

中山市 2023 年集体建设用地基准地价更新成果

一、评估范围

本次中山市 2023 年集体建设用地基准地价更新项目的评估范围为中山市行政辖区内全域范围。

二、基准地价内涵

集体建设用地基准地价是在区域平均土地开发利用条件下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府发布的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。

本次中山市集体建设用地基准地价的评估用途主要为集体商服、集体工业、宅基地、集体公共管理与公共服务用地四种用地类型，具体基准地价内涵如下：

集体商服用地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 1 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，集体商服用地出让土地使用权的区域平均地面地价和楼面地价。

集体工业用地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 1 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，集体工业用地出让土地使用权的区域平均地面地价。

宅基地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 1 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为无年限限制，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红

线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，宅基地使用权的区域平均地面地价。

集体公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 1 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公共管理与公共服务用地出让土地使用权的区域平均地面地价。

各用途基准地价内涵如下表：

表 2-1 中山市 2023 年集体建设用地基准地价内涵表

土地用途 项目	集体商服用地	集体工业用地	宅基地	集体公共管理与 公共服务用地
估价期日	2023 年 1 月 1 日			
土地开发程度	五通一平			
使用年期设定	40 年	50 年	无年期限制	50 年
设定容积率	2.0	2.0	2.0	2.0
土地权利类型	出让土地使用权	出让土地使用权	宅基地使用权	出让土地使用权
价格表现形式	楼面地价	地面地价	地面地价	地面地价
	地面地价			
	级别价	级别价	级别价	级别价
市场情况及价 格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合正常的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格
权利限制	土地限制分割处分，无抵押、地役权等他项权利限制	土地限制分割处分，无抵押、地役权等他项权利限制	土地限制分割处分，有转让条件限制外，无地役权等他项权利的限制	土地限制分割处分，无抵押、地役权等他项权利限制
备注	1.“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整。 2.地面地价与楼面地价的转换关系为：地面地价=楼面地价×设定容积率。 3.各用途各级别集体建设用地的使用权价格为设定内涵条件下平均价格，非现状条件下的价格。			

三、各用途级别基准地价

表 3-1 中山市 2023 年集体建设用地级别基准地价结果表

用途 级别	集体商服用地			集体工业用地		宅基地		集体公共管理与公共服务用地	
	楼面 地价	地面地价		地面地价		地面地价		地面地价	
	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I级	2312	4624	308.27	756	50.40	4995	333.00	1398	93.20
II级	1755	3510	234.00	635	42.33	3948	263.20	1164	77.60
III级	1324	2648	176.53	532	35.47	3072	204.80	942	62.80
IV级	1002	2004	133.60	448	29.87	2415	161.00	746	49.73
V级	756	1512	100.80	397	26.47	1923	128.20	610	40.67
VI级	558	1116	74.40	361	24.07	1506	100.40	/	/

四、各用途级别范围

表 4-1 中山市 2023 年集体建设用地级别范围表

用地 类型	级别	级别范围概要描述
商服 用地	I级	石岐街道、东区街道：康华西路-岐江河-博爱二路-博爱三路-博爱四路-城桂公路-兴文路-三溪路-长江南路-长江路-康华路；
	II级	除上述级别范围外，以下区域： 石岐街道、东区街道、西区街道、港口镇、沙溪镇、南区街道、火炬开发区：除上述级别范围外，北环路-北外环路-105国道-博爱一路-翠景道-雅居乐世纪新城B区南侧道路-岐江河-岐江河支流-南外环路-博爱七路-广澳高速-中山港大道-广珠城际铁路以南-长江北路； 小榄镇：小榄水道-维港湾北侧道路-民安北路-民安中路-新龙社大街-广源北路-广源中路-紫荆东路-民安中路-菊城大道东-小榄大道北-沙口大桥-小榄水道； 古镇镇：德兴路-新兴大道中-岐江公路-松兴花园东侧河涌-华博大厦北侧道路-古镇体育路-城建路-同益路-中兴大道中； 三乡镇：文昌中路-环镇路-光后新村-新下冲街-金谷大道-新城路-沙坦公路-文昌东路； 坦洲镇：坦洲大涌-七村社区规划道路-谭隆北路-南坦路-永兴路-祥康路-界狮北路-振兴中路-坦神南路-名苑小区南侧现状道路-十四村社区、安阜社区村界-金凤快速路（规划）-坦洲镇镇界； 南朗街道：横门水道-茅龙水道-沿江东路-翠城道（北）-金晖苑南侧规划路-翠澜道（北）-规划路-茅龙水道-和信路（东）-中山市界；
		除上述级别范围外，以下区域： 石岐街道、西区街道、港口镇：沙朗涌-G105-北外环路-北环路-东明

用地类型	级别	级别范围概要描述
商服用地	III级	北路-港口镇镇界-横涌-木河迳-崩涌-十号涌-公庙涌-兴港中路-美景西路-港口河支流-港口镇、西区街道行政界线-沙朗涌； 东区街道、五桂山街道：南外环路以南，金钟水库、长江水库、金钟山、二门铲山体以北的区域； 南区街道：岐江河-G105-先施二路-先施一路-永安三路-永安二路-木壳山-南区街道界线-南外环路-岐江河支流； 沙溪镇：狮滘河-隆兴北路-隆兴中路-隆兴南路-大涌支线-G105-岐江河-雅居乐世纪新城一期B区南侧道路-翠景道-博爱一路-G105-狮滘河； 火炬开发区：岐江河-沿江东一路-中山港大道-科技东路-兴业路-建业东路-伟盛路-火炬路-中山港大道-广澳高速-江陵西路-岭汇名轩西南侧现状路-岐关东路-港城路-下洋山脚-江陵东路-环茂一路-小隐涌-东镇东一路-祥兴路-同乐东路-东阳南路-大孖涌-横门水道；南外环路以东、翠亨快线以南、深坑-念象山体以西区域； 南朗街道：除上述级别范围外，横门水道以南、横门水道南支以东区域；崖口村、翠亨村村界-竹溪大街-翠君路-雅居乐山海郡西北测现状路-雅居乐山海郡南侧河涌-明珠路-广澳高速-中山市市界-翠亨村村界-广珠城际铁路以南； 三乡镇：文昌中路-环镇路-新下冲路-金昌路-鸦岗运河-岗泉村村界-坦洲大涌-岗泉村村界-雍泉路-沙坦公路-坦洲大涌-欣荣路-沙坦公路-新城路-新下冲街-光后新村-环镇路-文昌中路； 坦洲镇：环洲北路-界狮北路-坦洲大涌-中颐海伦堡西侧规划道路-谭隆北路-南坦路-永兴路-祥康路-界狮北路-振兴中路-坦神南路-兴坦路-嘉碧路-夏泉路-工业大道-永康路-坦洲大涌-工农新村东侧河涌-文苑路-德秀路-环洲北路； 古镇镇：海洲村村界-曹一村、古一村界-河涌-七坊村、冈南村界-河涌-开元批发城南侧道路-曹步涌-同益路-曹三工业大道中-曹三工业大道北-曹兴东路-古镇镇镇界-菊城大道中-东岸中路-盛世嘉园花园北侧现状路-海洲村规划路-海洲村村界； 小榄镇：鸡肠滘-东区社区界线-东堤路、南堤路东侧河涌-祥丰北路北侧河涌-菊城大道-米步滘涌-民安南路-横海涌-小榄水道-沙口大桥-小榄大道北-菊城大道东-民安中路-紫荆东路-广源中路-扁鱼涌-民安中路-民安北路-维港湾北侧现状路-小榄水道； 东风镇：广中江高速-东风大道南-河涌-金怡南路-兴华西路-小榄水道-沙口大桥-东风沿江路-小沥路-永乐路-富华路二街-东海五路-小沥大河-中心排河-广中江高速； 南头镇：光明南路-鸡鸭水道-升平南路-月桂西路-升辉南路-南头大道中-南头大道西-兴业南路-同乐中路；
		除上述级别范围外，以下区域： 石岐街道、东区街道、港口镇、火炬开发区：东明北路-北环路-广珠

用地类型	级别	级别范围概要描述
商服用地	IV级	城际铁路以北-中山港大道-火炬路-伟盛路-建业东路-兴业路-科技东路-沿江东一路-岐江河-广澳高速-深岑高速-港口河-美景西路-兴港中路-公庙滘-十号涌-横涌-东明北路； 火炬开发区：除上述级别范围外，广澳高速-博爱七路-鸡头笼、飞禾凤山、出水象山、童子山、大岗山一线北侧规划路-民康东路-沿江东五路-火炬开发区界线以北区域； 西区街道、港口镇：东部排灌渠-西区街道行政界线-荔景苑西侧规划路-贴边路北侧河涌-西区街道行政界线-广珠西线高速匝道-沙古公路-石特涌-西区街道行政界线-沙朗涌-西区街道行政界线-沙港西路-石特社区建成区范围； 南区街道：广珠西线高速-中环路-长岗规划路-城南五路-双龙路-茶亭路-中山骨科医院东侧现状路-茨良环以北-马岭水库-南区街道行政界线以北区域； 沙溪镇：狮滘河-象龙支路-花园大街-隆都路-宝珠中路-工业大道-横四线（在建）-柴桥山、圆亭山东侧规划路-新濠南路-濠涌工业大楼西侧-岐江河以东区域； 横栏镇：古神公路-珠三角环线高速-益辉二路-进洪河-庆龙路-中港路北侧河涌-拱北河以东、横四线以北、鳧洲河-猷角涌-富横中路-永兴北路以西区域； 古镇镇：除上述级别范围外，广珠城际铁路-沙古公路以北、海洲水道以东、佛江高速-西岸北路-万科城南侧规划路-中兴大道北-西比大道西路-西比大道三路-绿博园东路以东河涌-海洲水道以东区域； 小榄镇：小榄镇镇界-环镇北路-太乐路-永宁工业大道-广福路-沙尾涌-菊城大道中-小榄镇镇界-广成路-联丰中路-流板大涌-广珠城际铁路-民安南路-同乐大街-运通路-长和路-丽景路居意街-东兴路-同乐社区村界-同乐路南侧河涌-兆益路-葵兴大道-永华路-裕隆三路-裕隆二路-同兴东路-裕民大道-绩东一社区村界-小榄镇镇界；小榄镇飞地； 东风镇：除上述级别范围外，广中江高速-东风大道南-东阜二路-木棉上街东侧河涌-中心排河-广龙一街-东海五路东海四路-永益路南侧河涌以西区域； 南头镇：除上述级别范围外，广珠西线高速以西、广珠西线高速匝道-升辉北路-同福中路-北合路-中心横河-兴业北路-同福西路-广中江高速以南区域； 黄圃镇：大滘正街西侧河涌-盛丰二街西侧河涌-新丰中路-中心横河-黄圃镇镇界-鸿发西路-新丰南路-新柳中路-格林尚坊西侧、南侧现状路-新明南路-黄圃雏鹰学校南侧规划路-黄圃中学西侧现状路-新柳东路-新地大桥-黄圃水道-文明社区村界-北灵街-蓝天金地花园东侧河涌-蓝天金地花园北侧规划路-新丰北路-汇凯嘉园北侧现状路； 三角镇：海傍西路以南河涌-油源路以东河涌-结民北路以南河涌-新涌西路以东河涌；

用地类型	级别	级别范围概要描述
商服用地	IV级	民众街道：马口涌-阳光大道-民众大道南-民兴路-水韵花园以东河涌-民众社区村界-民众涌； 南朗街道：赤坎岐关街-岭南路-体育路-盈彩美地北侧规划道路-云衢中学西侧规划道路-西村溪-顺枫华庭南侧现状路-环城公路-永兴路-南岐中路-南岐北路-下门口涌-南朗村村界-锦盛恒富得住宅区东侧现状道路-上门口涌-赤坎岐关街；除上述级别范围外，竹溪大街以南、翠亨大道以东、六顷涌以南区域； 三乡镇：除上述级别范围外，谷都大道-鹤塘大道-003乡道-268省道-温泉路西侧规划路-环村大街-平湖路-新湖路-三乡镇第一工业区东侧、北侧边界-宝元大道-挪河路-小琅环路-文昌西路-鸿埠园路-茅湾涌-凯茵新城西侧边界； 坦洲镇：除上述级别范围外，坦洲大涌、锦绣国际花城南侧规划路以东区域；除上述级别范围外，合胜社区村界（坦洲大涌）-合胜社区规划路-前山水道支流-裕洲村村界（前山水道）-安南路-裕洲村规划住宅区-旧十顷河涌以东区域；
	V级	除上述级别范围外，以下区域： 东区街道：除上述级别范围外，东区街道其他所有区域； 西区街道：除上述级别范围外，西区街道其他所有区域； 沙溪镇：除上述级别范围外，萌渚涌-狮渚河-康乐北路-康乐中路-隆盛路-广珠西线高速以东区域； 南区街道：除上述级别范围外，南区街道其他所有区域； 火炬开发区：除上述级别范围外，火炬开发区其他所有区域； 五桂山街道：除上述级别范围外，五桂山街道西侧行政界线-分花水观音山-南台山-骑仔顶以东，虎狮山山体，城桂公路-桂南大道沿线两侧建成区域； 港口镇：除上述级别范围外，浅水湖-沥锦涌-小榄水道以南区域； 大涌镇：环镇路-西排灌渠-大南路-大涌镇镇界-兴涌东路-兴涌西路-翠华路； 横栏镇：珠三角环线高速-古神公路-涌横路-赤洲河-三河沥-沙古公路-进洪河-益辉三路-珠三角环线高速； 古镇镇：除上述级别范围外，西海水道-古镇镇镇界-海洲水道； 小榄镇：除上述级别范围外，环镇北路-太乐路-永宁工业大道-广福路-沙尾涌-菊城大道中以西区域；兴隆一路北侧河涌以西、北部排灌渠以北建成区域（太平村、同茂社区、白鲤村、利生社区、坦背村基本农田保护区范围除外）； 东风镇：除上述级别范围外，横沥涌以北、和平大道-凤鸣小学东侧河涌-东阜路-吉昌南街西侧、北侧河涌-吉昌路以西区域； 南头镇：除上述级别范围外，南头镇其他所有区域； 黄圃镇：除上述级别范围外，大魁河以北区域，大魁河-镇一村村界-三社社区村界-永平社区村界-猛岗涌-黄圃水道-平洲沥-同安街-叶允

用地类型	级别	级别范围概要描述
商服用地	V级	容路-金三大道西以西区域； 阜沙镇：东阜路-河涌-新横河-阜沙涌-大有涌-民丰北街南侧河涌-鸡鸦水道-阜沙镇镇界-牛角涌-阜沙镇镇界；上南村村界-河涌-规划路-上南村村界； 三角镇：广澳高速-新裕路南侧河涌-高平大道东侧河涌-三角镇高平小学南侧、东侧现状路-进源路-福龙涌-三角镇镇界；除上述级别范围外，黄沙沥水道-乌沙南路北侧河涌-沿海路-三鑫路南侧现状路-白鲤南路-民富路及延线规划路-福源路-沙栏西路-新涌西路东侧河涌-蟠龙路-新华路西侧河涌-生生涌-广澳高速-德生大涌-股份涌-角新涌-田基沙沥-三角山-田基沙沥北侧规划路-西丫涌-金腾路-现状路-三角镇镇界； 民众街道：除上述级别范围外，沙仔村头围路南侧河涌-平一二围路东侧河涌-沙仔涌-平沙路东南侧河涌以北区域；广澳高速-隆丰涌-锦标村规划路-民众裕安涌-龙九顷涌-民众涌-番中路-新伦村村界-浪网涌-丙生西巷北侧河涌-三益路-浪网大道； 南朗街道：除上述级别范围外，广澳高速-翠亨快线-赤企山东侧规划路-大岭头村南侧规划路-云衢中学西侧规划路-白雾坑山-黄埔坑山北侧规划路-南岐南路-龙起路-龙珠南路-龙穴路-南港路北延段规划路-南冲路-南朗村村界-榄边村村界-翠亨快线-大茅小河-横门水道-大茅小河-规划路-竹蔗山、牛坎下山脚-蒂峰三路-蒂峰西路-老虎头山北侧规划路；翠亨村翠亨大道-翠山路沿线两侧建成区范围；崖口村泗山东侧规划路以东、大溪河涌以南区域； 三乡镇：除上述级别范围外，加林山顶-小琅环公园-北边山以南区域； 坦洲镇：塘扒山-广澳高速以南、悦华路以东、中堂涌以北区域；除上述级别范围外，坦洲大涌-前山水道-坦州涌-广新下街-中珠联围海堤以东区域； 神湾镇：古神公路-神湾大道南-规划路-金凤路； 板芙镇：岐江河-孖涌-岐江河-金钟山以东区域，北台山-广珠西线高速-加林山顶以西区域；
	VI级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。
	I级	石岐街道、东区街道、火炬开发区： 岐江河-博爱路-狮口林东侧规划路-广珠城际铁路-世纪大道-东祥路-东区街道行政界线-广珠城际铁路-长江北路-岐江河；
工业用地	II级	除上述级别范围外，以下区域： 石岐街道、东区街道、西区街道、沙溪镇、南区街道、火炬开发区：除上述级别范围外，狮滘河-康乐北路-康乐中路-康乐南路-横四线-隆兴南路-大涌支线-南外环路-广澳高速-岐江河； 小榄镇：螺沙河-环镇北路-竹源路-宝源路-茂丰涌-东堤路侧河涌-新华西路-新华中路-广源中路-升平西路-跃龙北路-菊城大道中-祥丰北路-悦盛路-破学涌-广源南路-广成路-兴成路-环镇南路-流板大涌-珠

用地类型	级别	级别范围概要描述
工业用地		三角环线高速-东升涌-福龙街-水怡南路-隆生涌-同乐路-广福大道-葵兴大道-裕民大道-裕安路-裕安东路-小榄水道；鸡笼路侧东升涌-葵兴大道-北部排灌渠-新沙涌-小榄水道；鳧州河以西区域； 古镇镇：新兴大道东-长安路-曹兴东路-曹三工业大道北-同兴路-同益路-曹步涌-沙古公路-古镇镇镇界； 大涌镇、沙溪镇：涌横路-涌横路西侧河涌-旗北小学西北侧规划路-环镇路-西排灌渠-中新路-德政路-新围大街南侧河涌-石岐河-新平路-兴涌东路-兴涌西路-兴华路-溪叠路-横四线-赤洲河；横四线-溪叠路以西区域； 横栏镇：庆益路以北区域；
	III级	除上述级别范围外，以下区域： 石岐街道、东区街道、港口镇：除上述级别范围外，北外环路-北环路以南、岐江河以北区域； 西区街道：狮滘河以北、北外环路以南区域； 南区街道：南区街道行政界线-大南路-大南路东延线规划路-双龙路-茶亭路-老黄山、文笔山一线-南区街道行政界线-南外环路以南区域； 东区街道：南外环路以南，金钟水库、长江水库、五桂山山体一线北侧山脚以北的区域； 火炬开发区：广澳高速-博爱七路-博爱路东延线规划路-东利南路-环茂三路-北坑山规划路-联园路-联园路北侧河涌-横门水道-石岐河；南外环路-火炬开发区行政界线-翠亨快线； 沙溪镇：除上述级别范围外，赤洲河-狮滘河以南区域； 大涌镇：除上述级别范围外，西部排灌渠-大南路-大涌镇镇界-涌横路-涌横路西侧河涌-旗北小学西北侧规划路-环镇路； 五桂山街道：长命水村； 南朗街道：横门水道南支以东区域； 三乡镇：文昌东路-文昌中路-文昌西路-105国道-003乡道-268省道； 坦洲镇：坦洲大涌-锦绣国际花城南侧规划路-香海高速西延线规划路-香海高速-坦神南路西侧规划路-坦神南路-安阜社区村界-坦洲镇镇界-广澳高速； 小榄镇：除上述级别范围外，太平村、白鲤村、利生社区规划路以北、北部排灌渠-沥心涌以西区域；沙古公路以南区域； 东风镇：东风镇镇界-广珠城际铁路-新沙岛西侧河道-东风镇镇界； 南头镇：南头镇所有区域； 黄圃镇：黄圃镇镇界-黄圃水道-中心横河-北灵街-蓝天金地花园现状路-新丰北路-大魁河； 横栏镇：古神公路-珠三角环线高速-三沙正涌-古神公路-鸿恺路南侧规划路-鸿恺路-进洪河-跃进河-三河沥-沙古公路-进洪河-颯角涌-拱北河-庆益路-横栏镇镇界； 古镇镇：海洲水道-东裕路-东裕路东延线规划路以南，广珠城际铁路

用地类型	级别	级别范围概要描述
工业用地		以北区域，乐业南路及北延线规划路-佛江高速-拱北河以东区域；
	IV级	除上述级别范围外，以下区域： 东区街道：除上述级别范围外，东区街道其他所有区域； 西区街道：除上述级别范围外，西区街道其他所有区域； 南区街道：除上述级别范围外，湖洲山-北台溪一线以北区域； 火炬开发区：除上述级别范围外，火炬开发区其他所有区域； 港口镇：沥锦铺-小榄水道以南区域； 沙溪镇：除上述级别范围外，沙溪镇其他所有区域； 五桂山街道：龙石村、南桥村所有区域；桂南村五桂山山脚以南、板障山-焦坑顶以西区域； 南朗街道：岭南路-逸翠路-石狗山山脚规划路-南竹一路-石梯山、泥坑山、白雾坑山一线山脚规划路-龙珠大道西延线规划路-龙珠大道-龙珠北路-黄家斜山规划路-田边正街-田边正街北延线规划路-南岐北路-锦盛路；广澳高速-南朗街道行政界线-六顷涌； 三乡镇：除上述级别范围外，广珠西线高速-狗头山-三乡镇镇界-岗泉村村界-五指山山脚规划路-三乡镇镇界-中珠排洪渠-中山温泉旅游区-三乡镇镇界-北边山、小琅环山、坑仔、牛远岭一线南侧山脚； 坦洲镇：大石鼓山、白水林山、亨达石场山、黄泥路山一线南侧山脚-悦华路-中堂涌-坦洲大涌-广澳高速-坦洲镇镇界-广澳高速；除上述级别范围外，坦州涌-前山水道以东区域； 小榄镇：除上述级别范围外，小榄镇其他所有区域； 东风镇：除上述级别范围外，百德街-东海七路-壳涌-西罟大道-东和平村村界-吉昌村村界一线以北区域； 阜沙镇：新横河-阜沙涌-横迳涌-阜沙镇镇界-阜沙涌-大有涌-阜沙镇镇界； 黄圃镇：除上述级别范围外，黄圃镇镇界-永福路-叶允容路-同安街西侧河涌-平洲沥-黄圃水道-永平社区、鳌山村猛岗涌西侧规划路-岭栏路-高滘涌-东丰涌-乌珠村西侧河涌-黄圃水道； 三角镇：三角镇镇界-白鲤南路北侧河涌-民富路东侧规划路-光明村沙栏西路西侧规划路-福源路-沙栏西路-角新涌-蟠龙路-蟠龙路东侧规划路-生生涌-广澳高速-河涌-田基沙沥-福龙涌-三角镇镇界-防汛路东侧河涌-田基沙沥-民乐北路西侧规划路； 民众街道：广澳高速-民众街道行政界线-民众裕安涌-横门水道北侧规划路-上浪涌-隆丰涌-民众裕安涌-锦江路-民众社区村界-隆丰涌-民众涌-228国道东侧规划路-三宝沥-围尾下街侧河涌-马口涌-阳光大道；田基沙沥-沙仔村三围头路侧河涌-沙仔沥-民众街道行政界线； 板芙镇：石岐河-禾尾巷河涌-孖涌-岐江河-金钟涌-新联街北侧河涌-里溪大道-店坑山、烟墩山-猪头山山脚-边冲街南侧河涌-狮山、牛焦山山脚-广珠西线高速-板芙镇镇界-文华西路-广珠西线高速-板芙镇镇界；

用地类型	级别	级别范围概要描述
工业用地		大涌镇：西部排灌渠-新开涌-大涌镇镇界-大南路； 横栏镇：除上述级别范围外，珠三角环线高速以北区域，古神公路以东、涌横路以北区域； 古镇镇：除上述级别范围外，古镇镇其他所有区域；
	V级	除上述级别范围外，以下区域： 南区街道：除上述级别范围外，南区街道其他所有区域； 东风镇：除上述级别范围外，东风镇其他所有区域； 港口镇：除上述级别范围外，港口镇其他所有区域； 黄圃镇：除上述级别范围外，黄圃镇其他所有区域； 三角镇：除上述级别范围外，三角镇其他所有区域； 横栏镇：除上述级别范围外，横栏镇其他所有区域； 民众街道：除上述级别范围外，民众街道其他所有区域； 南朗街道：除上述级别范围外，翠亨快线-广澳高速-佳景路南侧规划路-南岐南路-崖口小学北侧规划路-南港路-南港路东侧规划路-南港路-南港路北延线规划路-翠亨快线-濠涌村南侧河涌-时珍路-大鹏山、吉坑山、石船山山脚-南朗街道行政界线；翠亨新区起步区村界-横门口-南朗街道行政界线-出水象山、下湾水道北侧规划路；五级山-长离山-藏顶山-逸仙水库-翠山公路-长尾坑山-大排山-大亨门山-广澳高速-南朗快线； 大涌镇：板尾涌以东区域；石板沙水道以北区域； 阜沙镇：除上述级别范围外，阜沙镇其他所有区域； 板芙镇：除上述级别范围外，板尾涌-孖涌-岐江河以东区域； 五桂山街道：除上述级别范围外，五桂山街道其他所有区域； 三乡镇：除上述级别范围外，三乡镇其他所有区域； 坦洲镇：除上述级别范围外，坦洲排灌河以北区域；坦洲大涌-坦洲涌以东区域； 神湾镇：古神公路-宥南村村界-神湾海-神湾镇镇界-古神公路-雅髻山山脚规划路-新乐街-金凤路-神湾镇镇界-麻子涌；
	VI级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。
宅基地	I级	石岐街道、东区街道、南区街道 ：岐江河-南外环路-长江路-博爱七路-东区街道行政界线-长江路-东区街道行政界线-东祥路-大沙南路-东明路-岐江河；
	II级	除上述级别范围外，以下区域： 石岐街道、东区街道、西区街道、火炬开发区：105国道-博爱一路-石岐河-东明路-大沙南路-东祥路-火炬开发区行政界线-长江路-火炬开发区行政界线-博爱七路-长江路-南外环路-博爱七路-逸仙路-板埔路-中山港大道-广澳高速-岐江河-北环路-北外环路； 古镇镇：新兴大道东-新兴大道中-沙古公路-曹步涌-同益路-同兴路-

用地类型	级别	级别范围概要描述
宅基地		曹二村规划路-长安路； 小榄镇： 鸡肠滘-北区村西侧河涌-东堤路东侧河涌-南堤路东侧河涌-祥丰北路北侧河涌-菊城大道-小榄大道北-小榄水道； 坦洲镇： 南坦路-坦神南路-安阜涌-环洲南路一线以东区域；
	III级	除上述级别范围外，以下区域： 石岐街道、东区街道、西区街道、港口镇： 石特涌-彩虹大道-105国道-北外环路-北环路-长江北路-岐江河-广澳高速-深岑高速-三角高速-浅水湖-东长堤大道西侧河涌-港口河-沙朗涌南侧河涌-西区街道行政界线； 东区街道、南区街道、五桂山街道： 南区街道行政界线-月华路南侧河涌-星华路南侧河涌-日华路南侧河涌-永安二路东侧规划路-金钟水库北侧规划路-东区街道行政界线-古香林、和尚碑、虎狮山、叠石坑一线北侧山脚-长江南路-长江水库北侧-东区街道行政界线-南外环路； 火炬开发区： 广澳高速-中山港大道-板埔路-逸仙路-博爱路-博爱路东延线规划路-福荫大道东侧规划路-小隐涌-横门水道-石岐河；南外环路-火炬开发区行政界线-翠亨快线； 沙溪镇： 隆兴中路-隆兴南路-大涌支线-南外环路-石岐河-博爱一路-105国道-岐江公路； 南朗街道： 盈彩美地西侧规划路-西村溪-竹悦街-风竹街西侧规划路-南合路-南岐中路-南岐北路-锦盛路-岭南路-贝里贝外村入路南侧河涌；广澳高速-南朗街道行政界线-大溪；翠亨新区； 三乡镇： 小琅环路-文昌西路-鸿埠园路-吟南路-金谷大道-金涌大道-岗泉村村界-雍泉路-沙坦公路-文昌东路； 坦洲镇： 坦洲大涌-锦绣国际花城南侧、东侧规划路-环洲北路-公洲新涌-建设大街东侧河涌-大兴路-兴坦路-安阜涌-坦神南路-南坦路-坦洲镇镇界-永顺街北侧河涌-界狮北路-界狮北路延线规划路；东豆街东侧河涌-安南路-裕兴街东侧现状路-白胜街、十顷街、联丰街沿路河涌-坦洲镇镇界-环洲南路-坦神南路-前山水道； 古镇镇： 西岸中路-古镇中学北侧、东侧现状路-六坊工业区北一路-六坊工业区南路-六坊工业区南一路-岗南村村界-晋南路-西海水道-古镇镇镇界-中兴大道南-振丰街-振丰街延线规划路-广珠城际铁路-同兴路-东兴东路-同兴一路东侧河涌-曹三工业二路东侧现状路-曹三工业大道中东一路-古神公路-拱北河-菊城大道中-东岸中路-碧桂园北侧现状路-曹一村界-古镇涌-泰园东路； 小榄镇： 小榄镇镇界-沿江路-沙尾涌-福兴涌-祥龙路-接龙二路-福龙路-福龙路南侧河涌-小榄水道；太乐路-永宁工业大道-广福路-沙尾涌-菊城大道中-小榄镇镇界-广成路-联丰中路-祥丰路东侧河涌-环镇南路-海滨大街东侧河涌-广珠城际铁路-绩东一社区村界-小榄水道-环镇北路；裕民社区行政界线-民安南路-同乐大街一路-运通街-长和路-

用地类型	级别	级别范围概要描述
宅基地		丽景路居意街-东兴街-同乐社区村界-北部排灌渠-葵兴大道-永华路-裕隆三路-鸡笼路北侧河涌-小榄水道-同兴东路-裕民大道-广东电网东侧现状路-联德路； 东风镇：广吉高速-东风大道南-北社路一巷南侧河涌-金怡南路-兴华西路-东风镇镇界-小沥大河-中心排河；
	IV级	除上述级别范围外，以下区域： 西区街道：除上述级别范围外，沙朗涌以北、秀丰路以南区域； 南区街道：先施二路-先施一路-茶亭路-良都社区村界-南区街道行政界线-木壳山-日华路南侧河涌-星华路南侧河涌-月华路南侧河涌-石岐河-南区街道行政界线； 沙溪镇：除上述级别范围外，康乐北路-岐江公路-沙溪镇水利所东南侧现状路-沙溪初中东侧现状路-隆盛路-广珠西线高速-横四线-圆亭山东侧现状路-新濠南路-石岐河-沙溪镇镇界-105国道-狮滘河；南六涌以北区域； 港口镇：广珠城际铁路西侧区域；西南路及南北延线规划路-南八涌-港口镇镇界-南八涌南侧河涌-港口河-浅水湖-三角快线-小榄水道-沥锦铺-沙港中路； 火炬开发区：除上述级别范围外，火炬开发区其他所有区域； 南朗街道：南区街道行政界线-禽渠里山-关塘村村界-大排山南侧山脚-大公山规划路-广澳高速-逸仙路；南岐北路-南岐中路-南岐南路-泮沙排洪渠-南港路-南港路北延线规划路-榄横路；广澳高速-南朗快线-翠亨大道-马山北侧道路-大亨门山东侧山脚-南朗街道行政界线-广澳高速-大溪-崖门山、良马山一线西侧山脚规划路-崖口路-崖口村村界； 坦洲镇：坦洲大涌-界狮北路北延线规划路-界狮北路-永顺街北侧河涌-坦洲镇镇界-坦洲排灌河-上界冲； 环洲北路-联一村、坦洲村社区、合胜社区、安阜社区规划路-安阜涌-前山水道-坦神南路-安阜涌-兴坦路-坦洲大兴路-大兴路-公洲新涌； 五桂山街道：石头环、南台山东侧山脚-虾窝顶一线北侧山脚-城桂公路-白云顶、千秋岭、企人石一线西侧山脚-大尖山； 古镇镇：海洲水道-古镇镇镇界-广珠城际铁路-长安北路北延线规划路-古镇镇镇界-海洲万科城南侧规划路-西比大道三路-西比大道三路南延线规划路-乐业南路-隐水涌； 小榄镇：除上述级别范围外，北部排灌渠以北，东部排灌渠以西及太平村、白鲤村、利生社区、坦背村以北建成区域（太平村、白鲤村、利生社区、坦背村基本农田保护区范围除外）；小榄镇利生社区； 东风镇：除上述级别范围外，广吉高速-东风镇镇界-永益路-中心排河-和穗工业大道-东阜公路-东风大道； 南头镇：鸡鸦水道-升平南路东侧现状路-月桂西路-升辉南路-同乐东

用地类型	级别	级别范围概要描述
宅基地		路-东福南路-新柳西路-南头镇镇界-晋合路-同济东路-广珠西线高速-升辉北路-同福中路-同福西路-广吉高速； 黄圃镇：新丰北路-新丰中路-新丰南路-新柳中路-黄圃水道-中心横河-朝南路-大庆路-北灵路-新丰北路； 三角镇：与民安南路平行的西侧河涌-结民北路北侧河涌-新涌西路东侧河涌-田基沙沥； 民众街道：马口涌-涌口东街东侧河涌-阳光大道-民众大道南-民兴路-与锦江路平行的西侧河涌-民众社区村界-民众涌； 横栏镇：古神公路-珠三角环线高速-益辉二路-乐丰二路-益辉四路-乐丰六路-乐丰五路-进洪河-庆龙路-康龙三路-正信路、利信花园、长安南路西侧现状路-跃进河-拱北河-涌横路-西二环-永兴北路-富庆四路-富横中路-甬角涌-横栏镇镇界； 三乡镇：除上述级别范围外，圩仔社区村界-105 国道-坦洲大涌-岗泉村村界-雍泉路-沙坦公路-坦洲大涌-268 省道-教育路-中珠排洪渠-三乡镇镇界-坦洲快线-高山下东南侧现状路-宝元大道-挪河路-小琅环路；
	V级	除上述级别范围外，以下区域： 西区街道：除上述级别范围外，西区街道其他所有区域； 沙溪镇：除上述级别范围外，广珠西线高速以东区域； 南区街道：除上述级别范围外，南区街道其他所有区域； 火炬开发区：除上述级别范围外，火炬开发区其他所有区域； 五桂山街道：除上述级别范围外，五桂山街道龙石村、长命水村其他所有区域；268 省道-鸡公山、老林山东侧一线山脚-五桂山街道行政界线-金色果岭东侧现状路-田心水库西侧路-五桂山南侧、西侧一线山脚； 港口镇：除上述级别范围外，小榄水道以南区域； 坦洲镇：除上述级别范围外，悦华路以东，中堂涌以北，广澳高速以南区域；坦洲大涌-前山水道一线以东区域； 三乡镇：除上述级别范围外，广珠西线高速-三乡镇镇界-广澳高速-古鹤水库西侧规划路-外埔坑-三乡镇镇界-中珠排洪渠-三乡镇镇界-老林山、北边山、将军山、木桶山、七州地、牛远岭一线南侧山脚； 神湾镇：东华巷西侧路-金凤路北侧河涌-时代香海北岸西侧现状路-宥华道-园丁路-昌源路-祥明五街-兴业街-深环西街北侧现状路-古神公路-宥南村村界-神湾大道南-十二环山脚一线规划路-新乐街-金凤路-神湾大道北； 板芙镇：石岐河-古神公路-金钟涌-店坑山、马鞍山一线北侧山脚-深湾小学旁河涌-板芙收费站-广珠西线高速-老虎啸山、虎爪山、湖州山一线西侧山脚-板芙镇镇界； 大涌镇：西部排灌渠-大南路-大涌镇镇界-兴涌东路-兴涌西路-翠华路；

用地类型	级别	级别范围概要描述
宅基地	V级	南朗街道：除上述级别范围外，广澳高速以东区域；五级山、长离山、藏顶山山脚-翠山路-翠亨大道； 横栏镇：除上述级别范围外，古神公路以东区域； 古镇镇：海洲水道-隐水涌-乐业南路-西比大道三路南延线规划路-西比大道三路-海洲万科城南侧规划路；除上述级别范围外，古镇镇广珠城际铁路以南其他区域； 小榄镇：除上述级别范围外，小榄镇其他所有区域； 东风镇：永益村村界-东和平村村界-凤鸣小学东侧现状路-鸡鸦水道大桥-鸡鸦水道-东风镇镇界； 阜沙镇：阜沙镇镇界-新横河-东城东下街西侧河涌-阜沙大道-万阜三街-阜沙涌-大有涌；西成一街西侧河涌-小榄水道-阜沙镇镇界-阜沙涌-上南村村界； 南头镇：除上述级别范围外，南头镇其他所有区域； 黄圃镇：除上述级别范围外，黄圃镇镇界-平洲沥-黄圃水道-猛岗涌-永平社区、三社社区、镇一村村界-广吉高速； 三角镇：除上述级别范围外，鸡鸦水道-布刀涌-三角新涌-生生涌-广澳高速-鸡头口涌-德生大涌-田基沙沥-水字号涌-三角镇高平小学南侧、东侧现状路-锦成路-滨奇沥水道-广澳高速-股份涌-福泽路-民联北路一巷北侧规划路-新浦西路东侧河涌-中南上街、下南街北侧河涌-东厂街东侧河涌-东会南街北侧河涌-平安北路、海傍西路一线北侧规划路-金祥路东延线规划路-金祥路-金三大道西-三角镇镇界； 民众街道：除上述级别范围外，广澳高速-隆丰涌-锦标村村界-龙九顷涌东侧规划路-龙九顷涌-民众涌-孖宝路北侧河涌-浪网涌-三益路-浪网大道；
		除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。
	VI级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。
公共管理与公共服务用地	I级	石岐街道、东区街道、火炬开发区：岐江河-白石涌-悦来南路-广珠公路-博爱路-濠东路-孙文东路-长江路-东区、火炬开发区行政界线-广珠城际铁路-长江北路-岐江河；
	II级	除上述级别范围外，以下区域： 石岐街道、西区街道、沙溪镇、港口镇：北环路-北外环路-105国道-鳧洲河-康桥活力城西侧现状路-龙头环宝环街第三巷子-星宝西路-隆兴中路-隆兴南路-南外环路-岐江河； 南区街道、东区街道、火炬开发区：南外环路-广珠城际铁路-江陵西路-岭汇名轩南侧现状路-岐关东路-和泰家园南侧现状路-江陵东路-环茂一路-小隐涌-港义路-八公里河-东阳南路-六孖涌-横门水道-岐江河-长江北路-广珠城际铁路-火炬开发区行政界线-长江路-孙文东路-濠东路-博爱路-广珠公路-悦来南路-白石南路-岐江河； 三乡镇：小琅环路-文昌西路-鸿埠园路-茅湾涌-金谷大道-新城路-沙坦公路-景观大道-登贤路-规划路-环村大街-平湖路-新湖路-河涌-小

用地类型	级别	级别范围概要描述
公共管理与公共服务用地		琅环路-文昌中路-康乐路-平安街-桥头村； 坦洲镇 ：公洲新涌-坦州涌-大兴路-工业大道-坦神南路-神农路-界狮南路-坦洲镇镇界-南坦路-潭隆北路-坦州涌-界狮北路-环洲北路； 古镇镇 ：古镇涌-元丰街-美利路-沙古公路-曹步涌-同益路-曹三工业大道-规划路-河涌-拱北河-曹步公园北侧河涌； 小榄镇 ：太乐路-永宁工业大道-兴宁路-菊城大道中-祥丰北路河涌-环镇南路-小榄水道-环镇北路； 东风镇 ：京澳线-小榄水道-小沥大河-中心排河-东富路-东阜路-东阜二路； 南头镇 ：光明北路-光明南路-南和东路-升辉南路-南头大道东-广珠西线高速-同济西路；
	III级	除上述级别范围外，以下区域： 石岐街道 ：北外环路以北区域； 西区街道 ：石特涌-彩虹大道-北外环路-西区街道行政界线； 东区街道 ：南外环路以南区域，金钟水库、长江水库以北区域；岐江河以北区域； 火炬开发区 ：横门水道-小隐涌-玉泉路南向规划路-博爱路东向规划路-博爱路-逸仙路-火炬开发区行政界线-南外环路-广澳高速-江陵东路-岭汇名轩旁现状路-港城路-港城路旁-江陵东路-环茂一路-小隐涌-港义路南侧规划路-港义路-同乐东路南侧-东阳南路-六孖涌-横门水道-火炬开发区行政界线； 岐江河以北区域； 南区街道 ：除上述级别范围外，广珠西线高速-北台溪一线以东区域； 五桂山街道 ：大尖山脉以北建成区；桂南大道以南、中珠排洪渠以西区域； 港口镇 ：港口河-深岑高速-三角快线-含珠滘一线以南区域； 沙溪镇 ：除上述级别范围外，狮滘河以南、康乐北路-隆盛路一线以东区域； 大涌镇 ：除上述级别范围外，西部排灌渠以东、大南路（在建）以北、涌横路-兴华路以东、翠华路以南区域； 南朗街道 ：横门水道南支以东区域； 三乡镇 ：除上述级别范围外，105国道以北、鹤塘大道以西、268省道-登贤路-景观大道-沙坦公路-新城路-金谷大道-吟南路以南、桥头山脚建成区以东范围；平兴路-小琅环路-桥头村-平安街-康乐路-文昌中路-小琅环路-鸭子湖路-新湖路-平湖路-环村大街-中珠排洪渠-桂南大道-三乡镇镇界-老林山、尖峰岭、长山一线山脚规划路； 坦洲镇 ：除上述级别范围外，上界冲-坦洲大涌-锦绣国际花城西侧规划路-安阜街-坦神南路-前山水道以东区域； 横栏镇 ：古神公路-珠三角环线高速-三沙正涌-古神公路-规划路-进洪河-河涌-跃进河-拱北河-涌横路-赤洲河-三河沥-沙古公路-中部排灌

用地类型	级别	级别范围概要描述
公共管理与公共服务用地		渠-横栏镇镇界； 古镇镇：除上述级别范围外，海洲水道-沙坦工业大道-西岸北路-绿博园中心路-河流-万科城南侧现状路以北、西比大道三路-大华工业区西路-规划路-乐业南路以东区域；噶水涌以南、海洲水道以东、广珠城际铁路-沙古公路以北区域； 小榄镇：除上述级别范围外，联丰社区界线-绩西社区界线-隆生涌-珠三角环线高速-乌沙涌-东升涌以北区域； 东风镇：除上述级别范围外，广珠城际铁路以西区域； 南头镇：除上述级别范围外，南头镇其他所有区域； 黄圃镇：广吉高速-新丰北路-恒大御府北侧规划路-吉祥路-环山西路-环山中路-南坑路-朝南路-黄圃水道以西、圃南路-新明南路-黄圃镇中学南侧规划路-温故街-新地大桥-鳌新路-岗咀路-马鞍滘东侧规划路以北区域；
	IV级	除上述级别范围外，以下区域： 东区街道：除上述级别范围外，东区街道其他所有区域； 西区街道：除上述级别范围外，西区街道其他所有区域； 火炬开发区：除上述级别范围外，火炬开发区其他所有区域； 南区街道：除上述级别范围外，城南六路-北台涌以北区域； 五桂山街道：除上述级别范围外，五桂山街道其他所有区域； 沙溪镇：除上述级别范围外，沙溪镇其他所有区域； 港口镇：除上述级别范围外，小榄水道以南区域； 大涌镇：除上述级别范围外，翠华路以北、西部排灌渠-环镇路-白虎山北侧规划路以东区域； 南朗街道：后棚山、白莲塘山、大车林、牛坎下山一线南侧山脚建成区-大车村西侧规划路-翠亨快线-广澳高速-崖口路-泮沙排洪渠-坝八规划路-南港路-规划路；广澳高速以东、六顷涌-规划路-大溪以南区域； 板芙镇：岐江河-禾尾巷河涌-孖涌-古神公路-岐江河-金钟涌-月山、马鞍山、店坑山、扒拔山、猪头山山脚建成区-东穗园东侧河涌-中南科技园工业规划区-广珠西线高速-板芙镇镇界-文华西路-广珠西线高速-老虎塘山、湖州山西侧建成区范围； 神湾镇：麻子涌-神湾海-神湾镇医院南侧河涌-古神公路-神湾大道南-宥南村桂涌、古宥村建成区-新乐街-金凤路-神湾大道北-外沙村村界-神湾镇镇界； 三乡镇：除上述级别范围外，牛远岭、七州地一线南侧山脚规划路以南、白石村村界以东区域；广珠西线高速以西区域； 坦洲镇：除上述级别范围外，悦华路以东、广澳高速以南、中堂涌以北区域；坦洲大涌-前山水道-龙胜涌南支以东区域； 横栏镇：除上述级别范围外，古神公路以东、涌横路以北区域； 古镇镇：除上述级别范围外，海洲水道以东、珠三角环线高速以北

用地类型	级别	级别范围概要描述
公共管理与公共服务用地		区域；龙麟沙； 小榄镇 ：除上述级别范围外，小榄镇其他所有区域； 东凤镇 ：除上述级别范围外，横沥涌以北区域； 黄圃镇 ：大魁河以北区域；广中江高速-鳌山村规划路-猛岗涌以西区域；黄圃水道-平洲沥-同安路西侧河涌-同安路-永福街以南区域； 阜沙镇 ：东阜路-西河-新横河-阜沙涌-大有涌-民丰北街南侧河涌-鸡鸦水道-阜沙镇镇界；连安东一街西侧河涌以东、阜沙涌以南区域； 三角镇 ：鸡鸦水道-田基沙沥-角新涌-联安东路-万代御景东侧河涌-孝福路-和谐路-民安南路-规划路-月湾路-三鑫路-金鲤路-三鑫路南侧规划路-鸡鸦水道； 民众街道 ：广澳高速-鸡鸦水道-上浪涌-隆丰涌-规划路-龙九顷涌-民众涌-新伦村规划建设用地区-浪网涌-东胜涌-东胜村规划路-广澳高速；
	V级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。

注：表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照相应用地类型基准地价图，以基准地价图图形界线确定级别范围为准。

五、各用途基准地价修正体系

（一）集体商服用地基准地价修正体系

中山市集体商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正或楼层修正、年期修正、期日修正、临路类型修正、临街条件修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正等。

1. 计算公式

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

已建成项目： $P_n = P_{楼} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$

$$P_{建} = (\sum_{n=1}^m P_n S_n) / S$$

式中：

$P_{开}$	——	待开发项目宗地楼面地价
P_n	——	已建成项目第 n 层楼面地价
$P_{建}$	——	已建成项目宗地楼面地价
$P_{楼}$	——	待估宗地所在区域的级别基准地价（楼面地价）
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_{lx}	——	楼层修正系数
K_y	——	年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路类型修正系数
K_j	——	临街条件修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度单位建筑面积修正值
S_n	——	待估宗地第 n 层建筑面积
S	——	待估宗地总建筑面积
r	——	待估宗地容积率

2. 修正体系

(1) 区域因素修正

表 5-1-1 一级集体商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0480	0.0240	0	-0.0185	-0.0370
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
修正系数	0.0368	0.0184	0	-0.0141	-0.0282
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施
修正系数	0.0298	0.0149	0	-0.0114	-0.0228
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0324	0.0162	0	-0.0124	-0.0248
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0144	0.0072	0	-0.0055	-0.0110
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0192	0.0096	0	-0.0074	-0.0148
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
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0058	-0.0116

表 5-1-2 二级集体商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0476	0.0238	0	-0.0224	-0.0448
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
修正系数	0.0364	0.0182	0	-0.0172	-0.0344
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施
修正系数	0.0294	0.0147	0	-0.0139	-0.0278
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0320	0.0160	0	-0.0151	-0.0302
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0142	0.0071	0	-0.0067	-0.0134
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0192	0.0096	0	-0.0090	-0.0180
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
修正系数	0.0150	0.0075	0	-0.0071	-0.0142

表 5-1-3 三级集体商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0422	0.0211	0	-0.0241	-0.0482
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
修正系数	0.0324	0.0162	0	-0.0185	-0.0370
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0149	-0.0298
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0284	0.0142	0	-0.0163	-0.0326
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0126	0.0063	0	-0.0072	-0.0144
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0170	0.0085	0	-0.0097	-0.0194
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
修正系数	0.0134	0.0067	0	-0.0076	-0.0152

表 5-1-4 四级集体商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0484	0.0242	0	-0.0194	-0.0388
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
修正系数	0.0372	0.0186	0	-0.0149	-0.0298
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施
修正系数	0.0300	0.0150	0	-0.0120	-0.0240
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0326	0.0163	0	-0.0131	-0.0262
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0144	0.0072	0	-0.0058	-0.0116
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0194	0.0097	0	-0.0078	-0.0156
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	区域规划不宜商住规划布局，规划前景差
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0061	-0.0122

表 5-1-5 五级集体商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.049	0.0245	0	-0.0242	-0.0484
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
修正系数	0.0376	0.0188	0	-0.0185	-0.0370
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施
修正系数	0.0304	0.0152	0	-0.015	-0.0300
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0330	0.0165	0	-0.0163	-0.0326
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0146	0.0073	0	-0.0072	-0.0144
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0198	0.0099	0	-0.0097	-0.0194
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
修正系数	0.0154	0.0077	0	-0.0076	-0.0152

表 5-1-6 六级集体商服用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0486	0.0243	0	-0.0191	-0.0382
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
修正系数	0.0372	0.0186	0	-0.0146	-0.0292
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边基本无公用设施
修正系数	0.0302	0.0151	0	-0.0118	-0.0236
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0328	0.0164	0	-0.0129	-0.0258
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0146	0.0073	0	-0.0057	-0.0114
环境条件	地形、地貌、地质等情况好，无水污染	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	地形、地貌、地质等情况一般，有一定水污染	地形、地貌、地质等情况较差，噪音污染较大，水污染较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音污染和水污染严重
修正系数	0.0196	0.0098	0	-0.0077	-0.0154
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
修正系数	0.0154	0.0077	0	-0.0060	-0.0120

(2) 容积率与楼层修正

1) 容积率修正

表 5-1-7 集体商服用地楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.3660	1.3087	1.2584	1.2139	1.1741	1.1382	1.1056	1.0759	1.0486
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0234	1.0000	0.9792	0.9598	0.9417	0.9246	0.9085	0.8933	0.8789
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.8653	0.8523	0.8400	0.8282	0.8170	0.8063	0.7960	0.7861	0.7767
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7676	0.7588	0.7504	0.7423	0.7344	0.7269	0.7195	0.7125	0.7056
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.6990	0.6925	0.6863	0.6802	0.6744	0.6686	0.6631	0.6577	0.6524
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.5	7	≥8.0
修正系数	0.6473	0.6423	0.6374	0.6327	0.6280	0.6235	0.6024	0.5835	0.5510

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： $x = (2/r)^{0.45}$ ；当 $2.0 < r \leq 8.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.43}$ 。

2) 楼层修正系数

表 5-1-8 集体商服用地楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层及以上
修正系数	1.8356	0.9345	0.7401	0.4897

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已建成项目，采用楼面地价测算宗地价格；对其他类型的商服用地不进行楼层修正。②修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。

(3) 年期修正

使用按照土地还原利率为 7.95%，法定最高出让年期为 40 年，计算集体商服用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 剩余使用年期修正系数
 ml —— 实际使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 5-1-9 集体商服用地使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0773	0.1488	0.2152	0.2766	0.3335	0.3862	0.4350	0.4802	0.5221	0.5610
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5969	0.6302	0.6611	0.6897	0.7161	0.7407	0.7634	0.7844	0.8039	0.8220
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8387	0.8542	0.8686	0.8819	0.8942	0.9056	0.9162	0.9260	0.9351	0.9435
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9513	0.9585	0.9652	0.9713	0.9771	0.9824	0.9873	0.9919	0.9961	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = \{1 - [1 \div (1+r)^m]\} \div \{1 - [1 \div (1+r)^n]\}$ 直接计算；②表中为集体经营性商服用地还原利率取 7.95% 条件下的剩余使用年期修正系数。

(4) 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(5) 个别因素修正

1) 临路条件修正

表 5-1-10 临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	0.90	0.85	0.80

2) 临街类型修正

表 5-1-11 临街类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.00	1.05~1.08	1.10~1.13	1.13~1.15

注：临街类型修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

3) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

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

表 5-1-12 集体商服用地其他个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，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
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
地形地势	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
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
工程地质	地质条件好，地基承载力强，利于建设	地质条件较好，地基承载力较强，较利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需要特殊处理
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

(6) 土地开发程度修正

中山市集体商服用地基准地价为“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）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 5-1-13 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	25~50	20~30	10~30	10~25	15~35	30~60	140~300

注：①通路、通电、通上水、通下水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

(二) 集体工业用地基准地价修正体系

结合中山市集体工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、容积率修正、年期修正、期日修正、个别因素修正和土地开发程度修正。

1. 计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{基}} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times [K_v] \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地地面地价
$P_{\text{基}}$	——	待估宗地所在区域的级别基准地价（地面地价）
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数，为可选项
K_y	——	年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_g	——	个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

2. 修正体系

(1) 区域因素修正

表 5-2-1 一级集体工业用地区域因素修正系数表

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
修正系数	0.0340	0.0170	0	-0.0195	-0.0390
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	区域供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0150	-0.0300
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
修正系数	0.0298	0.0149	0	-0.0171	-0.0342

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	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0152	0.0076	0	-0.0087	-0.0174
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0226	0.0113	0	-0.0129	-0.0258
宏观区位	距周边城市集镇中心、产业园区近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心、产业园区较近，区域受辐射影响较明显	距周边城市集镇中心、产业园区有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心、产业园区较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心、产业园区远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0146	0.0073	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
修正系数	0.0106	0.0053	0	-0.0061	-0.0122

表 5-2-2 二级集体工业用地区域因素修正系数表

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
修正系数	0.0366	0.0183	0	-0.0180	-0.0360
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	区域供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0280	0.0140	0	-0.0139	-0.0278
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
修正系数	0.0320	0.0160	0	-0.0158	-0.0316

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	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0162	0.0081	0	-0.0080	-0.0160
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0242	0.0121	0	-0.0119	-0.0238
宏观区位	距周边城市集镇中心、产业园区近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心、产业园区较近，区域受辐射影响较明显	距周边城市集镇中心、产业园区有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心、产业园区较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心、产业园区远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0158	0.0079	0	-0.0078	-0.0156
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
修正系数	0.0114	0.0057	0	-0.0056	-0.0112

表 5-2-3 三级集体工业用地区域因素修正系数表

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
修正系数	0.0384	0.0192	0	-0.0190	-0.0380
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	区域供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0296	0.0148	0	-0.0146	-0.0292
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
修正系数	0.0336	0.0168	0	-0.0166	-0.0332

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	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0170	0.0085	0	-0.0084	-0.0168
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0254	0.0127	0	-0.0126	-0.0252
宏观区位	距周边城市集镇中心、产业园区近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心、产业园区较近，区域受辐射影响较明显	距周边城市集镇中心、产业园区有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心、产业园区较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心、产业园区远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0082	-0.0164
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
修正系数	0.0120	0.0060	0	-0.0059	-0.0118

表 5-2-4 四级集体工业用地区域因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	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
修正系数	0.0430	0.0215	0	-0.0222	-0.0444
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	区域供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0332	0.0166	0	-0.0170	-0.0340
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
修正系数	0.0376	0.0188	0	-0.0194	-0.0388

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	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0190	0.0095	0	-0.0098	-0.0196
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0284	0.0142	0	-0.0147	-0.0294
宏观区位	距周边城市集镇中心、产业园区近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心、产业园区较近，区域受辐射影响较明显	距周边城市集镇中心、产业园区有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心、产业园区较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心、产业园区远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0186	0.0093	0	-0.0096	-0.0192
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
修正系数	0.0134	0.0067	0	-0.0069	-0.0138

表 5-2-5 五级集体工业用地区域因素修正系数表

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
修正系数	0.0384	0.0192	0	-0.0187	-0.0374
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	区域供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0296	0.0148	0	-0.0144	-0.0288
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
修正系数	0.0336	0.0168	0	-0.0164	-0.0328
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0170	0.0085	0	-0.0083	-0.0166

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0254	0.0127	0	-0.0124	-0.0248
宏观区位	距周边城市集镇中心、产业园区近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心、产业园区较近，区域受辐射影响较明显	距周边城市集镇中心、产业园区有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心、产业园区较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心、产业园区远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0081	-0.0162
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
修正系数	0.0120	0.0060	0	-0.0058	-0.0116

表 5-2-6 六级集体工业用地区域因素修正系数表

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
修正系数	0.0434	0.0217	0	-0.0183	-0.0366
基本设施状况	区域供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	区域供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	区域供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	区域供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
修正系数	0.0334	0.0167	0	-0.0141	-0.0282
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
修正系数	0.0380	0.0190	0	-0.0160	-0.0320
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0192	0.0096	0	-0.0081	-0.0162
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0288	0.0144	0	-0.0121	-0.0242
宏观区位	距周边城市集镇中心、产业	距周边城市集镇中心、产业	距周边城市集镇中心、产业	距周边城市集镇中心、产业	距周边城市集镇中心、产业

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	园区近，区域受辐射影响非常明显	区较近，区域受辐射影响较明显	区有一定距离，区域受辐射影响程度一般	园区较远，区域受辐射影响较小	园区远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0188	0.0094	0	-0.0079	-0.0158
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
修正系数	0.0136	0.0068	0	-0.0057	-0.0114

(2) 容积率修正

表 5-2-7 集体工业用地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.0000	1.0172	1.0339	1.0501	1.0659	1.0812	1.0962
容积率	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.1108	1.1250	1.1389	1.1525	1.1658	1.1788	1.1916
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4.0
修正系数	1.2041	1.2164	1.2284	1.2403	1.2519	1.2633	1.2746

注：①对纳入城乡土地市场统筹供应，与国有工业用地供后监管要求一致的集体工业用地，可不作容积率修正。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 $2.0 < r \leq 4.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (r/2)^{0.35}$ 。

(3) 年期修正

按照土地还原利率为 5.79%，法定最高出让年期为 50 年，计算集体工业用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 年期修正系数
 ml —— 实际使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 5-2-8 集体工业用地年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0582	0.1133	0.1653	0.2145	0.2609	0.3049	0.3464	0.3857	0.4228	0.4579

剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.491	0.5224	0.552	0.58	0.6065	0.6315	0.6552	0.6775	0.6987	0.7187
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7375	0.7554	0.7723	0.7882	0.8033	0.8176	0.831	0.8438	0.8558	0.8672
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.878	0.8881	0.8977	0.9068	0.9154	0.9235	0.9312	0.9385	0.9453	0.9518
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9579	0.9637	0.9692	0.9744	0.9793	0.9839	0.9883	0.9924	0.9963	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = \{1 - [1 \div (1+r)^m]\} \div \{1 - [1 \div (1+r)^n]\}$ 直接计算。②表中为集体经营性工业用地还原利率取 5.79% 条件下的年期修正系数。

(4) 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(5) 个别因素修正

个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

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

表 5-2-9 集体工业用地个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
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
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
地形地势	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
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
工程地质	地质条件好，地基承载力强，利于建设	地质条件较好，地基承载力较强，较利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况，但无需特殊处理	有不良地质状况，并需要特殊处理
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地自然 灾害危害 程度	—	较小	一般	较大	—
修正系数	—	0.02	0	-0.02	—

(6) 土地开发程度修正

中山市集体工业用地基准地价为“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）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 5-2-10 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发 项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	25~50	20~30	10~30	10~25	15~35	30~60	140~300

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

(三) 宅基地基准地价修正体系

中山市宅基地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、期日修正、临江（湖）修正、其他个别因素修正和土地开发程度修正等。

1. 计算公式

$$P_{\text{宗}} = P_{\text{基}} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_q \times (1 + K_r) \times K_g \pm D$$

式中：

$P_{\text{宗}}$	——	待估宗地地面地价
$P_{\text{基}}$	——	待估宗地所在区域的级别基准地价（地面地价）
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_r	——	临江（湖）修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度修正值

2.修正体系

(1) 区域因素修正

表 5-3-1 一级宅基地区域因素修正系数表

因素\优劣度	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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
修正系数	0.0378	0.0189	0	-0.0240	-0.0480
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、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、高铁站距离一般，交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较远，交通便利度较差	道路通达度低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0298	0.0149	0	-0.0189	-0.0378
环境条件	周围绿化程度高、景观好，农村人居环境好	周围绿化程度较高、景观较好，农村人居环境较好	周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般	周围绿化程度较低、景观较差，农村人居环境较差	周围绿化程度低或没绿化、景观差，农村人居环境差
修正系数	0.0262	0.0131	0	-0.0167	-0.0334
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0180	0.0090	0	-0.0114	-0.0228
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0248	0.0124	0	-0.0157	-0.0314
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0084	0.0042	0	-0.0053	-0.0106
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
修正系数	0.0092	0.0046	0	-0.0059	-0.0118

表 5-3-2 二级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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
修正系数	0.0474	0.0237	0	-0.0237	-0.0474
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、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、高铁站距离一般，交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较远，交通便利度较差	道路通达度低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0374	0.0187	0	-0.0187	-0.0374
环境条件	周围绿化程度高、景观好，农村人居环境好	周围绿化程度较高、景观较好，农村人居环境较好	周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般	周围绿化程度较低、景观较差，农村人居环境较差	周围绿化程度低或没绿化、景观差，农村人居环境差
修正系数	0.0330	0.0165	0	-0.0164	-0.0328
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0226	0.0113	0	-0.0113	-0.0226
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0312	0.0156	0	-0.0155	-0.031
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0104	0.0052	0	-0.0052	-0.0104
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
修正系数	0.0116	0.0058	0	-0.0058	-0.0116

表 5-3-3 三级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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
修正系数	0.0190	0.0095	0	-0.0156	-0.0312
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、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、高铁站距离一般，交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较远，交通便利度较差	道路通达度低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0150	0.0075	0	-0.0123	-0.0246
环境条件	周围绿化程度高、景观好，农村人居环境好	周围绿化程度较高、景观较好，农村人居环境较好	周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般	周围绿化程度较低、景观较差，农村人居环境较差	周围绿化程度低或没绿化、景观差，农村人居环境差
修正系数	0.0132	0.0066	0	-0.0108	-0.0216
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0090	0.0045	0	-0.0074	-0.0148
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0126	0.0063	0	-0.0102	-0.0204
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0042	0.0021	0	-0.0034	-0.0068
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
修正系数	0.0046	0.0023	0	-0.0038	-0.0076

表 5-3-4 四级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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
修正系数	0.0348	0.0174	0	-0.0234	-0.0468
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、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、高铁站距离一般，交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较远，交通便利度较差	道路通达度低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0274	0.0137	0	-0.0184	-0.0368
环境条件	周围绿化程度高、景观好，农村人居环境好	周围绿化程度较高、景观较好，农村人居环境较好	周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般	周围绿化程度较低、景观较差，农村人居环境较差	周围绿化程度低或没绿化、景观差，农村人居环境差
修正系数	0.0242	0.0121	0	-0.0162	-0.0324
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0166	0.0083	0	-0.0111	-0.0222
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0228	0.0114	0	-0.0153	-0.0306
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0076	0.0038	0	-0.0051	-0.0102
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
修正系数	0.0086	0.0043	0	-0.0057	-0.0114

表 5-3-5 五级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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
修正系数	0.0308	0.0154	0	-0.0107	-0.0214
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、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、高铁站距离一般，交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较远，交通便利度较差	道路通达度低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0242	0.0121	0	-0.0085	-0.017
环境条件	周围绿化程度高、景观好，农村人居环境好	周围绿化程度较高、景观较好，农村人居环境较好	周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般	周围绿化程度较低、景观较差，农村人居环境较差	周围绿化程度低或没绿化、景观差，农村人居环境差
修正系数	0.0214	0.0107	0	-0.0074	-0.0148
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0146	0.0073	0	-0.0051	-0.0102
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0070	-0.0140
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0068	0.0034	0	-0.0024	-0.0048
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
修正系数	0.0076	0.0038	0	-0.0026	-0.0052

表 5-3-6 六级宅基地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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
修正系数	0.0482	0.0241	0	-0.0140	-0.0280
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站近，交通方便	道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、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、高铁站距离一般，交通便利度一般	道路通达度较低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较远，交通便利度较差	道路通达度低，距长途汽车站、轻轨站、高铁站远，交通不方便
修正系数	0.0380	0.0190	0	-0.0111	-0.0222
环境条件	周围绿化程度高、景观好，农村人居环境好	周围绿化程度较高、景观较好，农村人居环境较好	周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般	周围绿化程度较低、景观较差，农村人居环境较差	周围绿化程度低或没绿化、景观差，农村人居环境差
修正系数	0.0334	0.0167	0	-0.0097	-0.0194
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0230	0.0115	0	-0.0067	-0.0134
社会经济发展状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0316	0.0158	0	-0.0092	-0.0184
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0106	0.0053	0	-0.0031	-0.0062
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
修正系数	0.0118	0.0059	0	-0.0034	-0.0068

（2）容积率修正

表 5-3-7 宅基地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	0.5905	0.6329	0.6710	0.7060	0.7383	0.7684	0.7968	0.8236	0.8490
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	0.8732	0.8964	0.9187	0.9401	0.9608	0.9807	1.0000	1.0257	1.0508
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	1.0754	1.0994	1.1230	1.1462	1.1689	1.1912	1.2131	1.2347	1.2560
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4.0
修正系数	1.2769	1.2975	1.3178	1.3378	1.3575	1.3770	1.3962	1.4152	1.4340

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 $0.5 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (r/2)^{0.38}$ ；当 $2.0 < r \leq 4.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (r/2)^{0.52}$ 。

（3）期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（4）个别因素修正

1）临江（湖）修正

评估范围内一线临江（临河、临海，如岐江河、横门水道等主要河道）、临湖（长江水库、金钟水库等大型湖泊、水库）的宅基地，在对应基准地价基础上上调 10%~20%。

2）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

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

表 5-3-8 宅基地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则, 利于布局	形状较规则, 较利于布局	形状一般, 不影响布局	形状较不规则, 对布局有一定影响	形状不规则, 较难布局
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
地形地势	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
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
工程地质	地质条件好, 地基承载力强, 利于建设	地质条件较好, 地基承载力较强, 较利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况, 但无需特殊处理	有不良地质状况, 并需要特殊处理
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
临路条件	——	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	——	0.04	0.02	0	-0.02

(5) 土地开发程度修正

中山市宅基地基准地价为“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）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 5-3-9 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	25~50	20~30	10~30	10~25	15~35	30~60	140~300

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

(四) 集体公共管理与公共服务用地修正体系

中山市集体公共管理与公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、年期修正、期日修正、个别因素修正、用地类型修正和土地开发程度修正等。其中，用地类型修正系数见“（五）其他用地类型修正系数”表 5-5-1《集体公共管理与公共服务用地类型修正系数对应表》。

1.计算公式

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

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价
 $P_{基}$ —— 待估宗地所在区域的级别基准地价（地面地价）
 K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
 K_v —— 容积率修正系数
 K_y —— 年期修正系数
 K_q —— 期日修正系数
 K_g —— 个别因素修正系数
 K_t —— 用地类型修正
 D —— 土地开发程度修正值

2.修正体系

（1）区域因素修正

表 5-4-1 一级集体公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0282	0.0141	0	-0.0151	-0.0302
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
修正系数	0.0392	0.0196	0	-0.0210	-0.0420
基本设施状况	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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
修正系数	0.0392	0.0196	0	-0.0210	-0.0420

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0286	0.0143	0	-0.0153	-0.0306
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0128	0.0064	0	-0.0068	-0.0136
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0184	0.0092	0	-0.0099	-0.0198
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
修正系数	0.0112	0.0056	0	-0.0060	-0.0120

表 5-4-2 二级集体公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0308	0.0154	0	-0.0144	-0.0288
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
修正系数	0.0430	0.0215	0	-0.0201	-0.0402
基本设施状况	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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
修正系数	0.0430	0.0215	0	-0.0201	-0.0402

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0314	0.0157	0	-0.0147	-0.0294
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0140	0.0070	0	-0.0066	-0.0132
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0202	0.0101	0	-0.0095	-0.0190
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
修正系数	0.0122	0.0061	0	-0.0057	-0.0114

表 5-4-3 三级集体公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0236	0.0118	0	-0.0136	-0.0272
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
修正系数	0.0328	0.0164	0	-0.0190	-0.0380
基本设施状况	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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
修正系数	0.0328	0.0164	0	-0.0190	-0.0380

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0240	0.0120	0	-0.0139	-0.0278
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0106	0.0053	0	-0.0062	-0.0124
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0154	0.0077	0	-0.0089	-0.0178
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
修正系数	0.0092	0.0046	0	-0.0054	-0.0108

表 5-4-4 四级集体公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0310	0.0155	0	-0.0118	-0.0236
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
修正系数	0.0430	0.0215	0	-0.0164	-0.0328
基本设施状况	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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
修正系数	0.0430	0.0215	0	-0.0164	-0.0328

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0314	0.0157	0	-0.0120	-0.0240
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0140	0.0070	0	-0.0054	-0.0108
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0204	0.0102	0	-0.0077	-0.0154
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
修正系数	0.0122	0.0061	0	-0.0047	-0.0094

表 5-4-5 五级集体公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在集贸市场范围内，商业氛围浓厚，人流量大	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	距商服中心、集贸市场有一定距离，商业氛围一般，人流量一般	距商服中心、集贸市场较远，所在地区商业气氛平淡，人流量较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业设施，人流量少
修正系数	0.0294	0.0147	0	-0.0151	-0.0302
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
修正系数	0.0410	0.0205	0	-0.0210	-0.0420
基本设施状况	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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	区域供电、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
修正系数	0.0410	0.0205	0	-0.0210	-0.0420

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济状况	区域人口密度高、经济产值高，建设用地集中	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	区域人口密度较低、经济产值较低，建设用地集中度较低	区域人口密度低、经济产值低，建设用地集中度低
修正系数	0.0300	0.0150	0	-0.0153	-0.0306
宏观区位	距周边城市集镇中心近，区域受辐射影响非常明显	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	距周边城市集镇中心有一定距离，区域受辐射影响程度一般	距周边城市集镇中心较远，区域受辐射影响较小	距周边城市集镇中心远，基本不受其辐射影响
修正系数	0.0134	0.0067	0	-0.0068	-0.0136
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好	地形、地貌、地质等情况较好	地形、地貌、地质等情况一般	地形、地貌、地质等情况较差	地形、地貌、地质等情况差
修正系数	0.0194	0.0097	0	-0.0099	-0.0198
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
修正系数	0.0116	0.0058	0	-0.0060	-0.0120

(2) 容积率修正

表 5-4-6 集体公共管理与公共服务用地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.7320	0.7641	0.7946	0.8238	0.8517	0.8786	0.9045	0.9295	0.9537
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9772	1.0000	1.0247	1.0488	1.0724	1.0954	1.118	1.1402	1.1619
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.1832	1.2042	1.2247	1.245	1.2649	1.2845	1.3038	1.3229	1.3416
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.3601	1.3784	1.3964	1.4142	1.4318	1.4491	1.4663	1.4832	1.5000
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正系数	1.5166	1.5330	1.5492	1.5652	1.5811	1.6583	1.7321	1.8028	1.8708

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： $x = (r/2)^{0.45}$ ；当 $2.0 < r \leq 7.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (r/2)^{0.50}$ 。

以上容积率修正系数表仅用于集体公共管理与公共服务用地中的机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地八个二级类的容积率修正，对于公用设

施用地、公园与绿地两个二级类不考虑容积率对地价的影响，不进行容积率修正。

（3）年期修正

使用按照土地还原利率为 6.28%，法定最高出让年期为 50 年，计算集体公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 剩余使用年期修正系数
- ml —— 实际使用年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原利率

表 5-4-7 集体公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数表

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.062	0.1204	0.1753	0.227	0.2756	0.3214	0.3645	0.405	0.4431	0.4789
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5127	0.5444	0.5743	0.6024	0.6288	0.6537	0.6771	0.6992	0.7199	0.7394
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7578	0.775	0.7913	0.8065	0.8209	0.8345	0.8472	0.8592	0.8705	0.8811
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.891	0.9004	0.9093	0.9176	0.9254	0.9328	0.9397	0.9462	0.9523	0.9581
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9635	0.9686	0.9734	0.978	0.9822	0.9862	0.99	0.9935	0.9969	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = \{1 - [1 \div (1 + r)^{ml}]\} \div \{1 - [1 \div (1 + r)^m]\}$ 直接计算；②表中为集体公共管理与公共服务用地还原利率取 6.28% 条件下的剩余使用年期修正系数。

（4）期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（5）个别因素修正

个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

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

表 5-4-8 集体公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中,对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小,对土地利用有一定影响	面积过小,对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则,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
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
地形地势	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
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
工程地质	地质条件好,地基承载力强,利于建设	地质条件较好,地基承载力较强,较利于建设	无不良地质现象	有不良地质状况,但无需特殊处理	有不良地质状况,并需要特殊处理
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
临路条件	——	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	——	0.04	0.02	0	-0.02

(6) 土地开发程度修正

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

表 5-4-9 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

土地开发项目	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	25~50	20~30	10~30	10~25	15~35	30~60	140~300

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

（五）其他用地类型修正系数

1.集体经营性建设用地二级用地类型

中山市集体建设用地基准地价成果的用地类型中，集体经营性建设用地有：商业用地、工业用地，在实际评估工作中可能会遇到除商业、工业等用地外的其他类型的集体建设用地。由于中山市集体建设用地的相关规划尚未完善，对土地用途不敏感，土地交易登记时，对土地用途并未细分至二级用地类型，仅划分至一级用地类型，目前所掌握的样点并不足以支撑探索研究二级用地类型修正。因此，在集体建设用地基准地价实际应用过程中，如需评估集体商业和工业用地的二级用地类型地价，可酌情参考中山市国有建设用地同类用地修正系数。

2.集体公共管理与公共服务用地修正系数

根据公共管理与公共服务用地的特点，并结合收集到的中山市集体公共管理与公共服务用地样点的实际情况，确定中山市集体公共管理与公共服务用地二级类修正系数。详见下表：

表 5-5-1 集体公共管理与公共服务用地类型修正系数对应表

一级用地类型	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地	0801 机关团体用地
	0802 新闻出版用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	/	/
	0803 教育用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含 A35 科研用地）	0804 教育用地

一级用地类型	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	0804 科研用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地	0802 科研用地
	0805 医疗卫生用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地	0806 医疗卫生用地
	0806 社会福利用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	A6 社会福利用地	0807 社会福利用地
	0807 文化设施用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	指图书、展览等公共文化活动设施用地	A2 文化设施用地	0803 文化用地
	0808 体育用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地	0805 体育用地
	0809 公用设施用地	集体公共管理与公共服务用地	0.5	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地	13 公用设施用地
	0810 公园与绿地	集体公共管理与公共服务用地	0.5	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G 绿地与广场用地	14 绿地与开敞空间用地

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类用地；②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正；③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〉的通知》（自然资发〔2023〕234号），各用地类型对应用地用海分类仅供参考；④表中 0809 公用设施用地、0810 公园与绿地不考虑容积率对地价的影响，地价测算时不进行容积率修正；⑤凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

六、成果应用举例

（一）基准地价成果应用步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用基准地价和修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。主要适用范围包括为一级市场、二级市场土地交易、集体土地征收、征收与土地使用有关的税费、法律纠纷等而需要了解土地使用权价格或土地资产价值提供参考。

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

（1）准备对应宗地的各种资料

资料主要包括：位置、权属、土地使用期限、土地条件、容积率、土地形状、临街状况等。

（2）确定宗地级别及基准地价

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

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

（3）确定因素修正系数

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

（4）宗地地价计算

在确定好各修正系数后，根据基准地价系数修正法公式计算宗地地价。

（二）基准地价成果应用案例

表 6-2-1 集体商服用地地价测算案例

案
例

中山市坦洲镇永康路附近有一集体商服用地需进行地价评估，土地使用年期为 40 年，土地面积为 170 平方米，容积率为 2.0，计容建筑面积为 340 平方米，一面临街，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），现状地上无建筑物，现应用基准地价系数修正法测算该宗地在 2023 年 1 月 1 日的土地使用权价格。计算过程如下：

（1）待估宗地为待开发商服用地，所以选择计算公式为：

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

式中：

$P_{开}$	——	待估宗地楼面地价
$P_{楼}$	——	待估宗地所在区域的级别基准地价（楼面地价）
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_y	——	年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路类型修正系数
K_j	——	临街条件修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度单位建筑面积修正值
r	——	待估宗地容积率

（2）确定待估宗地土地级别及基准地价。

待估宗地位于坦洲镇永康路，宗地所在位置为集体商服用地四级，土地所在位置集体商服用地基准地价为 1002 元/平方米（楼面地价），规划建筑密度 50%。

（3）区域因素修正系数（ $1+\sum_{i=1}^n K_i$ ）

待估宗地位于坦洲镇永康路附近，区域因素修正如下：

表 6-2-1-1 待估宗地区域因素修正表

因 素	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
繁华程度	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	较优	0.0242
交通条件	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	一般	0.0000
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边公用设施完备度较高	较优	0.0150

案例	社会经济状况	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	较优	0.0163
	宏观区位	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	较优	0.0072
	环境条件	地形、地貌、地质等情况较好，基本无水污染	较优	0.0097
	区域规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	较优	0.0076
	合 计 $[1+\sum_{i=1}^n K_i]$			1.0800
	(4) 确定容积率修正系数 (K_v)			
	待估宗地容积率为 2.0，查询集体商服用地楼面地价容积率修正系数表，得 $K_v=1.0000$ 。			
	(5) 剩余使用年期修正 (K_y)			
	待估宗地使用年限为 40 年，到估价期日已使用 0 年，剩余年限为 40 年，查询集体商服用地使用年期修正系数表，得 $K_y=1.0$ 。			
	(6) 确定期日修正系数 (K_q)			
	待估宗地估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，取修正系数 $K_q=1.00$ 。			
	(7) 临路类型修正 (K_l)			
	待估宗地临生活型次干道，根据临路类型修正系数表，修正系数取 $K_l=1.05$ 。			
	(8) 临街条件修正 (K_j)			
	待估宗地一面临街，根据临街条件修正系数表，修正系数取 $K_j=1.00$ 。			
	(9) 确定其他个别因素修正系数 (K_g)			
	表 6-2-1-2 待估宗地其他个别因素修正表			
	因 素	待估宗地个别因素描述	优劣度	修正系数
	宗地面积	面积较小，对土地利用有一定影响	较劣	-0.01
	宗地形状	形状一般，不影响布局	一般	0.00
	地形地势	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	较优	0.01
	工程地质	无不良地质现象	一般	0.00
	合 计 $[\prod (1+K_{gi})]$			0.9999
	(10) 确定土地开发程度修正 (D)			
	待估宗地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），与基准地价设定的开发程度一致，故 $D=0$ 元/平方米。			
	(11) 计算待估宗地地价			
	待估宗地楼面地价=1002×1.0800×1.0000×1.0×1.00×1.05×1.00×0.9999+0=1136（元/平方米，取整）			
	待估宗地总地价=待估宗地楼面地价×建筑面积=1136×340=386240（元，取整）			

表 6-2-2 集体工业用地地价测算案例

案
例

现有中山市黄圃镇镇一村一地块，2015 年 2 月 10 日通过集体土地使用权流转取得，工业用地用途，土地使用年期为 50 年，土地面积为 6666.7 平方米，宗地土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），要求用基准地价修正法测算其在 2023 年 1 月 1 日的土地使用权价格。

(1) 计算公式为：

$$P_{\text{宗}}=P_{\text{基}}\times (1+\sum_{i=1}^n K_i) \times [K_v]\times K_y\times K_q\times K_g\pm D$$

式中：

- $P_{\text{宗}}$ —— 待估宗地地面地价
- $P_{\text{基}}$ —— 待估宗地所在区域的级别基准地价（地面地价）
- K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
- K_v —— 容积率修正系数，为可选项
- K_y —— 年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_g —— 个别因素修正系数
- D —— 土地开发程度修正值

(2) 确定待估宗地土地级别及基准地价

待估宗地位于黄圃镇镇一村，宗地所在位置土地级别为集体工业用地三级，级别基准地价为 532 元/平方米（地面地价）。

(3) 确定区域因素修正系数（ $1+\sum_{i=1}^n K_i$ ）

表 6-2-2-1 待估宗地区域因素修正表

因 素	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
交通条件	临交通型主干道，道路通达度高，对外交通便利	优	0.0384
基本设施状况	区域供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	较优	0.0148
产业集聚效益	产业集聚度较高	较优	0.0168
环境条件	地形、地貌、地质等情况一般	一般	0.0000
社会经济状况	区域人口密度一般、经济产值一般，建设用地集中度一般	一般	0.0000
宏观区位	距周边城市集镇中心、产业园区较近，区域受辐射影响较明显	一般	0.0083
区域规划	区域规划较适合工业规划布局，近期规划前景较好	一般	0.0060
合 计 $[1+\sum_{i=1}^n K_i]$			1.0843

(4) 容积率修正（ K_v ）

待估宗地容积率为 2.0，查询集体工业用地地面地价容积率修正系数表，得 $K_v=1.0000$ 。

(5) 剩余使用年期修正（ K_y ）

待估宗地在 2015 年 2 月 10 日通过集体土地使用权流转取得，到估价期日已使用 7.89 年，

集体工业用地流转最高年限为 50 年，剩余土地使用年限为 42.11 年，按照土地还原利率为 5.79%，根据年期修正计算公式计算，待估宗地的年期修正系数 $K_y = \{1 - [1 \div (1 + 5.79\%)^{42.11}]\} \div \{1 - [1 \div (1 + 5.79\%)^{50}]\} = 0.9643$ 。

(6) 确定期日修正系数 (K_q)

待估宗地估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，取修正系数 $K_q = 1.0$ 。

(7) 确定其他个别因素修正系数 (K_g)

表 6-2-2-2 待估宗地其他个别因素修正表

因素	待估宗地其他个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0.00
宗地形状	形状一般，不影响布局	一般	0.00
地形地势	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	一般	0.00
工程地质	地质条件较好，地基承载力较强，较利于建设	较优	0.01
宗地自然灾害危害程度	较小	较优	0.02
合 计 $\prod (1 + K_{gi})$			1.0302

(8) 确定土地开发程度修正 (D)

待估宗地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），与基准地价设定的开发程度一致，故 $D = 0$ 元/平方米。

(9) 计算待估宗地地价

待估宗地地面地价 = $532 \times 1.0843 \times 1.0000 \times 0.9643 \times 1.0 \times 1.0302 + 0 = 573$ （元/平方米，取整）

待估宗地总地价 = 待估宗地地面地价 $\times$ 土地面积 = $573 \times 6666.7 = 3820019$ （元，取整）

表 6-2-3 宅基地地价测算案例

案
例

位于中山市小榄镇竹源一村兰兴社一地块，1994 年 9 月通过集体分配取得，宅基地用途，土地使用期限为无年限限制，土地面积为 120 平方米，容积率为 3.0，宗地土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），要求用基准地价系数修正法测算其在 2023 年 1 月 1 日的宅基地使用权价格。

(1) 计算公式为：

$$P_{\text{宗}}=P_{\text{基}}\times (1+\sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_q \times (1+K_r) \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{\text{宗}}$ —— 待估宗地地面地价
 $P_{\text{基}}$ —— 待估宗地所在区域的级别基准地价（地面地价）
 K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
 K_v —— 容积率修正系数
 K_q —— 期日修正系数
 K_r —— 临江（湖）修正系数
 K_g —— 其他个别因素修正系数
 D —— 土地开发程度修正值

(2) 确定待估宗地土地级别及基准地价

待估宗地位于中山市小榄镇竹源一村兰兴社，宗地所在位置土地级别为宅基地三级，级别基准地价为 3072 元/平方米（地面地价）。

(3) 确定区域因素修正系数（ $1+\sum_{i=1}^n K_i$ ）

表 6-2-3-1 待估宗地区域因素修正表

因 素	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数
基本设施状况	区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	较优	0.0095
交通条件	道路通达度较高，距长途汽车站、轻轨站、高铁站较近，交通较方便	较优	0.0075
环境条件	周围有一定的绿化、景观一般，农村人居环境一般	一般	0.0000
繁华程度	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	较优	0.0045
社会经济发展状况	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	较优	0.0063
宏观区位	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	较优	0.0021
区域规划	区域规划较适合商住规划布局，近期规划前景较好	较优	0.0023
合 计 $[1+\sum_{i=1}^n K_i]$			1.0322

(4) 确定容积率修正系数（ K_v ）

待估宗地容积率为 3.0，查询宅基地地面地价容积率修正系数表，得 $K_v=1.2347$

案例

(5) 确定期日修正系数 (K_q)

待估宗地估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，取修正系数 $K_q=1.00$ 。

(6) 临江（湖）修正系数 (K_r)

待估宗地不邻江（湖），无需进行该项修正。

(7) 确定其他个别因素修正系数 (K_g)

表 6-2-3-2 待估宗地其他个别因素修正表

因 素	待估宗地其他个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用较为有利	较优	0.01
宗地形状	形状较规则，较利于布局	较优	0.01
地形地势	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	较优	0.01
工程地质	无不良地质现象	一般	0.00
临路类型	临支路	较差	0.00
合 计 $[\prod (1+K_{gi})]$			1.0303

(8) 确定土地开发程度修正 (D)

待估宗地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），与基准地价设定的开发程度一致，故 $D=0$ 元/平方米。

(9) 计算待估宗地地价

待估宗地地面地价=3072×1.0322×1.2347×1.00×（1+0）×1.0303+0=4034（元/平方米，取整）

待估宗地总地价=待估宗地地面地价×土地面积=4034×120=484080（元）

表 6-2-4 集体公共管理与公共服务用地宗地地价测算案例

应用说明	(1) 符合相应政策的项目用地，应选用对应用地类型修正系数进行修正； (2) 同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正。																																				
案例	待估宗地位于东区街道新鳌岭社区米机街附近，土地用途为教育用地，剩余土地使用年期为 40 年，土地面积为 2497.3 平方米，容积率为 0.73，宗地土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），要求用基准地价系数修正法测算其在 2023 年 1 月 1 日的土地使用权价格。 (1) 计算公式为： $P_{宗}=P_{基}\times (1+\sum_{i=1}^n K_i)\times K_v\times K_y\times K_q\times K_g\times K_t\pm D$ 式中： $P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价 $P_{基}$ —— 待估宗地所在区域的级别基准地价（地面地价） K_i —— 第 i 个区域因素修正系数 K_v —— 容积率修正系数 K_y —— 年期修正系数 K_q —— 期日修正系数 K_g —— 个别因素修正系数 K_t —— 用地类型修正 D —— 土地开发程度修正值 (2) 确定待估宗地土地级别及基准地价 待估宗地用途为教育用地，适用的基准地价类型为集体公共管理与公共服务用地，修正系数为 1.0。待估宗地位于东区街道新鳌岭社区米机街附近，宗地所在位置土地级别为集体公共管理与公共服务用地一级，级别基准地价为 1398 元/平方米（地面地价）。 (3) 确定区域因素修正系数 $(1+\sum_{i=1}^n K_i)$ <table><caption>表 6-2-4-1 待估宗地区域因素修正表</caption><tr><th>因 素</th><th>待估宗地区域因素描述</th><th>优劣度</th><th>修正系数</th></tr><tr><td>繁华程度</td><td>距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大</td><td>较优</td><td>0.0141</td></tr><tr><td>交通条件</td><td>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</td><td>一般</td><td>0.0000</td></tr><tr><td>基本设施状况</td><td>区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高</td><td>较优</td><td>0.0196</td></tr><tr><td>社会经济状况</td><td>区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中</td><td>较优</td><td>0.0143</td></tr><tr><td>宏观区位</td><td>距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显</td><td>较优</td><td>0.0064</td></tr><tr><td>环境条件</td><td>地形、地貌、地质等情况较好</td><td>较优</td><td>0.0092</td></tr><tr><td>区域规划</td><td>一般规划区</td><td>一般</td><td>0.0000</td></tr><tr><td colspan="3">合 计$[1+\sum_{i=1}^n K_i]$</td><td>1.0636</td></tr></table>	因 素	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数	繁华程度	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	较优	0.0141	交通条件	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	一般	0.0000	基本设施状况	区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	较优	0.0196	社会经济状况	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	较优	0.0143	宏观区位	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	较优	0.0064	环境条件	地形、地貌、地质等情况较好	较优	0.0092	区域规划	一般规划区	一般	0.0000	合 计 $[1+\sum_{i=1}^n K_i]$			1.0636
因 素	待估宗地区域因素描述	优劣度	修正系数																																		
繁华程度	距商服中心、集贸市场较近，具有一定的商业氛围，人流量较大	较优	0.0141																																		
交通条件	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	一般	0.0000																																		
基本设施状况	区域供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	较优	0.0196																																		
社会经济状况	区域人口密度较高、经济产值较高，建设用地较集中	较优	0.0143																																		
宏观区位	距周边城市集镇中心较近，区域受辐射影响比较明显	较优	0.0064																																		
环境条件	地形、地貌、地质等情况较好	较优	0.0092																																		
区域规划	一般规划区	一般	0.0000																																		
合 计 $[1+\sum_{i=1}^n K_i]$			1.0636																																		

(4) 确定容积率修正系数 (K_v)

待估宗地容积率为 0.73, 查询集体公共管理与公共服务用地容积率修正系数表, 得 $K_v = 0.7320$ 。

(5) 剩余使用年期修正 (K_y)

待估宗地至估价期日剩余土地使用年限为 40 年, 集体公共管理与公共服务用地基准地价土地使用年期设定为 50 年, 根据年期修正计算公式计算, 待估宗地的年期修正系数 $K_y = 0.9581$ 。

(6) 确定期日修正系数 (K_q)

待估宗地估价期日为 2023 年 1 月 1 日, 与基准地价设定的估价期日一致, 取修正系数 $K_q = 1.00$ 。

(7) 确定个别因素修正系数 (K_g)

表 6-2-4-2 待估宗地个别因素修正表

因 素	待估宗地个别因素描述	优劣度	修正系数
宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0.00
宗地形状	形状一般, 不影响布局	一般	0.00
地形地势	地势较平坦, 坡度<2%, 对建筑无影响	较优	0.01
工程地质	无不良地质现象	一般	0.00
临路类型	临支路	较劣	0.00
合 计 $\prod (1+K_{gi})$			1.01

(8) 确定土地开发程度修正 (D)

待估宗地开发程度为“五通一平”(宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯, 宗地红线内场地平整), 与基准地价设定的开发程度一致, 故 $D=0$ 元/平方米。

(9) 计算待估宗地地价

待估宗地地面地价 $= 1398 \times 1.0 \times 1.0636 \times 0.7320 \times 0.9581 \times 1.00 \times 1.01 + 0 = 1053$ (元/平方米、取整)

待估宗地总地价 $=$ 待估宗地单位面积单价 $\times$ 土地面积 $= 1053 \times 2497.3 = 2629657$ (元, 取整)