水道-三角白鲤涌-民安南路-和谐路-角新涌-布刀涌-鸡鸦水道-三角镇镇界，角新涌-规划路-新华路西侧建成区外-兴隆南路-兴隆南路西侧规划路角新涌，广澳高速-十一股涌-嘉怡华庭北侧道路-高平大道-德生大涌-田基沙沥-水字号涌-三角镇高平小学南侧现状路-锦成路-洪奇沥水道-三角镇镇界，G228 -三角镇镇界; **民众街道**：沙仔沥-民众街道行政界线-河涌-兆元涌-田基沙沥-新平一小学旁河涌-沙仔沥，广澳高速-隆丰涌-番中路-规划路-上浪涌-下浪涌-规划路-龙九顷涌-民众涌-孖宝路北侧河涌-浪网涌-欧龙涌-三益路-浪网大道-广澳高速; **小榄镇**：除上述级别范围外，广珠城际铁路-企头埒涌-河涌-利安街-联胜南路东侧现状路-凫洲河-小榄镇镇界-联丰社区、绩西社区、太平村、白鲤村建成

用地类型	级别	级别范围概要描述
		区-规划路-利生涌-坦背西二马路-珠三角环线高速-东部排灌渠--北部排灌渠-小榄水道-小榄镇镇界-广珠轻轨铁路，环镇北路-永宁工业大道-广福路-沙尾涌-菊城大道-小榄镇镇界; **东凤镇:** 除上述级别范围外，除上述级别范围及新沙岛外，广珠城际铁路-凤鸣小学东侧现状路-横沥涌-小榄水道-东凤镇镇界;
	VI级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域;
工业用地	**I级**	**石岐街道、东区街道、火炬开发区**: 岐江河-博爱路-破边山、狗头山山脚-竹径山东侧现状路-中山六路-东区街道行政界线-广珠城际铁路-长江北路-岐江河;
	II级	除上述级别范围外，以下区域: **石岐街道、东区街道、西区街道、沙溪镇、南区街道、港口镇、火炬开发区:** 除上述级别范围外，北外环路-西区街道行政界线-凫洲河-江滨街-龙头环宝环街第三巷子-广弘大厦西侧道路-星宝西路-隆兴路-大涌支线-南外环路-广澳高速-岐江河-长江北路-三角快线-浅水湖-港口河-北外环路; **小榄镇**: 小榄水道-东海水道-沙尾涌-广中江高速-建华大道-环镇北路-竹源路-宝源路-河涌-盛丰街-捷龙街-绿湾街-东堤路-新华路-广源中路-菊城大道-流板大涌-悦盛路-规划路-兴成路-环镇南路-流板大涌-金鱼沥涌-规划路-坦背沿河东路-利生路-沿河东路-兴隆一路-为民路-广珠西线高速-北部排灌渠-小榄镇镇界-东升涌-葵兴大道-珠三角环线高速-河涌-东升涌-北部排灌渠-朝阳路-丽城路-广福大道-葵兴大道-同兴东路-小榄水道-小榄镇镇界，菊城大道中-小榄镇镇界-螺沙河-环镇北路-太乐路-永宁工业大道-兴宁路-永德路-广业路-永福路-河涌，拱北河-同顺路-小榄镇镇界; **东凤镇:**小榄水道-东凤大道南-东阜二路-东阜路-东富路-中心排河-小沥大河; **南头镇:**广珠西线高速以西区域; **古镇镇:**西海水道-海洲水道-古镇涌-西岸路-**唸**水涌-百盛东路西侧规划路-乐业南路-大华工业区西路-佛江高速-凫洲河-古镇镇镇界-沙古公路-岐江公路-新兴大道西-西海水道，拱北河-古镇镇镇界; **南朗街道:** 横门水道南支以东区域; **坦洲镇:** 坦洲大涌-规划路-界狮北路-坦洲涌-潭隆北路-神利路东延线规划路-坦洲涌-海伦堡六期北侧-坦洲镇镇界-界狮南路-神农路-坦神路-坦洲涌-公洲新涌-环洲北路-永一小学西侧规划路; **横栏镇**: 合丰南路-合丰南路北规划路-横栏镇镇界;
	III级	除上述级别范围外，以下区域: **石岐街道**: 除上述级别范围外，北外环路以北区域; **西区街道:** 北外环路-G105 -石特涌-西区街道行政界线; **东区街道:** 长江北路-岐江河-东区、港口镇镇界，南外环路-中山树木园-金钟湖公园-古香林公园-东区街道行政界线，南外环路-南区街道行政界线-长江水库北部建成区; **五桂山街道:** 长命水村（除西南侧山体）;

用地类型	级别	级别范围概要描述
		火炬开发区：横门水道-广澳高速-世纪大道-广珠城际铁路-博爱路-规划路-小隐涌-火炬开发区行政界线，南外环路-火炬开发区行政界线-广珠城际铁路； **沙溪镇**：凫洲河-康乐路-隆盛路西延线规划路-六乡涌-兴工路-康乐南路右侧支线-康乐南路-旗峰路-广珠西线高速-老周山山脚-沙溪镇镇界-南外环路-大涌支线-隆兴路-星宝西路-乐群龙阳路-龙头环宝环街第三巷子-江滨街； **大涌镇：**老周山山脚-矮山山脚-规划路-兴华路-翠华路-西排灌渠-大南路-岐江河-大涌镇镇界； **南区街道：**珠三角环线高速-兴福路-渡兴西路-先施二路-永安路-南外环路-南区街道行政界线； **三乡镇**：文昌路-鸿埠园路-G105 -Y003-S268； **小榄镇**：除上述级别范围外，沥心路以西区域； **东凤镇**：除上述级别及新沙岛范围外，城际铁路以北区域； **南头镇**：除上述级别范围外，南头镇其他所有区域； **黄圃镇：**桂洲水道-黄圃镇镇界-鸡鸦水道-黄圃水道-中心横河-朝南路-南坑路-环山路-吉祥路-规划路-新丰北路-广中江高速-长杆沙东侧小路-桂洲水道-黄圃镇镇界； **横栏镇**：珠三角环线高速-三沙正涌-古神公路-进洪河-计沙窖-跃进河-凫洲河-横四线-横栏镇镇界-三河沥-沙古公路-横栏镇镇界-沙古公路-进洪河-**戚**角涌-横栏镇镇界-合丰南路-横栏镇镇界； **古镇镇：**除上述级别范围外，古镇镇其他所有区域； **坦洲镇：**垣洲大涌-规划路-界狮北路-坦洲涌-潭隆北路-神利路规划路-坦洲涌-海伦堡六期北侧-坦洲镇镇界-广澳高速，坦洲大涌-规划路-坦神南路-前山水道-坦洲镇镇界-界狮南路-神农路-坦神路-坦洲涌-公洲新涌-环洲北路-规划路； **三角镇**：三角镇镇界-福龙涌-德生大涌-金三大道-德生大涌-广澳高速-德生大涌-生生涌-规划路-蟠龙路-蟠龙路西侧厂房-角新涌-沙栏西路-福源路-规划路-三鑫路-规划路-三角白鲤涌-三角镇镇界-田基沙沥-河涌-防汛路-三角镇镇界；
	IV级	除上述级别范围外，以下区域： **东区街道：**除上述级别范围外，东区街道其他所有区域； **西区街道**：除上述级别范围外，西区街道其他所有区域； **南区街道：**除上述级别范围外，北台溪以北区域； **小榄镇**：除上述级别范围外，小榄镇其他所有区域； **火炬开发区：**除上述级别范围外，火炬开发区所有区域； **港口镇**：除上述级别范围外，小榄水道以南区域； **沙溪镇：**除上述级别范围外，沙溪镇其他所有区域； **五桂山街道**：长命水村南侧-五桂山街道行政界线-桂南大道-田心水库西南侧山脚-五桂山街道行政界线； **南朗街道**：横门水道南支-大茅小河-榄横路-南岐北路东侧规划路-南港路-葱菜山脚规划路-龙穴路-龙穴路南侧乡道-南港路东侧规划路-迎海三路东沿线规划路-南港路-龙起路-南岐南路-翠亨快线-南朗街道行政界线；规划路-广澳

用地类型	级别	级别范围概要描述
		高速-六顷涌-南朗街道行政界线; **三乡镇**: 除上述级别范围外，文华西路-规划路-三乡镇镇界-黄牛寨山脚-中珠排洪渠-三乡镇镇界-广珠西线高速-子涌-三乡镇镇界; **坦洲镇**: 坦洲大涌-前山水道-河涌-规划路-安南路西侧乡道-马骝洲水道-坦洲镇镇界-前山水道-坦神南路-规划路，广澳高速-广珠西线高速-鸡场山山脚-悦华路-坦洲排管河-坦洲大涌-广澳高速-坦洲镇镇界-茅湾路旁乡道-茅湾路; **东凤镇**: 新沙岛-东凤镇镇界,广珠城际铁路-东凤镇镇界-横沥涌-东凤镇镇界; **阜沙镇**: 新开涌- S43-新横河-阜沙涌-横迳涌-阜沙镇镇界-阜沙涌-大有涌-阜沙镇镇界; **黄圃镇**: 黄圃水道-中心横河-朝南路-南坑路-环山路-吉祥路-规划路-新丰北路-广中江高速-长杆沙东侧小路-桂洲水道-黄圃镇镇界-黄圃水道平洲沥-黄圃镇镇界; **三角镇**: 除上述级别范围外，三角镇其他所有区域; **民众街道**: 广澳高速-浪网大道-三益路-规划路-浪网涌-民众涌-围尾下街西侧河涌-三宝沥-规划路-歪滘街南侧河涌-民众涌-锦江路-锦安路北侧规划路-锦江路东侧规划路-隆丰村-上浪涌-规划路-民众裕安涌-民众街道行政界线; **板芙镇**: 北台森林公园山脚-广珠西线高速-文华西路-板芙镇镇界-岐江河-古神公路旁河涌-岐江河-板芙镇镇界; **横栏镇**: 沙古公路-进洪河-戚角涌-横栏镇镇界; **大涌镇**: 西部排灌渠-环镇路-规划路-涌横路西侧厂房-涌横路-大涌镇镇界-老周山山脚-矮山山脚-规划路-兴华路-翠华路;
	V级	除上述级别范围外，以下区域: **南区街道**: 除上述级别范围外，南区街道其他所有区域; **东凤镇**: 除上述级别范围外，东凤镇其他所有区域; **港口镇**: 除上述级别范围外，港口镇其他所有区域; **黄圃镇**: 除上述级别范围外，黄圃镇其他所有区域; **横栏镇**: 除上述级别范围外，横栏镇其他所有区域; **民众街道**: 广澳高速-浪网大道-三益路-规划路-浪网涌-民众涌-围尾下街西侧河涌-三宝沥-规划路-歪滘街南侧河涌-民众涌-锦江路-锦安路北侧规划路-锦江路东侧规划路-隆丰村-上浪涌-规划路-民众裕安涌-规划路-新建路西侧规划路-沙仔沥-民众街道行政界线-鸡鸦水道; **南朗街道**: 除上述级别范围外，南朗街道其他所有区域; **大涌镇**: 大涌水利所南侧河涌-西部排灌渠-环镇路-规划路-涌横路西侧农林用地-涌横路-大涌镇镇界; **阜沙镇**: 除上述级别范围外，阜沙镇其他所有区域; **板芙镇**: 除上述级别范围外，北台森林公园山脚-广珠西线高速-文华西路以东区域; **五桂山街道**: 除上述级别范围外，五桂山街道其他所有区域; **三乡镇**: 除上述级别范围外，三乡镇其他所有区域;

用地类型	级别	级别范围概要描述
		坦洲镇：坦洲大涌-前山水道-河涌-规划路-安南路西侧乡道-马骝洲水道-坦洲镇镇界-坦神北三路北侧规划路-铁炉山森林公园山脚-坦洲镇镇界-广澳高速-广珠西线高速-鸡场山山脚-悦华路-坦洲排管河； **神湾镇**：神湾海-岐江河-神湾镇镇界-金凤路-新乐街东侧规划路-雪条山、猪腰山、伯公山山脚-神湾大道南东侧规划路-斜壁山山脚-神湾镇镇界；
	VI级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域；
公共管理与公共服务用地	**I级**	**石岐街道**：岐江河-石岐街道行政界线-博爱二路-悦来南路-石岐街道行政界线-岐江河； **东区街道**：东区街道行政界线-南外环路-东区街道行政界线-广珠城际铁路-岐江河； **火炬开发区**：南外环路-广澳高速-江陵西路-上陂头路-孙文东路-东园路-园山正街-濠头村竹园西路-濠头村岐濠路-长江路-火炬开发区行政界线；
	II级	除上述级别范围外，以下区域： **石岐街道、西区街道、南区街道、沙溪镇、港口镇、东区街道、火炬开发区**：除上述级别范围外，南外环路-翠景道-幸福时光南侧现状路-高亮原路-新濠路-沙溪南路-西区街道行政界线-北外环路-石岐街道行政界线-港口河-浅水湖-三角快线-含珠滘-石岐街道行政界线-六孖涌-八公里河-港义路-海傍村西侧规划路-小隐涌-环茂一路-江陵东路-下洋山脚-港城路-岐关东路-岭汇名轩东侧现状路-大岭卫生站旁现状路-江陵西路-中山六路-上陂头路-孙文东路-东园路-园山正街-濠头村竹园西道-濠头村岐濠路-长江路-火炬开发区行政界线-广珠城际铁路-岐江河-南外环路； **三乡镇**：鸦岗运河-沙坦公路-登贤路-文昌东路； **坦洲镇**：坦神南路-南坦路-坦洲镇镇界-香海高速（在建）-坦神南路； **古镇镇**：凫洲河-大华工业北路-大华工业区西侧河涌-绿博园中心路-规划路-乐业南路-百盛东路西侧规划路-嗌水涌-西岸北路-东明路-顺成二路-东裕路南侧现状路-顺康大道-古镇涌-德胜路-规划路-东兴西路-鸿福三路-鸿福二路-七坊九巷-河涌-新兴大道西-岐江公路-沙古公路-古镇镇镇界-凫洲河； **小榄镇**：广中江高速-民安北路-环镇北路-北秀路-宝源路-茂丰涌-鸡肠滘-捷龙街-绿湾街-小榄涌-东堤路-流板大涌-环镇南路-横海涌-广珠城际铁路-小榄镇镇界-广澳高速； **东凤镇**：小榄水道-小沥大河-中心排河-东富路-东阜路-东阜二路-东凤大道南-小榄水道-东凤镇镇界； **南头镇**：鸡鸦水道-升平南路东侧-月桂西路-升辉南路-三鑫小学南侧现状路-升平南路-同乐东路-广珠西线高速-南头镇镇界；
	III级	除上述级别范围外，以下区域： **石岐街道**：除上述级别范围外，石岐街道其他所有区域； **西区街道**：G105 -石特涌-西区街道行政界线-北外环路； **东区街道**：南外环路以南区域，除金钟水库、长江水库及其周边农林用地；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		火炬开发区：横门水道-小隐涌-玉泉路南向规划路-博爱路东向规划路-博爱路-逸仙路-火炬开发区行政界线-南外环路-广澳高速-江陵东路-岭汇名轩旁现状路-港城路-港城路旁-江陵东路-环茂一路-小隐涌-港义路南侧规划路-港义路-同乐东路南侧-东阳南路-六孖涌-横门水道-火炬开发区行政界线； **南区街道**：G105 -广珠西线高速-双龙路西侧规划路-双龙路-南区街道行政界线-南外环路-南区街道行政界线； **五桂山街道**：长命水村除山体部分，桂南大道-中珠排洪渠-五桂山街道行政界线； **沙溪镇**：凫洲河-江滨街-龙头环宝环街第三巷子-广弘大厦西侧现状路-星宝西路-隆兴路-宝珠中路-工业大道-横四线-横四线东侧规划路-大涌支线-南外环路-翠景道-幸福时光南侧现状路-高亮原路-新濠路-沙溪南路-沙溪镇镇界-凫洲河； **港口镇**：三角快线-含珠滘-港口镇镇界-浅水湖； **大涌镇**：西部排灌渠-翠华路-卓旗山体育公园东侧山脚-仙福园-大涌镇镇界-岐江河-大南路-西部排灌渠； **南朗街道**：横门水道南支以东区域； **三乡镇**：除上述级别范围外，小琅环路-文昌西路-G105 -鹤塘大道-S268 -坦洲大涌-芦荟大观园西侧规划路-中珠排灌渠-三乡镇镇界-白露岭、尖峰岭、榕树阴山脚-平兴路-小琅环路； **坦洲镇**：坦洲大涌-锦绣国际花城西侧规划路-安阜街-坦神南路-前山水道-坦洲镇镇界-香海高速（在建）-坦神南路-南坦路-坦洲镇镇界-海伦堡六期北侧-坦洲涌-界狮北路-界狮北路北侧规划路-坦洲大涌； **横栏镇：**横四线-拱北河-跃进河-计沙滘-长安北路-珠三角环线高速-古神公路-横栏镇镇界-戚角涌-富横中路-顺兴北路-西冲中路-荣耀巴菲花园西侧规划路-涌横路-横四线； **古镇镇**：除上述级别范围外，海洲水道-西海水道-广珠城际铁路-沙古公路-古镇镇镇界； **小榄镇**：除上述级别范围外，凫洲河-西海北路-联丰社区、绩西社区界线-隆生涌-珠三角环线高速-乌沙涌-涌以西区域； **东凤镇**：除上述级别范围外，广珠城际铁路以西区域； **南头镇**：除上述级别范围外，圃南路-东福南路-穗兴路-穗西社区界线以西区域； **黄圃镇**：桂州水道-广中江高速-新丰北路-新丰北路东侧规划路-吉祥路-环山西路-环山中路-南坑路-朝南路-中心横河-黄圃水道-规划路-新柳东路-水木清华园东侧现状道路-规划路-新明南路-圃南路-黄圃镇镇界； **三角镇：**鸡鸦水道-田基沙沥-角新涌-联安东路-万代御景东侧河涌-孝福路-和谐路-民安南路-规划路-月湾路-三鑫路-金鲤路-三鑫路南侧规划路-鸡鸦水道；
	IV级	除上述级别范围外，以下区域： **东区街道**：除上述级别范围外，东区街道其他所有区域；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		西区街道：除上述级别范围外，西区街道其他所有区域； **火炬开发区**：除上述级别范围外，火炬开发区其他所有区域； **南区街道**：除上述级别范围外，北台溪以北区域； **五桂山街道**：除上述级别范围外，五桂山街道其他所有区域； **沙溪镇**：除上述级别范围外，康乐北路-隆盛路-横四线-以东区域； **港口镇**：除上述级别范围外，港口镇其他所有区域； **大涌镇**：大涌镇镇界-大涌水利所南侧河涌-西部排灌渠-翠华路-牛肩头山、老哥山、灵娘山、高佬山、老梁山山脚-先福园北侧-大涌镇镇界； **南朗街道**：翠亨快线北侧建成区-翠亨快线-广澳高速-大溪-泗东涌西侧规划路-翠亨快线，六顷涌-广澳高速-南朗街道行政界线； **板芙镇**：孖涌-禾尾北巷旁河涌-岐江河-板芙镇镇界-板芙北路-湖州山外围建成区（除板芙一中）-广珠西线高速-板芙收费站-深湾小学旁河涌-店坑山、马鞍山山脚-金钟涌-岐江河-孖涌； **神湾镇**：麻子涌-神湾镇镇界-金凤路-雅髻山、猪腰山、雪条山山脚-神湾镇医院南侧河涌-神湾海-麻子涌； **三乡镇**：除上述级别范围与三乡镇镇界-翻船坑东侧规划路-马坑水库东侧山脚-观音山西侧范围外区域； **坦洲镇**：广澳高速-广珠西线高速两侧建成区-悦华路-坦洲排灌河-坦洲大涌-前进四路东侧规划路-界狮北路-坦洲涌-坦洲镇镇界-将军山东侧现状路；除上述级别范围外，坦洲大涌-前山水道-龙胜涌南支以东区域； **横栏镇**：除上述级别范围外，进洪河-古神公路以东区域； **古镇镇**：广珠城际铁路-沙古公路-古镇镇镇界以南区域； **东凤镇**：小榄水道-横沥涌-广珠西线高速-东凤镇镇界-广珠城际铁路-东凤镇镇界； **黄圃镇**：平洲沥-新业街东侧规划路-岗咀路-新柳东路-水木清华园东侧现状路-规划路-新明南路-圃南路-黄圃镇镇界-黄沙沥水道； **阜沙镇**：牛角涌-阜沙镇镇界-阜沙涌； **三角镇**：除上述级别范围外，鱿鱼滘-天生围涌-田基沙沥以南区域； **民众街道**：田基沙沥-新平一小学东侧河涌-沙仔沥-民众街道行政界线，广澳高速-阳光大道-番中路-隆丰涌-民众裕安涌-锦标小学东侧建成区-隆丰涌-上浪涌-来福路旁规划路-民众涌-孖宝路北侧河涌-现状路-民众大道中-民众涌-浪网涌-欧龙涌-浪网大道-广澳高速； **小榄镇**：绩西社区界线-隆生涌-珠三角环线高速-乌沙涌-东升涌-小榄水道-小榄镇镇界-北部排灌渠-东部排灌渠-小榄镇镇界-悦升路北侧规划路-利生涌-白鲤幼儿园对面现状路-白鲤涌-西祥路旁河涌-林沥涌-规划路；
	V级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域；
公用设施用地	**I级**	**石岐街道**：岐江河以东区域； **东区街道**：南外环路以北、北环路-岐江河以南区域； **南区街道**：南外环路以北区域；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		火炬开发区：孙文东路-长江路-火炬开发区行政界线-南外环路-逸仙路-小隐涌-老鼠山东侧规划路-东镇东一路-东阳南路-步云路西侧-东阳南路西侧-六孖涌-横门水道-火炬开发区行政界线-岐江河-沿江东一路-中山港大道-孙文东路； **西区街道**：凫洲河以南区域； **港口镇**：港口河-民新路-兴港中路-深岑高速-三角快线-长江北路-港口镇镇界； **沙溪镇**：凫洲河-新路街-龙头环宝环街第三巷子-乐群龙阳路-宝环街-龙聚环幼儿园南侧现状路-文龙街-利群楼南侧现状路-站前路-岐江公路-沙溪镇镇界-凫洲河，隆兴南路-大涌支线-南外环路-沙溪镇镇界-沙溪南路-沙溪大道-宝珠东路； **古镇镇**：新兴大道-文兴路-大兴路-腾丰街-振丰街-规划路-同兴路-同益路-古镇镇镇界； **小榄镇**：小榄水道-鸡肠滘-北秀路-宝源路-洪联路-教育路-华业路-永进路-市场西街-永宁工业大道-兴宁路-小榄涌-环镇西路-广成路-联丰中路-环镇南路-横海涌-婆陇涌-民安南路-绩东一社区界线-小榄镇镇界； **坦洲镇**：下界冲-坦洲大涌-公洲新涌-坦洲涌-金斗大街-腾云路-工业大道-坦神南路-香海高速（在建）-坦洲镇镇界-坦洲涌-界狮北路-界狮北路北侧规划路-下界冲；
	II级	除上述级别范围外，以下区域： **石岐街道**：除上述级别范围外，石岐街道其他所有区域； **东区街道**：除上述级别范围外，金钟水库-长江水库（不包括山体）以北区域； **五桂山街道**：长命水村不包括山体部分； **火炬开发区**：除上述级别范围外，岐江河-横门水道-小隐涌-鸡头笼东侧建成区-博爱路-逸仙路-火炬开发区行政界线-岐江河以内区域； **西区街道**：除上述级别范围外，彩虹大道以东区域； **南区街道**：南外环路-南区街道行政界线-先施二路-先施二路南侧建成区-马岭社区建成区-金钟水库西侧山脚-南区街道行政界线-南外环路； **沙溪镇**：岐江公路-隆都路-宝珠路-沙溪南路； **大涌镇**：翠华路-华星南路-中新路-德政路-大涌博览中心南侧-岐江河-大涌镇镇界-西秀街-新平路-兴涌东路-兴涌西路； **港口镇**：除上述级别范围外，浅水湖-三角快线-含珠滘-港口镇镇界-星辰花园-西南路-沙港中路-浅水湖； **横栏镇**：横四线-拱北河-观江路-顺兴北路-沙溪理工学校南侧现状路-拱北河-永兴北路南侧规划路-涌横路，珠三角环线高速-进洪河-戚角涌-横栏镇镇界； **三乡镇**：G105 -沙坦公路-新安路-S268 -城桂公路-平湖路-新湖路-湖意花园西侧建成区-黄屋坑路-小琅环路-文昌西路-鸿埠园路； **坦洲镇**：坦洲大涌-公洲新涌-坦洲涌-金斗大街-鹏云路-工业大道-坦神南路-规划路-锦绣国际花城南侧-坦洲大涌； **古镇镇**：除上述级别范围外，佛江高速-海洲水道-西海水道以南区域；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		小榄镇：太平村村界-隆生涌-北部排灌渠-兆益路-葵兴大道-东升涌-小榄水道-小榄镇镇界-裕民社区界线-民安南路-婆陇涌-横海涌-环镇南路-联丰中路-广成路-环镇西路-小榄涌-兴宁路-永宁工业大道-市场西街-永进路-华业路-教育路-洪联路-宝源路-北秀路-鸡肠滘-小榄镇镇界-广中江高速-小榄镇镇界联丰社区界线-绩西社区界线，东部排灌渠-珠三角环线高速-坦背西二马路-利生涌-博盈曦园南侧-小榄镇镇界，广中江高速以北区域； **东凤镇**：广中江高速-广珠公路-东阜二路-东阜路-东富路-中心排河-小沥大河-小榄水道-东凤镇镇界； **南头镇**：南头镇所有区域； **黄圃镇**：鸡鸦水道-中糖医院南侧-黄圃镇中学南侧河涌-黄圃水道-黄圃电视台旁河涌-大滘涌-黄圃镇镇界；
	III级	除上述级别范围外，以下区域： **西区街道**：除上述级别范围外，西区街道其他所有区域； **东区街道**：金钟水库-中山树木园-古香林南侧-东区街道行政界线； **火炬开发区**：除上述级别范围外，火炬开发区其他所有区域； **南区街道**：除上述级别范围外，北台溪-城南六路-南区街道行政界线以北区域； **五桂山街道**：除上述级别范围外，五桂山街道其他建成区域； **沙溪镇**：除上述级别范围外，凫洲河-赤洲河以南区域； **港口镇**：除上述级别范围外，小榄水道以南区域； **大涌镇**：除上述级别范围外，赤洲河-大涌镇镇界-大南路-大南路南侧厂房-西部排灌渠； **横栏镇：**戚角涌-进洪河-计沙滘-跃进河-古神公路东侧-河涌-计沙滘-古神公路-拱北河-顺兴北路-五村街-拱北河-永兴北路南侧规划路-涌横路-横四线-横栏镇镇界-戚角涌； **古镇镇**：佛江高速-古镇镇镇界-海洲水道； **小榄镇**：太平村村界-隆生涌-北部排灌渠-兆益路-葵兴大道-东升涌-小榄水道-小榄镇镇界-北部排灌渠-葵兴大道-珠三角环线高速-葵兴大道-利生涌-大丰大街旁现状路-白鲤涌-西祥路南侧河涌-太平村北部建成区，蒗滘涌-小榄镇镇界； **东凤镇**：除上述级别范围及新沙岛外，广珠城轨铁路以西区域； **黄圃镇**：黄圃镇镇界-大魁河-广中江高速-观仙北路东侧规划路-猛岗涌-黄圃水道-平洲沥-黄沙沥水道-黄圃镇镇界-鸡鸦水道-中糖医院南侧-黄圃镇中学南侧河涌-黄圃水道-黄圃电视台旁河涌-大滘涌； **南朗街道**：横门水道以东区域，翠亨快线-显如路-赤坎岐关街-岭南路-涌口门下涌-赤坎山旁规划路-云衢中学南侧现状路-西村溪-竹兴街-南合路-南岐中路-龙穴路-规划路-南冲路-规划路-翠亨快线，广澳高速-翠亨站北侧规划路-大溪-南朗街道行政界线；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		坦洲镇：坦洲大涌-前山水道-沙角环涌-坦洲镇镇界-规划路-锦绣花城南侧-坦洲大涌，坦洲涌-界狮北路-界狮北路北侧规划路-下界冲-坦洲大涌-坦洲排灌河-月环村府-悦华路-悦华路西侧建成区-营肖洞山、狮子岗山东侧-猪山脚山西侧-黄泥路山、亨达石场山、塘肚围山南侧-大石鼓山西侧-广澳高速-塘扒山南侧-将军山东侧现状路-坦洲镇镇界-坦洲涌； **神湾镇**：神湾海-神湾镇医院南侧河涌-雪条山脚现状路-神溪村建成区-宥南村建成区-金凤路-神洲湾畔西侧现状路-神湾中心小学西侧规划路-深环西街-深环西街西侧工厂-古神公路-河涌-神湾海； **三乡镇**：除上述级别范围外，三乡镇其他建成区域； **板芙镇**：岐江河-金钟涌-鹤嘴山-里溪大道-白虎头山-广珠西线高速-牛塘山、老虎塘山、鸡颈山山脚-太平环山、虎爪山、湖洲山、沙沟山、宝鸭塘山山脚建成区-板芙镇镇界-岐江河； **民众街道**：三宝沥-民众涌-河涌-欧龙涌-广澳高速-田间道-浪网涌-隆丰涌-马口涌-阳光大道-番中路-隆丰涌-锦标村建成区-民众裕安涌-锦江路-河涌-龙九顷涌-民众涌-新平路西侧规划路-河涌-规划路-三宝沥，沙仔沥-新平一小学东侧河涌-田基沙沥-民众街道行政界线； **三角镇**：田基沙沥-德生大涌-生生涌-新华路旁河涌-规划路-角新涌-横二线-福源路-规划路-白鲤路-三角镇镇界-民乐北路西侧-田基沙沥-三角山侧规划路-东南村建成区-三角村建成区-河涌-防汛路-三角镇镇界-田基沙沥； **阜沙镇**：大有涌-长富二街-永红路-阜城东路-阜城西路-阜沙涌-牛角涌-罗松村河涌-鸡鸦水道-阜沙镇镇界，阜沙涌-阜沙镇镇界-同安街旁河涌-阜港大道旁河涌-阜沙涌；
	IV级	除上述级别范围外，以下区域： **南区街道：**除上述级别范围外，南区街道其他所有区域； **五桂山街道：**除上述级别范围外，五桂山街道其他所有区域； **沙溪镇：**除上述级别范围外，沙溪镇其他所有区域； **港口镇：**除上述级别范围外，港口镇其他所有区域； 大涌镇：西部排灌渠-大涌水利所南侧河道-磨刀门水道-大涌镇镇界； **小榄镇：**除上述级别范围外，小榄镇其他所有区域； **南朗街道：**除上述级别范围外，南朗街道其余建成区范围； **板芙镇：**除上述级别范围外，岐江河-四联涌-新联小学北侧现状路-岐江河，里溪村北部建成区-深湾村除南侧山体部分-白溪村、湖洲村山体部分； **神湾镇：**除上述级别范围外，神湾海、磨刀门水道以东区域； **三乡镇：**除上述级别范围外，三乡镇其他所有区域； **坦洲镇：**坦洲排灌河-月环村府-悦华路-悦华路西侧建成区-营肖洞山、狮子岗山东侧-猪山脚山西侧-羊头窝山南侧-蜈蚣吐珠山、高宜昌山毛家山东侧-坦洲排灌河，前山水道-马骝洲水道-坦洲镇镇界； **横栏镇：**除上述级别范围外，横栏镇其他所有区域； **古镇镇：**除上述级别范围外，古镇镇其他所有区域； **东凤镇：**广珠城际铁路-东凤镇镇界-横沥涌-东凤镇镇界；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		黄圃镇：黄圃水道-猛岗涌-猛岗涌西侧规划路-广中江高速-大魁河-黄圃镇镇界-洪奇沥水道； **阜沙镇：**除上述级别范围外，阜沙涌-东安一街-东成西下街西侧-新横河-新开涌-阜沙镇镇界-阜沙涌； **三角镇：**除上述级别范围外，三角镇其他所有区域； **民众街道：**除上述级别范围外，民众街道其他所有区域；
	V级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。

注：表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照对应用途级别基准地价图，以基准地价图图形界线确定级别范围。

五、各用途区片基准地价

表 5-1 中山市商服用地区片基准地价（楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
SF001	东区街道	4	1950	**SF338**	古镇镇	4	1712
SF002	东区街道、石岐街道、港口镇	2	2477	**SF339**	古镇镇	6	1114
SF003	东区街道	2	2489	**SF340**	古镇镇	4	1702
SF004	东区街道	2	2502	**SF341**	古镇镇	4	1703
SF005	东区街道	2	2560	**SF342**	古镇镇	4	1705
SF006	东区街道、火炬开发区	2	2723	**SF343**	古镇镇	4	1703
SF007	东区街道	2	2804	**SF344**	古镇镇、小榄镇	5	1564
SF008	东区街道	1	3299	**SF345**	古镇镇、小榄镇	5	1562
SF009	东区街道	1	3284	**SF346**	古镇镇	5	1566
SF010	东区街道	2	2709	**SF347**	古镇镇	4	1692
SF011	东区街道	1	3690	**SF348**	古镇镇	4	1699
SF012	东区街道	1	3277	**SF349**	古镇镇	4	1690
SF013	东区街道	1	3256	**SF350**	古镇镇	4	1526
SF014	东区街道	1	3236	**SF351**	古镇镇	6	1157
SF015	东区街道、火炬开发区	2	2795	**SF352**	古镇镇	6	1160
SF016	东区街道	2	2782	**SF353**	古镇镇	4	1763
SF017	东区街道、南区街道	2	2548	**SF354**	古镇镇	4	1538
SF018	东区街道	2	2669	**SF355**	古镇镇	4	1532
SF019	东区街道、五桂山街道	1	3208	**SF356**	古镇镇	4	1635
SF020	东区街道	2	2643	**SF357**	古镇镇	4	1621
SF021	东区街道	1	3641	**SF358**	古镇镇	3	2088
SF022	东区街道、五桂山街道	2	2779	**SF359**	古镇镇	3	2009
SF023	东区街道	2	2787	**SF360**	古镇镇	3	2013
SF024	东区街道	2	2778	**SF361**	古镇镇	3	2016

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
SF025	东区街道	3	2267	**SF362**	古镇镇	4	1767
SF026	东区街道、南区街道	3	2066	**SF363**	古镇镇	4	1793
SF027	东区街道	4	1862	**SF364**	古镇镇	4	1791
SF028	东区街道、五桂山街道	3	1787	**SF365**	古镇镇	3	2034
SF029	东区街道	3	1995	**SF366**	古镇镇	4	1795
SF030	东区街道、火炬开发区	3	2112	**SF367**	古镇镇	3	2030
SF031	东区街道	4	1762	**SF368**	古镇镇	3	2032
SF032	石岐街道、西区街道	4	1763	**SF369**	古镇镇	2	2448
SF033	石岐街道	2	2389	**SF370**	古镇镇	3	2071
SF034	石岐街道	2	2505	**SF371**	古镇镇	2	2442
SF035	石岐街道、港口镇	2	2518	**SF372**	古镇镇	3	2173
SF036	石岐街道	2	2513	**SF373**	古镇镇	3	2122
SF037	石岐街道	2	2713	**SF374**	古镇镇	3	1996
SF038	石岐街道	2	2681	**SF375**	古镇镇	3	2175
SF039	石岐街道	2	2860	**SF376**	古镇镇	2	2333
SF040	石岐街道	1	3713	**SF377**	古镇镇	3	2116
SF041	石岐街道	1	3340	**SF378**	古镇镇	4	1730
SF042	石岐街道	1	3288	**SF379**	古镇镇	3	2182
SF043	石岐街道	1	3108	**SF380**	古镇镇	2	2343
SF044	石岐街道	1	3101	**SF381**	古镇镇	3	2103
SF045	石岐街道	1	3363	**SF382**	古镇镇	3	2055
SF046	石岐街道	1	3309	**SF383**	古镇镇	3	1756
SF047	石岐街道	1	3296	**SF384**	古镇镇	4	1733
SF048	石岐街道	1	3272	**SF385**	古镇镇	3	1886
SF049	石岐街道	1	3401	**SF386**	古镇镇	3	1817
SF050	石岐街道	1	3610	**SF387**	古镇镇	4	1734
SF051	石岐街道	1	3614	**SF388**	古镇镇	4	1731
SF052	石岐街道	1	3410	**SF389**	古镇镇	4	1732
SF053	石岐街道	1	3147	**SF390**	古镇镇	4	1719
SF054	石岐街道	1	3268	**SF391**	古镇镇	4	1717
SF055	石岐街道	1	3430	**SF392**	古镇镇	5	1400

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
SF056	石岐街道	1	3305	**SF393**	古镇镇	5	1396
SF057	石岐街道	1	3417	**SF394**	横栏镇、小榄镇	4	1624
SF058	石岐街道	2	2558	**SF395**	横栏镇、古镇镇	4	1626
SF059	西区街道	5	1375	**SF396**	横栏镇、古镇镇	4	1628
SF060	西区街道	5	1361	**SF397**	横栏镇	4	1612
SF061	西区街道	5	1358	**SF398**	横栏镇	6	1026
SF062	西区街道	5	1377	**SF399**	横栏镇	4	1611
SF063	西区街道、沙溪镇	5	1373	**SF400**	横栏镇	4	1610
SF064	西区街道	5	1371	**SF401**	横栏镇	4	1613
SF065	西区街道	4	1730	**SF402**	横栏镇	4	1612
SF066	西区街道	4	1729	**SF403**	横栏镇	4	1610
SF067	西区街道、石岐街道	4	1727	**SF404**	横栏镇	4	1630
SF068	西区街道	2	2397	**SF405**	横栏镇	4	1607
SF069	西区街道	2	2416	**SF406**	横栏镇	6	1024
SF070	西区街道	2	2419	**SF407**	横栏镇	5	1335
SF071	西区街道、沙溪镇	2	2535	**SF408**	横栏镇	5	1342
SF072	西区街道	2	2403	**SF409**	横栏镇	5	1344
SF073	西区街道	2	2384	**SF410**	横栏镇	4	1618
SF074	西区街道	2	2390	**SF411**	横栏镇	4	1622
SF075	西区街道、沙溪镇	2	2427	**SF412**	横栏镇	5	1304
SF076	南区街道、东区街道	2	2571	**SF413**	横栏镇	4	1632
SF077	南区街道	3	2154	**SF414**	横栏镇	4	1662
SF078	南区街道、东区街道	3	2164	**SF415**	横栏镇	4	1631
SF079	南区街道	3	2158	**SF416**	横栏镇	5	1302
SF080	南区街道	3	2146	**SF417**	横栏镇	5	1297
SF081	南区街道	5	1604	**SF418**	横栏镇	6	1025
SF082	南区街道	4	1787	**SF419**	横栏镇	6	1019
SF083	南区街道	4	1785	**SF420**	横栏镇	6	1019

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
SF084	南区街道	4	1789	**SF421**	横栏镇	6	1023
SF085	南区街道	5	1572	**SF422**	横栏镇	6	1021
SF086	南区街道	5	1581	**SF423**	横栏镇	6	1021
SF087	南区街道	5	1579	**SF424**	横栏镇	6	1020
SF088	南区街道	5	1575	**SF425**	横栏镇	5	1325
SF089	南区街道、大涌镇	5	1120	**SF426**	横栏镇	5	1308
SF090	南区街道	6	1052	**SF427**	横栏镇	5	1300
SF091	南区街道	6	1050	**SF428**	横栏镇	4	1654
SF092	南区街道	6	1090	**SF429**	横栏镇	4	1649
SF093	南区街道	6	1095	**SF430**	横栏镇	5	1340
SF094	南区街道	6	1083	**SF431**	横栏镇	5	1316
SF095	五桂山街道、东区街道	3	2060	**SF432**	横栏镇	5	1329
SF096	五桂山街道	3	2056	**SF433**	横栏镇、小榄镇	5	1312
SF097	五桂山街道	3	1796	**SF434**	横栏镇、小榄镇	5	1323
SF098	五桂山街道	4	1862	**SF435**	横栏镇	4	1621
SF099	五桂山街道	4	1532	**SF436**	横栏镇	4	1450
SF100	五桂山街道	4	1526	**SF437**	横栏镇	5	1310
SF101	五桂山街道	4	1529	**SF438**	横栏镇	5	1304
SF102	五桂山街道	5	1164	**SF439**	横栏镇	4	1550
SF103	五桂山街道	5	1221	**SF440**	横栏镇	5	1307
SF104	五桂山街道、三乡镇	4	1550	**SF441**	横栏镇	5	1275
SF105	五桂山街道	3	1867	**SF442**	东凤镇	5	1472
SF106	火炬开发区	3	2102	**SF443**	东凤镇	5	1499
SF107	火炬开发区	3	2139	**SF444**	东凤镇	5	1501
SF108	火炬开发区、东区街道	3	2203	**SF445**	东凤镇	5	1484
SF109	火炬开发区	3	2148	**SF446**	东凤镇	5	1493
SF110	火炬开发区、东区街道	3	2219	**SF447**	东凤镇	5	1489
SF111	火炬开发区、东区街道	3	2210	**SF448**	东凤镇	5	1482
SF112	火炬开发区	3	2172	**SF449**	东凤镇	5	1474

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
SF113	火炬开发区、东区街道	3	2166	**SF450**	东凤镇	5	1478
SF114	火炬开发区	4	1750	**SF451**	东凤镇	5	1522
SF115	火炬开发区	4	1755	**SF452**	东凤镇	5	1530
SF116	火炬开发区	4	1753	**SF453**	东凤镇	5	1503
SF117	火炬开发区	4	1754	**SF454**	东凤镇	5	1516
SF118	火炬开发区	4	1763	**SF455**	东凤镇	5	1512
SF119	火炬开发区	4	1756	**SF456**	东凤镇	5	1507
SF120	火炬开发区	4	1781	**SF457**	东凤镇	4	1655
SF121	火炬开发区	4	1778	**SF458**	东凤镇	4	1652
SF122	火炬开发区	3	2082	**SF459**	东凤镇	5	1539
SF123	火炬开发区	3	2317	**SF460**	东凤镇	5	1518
SF124	火炬开发区	3	2344	**SF461**	东凤镇	4	1654
SF125	火炬开发区	4	1777	**SF462**	东凤镇	5	1524
SF126	火炬开发区	4	1805	**SF463**	东凤镇	4	1649
SF127	火炬开发区	5	1491	**SF464**	东凤镇	5	1537
SF128	火炬开发区	3	2070	**SF465**	东凤镇	5	1543
SF129	火炬开发区	4	1667	**SF466**	东凤镇	4	1694
SF130	火炬开发区	3	2072	**SF467**	东凤镇	4	1696
SF131	火炬开发区	3	2069	**SF468**	东凤镇	5	1528
SF132	火炬开发区	4	1671	**SF469**	东凤镇	5	1526
SF133	火炬开发区	4	1671	**SF470**	东凤镇	5	1520
SF134	火炬开发区	4	1798	**SF471**	东凤镇	5	1514
SF135	火炬开发区	4	1794	**SF472**	东凤镇	5	1505
SF136	火炬开发区	5	1413	**SF473**	东凤镇	6	1179
SF137	火炬开发区	5	1405	**SF474**	东凤镇	5	1411
SF138	火炬开发区	5	1421	**SF475**	东凤镇	5	1417
SF139	火炬开发区	5	1415	**SF476**	东凤镇	5	1428
SF140	火炬开发区	5	1296	**SF477**	东凤镇	5	1476
SF141	南朗街道	5	1602	**SF478**	东凤镇	6	1012
SF142	南朗街道	5	1382	**SF479**	东凤镇	6	987
SF143	南朗街道	5	1407	**SF480**	东凤镇	6	1017
SF144	南朗街道	5	1354	**SF481**	东凤镇	6	998
SF145	南朗街道	5	1298	**SF482**	东凤镇	6	993
SF146	南朗街道	5	1606	**SF483**	东凤镇	6	999
SF147	南朗街道	5	1180	**SF484**	东凤镇	6	953

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
SF148	南朗街道	5	1388	**SF485**	东凤镇	6	951
SF149	南朗街道	4	1806	**SF486**	东凤镇	6	1002
SF150	南朗街道	4	1824	**SF487**	东凤镇	6	954
SF151	南朗街道	5	1426	**SF488**	南头镇	5	1497
SF152	南朗街道	5	1193	**SF489**	南头镇	5	1449
SF153	南朗街道	5	1549	**SF490**	南头镇	5	1457
SF154	南朗街道	5	1547	**SF491**	南头镇	5	1447
SF155	南朗街道	6	1168	**SF492**	南头镇	5	1459
SF156	南朗街道	6	1026	**SF493**	南头镇、黄圃镇	5	1434
SF157	南朗街道	5	1199	**SF494**	南头镇	5	1470
SF158	南朗街道	4	1705	**SF495**	南头镇	4	1614
SF159	南朗街道	4	1718	**SF496**	南头镇	4	1712
SF160	南朗街道	4	1640	**SF497**	南头镇	5	1444
SF161	南朗街道	4	1758	**SF498**	南头镇	4	1641
SF162	南朗街道	4	1713	**SF499**	南头镇	4	1620
SF163	南朗街道	3	2073	**SF500**	南头镇	4	1471
SF164	南朗街道	3	2019	**SF501**	南头镇	5	1468
SF165	民众街道	5	1259	**SF502**	南头镇、黄圃镇	5	1442
SF166	民众街道	5	1256	**SF503**	南头镇	4	1615
SF167	民众街道	5	1258	**SF504**	南头镇	5	1480
SF168	民众街道	6	957	**SF505**	南头镇	5	1409
SF169	民众街道	5	1262	**SF506**	黄圃镇	5	1430
SF170	民众街道	6	961	**SF507**	黄圃镇、南头镇	5	1461
SF171	民众街道	6	1004	**SF508**	黄圃镇	4	1611
SF172	民众街道	6	977	**SF509**	黄圃镇	4	1611
SF173	民众街道	6	983	**SF510**	黄圃镇	5	1373
SF174	民众街道	6	1000	**SF511**	黄圃镇	5	1455
SF175	民众街道	6	1006	**SF512**	黄圃镇	4	1622
SF176	民众街道	5	1283	**SF513**	黄圃镇	4	1463
SF177	民众街道	5	1331	**SF514**	黄圃镇	5	1453
SF178	民众街道	5	1333	**SF515**	黄圃镇、南头镇	5	1451
SF179	民众街道	4	1565	**SF516**	黄圃镇	4	1588

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
SF180	民众街道	4	1561	**SF517**	黄圃镇	4	1534
SF181	民众街道	5	1327	**SF518**	黄圃镇	4	1530
SF182	民众街道	5	1293	**SF519**	黄圃镇	5	1545
SF183	民众街道	5	1282	**SF520**	黄圃镇	5	1249
SF184	民众街道	6	1020	**SF521**	黄圃镇	6	1021
SF185	民众街道	5	1250	**SF522**	黄圃镇	6	1015
SF186	民众街道	6	1059	**SF523**	黄圃镇	6	1013
SF187	民众街道	6	968	**SF524**	黄圃镇	6	996
SF188	民众街道	6	966	**SF525**	黄圃镇	6	995
SF189	港口镇	6	991	**SF526**	黄圃镇	6	988
SF190	港口镇	6	997	**SF527**	黄圃镇	6	980
SF191	港口镇	6	1005	**SF528**	黄圃镇	6	978
SF192	港口镇	6	910	**SF529**	黄圃镇	5	1248
SF193	港口镇	5	1337	**SF530**	黄圃镇	5	1247
SF194	港口镇	5	1350	**SF531**	阜沙镇	5	1272
SF195	港口镇	5	1292	**SF532**	阜沙镇	5	1268
SF196	港口镇	6	994	**SF533**	阜沙镇	5	1269
SF197	港口镇	5	1432	**SF534**	阜沙镇	5	1261
SF198	港口镇	5	1348	**SF535**	阜沙镇	5	1264
SF199	港口镇	5	1352	**SF536**	阜沙镇	5	1560
SF200	港口镇	5	1356	**SF537**	阜沙镇	5	1568
SF201	港口镇	5	1438	**SF538**	阜沙镇	5	1558
SF202	港口镇	5	1436	**SF539**	阜沙镇	5	1276
SF203	港口镇	4	1735	**SF540**	阜沙镇	6	972
SF204	港口镇	3	2044	**SF541**	阜沙镇	6	958
SF205	港口镇	3	2037	**SF542**	阜沙镇	6	962
SF206	港口镇	3	2064	**SF543**	阜沙镇	5	1265
SF207	港口镇	3	2194	**SF544**	阜沙镇	5	1263
SF208	港口镇	3	2236	**SF545**	三角镇	5	1257
SF209	港口镇	3	2128	**SF546**	三角镇	6	970
SF210	港口镇	3	2136	**SF547**	三角镇	5	1270
SF211	港口镇、石岐街道	3	2107	**SF548**	三角镇	6	992
SF212	港口镇	4	1705	**SF549**	三角镇	4	1578
SF213	港口镇	4	1848	**SF550**	三角镇	5	1251
SF214	港口镇	4	1676	**SF551**	三角镇	5	1280

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
SF215	沙溪镇	6	1074	**SF552**	三角镇	6	1007
SF216	沙溪镇	6	1068	**SF553**	三角镇	5	1278
SF217	沙溪镇	6	1070	**SF554**	三角镇	6	1001
SF218	沙溪镇	6	1040	**SF555**	三角镇	5	1294
SF219	沙溪镇	6	1003	**SF556**	三角镇	5	1241
SF220	沙溪镇	5	1319	**SF557**	三角镇	6	1018
SF221	沙溪镇	5	1591	**SF558**	坦洲镇	6	974
SF222	沙溪镇	4	1615	**SF559**	坦洲镇	6	1082
SF223	沙溪镇	3	2364	**SF560**	坦洲镇	5	1384
SF224	沙溪镇	4	1892	**SF561**	坦洲镇、三乡镇	5	1386
SF225	沙溪镇	4	1626	**SF562**	坦洲镇	4	1737
SF226	沙溪镇	5	1593	**SF563**	坦洲镇	4	1738
SF227	沙溪镇	5	1321	**SF564**	坦洲镇	6	986
SF228	沙溪镇	5	1306	**SF565**	坦洲镇	6	982
SF229	沙溪镇	5	1587	**SF566**	坦洲镇	6	1046
SF230	沙溪镇	4	1875	**SF567**	坦洲镇	6	1044
SF231	沙溪镇	3	2157	**SF568**	坦洲镇	5	1348
SF232	沙溪镇	3	2381	**SF569**	坦洲镇	5	1333
SF233	沙溪镇	5	1589	**SF570**	坦洲镇	5	1356
SF234	沙溪镇	4	1622	**SF571**	坦洲镇	4	1455
SF235	沙溪镇	4	1623	**SF572**	坦洲镇	4	1545
SF236	大涌镇	6	965	**SF573**	坦洲镇	4	1728
SF237	大涌镇	6	969	**SF574**	坦洲镇	4	1631
SF238	大涌镇	6	952	**SF575**	坦洲镇	4	1761
SF239	大涌镇	6	955	**SF576**	坦洲镇	4	1783
SF240	大涌镇	6	976	**SF577**	坦洲镇	3	1778
SF241	大涌镇	5	1279	**SF578**	坦洲镇	3	1770
SF242	大涌镇	5	1271	**SF579**	坦洲镇	4	1740
SF243	大涌镇	4	1553	**SF580**	坦洲镇	4	1736
SF244	大涌镇	5	1281	**SF581**	坦洲镇	3	2038
SF245	大涌镇	6	975	**SF582**	坦洲镇	4	1785
SF246	大涌镇	6	979	**SF583**	坦洲镇	3	2076
SF247	大涌镇	6	973	**SF584**	坦洲镇	3	2075
SF248	小榄镇	4	1699	**SF585**	坦洲镇	4	1758
SF249	小榄镇	4	1716	**SF586**	坦洲镇	4	1769

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
SF250	小榄镇	4	1708	**SF587**	坦洲镇	3	2293
SF251	小榄镇	4	1695	**SF588**	坦洲镇	3	2047
SF252	小榄镇	4	1763	**SF589**	坦洲镇	3	2176
SF253	小榄镇	3	1959	**SF590**	坦洲镇	3	2108
SF254	小榄镇	4	1837	**SF591**	坦洲镇	3	2097
SF255	小榄镇	5	1254	**SF592**	坦洲镇	3	2092
SF256	小榄镇	5	1255	**SF593**	坦洲镇	2	2522
SF257	小榄镇	5	1554	**SF594**	坦洲镇	2	2591
SF258	小榄镇	5	1556	**SF595**	坦洲镇	2	2592
SF259	小榄镇	5	1551	**SF596**	坦洲镇	3	2086
SF260	小榄镇	5	1266	**SF597**	坦洲镇	2	2466
SF261	小榄镇	4	1702	**SF598**	坦洲镇	2	2176
SF262	小榄镇	4	1707	**SF599**	坦洲镇	2	2678
SF263	小榄镇	4	1780	**SF600**	坦洲镇	2	2584
SF264	小榄镇	4	1781	**SF601**	坦洲镇	2	2595
SF265	小榄镇	4	1779	**SF602**	坦洲镇	2	2449
SF266	小榄镇	4	1783	**SF603**	坦洲镇	2	2566
SF267	小榄镇	4	1781	**SF604**	坦洲镇	2	2704
SF268	小榄镇	3	2006	**SF605**	坦洲镇	2	2699
SF269	小榄镇	2	2350	**SF606**	坦洲镇	2	2600
SF270	小榄镇	2	2457	**SF607**	三乡镇	6	1009
SF271	小榄镇	2	2520	**SF608**	三乡镇	5	1284
SF272	小榄镇	3	2026	**SF609**	三乡镇	6	1029
SF273	小榄镇	4	1794	**SF610**	三乡镇	5	1159
SF274	小榄镇	4	1781	**SF611**	三乡镇	6	1022
SF275	小榄镇	4	1722	**SF612**	三乡镇	6	1018
SF276	小榄镇	4	1740	**SF613**	三乡镇	6	1031
SF277	小榄镇	4	1720	**SF614**	三乡镇	6	1035
SF278	小榄镇	4	1718	**SF615**	三乡镇	5	1346
SF279	小榄镇	4	1703	**SF616**	三乡镇	4	1534
SF280	小榄镇	4	1705	**SF617**	三乡镇	5	1477
SF281	小榄镇	4	1721	**SF618**	三乡镇	4	1757
SF282	小榄镇	4	1738	**SF619**	三乡镇	4	1522
SF283	小榄镇	4	1749	**SF620**	三乡镇	3	1876
SF284	小榄镇	4	1776	**SF621**	三乡镇	3	1878
SF285	小榄镇	4	1730	**SF622**	三乡镇	3	1870

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
SF286	小榄镇	4	1695	**SF623**	三乡镇	3	1894
SF287	小榄镇	3	2021	**SF624**	三乡镇	3	1883
SF288	小榄镇	3	2017	**SF625**	三乡镇	4	1537
SF289	小榄镇	3	1998	**SF626**	三乡镇	4	1631
SF290	小榄镇	3	2000	**SF627**	三乡镇	4	1644
SF291	小榄镇	3	1979	**SF628**	三乡镇	3	1968
SF292	小榄镇	3	1977	**SF629**	三乡镇	3	2068
SF293	小榄镇	3	2011	**SF630**	三乡镇	2	2381
SF294	小榄镇	3	2018	**SF631**	三乡镇	2	2277
SF295	小榄镇	3	1927	**SF632**	三乡镇	4	1650
SF296	小榄镇	3	1922	**SF633**	三乡镇	4	1748
SF297	小榄镇	4	1812	**SF634**	三乡镇	4	1630
SF298	小榄镇	4	1693	**SF635**	三乡镇	5	1486
SF299	小榄镇	4	1703	**SF636**	三乡镇	5	1363
SF300	小榄镇	4	1734	**SF637**	三乡镇	5	1465
SF301	小榄镇	4	1665	**SF638**	三乡镇	5	1463
SF302	小榄镇	4	1658	**SF639**	三乡镇	4	1627
SF303	小榄镇	5	1379	**SF640**	三乡镇	4	1501
SF304	小榄镇	5	1423	**SF641**	三乡镇	3	2055
SF305	小榄镇	4	1569	**SF642**	三乡镇	3	2059
SF306	小榄镇	5	1288	**SF643**	三乡镇	3	2003
SF307	小榄镇	5	1440	**SF644**	三乡镇	3	1969
SF308	小榄镇	5	1394	**SF645**	三乡镇	4	1680
SF309	小榄镇	4	1575	**SF646**	三乡镇	4	1681
SF310	小榄镇	5	1289	**SF647**	三乡镇	4	1678
SF311	小榄镇	4	1608	**SF648**	三乡镇	4	1677
SF312	小榄镇	5	1510	**SF649**	三乡镇	5	1367
SF313	小榄镇	5	1403	**SF650**	三乡镇	5	1155
SF314	小榄镇	5	1314	**SF651**	板芙镇	6	959
SF315	小榄镇	4	1581	**SF652**	板芙镇	6	960
SF316	小榄镇	4	1605	**SF653**	板芙镇	6	964
SF317	小榄镇	4	1581	**SF654**	板芙镇	6	1014
SF318	小榄镇	4	1609	**SF655**	板芙镇	5	1253
SF319	小榄镇	4	1609	**SF656**	板芙镇	5	1287
SF320	小榄镇	4	1588	**SF657**	板芙镇	5	1267
SF321	小榄镇	4	1591	**SF658**	板芙镇	5	1277

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
SF322	小榄镇	5	1286	**SF659**	板芙镇	5	1146
SF323	小榄镇	5	1260	**SF660**	板芙镇	6	1011
SF324	小榄镇	6	1019	**SF661**	板芙镇	6	1010
SF325	小榄镇	6	994	**SF662**	板芙镇	6	985
SF326	小榄镇	5	1495	**SF663**	神湾镇	6	1008
SF327	小榄镇	5	1419	**SF664**	神湾镇	6	1027
SF328	小榄镇	5	1392	**SF665**	神湾镇	6	1018
SF329	小榄镇	5	1369	**SF666**	神湾镇	6	967
SF330	小榄镇	5	1290	**SF667**	神湾镇	5	1285
SF331	小榄镇	5	1285	**SF668**	神湾镇	5	1251
SF332	小榄镇	4	1595	**SF669**	神湾镇	6	956
SF333	小榄镇	4	1592	**SF670**	神湾镇	5	1269
SF334	小榄镇	6	1030	**SF671**	神湾镇	6	971
SF335	小榄镇	6	1028	**SF672**	神湾镇	6	981
SF336	小榄镇	6	1129	**SF673**	神湾镇	6	963
SF337	古镇镇	4	1710	/	/	/	/

表 5-2 中山市住宅用地区片基准地价（楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
ZZ001	东区街道	3	3046	**ZZ334**	小榄镇	4	2371
ZZ002	东区街道、港口镇	2	4035	**ZZ335**	小榄镇	5	2132
ZZ003	东区街道	1	5675	**ZZ336**	小榄镇	4	2377
ZZ004	东区街道	1	5613	**ZZ337**	小榄镇	5	2153
ZZ005	东区街道	1	5068	**ZZ338**	小榄镇	5	2226
ZZ006	东区街道	1	4760	**ZZ339**	小榄镇	5	2107
ZZ007	东区街道、火炬开发区	1	5212	**ZZ340**	小榄镇	5	2154
ZZ008	东区街道	1	5475	**ZZ341**	小榄镇	5	2157
ZZ009	东区街道	1	5193	**ZZ342**	小榄镇	4	2367
ZZ010	东区街道	1	5225	**ZZ343**	小榄镇	4	2436
ZZ011	东区街道	1	5117	**ZZ344**	小榄镇	4	2366
ZZ012	东区街道、火炬开发区	1	5094	**ZZ345**	小榄镇	4	2400
ZZ013	东区街道	1	5235	**ZZ346**	小榄镇	4	2406

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
ZZ014	东区街道	1	5240	**ZZ347**	小榄镇	4	2408
ZZ015	东区街道	1	5187	**ZZ348**	小榄镇	4	2267
ZZ016	东区街道	1	5520	**ZZ349**	小榄镇	4	2403
ZZ017	东区街道	1	5212	**ZZ350**	小榄镇	4	2411
ZZ018	东区街道	1	5084	**ZZ351**	小榄镇	4	2333
ZZ019	东区街道	1	5539	**ZZ352**	小榄镇	4	2383
ZZ020	东区街道	2	4059	**ZZ353**	小榄镇	5	2167
ZZ021	东区街道、南区街道	2	4089	**ZZ354**	小榄镇	5	2162
ZZ022	东区街道	2	4056	**ZZ355**	小榄镇	5	2134
ZZ023	东区街道	1	5612	**ZZ356**	小榄镇	5	2055
ZZ024	东区街道、五桂山街道	1	5515	**ZZ357**	小榄镇	5	2159
ZZ025	东区街道	1	5225	**ZZ358**	小榄镇	5	2106
ZZ026	东区街道、五桂山街道	1	5829	**ZZ359**	小榄镇	5	2016
ZZ027	东区街道	1	5327	**ZZ360**	小榄镇	5	2158
ZZ028	东区街道	1	5743	**ZZ361**	小榄镇	5	2114
ZZ029	东区街道	1	4939	**ZZ362**	小榄镇	5	1778
ZZ030	东区街道、南区街道	3	3191	**ZZ363**	小榄镇	6	1549
ZZ031	东区街道	3	3235	**ZZ364**	小榄镇	6	1578
ZZ032	东区街道	3	3210	**ZZ365**	小榄镇	6	1616
ZZ033	东区街道	4	2647	**ZZ366**	小榄镇	6	1620
ZZ034	东区街道、五桂山街道	3	3228	**ZZ367**	小榄镇	4	2563
ZZ035	东区街道	3	3343	**ZZ368**	小榄镇	4	2623
ZZ036	东区街道	3	3292	**ZZ369**	小榄镇	6	1665
ZZ037	东区街道、火炬开发区	3	3328	**ZZ370**	小榄镇	6	1622
ZZ038	东区街道	4	2662	**ZZ371**	小榄镇	6	1612
ZZ039	石岐街道	3	3309	**ZZ372**	小榄镇	6	1673
ZZ040	石岐街道、港口镇	2	4273	**ZZ373**	小榄镇	6	1649
ZZ041	石岐街道	2	4164	**ZZ374**	古镇镇	4	2178
ZZ042	石岐街道、港口镇	2	4153	**ZZ375**	古镇镇	6	1351

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
ZZ043	石岐街道、东区街道	2	4247	**ZZ376**	古镇镇	4	2226
ZZ044	石岐街道	2	4377	**ZZ377**	古镇镇、小榄镇	5	2119
ZZ045	石岐街道	2	4092	**ZZ378**	古镇镇	5	2197
ZZ046	石岐街道	2	4115	**ZZ379**	古镇镇	4	2211
ZZ047	石岐街道	1	5598	**ZZ380**	古镇镇	4	2200
ZZ048	石岐街道	1	5215	**ZZ381**	古镇镇	6	1376
ZZ049	石岐街道	2	4064	**ZZ382**	古镇镇	4	2282
ZZ050	石岐街道	2	4341	**ZZ383**	古镇镇	4	2265
ZZ051	石岐街道	1	5150	**ZZ384**	古镇镇	4	2313
ZZ052	石岐街道	1	5219	**ZZ385**	古镇镇	4	2413
ZZ053	石岐街道	1	5242	**ZZ386**	古镇镇	3	3299
ZZ054	石岐街道	2	4072	**ZZ387**	古镇镇	3	3133
ZZ055	石岐街道	2	4340	**ZZ388**	古镇镇	3	3184
ZZ056	石岐街道	1	5163	**ZZ389**	古镇镇	4	2296
ZZ057	石岐街道	1	5238	**ZZ390**	古镇镇	4	2430
ZZ058	石岐街道	1	5274	**ZZ391**	古镇镇	4	2455
ZZ059	石岐街道	1	5608	**ZZ392**	古镇镇	4	2470
ZZ060	石岐街道	2	4246	**ZZ393**	古镇镇	3	2639
ZZ061	石岐街道	2	4083	**ZZ394**	古镇镇	3	3182
ZZ062	石岐街道	2	4178	**ZZ395**	古镇镇	2	3693
ZZ063	石岐街道	2	4156	**ZZ396**	古镇镇	2	3642
ZZ064	石岐街道	2	4053	**ZZ397**	古镇镇	2	3713
ZZ065	石岐街道	2	4102	**ZZ398**	古镇镇	2	3707
ZZ066	石岐街道	2	4101	**ZZ399**	古镇镇	2	3679
ZZ067	石岐街道	2	4130	**ZZ400**	古镇镇	3	2954
ZZ068	石岐街道	2	4067	**ZZ401**	古镇镇	3	2981
ZZ069	西区街道	5	2138	**ZZ402**	古镇镇	2	3571
ZZ070	西区街道	5	2155	**ZZ403**	古镇镇	2	3667
ZZ071	西区街道	5	2158	**ZZ404**	古镇镇	2	3575
ZZ072	西区街道、沙溪镇	5	2003	**ZZ405**	古镇镇	2	3660
ZZ073	西区街道	5	2165	**ZZ406**	古镇镇	2	3674
ZZ074	西区街道	4	2432	**ZZ407**	古镇镇	2	3570
ZZ075	西区街道、港	4	2392	**ZZ408**	古镇镇	3	3011

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
	口镇						
ZZ076	西区街道、石岐街道、港口镇	3	3094	**ZZ409**	古镇镇	3	2989
ZZ077	西区街道	2	3978	**ZZ410**	古镇镇、小榄镇	4	2601
ZZ078	西区街道	2	4070	**ZZ411**	古镇镇	3	2766
ZZ079	西区街道	2	4208	**ZZ412**	古镇镇	3	2737
ZZ080	西区街道、石岐街道	2	4073	**ZZ413**	古镇镇	4	2410
ZZ081	西区街道	2	4116	**ZZ414**	古镇镇	5	1988
ZZ082	西区街道	2	4164	**ZZ415**	横栏镇、古镇镇	4	2369
ZZ083	西区街道	2	4121	**ZZ416**	横栏镇、小榄镇	4	2264
ZZ084	西区街道	3	3276	**ZZ417**	横栏镇	4	2276
ZZ085	西区街道	2	4222	**ZZ418**	横栏镇	4	2338
ZZ086	西区街道	2	4352	**ZZ419**	横栏镇	4	2272
ZZ087	西区街道	2	4112	**ZZ420**	横栏镇	4	2055
ZZ088	西区街道	2	4199	**ZZ421**	横栏镇	6	1733
ZZ089	西区街道、沙溪镇	3	3396	**ZZ422**	横栏镇	6	1347
ZZ090	南区街道	2	4056	**ZZ423**	横栏镇	5	2022
ZZ091	南区街道	2	3987	**ZZ424**	横栏镇	5	2120
ZZ092	南区街道、东区街道	2	3968	**ZZ425**	横栏镇	5	1927
ZZ093	南区街道	3	3155	**ZZ426**	横栏镇	5	1938
ZZ094	南区街道、东区街道	3	3193	**ZZ427**	横栏镇	5	1787
ZZ095	南区街道	3	2973	**ZZ428**	横栏镇	6	1412
ZZ096	南区街道	3	2970	**ZZ429**	横栏镇	6	1397
ZZ097	南区街道	3	3150	**ZZ430**	横栏镇	6	1504
ZZ098	南区街道	4	2493	**ZZ431**	横栏镇	5	1829
ZZ099	南区街道	4	2490	**ZZ432**	横栏镇	5	1990
ZZ100	南区街道	4	2489	**ZZ433**	横栏镇	5	1759
ZZ101	南区街道	5	2106	**ZZ434**	横栏镇	5	1866
ZZ102	南区街道、大	5	2115	**ZZ435**	横栏镇	5	1824

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
	涌镇						
ZZ103	南区街道	5	2242	**ZZ436**	横栏镇	5	2027
ZZ104	南区街道	6	1788	**ZZ437**	横栏镇	5	1943
ZZ105	南区街道	6	1755	**ZZ438**	横栏镇、小榄镇	5	1838
ZZ106	南区街道	5	2202	**ZZ439**	横栏镇	4	2341
ZZ107	南区街道	5	2214	**ZZ440**	横栏镇	5	1822
ZZ108	南区街道	5	2171	**ZZ441**	横栏镇	5	1807
ZZ109	南区街道	6	1711	**ZZ442**	横栏镇	4	2402
ZZ110	南区街道	6	1743	**ZZ443**	横栏镇	5	1878
ZZ111	南区街道	6	1654	**ZZ444**	横栏镇	5	1832
ZZ112	五桂山街道、东区街道	3	3276	**ZZ445**	东凤镇	5	2054
ZZ113	五桂山街道	3	3217	**ZZ446**	东凤镇	5	2058
ZZ114	五桂山街道	3	3149	**ZZ447**	东凤镇	5	2017
ZZ115	五桂山街道	4	2510	**ZZ448**	东凤镇	5	2195
ZZ116	五桂山街道	4	2428	**ZZ449**	东凤镇	5	2129
ZZ117	五桂山街道	4	2358	**ZZ450**	东凤镇	5	2084
ZZ118	五桂山街道	5	1753	**ZZ451**	东凤镇	5	2149
ZZ119	五桂山街道	5	1836	**ZZ452**	东凤镇	5	2156
ZZ120	五桂山街道	4	2135	**ZZ453**	东凤镇	4	2479
ZZ121	五桂山街道、三乡镇	4	2375	**ZZ454**	东凤镇	4	2183
ZZ122	五桂山街道	4	2412	**ZZ455**	东凤镇	4	2443
ZZ123	火炬开发区	2	4202	**ZZ456**	东凤镇	4	2479
ZZ124	火炬开发区	2	4194	**ZZ457**	东凤镇	4	2361
ZZ125	火炬开发区、东区街道	1	4862	**ZZ458**	东凤镇	5	2212
ZZ126	火炬开发区、东区街道	1	4832	**ZZ459**	东凤镇	4	2393
ZZ127	火炬开发区	1	4762	**ZZ460**	东凤镇	4	2399
ZZ128	火炬开发区、东区街道	1	4835	**ZZ461**	东凤镇	4	2435
ZZ129	火炬开发区、东区街道	2	4241	**ZZ462**	东凤镇	4	2465
ZZ130	火炬开发区	3	2717	**ZZ463**	东凤镇	4	2434
ZZ131	火炬开发区	3	2824	**ZZ464**	东凤镇	4	2388

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
ZZ132	火炬开发区	3	2823	**ZZ465**	东凤镇	4	2444
ZZ133	火炬开发区	3	2879	**ZZ466**	东凤镇	4	2405
ZZ134	火炬开发区	3	3186	**ZZ467**	东凤镇	4	2383
ZZ135	火炬开发区	3	3098	**ZZ468**	东凤镇	4	2403
ZZ136	火炬开发区	3	3064	**ZZ469**	东凤镇	5	2237
ZZ137	火炬开发区	3	3028	**ZZ470**	东凤镇	5	2228
ZZ138	火炬开发区	3	3238	**ZZ471**	东凤镇	5	2238
ZZ139	火炬开发区	3	3372	**ZZ472**	东凤镇	5	2231
ZZ140	火炬开发区	3	3278	**ZZ473**	东凤镇	5	2143
ZZ141	火炬开发区	3	3296	**ZZ474**	东凤镇	5	2106
ZZ142	火炬开发区	3	3038	**ZZ475**	东凤镇	5	2001
ZZ143	火炬开发区	3	3320	**ZZ476**	东凤镇	5	2093
ZZ144	火炬开发区	3	3034	**ZZ477**	东凤镇	5	2089
ZZ145	火炬开发区	3	3308	**ZZ478**	东凤镇	5	2079
ZZ146	火炬开发区	3	3322	**ZZ479**	东凤镇	6	1648
ZZ147	火炬开发区	3	3281	**ZZ480**	东凤镇	6	1670
ZZ148	火炬开发区	3	3233	**ZZ481**	东凤镇	6	1658
ZZ149	火炬开发区	3	3256	**ZZ482**	东凤镇	6	1627
ZZ150	火炬开发区	3	3232	**ZZ483**	东凤镇	6	1622
ZZ151	火炬开发区	3	3014	**ZZ484**	东凤镇	6	1659
ZZ152	火炬开发区	4	2527	**ZZ485**	东凤镇	6	1522
ZZ153	火炬开发区	4	2440	**ZZ486**	东凤镇	6	1640
ZZ154	火炬开发区	4	2402	**ZZ487**	东凤镇	6	1586
ZZ155	火炬开发区	4	2420	**ZZ488**	南头镇	5	2130
ZZ156	火炬开发区	4	2483	**ZZ489**	南头镇	5	1973
ZZ157	火炬开发区	5	1997	**ZZ490**	南头镇	5	2054
ZZ158	火炬开发区	5	2153	**ZZ491**	南头镇	5	2132
ZZ159	火炬开发区	5	2184	**ZZ492**	南头镇、黄圃镇	5	2132
ZZ160	南朗街道	3	2583	**ZZ493**	南头镇	5	2059
ZZ161	南朗街道	5	1948	**ZZ494**	南头镇	5	2156
ZZ162	南朗街道	5	2021	**ZZ495**	南头镇	4	2443
ZZ163	南朗街道	5	1938	**ZZ496**	南头镇	4	2385
ZZ164	南朗街道	5	1914	**ZZ497**	南头镇	4	2505
ZZ165	南朗街道	5	2042	**ZZ498**	南头镇	4	2360
ZZ166	南朗街道	5	1950	**ZZ499**	南头镇	4	2352

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
ZZ167	南朗街道	5	2012	**ZZ500**	南头镇	5	2147
ZZ168	南朗街道	4	2446	**ZZ501**	南头镇	4	2437
ZZ169	南朗街道	4	2486	**ZZ502**	南头镇	5	2123
ZZ170	南朗街道	4	2509	**ZZ503**	南头镇	5	2050
ZZ171	南朗街道	4	2473	**ZZ504**	南头镇	5	2065
ZZ172	南朗街道	5	1783	**ZZ505**	南头镇、黄圃镇	5	2165
ZZ173	南朗街道	5	2155	**ZZ506**	黄圃镇	5	2114
ZZ174	南朗街道	5	2091	**ZZ507**	黄圃镇	4	2166
ZZ175	南朗街道	5	2061	**ZZ508**	黄圃镇	5	1978
ZZ176	南朗街道	6	1702	**ZZ509**	黄圃镇、南头镇	5	2140
ZZ177	南朗街道	6	1649	**ZZ510**	黄圃镇	4	2388
ZZ178	南朗街道	5	2053	**ZZ511**	黄圃镇	5	2142
ZZ179	南朗街道	4	2634	**ZZ512**	黄圃镇、南头镇	4	2397
ZZ180	南朗街道	4	2672	**ZZ513**	黄圃镇	4	2404
ZZ181	南朗街道	4	2696	**ZZ514**	黄圃镇	4	2426
ZZ182	南朗街道	3	3012	**ZZ515**	黄圃镇、南头镇	4	2369
ZZ183	南朗街道	3	3183	**ZZ516**	黄圃镇	4	2393
ZZ184	南朗街道	3	3208	**ZZ517**	黄圃镇	5	2125
ZZ185	南朗街道	3	2963	**ZZ518**	黄圃镇	4	2340
ZZ186	南朗街道	3	3169	**ZZ519**	黄圃镇	5	2193
ZZ187	南朗街道	1	5795	**ZZ520**	黄圃镇	6	1530
ZZ188	南朗街道	1	5846	**ZZ521**	黄圃镇	6	1445
ZZ189	南朗街道	1	5779	**ZZ522**	黄圃镇	6	1588
ZZ190	南朗街道	1	5767	**ZZ523**	黄圃镇	6	1559
ZZ191	民众街道、三角镇	5	1661	**ZZ524**	黄圃镇	5	2092
ZZ192	民众街道	5	1618	**ZZ525**	黄圃镇	5	2099
ZZ193	民众街道	6	1206	**ZZ526**	黄圃镇	5	2089
ZZ194	民众街道	6	1347	**ZZ527**	黄圃镇	5	1975
ZZ195	民众街道	6	1517	**ZZ528**	黄圃镇	5	1749
ZZ196	民众街道	6	1424	**ZZ529**	黄圃镇	6	1491
ZZ197	民众街道	6	1207	**ZZ530**	阜沙镇	5	1830

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
ZZ198	民众街道	6	1585	**ZZ531**	阜沙镇	5	1833
ZZ199	民众街道	6	1665	**ZZ532**	阜沙镇	5	1811
ZZ200	民众街道	6	1609	**ZZ533**	阜沙镇	5	1961
ZZ201	民众街道	5	2162	**ZZ534**	阜沙镇	5	1905
ZZ202	民众街道	4	2494	**ZZ535**	阜沙镇	5	1918
ZZ203	民众街道	5	1976	**ZZ536**	阜沙镇	5	1804
ZZ204	民众街道	5	1998	**ZZ537**	阜沙镇	6	1478
ZZ205	民众街道	6	1618	**ZZ538**	阜沙镇	6	1583
ZZ206	民众街道	6	1579	**ZZ539**	阜沙镇	6	1741
ZZ207	民众街道	5	2026	**ZZ540**	阜沙镇	6	1575
ZZ208	民众街道	4	2585	**ZZ541**	阜沙镇	5	1817
ZZ209	民众街道	5	2012	**ZZ542**	三角镇	5	1767
ZZ210	民众街道	5	2204	**ZZ543**	三角镇	5	1698
ZZ211	民众街道	5	1956	**ZZ544**	三角镇	6	1416
ZZ212	民众街道	6	1686	**ZZ545**	三角镇	6	1564
ZZ213	民众街道	6	1559	**ZZ546**	三角镇	5	2006
ZZ214	民众街道	6	1567	**ZZ547**	三角镇	6	1453
ZZ215	民众街道	6	1623	**ZZ548**	三角镇	4	2222
ZZ216	民众街道	6	1199	**ZZ549**	三角镇	4	2491
ZZ217	港口镇	6	1629	**ZZ550**	三角镇	4	2407
ZZ218	港口镇	6	1728	**ZZ551**	三角镇	6	1631
ZZ219	港口镇	6	1544	**ZZ552**	三角镇	4	2352
ZZ220	港口镇	5	1819	**ZZ553**	三角镇	5	2031
ZZ221	港口镇	5	2025	**ZZ554**	三角镇	5	1896
ZZ222	港口镇	5	2071	**ZZ555**	三角镇	4	2462
ZZ223	港口镇	5	2229	**ZZ556**	三角镇	6	1511
ZZ224	港口镇	5	2134	**ZZ557**	三角镇	6	1661
ZZ225	港口镇	5	2013	**ZZ558**	三角镇	5	2148
ZZ226	港口镇	5	2015	**ZZ559**	三角镇	5	2137
ZZ227	港口镇	4	2368	**ZZ560**	三角镇	5	1955
ZZ228	港口镇	3	3029	**ZZ561**	三角镇	5	2001
ZZ229	港口镇	3	2797	**ZZ562**	三角镇	5	2005
ZZ230	港口镇	3	2865	**ZZ563**	三角镇	6	1562
ZZ231	港口镇	3	3160	**ZZ564**	三角镇	6	1622
ZZ232	港口镇	3	3111	**ZZ565**	坦洲镇	6	1365
ZZ233	港口镇	3	3172	**ZZ566**	坦洲镇	6	1376

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
ZZ234	港口镇	3	3155	**ZZ567**	坦洲镇、三乡镇	5	2000
ZZ235	港口镇	3	3207	**ZZ568**	坦洲镇	6	1377
ZZ236	港口镇	3	3171	**ZZ569**	坦洲镇	6	1365
ZZ237	港口镇	3	3182	**ZZ570**	坦洲镇	6	1406
ZZ238	港口镇	3	3162	**ZZ571**	坦洲镇	6	1416
ZZ239	港口镇、石岐街道	3	3147	**ZZ572**	坦洲镇	3	2675
ZZ240	港口镇、石岐街道、东区街道	3	3098	**ZZ573**	坦洲镇	3	2866
ZZ241	港口镇	3	2940	**ZZ574**	坦洲镇	5	1778
ZZ242	港口镇	3	2706	**ZZ575**	坦洲镇	5	1794
ZZ243	港口镇	5	2212	**ZZ576**	坦洲镇	5	1835
ZZ244	港口镇	5	2047	**ZZ577**	坦洲镇	4	2186
ZZ245	港口镇、火炬开发区	5	2016	**ZZ578**	坦洲镇	3	3035
ZZ246	港口镇	5	1857	**ZZ579**	坦洲镇	3	2929
ZZ247	沙溪镇	6	1619	**ZZ580**	坦洲镇	3	2951
ZZ248	沙溪镇	6	1592	**ZZ581**	坦洲镇、三乡镇	4	2333
ZZ249	沙溪镇	6	1602	**ZZ582**	坦洲镇	4	2407
ZZ250	沙溪镇	6	1664	**ZZ583**	坦洲镇	4	2440
ZZ251	沙溪镇	6	1602	**ZZ584**	坦洲镇	3	2985
ZZ252	沙溪镇、横栏镇	6	1621	**ZZ585**	坦洲镇	3	2969
ZZ253	沙溪镇	6	1674	**ZZ586**	坦洲镇	4	2583
ZZ254	沙溪镇	6	1717	**ZZ587**	坦洲镇	4	2495
ZZ255	沙溪镇	5	1890	**ZZ588**	坦洲镇	3	3058
ZZ256	沙溪镇	5	2069	**ZZ589**	坦洲镇	3	2999
ZZ257	沙溪镇	5	2058	**ZZ590**	坦洲镇	3	2997
ZZ258	沙溪镇、大涌镇	5	1893	**ZZ591**	坦洲镇	3	2915
ZZ259	沙溪镇	4	2591	**ZZ592**	坦洲镇	2	3672
ZZ260	沙溪镇	4	2440	**ZZ593**	坦洲镇	2	3697
ZZ261	沙溪镇	4	2602	**ZZ594**	坦洲镇	2	3661
ZZ262	沙溪镇	4	2584	**ZZ595**	坦洲镇	2	3644

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
ZZ263	沙溪镇	4	2615	**ZZ596**	坦洲镇	2	3705
ZZ264	沙溪镇	4	2487	**ZZ597**	坦洲镇	2	3714
ZZ265	沙溪镇	4	2418	**ZZ598**	坦洲镇	2	3648
ZZ266	沙溪镇	4	2459	**ZZ599**	坦洲镇	2	3700
ZZ267	沙溪镇	4	2525	**ZZ600**	坦洲镇	2	3741
ZZ268	沙溪镇	3	3417	**ZZ601**	坦洲镇	2	3685
ZZ269	沙溪镇	4	2379	**ZZ602**	坦洲镇	2	3758
ZZ270	沙溪镇	4	2374	**ZZ603**	坦洲镇	2	3742
ZZ271	沙溪镇	4	2304	**ZZ604**	坦洲镇	2	3728
ZZ272	沙溪镇	5	1910	**ZZ605**	三乡镇	6	1482
ZZ273	沙溪镇	4	2332	**ZZ606**	三乡镇	5	1908
ZZ274	沙溪镇	3	2998	**ZZ607**	三乡镇、板芙镇	6	1669
ZZ275	沙溪镇	3	3053	**ZZ608**	三乡镇	6	1598
ZZ276	沙溪镇	3	3128	**ZZ609**	三乡镇	5	1977
ZZ277	沙溪镇	4	2356	**ZZ610**	三乡镇	6	1577
ZZ278	大涌镇	6	1518	**ZZ611**	三乡镇	6	1429
ZZ279	大涌镇、沙溪镇	6	1591	**ZZ612**	三乡镇	5	1918
ZZ280	大涌镇、沙溪镇	6	1571	**ZZ613**	三乡镇	4	2147
ZZ281	大涌镇	6	1701	**ZZ614**	三乡镇	5	2023
ZZ282	大涌镇、沙溪镇	5	1905	**ZZ615**	三乡镇	5	1997
ZZ283	大涌镇、沙溪镇	5	1896	**ZZ616**	三乡镇	5	1955
ZZ284	大涌镇	5	2048	**ZZ617**	三乡镇、五桂山街道	4	2380
ZZ285	大涌镇	5	1858	**ZZ618**	三乡镇	4	2399
ZZ286	大涌镇	5	1869	**ZZ619**	三乡镇	4	2406
ZZ287	大涌镇	6	1304	**ZZ620**	三乡镇	4	2438
ZZ288	大涌镇	5	1866	**ZZ621**	三乡镇	4	2428
ZZ289	大涌镇	5	1874	**ZZ622**	三乡镇	4	2452
ZZ290	大涌镇	6	1601	**ZZ623**	三乡镇	5	2180
ZZ291	大涌镇	6	1511	**ZZ624**	三乡镇	4	2506
ZZ292	小榄镇	3	2776	**ZZ625**	三乡镇	4	2262

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
ZZ293	小榄镇	4	2238	**ZZ626**	三乡镇	3	3047
ZZ294	小榄镇	4	2266	**ZZ627**	三乡镇	3	3155
ZZ295	小榄镇	4	2201	**ZZ628**	三乡镇	3	3126
ZZ296	小榄镇	4	2283	**ZZ629**	三乡镇	3	3071
ZZ297	小榄镇	3	2957	**ZZ630**	三乡镇	3	2928
ZZ298	小榄镇	3	3172	**ZZ631**	三乡镇	4	2356
ZZ299	小榄镇	4	2515	**ZZ632**	三乡镇	4	2133
ZZ300	小榄镇	5	2241	**ZZ633**	三乡镇	3	2944
ZZ301	小榄镇、古镇镇	5	2223	**ZZ634**	三乡镇	4	2341
ZZ302	小榄镇	5	2091	**ZZ635**	三乡镇	3	2919
ZZ303	小榄镇	5	2149	**ZZ636**	三乡镇	5	2015
ZZ304	小榄镇	4	2348	**ZZ637**	三乡镇	5	1983
ZZ305	小榄镇	4	2621	**ZZ638**	三乡镇	4	2392
ZZ306	小榄镇	4	2488	**ZZ639**	三乡镇	4	2381
ZZ307	小榄镇	3	3158	**ZZ640**	三乡镇	5	1836
ZZ308	小榄镇	2	3741	**ZZ641**	板芙镇	6	1357
ZZ309	小榄镇	2	3699	**ZZ642**	板芙镇	6	1488
ZZ310	小榄镇	2	3791	**ZZ643**	板芙镇	5	1836
ZZ311	小榄镇	3	3237	**ZZ644**	板芙镇	5	1966
ZZ312	小榄镇	4	2546	**ZZ645**	板芙镇	5	1983
ZZ313	小榄镇	4	2461	**ZZ646**	板芙镇、南区街道	5	1869
ZZ314	小榄镇	4	2476	**ZZ647**	板芙镇	6	1472
ZZ315	小榄镇	4	2431	**ZZ648**	板芙镇	5	1880
ZZ316	小榄镇	4	2513	**ZZ649**	板芙镇	6	1482
ZZ317	小榄镇	4	2460	**ZZ650**	板芙镇	5	1862
ZZ318	小榄镇	4	2485	**ZZ651**	板芙镇	5	1864
ZZ319	小榄镇	4	2463	**ZZ652**	板芙镇	5	1847
ZZ320	小榄镇	4	2465	**ZZ653**	板芙镇	6	1696
ZZ321	小榄镇	3	3153	**ZZ654**	板芙镇	6	1401
ZZ322	小榄镇	3	3198	**ZZ655**	板芙镇	6	1434
ZZ323	小榄镇	3	3203	**ZZ656**	神湾镇	6	1441
ZZ324	小榄镇	3	3148	**ZZ657**	神湾镇	6	1420
ZZ325	小榄镇	3	3149	**ZZ658**	神湾镇	5	1735
ZZ326	小榄镇	3	3142	**ZZ659**	神湾镇	5	1698

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
ZZ327	小榄镇	3	2923	**ZZ660**	神湾镇	5	1930
ZZ328	小榄镇	3	3031	**ZZ661**	神湾镇	5	1887
ZZ329	小榄镇	4	2391	**ZZ662**	神湾镇	5	1841
ZZ330	小榄镇	4	2428	**ZZ663**	神湾镇	6	1350
ZZ331	小榄镇	4	2297	**ZZ664**	神湾镇、坦洲镇	6	1414
ZZ332	小榄镇	5	2146	**ZZ665**	神湾镇	6	1309
ZZ333	小榄镇	5	2233	/	/	/	/

表 5-3 中山市工业用地区片基准地价（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GY001	东区街道	3	653	**GY233**	小榄镇	3	632
GY002	东区街道、火炬开发区	2	747	**GY234**	小榄镇	2	742
GY003	东区街道	1	841	**GY235**	小榄镇	2	744
GY004	东区街道	1	899	**GY236**	小榄镇	2	746
GY005	东区街道	1	894	**GY237**	小榄镇	2	758
GY006	东区街道、火炬开发区	1	972	**GY238**	小榄镇	2	756
GY007	东区街道	1	947	**GY239**	小榄镇	2	754
GY008	东区街道	1	924	**GY240**	小榄镇	2	740
GY009	东区街道	1	915	**GY241**	小榄镇	2	736
GY010	东区街道、火炬开发区	1	1000	**GY242**	小榄镇	2	750
GY011	东区街道、石岐街道、南区街道	2	768	**GY243**	小榄镇	2	744
GY012	东区街道、五桂山街道	2	786	**GY244**	小榄镇	3	638
GY013	东区街道	2	779	**GY245**	小榄镇	3	653
GY014	东区街道、南区街道	3	679	**GY246**	小榄镇	3	656
GY015	东区街道	4	549	**GY247**	小榄镇	3	651
GY016	东区街道、五桂山街道	3	678	**GY248**	小榄镇	3	642
GY017	东区街道、火	3	676	**GY249**	小榄镇	2	757

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
	炬开发区						
GY018	东区街道	4	535	**GY250**	小榄镇	2	734
GY019	石岐街道、港口镇	2	740	**GY251**	小榄镇、横栏镇	3	618
GY020	石岐街道	2	752	**GY252**	小榄镇	3	616
GY021	石岐街道、东区街道、港口镇	2	760	**GY253**	小榄镇	3	632
GY022	石岐街道	1	828	**GY254**	小榄镇	2	742
GY023	石岐街道	1	841	**GY255**	小榄镇	2	767
GY024	石岐街道	1	1033	**GY256**	小榄镇	2	758
GY025	石岐街道	1	911	**GY257**	小榄镇	3	629
GY026	石岐街道	1	901	**GY258**	小榄镇	3	625
GY027	石岐街道	2	759	**GY259**	小榄镇	4	521
GY028	西区街道	4	517	**GY260**	小榄镇	4	522
GY029	西区街道	4	536	**GY261**	小榄镇	4	529
GY030	西区街道、沙溪镇	4	524	**GY262**	古镇镇	3	636
GY031	西区街道、港口镇	4	521	**GY263**	古镇镇	3	615
GY032	西区街道	3	614	**GY264**	古镇镇	3	638
GY033	西区街道、港口镇	3	632	**GY265**	古镇镇	3	639
GY034	西区街道、石岐街道	3	642	**GY266**	古镇镇、小榄镇	2	696
GY035	西区街道	2	746	**GY267**	古镇镇	3	635
GY036	西区街道	2	755	**GY268**	古镇镇	3	633
GY037	西区街道	2	757	**GY269**	古镇镇	3	618
GY038	西区街道	2	759	**GY270**	古镇镇	3	608
GY039	西区街道	2	752	**GY271**	古镇镇	3	619
GY040	西区街道、沙溪镇	2	763	**GY272**	古镇镇	2	719
GY041	南区街道、东区街道	2	757	**GY273**	古镇镇	2	721
GY042	南区街道	3	662	**GY274**	古镇镇	2	711
GY043	南区街道、东区街道	3	665	**GY275**	古镇镇	2	716

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GY044	南区街道	3	659	**GY276**	古镇镇	2	733
GY045	南区街道	3	650	**GY277**	古镇镇	2	737
GY046	南区街道、沙溪镇	3	635	**GY278**	古镇镇	2	740
GY047	南区街道、大涌镇	4	543	**GY279**	古镇镇	2	747
GY048	南区街道	4	547	**GY280**	古镇镇	2	744
GY049	南区街道	4	553	**GY281**	古镇镇	2	735
GY050	南区街道	4	551	**GY282**	古镇镇、小榄镇	2	721
GY051	南区街道	4	548	**GY283**	古镇镇、横栏镇	2	725
GY052	南区街道	4	537	**GY284**	古镇镇	3	615
GY053	南区街道	5	487	**GY285**	古镇镇、横栏镇	3	611
GY054	南区街道	4	540	**GY286**	古镇镇	3	609
GY055	南区街道	4	545	**GY287**	横栏镇	5	503
GY056	南区街道	5	481	**GY288**	横栏镇、小榄镇、古镇镇	3	623
GY057	五桂山街道	3	682	**GY289**	横栏镇	3	620
GY058	五桂山街道、东区街道	3	680	**GY290**	横栏镇	3	628
GY059	五桂山街道	4	535	**GY291**	横栏镇	3	618
GY060	五桂山街道	4	541	**GY292**	横栏镇	4	523
GY061	五桂山街道	4	523	**GY293**	横栏镇	5	499
GY062	五桂山街道	4	531	**GY294**	横栏镇	3	621
GY063	五桂山街道	4	510	**GY295**	横栏镇、小榄镇	3	620
GY064	五桂山街道	4	543	**GY296**	横栏镇	3	618
GY065	五桂山街道、三乡镇	4	550	**GY297**	横栏镇	3	616
GY066	五桂山街道	4	555	**GY298**	横栏镇	3	613
GY067	五桂山街道	5	471	**GY299**	横栏镇	3	620
GY068	火炬开发区、东区街道	2	756	**GY300**	横栏镇	5	498
GY069	火炬开发区	2	751	**GY301**	横栏镇	5	496
GY070	火炬开发区	2	765	**GY302**	横栏镇	5	491

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GY071	火炬开发区、东区街道	2	777	**GY303**	横栏镇	5	494
GY072	火炬开发区、东区街道	3	675	**GY304**	东凤镇	3	623
GY073	火炬开发区	4	529	**GY305**	东凤镇	3	629
GY074	火炬开发区	3	645	**GY306**	东凤镇	3	626
GY075	火炬开发区	3	653	**GY307**	东凤镇	3	629
GY076	火炬开发区	3	643	**GY308**	东凤镇	2	731
GY077	火炬开发区	3	656	**GY309**	东凤镇	3	633
GY078	火炬开发区	3	660	**GY310**	东凤镇	2	740
GY079	火炬开发区	3	658	**GY311**	东凤镇	2	738
GY080	火炬开发区	4	593	**GY312**	东凤镇	2	743
GY081	火炬开发区	3	662	**GY313**	东凤镇	2	742
GY082	火炬开发区	3	639	**GY314**	东凤镇	2	743
GY083	火炬开发区	4	578	**GY315**	东凤镇	2	739
GY084	火炬开发区	4	556	**GY316**	东凤镇	2	746
GY085	火炬开发区	4	539	**GY317**	东凤镇	2	748
GY086	南朗街道	4	550	**GY318**	东凤镇	3	627
GY087	南朗街道	4	536	**GY319**	东凤镇	3	624
GY088	南朗街道	4	532	**GY320**	东凤镇	3	652
GY089	南朗街道	4	535	**GY321**	东凤镇	3	656
GY090	南朗街道	4	530	**GY322**	东凤镇	3	622
GY091	南朗街道	4	526	**GY323**	东凤镇	4	536
GY092	南朗街道	4	521	**GY324**	东凤镇	3	616
GY093	南朗街道	5	469	**GY325**	东凤镇	3	617
GY094	南朗街道	5	493	**GY326**	东凤镇	3	650
GY095	南朗街道	4	536	**GY327**	东凤镇	4	574
GY096	南朗街道	4	534	**GY328**	东凤镇	4	570
GY097	南朗街道	4	528	**GY329**	东凤镇	4	563
GY098	南朗街道	4	530	**GY330**	东凤镇	4	568
GY099	南朗街道	5	495	**GY331**	东凤镇	5	478
GY100	南朗街道	4	519	**GY332**	东凤镇	5	464
GY101	南朗街道	4	523	**GY333**	南头镇	2	735
GY102	南朗街道	5	497	**GY334**	南头镇	2	745
GY103	南朗街道	5	495	**GY335**	南头镇	2	738
GY104	南朗街道	5	501	**GY336**	南头镇	2	740

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GY105	南朗街道	5	493	**GY337**	南头镇、黄圃镇	3	642
GY106	南朗街道	5	483	**GY338**	南头镇	2	742
GY107	南朗街道	5	489	**GY339**	南头镇	2	730
GY108	南朗街道	5	497	**GY340**	南头镇	2	727
GY109	南朗街道	5	495	**GY341**	南头镇	3	644
GY110	南朗街道	5	499	**GY342**	南头镇	3	645
GY111	南朗街道	4	540	**GY343**	南头镇	3	641
GY112	南朗街道	4	537	**GY344**	南头镇	3	647
GY113	南朗街道	5	491	**GY345**	南头镇、黄圃镇	3	639
GY114	南朗街道	4	544	**GY346**	黄圃镇、南头镇	3	630
GY115	南朗街道	4	541	**GY347**	黄圃镇、南头镇	3	636
GY116	南朗街道	2	758	**GY348**	黄圃镇、南头镇	3	638
GY117	南朗街道	2	766	**GY349**	黄圃镇、南头镇	3	644
GY118	南朗街道	2	756	**GY350**	黄圃镇	3	618
GY119	民众街道、三角镇	5	476	**GY351**	黄圃镇	3	622
GY120	民众街道	5	472	**GY352**	黄圃镇	3	618
GY121	民众街道	5	470	**GY353**	黄圃镇	3	602
GY122	民众街道	5	478	**GY354**	黄圃镇	4	559
GY123	民众街道	5	473	**GY355**	黄圃镇	4	556
GY124	民众街道	4	509	**GY356**	黄圃镇	4	569
GY125	民众街道	4	511	**GY357**	黄圃镇	4	552
GY126	民众街道	4	523	**GY358**	黄圃镇	4	571
GY127	民众街道	4	512	**GY359**	黄圃镇	4	568
GY128	民众街道	4	518	**GY360**	黄圃镇	4	562
GY129	民众街道	4	520	**GY361**	黄圃镇	5	467
GY130	民众街道	4	515	**GY362**	阜沙镇	4	560
GY131	民众街道	4	510	**GY363**	阜沙镇	4	556
GY132	民众街道	5	481	**GY364**	黄圃镇	4	572
GY133	民众街道	5	471	**GY365**	阜沙镇	4	569
GY134	民众街道	4	507	**GY366**	阜沙镇	4	562

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GY135	民众街道	6	459	**GY367**	阜沙镇	5	469
GY136	民众街道	6	437	**GY368**	阜沙镇	5	466
GY137	港口镇	5	483	**GY369**	阜沙镇	4	556
GY138	港口镇	5	486	**GY370**	三角镇	4	536
GY139	港口镇	5	484	**GY371**	三角镇	4	539
GY140	港口镇	4	522	**GY372**	三角镇	4	542
GY141	港口镇	4	523	**GY373**	三角镇	3	606
GY142	港口镇	4	519	**GY374**	三角镇	3	608
GY143	港口镇	4	535	**GY375**	三角镇	4	534
GY144	港口镇	4	537	**GY376**	三角镇	3	605
GY145	港口镇	4	526	**GY377**	三角镇	3	613
GY146	港口镇	2	727	**GY378**	三角镇	3	610
GY147	港口镇	2	730	**GY379**	三角镇	4	535
GY148	港口镇	2	737	**GY380**	三角镇	4	537
GY149	港口镇	2	736	**GY381**	三角镇	3	611
GY150	港口镇	2	739	**GY382**	三角镇	3	599
GY151	港口镇	2	732	**GY383**	三角镇	3	609
GY152	港口镇、石岐街道	2	735	**GY384**	三角镇	3	603
GY153	港口镇	2	743	**GY385**	三角镇	4	531
GY154	港口镇、石岐街道	2	745	**GY386**	坦洲镇	6	461
GY155	港口镇	2	750	**GY387**	坦洲镇、三乡镇	4	574
GY156	港口镇	3	651	**GY388**	坦洲镇	4	523
GY157	港口镇	3	648	**GY389**	坦洲镇	5	483
GY158	港口镇	4	529	**GY390**	坦洲镇	5	472
GY159	港口镇	4	518	**GY391**	坦洲镇	5	484
GY160	港口镇、火炬开发区	4	515	**GY392**	坦洲镇	4	528
GY161	港口镇	4	525	**GY393**	坦洲镇	4	531
GY162	沙溪镇	4	532	**GY394**	坦洲镇	4	541
GY163	沙溪镇、小榄镇	4	564	**GY395**	坦洲镇	3	636
GY164	沙溪镇、横栏镇、小榄镇	4	557	**GY396**	坦洲镇	3	629
GY165	沙溪镇	4	560	**GY397**	坦洲镇	2	719

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GY166	沙溪镇、横栏镇	4	552	**GY398**	坦洲镇	2	716
GY167	沙溪镇	3	637	**GY399**	坦洲镇	3	631
GY168	沙溪镇	2	721	**GY400**	坦洲镇	3	635
GY169	沙溪镇	3	638	**GY401**	坦洲镇	3	640
GY170	沙溪镇	3	639	**GY402**	坦洲镇	2	726
GY171	沙溪镇	2	727	**GY403**	坦洲镇	2	732
GY172	沙溪镇、西区街道	2	736	**GY404**	坦洲镇	3	632
GY173	沙溪镇	3	634	**GY405**	坦洲镇	3	636
GY174	沙溪镇	3	636	**GY406**	坦洲镇	2	730
GY175	沙溪镇	2	721	**GY407**	坦洲镇	2	734
GY176	沙溪镇	2	733	**GY408**	坦洲镇	2	732
GY177	沙溪镇	2	763	**GY409**	坦洲镇	2	743
GY178	沙溪镇	2	755	**GY410**	坦洲镇	2	739
GY179	沙溪镇	3	658	**GY411**	坦洲镇	2	734
GY180	沙溪镇	3	638	**GY412**	坦洲镇	3	644
GY181	沙溪镇	3	642	**GY413**	坦洲镇	3	642
GY182	沙溪镇	3	639	**GY414**	坦洲镇	3	646
GY183	沙溪镇	3	606	**GY415**	坦洲镇	3	648
GY184	沙溪镇	4	559	**GY416**	坦洲镇	2	746
GY185	沙溪镇	4	556	**GY417**	坦洲镇	2	754
GY186	沙溪镇	4	552	**GY418**	坦洲镇	2	748
GY187	大涌镇	5	489	**GY419**	坦洲镇	2	755
GY188	大涌镇	5	491	**GY420**	三乡镇	5	482
GY189	大涌镇	4	521	**GY421**	三乡镇	4	549
GY190	大涌镇、沙溪镇	4	548	**GY422**	三乡镇	5	478
GY191	大涌镇	4	526	**GY423**	三乡镇	4	570
GY192	大涌镇	3	618	**GY424**	三乡镇	4	545
GY193	大涌镇、沙溪镇	3	615	**GY425**	三乡镇	4	553
GY194	大涌镇	3	609	**GY426**	三乡镇	4	560
GY195	大涌镇	3	611	**GY427**	三乡镇、五桂山街道	4	557
GY196	大涌镇、沙溪镇	3	610	**GY428**	三乡镇	5	473

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GY197	大涌镇	3	614	**GY429**	三乡镇	4	555
GY198	大涌镇	3	604	**GY430**	三乡镇	3	631
GY199	大涌镇	3	606	**GY431**	三乡镇	3	637
GY200	大涌镇	3	610	**GY432**	三乡镇	3	646
GY201	大涌镇	3	602	**GY433**	三乡镇	3	630
GY202	大涌镇	6	459	**GY434**	三乡镇	3	633
GY203	大涌镇	6	437	**GY435**	三乡镇	3	642
GY204	小榄镇	2	706	**GY436**	三乡镇	4	572
GY205	小榄镇	3	623	**GY437**	三乡镇	4	578
GY206	小榄镇	2	709	**GY438**	三乡镇	4	580
GY207	小榄镇	3	627	**GY439**	三乡镇	3	618
GY208	小榄镇	2	717	**GY440**	三乡镇	3	626
GY209	小榄镇、古镇镇	2	694	**GY441**	三乡镇	4	561
GY210	小榄镇	2	700	**GY442**	三乡镇	4	510
GY211	小榄镇	2	704	**GY443**	板芙镇	6	442
GY212	小榄镇	3	631	**GY444**	板芙镇	6	471
GY213	小榄镇	3	633	**GY445**	板芙镇	6	480
GY214	小榄镇	3	646	**GY446**	板芙镇、神湾镇	6	445
GY215	小榄镇	2	723	**GY447**	板芙镇	4	507
GY216	小榄镇	2	719	**GY448**	板芙镇	4	510
GY217	小榄镇	2	726	**GY449**	板芙镇	5	488
GY218	小榄镇	2	728	**GY450**	板芙镇	4	518
GY219	小榄镇	3	643	**GY451**	板芙镇	5	484
GY220	小榄镇	2	730	**GY452**	板芙镇	4	503
GY221	小榄镇	2	727	**GY453**	板芙镇	4	516
GY222	小榄镇	2	738	**GY454**	板芙镇	4	510
GY223	小榄镇	3	632	**GY455**	板芙镇、三乡镇	4	500
GY224	小榄镇	3	631	**GY456**	板芙镇	5	479
GY225	小榄镇	3	628	**GY457**	神湾镇	5	477
GY226	小榄镇	3	627	**GY458**	神湾镇	5	480
GY227	小榄镇	3	630	**GY459**	神湾镇	6	449
GY228	小榄镇	3	628	**GY460**	神湾镇	5	482
GY229	小榄镇	3	631	**GY461**	神湾镇	5	485

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GY230	小榄镇	3	625	**GY462**	神湾镇	6	454
GY231	小榄镇	3	629	**GY463**	神湾镇	5	472
GY232	小榄镇	3	627	**GY464**	神湾镇	6	441

表 5-4 中山市公共管理与公共服务用地区片基准地价（楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GF001	东区街道	2	708	**GF133**	小榄镇	4	442
GF002	东区街道	1	814	**GF134**	小榄镇	5	345
GF003	东区街道、火炬开发区	1	1049	**GF135**	小榄镇	5	356
GF004	东区街道	1	1022	**GF136**	古镇镇	3	543
GF005	东区街道	1	949	**GF137**	古镇镇	5	362
GF006	东区街道	1	1101	**GF138**	古镇镇	3	546
GF007	东区街道、火炬开发区	1	854	**GF139**	古镇镇	3	543
GF008	东区街道、石岐街道、南区街道	1	813	**GF140**	古镇镇	3	541
GF009	东区街道、五桂山街道	1	817	**GF141**	古镇镇	5	365
GF010	东区街道	1	805	**GF142**	古镇镇	3	549
GF011	东区街道、南区街道	3	568	**GF143**	古镇镇	2	681
GF012	东区街道	4	430	**GF144**	古镇镇	3	565
GF013	东区街道、火炬开发区、五桂山街道	3	581	**GF145**	古镇镇	3	554
GF014	东区街道	4	435	**GF146**	古镇镇	3	558
GF015	石岐街道	2	702	**GF147**	古镇镇	2	706
GF016	石岐街道	2	731	**GF148**	古镇镇	2	729
GF017	石岐街道	1	826	**GF149**	古镇镇	2	726
GF018	石岐街道	1	1013	**GF150**	古镇镇	2	698
GF019	石岐街道	1	840	**GF151**	古镇镇	2	686
GF020	石岐街道	1	1019	**GF152**	古镇镇	2	711
GF021	石岐街道	1	834	**GF153**	古镇镇	3	547
GF022	石岐街道	2	747	**GF154**	古镇镇	3	554

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GF023	西区街道、沙溪镇	4	444	**GF155**	古镇镇	4	448
GF024	西区街道、石岐街道	3	551	**GF156**	横栏镇、小榄镇	3	535
GF025	西区街道	2	706	**GF157**	横栏镇	3	532
GF026	西区街道	2	713	**GF158**	横栏镇	4	446
GF027	西区街道、沙溪镇	2	739	**GF159**	横栏镇	4	442
GF028	南区街道、东区街道	2	745	**GF160**	横栏镇	3	533
GF029	南区街道、东区街道	3	584	**GF161**	横栏镇	4	440
GF030	南区街道、大涌镇	4	447	**GF162**	横栏镇	5	358
GF031	南区街道	4	438	**GF163**	横栏镇	5	355
GF032	南区街道	4	449	**GF164**	横栏镇	4	438
GF033	南区街道	5	360	**GF165**	横栏镇	3	530
GF034	五桂山街道、东区街道	3	573	**GF166**	横栏镇	4	442
GF035	五桂山街道	4	432	**GF167**	横栏镇	4	444
GF036	五桂山街道	4	429	**GF168**	横栏镇	3	543
GF037	五桂山街道	4	398	**GF169**	横栏镇	4	441
GF038	五桂山街道	4	411	**GF170**	横栏镇	4	432
GF039	五桂山街道	3	537	**GF171**	东凤镇	3	534
GF040	火炬开发区	2	717	**GF172**	东凤镇	3	533
GF041	火炬开发区	2	677	**GF173**	东凤镇	2	666
GF042	火炬开发区	2	702	**GF174**	东凤镇	3	543
GF043	火炬开发区	3	538	**GF175**	东凤镇	3	534
GF044	火炬开发区	4	444	**GF176**	东凤镇	3	535
GF045	火炬开发区	2	724	**GF177**	东凤镇	4	432
GF046	火炬开发区	2	683	**GF178**	东凤镇	5	327
GF047	火炬开发区	2	711	**GF179**	东凤镇	5	334
GF048	火炬开发区	2	706	**GF180**	南头镇	2	648
GF049	火炬开发区	3	549	**GF181**	南头镇	2	657
GF050	火炬开发区、东区街道	1	798	**GF182**	南头镇	2	646
GF051	火炬开发区、	3	579	**GF183**	南头镇	2	649

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
	东区街道						
GF052	火炬开发区	3	576	**GF184**	南头镇	2	653
GF053	火炬开发区	3	573	**GF185**	南头镇	2	651
GF054	火炬开发区	4	468	**GF186**	南头镇	3	527
GF055	火炬开发区	4	449	**GF187**	南头镇	3	537
GF056	火炬开发区	4	438	**GF188**	南头镇	3	529
GF057	南朗街道	5	371	**GF189**	黄圃镇、南头镇	3	530
GF058	南朗街道	5	358	**GF190**	黄圃镇	3	533
GF059	南朗街道	5	365	**GF191**	黄圃镇、南头镇	4	435
GF060	南朗街道	5	372	**GF192**	黄圃镇	5	352
GF061	南朗街道	5	367	**GF193**	黄圃镇	5	348
GF062	南朗街道	5	368	**GF194**	黄圃镇	5	355
GF063	南朗街道	4	460	**GF195**	黄圃镇	5	347
GF064	南朗街道	4	441	**GF196**	黄圃镇	5	344
GF065	南朗街道	5	356	**GF197**	黄圃镇	4	434
GF066	南朗街道	4	464	**GF198**	黄圃镇	4	434
GF067	南朗街道	4	466	**GF199**	黄圃镇	4	429
GF068	南朗街道	3	546	**GF200**	阜沙镇	5	331
GF069	民众街道	5	334	**GF201**	阜沙镇	4	432
GF070	民众街道	5	341	**GF202**	阜沙镇	4	434
GF071	民众街道	5	347	**GF203**	阜沙镇	4	435
GF072	民众街道	4	442	**GF204**	阜沙镇	4	428
GF073	民众街道	4	438	**GF205**	三角镇	4	434
GF074	民众街道	4	434	**GF206**	三角镇	3	529
GF075	民众街道	5	336	**GF207**	三角镇	4	432
GF076	民众街道	5	341	**GF208**	三角镇	4	430
GF077	民众街道	5	331	**GF209**	三角镇	4	435
GF078	民众街道	4	423	**GF210**	三角镇	5	345
GF079	民众街道	5	349	**GF211**	三角镇	5	349
GF080	港口镇	4	446	**GF212**	坦洲镇	5	354
GF081	港口镇	4	459	**GF213**	坦洲镇	5	365
GF082	港口镇	5	334	**GF214**	坦洲镇	4	458
GF083	港口镇	5	338	**GF215**	坦洲镇	4	465
GF084	港口镇	5	335	**GF216**	坦洲镇	5	344

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GF085	港口镇	4	440	**GF217**	坦洲镇	5	361
GF086	港口镇	4	447	**GF218**	坦洲镇	4	480
GF087	港口镇	2	708	**GF219**	坦洲镇	4	485
GF088	港口镇	3	547	**GF220**	坦洲镇	4	488
GF089	港口镇、石岐街道	2	720	**GF221**	坦洲镇	4	479
GF090	港口镇、火炬开发区	2	702	**GF222**	坦洲镇	3	554
GF091	沙溪镇	5	352	**GF223**	坦洲镇	3	557
GF092	沙溪镇	5	354	**GF224**	坦洲镇	3	566
GF093	沙溪镇	4	448	**GF225**	坦洲镇	3	552
GF094	沙溪镇	5	347	**GF226**	坦洲镇	4	490
GF095	沙溪镇	4	450	**GF227**	坦洲镇	3	570
GF096	沙溪镇	3	555	**GF228**	坦洲镇	2	711
GF097	沙溪镇	4	447	**GF229**	坦洲镇	2	734
GF098	沙溪镇	3	562	**GF230**	坦洲镇	2	742
GF099	沙溪镇	3	566	**GF231**	坦洲镇	2	757
GF100	沙溪镇	4	436	**GF232**	三乡镇	5	356
GF101	沙溪镇	4	449	**GF233**	三乡镇	4	432
GF102	沙溪镇	4	453	**GF234**	三乡镇	4	434
GF103	大涌镇	4	426	**GF235**	三乡镇	5	358
GF104	大涌镇	4	429	**GF236**	三乡镇	4	429
GF105	大涌镇	3	515	**GF237**	三乡镇	4	446
GF106	大涌镇	3	522	**GF238**	三乡镇	4	441
GF107	大涌镇	3	524	**GF239**	三乡镇	3	543
GF108	大涌镇	5	338	**GF240**	三乡镇	3	540
GF109	小榄镇	2	675	**GF241**	三乡镇	3	546
GF110	小榄镇	2	681	**GF242**	三乡镇	3	558
GF111	小榄镇	3	543	**GF243**	三乡镇	4	467
GF112	小榄镇	3	549	**GF244**	三乡镇	4	461
GF113	小榄镇	3	538	**GF245**	三乡镇	3	537
GF114	小榄镇	3	543	**GF246**	三乡镇	3	540
GF115	小榄镇	3	552	**GF247**	三乡镇	4	436
GF116	小榄镇	3	546	**GF248**	三乡镇	2	694
GF117	小榄镇	2	686	**GF249**	三乡镇	2	681
GF118	小榄镇	3	549	**GF250**	三乡镇	2	686

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GF119	小榄镇	3	543	**GF251**	三乡镇	3	537
GF120	小榄镇	3	540	**GF252**	三乡镇	3	543
GF121	小榄镇	2	683	**GF253**	三乡镇	4	446
GF122	小榄镇	3	533	**GF254**	板芙镇	5	341
GF123	小榄镇	3	535	**GF255**	板芙镇	4	429
GF124	小榄镇	3	538	**GF256**	板芙镇	4	434
GF125	小榄镇	3	524	**GF257**	板芙镇	5	358
GF126	小榄镇	3	527	**GF258**	板芙镇	5	351
GF127	小榄镇	3	534	**GF259**	板芙镇	5	354
GF128	小榄镇	3	530	**GF260**	神湾镇	5	349
GF129	小榄镇	3	527	**GF261**	神湾镇	5	341
GF130	小榄镇	4	432	**GF262**	神湾镇	4	432
GF131	小榄镇	5	335	**GF263**	神湾镇	5	338
GF132	小榄镇	4	436	**GF264**	神湾镇	5	339

表 5-5 中山市公用设施用地区片基准地价（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GS001	东区街道	2	772	**GS112**	小榄镇	3	603
GS002	东区街道	1	878	**GS113**	小榄镇	4	547
GS003	东区街道	1	891	**GS114**	小榄镇	3	633
GS004	东区街道、火炬开发区	1	897	**GS115**	古镇镇、小榄镇	3	640
GS005	东区街道	1	905	**GS116**	古镇镇	4	594
GS006	东区街道、火炬开发区	1	899	**GS117**	古镇镇	2	713
GS007	东区街道	1	901	**GS118**	古镇镇	2	715
GS008	东区街道	1	895	**GS119**	古镇镇	2	711
GS009	东区街道、火炬开发区	1	892	**GS120**	古镇镇	2	709
GS010	东区街道、南区街道、五桂山街道	1	887	**GS121**	古镇镇	1	838
GS011	东区街道、五桂山街道	1	886	**GS122**	古镇镇	1	831
GS012	东区街道、火炬开发区	1	883	**GS123**	古镇镇	1	846

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GS013	东区街道	2	727	**GS124**	古镇镇、小榄镇、横栏镇	2	705
GS014	东区街道、南区街道	3	669	**GS125**	横栏镇、小榄镇、古镇镇	2	685
GS015	东区街道、五桂山街道、火炬开发区	2	729	**GS126**	横栏镇	2	684
GS016	东区街道	5	543	**GS127**	横栏镇	4	553
GS017	石岐街道	2	728	**GS128**	横栏镇	4	554
GS018	石岐街道、东区街道、港口镇	1	864	**GS129**	横栏镇	4	560
GS019	石岐街道	1	893	**GS130**	横栏镇	2	682
GS020	石岐街道	1	896	**GS131**	横栏镇	2	683
GS021	石岐街道	1	897	**GS132**	横栏镇	3	608
GS022	西区街道、沙溪镇	3	625	**GS133**	横栏镇、小榄镇	3	615
GS023	西区街道	2	726	**GS134**	横栏镇	3	608
GS024	西区街道、沙溪镇	1	826	**GS135**	横栏镇	2	688
GS025	南区街道、东区街道	1	880	**GS136**	横栏镇	3	610
GS026	南区街道、东区街道	2	741	**GS137**	横栏镇	4	558
GS027	南区街道	3	637	**GS138**	东凤镇	3	615
GS028	南区街道	3	638	**GS139**	东凤镇	2	690
GS029	南区街道、大涌镇	3	635	**GS140**	东凤镇	2	695
GS030	南区街道	3	631	**GS141**	东凤镇	3	616
GS031	南区街道	3	634	**GS142**	东凤镇	5	501
GS032	南区街道	4	610	**GS143**	东凤镇	4	549
GS033	五桂山街道、东区街道	2	668	**GS144**	东凤镇	5	491
GS034	五桂山街道	4	546	**GS145**	南头镇	2	685
GS035	五桂山街道、三乡镇	3	574	**GS146**	南头镇	2	680

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GS036	五桂山街道	4	552	**GS147**	南头镇、黄圃镇	2	675
GS037	火炬开发区	3	683	**GS148**	南头镇、黄圃镇	2	684
GS038	火炬开发区	2	725	**GS149**	黄圃镇	3	595
GS039	火炬开发区	2	725	**GS150**	黄圃镇	3	589
GS040	火炬开发区	2	725	**GS151**	黄圃镇	3	606
GS041	火炬开发区	1	813	**GS152**	黄圃镇	3	610
GS042	火炬开发区	2	702	**GS153**	黄圃镇	4	548
GS043	火炬开发区	2	743	**GS154**	黄圃镇	4	541
GS044	火炬开发区	1	827	**GS155**	黄圃镇、南头镇	2	678
GS045	火炬开发区	1	874	**GS156**	黄圃镇	2	679
GS046	火炬开发区、东区街道	2	740	**GS157**	黄圃镇、南头镇	2	681
GS047	火炬开发区	2	738	**GS158**	黄圃镇	3	590
GS048	火炬开发区	3	626	**GS159**	黄圃镇	3	603
GS049	火炬开发区	3	624	**GS160**	黄圃镇	3	593
GS050	南朗街道	4	572	**GS161**	黄圃镇	3	592
GS051	南朗街道	4	568	**GS162**	黄圃镇	5	494
GS052	南朗街道	4	566	**GS163**	阜沙镇	4	549
GS053	南朗街道	4	562	**GS164**	阜沙镇	3	600
GS054	南朗街道	5	557	**GS165**	阜沙镇	4	542
GS055	南朗街道	4	571	**GS166**	阜沙镇	5	493
GS056	南朗街道	4	570	**GS167**	阜沙镇	3	578
GS057	南朗街道	3	642	**GS168**	三角镇	3	601
GS058	南朗街道	5	517	**GS169**	三角镇	4	563
GS059	南朗街道	3	641	**GS170**	三角镇	3	606
GS060	南朗街道	3	618	**GS171**	三角镇	3	588
GS061	南朗街道	3	643	**GS172**	三角镇	3	598
GS062	民众街道	4	546	**GS173**	三角镇	3	584
GS063	民众街道	3	606	**GS174**	三角镇	3	595
GS064	民众街道	4	547	**GS175**	三角镇	4	548
GS065	民众街道	4	543	**GS176**	坦洲镇	5	496
GS066	民众街道	4	542	**GS177**	坦洲镇	4	538
GS067	民众街道	3	586	**GS178**	坦洲镇、	3	623

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
					三乡镇		
GS068	港口镇	4	541	**GS179**	坦洲镇	3	642
GS069	港口镇	3	604	**GS180**	坦洲镇	3	657
GS070	港口镇	3	617	**GS181**	坦洲镇	3	668
GS071	港口镇	2	717	**GS182**	坦洲镇	1	794
GS072	港口镇	1	828	**GS183**	坦洲镇	2	726
GS073	港口镇、石岐街道	1	828	**GS184**	坦洲镇	3	647
GS074	港口镇	2	722	**GS185**	坦洲镇	2	732
GS075	港口镇、火炬开发区	3	601	**GS186**	坦洲镇	1	809
GS076	沙溪镇	4	556	**GS187**	坦洲镇	2	738
GS077	沙溪镇	3	594	**GS188**	坦洲镇	1	822
GS078	沙溪镇、大涌镇	3	625	**GS189**	坦洲镇	1	837
GS079	沙溪镇、大涌镇	3	619	**GS190**	坦洲镇	3	653
GS080	沙溪镇	1	817	**GS191**	坦洲镇	4	584
GS081	沙溪镇	2	707	**GS192**	三乡镇	4	552
GS082	沙溪镇	1	819	**GS193**	三乡镇	3	611
GS083	大涌镇	4	549	**GS194**	三乡镇	3	618
GS084	大涌镇	3	581	**GS195**	三乡镇	4	548
GS085	大涌镇、沙溪镇	3	587	**GS196**	三乡镇	3	644
GS086	大涌镇	2	676	**GS197**	三乡镇	3	649
GS087	大涌镇	3	596	**GS198**	三乡镇	2	665
GS088	大涌镇	5	489	**GS199**	三乡镇	2	693
GS089	小榄镇	2	687	**GS200**	三乡镇	3	611
GS090	小榄镇	2	708	**GS201**	三乡镇	2	698
GS091	小榄镇	2	704	**GS202**	三乡镇	2	703
GS092	小榄镇、古镇镇	2	696	**GS203**	三乡镇	2	706
GS093	小榄镇	1	742	**GS204**	三乡镇	3	639
GS094	小榄镇	1	761	**GS205**	三乡镇、五桂山街道	3	626
GS095	小榄镇	1	776	**GS206**	三乡镇	4	567

区片编号	所属镇街	所在级别	区片价	区片编号	所属镇街	所在级别	区片价
GS096	小榄镇	1	737	**GS207**	三乡镇	3	618
GS097	小榄镇	2	691	**GS208**	三乡镇	3	634
GS098	小榄镇	2	694	**GS209**	三乡镇	4	571
GS099	小榄镇	1	724	**GS210**	板芙镇	5	487
GS100	小榄镇	1	769	**GS211**	板芙镇	4	548
GS101	小榄镇	2	689	**GS212**	板芙镇、南区街道	3	597
GS102	小榄镇	2	684	**GS213**	板芙镇	4	550
GS103	小榄镇	2	680	**GS214**	板芙镇	4	552
GS104	小榄镇	2	678	**GS215**	神湾镇	4	545
GS105	小榄镇	2	686	**GS216**	神湾镇	4	557
GS106	小榄镇	2	681	**GS217**	神湾镇	4	551
GS107	小榄镇	2	676	**GS218**	神湾镇	5	491
GS108	小榄镇	3	598	**GS219**	神湾镇	3	591
GS109	小榄镇	3	608	**GS220**	神湾镇	4	549
GS110	小榄镇	4	552	**GS221**	神湾镇	4	546
GS111	小榄镇	2	692	/	/	/	/

六、商服路线价

表 6-1 中山市 2022 年商服路线价表（首层楼面地价）

单位：元/平方米

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
1	怡华街	北起中山三路，南至华夏街	18938
2	莲塘东路	西至莲塘北路，东至莲兴路	16306
3	富华道 C 段	东至顺通路，西至翠景路	15402
4	大信新都汇商业街	北起宏基路，南至大信南路	14721
5	东兴西路	东南起镇兴路，西南至南兴路	14516
6	安栏路	北至泰安路，南至民权路	14413
7	孙文西路	西至南基路，东至悦来路	14408
8	莲员西路	东至永全街，西至青溪路	14152
9	兴华街 A 段	东至兴中道，西至华苑大街	13190
10	翠港路	北起港口二马路，南至民新路	12784
11	腾云北路	北起坦洲涌，南至金斗大街	12474
12	新兴大道中 A 段	北至东兴中路，南至西洲围大街	11945
13	大信南路	西起大信中路，东至莲塘北路	11767

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
14	悦来南路 A 段	南至博爱二路，北至南安路	11539
15	宏基路	东至石岐文化公园，西至富溪路口	11441
16	莲塘北路 B 段	北至康华路，南至宏基路	10974
17	博爱五路	西起兴中道,东至起湾道	10914
18	悦来路	北至孙文西路，南至逢源初街	10911
19	中兴大道南 A 段	南至荣丰街，北至岐江公路	10416
20	同安路	北起新华东路，南至菊城大道东	10289
21	广源北路	北起基头路，南至新华中路	10242
22	镇兴路	北至东兴中路，南至南里头巷	10080
23	富华道 B 段	东至下闸路，西至顺通路	10008
24	华夏街	东至体育街，西至银通街	9896
25	东镇大道	西起中山港大道，东至康祥路	9887
26	莲塘路	南至太平路，北至莲塘东路	9865
27	华苑大街 B 段	南至柏苑路，北至桂园路	9858
28	华苑大街 A 段	南至中山三路，北至柏苑路	9782
29	亨尾大街	南至东裕路，北至中山四路	9750
30	竹苑路	东至起湾道，西至东苑路	9596
31	兴文路 B 段	东起长江南路，西至起湾道	9530
32	东兴中路	西起镇兴路，东至中兴大道中	9504
33	莲塘北路 A 段	北至宏基路，南至莲塘东路	9468
34	南安路	东至方基涌大街，西至华光路	9366
35	松苑路	东至东苑路，西至兴中道	9342
36	光明路	东至湖滨路，西至凤鸣路	9341
37	泰安路	东至南基路，西至悦来路	9290
38	逢源商业街	西起悦来路，东至民生路	9138
39	太平路	南至孙文西路，北至启发中学西侧	9026
40	起湾道	北至孙文东路,南至中山四路	8933
41	孙文东路 A 段	东至起湾道，西至华柏路	8929
42	富华道 A 段	东至岐江桥，西至下闸路	8916
43	柏苑路	西至华柏路，东至兴中道	8862
44	东镇东一路	西起康乐大道，东达湖中路	8830
45	永安一路 A 段	南至槎南路，北至广珠公路	8825
46	永安一路 B 段	南至南外环路，北至槎南路	8825
47	孙文中路	东至孙文东路，西至龙母庙街	8785
48	银通街 A 段	南至体育路，北至中山三路	8782
49	凤鸣路	南至孙文西路，北至光明路	8698

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
50	北秀路	西北起宝源路，东南至北苑路	8551
51	南坦路 A 段	西南至坦神北路，东北至界狮南路	8518
52	美景西路 A 段	西达岐港路，东至兴港中路	8510
53	民族东路	东至华柏路，西至民生路	8496
54	彩虹大道	西北起沙港西路，东南至沙朗涌	8480
55	孙文东路 B 段	北至孙文中路，南至华柏路	8463
56	湖滨路	南至太平路，北至光明路	8458
57	体育路（东区）	东至兴中道，西至岐关西路	8437
58	星宝路	西起隆兴中路,东至星宝明珠三期	8403
59	明珠路	西达云祥路，东到康祥路	8403
60	永兴路（南朗）	东至南岐中路，西至岭南路	8395
61	翠兴街	西起兴中道，东至东苑南路	8390
62	兴港南路	南起北环路，北至木河迳	8368
63	坦神北路 A 段	南起工业大道，北至坦洲中桥	8345
64	彩虹街	北至松苑路，南至中山四路	8344
65	兴华街 B 段	东至华苑大街，西至华柏路	8283
66	新华西路	西起东堤路，东至广源北路	8266
67	龙腾路	东起富康路，西至莲兴路	8231
68	兴畅路	北至民盈西路，南至民富路	8183
69	闲庭路	北至长堤路，南至俊景路	8150
70	东文路	北至孙文东路，南至中山五路	8149
71	同乐路	东起葵兴大道，西至金冠路	8053
72	兴文路 A 段	东起起湾道，西至城桂公路	8041
73	岐江公路（古镇）	东至美利路，西至中兴大道	8014
74	东苑路	北至孙文东路，南至中山四路	8004
75	晋南路	南至新兴大道西，北至炮台南路	7974
76	康怡路	北起东镇大道，南至颐岭路	7934
77	界狮南路 B 段	南至跨区分界线，北至神农路	7909
78	中兴大道南 B 段	东至荣丰街，西至西岸南路	7853
79	富丽路	东至豪程路，西至富康路	7845
80	龙井街	南至松苑路，北至孙文东路	7816
81	库充大街	南至东裕路，北至中山四路	7799
82	翠盈街	南起东裕路，北至中山四路路口	7799
83	悦来中路	南至中山二路，北至和平新街	7778
84	南坦路 B 段	东至潭隆南路，西至界狮南路	7757
85	银通街 B 段	北起体育路，北至博爱四路	7749

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
86	金光大道	东至金谷大道，西至文昌中路	7702
87	新兴大道中 B 段	北至联兴路，南至新兴大道西	7649
88	民权路	东至悦来中路，西至永胜广场南侧	7624
89	富兴南路	北至华兴路，南至岐江公路	7602
90	颐岭路 B 段	东至康怡路，西至南祥路	7599
91	悦来南路 B 段	北起博爱二路，南至白石路	7572
92	海兴路	西至西岸北路，东至东岸北路	7562
93	民众大道中	北至民众大道北，南至民众大道南	7541
94	康祥路	北至明珠路，南至江陵东路	7523
95	龙山路	东北起沙口东路，西南至基头路	7517
96	界狮南路 A 段	北起南坦路，南至神农路	7499
97	三溪路	东至长江南路，西至长逸路	7488
98	盛华路	东起东华路，西至东明路	7441
99	新永路 A 段	北至下基路，南至东宁路	7394
100	松桑围大街	北至西周围大街，南至裕豪新村四大街	7367
101	港城路	北起东镇大道，南至江陵东路	7285
102	大庙街	北起庵前街，南至东镇大道	7273
103	国祥路	北至东镇北路，南达东镇大道	7238
104	坦神南路	南至神农路，北至南坦路	7168
105	中山五路	东至后塘路，西至起湾道	7130
106	金怡南路	东南起兴华西路旧市场，西北至升平路	7090
107	五福路	西至福均北路，东至福铭路	6959
108	兴业街	北至兴业街，南至兴业路	6921
109	升平南路	北至南头大道中，南至同乐东路	6876
110	兴华中路	西起东凤大道南，东至东海二路	6870
111	民科西路	西至康华西路，东至兴利路	6840
112	光后新村路	南至光后新路，北至沙平路	6838
113	永兴路（坦洲）	南起南坦路，北至神利路	6822
114	日华路	西至城南二路，东至永安二路	6774
115	立业路	东至城南二路，西至岐江河	6750
116	升平中路 A 段	西至广源中路，东至民安中路	6728
117	升平中路 B 段	西至民安中路，东至荣华中路	6728
118	金三大道中	西至民安南路，东至爱国工业区三路	6692
119	兴圃大道西	东起新沙大桥口，西至鸿发西路	6670
120	板埔路	西起中山港大道，东至逸仙路	6620
121	新茂路	西至长安北路，东至新丰西路	6597

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
122	富湾北路	北起银湾路，南接富湾东路	6591
123	康华路	西起起湾道，东至长江北路	6591
124	城桂公路 A 段	北起长命水龙井路，南至长逸路	6560
125	曹一工业大道	东至新兴大道东，西至安乐路	6501
126	颐岭路 A 段	西起翠岭路，东至南祥路	6496
127	南岐中路	北起体育路，南至永兴路	6462
128	湖中路	北至会展东路，南至同乐东路	6438
129	濠头大道	北至濠头正街，南至孙文东路	6394
130	东海二路	北起东阜一路第二花坛，南至兴华中路	6392
131	永兴路（古镇）	东至新兴大道中，西至镇兴路	6350
132	荣华中路	北起升平中路，南至菊城大道东	6191
133	南岐南路	北起碧苑街，南至南岐南路环岛	6171
134	民富路	西至兴利路，东至兴盛路	6170
135	富华道 D 段	东至翠景道，西至沙溪南路	6114
136	兴盛路	南至江滨西路，北至民科西路	6062
137	下闸路	南至西河东路，北至富华道	6013
138	濠东路	北至半山公园北侧现状路，南至孙文东路	6009
139	岭南路	北至体育路，南至南岐中路	5948
140	民安北路	东南起长堤路，西北至北苑路	5921
141	曹一大道	北起新兴大道东，南至曹兴中路	5832
142	兴南路	西至城南二路，东至永安一路	5830
143	福煌北路 A 段	北至月湾路，南至五福路	5816
144	福煌北路 B 段	北至五福路，南至金三大道中	5816
145	体育路（南朗）	东起南朗医院,西至岭南路	5797
146	西洲围大街 A 段	西至镇兴路，东至新兴大道中	5778
147	西洲围大街 B 段	西至七坊九巷，东至松桑围大街左八巷	5778
148	中兴大道北	南至新兴大道东，北至永安西路	5742
149	东凤大道南 A 段	南起沙口大桥脚，北至东富路	5737
150	曹兴东路	西起曹三工业大道北，东至东岸南路	5692
151	东镇大街	北起蚝棚头街，南至东镇大道	5667
152	城桂公路 B 段	北至长逸路，南至翠丽湖	5657
153	城南一路	北至南外环路，南至日华路	5647
154	新市路	北起文化路，南至华光路	5600
155	文昌中路	北起金涌大道，南至康乐路	5536
156	金谷大道	北至金光大道，南至文阁街	5493
157	金涌大道	北起文昌东路，南至金谷大道	5490

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
158	凤翔大道	西至东凤大道南，东至凤安路	5466
159	金斗大街	西起坦洲大桥，东至工业大道	5462
160	文康路	南至金斗大街，北至坦神北路	5462
161	六百六路 A 段	西至番中路，东至闲庭路	5457
162	六百六路 B 段	西至闲庭路，东至民众大道中	5457
163	六百六路 C 段	西至民众大道中，东至新马路	5457
164	翠亨大道	北至崖口路，南至桂南大道	5422
165	景观路	南至怡景路，北至博爱七路	5400
166	康乐中路	南至建设路，北至岐山公路	5393
167	坦神北路 B 段	北至环洲北路，南至嘉惠路五巷	5368
168	美景西路 B 段	西起兴港南路，东至港口大道	5343
169	兴业南路	北至南头大道西，南至同乐中路	5303
170	石门路	东至翠亨大道，西至翠景居	5300
171	中山六路	东起濠东路,西至长江路	5286
172	赛龙路	北至同益路，南至东兴东路	5247
173	兴港中路	南起民新路，北至浅水湖桥接兴港北路	5226
174	岐江公路（沙溪）	东至富华道，西至兴溪路	5209
175	旗山路	东至新平路，西至卓山路	5198
176	顺兴北路	南至西冲中路，北至富庆四路	5197
177	界狮北路	南起南坦路，北至神利路	5195
178	神利路	西起坦神北路，东至界狮北路	5183
179	进华路	南起振兴南路，北至神利路	5183
180	振兴中路	东起界狮北路，西至坦神北路	5183
181	东镇北街	西起中山港大道，向东转南至东镇大道	5176
182	西冲中路	东至永兴北路，西至长安南路	5074
183	长安路	北起于新兴大道东,南止文化路	5055
184	东凤大道南 B 段	南起四埒涌路，北至凤翔大道	4978
185	朗安路	北至体育路，南至永兴路	4960
186	景帝路	西至观江路，东至西二环	4960
187	东堤路	北至文化路，南至升平西路	4923
188	同益路	西至赛龙路，东至水道	4919
189	建设路（三乡）	东至汇通路，西至金涌大道	4893
190	建设路（南头）	北至南头大道中，南至南和东路	4893
191	环洲北路	东至界狮北路，西至德秀路	4883
192	二马路	西起港口河，东至兴港中路	4870
193	乐丰四路	东至长安北路，西至总辉三路	4868

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
194	光明南路	北至南头大道，南至沿江东路	4853
195	新兴大道西	东起岐江公路，西至西岸中路	4846
196	升平西路	西起小榄涌，向东转北至广源中路	4827
197	竹溪大街-沙园路	东至广澳高速，西至翠亨大道	4805
198	联兴路	南起建设大街，北至德溪路	4724
199	神湾大道南	北至金凤路，南至南镇街	4682
200	林屋门前路	南至平沙路，北至文昌中路	4635
201	美景大道	北至体育路，南至永兴路	4613
202	福源北路	北至北宁东路，南至五福路	4459
203	华昌路	北至海兴路，南至东岸西路	4413
204	鸿埠园路	北起文昌西路，南至谷都大道	4374
205	云路	西至康公路，东至东堤路	4363
206	朝南路	北至大庆路，南至南边街	4357
207	文田路	北起南堤路，南至菊城大道中	4267
208	新丰南路	北至兴圃大道西，南至鳗埒南二街	4259
209	新永路 B 段	东北起东宁路，西南转东南至兴宁路	4252
210	正义路	南起云路，向北转西再折北至文化路	4236
211	顺庆一路 B 段	北至景帝路，南至幸福年华花园南侧现状路	4202
212	顺庆一路 A 段	南至景帝路，北至新天二路	4202
213	科技东路	东起伟盛路，西至置业路	4172
214	东岸北路	北至海兴路，南至大华工业区北路	4125
215	南头大道中	东起升辉北路，西至镇政府	4072
216	同乐大街	北至高沙大道，南至同乐路	4068
217	体育路（古镇）	北至东兴东路，南至岐江公路	4057
218	兴华东路	西起东和路，东至东阜路	4034
219	福源南路	北至金三大道中，南至和谐路	3920
220	人民路	北起南头大道西，南到南和中路	3839
221	新明中路	北起兴圃大道西，南至鳗埒桥	3777
222	新丰北路	北至健业路，南至兴圃大道西	3748
223	夜市街	西起南滙商业街，东至工业大道	3365

七、各用途基准地价修正体系

（一）商服用地基准地价修正体系

中山市商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正或楼层修正、超高层建筑修正（加选）、年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正及用地类型修正等。

1. 计算公式

待开发项目:

$$P_{开}=P_{楼}\times K_t\times\left(1+\sum_{i=1}^{n}K_i\right)\times K_v\times K_y\times K_q\times K_l\times K_j\times K_g\times K_h\pm D$$

已建成项目:

$$P_{建}=P_{楼}\times K_t\times\left(1+\sum_{i=1}^{n}K_i\right)\times K_{lx}\times K_y\times K_q\times K_l\times K_j\times K_g\times K_h\pm D$$

式中:

$P_{开}$ —— 待开发项目宗地楼面地价

$P_{建}$ —— 已建成项目第 n 层楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片的楼面地价

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_t —— 用地类型修正系数

K_v —— 容积率修正系数

K_{lx} —— 楼层修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_l —— 临路条件修正系数

K_j —— 临街类型修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

K_h —— 超高层建筑修正系数（建筑高度大于 100 米时，加选）

D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系

（1）区域因素修正

影响商服用地地价的区域因素较多，经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、人口状况、城镇规划。区域因素修正是用于区片内的对比修正，其修正系数如下:

表 7-1 商服用地区域因素修正指标说明表

繁华程度	指标说明	距商服中心、商务聚集区的距离，人流量大小
	指标权重值	36.47%
交通条件	指标说明	道路通达度，距汽车站（客运）、轻轨站与高铁站距离， 公交便捷程度、对外交通方便程度
	指标权重值	21.20%
基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水、通讯、燃气保障率，周边基础设施的完善度；医疗设施、农贸市场、银行、文体娱乐设施等公用设施完备度
	指标权重值	18.33%
人口状况	指标说明	人口聚集程度、客流人口密度
	指标权重值	15.07%
城镇规划	指标说明	商服用地规划、交通道路规划前景
	指标权重值	8.93%

注：①商服用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次商服用地基准地价区片内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 7-2 商服用地各区片区域因素修正幅度表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF001	-5.23%	5.37%	SF226	-5.46%	5.40%	SF451	-7.75%	9.65%
SF002	-4.92%	7.66%	SF227	-10.61%	10.18%	SF452	-9.28%	13.62%
SF003	-6.76%	8.03%	SF228	-9.10%	11.35%	SF453	-7.60%	12.09%
SF004	-8.96%	6.05%	SF229	-5.81%	10.47%	SF454	-3.48%	2.81%
SF005	-8.07%	9.78%	SF230	-6.78%	9.03%	SF455	-4.35%	4.22%
SF006	-4.58%	4.82%	SF231	-3.65%	7.04%	SF456	-6.93%	11.53%
SF007	-2.59%	2.52%	SF232	-8.19%	13.22%	SF457	-5.02%	5.10%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF008	-2.02%	2.96%	SF233	-4.58%	5.06%	SF458	-5.54%	8.65%
SF009	-4.97%	4.44%	SF234	-5.56%	7.30%	SF459	-6.64%	7.82%
SF010	-2.66%	4.10%	SF235	-5.56%	7.87%	SF460	-3.23%	4.15%
SF011	-3.49%	2.72%	SF236	-9.06%	12.02%	SF461	-6.04%	4.95%
SF012	-4.29%	3.32%	SF237	-5.29%	13.93%	SF462	-4.59%	4.00%
SF013	-2.93%	3.90%	SF238	-10.42%	10.31%	SF463	-3.31%	6.03%
SF014	-4.42%	5.14%	SF239	-6.17%	11.38%	SF464	-5.91%	5.35%
SF015	-3.88%	7.47%	SF240	-4.59%	15.54%	SF465	-5.12%	6.36%
SF016	-4.01%	3.41%	SF241	-8.11%	8.00%	SF466	-5.43%	5.98%
SF017	-2.77%	5.89%	SF242	-7.36%	8.63%	SF467	-4.09%	7.69%
SF018	-3.49%	3.99%	SF243	-9.38%	7.16%	SF468	-4.52%	7.39%
SF019	-5.30%	5.26%	SF244	-9.86%	11.02%	SF469	-4.77%	5.00%
SF020	-2.56%	1.75%	SF245	-7.34%	17.23%	SF470	-3.99%	5.21%
SF021	-3.79%	3.32%	SF246	-4.83%	15.77%	SF471	-2.63%	3.95%
SF022	-6.55%	4.69%	SF247	-2.09%	9.19%	SF472	-6.16%	11.37%
SF023	-3.21%	2.74%	SF248	-7.16%	8.70%	SF473	-6.44%	7.56%
SF024	-4.43%	4.84%	SF249	-4.55%	5.72%	SF474	-6.78%	13.28%
SF025	-7.93%	13.59%	SF250	-6.36%	7.76%	SF475	-6.21%	6.93%
SF026	-15.96%	14.08%	SF251	-5.76%	7.08%	SF476	-10.79%	8.81%
SF027	-9.57%	14.85%	SF252	-7.80%	7.55%	SF477	-11.34%	10.57%
SF028	-12.38%	14.61%	SF253	-8.02%	6.34%	SF478	-6.59%	10.77%
SF029	-10.88%	11.47%	SF254	-6.19%	5.98%	SF479	-3.05%	10.84%
SF030	-9.58%	13.32%	SF255	-4.20%	6.15%	SF480	-5.12%	5.72%
SF031	-6.04%	16.87%	SF256	-5.51%	7.84%	SF481	-5.07%	6.17%
SF032	-5.70%	6.38%	SF257	-3.87%	8.04%	SF482	-6.47%	13.32%
SF033	-4.96%	7.90%	SF258	-3.14%	3.96%	SF483	-8.18%	8.18%
SF034	-5.31%	5.86%	SF259	-4.97%	4.30%	SF484	-3.41%	14.94%
SF035	-4.76%	4.10%	SF260	-7.59%	10.58%	SF485	-6.55%	8.66%
SF036	-4.92%	5.00%	SF261	-2.91%	5.16%	SF486	-5.88%	12.16%
SF037	-9.06%	8.95%	SF262	-4.22%	4.68%	SF487	-6.90%	10.34%
SF038	-5.06%	5.98%	SF263	-5.07%	4.15%	SF488	-9.16%	9.81%
SF039	-5.11%	4.95%	SF264	-4.08%	3.76%	SF489	-11.05%	10.96%
SF040	-3.96%	4.05%	SF265	-4.26%	7.18%	SF490	-6.42%	11.62%
SF041	-3.57%	3.16%	SF266	-5.28%	5.37%	SF491	-3.98%	4.24%
SF042	-3.74%	2.86%	SF267	-6.11%	4.87%	SF492	-8.24%	8.16%
SF043	-3.77%	3.34%	SF268	-9.97%	13.68%	SF493	-6.39%	10.97%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF044	-2.70%	3.30%	SF269	-5.59%	9.53%	SF494	-8.95%	10.87%
SF045	-2.95%	3.68%	SF270	-6.83%	6.76%	SF495	-6.14%	6.39%
SF046	-2.59%	4.29%	SF271	-4.55%	5.72%	SF496	-3.84%	6.14%
SF047	-4.45%	4.93%	SF272	-3.40%	4.37%	SF497	-5.32%	6.75%
SF048	-3.52%	3.88%	SF273	-6.03%	6.53%	SF498	-4.30%	4.11%
SF049	-2.04%	2.76%	SF274	-3.24%	6.71%	SF499	-3.41%	4.14%
SF050	-2.92%	2.73%	SF275	-3.49%	4.08%	SF500	-3.15%	4.06%
SF051	-1.76%	1.30%	SF276	-5.17%	6.30%	SF501	-5.11%	6.43%
SF052	-2.69%	2.50%	SF277	-4.69%	3.66%	SF502	-9.06%	13.03%
SF053	-2.62%	3.39%	SF278	-2.19%	1.59%	SF503	-8.96%	4.28%
SF054	-1.62%	1.79%	SF279	-5.02%	7.13%	SF504	-8.44%	8.75%
SF055	-2.50%	2.00%	SF280	-5.39%	3.53%	SF505	-9.14%	6.58%
SF056	-5.09%	4.89%	SF281	-5.43%	13.14%	SF506	-13.62%	10.63%
SF057	-3.96%	5.52%	SF282	-8.44%	10.03%	SF507	-11.06%	9.71%
SF058	-7.24%	5.19%	SF283	-4.78%	7.44%	SF508	-7.75%	7.62%
SF059	-6.50%	16.43%	SF284	-6.70%	6.91%	SF509	-5.41%	6.64%
SF060	-8.23%	8.23%	SF285	-4.38%	4.25%	SF510	-6.79%	9.05%
SF061	-10.44%	11.25%	SF286	-5.51%	10.06%	SF511	-4.75%	3.67%
SF062	-12.85%	12.37%	SF287	-5.42%	7.17%	SF512	-8.04%	8.28%
SF063	-11.28%	9.46%	SF288	-6.62%	11.46%	SF513	-4.70%	4.16%
SF064	-6.45%	9.01%	SF289	-9.17%	12.14%	SF514	-7.03%	9.22%
SF065	-12.39%	13.08%	SF290	-8.93%	10.17%	SF515	-4.64%	5.73%
SF066	-11.05%	8.99%	SF291	-6.14%	9.61%	SF516	-6.93%	10.53%
SF067	-8.06%	8.07%	SF292	-3.24%	7.15%	SF517	-6.78%	6.32%
SF068	-6.52%	4.58%	SF293	-4.71%	5.00%	SF518	-6.18%	6.14%
SF069	-3.05%	5.07%	SF294	-5.05%	5.40%	SF519	-7.91%	9.23%
SF070	-6.60%	9.02%	SF295	-6.15%	5.39%	SF520	-8.30%	14.15%
SF071	-5.97%	6.18%	SF296	-6.98%	5.47%	SF521	-11.93%	13.45%
SF072	-7.55%	7.61%	SF297	-3.94%	4.77%	SF522	-6.57%	10.81%
SF073	-4.38%	4.17%	SF298	-6.07%	7.25%	SF523	-10.40%	10.57%
SF074	-4.80%	6.89%	SF299	-4.89%	7.06%	SF524	-12.64%	14.76%
SF075	-5.59%	4.66%	SF300	-5.99%	7.85%	SF525	-8.21%	15.73%
SF076	-5.20%	3.42%	SF301	-5.25%	8.81%	SF526	-10.10%	16.74%
SF077	-4.66%	6.18%	SF302	-6.12%	8.96%	SF527	-5.47%	10.94%
SF078	-3.50%	4.71%	SF303	-12.36%	7.12%	SF528	-4.09%	18.42%
SF079	-3.64%	3.12%	SF304	-6.31%	8.25%	SF529	-9.87%	11.86%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF080	-5.23%	7.56%	SF305	-5.20%	5.40%	SF530	-14.40%	13.70%
SF081	-5.62%	9.17%	SF306	-9.73%	11.85%	SF531	-6.01%	9.83%
SF082	-4.85%	8.22%	SF307	-6.48%	9.14%	SF532	-8.58%	14.83%
SF083	-4.53%	6.56%	SF308	-4.79%	6.21%	SF533	-9.92%	11.79%
SF084	-5.86%	11.80%	SF309	-4.20%	7.25%	SF534	-5.70%	8.04%
SF085	-5.58%	8.75%	SF310	-8.52%	8.64%	SF535	-7.35%	5.88%
SF086	-9.30%	13.16%	SF311	-8.95%	5.20%	SF536	-7.46%	10.53%
SF087	-6.63%	9.13%	SF312	-5.86%	10.19%	SF537	-6.93%	9.02%
SF088	-5.25%	10.78%	SF313	-5.01%	3.17%	SF538	-4.18%	5.64%
SF089	-10.84%	10.38%	SF314	-4.33%	5.07%	SF539	-9.03%	10.63%
SF090	-5.76%	10.63%	SF315	-6.12%	6.79%	SF540	-7.46%	13.80%
SF091	-10.67%	14.90%	SF316	-5.97%	7.37%	SF541	-6.66%	11.76%
SF092	-8.19%	11.11%	SF317	-4.97%	4.59%	SF542	-7.33%	17.23%
SF093	-8.69%	11.20%	SF318	-6.51%	5.35%	SF543	-7.67%	11.47%
SF094	-9.68%	14.15%	SF319	-4.77%	4.03%	SF544	-10.35%	11.27%
SF095	-6.33%	11.71%	SF320	-5.86%	6.40%	SF545	-9.54%	16.26%
SF096	-8.10%	12.92%	SF321	-7.05%	7.68%	SF546	-10.61%	15.89%
SF097	-9.32%	9.82%	SF322	-12.13%	13.57%	SF547	-9.97%	10.64%
SF098	-5.38%	15.22%	SF323	-11.57%	9.39%	SF548	-6.33%	18.25%
SF099	-6.68%	14.26%	SF324	-6.29%	7.27%	SF549	-14.87%	14.00%
SF100	-6.90%	16.74%	SF325	-9.86%	11.69%	SF550	-6.62%	18.75%
SF101	-9.47%	16.82%	SF326	-9.53%	14.92%	SF551	-10.32%	18.93%
SF102	-5.60%	16.38%	SF327	-8.16%	11.98%	SF552	-7.16%	11.83%
SF103	-4.19%	16.38%	SF328	-7.47%	8.88%	SF553	-9.51%	12.66%
SF104	-6.59%	17.88%	SF329	-9.51%	9.99%	SF554	-9.55%	17.69%
SF105	-12.50%	8.50%	SF330	-7.35%	10.92%	SF555	-6.62%	12.80%
SF106	-8.67%	9.70%	SF331	-10.60%	7.70%	SF556	-8.14%	7.08%
SF107	-3.86%	12.41%	SF332	-10.91%	11.24%	SF557	-6.13%	16.00%
SF108	-4.05%	7.25%	SF333	-9.25%	11.78%	SF558	-12.35%	18.15%
SF109	-6.17%	7.53%	SF334	-9.67%	14.45%	SF559	-5.83%	13.09%
SF110	-8.32%	14.74%	SF335	-10.60%	13.78%	SF560	-4.06%	7.84%
SF111	-6.73%	14.95%	SF336	-8.24%	11.04%	SF561	-10.96%	13.07%
SF112	-3.89%	7.63%	SF337	-6.32%	7.11%	SF562	-5.41%	4.66%
SF113	-16.53%	10.18%	SF338	-8.91%	6.49%	SF563	-4.50%	4.03%
SF114	-4.10%	5.74%	SF339	-4.87%	7.01%	SF564	-5.50%	18.62%
SF115	-4.24%	6.22%	SF340	-6.40%	6.06%	SF565	-16.76%	13.65%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF116	-9.05%	7.33%	SF341	-7.01%	7.81%	SF566	-4.63%	7.97%
SF117	-11.01%	12.89%	SF342	-2.92%	2.79%	SF567	-6.47%	14.95%
SF118	-12.44%	6.34%	SF343	-1.82%	2.43%	SF568	-5.79%	14.13%
SF119	-6.79%	14.81%	SF344	-3.38%	2.64%	SF569	-5.43%	12.57%
SF120	-5.51%	8.17%	SF345	-4.55%	2.79%	SF570	-5.01%	12.98%
SF121	-6.33%	5.39%	SF346	-3.54%	4.66%	SF571	-5.68%	6.98%
SF122	-1.65%	2.56%	SF347	-6.03%	4.63%	SF572	-8.08%	10.15%
SF123	-2.94%	3.20%	SF348	-7.99%	9.12%	SF573	-6.49%	13.60%
SF124	-3.71%	3.49%	SF349	-14.74%	6.73%	SF574	-9.08%	8.93%
SF125	-5.66%	8.34%	SF350	-15.89%	6.36%	SF575	-8.48%	11.57%
SF126	-6.94%	8.33%	SF351	-7.48%	14.90%	SF576	-11.79%	9.30%
SF127	-8.25%	5.67%	SF352	-5.10%	13.41%	SF577	-6.35%	12.75%
SF128	-16.38%	12.74%	SF353	-10.65%	13.95%	SF578	-10.50%	10.94%
SF129	-10.39%	13.09%	SF354	-7.96%	10.72%	SF579	-5.50%	8.41%
SF130	-7.13%	9.06%	SF355	-5.09%	9.88%	SF580	-10.29%	12.98%
SF131	-4.72%	4.54%	SF356	-8.54%	11.03%	SF581	-6.69%	7.75%
SF132	-8.66%	12.01%	SF357	-6.23%	9.15%	SF582	-11.02%	11.83%
SF133	-10.66%	12.94%	SF358	-3.22%	3.33%	SF583	-3.22%	3.16%
SF134	-6.90%	10.11%	SF359	-5.88%	10.67%	SF584	-9.08%	10.41%
SF135	-4.31%	6.23%	SF360	-6.57%	9.72%	SF585	-5.46%	13.63%
SF136	-14.69%	14.49%	SF361	-6.26%	6.74%	SF586	-4.64%	10.92%
SF137	-5.86%	5.53%	SF362	-7.36%	11.11%	SF587	-8.60%	10.51%
SF138	-13.61%	13.28%	SF363	-9.54%	9.43%	SF588	-7.66%	11.89%
SF139	-9.64%	10.54%	SF364	-9.76%	11.80%	SF589	-5.16%	7.24%
SF140	-15.30%	16.30%	SF365	-8.21%	10.07%	SF590	-5.18%	3.57%
SF141	-7.98%	12.61%	SF366	-5.80%	7.46%	SF591	-6.67%	10.19%
SF142	-7.41%	14.66%	SF367	-8.10%	8.89%	SF592	-5.68%	4.02%
SF143	-7.16%	13.72%	SF368	-9.36%	7.66%	SF593	-3.71%	4.82%
SF144	-7.54%	16.92%	SF369	-10.29%	13.35%	SF594	-6.11%	5.96%
SF145	-10.28%	14.91%	SF370	-5.16%	7.17%	SF595	-3.32%	3.63%
SF146	-8.28%	13.09%	SF371	-10.55%	13.13%	SF596	-3.31%	4.16%
SF147	-6.31%	18.87%	SF372	-4.16%	6.15%	SF597	-2.97%	6.63%
SF148	-11.62%	12.94%	SF373	-7.83%	8.82%	SF598	-4.67%	9.36%
SF149	-8.35%	13.11%	SF374	-9.05%	14.84%	SF599	-6.18%	7.07%
SF150	-5.40%	12.20%	SF375	-4.34%	8.22%	SF600	-3.04%	4.63%
SF151	-5.80%	10.41%	SF376	-4.64%	2.58%	SF601	-4.71%	6.62%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF152	-9.93%	13.75%	SF377	-4.71%	6.90%	SF602	-6.24%	5.51%
SF153	-7.60%	17.57%	SF378	-3.93%	7.28%	SF603	-5.11%	5.81%
SF154	-7.93%	15.76%	SF379	-4.70%	7.73%	SF604	-2.96%	6.84%
SF155	-5.29%	14.03%	SF380	-4.77%	4.86%	SF605	-3.87%	3.30%
SF156	-4.74%	18.48%	SF381	-3.79%	5.45%	SF606	-4.66%	5.55%
SF157	-6.94%	18.64%	SF382	-7.42%	9.03%	SF607	-6.41%	17.56%
SF158	-4.66%	6.68%	SF383	-8.39%	10.96%	SF608	-13.29%	14.81%
SF159	-16.39%	8.81%	SF384	-7.82%	12.73%	SF609	-10.16%	12.35%
SF160	-10.59%	10.76%	SF385	-10.47%	11.82%	SF610	-9.05%	13.88%
SF161	-9.57%	14.32%	SF386	-5.60%	8.90%	SF611	-7.85%	11.54%
SF162	-10.17%	13.21%	SF387	-8.08%	14.11%	SF612	-9.48%	12.85%
SF163	-13.11%	16.19%	SF388	-6.28%	6.94%	SF613	-6.63%	17.93%
SF164	-6.81%	15.58%	SF389	-4.05%	5.88%	SF614	-7.70%	10.91%
SF165	-8.66%	10.66%	SF390	-9.70%	10.70%	SF615	-4.78%	9.26%
SF166	-5.12%	14.10%	SF391	-10.33%	7.29%	SF616	-3.13%	6.52%
SF167	-11.83%	14.42%	SF392	-10.09%	18.52%	SF617	-5.64%	7.67%
SF168	-5.57%	18.09%	SF393	-10.34%	8.54%	SF618	-6.50%	9.95%
SF169	-15.45%	12.62%	SF394	-6.72%	7.24%	SF619	-5.79%	11.03%
SF170	-6.65%	15.24%	SF395	-3.60%	5.18%	SF620	-7.40%	6.80%
SF171	-5.87%	17.87%	SF396	-7.22%	9.66%	SF621	-5.59%	9.54%
SF172	-12.06%	18.80%	SF397	-7.70%	7.57%	SF622	-5.38%	6.22%
SF173	-11.72%	13.80%	SF398	-6.30%	10.27%	SF623	-7.74%	13.90%
SF174	-10.38%	14.82%	SF399	-4.64%	8.11%	SF624	-11.85%	10.80%
SF175	-9.84%	11.11%	SF400	-5.91%	5.76%	SF625	-5.15%	15.68%
SF176	-13.18%	9.83%	SF401	-1.68%	2.99%	SF626	-9.40%	16.59%
SF177	-11.21%	12.06%	SF402	-7.40%	6.38%	SF627	-5.65%	9.14%
SF178	-6.60%	5.55%	SF403	-3.06%	3.98%	SF628	-2.90%	4.12%
SF179	-6.03%	8.20%	SF404	-7.91%	9.42%	SF629	-5.17%	7.63%
SF180	-14.02%	11.29%	SF405	-8.66%	6.11%	SF630	-3.98%	4.55%
SF181	-8.41%	10.58%	SF406	-7.00%	12.15%	SF631	-6.65%	5.25%
SF182	-6.78%	6.02%	SF407	-5.26%	9.12%	SF632	-4.49%	5.03%
SF183	-7.55%	16.90%	SF408	-5.31%	10.59%	SF633	-5.54%	9.68%
SF184	-8.59%	12.26%	SF409	-9.45%	10.83%	SF634	-4.76%	4.04%
SF185	-8.39%	11.89%	SF410	-5.18%	9.32%	SF635	-16.15%	12.63%
SF186	-7.39%	14.47%	SF411	-2.67%	3.24%	SF636	-5.97%	8.23%
SF187	-11.18%	15.15%	SF412	-4.93%	6.75%	SF637	-12.16%	13.58%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF188	-11.71%	18.45%	SF413	-3.90%	6.35%	SF638	-6.90%	16.88%
SF189	-5.77%	13.22%	SF414	-4.05%	4.84%	SF639	-8.15%	9.08%
SF190	-5.71%	14.79%	SF415	-5.81%	5.59%	SF640	-6.62%	11.57%
SF191	-11.97%	12.42%	SF416	-5.04%	10.52%	SF641	-6.19%	10.75%
SF192	-8.11%	11.30%	SF417	-8.44%	10.45%	SF642	-9.54%	11.15%
SF193	-10.80%	11.19%	SF418	-3.89%	10.75%	SF643	-5.14%	11.14%
SF194	-10.76%	11.21%	SF419	-3.09%	5.70%	SF644	-7.74%	7.36%
SF195	-8.12%	11.75%	SF420	-7.90%	15.12%	SF645	-6.72%	11.19%
SF196	-8.33%	7.70%	SF421	-4.59%	8.77%	SF646	-7.25%	10.84%
SF197	-7.23%	11.78%	SF422	-5.77%	14.86%	SF647	-6.27%	9.34%
SF198	-6.11%	10.77%	SF423	-6.98%	11.70%	SF648	-7.41%	10.61%
SF199	-7.41%	6.79%	SF424	-6.82%	16.29%	SF649	-9.64%	14.93%
SF200	-4.99%	7.68%	SF425	-5.20%	6.42%	SF650	-3.47%	12.29%
SF201	-3.60%	7.32%	SF426	-4.25%	10.39%	SF651	-2.14%	16.38%
SF202	-9.26%	10.40%	SF427	-6.08%	13.88%	SF652	-6.96%	16.66%
SF203	-7.86%	12.57%	SF428	-4.57%	6.40%	SF653	-4.28%	18.78%
SF204	-9.17%	9.10%	SF429	-11.96%	11.82%	SF654	-7.56%	16.39%
SF205	-10.26%	12.29%	SF430	-2.56%	6.62%	SF655	-10.46%	8.38%
SF206	-5.03%	8.25%	SF431	-2.68%	2.39%	SF656	-11.80%	13.67%
SF207	-5.03%	3.62%	SF432	-4.10%	7.80%	SF657	-6.91%	14.77%
SF208	-8.25%	8.83%	SF433	-3.97%	4.26%	SF658	-10.76%	14.83%
SF209	-7.70%	8.64%	SF434	-5.10%	8.20%	SF659	-5.56%	18.38%
SF210	-7.42%	11.94%	SF435	-2.66%	4.31%	SF660	-12.87%	11.88%
SF211	-3.03%	7.89%	SF436	-5.32%	6.21%	SF661	-8.95%	17.75%
SF212	-12.00%	12.84%	SF437	-9.62%	12.25%	SF662	-4.04%	15.91%
SF213	-14.39%	11.05%	SF438	-5.24%	12.87%	SF663	-9.96%	17.05%
SF214	-6.71%	10.61%	SF439	-6.68%	6.32%	SF664	-8.30%	12.47%
SF215	-7.54%	7.45%	SF440	-7.25%	10.85%	SF665	-8.19%	13.59%
SF216	-5.05%	11.80%	SF441	-7.94%	11.01%	SF666	-10.33%	16.11%
SF217	-7.93%	17.34%	SF442	-10.02%	14.73%	SF667	-13.03%	11.53%
SF218	-4.15%	15.31%	SF443	-12.06%	13.23%	SF668	-8.46%	8.85%
SF219	-6.68%	15.88%	SF444	-10.41%	7.74%	SF669	-11.41%	17.47%
SF220	-11.42%	11.22%	SF445	-8.25%	7.58%	SF670	-12.52%	7.12%
SF221	-6.87%	7.92%	SF446	-5.67%	12.34%	SF671	-10.93%	11.14%
SF222	-2.12%	3.72%	SF447	-6.50%	6.39%	SF672	-13.56%	12.83%
SF223	-11.76%	12.40%	SF448	-6.37%	6.29%	SF673	-4.64%	18.69%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF224	-4.00%	5.00%	SF449	-8.42%	5.44%	/	/	/
SF225	-3.44%	3.06%	SF450	-5.17%	7.84%	/	/	/

表 7-3 商服用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、轻轨站或高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、轻轨站或高铁站远，交通不方便
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施
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
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差

（2）容积率与楼层修正

1）容积率修正

表 7-4 商服用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.3191	1.2698	1.2265	1.1878	1.1532	1.1218	1.0933	1.0671
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0430	1.0207	1.0000	0.9850	0.9709	0.9576	0.9450	0.9332

容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.9219	0.9112	0.9009	0.8912	0.8819	0.8730	0.8644	0.8562
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1
修正系数	0.8483	0.8407	0.8334	0.8264	0.8196	0.8130	0.8066	0.8005
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.7945	0.7888	0.7832	0.7777	0.7724	0.7673	0.7623	0.7575
容积率	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	8.0	9.0	≥10
修正系数	0.7527	0.7308	0.7114	0.6939	0.6782	0.6507	0.6273	0.6072

注：①本表适用于**待开发项目**采用楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $1.0<r\leq2.0$ 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.3996}$；当 $2.0<r<10.0$ 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.31}$。③待估价宗地为商住用地时，若商业建筑部分需独立占地集中设置，按项目对应的容积率进行修正；若商业建筑部分不需独立占地集中设置，容积率按商业部分计容建筑面积÷总用地面积确定，并按计算得出的容积率进行修正。

2）楼层修正系数

表 7-5 商服用地楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.0160	1.0352	0.8177	0.6181	0.5129

注：①本表适用于已建成项目或已有详细规划指标且有商业楼层分布依据的零售商业、批发市场用地待开发项目宜采用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。

3）超高层建筑修正系数

表 7-6 商服用地超高层建筑修正系数表

建筑高度（米）	（100,150]	（150,200]	（200,250]	（250,300]
修正系数	0.97	0.95	0.93	0.91
建筑高度（米）	（300,350]	（350,400]	（400,450]	（450,500]
修正系数	0.87	0.8	0.72	0.65

（3）年期修正

使用按照土地还原率为 7.38%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

K_y —— 年期修正系数

ml —— 土地剩余年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原利率

表 7-7 商服用地年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0730	0.1409	0.2042	0.2631	0.3180	0.3691	0.4167	0.4610	0.5023	0.5407
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5765	0.6098	0.6409	0.6698	0.6967	0.7218	0.7451	0.7669	0.7871	0.8060
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8235	0.8399	0.8551	0.8693	0.8825	0.8948	0.9063	0.9169	0.9269	0.9361
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9448	0.9528	0.9603	0.9672	0.9737	0.9797	0.9854	0.9906	0.9955	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y=[1-(1\div(1+r)^{ml})]\div[1-[1\div(1+r)^{m}]$直接计算；
②表中为商服用地还原率取 7.38％条件下的年期修正系数。

（4）个别因素修正

1）临路条件修正

表 7-8 临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道
修正系数	1.20~1.25	1.15~1.20	1.10~1.15	1.05~1.10
临路条件	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	0.98~1.02	0.88~0.93	0.85~0.90	0.80~0.85

2）临街类型修正

表 7-9 临街类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
修正系数	1.00	1.05~1.10	1.10~1.15

3）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

$$K_g=\prod(1+K_{gi})$$

表 7-10 商服用地其他个别因素修正系数表

优劣度 / 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.03	0.01	0	-0.01	-0.03

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

（5）土地开发程度修正

中山市商服用地基准地价为“六通一平（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整）”土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定土地开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 7-11 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、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本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

（二） 商服路线价修正体系

中山市商服路线价修正体系包括：楼层修正、年期修正、期日修正、临街深度修正、临街宽度修正、宽深比修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

1. 计算公式

待估宗地：$P_{宗}=u\times K_{lx}\times K_y\times K_q\times K_s\times K_k\times[K_w]\times K_j\times K_g\pm D$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地第 n 层楼面地价

u —— 待估宗地所在路段的路线价（首层楼面地价）

K_{lx} —— 楼层修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_s —— 临街深度修正系数

K_k —— 临街宽度修正系数

K_w —— 宽深比修正系数（此项为大型商场、大型商服综合体等项目用地时加选）

K_j —— 临街类型修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系

商服路线价对应的修正体系中，年期修正、期日修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等，与商服用地基准地价修正体系相同。商服路线价特有的修正体系部分如下:

（1）楼层修正

表 7-12　商服路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1.0000	0.5135	0.4056	0.3066	0.2544

注：本表适用于已建成项目采用**商服路线价首层楼面地价**测算宗地价格。

（2）临街深度修正

表 7-13　临街深度修正系数表

临街深度（米）	s≤3	3＜s≤5	5＜s≤7	7＜s≤10
修正系数（K_s）	1.42	1.20	1.10	1.00

注：①待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 10 米的宗地，执行所在路段的商服路线价标准；临街深度大于 10 米的宗地，执行所在区域基准地价区片价标准；②对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

（3）临街宽度修正

表 7-14　临街宽度修正系数表

临街宽度（米）	K≤2	2＜k≤4	4＜k≤6	6＜k≤9	9＜k≤12	K＞12
修正系数（K_k）	0.92	0.95	1	1.08	1.15	1.18

（4）宽深比修正

表 7-15　宽深比修正系数表

宽深比	w < 0.2	0.2≤w < 0.4	0.4≤w < 0.6
修正系数（K_w）	0.88	0.94	1.00
宽深比	0.6≤w < 0.8	0.8≤w≤1.0	w>1.0
修正系数（K_w）	1.05	1.10	1.15

（三）住宅用地基准地价修正体系

中山市住宅用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正或楼层分配系数修正、年期修正、期日修正、临江条件修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正等。

1. 计算公式

$$P_{开}=P_{楼}\times K_t\times\left(1+\sum_{i=1}^{n}K_i\right)\times[K_{lf}]\times K_v\times K_y\times K_q\times K_r\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{开}$ —— 待估宗地楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片的楼面地价

K_t —— 用地类型修正系数

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_{lf} —— 楼层分配系数，为可选项

K_v —— 容积率修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_r —— 临江条件修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系

（1）区域因素修正

影响住宅用地宗地地价的区域因素较多，经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，包括基本设施状况、交通条件、环境条件、繁华程度、城镇规划、人口状况。区域因素修正是用于区片内的对比修正，其修正系数如下:

表 7-16 住宅用地区域因素修正指标说明表

基本设施状况	**指标说明**	供电、供水、排水、通讯、燃气保障率，周边基础设施的完善度；中学、小学、幼儿园、高等院校、医疗设施、文体娱乐设施、农贸市场、银行等公用设施完备度
	指标权重值	28.87%
交通条件	**指标说明**	道路通达度，距汽车站（客运）、轻轨站与高铁站距离，公交便捷程度、对外交通方便程度
	指标权重值	23.87%
环境条件	**指标说明**	噪音污染、大气污染、水污染、地形地势、工程地质情况，人文景观、自然景观分布情况
	指标权重值	18.00%
繁华程度	**指标说明**	商服中心距离远近，人流量大小
	指标权重值	13.93%
城镇规划	**指标说明**	住宅用地规划、交通道路规划前景
	指标权重值	7.73%
人口状况	**指标说明**	常住人口密度
	指标权重值	7.60%

注：①住宅用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次住宅用地基准地价区片内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 7-17 住宅用地各区片区域因素修正幅度表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ001	-5.23%	8.23%	ZZ223	-10.99%	8.82%	ZZ445	-8.09%	11.55%
ZZ002	-3.66%	3.53%	ZZ224	-8.37%	8.29%	ZZ446	-13.80%	12.67%
ZZ003	-7.25%	4.84%	ZZ225	-8.96%	5.91%	ZZ447	-13.17%	10.22%
ZZ004	-11.55%	9.85%	ZZ226	-5.22%	5.72%	ZZ448	-8.88%	9.81%
ZZ005	-4.96%	5.32%	ZZ227	-6.24%	9.39%	ZZ449	-6.27%	9.35%
ZZ006	-11.06%	5.95%	ZZ228	-5.44%	6.76%	ZZ450	-11.64%	8.90%
ZZ007	-4.49%	4.30%	ZZ229	-11.14%	5.62%	ZZ451	-9.57%	7.56%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ008	-2.39%	1.37%	ZZ230	-10.35%	6.57%	ZZ452	-9.69%	8.97%
ZZ009	-3.39%	2.73%	ZZ231	-6.89%	3.97%	ZZ453	-4.58%	7.61%
ZZ010	-5.20%	3.53%	ZZ232	-6.36%	6.13%	ZZ454	-7.03%	7.92%
ZZ011	-2.74%	2.37%	ZZ233	-3.87%	3.76%	ZZ455	-7.12%	5.69%
ZZ012	-3.48%	3.94%	ZZ234	-6.34%	7.70%	ZZ456	-7.32%	4.70%
ZZ013	-2.18%	1.54%	ZZ235	-5.24%	2.16%	ZZ457	-5.57%	3.17%
ZZ014	-3.41%	1.61%	ZZ236	-3.73%	5.44%	ZZ458	-10.70%	12.26%
ZZ015	-1.70%	2.13%	ZZ237	-7.17%	5.00%	ZZ459	-3.08%	3.72%
ZZ016	-4.34%	3.31%	ZZ238	-5.11%	4.07%	ZZ460	-4.90%	1.78%
ZZ017	-3.15%	1.95%	ZZ239	-6.00%	8.70%	ZZ461	-7.03%	4.00%
ZZ018	-4.10%	2.38%	ZZ240	-6.16%	7.68%	ZZ462	-7.09%	3.94%
ZZ019	-3.91%	6.34%	ZZ241	-10.21%	9.72%	ZZ463	-8.14%	6.36%
ZZ020	-4.36%	3.29%	ZZ242	-16.88%	8.95%	ZZ464	-6.45%	4.84%
ZZ021	-4.71%	4.31%	ZZ243	-9.05%	10.44%	ZZ465	-5.62%	5.57%
ZZ022	-3.08%	4.58%	ZZ244	-13.90%	12.73%	ZZ466	-4.09%	2.64%
ZZ023	-2.68%	2.51%	ZZ245	-10.55%	13.33%	ZZ467	-4.93%	3.56%
ZZ024	-3.78%	5.32%	ZZ246	-5.43%	9.48%	ZZ468	-5.60%	2.83%
ZZ025	-3.00%	2.17%	ZZ247	-5.59%	8.29%	ZZ469	-11.15%	13.18%
ZZ026	-7.16%	4.13%	ZZ248	-5.26%	12.18%	ZZ470	-7.52%	11.14%
ZZ027	-2.53%	2.60%	ZZ249	-9.33%	13.58%	ZZ471	-3.83%	4.91%
ZZ028	-3.65%	3.95%	ZZ250	-3.96%	17.35%	ZZ472	-4.45%	5.97%
ZZ029	-7.73%	7.79%	ZZ251	-4.71%	10.78%	ZZ473	-4.12%	4.29%
ZZ030	-7.87%	7.87%	ZZ252	-11.87%	13.72%	ZZ474	-6.52%	9.06%
ZZ031	-6.84%	8.46%	ZZ253	-11.05%	13.82%	ZZ475	-7.68%	8.48%
ZZ032	-11.23%	10.41%	ZZ254	-8.01%	6.30%	ZZ476	-7.79%	8.67%
ZZ033	-7.63%	11.71%	ZZ255	-13.91%	12.28%	ZZ477	-10.06%	7.90%
ZZ034	-16.34%	11.87%	ZZ256	-9.31%	4.12%	ZZ478	-6.43%	11.07%
ZZ035	-8.28%	8.54%	ZZ257	-12.02%	7.34%	ZZ479	-6.85%	5.57%
ZZ036	-4.47%	5.76%	ZZ258	-7.57%	8.92%	ZZ480	-6.43%	7.92%
ZZ037	-8.88%	11.87%	ZZ259	-7.78%	9.41%	ZZ481	-5.34%	10.33%
ZZ038	-8.76%	16.33%	ZZ260	-7.41%	8.19%	ZZ482	-12.18%	12.95%
ZZ039	-4.98%	4.94%	ZZ261	-3.83%	2.00%	ZZ483	-6.16%	8.95%
ZZ040	-4.31%	3.78%	ZZ262	-2.75%	8.94%	ZZ484	-7.48%	9.89%
ZZ041	-6.52%	2.96%	ZZ263	-7.53%	7.66%	ZZ485	-5.94%	14.71%
ZZ042	-7.24%	5.22%	ZZ264	-6.75%	5.09%	ZZ486	-7.50%	8.91%
ZZ043	-8.04%	2.94%	ZZ265	-6.69%	5.96%	ZZ487	-13.06%	10.92%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ044	-5.01%	3.02%	ZZ266	-5.32%	7.10%	ZZ488	-9.20%	11.16%
ZZ045	-5.72%	3.45%	ZZ267	-6.42%	6.53%	ZZ489	-11.50%	7.90%
ZZ046	-5.71%	3.21%	ZZ268	-8.15%	6.71%	ZZ490	-6.08%	11.55%
ZZ047	-7.25%	4.68%	ZZ269	-5.93%	6.04%	ZZ491	-10.84%	9.90%
ZZ048	-7.85%	3.36%	ZZ270	-8.62%	4.44%	ZZ492	-8.13%	8.57%
ZZ049	-5.41%	3.79%	ZZ271	-4.32%	9.85%	ZZ493	-4.66%	7.26%
ZZ050	-3.05%	1.98%	ZZ272	-9.52%	8.76%	ZZ494	-8.99%	8.24%
ZZ051	-2.59%	2.34%	ZZ273	-8.42%	6.56%	ZZ495	-10.98%	6.47%
ZZ052	-3.24%	1.72%	ZZ274	-7.68%	6.40%	ZZ496	-7.31%	4.93%
ZZ053	-3.43%	1.59%	ZZ275	-8.20%	9.56%	ZZ497	-7.57%	5.11%
ZZ054	-5.20%	2.48%	ZZ276	-5.66%	5.77%	ZZ498	-6.46%	3.56%
ZZ055	-3.01%	2.03%	ZZ277	-6.24%	7.60%	ZZ499	-7.14%	7.42%
ZZ056	-4.01%	2.14%	ZZ278	-8.63%	12.06%	ZZ500	-6.07%	6.11%
ZZ057	-3.74%	3.66%	ZZ279	-10.57%	10.33%	ZZ501	-16.29%	8.64%
ZZ058	-5.51%	1.85%	ZZ280	-12.63%	8.71%	ZZ502	-8.52%	8.46%
ZZ059	-4.99%	2.31%	ZZ281	-8.70%	14.03%	ZZ503	-8.71%	9.37%
ZZ060	-4.08%	2.23%	ZZ282	-7.09%	8.04%	ZZ504	-7.99%	9.26%
ZZ061	-3.81%	2.61%	ZZ283	-10.60%	6.04%	ZZ505	-11.42%	6.30%
ZZ062	-2.74%	2.38%	ZZ284	-10.74%	5.86%	ZZ506	-3.49%	7.00%
ZZ063	-3.50%	2.94%	ZZ285	-11.44%	7.10%	ZZ507	-6.21%	5.52%
ZZ064	-4.49%	3.36%	ZZ286	-5.41%	8.16%	ZZ508	-6.25%	9.01%
ZZ065	-3.35%	4.49%	ZZ287	-8.88%	7.65%	ZZ509	-6.09%	9.71%
ZZ066	-5.54%	3.77%	ZZ288	-7.03%	4.59%	ZZ510	-11.63%	5.70%
ZZ067	-4.64%	1.99%	ZZ289	-4.85%	8.51%	ZZ511	-9.77%	9.03%
ZZ068	-3.89%	2.70%	ZZ290	-7.05%	13.00%	ZZ512	-10.53%	6.68%
ZZ069	-10.80%	15.19%	ZZ291	-7.92%	11.62%	ZZ513	-11.94%	6.33%
ZZ070	-8.34%	9.64%	ZZ292	-11.10%	12.27%	ZZ514	-8.80%	6.12%
ZZ071	-9.03%	9.45%	ZZ293	-7.55%	8.89%	ZZ515	-7.60%	8.39%
ZZ072	-7.78%	11.04%	ZZ294	-8.44%	9.58%	ZZ516	-8.54%	5.26%
ZZ073	-11.89%	8.94%	ZZ295	-10.71%	5.90%	ZZ517	-8.38%	5.99%
ZZ074	-10.95%	7.79%	ZZ296	-7.76%	10.84%	ZZ518	-8.74%	5.57%
ZZ075	-8.47%	8.49%	ZZ297	-10.54%	9.33%	ZZ519	-11.90%	8.13%
ZZ076	-10.70%	8.34%	ZZ298	-3.89%	4.12%	ZZ520	-15.39%	11.33%
ZZ077	-16.55%	4.64%	ZZ299	-10.28%	9.86%	ZZ521	-15.74%	15.41%
ZZ078	-4.65%	3.30%	ZZ300	-6.84%	7.33%	ZZ522	-11.49%	11.31%
ZZ079	-3.77%	2.82%	ZZ301	-6.32%	8.95%	ZZ523	-16.40%	18.66%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ080	-6.06%	4.53%	ZZ302	-7.98%	7.36%	ZZ524	-7.34%	11.12%
ZZ081	-4.33%	3.42%	ZZ303	-6.64%	7.72%	ZZ525	-10.78%	10.13%
ZZ082	-6.55%	2.41%	ZZ304	-4.79%	6.64%	ZZ526	-4.87%	9.93%
ZZ083	-3.55%	1.52%	ZZ305	-8.84%	6.64%	ZZ527	-9.49%	8.52%
ZZ084	-2.90%	2.43%	ZZ306	-9.18%	8.99%	ZZ528	-10.47%	9.39%
ZZ085	-6.44%	3.67%	ZZ307	-6.99%	3.86%	ZZ529	-11.28%	18.44%
ZZ086	-1.79%	2.04%	ZZ308	-12.57%	5.52%	ZZ530	-7.92%	7.07%
ZZ087	-5.19%	3.78%	ZZ309	-4.68%	3.73%	ZZ531	-9.63%	9.05%
ZZ088	-4.90%	2.82%	ZZ310	-6.46%	3.46%	ZZ532	-3.92%	9.00%
ZZ089	-3.61%	4.65%	ZZ311	-5.64%	4.68%	ZZ533	-9.35%	7.13%
ZZ090	-4.58%	3.37%	ZZ312	-4.80%	4.41%	ZZ534	-7.87%	6.79%
ZZ091	-3.38%	1.99%	ZZ313	-7.71%	7.96%	ZZ535	-10.94%	8.78%
ZZ092	-4.14%	2.43%	ZZ314	-6.16%	5.16%	ZZ536	-11.33%	8.14%
ZZ093	-6.24%	6.54%	ZZ315	-7.00%	5.28%	ZZ537	-10.78%	8.84%
ZZ094	-8.55%	6.92%	ZZ316	-5.21%	7.96%	ZZ538	-13.34%	12.05%
ZZ095	-5.75%	7.50%	ZZ317	-6.63%	8.93%	ZZ539	-9.07%	14.50%
ZZ096	-2.78%	3.11%	ZZ318	-8.03%	9.66%	ZZ540	-6.53%	10.85%
ZZ097	-6.09%	1.36%	ZZ319	-8.61%	6.91%	ZZ541	-9.05%	13.56%
ZZ098	-6.27%	6.66%	ZZ320	-4.88%	7.64%	ZZ542	-9.39%	9.15%
ZZ099	-5.18%	4.15%	ZZ321	-10.38%	9.71%	ZZ543	-9.66%	11.02%
ZZ100	-7.34%	10.53%	ZZ322	-8.59%	7.63%	ZZ544	-15.28%	11.99%
ZZ101	-7.99%	10.16%	ZZ323	-11.71%	5.95%	ZZ545	-13.63%	11.96%
ZZ102	-8.97%	8.74%	ZZ324	-6.53%	4.37%	ZZ546	-11.30%	11.38%
ZZ103	-7.59%	7.73%	ZZ325	-8.12%	7.45%	ZZ547	-8.66%	14.96%
ZZ104	-11.92%	10.93%	ZZ326	-6.18%	3.36%	ZZ548	-11.45%	13.10%
ZZ105	-7.68%	7.35%	ZZ327	-6.71%	4.95%	ZZ549	-14.41%	8.20%
ZZ106	-6.34%	10.48%	ZZ328	-6.69%	4.77%	ZZ550	-6.45%	6.91%
ZZ107	-11.11%	8.44%	ZZ329	-7.96%	8.61%	ZZ551	-5.78%	11.91%
ZZ108	-6.63%	14.64%	ZZ330	-8.73%	7.37%	ZZ552	-7.23%	11.77%
ZZ109	-11.75%	9.26%	ZZ331	-7.17%	9.79%	ZZ553	-10.45%	9.65%
ZZ110	-9.15%	9.23%	ZZ332	-13.84%	8.40%	ZZ554	-5.86%	7.59%
ZZ111	-9.60%	15.98%	ZZ333	-7.18%	5.08%	ZZ555	-10.29%	7.97%
ZZ112	-14.06%	9.20%	ZZ334	-5.54%	4.95%	ZZ556	-9.15%	12.64%
ZZ113	-8.67%	8.79%	ZZ335	-11.32%	9.42%	ZZ557	-7.16%	13.69%
ZZ114	-6.74%	7.74%	ZZ336	-4.12%	6.74%	ZZ558	-8.40%	8.61%
ZZ115	-5.67%	13.60%	ZZ337	-6.28%	7.10%	ZZ559	-9.19%	9.72%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ116	-13.09%	16.43%	ZZ338	-11.88%	9.70%	ZZ560	-7.39%	10.75%
ZZ117	-13.46%	17.48%	ZZ339	-7.68%	8.07%	ZZ561	-8.28%	8.39%
ZZ118	-10.01%	17.57%	ZZ340	-6.59%	3.35%	ZZ562	-8.57%	5.97%
ZZ119	-6.34%	12.58%	ZZ341	-6.29%	7.67%	ZZ563	-9.18%	10.61%
ZZ120	-11.68%	15.51%	ZZ342	-5.89%	7.28%	ZZ564	-13.74%	15.09%
ZZ121	-5.23%	6.37%	ZZ343	-8.60%	6.63%	ZZ565	-8.67%	17.79%
ZZ122	-9.94%	5.39%	ZZ344	-5.44%	3.83%	ZZ566	-9.32%	14.76%
ZZ123	-9.61%	9.09%	ZZ345	-4.24%	5.15%	ZZ567	-10.72%	13.98%
ZZ124	-5.94%	11.32%	ZZ346	-8.30%	6.08%	ZZ568	-7.81%	18.83%
ZZ125	-10.61%	9.11%	ZZ347	-5.87%	7.05%	ZZ569	-18.38%	11.06%
ZZ126	-6.62%	9.72%	ZZ348	-7.09%	4.53%	ZZ570	-10.42%	11.75%
ZZ127	-6.63%	7.95%	ZZ349	-8.25%	5.86%	ZZ571	-9.44%	18.01%
ZZ128	-5.98%	4.30%	ZZ350	-7.98%	5.91%	ZZ572	-10.62%	7.78%
ZZ129	-15.38%	9.47%	ZZ351	-12.19%	6.49%	ZZ573	-14.01%	13.86%
ZZ130	-11.61%	3.76%	ZZ352	-6.09%	6.32%	ZZ574	-10.93%	12.28%
ZZ131	-5.26%	7.02%	ZZ353	-8.40%	7.76%	ZZ575	-7.15%	13.09%
ZZ132	-14.96%	6.76%	ZZ354	-10.21%	9.51%	ZZ576	-13.66%	13.78%
ZZ133	-2.23%	6.66%	ZZ355	-9.31%	7.90%	ZZ577	-9.19%	11.76%
ZZ134	-8.80%	9.12%	ZZ356	-11.90%	15.14%	ZZ578	-12.35%	8.54%
ZZ135	-7.98%	9.73%	ZZ357	-9.76%	10.43%	ZZ579	-12.83%	14.20%
ZZ136	-6.85%	10.50%	ZZ358	-6.22%	7.54%	ZZ580	-7.16%	7.92%
ZZ137	-3.80%	5.82%	ZZ359	-8.75%	9.03%	ZZ581	-5.71%	6.86%
ZZ138	-9.27%	9.18%	ZZ360	-10.90%	9.82%	ZZ582	-7.95%	8.81%
ZZ139	-8.18%	8.94%	ZZ361	-11.03%	8.31%	ZZ583	-12.01%	13.49%
ZZ140	-8.77%	7.82%	ZZ362	-15.28%	11.06%	ZZ584	-10.98%	6.50%
ZZ141	-14.04%	5.92%	ZZ363	-9.95%	13.10%	ZZ585	-7.99%	7.87%
ZZ142	-13.69%	9.61%	ZZ364	-14.86%	8.16%	ZZ586	-9.86%	9.97%
ZZ143	-8.50%	5.01%	ZZ365	-6.75%	9.50%	ZZ587	-10.24%	12.29%
ZZ144	-5.16%	5.54%	ZZ366	-9.50%	9.89%	ZZ588	-11.85%	8.10%
ZZ145	-7.72%	5.89%	ZZ367	-9.67%	9.38%	ZZ589	-7.85%	8.60%
ZZ146	-6.99%	6.73%	ZZ368	-12.58%	10.48%	ZZ590	-5.94%	3.79%
ZZ147	-5.06%	5.49%	ZZ369	-7.98%	13.60%	ZZ591	-14.08%	9.19%
ZZ148	-6.83%	5.81%	ZZ370	-11.53%	11.55%	ZZ592	-5.45%	5.40%
ZZ149	-5.66%	8.26%	ZZ371	-8.82%	10.86%	ZZ593	-2.89%	3.59%
ZZ150	-12.48%	6.61%	ZZ372	-8.59%	8.03%	ZZ594	-6.05%	5.90%
ZZ151	-4.26%	7.29%	ZZ373	-6.33%	7.92%	ZZ595	-5.32%	7.52%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ152	-7.99%	8.42%	ZZ374	-11.03%	9.72%	ZZ596	-3.82%	5.64%
ZZ153	-10.51%	14.06%	ZZ375	-14.37%	9.25%	ZZ597	-5.20%	2.84%
ZZ154	-7.47%	8.28%	ZZ376	-15.68%	9.31%	ZZ598	-10.82%	6.33%
ZZ155	-7.42%	8.74%	ZZ377	-7.33%	7.09%	ZZ599	-7.24%	7.60%
ZZ156	-9.63%	7.31%	ZZ378	-2.72%	2.79%	ZZ600	-6.91%	6.15%
ZZ157	-7.79%	12.82%	ZZ379	-6.52%	7.59%	ZZ601	-9.28%	5.84%
ZZ158	-4.61%	8.49%	ZZ380	-14.59%	9.24%	ZZ602	-6.07%	5.26%
ZZ159	-16.70%	14.77%	ZZ381	-5.52%	17.06%	ZZ603	-6.79%	5.29%
ZZ160	-8.62%	13.50%	ZZ382	-8.17%	8.54%	ZZ604	-10.06%	8.29%
ZZ161	-7.19%	14.76%	ZZ383	-6.36%	9.25%	ZZ605	-8.94%	15.13%
ZZ162	-10.92%	13.29%	ZZ384	-8.15%	8.38%	ZZ606	-19.01%	15.53%
ZZ163	-6.48%	13.60%	ZZ385	-9.03%	9.26%	ZZ607	-7.73%	7.79%
ZZ164	-12.93%	15.49%	ZZ386	-8.25%	7.84%	ZZ608	-12.48%	14.69%
ZZ165	-15.04%	13.90%	ZZ387	-8.46%	8.49%	ZZ609	-9.56%	11.71%
ZZ166	-11.91%	14.37%	ZZ388	-6.72%	10.00%	ZZ610	-9.77%	12.87%
ZZ167	-7.54%	8.95%	ZZ389	-7.46%	12.31%	ZZ611	-8.52%	14.53%
ZZ168	-8.41%	8.87%	ZZ390	-8.24%	11.94%	ZZ612	-8.02%	13.75%
ZZ169	-4.78%	4.90%	ZZ391	-12.50%	8.42%	ZZ613	-3.76%	6.06%
ZZ170	-7.59%	7.01%	ZZ392	-11.22%	10.49%	ZZ614	-5.26%	9.16%
ZZ171	-9.42%	7.05%	ZZ393	-8.28%	8.73%	ZZ615	-8.80%	7.95%
ZZ172	-12.44%	17.34%	ZZ394	-11.91%	8.27%	ZZ616	-6.41%	12.17%
ZZ173	-11.60%	14.68%	ZZ395	-11.39%	6.67%	ZZ617	-11.24%	7.90%
ZZ174	-11.77%	12.66%	ZZ396	-7.15%	8.05%	ZZ618	-9.23%	3.97%
ZZ175	-5.21%	9.75%	ZZ397	-7.92%	6.88%	ZZ619	-7.47%	6.50%
ZZ176	-5.52%	11.85%	ZZ398	-5.54%	7.49%	ZZ620	-7.14%	5.36%
ZZ177	-17.06%	16.97%	ZZ399	-2.62%	2.02%	ZZ621	-8.70%	7.10%
ZZ178	-7.55%	8.23%	ZZ400	-4.41%	3.30%	ZZ622	-6.08%	4.75%
ZZ179	-5.11%	4.98%	ZZ401	-7.19%	9.39%	ZZ623	-13.12%	10.74%
ZZ180	-10.26%	8.09%	ZZ402	-6.89%	7.56%	ZZ624	-5.56%	5.34%
ZZ181	-14.56%	8.31%	ZZ403	-3.40%	8.26%	ZZ625	-7.36%	7.67%
ZZ182	-10.59%	9.52%	ZZ404	-7.84%	4.25%	ZZ626	-8.56%	4.50%
ZZ183	-5.86%	10.22%	ZZ405	-4.30%	4.68%	ZZ627	-7.24%	9.70%
ZZ184	-7.49%	10.20%	ZZ406	-5.65%	5.18%	ZZ628	-11.27%	9.98%
ZZ185	-16.49%	13.15%	ZZ407	-6.10%	6.63%	ZZ629	-8.91%	7.35%
ZZ186	-13.23%	12.13%	ZZ408	-6.49%	8.54%	ZZ630	-5.39%	8.00%
ZZ187	-17.60%	10.60%	ZZ409	-7.71%	8.77%	ZZ631	-16.28%	15.34%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ188	-14.84%	16.09%	ZZ410	-7.40%	8.51%	ZZ632	-11.53%	14.52%
ZZ189	-17.32%	12.16%	ZZ411	-4.61%	7.31%	ZZ633	-6.49%	8.89%
ZZ190	-13.20%	17.42%	ZZ412	-16.74%	9.38%	ZZ634	-8.50%	10.05%
ZZ191	-10.81%	13.31%	ZZ413	-11.76%	8.87%	ZZ635	-5.90%	8.42%
ZZ192	-13.45%	9.46%	ZZ414	-10.90%	13.68%	ZZ636	-9.35%	13.72%
ZZ193	-13.89%	14.12%	ZZ415	-6.19%	9.74%	ZZ637	-12.49%	11.70%
ZZ194	-7.24%	11.08%	ZZ416	-6.23%	7.17%	ZZ638	-8.24%	9.24%
ZZ195	-7.21%	12.12%	ZZ417	-9.46%	11.92%	ZZ639	-10.21%	9.73%
ZZ196	-11.70%	14.49%	ZZ418	-7.47%	4.99%	ZZ640	-10.20%	15.72%
ZZ197	-17.78%	14.56%	ZZ419	-6.55%	7.71%	ZZ641	-12.92%	18.86%
ZZ198	-10.01%	11.32%	ZZ420	-7.31%	6.80%	ZZ642	-16.11%	15.43%
ZZ199	-13.44%	9.65%	ZZ421	-6.40%	12.28%	ZZ643	-6.71%	9.36%
ZZ200	-8.62%	13.29%	ZZ422	-5.38%	18.36%	ZZ644	-14.21%	9.44%
ZZ201	-12.73%	14.94%	ZZ423	-9.71%	9.64%	ZZ645	-17.32%	8.67%
ZZ202	-5.58%	7.71%	ZZ424	-8.45%	7.83%	ZZ646	-9.93%	9.37%
ZZ203	-8.65%	12.38%	ZZ425	-6.81%	8.72%	ZZ647	-9.48%	12.74%
ZZ204	-6.88%	5.54%	ZZ426	-4.97%	8.29%	ZZ648	-7.19%	11.16%
ZZ205	-7.52%	9.35%	ZZ427	-11.30%	9.71%	ZZ649	-5.93%	11.12%
ZZ206	-11.17%	10.71%	ZZ428	-13.35%	15.98%	ZZ650	-6.17%	9.57%
ZZ207	-8.51%	5.72%	ZZ429	-16.70%	12.45%	ZZ651	-10.16%	13.25%
ZZ208	-15.07%	7.08%	ZZ430	-9.40%	8.70%	ZZ652	-14.48%	13.03%
ZZ209	-7.16%	10.87%	ZZ431	-6.08%	7.71%	ZZ653	-11.91%	15.92%
ZZ210	-7.96%	6.36%	ZZ432	-4.39%	8.64%	ZZ654	-3.19%	11.34%
ZZ211	-7.44%	12.33%	ZZ433	-8.51%	8.11%	ZZ655	-4.77%	17.72%
ZZ212	-6.47%	14.26%	ZZ434	-12.13%	8.26%	ZZ656	-15.02%	10.83%
ZZ213	-10.55%	14.28%	ZZ435	-6.59%	7.78%	ZZ657	-16.01%	16.29%
ZZ214	-8.31%	13.20%	ZZ436	-7.67%	7.36%	ZZ658	-9.69%	13.37%
ZZ215	-13.10%	19.09%	ZZ437	-7.33%	5.91%	ZZ659	-13.05%	13.80%
ZZ216	-14.13%	13.20%	ZZ438	-10.73%	9.87%	ZZ660	-15.01%	12.25%
ZZ217	-8.24%	15.25%	ZZ439	-9.28%	7.22%	ZZ661	-9.65%	9.77%
ZZ218	-11.31%	12.40%	ZZ440	-7.66%	9.60%	ZZ662	-6.22%	8.65%
ZZ219	-6.47%	11.22%	ZZ441	-6.26%	12.31%	ZZ663	-11.91%	15.52%
ZZ220	-9.52%	10.73%	ZZ442	-7.37%	8.00%	ZZ664	-17.92%	12.82%
ZZ221	-14.26%	8.60%	ZZ443	-11.17%	12.98%	ZZ665	-12.06%	18.30%
ZZ222	-11.11%	10.19%	ZZ444	-10.07%	10.33%	/	/	/

表 7-18 住宅用地区域因素修正系数说明表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高;周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站与高铁站近、交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站与高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、轻轨站与高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、轻轨站与高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、轻轨站与高铁站远，交通不方便
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
城镇规划	区域内规划完善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜商住规划布局，规划前景差
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

（2）容积率修正

表 7-19 住宅用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	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
修正系数	1.0313	1	0.9927	0.9858	0.9793	0.973	0.9671	0.9614	0.9560
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	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	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	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
修正系数	0.8826	0.8797	0.8769	0.8742	0.8716	0.8592	0.8481	0.8379	0.8287

注：①本表适用于采用**楼面地价**测算宗地价格。②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $1.0<r\leq2.0$ 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.60}$；当 $2.0<r<7.0$ 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.15}$；③待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所占的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面地价×住宅用地（所占的）建筑面积；待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

（3）楼层分配系数

楼层分配系数是对住宅楼整体楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正，适用于已建成住宅项目计算某楼层的地价比例关系。

表 7-20 无电梯住宅楼层分配系数

所在楼层 / 总楼层数	1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层	7 层	8 层
8 层	0.9713	0.9956	1.0369	1.0405	1.0296	0.9932	0.9725	0.9604
7 层	0.9715	0.9977	1.0308	1.0317	1.0147	0.9856	0.9680	——
6 层	0.9772	1.0016	1.0248	1.0273	1.0004	0.9687	——	——
5 层	0.9783	1.0112	1.0271	1.0076	0.9758	——	——	——
4 层	0.9810	1.0080	1.0178	0.9932	——	——	——	——
3 层	0.9824	1.0142	1.0034	——	——	——	——	——
2 层	0.9913	1.0087	——	——	——	——	——	——
1 层	1.0000	——	——	——	——	——	——	——

表 7-21 装配电梯住宅楼层分配系数

楼层	1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层
修正系数	0.9829	1	1.0075	1.0118	1.0192	1.0235
楼层	7 层	8 层	9 层	10 层	11 层	12 层
修正系数	1.031	1.0374	1.0438	1.047	1.0545	1.0598
楼层	13 层	14 层	15 层	16 层	17 层	18 层
修正系数	1.062	1.0641	1.0662	1.0684	1.0844	1.0876
楼层	19 层	20 层	21 层	22 层	23 层	24 层
修正系数	1.0919	1.0951	1.0972	1.1026	1.1058	1.109
楼层	25 层	26 层	27 层	28 层	29 层	30 层
修正系数	1.1122	1.1154	1.1184	1.1212	1.1238	1.1204
楼层	31 层	32 层	32 层以上(N)	/	/	/
修正系数	1.1126	1.1004	1.1004+0.01(32-N)	/	/	/

注：顶层分配系数下调 1%-2%（有特殊设计，如复式、赠送独立平台花园、赠送阁楼等情况除外）。

（4）年期修正

按照土地还原率为 6.13%，住宅用地法定最高出让年期为 70 年，计算住宅用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下:

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

式中:

K_y —— 年期修正系数
ml —— 土地剩余年期
m —— 土地使用权法定最高出让年限
r —— 土地还原率

表 7-22 住宅用地年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0587	0.1140	0.1660	0.2151	0.2614	0.3049	0.3460	0.3847	0.4211	0.4555
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4878	0.5183	0.5471	0.5741	0.5997	0.6237	0.6463	0.6677	0.6878	0.7067
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7246	0.7414	0.7572	0.7722	0.7862	0.7995	0.8120	0.8238	0.8349	0.8453
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8552	0.8644	0.8732	0.8814	0.8892	0.8965	0.9034	0.9099	0.9160	0.9217
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9272	0.9323	0.9371	0.9417	0.9459	0.9500	0.9538	0.9574	0.9607	0.9639
剩余年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9669	0.9697	0.9724	0.9749	0.9773	0.9795	0.9816	0.9836	0.9854	0.9872
剩余年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9888	0.9904	0.9918	0.9932	0.9945	0.9958	0.9969	0.9980	0.9990	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y=[1-(1\div(1+r)^{ml})]\div[1-[1\div(1+r)^{m}]$直接计算；②表中为住宅用地还原率取 6.13％条件下的年期修正系数。

（5）个别因素修正

影响住宅用地宗地地价的个别因素较多，如形状、面积、地势、地质、日照、采光、通风、朝向、使用年限、临江等。经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的个别因素，并以此对样点地价进行整理、分析、剔除、标准化，分析个别因素对宗地地价的影响规律。

根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个别因素修正系数表，说明某因素在一定条件下的修正幅度及其描述与说明。

1）临江条件修正

中山市评估范围内一线临江（临河、临海，如岐江河、横门水道等）住宅用途宗地，在对应基准地价基础上上调 10%~20%。

2）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为:

$$K_g=\prod（1+K_{gi}）$$

表 7-23 住宅用地其他个别因素修正系数表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
距离铁路、高架桥或高压输电线路	——	——	大于等于 300 米，基本不受影响	大于等于 100 米小于 300 米，受影响较大	100 米以内，受影响严重
修正系数	——	——	0	-0.03	-0.06

（6）土地开发程度修正

中山市住宅用地基准地价为“六通一平（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整）”土地开发程度下的熟地价格。

当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 7-24 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、通电、供水、排水、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。

（四）工业用地基准地价修正体系

结合中山市工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、容积率修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正。

1. 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价

$P_{地}$ —— 待估宗地所在区片的地面地价

K_t —— 用地类型修正系数

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_v —— 容积率修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系

（1）区域因素修正

工业用地区域因素修正包括交通条件、基本设施状况、环境条件、产业集聚效益、城镇规划。区域因素修正是用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 7-25 工业用地区域因素修正指标说明表

交通条件	指标说明	道路通达度，对外交通（货运）方便程度
	指标权重值	36.34%
基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水、通讯保障率，周边基础设施的完善度
	指标权重值	26.93%
环境条件	指标说明	噪音污染、大气污染、地形地势、工程地质情况
	指标权重值	14.73%
产业聚集效益	指标说明	产业聚集程度
	指标权重值	13.40%
城镇规划	指标说明	工业用地规划、交通道路规划前景
	指标权重值	8.60%

注：①工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次工业用地基准地价区片内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 7-26 工业用地各区片区域因素修正幅度表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY001	-8.03%	11.31%	GY156	-11.68%	7.15%	GY311	-5.85%	2.58%
GY002	-4.18%	7.45%	GY157	-9.52%	8.28%	GY312	-6.67%	5.51%
GY003	-6.62%	6.35%	GY158	-13.40%	14.73%	GY313	-3.90%	4.70%
GY004	-5.66%	7.44%	GY159	-11.18%	9.97%	GY314	-3.62%	3.57%
GY005	-12.82%	5.94%	GY160	-9.63%	11.26%	GY315	-5.40%	5.57%
GY006	-5.60%	7.51%	GY161	-9.64%	9.62%	GY316	-6.09%	4.18%
GY007	-4.53%	2.10%	GY162	-7.96%	10.91%	GY317	-4.14%	7.66%
GY008	-5.10%	2.92%	GY163	-10.44%	17.94%	GY318	-10.94%	7.08%
GY009	-5.97%	3.43%	GY164	-8.86%	17.41%	GY319	-8.21%	8.83%
GY010	-10.76%	8.17%	GY165	-12.54%	11.75%	GY320	-4.55%	4.84%
GY011	-6.05%	8.93%	GY166	-9.39%	17.49%	GY321	-6.33%	9.77%
GY012	-6.55%	8.34%	GY167	-8.35%	9.68%	GY322	-6.86%	9.35%
GY013	-12.80%	9.00%	GY168	-4.56%	9.27%	GY323	-4.09%	8.49%
GY014	-16.33%	8.45%	GY169	-5.09%	5.46%	GY324	-8.15%	8.23%
GY015	-1.45%	19.14%	GY170	-4.87%	5.37%	GY325	-14.59%	7.45%
GY016	-16.74%	8.29%	GY171	-5.95%	6.87%	GY326	-5.91%	7.87%
GY017	-12.62%	17.44%	GY172	-8.90%	7.18%	GY327	-6.86%	9.62%
GY018	-2.02%	19.48%	GY173	-10.48%	7.42%	GY328	-4.96%	12.10%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY019	-6.68%	5.49%	GY174	-3.04%	6.05%	GY329	-8.03%	13.66%
GY020	-3.63%	4.52%	GY175	-6.64%	9.40%	GY330	-18.03%	5.95%
GY021	-6.47%	8.44%	GY176	-6.06%	7.75%	GY331	-9.26%	13.95%
GY022	-6.38%	4.16%	GY177	-4.18%	7.10%	GY332	-6.64%	16.51%
GY023	-6.45%	4.24%	GY178	-4.57%	4.98%	GY333	-13.60%	5.79%
GY024	-7.87%	5.68%	GY179	-5.37%	7.47%	GY334	-11.48%	8.03%
GY025	-6.06%	4.68%	GY180	-7.75%	7.17%	GY335	-8.33%	6.95%
GY026	-5.76%	5.17%	GY181	-6.54%	9.53%	GY336	-12.81%	5.97%
GY027	-6.61%	7.54%	GY182	-4.66%	7.41%	GY337	-7.93%	7.23%
GY028	-10.82%	9.50%	GY183	-8.19%	9.74%	GY338	-11.76%	7.25%
GY029	-6.47%	10.34%	GY184	-5.57%	10.74%	GY339	-4.64%	9.65%
GY030	-12.48%	6.59%	GY185	-13.58%	9.64%	GY340	-12.90%	7.20%
GY031	-7.62%	8.92%	GY186	-4.04%	6.77%	GY341	-6.10%	7.31%
GY032	-10.33%	7.91%	GY187	-13.30%	10.82%	GY342	-7.46%	6.15%
GY033	-5.81%	8.91%	GY188	-7.31%	18.02%	GY343	-11.14%	7.12%
GY034	-7.69%	9.90%	GY189	-12.68%	4.42%	GY344	-12.36%	7.43%
GY035	-13.33%	8.33%	GY190	-11.18%	7.44%	GY345	-5.23%	4.82%
GY036	-7.90%	7.22%	GY191	-12.38%	18.31%	GY346	-14.44%	8.38%
GY037	-5.62%	6.88%	GY192	-12.87%	5.40%	GY347	-6.63%	5.92%
GY038	-4.84%	6.19%	GY193	-16.21%	5.48%	GY348	-8.49%	8.66%
GY039	-4.98%	7.07%	GY194	-3.96%	6.55%	GY349	-11.95%	4.94%
GY040	-3.26%	4.92%	GY195	-6.90%	9.89%	GY350	-3.49%	8.42%
GY041	-7.07%	6.80%	GY196	-9.76%	4.79%	GY351	-5.27%	5.42%
GY042	-9.16%	6.70%	GY197	-5.21%	9.83%	GY352	-3.46%	6.63%
GY043	-4.88%	7.55%	GY198	-7.26%	8.20%	GY353	-7.85%	9.74%
GY044	-4.99%	7.87%	GY199	-11.94%	6.87%	GY354	-17.65%	6.30%
GY045	-6.79%	9.73%	GY200	-10.09%	7.31%	GY355	-13.26%	9.98%
GY046	-9.13%	7.65%	GY201	-5.41%	8.42%	GY356	-12.82%	8.64%
GY047	-11.64%	9.05%	GY202	-6.90%	16.65%	GY357	-14.90%	13.76%
GY048	-11.15%	8.15%	GY203	-13.06%	17.36%	GY358	-10.87%	12.19%
GY049	-9.75%	7.70%	GY204	-8.54%	8.01%	GY359	-12.70%	7.24%
GY050	-9.65%	18.15%	GY205	-11.68%	6.59%	GY360	-11.71%	11.34%
GY051	-8.24%	19.24%	GY206	-3.24%	5.18%	GY361	-5.96%	18.30%
GY052	-12.60%	7.12%	GY207	-3.46%	8.85%	GY362	-10.81%	9.77%
GY053	-9.98%	6.87%	GY208	-6.67%	5.33%	GY363	-14.56%	9.61%
GY054	-6.48%	8.15%	GY209	-7.98%	7.91%	GY364	-7.65%	8.84%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY055	-9.62%	11.68%	GY210	-10.71%	7.71%	GY365	-12.52%	7.29%
GY056	-8.92%	19.01%	GY211	-6.22%	6.20%	GY366	-4.55%	9.00%
GY057	-11.88%	8.44%	GY212	-7.34%	7.30%	GY367	-9.45%	12.44%
GY058	-18.33%	10.98%	GY213	-4.92%	9.93%	GY368	-8.16%	14.50%
GY059	-11.59%	18.48%	GY214	-5.58%	9.18%	GY369	-12.52%	10.72%
GY060	-18.19%	6.27%	GY215	-5.09%	8.47%	GY370	-13.04%	9.96%
GY061	-12.17%	19.14%	GY216	-8.39%	8.27%	GY371	-9.72%	17.73%
GY062	-5.79%	19.29%	GY217	-3.48%	3.61%	GY372	-5.82%	17.90%
GY063	-4.76%	19.35%	GY218	-11.87%	8.36%	GY373	-14.55%	7.54%
GY064	-8.00%	8.43%	GY219	-3.71%	8.55%	GY374	-9.67%	9.45%
GY065	-5.17%	7.06%	GY220	-7.90%	8.85%	GY375	-7.44%	17.51%
GY066	-10.84%	7.96%	GY221	-12.44%	7.33%	GY376	-12.09%	6.24%
GY067	-6.50%	19.33%	GY222	-6.87%	6.82%	GY377	-7.96%	8.64%
GY068	-9.09%	9.89%	GY223	-9.18%	9.27%	GY378	-5.59%	8.51%
GY069	-5.47%	8.23%	GY224	-8.48%	7.25%	GY379	-10.19%	15.51%
GY070	-7.11%	8.14%	GY225	-8.23%	7.55%	GY380	-9.89%	15.31%
GY071	-7.67%	6.88%	GY226	-7.08%	8.31%	GY381	-6.50%	6.61%
GY072	-17.91%	8.11%	GY227	-7.10%	6.91%	GY382	-7.84%	9.64%
GY073	-5.70%	10.39%	GY228	-8.12%	7.92%	GY383	-10.34%	8.84%
GY074	-12.94%	7.41%	GY229	-6.00%	10.78%	GY384	-11.23%	10.21%
GY075	-14.10%	5.73%	GY230	-5.26%	9.92%	GY385	-10.02%	17.64%
GY076	-5.93%	7.71%	GY231	-3.55%	6.85%	GY386	-3.01%	11.64%
GY077	-10.98%	8.49%	GY232	-7.86%	6.76%	GY387	-5.16%	7.22%
GY078	-6.76%	5.40%	GY233	-12.93%	8.29%	GY388	-15.82%	6.64%
GY079	-10.12%	8.95%	GY234	-7.01%	9.64%	GY389	-13.37%	12.01%
GY080	-12.26%	9.67%	GY235	-5.17%	5.83%	GY390	-5.86%	18.51%
GY081	-10.94%	7.99%	GY236	-10.08%	7.90%	GY391	-7.69%	16.13%
GY082	-15.46%	6.04%	GY237	-16.39%	6.05%	GY392	-10.98%	10.51%
GY083	-9.31%	16.75%	GY238	-12.73%	9.44%	GY393	-6.14%	19.00%
GY084	-11.77%	5.99%	GY239	-7.33%	9.94%	GY394	-12.59%	9.14%
GY085	-14.23%	8.63%	GY240	-6.85%	7.46%	GY395	-11.28%	6.60%
GY086	-7.66%	15.99%	GY241	-7.42%	6.98%	GY396	-6.26%	5.46%
GY087	-16.94%	5.62%	GY242	-5.30%	8.01%	GY397	-6.02%	8.66%
GY088	-8.79%	17.94%	GY243	-4.63%	7.44%	GY398	-6.23%	6.95%
GY089	-11.99%	9.77%	GY244	-7.19%	8.91%	GY399	-5.97%	5.58%
GY090	-6.29%	6.51%	GY245	-8.17%	7.61%	GY400	-4.80%	9.18%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY091	-6.15%	8.06%	GY246	-3.85%	8.37%	GY401	-10.75%	9.08%
GY092	-14.11%	7.75%	GY247	-8.42%	7.28%	GY402	-6.16%	7.04%
GY093	-8.65%	19.32%	GY248	-9.52%	7.77%	GY403	-5.00%	8.36%
GY094	-11.61%	9.09%	GY249	-14.02%	6.63%	GY404	-4.00%	4.28%
GY095	-6.63%	7.61%	GY250	-5.25%	18.16%	GY405	-8.31%	6.67%
GY096	-5.46%	8.96%	GY251	-12.89%	16.63%	GY406	-4.76%	7.14%
GY097	-3.10%	8.45%	GY252	-12.55%	8.43%	GY407	-5.19%	3.70%
GY098	-13.75%	6.27%	GY253	-12.17%	7.00%	GY408	-6.49%	7.08%
GY099	-13.47%	11.30%	GY254	-6.57%	7.39%	GY409	-6.73%	5.31%
GY100	-5.42%	7.20%	GY255	-14.77%	7.75%	GY410	-3.83%	3.57%
GY101	-7.43%	8.52%	GY256	-10.68%	10.69%	GY411	-5.11%	5.26%
GY102	-8.99%	14.34%	GY257	-6.81%	9.97%	GY412	-9.26%	8.89%
GY103	-12.59%	10.61%	GY258	-11.99%	13.48%	GY413	-10.77%	9.70%
GY104	-11.25%	14.72%	GY259	-14.69%	8.79%	GY414	-7.34%	7.14%
GY105	-4.08%	18.30%	GY260	-14.53%	7.79%	GY415	-7.52%	8.63%
GY106	-7.87%	15.69%	GY261	-5.29%	9.64%	GY416	-5.13%	3.76%
GY107	-6.55%	15.99%	GY262	-10.33%	7.58%	GY417	-5.47%	6.53%
GY108	-10.94%	14.19%	GY263	-9.77%	7.22%	GY418	-6.21%	4.05%
GY109	-4.46%	14.28%	GY264	-11.48%	11.32%	GY419	-6.65%	5.39%
GY110	-9.61%	10.15%	GY265	-9.95%	5.06%	GY420	-13.17%	18.49%
GY111	-11.55%	5.46%	GY266	-8.84%	6.56%	GY421	-13.84%	9.24%
GY112	-13.51%	8.98%	GY267	-12.06%	6.60%	GY422	-11.05%	18.70%
GY113	-18.40%	4.92%	GY268	-6.07%	9.44%	GY423	-10.68%	8.81%
GY114	-9.84%	6.86%	GY269	-11.44%	8.38%	GY424	-14.44%	15.74%
GY115	-11.80%	5.39%	GY270	-11.70%	15.11%	GY425	-4.34%	9.82%
GY116	-11.75%	11.26%	GY271	-16.93%	5.11%	GY426	-7.56%	9.15%
GY117	-13.65%	6.63%	GY272	-13.75%	8.36%	GY427	-8.78%	9.25%
GY118	-6.86%	17.24%	GY273	-8.80%	8.30%	GY428	-7.37%	17.94%
GY119	-7.98%	18.20%	GY274	-9.62%	7.41%	GY429	-13.82%	8.39%
GY120	-13.20%	7.72%	GY275	-5.93%	7.50%	GY430	-9.47%	7.70%
GY121	-5.39%	18.98%	GY276	-5.02%	6.00%	GY431	-4.53%	4.42%
GY122	-11.42%	15.53%	GY277	-4.71%	3.58%	GY432	-7.19%	6.76%
GY123	-7.27%	15.57%	GY278	-4.90%	3.25%	GY433	-9.23%	9.24%
GY124	-10.66%	9.36%	GY279	-3.40%	4.88%	GY434	-5.21%	7.02%
GY125	-11.38%	8.12%	GY280	-3.65%	3.23%	GY435	-8.38%	8.14%
GY126	-9.76%	9.47%	GY281	-8.49%	5.59%	GY436	-12.94%	13.69%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY127	-13.89%	13.57%	GY282	-10.34%	7.59%	GY437	-17.27%	6.19%
GY128	-8.57%	9.13%	GY283	-10.08%	7.91%	GY438	-9.05%	7.90%
GY129	-11.97%	7.40%	GY284	-11.30%	7.55%	GY439	-9.35%	7.84%
GY130	-13.32%	10.03%	GY285	-6.40%	16.43%	GY440	-10.67%	5.70%
GY131	-8.58%	16.03%	GY286	-13.35%	6.80%	GY441	-11.73%	15.17%
GY132	-9.26%	17.58%	GY287	-4.28%	19.29%	GY442	-11.43%	18.18%
GY133	-8.57%	9.80%	GY288	-9.30%	7.13%	GY443	-6.79%	17.76%
GY134	-11.95%	16.08%	GY289	-13.39%	13.97%	GY444	-9.96%	13.87%
GY135	-13.19%	12.13%	GY290	-17.95%	7.00%	GY445	-11.67%	7.35%
GY136	-7.92%	8.60%	GY291	-5.28%	9.90%	GY446	-4.91%	19.19%
GY137	-10.06%	15.67%	GY292	-8.22%	17.65%	GY447	-13.89%	6.78%
GY138	-7.03%	17.01%	GY293	-9.87%	18.46%	GY448	-11.94%	8.17%
GY139	-6.61%	13.63%	GY294	-14.75%	5.83%	GY449	-9.77%	17.98%
GY140	-11.75%	14.03%	GY295	-14.94%	9.16%	GY450	-9.34%	10.34%
GY141	-11.33%	7.99%	GY296	-10.07%	8.59%	GY451	-8.98%	18.22%
GY142	-11.65%	7.41%	GY297	-11.42%	12.83%	GY452	-12.10%	7.16%
GY143	-8.59%	10.19%	GY298	-13.92%	10.02%	GY453	-11.26%	6.34%
GY144	-9.74%	8.93%	GY299	-6.29%	6.21%	GY454	-9.96%	18.93%
GY145	-14.78%	7.43%	GY300	-11.72%	15.82%	GY455	-15.30%	11.14%
GY146	-10.85%	3.53%	GY301	-10.77%	15.61%	GY456	-4.17%	19.04%
GY147	-6.74%	8.30%	GY302	-12.22%	15.75%	GY457	-14.43%	8.57%
GY148	-3.95%	3.11%	GY303	-13.29%	14.50%	GY458	-13.26%	10.58%
GY149	-9.60%	3.11%	GY304	-9.42%	8.77%	GY459	-15.29%	6.36%
GY150	-3.37%	3.84%	GY305	-11.43%	7.23%	GY460	-13.91%	8.30%
GY151	-7.08%	4.54%	GY306	-7.61%	6.51%	GY461	-7.00%	7.22%
GY152	-8.11%	9.12%	GY307	-14.59%	7.45%	GY462	-12.20%	18.48%
GY153	-5.90%	8.35%	GY308	-6.68%	8.42%	GY463	-13.06%	7.48%
GY154	-5.84%	5.94%	GY309	-4.92%	6.71%	GY464	-7.20%	18.94%
GY155	-9.14%	9.03%	GY310	-8.06%	4.48%	/	/	/

表 7-27 工业用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差

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，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
城镇规划	区域内规划完善，且为重点工业规划区，近期规划前景好	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜工业规划布局，规划前景差

（2）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。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，2019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”。对符合节约集约相关规定的工业用地而言，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。

（3）年期修正

按照土地还原率为 5.35%，法定最高出让年期为 50 年，计算工业用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下:

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

式中:

K_y —— 年期修正系数

ml —— 土地剩余年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原率

表 7-28 工业用地年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0548	0.1069	0.1563	0.2032	0.2477	0.2899	0.3301	0.3681	0.4043	0.4386
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4711	0.5020	0.5314	0.5592	0.5856	0.6107	0.6346	0.6572	0.6786	0.6990
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7183	0.7367	0.7541	0.7706	0.7863	0.8012	0.8154	0.8288	0.8415	0.8536
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8651	0.8760	0.8864	0.8962	0.9055	0.9143	0.9227	0.9307	0.9383	0.9455
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9523	0.9588	0.9649	0.9707	0.9763	0.9815	0.9865	0.9912	0.9957	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y=[1-(1\div(1+r)^{ml})]\div[1-[1\div(1+r)^{m}]$直接计算;
②表中为工业用地还原率取 5.35％条件下的年期修正系数。

（4）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为:

$$K_g=\prod(1+K_{gi})$$

表 7-29 工业用地个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
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	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

（5）土地开发程度修正

中山市工业用地基准地价为“五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）”土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 7-30 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（五）公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

中山市公共管理与公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正等。

1. 计算公式

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

式中:

$P_{宗}$ —— 待估宗地楼面地价
$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片的楼面地价
K_t —— 用地类型修正系数
K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
K_v —— 容积率修正系数
K_q —— 期日修正系数
K_y —— 年期修正系数
K_g —— 其他个别因素修正系数
D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系

（1）区域因素修正

公共管理与公共服务用地区域因素修正包括基本设施状况、交通条件、繁华程度、人口状况、环境条件、城镇规划。区域因素修正是用于区片内的对比修正，其修正系数如下:

表 7-31 公共管理与公共服务用地区域因素修正指标说明表

基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水、通讯保障率，周边基础设施的完善度;中学、小学、幼儿园、高等院校、医疗设施、文体娱乐设施、银行、农贸市场、行政单位等公用设施完备度
	指标权重值	27.87%
交通条件	指标说明	道路通达度，公交便利状况，对外交通（客运）方便程度
	指标权重值	23.20%
繁华程度	指标说明	离商服中心远近程度
	指标权重值	16.87%
人口状况	指标说明	人口密度
	指标权重值	12.33%
环境条件	指标说明	噪音污染、大气污染、地形地势、工程地质情况，人文景观分布情况
	指标权重值	10.93%

城镇规划	指标说明	公共服务用地规划、道路规划前景
	指标权重值	8.80%

注：①公共管理与公共服务用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次公共管理与公共服务用地基准地价区片内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 7-32 公共管理与公共服务用地各区片区域因素修正幅度表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GF001	-5.55%	3.64%	GF089	-2.69%	6.46%	GF177	-5.93%	7.09%
GF002	-4.40%	4.45%	GF090	-7.92%	9.26%	GF178	-3.18%	6.61%
GF003	-3.34%	3.06%	GF091	-5.48%	9.36%	GF179	-8.34%	14.11%
GF004	-2.72%	2.26%	GF092	-3.75%	9.59%	GF180	-6.14%	4.56%
GF005	-2.49%	2.65%	GF093	-8.30%	12.96%	GF181	-8.58%	10.74%
GF006	-2.38%	3.41%	GF094	-6.90%	10.34%	GF182	-4.77%	6.77%
GF007	-4.43%	5.47%	GF095	-5.22%	5.97%	GF183	-4.83%	6.01%
GF008	-3.21%	3.29%	GF096	-7.21%	5.84%	GF184	-5.31%	3.12%
GF009	-3.81%	2.60%	GF097	-8.40%	5.47%	GF185	-4.04%	2.53%
GF010	-3.77%	5.89%	GF098	-3.39%	3.90%	GF186	-4.56%	6.34%
GF011	-12.22%	7.02%	GF099	-5.84%	7.33%	GF187	-5.55%	6.42%
GF012	-10.02%	14.21%	GF100	-7.87%	8.41%	GF188	-6.91%	5.65%
GF013	-10.51%	12.39%	GF101	-8.10%	8.29%	GF189	-6.88%	6.60%
GF014	-8.27%	16.83%	GF102	-3.56%	3.93%	GF190	-6.65%	5.49%
GF015	-1.57%	2.47%	GF103	-5.60%	7.29%	GF191	-4.77%	4.66%
GF016	-4.80%	1.94%	GF104	-9.31%	12.31%	GF192	-10.64%	8.35%
GF017	-2.77%	2.97%	GF105	-4.27%	3.94%	GF193	-14.10%	13.22%
GF018	-4.82%	2.82%	GF106	-4.94%	5.79%	GF194	-7.14%	10.63%
GF019	-4.31%	3.20%	GF107	-5.87%	7.37%	GF195	-14.51%	14.48%
GF020	-2.52%	2.96%	GF108	-8.49%	13.21%	GF196	-8.62%	15.82%
GF021	-2.52%	3.10%	GF109	-6.20%	7.04%	GF197	-4.78%	5.58%
GF022	-1.52%	1.71%	GF110	-7.24%	6.12%	GF198	-6.68%	8.43%
GF023	-11.82%	9.76%	GF111	-5.44%	7.29%	GF199	-8.16%	6.15%
GF024	-9.00%	6.66%	GF112	-3.71%	4.56%	GF200	-10.32%	14.20%
GF025	-4.52%	2.94%	GF113	-2.52%	4.78%	GF201	-3.23%	4.90%
GF026	-3.14%	2.00%	GF114	-4.48%	5.64%	GF202	-5.32%	4.84%
GF027	-3.30%	3.47%	GF115	-6.37%	6.32%	GF203	-5.20%	5.47%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GF028	-1.56%	1.21%	GF116	-4.29%	4.53%	GF204	-8.12%	7.72%
GF029	-12.85%	12.20%	GF117	-4.22%	3.91%	GF205	-8.85%	11.72%
GF030	-7.27%	12.60%	GF118	-2.93%	4.25%	GF206	-11.45%	7.40%
GF031	-12.19%	7.29%	GF119	-4.47%	5.92%	GF207	-10.37%	15.01%
GF032	-5.91%	6.12%	GF120	-2.87%	3.86%	GF208	-11.09%	13.79%
GF033	-12.37%	14.46%	GF121	-5.16%	6.05%	GF209	-10.89%	11.11%
GF034	-7.15%	13.38%	GF122	-4.34%	4.44%	GF210	-14.21%	13.12%
GF035	-7.90%	13.13%	GF123	-2.91%	4.52%	GF211	-9.68%	14.46%
GF036	-14.93%	15.15%	GF124	-3.99%	5.22%	GF212	-13.02%	15.20%
GF037	-6.07%	15.94%	GF125	-9.93%	6.99%	GF213	-9.46%	10.11%
GF038	-8.23%	16.07%	GF126	-4.05%	4.62%	GF214	-9.66%	11.52%
GF039	-4.81%	3.59%	GF127	-4.67%	5.11%	GF215	-4.67%	8.83%
GF040	-5.38%	4.79%	GF128	-10.26%	9.16%	GF216	-9.17%	16.15%
GF041	-9.12%	8.86%	GF129	-5.24%	6.64%	GF217	-9.17%	14.99%
GF042	-10.19%	5.59%	GF130	-14.18%	8.78%	GF218	-9.57%	12.37%
GF043	-11.55%	8.12%	GF131	-13.64%	8.96%	GF219	-7.20%	10.81%
GF044	-9.27%	5.28%	GF132	-8.30%	6.87%	GF220	-10.47%	10.75%
GF045	-2.79%	6.51%	GF133	-5.85%	6.04%	GF221	-8.79%	9.03%
GF046	-2.40%	2.89%	GF134	-9.05%	8.19%	GF222	-9.28%	5.45%
GF047	-2.35%	2.78%	GF135	-3.66%	5.61%	GF223	-8.10%	8.02%
GF048	-3.11%	3.49%	GF136	-5.83%	4.94%	GF224	-6.98%	6.82%
GF049	-5.47%	4.07%	GF137	-6.26%	4.34%	GF225	-7.55%	4.47%
GF050	-2.93%	3.80%	GF138	-11.10%	5.03%	GF226	-7.93%	8.53%
GF051	-14.24%	8.11%	GF139	-10.91%	5.08%	GF227	-7.78%	4.88%
GF052	-9.32%	6.64%	GF140	-3.54%	6.48%	GF228	-2.03%	2.54%
GF053	-4.16%	2.72%	GF141	-7.12%	11.94%	GF229	-6.72%	5.76%
GF054	-4.24%	5.43%	GF142	-9.73%	6.03%	GF230	-2.01%	3.50%
GF055	-9.84%	9.29%	GF143	-10.57%	5.52%	GF231	-5.76%	5.52%
GF056	-15.22%	14.62%	GF144	-6.58%	10.19%	GF232	-8.87%	14.66%
GF057	-9.82%	13.48%	GF145	-7.84%	4.72%	GF233	-4.83%	5.33%
GF058	-13.05%	15.22%	GF146	-5.93%	4.05%	GF234	-8.66%	9.58%
GF059	-8.88%	15.67%	GF147	-4.62%	5.47%	GF235	-10.44%	15.13%
GF060	-11.24%	12.82%	GF148	-6.14%	5.61%	GF236	-16.35%	12.55%
GF061	-11.99%	7.63%	GF149	-3.19%	4.62%	GF237	-7.42%	8.16%
GF062	-12.71%	7.18%	GF150	-3.70%	2.47%	GF238	-12.88%	10.04%
GF063	-6.20%	6.06%	GF151	-4.49%	4.76%	GF239	-4.26%	2.78%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GF064	-8.95%	13.65%	GF152	-2.70%	2.81%	GF240	-2.11%	3.98%
GF065	-9.72%	15.98%	GF153	-9.40%	10.01%	GF241	-3.30%	3.88%
GF066	-15.50%	12.37%	GF154	-8.64%	7.90%	GF242	-6.56%	4.30%
GF067	-5.06%	6.77%	GF155	-11.95%	13.67%	GF243	-15.59%	14.31%
GF068	-15.82%	14.76%	GF156	-5.39%	7.99%	GF244	-2.52%	4.10%
GF069	-10.69%	10.86%	GF157	-6.42%	7.49%	GF245	-4.72%	6.82%
GF070	-9.00%	11.50%	GF158	-8.70%	11.40%	GF246	-7.90%	6.13%
GF071	-15.13%	15.65%	GF159	-3.83%	5.21%	GF247	-14.30%	15.48%
GF072	-8.52%	7.67%	GF160	-3.05%	2.70%	GF248	-8.58%	8.53%
GF073	-9.31%	5.23%	GF161	-6.14%	7.43%	GF249	-3.45%	2.26%
GF074	-4.96%	12.36%	GF162	-5.03%	15.57%	GF250	-4.16%	8.25%
GF075	-8.88%	8.91%	GF163	-10.36%	14.50%	GF251	-6.22%	9.05%
GF076	-11.54%	12.13%	GF164	-5.61%	6.60%	GF252	-3.60%	5.46%
GF077	-10.34%	14.79%	GF165	-6.93%	4.63%	GF253	-11.23%	14.87%
GF078	-8.59%	9.82%	GF166	-4.36%	6.26%	GF254	-7.15%	15.95%
GF079	-14.90%	11.85%	GF167	-2.71%	6.74%	GF255	-7.89%	5.27%
GF080	-7.24%	9.50%	GF168	-3.54%	4.54%	GF256	-10.36%	9.46%
GF081	-6.05%	8.32%	GF169	-8.56%	7.80%	GF257	-8.71%	13.97%
GF082	-8.11%	12.83%	GF170	-8.46%	7.43%	GF258	-6.14%	15.73%
GF083	-12.41%	11.09%	GF171	-12.88%	14.01%	GF259	-9.93%	15.16%
GF084	-10.03%	12.45%	GF172	-5.88%	7.85%	GF260	-14.80%	12.39%
GF085	-13.35%	7.87%	GF173	-5.98%	6.48%	GF261	-15.67%	13.63%
GF086	-10.46%	11.29%	GF174	-2.79%	3.50%	GF262	-12.40%	11.77%
GF087	-5.86%	4.20%	GF175	-5.67%	7.12%	GF263	-10.32%	15.30%
GF088	-7.10%	11.01%	GF176	-6.63%	7.82%	GF264	-9.59%	15.04%

表 7-33 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数说明表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距长途汽车站、轻轨站与高铁站近，交通方便	道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站与高铁站较近，交通较方便	道路通达度一般、距长途汽车站、轻轨站与高铁站距离一般，交通一般	道路通达度较低、距长途汽车站、轻轨站与高铁站较远，交通较差	道路通达度低、距长途汽车站、轻轨站与高铁站远，交通不方便
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
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
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差

（2）容积率修正

表 7-34 公共管理与公共服务用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3755	1.3165	1.2649	1.2192	1.1783	1.1415	1.1081	1.0776	1.0497
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0239	1	0.9855	0.9718	0.9589	0.9468	0.9352	0.9243	0.9139
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.904	0.8945	0.8855	0.8768	0.8685	0.8605	0.8528	0.8455	0.8383
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8315	0.8248	0.8184	0.8123	0.8063	0.8005	0.7948	0.7894	0.7841
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正系数	0.7789	0.7739	0.769	0.7643	0.7597	0.7382	0.7192	0.7022	0.6867

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公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.46}$;当 $2.0 < r < 7.0$ 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.30}$。

（3）年期修正

按照土地还原率为 5.85%，公共管理与公共服务用地法定最高出让年期为 50 年，计算公共管理与公共服务用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下:

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

式中:

K_y —— 年期修正系数
$m1$ —— 土地剩余年期
m —— 土地使用权法定最高出让年限
r —— 土地还原率

表 7-35 公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期	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

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y=[1-(1\div(1+r)^{ml})]\div[1-[1\div(1+r)^{m}]$直接计算;
②表中为公共管理与公共服务用地还原率取 5.85％条件下的年期修正系数。

（4）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为:

$$K_g=\prod(1+K_{gi})$$

表 7-36 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力较强	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力一般	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

（5）土地开发程度修正

中山市公共管理与公共服务用地基准地价为“五通一平（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）”土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 7-37 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②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。

（六）公用设施用地基准地价修正体系

中山市公用设施用地修正体系包括：区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正等。

1. 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价

$P_{地}$ —— 待估宗地所在区片的地面地价

K_i —— 用地类型修正系数

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系

（1）区域因素修正

公用设施用地区域因素修正包括交通条件、基本设施状况、环境条件、城镇规划、人口状况。区域因素修正是用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 7-38 公用设施用地区域因素修正指标说明表

交通条件	指标说明	道路通达度，对外交通（货运）方便程度
	指标权重值	33.60%
基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水、通讯保障率，周边基础设施的完善度
	指标权重值	26.27%
环境条件	指标说明	地形地势、工程地质情况
	指标权重值	16.33%
城镇规划	指标说明	公共服务用地规划、道路规划前景
	指标权重值	12.67%

人口状况	指标说明	人口密度
	指标权重值	11.13%

注：①公用设施用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次公用设施用地基准地价区片内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 7-39 公用设施用地各区片区域因素修正幅度表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GS001	-3.29%	4.38%	GS075	-8.23%	12.58%	GS149	-11.46%	8.27%
GS002	-10.94%	4.95%	GS076	-8.57%	15.17%	GS150	-12.53%	12.89%
GS003	-5.35%	4.36%	GS077	-12.68%	12.36%	GS151	-10.58%	5.19%
GS004	-5.53%	4.28%	GS078	-15.52%	10.05%	GS152	-12.98%	9.23%
GS005	-2.08%	2.51%	GS079	-14.61%	12.61%	GS153	-6.97%	10.41%
GS006	-5.25%	5.44%	GS080	-7.83%	6.69%	GS154	-12.06%	13.15%
GS007	-7.31%	2.85%	GS081	-8.24%	5.68%	GS155	-6.30%	3.50%
GS008	-6.97%	7.61%	GS082	-10.27%	8.89%	GS156	-6.72%	4.82%
GS009	-7.51%	7.11%	GS083	-7.93%	13.11%	GS157	-7.24%	4.55%
GS010	-8.96%	7.86%	GS084	-12.26%	13.88%	GS158	-8.01%	5.98%
GS011	-6.93%	5.38%	GS085	-14.31%	6.56%	GS159	-10.36%	10.26%
GS012	-10.25%	10.76%	GS086	-10.61%	5.93%	GS160	-12.85%	8.04%
GS013	-15.02%	10.69%	GS087	-13.48%	6.25%	GS161	-12.63%	10.30%
GS014	-6.31%	15.90%	GS088	-7.07%	14.96%	GS162	-7.58%	14.34%
GS015	-15.77%	11.63%	GS089	-5.29%	5.17%	GS163	-12.56%	12.41%
GS016	-5.15%	16.15%	GS090	-6.35%	4.01%	GS164	-9.09%	7.89%
GS017	-7.01%	4.89%	GS091	-7.36%	7.57%	GS165	-12.14%	11.01%
GS018	-6.94%	4.15%	GS092	-9.09%	7.28%	GS166	-10.37%	11.90%
GS019	-4.66%	3.64%	GS093	-5.03%	6.22%	GS167	-11.81%	8.95%
GS020	-6.98%	3.45%	GS094	-9.16%	5.81%	GS168	-9.91%	6.79%
GS021	-6.68%	3.82%	GS095	-7.24%	4.60%	GS169	-11.93%	13.01%
GS022	-13.98%	11.48%	GS096	-8.55%	6.64%	GS170	-11.09%	9.92%
GS023	-12.30%	7.58%	GS097	-7.27%	6.27%	GS171	-15.40%	10.21%
GS024	-8.44%	4.75%	GS098	-7.82%	8.46%	GS172	-8.08%	10.00%
GS025	-5.44%	4.15%	GS099	-7.65%	5.33%	GS173	-10.43%	13.20%
GS026	-14.46%	8.71%	GS100	-7.37%	3.95%	GS174	-11.29%	9.35%
GS027	-9.16%	9.26%	GS101	-7.98%	8.53%	GS175	-9.53%	13.69%
GS028	-8.14%	6.32%	GS102	-13.49%	6.62%	GS176	-12.15%	15.36%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GS029	-10.13%	12.74%	GS103	-7.92%	5.62%	GS177	-6.44%	14.77%
GS030	-13.31%	12.68%	GS104	-7.16%	4.65%	GS178	-16.05%	10.40%
GS031	-12.73%	13.19%	GS105	-7.10%	7.20%	GS179	-6.35%	7.44%
GS032	-7.64%	15.75%	GS106	-10.85%	8.36%	GS180	-8.92%	7.82%
GS033	-10.35%	13.42%	GS107	-5.74%	6.02%	GS181	-6.69%	7.23%
GS034	-4.82%	16.27%	GS108	-9.05%	5.84%	GS182	-8.52%	5.76%
GS035	-14.55%	14.44%	GS109	-12.07%	6.90%	GS183	-6.34%	9.54%
GS036	-2.58%	15.97%	GS110	-13.35%	9.55%	GS184	-7.19%	13.71%
GS037	-4.31%	2.59%	GS111	-12.44%	7.37%	GS185	-6.66%	6.74%
GS038	-4.80%	5.25%	GS112	-13.40%	11.10%	GS186	-7.11%	7.90%
GS039	-9.37%	6.31%	GS113	-10.73%	11.30%	GS187	-8.73%	6.47%
GS040	-6.02%	4.97%	GS114	-5.29%	5.17%	GS188	-8.08%	5.65%
GS041	-9.87%	6.32%	GS115	-16.36%	7.82%	GS189	-9.15%	7.63%
GS042	-14.85%	8.37%	GS116	-6.93%	14.05%	GS190	-10.05%	12.89%
GS043	-8.87%	8.76%	GS117	-12.42%	11.38%	GS191	-8.10%	11.90%
GS044	-7.43%	5.41%	GS118	-9.34%	12.07%	GS192	-9.75%	15.49%
GS045	-9.51%	10.01%	GS119	-10.10%	7.11%	GS193	-10.59%	11.88%
GS046	-16.25%	8.64%	GS120	-7.18%	15.65%	GS194	-15.38%	12.24%
GS047	-7.15%	8.82%	GS121	-6.45%	9.52%	GS195	-5.05%	15.82%
GS048	-14.29%	10.61%	GS122	-8.99%	9.66%	GS196	-12.27%	12.24%
GS049	-14.71%	12.83%	GS123	-8.58%	7.85%	GS197	-8.59%	6.02%
GS050	-8.41%	14.35%	GS124	-10.29%	6.32%	GS198	-7.84%	5.68%
GS051	-10.09%	13.97%	GS125	-12.76%	8.09%	GS199	-5.32%	5.46%
GS052	-7.70%	14.62%	GS126	-10.55%	9.97%	GS200	-8.50%	7.95%
GS053	-10.99%	13.18%	GS127	-10.69%	13.93%	GS201	-6.39%	5.09%
GS054	-4.54%	16.05%	GS128	-6.69%	14.99%	GS202	-3.46%	3.19%
GS055	-15.91%	9.69%	GS129	-7.58%	14.54%	GS203	-9.26%	7.85%
GS056	-10.15%	13.53%	GS130	-8.10%	6.68%	GS204	-14.14%	11.52%
GS057	-10.80%	7.98%	GS131	-9.04%	4.62%	GS205	-14.20%	9.18%
GS058	-15.22%	14.09%	GS132	-10.08%	10.83%	GS206	-7.73%	15.09%
GS059	-9.18%	10.37%	GS133	-15.89%	9.32%	GS207	-8.38%	12.12%
GS060	-16.15%	10.30%	GS134	-10.67%	9.98%	GS208	-9.83%	9.41%
GS061	-13.82%	14.93%	GS135	-6.83%	5.50%	GS209	-4.48%	14.15%
GS062	-13.09%	11.62%	GS136	-13.21%	12.70%	GS210	-5.76%	15.88%
GS063	-13.64%	9.34%	GS137	-8.21%	11.45%	GS211	-10.99%	10.57%
GS064	-13.37%	12.69%	GS138	-13.06%	9.42%	GS212	-16.18%	8.14%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GS065	-9.32%	13.38%	GS139	-6.32%	4.42%	GS213	-15.59%	12.21%
GS066	-8.94%	15.42%	GS140	-7.12%	5.96%	GS214	-5.73%	15.84%
GS067	-7.13%	13.99%	GS141	-11.61%	8.71%	GS215	-13.05%	12.68%
GS068	-8.81%	14.13%	GS142	-3.46%	7.15%	GS216	-12.63%	12.17%
GS069	-12.59%	10.36%	GS143	-12.80%	11.64%	GS217	-11.56%	7.20%
GS070	-10.82%	11.12%	GS144	-8.02%	13.64%	GS218	-7.04%	14.45%
GS071	-10.69%	9.75%	GS145	-11.01%	6.65%	GS219	-12.42%	10.49%
GS072	-7.30%	4.60%	GS146	-11.26%	8.49%	GS220	-13.89%	10.19%
GS073	-8.28%	7.54%	GS147	-7.12%	6.42%	GS221	-6.78%	15.66%
GS074	-7.08%	6.51%	GS148	-10.52%	10.34%	/	/	/

表 7-40 公用设施用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距火车站、物流货运站、港口码头近，交通方便	道路通达度较高、距火车站、物流货运站、港口码头较近，交通较方便	道路通达度一般、距火车站、物流货运站、港口码头距离一般，交通一般	道路通达度较低、距火车站、物流货运站、港口码头较远，交通较差	道路通达度低、距火车站、物流货运站、港口码头远，交通不方便
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
城镇规划	区域内规划完善，且为重点公共服务规划区，近期规划前景好	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	区域规划为其他用途规划，规划前景较差	区域规划不适宜公共服务规划布局，规划前景差
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

（2）容积率修正

根据公用设施用地的地价内涵，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，本次基准地价成果中，公用设施用地暂不作容积率修正。

（3）年期修正

按照土地还原率为 4.95%，公用设施用地法定最高出让年期为 50 年，计算公用设施用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

K_y —— 年期修正系数

$m1$ —— 土地剩余年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原率

表 7-41 公用设施用地年期修正系数表

剩余年期	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

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y=[1-(1\div(1+r)^{ml})]\div[1-[1\div(1+r)^{m}]$ 直接计算；
②表中为公用设施用地还原率取 4.95％条件下的年期修正系数。

（4）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

$$K_g=\prod（1+K_{gi}）$$

表 7-42 公用设施用地个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	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	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

（5）土地开发程度修正

中山市公用设施用地基准地价为“五通一平（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）”土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 7-43 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（七）用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的用地，如特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地等。

结合中山市实际情况，分析中山市不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定中山市用地类型修正系数如下表

表 7-44 中山市用地类型修正系数表

一级用地类型	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服用地	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	090101 零售商业用地 090105 公用设施营业网点用地
	0502 批发市场用地	商服用地	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	090102 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服用地	0.75	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地	090103 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服用地	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	090104 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服用地	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	0902 商务金融用地
	0506 娱乐用地	商服用地	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	090301 娱乐用地

一级用地类型	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	0507 其他商服用地	商服用地	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、汽车维修站、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	0904 其他商业服务业用地
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅用地	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	070102 二类城镇住宅用地 070103 三类城镇住宅用地
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业用地	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	1001 工业用地
	0602 采矿用地	工业用地	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	1002 采矿用地
	0604 仓储用地	工业用地	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	1101 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共管理与公共服务用地	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	0801 机关团体用地
	0802 新闻出版用地	公共管理与公共服务用地	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	公共管理与公共服务用地	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 教育用地

一级用地类型	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
公共管理与公共服务用地	0804 科研用地	公共管理与公共服务用地	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	0802 科研用地
	0805 医疗卫生用地	公共管理与公共服务用地	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 医疗卫生用地
	0806 社会福利用地	公共管理与公共服务用地	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 社会福利用地
	0807 文化设施用地	公共管理与公共服务用地	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	0803 文化用地
	0808 体育用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地	0805 体育用地
	0809 公用设施用地	公用设施用地	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	13 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公用设施用地	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	14 绿地与开敞空间用地
交通运输用地	10 交通运输用地	公用设施用地	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	12 交通运输用地（不含社会停车场用地）

一级用地类型	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	地上停车楼	公共管理与公共服务用地	1.0	是指修建专门用于停放和保管车辆的固定建筑物及其附属设施的用地	/	/
	地面停车场	公用设施用地	1.0	是指修建专门用于停放和保管车辆的固定建筑物及其附属设施的用地	R21 住宅用地中附属（地上）停车场用地 S42 社会停车场用地	120803 社会停车场用地
特殊用地	0903 监教场所用地	公共管理与公共服务用地	1.0	用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等建筑用地	/	/
	0904 宗教用地	公共管理与公共服务用地	0.8	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	A9 宗教用地	1503 宗教用地
	0905 殡葬用地	商服用地	0.8	陵园、墓地、殡葬场所用地	H3 区域公用设施用地（殡葬设施）	1506 殡葬用地
	0906 风景名胜设施用地	公用设施用地	1.0	风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9 其他建设用地（风景名胜区）、A7 文物古迹用地	1504 文物古迹用地

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本表中社会停车场用地指地上公共停车场和停车库用地，不包括地下公共停车场和停车库用地；

④评估结果须符合《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发〔2006〕307 号）、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56 号）文件规定要求；

⑤城市用地分类依据《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；用地用海分类依据《自然资源部办公厅关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）>的通知》（自然资办发〔2020〕51 号），各用地类型对应用地用海分类仅供参考；

⑥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；

⑦根据《中山市人民政府关于印发中山市新型产业用地管理办法（修订）的通知》（中府规字〔2022〕16号、中府〔2022〕126号），新增新型产业用地原则上按照商服用地的0.35系数修正（认定为定属于总部经济、符合支持产业目录的优质项目，经审议同意后可下调至0.25），但不得低于工业用地级别基准地价；已出让工业用地转为新型产业用地的，新型产业用地按照商服用地的0.20系数修正，但不得低于工业用地级别基准地价；

⑧凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

（八）地下空间修正系数

城市地下空间的开发利用作为土地资源集约节约利用的有效形式，已成为城市可持续发展的重要途径和趋势。开发、利用和管理好城市地下空间土地，加强对城市地下建设用地使用权的管理，是实现土地充分、合理、有效利用的重要手段。按照《中山市人民政府关于印发中山市地下空间开发利用管理办法的通知》（中府〔2021〕1号）和《中山市自然资源局关于明确中山市地下建设用地使用权价款计收范围的通知》（中山自然资发[2022]1号）的规定，地下商业、地下商务办公、地下仓储和工业及其他地下空间等，其市场评估价按照同类土地用途基准地价的一定比例计算，具体修正系数见下表:

表7-45　中山市地下空间修正系数表

用途	轨道交通站场范围内地下空间出入口层	其他		备注
		地下负一层	地下负二层及以下	
地下商业	0.6	0.25	0.15	按与其使用性质对应的地上首层市场评估楼面地价评估
地下办公	0.6	0.25	0.15	按与其使用性质对应的地上市场评估平均楼面地价评估
其他地下空间（包括地下停车库、设备用房等）	/	0.15	0.08	按首层机动车库市场评估楼面地价评估

表7-46 中山市地下仓储、工业用地修正系数表

用途	修正系数	备注
地下仓储、工业用地	0.1	按照其使用性质对应的地上市场评估楼面地价评估

注：关于地下仓储、工业用地修正系数，若后续有相关政策文件出台，则以最新文件规定为准。

八、成果应用举例

（一）基准地价成果应用步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用基准地价和修正系数表等更新成果，按照替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

应用基准地价系数修正法评估宗地地价时，首先根据宗地的各因素条件差异，选择适当的修正体系，按照一定的程序测算具体宗地的地价。主要步骤如下:

1. 准备对应宗地的各种资料

资料主要包括：权属证明资料、相关规划或竣工验收资料、宗地红线图、现场勘查记录资料等。

2. 确定宗地级别及区片基准地价

根据待估宗地的位置、用途，在对照土地基准地价图表等，确定待估宗地所处的土地级别与区片基准地价。

符合用地类型修正条件和相应政策规定的项目用地，应根据中山市用地类型修正系数表选择相应用地类型修正系数，确定待估宗地适用的基准地价类型和基准地价。

3. 确定因素修正系数

根据已经确定的宗地所在级别与基准地价，以及有关权证资料、现场实地勘查和图上量算及其推算，获取影响宗地地价的主要因素指标，包括使用年期、容积率、区域因素、个别因素等，将各因素条件与宗地地价修正体系中的指标条件说明进行比较，确定因素修正系数。

4. 宗地地价计算

在确定好各修正系数后，根据基准地价系数修正法公式计算宗地地价。

（二）基准地价成果应用案例

表 8-1 商服用地宗地地价测算案例

<table>
<tr><td>应用说明</td><td>（1）待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 10 米的宗地，执行所在路段的商服路线价标准；临街深度大于 10 米的宗地，执行所在区域基准地价区片价标准；
（2）符合相应政策的项目用地，应选用对应用地类型修正系数进行修正。</td></tr>
<tr><td>案例一</td><td>案例情况说明：中山市西区街道富华道 C 段南侧有一临街商服用地，2021 年 1 月通过土地使用权出让取得，土地使用年期为 40 年，土地面积为 150 平方米（临街宽度 15 米，深度 10 米），容积率为 2.0，建筑密度为 50%，计容建筑面积为 300 平方米（四层，每层均为 75 平方米），一面临街，临富华道 C 段，土地开发程度为“六通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），现状地上有建筑物，应用路线价法测算该宗地在 2022 年 1 月 1 日的土地使用权价格。
计算过程如下：
（1）待估宗地用途为商服用地，容积率为 2.0，土地开发程度为“六通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为 39 年。
（2）确定待估宗地的路线价。
待估宗地位于中山市西区街道富华道 C 段南侧，富华道 C 段路线价（首层楼面地价）为 15402 元/平方米。
（3）该宗地为商服用地，路线价法计算公式为：
$P_{宗}=u\times K_{lx}\times K_y\times K_q\times K_s\times K_k\times K_j\times K_g\pm D$
式中：
$P_{宗}$ —— 待估宗地第 n 层楼面地价
u —— 待估宗地所在路段的路线价（首层楼面地价）
K_{lx} —— 楼层修正系数
K_y —— 年期修正系数
K_q —— 期日修正系数
K_s —— 临街深度修正系数
K_k —— 临街宽度修正系数
K_j —— 临街类型修正系数
K_g —— 其他个别因素修正系数
D —— 土地开发程度修正值
（4）调查待估宗地条件，确定其修正系数

<table>
<tr><th>因素</th><th>楼层</th><th>剩余年期</th><th>期日修正</th><th>临街深度</th><th>临街宽度</th><th>临街类型</th><th>其它个别因素</th></tr>
<tr><td>宗地条件</td><td>首层</td><td>39 年</td><td>2022 年 1 月 1 日</td><td>10 米</td><td>15 米</td><td>一面临街</td><td>宗地面积及形状对土地利用无不良影响；地形地质适宜</td></tr>
<tr><td>修正系数</td><td>1.0000</td><td>0.9955</td><td>1.0</td><td>1.0</td><td>1.18</td><td>1.0</td><td>1.0</td></tr>
</table>

二层、三层、四层商业的楼层修正系数分别为 0.5135、0.4056、0.3066。</td></tr>
</table>

表 8-1-1 待估宗地因素修正表

案例一	（5）确定土地开发程度修正（D） 待估宗地开发程度为“六通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0 元/平方米。 （6）计算宗地地价 待估宗地首层楼面价=15402×1.0000×0.9955×1.0×1.0×1.18×1.0×1.0+0=18093（元/平方米、取整至个位） 待估宗地二层楼面价=15402×0.5135×0.9955×1.0×1.0×1.18×1.0×1.0+0=9291（元/平方米、取整至个位） 待估宗地三层楼面价=15402×0.4056×0.9955×1.0×1.0×1.18×1.0×1.0+0=7338（元/平方米、取整至个位） 待估宗地二层楼面价=15402×0.3066×0.9955×1.0×1.0×1.18×1.0×1.0+0=5547（元/平方米、取整至个位） 待估宗地总地价=首层楼面地价×首层建筑面积+二层楼面地价×二层建筑面积+三层楼面地价×三层建筑面积+四层楼面地价×四层建筑面积 =（18093×75+9291×75+7338×75+5547×75）÷10000 =302.02（万元，保留两位小数）
案例二	案例情况说明：中山市火炬开发区中山港社区逸仙路附近有一商服用地（餐饮用地），宗地所临道路无商业路线价，土地使用年期为 40 年，土地面积为 1304 平方米，容积率为 2.5，计容建筑面积为 3260 平方米，宗地形状较规则，一面临街，临交通型干道，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），现状地上无建筑物，现应用基准地价系数修正法测算该宗地在 2022 年 1 月 1 日的土地使用权价格。 计算过程如下： （1）待估宗地用途为商服用地，容积率为 2.5，土地开发程度为“六通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为 40 年。 （2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价 待估宗地位于火炬开发区中山港社区逸仙路，属于商服用地三级，区片编号为 SF131，土地所在位置商服用地区片基准地价为 2069 元/平方米（楼面地价）。 （3）该宗地为待开发商服用地，故选择的计算公式为： $$P_{宗}=P_{楼}\times K_t\times（1+\sum_{i=1}^{n}K_i）\times K_v\times K_y\times K_q\times K_l\times K_j\times K_g\pm D$$ 式中： $P_{宗}$ —— 待开发项目宗地楼面地价 $P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片基准地价（楼面地价） K_t —— 用地类型修正系数 K_v —— 容积率修正系数 K_y —— 年期修正系数 K_q —— 期日修正系数 K_l —— 临路条件修正系数 K_j —— 临街类型修正系数 K_g —— 其他个别因素修正系数 K_i —— 第 i 个区域因素修正系数 D —— 土地开发程度修正值 （4）确定区域因素修正系数（$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$） 待估宗地位于火炬开发区中山港社区逸仙路，区片编号为 SF131，所属区片内的区域因素修正

案例二

系数幅度为-4.72%~4.54%，根据宗地在区片内的实际情况，其区域因素修正如下：

表 8-1-2 待估宗地区域因素修正表

因素	待估宗地区域因素描述	优劣度	权重	修正系数
繁华程度	距商服中心较近、区域商服繁华程度较高，人流较畅旺	较优	36.47%	0.0083
交通条件	道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较近，交通较方便	较优	21.20%	0.0048
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	较优	18.33%	0.0042
人口状况	人口密度较高	较优	15.07%	0.0034
城镇规划	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	一般	8.93%	0
合计[$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$]			100%	1.0207

（5）确定容积率修正系数（K_v）

待估宗地容积率为 2.5，根据容积率修正系数表，K_v=0.9332。

（6）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地剩余土地使用年期为 40 年，根据年期修正系数表，K_y=1.00。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为 2022 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.00。

（8）确定临路条件修正系数（K_l）

待估宗临交通型干道，根据临路条件修正系数表，K_l=1.00。

（9）确定临街类型修正系数（K_j）

待估宗地一面临街，根据临街类型修正系数表，K_j=1.00。

（10）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表 8-1-3 待估宗地其他个别因素修正表

因素	待估宗地个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0
宗地形状	形状较规则，土地利用较为合理	较优	0.01
宗地地势、地质	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	较优	0.01
合计[$K_g=\prod(1+K_{gi})$]			1.0201

（11）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地用途为餐饮用地，根据用地类型修正系数表，K_t=0.75。

（12）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为“六通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0 元/平方米。

（13）计算待估宗地地价

待估宗地楼面地价=2069×1.0207×0.9332×1.00×1.00×1.00×1.0201×0.75 + 0

=1508（元/平方米、取整至个位）

待估宗地总地价=楼面地价×建筑面积

=1508×3260÷10000

=491.61（万元，保留两位小数）

表 8-2 住宅用地宗地地价测算案例

<table>
<tr><td>应用说明</td><td>（1）待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用;
（2）符合相应政策的项目用地，应选用对应用地类型修正系数进行修正。</td></tr>
<tr><td>案例</td><td>
案例情况说明：中山市古镇镇同兴路西侧有一宗城镇住宅用地，2021 年 6 月通过土地使用权出让取得，土地使用年期为 70 年，土地面积为 60987 平方米，容积率为 3，计容建筑面积为 182961 平方米（全部可售），宗地形状较规则，不临湖（临江），宗地土地开发程度为“六通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），现状地上无建筑物。应用基准地价系数修正法测算其在 2022 年 1 月 1 日的土地使用权价格。
计算过程如下:
（1）待估宗地用途为住宅用地，容积率为 3，土地开发程度为“六通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为 69.5 年。
（2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价
待估宗地位于中山市古镇镇同兴路西侧，属于住宅用地二级，区片编号为 ZZ407，区片价为 3570 元/平方米（楼面地价）。
（3）计算公式为:
$$P_{宗} = P_{楼} \times K_t \times （1 + \sum_{i=1}^{n} K_i） \times [K_{lf}] \times K_v \times K_y \times K_q \times K_r \times K_g \pm D$$
式中:
$P_{开}$ —— 待估宗地楼面地价
$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片基准地价（楼面地价）
K_t —— 用地类型修正系数
K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
K_{lf} —— 楼层分配系数，为可选项
K_v —— 容积率修正系数
K_y —— 年期修正系数
K_q —— 期日修正系数
K_r —— 临江条件修正系数
K_g —— 其他个别因素修正系数
D —— 土地开发程度修正值
（4）确定区域因素修正系数（$1+\sum_{i=1}^{n} K_i$）
待估宗地位于中山市古镇镇同兴路西侧，区片编号为 ZZ407，所属区片内的区域因素修正系数幅度为-6.10%~6.63%，根据宗地在区片内的实际情况，其区域因素修正如下:
表 8-2-1 待估宗地区域因素修正表
<table>
<tr><th>因素</th><th>待估宗地区域因素描述</th><th>优劣度</th><th>权重</th><th>修正系数</th></tr>
<tr><td>基本设施状况</td><td>供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高</td><td>较优</td><td>28.87%</td><td>0.0096</td></tr>
<tr><td>交通条件</td><td>道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站与高铁站较近，交通较方便</td><td>较优</td><td>23.87%</td><td>0.0079</td></tr>
<tr><td>环境条件</td><td>周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染</td><td>较优</td><td>18.00%</td><td>0.0060</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

繁华程度	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	较优	13.93%	0.0046
城镇规划	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	一般	7.73%	0
人口状况	人口密度较高	较优	7.60%	0.0025
合计[$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$]			100%	1.0306

（5）确定容积率修正系数（K_v）

待估宗地容积率为 3，根据容积率修正系数表，得 K_v=0.9410。

（6）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地剩余土地使用年期为 69.5 年，根据年期修正系数表，K_y=0.9995。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为 2022 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.00。

（8）临江条件修正（K_r）

待估宗地不临江，根据临江条件修正说明，K_r=1.00。

（9）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表 8-2-2 待估宗地其他个别因素修正表

因素	待估宗地其他个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用较为有利	较优	0.01
宗地形状	形状较规则，土地利用较为合理	较优	0.01
宗地地势、地质	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	较优	0.01
距离铁路、高架桥或高压输电线路	大于等于 300 米，基本不受影响	一般	0.00
合计[$K_g=\prod(1+K_{gi})$]			1.0303

（10）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地用途为住宅用地，根据用地类型修正系数表，K_t=1.00。

（11）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为“六通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0 元/平方米。

（12）计算待估宗地地价

待估宗地楼面地价=3570×1.0306×0.9410×0.9995×1.00×1.00×1.0303×1.00+0

=3565（元/平方米、取整至个位）

待估宗地总地价=楼面地价×计容建筑面积

=3565×182961÷10000

=65225.60（万元，保留两位小数）

表 8-3 工业用地宗地地价测算案例

应用说明	（1）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”。容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，一般情况下不考虑工业容积率修正； （2）工业用地出让底价不得低于国土资发〔2006〕307 号和国土资发〔2009〕56 号规定的全国工业用地出让最低价，中山市属于 5 等，最低价标准为 384 元/平方米； （3）符合相应政策的项目用地，应选用对应用地类型修正系数进行修正。
	案例情况说明：中山市小榄镇东升片区新胜村“荣兴围”有一宗工业用地，2021 年 1 月通过土地使用权出让取得，土地使用年期为 50 年，土地面积为 20303.3 平方米，容积率为 3.5，宗

案例

地形状较规则，临次干道，宗地土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），现状地上无建筑物。应用基准地价系数修正法测算其在2022年1月1日的土地使用权价格。

计算过程如下:

（1）待估宗地用途为工业用地，容积率为3.5，土地开发程度为“五通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为49年。

（2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价

待估宗地位于小榄镇东升片区新胜村“荣兴围”，属于工业用地二级，区片编号为GY255，区片价为767元/平方米（地面地价）。

（3）计算公式为:

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

式中:

$P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价

$P_{地}$ —— 待估宗地所在区片基准地价（地面地价）

K_t —— 用地类型修正系数

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_v —— 容积率修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

（4）确定区域因素修正系数（$1+\sum_{i=1}^{n} K_i$）

待估宗地位于小榄镇东升片区新胜村“荣兴围”，区片编号为GY255，所属区片内的区域因素修正系数幅度为-14.77%~7.75%，根据宗地在区片内的实际情况，其区域因素修正如下:

表8-3-1 待估宗地区域因素修正表

因素	待估宗地区域因素描述	优劣度	权重	修正系数
交通条件	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	较优	36.34%	0.0141
基本设施状况	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	较优	26.93%	0.0104
环境条件	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	较优	14.73%	0.0057
产业聚集效益	产业集聚度较高	较优	13.40%	0.0052
城镇规划	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	较优	8.60%	0.0033
合计[$1+\sum_{i=1}^{n} K_i$]			100%	1.0387

（5）确定容积率修正系数（K_v）

本次测算不考虑工业用地容积率修正。

（6）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地剩余土地使用年期为49年，根据年期修正系数表，K_y=0.9957。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为2022年1月1日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.00。

案例

（8）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表 8-3-2 待估宗地其他个别因素修正表

因素	待估宗地其他个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用较为有利	较优	0.01
宗地形状	形状较规则，较利于布局	较优	0.01
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	优	0.02
合计[$K_g=\prod$（1+K_{gi}）]			1.0405

（9）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地用途为工业用地，根据用地类型修正系数表，K_t=1.00。

（10）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为“五通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0 元/平方米。

（11）计算待估宗地地面地价

待估宗地地面地价=767×1.0387×0.9957×1.00×1.0405×1.00 + 0

=825（元/平方米、取整至个位）

待估宗地总地价=地面地价×土地面积

=825×20303.3÷10000

=1675.02（万元，保留两位小数）

表 8-4 公共管理与公共服务用地宗地地价测算案例

应用说明	（1）符合相应政策的项目用地，应选用对应用地类型修正系数进行修正； （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。
案例	案例情况说明：中山市古镇镇顺康大道东侧、东裕路北侧有一宗教育用地，2021 年 12 月通过土地使用权出让取得，土地使用年期为 50 年，土地面积为 98092.54 平方米，容积率为 1.5，计容建筑面积为 147138.81 平方米，宗地形状较规则，临次干道，宗地土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），应用基准地价系数修正法测算其在 2022 年 1 月 1 日的土地使用权价格。 计算过程如下： （1）待估宗地用途为教育用地，容积率为 1.5，土地开发程度为“五通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为 49.9 年。 （2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价 待估宗地位于中山市古镇镇顺康大道东侧、东裕路北侧，属于公共管理与公共服务用地二级，区片编号为 GF143，区片价为 681 元/平方米（楼面地价）。 （3）计算公式为： $$P_{宗}=P_{楼}\times K_t\times（1+\sum_{i=1}^{n}K_i）\times K_v\times K_y\times K_q\times K_g\pm D$$ 式中： $P_{宗}$ —— 待估宗地楼面地价 $P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片的楼面地价 K_t —— 用地类型修正系数 K_i —— 第 i 个区域因素修正系数 K_v —— 容积率修正系数

案例

K_q —— 期日修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

（4）确定区域因素修正系数（$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$）

待估宗地位于中山市古镇镇顺康大道东侧、东裕路北侧，区片编号为 GF143，所属区片内的区域因素修正系数幅度为-10.57%~5.52%，根据宗地在区片内的实际情况，其区域因素修正如下:

表 8-4-1 待估宗地区域因素修正表

因素	待估宗地区域因素描述	优劣度	权重	修正系数
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	较优	27.87%	0.0077
交通条件	道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站与高铁站较近，交通较方便	较优	23.20%	0.0064
繁华程度	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	一般	16.87%	0
人口状况	人口密度一般	一般	12.33%	0
环境条件	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	较优	10.93%	0.0030
城镇规划	区域规划较适合公共服务规划布局，近期规划前景较好	较优	8.80%	0.0024
合计[$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$]			100%	1.0195

（5）确定容积率修正系数（K_v）

待估宗地容积率为 1.5，根据容积率修正系数表，得 K_v=1.1415。

（6）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地剩余土地使用年期为 49.9 年，根据年期修正系数表，K_y=0.9999。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为 2022 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.00。

（8）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表 8-4-2 待估宗地其他个别因素修正表

因素	待估宗地其他个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用较为有利	较优	0.01
宗地形状	形状较规则，土地利用较为合理	较优	0.01
宗地地势、地质	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	较优	0.01
合计[$K_g=\prod(1+K_{gi})$]			1.0303

（9）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地用途为教育用地，根据用地类型修正系数表，修正系数 K_t=1.00。

（10）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为“五通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0 元/平方米。

（11）计算待估宗地地价

	待估宗地楼面地价=681×1.0195×1.1415×0.9999×1.00×1.0303×1.00 + 0 =816（元/平方米、取整） 待估宗地总地价=楼面地价×计容建筑面积 =816×147138.81÷10000 =12006.53（万元，保留两位小数）

表 8-5 公用设施用地宗地地价测算案例

<table>
<tr><td>应用说明</td><td>（1）符合相应政策的项目用地，应选用对应用地类型修正系数进行修正;
（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。</td></tr>
<tr><td>案例</td><td>案例情况说明：中山市火炬开发区逸仙路附近有一宗公用设施用地（供电用地），2021 年 1 月通过土地使用权出让取得，土地使用年期为 50 年，土地面积为 4250 平方米，容积率为 1.5，宗地形状较规则，临主干道，宗地土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），现状地上无建筑物。应用基准地价系数修正法测算其在 2022 年 1 月 1 日的土地使用权价格。
计算过程如下:
（1）待估宗地用途为公用设施用地（供电用地），容积率为 1.5，土地开发程度为“五通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为 49 年。
（2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价
待估宗地位于火炬开发区逸仙路附近，属于公用设施用地三级，区片编号为 GS048，区片价为 626 元/平方米（地面地价）。
（3）计算公式为:
$$P_{宗}=P_{地}\times K_t\times（1+\sum_{i=1}^{n}K_i）\times K_y\times K_q\times K_g\pm D$$
式中:
$P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价
$P_{地}$ —— 待估宗地所在区片的地面地价
K_i —— 用地类型修正系数
K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
K_y —— 年期修正系数
K_q —— 期日修正系数
K_g —— 其他个别因素修正系数
D —— 土地开发程度修正值
（4）确定区域因素修正系数（$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$）
待估宗地位于火炬开发区逸仙路附近，区片编号为 GS048，所属区片内的区域因素修正系数幅度为-14.29%~10.61%，根据宗地在区片内的实际情况，其区域 0 因素修正如下:
表 8-5-1 待估宗地区域因素修正表
<table>
<tr><th>因素</th><th>待估宗地区域因素描述</th><th>优劣度</th><th>权重</th><th>修正系数</th></tr>
<tr><td>交通条件</td><td>道路通达度较高、距火车站、物流货运站、港口码头较近，交通较方便</td><td>较优</td><td>33.60%</td><td>0.0178</td></tr>
<tr><td>基本设施状况</td><td>市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好</td><td>较优</td><td>26.27%</td><td>0.0139</td></tr>
<tr><td>环境条件</td><td>周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染</td><td>较优</td><td>16.33%</td><td>0.0087</td></tr>
<tr><td>城镇规划</td><td>区域规划为其他用途规划，规划前景一般</td><td>一般</td><td>12.67%</td><td>0</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

人口状况	人口密度一般	一般	11.13%	0
合计[$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$]			100%	1.0404

（5）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地剩余土地使用年期为 49 年，根据年期修正系数表，K_y=0.9951。

（6）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为 2022 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.0000。

（7）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表 8-5-2　待估宗地其他个别因素修正表

因素	待估宗地其他个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用较为有利	较优	0.01
宗地形状	形状较规则，较利于布局	较优	0.01
宗地地势、地质	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	一般	0
合计[$K_g=\prod(1+K_{gi})$]			1.0201

（8）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地用途为公共设施用地（供电用地），根据用地类型修正系数表，修正系数 K_t=1.0。

（9）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为“五通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0 元/平方米。

（10）计算待估宗地地价

待估宗地地面单价=626×1.0404×0.9951×1.0000×1.0201×1.0 + 0

=661（元/平方米、取整至个位）

待估宗地总地价=地面地价×土地面积

=661×4250÷10000

=280.93（万元，保留两位小数）

表 8-6 商住用地宗地地价测算案例

应用说明	（1）待估价宗地为商住用地等情况时，应分别测算商服用地和住宅用地各自地价水平。 （2）此时商服用地总地价=商服用地楼面地价×商服用地（所分摊的）建筑面积；住宅用地总地价=住宅用地楼面地价×住宅用地（所分摊的）建筑面积； （3）住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用； （4）符合相应政策的项目用地，应选用对应用地类型修正系数进行修正。
案例	案例情况说明：中山市南头镇穗西村有一宗商住用地，2017 年 12 月通过土地使用权出让取得，土地使用年期商服部分为 40 年，住宅部分为 70 年，土地面积为 26323.3 平方米，宗地容积率为 2.5（兼容商服用途 15%），计容建筑面积为 65808.25 平方米，宗地形状较规则，临主路，一面临街，不临江、湖，土地开发程度为“六通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），现状地上无建筑物。应用基准地价系数修正法测算其在 2022 年 1 月 1 日的土地使用权价格。 计算过程如下： **（一）商服用地分摊地价计算过程** （1）待估宗地用途为商业、住宅用地，综合容积率为 2.5，商服用地份额为 15%，至估价期日剩余土地使用年期为 35.9 年，商服用地分摊建筑面积=65808.25×15%=9871.24（平方米）。 （2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价 待估宗地位于中山市南头镇穗西村，属于商服用地五级，区片编号为 SF505，所在区片价为 1409 元/平方米（楼面地价）。 （3）待估宗地为待开发用地，计算公式为：

案例

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

式中:

$P_{开}$ —— 待开发项目宗地楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片的楼面地价

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_t —— 用地类型修正系数

K_v —— 容积率修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_l —— 临路条件修正系数

K_j —— 临街类型修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

（4）区域因素修正系数（$1+\sum K_i$）

待估宗地位于中山市南头镇穗西村，区片编号为 SF505，所属区片内的区域因素修正系数幅度为 -9.14%~6.58%，根据宗地在区片内的实际情况，其区域因素修正如下:

表 8-6-1　待估宗地区域因素修正表

因素	待估宗地区域因素描述	优劣度	权重	修正系数
繁华程度	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	一般	36.47%	0
交通条件	道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站或高铁站较近，交通较方便	较优	21.20%	0.0070
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	较优	18.33%	0.0060
人口状况	人口密度较高	较优	15.07%	0.0050
城镇规划	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	一般	8.93%	0
合计[$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$]			100%	1.0180

（5）确定容积率修正系数（K_v）

根据估价期日中山市规划报建要求，“如户数在 300（含）以上、人口 1000（含）以上的居住小区，商业建筑部分独立占地集中设置。”，该项目住宅可售建筑面积=（65808.25-9871.24）×（1-9%）=50902.68（平方米），假设户均面积 120 平方米，可开发户数为 50902.68÷120=424 户，本估价对象的规划建设应遵循上述约定，故本次估价需将商业建筑部分独立占地集中设置，故商服部分容积率为项目容积率 2.5。

根据容积率修正系数表，K_v=0.9332。

（6）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地商服份额剩余土地使用年期为 35.9 年，根据年期修正系数表，K_y=0.9791。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为 2022 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.00。

（8）确定临路条件修正系数（K_l）

待估宗临交通型干道，根据临路条件修正系数表，K_l=1.00。

（9）确定临街类型修正系数（K_j）

待估宗地一面临街，根据临街类型修正系数表，K_j=1.00。

（10）确定其他个别因素修正系数（K_g）

案例

表 8-6-2　待估宗地其他个别因素修正表

因素	待估宗地个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0.00
宗地形状	形状较规则，土地利用较为合理	较优	0.01
宗地地势、地质	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	较优	0.01
合计[$K_g=\prod(1+K_{gi})$]			1.0201

（11）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地商服部分具体用途为零售商业用地，根据用地类型修正系数表，K_t=1.00。

（12）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地土地开发程度为“六通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0 元/平方米。

（13）计算待估宗地地价

待估宗地商服楼面地价=1409×1.0180×0.9332×0.9791×1.00×1.00×1.00×1.0201×1.00 + 0

=1337（元/平方米，取整至个位）

待估宗地商服总地价=楼面地价×建筑面积（商服分摊建筑面积）

=1337×9871.24

=13197848（元，取整至个位）

（二）住宅用地分摊地价计算过程

（1）待估宗地用途为商业、住宅用地，综合容积率为 2.5；住宅用地份额为 85%，至估价期日剩余土地使用年期为 65.9 年，住宅用途所分摊的建筑面积=65808.25×85%=55937.01（平方米）。

（2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价

待估宗地位于中山市南头镇穗西村，属于住宅用地五级，区片编号为 ZZ503，所在区片价为 2050 元/平方米（楼面地价）。

（3）住宅用地选择计算公式为：

$$P_{宗}=P_{楼}\times K_t\times(1+\sum_{i=1}^{n}K_i)\times[K_{lf}]\times K_v\times K_y\times K_q\times K_r\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片的楼面地价

K_t —— 用地类型修正系数

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_{lf} —— 楼层分配系数，为可选项

K_v —— 容积率修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_r —— 临江条件修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

（4）区域因素修正系数（$1+\sum K_i$）

待估宗地位于中山市南头镇穗西村，区片编号为 ZZ503，所属区片内的区域因素修正系数幅度为 -8.71%~9.37%，根据宗地实际情况，其区域因素修正如下：

表 8-6-3　待估宗地区域因素修正表

因素	待估宗地区域因素描述	优劣度	权重	修正系数
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	较优	28.87%	0.0135

案例

交通条件	道路通达度较高、距长途汽车站、轻轨站与高铁站较近，交通较方便	较优	23.87%	0.0112
环境条件	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	较劣	18.00%	-0.008
繁华程度	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	一般	13.93%	0
城镇规划	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	一般	7.73%	0
人口状况	人口密度一般	一般	7.60%	0
合计[$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$]			100%	1.0169

（5）确定容积率修正系数（K_v）

待估宗地容积率为 2.5，根据容积率修正系数表，K_v=0. 9671。

（6）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地剩余土地使用年期为 65.9 年，根据年期修正系数表，K_y=0.9956。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为 2022 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.00。

（8）临江条件修正（K_s）

待估宗地不临江，根据临江条件修正说明，K_r=1.00。

（9）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表 8-6-4　待估宗地其他个别因素修正表

因素	待估宗地其他个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0.00
宗地形状	形状较规则，土地利用较为合理	较优	0.01
宗地地势、地质	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	较优	0.01
距离铁路、高架桥或高压输电线路	大于等于 300 米，基本不受影响	一般	0.00
合计[$K_g=\prod(1+K_{gi})$]			1.0201

（10）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地住宅部分具体用途为住宅用地，根据用地类型修正系数表，K_t=1.00。

（11）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地土地开发程度为“六通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0 元/平方米。

（12）计算待估宗地地价

待估宗地住宅楼面地价=2050×1.0169×0.9671×0.9956×1.00×1.00×1.0201×1.00 + 0

=2048（元/平方米，取整至个位）

待估宗地住宅总地价=楼面地价×建筑面积（住宅分摊面积）

=2048×55937.01

=114558997（元，取整至个位）

（三）待估宗地总地价计算:

待估宗地总地价=商服份额总地价+住宅份额总地价

=13197848 +114558997

=127756845（元）

（四）待估宗地地价计算:

待估宗地地面地价=待估宗地总地价÷土地总面积

=127756845÷26323.3

=4853（元/平方米，取整至个位）

	待估宗地楼面地价=待估宗地总地价÷计容建筑面积 =127756845÷65808.25 =1941（元/平方米，取整至个位）