

# 中山市 2023 年标定地价更新成果

## 一、标定地价公示范围

本次中山市标定地价更新公示范围为中山市由 277 个标定区域组合构成的空间范围，公示范围总面积约 908.77 平方公里。

## 二、标定地价内涵

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

本次标定地价更新土地用途包括：商服用地、住宅用地、商住混合用地、国有工业用地、新型产业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、集体工业用地共 8 种用途。

表 2-1 中山市 2023 年标定地价更新标准宗地用途细分表

标定地价用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
商住混合用地	商服用地、住宅用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地；城镇住宅用地
工业用地	工业用地	工业用地、仓储用地、新型产业用地
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地
公用设施用地	公用设施用地	供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、干渠、水工设施用地、其他公用设施用地
集体工业用地	工业用地	/

注：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），在城市用地分类“工业用地（M）”大类下，增设“新型产业用地（M0）”中类。表中新型产业用地是指新型产业用地是指符合中山产业发展导向，融合研发、创意、设计、中试、检测、符合新型产业项目环保要求的生产、生产性咨询服务等创新型产业

功能（包括制造业、信息服务业、科技服务业、生产性服务业等），以及相关配套服务设施的用地。新型产业用地项目用房包括产业用房和配套服务设施用房。

**商服用地：**估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，无其他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价、首层商业楼面地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

**住宅用地：**估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 年，无其他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

**商住混合用地：**估价期日为 2023 年 1 月 1 日，商服用地土地使用年期为 40 年、住宅用地土地使用年期为 70 年，无其他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价、首层商业楼面地价、住宅楼面地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

**国有工业用地：**估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无其他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的地面地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

**新型产业用地：**估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无其他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

**公共管理与公共服务用地：**估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无其他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内

场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

**公用设施用地：**估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的地面地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。

**集体工业用地：**估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的地面地价。价格单位为元/m<sup>2</sup>，币种为人民币。



表 2-2 中山市 2023 年标定地价内涵表

项目 \ 宗地用途	商服用地	住宅用地	商住混合用地	国有工业用地	新型产业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地	集体工业用地
估价期日	2023 年 1 月 1 日							
土地开发程度	宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地平整							
法定使用年期	40 年	70 年	商服 40 年；住宅 70 年	50 年	50 年	50 年	50 年	50 年
容积率	现状容积率							
土地权利类型	出让土地使用权							
市场特征	市场特征平稳正常情况、公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格							
价格表现形式	楼面地价、地面地价、首层商业楼面地价	楼面地价、地面地价	楼面地价、地面地价、首层商业楼面地价、住宅楼面地价	地面地价	楼面地价、地面地价	楼面地价、地面地价	地面地价	地面地价

注：本次标定地价不含地下空间地价。

### 三、中山市 2023 年标定地价更新结果

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	土地开 发程 度	设定使用 年限(年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价土 地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
														首层商业 楼面地价	住宅楼面 地价	
1	442000S050100101	东区街道	大信远洋城	商服用地	57611.40	3.00	六通一平	40	100.00%	/	一级	13452	4486	12233	/	
2	442000S050100201	东区街道	利和广场	商服用地	30231.20	8.69	六通一平	40	100.00%	/	一级	40150	4619	15054	/	
3	442000S050100301	南区街道	唐盛国际	商服用地	27200.60	2.57	六通一平	40	100.00%	/	三级	9265	3599	8695	/	
4	442000S050100401	石岐街道	假日广场	商服用地	21659.50	1.87	六通一平	40	100.00%	/	一级	8254	4404	10333	/	
5	442000S050100601	港口镇	中山港口镇红星美凯龙全球家居生活广场	商服用地	23737.20	2.73	六通一平	40	100.00%	/	三级	9303	3402	8985	/	
6	442000S050100701	大涌镇	红博城	商服用地	71610.30	3.10	六通一平	40	100.00%	/	五级	6992	2256	4473	/	
7	442000S050100801	古镇镇	利和灯博中心	商服用地	77125.70	7.23	六通一平	40	100.00%	/	三级	23520	3251	9460	/	
8	442000S050100901	古镇镇	星光联盟 LED 照明灯饰中心广场	商服用地	47010.50	6.08	六通一平	40	100.00%	/	二级	23152	3807	10217	/	
9	442000S050101001	小榄镇	大信新都汇(小榄店)	商服用地	27061.70	3.24	六通一平	40	100.00%	/	二级	10830	3342	9351	/	
10	442000S050101101	阜沙镇	大信新都汇(阜沙店)	商服用地	11411.70	5.96	六通一平	40	100.00%	/	五级	12680	2126	6330	/	
11	442000S050501201	南头镇	海雅缤纷城	商服用地	162322.60	3.60	六通一平	40	100.00%	/	四级	10668	2964	6448	/	
12	442000S050101301	坦洲镇	皇爵假日广场	商服用地	38292.40	3.82	六通一平	40	100.00%	/	三级	12967	3395	9250	/	
13	442000Z070100401	石岐街道	欢乐海岸	住宅用地	58524.20	3.00	六通一平	70	/	100.00%	二级	10361	6046	/	6046	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
14	442000Z070100101	五桂山街道	三合院	住宅用地	13332.90	1.27	六通一平	70	/	100.00%	三级	8859	6955	/	6955	
15	442000Z070100201	南头镇	中山市南头镇南城村住宅楼	住宅用地	1567.70	3.00	六通一平	70	/	100.00%	四级	8874	2959	/	2959	
16	442000Z070100801	南头镇	雅翠华庭	住宅用地	44785.60	0.96	六通一平	70	/	100.00%	五级	4805	4996	/	4996	
17	442000Z070100301	三乡镇	中山市三乡镇南龙村“鲤鱼咀”住宅	住宅用地	21925.30	2.57	六通一平	70	/	100.00%	六级	6955	2711	/	2711	
18	442000Z070100501	东区街道	天珺花园	住宅用地	82942.80	3.09	六通一平	70	/	100.00%	一级	24948	8073	/	8073	
19	442000H070100101	东区街道	华鸿珑悦轩	商住混合用地	69610.90	1.96	六通一平	商服40、住宅70	13.05%	86.95%	商服一级,住宅一级	17027	8697	11463	8796	
20	442000H070100201	东区街道	越秀星汇品峰花园	商住混合用地	95525.40	2.50	六通一平	商服40、住宅70	1.45%	98.55%	商服三级,住宅一级	20627	8257	10012	8226	
21	442000H070100301	东区街道	映翠豪庭	商住混合用地	46243.60	3.43	六通一平	商服40、住宅70	3.11%	96.89%	商服二级,住宅二级	18191	5311	8722	5176	
22	442000H070100401	东区街道	盛景园	商住混合用地	18416.00	2.33	六通一平	商服40、住宅70	10.80%	89.20%	商服一级,住宅一级	17900	7675	12421	7017	
23	442000H070107001	东区街道	紫岭国际	商住混合用地	105870.40	2.42	六通一平	商服40、住宅70	4.54%	95.46%	商服二级,住宅一级	18540	7426	10572	7413	
24	442000H070107101	东区街道	维景湾	商住混合用地	22601.70	2.16	六通一平	商服40、住宅70	27.74%	72.26%	商服一级,住宅一级	15032	6961	9775	6796	
25	442000H070107202	东区街道	华盈东城美域	商住混合用地	29620.10	3.00	六通一平	商服40、住宅70	8.43%	91.57%	商服二级,住宅一级	19630	6480	8289	6389	
26	442000H070107301	东区街道	万丽豪庭	商住混合用地	10083.00	3.55	六通一平	商服40、住宅70	18.84%	81.16%	商服一级,住宅一级	25624	7220	10125	7430	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
27	442000H070100501	南区街道	鸿福绿茵苑	商住混合用地	13128.50	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	42.14%	57.86%	商服二级,住宅二级	13919	5568	7691	5247	
28	442000H070100601	南区街道	越秀星汇云锦三期	商住混合用地	46580.90	2.49	六通一平	商服 40、住宅 70	14.84%	85.16%	商服三级,住宅三级	11779	4736	6694	4805	
29	442000H070100701	南区街道	清华坊	商住混合用地	800380.10	1.50	六通一平	商服 40、住宅 70	1.47%	98.53%	商服五级,住宅五级	6225	4150	5567	4126	
30	442000H070108701	南区街道	叠彩领峰	商住混合用地	66245.60	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	16.48%	83.52%	商服四级,住宅四级	10684	4274	6449	4271	
31	442000H070108801	南区街道	新光天地花园	商住混合用地	84244.50	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	16.48%	83.52%	商服五级,住宅五级	10154	4062	6313	4032	
32	442000H070100801	西区街道	御水湾第二期	商住混合用地	19853.30	3.39	六通一平	商服 40、住宅 70	1.17%	98.83%	商服二级,住宅二级	19331	5697	7987	5664	
33	442000H070100901	西区街道	海伦时光	商住混合用地	32104.10	4.50	六通一平	商服 40、住宅 70	1.86%	98.14%	商服二级,住宅二级	23864	5304	9568	5212	
34	442000H070101001	西区街道	尚林苑	商住混合用地	32552.50	2.39	六通一平	商服 40、住宅 70	6.25%	93.75%	商服四级,住宅四级	10649	4457	6720	4282	
35	442000H070111201	西区街道	隼峰花园	商住混合用地	44111.00	2.20	六通一平	商服 40、住宅 70	9.16%	90.84%	商服二级,住宅二级	12039	5476	9441	5269	
36	442000H070111301	西区街道	中庄翠庭	商住混合用地	30938.80	1.72	六通一平	商服 40、住宅 70	16.28%	83.72%	商服五级,住宅五级	6294	3652	6097	3678	
37	442000H070101102	石岐街道	名雅豪庭	商住混合用地	10450.90	2.62	六通一平	商服 40、住宅 70	8.12%	91.88%	商服二级,住宅一级	20381	7772	8932	7636	
38	442000H070101201	石岐街道	顺景壹号院	商住混合用地	19961.00	2.67	六通一平	商服 40、住宅 70	0.56%	99.44%	商服一级,住宅一级	20076	7543	6328	7550	
39	442000H070101301	石岐街道	爱琴湾花园	商住混合用地	22555.40	3.03	六通一平	商服 40、住宅 70	4.05%	95.95%	商服二级,住宅二级	17594	5811	6492	5776	



序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
40	442000H070110301	石岐街道	华发广场	商住混合用地	27300.00	5.09	六通一平	商服 40、住宅 70	49.67%	50.33%	商服一级,住宅二级	26479	5198	10506	6127	
41	442000H070110401	石岐街道	溢彩家园	商住混合用地	13884.80	5.00	六通一平	商服 40、住宅 70	10.28%	89.72%	商服一级,住宅一级	33863	6779	9259	6910	
42	442000H070110601	石岐街道	江岚风景花园	商住混合用地	23776.40	2.99	六通一平	商服 40、住宅 70	2.46%	97.54%	商服二级,住宅二级	17484	5842	6597	5819	
43	442000H070101401	五桂山街道	林海花园	商住混合用地	89717.30	1.57	六通一平	商服 40、住宅 70	1.43%	98.57%	商服四级,住宅四级	6406	4079	3784	4098	
44	442000H070110901	五桂山街道	半山御景豪园	商住混合用地	58667.00	2.53	六通一平	商服 40、住宅 70	0.02%	99.98%	商服三级,住宅四级	9868	3894	3567	3894	
45	442000H070111001	五桂山街道	翠山雅筑	商住混合用地	14873.30	1.71	六通一平	商服 40、住宅 70	10.81%	89.19%	商服三级,住宅三级	9682	5650	4234	5836	
46	442000H070111101	五桂山街道	聚兴花园	商住混合用地	101426.10	0.93	六通一平	商服 40、住宅 70	2.11%	97.89%	商服四级,住宅四级	4349	4656	3191	4691	
47	442000H070101601	港口镇	水禾园一期 B 区	商住混合用地	5362.60	2.25	六通一平	商服 40、住宅 70	13.58%	86.42%	商服三级,住宅三级	11098	4933	7960	4400	
48	442000H070101701	港口镇	富元港景峰	商住混合用地	61504.70	2.51	六通一平	商服 40、住宅 70	4.94%	95.06%	商服三级,住宅三级	12629	5038	7989	4965	
49	442000H070101801	港口镇	凯旋蓝岸花园 3 期	商住混合用地	14159.60	2.48	六通一平	商服 40、住宅 70	6.10%	93.90%	商服三级,住宅三级	12053	4860	8868	4558	
50	442000H070111601	港口镇	翠映居	商住混合用地	7885.50	1.95	六通一平	商服 40、住宅 70	8.90%	91.10%	商服三级,住宅三级	9134	4690	7888	4275	
51	442000H070101902	沙溪镇	蓝爵花园 8-13 幢	商住混合用地	20000.00	3.89	六通一平	商服 40、住宅 70	15.60%	84.40%	商服三级,住宅三级	15875	4083	6575	4022	
52	442000H070102001	沙溪镇	泓晴苑	商住混合用地	17100.30	3.13	六通一平	商服 40、住宅 70	9.69%	90.31%	商服三级,住宅四级	12296	3928	4912	3806	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
53	442000H070102101	沙溪镇	中信左岸	商住混合用地	108108.60	2.57	六通一平	商服40、住宅70	2.53%	97.47%	商服二级,住宅三级	13294	5171	10551	5005	
54	442000H070109901	沙溪镇	汇豪领逸华庭	商住混合用地	41555.30	3.60	六通一平	商服40、住宅70	33.23%	66.77%	商服五级,住宅五级	12723	3536	6002	3406	
55	442000H070110001	沙溪镇	名豪花园	商住混合用地	32036.80	2.74	六通一平	商服40、住宅70	11.83%	88.17%	商服四级,住宅四级	10965	4003	5662	3987	
56	442000H070102201	大涌镇	富卓华庭	商住混合用地	12789.00	3.44	五通一平	商服40、住宅70	41.61%	58.39%	商服四级,住宅五级	7956	2312	3735	2638	
57	442000H070106801	大涌镇	锦兴花园	商住混合用地	36652.00	2.49	五通一平	商服40、住宅70	19.54%	80.46%	商服五级,住宅五级	6797	2731	3597	2685	
58	442000H070102301	火炬开发区	泮溪花园	商住混合用地	32844.00	2.50	六通一平	商服40、住宅70	10.32%	89.68%	商服四级,住宅三级	12784	5117	8468	4953	
59	442000H070102401	火炬开发区	君悦豪园	商住混合用地	15089.40	1.99	六通一平	商服40、住宅70	6.60%	93.40%	商服三级,住宅二级	10884	5466	6344	5393	
60	442000H070102501	火炬开发区	宝盛阳光家园	商住混合用地	5297.40	3.00	六通一平	商服40、住宅70	18.14%	81.86%	商服三级,住宅三级	15475	5159	8864	4939	
61	442000H070102601	火炬开发区	雅景花园	商住混合用地	119110.00	2.00	六通一平	商服40、住宅70	15.02%	84.98%	商服三级,住宅三级	11491	5752	8240	5661	
62	442000H070102701	火炬开发区	名俊园住宅小区	商住混合用地	15401.10	2.50	六通一平	商服40、住宅70	11.30%	88.70%	商服三级,住宅三级	13357	5345	8705	4858	
63	442000H070108001	火炬开发区	上锦雅苑	商住混合用地	31297.50	2.00	六通一平	商服40、住宅70	5.87%	94.13%	商服四级,住宅三级	9586	4802	5905	4780	
64	442000H070108101	火炬开发区	岭汇名轩	商住混合用地	35314.00	2.50	六通一平	商服40、住宅70	13.53%	86.47%	商服四级,住宅三级	12099	4849	6430	4955	
65	442000H070108201	火炬开发区	浩源有限公司	商住混合用地	21002.40	1.50	六通一平	商服40、住宅70	15.00%	85.00%	商服三级,住宅二级	9713	6476	9066	5928	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
66	442000H070108301	火炬开发区	金色年华花园	商住混合用地	106311.40	3.50	六通一平	商服40、住宅70	7.28%	92.72%	商服三级,住宅一级	25082	7167	9695	7218	
67	442000H070108401	火炬开发区	华顺轩	商住混合用地	7149.80	2.48	六通一平	商服40、住宅70	9.16%	90.84%	商服四级,住宅三级	12059	4866	6203	4905	
68	442000H070102801	南朗街道	万科前海西岸	商住混合用地	77974.20	3.00	六通一平	商服40、住宅70	5.00%	95.00%	商服三级,住宅一级	26996	8995	8374	9063	
69	442000H070102901	南朗街道	碧桂园保利天启	商住混合用地	84369.70	3.50	六通一平	商服40、住宅70	1.54%	98.46%	商服四级,住宅三级	17998	5139	7533	5102	
70	442000H070103001	南朗街道	汇晖名苑	商住混合用地	37904.70	2.97	六通一平	商服40、住宅70	15.38%	84.62%	商服四级,住宅四级	10968	3691	6422	3612	
71	442000H070108501	南朗街道	雅居乐南朗商住小区	商住混合用地	338892.20	1.99	六通一平	商服40、住宅70	9.81%	90.19%	商服四级,住宅四级	9568	4803	6589	4862	
72	442000H070108601	南朗街道	文信朗庭	商住混合用地	30713.00	2.00	六通一平	商服40、住宅70	13.08%	86.92%	商服五级,住宅五级	7077	3543	6074	3497	
73	442000H070103101	黄圃镇	奥城花园二期	商住混合用地	28804.39	2.99	六通一平	商服40、住宅70	7.98%	92.02%	商服四级,住宅五级	8990	3006	5638	2890	
74	442000H070103201	黄圃镇	樱雪蓝悦湾	商住混合用地	17394.20	4.19	六通一平	商服40、住宅70	12.18%	87.82%	商服四级,住宅四级	13340	3184	5875	3031	
75	442000H070103301	黄圃镇	中山恒大御府	商住混合用地	88389.60	3.02	六通一平	商服40、住宅70	2.67%	97.33%	商服四级,住宅四级	9048	3000	5712	2980	
76	442000H070107901	黄圃镇	槟悦花园	商住混合用地	53727.90	2.50	六通一平	商服40、住宅70	4.11%	95.89%	商服五级,住宅五级	7232	2897	5456	2869	
77	442000H070112101	黄圃镇	华立凯旋花园	商住混合用地	99466.50	2.23	六通一平	商服40、住宅70	11.81%	88.19%	商服五级,住宅四级	6699	3008	5686	2944	
78	442000H070112201	黄圃镇	恒泰岭峰花园	商住混合用地	25231.30	2.42	六通一平	商服40、住宅70	9.77%	90.23%	商服五级,住宅五级	7270	3010	5681	2929	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
79	442000H070112301	黄圃镇	美兰金邸小区	商住混合用地	13767.00	2.45	六通一平	商服40、住宅70	8.17%	91.83%	商服五级,住宅五级	7638	3121	5494	2879	
80	442000H070103401	三角镇	旭日领裕园	商住混合用地	57325.20	2.80	六通一平	商服40、住宅70	7.71%	92.29%	商服五级,住宅四级	8475	3032	4613	2986	
81	442000H070103501	三角镇	旭日锦帆寓商住小区	商住混合用地	5589.60	2.79	六通一平	商服40、住宅70	14.55%	85.45%	商服四级,住宅四级	8456	3026	4501	3029	
82	442000H070109101	三角镇	迪茵湖花园二期	商住混合用地	97455.10	1.01	六通一平	商服40、住宅70	4.92%	95.08%	商服五级,住宅四级	2894	2865	3830	2869	
83	442000H070109201	三角镇	旭日荟萃园	商住混合用地	14663.80	2.70	六通一平	商服40、住宅70	15.99%	84.01%	商服五级,住宅五级	7904	2932	4808	2803	
84	442000H070109301	三角镇	茵宝花园商住小区一期	商住混合用地	31037.20	1.50	六通一平	商服40、住宅70	15.78%	84.22%	商服五级,住宅四级	4391	2930	4459	3009	
85	442000H070111701	三角镇	利龙轩	商住混合用地	8691.20	3.30	六通一平	商服40、住宅70	5.48%	94.52%	商服四级,住宅四级	10316	3127	4616	3019	
86	442000H070112401	三角镇	上筑雅苑	商住混合用地	89194.60	2.48	六通一平	商服40、住宅70	6.50%	93.50%	商服五级,住宅五级	7407	2988	4340	3000	
87	442000H070103601	民众街道	聚德花园	商住混合用地	10122.20	2.97	六通一平	商服40、住宅70	7.23%	92.77%	商服五级,住宅五级	8989	3032	3610	2977	
88	442000H070103701	民众街道	盈水宜居	商住混合用地	28113.30	2.11	六通一平	商服40、住宅70	11.36%	88.64%	商服四级,住宅四级	6796	3220	4464	3040	
89	442000H070112501	民众街道	旭日品萃苑一期	商住混合用地	26774.60	2.65	六通一平	商服40、住宅70	9.53%	90.47%	商服五级,住宅五级	8182	3092	4063	3009	
90	442000H070103801	古镇镇	绿茵豪庭	商住混合用地	43495.50	2.76	六通一平	商服40、住宅70	8.27%	91.73%	商服三级,住宅二级	13169	4778	8674	4665	
91	442000H070103901	古镇镇	碧桂园御府	商住混合用地	21423.20	2.80	六通一平	商服40、住宅70	8.98%	91.02%	商服三级,住宅三级	13650	4874	8123	4687	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
92	442000H070104001	古镇镇	昇海豪庭	商住混合用地	139967.70	3.00	六通一平	商服 40、住宅 70	6.91%	93.09%	商服四级,住宅四级	12528	4178	5902	4263	
93	442000H070107401	古镇镇	古三水岸湾	商住混合用地	12058.60	3.64	六通一平	商服 40、住宅 70	10.26%	89.74%	商服四级,住宅四级	14103	3877	5426	3899	
94	442000H070107501	古镇镇	富都花园	商住混合用地	47717.30	3.40	六通一平	商服 40、住宅 70	11.54%	88.46%	商服三级,住宅二级	14876	4376	5582	4452	
95	442000H070104101	横栏镇	碧桂园天誉	商住混合用地	14688.30	2.00	六通一平	商服 40、住宅 70	2.52%	97.48%	商服四级,住宅四级	6455	3229	6353	3151	
96	442000H070104201	横栏镇	金尊府一期	商住混合用地	32599.30	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	5.21%	94.79%	商服四级,住宅四级	8291	3317	6367	3262	
97	442000H070107701	横栏镇	胜球·阳光花园三期 8—17 楼	商住混合用地	44973.50	2.98	六通一平	商服 40、住宅 70	6.95%	93.05%	商服四级,住宅五级	9153	3068	5970	2979	
98	442000H070107801	横栏镇	利信花园	商住混合用地	46913.70	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	14.86%	85.14%	商服五级,住宅五级	8398	3361	5318	3066	
99	442000H070104302	小榄镇	维港湾	商住混合用地	8432.90	4.74	六通一平	商服 40、住宅 70	2.32%	97.68%	商服二级,住宅二级	14611	5696	5295	5705	
100	442000H070104401	小榄镇	东海湾	商住混合用地	27897.30	3.54	六通一平	商服 40、住宅 70	1.41%	98.59%	商服四级,住宅三级	17801	5029	4082	5043	
101	442000H070104501	小榄镇	联祥花园	商住混合用地	103155.40	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	4.09%	95.91%	商服三级,住宅三级	12695	5078	4553	5101	
102	442000H070104601	小榄镇	景粼天著花园	商住混合用地	36833.90	3.00	六通一平	商服 40、住宅 70	7.86%	92.14%	商服二级,住宅二级	16233	5411	7841	5268	
103	442000H070111401	小榄镇	九州花园	商住混合用地	45675.10	2.99	六通一平	商服 40、住宅 70	5.53%	94.47%	商服四级,住宅四级	14395	4819	4624	4827	
104	442000H070111501	小榄镇	天秀苑	商住混合用地	19138.70	3.00	六通一平	商服 40、住宅 70	13.07%	86.93%	商服三级,住宅三级	15056	5017	5663	5026	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
105	442000H070111801	小榄镇	庆丰花园二期	商住混合用地	49567.00	3.00	六通一平	商服 40、住宅 70	3.60%	96.40%	商服三级,住宅三级	14973	4991	4567	5007	
106	442000H070111901	小榄镇	家居花园	商住混合用地	19472.70	3.25	六通一平	商服 40、住宅 70	44.15%	55.85%	商服四级,住宅四级	11499	3536	4754	4787	
107	442000H070112001	小榄镇	江华苑	商住混合用地	8048.00	5.89	六通一平	商服 40、住宅 70	1.24%	98.76%	商服四级,住宅四级	27445	4663	4474	4664	
108	442000H070104701	小榄镇	星河湾畔家园	商住混合用地	9625.20	2.90	六通一平	商服 40、住宅 70	15.04%	84.96%	商服四级,住宅四级	9236	3190	4427	3068	
109	442000H070104801	小榄镇	尚华花园	商住混合用地	23445.00	2.79	六通一平	商服 40、住宅 70	10.49%	89.51%	商服四级,住宅四级	9060	3247	4477	3113	
110	442000H070104901	小榄镇	丽景名筑三期	商住混合用地	25553.30	3.76	六通一平	商服 40、住宅 70	5.72%	94.28%	商服四级,住宅四级	12619	3355	5896	3286	
111	442000H070105001	东凤镇	御景香江苑	商住混合用地	12195.00	2.94	六通一平	商服 40、住宅 70	15.09%	84.91%	商服五级,住宅四级	9087	3089	4256	3072	
112	442000H070105101	东凤镇	凯盛广场	商住混合用地	16099.30	5.02	六通一平	商服 40、住宅 70	32.12%	67.88%	商服四级,住宅四级	16059	3197	8070	3168	
113	442000H070105201	东凤镇	远洋锦上	商住混合用地	47863.90	3.49	六通一平	商服 40、住宅 70	8.60%	91.40%	商服五级,住宅四级	11989	3432	6650	3336	
114	442000H070106901	东凤镇	天乙海岸名都三期	商住混合用地	22906.00	4.44	六通一平	商服 40、住宅 70	1.62%	98.38%	商服五级,住宅五级	13946	3138	3550	3129	
115	442000H070105301	阜沙镇	赢天阁	商住混合用地	10000.30	2.49	六通一平	商服 40、住宅 70	15.09%	84.91%	商服五级,住宅五级	7002	2816	3908	2819	
116	442000H070105401	阜沙镇	富逸上苑	商住混合用地	44917.50	2.88	六通一平	商服 40、住宅 70	12.78%	87.22%	商服五级,住宅五级	9015	3133	4783	2976	
117	442000H070112601	阜沙镇	恒御景花园	商住混合用地	79102.50	3.00	六通一平	商服 40、住宅 70	6.24%	93.76%	商服五级,住宅五级	8176	2724	3821	2725	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
118	442000H070112701	阜沙镇	康域诚品花园	商住混合用地	31666.70	1.49	六通一平	商服40、住宅70	12.74%	87.26%	商服五级,住宅五级	4408	2964	4644	2859	
119	442000H070105501	南头镇	翡丽花园	商住混合用地	113922.70	3.13	六通一平	商服40、住宅70	4.19%	95.81%	商服四级,住宅四级	10364	3307	6897	3240	
120	442000H070105602	南头镇	江临世家	商住混合用地	20411.70	1.83	六通一平	商服40、住宅70	7.14%	92.86%	商服四级,住宅四级	6488	3554	6346	3300	
121	442000H070108901	南头镇	骏灏庭	商住混合用地	17706.70	2.94	六通一平	商服40、住宅70	15.54%	84.46%	商服五级,住宅四级	8970	3048	6312	2794	
122	442000H070109001	南头镇	尚景苑	商住混合用地	36042.60	3.02	六通一平	商服40、住宅70	13.34%	86.66%	商服五级,住宅四级	10057	3336	6491	3173	
123	442000H070112801	南头镇	TCL中山E城	商住混合用地	16930.60	3.01	六通一平	商服40、住宅70	5.49%	94.51%	商服四级,住宅四级	9711	3227	6297	3170	
124	442000H070105701	板芙镇	银华花园	商住混合用地	66974.90	2.86	六通一平	商服40、住宅70	5.82%	94.18%	商服五级,住宅五级	7830	2734	4041	2638	
125	442000H070105801	板芙镇	祥畔华庭	商住混合用地	10456.80	2.99	六通一平	商服40、住宅70	8.31%	91.69%	商服五级,住宅五级	8443	2826	4161	2688	
126	442000H070106701	板芙镇	耀华花园	商住混合用地	34570.10	2.50	六通一平	商服40、住宅70	7.60%	92.40%	商服五级,住宅五级	6832	2734	3985	2619	
127	442000H070105901	神湾镇	南湾豪庭	商住混合用地	39551.30	2.60	六通一平	商服40、住宅70	8.80%	91.20%	商服五级,住宅五级	7046	2706	2754	2697	
128	442000H070110101	神湾镇	德雅湾家园	商住混合用地	33658.80	3.01	六通一平	商服40、住宅70	8.58%	91.42%	商服六级,住宅六级	7411	2464	2482	2459	
129	442000H070110201	神湾镇	金港湾花园	商住混合用地	33333.00	2.93	六通一平	商服40、住宅70	11.75%	88.25%	商服六级,住宅六级	7154	2441	2435	2443	
130	442000H070112901	神湾镇	远洋繁花里	商住混合用地	256019.20	2.50	六通一平	商服40、住宅70	2.46%	97.54%	商服六级,住宅六级	6134	2454	2628	2494	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
131	442000H070106001	三乡镇	碧桂园天悦府	商住混合用地	54633.60	2.50	六通一平	商服40、住宅70	0.67%	99.33%	商服五级,住宅五级	9262	3705	5305	3694	
132	442000H070106101	三乡镇	金牛座	商住混合用地	7052.20	2.00	六通一平	商服40、住宅70	14.58%	85.42%	商服三级,住宅三级	8908	4457	6043	4133	
133	442000H070109401	三乡镇	爱琴半岛	商住混合用地	30185.00	1.49	六通一平	商服40、住宅70	2.03%	97.97%	商服四级,住宅四级	4938	3317	4894	3282	
134	442000H070109601	三乡镇	碧乡爵悦府一期	商住混合用地	24536.80	2.50	六通一平	商服40、住宅70	2.11%	97.89%	商服四级,住宅四级	8822	3531	4523	3538	
135	442000H070109701	三乡镇	德瑞花园	商住混合用地	36313.20	3.06	六通一平	商服40、住宅70	8.89%	91.11%	商服五级,住宅五级	10148	3312	3893	3315	
136	442000H070109801	三乡镇	幸福时代家园	商住混合用地	21019.60	2.20	六通一平	商服40、住宅70	5.58%	94.42%	商服三级,住宅四级	7443	3382	4454	3410	
137	442000H070113001	三乡镇	华发观山水B区	商住混合用地	204665.50	1.58	六通一平	商服40、住宅70	3.34%	96.66%	商服六级,住宅六级	4466	2828	3082	2831	
138	442000H070106201	坦洲镇	雅居乐约克郡	商住混合用地	124345.00	2.95	六通一平	商服40、住宅70	5.48%	94.52%	商服四级,住宅三级	11203	3796	3637	3882	
139	442000H070106301	坦洲镇	恒大名都	商住混合用地	63322.90	2.90	六通一平	商服40、住宅70	3.49%	96.51%	商服三级,住宅三级	14281	4931	8971	4767	
140	442000H070106401	坦洲镇	心岸春天花园	商住混合用地	59569.50	2.42	六通一平	商服40、住宅70	4.74%	95.26%	商服四级,住宅四级	9603	3973	5800	3889	
141	442000H070106501	坦洲镇	汇乔金色名都三期	商住混合用地	31545.70	2.48	六通一平	商服40、住宅70	5.31%	94.69%	商服二级,住宅二级	12267	4956	6240	5014	
142	442000H070106601	坦洲镇	金帝嘉悦轩	商住混合用地	8511.80	2.88	六通一平	商服40、住宅70	11.83%	88.17%	商服三级,住宅三级	13202	4580	8652	4385	
143	442000H070110702	坦洲镇	嘉德花园	商住混合用地	28806.00	2.48	六通一平	商服40、住宅70	11.99%	88.01%	商服四级,住宅四级	10396	4184	6006	4316	



序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
144	442000H070110801	坦洲镇	香槟花园	商住混合用地	22376.10	2.00	六通一平	商服40、住宅70	5.74%	94.26%	商服五级,住宅五级	7418	3713	0	3713	证载为商业住宅用地,实际首层商业为无偿移交
145	442000H070113101	坦洲镇	景明花园	商住混合用地	40895.40	3.00	六通一平	商服40、住宅70	7.50%	92.50%	商服四级,住宅四级	13330	4451	6118	4353	
146	442000G060100101	南区街道	广东凯信能源科技有限公司	国有工业用地	12994.60	1.50	五通一平	50	/	/	四级	1038	692	/	/	
147	442000G060100201	南区街道	蒂森电梯有限公司	国有工业用地	4956.50	2.41	五通一平	50	/	/	四级	1098	457	/	/	
148	442000G060100301	南区街道	中山市利和泰贸易有限公司	国有工业用地	2720.10	1.64	五通一平	50	/	/	三级	1238	753	/	/	
149	442000G060109101	南区街道	中山市金宁机动车检测中心有限公司	国有工业用地	8000.00	1.80	五通一平	50	/	/	四级	1058	588	/	/	
150	442000G060109201	南区街道	中山市南区福涌村西环路侧	国有工业用地	6666.67	1.50	五通一平	50	/	/	三级	1188	475	/	/	
151	442000G060100401	西区街道	世宇科技园	国有工业用地	83478.00	2.50	五通一平	50	/	/	四级	1156	463	/	/	
152	442000G060100501	西区街道	中山市格林曼光电科技有限公司	国有工业用地	16836.90	2.19	五通一平	50	/	/	三级	1199	547	/	/	
153	442000G060100601	五桂山街道	中山市五桂山龙石村	国有工业用地	19003.60	1.50	五通一平	50	/	/	四级	921	614	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
154	442000G060111501	五桂山街道	中山市同发日用品有限公司	国有工业用地	49840.80	1.50	五通一平	50	/	/	四级	915	610	/	/	
155	442000G060111601	五桂山街道	中山立辉金属制品有限公司	国有工业用地	38477.10	1.50	五通一平	50	/	/	四级	926	618	/	/	
156	442000G060100701	港口镇	中山市港口镇胜利社区	国有工业用地	27756.70	2.50	五通一平	50	/	/	二级	1023	409	/	/	
157	442000G060100801	港口镇	中山市嘉蓝电子科技有限公司	国有工业用地	29382.10	1.50	五通一平	50	/	/	四级	904	603	/	/	
158	442000G060100901	港口镇	中山市港口镇沙港公路	国有工业用地	66368.60	1.50	五通一平	50	/	/	四级	933	622	/	/	
159	442000G060101001	港口镇	中山市泉泰贸易有限公司	国有工业用地	9333.30	2.50	五通一平	50	/	/	二级	1342	537	/	/	
160	442000G060108201	港口镇	中山市港口镇木河迳三街2号	国有工业用地	5333.40	1.20	五通一平	50	/	/	二级	1051	876	/	/	
161	442000G060112601	港口镇	中山市盈创装饰工程有限公司	国有工业用地	41074.80	1.50	五通一平	50	/	/	五级	895	597	/	/	
162	442000G060112701	港口镇	中山市港口镇阜南大道273号	国有工业用地	5768.80	1.50	五通一平	50	/	/	五级	900	600	/	/	
163	442000G060101101	沙溪镇	中山市沙溪镇涌边村	国有工业用地	5333.40	2.27	五通一平	50	/	/	四级	1128	498	/	/	
164	442000G060101201	沙溪镇	中山市元一服饰有限公司	国有工业用地	15333.30	2.50	五通一平	50	/	/	四级	1115	330	/	/	
165	442000G060109801	沙溪镇	中山耀丰企业管理有限公司	国有工业用地	5892.30	2.01	五通一平	50	/	/	三级	1142	569	/	/	
166	442000G060112801	沙溪镇	中山市耀都佳能机电科技有限公司	国有工业用地	15984.10	2.47	五通一平	50	/	/	四级	1183	479	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
167	442000G060101301	大涌镇	中山市大涌镇青岗社区“白蕉围”	国有工业用地	6195.50	2.50	五通一平	50	/	/	四级	1022	409	/	/	
168	442000G060101401	大涌镇	南华红木家具产业园	国有工业用地	20448.80	2.48	五通一平	50	/	/	三级	1442	582	/	/	
169	442000G060101501	大涌镇	中山市大涌镇葵朗路	国有工业用地	4265.60	3.45	五通一平	50	/	/	三级	1093	316	/	/	
170	442000G060101601	大涌镇	华星染织洗水公司	国有工业用地	32667.30	1.50	五通一平	50	/	/	三级	1033	689	/	/	
171	442000G060107501	大涌镇	中山市大涌镇青岗村鬼仔坑	国有工业用地	5333.30	1.59	五通一平	50	/	/	四级	994	624	/	/	
172	442000G060107601	大涌镇	中山市大涌镇安堂社区	国有工业用地	65333.30	3.50	五通一平	50	/	/	三级	1112	318	/	/	
173	442000G060101701	火炬开发区	奥德美保健食品公用保税仓库	国有工业用地	83107.40	3.50	五通一平	50	/	/	四级	1068	305	/	/	
174	442000G060101801	火炬开发区	假日手作社项目	国有工业用地	11675.80	2.50	五通一平	50	/	/	三级	1132	453	/	/	
175	442000G060101901	火炬开发区	山水电子(中国)有限公司	国有工业用地	17055.10	1.82	五通一平	50	/	/	三级	1104	608	/	/	
176	442000G060102001	火炬开发区	中山中荣纸类印刷制品有限公司	国有工业用地	71402.40	2.50	五通一平	50	/	/	四级	1057	423	/	/	
177	442000G060102101	南朗街道	鸿利达精密装备(中山)有限公司	国有工业用地	65333.30	1.35	五通一平	50	/	/	二级	1569	1161	/	/	
178	442000G060102201	南朗街道	中山百灵达电子有限公司	国有工业用地	113880.90	1.50	五通一平	50	/	/	四级	682	455	/	/	
179	442000G060102301	南朗街道	中山市南朗街道南朗工业区	国有工业用地	7333.30	1.54	五通一平	50	/	/	四级	804	524	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
180	442000G060108901	南朗街道	中山市大唐塑电有限公司	国有工业用地	10739.20	3.50	五通一平	50	/	/	四级	660	189	/	/	
181	442000G060109001	南朗街道	中山市南朗街道翠亨村长沙埔	国有工业用地	3640.00	1.50	五通一平	50	/	/	五级	729	486	/	/	
182	442000G060102401	黄圃镇	中山格兰仕日用电器有限公司	国有工业用地	17925.90	2.50	五通一平	50	/	/	四级	1131	453	/	/	
183	442000G060102501	黄圃镇	中山市黄圃镇新丰南路	国有工业用地	12200.00	2.50	五通一平	50	/	/	三级	1215	486	/	/	
184	442000G060102602	黄圃镇	广东威浦电器有限公司	国有工业用地	19816.70	1.38	五通一平	50	/	/	四级	1138	825	/	/	
185	442000G060102701	黄圃镇	中山市黄圃镇食品工业园	国有工业用地	3702.60	3.02	五通一平	50	/	/	三级	1233	409	/	/	
186	442000G060108602	黄圃镇	中山市黄圃镇文明社区	国有工业用地	2339.10	1.50	五通一平	50	/	/	三级	1226	818	/	/	
187	442000G060108701	黄圃镇	中山市黄圃镇成业大道28号	国有工业用地	4696.40	2.50	五通一平	50	/	/	四级	1154	462	/	/	
188	442000G060102801	三角镇	中山市三角镇蟠龙村	国有工业用地	13474.30	2.32	五通一平	50	/	/	三级	1097	474	/	/	
189	442000G060102901	三角镇	中山荔源电子科技实业有限公司	国有工业用地	90068.90	2.50	五通一平	50	/	/	三级	1038	415	/	/	
190	442000G060103001	三角镇	中山市三角镇结民村	国有工业用地	25565.20	2.00	五通一平	50	/	/	四级	1070	534	/	/	
191	442000G060109401	三角镇	中山市三角镇锦成路35号	国有工业用地	12842.70	1.50	五通一平	50	/	/	三级	1053	702	/	/	
192	442000G060103101	民众街道	中山市恒泰昌电器有限公司	国有工业用地	6666.70	2.47	五通一平	50	/	/	四级	1027	416	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
193	442000G060103201	民众街道	中山市怡航化工有限公司	国有工业用地	40297.10	2.00	五通一平	50	/	/	四级	1021	510	/	/	
194	442000G060103301	民众街道	中山市民众街道多宝社区居民委员会	国有工业用地	25215.80	2.50	五通一平	50	/	/	四级	1037	415	/	/	
195	442000G060103401	民众街道	中山市富日印刷材料有限公司	国有工业用地	23333.30	2.50	五通一平	50	/	/	五级	821	329	/	/	
196	442000G060108801	民众街道	中山市民众街道浪网村工业厂房	国有工业用地	6778.20	1.50	五通一平	50	/	/	四级	1048	699	/	/	
197	442000G060103501	古镇镇	中山市古镇镇东兴路	国有工业用地	4151.00	3.48	五通一平	50	/	/	二级	1105	318	/	/	
198	442000G060103602	古镇镇	中山市兆驰光电有限公司	国有工业用地	29119.40	3.50	五通一平	50	/	/	二级	1138	325	/	/	
199	442000G060103701	古镇镇	中山市古镇镇中兴大道南侧	国有工业用地	50276.40	3.50	五通一平	50	/	/	三级	1069	306	/	/	
200	442000G060108301	古镇镇	中山市古镇镇沙水公路新兴大道	国有工业用地	2194.20	3.98	五通一平	50	/	/	二级	1049	264	/	/	
201	442000G060108401	古镇镇	中山市古镇镇螺沙工业大道东一路5号	国有工业用地	1120.90	1.99	五通一平	50	/	/	二级	1028	516	/	/	
202	442000G060112001	古镇镇	中山市古镇镇曹三村东盛围	国有工业用地	2438.00	3.51	五通一平	50	/	/	二级	1101	314	/	/	
203	442000G060103801	横栏镇	中山市横栏镇茂辉工业区	国有工业用地	6533.30	2.00	五通一平	50	/	/	三级	1225	613	/	/	
204	442000G060103901	横栏镇	中山市横栏镇新茂村	国有工业用地	10390.60	1.87	五通一平	50	/	/	三级	1191	637	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
205	442000G060104001	横栏镇	中山市横栏镇五沙村	国有工业用地	8677.30	3.47	五通一平	50	/	/	三级	1196	345	/	/	
206	442000G060104101	横栏镇	中山市横栏镇横东村	国有工业用地	6210.50	1.79	五通一平	50	/	/	三级	1205	675	/	/	
207	442000G060108501	横栏镇	中山市建安灯饰电器设备有限公司	国有工业用地	14191.90	2.00	五通一平	50	/	/	五级	1138	569	/	/	
208	442000G060104201	小榄镇	中山市小榄镇食品有限公司	国有工业用地	12915.00	2.50	五通一平	50	/	/	三级	1057	423	/	/	
209	442000G060104301	小榄镇	中山市百乐门金属制品有限公司	国有工业用地	6813.00	2.56	五通一平	50	/	/	二级	1025	401	/	/	
210	442000G060104401	小榄镇	中山市小榄镇绩西广田路8号	国有工业用地	32975.80	1.50	五通一平	50	/	/	二级	1130	754	/	/	
211	442000G060110001	小榄镇	中山市小榄镇绩东一德和路16号厂房	国有工业用地	5000.50	1.50	五通一平	50	/	/	二级	1108	739	/	/	
212	442000G060110101	小榄镇	中山榄菊日化实业有限公司	国有工业用地	24709.00	2.50	五通一平	50	/	/	三级	1039	416	/	/	
213	442000G060110201	小榄镇	中山市小榄镇德来北路四横街2号厂房	国有工业用地	795.10	1.80	五通一平	50	/	/	二级	1119	620	/	/	
214	442000G060104501	小榄镇	中山市小榄镇胜龙村北洲第三经济合作社“天成围”	国有工业用地	12423.00	2.47	五通一平	50	/	/	二级	1411	571	/	/	
215	442000G060104601	小榄镇	颖豪太阳能	国有工业用地	3779.60	2.76	五通一平	50	/	/	二级	1477	536	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
216	442000G060104701	小榄镇	中山市小榄镇工业基地北部物流园1号之二(一期)	国有工业用地	45827.00	2.00	五通一平	50	/	/	二级	1466	733	/	/	
217	442000G060107801	小榄镇	中山市小榄镇同乐村龙生经济合作社“龙生围”	国有工业用地	16867.40	3.50	五通一平	50	/	/	二级	1478	422	/	/	
218	442000G060107901	小榄镇	联冠(中山)胶粘制品有限公司	国有工业用地	37996.20	2.50	五通一平	50	/	/	三级	1368	547	/	/	
219	442000G060108001	小榄镇	中山市协进五金电器有限公司	国有工业用地	17882.82	3.50	五通一平	50	/	/	二级	1517	433	/	/	
220	442000G060112101	小榄镇	中山市小榄镇永宁创业路	国有工业用地	6606.37	2.00	五通一平	50	/	/	二级	1097	548	/	/	
221	442000G060112901	小榄镇	中山市小榄镇西区永业路9号	国有工业用地	830.10	2.39	五通一平	50	/	/	三级	1085	453	/	/	
222	442000G060113001	小榄镇	中山市小榄镇菊城股份合作经济联合社	国有工业用地	1800.00	2.47	五通一平	50	/	/	二级	1109	449	/	/	
223	442000G060104801	东凤镇	中山市商联光电科技有限公司	国有工业用地	27214.50	3.50	五通一平	50	/	/	三级	1414	404	/	/	
224	442000G060104901	东凤镇	中山市东凤镇东阜路吉昌路段	国有工业用地	5300.00	2.00	五通一平	50	/	/	四级	1388	695	/	/	
225	442000G060105001	东凤镇	广东汉诺威电器有限公司	国有工业用地	14998.70	2.22	五通一平	50	/	/	三级	1437	648	/	/	
226	442000G060105101	东凤镇	中山市东凤镇同安村	国有工业用地	6428.40	2.45	五通一平	50	/	/	三级	1431	585	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
227	442000G060107701	东风镇	中山市东风镇伯公村12队	国有工业用地	4062.70	2.10	五通一平	50	/	/	二级	1467	700	/	/	
228	442000G060105201	阜沙镇	中山市丽莎涂料有限公司	国有工业用地	33333.30	2.00	五通一平	50	/	/	四级	1099	550	/	/	
229	442000G060105301	阜沙镇	科博科技产业园	国有工业用地	47921.50	1.89	五通一平	50	/	/	四级	1121	594	/	/	
230	442000G060105401	阜沙镇	榄菊集团中山榄菊日化实业公司	国有工业用地	102385.60	3.50	五通一平	50	/	/	四级	1155	330	/	/	
231	442000G060108102	阜沙镇	中山市阜沙镇阜港西路33号	国有工业用地	21672.40	2.25	五通一平	50	/	/	四级	1107	493	/	/	
232	442000G060113101	阜沙镇	中山市金色领域金属回收有限公司	国有工业用地	66382.50	3.50	五通一平	50	/	/	四级	1103	315	/	/	
233	442000G060105501	南头镇	中山市南头镇民安村厂房	国有工业用地	5281.60	2.14	五通一平	50	/	/	三级	1129	527	/	/	
234	442000G060105601	南头镇	中山集华模具有限公司	国有工业用地	25870.70	2.00	五通一平	50	/	/	三级	1080	541	/	/	
235	442000G060105701	南头镇	中山市万雄卫厨制品有限公司	国有工业用地	19577.30	3.50	五通一平	50	/	/	二级	1112	318	/	/	
236	442000G060105801	南头镇	中山市南头镇民安村	国有工业用地	12569.10	2.70	五通一平	50	/	/	二级	1157	429	/	/	
237	442000G060109301	南头镇	中山市南头镇濬心村厂房一	国有工业用地	6763.20	1.75	五通一平	50	/	/	三级	1094	625	/	/	
238	442000G060105901	板芙镇	中山市腾格电子有限公司	国有工业用地	10598.20	2.50	五通一平	50	/	/	四级	838	335	/	/	
239	442000G060106001	板芙镇	中山市领航光电科技有限公司	国有工业用地	39063.70	1.50	五通一平	50	/	/	四级	870	580	/	/	



序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
240	442000G060106101	板芙镇	铭板精密科技(中山)有限公司	国有工业用地	40133.80	3.50	五通一平	50	/	/	四级	822	235	/	/	
241	442000G060107401	板芙镇	中山市宇派电线有限公司	国有工业用地	5432.60	2.19	五通一平	50	/	/	四级	852	390	/	/	
242	442000G060106201	神湾镇	中山威高物流	国有工业用地	53519.70	1.50	五通一平	50	/	/	六级	871	581	/	/	
243	442000G060106301	神湾镇	松原皮革制品有限公司	国有工业用地	33522.81	2.00	五通一平	50	/	/	六级	881	441	/	/	
244	442000G060106401	神湾镇	金鸿纸品有限公司	国有工业用地	16666.60	2.00	五通一平	50	/	/	五级	931	466	/	/	
245	442000G060106501	神湾镇	三菱砖厂	国有工业用地	15329.10	2.50	五通一平	50	/	/	六级	845	338	/	/	
246	442000G060106601	神湾镇	中山市神湾镇定溪村	国有工业用地	23333.20	2.50	五通一平	50	/	/	五级	921	369	/	/	
247	442000G060109901	神湾镇	中山市神湾镇神溪村庆谊厂侧厂房	国有工业用地	12000.00	2.50	五通一平	50	/	/	五级	904	362	/	/	
248	442000G060111702	神湾镇	怡高投资(香港)有限公司	国有工业用地	19204.00	1.20	五通一平	50	/	/	五级	941	785	/	/	
249	442000G060106701	三乡镇	中山市雄兵橡胶有限公司	国有工业用地	41851.40	1.72	五通一平	50	/	/	三级	1079	627	/	/	
250	442000G060106801	三乡镇	中山市悦和实业发展有限公司	国有工业用地	14787.70	3.48	五通一平	50	/	/	四级	1058	304	/	/	
251	442000G060106901	三乡镇	中山市三乡镇平南村“火炭龙”	国有工业用地	5550.90	2.42	五通一平	50	/	/	四级	1064	440	/	/	
252	442000G060107001	三乡镇	中山大曜家具有限公司	国有工业用地	39769.30	2.30	五通一平	50	/	/	四级	1006	437	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
253	442000G060109501	三乡镇	中山市三乡镇东力金属制品厂	国有工业用地	3320.20	2.50	五通一平	50	/	/	四级	1062	425	/	/	
254	442000G060109601	三乡镇	中山市冠星实业投资有限公司	国有工业用地	8715.60	3.54	五通一平	50	/	/	三级	1119	316	/	/	
255	442000G060109701	三乡镇	中山宜安制衣厂有限公司	国有工业用地	11939.40	3.20	五通一平	50	/	/	四级	1100	344	/	/	
256	442000G060107101	坦洲镇	中山市坦洲镇七村村	国有工业用地	12670.90	1.50	五通一平	50	/	/	三级	941	628	/	/	
257	442000G060107201	坦洲镇	珠海联邦制药股份有限公司中山分公司	国有工业用地	15306.80	3.50	五通一平	50	/	/	三级	1000	286	/	/	
258	442000G060107301	坦洲镇	中山市坦洲镇新前进村琪环	国有工业用地	3485.80	2.44	五通一平	50	/	/	四级	908	373	/	/	
259	442000G060112201	坦洲镇	中山市坦洲镇永一村下四顷	国有工业用地	5440.75	2.50	五通一平	50	/	/	二级	925	370	/	/	
260	442000GX60100101	南朗街道	中山市翠亨新区起步区西三围新型产业	新型产业用地	33214.70	6.00	五通一平	50	/	/	二级	4789	798	/	/	
261	442000GJ60111401	沙溪镇	中山市沙溪镇秀山村工业厂房	集体工业用地	1000.00	1.20	五通一平	50	/	/	三级	848	707	/	/	
262	442000GJ60110401	大涌镇	中山市大涌镇南文村厂房	集体工业用地	25043.30	1.34	五通一平	50	/	/	三级	815	609	/	/	
263	442000GJ60111001	南朗街道	中山市南朗街道第三工业区	集体工业用地	6595.80	2.50	五通一平	50	/	/	六级	586	235	/	/	
264	442000GJ60110601	黄圃镇	中山市黄圃镇大雁村	集体工业用地	8950.30	3.50	五通一平	50	/	/	四级	930	266	/	/	
265	442000GJ60110701	黄圃镇	中山市黄圃镇镇一村	集体工业用地	14597.30	1.20	五通一平	50	/	/	三级	1002	835	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	土地开发程度	设定使用年限(年)	商服比例	住宅比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格		
														首层商业楼面地价	住宅楼面地价	
266	442000GJ60110801	黄圃镇	中山市黄圃镇瑶祥五金厂	集体工业用地	2435.70	2.65	五通一平	50	/	/	四级	925	350	/	/	
267	442000GJ60110901	黄圃镇	中山市黄圃镇横档村厂房	集体工业用地	19538.50	2.50	五通一平	50	/	/	五级	877	351	/	/	
268	442000GJ60111101	三角镇	中山嘉兴纺织制衣有限公司	集体工业用地	21773.50	3.50	五通一平	50	/	/	五级	814	233	/	/	
269	442000GJ60110501	古镇镇	中山市古镇镇海洲村股份合作经济联合社	集体工业用地	6471.90	2.72	五通一平	50	/	/	四级	853	314	/	/	
270	442000GJ60110301	板芙镇	中山市板芙镇俊业五金制品厂	集体工业用地	20000.00	1.50	五通一平	50	/	/	四级	726	485	/	/	
271	442000GJ60111201	三乡镇	中山瑞泰铝业有限公司	集体工业用地	20762.80	1.50	五通一平	50	/	/	四级	850	567	/	/	
272	442000GJ60111301	三乡镇	中山市三乡镇集体资产资源经营管理有限公司	集体工业用地	4112.50	2.50	五通一平	50	/	/	三级	820	328	/	/	
273	442000L080300201	港口镇	中山市华附教育产业投资有限公司	公共管理与公共服务用地	9284.00	1.43	五通一平	50	/	/	二级	1342	936	/	/	
274	442000L080600401	三角镇	中山市三角镇新涌西路36号	公共管理与公共服务用地	21545.90	1.00	五通一平	50	/	/	三级	1067	1067	/	/	
275	442000L080900101	南区街道	中山市南区环城恒美(环城变电站)	公用设施用地	8000.00	0.21	五通一平	50	/	/	二级	868	4148	/	/	
276	442000L080900301	火炬开发区	中山市火炬开发区张家边村(玉泉变电站)	公用设施用地	5115.00	0.40	五通一平	50	/	/	二级	893	2249	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	土地开 发程 度	设定使用 年限(年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价土 地级别	标定地价(元/m <sup>2</sup> )				备注
												地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
														首层商业 楼面地价	住宅楼面 地价	
277	442000L080 900501	坦洲镇	中山市坦洲镇坦 神南路 120 号(安 阜变电站)	公用设施 用地	3643.70	0.22	五通一平	50	/	/	一级	875	4058	/	/	

## 四、修正体系

### （一）标定地价系数修正法

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

在已经开展标定地价公示的城市，可运用标定地价系数修正法进行评估。所采用的标准宗地与待估宗地应位于相同或类似区域，且具有可比性。

#### 1.基本公式

以标定地价系数修正法评估土地价格公式如下：

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

- $P$  —— 待估宗地价格；  
 $P_s$  —— 标定地价；  
 $A$  —— 待估宗地交易情况指数；  
 $B$  —— 待估宗地期日地价指数除以标准宗地期日地价指数；  
 $C$  —— 待估宗地个别因素条件指数除以标准宗地个别因素条件指数；  
 $D$  —— 待估宗地剩余使用年期修正指数。

#### 2.应用程序

标定地价系数修正法的应用程序如下：

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

标定地价修正体系包括商服、住宅、国有工业、集体工业、公用设施用地评估宗地地价修正体系，新型产业用地、公共管理与公共服务用地由于标准宗地数量不足三宗，不满足标定地价系数修正法使用条件，故暂不提供修正体系。

## （二）选择可比标定地价

### 1.可比标准宗地选取原则

在选取可比标准宗地时，应优先选取以下标准宗地：

- （1）可比标准宗地与待估宗地处于同一行政区域内；
- （2）可比标准宗地与待估宗地处于同一地价级别内；
- （3）可比标准宗地与待估宗地区域因素相近；
- （4）可比标准宗地与待估宗地个别因素相近；
- （5）若上述条件均满足，则按照就近原则。

### 2.可比标准宗地修正

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

#### （1）可比修正公式

可比修正公式如下：

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

式中：

- $P_E$  —— 可比标定地价；
- $P_S$  —— 标定地价；
- $K_D$  —— 待估宗地土地开发程度修正值减标准宗地土地开发程度修正值；
- $K_R$  —— 待估宗地区域因素修正指数除以标准宗地区域因素修正指数。

#### （2）土地开发程度修正（ $K_D$ ）

土地开发程度修正指数（ $K_D$ ）计算公式为：

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

式中：

- $K_D$  — 土地开发程度修正指数；  
 $K_{DP}$  — 待估宗地土地开发程度修正值；  
 $K_{DE}$  — 标准宗地土地开发程度修正值。

表 4-2-1 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	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、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

### (3) 区域因素修正 ( $K_R$ )

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

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

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

区域因素修正指数 ( $K_R$ ) 计算公式：

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

式中：

- $K_R$  — 区域因素修正指数；

$K_{RP}$  — 待估宗地区域因素修正指数；

$K_{RE}$  — 标准宗地区域因素修正指数；

$\sum_{i=1}^n K_i$  — 各项区域因素修正指数之和。

### 1) 商服用地区域因素修正

表 4-2-2 一级商服用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华 程度	距商服中心 近、在商务 聚集区范围 内，人流量 大	距商服中心 较近、离商 务聚集区较 近，人流量 较大	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
修正指数	0.0407	0.0204	0	-0.0131	-0.0261
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
修正指数	0.0237	0.0119	0	-0.0076	-0.0152
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 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 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 基本无公 用设施
修正指数	0.0205	0.0102	0	-0.0066	-0.0131
人口状况	人口密度高	人口密度较 高	人口密度一 般	人口密度较 低	人口密度低
修正指数	0.0168	0.0084	0	-0.0054	-0.0108
区域规划	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
修正指数	0.0100	0.0050	0	-0.0032	-0.0064



表 4-2-3 二级商服用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	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
修正指数	0.0468	0.0234	0	-0.0258	-0.0516
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
修正指数	0.0272	0.0136	0	-0.0150	-0.0300
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；周边基本无公用设施
修正指数	0.0235	0.0117	0	-0.0130	-0.0260
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0193	0.0097	0	-0.0107	-0.0213
区域规划	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
修正指数	0.0114	0.0057	0	-0.0063	-0.0126

表 4-2-4 三级商服用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，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
修正指数	0.0488	0.0244	0	-0.0446	-0.0891
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
修正指数	0.0284	0.0142	0	-0.0259	-0.0518
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；周边基本无公用设施
修正指数	0.0245	0.0123	0	-0.0224	-0.0448
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0202	0.0101	0	-0.0184	-0.0368
区域规划	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
修正指数	0.0119	0.0060	0	-0.0109	-0.0218

表 4-2-5 四级商服用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流量大	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流量较大	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
修正指数	0.0442	0.0221	0	-0.0390	-0.0780
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
修正指数	0.0257	0.0128	0	-0.0227	-0.0453
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；周边基本无公用设施
修正指数	0.0222	0.0111	0	-0.0196	-0.0392
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0182	0.0091	0	-0.0161	-0.0322
区域规划	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
修正指数	0.0108	0.0054	0	-0.0096	-0.0191

表 4-2-6 五级商服用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流量大	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流量较大	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
修正指数	0.0549	0.0274	0	-0.0342	-0.0685
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
修正指数	0.0319	0.0159	0	-0.0199	-0.0398
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；周边基本无公用设施
修正指数	0.0276	0.0138	0	-0.0172	-0.0344
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0227	0.0113	0	-0.0142	-0.0283
区域规划	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
修正指数	0.0134	0.0067	0	-0.0084	-0.0168

表 4-2-7 六级商服用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流量大	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流量较大	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
修正指数	0.0448	0.0224	0	-0.0243	-0.0486
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
修正指数	0.0261	0.0130	0	-0.0141	-0.0283
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；周边基本无公用设施
修正指数	0.0225	0.0113	0	-0.0122	-0.0244
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0185	0.0093	0	-0.0101	-0.0201
区域规划	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
修正指数	0.0110	0.0055	0	-0.0060	-0.0119

## (2) 住宅用地区域因素修正

表 4-2-8 一级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	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
修正指数	0.0347	0.0174	0	-0.0127	-0.0254
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
修正指数	0.0287	0.0143	0	-0.0105	-0.0210
商服繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	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
修正指数	0.0167	0.0084	0	-0.0061	-0.0122
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
修正指数	0.0216	0.0108	0	-0.0079	-0.0158
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0091	0.0046	0	-0.0033	-0.0067
区域规划	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
修正指数	0.0093	0.0046	0	-0.0034	-0.0068

表 4-2-9 二级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	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
修正指数	0.0454	0.0227	0	-0.0246	-0.0492
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
修正指数	0.0376	0.0188	0	-0.0204	-0.0407
商服繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	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
修正指数	0.0219	0.0110	0	-0.0119	-0.0238
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
修正指数	0.0283	0.0142	0	-0.0154	-0.0307
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0120	0.0060	0	-0.0065	-0.0130
区域规划	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
修正指数	0.0122	0.0061	0	-0.0066	-0.0132

表 4-2-10 三级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	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
修正指数	0.0465	0.0232	0	-0.0289	-0.0577
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
修正指数	0.0384	0.0192	0	-0.0239	-0.0477
商服繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	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
修正指数	0.0224	0.0112	0	-0.0139	-0.0278
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
修正指数	0.0290	0.0145	0	-0.0180	-0.0360
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0122	0.0061	0	-0.0076	-0.0152
区域规划	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
修正指数	0.0124	0.0062	0	-0.0077	-0.0155



表 4-2-11 四级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	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
修正指数	0.0495	0.0247	0	-0.0248	-0.0496
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
修正指数	0.0409	0.0205	0	-0.0205	-0.0410
商服繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	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
修正指数	0.0239	0.0119	0	-0.0120	-0.0239
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
修正指数	0.0308	0.0154	0	-0.0155	-0.0309
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0130	0.0065	0	-0.0065	-0.0131
区域规划	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
修正指数	0.0132	0.0066	0	-0.0066	-0.0133

表 4-2-12 五级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	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
修正指数	0.0453	0.0226	0	-0.0261	-0.0522
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
修正指数	0.0374	0.0187	0	-0.0216	-0.0432
商服繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	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
修正指数	0.0218	0.0109	0	-0.0126	-0.0252
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
修正指数	0.0282	0.0141	0	-0.0163	-0.0325
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0119	0.0060	0	-0.0069	-0.0137
区域规划	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
修正指数	0.0121	0.0061	0	-0.0070	-0.0140

表 4-2-13 六级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	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
修正指数	0.0554	0.0277	0	-0.0235	-0.0471
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
修正指数	0.0458	0.0229	0	-0.0195	-0.0389
商服繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	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
修正指数	0.0267	0.0134	0	-0.0114	-0.0227
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
修正指数	0.0346	0.0173	0	-0.0147	-0.0293
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0146	0.0073	0	-0.0062	-0.0124
区域规划	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
修正指数	0.0148	0.0074	0	-0.0063	-0.0126

### (3) 国有工业用地区域因素修正

表 4-2-14 一级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道,道路通达度高,对外交通便利	临交通型次干道,道路通达度较高,对外交通较便利	临混合型道路,道路通达度一般,对外交通一般	临支路,道路通达度较低,对外交通较差	不临路,道路通达度低,对外交通差
修正指数	0.0670	0.0335	0	-0.0321	-0.0642
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
修正指数	0.0497	0.0248	0	-0.0238	-0.0476
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
修正指数	0.0272	0.0136	0	-0.0130	-0.0260
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正指数	0.0247	0.0124	0	-0.0118	-0.0237
区域规划	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
修正指数	0.0159	0.0079	0	-0.0076	-0.0152

表 4-2-15 二级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道,道路通达度高,对外交通便利	临交通型次干道,道路通达度较高,对外交通较便利	临混合型道路,道路通达度一般,对外交通一般	临支路,道路通达度较低,对外交通较差	不临路,道路通达度低,对外交通差
修正指数	0.0638	0.0319	0	-0.0322	-0.0644

因素 \ 优劣度	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
修正指数	0.0473	0.0236	0	-0.0239	-0.0477
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
修正指数	0.0259	0.0129	0	-0.0131	-0.0261
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正指数	0.0235	0.0118	0	-0.0119	-0.0237
区域规划	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
修正指数	0.0151	0.0076	0	-0.0076	-0.0152

表 4-2-16 三级国有工业用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正指数	0.0556	0.0278	0	-0.0175	-0.0350
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
修正指数	0.0412	0.0206	0	-0.0130	-0.0259

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
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
修正指数	0.0225	0.0113	0	-0.0071	-0.0142
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正指数	0.0205	0.0103	0	-0.0064	-0.0129
区域规划	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
修正指数	0.0131	0.0066	0	-0.0041	-0.0083

表 4-2-17 四级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道,道路通达度高,对外交通便利	临交通型次干道,道路通达度较高,对外交通较便利	临混合型道路,道路通达度一般,对外交通一般	临支路,道路通达度较低,对外交通较差	不临路,道路通达度低,对外交通差
修正指数	0.0611	0.0305	0	-0.0327	-0.0654
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
修正指数	0.0452	0.0226	0	-0.0242	-0.0485
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
修正指数	0.0247	0.0124	0	-0.0133	-0.0265
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正指数	0.0225	0.0113	0	-0.0121	-0.0241

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域规划	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
修正指数	0.0144	0.0072	0	-0.0077	-0.0155

表 4-2-18 五级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道, 道路通达度高, 对外交通便利	临交通型次干道, 道路通达度较高, 对外交通较便利	临混合型道路, 道路通达度一般, 对外交通一般	临支路, 道路通达度较低, 对外交通较差	不临路, 道路通达度低, 对外交通差
修正指数	0.0621	0.0311	0	-0.0227	-0.0454
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
修正指数	0.0460	0.0230	0	-0.0168	-0.0337
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
修正指数	0.0252	0.0126	0	-0.0092	-0.0184
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正指数	0.0229	0.0115	0	-0.0084	-0.0168
区域规划	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
修正指数	0.0147	0.0074	0	-0.0054	-0.0108

表 4-2-19 六级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道,道路通达度高,对外交通便利	临交通型次干道,道路通达度较高,对外交通较便利	临混合型道路,道路通达度一般,对外交通一般	临支路,道路通达度较低,对外交通较差	不临路,道路通达度低,对外交通差
修正指数	0.0549	0.0275	0	-0.0226	-0.0452
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
修正指数	0.0407	0.0204	0	-0.0168	-0.0335
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
修正指数	0.0223	0.0111	0	-0.0092	-0.0183
产业集聚效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正指数	0.0203	0.0101	0	-0.0083	-0.0167
区域规划	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
修正指数	0.0130	0.0065	0	-0.0053	-0.0107

(4) 集体工业用地区域因素修正

表 4-2-20 一级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道,道路通达度高,对外交通便利	临交通型次干道,道路通达度较高,对外交通较便利	临混合型道路,道路通达度一般,对外交通一般	临支路,道路通达度较低,对外交通较差	不临路,道路通达度低,对外交通差
修正指数	0.0450	0.0225	0	-0.0258	-0.0516



因素 \ 优劣度	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
修正指数	0.0346	0.0173	0	-0.0199	-0.0397
产业聚集效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正指数	0.0394	0.0197	0	-0.0226	-0.0451
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
修正指数	0.0200	0.0100	0	-0.0114	-0.0229
区域规划	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
修正指数	0.0140	0.0070	0	-0.0080	-0.0161

表 4-2-21 二级集体工业用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正指数	0.0482	0.0241	0	-0.0238	-0.0476
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
修正指数	0.0371	0.0186	0	-0.0183	-0.0367
产业聚集效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正指数	0.0422	0.0211	0	-0.0208	-0.0417

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
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
修正指数	0.0214	0.0107	0	-0.0106	-0.0211
区域规划	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
修正指数	0.0150	0.0075	0	-0.0074	-0.0148

表 4-2-22 三级集体工业用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道,道路通达度高,对外交通便利	临交通型次干道,道路通达度较高,对外交通较便利	临混合型道路,道路通达度一般,对外交通一般	临支路,道路通达度较低,对外交通较差	不临路,道路通达度低,对外交通差
修正指数	0.0507	0.0254	0	-0.0252	-0.0503
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
修正指数	0.0390	0.0195	0	-0.0194	-0.0387
产业聚集效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正指数	0.0443	0.0222	0	-0.0220	-0.0440
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
修正指数	0.0225	0.0112	0	-0.0111	-0.0223
区域规划	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
修正指数	0.0158	0.0079	0	-0.0078	-0.0157

表 4-2-23 四级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正指数	0.0569	0.0284	0	-0.0293	-0.0586
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
修正指数	0.0438	0.0219	0	-0.0225	-0.0451
产业聚集效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正指数	0.0497	0.0249	0	-0.0256	-0.0512
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
修正指数	0.0252	0.0126	0	-0.0130	-0.0259
区域规划	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
修正指数	0.0177	0.0089	0	-0.0091	-0.0182

表 4-2-24 五级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正指数	0.0507	0.0254	0	-0.0248	-0.0495

因素 \ 优劣度	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
修正指数	0.0390	0.0195	0	-0.019	-0.0381
产业聚集效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正指数	0.0444	0.0222	0	-0.0216	-0.0433
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
修正指数	0.0225	0.0112	0	-0.0110	-0.0219
区域规划	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
修正指数	0.0158	0.0079	0	-0.0077	-0.0154

表 4-2-25 六级集体工业用地区域因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	临交通型次干道，道路通达度较高，对外交通较便利	临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般	临支路，道路通达度较低，对外交通较差	不临路，道路通达度低，对外交通差
修正指数	0.0574	0.0287	0	-0.0242	-0.0484
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
修正指数	0.0442	0.0221	0	-0.0186	-0.0373
产业聚集效益	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
修正指数	0.0502	0.0251	0	-0.0212	-0.0424

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
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
修正指数	0.0255	0.0127	0	-0.0107	-0.0215
区域规划	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
修正指数	0.0179	0.0089	0	-0.0075	-0.0151

### (5) 公用设施用地区域因素修正

表 4-2-26 公用设施用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，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
修正指数	0.1361	0.0680	0	-0.0644	-0.1289
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
修正指数	0.1740	0.0870	0	-0.0824	-0.1648
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
修正指数	0.0846	0.0423	0	-0.0401	-0.0801
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
修正指数	0.0577	0.0288	0	-0.0273	-0.0546

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
区域规划	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
修正指数	0.0656	0.0328	0	-0.0311	-0.0622

### （三）交易情况修正（A）

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

交易行为中的特殊因素主要包括下列 9 种；

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

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

### （四）估价期日修正（B）

估价期日修正指数 B 的计算公式为：

估价期日修正指数 B=待估宗地估价期日修正指数/标准宗地估价期日修正指数

$$B = Q/Q_0$$

式中：

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

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

### （五）个别因素修正（C）

个别因素修正指数 C 的计算公式为：

个别因素修正指数 C=待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数。

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

$$\text{个别因素修正指数} C = \prod C_i$$

表 4-5-1 标定地价个别因素修正指数类型

编号	指数名称	计算公式
C <sub>1</sub>	容积率修正指数	待估宗地容积率修正指数/标准宗地容积率修正指数
C <sub>2</sub>	临路类型修正指数	待估宗地临路类型修正指数/标准宗地临路类型修正指数
C <sub>3</sub>	临街条件修正指数	待估宗地临街条件修正指数/标准宗地临街条件修正指数
C <sub>4</sub>	其他个别因素修正指数	待估宗地其他个别因素修正指数/标准宗地其他个别因素修正指数

#### 1.容积率修正（C<sub>1</sub>）

容积率修正应用于商服用地、住宅用地，工业用地、公用设施用地一般不考虑容积率修正。

表 4-5-2 商服用地楼面地价容积率修正指数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正指数	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

修正指数	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
修正指数	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
修正指数	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
修正指数	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
修正指数	0.7527	0.7308	0.7114	0.6939	0.6782	0.6507	0.6273	0.6072

注：①商服用地容积率修正仅适用于使用楼面地价测算宗地价格时采用，使用首层商业楼面地价测算宗地价格时无需进行容积率修正；批发、零售类型的商服用地若能明确各楼层建筑面积，宜优先选择使用首层商业楼面地价并结合楼层修正指数测算宗地价格。②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正指数需根据公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正指数： $x = (2/r)^{0.3996}$ ；当 $2.0 < r < 10.0$ 时，容积率的修正指数： $x = (2/r)^{0.31}$ 。

表 4-5-3 住宅用地楼面地价容积率修正指数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正指数	1.5157	1.4315	1.3587	1.2949	1.2386	1.1884	1.1433	1.1024	1.0653
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	1.0313	1.0000	0.9927	0.9858	0.9793	0.973	0.9671	0.9614	0.956
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正指数	0.9508	0.9458	0.941	0.9364	0.9319	0.9276	0.9235	0.9195	0.9156
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	0.9119	0.9082	0.9047	0.9013	0.8979	0.8947	0.8915	0.8885	0.8855
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正指数	0.8826	0.8797	0.8769	0.8742	0.8716	0.8592	0.8481	0.8379	0.8287

注：①住宅用地容积率修正适用于使用楼面地价、住宅楼面地价测算宗地价格时采用。②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正指数： $x = (2/r)^{0.60}$ ；当 $2.0 < r < 7.0$ 时，容积率的修正指数： $x = (2/r)^{0.15}$ 。

## 2. 临路类型修正 (C<sub>2</sub>)

根据不同土地用途的利用及布局特点，临路类型修正指数分各用途进行编制。

表 4-5-4 临路类型修正指数表（商服用地）

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

表 4-5-5 临路类型修正指数表（住宅用地）

临路类型	临生活型道路	临步行街、商业街	临混合型道路	临交通型道路
修正指数	1.15	1.10	1.05	1.00
临路类型	临支路、小区道路	临老街、小巷	不临路	/
修正指数	1.00	0.90	0.85	/



表 4-5-6 临路类型修正指数表（国有工业用地、集体工业用地、公用设施用地）

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

### 3. 临街条件修正（C<sub>3</sub>）

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

表 4-5-7 临街条件修正指数表（商服用地）

临街条件	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正指数	1.00	1.05~1.10	1.10~1.15	1.15-1.20

注：临街条件修正指数应根据宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

### 4. 其他个别因素修正（C<sub>4</sub>）

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

其他个别因素修正指数（C<sub>4</sub>）的计算公式为：

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

表 4-5-8 商服用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正指数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状较不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度 <2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 <5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
距离铁路或高架路、桥	大于等于 50 米，基本不受影响	小于 50 米，受影响较小	小于 30 米，受影响一般	小于 15 米，受影响较大	10 米以内，严重影响
修正指数	1.00	0.99	0.98	0.95	0.90

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；②地势、地质影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 4-5-9 住宅用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	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
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状较不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度 <2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 <5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
距离铁路或高架路、桥	大于等于 50 米，基本不受影响	小于 50 米，受影响较小	小于 30 米，受影响一般	小于 15 米，受影响较大	10 米以内，严重影响
修正指数	1.00	0.99	0.98	0.95	0.90

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；②地势、地质影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 4-5-10 国有工业用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	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
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状较不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；②地势、地质影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 4-5-11 集体工业用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状较不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；②地势、地质影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 4-5-12 公用设施用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状较不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；②地势、地质影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

### (六) 剩余使用年期修正 (D)

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

待估宗地剩余使用年期修正指数D计算公式：

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

式中：

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

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

表 4-6-1 分用途土地还原利率取值区间表

用地类型	土地还原利率 (%)	法定最高使用年期 (年)
商服用地	4.50~9.42	40
住宅用地	3.30~7.04	70
国有工业用地	2.35~3.85	50
集体工业用地	3.20~3.65	50
公用设施用地	2.95~3.15	50

### (七) 楼层修正

批发、零售类型的商服用地若能明确各楼层建筑面积，宜优先选择采用首层商业楼面地价并结合楼层修正指数测算宗地价格。

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

表 4-7-1 商服用地首层商业楼面地价楼层修正指数表

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

注：①本表适用于零售商业用地、批发市场用地及其他商服用地类型采用首层商业楼面地价测算宗地价格；其他类型的商服用地不应采用首层商业楼面地价测算宗地价格。②修正后得到的结果是第n层的楼面地价。

### (八) 二级用地类型修正

在实际评估工作中会遇到细分至二级类的用地类型，例如零售商业用地、旅馆用地、商务金融用地等，各具体用地类型的收益能力、影响因素等均存在差异，直接采用一级用地类型标定地价进行评估测算可能出现与市场状况不符的问题。

通过调查分析中山市各行业用地样点资料，分析各具体用地类型的收益能力差异，参考周边城市的做法，结合中山市土地利用现状，对中山市二级用地类型价格差异的统计分析测算得到不同用地类型标定地价参照标准和修正指数，本次中山市标定地价用地类型修正指数如下表所示：

表4-8-4 中山市用地类型修正指数表

一级用地类型	二级用地类型	适用标定地价类型	修正指数	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	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	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	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	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	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	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
	0507 其他商服用地	商服	1.0	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、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	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	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

一级用地类型	二级用地类型	适用标定地价类型	修正指数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	0602 采矿用地	工业	1.0	采矿、采石、采砂(沙)场,盐田,砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地	1002 采矿用地
	0604 仓储用地	工业	1.2	用于物资储备、中转的场所用地,包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	W 物流仓储用地	1101 物流仓储用地
公用设施用地	1301 供水用地	公用设施用地	1.0	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地	U 公用设施用地	1301 供水用地
	1302 排水用地	公用设施用地	1.0	指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地,不包括排水河渠用地	U 公用设施用地	1302 排水用地
	1303 供电用地	公用设施用地	1.0	指变电站、开关站、环网柜等设施用地,不包括电厂等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	U 公用设施用地	1303 供电用地
	1304 供燃气用地	公用设施用地	1.0	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地,不包括制气厂等工业用地	U 公用设施用地	1304 供燃气用地
	1305 供热用地	公用设施用地	1.0	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地	U 公用设施用地	1305 供热用地
	1306 通信用地	公用设施用地	1.0	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地	U 公用设施用地	1306 通信用地
	1307 邮政用地	公用设施用地	1.0	指邮政中心局、邮政支局(所)、邮件处理中心等设施用地	U 公用设施用地	1307 邮政用地
	1308 广播电视设施用地	公用设施用地	1.0	指广播电视的发射、传输和监测设施用地,包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地	U 公用设施用地	1308 广播电视设施用地
	1309 环卫用地	公用设施用地	1.0	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置,以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地	U 公用设施用地	1309 环卫用地

一级用地类型	二级用地类型	适用标定地价类型	修正指数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	1310 消防用地	公用设施用地	1.0	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地	U 公用设施用地	1310 消防用地
	1311 干渠	公用设施用地	1.0	指除农田水利以外，人工修建的从水源地直接引水或调水，用于工农业生产、生活和水生态调节的大型渠道	U 公用设施用地	1311 干渠
	1312 水工设施用地	公用设施用地	1.0	指人工修建的闸、坝、堤、路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地，包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟（渠）等设施用地	U 公用设施用地	1312 水工设施用地
	1313 其他公用设施用地	公用设施用地	1.0	指除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地	U 公用设施用地	1313 其他公用设施用地

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，公用设施用地参考《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）；

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；

④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；

⑤农产品批发市场用地、农产品展销市场用地，农贸市场用地等参照工业的1.0指数修正；

⑥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指数修正（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指数修正，但不得低于工业用地级别基准地价；

⑦凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

## （九）标定地价修正体系的应用说明

### 1.应用说明

标定地价修正体系包括商服、住宅、国有工业、集体工业、公用设施用地评估宗地地价修正体系，新型产业用地、公共管理与公共服务用地由于标准宗地数量不足三宗，不满足标定地价系数修正法使用条件，故暂不提供修正体系。



在进行宗地地价计算时，应选择对用途的标定地价修正体系，在标定地价的基础上进行修正。对于商住混合用地，应分别选择商服、住宅用途修正体系测算商服、住宅部分的地价。

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

第一步：收集标准宗地及标定地价相关资料；

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

第三步：进行相关地价影响因素修正；

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

## 2.应用举例

### （1）商住混合用地

举例：待估宗地位于中山市横栏镇横西村，证载土地用途为城镇住宅用地、零售商业用地，土地面积 12293.20 平方米，容积率为 2.5，计容建筑面积为 30733 平方米，估价期日设定为 2023 年 1 月 1 日，于估价期日土地剩余使用年期为零售商业用地 33 年、城镇住宅用地 63 年，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）及红线内场地平整，求该宗地于估价期日的市场价值。

表 4-9-1 待估宗地建设规模情况表

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

## 【商服部分】

### 1) 收集标准宗地及标定地价相关资料

通过查询中山市2023年标定地价结果表，获取所需的标准宗地及标定地价相关资料。

### 2) 确定可比标定地价

通过查询中山市2023年标定地价成果图件及中山市国有建设用地基准地价商服用地级别图，待估宗地位于编码为442000H0701041的标定区域内，土地级别为商服四级。

根据可比标定地价选取原则，选择与待估宗地位于同一级别、区域及个别因素条件相近且位于同一镇街的编码为442000H070104101、442000H070104201、442000H070107701的标准宗地作为可比标准宗地。待估宗地及三个可比标准宗地基本信息如下表。

表 4-9-2 待估宗地及可比标准宗地基本信息表（商服部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	442000H0701 04101	442000H0701 04201	442000H07010 7701
镇街	横栏镇	横栏镇	横栏镇	横栏镇
宗地名称/位置	横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	胜球·阳光花园 三期 8-17 楼
土地用途	零售商业用地	零售商业用地	零售商业用地	零售商业用地
土地级别	商服四级	商服四级	商服四级	商服四级
土地面积 (平方米)	12293.20	14688.30	32599.30	44973.50
容积率	2.50	2.00	2.50	2.98
土地开发程度	五通一平	六通一平	六通一平	六通一平
设定使用年期 (年)	33	40	40	40
首层商业楼面地 价(元/平方米)	待估	6353	6367	5970

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

#### ①确定土地开发程度修正值

土地开发程度修正值参照标定地价修正体系土地开发程度修正值表

进行确定。待估宗地土地开发程度为五通一平（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），土地开发费用取五通一平平均费用 195 元/平方米；三宗可比标准宗地土地开发程度均为六通一平（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），土地开发费用取六通一平平均费用 215 元/平方米。运用楼面地价计算时需换算至每平方米计容建筑面积下的土地开发程度修正值，如下表所示：

表 4-9-3 土地开发程度修正值表（商服部分）

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

②确定区域因素修正指数

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

表 4-9-4 区域因素修正指数表（商服部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
商服繁华程度	较优	一般	一般
修正指数	0.0221	0.0000	0.0000
交通条件	较优	优	较优
修正指数	0.0128	0.0257	0.0128
基本设施状况	较优	一般	一般
修正指数	0.0111	0.0000	0.0000
人口状况	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
区域规划	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
合计（ $1+\sum K_i$ ）	1.0460	1.0257	1.0128

### ③计算可比标定地价

根据标定地价修正体系可比修正公式计算可比标定地价（首层商业楼面地价）：

$$\text{可比标定地价 A} = 6353 + 78 - 108 = 6323 \text{（元/平方米）}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 B} &= (6367 + 78 - 86) \times 1.0460 \div 1.0257 \\ &= 6485 \text{（元/平方米，取整）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 C} &= (5970 + 78 - 72) \times 1.0460 \div 1.0128 \\ &= 6172 \text{（元/平方米，取整）} \end{aligned}$$

### 3) 进行相关地价影响因素修正

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

表 4-9-5 地价影响因素条件说明表（商服部分）

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码		/	442000H0701 04101	442000H0701 04201	442000H0701 07701
宗地名称/位置		横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	胜球·阳光花园三期 8-17 楼
可比标定地价 (首层商业楼面地价, 元/平方米)		/	6323	6485	6172
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
估价期日		2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日
个别因素	临路类型	临西冲东路, 交通型干道	临新天二路, 生活型次干道	临庆丰路, 交通型干道	临长安北路, 交通型干道
	临街条件	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	一般	一般	一般	一般
	宗地形状	优	优	优	较劣
	宗地地势	优	优	优	优
	宗地地质	优	优	优	优
其他个别因素	距离铁路或高架路、桥	优	优	优	优
剩余使用年期		33 年	40 年	40 年	40 年

根据待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素实际情况，参照标定

地价修正体系，确定各项地价影响因素修正指数如下：

①待估宗地交易情况修正指数

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

②估价期日修正指数

本次评估的估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与中山市 2023 年标定地价估价期日一致，故待估宗地及可比标准宗地估价期日修正指数均为 1.0000。

③个别因素修正指数

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

④待估宗地剩余使用年期修正指数

待估宗地商服剩余土地使用年期为 33 年，与法定最高使用年期不一致，需进行剩余使用年期修正。

待估宗地商服土地还原利率参考中山市标定地价商服用途土地还原利率取值区间确定，根据待估宗地所在区域情况，本次测算还原利率取值为 5.60%。

根据标定地价剩余使用年期修正指数计算公式，通过计算得出待估宗地商服部分剩余使用年期修正指数为 0.9408。

综上所述，确定待估宗地与可比标准宗地各项地价影响因素修正指数如下表。

表 4-9-6 地价影响因素修正指数表（商服部分）

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	442000H0701 04101	442000H0701 04201	442000H0701 07701
宗地名称/位置	横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	胜球·阳光花园三期 8-17 楼
可比标定地价 (首层商业楼面地)	/	6323	6485	6172

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C	
价，元/平方米)						
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00	
估价期日		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
个别因素	临路类型	1.00	1.05	1.00	1.00	
	临街条件	1.00	1.00	1.00	1.00	
	其他个别因素	宗地面积	1.00	1.00	1.00	1.00
		宗地形状	1.02	1.02	1.02	0.99
		宗地地势	1.02	1.02	1.02	1.02
		宗地地质	1.02	1.02	1.02	1.02
		距离铁路或高架路、桥	1.00	1.00	1.00	1.00
剩余使用年期		0.9408	1.0000	1.0000	1.0000	

#### 4) 测算待估宗地商服部分地价

##### ① 计算首层商业比准楼面地价

首层商业比准楼面地价A

$$\begin{aligned}
 &= 6323 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.00}{1.05} \times \frac{1.00}{1.00} \\
 &\times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9408 \\
 &= 5665 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

首层商业比准楼面地价B

$$\begin{aligned}
 &= 6485 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.00}{1.00} \times \frac{1.00}{1.00} \\
 &\times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9408 \\
 &= 6101 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

首层商业比准楼面地价C

$$\begin{aligned}
 &= 6172 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.00}{1.00} \times \frac{1.00}{1.00} \\
 &\times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 0.99 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9408
 \end{aligned}$$

=5983（元/平方米，取整）

②计算待估宗地首层商业楼面地价

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

待估宗地首层商业楼面地价=（5665+6101+5983）÷3  
=5916（元/平方米，取整）

③计算待估宗地商服部分地价

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

待估宗地商服部分地价=5916×（1.00×2304.98+0.5×2304.97）  
=20454363（元，取整）

**【住宅部分】**

1) 收集标准宗地及标定地价相关资料

通过查询中山市2023年标定地价结果表，获取所需的标准宗地及标定地价相关资料。

2) 选择可比标定地价

通过查询中山市2023年标定地价成果图件及中山市城镇基准地价住宅用地级别图，待估宗地位于编码为442000H0701041的标定区域范围内，土地级别为住宅四级。

根据可比标定地价选取原则，选取位于横栏镇同级别的两宗标准宗地作为可比标准宗地，编码分别为442000H070104101、442000H070104201；另根据就近原则选取位于小榄镇的编码为442000H070104801的标准宗地作为可比标准宗地。待估宗地及可比标准宗地基本信息如下表。

表4-9-7 待估宗地及可比标准宗地基本信息表（住宅部分）

名称	待估宗地	可比标定地价 A	可比标定地价 B	可比标定地价 C
标准宗地编码	/	442000H0701 04101	442000H0701 04201	442000H07010 4801
镇街	横栏镇	横栏镇	横栏镇	小榄镇
宗地名称/位置	横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	尚华花园
土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
土地级别	住宅四级	住宅四级	住宅四级	住宅四级
土地面积 (平方米)	12293.20	14688.30	32599.30	23445.00
容积率	2.50	2.00	2.50	2.79
土地开发程度	五通一平	六通一平	六通一平	六通一平
设定使用年期 (年)	63	70	70	70
住宅楼面地价 (元/平方米)	待估	3151	3262	3113

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

①确定土地开发程度修正值

土地开发程度修正值参照标定地价修正体系土地开发程度修正值表进行确定。待估宗地土地开发程度为五通一平（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），土地开发费用取五通一平平均费用 195 元/平方米；三宗可比标准宗地土地开发程度均为六通一平（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），土地开发费用取六通一平平均费用 215 元/平方米。运用楼面地价计算时需换算至每平方米计容建筑面积下的土地开发程度修正值，如下表所示：

表 4-9-8 土地开发程度修正值表（住宅部分）

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



## ②确定区域因素修正指数

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

表 4-9-9 区域因素修正指数表（住宅部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
基本设施状况	较优	一般	较优
修正指数	0.0247	0	0.0247
交通条件	较优	优	较优
修正指数	0.0205	0.0409	0.0205
商服繁华程度	较优	一般	较优
修正指数	0.0119	0	0.0119
环境条件	一般	一般	一般
修正指数	0	0	0
人口状况	一般	一般	一般
修正指数	0	0	0
区域规划	一般	一般	一般
修正指数	0	0	0
合计（ $1+\sum K_i$ ）	1.0571	1.0409	1.0571

## ③计算可比标定地价

根据标定地价修正体系可比修正公式计算可比标定地价（住宅楼面地价）：

$$\text{可比标定地价 A} = 3151 + 78 - 108 = 3121 \text{（元/平方米）}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 B} &= (3262 + 78 - 86) \times 1.0571 \div 1.0409 \\ &= 3305 \text{（元/平方米，取整）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 C} &= (3113 + 78 - 77) \times 1.0571 \div 1.0571 \\ &= 3114 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

## 3) 进行相关地价影响因素修正

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

表 4-9-10 地价影响因素条件说明表（住宅部分）

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C		
标准宗地编码	/	442000H0701 04101	442000H0701 04201	442000H0701 04801		
宗地名称/位置	横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	尚华花园		
可比标定地价 (住宅楼面地价, 元/平方米)	/	3121	3305	3114		
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易		
估价期日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日		
个别因素	容积率	2.50	2.00	2.50	2.79	
	临路类型	临西冲东路, 交通型干道	临新天二路, 支路	临庆丰路, 交 通型干道	临勤政路, 混 合型道路	
	其他 个别 因素	宗地面积	一般	一般	一般	一般
		宗地形状	优	优	优	优
		宗地地势	优	优	优	优
		宗地地质	优	优	优	优
距离铁路 或高架 路、桥		优	优	优	优	
剩余使用年期	63 年	70 年	70 年	70 年		

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

①待估宗地交易情况指数

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

②估价期日修正指数

本次评估的估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与中山市 2023 年标定地价估价期日一致，故待估宗地及可比标准宗地估价期日修正指数均为 1.0000。

③个别因素修正指数

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

④待估宗地剩余使用年期修正指数

待估宗地住宅剩余土地使用年期为 63 年，与法定最高使用年期不一

致，需进行剩余使用年期修正。

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

根据标定地价剩余使用年期修正指数计算公式，通过计算得出待估宗地住宅部分剩余使用年期修正指数为 0.9806。

综上所述，确定待估宗地与可比标准宗地各项地价影响因素修正指数如下表。

表 4-9-11 地价影响因素修正指数表（住宅部分）

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码		/	442000H0701 04101	442000H0701 04201	442000H0701 04801
宗地名称/位置		横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	尚华花园
可比标定地价 (住宅楼面地价, 元/平方米)		/	3121	3305	3114
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00
估价期日		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	容积率	0.9671	1.0000	0.9671	0.9513
	临路类型	1.00	1.00	1.00	1.05
	宗地面积	1.00	1.00	1.00	1.00
	宗地形状	1.02	1.02	1.02	1.02
	宗地地势	1.02	1.02	1.02	1.02
	宗地地质	1.02	1.02	1.02	1.02
	距离铁路 或高架路、桥	1.00	1.00	1.00	1.00
剩余使用年期		0.9806	1.0000	1.0000	1.0000

#### 4) 测算待估宗地住宅部分地价

##### ① 计算住宅比准楼面地价

住宅比准楼面地价A

$$\begin{aligned}
 &= 3121 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{0.9671}{1.0000} \times \frac{1.00}{1.00} \\
 &\times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9806
 \end{aligned}$$

$$=2960 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

住宅比准楼面地价B

$$\begin{aligned} &= 3305 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{0.9671}{0.9671} \times \frac{1.00}{1.00} \\ &\times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9806 \\ &= 3241 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

住宅比准楼面地价C

$$\begin{aligned} &= 3114 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{0.9671}{0.9513} \times \frac{1.00}{1.00} \\ &\times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.05 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9806 \\ &= 2956 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

②计算待估宗地住宅楼面地价

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

$$\begin{aligned} \text{待估宗地住宅楼面地价} &= (2960+3241+2956) \div 3 \\ &= 3052 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

③计算待估宗地住宅部分地价

$$\begin{aligned} \text{待估宗地住宅部分地价} &= 3052 \times 26123.05 \\ &= 79727549 \text{ (元, 取整)} \end{aligned}$$

**【待估宗地总地价】**

$$\begin{aligned} \text{待估宗地总地价} &= \text{商服部分地价} + \text{住宅部分地价} \\ &= 20454363 + 79727549 \\ &= 100181912 \text{ (元)} \end{aligned}$$

**(2) 工业用地**

举例：待估宗地位于中山市南区街道马岭社区，证载土地用途为国有工业用地，土地面积 16314.5 平方米，容积率为 2.0，计容建筑面积为 32629

平方米，估价期日设定为 2023 年 1 月 1 日，于估价期日土地剩余使用年期为 42 年，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）及红线内场地平整，求该宗地于估价期日的市场价值。

1) 收集标准宗地及标定地价相关资料

通过查询中山市2023年标定地价结果表，获取所需的标准宗地及标定地价相关资料。

2) 确定可比标定地价

通过查询中山市2023年标定地价成果图件及中山市国有建设用地基准地价工业用地级别图，待估宗地位于编码为442000G0601002的标定区域内，土地级别为工业四级。

根据可比标定地价选取原则，选择与待估宗地位于同一级别、区域及个别因素条件相近且位于同一镇街的编码为 442000G060100201、442000G060100101、442000G060109101 的标准宗地作为可比标准宗地。待估宗地及三个可比标准宗地基本信息如下表。

表 4-9-12 待估宗地及可比标准宗地基本信息表

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	442000G0601 00201	442000G0601 00101	442000G06010 9101
镇街	南区街道	南区街道	南区街道	南区街道
宗地名称/位置	南区街道马岭社区	蒂森电梯有限公司	广东凯信能源科技有限公司	中山市金宁机动车检测中心有限公司
土地用途	国有工业用地	国有工业用地	国有工业用地	国有工业用地
土地级别	工业四级	工业四级	工业四级	工业四级
土地面积 (平方米)	16314.5	4956.5	12994.6	8000
容积率	2.00	2.41	1.50	1.80
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
剩余使用年期 (年)	42	50	50	50
地面地价 (元/平方米)	待估	1098	1038	1058

对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件

差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础：

①确定土地开发程度修正值

土地开发程度修正值参照标定地价修正体系土地开发程度修正值表进行确定。待估宗地与三宗可比标准宗地土地开发程度均为五通一平（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），土地开发费用取五通一平平均费用 195 元/平方米。

②确定区域因素修正指数

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

表 4-9-13 区域因素修正指数表

名称	待估宗地	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
交通条件	较优	一般	较优
修正指数	0.0305	0.0000	0.0305
基本设施状况	较优	较优	较优
修正指数	0.0226	0.0226	0.0226
环境条件	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
产业聚集效益	较优	一般	一般
修正指数	0.0113	0.0000	0.0000
区域规划	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
合计 (1+ $\sum K_i$ )	1.0644	1.0226	1.0531

③计算可比标定地价

根据标定地价修正体系可比修正公式计算可比标定地价（地面地价）：

$$\text{可比标定地价 A} = 1098 + 195 - 195$$

$$= 1098 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{可比标定地价 B} = (1038 + 195 - 195) \times 1.0644 \div 1.0226$$

$$= 1080 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

$$\text{可比标定地价 C} = (1058 + 195 - 195) \times 1.0644 \div 1.0531$$

=1069（元/平方米，取整）

### 3) 进行相关地价影响因素修正

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

表 4-9-14 地价影响因素条件说明表

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C	
标准宗地编码		/	442000G0601 00201	442000G0601 00101	442000G0601 09101	
宗地名称/位置		南区街道马岭 社区	蒂森电梯有限 公司	广东凯信能源 科技有限公司	中山市金宁机 动车检测中心 有限公司	
可比标定地价 (地面地价, 元/ 平方米)		/	1098	1080	1069	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
估价期日		2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日	
个 别 因 素	临路类型	临城南四路, 主干道	临城南五路, 主干道	临汇贤二路, 次干道	临城南五路, 主干道	
	其他 个 别 因 素	宗地面积	一般	较小	一般	较小
	宗地形状	优	优	优	优	
	宗地地势	优	优	优	优	
	宗地地质	优	优	优	优	
剩余使用年期		42 年	50 年	50 年	50 年	

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

#### ①待估宗地交易情况修正指数

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

#### ②估价期日修正指数

本次评估的估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与中山市 2023 年标定地价估价期日一致，故待估宗地及可比标准宗地估价期日修正指数均为 1.0000。

#### ③个别因素修正指数

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

④待估宗地剩余使用年期修正指数

待估宗地剩余土地使用年期为42年，与法定最高使用年期不一致，需进行剩余使用年期修正。

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

根据标定地价剩余使用年期修正指数计算公式，通过计算得出待估宗地剩余使用年期修正指数为0.9180。

综上所述，确定待估宗地与可比标准宗地各项地价影响因素修正指数如下表。

表 4-9-15 地价影响因素修正指数表

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C	
标准宗地编码		/	442000G0601 00201	442000G0601 00101	442000G0601 09101	
宗地名称/位置		南区街道马岭 社区	蒂森电梯有限 公司	广东凯信能源 科技有限公司	中山市金宁机 动车检测中心 有限公司	
可比标定地价 (地面地价, 元/ 平方米)		/	1098	1080	1069	
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00	
估价期日		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
个别因素	临路类型	1.05	1.05	1.00	1.05	
	其他 个别 因素	宗地面积	1.00	0.99	1.00	0.99
		宗地形状	1.02	1.02	1.02	1.02
		宗地地势	1.02	1.02	1.02	1.02
	宗地地质	1.02	1.02	1.02	1.02	
剩余使用年期		0.9180	1.0000	1.0000	1.0000	



#### 4) 测算待估宗地总地价

##### ①计算比准地面地价

比准地面地价A

$$=1098 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.05}{1.05} \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02}{0.99 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02} \times 0.9180$$
$$=1018 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

比准地面地价B

$$=1080 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.05}{1.00} \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02} \times 0.9180$$
$$=1041 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

比准地面地价C

$$=1069 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.05}{1.05} \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02}{0.99 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02} \times 0.9180$$
$$=991 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

##### ②计算待估宗地地面地价

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

$$\text{待估宗地地面地价} = (1018 + 1041 + 991) \div 3$$
$$=1017 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

##### ③计算待估宗地总地价

$$\text{待估宗地总地价} = 1017 \times 16314.5$$
$$=16591847 \text{ (元, 取整)}$$