

中山市 2019 年“三旧”改造区片市场评估价 成果

一、评估范围

本次中山市“三旧”改造区片市场评估价项目评估范围为中山市行政辖区全域范围。

二、“三旧”改造区片市场评估价内涵

为更好推进“三旧”改造，提高“三旧”改造地价计收的透明度，以“三旧”改造区片为对象，编制了中山市“三旧”改造区片市场评估价。针对具体改造项目，具体地价计收需结合后续出台的“三旧”改造地价计收细则一起使用。

中山市“三旧”改造区片市场评估价的地价内涵定义为土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和合理容积率下于估价期日 2019 年 1 月 1 日的区域平均价格。价格单位为元/平方米，币种为人民币。地价内涵条件包括：

(1) 土地用途：分为商服、住宅、工业、公共服务用地（类别一、类别二）四类。

(2) 土地开发程度：商服和住宅用途土地开发程度为“六通一平”，即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通信、通燃气，宗地红线内场地平整；工业、公共服务用途土地开发程度为“五通一平”，即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通信，宗地红线内场地平整。

(3) 使用年期：土地使用年限均设定为法定最高使用年限。

(4) 容积率：商服用地设定容积率为 2.0，住宅用地设定容积率为 2.0，工业用地设定容积率为 1.5，公共服务用地（类别一）设定容积率为 2.0；公共服务用地（类别二）设定容积率为 1.0。

(5) 地价表现形式：商服、住宅用途“三旧”改造区片市场评估价

表现形式为平均楼面地价；工业、公共服务（类型一、类型二）用途“三旧”改造区片市场评估价表现形式为单位面积地价。

(6) 估价期日：2019年1月1日。

表1 中山市“三旧”改造区片市场评估价地价内涵表

土地用途 项目	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地 (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	六通一平	六通一平	五通一平	五通一平	五通一平
法定使用年期	40年	70年	50年	50年	50年
设定容积率	2.0	2.0	1.5	2.0	1.0
价值类型	正常市场条件下的“三旧”改造区片的区域平均价格				
价格表现形式	平均楼面地价	平均楼面地价	单位面积地价	单位面积地价	单位面积地价

参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)，进一步将“三旧”改造区片的土地用途细分至二级类。具体如下表：

表2 中山市“三旧”改造区片市场评估价土地用途表

评估用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地、农村宅基地
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

三、“三旧”改造区片市场评估价成果

表3 中山市“三旧”改造区片市场评估价成果表

单位：元/平方米

序号	镇区名称	区片编号	区片名称	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地（类型一）	公共服务用地（类型二）
1	东区	442000001	紫马岭区片	4572	7007	1499	1935	1289
2	东区	442000002	起湾区片	4309	5946	1426	1812	1226
3	东区	442000003	兴中道区片	4162	5376	1451	1845	1248
4	东区	442000004	岐关西区片	3825	4748	1451	1728	1248
5	东区	442000005	库充区片	3812	5216	1451	1815	1248
6	东区	442000006	岐江新城区片	3757	4965	1375	1712	1183
7	东区	442000007	沙岗区片	3593	4512	1426	1726	1226
8	东区	442000008	长江风景区区片	3197	4130	1035	1249	890
9	火炬开发区	442000009	张家边区片	3566	4307	1098	1326	944
10	火炬开发区	442000010	博爱路区片	3435	5153	1120	1395	963
11	火炬开发区	442000011	濠头区片	3378	4583	1088	1314	936
12	火炬开发区	442000012	火炬开发区中心区	3325	4383	1109	1339	954
13	火炬开发区	442000013	高新产业园区片	2997	3926	1025	1227	882
14	火炬开发区	442000014	火炬开发区中心东区	2534	3273	1003	1200	863
15	火炬开发区	442000015	健康产业园区片	2270	2932	961	1151	826
16	石岐区	442000016	富豪山庄区片	4418	5507	1447	1837	1244
17	石岐区	442000017	悦来南区片	4051	4460	1391	1684	1196
18	石岐区	442000018	中山公园区片	3923	4420	1391	1644	1196
19	石岐区	442000019	员峰山区片	3883	4361	1388	1680	1194
20	石岐区	442000020	康华路中段区片	3720	4788	1247	1502	1072
21	石岐区	442000021	东港湾区片	3525	4812	1206	1467	1037
22	石岐区	442000022	岐港区片	2975	4081	1179	1425	1014
23	小榄镇	442000023	轻轨商务区片	3183	4112	1057	1276	909
24	小榄镇	442000024	小榄旧城区	2913	3410	924	1105	795
25	小榄镇	442000025	北部住宅区片	2712	3763	874	1044	752
26	小榄镇	442000026	新南区片	2425	2963	972	1163	836
27	小榄镇	442000027	南部工业区片	2002	2587	943	1134	811
28	小榄镇	442000028	先进装备制造园区	1917	2477	918	1107	789

序号	镇区名称	区片编号	区片名称	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地(类型一)	公共服务用地(类型二)
			片					
29	三乡镇	442000029	三乡中心区片	3212	3840	915	1094	787
30	三乡镇	442000030	旧城区区片	2735	3066	897	1072	771
31	三乡镇	442000031	谷都区片	2727	3392	904	1080	777
32	三乡镇	442000032	温泉区片	2220	2868	864	1034	743
33	三乡镇	442000033	古典家具文化产业区片	2192	2777	895	1072	770
34	三乡镇	442000034	平埔区片	2111	2727	872	1045	750
35	三乡镇	442000035	南龙区片	1979	2560	880	1058	757
36	三乡镇	442000036	白石区片	1693	2271	764	922	657
37	坦洲镇	442000037	金斗区片	4065	5252	914	1141	786
38	坦洲镇	442000038	坦南区片	3668	4850	899	1097	773
39	坦洲镇	442000039	坦洲中心区片	3130	4043	897	1081	771
40	坦洲镇	442000040	产业园区区片	2835	3712	866	1034	745
41	坦洲镇	442000041	科创岛区片	2477	3200	842	1005	724
42	坦洲镇	442000042	新前进区片	2198	3037	824	984	709
43	坦洲镇	442000043	坦洲西区片	1531	2085	690	834	593
44	东凤镇	442000044	东凤中心区片	2610	2786	955	1145	821
45	东凤镇	442000045	民乐区片	2321	2748	920	1103	791
46	东凤镇	442000046	同安区片	2052	2583	892	1072	767
47	东凤镇	442000047	永益区片	1912	2496	886	1067	762
48	东凤镇	442000048	和穗区片	1911	2482	877	1056	754
49	东凤镇	442000049	同乐区片	1873	2463	905	1091	778
50	东凤镇	442000050	吉昌区片	1672	2261	862	1042	741
51	东凤镇	442000051	罟步区片	1440	1960	699	847	601
52	南头镇	442000052	新城核心区片	2655	2882	1032	1237	888
53	南头镇	442000053	穗西工业区	2305	2736	983	1180	845
54	南头镇	442000054	城南区片	2247	2700	1050	1262	903
55	南头镇	442000055	升辉北路以西区片	2104	2529	1028	1239	884
56	南头镇	442000056	升辉南东区片	2058	2473	950	1146	817
57	南头镇	442000057	升辉北路以东区片	1997	2399	1006	1215	865
58	黄圃镇	442000058	黄圃中心区片	2573	2720	925	1110	796
59	黄圃镇	442000059	新沙区片	2168	2590	813	976	699
60	黄圃镇	442000060	马安区片	1854	2285	755	911	649
61	黄圃镇	442000061	黄圃北部区片	1688	2282	745	899	641
62	黄圃镇	442000062	黄圃东部区片	1521	2145	722	873	621
63	西区	442000063	彩虹区片	3562	4573	1320	1597	1135
64	西区	442000064	富华道北区片	3145	3953	1490	1789	1281

序号	镇区名称	区片编号	区片名称	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地(类型一)	公共服务用地(类型二)
65	西区	442000065	富华道南区片	3094	4195	1490	1804	1281
66	西区	442000066	马山区片	2987	3857	1382	1659	1189
67	西区	442000067	沙朗东区片	2355	3318	933	1115	802
68	西区	442000068	沙朗西区片	1998	2580	816	980	702
69	古镇镇	442000069	古镇中心区片	3836	3968	1024	1226	881
70	古镇镇	442000070	顺成区片	2745	3222	968	1158	832
71	古镇镇	442000071	同益区片	2688	3076	1003	1200	863
72	古镇镇	442000072	曹步区片	2602	3192	987	1181	849
73	古镇镇	442000073	古镇区片	2345	2996	934	1117	803
74	古镇镇	442000074	镇南区片	2162	2891	906	1084	779
75	古镇镇	442000075	海洲区片	1834	2576	878	1056	755
76	东升镇	442000076	东升中心区片	2580	2820	963	1154	828
77	东升镇	442000077	坦背区片	2325	2714	938	1126	807
78	东升镇	442000078	高沙区片	2007	2602	930	1118	800
79	东升镇	442000079	新胜区片	1965	2534	945	1138	813
80	东升镇	442000080	裕民区片	1837	2373	933	1127	802
81	东升镇	442000081	东升外围工业区片	1730	2313	932	1127	802
82	东升镇	442000082	东升农业发展区片	1477	2104	818	991	703
83	南区	442000083	悦秀区片	3755	4608	1346	1629	1158
84	南区	442000084	南区中心区片	2735	3599	1020	1221	877
85	南区	442000085	马岭区片	2360	3185	942	1126	810
86	南区	442000086	西环区片	2265	2926	912	1091	784
87	南区	442000087	北溪区片	2019	2624	865	1038	744
88	翠亨新区	442000088	翠亨区片	2741	3529	1050	1257	903
89	南朗镇	442000089	崖口区片	3080	3978	735	876	632
90	南朗镇	442000090	南朗中心区片	2676	3484	749	893	644
91	南朗镇	442000091	泮沙区片	2288	3047	729	868	627
92	南朗镇	442000092	翠亨快线北部区片	2047	2819	626	746	538
93	南朗镇	442000093	南朗西部外围区片	1975	2643	610	728	525
94	南朗镇	442000094	南朗东部外围区片	1504	2063	602	726	518
95	三角镇	442000095	三角中心区片	2350	2730	796	953	685
96	三角镇	442000096	东部产业区片	1947	2499	711	853	611
97	三角镇	442000097	沙栏区片	1928	2529	744	893	640
98	三角镇	442000098	蟠龙区片	1895	2448	788	949	678
99	三角镇	442000099	高平区片	1813	2225	737	890	634
100	三角镇	442000100	三角结民区片	1681	2171	759	918	653
101	三角镇	442000101	北部产业区片	1466	1963	751	911	646
102	沙溪镇	442000102	世纪新城区片	3858	4190	1373	1662	1181

序号	镇区名称	区片编号	区片名称	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地(类型一)	公共服务用地(类型二)
103	沙溪镇	442000103	龙瑞区片	2907	3293	1096	1313	943
104	沙溪镇	442000104	虎逊区片	2906	3510	1070	1281	920
105	沙溪镇	442000105	星宝区片	2850	3310	1071	1282	921
106	沙溪镇	442000106	云汉区片	2769	3210	1071	1282	921
107	沙溪镇	442000107	龙山区片	2689	2950	1085	1300	933
108	沙溪镇	442000108	沙溪中心区片	1995	2517	1010	1218	869
109	沙溪镇	442000109	濠涌区片	1878	2611	1019	1226	876
110	沙溪镇	442000110	中兴区片	1842	2632	1010	1214	869
111	沙溪镇	442000111	北部区片	1802	2282	1049	1271	902
112	沙溪镇	442000112	西南区片	1525	2168	798	966	686
113	港口镇	442000113	港口中心区片	3393	3885	955	1142	821
114	港口镇	442000114	胜隆区片	2707	3497	851	1016	732
115	港口镇	442000115	西街区片	2223	3005	776	926	667
116	港口镇	442000116	特石区片	1716	2329	813	981	699
117	港口镇	442000117	浅水湖北区片	1586	2144	832	1008	716
118	港口镇	442000118	大南区片	1540	2037	763	925	656
119	板芙镇	442000119	河东湖州区片	2213	2401	718	863	617
120	板芙镇	442000120	河东居住区	2142	2339	710	855	611
121	板芙镇	442000121	河东产业区	2068	2310	700	843	602
122	板芙镇	442000122	河西区片	1535	2039	603	728	519
123	横栏镇	442000123	南部综合发展区片	2378	2705	825	989	710
124	横栏镇	442000124	北部工业发展区片	1928	2598	879	1056	756
125	横栏镇	442000125	南部工业发展区片	1834	2512	861	1036	740
126	横栏镇	442000126	北部综合生活区片	1754	2453	853	1028	734
127	横栏镇	442000127	横栏外围区片	1467	1984	735	891	632
128	民众镇	442000128	民众镇中心区片	2078	2691	777	931	668
129	民众镇	442000129	锦标区片	1995	2578	762	914	655
130	民众镇	442000130	保税物流园区片	1904	2451	742	892	638
131	民众镇	442000131	三墩工业区片	1857	2399	735	885	632
132	民众镇	442000132	东部先进制造业区片	1745	2251	728	878	626
133	民众镇	442000133	沙仔工业区片	1575	2078	730	883	628
134	民众镇	442000134	南粤水乡特色小镇区片	1518	2163	605	729	520
135	民众镇	442000135	西部农田生态区片	1458	2012	608	734	523
136	民众镇	442000136	东部农田生态区片	1453	2020	603	728	519
137	民众镇	442000137	北部农田生态区片	1452	1989	602	727	518
138	阜沙镇	442000138	罗松区片	1985	2486	702	843	604

序号	镇区名称	区片编号	区片名称	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务用地（类型一）	公共服务用地（类型二）
139	阜沙镇	442000139	浮虚山区片	1805	2343	690	830	593
140	阜沙镇	442000140	阜沙工业园区片	1611	2079	679	821	584
141	阜沙镇	442000141	兴业工业区片	1603	2071	675	816	581
142	阜沙镇	442000142	渔业博览园区片	1439	1946	612	740	526
143	阜沙镇	442000143	水利园区片	1418	1832	613	742	527
144	大涌镇	442000144	特色小镇区片	2157	2347	1012	1224	870
145	大涌镇	442000145	安堂区片	1943	2318	901	1089	775
146	大涌镇	442000146	产业制造区片	1885	2237	930	1126	800
147	大涌镇	442000147	旗南区片	1652	2178	876	1061	753
148	大涌镇	442000148	环镇路区片	1561	2203	895	1084	770
149	大涌镇	442000149	青岗工业区片	1456	1967	805	978	692
150	大涌镇	442000150	大涌生态保护区	1411	1992	608	735	523
151	大涌镇	442000151	卓旗山区片	1394	1952	609	737	524
152	五桂山街道	442000152	长命水区片	2740	3539	1194	1431	1027
153	五桂山街道	442000153	桂南区片	2273	2948	812	970	698
154	五桂山街道	442000154	五桂山中心区片	2153	2781	868	1039	746
155	五桂山街道	442000155	南桥区片	1592	2230	725	875	624
156	神湾镇	442000156	神湾中心区片	1949	2370	703	846	605
157	神湾镇	442000157	外沙区片	1694	2188	620	747	533
158	神湾镇	442000158	神溪区片	1645	2125	687	830	591
159	神湾镇	442000159	竹排区片	1510	1994	602	727	518
160	神湾镇	442000160	海港区片	1497	1976	612	740	526
161	神湾镇	442000161	丫髻山区片	1318	1829	598	724	514

注：商服、住宅用途“三旧”改造区片市场评估价表现形式为平均楼面地价；工业、公共服务（类型一、类型二）用途“三旧”改造区片市场评估价表现形式为单位面积地价。

四、修正体系

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

$$\text{基本公式： } P=P_s \times A \times B \times C$$

- P —— 待估宗地价格；
 P_s —— “三旧”改造区片市场评估价；
 A —— 容积率修正系数；
 B —— 年期修正系数；
 C —— 其他用地类型修正系数。

（一）容积率修正系数

1、商服用地容积率修正系数

表 4-1 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	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	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	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
修正系数	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
修正系数	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	5.0	5.5	≥6.0	-	-
修正系数	0.8120	0.8077	0.8034	0.7993	0.7953	0.7765	0.7598	-	-

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、住宅用地容积修正系数

表 4-2 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.6245	1.5197	1.4299	1.352	1.2836	1.2231	1.1691	1.1205	1.0765
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0366	1.0000	0.9831	0.9672	0.9523	0.9382	0.9249	0.9123	0.9003
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	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	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	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	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.7471	0.7415	0.7361	0.7308	0.7256	0.7018	0.6808	0.6620	0.6450

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： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

3、工业用地容积修正系数

一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。另根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）第八条“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款”；《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令 第61号，2014年）第二十四条“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款”。对符合节约集约相关规定的工业用地（商品厂房除外）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。

4、公共服务用地（类型一）修正系数

表 4-3 公共服务用地（类型一）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	0.7579	0.7873	0.8152	0.8417	0.8670	0.8913	0.9146	0.9371	0.9587
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9797	1.0000	1.0297	1.0589	1.0875	1.1156	1.1433	1.1705	1.1973
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.2237	1.2497	1.2754	1.3008	1.3258	1.3505	1.3749	1.3990	1.4229
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.4464	1.4698	1.4929	1.5157	1.5383	1.5607	1.5829	1.6049	1.6267
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	1.6483	1.6697	1.6909	1.7120	1.7329	1.8348	1.9332	2.0283	2.1205

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： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

5、公共服务用地（类型二）修正系数

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，本次成果中，公共服务用地（类型二）暂不作容积率修正。

（二）使用年期修正

1、商服用地使用年期修正系数

表 4-4 商服用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率=7.53%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0741	0.1430	0.2071	0.2666	0.3221	0.3736	0.4215	0.4661	0.5075	0.5461
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5819	0.6153	0.6463	0.6751	0.7019	0.7268	0.7500	0.7716	0.7917	0.8103
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8276	0.8438	0.8588	0.8727	0.8857	0.8978	0.9090	0.9194	0.9291	0.9381
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9465	0.9543	0.9616	0.9683	0.9746	0.9805	0.9859	0.9909	0.9956	1.0000

2、住宅用地使用年期修正系数

表 4-5 住宅用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率=6.62%）

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

3、工业用地使用年期修正系数

表 4-6 工业用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率=5.37%）

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

4、公共服务用地（类型一）使用年期修正系数

表 4-7 公共服务用地（类型一）剩余使用年期修正系数表（土地还原率=5.85%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0587	0.1141	0.1665	0.2160	0.2627	0.3069	0.3486	0.3881	0.4253	0.4605
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4937	0.5251	0.5548	0.5828	0.6093	0.6343	0.6579	0.6803	0.7013	0.7213
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7401	0.7579	0.7747	0.7905	0.8055	0.8197	0.8331	0.8457	0.8577	0.8690
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8796	0.8897	0.8992	0.9082	0.9167	0.9247	0.9323	0.9395	0.9462	0.9526
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9587	0.9644	0.9698	0.9748	0.9797	0.9842	0.9885	0.9925	0.9964	1.0000

5、公共服务用地（类型二）使用年期修正系数

表 4-8 公共服务用地（类型二）剩余使用年期修正系数表（土地还原率=4.95%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0518	0.1011	0.1482	0.1930	0.2357	0.2763	0.3151	0.3520	0.3872	0.4207
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4527	0.4831	0.5121	0.5398	0.5661	0.5912	0.6151	0.6379	0.6596	0.6803
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7000	0.7187	0.7366	0.7537	0.7699	0.7854	0.8001	0.8142	0.8276	0.8403
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8525	0.8641	0.8751	0.8856	0.8956	0.9052	0.9143	0.9230	0.9312	0.9391
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9466	0.9537	0.9605	0.9670	0.9732	0.9791	0.9847	0.9901	0.9951	1.0000

（三）其他用地类型修正系数

表 4-9 中山市其他用途土地用地类型修正系数表

一级用地类型	用地类型	适用“三旧”改造区片市场评估价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地	B11 零售商业用地 B41 加油加气站用地
	0502 批发市场用地	商服	1.0	以批发功能为主的市场用地（不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等）	B12 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服	0.75	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服	0.65	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服	0.75	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务，信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	B2 商务用地
	0506 娱乐用地	商服	0.65	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐等设施用地	B31 娱乐用地
	0507 其他商服用地	商服	1.0	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地	B9 其他服务设施用地（不含汽车维修用地）
	0507 其他商服用地（汽车维修站）	商服	1.0	汽车展销及维修用地	B9 其他服务设施用地（汽车维修站）

一级用地类型	用地类型	适用“三旧”改造区片市场评估价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地 R3 三类居住用地
		住宅	2.0	低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地	R1 一类居住用地
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业	1.0	工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地	M 工业用地
	0602 采矿用地	工业	1.0	采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地
	0604 仓储用地	工业	1.2	用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	W 物流仓储用地
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共服务（类型一）	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
	0802 新闻出版用地	公共服务（类型一）	1.0	用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	
	0803 教育用地	公共服务（类型一）	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 科研用地	公共服务（类型一）	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
	0805 医疗卫生用地	公共服务（类型一）	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 社会福利用地	公共服务（类型一）	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 文化设施用地	公共服务（类型一）	1.0	指图书、展览等公共文化设施用地	A2 文化设施用地
	0808 体育用地	公共服务（类型一）	1.0	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地
	0809 公用设施用地	公共服务（类型二）	1.0	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公共服务（类型二）	1.0	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G 绿地与广场用地

一级用地类型	用地类型	适用“三旧”改造区片市场评估价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类
交通运输用地	10 交通运输用地	公共服务（类型二）	1.0	包括铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务设施用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地	S 道路与交通设施用地 H2 区域交通设施用地
		公共服务（类型一）	1.0	地上公共停车场：经营性地上公共停车场和停车库用地	R21 住宅用地中附属（地上）停车场用地 S42 社会停车场用地

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根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号），国家支持发展的新产业、新业态建设项目，属于产品加工制造、高端装备修理的项目，可按工业用途落实用地；属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目，可按科教用途落实用地；属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目，可按公用设施用途落实用地；属于下一代信息网络产业（通信设施除外）、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目，可按商服用途落实用地。新业态项目土地用途不明确的，可经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证，在现有国家城市用地分类的基础上制定地方标准予以明确，向社会公开后实施；

④城市用地分类按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），各用地类型对应城市用地分类仅供参考。

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

⑥凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

（四）特殊用地类型修正系数

特殊用地类型修正包括监教场所用地修正和殡葬用地修正。

（1）监教场所用地

监教场所用地是指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等建筑用地，其用地性质与社会福利用地、医疗卫生用地归为一个小类，属于公共服务用地的范畴。所以适用“三旧”改造区片市场评估价类型参照公共服务用地（类型一），修正系数为1.0。

（2）殡葬用地

根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），殡葬用地属于商业服务业设施用地（B）中的其他服务设施用地（B9），其用地性质与私人诊所、汽车维修站等用地归为一个小类，属于商服用地的范畴，所以适用“三旧”改造区片价参照商服用地；殡葬用地一般位于远离城市的偏僻区域，建筑密度、容积率都较低（容积率一般远小于1.0）。

参考周边城市，经过案例数据核算，确定殡葬用地的用地类型修正系数为商服用地的 0.8，主要应用范围为陵园、墓地、殡葬场所用地（当容积率小于 1 时，采用用地面积，容积率按等于 1.0 计算）。

五、附则

本地价公布之后，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“三旧”改造区片市场评估价进行调整更新。