

中山市 2019 年标定地价成果

一、工作范围

本次中山市标定地价体系建设的工作范围为中山市行政辖区内全域范围。

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。

本次标定地价体系建设土地用途包括：商服用地、住宅用地、商住混合用地、工业用地、公共服务用地（类型一）、公共服务用地（类型二）。

表 2-1 标定地价评估用途

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
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	工矿仓储用地	工业用地、仓储用地
公共服务用地（类型一）	公共管理与公共服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地
公共服务用地（类型二）	公共管理与公共服务用地	公园与绿地、公用设施用地

商服用地：估价期日为 2019 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 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，在市场现状特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

住宅用地：估价日期为 2019 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 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，在市场现状特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商住混合用地：估价日期为 2019 年 1 月 1 日，土地使用年期商服用途为 40 年，住宅用途为 70 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，在市场现状特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

工业用地：估价日期为 2019 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，在市场现状特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

公共服务用地（类型一）：估价日期为 2019 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，在市场现状特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

公共服务用地（类型二）：估价日期为 2019 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，在市场现状特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的平均楼面地价和单位面积地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 1-1-2 中山市标定地价体系建设标准宗地内涵表

宗地用途 项目	商服 用地	住宅 用地	商住混合 用地	工业 用地	公共服务用地 (类型一)	公共服务用地 (类型二)
估价期日	2019 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
容积率	现状容积率					
价值类型	市场现状特征平稳正常情况、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	平均楼面地价、单位面积地价					

三、中山市标定地价结果

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		备注
										平均楼 面地价	单位面 积地价	
1	442000S5000101	东区	大信远洋城	商服用地	出让土地 使用权	57611.40	3.00	六通一平	40	4878	14628	
2	442000S5000201	东区	利和广场	商服用地	出让土地 使用权	30231.20	8.69	六通一平	40	5075	44118	
3	442000S5000301	东区	唐盛国际	商服用地	出让土地 使用权	27200.60	2.57	六通一平	40	3751	9656	
4	442000H7000101	东区	华鸿珑悦轩	商住混合 用地	出让土地 使用权	69610.90	1.96	六通一平	商服 40、住宅 70	8610	16857	
5	442000H7000201	东区	越秀星汇品峰花 园	商住混合 用地	出让土地 使用权	95525.40	1.29	六通一平	商服 40、住宅 70	8235	10663	
6	442000H7000301	东区	映翠豪庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	46243.60	3.43	六通一平	商服 40、住宅 70	5268	18046	
7	442000H7000401	东区	盛景园	商住混合 用地	出让土地 使用权	18416.00	2.33	六通一平	商服 40、住宅 70	6197	14454	
8	442000H7000501	南区	鸿福绿茵苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	13128.50	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	5194	12985	
9	442000H7000601	南区	越秀星汇云锦三 期	商住混合 用地	出让土地 使用权	46580.90	2.49	六通一平	商服 40、住宅 70	4352	10826	
10	442000H7000701	南区	清华坊	商住混合 用地	出让土地 使用权	800380.10	1.50	六通一平	商服 40、住宅 70	3518	5277	
11	442000G6000101	南区	广东凯信能源科 技有限公司	工业用地	出让土地 使用权	12994.60	1.37	五通一平	50	675	921	
12	442000G6000201	南区	蒂森电梯有限公 司	工业用地	出让土地 使用权	4956.50	2.41	五通一平	50	398	958	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开 发程 度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		备注
										平均楼 面地 价	单 位 面 积 地 价	
13	442000G6000301	南区	中山市利和泰贸易有限公司	工业用地	出让土地 使用权	2720.10	1.64	五通一平	50	628	1033	
14	442000L8000101	南区	中山市南区环城恒美(环城变电站)	公共服务用地(类型二)	出让土地 使用权	8000.00	0.21	五通一平	50	/	853	
15	442000H7000801	西区	御水湾第二期	商住混合 用地	出让土地 使用权	19853.30	3.39	六通一平	商服 40、住宅 70	5584	18946	
16	442000H7000901	西区	海伦时光	商住混合 用地	出让土地 使用权	32104.10	4.50	六通一平	商服 40、住宅 70	5052	22731	
17	442000H7001001	西区	尚林苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	32552.50	2.39	六通一平	商服 40、住宅 70	4001	9561	
18	442000G6000401	西区	世宇科技园	工业用地	出让土地 使用权	83478.00	1.41	五通一平	50	655	925	
19	442000G6000501	西区	中山市格林曼光电科技有限公司	工业用地	出让土地 使用权	16836.90	2.19	五通一平	50	440	965	
20	442000S5000401	石岐区	假日广场	商服用地	出让土地 使用权	21659.50	1.87	六通一平	40	4810	9014	
21	442000H7001101	石岐区	颐安骊璟公馆	商住混合 用地	出让土地 使用权	6477.90	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	5799	14498	
22	442000H7001201	石岐区	顺景壹号院	商住混合 用地	出让土地 使用权	19961.00	2.67	六通一平	商服 40、住宅 70	5698	15186	
23	442000H7001301	石岐区	爱琴湾花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	22555.40	3.03	六通一平	商服 40、住宅 70	4934	14941	
24	442000H7001401	五桂山	林海花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	89717.30	1.60	六通一平	商服 40、住宅 70	3268	5228	
25	442000Z7000101	五桂山	三合院	住宅用地	出让土地 使用权	13332.90	1.25	六通一平	70	4151	5194	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		备注
										平均楼 面地价	单位面 积地价	
26	442000G6000601	五桂山	中山市五桂山龙石村	工业用地	出让土地使用权	19003.60	1.05	五通一平	50	844	882	
27	442000S5000601	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	出让土地使用权	23737.20	2.73	六通一平	40	3713	10154	
28	442000H7001601	港口镇	水禾园一期 B 区	商住混合用地	出让土地使用权	5362.60	2.25	六通一平	商服 40、住宅 70	4720	10619	
29	442000H7001701	港口镇	富元港景峰	商住混合用地	出让土地使用权	61504.70	2.51	六通一平	商服 40、住宅 70	4461	11184	
30	442000H7001801	港口镇	凯旋蓝岸花园 3 期	商住混合用地	出让土地使用权	14159.60	2.48	六通一平	商服 40、住宅 70	4683	11614	
31	442000G6000701	港口镇	中山市港口镇胜利社区	工业用地	出让土地使用权	27756.70	0.46	五通一平	50	/	864	
32	442000G6000801	港口镇	中山市嘉蓝电子科技有限公司	工业用地	出让土地使用权	29382.10	1.50	五通一平	50	554	830	
33	442000G6000901	港口镇	中山市港口镇沙港公路	工业用地	出让土地使用权	66368.60	1.25	五通一平	50	679	847	
34	442000G6001001	港口镇	中山市泉泰贸易有限公司	工业用地	出让土地使用权	9333.30	0.51	五通一平	50	/	998	
35	442000L8000201	港口镇	中山市华附教育产业投资有限公司	公共服务用地(类型一)	出让土地使用权	9284.00	1.43	五通一平	50	888	1273	
36	442000H7001901	沙溪镇	苏荷雅居	商住混合用地	出让土地使用权	10341.40	2.36	六通一平	商服 40、住宅 70	4091	9642	
37	442000H7002001	沙溪镇	泓晴苑	商住混合用地	出让土地使用权	17100.30	3.13	六通一平	商服 40、住宅 70	3949	12363	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		备注
										平均楼 面地价	单位面 积地价	
38	442000H7002101	沙溪镇	中信左岸	商住混合 用地	出让土地 使用权	108108.60	2.57	六通一平	商服 40、住宅 70	5051	12987	
39	442000G6001101	沙溪镇	中山市沙溪镇涌 边村	工业用地	出让土地 使用权	5333.40	2.27	五通一平	50	415	940	
40	442000G6001201	沙溪镇	中山市元一服饰 有限公司	工业用地	出让土地 使用权	15333.30	2.50	五通一平	50	370	925	
41	442000S5000701	大涌镇	红博城	商服用地	出让土地 使用权	71610.30	3.10	六通一平	40	2578	7992	
42	442000H7002201	大涌镇	富卓华庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	12789.00	3.44	五通一平	商服 40、住宅 70	2516	8658	
43	442000G6001301	大涌镇	中山市大涌镇青 岗社区“白蕉围”	工业用地	出让土地 使用权	6195.50	1.46	五通一平	50	606	883	
44	442000G6001401	大涌镇	南华红木家具产 业园	工业用地	出让土地 使用权	20448.80	2.48	五通一平	50	557	1379	
45	442000G6001501	大涌镇	中山市大涌镇葵 朗路	工业用地	出让土地 使用权	4265.60	3.45	五通一平	50	279	963	
46	442000G6001601	大涌镇	华星染织洗水公 司	工业用地	出让土地 使用权	32667.30	1.41	五通一平	50	655	925	
47	442000H7002301	火炬开 发区	泮溪花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	32844.00	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	5275	13181	
48	442000H7002401	火炬开 发区	君悦豪园	商住混合 用地	出让土地 使用权	15089.40	2.00	六通一平	商服 40、住宅 70	5136	10228	
49	442000H7002501	火炬开 发区	宝盛阳光家园	商住混合 用地	出让土地 使用权	5297.40	3.00	六通一平	商服 40、住宅 70	4968	14901	
50	442000H7002601	火炬开 发区	雅景花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	119110.00	2.00	六通一平	商服 40、住宅 70	5655	11299	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		备注
										平均楼 面地价	单位面 积地价	
51	442000H7002701	火炬开 发区	名俊园住宅小区	商住混合 用地	出让土地 使用权	15401.10	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	5177	12938	
52	442000G6001701	火炬开 发区	奥德美保健食品 公用保税仓库	工业用地	出让土地 使用权	83107.40	0.10	五通一平	50	/	975	
53	442000G6001801	火炬开 发区	假日手作社项目	工业用地	出让土地 使用权	11675.80	0.95	五通一平	50	/	1043	
54	442000G6001901	火炬开 发区	山水电子(中国) 有限公司	工业用地	出让土地 使用权	17055.10	1.82	五通一平	50	557	1012	
55	442000G6002001	火炬开 发区	中山中荣纸类印 刷制品有限公司	工业用地	出让土地 使用权	71402.40	1.31	五通一平	50	739	967	
56	442000L8000301	火炬开 发区	中山市火炬开发 区张家边村(玉泉 变电站)	公共服务 用地(类 型二)	出让土地 使用权	5115.00	0.32	五通一平	50	/	877	
57	442000H7002801	翠亨新 区	万科前海西岸	商住混合 用地	出让土地 使用权	77974.20	3.00	六通一平	商服 40、住宅 70	4240	12720	
58	442000G6002101	翠亨新 区	鸿利达精密装备 (中山)有限公司	工业用地	出让土地 使用权	65333.30	1.35	五通一平	50	784	1054	
59	442000H7002901	南朗镇	碧桂园保利天启	商住混合 用地	出让土地 使用权	84369.70	3.50	六通一平	商服 40、住宅 70	4304	15073	
60	442000H7003001	南朗镇	汇晖名苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	37904.70	2.97	六通一平	商服 40、住宅 70	3976	11815	
61	442000G6002201	南朗镇	中山百灵达电子 有限公司	工业用地	出让土地 使用权	113880.90	1.22	五通一平	50	522	636	
62	442000G6002301	南朗镇	中山市南朗镇南 朗工业区	工业用地	出让土地 使用权	7333.30	1.54	五通一平	50	485	745	
63	442000H7003101	黄圃镇	奥城花园二期	商住混合 用地	出让土地 使用权	28804.40	2.99	六通一平	商服 40、住宅 70	3059	9148	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		备注
										平均楼 面地价	单位面 积地价	
64	442000H7003201	黄圃镇	樱雪蓝悦湾	商住混合 用地	出让土地 使用权	17394.20	4.19	六通一平	商服 40、住宅 70	3246	13601	
65	442000H7003301	黄圃镇	中山恒大御府	商住混合 用地	出让土地 使用权	88389.60	3.02	六通一平	商服 40、住宅 70	3198	9647	
66	442000G6002401	黄圃镇	中山格兰仕日用 电器有限公司	工业用地	出让土地 使用权	17925.90	0.57	五通一平	50	/	781	
67	442000G6002501	黄圃镇	中山市黄圃镇新 丰南路	工业用地	出让土地 使用权	12200.00	1.02	五通一平	50	921	936	
68	442000G6002601	黄圃镇	嘉鸿洗水(中山) 有限公司	工业用地	出让土地 使用权	27972.90	1.55	五通一平	50	494	765	
69	442000G6002701	黄圃镇	中山市黄圃镇食 品工业园	工业用地	出让土地 使用权	3702.60	3.02	五通一平	50	313	945	
70	442000H7003401	三角镇	旭日领裕园	商住混合 用地	出让土地 使用权	57325.20	1.31	六通一平	商服 40、住宅 70	3125	4112	
71	442000H7003501	三角镇	旭日锦帆寓商住 小区	商住混合 用地	出让土地 使用权	5589.60	2.79	六通一平	商服 40、住宅 70	3151	8805	
72	442000G6002801	三角镇	中山市三角镇蟠 龙村	工业用地	出让土地 使用权	13474.30	2.32	五通一平	50	349	809	
73	442000G6002901	三角镇	中山荔源电子科 技实业有限公司	工业用地	出让土地 使用权	90068.90	1.20	五通一平	50	645	772	
74	442000G6003001	三角镇	中山市三角镇结 民村	工业用地	出让土地 使用权	25565.20	2.00	五通一平	50	396	794	
75	442000L8000401	三角镇	中山市三角镇新 涌西路 36 号	公共服务 用地(类 型一)	出让土地 使用权	21545.90	1.00	五通一平	50	996	996	
76	442000H7003601	民众镇	聚德花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	10122.20	2.97	六通一平	商服 40、住宅 70	3024	8967	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		备注
										平均楼 面地价	单位面 积地价	
77	442000H7003701	民众镇	盈水宜居	商住混合 用地	出让土地 使用权	28113.30	2.11	六通一平	商服 40、住宅 70	3060	6459	
78	442000G6003101	民众镇	中山市恒泰昌电 器有限公司	工业用地	出让土地 使用权	6666.70	2.47	五通一平	50	299	740	
79	442000G6003201	民众镇	中山市怡航化工 有限公司	工业用地	出让土地 使用权	40297.10	0.13	五通一平	50	/	740	
80	442000G6003301	民众镇	中山市民众镇多 宝社区居民委员 会	工业用地	出让土地 使用权	25215.80	1.39	五通一平	50	536	745	
81	442000G6003401	民众镇	中山市富日印刷 材料有限公司	工业用地	出让土地 使用权	23333.30	1.16	五通一平	50	633	735	
82	442000S5000801	古镇镇	利和灯博中心	商服用地	出让土地 使用权	77125.70	7.23	六通一平	40	3445	24924	
83	442000S5000901	古镇镇	星光联盟 LED 照 明灯饰中心广场	商服用地	出让土地 使用权	47010.50	6.08	六通一平	40	4105	24967	
84	442000H7003801	古镇镇	绿茵豪庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	43495.50	2.76	六通一平	商服 40、住宅 70	4766	13137	
85	442000H7003901	古镇镇	碧桂园御府	商住混合 用地	出让土地 使用权	21423.20	2.80	六通一平	商服 40、住宅 70	4157	11642	
86	442000H7004001	古镇镇	昇海豪庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	139967.70	1.73	六通一平	商服 40、住宅 70	4018	6962	
87	442000G6003501	古镇镇	中山市古镇镇东 兴路	工业用地	出让土地 使用权	4151.00	3.48	五通一平	50	300	1045	
88	442000G6003601	古镇镇	中山市小昌照明 实业有限公司	工业用地	出让土地 使用权	4919.60	3.50	五通一平	50	1035	3618	
89	442000G6003701	古镇镇	中山市古镇镇中 兴大道南侧	工业用地	出让土地 使用权	50276.40	0.32	五通一平	50	/	925	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		备注
										平均楼 面地价	单位面 积地价	
90	442000H7004101	横栏镇	碧桂园天誉	商住混合 用地	出让土地 使用权	14688.30	2.00	六通一平	商服 40、住宅 70	3053	6104	
91	442000H7004201	横栏镇	金尊府一期	商住混合 用地	出让土地 使用权	32599.30	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	2970	7425	
92	442000G6003801	横栏镇	中山市横栏镇茂 辉工业区	工业用地	出让土地 使用权	6533.30	1.37	五通一平	50	652	890	
93	442000G6003901	横栏镇	中山市横栏镇新 茂村	工业用地	出让土地 使用权	10390.60	1.87	五通一平	50	459	859	
94	442000G6004001	横栏镇	中山市横栏镇五 沙村	工业用地	出让土地 使用权	8677.30	3.47	五通一平	50	249	865	
95	442000G6004101	横栏镇	中山市横栏镇横 东村	工业用地	出让土地 使用权	6210.50	1.79	五通一平	50	489	872	
96	442000S5001001	小榄镇	大信新都汇(小榄 店)	商服用地	出让土地 使用权	27061.70	3.24	六通一平	40	3485	11295	
97	442000H7004301	小榄镇	龙山华府 B 区	商住混合 用地	出让土地 使用权	8432.90	4.74	六通一平	商服 40、住宅 70	4811	22784	
98	442000H7004401	小榄镇	东海湾	商住混合 用地	出让土地 使用权	27897.30	3.54	六通一平	商服 40、住宅 70	4544	16082	
99	442000H7004501	小榄镇	联祥花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	103155.40	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	4389	10972	
100	442000H7004601	小榄镇	景粼天著花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	36833.90	3.00	六通一平	商服 40、住宅 70	4460	13379	
101	442000G6004201	小榄镇	中山市小榄镇食 品有限公司	工业用地	出让土地 使用权	12915.00	1.00	五通一平	50	998	998	
102	442000G6004301	小榄镇	中山市百乐门金 属制品有限公司	工业用地	出让土地 使用权	6813.00	2.56	五通一平	50	378	968	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		备注
										平均楼 面地价	单位面 积地价	
103	442000G6004401	小榄镇	中山市小榄镇绩西广田路8号	工业用地	出让土地使用权	32975.80	0.60	五通一平	50	/	1066	
104	442000H7004701	东升镇	星河湾畔家园	商住混合用地	出让土地使用权	9625.20	2.90	六通一平	商服 40、住宅 70	3245	9395	
105	442000H7004801	东升镇	尚华花园	商住混合用地	出让土地使用权	23445.00	2.79	六通一平	商服 40、住宅 70	3248	9063	
106	442000H7004901	东升镇	丽景名筑三期	商住混合用地	出让土地使用权	25553.30	3.76	六通一平	商服 40、住宅 70	3170	11925	
107	442000G6004501	东升镇	中山市东升镇胜龙村北洲第三经济合作社“天成围”	工业用地	出让土地使用权	12423.00	2.47	五通一平	50	401	991	
108	442000G6004601	东升镇	颖豪太阳能	工业用地	出让土地使用权	3779.60	2.76	五通一平	50	350	964	
109	442000G6004701	东升镇	中山市小榄镇工业基地北部物流园1号之二(一期)	工业用地	出让土地使用权	45827.00	0.82	五通一平	50	/	959	
110	442000H7005001	东风镇	御景香江苑	商住混合用地	出让土地使用权	12195.00	2.95	六通一平	商服 40、住宅 70	3230	9528	
111	442000H7005101	东风镇	凯盛广场	商住混合用地	出让土地使用权	16099.30	5.02	六通一平	商服 40、住宅 70	3356	16858	
112	442000H7005201	东风镇	远洋锦上	商住混合用地	出让土地使用权	47863.90	3.49	六通一平	商服 40、住宅 70	3242	11327	
113	442000G6004801	东风镇	中山市商联光电科技有限公司	工业用地	出让土地使用权	27214.50	1.08	五通一平	50	856	923	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		备注
										平均楼 面地价	单位面 积地价	
114	442000G6004901	东凤镇	中山市东凤镇东 阜路吉昌路段	工业用地	出让土地 使用权	5300.00	1.35	五通一平	50	660	893	
115	442000G6005001	东凤镇	广东汉诺威电器 有限公司	工业用地	出让土地 使用权	14998.70	2.22	五通一平	50	431	956	
116	442000G6005101	东凤镇	中山市东凤镇同 安村	工业用地	出让土地 使用权	6428.40	2.45	五通一平	50	382	935	
117	442000S5001101	阜沙镇	大信新都汇(阜沙 店)	商服用地	出让土地 使用权	11411.70	5.96	六通一平	40	2137	12745	
118	442000H7005301	阜沙镇	赢天阁	商住混合 用地	出让土地 使用权	10000.30	2.49	六通一平	商服 40、住宅 70	3059	7606	
119	442000H7005401	阜沙镇	富逸上苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	44917.50	2.88	六通一平	商服 40、住宅 70	2975	8562	
120	442000G6005201	阜沙镇	中山市丽莎涂料 有限公司	工业用地	出让土地 使用权	33333.30	0.61	五通一平	50	/	693	
121	442000G6005301	阜沙镇	科博科技产业园	工业用地	出让土地 使用权	47921.50	1.89	五通一平	50	370	698	
122	442000G6005401	阜沙镇	榄菊集团中山榄 菊日化实业公司	工业用地	出让土地 使用权	102385.60	0.30	五通一平	50	/	714	
123	442000S5001201	南头镇	海雅缤纷城	商服用地	出让土地 使用权	162322.60	3.60	六通一平	40	3119	11226	
124	442000H7005501	南头镇	翡丽花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	113922.70	3.13	六通一平	商服 40、住宅 70	3317	10396	
125	442000H7005601	南头镇	中山市伟骏达房 地产开发有限公 司	商住混合 用地	出让土地 使用权	5595.50	0.99	六通一平	商服 40、住宅 70	3215	3198	
126	442000G6005501	南头镇	中山市南头镇民 安村	工业用地	出让土地 使用权	5281.60	2.14	五通一平	50	476	1020	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		备注
										平均楼 面地价	单位面 积地价	
127	442000G6005601	南头镇	中山集华模具有 限公司	工业用地	出让土地 使用权	25870.70	0.94	五通一平	50	/	978	
128	442000G6005701	南头镇	中山市万雄卫厨 制品有限公司	工业用地	出让土地 使用权	19577.30	0.65	五通一平	50	/	1006	
129	442000G6005801	南头镇	中山市南头镇民 安村	工业用地	出让土地 使用权	12569.10	2.70	五通一平	50	389	1050	
130	442000H7005701	板芙镇	银华花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	66974.90	2.86	六通一平	商服 40、住宅 70	2808	8043	
131	442000H7005801	板芙镇	祥畔华庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	10456.80	2.99	六通一平	商服 40、住宅 70	2903	8675	
132	442000G6005901	板芙镇	中山市腾格电子 有限公司	工业用地	出让土地 使用权	10598.20	1.06	五通一平	50	665	707	
133	442000G6006001	板芙镇	中山市领航光电 科技有限公司	工业用地	出让土地 使用权	39063.70	1.03	五通一平	50	704	722	
134	442000G6006101	板芙镇	铭板精密科技(中 山)有限公司	工业用地	出让土地 使用权	40133.80	0.76	三通一平	50	/	680	
135	442000H7005901	神湾镇	南湾豪庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	39551.30	2.60	六通一平	商服 40、住宅 70	2851	7425	
136	442000G6006201	神湾镇	中山威高物流	工业用地	出让土地 使用权	53519.70	0.28	五通一平	50	/	673	
137	442000G6006301	神湾镇	松原皮革制品有 限公司	工业用地	出让土地 使用权	33522.81	0.44	五通一平	50	/	682	
138	442000G6006401	神湾镇	金鸿纸品有限公 司	工业用地	出让土地 使用权	16666.60	1.10	五通一平	50	647	713	
139	442000G6006501	神湾镇	四菱砖厂	工业用地	出让土地 使用权	15329.10	0.71	五通一平	50	/	654	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		备注
										平均楼 面地价	单位面 积地价	
140	442000G6006601	神湾镇	中山市神湾镇定溪村	工业用地	出让土地 使用权	23333.20	0.48	五通一平	50	/	702	
141	442000H7006001	三乡镇	碧桂园天悦府	商住混合 用地	出让土地 使用权	54633.60	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	4103	10256	
142	442000H7006101	三乡镇	金牛座	商住混合 用地	出让土地 使用权	7052.20	2.00	六通一平	商服 40、住宅 70	4619	9231	
143	442000G6006701	三乡镇	中山市雄兵橡胶有限公司	工业用地	出让土地 使用权	41851.40	1.72	五通一平	50	528	909	
144	442000G6006801	三乡镇	中山市悦和实业发展有限公司	工业用地	出让土地 使用权	14787.70	3.48	五通一平	50	256	891	
145	442000G6006901	三乡镇	中山市三乡镇平南村“火炭龙”	工业用地	出让土地 使用权	5550.90	2.42	五通一平	50	371	898	
146	442000G6007001	三乡镇	中山大曜家具有限公司	工业用地	出让土地 使用权	39769.30	0.48	五通一平	50	/	785	
147	442000S5001301	坦洲镇	皇爵假日广场	商服用地	出让土地 使用权	38292.40	3.82	六通一平	40	3392	12955	
148	442000H7006201	坦洲镇	雅居乐约克郡	商住混合 用地	出让土地 使用权	124345.00	2.95	六通一平	商服 40、住宅 70	3972	11723	
149	442000H7006301	坦洲镇	恒大名都	商住混合 用地	出让土地 使用权	63322.90	2.90	六通一平	商服 40、住宅 70	4913	14229	
150	442000H7006401	坦洲镇	港澳城邦花园二期	商住混合 用地	出让土地 使用权	143850.30	1.50	六通一平	商服 40、住宅 70	4825	7249	
151	442000H7006501	坦洲镇	汇乔金色名都三期	商住混合 用地	出让土地 使用权	31545.70	2.48	六通一平	商服 40、住宅 70	6333	15676	
152	442000H7006601	坦洲镇	金帝嘉悦轩	商住混合 用地	出让土地 使用权	8511.80	2.88	六通一平	商服 40、住宅 70	4870	14038	

序号	标准宗地编码	镇区	宗地名称/位置	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用年期 (年)	标定地价 (元/平方米)		备注
										平均楼 面地价	单位面 积地价	
153	442000G6007101	坦洲镇	中山市坦洲镇七 村村	工业用地	出让土地 使用权	12670.90	0.71	五通一平	50	/	892	
154	442000G6007201	坦洲镇	珠海联邦制药股 份有限公司中山 分公司	工业用地	出让土地 使用权	15306.80	3.50	五通一平	50	271	949	
155	442000G6007301	坦洲镇	中山市坦洲镇新 前进村琪环	工业用地	出让土地 使用权	3485.80	2.50	五通一平	50	352	857	
156	442000L8000501	坦洲镇	中山市坦洲镇坦 神南路 120 号(安 阜变电站)	公共服务 用地(类 型二)	出让土地 使用权	3643.70	0.22	五通一平	50	/	860	

四、修正体系

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。

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 —— 待估宗地年期修正指数。

（一）交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

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。

综合考虑各特殊因素对地价的影响程度，确定宗地交易情况指数。

正常交易情况的交易指数原则上定为 1。《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 中明确的主要特殊交易情况，由估价机构专业估价师根据交易情况确定。

（二）估价期日修正

估价期日修正就是将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格，通常用地价指数进行修正。

中山市标定地价适用的估价期日修正指数可参考中山市地价动态监测成果公布的地价指数、中山市地价增长率、中山市物价指数变动情况或者中山市房地产价格指数变动情况。

（三）个别因素修正

个别因素修正是将比较实例在其个体状况下的价格调整为待估宗地个体状况下的价格。个别因素修正的主要因子按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的规定。

本次中山市标定地价修正体系编制中，个别因素主要包括容积率修正、临路条件修正、临街类型修正以及其他个别因素修正。

1.容积率修正

（1）商服用地、住宅用地、公共服务用地（类型一）包含容积率修正；

（2）在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地（商品厂房除外）提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。对符合节约集约相关规定的工业用地而言，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，符合相关规定的工业用地不进行容积率修正，工业用地暂不做容积率修正。

（3）根据公共服务用地（类型二）的地价内涵，公共服务用地主要为公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等公共服务用地，其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效果；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，本次标定地价成果中，公共服务用地（类型二）暂不作容积率修正。

表 4-1 商服用地平均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	1.3660	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
修正指数	1.0234	1.0000	0.9879	0.9765	0.9657	0.9554	0.9457	0.9365	0.9277
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6

修正指数	0.9193	0.9113	0.9036	0.8962	0.8891	0.8823	0.8758	0.8694	0.8633
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	0.8574	0.8517	0.8462	0.8409	0.8357	0.8307	0.8258	0.8211	0.8165
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	7	8
修正指数	0.8120	0.8077	0.8034	0.7993	0.7953	0.7765	0.7598	0.7041	0.6783
容积率	9	10	/	/	/	/	/	/	/
修正指数	0.6563	0.6372	/	/	/	/	/	/	/

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上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。②待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所分摊的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地（所分摊的）建筑面积；③待估价宗地为商住用地等情况时，若商服用地分摊的建筑面积占比（≤15%）较小且其主导使用性质为商业设施用地（B1）时，容积率修正系数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积占比（>15%）较大时，容积率修正系数应按综合容积率选用。④容积率大于6时，可按公式：修正系数=（2/容积率）^{0.28}，计算容积率修正系数。

表 4-2 住宅用地平均楼面地价容积率指数表

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	1.6245	1.5197	1.4299	1.352	1.2836	1.2231	1.1691	1.1205	1.0765
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	1.0366	1.0000	0.9831	0.9672	0.9523	0.9382	0.9249	0.9123	0.9003
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正指数	0.8889	0.8781	0.8677	0.8578	0.8483	0.8392	0.8305	0.8221	0.8141
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	0.8063	0.7988	0.7916	0.7846	0.7778	0.7713	0.7650	0.7588	0.7529
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正指数	0.7471	0.7415	0.7361	0.7308	0.7256	0.7018	0.6808	0.6620	0.6450

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上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正系数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正系数，容积率的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ ；②待估价宗地为商住用地等情况时，可以按比例或其他方法计算出住宅用地所分摊的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面单价×住宅用地（所分摊的）建筑面积。

表 4-3 公共服务用地（类型一）单位面积地价容积率指数表

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	0.7474	0.7780	0.8069	0.8345	0.8609	0.8862	0.9105	0.9341	0.9568
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	0.9787	1.0000	1.0257	1.0509	1.0754	1.0995	1.1231	1.1461	1.1689
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正指数	1.1912	1.2132	1.2347	1.2560	1.2768	1.2975	1.3177	1.3378	1.3576
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	1.3770	1.3963	1.4152	1.4339	1.4524	1.4708	1.4890	1.5067	1.5246
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正指数	1.5420	1.5593	1.5765	1.5936	1.6103	1.6923	1.7705	1.8457	1.9183

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率指数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正指数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率指数，容积率指数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

2. 临路条件修正

根据不同土地用途的利用及布局特点，临路条件指数分各用途进行编制。

表 4-4 商服用地临路条件修正指数表

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	生活型次干道	交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
条件指数	1.20~1.25	1.15~1.20	1.10~1.15	1.05~1.10	0.98~1.02	0.88~0.93	0.85~0.90	0.80~0.85

表 4-5 住宅用地、公共服务用地（类型一）临路条件修正指数表

临路条件	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	临支路、小区道路	临老街、小巷	不临路
条件指数	1.15	1.10	1.05	1.00	1.00	0.90	0.85

表 4-6 工业用地、公共服务用地（类型二）临路条件修正指数表

临路状况	临主干道	临次干道	临支路	不临路
条件指数	1.15	1.00	0.95	0.90

3. 临街条件修正

运用标定地价修正系数修正法评估待估商服用地时，需要考虑临街类型修正。商服用途临街类型修正指数如下。

表 4-7 临街条件指数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街
条件指数	1.00	1.05~1.10	1.10~1.15

注：临街类型条件指数应根据待估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

其他个别因素包括宗地位置、宗地形状、宗地面积、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、其他规划限制条件等。其他个别因素修正，由专业估价师根据待估宗地的具体情况，确定修正指数。

表 4-8 商服用地其他个别因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正指数	+0.08	+0.04	0	-0.04	-0.08

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	宗地形状规则，相对有利于土地利用	宗地形状较规则，相对较有利于土地利用	宗地形状相近，对土地利用无影响	宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用	宗地形状不规则，相对不利于土地利用
修正指数	+0.04	+0.02	0	-0.02	-0.04
宗地面积	面积规模相对合理，土地利用相对极为有利	面积规模相对较合理，土地利用较为有利	面积规模一般，对土地利用无不利影响	面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响	面积规模相比不合理，相对土地利用产生严重影响
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地势、地质、水文状况	地势、地质、水文状况相对良好	地势、地质、水文状况相对较好	地势、地质、水文状况一般	地势、地质、水文状况相对较差	地势、地质、水文状况相对差
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
其他规划限制条件	规划对宗地利用有明显利好影响	规划对宗地利用有一定利好影响	规划对宗地利用无影响	规划对宗地利用有一定不利影响	规划对宗地利用有明显不利影响
修正指数	+0.05~+0.10	+0.02~+0.05	0	-0.02~-0.05	-0.05~-0.10
合计 $\sum (1+K_i)$	1.23~1.28	1.11~1.14	1.00	0.86~0.89	0.72~0.77

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、水文状况影响是相对而言的，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 4-9 住宅用地其他个别因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正指数	+0.08	+0.04	0	-0.04	-0.08
宗地形状	宗地形状规则，相对有利于土地利用	宗地形状较规则，相对较有利于土地利用	宗地形状相近，对土地利用无影响	宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用	宗地形状不规则，相对不利于土地利用
修正指数	+0.04	+0.02	0	-0.02	-0.04

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积规模相对合理，土地利用相对极为有利	面积规模相对较合理，土地利用较为有利	面积规模一般，对土地利用无不利影响	面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响	面积规模相比较不合理，相对土地利用产生严重影响
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地势、地质、水文状况	地势、地质、水文状况相对良好	地势、地质、水文状况相对较好	地势、地质、水文状况一般	地势、地质、水文状况相对较差	地势、地质、水文状况相对差
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
景观、环境因素	临公园绿地、河流、湖泊等，相对景观条件好；周围绿化程度高，空气洁净，环境优美	距离公园绿地、河流、湖泊等较近，相对景观环境较好；周围绿化程度较高，空气较为洁净，环境较安静	景观环境条件一般	相对临近交通型道路，有一定噪声污染；临近水体水质明显污染；对生活有较明显影响	相对临近工业区或污染源；临近铁路、高架桥等；对生活有严重影响
修正指数	+0.05~+0.10	+0.02~+0.05	0	-0.02~-0.05	-0.05~-0.10
其他规划限制条件	规划对宗地利用有明显利好影响	规划对宗地利用有一定利好影响	规划对宗地利用无影响	规划对宗地利用有一定不利影响	规划对宗地利用有明显不利影响
修正指数	+0.05~+0.10	+0.02~+0.05	0	-0.02~-0.05	-0.05~-0.10
合计 $\sum (1+K_i)$	1.28~1.38	1.13~1.19	1.00	0.81~0.87	0.62~0.72

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、水文状况影响是相对而言的，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 4-10 工业用地其他个别因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正指数	+0.08	+0.04	0	-0.04	-0.08

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	宗地形状规则，相对有利于土地利用	宗地形状较规则，相对较有利于土地利用	宗地形状相近，对土地利用无影响	宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用	宗地形状不规则，相对不利于土地利用
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地面积	面积规模相对合理，土地利用相对极为有利	面积规模相对较合理，土地利用较为有利	面积规模一般，对土地利用无不利影响	面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响	面积规模相比不合理，相对土地利用产生严重影响
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地势、地质、水文状况	地势、地质、水文状况相对良好	地势、地质、水文状况相对较好	地势、地质、水文状况一般	地势、地质、水文状况相对较差	地势、地质、水文状况相对差
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
其他规划限制条件	规划对宗地利用有明显利好影响	规划对宗地利用有一定利好影响	规划对宗地利用无影响	规划对宗地利用有一定不利影响	规划对宗地利用有明显不利影响
修正指数	+0.04~+0.06	+0.01~+0.03	0	-0.01~-0.03	-0.04~-0.06
合计 $\sum (1+K_i)$	1.20~1.22	1.09~1.11	1.00	0.89~0.91	0.78~0.80

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、水文状况影响是相对而言的，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 4-11 公共服务用地（类型一）其他个别因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正指数	+0.08	+0.04	0	-0.04	-0.08
宗地形状	宗地形状规则，相对有利于土地利用	宗地形状较规则，相对较有利于土地利用	宗地形状相近，对土地利用无影响	宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用	宗地形状不规则，相对不利于土地利用
修正指数	+0.04	+0.02	0	-0.02	-0.04

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积	面积规模相对合理，土地利用相对极为有利	面积规模相对相对较合理，土地利用较为有利	面积规模一般，对土地利用无不利影响	面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响	面积规模相比不合理，相对土地利用产生严重影响
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地势、地质、水文状况	地势、地质、水文状况相对良好	地势、地质、水文状况相对较好	地势、地质、水文状况一般	地势、地质、水文状况相对较差	地势、地质、水文状况相对差
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
其他规划限制条件	规划对宗地利用有明显利好影响	规划对宗地利用有一定利好影响	规划对宗地利用无影响	规划对宗地利用有一定不利影响	规划对宗地利用有明显不利影响
修正指数	+0.05~+0.10	+0.02~+0.05	0	-0.02~-0.05	-0.05~-0.10
合计 $\sum (1+K_i)$	1.23~1.28	1.11~1.14	1.00	0.86~0.89	0.72~0.77

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、水文状况影响是相对而言的，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 4-12 公共服务用地（类型二）其他个别因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地位置	区位条件相对好	区位条件相对较好	区位条件一般	区位条件相对较差	区位条件相对差
修正指数	+0.08	+0.04	0	-0.04	-0.08
宗地形状	宗地形状规则，相对有利于土地利用	宗地形状较规则，相对较有利于土地利用	宗地形状相近，对土地利用无影响	宗地形状较不规则，相对较不利于土地利用	宗地形状不规则，相对不利于土地利用
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
宗地面积	面积规模相对合理，土地利用相对极为有利	面积规模相对相对较合理，土地利用较为有利	面积规模一般，对土地利用无不利影响	面积规模相比较不合理，相对土地利用有一定影响	面积规模相比不合理，相对土地利用产生严重影响
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地内基础设施水平	宗地内基础设施水平相对完善	宗地内基础设施水平相对较完善	宗地内基础设施水平一般	宗地内基础设施水平相对较不完善	宗地内基础设施水平相对不完善
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
地势、地质、水文状况	地势、地质、水文状况相对良好	地势、地质、水文状况相对较好	地势、地质、水文状况一般	地势、地质、水文状况相对较差	地势、地质、水文状况相对差
修正指数	+0.02	+0.01	0	-0.01	-0.02
其他规划限制条件	规划对宗地利用有明显利好影响	规划对宗地利用有一定利好影响	规划对宗地利用无影响	规划对宗地利用有一定不利影响	规划对宗地利用有明显不利影响
修正指数	+0.04~+0.06	+0.01~+0.03	0	-0.01~-0.03	-0.04~-0.06
合计 $\sum (1+K_i)$	1.20~1.22	1.09~1.11	1.00	0.89~0.91	0.78~0.80

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、水文状况影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

（四）土地使用年期修正

土地使用年期修正是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期，消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。

土地剩余使用年期是指土地出让合同约定的土地出让年限减去土地已使用年限。土地剩余使用年限的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限。如果土地的年收益确定以后，土地的使用期限越长，土地的总收益越多，土地利用效益也越高，土地的价格也会因此提高。因此，通过使用年期修正，可以消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。对标准宗地需进行年期修正。年期修正指数主要按照下面公式算得：

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

式中：

- K —— 年期修正指数；
 ml —— 实际出让年期；
 m —— 土地使用权出让最高年限；
 r —— 土地还原利率。

表 4-13 各用途土地还原利率取值区间表

用地类型	土地还原利率 (%)	土地使用权法定最高出让年限 (年)
商服用地	5.5~7.5	40
住宅用地	4.5~6.5	70
工业用地	4.0~5.5	50
公共服务用地 (类型一)	4.5~6.0	50
公共服务用地 (类型二)	4.0~5.5	50

五、附则

本标定地价公布之后，市人民政府将根据土地市场变化，委托中山市自然资源局适时对标定地价进行调整更新。