

## 附件 1

# 中山市 2023 年“三旧”改造区片 市场评估价更新成果

## 一、评估范围

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

## 二、适用说明

本成果适用于中山市城市更新（“三旧”改造）项目国有建设用地以协议方式出让（或办理用地手续）时地价款（即“土地出让金”）的计算。在旧厂房改造、旧城镇国有建设用地（宗地）改造中，政府以协议方式出让（或办理用地手续）国有建设用地时，应以本成果为基础、结合《中山市自然资源局关于印发<中山市城市更新项目土地出让价款计收规则（修订）>的通知》（中山自然资函〔2023〕941号），针对具体改造项目计算收缴（或补缴）土地出让价款（土地出让金）。

针对中山市旧村庄、旧城镇连片改造或其他由政府整备改造（含土地权利人交储）公开出让的情形，须按照宗地评估、集体决策等程序确定出让起始价。

## 三、“三旧”改造区片市场评估价内涵

中山市“三旧”改造区片市场评估价的地价内涵定义为土地在正常市场条件、区域土地设定开发程度和设定容积率下于估价期日 2023 年 1 月 1 日的区域平均价格。价格单位为元/平方米，币种为人民币。地价内涵条件

包括：

**（一）土地用途：**分为商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地五类。

**（二）土地开发程度：**商服用地、住宅用地土地开发程度为“六通一平”，即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整；工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地土地开发程度为“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。

**（三）土地使用年期：**土地使用年限均设定为法定最高土地使用年限，其中商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年、公共管理与公共服务用地、公用设施用地 50 年。

**（四）容积率：**商服用地设定容积率 2.0，住宅用地设定容积率 2.0，工业用地设定容积率 2.0，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。

**（五）地价表现形式：**商服、住宅、公共管理与公共服务用地“三旧”改造区片市场评估价表现形式为楼面地价；工业、公用设施用地“三旧”改造区片市场评估价表现形式为地面地价。

**（六）土地权利类型：**国有建设用地使用权。

**（七）估价期日：**2023 年 1 月 1 日。

表 3-1 中山市“三旧”改造区片市场评估价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公 共服务用地	公用设施用 地
估价期日	2023 年 1 月 1 日				

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

注：“公共管理与公共服务用地”、“公用设施用地”分别对应《中山市自然资源局关于印发<中山市城市更新项目土地出让价款计收规则（修订）>的通知》（中山自然资函〔2023〕941号）中的“公共服务用地（类型一）”、“公共服务用地（类型二）”。

按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）、《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号），进一步将“三旧”改造区片的土地用途细分至二级类。具体如下表：

表 3-2 中山市“三旧”改造区片市场评估价土地用途表

评估用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
工业用地	工矿仓储用地	工业用地、仓储用地
公共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

## 四、“三旧”改造区片市场评估价更新成果

表 4-1 中山市“三旧”改造区片市场评估价更新成果一览表

单位：元/平方米

序号	区片编号	区片名称	镇（街）名称	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
1	442000001	紫马岭区片	东区街道	4144	7388	1669	1188	1302
2	442000002	起湾区片	东区街道、石岐街道、火炬开发区	4054	6311	1588	1133	1239
3	442000003	兴中道区片	东区街道	3907	6307	1615	1106	1260
4	442000004	岐关西区片	东区街道	3654	6139	1613	1058	1259
5	442000005	库充区片	东区街道	3597	6204	1613	1090	1259
6	442000006	岐江新城区片	东区街道、火炬开发区	3532	6206	1532	1017	1194
7	442000007	沙岗区片	东区街道	3355	5072	1585	1021	1237
8	442000008	长江风景区区片	东区街道	2970	4949	1129	668	897
9	442000162	古香林区片	东区街道	2561	4868	1303	723	1037
10	442000009	张家边区片	火炬开发区	3364	4485	1119	889	952
11	442000010	博爱路区片	火炬开发区、东区街道	3274	5552	1145	938	971
12	442000011	濠头区片	火炬开发区	3186	5209	1110	909	943
13	442000012	火炬开发区中心区片	火炬开发区	3129	4469	1133	828	965
14	442000013	高新产业园区区片	火炬开发区	2811	4404	1070	801	890
15	442000014	火炬开发区中心东区片	火炬开发区	2388	3706	1053	702	868
16	442000015	健康产业园区区片	火炬开发区	2141	3691	998	596	830
17	442000016	富豪山庄区片	石岐街道	4088	6278	1610	1102	1257
18	442000017	悦来南区片	石岐街道	3825	5220	1548	1054	1208
19	442000018	中山公园区片	石岐街道、东区街道	3702	5047	1546	1051	1205
20	442000019	员峰山区片	石岐街道	3683	4983	1543	1044	1203

序号	区片编号	区片名称	镇（街）名称	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
21	442000020	康华路中段区片	石岐街道	3626	5744	1438	1096	1085
22	442000021	东港湾区片	石岐街道、港口镇	3404	5338	1337	937	1042
23	442000022	岐港区片	石岐街道	2887	4892	1308	823	1020
24	442000023	轻轨商务区片	小榄镇	3060	4630	1069	818	917
25	442000024	小榄旧城区片	小榄镇	2795	4078	935	729	868
26	442000025	北部住宅区片	小榄镇	2602	4196	901	807	776
27	442000026	新南区片	小榄镇	2327	3949	983	697	854
28	442000027	南部工业区片	小榄镇	1920	2812	954	678	839
29	442000028	先进装备制造园区片	小榄镇	1841	2778	930	700	806
30	442000076	原东升中心区片	小榄镇	2440	2917	1380	683	833
31	442000077	坦背区片	小榄镇	2181	2791	1341	584	811
32	442000078	高沙区片	小榄镇	1892	2783	1331	668	804
33	442000079	新胜区片	小榄镇	1841	2562	1352	578	817
34	442000080	裕民区片	小榄镇	1741	2440	1334	664	806
35	442000081	原东升外围工业区片	小榄镇	1631	2358	1333	567	806
36	442000082	原东升农业发展区片	小榄镇	1395	2156	1171	499	706
37	442000029	三乡中心区片	三乡镇	2968	3752	1003	813	865
38	442000030	旧城区区片	三乡镇	2533	3083	968	641	843
39	442000031	谷都区片	三乡镇	2511	3265	990	649	848
40	442000032	温泉区片	三乡镇	2091	2956	921	612	803
41	442000033	古典家具文化产业区片	三乡镇	2080	2892	963	625	842
42	442000034	平埔区片	三乡镇	2066	2980	939	594	816
43	442000035	南龙区片	三乡镇	1837	2514	946	546	828
44	442000036	白石区片	三乡镇、板芙镇	1560	2345	896	541	762
45	442000037	金斗区片	坦洲镇	3643	4666	926	890	862

序号	区片编号	区片名称	镇（街）名称	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
46	442000038	坦南区片	坦洲镇	3462	4460	910	780	849
47	442000039	坦洲中心区片	坦洲镇	2943	4060	907	714	846
48	442000040	产业园区片	坦洲镇	2690	3698	874	650	838
49	442000041	科创岛区片	坦洲镇	2303	3284	852	625	783
50	442000042	新前进区片	坦洲镇	2098	3108	833	604	770
51	442000043	坦洲西区片	坦洲镇	1446	2109	697	517	656
52	442000044	东凤中心区片	东凤镇	2431	2853	1298	762	878
53	442000045	民乐区片	东凤镇	2162	2811	1259	680	807
54	442000046	同安区片	东凤镇	1908	2594	1235	682	783
55	442000047	永益区片	东凤镇	1780	2508	1230	667	779
56	442000048	和穗区片	东凤镇	1779	2496	1221	664	770
57	442000049	同乐区片	东凤镇	1741	2474	1254	686	796
58	442000050	吉昌区片	东凤镇	1557	2272	1210	526	747
59	442000051	东、西罟步区片	东凤镇	1342	1965	978	480	605
60	442000052	新城核心区片	南头镇	2509	2956	1043	792	893
61	442000053	穗西工业区片	南头镇	2153	2821	993	706	849
62	442000054	城南区片	南头镇	2103	2810	1061	797	908
63	442000055	升辉北路以西区片	南头镇	1971	2659	1038	789	889
64	442000056	升辉南东区片	南头镇	1917	2599	960	678	821
65	442000057	升辉北路以东区片	南头镇	1859	2622	1016	673	869
66	442000058	黄圃中心区片	黄圃镇、南头镇	2377	2726	1108	629	801
67	442000059	新沙区片	黄圃镇	1998	2609	1002	580	704
68	442000060	马安区片	黄圃镇	1706	2287	992	577	654
69	442000061	黄圃北部区片	黄圃镇	1571	2276	984	501	645
70	442000062	黄圃东部区片	黄圃镇	1413	2155	869	493	625
71	442000063	彩虹区片	西区街道	3429	4996	1335	842	1045
72	442000064	富华道北区片	西区街道	2997	4605	1507	906	1194

序号	区片编号	区片名称	镇（街）名称	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
73	442000065	富华道南区片	西区街道、沙溪镇	2972	4890	1505	915	1191
74	442000066	马山区片	西区街道	2839	4461	1396	877	1099
75	442000067	沙朗东区片	西区街道、港口镇	2243	3662	1096	681	806
76	442000068	沙朗西区片	西区街道	1903	3146	959	590	745
77	442000069	古镇中心区片	古镇镇	3498	4233	1047	868	905
78	442000070	顺成区片	古镇镇	2603	3612	985	735	847
79	442000071	同益区片	古镇镇、小榄镇	2575	3501	1023	693	879
80	442000072	曹步区片	古镇镇	2474	3572	1004	820	864
81	442000073	古镇区片	古镇镇	2217	3448	950	712	842
82	442000074	镇南区片	古镇镇	2062	3416	926	632	838
83	442000075	海洲区片	古镇镇、小榄镇	1727	3409	904	645	759
84	442000083	悦秀区片	南区街道	3449	4904	1361	957	1168
85	442000084	南区中心区片	南区街道	2623	4051	1089	743	893
86	442000085	马岭区片	南区街道	2248	3458	1006	682	824
87	442000086	西环区片	南区街道	2154	3431	974	593	791
88	442000087	北溪区片	南区街道	1927	2748	924	562	748
89	442000088	翠亨区片	南朗街道	2662	8195	1324	705	937
90	442000089	崖口区片	南朗街道	2856	4506	742	611	696
91	442000090	南朗中心区片	南朗街道	2477	3353	757	606	703
92	442000091	泮沙区片	南朗街道	2109	3255	737	595	688
93	442000092	翠亨快线北部区片	南朗街道	1884	3132	631	508	642
94	442000093	南朗西部外围区片	南朗街道	1816	3086	617	478	581
95	442000094	南朗东部外围区片	南朗街道	1382	2136	609	502	574
96	442000095	三角中心区片	三角镇	2176	2731	990	675	715
97	442000096	东部产业区片	三角镇	1791	2465	886	579	634
98	442000097	沙栏区片	三角镇	1781	2542	923	578	653

序号	区片编号	区片名称	镇（街）名称	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
99	442000098	蟠龙区片	三角镇	1750	2495	981	574	683
100	442000099	高平区片	三角镇	1672	2348	916	496	647
101	442000100	三角结民区片	三角镇	1558	2175	943	580	666
102	442000101	北部产业区片	三角镇	1364	1963	932	490	649
103	442000102	世纪新城区片	沙溪镇、西区街道	3505	4419	1390	946	1192
104	442000103	龙瑞区片	沙溪镇	2754	3461	1111	740	952
105	442000104	虎逊区片	沙溪镇	2749	3662	1085	712	929
106	442000105	星宝区片	沙溪镇	2676	3494	1085	695	930
107	442000106	云汉区片	沙溪镇	2614	3444	1085	701	930
108	442000107	龙山区片	沙溪镇	2534	3319	1098	707	941
109	442000108	沙溪中心区片	沙溪镇	1878	2835	1025	687	876
110	442000109	濠涌区片	沙溪镇	1770	2933	1034	619	882
111	442000110	中兴区片	沙溪镇	1729	2990	1024	612	876
112	442000111	北部区片	沙溪镇	1689	2773	1061	640	909
113	442000112	西南区片	沙溪镇、小榄镇	1433	2430	968	568	691
114	442000113	港口中心区片	港口镇	3133	4087	1016	830	875
115	442000114	胜隆区片	港口镇	2511	3661	861	703	736
116	442000115	西街区片	港口镇	2046	3164	784	598	731
117	442000116	石特区片	港口镇	1602	2417	822	588	742
118	442000117	浅水湖北区片	港口镇	1483	2227	842	584	719
119	442000118	大南区片	港口镇	1443	2087	768	482	659
120	442000119	河东湖州区片	板芙镇	2072	2354	815	542	664
121	442000120	河东居住区片	板芙镇	1985	2316	806	527	658
122	442000121	河东产业区片	板芙镇	1895	2279	787	505	647
123	442000122	河西区片	板芙镇	1415	2021	712	488	552
124	442000123	南部综合发展区片	横栏镇	2239	2748	1005	610	725
125	442000124	北部工业发展区片	横栏镇、古镇镇	1805	2645	1072	658	791



序号	区片编号	区片名称	镇（街）名称	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
126	442000125	南部工业发展区片	横栏镇	1712	2554	1050	615	755
127	442000126	北部综合生活区片	横栏镇	1676	2456	1028	618	749
128	442000127	横栏外围区片	横栏镇	1376	1998	890	502	635
129	442000128	民众中心区片	民众街道	1927	2641	931	586	708
130	442000129	锦标区片	民众街道	1852	2580	914	494	658
131	442000130	保税物流园区片	民众街道	1773	2448	896	488	642
132	442000131	三墩工业区片	民众街道	1721	2411	893	485	701
133	442000132	东部先进制造业区片	民众街道	1624	2253	891	492	629
134	442000133	沙仔工业区片	民众街道	1462	2071	765	567	651
135	442000134	南粤水乡特色小镇区片	民众街道	1418	2174	713	483	615
136	442000135	西部农田生态区片	民众街道	1361	2020	717	481	617
137	442000136	东部农田生态区片	民众街道	1359	2023	711	488	610
138	442000137	北部农田生态区片	民众街道	1358	2012	710	480	612
139	442000138	罗松区片	阜沙镇	1834	2555	1008	590	682
140	442000139	浮虚山区片	阜沙镇	1667	2410	997	583	668
141	442000140	阜沙工业园区片	阜沙镇	1486	2130	980	475	645
142	442000141	兴业工业区片	阜沙镇	1472	2112	982	528	619
143	442000142	渔业博览园区片	阜沙镇	1328	2005	871	574	620
144	442000143	水利园区片	阜沙镇	1308	1890	875	473	554
145	442000144	特色小镇区片	大涌镇	1920	2361	1084	674	874
146	442000145	安堂区片	大涌镇	1746	2393	944	668	779
147	442000146	产业制造区片	大涌镇	1694	2320	983	672	804
148	442000147	旗南区片	大涌镇	1493	2157	924	660	757
149	442000148	环镇路区片	大涌镇、沙溪镇	1406	2171	920	571	774

序号	区片编号	区片名称	镇（街）名称	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
150	442000149	青岗工业区片	大涌镇	1314	1945	866	565	696
151	442000150	大涌生态保护区片	大涌镇	1283	1984	693	484	556
152	442000151	卓旗山区片	大涌镇	1267	1953	694	549	617
153	442000152	长命水区片	五桂山街道、东区街道	2597	4736	1204	724	1035
154	442000153	桂南区片	五桂山街道	2144	3066	819	574	742
155	442000154	五桂山中心区片	五桂山街道	2068	3395	875	575	760
156	442000155	南桥区片	五桂山街道	1518	2553	730	544	667
157	442000156	神湾中心区片	神湾镇	1765	2330	805	531	662
158	442000157	外沙区片	神湾镇	1538	2163	710	494	616
159	442000158	神溪区片	神湾镇	1490	2072	786	497	646
160	442000159	竹排区片	神湾镇	1370	1970	690	479	551
161	442000160	海港区片	神湾镇	1354	2023	701	487	559
162	442000161	丫髻山区片	神湾镇	1202	1810	683	482	573

注：表中商服、住宅、公共管理与公共服务用地“三旧”改造区片市场评估价表现形式为楼面地价；工业、公用设施用地“三旧”改造区片市场评估价表现形式为地面地价。

## 五、“三旧”区片市场评估价修正体系

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

基本公式：

$$P=P_s \times A \times B \times C$$

式中： $P$ ——待估宗地价格

$P_s$ ——“三旧”改造区片市场评估价

$A$ ——容积率修正系数

$B$ ——年期修正系数

$C$ ——用地类型修正系数

### （一）容积率修正系数

#### 1、商服用地容积率修正系数

表 5-1 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
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  $1.0 < r < 2.0$  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： $x = (2/r)^{0.31}$ ；②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、住宅用地容积率修正

表 5-2 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.5157	1.4315	1.3587	1.2949	1.2386	1.1884	1.1433	1.1024	1.0653
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0313	1.0000	0.9927	0.9858	0.9793	0.973	0.9671	0.9614	0.956
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	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	4.0	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	5.0	5.5	6.0	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：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： $x = (2/r)^{0.60}$ ；当  $2.0 < r < 7.0$  时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.15}$ 。

## 3、工业用地容积率修正系数

本次工业用地不考虑容积率修正。一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。根据《国务院关于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”，以及《中山市自然资源局关于印发<中山市城市更新项目土地出让价款计收规则（修订）>的通知》（中山自然资函〔2023〕941号）第四条“旧厂房用地改造后保留为工业（含仓储）用途的，根据经批准的改造方案，按照不同情形计收土地出让价款：（一）保持土地剩余使用年期不变，调整容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等，或进行分割、合并的，不再计收土地出让价款。”，

容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，因此本次工业用地不考虑容积率修正。

#### 4、公共管理与公共服务用地容积率修正系数

表 5-3 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3755	1.3165	1.2649	1.2192	1.1783	1.1415	1.1081	1.0776	1.0497
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0239	1.0000	0.9855	0.9718	0.9589	0.9468	0.9352	0.9243	0.9139
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9040	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	4.0	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	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.7789	0.7739	0.7690	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： $x = (2/r)^{0.30}$ 。

#### 5、公用设施用地容积率修正系数

本次公用设施用地不考虑容积率修正。根据公用设施用地的地价内涵，公用设施用地主要为公共设施供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、消防、环卫等，其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效果；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，因此，公用设施用地暂不作容积率修正。

#### (二) 年期修正系数

##### 1、商服用地

表 5-4 商服用地年期修正系数表（土地还原率=7.53%）

年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0741	0.1430	0.2071	0.2666	0.3221	0.3736	0.4215	0.4661	0.5075	0.5461

年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5819	0.6153	0.6463	0.6751	0.7019	0.7268	0.7500	0.7716	0.7917	0.8103
年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8276	0.8438	0.8588	0.8727	0.8857	0.8978	0.9090	0.9194	0.9291	0.9381
年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9465	0.9543	0.9616	0.9683	0.9746	0.9805	0.9859	0.9909	0.9956	1.0000

## 2、住宅用地

表 5-5 住宅用地年期修正系数表（土地还原率=6.62%）

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

## 3、工业用地

表 5-6 工业用地年期修正系数表（土地还原率=5.37%）

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

## 4、公共管理与公共服务用地

表 5-7 公共管理与公共服务用地年期修正系数表（土地还原率=5.85%）

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
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
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
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
年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9587	0.9644	0.9698	0.9748	0.9797	0.9842	0.9885	0.9925	0.9964	1.0000

## 5、公用设施用地

表 5-8 公用设施用地年期修正系数表（土地还原率=4.95%）

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
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
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
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
年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9466	0.9537	0.9605	0.9670	0.9732	0.9791	0.9847	0.9901	0.9951	1.0000

### （三）用地类型修正系数

表 5-9 中山市其他用途土地用地类型修正系数表

一级用地类型	用地类型	适用“三旧”改造区片市场评估价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服用地	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

一级用地类型	用地类型	适用“三旧”改造区片市场评估价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
	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
	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
	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
	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
	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
	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、物流营业网点、汽车展销及维修用地，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9 其他服务设施用地（不含汽车维修用地）
	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
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
	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
	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



一级用地类型	用地类型	适用“三旧”改造区片市场评估价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
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	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地	A1 行政办公用地
	0802 科研用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指科研机构及其科研设施用地	A35 科研用地
	0803 文化用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指图书、展览等公共文化设施用地	A2 文化设施用地
	0804 教育用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建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）
	0805 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，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地	A4 体育用地
	0806 医疗卫生用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地	A5 医疗卫生用地
	0807 社会福利用地	公共管理与公共服务用地	1.0	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地	A6 社会福利用地
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
	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
	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
	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

一级用地类型	用地类型	适用“三旧”改造区片市场评估价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
公用设施用地	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
	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
	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
	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
	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
	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
	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
	1312 水工设施用地	公用设施用地	1.0	指人工修建的闸、坝、堤林路、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
	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
绿地与开敞空间用地	1401 公园绿地	公用设施用地	1.0	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等	G 绿地与广场用地

一级用地类型	用地类型	适用“三旧”改造区片市场评估价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
	1402 防护绿地	公用设施用地	1.0	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能,游人不宜进入的绿地	G 绿地与广场用地
	1403 广场用地	公用设施用地	1.0	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地	G 绿地与广场用地
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、轨道交通过地、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
	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	/
特殊用地	0903 监狱场所用地	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
	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)
	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(风景名胜区)、A7 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)、《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》(自然资发〔2023〕234号)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；

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

⑥凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

#### (四) 地下空间修正系数

##### 1、经营性用途的地下建设用地

商业、商务办公、仓储和工业等经营性用途的地下建设用地，市场评估价按照同类土地用途“三旧”改造区片市场评估价的一定比例确定，其修正系数按照《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》（中府规字〔2021〕2号）确定，具体见下表：

**表 5-10 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

注：本表中，与地下商业用地使用性质对应的地上首层市场评估楼面地价，可通过采用本成果商服用地楼面地价进行楼层修正后得到，首层修正系数为 2.0160；地下办公对应的地上首层市场评估楼面地价按本成果商服用地楼面地价乘以商务金融用地类型修正系数确定。

**表 5-11 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的 10%确定

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。

## 2、地下停车库

“工改商”、“工改新型产业用地（M0）”、“工改住”需配建地下停车库时，地下停车库的市场评估价以公共管理与公共服务用地的“三旧”改造区片市场评估价为计算基数进行修正确定，土地年限按照地上土地相应用途最高使用年限设定，价格影响因素包括年期、用地类型等，暂不考虑容积率修正。其中，年期修正、用地类型修正按地上相应用途的年期修正系数、

用地类型修正系数进行修正。计价比例按照《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》（中府规字〔2021〕2号）执行，即：地下负一层的比例为 0.15，地下负二层及以下的比例为 0.08。

当地上土地为混合用地（即包含两种及以上二级用地类型的用地）需配建地下停车库对应时，评估地下停车库的市场评估价需分别考虑地上土地二级用地类型修正，综合地价按照地上各二级用地类型对应的建筑面积加权平均计算。