中山市2025年国有建设用地基准地价更新成果

一、工作范围

本次中山市国有建设用地基准地价更新的工作范围为中山市行政辖区内全域范围，包括石岐街道、东区街道、西区街道、南区街道、五桂山街道、火炬开发区、民众街道、南朗街道、黄圃镇、南头镇、东凤镇、阜沙镇、小榄镇、古镇镇、横栏镇、三角镇、港口镇、大涌镇、沙溪镇、三乡镇、板芙镇、神湾镇、坦洲镇。

二、基准地价内涵

基准地价是在国土空间规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

本次基准地价是指熟地条件下的地价，即指在设定容积率、法定最高使用年期，设定土地开发程度条件下，分用途的国有土地使用权价格。具体是指：

商服用地基准地价内涵：估价期日2025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“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整）条件下，商服用地国有土地使用权的平均楼面地价。

商服路线价内涵：估价期日为2025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“六通一平”（即宗地红线外通路、

通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），宗地标准宽度设定为 5 米，标准深度设定为 10 米条件下，商服用地国有土地使用权的区段首层楼面地价。

住宅用地基准地价内涵：估价期日为 2025 年 1 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年，土地开发程度为“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整）条件下，住宅用地国有土地使用权的平均楼面地价。

工业用地基准地价内涵：估价期日为 2025 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、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，工业用地国有土地使用权的地面地价。

公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为 2025 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、供水、排水、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国有土地使用权的平均楼面地价。

公用设施用地基准地价内涵：估价期日为 2025 年 1 月 1 日，设定容积率为 1.0，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、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，公用设施用地国有土地使用权的地面地价。

商服路线价采用首层楼面地价表现形式，商服用地、住宅用地以及公共管理与公共服务用地基准地价采用平均楼面地价表现形式，工业用地和公用设施用地基准地价采用地面地价表现形式。

各用途基准地价内涵如下表：

表 2-1　中山市 2025 年国有建设用地基准地价内涵表

<table>
<tr><th>土地用途
项目</th><th>商服用地</th><th>住宅用地</th><th>工业用地</th><th>公共管理与公共服务用地</th><th>公用设施用地</th></tr>
<tr><td>估价期日</td><td colspan="5">2025 年 1 月 1 日</td></tr>
<tr><td>土地开发程度</td><td>六通一平</td><td>六通一平</td><td>五通一平</td><td>五通一平</td><td>五通一平</td></tr>
<tr><td>法定使用年期</td><td>40 年</td><td>70 年</td><td>50 年</td><td>50 年</td><td>50 年</td></tr>
<tr><td>设定容积率</td><td>2.0</td><td>2.0</td><td>2.0</td><td>2.0</td><td>1.0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">价格表现形式</td><td>平均楼面地价
首层楼面地价</td><td>平均楼面地价</td><td>地面地价</td><td>平均楼面地价</td><td>地面地价</td></tr>
<tr><td>级别价
区片价
路线价</td><td>级别价
区片价</td><td>级别价
区片价</td><td>级别价
区片价</td><td>级别价
区片价</td></tr>
</table>

注：①“六通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整。“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整；

②商服路线价宗地标准宽度设定为 5 米，宗地标准深度设定为 10 米；

③地面地价=土地总地价÷土地总面积，平均楼面地价=地面地价÷容积率；

④待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，应优先采用商服路线价进行评估。

根据《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234 号）（简称《用地用海分类》），公共管理与公共服务用地和公用设施用地内涵详见下表。

表 2-2　公共服务用地基准地价评估类型划分

评估类型划分	土地利用现状用途分类	备注
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	对应《用地用海分类》中，08 公共管理与公共服务用地
公用设施用地	公园与绿地、公用设施用地	对应《用地用海分类》中，13 公用设施用地和 14 绿地与开敞空间用地

三、各用途级别基准地价

表 3-1 中山市 2025 年国有建设用地级别基准地价结果表

土地用途 级别	商服用地	住宅用地	工业用地		公共管理与公共服务用地	公用设施用地	
	平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价		平均楼面地价	地面地价	
	元/平方米	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩
I级	3020	5490	862	57.47	1005	840	56.00
II级	2185	4005	746	49.73	775	705	47.00
III级	1615	3060	634	42.27	602	618	41.20
IV 级	1260	2410	535	35.67	477	554	36.93
V 级	920	1935	480	32.00	380	512	34.13
VI级	710	1485	450	30.00	/	/	/

注：商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地设定容积率为 2.0；公用设施用地设定容积率为 1.0。

表 3-2 中山市 2025 年国有建设用地基准地价级别范围表

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**：康华路-起湾道-博爱五路-博爱四路-博爱三路-博爱二路-岐江河-莲员西路-湖滨中路；
	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、火炬开发区、港口镇、沙溪镇、南区街道**：除上述级别范围外，中阳高速-长江路-中山六路-上陂头路-贵竹巷-规划路-竹园西道-岐濠路-长江路-东区街道行政界线-广珠城际铁路-长江北路-北环路-石岐街道行政界线-北环路-西区街道行政界线-铁城小学对面现状路-龙瑞小商品市场西侧道路-沙溪南路-新濠路-高亮原路-幸福时光小区南侧道路-翠景道-中阳高速； **古镇镇**：中兴大道中-曹兴西路-华廷路-勤政一路-曹步涌-汶兴农庄北侧河涌-华廷路-东兴东路-古镇体育路-华博大厦西侧道路-岐江公路-新兴大道中； **小榄镇**：紫荆东路-民安中路-菊城大道东-小榄大道北-G105-小榄镇行政界线-鸡肠滘-民安北路-民安中路-龙山路-广源北路-广源中路； **坦洲镇**：香海高速-坦洲镇行政界线-南坦路-界狮南路-同贺街一巷-中茂学校南侧河涌-坦神南路；
	III级	除上述级别范围外，以下区域： **沙溪镇**：凫洲河-江滨街-龙头环宝环街第三巷-广弘大厦西侧道路-星宝西路-隆兴北路-岐江公路-甘树墩大街-乔津街-云汉凤岭公园东侧规划路-理想居东侧街巷-沙溪大道-宝珠东路-沙水路-隆兴南路-大涌支线-中阳高速-翠景道-世纪新城幸福时光南侧道路-高亮原路-新濠路-沙溪南路-龙瑞小商品-龙瑞国际服装城北侧道路-沙溪镇镇界-凫洲河；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		港口镇、石岐街道：除上述区域外，浅水湖以南、北环路以北、港口河以东、三角快线以西的区域； **火炬开发区、东区街道、南区街道、五桂山街道：**广澳高速-中山港大道-东镇大道-逸仙路-中山港大道-沿江东一路-六环涌-八公里河-九沙路-东镇东一路-小隐涌-环茂一路-江陵东路-江陵西路-广澳高速-火炬开发区行政界线-凯茵新城南侧-西坑山脚-凯茵豪园南侧山体-景观路西侧建成区域-长江南路-虎狮山脚-长命水村建成区-广东药科大学中山校区-中山同方康复医院-秀丽湖公园-秀丽湖山庄-东区街道行政界线-古香林公园-金钟水库堤坝-竹子室-木壳山-德商樾玺小区北侧路-北大街-恒发街西侧河涌-岐江河-中阳高速-长江南路-长江路-中山六路-上陂头路-贵竹巷-规划路-竹园西道-岐濠路-长江路-火炬开发区行政界线-广珠城际铁路-长江北路-岐江河-广澳高速； **南朗街道：**翠亨新区起步区全域；广澳高速-南朗街道行政界线-灯笼坑新村以北山体-广澳高速以东、逸仙路-翠亨快线-规划路-大溪涌以西区域；大林埔-麻埔毯山-奄坑山-水塘面-牛角坑山-猫岗山-龙田村-长尾坑山-捞坑山以东建成区域； **坦洲镇：**南坦路-界狮南路-同贺街一巷-安南丽苑西侧河涌-坦神南路-香海高速-安阜涌-兴坦路-坦洲大兴路-坦洲涌-公洲新涌-环洲北路-锦绣国际花城西侧规划路-坦洲大涌-界狮北路北延线（在建）-坦洲涌-海伦堡六期七期-坦洲镇镇界； **古镇镇：**除上述级别范围外，西海水道-中兴大道南-振丰街-元丰街-开元批发城南侧规划路-广珠城际铁路-同兴南路-沙古公路-海联沙沥-同裕西路-东兴东路-同兴路-同益路-环镇南路-古镇镇镇界-菊城大道中-东岸中路-湘朝大厦南侧现状路-垂钓湖-嗡水涌-西岸北路东侧河涌-东裕路-顺康大道-古镇涌南延线-中心路东四巷-文阁路东三路-中心路东四巷-规划路-晋南路-江南海岸家园北侧规划路-西海水道-古镇镇镇界； **小榄镇**：除上述级别范围外，小榄水道-小榄大道北-菊城大道东-民安中路-紫荆东路-广源中路-广源北路-龙山路-民安中路-民安北路-鸡肠滘-小榄镇镇界-中山龙光玖誉湾北侧规划路-环镇北路-竹桥直街-宝源路-茂丰涌-鸡肠滘-捷龙街-绿湾街-小榄涌-新华西路-跃龙北路-跃龙南路-菊城大道中-联丰北路-东生西路-裕洲路-广成路-流板大涌-环镇南路-横海涌-广珠城际铁路； **三乡镇**：鸦岗运河-坦洲大涌-沙坦公路-登贤路-中珠排洪渠-三乡镇镇界-西边岭南侧规划路-城桂公路-平湖路-新湖路-高山下旁规划路-宝元大道-挪河路；
	IV级	除上述级别范围外，以下区域： **石岐街道：**除上述级别范围外，石岐街道其他所有区域； **东区街道：**除上述级别范围外，东区街道其他所有区域； **南区街道：**除上述级别范围外，G105 以东、先施二路-先施一路-茶亭路-文笔山以北区域；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		西区街道：除上述级别范围外，北环路以北至石特涌以南区域； **沙溪镇**：站前路-岐江公路-乐群小学东侧规划路-永厚土堡新村大街-隆兴中路-宝珠中路-御隆廷西侧道路-豪兴路-兴工路-时捷物流东侧道路-横四线（在建）-柴桥山、圆亭山东侧规划路-新濠南路-濠涌工业大楼西侧道路-岐江河-中阳高速-大涌支线-隆兴南路-沙水路-宝珠东路-龙瑞联通街-规划路-乔津街-甘树墩大街-岐江公路-隆兴北路-星宝西路-宝环街-龙聚环幼儿园南侧道路； **港口镇**：三角快线-浅水湖-港口镇镇界-长江北路，港口中学南侧河涌-港口河-港口镇镇界； **火炬开发区**：除上述级别外，小隐涌-鸡头笼以西规划路-深岑高速-逸仙路以西区域； **南朗街道**：广澳高速-南岐北路-翠亨快线-兴朗路东侧、龙穴路西侧、龙穴村委会东侧、南港路东侧、泗东山东侧规划路-大溪-南朗街道行政界线-横门水道-南朗街道行政界线-广澳高速，广澳高速-白企村南侧规划路-猪鼎山、大库板北侧规划路-南合路-南合路东侧支路-云梯山北侧规划路-广澳高速； **坦洲镇**：坦洲大涌-界狮北路北延线规划路-界狮北路-坦洲涌-海伦堡六期北侧道路-坦洲镇镇界，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-兴坦路-坦洲大兴路-坦洲涌-河边街-永前路，安阜涌-前山水道-安南路东侧河涌-东桠街南侧规划路-安南路南侧村道-河涌-坦洲镇镇界-香海高速； **五桂山街道**：除上述级别范围外，龙塘社区，龙石村及长命水村山体区域，桂南村（除东北侧山林）； **古镇镇**：除上述级别范围外，海洲水道、西海水道以东，广中江高速下方古镇镇行政界线以南、古镇镇南部行政界线以北以北，凫洲河以西区域； **小榄镇**：太乐路-永宁工业大道-广福路-沙尾涌-菊城大道-小榄镇镇界-凫洲河-联胜南路东南侧村道-利安街-河涌-万华西路-广珠城际铁路-横海涌-环镇南路-流板大涌-广成路-裕洲路-东生西路-联丰北路-菊城大道中-跃龙北路-新华西路-小榄涌-绿湾街-捷龙街-鸡肠滘-茂丰涌-宝源路-竹桥直街-环镇北路-小榄镇镇界-环镇北路-太乐路，丽城一号路-丽景名筑北侧规划路-丽景路居意街-长和路-运通路-同乐大街一路-民安南路-佳诚富湾国际西侧规划路-联德街-裕民大道-同兴东路-小榄镇镇界-接龙路-裕隆三路-永华路-葵兴大道-规划路-北部排灌渠-丽城一号路，东部排灌渠-利生涌-鸿禧家园南侧-小榄镇镇界； **东凤镇**：东凤大道南-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**：南头大道-升平北路-同福中路-升辉北路-南头收费站-广珠西线高速-同乐东路-升辉南路-月桂西路-升平南路东侧规划路-南头镇镇界-人民路-同乐中路-兴业南路； **黄圃镇**：新丰北路-建业路北侧控规路-大滘正街-盛丰二街-新丰中路-兴

用地类型	级别	级别范围概要描述
		圃大道西-黄圃镇镇界-鸿发西路-新丰南路-规划路-荔园新天地西侧道路-格林花园西侧道路-格林花园南侧道路-新明南路-中山中糖医院-黄圃镇中学南部-新地新堤-黄圃水道-新沙二桥往鳌新路方向-尚东泊景苑-奥城花园东南侧道路-岗咀路-永乐村-黄圃水道-中心横河-朝南路-华庆楼南侧规划路-北灵街-河涌-恒大御府北侧规划路； **三角镇**：田基沙沥-角新涌-三角白鲤涌-月湾路西侧河涌； **民众街道**：阳光大道-民众大道南-民兴路-河涌-民众涌-孖宝路北侧河涌-孖宝路西北侧现状路-民众大道北-规划路-民众涌-绿洲华庭西侧河涌-马口涌-阳光大道；裕民大道-同兴东路-小榄镇镇界-接龙路-裕隆三路-永华路-葵兴大道-北部排灌渠北侧规划路-北部排灌渠-西沥河-丽景名筑北侧规划路-东兴街-丽景路居意街-长和路-运通路-同乐大街一路-民安南路-富湾国际西侧道路-联德街； **横栏镇**：古神公路-横栏镇镇界-深岑高速-戙角涌-环镇北路-河涌-富横西路-富横中路-富庆四路-永兴北路-永兴北路南延线规划路-横栏镇镇界-拱北河-跃进河-计沙滘旁小路-新茂工业大道-康龙六路西侧小路-计沙滘-贴边十二队东路-长安北路-深岑高速-古神公路； **三乡镇**：文昌西路-G105 -坦洲大涌-三乡镇镇界-广澳高速-鼓仔山山脚-侨兴花园北侧道路-外埔坑-003 乡道-008 乡道-S268-西山路-西山山脚-新园街-西山路--三乡东华学校东北侧道路-外埔坑-三乡镇镇界-中珠排洪渠-规划路-控规路-登贤路-沙坦公路-坦洲大涌-鸦岗运河-小琅环路-挪河路-宝元大道-规划路-新湖路-平湖路-城桂公路-畔山精品酒店南侧规划路-三乡镇镇界-老林山东侧控规路-平兴路-小琅环路-文昌西路； **大涌镇**：华星南路-中新路-德政路-岐涌路-新平路-兴涌路-华泰路-旗山路-规划路-翠华路-华星南路；
	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，旗峰路-广珠西线高速-规划路-隆盛路-规划路-康乐中路-康乐北路西侧-狮山山脚-赤洲河以东区域； **南区街道**：除上述级别范围外，双龙路以北区域； **五桂山街道**：除上述级别范围外，五桂山街道其他所有区域； **港口镇**：除上述级别范围外，浅水湖-深岑高速-沥心涌-沥锦铺-小榄水道以南区域； **坦洲镇**：西部沿海高速-悦华路-坦洲排灌河-坦洲大涌-坦洲镇镇界，坦洲大涌-前山水道-安阜涌-规划路-坦洲大涌； **三乡镇**：除上述级别范围外，白石村及文华中路-金凤路-广珠西线高速以东区域； **神湾镇**：麻子涌-神湾海-神湾医院南侧河涌-中山西环高速-猪腰山、丫髻山、烟墩西侧山脚-金凤路-神湾怡景湾外围-神湾大道北-神湾镇镇界； **板芙镇**：岐江河-芙蓉新村北侧规划路-河西公路-庙滘涌-孖涌-古神公路-岐江河-金钟涌-宏景一路-里溪大道-风吹牛鼻头山、三卦山、倒龙环山、

用地类型	级别	级别范围概要描述
		水流槽、正坑以南-棋盘石、烟墩山以东-板芙镇镇界； **大涌镇**：除上述级别范围外，西部排灌渠-翠华路-卓旗山体育公园东侧山脚-仙福园-大涌镇镇界-大南路-规划路-中新路-西部排灌渠； **南朗街道**：除上述级别范围外，南朗街道其他所有区域； **横栏镇**：除上述级别范围外，古神公路以东所有区域； **古镇镇**：除上述级别范围外，凫洲河以东区域； **小榄镇**：除上述级别范围外，太乐路-永宁工业大道-广福路-沙尾涌-菊城大道中以西区域，木林森大道以南建成区域-小榄工业大道南以南建成区-白鲤涌-大丰大街西三路-规划路-利生涌-东部排灌渠-北部排灌渠以北区域； **东凤镇**：除上述级别范围及新沙岛外，广珠城际铁路-凤鸣小学东侧现状路-横沥涌-小榄水道-东凤镇镇界； **阜沙镇**：新横河-东成西下街-万阜三街-阜沙涌-阜港大道-阜沙村界线-大有涌-民安街-鸡鸦水道-阜沙镇镇界- S43-新横河，上南村所有区域； **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，平洲沥-黄圃水道-猛岗涌-鳌山村、永平社区、大雁村、大岑村界线-黄圃镇镇界； **三角镇**：田基沙沥-天生围涌-鱿鱼滘-黄沙沥水道-三角镇镇界-三角新涌-蟠龙村规划路-河涌-生生涌-德生大涌-广澳高速-德生大涌-田基沙沥-水字号涌-三角高平小学南侧现状路-锦成路-洪奇沥水道-广澳高速-田基沙沥； **民众街道**：新平村兆元路北侧河涌-兆元涌-田基沙沥-沙仔村三围头路西侧河涌-沙仔沥以北区域，广澳高速-隆丰涌-番中路-规划路-上浪涌-下浪涌-河涌-民众裕安涌-龙九顷涌-民众涌-民众公园东侧河涌-民兴路-民众大道南-阳光大道-马口涌-民众涌-丽鸿丽逸花园西侧现状路-民众大道北-现状路-河涌-民众涌-浪网涌-丙生西巷-欧龙涌-浪网大道-广澳高速；
	VI级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域；
住宅用地	**I级**	**石岐街道、东区街道、火炬开发区**：岐江河-东明路-莲塘北路-莲塘路-孙文东路-华柏路-岐关西路-博爱四路-城桂公路-中阳高速-景观路-东区街道行政界线-博爱七路-长江路-中山六路-上陂头路-孙文东路-东庭濠园东侧-濠头村岐濠路-东区街道行政界线-岐江河； **南朗街道**：翠亨新区起步区全域；
	II级	除上述级别范围外，以下区域： **东区街道**：广珠公路-博爱路-城桂公路-中阳高速以南所有建成区域； **石岐街道、港口镇、南区街道、西区街道**：长江北路-北环路-西区街道行政界线-博爱一路-石岐河-南外环路-永安一路-广珠公路-岐关西路-华柏路-孙文东路-莲塘路-莲塘北路-东明路-岐江河； **火炬开发区**：广澳高速以西、博爱七路以南一级范围以外区域； **五桂山街道**：长命水村不包括山体部分； **南朗街道**：逸仙路-广澳高速-翠亨快线-灯笼坑新村以北山体-南朗街道

用地类型	级别	级别范围概要描述
		行政界线-逸仙路； **古镇镇：**新兴大道-长安路-规划路-曹三工业大道北-同兴路-沙古公路-岐江公路-新兴大道； **小榄镇：**小榄镇镇界-鸡肠窖-民安路-龙山路-基头路-广源路-紫荆东路-民安中路-菊城大道-G105-小榄镇镇界； **坦洲镇：**南坦路-坦神南路-安阜涌-环洲南路-缯棚队东侧-坦洲镇镇界-南坦路；
	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**：G105-南六涌-沙朗涌-西区街道行政界线-星晨路-木河迳-珠滘以南-港口镇界-岐江河-长江北路-北环路-北外环路-G105； **南区街道：**岐江河-恒发街旁河涌-北大街侧规划路-百岁公山-中山树木园西侧-中阳高速-岐江河； **沙溪镇、西区街道**：沙溪南路-沙溪大道-宝珠东路-沙水路-隆兴南路-大涌支线-中阳高速-岐江河-博爱一路-沙溪镇界-沙溪南路； **火炬开发区**：广澳高速-博爱七路-广珠城际铁路-火炬开发区行政界线-逸仙路-博爱路-博爱路东延线规划路-福荫大道-规划路-玉泉路-八公里河-六孖涌-横门水道-火炬开发区行政界线-岐江河-火炬开发区行政界线-广澳高速； **南朗街道**：广澳高速-广澳高速西侧、担水坑山、水塘面南侧规划路-烂泥山、兰溪村东侧规划路-张落坊新村街-木子埔正街-翠山路-捞坑山山脚规划路-翠亨大道西侧建成区域-南朗街道行政界线-大溪-泗东山东侧、南港路东侧、龙穴村委会东侧、龙穴路西侧、兴朗路东侧规划路-翠亨快线-南岐北路-广澳高速； **三乡镇**：金涌大道-文昌东路-S268 -雍泉路-沙坦公路-坦洲大涌-鸡岗运河-金涌大道； **坦洲镇**：坦洲大涌-锦绣国际花城西侧规划路-环洲北路-永前路-河边街-坦洲涌-大兴路-坦洲路-安阜涌-坦神南路-南坦路-坦洲镇镇界-坦洲涌-界狮北路-规划路-坦洲大涌 ； **古镇镇**：除上述级别范围外，嗚水河-西岸北路东侧河涌-东裕路-顺康大道-古镇涌-中心路东四巷-晋南路-江南海岸家园北侧现状路-西海水道-古镇镇镇界-中兴大道南-振丰街-规划路-古镇镇镇界-古神公路-环镇南路-古镇镇镇界-伟杭百货东侧道路-东岸北路-绿博园中心路-为民路南侧规划路-百盛东路西侧规划路-嗚水河； **小榄镇：**广珠城际铁路-横海涌-环镇南路-流板大涌-菊城大道中-跃龙北路-新华西路-小榄涌-绿湾街-捷龙街-鸡肠窖-茂丰涌-宝源路-竹桥直街-建华大道-广中江高速-小榄镇镇界-鸡肠窖-民安路-龙山路-基头路-广源路-紫荆东路-民安中路-菊城大道-小榄大道北-小榄镇镇界，沿江路-沙尾涌-福兴涌-祥龙路-接龙二路-福龙路-福兴涌-小榄水道-小榄镇镇界-沿江路；

用地类型	级别	级别范围概要描述
	IV级	**南区街道**：先施二路-先施一路-茶亭路-马岭社区村界-南区街道行政界线-木壳山-规划路-北大街-恒发街旁河涌-南区街道行政界线-先施二路； **东区街道**：除上述级别范围外，东区街道其他所有区域； **沙溪镇**：除上述级别范围外，象龙支路-花园大街-隆都路-宝珠中路-工业大道-横四线（在建）-柴桥山东侧规划路-新濠南路-濠涌工业大楼西侧现状路-岐江河以东区域； **港口镇**：沙朗涌-港口河-浅水湖-三角快线-深岑高速-广澳高速-含珠滘-星晨路-港口镇镇界-沙朗涌； **火炬开发区**：横门水道-六孖涌-八公里河-玉泉路-环茂路-明角山东侧规划路-联园路-联园路北侧规划路-横门水道-火炬开发区行政界线； **西区街道**：G105 -沙朗涌-西区街道行政界线-石特涌； **南朗街道**：广澳高速-南岐北路-翠亨快线-兴朗路东侧、龙穴路西侧、龙穴村委会东侧、南港路东侧、泗东山东侧规划路-大溪-南朗街道行政界线-横门水道-南朗街道行政界线-广澳高速，广澳高速-白企村南侧规划路-猪鼎山、大库板北侧规划路-南合路-南合路东侧支路-云梯山北侧规划路，广澳高速； **坦洲镇**：坦洲大涌-界狮北路北延线规划路-界狮北路-坦洲涌-海伦堡六期北侧道路-坦洲镇镇界，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-兴坦路-坦洲大兴路-坦洲涌-河边街-永前路，安阜涌-前山水道-三合涌-安南路-现状路-自胜队南侧河涌-三合涌-坦洲镇镇界-香海高速； **五桂山街道**：除上述级别范围及五桂山山体外，其他区域； **古镇镇**：西海水道-中兴大道南-振丰街-规划路-古镇镇镇界-古神公路-环镇南路-古镇镇镇界-凫洲河-绿博石林东北侧道路-绿博园中心路-垂钓湖东侧规划路-乐业南路-百盛东路西侧规划路-喼水涌-西岸北路东侧河涌-东裕路-顺康大道-古镇涌南延线-中心路东四巷-文阁路东三路-中心路东四巷-规划路-晋南路-江南海岸家园北侧道路-西海水道-古镇镇镇界；西海水道-中兴大道南-振丰街-规划路-古镇镇镇界，环镇南路-古神公路-古镇镇镇界； **小榄镇**：环镇北路-太乐路-永宁工业大道-广福路-沙尾涌-菊城大道-小榄镇镇界-凫洲河-联胜南路东南侧村道-利安街-河涌-企头埒涌-广珠城际铁路-横海涌-环镇南路-流板大涌-菊城大道中-跃龙北路-新华西路-小榄涌-绿湾街-捷龙街-鸡肠窖-北区小学北侧规划路-宝源路-竹源直街-建华大道-广中江高速-小榄镇镇界-小榄水道-福兴涌-福龙路-接龙二路-祥龙路-福兴涌-沙尾涌-沿江路-小榄镇镇界-环镇北路，丽城一号路-东兴街-启和三街-丽景路居意街-长和路-运通路-同乐大街一路-民安南路-佳诚富湾国际西侧规划路-联德街-裕民大道-同兴东路-小榄水道-小榄镇镇界-东升涌-裕隆三路-永华路-葵兴大道-北部排灌渠-丽城一号路，广珠西线高速-坦背西二马路-利生涌-鸿禧家园南侧-小榄镇镇界-东部排灌渠； **东凤镇**：广中江高速-东凤大道南-东阜路-东富路-中心排河-小沥大河-小榄水道-东凤镇镇界-广中江高速；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		南头镇：兴业南路-同乐中路-光明南路-鸡鸦水道-南头镇镇界-升平南路东侧-月桂西路-升辉南路-中山市交通运输局南头分局北侧现状路-三鑫小学西侧现状路-河涌-同乐东路-怡福路-尚勤路-建业路-规划路-南头镇镇界-中心横河-晋合路-同济东路-广珠西线高速-南头收费站-升辉北路-同福中路-升平北路-南头大道-兴业南路； **三角镇**：田基沙沥-油源路-三角白鲤涌-民安南路-和谐路-孝福路-角新涌-金三大道东南侧至兴隆南路延长线至角新涌区域-新华路西侧区域-新华路南端河涌-生生涌-规划路-广澳高速-德生大涌-高平大道-现状路-股份涌-福泽路-南阳南侧规划路-角新涌-田基沙沥； **民众街道**：人民路-阳光大道-民众大道南-民兴路-河涌-民众涌-绿洲华庭四期西侧河涌-浪网大道-人民路； **横栏镇**：古神公路-深岑高速-横栏镇镇界，拱北河-横栏镇镇界-横南村西侧至拱北河区域-永兴北路-永兴北路南延线规划路-富庆路-戙角涌-环镇北路-正信路西侧规划路-康龙五路-庆龙路-跃进河-拱北河； **三乡镇**：除上述级别范围外，文昌西路-G105-坦洲大涌-前进四路东侧规划路-界狮北路-坦洲涌-明华三路-坦洲镇镇界-广澳高速-鼓仔山脚-坦洲大涌-鹤塘大道-S268-西山路-西山山脚-S268-城桂公路-平湖路-新湖路-规划路-宝元大道-挪河路-小琅环路-文昌中路-文昌西路； **黄圃镇**：广中江高速-吉祥路-河涌-北灵街-大庆路-朝南路-中心横河-黄圃水道-黄圃镇中学南侧横向规划路-新明南路-圃南路-黄圃镇镇界-中心横河-新丰中路-大滘涌-汇凯嘉园北侧-新丰北路-广中江高速；
	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，旗峰路-广珠西线高速-规划路-隆盛路-规划路-康乐中路-康乐北路西侧-狮山山脚-赤洲河以东区域； **南区街道**：除上述级别范围外，大南路东侧规划路-双龙路以北； **五桂山街道**：除上述级别范围外，五桂山街道其他所有区域； **港口镇**：除上述级别范围外，小榄水道以南区域； **坦洲镇**：将军山山脚-广澳高速-悦华路-坦洲排灌河-坦洲大涌-坦洲镇镇界，坦洲大涌-前山水道-安阜涌-规划路-坦洲大涌； **三乡镇**：观音山-小琅环公园东侧-文华中路-文昌西路-小琅环路-挪河路-宝源大道-规划路-新湖路-平湖路-城桂公路-S268-三乡镇镇界，金凤路-广珠西线高速-三乡镇镇界-坦洲大涌-G105-金凤路，S268-鹤塘大道-坦洲大涌-侨兴花园北侧道路-大尖岭东侧广澳高速-三乡镇镇界-西山山脚-西山路-S268； **神湾镇**：神湾海-麻子涌-二顷八街-安隆街规划路-外沙工业大道-神湾镇镇界-金凤路-古宥水库东侧-神湾大道南-雪条山山脚建成区-神湾村东侧在建路-神湾医院南侧河涌-神湾海； **板芙镇**：岐江河-板芙镇镇界-湖州山外围建成区（除板芙一中）-广珠西线高速-板芙收费站-深湾小学旁河涌-店坑山、马鞍山山脚-金钟涌-古神

用地类型	级别	级别范围概要描述
		公路-河西公路规划路-庙滘涌-河西北路西侧-四联涌-四联村规划路-中山西环高速-板尾村南侧区域-岐江河； **大涌镇**：西部排灌渠-翠华路-卓旗山体育公园东侧山脚-仙福园-大涌镇镇界-大南路-规划路-中新路-西部排灌渠； **南朗街道**：除上述级别范围外，南朗街道其他所有区域； **横栏镇**：除上述级别范围外，深岑高速-古神公路-横栏镇镇界； **古镇镇**：除上述级别范围外，广珠城际铁路以南区域，凫洲河以东区域； **阜沙镇**：新横河-东成西下街-阜沙大道-万阜三街-阜沙涌-阜港大道-东海八路-河涌-阜沙职业中学东侧河涌-小榄水道-阜沙镇镇界-阜沙涌-大有涌-鸡鸦水道-阜沙镇镇界； **南头镇**：除上述级别范围外，南头镇所有区域； **黄圃镇**：除上述级别范围外，广中江高速-大雁路-纵四线- 平洲沥以西区域； **三角镇**：除上述级别范围外，洪奇沥水道-广澳高速-田基沙沥-天生围涌-鱿鱼滘-三角镇镇界-鸡鸦水道-布刀涌-三角新涌-蟠龙-新华路周边建成区-生生涌-现状路-广澳高速-德生大涌-田基沙沥-水字号涌-高平小学南侧规划路-锦成路-现状路-福龙涌-三角镇镇界； **民众街道**：沙仔沥-民众街道行政界线-河涌-兆元涌-田基沙沥-新平一小学旁河涌-沙仔沥，广澳高速-民众街道行政界线-渔民新村西侧规划路-三宝沥-规划路-广澳高速； **小榄镇**：除上述级别范围外，广珠城际铁路-企头埒涌-河涌-利安街-联胜南路东侧现状路-凫洲河-小榄镇镇界-联丰社区、绩西社区、太平村、白鲤村建成区-规划路-利生涌-坦背西二马路-深岑高速-东部排灌渠-北部排灌渠-小榄水道-小榄镇镇界-广珠轻轨铁路，环镇北路-永宁工业大道-广福路-沙尾涌-菊城大道-小榄镇镇界； **东凤镇**：除上述级别范围及新沙岛外，广珠城际铁路-凤鸣小学东侧现状路-横沥涌-小榄水道-东凤镇镇界；
	VI级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域；
工业用地	**I级**	**石岐街道、东区街道、火炬开发区**：岐江河-博爱路-花园路-中山六路-东区街道行政界线-广珠城际铁路-长江北路-岐江河； **南朗街道**：翠亨新区起步区全域；
	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、港口镇、火炬开发区**：除上述级别范围外，北外环路-西区街道行政界线-凫洲河-江滨街-龙头环宝环街第三巷子-广弘大厦西侧道路-星宝西路-隆兴路-大涌支线-中阳高速-广澳高速-岐江河-长江北路-三角快线-浅水湖-港口河-北外环路； **小榄镇**：小榄水道-东海水道-沙尾涌-广中江高速-建华大道-宝源路-茂丰涌-盛丰街-捷龙街-绿湾街-东堤路-新华路-广源中路-菊城大道-流板大涌-悦盛路-规划路-兴成路-环镇南路-流板大涌-金鱼沥涌-规划路-坦背

用地类型	级别	级别范围概要描述
		沿河东路-利生路-沿河东路-兴隆一路-为民路-广珠西线高速-北部排灌渠-小榄镇镇界(除深岑高速-规划路-东升涌-北部排灌渠-朝阳路-丽城路-广福大道-葵兴大道-深岑高速以外区域），菊城大道中-小榄镇镇界-螺沙河-环镇北路-太乐路-永宁工业大道-兴宁路-永德路-广业路-永福路-河涌，凫洲河-同顺路以西区域； **东凤镇:**小榄水道-小沥大河-中心排河-东富路-东阜路-东凤大道-小榄水道； **南头镇:**广珠西线高速以西区域； **古镇镇:**西海水道-新兴大道西-岐江公路-沙古公路-古镇镇镇界-凫洲河-佛江高速-大华工业区西路-乐业南路-百盛东路西侧规划路-喼水涌-西岸路-古镇涌-海洲水道-西海水道；
	III级	除上述级别范围外，以下区域: **石岐街道**：除上述级别范围外，北外环路以北区域； **西区街道**：北外环路-G105 -石特涌-西区街道行政界线； **东区街道:**长江北路-岐江河-东区、港口镇镇界，中阳高速-中山树木园-金钟湖公园-古香林公园-东区街道行政界线，中阳高速-南区街道行政界线-长江水库北部建成区； **五桂山街道**：长命水村（除西南侧山体）； **火炬开发区**：横门水道-广澳高速-南外环路-火炬开发区行政界线-深岑高速-横门水道； **沙溪镇**：凫洲河-康乐北路-康乐中路-隆盛路-六乡涌-兴工路-康乐南路-旗峰路-广珠西线高速-老周山山脚-沙溪镇镇界-南外环路-中阳高速-大涌支线-隆兴南路-隆兴中路-隆兴北路-星宝西路-乐群龙阳路-龙头环宝环街第三巷子-江滨街-凫洲河； **南区街道:**南区街道行政界线-城南六路-北台溪-梅坪大街-茶亭路-永安三路-南外环路-南区街道行政界线； **南朗街道:**翠亨快线-横门水道南支-南朗街道行政界线； **港口镇**：三角快线-港口镇镇界-广澳高速-深岑高速-三角快线； **大涌镇**：岐江河以东区域； **三乡镇**：文昌东路-绿榕居西侧规划路-罗三环-小琅环路-平湖路-城桂公路-老林山、狮子地、白露岭南侧建成区-桂树环北侧规划路-平兴路-小琅环路-黄屋坑路-宝元大道-文昌东路-文昌中路-文昌西路-鸿埠园路-G105 -Y003-S268-文昌东路； **小榄镇**：除上述级别范围外，小榄镇其他所有区域； **东凤镇**：除上述级别及新沙岛范围外，城际铁路以北区域； **南头镇**：除上述级别范围外，南头镇其他所有区域； **黄圃镇**：洪奇沥水道-大魁河-新丰北路-健智路-西坑-吉祥路-环山西路-环山中路-南坑路-朝南路-黄圃水道-平洲沥-黄沙沥水道-鸡鸦水道-黄圃镇镇界； **横栏镇**：珠三角环线高速-三沙正涌-古神公路-进洪河-计沙窖-跃进河-

用地类型	级别	级别范围概要描述
		拱北河-横栏镇镇界-三河沥-沙古公路-横栏镇镇界； **古镇镇：**除上述级别范围外，海洲水道东侧古镇镇其他所有区域； **坦洲镇：**坦洲大涌-永一小学西侧规划路-环洲北路-公洲新涌-坦洲涌-坦神路-神农路-界狮南路-坦洲镇镇界-海伦堡六期北侧-坦洲涌-神利路东延线规划路-潭隆北路-坦洲涌-界狮北路-规划路-坦洲大涌； **三角镇：**三角镇镇界-防汛路-河涌-邦口西侧规划路-新锋村西侧和北侧规划路-规划路-田基沙沥-生生涌-德生大涌-广澳高速-德生大涌-金三大道-德生大涌-福龙涌-三角镇镇界；
	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，东区街道中山树木园南侧区域-东区街道行政界线-古香林公园西侧路-金钟湖公园东侧路； **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，北台溪以北区域； **小榄镇：**除上述级别范围外，小榄镇其他所有区域； **火炬开发区：**除上述级别范围外，火炬开发区所有区域； **港口镇：**除上述级别范围外，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； **南朗街道：**除上述级别外，翠亨快线-广澳高速-白企村南侧规划路-猪鼎山、大库板北侧规划路-南合路-南合路东侧支路-云梯山北侧规划路-广澳高速-广澳高速西侧、担水坑山、水塘面南侧规划路-烂泥山、兰溪村东侧规划路-张落坊新村街-木子埔正街-翠山路-捞坑山山脚规划路-翠亨大道西侧建成区域-南朗街道行政界线-横门水道南支-翠亨快线； **古镇镇：**除上述级别范围外，海洲水道西侧古镇镇其他所有区域； **三乡镇：**除上述级别范围外，文华西路-规划路-三乡镇镇界-黄牛寨山脚-中珠排洪渠-三乡镇镇界-广珠西线高速-子涌-三乡镇镇界； **坦洲镇：**除上述级别范围外，坦洲大涌-锦绣国际花城-公洲涌-新农队-联中路-规划路-坦洲涌-嘉美路北侧现状路-新一-香海高速-坦神南路-前山水道-安南路-现状路-自胜队-马骝洲水道-坦洲镇镇界-沙坦南路-广澳高速-长滘街、荷塘街东侧规划路-荔枝埔山脚规划路-象地街-悦华路-坦洲排灌河-坦洲大涌； **东凤镇：**新沙岛-东凤镇镇界，广珠城际铁路-东凤镇镇界-横沥涌-东凤镇镇界-广珠城际铁路； **阜沙镇：**新开涌-S43-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，黄圃水道-中心横河-朝南路-南坑路-环山路-吉祥路-规划路-新丰北路-广中江高速-长杆沙东侧小路-桂洲水道-黄圃镇镇界-黄圃水道平洲沥-黄圃镇镇界； **三角镇：**除上述级别范围外，三角镇其他所有区域； **民众街道：**民众街道行政界线-民众裕安涌-规划路-三宝沥-伟丰农村景区-民众涌-河涌-黑沙西侧区域-三宝沥-河涌-民众涌-浪网涌-河涌-欧龙涌-浪网大道-广澳高速，民众街道行政界线-洪奇沥水道-沙仔沥-新平一

用地类型	级别	级别范围概要描述
		小学旁河涌-田基沙沥； **板芙镇**：板芙镇镇界-岐江河-河西公路规划路-庙滘涌-孖涌-古神公路旁河涌-岐江河-板芙镇镇界-文华西路-广珠西线高速-北台森林公园山脚； **横栏镇**：沙古公路-三河沥-横栏镇镇界； **大涌镇**：老周山山脚-矮山山脚-规划路-兴华路-翠华路-西排灌渠-大南路-岐江河-大涌镇镇界；
	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； **南区街道**：除上述级别范围外，南区街道其他所有区域； **东凤镇**：除上述级别范围外，东凤镇其他所有区域； **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； **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，民众街道行政界线-广澳高速-浪网大道-浪网涌-三宝沥-番中路东侧规划路-民众涌-顷八尾西侧规划路-三宝沥-规划路-沙仔沥-河涌-田基沙沥-民众街道行政界线； **南朗街道**：除上述级别范围外，南朗街道其他所有区域； **大涌镇**：西部排灌渠-环镇路-规划路-涌横路西侧河涌-大涌镇镇界-老周山山脚-矮山山脚-规划路-兴华路-翠华路-西部排灌渠； **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，北台森林公园山脚-广珠西线高速-文华西路以东所有区域； **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-广珠西线高速以东区域，坦洲排灌河-悦华路-月华二队、狮子岗山北侧山脚-占冲村、犁牵山、联石湾北侧规划路-坦神北三路-中山西环高速-坦洲镇镇界-坦洲排灌河； **神湾镇**：神湾镇镇界-中山西环高速-雪条山、猪腰山、伯公山山脚-新乐街东侧规划路-金凤路-神湾镇镇界-岐江河-磨刀门水道；
	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-广澳高速-中阳高速-永安一路-悦来南路-博爱二路-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、南区街道、沙溪镇、港口镇、火炬开发区**：除上述级别范围外，中阳高速-翠景道-幸福时光南侧现状路-高亮原路-新濠路-沙溪南路-富华道-富港路-彩云路-G105-北外环路-石岐街道行政界线-港口河-浅水湖-三角快线-含珠滘-火炬开发区行政界线-六孖涌-八公里河-港义路-海傍村西侧规划路-小隐涌-环茂一路-江陵东路-下洋山脚-港城路-岐关东路-岭汇名轩东侧现状路-大岭卫生站旁

用地类型	级别	级别范围概要描述
		现状路-江陵西路-广澳高速-中阳高速； **三乡镇**：沙坦公路-金涌大道-新城路-沙坦公路-S268-登贤路-沙坦公路； **坦洲镇**：坦神南路-南坦路-坦洲镇镇界-香海高速-坦神南路； **古镇镇**：凫洲河-大华工业区北侧河涌-大华工业区西侧河涌-绿博园中心路-规划路-乐业南路-百盛东路西侧规划路-嗆水涌-西岸北路-东明路-顺成二路-东裕路南侧现状路-顺康大道-新滘河边路-古镇涌-德胜路-直涌街-规划路-东兴西路-鸿福三路-鸿福二路-七坊九巷-河涌-新兴大道西-岐江公路-沙古公路-同兴路-同益路-环镇南路-凫洲河； **小榄镇**：广中江高速-民安北路-环镇北路-北秀路-宝源路-茂丰涌-鸡肠滘-捷龙街东侧河涌-绿湾街-小榄涌-祥丰北路东侧河涌-菊城大道中-联丰北路-东生西路-裕洲路-庆和路-广成路-流板大涌-环镇南路-横海涌-广珠城际铁路-小榄镇镇界-广中江高速； **东凤镇**：小榄水道-小沥大河-中心排河-东富路-东阜路-东阜二路-东凤大道南-小榄水道； **南头镇**：鸡鸦水道-升平南路东侧-月桂西路-升辉南路-三鑫学校南侧现状路-升平南路-同乐东路-广珠西线高速-南头镇镇界；
	III级	除上述级别范围外，以下区域： **石岐街道**：除上述级别范围外，石岐街道其他所有区域； **西区街道**：G105 -石特涌-西区街道行政界线-北外环路； **东区街道**：中阳高速以南区域，除金钟水库、长江水库及其周边农林用地； **火炬开发区**：横门水道-小隐涌-玉泉路南向规划路-深岑高速-逸仙路-火炬开发区行政界线-中阳高速-广澳高速-江陵西路-岭汇名轩-岐关东路-港城路-港城路东侧区域-江陵东路-环茂一路-小隐涌-港义路-同乐东路-东阳南路-会展东路-六孖涌-横门水道-火炬开发区行政界线； **南区街道**：G105 -珠三角环线高速-双龙路西侧规划路-双龙路-南区街道行政界线-南外环路-南区街道行政界线； **五桂山街道**：长命水村除山体部分外的区域； **沙溪镇**：凫洲河-江滨街-龙头环宝环街第三巷子-乐群龙阳路-星宝西路-隆兴北路-隆兴中路-宝珠中路-工业大道-中阳高速-大涌支线-南外环路-翠景道-幸福时光南侧现状路-高亮原路-新濠路-沙溪南路-沙溪镇镇界-凫洲河； **港口镇**：三角快线-含珠滘-港口镇镇界-浅水湖； **大涌镇**：西部排灌渠-翠华路-卓旗山体育公园东侧山脚-仙福园-大涌镇镇界-岐江河-大南路-西部排灌渠； **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，小琅环路-文昌西路-鸿埠园路-G105-Y003-S268-坦洲大涌-坦洲大涌西侧现状路-中珠排灌渠-三乡镇镇界-白露岭、尖峰岭、榕树阴山脚-平兴路-小琅环路； **坦洲镇**：坦洲大涌-锦绣国际花城西侧规划路-S34-坦神南路-前山水道-坦洲镇镇界-香海高速-坦神南路-南坦路-坦洲镇镇界-海伦堡六期北侧-

用地类型	级别	级别范围概要描述
		坦洲大涌-界狮北路-界狮北路北侧道路-坦洲大涌； **横栏镇**：拱北河-跃进河-计沙滘东侧现状路-康龙六路西侧延伸现状路-计沙滘-贴边十二队东路-长安北路-珠三角环线高速-中山西环高速-横栏镇镇界-戙角涌-富横中路-顺兴北路-西冲中路-西冲东路-西二环-横南村西侧农用地-横栏镇镇界-拱北河； **古镇镇**：除上述级别范围外，古镇镇镇界-海洲水道-西海水道-古镇镇镇界-凫洲河-古镇镇镇界； **小榄镇**：除上述级别范围外，小榄镇镇界-凫洲河-联丰社区、绩西社区界线-隆生涌-珠三角环线高速-乌沙涌-接龙路东侧河涌-小榄镇镇界； **东凤镇**：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**：桂洲水道-新丰北路-中山恒大御府北侧规划路-吉祥路-环山西路-环山中路-朝南路-中心横河-黄圃水道-规划路-岗咀路-奥城花园南侧现状路-新地大桥-新柳东路-水木清华园东侧现状道路-规划路-新明南路-圃南路-黄圃镇镇界； **三角镇**：金鲤路-田基沙沥-角新涌-联安东路南侧河涌-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；
	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，北台溪以北区域； **五桂山街道**：除上述级别范围外，五桂山街道其他所有区域； **火炬开发区**：除上述级别范围外，火炬开发区其他所有区域； **沙溪镇**：除上述级别范围外，沙古公路-沙溪镇镇界-康乐北路-康乐中路-隆盛路-横四线以东区域； **港口镇**：除上述级别范围外，小榄水道以南区域； **大涌镇**：大涌镇镇界-大涌水利所南侧河涌-西部排灌渠-翠华路-牛肩头山、老哥山、灵娘山、高佬山、老梁山山脚-先福园北侧-大涌镇镇界； **南朗街道**：翠亨快线北侧建成区-翠亨快线-广澳高速-广澳高速西侧建成区-南朗街道行政界线-大溪-泗东涌西侧规划路-龙珠大道-南港路-规划路； **板芙镇**：孖涌-庙滘涌-河西公路-芙蓉新村及周边区域-岐江河-板芙镇镇界-板芙北路-湖州山外围建成区（除板芙一中）-珠三角环线高速-板芙收费站-深湾小学旁河涌-店坑山、马鞍山山脚-金钟涌-孖涌； **神湾镇**：麻子涌-神湾镇镇界-金凤路-丫髻山、猪腰山、雪条山山脚-中山西环高速-神湾镇医院南侧河涌-神湾海-麻子涌； **三乡镇**：除上述级别范围、三乡镇镇界-翻船坑东侧规划路-马坑水库东侧山脚-观音山西侧范围、三乡镇镇界-珠三角环线高速-佛仔迳等以外的区域； **坦洲镇**：西部沿海高速-广澳高速-广澳高速北侧建成区-坦洲镇镇界-坦

<table>
<tr><th>用地类型</th><th>级别</th><th>级别范围概要描述</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td></td><td>洲大涌-界狮北路-坦洲大涌-坦洲排灌河-悦华路-西部沿海高速；坦洲大涌-前山水道-龙胜涌南支以东区域-坦洲镇镇界-前山水道-坦神南路-香海高速-规划路-坦洲大涌；
横栏镇：除上述级别范围外，进洪河-中山西环高速以东区域；
小榄镇：绩西社区界线-隆生涌-珠三角环线高速-乌沙涌-接龙路东侧河涌-小榄水道-北部排灌渠-东部排灌渠-小榄镇镇界-规划路-利生涌-白鲤幼儿园对面现状路-白鲤涌-西祥路旁河涌-林沥涌-规划路；
东凤镇：小榄水道-横沥涌-广珠西线高速-东凤镇镇界-广珠城际铁路-小榄水道；
黄圃镇：桂洲水道-大魁河以北区域；圃南路-新明南路-规划路-水木清华园东侧现状道路-新柳东路-新地大桥-奥城花园南侧现状路-岗咀路-规划路-黄圃水道-平洲沥以南区域；
阜沙镇：牛角涌-阜沙涌-阜沙镇镇界；
三角镇：除上述级别范围外，鱿鱼滘-天生围涌-田基沙沥以南区域；
民众街道：广澳高速-阳光大道-番中路-规划路-上浪涌-下浪涌-规划路-龙九倾涌-民众涌-孖宝路北侧河涌-民众大道中-民众涌-浪网涌-欧龙涌-浪网大道-广澳高速；田基沙沥-新平一小学东侧河涌-沙仔沥-民众街道行政界线；</td></tr>
<tr><td>V级</td><td>除上述级别范围外，评估范围其他所有区域；</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公用设施用地</td><td>I级</td><td>石岐街道：岐江河以东区域；
东区街道：中阳高速以北、北环路-岐江河以南区域；
南区街道：中阳高速以北区域；
西区街道：凫洲河以南区域；
火炬开发区：孙文东路-火炬开发区行政界线-中阳高速-博爱七路-逸仙路-小隐涌-东镇东一路-东阳南路-步云路西侧-东阳南路西侧-六孖涌-横门水道-火炬开发区行政界线-岐江河-沿江东一路-中山港大道-孙文东路；
沙溪镇：凫洲河-新路街-龙头环宝环街第三巷子-乐群龙阳路-宝环街-龙聚环幼儿园南侧现状路-文龙街-利群楼南侧现状路-站前路-岐江公路-沙溪镇镇界-凫洲河；隆兴南路-大涌支线-南外环路-沙溪镇镇界-沙溪南路-沙溪大道-宝珠东路；
古镇镇：新兴大道东-新兴大道中-新兴大道西-文兴路-大兴路-振丰街-规划路-同兴南路-同兴路-同益路-环镇南路-古镇镇镇界；
小榄镇：小榄水道-鸡肠滘-北秀路-宝源路旁河涌-洪联路-教育路-华业路-永进路-市场西街-永宁工业大道-兴宁路-小榄涌-环镇西路-广成路-联丰中路-环镇南路-横海涌-婆陇涌-民安南路-民安南路以东的绩东一社区范围-小榄镇镇界；</td></tr>
<tr><td>II级</td><td>除上述级别范围外，以下区域：
石岐街道：除上述级别范围外，石岐街道其他所有区域；
东区街道：除上述级别范围外，金钟水库-长江水库（不包括山体）以北区域；</td></tr>
</table>

用地类型	级别	级别范围概要描述
		五桂山街道：长命水村不包括山体部分； **火炬开发区**：除上述级别范围外，岐江河-横门水道-小隐涌-鸡头笼西侧建成区-深岑高速-逸仙路-火炬开发区行政界线-岐江河； **西区街道**：除上述级别范围外，彩虹大道以东区域； **南区街道**：中阳高速-南区街道行政界线-先施二路-先施二路南侧建成区-马岭社区建成区-金钟水库西侧山脚-南区街道行政界线-中阳高速； **沙溪镇**：岐江公路-隆都路-宝珠中路-宝珠东路-沙溪南路-沙溪镇镇界； **港口镇**：浅水湖-三角快线-含珠滘-港口镇镇界-星辰花园-星晨路-西南路-沙港中路-浅水湖； **南朗街道**：横门水道南支以东区域； **横栏镇**：拱北河-顺兴北路-横栏医院北侧河涌-横栏新涌-永兴北路南侧规划路-涌横路-横四线-拱北河，珠三角环线高速-三沙正涌-进洪河-戙角涌-横栏镇镇界； **三乡镇**：G105 -沙坦公路-新安路-S268 -城桂公路-老林山以南-狮子地以南-白露岭-平兴路-小琅环路-文昌西路-鸿埠园路； **坦洲镇**：香海高速-坦洲镇镇界-明华三路北侧建成区-坦洲大涌-界狮北路-坦洲大道-下界冲-坦洲大涌-公洲新涌-坦洲大涌-金斗大街-腾云路-工业大道-坦神南路-香海高速； **古镇镇**：除上述级别范围外，广佛江珠高速-海洲水道以南区域； **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-同乐路南侧河涌-北部排灌渠-兆益路-葵兴大道—沙涌以北区域；东部排灌渠-珠三角环线高速-坦背西二马路-利生涌-博盈曦园南侧-小榄镇镇界-东部排灌渠； **东凤镇**：G105-东阜二路-东阜路-东富路-中心排河-小沥大河-东凤镇镇界； **南头镇**：南头镇所有区域； **黄圃镇**：鸡鸦水道-中糖医院南侧-黄圃镇中学南侧河涌-黄圃水道-龙安街南侧河涌-大滘涌-黄圃镇镇界；
	III级	除上述级别范围外，以下区域： **东区街道**：中阳高速-中山树木园-金钟湖公园及其以南区域； **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-北台溪以北区域； **五桂山街道**：S268 两侧建成区域-北台溪两侧建成区域-西坑、沙井及周围建成区域；桂南村乡村旅游景区、太和山庄及周边建成区域； **沙溪镇**：除上述级别范围外，凫洲河-赤洲河以南区域； **港口镇**：除上述级别范围外，小榄水道以南区域； **大涌镇**：翠华路-华星南路-中新路-德政路-大涌博览中心-岐江河-大涌镇镇界-西秀街-新平路-兴涌东路-兴涌西路； **横栏镇**：除上述级别范围外，戙角涌-进洪河-计沙滘-顺辉路东侧河涌-

用地类型	级别	级别范围概要描述
		顺茂街东侧工业区-底沙沥-跃进河-计沙滘西侧区域-计沙滘-中山西环高速-横栏镇镇界-戙角涌； **古镇镇**：海洲水道-广佛江珠高速以北区域； **小榄镇**：隆生涌-同乐路南侧河涌-北部排灌渠-兆益路-葵兴大道—沙涌-小榄水道-小榄镇镇界-北部排灌渠-东部排灌渠-珠三角环线高速-坦背西二马路-利生涌-大丰大街旁现状路-白鲤涌-西祥路南侧河涌-太平村北部建成区；凫洲河-小榄镇镇界； **东凤镇**：除上述级别范围及新沙岛外，广珠城轨铁路以西区域； **黄圃镇**：除上述级别范围外，大魁河-广中江高速-观仙北路东侧规划路-猛岗涌-黄圃水道-平洲沥-黄沙沥水道以西区域； **南朗街道**：翠亨快线-岭南路-贝里•贝外村入路-赤坎山旁规划路-云衢中学及周边区域-竹兴街-南合路-南岐中路-龙穴路-规划路-南冲路-规划路-翠亨快线-横门水道南支-南朗街道行政界线；广澳高速-翠亨站北侧规划路-南朗街道行政界线； **三乡镇**：除上述级别范围外，三乡镇其他建成区域； **坦洲镇**：除上述级别范围外，前山水道-安阜涌-香海高速-规划路-坦洲涌-坦洲村西侧区域-坦洲中学-公洲涌-第七围-锦绣国际花城-坦洲大涌-坦洲排灌河-月环村府-悦华路-悦华路西侧建成区-狮子岗山东侧-黄泥路山、亨达石场山南侧-珠三角环线高速两侧建成区-广澳高速-广澳高速北侧建成区以东区域； **神湾镇**：神湾海-神湾镇医院南侧河涌-中山西环高速-神湾大道南东侧建成区-宥南村建成区-金凤路-神洲湾畔西侧现状路-神湾中心小学西侧规划路-深环西街-中山西环高速-河涌-神湾海； **板芙镇**：岐江河-金钟涌-鹤嘴山-里溪大道-白虎头山-珠三角环线高速-牛塘山山脚-板芙中路东侧建成区-板芙北路东侧建成区（除板芙镇第一中学区域）-板芙镇镇界-岐江河； **民众街道**：欧龙涌-广澳高速-田间道-浪网涌-隆丰涌-马口涌-阳光大道-番中路-隆丰涌-上浪涌-规划路-民众裕安涌-中山东环高速-三宝沥南侧规划路-伟丰农村景区规划路-民众涌-新伦村西侧规划路-克沙路口-歪滘南侧区域-黑沙西侧区域-三宝沥-尾围下街-民众涌-基口东街-基口西街-浪网涌-丙生西巷-欧龙涌； **三角镇**：田基沙沥-德生大涌-生生涌-新华路旁河涌-规划路-角新涌-横二线-福源路-规划路-白鲤北路南侧河涌-三角镇镇界-民乐北路西侧-田基沙沥-三角村建成区-三角山区域-东南村建成区-中山东环高速-规划路--防汛路东侧-三角镇镇界-田基沙沥； **阜沙镇**：大有涌-阜沙涌-阜沙镇镇界-同安街旁河涌-阜港大道旁河涌-阜沙涌-牛角涌-罗松村河涌-鸡鸦水道-阜沙镇镇界；
	IV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； **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；

用地类型	级别	级别范围概要描述
		港口镇：除上述级别范围外，港口镇其他所有区域； **大涌镇**：除上述级别范围外，赤洲河-大涌镇镇界-大南路-大南路南侧厂房-西部排灌渠； **小榄镇**：除上述级别范围外，小榄镇其他所有区域； **南朗街道**：除上述级别范围外，南朗街道其余建成区范围； **板芙镇**：除上述级别范围外，岐江河-新联小学北侧现状路-河西公路-庙滘涌-孖涌-中山西环高速-岐江河-金钟涌-鹤嘴山-里溪村北部建成区-鸡林山、牛焦山北侧-珠三角环线高速以东区域； **神湾镇**：除上述级别范围外，神湾镇其他所有区域； **三乡镇**：除上述级别范围外，三乡镇其他所有区域； **坦洲镇**：坦洲大涌-前山水道-龙胜涌南支以东区域-坦洲镇镇界-前山水道-安阜涌-香海高速-规划路-坦洲涌-坦洲村西侧区域-坦洲中学-公洲涌-第七围-锦绣国际花城-坦洲大涌； **横栏镇**：除上述级别范围外，横栏镇其他所有区域； **古镇镇**：除上述级别范围外，古镇镇其他所有区域； **东凤镇**：广珠城际铁路-东凤镇镇界-横沥涌-东凤镇镇界； **黄圃镇**：大魁河-广中江高速-观仙北路东侧规划路-猛岗涌-黄圃水道-洪奇沥水道-黄圃镇镇界； **阜沙镇**：除上述级别范围外，新横河-东成西下街西侧-福安街南侧-东安一街北侧河涌-阜沙涌-河涌以东区域； **三角镇**：除上述级别范围外，三角镇其他所有区域； **民众街道**：除上述级别范围外，民众街道其他所有区域；
	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，使用时请注意参照对应用途级别基准地价图，以基准地价图图形界线确定级别范围。

四、各用途区片基准地价

表 4-1 中山市商服用地区片基准地价（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
SF001	石岐街道	3	1545	**SF267**	小榄镇	4	1383
SF002	石岐街道、东区街道、港口镇	2	2047	**SF268**	小榄镇	3	1613
SF003	石岐街道、港口镇	2	2063	**SF269**	小榄镇	4	1356
SF004	石岐街道	4	1399	**SF270**	小榄镇	5	956
SF005	石岐街道、港口镇	2	2088	**SF271**	小榄镇	4	1369
SF006	石岐街道	2	2118	**SF272**	小榄镇	5	866
SF007	石岐街道	2	2300	**SF273**	小榄镇	3	1658
SF008	石岐街道	2	2022	**SF274**	小榄镇	4	1392
SF009	石岐街道	2	2285	**SF275**	小榄镇	5	989
SF010	石岐街道	2	2351	**SF276**	小榄镇	5	888
SF011	石岐街道	1	3333	**SF277**	小榄镇	3	1637
SF012	石岐街道	1	3086	**SF278**	小榄镇	3	1629
SF013	石岐街道	1	3080	**SF279**	小榄镇	4	1261
SF014	石岐街道	1	2829	**SF280**	小榄镇	4	1385
SF015	石岐街道	1	2799	**SF281**	小榄镇	4	1426
SF016	石岐街道	1	2990	**SF282**	小榄镇	5	991
SF017	石岐街道	1	2954	**SF283**	小榄镇	4	1347
SF018	石岐街道	1	2976	**SF284**	小榄镇	4	1383
SF019	石岐街道	1	2965	**SF285**	小榄镇	4	1264
SF020	石岐街道	1	2922	**SF286**	小榄镇	5	968
SF021	石岐街道	1	3037	**SF287**	小榄镇	5	1037
SF022	石岐街道	1	2974	**SF288**	小榄镇	4	1355
SF023	石岐街道	1	3265	**SF289**	小榄镇	4	1325
SF024	石岐街道	1	2841	**SF290**	小榄镇	5	882
SF025	石岐街道	1	2951	**SF291**	小榄镇	4	1283
SF026	石岐街道	1	2976	**SF292**	小榄镇	4	1376
SF027	石岐街道	1	2984	**SF293**	小榄镇	4	1282
SF028	石岐街道	1	3016	**SF294**	小榄镇、港口镇	6	713
SF029	石岐街道	2	2167	**SF295**	小榄镇	5	972
SF030	东区街道	4	1250	**SF296**	小榄镇	5	900
SF031	东区街道	3	1686	**SF297**	小榄镇	5	908
SF032	东区街道	2	2119	**SF298**	小榄镇	4	1268
SF033	东区街道	2	2168	**SF299**	小榄镇	4	1284
SF034	东区街道、火炬开发区	2	2239	**SF300**	小榄镇、横栏镇	4	1318

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
SF035	东区街道	2	2327	**SF301**	小榄镇	4	1266
SF036	东区街道、火炬开发区	2	2370	**SF302**	小榄镇	4	1280
SF037	东区街道	1	3248	**SF303**	小榄镇	5	1030
SF038	东区街道、火炬开发区	3	1761	**SF304**	小榄镇	5	983
SF039	东区街道	1	3098	**SF305**	小榄镇	5	945
SF040	东区街道	2	2296	**SF306**	小榄镇	6	736
SF041	东区街道	1	3354	**SF307**	小榄镇	5	893
SF042	东区街道	1	3041	**SF308**	小榄镇	5	880
SF043	东区街道	3	1777	**SF309**	小榄镇	4	1281
SF044	东区街道	1	2940	**SF310**	小榄镇	6	743
SF045	东区街道	1	2959	**SF311**	小榄镇	6	762
SF046	东区街道	2	2363	**SF312**	古镇镇	4	1335
SF047	东区街道	2	2378	**SF313**	古镇镇	4	1361
SF048	东区街道	2	2349	**SF314**	古镇镇	4	1354
SF049	东区街道、五桂山街道	2	2356	**SF315**	古镇镇	5	885
SF050	东区街道	2	2158	**SF316**	古镇镇	6	675
SF051	东区街道、火炬开发区	3	1686	**SF317**	古镇镇	4	1345
SF052	东区街道	2	2359	**SF318**	古镇镇	4	1297
SF053	东区街道	2	2155	**SF319**	古镇镇	4	1245
SF054	东区街道	3	1596	**SF320**	古镇镇	4	1259
SF055	东区街道	4	1245	**SF321**	古镇镇	6	691
SF056	东区街道	3	1511	**SF322**	古镇镇	4	1256
SF057	东区街道	3	1648	**SF323**	古镇镇	3	1621
SF058	东区街道	4	1236	**SF324**	古镇镇	3	1610
SF059	西区街道	5	939	**SF325**	古镇镇	3	1593
SF060	西区街道	4	1376	**SF326**	古镇镇	4	1401
SF061	西区街道	5	947	**SF327**	古镇镇	3	1625
SF062	西区街道、沙溪镇	5	951	**SF328**	古镇镇	3	1620
SF063	西区街道	4	1372	**SF329**	古镇镇	2	2172
SF064	西区街道	4	1374	**SF330**	古镇镇	4	1414
SF065	西区街道	2	2058	**SF331**	古镇镇	2	2117
SF066	西区街道	2	2021	**SF332**	古镇镇	3	1674
SF067	西区街道、沙溪镇	5	946	**SF333**	古镇镇、横栏镇	4	1372
SF068	西区街道	2	2132	**SF334**	古镇镇	2	1980
SF069	西区街道	2	2128	**SF335**	古镇镇	3	1561

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
SF070	西区街道	2	2077	**SF336**	古镇镇	4	1417
SF071	西区街道	2	2147	**SF337**	古镇镇	3	1679
SF072	南区街道	2	2178	**SF338**	古镇镇	3	1640
SF073	南区街道	3	1719	**SF339**	古镇镇	3	1547
SF074	南区街道	4	1417	**SF340**	古镇镇	3	1564
SF075	南区街道	5	972	**SF341**	古镇镇	3	1617
SF076	南区街道	6	751	**SF342**	古镇镇	3	1622
SF077	五桂山街道、东区街道	3	1643	**SF343**	古镇镇	4	1367
SF078	五桂山街道	3	1513	**SF344**	古镇镇	4	1178
SF079	五桂山街道	3	1640	**SF345**	横栏镇、小榄镇	4	1295
SF080	五桂山街道	4	1249	**SF346**	横栏镇	4	1297
SF081	五桂山街道	4	1235	**SF347**	横栏镇	4	1286
SF082	五桂山街道	4	1260	**SF348**	横栏镇	4	1299
SF083	五桂山街道	5	849	**SF349**	横栏镇	4	1283
SF084	五桂山街道	4	1285	**SF350**	横栏镇	6	708
SF085	五桂山街道	5	804	**SF351**	横栏镇	5	919
SF086	五桂山街道	5	850	**SF352**	横栏镇	5	926
SF087	五桂山街道、三乡镇	4	1259	**SF353**	横栏镇	5	891
SF088	五桂山街道	4	1339	**SF354**	横栏镇	5	899
SF089	火炬开发区	4	1174	**SF355**	横栏镇	4	1291
SF090	火炬开发区	4	1169	**SF356**	横栏镇	4	1299
SF091	火炬开发区	4	1391	**SF357**	横栏镇	5	915
SF092	火炬开发区	4	1147	**SF358**	横栏镇	4	1314
SF093	火炬开发区	4	1327	**SF359**	横栏镇	5	902
SF094	火炬开发区	4	1398	**SF360**	横栏镇、小榄镇	5	913
SF095	火炬开发区	3	1650	**SF361**	横栏镇	6	707
SF096	火炬开发区	3	1652	**SF362**	横栏镇	5	897
SF097	火炬开发区	4	1330	**SF363**	横栏镇	5	925
SF098	火炬开发区	4	1157	**SF364**	横栏镇	5	906
SF099	火炬开发区	4	1392	**SF365**	横栏镇	4	1244
SF100	火炬开发区	4	1200	**SF366**	横栏镇	5	891
SF101	火炬开发区	4	1402	**SF367**	横栏镇	4	1303
SF102	火炬开发区	3	1650	**SF368**	横栏镇	5	896
SF103	火炬开发区	4	1413	**SF369**	三角镇	6	732
SF104	火炬开发区	4	1150	**SF370**	三角镇	5	892
SF105	火炬开发区	4	1421	**SF371**	三角镇	6	719

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
SF106	火炬开发区	3	1705	**SF372**	三角镇	5	880
SF107	火炬开发区	3	1815	**SF373**	三角镇	5	885
SF108	火炬开发区	4	1420	**SF374**	三角镇	5	897
SF109	火炬开发区	4	1402	**SF375**	三角镇	4	1295
SF110	火炬开发区	3	1661	**SF376**	三角镇	6	716
SF111	火炬开发区	3	1712	**SF377**	三角镇	5	906
SF112	火炬开发区	3	1762	**SF378**	三角镇	5	936
SF113	火炬开发区	4	1422	**SF379**	三角镇	5	908
SF114	火炬开发区、东区街道	2	2379	**SF380**	三角镇	5	882
SF115	火炬开发区、东区街道	3	1768	**SF381**	三角镇	5	858
SF116	火炬开发区	3	1726	**SF382**	三角镇	6	720
SF117	火炬开发区、东区街道	3	1732	**SF383**	港口镇	6	711
SF118	民众街道	5	861	**SF384**	港口镇	6	716
SF119	民众街道	5	859	**SF385**	港口镇	6	701
SF120	民众街道	5	863	**SF386**	港口镇	5	903
SF121	民众街道	6	680	**SF387**	港口镇	5	906
SF122	民众街道	6	689	**SF388**	港口镇	5	952
SF123	民众街道	6	723	**SF389**	港口镇	5	888
SF124	民众街道	6	719	**SF390**	港口镇	5	989
SF125	民众街道	6	704	**SF391**	港口镇	3	1631
SF126	民众街道	6	735	**SF392**	港口镇	3	1595
SF127	民众街道	6	699	**SF393**	港口镇	4	1227
SF128	民众街道	5	959	**SF394**	港口镇	5	988
SF129	民众街道	5	919	**SF395**	港口镇	5	934
SF130	民众街道	4	1291	**SF396**	港口镇	4	1134
SF131	民众街道	5	956	**SF397**	港口镇	3	1699
SF132	民众街道	4	1287	**SF398**	港口镇	3	1647
SF133	民众街道	6	691	**SF399**	港口镇	3	1767
SF134	民众街道	5	906	**SF400**	港口镇、石岐街道	3	1680
SF135	民众街道	6	695	**SF401**	港口镇	4	1379
SF136	民众街道	6	771	**SF402**	大涌镇	6	748
SF137	民众街道	6	676	**SF403**	大涌镇	6	690
SF138	民众街道	6	732	**SF404**	大涌镇	6	692
SF139	南朗街道	3	1615	**SF405**	大涌镇	6	697
SF140	南朗街道	3	1639	**SF406**	大涌镇	5	922
SF141	南朗街道	4	1104	**SF407**	大涌镇	4	1254

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
SF142	南朗街道	4	1098	**SF408**	大涌镇	6	698
SF143	南朗街道	4	1107	**SF409**	沙溪镇	6	746
SF144	南朗街道	4	1110	**SF410**	沙溪镇	6	732
SF145	南朗街道	3	1623	**SF411**	沙溪镇	5	960
SF146	南朗街道	3	1476	**SF412**	沙溪镇	3	1754
SF147	南朗街道	4	1095	**SF413**	沙溪镇	5	1057
SF148	南朗街道	4	1113	**SF414**	沙溪镇	4	1289
SF149	南朗街道	4	1092	**SF415**	沙溪镇	4	1294
SF150	南朗街道	3	1501	**SF416**	沙溪镇	4	1343
SF151	南朗街道	3	1611	**SF417**	沙溪镇	5	1055
SF152	南朗街道	3	1494	**SF418**	沙溪镇	3	1619
SF153	南朗街道	5	916	**SF419**	沙溪镇	4	1341
SF154	南朗街道	4	1101	**SF420**	沙溪镇	5	961
SF155	南朗街道	3	1505	**SF421**	沙溪镇、西区街道	2	2054
SF156	南朗街道	3	1500	**SF422**	沙溪镇	3	1741
SF157	南朗街道	3	1507	**SF423**	沙溪镇	5	1051
SF158	南朗街道	5	851	**SF424**	沙溪镇	5	950
SF159	南朗街道	3	1494	**SF425**	沙溪镇	4	1260
SF160	南朗街道	3	1509	**SF426**	沙溪镇	4	1294
SF161	南朗街道	3	1490	**SF427**	沙溪镇	4	1291
SF162	黄圃镇	5	904	**SF428**	沙溪镇	5	926
SF163	黄圃镇	5	916	**SF429**	三乡镇	5	886
SF164	黄圃镇	6	721	**SF430**	三乡镇	4	1245
SF165	黄圃镇	6	738	**SF431**	三乡镇	6	725
SF166	黄圃镇	5	944	**SF432**	三乡镇	4	1247
SF167	黄圃镇	5	952	**SF433**	三乡镇	3	1552
SF168	黄圃镇	5	909	**SF434**	三乡镇	4	1298
SF169	黄圃镇	6	706	**SF435**	三乡镇	3	1577
SF170	黄圃镇	4	1306	**SF436**	三乡镇	5	848
SF171	黄圃镇	5	1004	**SF437**	三乡镇	3	1535
SF172	黄圃镇	6	701	**SF438**	三乡镇	3	1539
SF173	黄圃镇	4	1313	**SF439**	三乡镇	6	749
SF174	黄圃镇	4	1267	**SF440**	三乡镇	3	1653
SF175	黄圃镇	4	1299	**SF441**	三乡镇	3	1650
SF176	黄圃镇	4	1262	**SF442**	三乡镇	3	1584
SF177	黄圃镇	5	854	**SF443**	三乡镇	4	1309
SF178	黄圃镇	5	856	**SF444**	三乡镇	4	1396
SF179	黄圃镇	5	994	**SF445**	三乡镇	4	1188
SF180	黄圃镇	5	855	**SF446**	三乡镇	3	1522

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
SF181	黄圃镇	4	1271	**SF447**	三乡镇	6	741
SF182	黄圃镇	5	877	**SF448**	三乡镇	5	943
SF183	南头镇	5	993	**SF449**	三乡镇	3	1643
SF184	南头镇	5	995	**SF450**	三乡镇	6	736
SF185	南头镇	5	1003	**SF451**	三乡镇	3	1601
SF186	南头镇	5	1000	**SF452**	三乡镇	4	1313
SF187	南头镇	5	1011	**SF453**	三乡镇	3	1615
SF188	南头镇	5	1031	**SF454**	三乡镇	5	958
SF189	南头镇	5	993	**SF455**	三乡镇	4	1384
SF190	南头镇	4	1362	**SF456**	三乡镇	4	1295
SF191	南头镇	4	1287	**SF457**	三乡镇	6	745
SF192	南头镇	4	1306	**SF458**	三乡镇	4	1246
SF193	南头镇	4	1289	**SF459**	三乡镇	4	1298
SF194	南头镇	5	990	**SF460**	三乡镇	5	844
SF195	南头镇	4	1264	**SF461**	三乡镇	4	1243
SF196	南头镇	5	1008	**SF462**	三乡镇	5	928
SF197	南头镇	5	1023	**SF463**	三乡镇	5	998
SF198	南头镇	5	990	**SF464**	三乡镇	6	738
SF199	南头镇	5	1022	**SF465**	三乡镇	5	850
SF200	东凤镇	5	1026	**SF466**	三乡镇	5	1025
SF201	东凤镇	5	1024	**SF467**	三乡镇	4	1186
SF202	东凤镇	5	1027	**SF468**	板芙镇	6	682
SF203	东凤镇	5	1025	**SF469**	板芙镇	5	961
SF204	东凤镇	5	1029	**SF470**	板芙镇	6	729
SF205	东凤镇	5	1015	**SF471**	板芙镇	5	974
SF206	东凤镇	5	1020	**SF472**	板芙镇	5	941
SF207	东凤镇	5	1033	**SF473**	板芙镇	5	931
SF208	东凤镇	5	1043	**SF474**	板芙镇	5	957
SF209	东凤镇	5	1044	**SF475**	板芙镇	6	705
SF210	东凤镇	5	1036	**SF476**	板芙镇	5	967
SF211	东凤镇	5	1041	**SF477**	板芙镇	6	758
SF212	东凤镇	4	1316	**SF478**	板芙镇	6	727
SF213	东凤镇	6	688	**SF479**	神湾镇	6	701
SF214	东凤镇	5	1043	**SF480**	神湾镇	5	962
SF215	东凤镇	4	1335	**SF481**	神湾镇	6	735
SF216	东凤镇	5	1045	**SF482**	神湾镇	5	947
SF217	东凤镇	5	1035	**SF483**	神湾镇	6	679
SF218	东凤镇	5	1048	**SF484**	神湾镇	6	719
SF219	东凤镇	5	1031	**SF485**	神湾镇	5	971
SF220	东凤镇	4	1349	**SF486**	神湾镇	5	966

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
SF221	东凤镇	5	980	**SF487**	神湾镇	6	722
SF222	东凤镇	6	708	**SF488**	神湾镇	6	731
SF223	东凤镇	5	1038	**SF489**	神湾镇	6	714
SF224	东凤镇	5	1027	**SF490**	坦洲镇、三乡镇	6	709
SF225	东凤镇	6	731	**SF491**	坦洲镇	6	689
SF226	东凤镇	5	993	**SF492**	坦洲镇	5	959
SF227	东凤镇	5	1017	**SF493**	坦洲镇	4	1230
SF228	东凤镇	6	716	**SF494**	坦洲镇	4	1232
SF229	东凤镇	6	676	**SF495**	坦洲镇	4	1266
SF230	阜沙镇	5	878	**SF496**	坦洲镇	3	1591
SF231	阜沙镇	5	962	**SF497**	坦洲镇	3	1599
SF232	阜沙镇	5	966	**SF498**	坦洲镇	6	700
SF233	阜沙镇	5	875	**SF499**	坦洲镇	3	1612
SF234	阜沙镇	5	871	**SF500**	坦洲镇	3	1641
SF235	阜沙镇	6	693	**SF501**	坦洲镇	3	1625
SF236	阜沙镇	6	680	**SF502**	坦洲镇	3	1651
SF237	阜沙镇	6	684	**SF503**	坦洲镇	4	1295
SF238	阜沙镇	5	863	**SF504**	坦洲镇	2	2088
SF239	阜沙镇	5	964	**SF505**	坦洲镇	2	2195
SF240	阜沙镇	5	886	**SF506**	坦洲镇	5	880
SF241	阜沙镇	5	884	**SF507**	坦洲镇	3	1705
SF242	小榄镇	4	1352	**SF508**	坦洲镇	3	1755
SF243	小榄镇	4	1359	**SF509**	坦洲镇	2	2196
SF244	小榄镇	4	1363	**SF510**	坦洲镇	2	2136
SF245	小榄镇	4	1398	**SF511**	坦洲镇	3	1634
SF246	小榄镇	3	1579	**SF512**	坦洲镇	2	2174
SF247	小榄镇	2	2038	**SF513**	坦洲镇	2	2189
SF248	小榄镇	4	1349	**SF514**	坦洲镇	2	2073
SF249	小榄镇	4	1365	**SF515**	坦洲镇	3	1603
SF250	小榄镇	3	1655	**SF516**	坦洲镇	2	2198
SF251	小榄镇	4	1430	**SF517**	坦洲镇	4	1302
SF252	小榄镇	4	1403	**SF518**	坦洲镇	5	876
SF253	小榄镇	2	2130	**SF519**	坦洲镇	2	2292
SF254	小榄镇	3	1619	**SF520**	坦洲镇	6	705
SF255	小榄镇	4	1407	**SF521**	坦洲镇	2	2270
SF256	小榄镇	4	1406	**SF522**	坦洲镇	2	1879
SF257	小榄镇	2	2234	**SF523**	坦洲镇	2	2203
SF258	小榄镇	5	860	**SF524**	坦洲镇	6	697
SF259	小榄镇	4	1356	**SF525**	坦洲镇	2	2234

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
SF260	小榄镇	5	1050	**SF526**	坦洲镇	4	1298
SF261	小榄镇	4	1418	**SF527**	坦洲镇	4	1314
SF262	小榄镇	3	1667	**SF528**	坦洲镇	4	1275
SF263	小榄镇	3	1633	**SF529**	坦洲镇	4	1253
SF264	小榄镇	4	1368	**SF530**	坦洲镇	4	1198
SF265	小榄镇	3	1605	**SF531**	坦洲镇	4	1237
SF266	小榄镇	3	1664	/	/	/	/

表 4-2 中山市住宅用地区片基准地价（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
ZZ001	石岐街道	3	2877	**ZZ336**	小榄镇	3	3129
ZZ002	石岐街道、港口镇	2	4048	**ZZ337**	小榄镇	5	2070
ZZ003	石岐街道	3	3001	**ZZ338**	小榄镇	4	2463
ZZ004	石岐街道、港口镇	2	4059	**ZZ339**	小榄镇	3	3061
ZZ005	石岐街道	2	4103	**ZZ340**	小榄镇	4	2479
ZZ006	石岐街道	2	4272	**ZZ341**	小榄镇	3	3125
ZZ007	石岐街道	1	5446	**ZZ342**	小榄镇	4	2467
ZZ008	石岐街道、港口镇	2	4161	**ZZ343**	小榄镇	4	2432
ZZ009	石岐街道	2	4010	**ZZ344**	小榄镇	5	2118
ZZ010	石岐街道	2	3987	**ZZ345**	小榄镇	4	2517
ZZ011	石岐街道	2	3958	**ZZ346**	小榄镇	5	2122
ZZ012	石岐街道	1	5353	**ZZ347**	小榄镇	4	2465
ZZ013	石岐街道	2	4236	**ZZ348**	小榄镇	5	2161
ZZ014	石岐街道	1	5287	**ZZ349**	小榄镇	3	3118
ZZ015	石岐街道	1	5357	**ZZ350**	小榄镇	5	2106
ZZ016	石岐街道	1	5380	**ZZ351**	小榄镇	3	2891
ZZ017	石岐街道	2	3966	**ZZ352**	小榄镇	4	2488
ZZ018	石岐街道	2	4235	**ZZ353**	小榄镇	4	2370
ZZ019	石岐街道	1	5300	**ZZ354**	小榄镇	4	2391
ZZ020	石岐街道	1	5376	**ZZ355**	小榄镇	5	2157
ZZ021	石岐街道	1	5413	**ZZ356**	小榄镇	3	3003
ZZ022	石岐街道	2	3978	**ZZ357**	小榄镇	4	2466
ZZ023	石岐街道	1	5456	**ZZ358**	小榄镇	4	2376
ZZ024	石岐街道	2	4141	**ZZ359**	小榄镇	5	2126
ZZ025	石岐街道	2	4073	**ZZ360**	小榄镇	5	2093
ZZ026	石岐街道	2	4051	**ZZ361**	小榄镇	4	2429

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
ZZ027	石岐街道	2	3948	**ZZ362**	小榄镇	5	1798
ZZ028	石岐街道	2	3997	**ZZ363**	小榄镇	4	2262
ZZ029	石岐街道	2	3996	**ZZ364**	小榄镇	4	2408
ZZ030	石岐街道	2	4025	**ZZ365**	小榄镇	6	1399
ZZ031	石岐街道	2	3961	**ZZ366**	小榄镇	5	2128
ZZ032	东区街道	3	3019	**ZZ367**	小榄镇	5	2093
ZZ033	东区街道	1	5461	**ZZ368**	小榄镇	5	2134
ZZ034	东区街道、港口镇	2	3930	**ZZ369**	小榄镇	4	2366
ZZ035	东区街道	1	5525	**ZZ370**	小榄镇	6	1578
ZZ036	东区街道	1	5223	**ZZ371**	小榄镇	4	2406
ZZ037	东区街道	1	5225	**ZZ372**	小榄镇	4	2293
ZZ038	东区街道、火炬开发区	1	5350	**ZZ373**	小榄镇	4	2437
ZZ039	火炬开发区、东区街道	2	4436	**ZZ374**	小榄镇	4	2400
ZZ040	东区街道	1	5321	**ZZ375**	小榄镇	4	2403
ZZ041	火炬开发区、东区街道	1	5181	**ZZ376**	小榄镇	5	2138
ZZ042	火炬开发区、东区街道	2	4427	**ZZ377**	小榄镇	5	2140
ZZ043	东区街道、火炬开发区	1	5264	**ZZ378**	小榄镇	4	2365
ZZ044	东区街道	1	5330	**ZZ379**	小榄镇	4	2411
ZZ045	东区街道	1	5273	**ZZ380**	小榄镇	5	2137
ZZ046	东区街道	1	5363	**ZZ381**	小榄镇	4	2330
ZZ047	东区街道	1	5386	**ZZ382**	小榄镇	6	1616
ZZ048	火炬开发区、东区街道	2	4136	**ZZ383**	小榄镇	4	2382
ZZ049	火炬开发区、东区街道	2	4422	**ZZ384**	小榄镇	5	2038
ZZ050	东区街道	1	5373	**ZZ385**	小榄镇	5	2078
ZZ051	东区街道	1	5378	**ZZ386**	小榄镇	5	2112
ZZ052	东区街道	1	5324	**ZZ387**	小榄镇	6	1620
ZZ053	东区街道	1	5210	**ZZ388**	小榄镇	5	2013
ZZ054	东区街道	1	5368	**ZZ389**	小榄镇	4	2529
ZZ055	东区街道	1	5254	**ZZ390**	小榄镇	5	2136
ZZ056	东区街道	1	5338	**ZZ391**	小榄镇	4	2589
ZZ057	东区街道	1	5467	**ZZ392**	小榄镇	6	1666
ZZ058	东区街道	1	5363	**ZZ393**	小榄镇	6	1627

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
ZZ059	东区街道	2	4084	**ZZ394**	小榄镇	6	1667
ZZ060	东区街道	1	5544	**ZZ395**	小榄镇	6	1613
ZZ061	东区街道	2	4053	**ZZ396**	小榄镇	6	1632
ZZ062	东区街道、火炬开发区	2	4196	**ZZ397**	古镇镇	4	2229
ZZ063	东区街道	1	5460	**ZZ398**	古镇镇	4	2242
ZZ064	东区街道	2	3951	**ZZ399**	古镇镇	5	2114
ZZ065	东区街道、五桂山街道	1	5604	**ZZ400**	古镇镇	6	1363
ZZ066	东区街道	4	2603	**ZZ401**	古镇镇	4	2362
ZZ067	东区街道	2	4212	**ZZ402**	古镇镇	4	2236
ZZ068	东区街道	1	5362	**ZZ403**	古镇镇	4	2310
ZZ069	东区街道	2	4093	**ZZ404**	古镇镇	4	2260
ZZ070	东区街道	2	4100	**ZZ405**	古镇镇	4	2277
ZZ071	东区街道	2	4159	**ZZ406**	古镇镇	6	1389
ZZ072	东区街道	2	4075	**ZZ407**	古镇镇	3	3156
ZZ073	东区街道	2	4055	**ZZ408**	古镇镇	3	3161
ZZ074	东区街道、南区街道	4	2598	**ZZ409**	古镇镇	3	2981
ZZ075	西区街道	5	2129	**ZZ410**	古镇镇	4	2292
ZZ076	西区街道	4	2473	**ZZ411**	古镇镇	2	3673
ZZ077	西区街道	5	2136	**ZZ412**	古镇镇	2	3687
ZZ078	西区街道	5	2113	**ZZ413**	古镇镇	4	2431
ZZ079	西区街道	4	2593	**ZZ414**	古镇镇	3	2951
ZZ080	西区街道	3	3269	**ZZ415**	古镇镇	2	3564
ZZ081	西区街道、沙溪镇	5	1993	**ZZ416**	古镇镇	2	3700
ZZ082	西区街道	5	2140	**ZZ417**	古镇镇	2	3636
ZZ083	西区街道	2	3967	**ZZ418**	古镇镇	4	2458
ZZ084	西区街道	2	3964	**ZZ419**	古镇镇	3	3159
ZZ085	西区街道	2	3873	**ZZ420**	古镇镇	2	3706
ZZ086	西区街道	2	4142	**ZZ421**	古镇镇	2	3661
ZZ087	西区街道	2	4011	**ZZ422**	古镇镇、小榄镇、横栏镇	4	2598
ZZ088	西区街道	2	4059	**ZZ423**	古镇镇	3	2982
ZZ089	西区街道	2	4016	**ZZ424**	古镇镇	3	2960
ZZ090	西区街道	2	3596	**ZZ425**	古镇镇	2	3568
ZZ091	西区街道	2	4007	**ZZ426**	古镇镇	4	2473

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
ZZ092	西区街道	2	4247	**ZZ427**	古镇镇	2	3654
ZZ093	西区街道	2	4117	**ZZ428**	古镇镇	2	3668
ZZ094	西区街道	2	4094	**ZZ429**	古镇镇	2	3563
ZZ095	南区街道	2	3882	**ZZ430**	古镇镇	3	2765
ZZ096	南区街道	2	3951	**ZZ431**	古镇镇	3	2740
ZZ097	南区街道	2	3863	**ZZ432**	古镇镇	4	2410
ZZ098	南区街道	3	3131	**ZZ433**	古镇镇	3	2781
ZZ099	南区街道	3	3171	**ZZ434**	古镇镇	4	2225
ZZ100	南区街道、东区街道	3	2943	**ZZ435**	横栏镇、小榄镇	4	2265
ZZ101	南区街道	3	3126	**ZZ436**	横栏镇	4	2368
ZZ102	南区街道	4	2456	**ZZ437**	横栏镇	4	2271
ZZ103	南区街道	3	2940	**ZZ438**	横栏镇	4	2267
ZZ104	南区街道	5	2085	**ZZ439**	横栏镇	4	2336
ZZ105	南区街道	4	2452	**ZZ440**	横栏镇	4	2222
ZZ106	南区街道	4	2453	**ZZ441**	横栏镇	6	1704
ZZ107	南区街道、大涌镇	5	2094	**ZZ442**	横栏镇	5	1940
ZZ108	南区街道	5	2148	**ZZ443**	横栏镇	5	2012
ZZ109	南区街道	5	2152	**ZZ444**	横栏镇	5	1808
ZZ110	南区街道	5	2143	**ZZ445**	横栏镇	5	1944
ZZ111	南区街道	5	2164	**ZZ446**	横栏镇	5	2098
ZZ112	南区街道	6	1714	**ZZ447**	横栏镇	6	1369
ZZ113	南区街道	6	1717	**ZZ448**	横栏镇	6	1406
ZZ114	南区街道	6	1715	**ZZ449**	横栏镇	5	1847
ZZ115	南区街道	6	1697	**ZZ450**	横栏镇	5	1979
ZZ116	南区街道	6	1650	**ZZ451**	横栏镇、小榄镇	5	1856
ZZ117	五桂山街道、东区街道	2	4142	**ZZ452**	横栏镇	5	1780
ZZ118	五桂山街道	2	4082	**ZZ453**	横栏镇	4	2335
ZZ119	五桂山街道	4	2316	**ZZ454**	横栏镇	5	1880
ZZ120	五桂山街道	2	4012	**ZZ455**	横栏镇	5	1840
ZZ121	五桂山街道	4	2474	**ZZ456**	横栏镇	4	2293
ZZ122	五桂山街道	5	1854	**ZZ457**	横栏镇	6	1391
ZZ123	五桂山街道	4	2389	**ZZ458**	横栏镇	5	1842
ZZ124	五桂山街道	5	1779	**ZZ459**	横栏镇	4	2291
ZZ125	五桂山街道	5	1789	**ZZ460**	横栏镇	4	2315
ZZ126	五桂山街道	4	2180	**ZZ461**	横栏镇	4	2399
ZZ127	五桂山街道	4	2454	**ZZ462**	横栏镇	5	1829

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
ZZ128	五桂山街道	4	2492	**ZZ463**	横栏镇	4	2462
ZZ129	火炬开发区	3	2751	**ZZ464**	横栏镇	5	1890
ZZ130	火炬开发区	3	2801	**ZZ465**	横栏镇	5	1850
ZZ131	火炬开发区	3	2889	**ZZ466**	横栏镇	4	2283
ZZ132	火炬开发区	3	3072	**ZZ467**	横栏镇	5	1846
ZZ133	火炬开发区	4	2362	**ZZ468**	横栏镇	6	1331
ZZ134	火炬开发区	4	2401	**ZZ469**	三角镇	6	1563
ZZ135	火炬开发区	4	2381	**ZZ470**	三角镇	5	1942
ZZ136	火炬开发区	3	2891	**ZZ471**	三角镇	6	1410
ZZ137	火炬开发区	3	3277	**ZZ472**	三角镇	6	1448
ZZ138	火炬开发区	2	4090	**ZZ473**	三角镇	5	1748
ZZ139	火炬开发区	3	3302	**ZZ474**	三角镇	5	1794
ZZ140	火炬开发区	3	2946	**ZZ475**	三角镇	5	1772
ZZ141	火炬开发区	3	3037	**ZZ476**	三角镇	5	1912
ZZ142	火炬开发区	4	2492	**ZZ477**	三角镇	4	2448
ZZ143	火炬开发区	4	2547	**ZZ478**	三角镇	6	1508
ZZ144	火炬开发区	3	3289	**ZZ479**	三角镇	4	2310
ZZ145	火炬开发区	3	3163	**ZZ480**	三角镇	4	2424
ZZ146	火炬开发区	3	3006	**ZZ481**	三角镇	5	2045
ZZ147	火炬开发区	3	3000	**ZZ482**	三角镇	5	2022
ZZ148	火炬开发区	4	2566	**ZZ483**	三角镇	4	2367
ZZ149	火炬开发区	4	2440	**ZZ484**	三角镇	5	2112
ZZ150	火炬开发区	3	3212	**ZZ485**	三角镇	5	1948
ZZ151	火炬开发区	3	3304	**ZZ486**	三角镇	5	2120
ZZ152	火炬开发区	3	3262	**ZZ487**	三角镇	5	1991
ZZ153	火炬开发区	3	2985	**ZZ488**	三角镇	6	1561
ZZ154	火炬开发区	3	3217	**ZZ489**	三角镇	6	1655
ZZ155	火炬开发区	4	2391	**ZZ490**	三角镇	5	1995
ZZ156	火炬开发区	3	3211	**ZZ491**	三角镇	6	1622
ZZ157	火炬开发区	2	4150	**ZZ492**	港口镇	6	1549
ZZ158	火炬开发区	3	3236	**ZZ493**	港口镇	6	1480
ZZ159	火炬开发区	3	3356	**ZZ494**	港口镇	5	1837
ZZ160	火炬开发区	2	4330	**ZZ495**	港口镇	6	1392
ZZ161	火炬开发区	3	3258	**ZZ496**	港口镇	5	2050
ZZ162	民众街道	5	1733	**ZZ497**	港口镇	5	1916
ZZ163	民众街道	5	1719	**ZZ498**	港口镇	5	1930
ZZ164	民众街道	6	1303	**ZZ499**	港口镇	5	1906
ZZ165	民众街道	6	1375	**ZZ500**	港口镇	5	2159
ZZ166	民众街道	6	1514	**ZZ501**	港口镇	5	2005

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
ZZ167	民众街道	6	1585	**ZZ502**	港口镇	4	2648
ZZ168	民众街道	6	1666	**ZZ503**	港口镇	4	2352
ZZ169	民众街道	6	1419	**ZZ504**	港口镇	5	1892
ZZ170	民众街道	5	1769	**ZZ505**	港口镇	4	2671
ZZ171	民众街道	5	1815	**ZZ506**	港口镇	4	2642
ZZ172	民众街道	5	1965	**ZZ507**	港口镇	5	2003
ZZ173	民众街道	5	1988	**ZZ508**	港口镇	5	1875
ZZ174	民众街道	5	2001	**ZZ509**	港口镇	4	2375
ZZ175	民众街道	6	1295	**ZZ510**	港口镇	4	2669
ZZ176	民众街道	5	2139	**ZZ511**	港口镇	4	2659
ZZ177	民众街道	4	2492	**ZZ512**	港口镇	4	2627
ZZ178	民众街道	5	1721	**ZZ513**	港口镇	4	2650
ZZ179	民众街道	4	2458	**ZZ514**	港口镇	5	2112
ZZ180	民众街道	5	2002	**ZZ515**	港口镇	4	2664
ZZ181	民众街道	5	1888	**ZZ516**	港口镇	3	2810
ZZ182	民众街道	6	1292	**ZZ517**	港口镇	4	2327
ZZ183	民众街道	5	2042	**ZZ518**	港口镇	3	3072
ZZ184	民众街道	5	1984	**ZZ519**	港口镇、石岐街道	3	3123
ZZ185	民众街道	5	1754	**ZZ520**	港口镇	3	3068
ZZ186	民众街道	5	1921	**ZZ521**	大涌镇	6	1591
ZZ187	民众街道	5	1773	**ZZ522**	大涌镇	6	1346
ZZ188	南朗街道	1	5570	**ZZ523**	大涌镇	6	1581
ZZ189	南朗街道	1	5583	**ZZ524**	大涌镇	6	1490
ZZ190	南朗街道	1	5552	**ZZ525**	大涌镇	5	1921
ZZ191	南朗街道	4	2306	**ZZ526**	大涌镇	5	1912
ZZ192	南朗街道	4	2343	**ZZ527**	大涌镇	5	1872
ZZ193	南朗街道	4	2329	**ZZ528**	大涌镇	5	2031
ZZ194	南朗街道	4	2344	**ZZ529**	大涌镇	5	1884
ZZ195	南朗街道	1	5520	**ZZ530**	大涌镇	6	1295
ZZ196	南朗街道	2	3626	**ZZ531**	大涌镇	5	1889
ZZ197	南朗街道	4	2487	**ZZ532**	大涌镇	5	1880
ZZ198	南朗街道	4	2414	**ZZ533**	大涌镇	6	1338
ZZ199	南朗街道	4	2512	**ZZ534**	大涌镇	6	1401
ZZ200	南朗街道	4	2438	**ZZ535**	沙溪镇	6	1619
ZZ201	南朗街道	4	2186	**ZZ536**	沙溪镇	6	1676
ZZ202	南朗街道	3	3101	**ZZ537**	沙溪镇	6	1594
ZZ203	南朗街道	3	3139	**ZZ538**	沙溪镇	6	1605
ZZ204	南朗街道	3	2946	**ZZ539**	沙溪镇	6	1602

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
ZZ205	南朗街道	5	1807	**ZZ540**	沙溪镇	5	1905
ZZ206	南朗街道	4	2407	**ZZ541**	沙溪镇	4	2551
ZZ207	南朗街道	3	3060	**ZZ542**	沙溪镇	4	2569
ZZ208	南朗街道	3	3100	**ZZ543**	沙溪镇	4	2558
ZZ209	南朗街道	3	2971	**ZZ544**	沙溪镇	4	2401
ZZ210	南朗街道	3	3077	**ZZ545**	沙溪镇	4	2570
ZZ211	南朗街道	3	2992	**ZZ546**	沙溪镇	6	1621
ZZ212	南朗街道	3	2918	**ZZ547**	沙溪镇	4	2450
ZZ213	南朗街道	3	2895	**ZZ548**	沙溪镇	4	2379
ZZ214	南朗街道	3	3126	**ZZ549**	沙溪镇	4	2490
ZZ215	南朗街道	3	3040	**ZZ550**	沙溪镇	4	2421
ZZ216	南朗街道	3	3045	**ZZ551**	沙溪镇	3	3202
ZZ217	南朗街道	3	3142	**ZZ552**	沙溪镇	5	2049
ZZ218	南朗街道	3	3172	**ZZ553**	沙溪镇	6	1672
ZZ219	黄圃镇	6	1440	**ZZ554**	沙溪镇	5	2039
ZZ220	黄圃镇	6	1528	**ZZ555**	沙溪镇	3	2969
ZZ221	黄圃镇	6	1558	**ZZ556**	沙溪镇	4	2333
ZZ222	黄圃镇	6	1587	**ZZ557**	沙溪镇	3	3026
ZZ223	黄圃镇	5	1931	**ZZ558**	西区街道、沙溪镇	3	3180
ZZ224	黄圃镇	5	1967	**ZZ559**	沙溪镇	4	2338
ZZ225	黄圃镇	4	2229	**ZZ560**	沙溪镇	3	3103
ZZ226	黄圃镇	5	2093	**ZZ561**	沙溪镇	5	1909
ZZ227	黄圃镇	6	1488	**ZZ562**	沙溪镇	4	2260
ZZ228	黄圃镇	5	2117	**ZZ563**	沙溪镇	6	1498
ZZ229	黄圃镇、南头镇	5	2114	**ZZ564**	沙溪镇	4	2315
ZZ230	黄圃镇	4	2388	**ZZ565**	沙溪镇	5	1929
ZZ231	黄圃镇	4	2396	**ZZ566**	沙溪镇	4	2289
ZZ232	黄圃镇	4	2404	**ZZ567**	三乡镇	5	1925
ZZ233	黄圃镇	5	2099	**ZZ568**	三乡镇	4	2459
ZZ234	黄圃镇	4	2427	**ZZ569**	三乡镇	5	1948
ZZ235	黄圃镇	5	1770	**ZZ570**	三乡镇	6	1479
ZZ236	黄圃镇	5	2074	**ZZ571**	三乡镇	5	1861
ZZ237	黄圃镇	4	2393	**ZZ572**	三乡镇	4	2433
ZZ238	黄圃镇	5	2069	**ZZ573**	三乡镇	5	1965
ZZ239	黄圃镇	4	2368	**ZZ574**	三乡镇	4	2479
ZZ240	黄圃镇	5	2077	**ZZ575**	三乡镇	4	2486
ZZ241	黄圃镇	4	2338	**ZZ576**	三乡镇	3	3020

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
ZZ242	黄圃镇	5	2139	**ZZ577**	三乡镇	3	3044
ZZ243	黄圃镇	5	2146	**ZZ578**	三乡镇	4	2519
ZZ244	黄圃镇	5	1964	**ZZ579**	三乡镇	3	2897
ZZ245	南头镇	5	2110	**ZZ580**	三乡镇	5	1986
ZZ246	南头镇	5	1962	**ZZ581**	三乡镇	4	2419
ZZ247	南头镇	5	2038	**ZZ582**	三乡镇	6	1663
ZZ248	南头镇	5	2109	**ZZ583**	三乡镇	6	1597
ZZ249	南头镇	5	2103	**ZZ584**	三乡镇	3	3101
ZZ250	南头镇	5	2133	**ZZ585**	三乡镇	5	2005
ZZ251	南头镇	5	2042	**ZZ586**	三乡镇	3	2913
ZZ252	南头镇	4	2509	**ZZ587**	三乡镇	4	2509
ZZ253	南头镇	4	2384	**ZZ588**	三乡镇	3	3131
ZZ254	南头镇	4	2445	**ZZ589**	三乡镇	5	2013
ZZ255	南头镇	4	2358	**ZZ590**	三乡镇	4	2590
ZZ256	南头镇	4	2352	**ZZ591**	三乡镇	5	1854
ZZ257	南头镇	5	2120	**ZZ592**	三乡镇	6	1576
ZZ258	南头镇	4	2438	**ZZ593**	三乡镇	4	2308
ZZ259	南头镇	5	2043	**ZZ594**	三乡镇	4	2337
ZZ260	南头镇	5	2098	**ZZ595**	三乡镇	4	2534
ZZ261	南头镇	5	2030	**ZZ596**	三乡镇	5	1934
ZZ262	东凤镇	5	2038	**ZZ597**	三乡镇	5	2143
ZZ263	东凤镇	5	2040	**ZZ598**	三乡镇	6	1421
ZZ264	东凤镇	5	2053	**ZZ599**	三乡镇	4	2320
ZZ265	东凤镇	5	2126	**ZZ600**	三乡镇	3	2887
ZZ266	东凤镇	5	2133	**ZZ601**	三乡镇	4	2352
ZZ267	东凤镇	5	2151	**ZZ602**	三乡镇	5	1969
ZZ268	东凤镇	5	2102	**ZZ603**	板芙镇	6	1370
ZZ269	东凤镇	5	2007	**ZZ604**	板芙镇	6	1469
ZZ270	东凤镇	4	2382	**ZZ605**	板芙镇	5	1964
ZZ271	东凤镇	5	2162	**ZZ606**	板芙镇	6	1484
ZZ272	东凤镇	5	2146	**ZZ607**	板芙镇	5	2034
ZZ273	东凤镇	4	2359	**ZZ608**	板芙镇	5	1835
ZZ274	东凤镇	4	2482	**ZZ609**	板芙镇	5	1908
ZZ275	东凤镇	6	1648	**ZZ610**	板芙镇	5	2052
ZZ276	东凤镇	4	2393	**ZZ611**	板芙镇	6	1478
ZZ277	东凤镇	4	2445	**ZZ612**	板芙镇	6	1395
ZZ278	东凤镇	4	2403	**ZZ613**	板芙镇	5	1934
ZZ279	东凤镇	4	2399	**ZZ614**	板芙镇	6	1431
ZZ280	东凤镇	4	2232	**ZZ615**	板芙镇	5	1975

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
ZZ281	东凤镇	5	2158	**ZZ616**	板芙镇	5	1958
ZZ282	东凤镇	4	2436	**ZZ617**	板芙镇	5	1956
ZZ283	东凤镇	4	2405	**ZZ618**	板芙镇	5	1946
ZZ284	东凤镇	4	2467	**ZZ619**	板芙镇	6	1677
ZZ285	东凤镇	4	2388	**ZZ620**	神湾镇	6	1537
ZZ286	东凤镇	5	2163	**ZZ621**	神湾镇	5	1821
ZZ287	东凤镇	4	2382	**ZZ622**	神湾镇	5	1840
ZZ288	东凤镇	4	2461	**ZZ623**	神湾镇	5	1826
ZZ289	东凤镇	5	2053	**ZZ624**	神湾镇	6	1514
ZZ290	东凤镇	4	2446	**ZZ625**	神湾镇	6	1362
ZZ291	东凤镇	6	1664	**ZZ626**	神湾镇	5	2027
ZZ292	东凤镇	5	2160	**ZZ627**	神湾镇	5	1982
ZZ293	东凤镇	5	2137	**ZZ628**	神湾镇	5	1940
ZZ294	东凤镇	5	2064	**ZZ629**	神湾镇	6	1508
ZZ295	东凤镇	6	1667	**ZZ630**	神湾镇	6	1500
ZZ296	东凤镇	5	2079	**ZZ631**	坦洲镇、三乡镇	6	1403
ZZ297	东凤镇	5	2077	**ZZ632**	坦洲镇	6	1378
ZZ298	东凤镇	5	1991	**ZZ633**	坦洲镇	5	1990
ZZ299	东凤镇	6	1627	**ZZ634**	坦洲镇	4	2290
ZZ300	东凤镇	6	1521	**ZZ635**	坦洲镇	4	2367
ZZ301	东凤镇	6	1648	**ZZ636**	坦洲镇	4	2401
ZZ302	东凤镇	6	1585	**ZZ637**	坦洲镇	3	3020
ZZ303	阜沙镇	5	1854	**ZZ638**	坦洲镇	3	2998
ZZ304	阜沙镇	5	1833	**ZZ639**	坦洲镇	6	1390
ZZ305	阜沙镇	5	1921	**ZZ640**	坦洲镇	3	3055
ZZ306	阜沙镇	5	1826	**ZZ641**	坦洲镇	3	2983
ZZ307	阜沙镇	5	1851	**ZZ642**	坦洲镇	3	3039
ZZ308	阜沙镇	6	1477	**ZZ643**	坦洲镇	4	2550
ZZ309	阜沙镇	6	1582	**ZZ644**	坦洲镇	2	3793
ZZ310	阜沙镇	5	1949	**ZZ645**	坦洲镇	2	3754
ZZ311	阜沙镇	5	1934	**ZZ646**	坦洲镇	5	1819
ZZ312	阜沙镇	6	1710	**ZZ647**	坦洲镇	3	3068
ZZ313	阜沙镇	5	1835	**ZZ648**	坦洲镇	3	3131
ZZ314	阜沙镇	6	1574	**ZZ649**	坦洲镇	2	3790
ZZ315	小榄镇	3	2788	**ZZ650**	坦洲镇	2	3741
ZZ316	小榄镇	4	2261	**ZZ651**	坦洲镇	2	3821
ZZ317	小榄镇	4	2245	**ZZ652**	坦洲镇	2	3765
ZZ318	小榄镇	4	2250	**ZZ653**	坦洲镇	2	3807

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
ZZ319	小榄镇	3	3097	**ZZ654**	坦洲镇	2	3834
ZZ320	小榄镇	2	3734	**ZZ655**	坦洲镇	3	3070
ZZ321	小榄镇	4	2279	**ZZ656**	坦洲镇	2	3851
ZZ322	小榄镇	4	2239	**ZZ657**	坦洲镇	4	2459
ZZ323	小榄镇	3	3134	**ZZ658**	坦洲镇	2	3798
ZZ324	小榄镇	4	2519	**ZZ659**	坦洲镇	2	3737
ZZ325	小榄镇	4	2623	**ZZ660**	坦洲镇	5	1836
ZZ326	小榄镇	4	2491	**ZZ661**	坦洲镇	2	3833
ZZ327	小榄镇	2	3692	**ZZ662**	坦洲镇	6	1410
ZZ328	小榄镇	3	3181	**ZZ663**	坦洲镇	6	1378
ZZ329	小榄镇	3	3216	**ZZ664**	坦洲镇	2	3778
ZZ330	小榄镇	2	3785	**ZZ665**	坦洲镇	5	1873
ZZ331	小榄镇	5	2163	**ZZ666**	坦洲镇	4	2192
ZZ332	小榄镇	5	2154	**ZZ667**	坦洲镇	4	2369
ZZ333	小榄镇	4	2346	**ZZ668**	坦洲镇	6	1400
ZZ334	小榄镇	3	3176	**ZZ669**	坦洲镇	4	2310
ZZ335	小榄镇	4	2551	**ZZ670**	坦洲镇	4	2220

表 4-3 中山市工业用地区片基准地价（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GY001	石岐街道、东区街道、港口镇	2	764	**GY227**	小榄镇	2	746
GY002	石岐街道、港口镇	2	756	**GY228**	小榄镇	2	762
GY003	石岐街道	1	785	**GY229**	小榄镇	2	755
GY004	石岐街道、港口镇	2	744	**GY230**	小榄镇	3	633
GY005	石岐街道	1	817	**GY231**	小榄镇	4	524
GY006	石岐街道	1	972	**GY232**	小榄镇	2	776
GY007	石岐街道	1	839	**GY233**	小榄镇	3	632
GY008	石岐街道	1	829	**GY234**	小榄镇	3	654
GY009	石岐街道	2	760	**GY235**	小榄镇	3	634
GY010	东区街道	2	754	**GY236**	小榄镇	3	630
GY011	东区街道	1	792	**GY237**	小榄镇	2	744
GY012	东区街道	1	822	**GY238**	小榄镇	3	629
GY013	东区街道	1	827	**GY239**	小榄镇	2	754
GY014	东区街道、火炬开发区	1	900	**GY240**	小榄镇	2	746
GY015	东区街道、火炬	1	928	**GY241**	小榄镇	2	748

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
	开发区						
GY016	东区街道	1	875	**GY242**	小榄镇	3	640
GY017	东区街道	1	852	**GY243**	小榄镇	3	644
GY018	东区街道	1	843	**GY244**	小榄镇	3	627
GY019	东区街道、五桂山街道	2	783	**GY245**	小榄镇	3	634
GY020	东区街道、火炬开发区	3	680	**GY246**	小榄镇	2	740
GY021	东区街道	5	497	**GY247**	小榄镇	2	761
GY022	东区街道	3	681	**GY248**	小榄镇	3	634
GY023	东区街道	3	681	**GY249**	小榄镇	2	738
GY024	东区街道	4	551	**GY250**	小榄镇、横栏镇	3	621
GY025	西区街道	4	526	**GY251**	小榄镇	3	620
GY026	西区街道	3	618	**GY252**	小榄镇	4	525
GY027	西区街道	3	634	**GY253**	小榄镇	4	533
GY028	西区街道、沙溪镇	4	529	**GY254**	古镇镇	3	639
GY029	西区街道	4	520	**GY255**	古镇镇	3	644
GY030	西区街道、石岐街道	3	644	**GY256**	古镇镇	3	641
GY031	西区街道	2	750	**GY257**	古镇镇	2	700
GY032	西区街道	4	539	**GY258**	古镇镇	3	620
GY033	西区街道	2	757	**GY259**	古镇镇	3	637
GY034	西区街道	2	760	**GY260**	古镇镇	2	715
GY035	南区街道	2	761	**GY261**	古镇镇	3	622
GY036	南区街道	3	664	**GY262**	古镇镇	4	517
GY037	南区街道	3	677	**GY263**	古镇镇	2	725
GY038	南区街道	4	553	**GY264**	古镇镇	2	720
GY039	南区街道、沙溪镇	3	638	**GY265**	古镇镇	3	623
GY040	南区街道	3	652	**GY266**	古镇镇	2	737
GY041	南区街道	3	662	**GY267**	古镇镇	2	741
GY042	南区街道、大涌镇	3	629	**GY268**	古镇镇	2	723
GY043	南区街道	3	634	**GY269**	古镇镇	2	746
GY044	南区街道	3	641	**GY270**	古镇镇	2	743
GY045	南区街道	4	550	**GY271**	古镇镇、小榄镇、横栏镇	2	725
GY046	南区街道	3	632	**GY272**	古镇镇	2	751

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GY047	南区街道	3	623	**GY273**	古镇镇	2	739
GY048	南区街道	3	626	**GY274**	古镇镇	3	619
GY049	南区街道	5	483	**GY275**	古镇镇、横栏镇	2	729
GY050	南区街道	3	619	**GY276**	古镇镇、横栏镇	3	615
GY051	五桂山街道、东区街道	3	682	**GY277**	横栏镇、古镇镇、小榄镇	3	625
GY052	五桂山街道	3	684	**GY278**	横栏镇	3	624
GY053	五桂山街道	5	480	**GY279**	横栏镇	3	619
GY054	五桂山街道	5	484	**GY280**	横栏镇	5	503
GY055	五桂山街道	5	467	**GY281**	横栏镇	3	632
GY056	五桂山街道	5	489	**GY282**	横栏镇	3	622
GY057	五桂山街道	5	473	**GY283**	横栏镇	5	500
GY058	五桂山街道	5	473	**GY284**	横栏镇	3	627
GY059	五桂山街道	5	491	**GY285**	横栏镇、小榄镇	3	624
GY060	五桂山街道	5	487	**GY286**	横栏镇	3	620
GY061	五桂山街道	5	496	**GY287**	横栏镇	5	497
GY062	火炬开发区	3	617	**GY288**	横栏镇	3	622
GY063	火炬开发区	3	648	**GY289**	横栏镇	5	499
GY064	火炬开发区	3	658	**GY290**	横栏镇	3	625
GY065	火炬开发区	3	636	**GY291**	横栏镇	3	618
GY066	火炬开发区	3	617	**GY292**	横栏镇	5	493
GY067	火炬开发区、南朗街道	3	603	**GY293**	横栏镇	3	608
GY068	火炬开发区	3	644	**GY294**	三角镇	3	613
GY069	火炬开发区	3	646	**GY295**	三角镇	3	614
GY070	火炬开发区	2	751	**GY296**	三角镇	4	547
GY071	火炬开发区	3	667	**GY297**	三角镇	4	535
GY072	火炬开发区	3	664	**GY298**	三角镇	4	543
GY073	火炬开发区	3	658	**GY299**	三角镇	4	532
GY074	火炬开发区	3	661	**GY300**	三角镇	4	537
GY075	火炬开发区	2	755	**GY301**	三角镇	3	607
GY076	火炬开发区、东区街道	2	760	**GY302**	三角镇	3	610
GY077	火炬开发区	3	606	**GY303**	三角镇	3	617
GY078	火炬开发区	3	660	**GY304**	三角镇	4	534
GY079	火炬开发区	2	769	**GY305**	三角镇	3	611
GY080	火炬开发区、东	3	678	**GY306**	三角镇	3	615

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
	区街道						
GY081	火炬开发区、东区街道	2	780	**GY307**	三角镇	3	616
GY082	民众街道	4	528	**GY308**	三角镇	3	615
GY083	民众街道	5	474	**GY309**	三角镇	4	535
GY084	民众街道	5	472	**GY310**	三角镇	4	540
GY085	民众街道	5	480	**GY311**	港口镇	5	485
GY086	民众街道	6	438	**GY312**	港口镇	5	488
GY087	民众街道	5	475	**GY313**	港口镇	4	525
GY088	民众街道	4	516	**GY314**	港口镇	5	486
GY089	民众街道	5	483	**GY315**	港口镇	4	526
GY090	民众街道	4	513	**GY316**	港口镇	4	530
GY091	民众街道	4	518	**GY317**	港口镇	4	521
GY092	民众街道	4	523	**GY318**	港口镇	4	535
GY093	民众街道	4	516	**GY319**	港口镇、火炬开发区	4	519
GY094	民众街道	4	527	**GY320**	港口镇	4	521
GY095	民众街道	6	460	**GY321**	港口镇	2	731
GY096	民众街道	4	529	**GY322**	港口镇	2	734
GY097	民众街道	4	521	**GY323**	港口镇	4	531
GY098	民众街道	4	518	**GY324**	港口镇	2	741
GY099	民众街道	4	521	**GY325**	港口镇	3	617
GY100	民众街道	4	515	**GY326**	港口镇	2	747
GY101	民众街道	4	513	**GY327**	港口镇	2	740
GY102	南朗街道	1	860	**GY328**	港口镇	4	522
GY103	南朗街道	1	872	**GY329**	港口镇	2	743
GY104	南朗街道	3	614	**GY330**	港口镇、东区街道	3	654
GY105	南朗街道	3	600	**GY331**	港口镇	2	754
GY106	南朗街道、火炬开发区	3	601	**GY332**	港口镇	2	736
GY107	南朗街道	3	612	**GY333**	港口镇、石岐街道	2	749
GY108	南朗街道	3	608	**GY334**	港口镇、石岐街道	2	739
GY109	南朗街道	1	858	**GY335**	港口镇	4	540
GY110	南朗街道	3	607	**GY336**	大涌镇	5	503
GY111	南朗街道	3	605	**GY337**	大涌镇	6	444
GY112	南朗街道	4	509	**GY338**	大涌镇	6	442

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GY113	南朗街道	3	604	**GY339**	大涌镇	5	484
GY114	南朗街道	4	508	**GY340**	大涌镇	5	489
GY115	南朗街道	4	505	**GY341**	大涌镇	4	561
GY116	南朗街道	3	600	**GY342**	大涌镇	4	563
GY117	南朗街道	4	510	**GY343**	大涌镇	4	558
GY118	南朗街道	5	471	**GY344**	大涌镇	4	556
GY119	南朗街道	4	555	**GY345**	大涌镇	6	438
GY120	南朗街道	4	559	**GY346**	大涌镇	4	560
GY121	南朗街道	4	551	**GY347**	大涌镇	4	551
GY122	南朗街道	4	552	**GY348**	大涌镇	4	556
GY123	南朗街道	4	553	**GY349**	大涌镇	4	549
GY124	南朗街道	4	547	**GY350**	大涌镇	4	553
GY125	南朗街道	4	507	**GY351**	大涌镇	6	460
GY126	南朗街道	4	505	**GY352**	沙溪镇	4	534
GY127	南朗街道	4	537	**GY353**	沙溪镇、西区街道	4	562
GY128	南朗街道	4	541	**GY354**	沙溪镇、横栏镇、小榄镇	4	555
GY129	南朗街道	4	529	**GY355**	沙溪镇	4	558
GY130	南朗街道	4	508	**GY356**	沙溪镇	3	639
GY131	南朗街道	4	504	**GY357**	沙溪镇	2	725
GY132	南朗街道	4	511	**GY358**	沙溪镇	4	553
GY133	南朗街道	4	527	**GY359**	沙溪镇	3	640
GY134	南朗街道	4	522	**GY360**	沙溪镇	2	731
GY135	南朗街道	4	538	**GY361**	沙溪镇、西区街道	2	740
GY136	南朗街道	4	526	**GY362**	沙溪镇	3	638
GY137	黄圃镇	3	636	**GY363**	沙溪镇	4	554
GY138	黄圃镇	3	639	**GY364**	沙溪镇	2	725
GY139	黄圃镇	4	553	**GY365**	沙溪镇	2	737
GY140	黄圃镇	4	567	**GY366**	沙溪镇、西区街道	2	763
GY141	黄圃镇	3	635	**GY367**	沙溪镇	4	557
GY142	黄圃镇	5	469	**GY368**	沙溪镇	4	551
GY143	黄圃镇	3	620	**GY369**	沙溪镇	3	641
GY144	黄圃镇	3	628	**GY370**	沙溪镇	3	660
GY145	黄圃镇	3	652	**GY371**	沙溪镇	3	612
GY146	黄圃镇	3	621	**GY372**	沙溪镇	3	644
GY147	黄圃镇	3	641	**GY373**	沙溪镇	3	640
GY148	黄圃镇、南头镇	3	640	**GY374**	沙溪镇	3	618

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GY149	黄圃镇	3	647	**GY375**	三乡镇、五桂山街道	5	477
GY150	黄圃镇	3	610	**GY376**	三乡镇	5	484
GY151	黄圃镇	3	647	**GY377**	三乡镇	4	555
GY152	南头镇	3	645	**GY378**	三乡镇	3	646
GY153	南头镇	2	739	**GY379**	三乡镇	5	476
GY154	南头镇	2	742	**GY380**	三乡镇	4	554
GY155	南头镇	2	744	**GY381**	三乡镇	4	550
GY156	南头镇	2	749	**GY382**	三乡镇	3	640
GY157	南头镇	2	746	**GY383**	三乡镇	3	649
GY158	南头镇	3	648	**GY384**	三乡镇	4	553
GY159	南头镇	2	734	**GY385**	三乡镇	3	634
GY160	黄圃镇、南头镇	3	641	**GY386**	三乡镇	4	559
GY161	南头镇	2	731	**GY387**	三乡镇	4	551
GY162	南头镇	3	646	**GY388**	三乡镇	3	630
GY163	东凤镇	3	625	**GY389**	三乡镇	3	633
GY164	东凤镇	3	631	**GY390**	三乡镇	4	568
GY165	东凤镇	3	628	**GY391**	三乡镇	3	635
GY166	东凤镇	3	631	**GY392**	三乡镇	5	480
GY167	东凤镇	3	629	**GY393**	三乡镇	4	516
GY168	东凤镇	2	735	**GY394**	三乡镇	3	645
GY169	东凤镇	3	626	**GY395**	三乡镇	4	570
GY170	东凤镇	2	747	**GY396**	三乡镇	3	620
GY171	东凤镇	2	742	**GY397**	三乡镇	4	578
GY172	东凤镇	4	538	**GY398**	板芙镇	6	443
GY173	东凤镇	2	744	**GY399**	板芙镇	5	490
GY174	东凤镇	2	743	**GY400**	板芙镇	4	515
GY175	东凤镇	3	635	**GY401**	板芙镇	6	464
GY176	东凤镇	3	629	**GY402**	板芙镇、神湾镇	6	446
GY177	东凤镇	2	747	**GY403**	板芙镇	4	513
GY178	东凤镇	2	746	**GY404**	板芙镇	5	486
GY179	东凤镇	3	660	**GY405**	板芙镇	5	481
GY180	东凤镇	2	752	**GY406**	板芙镇	4	517
GY181	东凤镇	3	618	**GY407**	板芙镇	4	513
GY182	东凤镇	2	750	**GY408**	板芙镇	4	515
GY183	东凤镇	4	561	**GY409**	板芙镇	4	514
GY184	东凤镇	3	655	**GY410**	神湾镇	5	479
GY185	东凤镇	3	619	**GY411**	神湾镇	5	482

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GY186	东凤镇	4	568	**GY412**	神湾镇	6	455
GY187	东凤镇	3	653	**GY413**	神湾镇	5	478
GY188	东凤镇	4	566	**GY414**	神湾镇	5	484
GY189	东凤镇	4	572	**GY415**	神湾镇	5	487
GY190	东凤镇	5	466	**GY416**	神湾镇、坦洲镇	5	474
GY191	东凤镇	5	480	**GY417**	神湾镇	5	469
GY192	阜沙镇	4	558	**GY418**	坦洲镇	6	462
GY193	阜沙镇	4	570	**GY419**	坦洲镇、三乡镇	4	571
GY194	阜沙镇	4	567	**GY420**	坦洲镇	4	526
GY195	阜沙镇	4	555	**GY421**	坦洲镇	4	534
GY196	阜沙镇	5	471	**GY422**	坦洲镇	4	535
GY197	阜沙镇	4	560	**GY423**	坦洲镇	4	543
GY198	阜沙镇	5	468	**GY424**	坦洲镇	5	485
GY199	阜沙镇	4	554	**GY425**	坦洲镇	3	623
GY200	小榄镇	2	710	**GY426**	坦洲镇	3	627
GY201	小榄镇	3	630	**GY427**	坦洲镇	5	474
GY202	小榄镇	2	713	**GY428**	坦洲镇	6	445
GY203	小榄镇	2	723	**GY429**	坦洲镇	4	530
GY204	小榄镇	2	721	**GY430**	坦洲镇	3	631
GY205	小榄镇	2	727	**GY431**	坦洲镇	3	635
GY206	小榄镇	3	648	**GY432**	坦洲镇	3	635
GY207	小榄镇	2	733	**GY433**	坦洲镇	3	637
GY208	小榄镇	2	731	**GY434**	坦洲镇	4	532
GY209	小榄镇	2	730	**GY435**	坦洲镇	3	644
GY210	小榄镇	3	634	**GY436**	坦洲镇	5	477
GY211	小榄镇	2	698	**GY437**	坦洲镇	3	633
GY212	小榄镇	2	706	**GY438**	坦洲镇	4	540
GY213	小榄镇	2	742	**GY439**	坦洲镇	3	640
GY214	小榄镇	3	646	**GY440**	坦洲镇	3	653
GY215	小榄镇	3	635	**GY441**	坦洲镇	3	638
GY216	小榄镇	2	750	**GY442**	坦洲镇	3	646
GY217	小榄镇	3	634	**GY443**	坦洲镇	4	548
GY218	小榄镇	2	762	**GY444**	坦洲镇	4	550
GY219	小榄镇	3	633	**GY445**	坦洲镇	3	648
GY220	小榄镇	2	748	**GY446**	坦洲镇	5	480
GY221	小榄镇	3	631	**GY447**	坦洲镇	3	654
GY222	小榄镇	3	630	**GY448**	坦洲镇	4	546
GY223	小榄镇	2	760	**GY449**	坦洲镇	4	549

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GY224	小榄镇	3	632	**GY450**	坦洲镇	6	456
GY225	小榄镇	3	629	**GY451**	坦洲镇	4	540
GY226	小榄镇	2	758	**GY452**	坦洲镇	4	545

表 4-4 中山市公共管理与公共服务用地区片基准地价（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GF001	石岐街道、港口镇	2	811	**GF136**	小榄镇	3	590
GF002	石岐街道	1	1146	**GF137**	小榄镇	5	366
GF003	石岐街道	2	779	**GF138**	小榄镇	3	585
GF004	石岐街道	1	965	**GF139**	小榄镇	3	582
GF005	石岐街道	1	986	**GF140**	小榄镇	4	477
GF006	石岐街道	1	1153	**GF141**	小榄镇	4	484
GF007	石岐街道	1	975	**GF142**	小榄镇	5	377
GF008	石岐街道	2	829	**GF143**	古镇镇	3	600
GF009	石岐街道	1	946	**GF144**	古镇镇	3	603
GF010	港口镇、东区街道	2	782	**GF145**	古镇镇	3	598
GF011	东区街道	1	956	**GF146**	古镇镇	5	395
GF012	东区街道、火炬开发区	1	1187	**GF147**	古镇镇	3	600
GF013	火炬开发区、东区街道	1	925	**GF148**	古镇镇	3	606
GF014	火炬开发区、东区街道	1	1006	**GF149**	古镇镇	2	755
GF015	东区街道	1	1156	**GF150**	古镇镇	5	399
GF016	东区街道	1	1246	**GF151**	古镇镇	3	624
GF017	东区街道、火炬开发区	1	939	**GF152**	古镇镇	2	761
GF018	东区街道	1	1074	**GF153**	古镇镇	2	768
GF019	东区街道、五桂山街道	1	960	**GF154**	古镇镇	2	793
GF020	东区街道	1	950	**GF155**	古镇镇	2	800
GF021	东区街道、火炬开发区	3	644	**GF156**	古镇镇	2	786
GF022	东区街道	4	476	**GF157**	古镇镇	3	616
GF023	东区街道	3	640	**GF158**	古镇镇	3	612
GF024	东区街道	4	471	**GF159**	古镇镇	2	773
GF025	西区街道、石	3	609	**GF160**	古镇镇	3	604

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
	岐街道						
GF026	西区街道	2	783	**GF161**	古镇镇	3	609
GF027	西区街道	2	791	**GF162**	古镇镇	3	581
GF028	南区街道	2	826	**GF163**	小榄镇、横栏镇	3	589
GF029	南区街道	3	645	**GF164**	横栏镇、小榄镇	3	591
GF030	南区街道、大涌镇	4	489	**GF165**	横栏镇	3	588
GF031	南区街道	4	491	**GF166**	横栏镇	4	482
GF032	南区街道	4	479	**GF167**	横栏镇	4	488
GF033	南区街道	5	393	**GF168**	横栏镇	4	484
GF034	五桂山街道、东区街道	3	633	**GF169**	横栏镇	3	589
GF035	东区街道、五桂山街道	3	627	**GF170**	横栏镇	5	391
GF036	五桂山街道	4	473	**GF171**	横栏镇	5	388
GF037	五桂山街道	4	469	**GF172**	横栏镇	4	479
GF038	五桂山街道	4	435	**GF173**	横栏镇	3	585
GF039	五桂山街道	4	450	**GF174**	横栏镇	4	484
GF040	五桂山街道	4	464	**GF175**	横栏镇	3	600
GF041	火炬开发区	2	751	**GF176**	横栏镇	4	482
GF042	火炬开发区	2	779	**GF177**	横栏镇	4	478
GF043	火炬开发区	4	486	**GF178**	横栏镇	3	561
GF044	火炬开发区	4	479	**GF179**	三角镇	5	377
GF045	火炬开发区	3	594	**GF180**	三角镇	5	381
GF046	火炬开发区	1	884	**GF181**	三角镇	4	475
GF047	火炬开发区	4	491	**GF182**	三角镇	4	471
GF048	火炬开发区	3	606	**GF183**	三角镇	4	476
GF049	火炬开发区	2	783	**GF184**	三角镇	3	584
GF050	火炬开发区	2	789	**GF185**	三角镇	4	499
GF051	火炬开发区	2	757	**GF186**	三角镇	4	473
GF052	火炬开发区	3	633	**GF187**	港口镇	5	365
GF053	火炬开发区	1	902	**GF188**	港口镇	5	369
GF054	火炬开发区	4	512	**GF189**	港口镇	4	482
GF055	火炬开发区	3	636	**GF190**	港口镇	5	366
GF056	火炬开发区	3	639	**GF191**	港口镇	4	488
GF057	民众街道	4	463	**GF192**	港口镇	4	489
GF058	民众街道	5	361	**GF193**	港口镇	2	785

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GF059	民众街道	5	381	**GF194**	港口镇	3	604
GF060	民众街道	5	365	**GF195**	港口镇	4	502
GF061	民众街道	5	367	**GF196**	港口镇、东区街道、石岐街道	2	799
GF062	民众街道	4	479	**GF197**	大涌镇	4	469
GF063	民众街道	4	484	**GF198**	大涌镇	4	466
GF064	民众街道	5	372	**GF199**	大涌镇	3	566
GF065	民众街道	5	372	**GF200**	大涌镇	3	586
GF066	民众街道	4	475	**GF201**	大涌镇	5	369
GF067	民众街道	4	477	**GF202**	大涌镇	3	579
GF068	民众街道	5	379	**GF203**	西区街道、沙溪镇	4	486
GF069	南朗街道	3	603	**GF204**	小榄镇、沙溪镇	5	388
GF070	南朗街道	5	391	**GF205**	沙溪镇	5	384
GF071	南朗街道	5	389	**GF206**	沙溪镇、西区街道	4	492
GF072	南朗街道	5	405	**GF207**	沙溪镇	5	379
GF073	南朗街道	4	511	**GF208**	沙溪镇	4	492
GF074	南朗街道	4	504	**GF209**	沙溪镇	3	613
GF075	南朗街道	5	399	**GF210**	沙溪镇	4	489
GF076	南朗街道	5	406	**GF211**	沙溪镇	3	621
GF077	南朗街道	4	490	**GF212**	沙溪镇、西区街道	2	820
GF078	南朗街道	4	467	**GF213**	沙溪镇	3	625
GF079	南朗街道	4	481	**GF214**	沙溪镇	4	477
GF080	南朗街道	4	460	**GF215**	沙溪镇	4	496
GF081	南朗街道	4	475	**GF216**	沙溪镇	4	491
GF082	南朗街道	4	498	**GF217**	三乡镇	4	469
GF083	南朗街道	4	502	**GF218**	三乡镇	3	593
GF084	黄圃镇	4	478	**GF219**	三乡镇	3	596
GF085	黄圃镇	4	483	**GF220**	三乡镇	5	389
GF086	黄圃镇	5	379	**GF221**	三乡镇	4	477
GF087	黄圃镇	5	388	**GF222**	三乡镇	4	488
GF088	黄圃镇	3	585	**GF223**	三乡镇	4	466
GF089	黄圃镇	5	376	**GF224**	三乡镇	2	755
GF090	黄圃镇	3	589	**GF225**	三乡镇	3	593
GF091	黄圃镇	4	469	**GF226**	三乡镇	3	600

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GF092	黄圃镇	4	475	**GF227**	三乡镇	4	488
GF093	黄圃镇	4	475	**GF228**	三乡镇	4	471
GF094	黄圃镇	4	476	**GF229**	三乡镇	2	770
GF095	南头镇	3	582	**GF230**	三乡镇	5	391
GF096	南头镇	2	719	**GF231**	三乡镇	3	596
GF097	南头镇	2	716	**GF232**	三乡镇	2	761
GF098	南头镇	2	720	**GF233**	三乡镇	3	603
GF099	南头镇	2	729	**GF234**	三乡镇	4	483
GF100	南头镇	2	722	**GF235**	三乡镇	3	616
GF101	南头镇	2	724	**GF236**	三乡镇	4	511
GF102	南头镇	3	584	**GF237**	三乡镇	3	600
GF103	南头镇	3	593	**GF238**	三乡镇	4	505
GF104	东凤镇	3	590	**GF239**	板芙镇	5	372
GF105	东凤镇	3	589	**GF240**	板芙镇	5	391
GF106	东凤镇	2	739	**GF241**	板芙镇	4	475
GF107	东凤镇	3	591	**GF242**	板芙镇	4	457
GF108	东凤镇	3	600	**GF243**	板芙镇	5	383
GF109	东凤镇	3	590	**GF244**	板芙镇	4	469
GF110	东凤镇	5	357	**GF245**	板芙镇	5	387
GF111	东凤镇	4	473	**GF246**	神湾镇	5	381
GF112	东凤镇	5	365	**GF247**	神湾镇	4	473
GF113	阜沙镇	4	473	**GF248**	神湾镇	5	372
GF114	阜沙镇	4	475	**GF249**	神湾镇	5	369
GF115	阜沙镇	5	361	**GF250**	神湾镇	5	370
GF116	阜沙镇	4	468	**GF251**	坦洲镇	5	387
GF117	阜沙镇	4	476	**GF252**	坦洲镇	4	501
GF118	小榄镇	2	749	**GF253**	坦洲镇	4	509
GF119	小榄镇	2	755	**GF254**	坦洲镇	5	399
GF120	小榄镇	2	796	**GF255**	坦洲镇	4	536
GF121	小榄镇	3	606	**GF256**	坦洲镇	3	615
GF122	小榄镇	3	600	**GF257**	坦洲镇	5	376
GF123	小榄镇	3	610	**GF258**	坦洲镇	3	629
GF124	小榄镇	2	790	**GF259**	坦洲镇	3	625
GF125	小榄镇	3	594	**GF260**	坦洲镇	2	814
GF126	小榄镇	3	600	**GF261**	坦洲镇	4	525
GF127	小榄镇	3	603	**GF262**	坦洲镇	2	840
GF128	小榄镇	3	579	**GF263**	坦洲镇	2	789
GF129	小榄镇	3	600	**GF264**	坦洲镇	3	610
GF130	小榄镇	3	594	**GF265**	坦洲镇	2	823

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GF131	小榄镇	3	582	**GF266**	坦洲镇	4	531
GF132	小榄镇	3	596	**GF267**	坦洲镇	5	394
GF133	小榄镇	3	606	**GF268**	坦洲镇	4	534
GF134	小榄镇	3	591	**GF269**	坦洲镇	3	612
GF135	小榄镇	4	473	**GF270**	坦洲镇	4	524

表 4-5 中山市公用设施用地区片基准地价（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GS001	石岐街道、东区街道	1	853	**GS113**	小榄镇	2	694
GS002	石岐街道	2	726	**GS114**	小榄镇	2	692
GS003	石岐街道	1	882	**GS115**	小榄镇	2	680
GS004	石岐街道	1	884	**GS116**	小榄镇	3	608
GS005	石岐街道	1	885	**GS117**	小榄镇	4	549
GS006	东区街道	2	739	**GS118**	小榄镇	2	691
GS007	东区街道	1	867	**GS119**	小榄镇	2	678
GS008	东区街道	1	880	**GS120**	小榄镇	3	605
GS009	东区街道	1	885	**GS121**	小榄镇	3	614
GS010	火炬开发区、东区街道	1	881	**GS122**	小榄镇	2	684
GS011	东区街道、火炬开发区	1	887	**GS123**	小榄镇	2	693
GS012	东区街道	1	895	**GS124**	小榄镇	2	679
GS013	火炬开发区、东区街道	1	872	**GS125**	小榄镇	4	557
GS014	东区街道	1	883	**GS126**	小榄镇	3	636
GS015	东区街道	1	889	**GS127**	古镇镇	3	645
GS016	东区街道	1	876	**GS128**	小榄镇、古镇镇	2	696
GS017	东区街道、火炬开发区	2	726	**GS129**	古镇镇	2	712
GS018	东区街道	5	529	**GS130**	古镇镇	4	581
GS019	东区街道	2	725	**GS131**	古镇镇	1	821
GS020	东区街道	3	663	**GS132**	古镇镇	2	712
GS021	西区街道	2	722	**GS133**	古镇镇	1	811
GS022	南区街道	1	869	**GS134**	古镇镇	1	804

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GS023	南区街道	2	733	**GS135**	古镇镇	2	709
GS024	南区街道	3	639	**GS136**	古镇镇	2	708
GS025	南区街道	3	641	**GS137**	古镇镇、小榄镇、横栏镇	2	704
GS026	南区街道	3	643	**GS138**	横栏镇、小榄镇	2	685
GS027	南区街道、大涌镇	3	640	**GS139**	横栏镇	2	684
GS028	南区街道	3	632	**GS140**	横栏镇	3	612
GS029	南区街道	4	582	**GS141**	横栏镇	4	558
GS030	东区街道、五桂山街道	1	875	**GS142**	横栏镇	2	682
GS031	五桂山街道、东区街道	2	676	**GS143**	横栏镇	2	683
GS032	五桂山街道	4	548	**GS144**	横栏镇	4	560
GS033	五桂山街道	3	588	**GS145**	横栏镇	4	563
GS034	五桂山街道	3	586	**GS146**	横栏镇、小榄镇	3	620
GS035	港口镇、火炬开发区	3	606	**GS147**	横栏镇	2	689
GS036	火炬开发区	3	665	**GS148**	横栏镇	3	615
GS037	火炬开发区	2	727	**GS149**	横栏镇	3	612
GS038	火炬开发区	3	627	**GS150**	横栏镇	3	598
GS039	火炬开发区	2	700	**GS151**	三角镇	3	595
GS040	火炬开发区	2	719	**GS152**	三角镇	3	590
GS041	火炬开发区	2	719	**GS153**	三角镇	4	566
GS042	火炬开发区	1	804	**GS154**	三角镇	3	608
GS043	火炬开发区	3	631	**GS155**	三角镇	3	602
GS044	火炬开发区	2	729	**GS156**	三角镇	3	600
GS045	火炬开发区	1	862	**GS157**	三角镇	3	611
GS046	火炬开发区	1	819	**GS158**	三角镇	4	551
GS047	火炬开发区	2	736	**GS159**	港口镇	4	541
GS048	火炬开发区	2	731	**GS160**	港口镇	3	611
GS049	民众街道、三角镇	3	593	**GS161**	港口镇	3	622
GS050	民众街道	4	543	**GS162**	港口镇	2	713
GS051	民众街道	4	548	**GS163**	港口镇	2	712
GS052	民众街道	3	612	**GS164**	港口镇	2	728

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GS053	民众街道	3	591	**GS165**	港口镇	2	717
GS054	民众街道	4	549	**GS166**	大涌镇	4	565
GS055	民众街道	3	599	**GS167**	大涌镇	4	561
GS056	南朗街道	2	715	**GS168**	大涌镇	5	512
GS057	南朗街道	3	615	**GS169**	大涌镇	3	656
GS058	南朗街道	3	612	**GS170**	大涌镇	5	500
GS059	南朗街道	3	616	**GS171**	大涌镇	4	572
GS060	南朗街道	3	618	**GS172**	西区街道、沙溪镇	3	629
GS061	南朗街道	3	620	**GS173**	沙溪镇	4	560
GS062	南朗街道	4	569	**GS174**	沙溪镇	3	600
GS063	南朗街道	3	624	**GS175**	西区街道、沙溪镇	1	818
GS064	南朗街道	3	616	**GS176**	沙溪镇	1	808
GS065	南朗街道	5	534	**GS177**	沙溪镇	2	706
GS066	南朗街道	3	647	**GS178**	沙溪镇	1	810
GS067	南朗街道	4	573	**GS179**	沙溪镇	3	628
GS068	南朗街道	4	566	**GS180**	沙溪镇	3	624
GS069	南朗街道	4	574	**GS181**	三乡镇	4	556
GS070	南朗街道	3	646	**GS182**	三乡镇	2	676
GS071	南朗街道	3	623	**GS183**	三乡镇	3	630
GS072	黄圃镇	3	596	**GS184**	三乡镇、五桂山街道	4	570
GS073	黄圃镇	3	600	**GS185**	三乡镇	3	616
GS074	黄圃镇	4	544	**GS186**	三乡镇	2	690
GS075	黄圃镇	3	615	**GS187**	三乡镇	2	698
GS076	黄圃镇	3	611	**GS188**	三乡镇	3	644
GS077	黄圃镇	5	504	**GS189**	三乡镇	2	684
GS078	黄圃镇	2	680	**GS190**	三乡镇	3	624
GS079	黄圃镇	3	609	**GS191**	三乡镇	3	605
GS080	黄圃镇	2	681	**GS192**	三乡镇	2	705
GS081	黄圃镇	3	598	**GS193**	三乡镇	2	679
GS082	黄圃镇	3	599	**GS194**	三乡镇	4	550
GS083	黄圃镇	3	597	**GS195**	三乡镇	4	574
GS084	南头镇、黄圃镇	2	677	**GS196**	三乡镇	3	637
GS085	南头镇	2	680	**GS197**	三乡镇	3	649
GS086	南头镇	2	686	**GS198**	三乡镇	3	652

区片编号	所在镇街	级别	区片价	区片编号	所在镇街	级别	区片价
GS087	黄圃镇、南头镇	2	679	**GS199**	板芙镇	5	498
GS088	南头镇、黄圃镇	2	684	**GS200**	板芙镇	4	556
GS089	东凤镇、小榄镇	3	630	**GS201**	板芙镇	3	614
GS090	东凤镇	3	623	**GS202**	板芙镇	4	550
GS091	东凤镇	2	694	**GS203**	板芙镇	4	555
GS092	东凤镇	5	512	**GS204**	神湾镇	4	545
GS093	东凤镇、小榄镇	3	635	**GS205**	神湾镇	4	562
GS094	东凤镇	3	621	**GS206**	神湾镇	4	548
GS095	东凤镇	4	554	**GS207**	神湾镇	4	546
GS096	东凤镇	5	502	**GS208**	神湾镇	3	610
GS097	阜沙镇	4	553	**GS209**	神湾镇	4	556
GS098	阜沙镇	3	606	**GS210**	神湾镇	4	552
GS099	阜沙镇	4	542	**GS211**	坦洲镇	5	505
GS100	阜沙镇	5	504	**GS212**	坦洲镇	3	625
GS101	阜沙镇	3	588	**GS213**	坦洲镇	3	647
GS102	小榄镇、东凤镇	2	688	**GS214**	坦洲镇	3	660
GS103	小榄镇、东凤镇	2	702	**GS215**	坦洲镇	2	695
GS104	小榄镇	1	794	**GS216**	坦洲镇	3	661
GS105	小榄镇	2	707	**GS217**	坦洲镇	5	507
GS106	小榄镇	1	819	**GS218**	坦洲镇	3	634
GS107	小榄镇	1	788	**GS219**	坦洲镇	4	575
GS108	小榄镇	1	801	**GS220**	坦洲镇	3	642
GS109	小榄镇	1	779	**GS221**	坦洲镇	3	648
GS110	小榄镇	2	681	**GS222**	坦洲镇	4	578
GS111	小榄镇	1	772	**GS223**	坦洲镇	3	656
GS112	小榄镇	2	687	**GS224**	坦洲镇	4	580

五、商服路线价

表 5-1 中山市 2025 年商服路线价表（首层楼面地价）

单位：元/平方米

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
1	安栏路	北至泰安路，南至民权路	6036
2	大信南路	西起大信中路，东至莲塘北路	9443
3	大信新都汇商业街	北起宏基路，南至大信南路	5107
4	逢源商业街	西起悦来路，东至民生路	6553
5	凤鸣路	南至孙文西路，北至光明路	7112
6	富丽路	东至豪程路，西至富康路	4857
7	光明路	东至湖滨路，西至凤鸣路	5530
8	宏基路	东至石岐文化公园，西至富溪路口	5280
9	湖滨路	南至太平路，北至光明路	4974
10	华力路	南至中山二路，北至民权路	4086
11	康华路 B 段	东至湖滨北路，西至起湾道	6742
12	莲塘北路 A 段	北至宏基路，南至莲塘东路	12308
13	莲塘北路 B 段	北至康华路，南至宏基路	7014
14	莲塘东路	西至莲塘北路，东至莲兴路	10237
15	莲塘路	南至太平路，北至莲塘东路	8810
16	莲兴路	南至莲塘东路，北至宏基路	5846
17	莲员西路	东至永全街，西至青溪路	9002
18	龙腾路	东起富康路，西至莲兴路	6224
19	民富路	西至兴利路，东至兴盛路	4571
20	民科西路	西至康华西路，东至兴利路	8563
21	民权路	东至悦来中路，西至永胜广场南侧	7360
22	民族东路	东至华柏路，西至民生路	5285
23	南安路	东至方基涌大街，西至华光路	6238
24	盛华路	东起东华路，西至东明路	7892
25	孙文东路 A 段	东至起湾道，西至华柏路	5893
26	孙文东路 B 段	北至孙文中路，南至华柏路	7993
27	孙文西路	西至南基路，东至悦来路	9996
28	孙文中路	东至孙文东路，西至龙母庙街	6123
29	太平路	南至孙文西路，北至启发中学西侧	6132
30	泰安路	东至南基路，西至悦来路	7042
31	天鸿路	南至莲塘东路，北至宏基路	5079
32	兴畅路	北至民盈西路，南至民富路	4762
33	东华路	南起康华路，北至东盛街	7980

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
34	悦来路	北至孙文西路，南至逢源初街	10181
35	悦来南路	北起南安路，南至白石路	4882
36	悦来中路	南至中山二路，北至和平新街	4575
37	柏苑路	西至华柏路，东至兴中道	6481
38	博爱五路	西起兴中道，东至起湾道	6731
39	彩虹街	北至松苑路，南至中山四路	5201
40	翠兴街	西起兴中道，东至东苑南路	6937
41	翠盈街	南起东裕路，北至中山四路路口	8278
42	东文路	北至孙文东路，南至中山五路	5077
43	东裕路	东至起湾道，西至兴中道	4823
44	东苑路	北至孙文东路，南至中山四路	5934
45	东苑南路	南至东裕路，北至中山四路	4523
46	亨尾大街	南至东裕路，北至中山四路	5814
47	华夏街	东至体育街，西至银通街	6510
48	华苑大街 A 段	南至中山三路，北至柏苑路	5991
49	华苑大街 B 段	南至柏苑路，北至桂园路	6455
50	景观路	南至怡景路，北至博爱七路	5336
51	康华路 A 段	西起起湾道，东至长江北路	5377
52	库充大街	南至东裕路，北至中山四路	6458
53	龙井街	南至松苑路，北至孙文东路	4258
54	起湾道	北至孙文东路，南至中山四路	6072
55	三溪路	东至长江南路，西至长逸路	8208
56	松苑路	东至东苑路，西至兴中道	6787
57	体育路（东区）	东至兴中道，西至岐关西路	6093
58	兴华街	东至华苑大街，西至华柏路	5606
59	兴文路 A 段	东起起湾道，西至城桂公路	6521
60	兴文路 B 段	东起长逸路，西至起湾道	10463
61	怡华街	北起中山三路，南至华夏街	15433
62	银通街 A 段	南至体育路，北至中山三路	6694
63	银通街 B 段	北起白石涌，北至博爱四路	6571
64	中山六路	东起濠东路，西至长江路	5722
65	中山五路	东至后塘路，西至起湾道	5765
66	竹苑路	东至起湾道，西至东苑路	7941
67	翠宝路	东至翠景道，西至翠湖路	3983
68	翠景街	东至景新街，西至翠景道	3734
69	富华道 A 段	东至岐江桥，西至下闸路	9146
70	富华道 B 段	东至下闸路，西至顺通路	8359

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
71	富华道 C 段	东至顺通路，西至翠景路	13725
72	富华道 D 段	东至翠景道，西至沙溪南路	5065
73	岐沙路	东至升华路，西至 G105	4550
74	下闸路	南至西河东路，北至富华道	5224
75	新居路	南至翠洲路，北至康体街	3591
76	城南一路	北至中阳高速，南至日华路	4552
77	立业路	东至城南二路，西至岐江河	4908
78	日华路	西至城南二路，东至永安二路	5147
79	兴南路	西至城南二路，东至永安一路	3305
80	永安一路 A 段	南至槎南路，北至广珠公路	4979
81	永安一路 B 段	南至中阳高速，北至槎南路	5265
82	城桂公路 A 段	北起长命水龙井路，南至长逸路	6291
83	城桂公路 B 段	北至长逸路，南至翠丽湖	6033
84	板埔路	西起中山港大道，东至逸仙路	6133
85	大庙街	北起庵前街，南至东镇大道	5641
86	东镇北街	西起中山港大道，向东转南至东镇大道	5500
87	东镇大道	西起中山港大道，东至康怡路	8593
88	东镇大街	北起蚝棚头街，南至东镇大道	8076
89	东镇东一路	西起康乐大道，东至湖中路	6448
90	港城路	北起东镇大道，南至江陵东路	4930
91	国祥路	北至东镇北路，南达东镇大道	5914
92	濠东路	北至半山公园北侧现状路，南至孙文东路	5084
93	濠头大道	北至濠头正街，南至孙文东路	4964
94	康祥路	北至明珠路，南至江陵东路	4634
95	康怡路	北起东镇大道，南至颐岭路	8782
96	科技东路	东起伟盛路，西至置业路	4654
97	明珠路	西达云祥路，东到康祥路	6293
98	颐岭路 A 段	西起翠岭路，东至南祥路	5144
99	颐岭路 B 段	东至康怡路，西至南祥路	6685
100	六百六路 A 段	西至番中路，东至闲庭路	4963
101	六百六路 B 段	西至闲庭路，东至民众大道中	6036
102	六百六路 C 段	西至民众大道中，东至新马路	3252
103	民众大道中	北至民众大道北，南至民众大道南	4782
104	闲庭路	北至长堤路，南至俊景路	5143
105	兴业街	北至兴业街，南至兴业路	4844
106	翠亨大道	北至崖口路，南至桂南大道	5175
107	朗安路	北至体育路，南至永兴路	5825

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
108	岭南路	北至体育路，南至南岐中路	6514
109	美景大道	北至体育路，南至永兴路	4585
110	南岐南路	北起碧苑街，南至南岐南路环岛	6828
111	南岐中路	北起体育路，南至永兴路	5680
112	体育路（南朗）	东起南朗医院，西至岭南路	4170
113	永兴路（南朗）	东至南岐中路，西至岭南路	4785
114	竹溪大街-沙园路	东至广澳高速，西至翠亨大道	4091
115	新丰北路	北至健业路，南至兴圃大道西	3832
116	新丰南路	北至兴圃大道西，南至鳗埒南二街	3509
117	新明中路	北起兴圃大道西，南至鳗埒桥	5240
118	兴圃大道西	东起新沙大桥口，西至鸿发西路	4398
119	光明南路	北至南头大道，南至沿江东路	5388
120	建设路（南头）	北至南头大道中，南至南和东路	3491
121	南头大道中	东起升辉北路，西至镇政府	3706
122	人民路	北起南头大道西，南到南和中路	3824
123	升平南路	北至南头大道中，南至同乐东路	4592
124	兴业南路	北至南头大道西，南至同乐中路	3632
125	东凤大道南 A 段	南起沙口大桥脚，北至东富路	3833
126	东凤大道南 B 段	南起四埒涌路，北至凤翔大道	3102
127	东海二路	北起东阜一路第二花坛，南至兴华中路	4986
128	凤翔大道	西至东凤大道南，东至凤安路	4340
129	金怡南路	东南起兴华西路旧市场，西北至升平路	5207
130	兴华东路	西起东和路，东至东阜路	4067
131	兴华中路	西起东凤大道南，东至东海二路	5674
132	北秀路	西北起宝源路，东南至北苑路	7009
133	东堤路	北至文化路，南至升平西路	3534
134	广源北路	北起基头路，南至新华中路	9701
135	龙山路	东北起沙口东路，西南至基头路	5949
136	民安北路	东南起长堤路，西北至北苑路	5257
137	荣华中路	北起升平中路，南至菊城大道东	6239
138	升平西路	西起小榄涌，向东转北至广源中路	5068
139	升平中路	西至广源中路，东至荣华中路	3682
140	同安路	北起新华东路，南至菊城大道东	8502
141	同乐大街	北至高沙大道，南至同乐路	5390
142	同乐路	东起葵兴大道，西至金冠路	4333
143	文田路	北起南堤路，南至菊城大道中	4588
144	新华西路	东至广源北路，西起东堤路	8936

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
145	新市路	北起文化路，南至华光路	6368
146	新永路 A 段	北至下基路，南至东宁路	5043
147	新永路 B 段	东北起东宁路，西南转东南至兴宁路	4329
148	云路	西至康公路，东至东堤路	4179
149	正义路	南起云路，向北转西再折北至文化路	3139
150	曹兴东路	西起曹三工业大道北，东至东岸南路	4908
151	曹一大道	北起新兴大道东，南至曹兴中路	5439
152	曹一工业大道	东至新兴大道东，西至安乐路	5391
153	东兴西路	东南起镇兴路，西南至南兴路	13071
154	东兴中路	西起镇兴路，东至中兴大道中	8227
155	富兴南路	北至华兴路，南至岐江公路	6109
156	海兴路	西至西岸北路，东至东岸北路	6904
157	华昌路	北至海兴路，南至东岸西路	5448
158	晋南路	南至新兴大道西，北至炮台南路	6297
159	岐江公路（古镇）	东至美利路，西至中兴大道	5491
160	赛龙路	北至同益路，南至东兴东路	4187
161	松桑围大街	北至西周围大街，南至裕豪新村四大街	3437
162	体育路（古镇）	北至东兴东路，南至岐江公路	5590
163	同益路	西至赛龙路，东至水道	4912
164	西洲围大街 A 段	西至镇兴路，东至新兴大道中	7334
165	西洲围大街 B 段	西至七坊九巷，东至松桑围大街左八巷	7245
166	新兴大道西	东起岐江公路，西至西岸中路	4679
167	新兴大道中 A 段	北至东兴中路，南至西洲围大街	11462
168	新兴大道中 B 段	北至联兴路，南至新兴大道西	8265
169	兴红路	东至兴红二路，西至迎丰路	5746
170	永兴路（古镇）	东至新兴大道中，西至镇兴路	7510
171	长安路	北起于新兴大道东，南止文化路	4449
172	镇兴路	北至东兴中路，南至南里头巷	10942
173	中兴大道北	南至新兴大道东，北至永安西路	4124
174	中兴大道南 A 段	南至荣丰街，北至岐江公路	10333
175	中兴大道南 B 段	东至荣丰街，西至西岸南路	9353
176	景帝路	西至观江路，东至西二环	4919
177	乐丰四路	东至长安北路，西至总辉三路	4854
178	顺庆一路 A 段	南至景帝路，北至新天二路	4985
179	顺庆一路 B 段	北至景帝路，南至幸福年华花园南侧现状路	4783
180	顺兴北路	南至西冲中路，北至富庆四路	4576

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
181	西冲中路	东至永兴北路，西至长安南路	4308
182	新茂路	西至长安北路，东至新丰西路	7760
183	福煌北路 A 段	北至月湾路，南至五福路	4896
184	福煌北路 B 段	北至五福路，南至金三大道中	4226
185	福源北路	北至北宁东路，南至五福路	6947
186	福源南路	北至金三大道中，南至和谐路	4036
187	金三大道中	西至民安南路，东至爱国工业区三路	4460
188	五福路	西至福均北路，东至福铭路	5510
189	翠港路	北起港口二马路，南至民新路	9979
190	二马路	西起港口河，东至兴港中路	3942
191	美景西路	西起兴港南路，东至港口大道	5205
192	兴港南路	南起北环路，北至木河迳	4928
193	兴港中路	南起民新路，北至浅水湖桥接兴港北路	5205
194	旗山路	东至新平路，西至卓山路	4714
195	康乐中路	南至建设路，北至岐山公路	3346
196	岐江公路 A 段（沙溪）	东至隆兴北路，西至兴溪路	4383
197	岐江公路 B 段（沙溪）	东至富华道，西至隆兴北路	4290
198	新濠路	南至龙井头街，北至沙溪大道	4510
199	星宝路	西起隆兴中路，东至星宝明珠三期	4818
200	夜市街	西起南匯商业街，东至工业大道	4249
201	鸿埠园路	北起文昌西路，南至谷都大道	4185
202	建设路（三乡）	东至汇通路，西至金涌大道	4789
203	金谷大道	北至金光大道，南至文阁街	4132
204	金光大道	东至金谷大道，西至文昌中路	7635
205	金涌大道	北起文昌东路，南至金谷大道	5022
206	林屋门前路	南至平沙路，北至文昌中路	4690
207	文昌中路	北起金涌大道，南至康乐路	6543
208	神湾大道南	北至金凤路，南至南镇街	4233
209	环洲北路	东至界狮北路，西至德秀路	5537
210	界狮北路	南起南坦路，北至神利路	4806
211	界狮南路 A 段	北起南坦路，南至神农路	10836
212	界狮南路 B 段	南至跨区分界线，北至神农路	5481
213	金斗大街	西起坦洲大桥，东至工业大道	5246
214	进华路	南起振兴南路，北至神利路	5799
215	联兴路	南起建设大街，北至德溪路	4335
216	南坦路 A 段	西南至坦神北路，东北至界狮南路	5361
217	南坦路 B 段	东至潭隆南路，西至界狮南路	5009

序号	路线价区段名称	路线价区段起讫地点	路线价
218	神利路	西起坦神北路，东至界狮北路	4679
219	坦神北路 A 段	南起工业大道，北至坦洲中桥	5134
220	坦神北路 B 段	北至环洲北路，南至嘉惠路五巷	4982
221	坦神南路	南至神农路，北至南坦路	6621
222	腾云北路	北起坦洲涌，南至金斗大街	7419
223	文康路	南至金斗大街，北至坦神北路	5037
224	永兴路（坦洲）	南起南坦路，北至神利路	7280
225	振兴中路	东起界狮北路，西至坦神北路	4831

注：①待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，应优先采用商服路线价进行评估；临街深度大于 10 米的部分，应采用所在区域的区片价进行评估。②临多条商业路线价的待估宗地，应选用待估宗地开口所在路线的路线价，开口多个或未明确的按照孰高原则，即多条路线中的最高路线价进行计算。

六、各用途基准地价修正体系

（一）商服用地基准地价修正体系

中山市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、超高层建筑修正（加选）、年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正及用地类型修正等。

1. 计算公式

待开发项目：

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

已建成项目：

$$P_{建}=P_{楼}\times K_t\times（1+\sum_{i=1}^{n}K_i）\times K_{lx}\times K_y\times K_q\times K_l\times K_j\times K_g\times K_h\pm D$$

式中：

$P_{开}$ —— 待开发项目宗地楼面地价
$P_{建}$ —— 已建成项目第 n 层楼面地价
$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片的平均楼面地价
K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
K_t —— 用地类型修正系数

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 —— 临路条件修正系数

K_j —— 临街类型修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

K_h —— 超高层建筑修正系数（建筑高度大于 100 米时，加选）

D —— 土地开发程度修正值

2.修正体系

（1）区域因素修正

影响商服用地地价的区域因素较多，经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，确定区域因素修正系数。区域因素包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、人口状况、城镇规划。区域因素修正是用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 6-1 商服用地区域因素修正指标说明表

繁华程度	**指标说明**	距商服中心、商务聚集区的距离，人流量大小
	指标权重值	38.33%
交通条件	**指标说明**	道路通达度，距汽车站（客运）、轻轨站与高铁站距离， 公交便捷程度、对外交通方便程度
	指标权重值	20.80%
基本设施状况	**指标说明**	供电、供水、排水、通讯、燃气保障率，周边基础设施的完善度；医疗设施、农贸市场、银行、文体娱乐设施等公用设施完备度
	指标权重值	18.33%
人口状况	**指标说明**	人口聚集程度、客流人口密度
	指标权重值	14.07%
城镇规划	**指标说明**	商服用地规划、交通道路规划前景
	指标权重值	8.47%

注：①商服用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异进行修正。③按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次商服用地基准地价区片内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 **6-2** 商服用地各区片区域因素修正系数表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF001	-3.93%	4.09%	SF178	-5.91%	9.76%	SF355	-5.05%	8.13%
SF002	-4.92%	7.66%	SF179	-6.27%	9.11%	SF356	-7.79%	9.92%
SF003	-5.53%	3.17%	SF180	-7.42%	8.87%	SF357	-5.20%	6.42%
SF004	-4.77%	6.30%	SF181	-7.13%	6.28%	SF358	-9.20%	8.49%
SF005	-5.74%	5.33%	SF182	-8.11%	8.97%	SF359	-3.19%	7.79%
SF006	-4.92%	5.00%	SF183	-4.57%	9.30%	SF360	-4.69%	8.74%
SF007	-8.72%	9.45%	SF184	-8.31%	8.19%	SF361	-3.82%	9.58%
SF008	-4.96%	7.92%	SF185	-8.23%	8.18%	SF362	-4.26%	9.72%
SF009	-5.86%	6.75%	SF186	-5.28%	9.68%	SF363	-2.56%	6.63%
SF010	-5.55%	5.37%	SF187	-6.71%	8.15%	SF364	-7.22%	9.19%
SF011	-3.96%	4.05%	SF188	-6.69%	7.61%	SF365	-5.87%	5.52%
SF012	-3.69%	3.02%	SF189	-8.03%	8.52%	SF366	-3.72%	9.24%
SF013	-4.17%	4.56%	SF190	-3.85%	6.14%	SF367	-9.19%	8.64%
SF014	-4.15%	5.73%	SF191	-6.14%	6.39%	SF368	-8.15%	9.26%
SF015	-2.70%	3.30%	SF192	-4.31%	4.12%	SF369	-6.23%	9.39%
SF016	-2.92%	3.72%	SF193	-8.38%	5.05%	SF370	-9.26%	9.88%
SF017	-2.64%	4.23%	SF194	-3.60%	9.86%	SF371	-2.86%	9.28%
SF018	-4.46%	4.92%	SF195	-4.12%	5.81%	SF372	-5.77%	9.88%
SF019	-2.11%	2.69%	SF196	-5.12%	6.43%	SF373	-5.61%	9.32%
SF020	-2.81%	3.94%	SF197	-6.38%	5.26%	SF374	-8.14%	7.08%
SF021	-2.86%	2.81%	SF198	-9.31%	5.35%	SF375	-8.49%	7.63%
SF022	-2.69%	2.50%	SF199	-8.74%	8.34%	SF376	-3.73%	9.67%
SF023	-1.76%	1.30%	SF200	-5.95%	9.03%	SF377	-7.46%	9.97%
SF024	-2.62%	3.39%	SF201	-9.35%	8.07%	SF378	-8.93%	8.49%
SF025	-1.62%	1.79%	SF202	-6.62%	6.24%	SF379	-4.73%	9.14%
SF026	-2.50%	2.00%	SF203	-6.37%	6.30%	SF380	-4.99%	9.53%
SF027	-5.09%	4.89%	SF204	-4.25%	9.25%	SF381	-4.72%	9.32%
SF028	-3.96%	5.52%	SF205	-8.49%	5.35%	SF382	-3.14%	9.78%
SF029	-7.33%	5.09%	SF206	-5.17%	7.84%	SF383	-4.13%	9.44%
SF030	-5.38%	5.20%	SF207	-5.67%	9.12%	SF384	-3.67%	9.51%
SF031	-5.63%	8.03%	SF208	-8.34%	9.72%	SF385	-6.20%	9.64%
SF032	-8.95%	6.07%	SF209	-7.75%	9.65%	SF386	-5.64%	9.87%
SF033	-6.42%	9.60%	SF210	-5.34%	8.44%	SF387	-9.42%	7.98%
SF034	-4.96%	5.92%	SF211	-3.48%	2.81%	SF388	-4.58%	9.38%
SF035	-2.59%	2.52%	SF212	-6.30%	9.49%	SF389	-6.37%	9.25%
SF036	-3.88%	7.47%	SF213	-6.37%	7.66%	SF390	-5.60%	7.86%
SF037	-2.01%	2.98%	SF214	-4.55%	4.06%	SF391	-9.17%	9.10%
SF038	-5.42%	9.28%	SF215	-6.05%	9.68%	SF392	-7.70%	9.22%
SF039	-4.96%	4.46%	SF216	-6.64%	7.82%	SF393	-9.50%	7.84%
SF040	-2.12%	3.21%	SF217	-4.62%	8.53%	SF394	-7.94%	9.47%
SF041	-3.49%	2.72%	SF218	-6.31%	9.95%	SF395	-6.60%	8.28%
SF042	-4.30%	3.33%	SF219	-3.96%	5.26%	SF396	-5.03%	7.97%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF043	-5.60%	9.44%	SF220	-3.75%	7.50%	SF397	-9.65%	6.86%
SF044	-2.93%	3.90%	SF221	-5.53%	9.32%	SF398	-5.04%	8.25%
SF045	-4.42%	5.14%	SF222	-2.92%	9.91%	SF399	-5.55%	8.98%
SF046	-3.21%	2.74%	SF223	-4.83%	8.06%	SF400	-3.02%	7.91%
SF047	-3.79%	3.33%	SF224	-7.27%	5.80%	SF401	-5.85%	9.49%
SF048	-4.01%	3.41%	SF225	-6.15%	7.64%	SF402	-5.40%	9.67%
SF049	-8.01%	5.74%	SF226	-7.52%	5.33%	SF403	-3.36%	9.02%
SF050	-2.72%	5.95%	SF227	-9.21%	8.47%	SF404	-4.73%	9.54%
SF051	-6.51%	9.63%	SF228	-5.29%	9.36%	SF405	-3.14%	9.51%
SF052	-5.29%	5.28%	SF229	-3.71%	9.43%	SF406	-7.84%	9.47%
SF053	-3.68%	4.75%	SF230	-5.99%	9.86%	SF407	-9.39%	7.17%
SF054	-8.03%	8.81%	SF231	-5.27%	8.37%	SF408	-3.60%	9.73%
SF055	-2.04%	9.95%	SF232	-6.93%	9.02%	SF409	-5.42%	9.86%
SF056	-8.63%	9.86%	SF233	-6.77%	7.98%	SF410	-3.25%	9.77%
SF057	-9.05%	9.88%	SF234	-6.49%	9.34%	SF411	-9.79%	9.62%
SF058	-4.66%	9.87%	SF235	-5.23%	9.66%	SF412	-8.81%	9.30%
SF059	-6.09%	8.19%	SF236	-5.24%	9.22%	SF413	-6.87%	7.92%
SF060	-8.74%	9.89%	SF237	-4.03%	9.44%	SF414	-2.13%	3.72%
SF061	-3.79%	9.51%	SF238	-6.19%	7.41%	SF415	-3.44%	3.06%
SF062	-8.50%	9.49%	SF239	-5.08%	7.75%	SF416	-4.00%	5.00%
SF063	-8.04%	8.10%	SF240	-6.56%	9.85%	SF417	-5.47%	5.40%
SF064	-7.94%	7.26%	SF241	-7.75%	8.48%	SF418	-3.66%	7.04%
SF065	-3.74%	2.75%	SF242	-8.70%	8.78%	SF419	-4.92%	8.71%
SF066	-4.27%	3.97%	SF243	-6.76%	7.24%	SF420	-7.95%	7.64%
SF067	-6.47%	8.99%	SF244	-6.48%	6.17%	SF421	-5.59%	4.67%
SF068	-4.50%	5.80%	SF245	-6.55%	9.14%	SF422	-6.14%	9.92%
SF069	-7.86%	7.19%	SF246	-4.04%	4.52%	SF423	-4.36%	7.85%
SF070	-4.54%	5.65%	SF247	-5.67%	9.42%	SF424	-6.22%	7.80%
SF071	-7.36%	7.87%	SF248	-3.49%	4.72%	SF425	-3.39%	2.44%
SF072	-5.20%	3.42%	SF249	-6.49%	8.96%	SF426	-5.51%	7.95%
SF073	-9.05%	8.51%	SF250	-6.98%	9.58%	SF427	-5.54%	7.33%
SF074	-6.26%	8.03%	SF251	-6.19%	5.98%	SF428	-8.99%	8.59%
SF075	-6.81%	9.11%	SF252	-5.82%	9.27%	SF429	-6.92%	9.48%
SF076	-6.10%	9.67%	SF253	-6.83%	6.76%	SF430	-4.96%	9.46%
SF077	-5.48%	9.04%	SF254	-6.79%	9.88%	SF431	-3.41%	9.89%
SF078	-9.26%	9.91%	SF255	-6.76%	7.65%	SF432	-3.03%	9.23%
SF079	-8.60%	9.47%	SF256	-5.73%	6.52%	SF433	-8.91%	8.06%
SF080	-5.80%	9.57%	SF257	-4.55%	5.72%	SF434	-5.53%	9.70%
SF081	-4.31%	9.61%	SF258	-5.57%	7.76%	SF435	-5.42%	9.73%
SF082	-4.97%	9.84%	SF259	-3.97%	6.55%	SF436	-6.34%	9.72%
SF083	-1.86%	9.49%	SF260	-7.07%	6.79%	SF437	-5.38%	6.22%
SF084	-3.57%	9.88%	SF261	-6.03%	6.53%	SF438	-5.60%	9.55%
SF085	-2.15%	9.50%	SF262	-3.40%	4.37%	SF439	-7.71%	9.13%

区片 编号	下调 幅度	上调 幅度	区片 编号	下调 幅度	上调 幅度	区片 编号	下调 幅度	上调 幅度
SF086	-2.71%	9.85%	SF263	-4.96%	8.60%	SF440	-6.78%	5.10%
SF087	-9.25%	9.69%	SF264	-4.98%	9.25%	SF441	-4.48%	7.36%
SF088	-9.39%	6.36%	SF265	-7.83%	9.47%	SF442	-2.85%	4.18%
SF089	-4.15%	5.68%	SF266	-5.47%	7.13%	SF443	-5.65%	9.14%
SF090	-8.34%	5.56%	SF267	-5.17%	6.30%	SF444	-6.51%	9.96%
SF091	-6.16%	9.99%	SF268	-5.83%	9.63%	SF445	-6.65%	9.70%
SF092	-7.59%	9.81%	SF269	-6.48%	8.44%	SF446	-7.41%	6.80%
SF093	-7.43%	9.35%	SF270	-7.59%	9.12%	SF447	-6.73%	9.89%
SF094	-9.59%	7.42%	SF271	-4.07%	9.86%	SF448	-6.26%	9.71%
SF095	-8.65%	9.73%	SF272	-5.81%	7.77%	SF449	-7.78%	9.48%
SF096	-8.70%	7.14%	SF273	-4.61%	5.12%	SF450	-5.43%	9.63%
SF097	-5.36%	9.38%	SF274	-7.28%	7.38%	SF451	-4.41%	9.55%
SF098	-7.84%	9.95%	SF275	-6.33%	8.23%	SF452	-4.49%	5.04%
SF099	-4.43%	9.61%	SF276	-6.33%	8.72%	SF453	-5.97%	9.38%
SF100	-5.86%	5.53%	SF277	-7.26%	6.64%	SF454	-6.76%	8.16%
SF101	-6.30%	5.43%	SF278	-5.77%	4.71%	SF455	-5.54%	9.68%
SF102	-4.73%	4.54%	SF279	-5.21%	5.41%	SF456	-8.15%	9.09%
SF103	-5.52%	8.18%	SF280	-4.78%	7.45%	SF457	-6.60%	9.35%
SF104	-8.05%	9.70%	SF281	-3.94%	4.77%	SF458	-3.13%	6.52%
SF105	-6.61%	7.98%	SF282	-6.61%	8.97%	SF459	-4.76%	4.04%
SF106	-3.00%	9.80%	SF283	-6.07%	7.25%	SF460	-2.73%	9.66%
SF107	-3.83%	3.36%	SF284	-6.29%	7.59%	SF461	-4.97%	8.68%
SF108	-4.31%	6.23%	SF285	-4.20%	7.26%	SF462	-4.78%	9.26%
SF109	-5.68%	8.32%	SF286	-4.74%	6.27%	SF463	-9.35%	9.79%
SF110	-1.65%	2.56%	SF287	-4.40%	7.64%	SF464	-4.04%	9.93%
SF111	-5.78%	8.04%	SF288	-4.89%	7.06%	SF465	-3.75%	9.28%
SF112	-7.48%	8.88%	SF289	-5.25%	8.82%	SF466	-9.95%	7.09%
SF113	-7.05%	8.20%	SF290	-8.67%	7.06%	SF467	-6.28%	9.35%
SF114	-3.99%	7.33%	SF291	-7.73%	3.97%	SF468	-2.37%	9.54%
SF115	-5.34%	7.65%	SF292	-5.99%	7.85%	SF469	-4.55%	9.81%
SF116	-9.38%	7.17%	SF293	-6.01%	7.33%	SF470	-2.98%	9.82%
SF117	-5.06%	7.62%	SF294	-7.62%	9.68%	SF471	-8.33%	9.46%
SF118	-8.18%	9.28%	SF295	-5.01%	3.17%	SF472	-5.02%	9.71%
SF119	-3.29%	9.06%	SF296	-7.59%	9.43%	SF473	-2.97%	9.81%
SF120	-9.25%	7.61%	SF297	-4.34%	5.07%	SF474	-7.83%	6.30%
SF121	-2.94%	9.58%	SF298	-6.08%	6.84%	SF475	-1.78%	9.97%
SF122	-3.11%	9.57%	SF299	-7.26%	5.70%	SF476	-7.02%	9.60%
SF123	-3.69%	9.56%	SF300	-7.22%	9.34%	SF477	-9.58%	9.03%
SF124	-6.86%	9.82%	SF301	-4.97%	4.59%	SF478	-2.97%	9.72%
SF125	-9.63%	9.77%	SF302	-7.07%	7.65%	SF479	-7.70%	9.60%
SF126	-7.35%	8.39%	SF303	-6.12%	9.59%	SF480	-6.44%	9.95%
SF127	-6.09%	9.69%	SF304	-6.12%	9.92%	SF481	-5.48%	9.17%
SF128	-6.95%	9.88%	SF305	-9.53%	9.95%	SF482	-7.90%	9.55%

区片 编号	下调 幅度	上调 幅度	区片 编号	下调 幅度	上调 幅度	区片 编号	下调 幅度	上调 幅度
SF129	-9.92%	7.33%	SF306	-6.30%	7.27%	SF483	-6.49%	9.90%
SF130	-9.83%	7.89%	SF307	-7.62%	8.47%	SF484	-6.33%	9.63%
SF131	-7.81%	9.83%	SF308	-7.95%	5.77%	SF485	-8.89%	9.73%
SF132	-5.98%	8.26%	SF309	-8.10%	8.57%	SF486	-8.04%	9.43%
SF133	-6.35%	9.81%	SF310	-5.00%	9.29%	SF487	-8.29%	9.33%
SF134	-6.16%	9.13%	SF311	-6.14%	8.33%	SF488	-9.57%	8.75%
SF135	-5.96%	9.02%	SF312	-9.72%	6.96%	SF489	-2.37%	9.22%
SF136	-7.82%	9.68%	SF313	-9.16%	7.86%	SF490	-3.00%	9.58%
SF137	-8.04%	9.90%	SF314	-8.87%	7.89%	SF491	-2.20%	9.85%
SF138	-7.69%	9.59%	SF315	-4.86%	8.25%	SF492	-7.41%	9.57%
SF139	-8.03%	9.93%	SF316	-4.87%	7.01%	SF493	-5.41%	4.66%
SF140	-9.42%	9.79%	SF317	-8.87%	5.46%	SF494	-6.72%	9.85%
SF141	-8.46%	9.19%	SF318	-5.62%	8.17%	SF495	-8.27%	8.87%
SF142	-5.44%	9.34%	SF319	-9.66%	6.19%	SF496	-7.88%	8.21%
SF143	-4.57%	9.85%	SF320	-4.48%	9.96%	SF497	-4.54%	9.11%
SF144	-5.10%	9.82%	SF321	-4.44%	9.82%	SF498	-2.85%	9.67%
SF145	-2.20%	9.75%	SF322	-5.64%	8.52%	SF499	-6.45%	9.39%
SF146	-6.28%	9.89%	SF323	-7.93%	9.95%	SF500	-7.41%	9.52%
SF147	-7.11%	9.80%	SF324	-7.24%	7.89%	SF501	-6.81%	7.81%
SF148	-5.22%	9.06%	SF325	-5.90%	9.62%	SF502	-5.18%	3.57%
SF149	-2.98%	9.65%	SF326	-6.08%	9.34%	SF503	-3.82%	9.54%
SF150	-3.22%	9.63%	SF327	-7.20%	9.70%	SF504	-3.71%	4.82%
SF151	-4.35%	7.81%	SF328	-6.27%	8.91%	SF505	-6.11%	5.96%
SF152	-4.05%	9.15%	SF329	-7.20%	9.35%	SF506	-3.72%	9.08%
SF153	-6.26%	9.83%	SF330	-6.80%	7.59%	SF507	-5.17%	7.24%
SF154	-8.72%	9.70%	SF331	-7.91%	9.84%	SF508	-6.45%	7.88%
SF155	-4.60%	9.41%	SF332	-4.34%	8.22%	SF509	-3.33%	3.63%
SF156	-3.93%	9.16%	SF333	-5.36%	9.19%	SF510	-5.11%	5.81%
SF157	-9.63%	5.08%	SF334	-6.74%	6.05%	SF511	-3.31%	4.17%
SF158	-3.47%	9.32%	SF335	-9.16%	9.72%	SF512	-3.00%	6.60%
SF159	-7.64%	9.74%	SF336	-8.99%	9.02%	SF513	-3.04%	4.64%
SF160	-6.72%	9.99%	SF337	-4.70%	7.74%	SF514	-6.24%	5.51%
SF161	-8.32%	9.74%	SF338	-7.48%	8.96%	SF515	-5.79%	8.84%
SF162	-5.21%	9.58%	SF339	-6.29%	8.22%	SF516	-4.71%	6.62%
SF163	-8.78%	6.78%	SF340	-8.20%	9.35%	SF517	-3.48%	8.19%
SF164	-5.99%	9.81%	SF341	-3.79%	5.45%	SF518	-4.03%	9.62%
SF165	-8.34%	9.43%	SF342	-5.60%	8.90%	SF519	-2.96%	6.84%
SF166	-9.90%	8.50%	SF343	-8.77%	8.36%	SF520	-3.68%	9.02%
SF167	-8.69%	5.84%	SF344	-6.10%	9.94%	SF521	-6.18%	7.07%
SF168	-9.63%	8.34%	SF345	-4.90%	6.04%	SF522	-4.67%	9.36%
SF169	-2.21%	9.95%	SF346	-4.68%	9.52%	SF523	-4.66%	5.55%
SF170	-8.47%	9.15%	SF347	-6.71%	9.71%	SF524	-5.46%	9.74%
SF171	-7.08%	8.14%	SF348	-7.91%	9.42%	SF525	-3.88%	3.30%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF172	-4.69%	9.37%	SF349	-8.65%	6.12%	SF526	-6.36%	8.67%
SF173	-8.12%	8.18%	SF350	-1.63%	9.41%	SF527	-8.84%	6.98%
SF174	-6.71%	6.41%	SF351	-5.26%	9.12%	SF528	-4.54%	9.52%
SF175	-6.38%	9.69%	SF352	-7.20%	9.68%	SF529	-6.06%	7.61%
SF176	-4.64%	4.24%	SF353	-6.33%	7.83%	SF530	-9.08%	8.93%
SF177	-8.70%	8.11%	SF354	-5.58%	9.81%	SF531	-5.68%	6.98%

表 6-3 商服用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距商服中心近、在商务聚集区范围内，人流畅旺	距商服中心较近、离商务聚集区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
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
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
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
城镇规划	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

（2）容积率与楼层修正

1）容积率修正

表 6-4 商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3
修正系数	1.5556	1.4700	1.3997	1.3405	1.2897	1.2453	1.2062	1.1713

容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1
修正系数	1.1399	1.1114	1.0853	1.0615	1.0394	1.0190	1.0000	0.9823
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	0.9656	0.9500	0.9353	0.9214	0.9082	0.8957	0.8838	0.8725
容积率	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.8617	0.8514	0.8416	0.8321	0.8230	0.8143	0.8060	0.7979
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.7901	0.7826	0.7754	0.7684	0.7616	0.7551	0.7487	0.7426
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.7366	0.7308	0.7252	0.7197	0.7144	0.7093	0.7042	0.6993
容积率	5.4	5.5	6.0	6.5	≥7.0	/	/	/
修正系数	0.6945	0.6899	0.6682	0.6488	0.6314	/	/	/

注：①本表适用于**待开发项目**采用楼面地价测算宗地价格；②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 r≤7.0 时，容积率的修正系数：x=（2/r）$^{0.367}$；当 r＞7.0 时，容积率的修正系数为 0.6314。③待估价宗地为商住用地时，若商业建筑部分需独立占地集中设置，按项目对应的容积率进行修正；若商业建筑部分不需独立占地集中设置，容积率按商业部分计容建筑面积÷总用地面积确定，并按计算得出的容积率进行修正。

2）楼层修正系数

表 6-5　商服用地平均楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	2.0262	0.9533	0.7752	0.5517	0.4450

注：①本表适用于已建成项目或已有详细规划指标且有商业楼层分布依据的零售商业、批发市场用地待开发项目宜采用平均楼面地价测算宗地价格；②修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价。

3）超高层建筑修正系数

表 6-6　商服用地超高层建筑修正系数表

建筑高度（米）	（100,150]	（150,200]	（200,250]	（250,300]
修正系数	0.97	0.95	0.93	0.91
建筑高度（米）	（300,350]	（350,400]	（400,450]	（450,500]
修正系数	0.87	0.8	0.72	0.65

（3）年期修正

使用按照土地还原率为 6.95%，法定最高出让年期为 40 年，计算商服用地年期修正系数。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 —— 土地还原率

表 6-7 商服用地年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0697	0.1349	0.1959	0.2529	0.3062	0.3560	0.4026	0.4462	0.4869	0.5250
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5606	0.5939	0.6250	0.6541	0.6814	0.7068	0.7306	0.7529	0.7737	0.7931
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8113	0.8283	0.8442	0.8591	0.8730	0.8860	0.8981	0.9095	0.9201	0.9301
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9393	0.9480	0.9562	0.9637	0.9708	0.9775	0.9837	0.9895	0.9949	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表中为商服用地还原率取 6.95%条件下的年期修正系数。

（4）个别因素修正

1）临路条件修正

表 6-8 临路条件修正系数表

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

2）临街类型修正

表 6-9 临街类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1.00	1.05~1.10	1.10~1.15

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：

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

表 6-10 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

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

（5）土地开发程度修正

中山市商服用地基准地价为“六通一平（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整）”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土地开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 6-11　土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

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

（二）商服路线价修正体系

中山市商服路线价修正体系包括：楼层修正、年期修正、期日修正、临街深度修正、临街宽度修正、宽深比修正、临街类型修正、其他个别因素修正及土地开发程度修正。

1.计算公式

待估宗地：$P_{宗}=u\times K_{lx}\times K_y\times K_q\times K_s\times K_k\times[K_w]\times K_j\times K_g\pm D$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地第 n 层楼面地价

u —— 待估宗地所在路段的路线价（首层楼面地价）

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_s —— 临街深度修正系数

K_k —— 临街宽度修正系数

K_w —— 宽深比修正系数（此项为大型商场、大型商服综合体等项目用地时加选）

K_j —— 临街类型修正系数

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

商服路线价对应的修正体系中，年期修正、期日修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等，与商服用地基准地价修正体系相同。商服路线价特有的修正体系部分如下：

（1）楼层修正

表 6-12　商服路线价首层楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层	第五层及以上
修正系数	1.0000	0.4705	0.3826	0.2723	0.2196

注：本表适用于已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目采用**商服路线价首层楼面地价**测算宗地价格。

（2）临街深度修正

表 6-13　临街深度修正系数表

临街深度（米）	s≤3	3＜s≤5	5＜s≤7	7＜s≤10
修正系数（K_s）	1.42	1.20	1.10	1.00

注：①待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于 10 米的宗地，执行所在路段的商服路线价标准；临街深度大于 10 米的部分，应采用所在区域的区片价进行评估。②对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

（3）临街宽度修正

表 6-14　临街宽度修正系数表

临街宽度（米）	K≤2	2＜k≤4	4＜k≤6	6＜k≤9	9＜k≤12	K＞12
修正系数（K_k）	0.92	0.95	1	1.08	1.15	1.18

（4）宽深比修正

表 6-15　宽深比修正系数表

宽深比	w＜0.2	0.2≤w＜0.4	0.4≤w＜0.6
修正系数（K_w）	0.88	0.94	1.00
宽深比	0.6≤w＜0.8	0.8≤w≤1.0	w>1.0
修正系数（K_w）	1.05	1.10	1.15

（三）住宅用地基准地价修正体系

中山市住宅用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正或楼层分配系数修正、年期修正、期日修正、临江条件修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正等。

1.计算公式

$$P_{开}=P_{楼}\times K_t\times（1+\sum_{i=1}^{n}K_i）\times[K_{lf}]\times K_v\times K_y\times K_q\times K_r\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{开}$ —— 待估宗地楼面地价
$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片的平均楼面地价
K_t —— 用地类型修正系数
K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
K_{lf} —— 楼层分配系数，为可选项
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_r —— 临江条件修正系数
K_g —— 其他个别因素修正系数
D —— 土地开发程度修正值

2.修正体系

（1）区域因素修正

影响住宅用地宗地地价的区域因素较多，经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，包括基本设施状况、

交通条件、环境条件、繁华程度、城镇规划、人口状况。区域因素修正是用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 6-16　住宅用地区域因素修正指标说明表

基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水、通讯、燃气保障率，周边基础设施的完善度；中学、小学、幼儿园、高等院校、医疗设施、文体娱乐设施、农贸市场、银行等公用设施完备度
	指标权重值	27.73%
交通条件	指标说明	道路通达度，距汽车站（客运）、轻轨站与高铁站距离，公交便捷程度、对外交通方便程度
	指标权重值	23.33%
环境条件	指标说明	噪音污染、大气污染、水污染、地形地势、工程地质情况，人文景观、自然景观分布情况
	指标权重值	19.33%
繁华程度	指标说明	商服中心距离远近，人流量大小
	指标权重值	16.07%
城镇规划	指标说明	住宅用地规划、交通道路规划前景
	指标权重值	6.47%
人口状况	指标说明	常住人口密度
	指标权重值	7.07%

注：①住宅用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异进行修正。③按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次住宅用地基准地价区片内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 6-17　住宅用地各区片区域因素修正系数表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ001	-3.00%	5.23%	ZZ225	-3.11%	5.52%	ZZ449	-4.05%	5.14%
ZZ002	-3.61%	3.71%	ZZ226	-3.49%	3.50%	ZZ450	-4.39%	4.32%
ZZ003	-5.05%	4.87%	ZZ227	-5.51%	8.99%	ZZ451	-5.37%	4.94%
ZZ004	-3.41%	2.64%	ZZ228	-4.89%	4.52%	ZZ452	-5.68%	5.41%
ZZ005	-4.02%	2.83%	ZZ229	-3.98%	6.57%	ZZ453	-3.84%	3.68%
ZZ006	-5.01%	3.02%	ZZ230	-5.82%	5.70%	ZZ454	-7.89%	5.77%
ZZ007	-3.63%	4.68%	ZZ231	-5.25%	3.36%	ZZ455	-5.12%	6.39%
ZZ008	-4.12%	5.26%	ZZ232	-5.97%	3.17%	ZZ456	-3.91%	2.79%
ZZ009	-5.71%	3.21%	ZZ233	-4.21%	5.95%	ZZ457	-9.46%	7.06%
ZZ010	-5.72%	3.45%	ZZ234	-4.40%	3.06%	ZZ458	-4.04%	5.80%
ZZ011	-5.43%	3.76%	ZZ235	-6.99%	6.25%	ZZ459	-3.16%	5.40%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ012	-3.93%	3.36%	ZZ236	-4.89%	7.42%	ZZ460	-3.67%	5.91%
ZZ013	-3.05%	1.98%	ZZ237	-4.28%	5.26%	ZZ461	-4.64%	3.61%
ZZ014	-2.59%	2.34%	ZZ238	-4.87%	4.97%	ZZ462	-4.18%	8.21%
ZZ015	-3.24%	1.72%	ZZ239	-3.87%	4.11%	ZZ463	-4.91%	5.34%
ZZ016	-3.43%	1.59%	ZZ240	-7.14%	5.83%	ZZ464	-7.45%	8.66%
ZZ017	-5.16%	2.53%	ZZ241	-4.37%	5.57%	ZZ465	-3.19%	5.94%
ZZ018	-3.01%	2.03%	ZZ242	-4.78%	3.09%	ZZ466	-5.88%	5.47%
ZZ019	-4.01%	2.14%	ZZ243	-6.00%	4.00%	ZZ467	-6.86%	5.13%
ZZ020	-3.74%	3.66%	ZZ244	-5.27%	5.64%	ZZ468	-6.38%	5.66%
ZZ021	-5.51%	1.86%	ZZ245	-4.04%	4.32%	ZZ469	-9.51%	8.42%
ZZ022	-3.81%	2.61%	ZZ246	-7.67%	5.27%	ZZ470	-7.87%	9.50%
ZZ023	-4.99%	2.32%	ZZ247	-4.06%	7.70%	ZZ471	-9.93%	7.81%
ZZ024	-4.08%	2.23%	ZZ248	-5.42%	4.95%	ZZ472	-5.73%	9.57%
ZZ025	-2.74%	2.38%	ZZ249	-6.21%	7.34%	ZZ473	-7.23%	8.30%
ZZ026	-3.50%	2.94%	ZZ250	-5.99%	5.49%	ZZ474	-4.68%	4.59%
ZZ027	-4.49%	3.36%	ZZ251	-3.01%	5.07%	ZZ475	-4.34%	8.92%
ZZ028	-3.35%	4.49%	ZZ252	-3.79%	5.11%	ZZ476	-5.86%	3.80%
ZZ029	-4.33%	3.65%	ZZ253	-3.66%	4.93%	ZZ477	-7.15%	4.18%
ZZ030	-4.64%	1.99%	ZZ254	-5.49%	3.24%	ZZ478	-6.86%	9.48%
ZZ031	-3.92%	2.66%	ZZ255	-3.23%	3.56%	ZZ479	-5.43%	8.83%
ZZ032	-3.70%	5.24%	ZZ256	-3.55%	3.74%	ZZ480	-6.86%	5.31%
ZZ033	-5.83%	4.86%	ZZ257	-3.04%	3.06%	ZZ481	-7.47%	7.04%
ZZ034	-2.84%	4.41%	ZZ258	-6.50%	4.15%	ZZ482	-5.23%	4.83%
ZZ035	-3.63%	4.84%	ZZ259	-5.89%	4.67%	ZZ483	-3.23%	3.46%
ZZ036	-4.96%	5.32%	ZZ260	-5.67%	5.66%	ZZ484	-4.60%	4.86%
ZZ037	-3.74%	5.55%	ZZ261	-6.74%	6.34%	ZZ485	-4.93%	7.17%
ZZ038	-4.50%	4.29%	ZZ262	-6.07%	8.66%	ZZ486	-5.60%	5.74%
ZZ039	-4.30%	5.79%	ZZ263	-9.20%	8.45%	ZZ487	-4.14%	4.20%
ZZ040	-2.39%	1.37%	ZZ264	-5.82%	4.45%	ZZ488	-6.89%	7.96%
ZZ041	-4.53%	3.57%	ZZ265	-6.45%	4.96%	ZZ489	-5.01%	9.58%
ZZ042	-4.41%	6.48%	ZZ266	-6.50%	5.93%	ZZ490	-4.29%	5.97%
ZZ043	-3.47%	3.96%	ZZ267	-7.02%	8.33%	ZZ491	-9.22%	9.97%
ZZ044	-3.39%	2.73%	ZZ268	-3.14%	4.68%	ZZ492	-5.36%	9.91%
ZZ045	-2.74%	2.37%	ZZ269	-8.79%	6.81%	ZZ493	-8.51%	9.26%
ZZ046	-5.19%	3.54%	ZZ270	-3.05%	5.08%	ZZ494	-7.17%	8.00%
ZZ047	-3.91%	3.17%	ZZ271	-7.34%	8.92%	ZZ495	-4.93%	8.31%
ZZ048	-9.47%	6.25%	ZZ272	-5.91%	6.55%	ZZ496	-6.41%	6.78%
ZZ049	-3.02%	4.25%	ZZ273	-5.57%	3.17%	ZZ497	-7.13%	4.30%
ZZ050	-2.18%	1.54%	ZZ274	-3.66%	4.70%	ZZ498	-9.27%	8.49%
ZZ051	-3.41%	1.61%	ZZ275	-3.41%	5.61%	ZZ499	-7.27%	8.64%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ052	-1.70%	2.13%	ZZ276	-3.08%	3.72%	ZZ500	-7.34%	5.87%
ZZ053	-5.19%	5.15%	ZZ277	-3.56%	5.69%	ZZ501	-5.22%	5.72%
ZZ054	-4.34%	3.31%	ZZ278	-5.60%	2.83%	ZZ502	-8.42%	5.13%
ZZ055	-4.10%	2.38%	ZZ279	-4.90%	1.78%	ZZ503	-5.18%	3.29%
ZZ056	-3.15%	1.95%	ZZ280	-3.52%	3.96%	ZZ504	-6.04%	6.96%
ZZ057	-2.53%	2.60%	ZZ281	-5.02%	7.43%	ZZ505	-3.87%	3.76%
ZZ058	-3.00%	2.17%	ZZ282	-3.52%	4.00%	ZZ506	-3.17%	3.85%
ZZ059	-4.36%	3.29%	ZZ283	-4.09%	2.64%	ZZ507	-4.49%	5.89%
ZZ060	-3.65%	3.95%	ZZ284	-3.55%	3.94%	ZZ508	-3.65%	6.29%
ZZ061	-4.70%	4.32%	ZZ285	-3.23%	4.84%	ZZ509	-9.57%	5.07%
ZZ062	-5.98%	7.83%	ZZ286	-3.83%	4.91%	ZZ510	-5.24%	2.16%
ZZ063	-2.68%	2.51%	ZZ287	-4.93%	3.56%	ZZ511	-3.73%	5.44%
ZZ064	-5.56%	4.65%	ZZ288	-4.02%	3.25%	ZZ512	-3.18%	3.07%
ZZ065	-4.87%	4.07%	ZZ289	-4.29%	7.39%	ZZ513	-5.06%	4.13%
ZZ066	-5.51%	9.98%	ZZ290	-5.62%	5.57%	ZZ514	-5.44%	5.71%
ZZ067	-4.14%	4.27%	ZZ291	-3.57%	6.89%	ZZ515	-3.59%	5.00%
ZZ068	-3.09%	3.46%	ZZ292	-4.45%	5.97%	ZZ516	-6.72%	5.77%
ZZ069	-9.85%	9.34%	ZZ293	-4.14%	4.27%	ZZ517	-3.09%	4.73%
ZZ070	-5.25%	5.25%	ZZ294	-6.71%	5.27%	ZZ518	-5.84%	4.03%
ZZ071	-4.47%	5.76%	ZZ295	-4.29%	5.28%	ZZ519	-3.98%	5.83%
ZZ072	-3.43%	4.22%	ZZ296	-3.26%	4.53%	ZZ520	-5.21%	5.49%
ZZ073	-6.04%	6.84%	ZZ297	-5.19%	5.78%	ZZ521	-7.00%	6.95%
ZZ074	-5.05%	8.76%	ZZ298	-5.08%	3.91%	ZZ522	-6.40%	8.11%
ZZ075	-4.17%	4.82%	ZZ299	-8.81%	8.85%	ZZ523	-6.25%	5.79%
ZZ076	-5.61%	5.71%	ZZ300	-3.85%	9.57%	ZZ524	-5.53%	8.45%
ZZ077	-6.10%	6.20%	ZZ301	-6.75%	6.84%	ZZ525	-3.55%	4.02%
ZZ078	-5.39%	7.61%	ZZ302	-8.69%	7.31%	ZZ526	-5.30%	3.03%
ZZ079	-5.48%	3.90%	ZZ303	-3.95%	3.55%	ZZ527	-5.72%	3.55%
ZZ080	-5.35%	4.17%	ZZ304	-5.21%	6.02%	ZZ528	-5.37%	5.86%
ZZ081	-5.19%	7.36%	ZZ305	-3.94%	3.40%	ZZ529	-3.61%	5.45%
ZZ082	-5.95%	4.47%	ZZ306	-5.67%	4.07%	ZZ530	-5.92%	5.10%
ZZ083	-3.01%	4.58%	ZZ307	-6.42%	6.03%	ZZ531	-3.34%	5.56%
ZZ084	-4.65%	3.30%	ZZ308	-7.19%	5.89%	ZZ532	-3.52%	4.59%
ZZ085	-5.67%	3.50%	ZZ309	-8.91%	8.01%	ZZ533	-5.94%	8.71%
ZZ086	-3.77%	2.82%	ZZ310	-4.68%	3.57%	ZZ534	-5.27%	9.77%
ZZ087	-4.33%	3.42%	ZZ311	-7.29%	5.85%	ZZ535	-3.69%	5.58%
ZZ088	-3.28%	2.41%	ZZ312	-5.90%	9.42%	ZZ536	-3.90%	6.35%
ZZ089	-3.56%	1.52%	ZZ313	-6.03%	9.05%	ZZ537	-4.30%	8.34%
ZZ090	-2.90%	2.43%	ZZ314	-4.91%	8.13%	ZZ538	-6.20%	9.08%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ091	-5.19%	3.78%	ZZ315	-7.37%	8.23%	ZZ539	-3.53%	8.09%
ZZ092	-1.79%	2.04%	ZZ316	-5.63%	6.39%	ZZ540	-9.27%	8.19%
ZZ093	-3.21%	3.70%	ZZ317	-3.78%	4.45%	ZZ541	-3.41%	3.98%
ZZ094	-4.90%	2.82%	ZZ318	-4.80%	5.47%	ZZ542	-3.83%	2.00%
ZZ095	-3.38%	1.99%	ZZ319	-4.00%	5.60%	ZZ543	-3.89%	4.71%
ZZ096	-4.58%	3.37%	ZZ320	-3.39%	5.25%	ZZ544	-4.94%	5.46%
ZZ097	-4.14%	2.43%	ZZ321	-5.18%	7.23%	ZZ545	-3.77%	3.83%
ZZ098	-3.12%	3.27%	ZZ322	-5.36%	5.90%	ZZ546	-7.92%	9.15%
ZZ099	-4.28%	3.46%	ZZ323	-3.50%	3.86%	ZZ547	-3.38%	5.09%
ZZ100	-5.75%	3.75%	ZZ324	-5.14%	4.93%	ZZ548	-3.35%	5.96%
ZZ101	-3.38%	1.08%	ZZ325	-4.42%	3.32%	ZZ549	-3.18%	3.31%
ZZ102	-3.14%	3.33%	ZZ326	-4.59%	4.50%	ZZ550	-5.32%	3.55%
ZZ103	-2.78%	3.11%	ZZ327	-4.68%	3.73%	ZZ551	-4.06%	3.37%
ZZ104	-5.30%	6.81%	ZZ328	-3.70%	5.84%	ZZ552	-4.66%	4.12%
ZZ105	-4.90%	7.02%	ZZ329	-5.64%	4.68%	ZZ553	-7.25%	7.01%
ZZ106	-5.18%	4.15%	ZZ330	-3.23%	3.46%	ZZ554	-6.01%	3.67%
ZZ107	-5.91%	5.93%	ZZ331	-3.36%	3.75%	ZZ555	-3.84%	3.20%
ZZ108	-4.23%	6.99%	ZZ332	-4.24%	5.93%	ZZ556	-4.31%	4.44%
ZZ109	-5.56%	4.22%	ZZ333	-4.79%	3.32%	ZZ557	-4.10%	4.78%
ZZ110	-4.42%	9.77%	ZZ334	-4.30%	3.82%	ZZ558	-3.58%	4.68%
ZZ111	-5.06%	5.16%	ZZ335	-4.80%	4.41%	ZZ559	-5.93%	3.02%
ZZ112	-6.10%	6.16%	ZZ336	-5.19%	4.86%	ZZ560	-5.66%	5.77%
ZZ113	-8.90%	8.27%	ZZ337	-3.99%	3.68%	ZZ561	-5.07%	5.92%
ZZ114	-3.84%	3.68%	ZZ338	-3.86%	3.98%	ZZ562	-4.32%	4.93%
ZZ115	-5.88%	4.63%	ZZ339	-5.23%	5.27%	ZZ563	-3.88%	3.30%
ZZ116	-5.75%	9.62%	ZZ340	-3.08%	5.16%	ZZ564	-3.07%	3.86%
ZZ117	-9.38%	7.61%	ZZ341	-4.06%	3.73%	ZZ565	-6.43%	6.75%
ZZ118	-5.74%	4.36%	ZZ342	-3.26%	5.10%	ZZ566	-4.21%	3.28%
ZZ119	-7.85%	9.88%	ZZ343	-3.50%	5.28%	ZZ567	-9.73%	6.42%
ZZ120	-3.37%	3.87%	ZZ344	-6.39%	5.68%	ZZ568	-5.62%	3.95%
ZZ121	-5.66%	8.80%	ZZ345	-3.48%	5.31%	ZZ569	-4.27%	8.12%
ZZ122	-4.74%	9.46%	ZZ346	-3.39%	3.79%	ZZ570	-5.77%	9.91%
ZZ123	-5.51%	9.10%	ZZ347	-4.31%	3.46%	ZZ571	-7.45%	9.52%
ZZ124	-5.51%	9.65%	ZZ348	-3.59%	5.08%	ZZ572	-8.14%	7.67%
ZZ125	-6.61%	9.23%	ZZ349	-3.09%	3.36%	ZZ573	-6.42%	7.75%
ZZ126	-4.14%	5.25%	ZZ350	-5.63%	6.20%	ZZ574	-4.62%	3.97%
ZZ127	-5.23%	3.19%	ZZ351	-3.36%	4.95%	ZZ575	-3.74%	3.25%
ZZ128	-4.94%	5.48%	ZZ352	-4.02%	4.83%	ZZ576	-4.28%	4.50%
ZZ129	-4.30%	3.36%	ZZ353	-5.54%	4.95%	ZZ577	-4.46%	3.68%
ZZ130	-8.66%	7.05%	ZZ354	-3.98%	4.31%	ZZ578	-3.31%	5.96%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ131	-4.27%	3.29%	ZZ355	-5.94%	4.85%	ZZ579	-3.59%	5.34%
ZZ132	-5.29%	6.52%	ZZ356	-3.35%	4.77%	ZZ580	-4.40%	3.98%
ZZ133	-3.74%	4.14%	ZZ357	-3.30%	3.62%	ZZ581	-5.67%	6.71%
ZZ134	-7.01%	9.38%	ZZ358	-4.12%	3.37%	ZZ582	-5.09%	5.28%
ZZ135	-7.78%	9.76%	ZZ359	-3.14%	3.55%	ZZ583	-8.15%	9.49%
ZZ136	-5.26%	3.51%	ZZ360	-5.13%	5.38%	ZZ584	-7.51%	6.65%
ZZ137	-3.26%	5.75%	ZZ361	-4.37%	3.69%	ZZ585	-6.23%	9.15%
ZZ138	-4.83%	4.52%	ZZ362	-9.66%	7.03%	ZZ586	-4.33%	5.93%
ZZ139	-4.25%	5.01%	ZZ363	-5.44%	4.61%	ZZ587	-4.35%	3.55%
ZZ140	-2.23%	3.33%	ZZ364	-5.87%	3.53%	ZZ588	-4.83%	6.47%
ZZ141	-4.57%	7.00%	ZZ365	-7.46%	9.83%	ZZ589	-5.26%	4.58%
ZZ142	-5.33%	5.61%	ZZ366	-3.30%	3.35%	ZZ590	-5.56%	5.34%
ZZ143	-4.95%	5.83%	ZZ367	-6.42%	5.47%	ZZ591	-5.10%	7.86%
ZZ144	-3.86%	5.89%	ZZ368	-3.15%	3.84%	ZZ592	-7.32%	9.65%
ZZ145	-4.40%	4.56%	ZZ369	-5.89%	3.64%	ZZ593	-3.76%	3.03%
ZZ146	-5.16%	5.54%	ZZ370	-7.43%	4.09%	ZZ594	-4.91%	5.12%
ZZ147	-3.80%	5.82%	ZZ371	-4.15%	3.04%	ZZ595	-3.04%	4.75%
ZZ148	-4.82%	3.66%	ZZ372	-4.83%	6.47%	ZZ596	-5.35%	9.17%
ZZ149	-3.08%	5.65%	ZZ373	-4.30%	3.32%	ZZ597	-9.82%	8.09%
ZZ150	-3.42%	5.81%	ZZ374	-4.24%	5.15%	ZZ598	-5.63%	9.29%
ZZ151	-3.50%	3.37%	ZZ375	-4.13%	5.86%	ZZ599	-6.81%	6.49%
ZZ152	-4.99%	5.56%	ZZ376	-6.81%	6.34%	ZZ600	-5.90%	4.21%
ZZ153	-4.26%	3.65%	ZZ377	-4.20%	3.88%	ZZ601	-4.12%	4.62%
ZZ154	-4.64%	4.59%	ZZ378	-5.44%	3.83%	ZZ602	-9.44%	8.66%
ZZ155	-5.86%	9.60%	ZZ379	-3.99%	5.91%	ZZ603	-5.81%	9.78%
ZZ156	-6.68%	3.75%	ZZ380	-6.51%	6.95%	ZZ604	-7.08%	9.60%
ZZ157	-3.94%	7.59%	ZZ381	-6.10%	3.25%	ZZ605	-4.97%	4.69%
ZZ158	-5.67%	4.13%	ZZ382	-4.50%	6.34%	ZZ606	-5.61%	7.08%
ZZ159	-4.09%	4.47%	ZZ383	-3.05%	3.16%	ZZ607	-9.47%	6.29%
ZZ160	-3.32%	3.98%	ZZ384	-7.40%	9.44%	ZZ608	-6.95%	5.97%
ZZ161	-4.38%	3.92%	ZZ385	-4.15%	5.03%	ZZ609	-5.54%	7.94%
ZZ162	-8.10%	9.99%	ZZ386	-4.27%	5.09%	ZZ610	-8.66%	4.34%
ZZ163	-6.73%	4.73%	ZZ387	-4.73%	4.98%	ZZ611	-4.46%	8.34%
ZZ164	-9.26%	9.42%	ZZ388	-5.60%	6.32%	ZZ612	-4.78%	8.51%
ZZ165	-5.43%	8.31%	ZZ389	-6.45%	6.26%	ZZ613	-4.47%	6.24%
ZZ166	-5.40%	9.09%	ZZ390	-5.45%	4.91%	ZZ614	-5.18%	9.76%
ZZ167	-6.89%	9.44%	ZZ391	-8.39%	6.99%	ZZ615	-5.39%	8.37%
ZZ168	-9.16%	5.87%	ZZ392	-5.58%	9.53%	ZZ616	-6.78%	8.84%
ZZ169	-7.79%	9.68%	ZZ393	-7.73%	7.65%	ZZ617	-4.11%	6.38%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ170	-5.98%	7.53%	ZZ394	-4.25%	4.07%	ZZ618	-9.66%	8.69%
ZZ171	-6.46%	7.67%	ZZ395	-5.89%	7.24%	ZZ619	-7.15%	9.55%
ZZ172	-5.77%	8.26%	ZZ396	-3.06%	4.08%	ZZ620	-9.70%	5.17%
ZZ173	-3.60%	5.19%	ZZ397	-7.36%	6.48%	ZZ621	-6.51%	7.00%
ZZ174	-3.67%	3.54%	ZZ398	-9.46%	4.34%	ZZ622	-6.46%	8.91%
ZZ175	-9.47%	7.79%	ZZ399	-4.89%	6.14%	ZZ623	-8.67%	9.24%
ZZ176	-8.49%	9.96%	ZZ400	-7.19%	4.63%	ZZ624	-9.60%	9.77%
ZZ177	-7.54%	3.54%	ZZ401	-5.09%	4.24%	ZZ625	-7.13%	9.33%
ZZ178	-6.42%	9.58%	ZZ402	-7.30%	4.62%	ZZ626	-9.01%	7.35%
ZZ179	-3.72%	5.14%	ZZ403	-4.07%	4.20%	ZZ627	-6.44%	6.52%
ZZ180	-6.48%	8.76%	ZZ404	-3.18%	4.63%	ZZ628	-4.15%	5.77%
ZZ181	-7.71%	9.35%	ZZ405	-5.45%	5.69%	ZZ629	-9.54%	6.87%
ZZ182	-9.89%	9.24%	ZZ406	-3.23%	9.99%	ZZ630	-6.03%	9.16%
ZZ183	-8.94%	7.27%	ZZ407	-5.34%	5.41%	ZZ631	-6.31%	9.71%
ZZ184	-4.83%	8.40%	ZZ408	-4.48%	6.67%	ZZ632	-4.69%	9.90%
ZZ185	-6.56%	9.41%	ZZ409	-4.51%	3.19%	ZZ633	-7.50%	9.79%
ZZ186	-6.33%	6.16%	ZZ410	-4.97%	8.21%	ZZ634	-5.78%	3.39%
ZZ187	-7.21%	9.65%	ZZ411	-2.62%	2.02%	ZZ635	-5.31%	5.87%
ZZ188	-9.73%	8.12%	ZZ412	-5.70%	3.34%	ZZ636	-8.01%	8.99%
ZZ189	-9.72%	6.81%	ZZ413	-5.50%	7.96%	ZZ637	-4.78%	5.28%
ZZ190	-9.66%	5.04%	ZZ414	-3.60%	4.70%	ZZ638	-8.55%	9.47%
ZZ191	-9.73%	9.44%	ZZ415	-3.45%	3.78%	ZZ639	-3.85%	9.73%
ZZ192	-8.93%	8.25%	ZZ416	-5.54%	3.75%	ZZ640	-5.49%	3.25%
ZZ193	-4.58%	9.46%	ZZ417	-3.58%	4.03%	ZZ641	-7.04%	4.60%
ZZ194	-4.31%	9.52%	ZZ418	-5.92%	4.62%	ZZ642	-4.00%	3.94%
ZZ195	-7.57%	9.98%	ZZ419	-7.94%	5.52%	ZZ643	-6.57%	6.65%
ZZ196	-5.72%	9.04%	ZZ420	-3.96%	3.44%	ZZ644	-3.62%	3.80%
ZZ197	-7.95%	9.58%	ZZ421	-3.40%	4.13%	ZZ645	-3.03%	5.90%
ZZ198	-9.15%	8.91%	ZZ422	-5.58%	5.97%	ZZ646	-8.19%	9.21%
ZZ199	-5.03%	5.97%	ZZ423	-3.25%	4.27%	ZZ647	-5.94%	3.79%
ZZ200	-5.55%	8.49%	ZZ424	-3.86%	4.39%	ZZ648	-5.93%	4.05%
ZZ201	-9.97%	9.81%	ZZ425	-3.92%	4.25%	ZZ649	-2.89%	3.59%
ZZ202	-4.21%	4.44%	ZZ426	-7.95%	6.37%	ZZ650	-5.41%	3.17%
ZZ203	-4.78%	4.90%	ZZ427	-4.30%	4.68%	ZZ651	-5.03%	4.15%
ZZ204	-7.54%	9.54%	ZZ428	-5.65%	5.18%	ZZ652	-5.45%	5.40%
ZZ205	-6.84%	9.54%	ZZ429	-3.05%	3.32%	ZZ653	-5.20%	2.84%
ZZ206	-3.80%	3.51%	ZZ430	-8.37%	4.69%	ZZ654	-3.40%	5.29%
ZZ207	-4.71%	3.53%	ZZ431	-5.52%	5.82%	ZZ655	-3.93%	4.30%
ZZ208	-7.85%	8.44%	ZZ432	-7.84%	5.91%	ZZ656	-3.04%	5.26%
ZZ209	-3.48%	6.50%	ZZ433	-4.61%	3.66%	ZZ657	-6.83%	8.19%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZZ210	-5.11%	4.98%	ZZ434	-9.50%	8.95%	ZZ658	-3.82%	5.64%
ZZ211	-3.79%	3.91%	ZZ435	-3.16%	3.54%	ZZ659	-5.32%	3.76%
ZZ212	-5.80%	8.54%	ZZ436	-3.06%	4.91%	ZZ660	-5.36%	9.81%
ZZ213	-9.64%	8.38%	ZZ437	-6.31%	7.95%	ZZ661	-3.46%	3.08%
ZZ214	-5.13%	4.05%	ZZ438	-4.37%	5.14%	ZZ662	-5.18%	9.88%
ZZ215	-3.91%	6.82%	ZZ439	-3.74%	4.99%	ZZ663	-9.80%	5.90%
ZZ216	-3.78%	4.12%	ZZ440	-3.66%	3.40%	ZZ664	-4.64%	5.84%
ZZ217	-9.71%	5.54%	ZZ441	-4.91%	9.06%	ZZ665	-9.11%	9.19%
ZZ218	-4.99%	6.80%	ZZ442	-4.97%	4.15%	ZZ666	-6.13%	7.84%
ZZ219	-9.44%	9.24%	ZZ443	-4.86%	4.82%	ZZ667	-8.23%	5.69%
ZZ220	-9.75%	7.18%	ZZ444	-4.53%	4.80%	ZZ668	-7.82%	8.81%
ZZ221	-8.20%	9.33%	ZZ445	-3.41%	4.36%	ZZ669	-9.35%	9.25%
ZZ222	-4.07%	4.18%	ZZ446	-4.23%	3.92%	ZZ670	-5.31%	3.89%
ZZ223	-5.05%	6.72%	ZZ447	-4.96%	9.20%	——	——	——
ZZ224	-3.13%	4.51%	ZZ448	-8.01%	9.59%	——	——	——

表 6-18　住宅用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯、燃气等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
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
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
城镇规划	区域内规划完	区域规划较适合	区域规划为其他	区域规划为其他	区域规划不适

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
	善，且为重点商住规划区，近期规划前景好	商住规划布局，近期规划前景较好	用途规划，规划前景一般	用途规划，规划前景较差	宜商住规划布局，规划前景差
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低

（2）容积率修正

表 6-19 住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1
修正系数	1.8975	1.7363	1.6148	1.5187	1.4401	1.3741	1.2968	1.2513
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.2111	1.1753	1.1431	1.1139	1.0873	1.0628	1.0403	1.0194
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0000	0.9910	0.9825	0.9745	0.9668	0.9596	0.9526	0.9460
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	0.9397	0.9336	0.9277	0.9221	0.9167	0.9115	0.9065	0.9016
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3
修正系数	0.8970	0.8924	0.8880	0.8838	0.8796	0.8756	0.8717	0.8680
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1
修正系数	0.8643	0.8607	0.8572	0.8538	0.8505	0.8472	0.8441	0.8410
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	6.0	6.5	≥7.0	/
修正系数	0.8380	0.8350	0.8321	0.8293	0.8161	0.8041	0.7931	/

注：①本表适用于采用楼面地价测算宗地价格。②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $0.4 \leq r < 1.0$ 时，容积率的修正系数：$x=（2/r）^{0.398}$；当 $1.0 \leq r < 2.0$ 时，容积率的修正系数：$x=（2/r）^{0.375}$；当 $2.0 \leq r < 7.0$ 时，容积率的修正系数：$x=（2/r）^{0.185}$；③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占的建筑面积。此时住宅用地总地价=住宅用地楼面地价×住宅用地（所占的）建筑面积；待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。

（3）楼层分配系数

楼层分配系数是对住宅楼整体楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正，适用于已建成住宅项目计算某楼层的地价比例关系。

表 6-20　无电梯住宅楼层分配系数

所在楼层 总楼层数	1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层	7 层	8 层
8 层	——	——	——	——	——	——	——	0.9604
7 层	——	——	——	——	——	——	0.968	0.9725
6 层	——	——	——	——	——	0.9687	0.9856	0.9932
5 层	——	——	——	——	0.9758	1.0004	1.0147	1.0296

所在楼层 / 总楼层数	**1 层**	**2 层**	**3 层**	**4 层**	**5 层**	**6 层**	**7 层**	**8 层**
4 层	——	——	——	0.9932	1.0076	1.0273	1.0317	1.0405
3 层	——	——	1.0034	1.0178	1.0271	1.0248	1.0308	1.0369
2 层	——	1.0087	1.0142	1.008	1.0112	1.0016	0.9977	0.9956
1 层	1	0.9913	0.9824	0.981	0.9783	0.9772	0.9715	0.9713

表 6-21　小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表（总楼层 5-18 层）

总楼层数 所在楼层	5 层	6 层	7 层	8 层	9 层	10 层	11 层	12 层	13 层	14 层	15 层	16 层	17 层	18 层
18 层	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.0326
17 层	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.032	1.0388
16 层	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.031	1.0384	1.0335
15 层	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.0298	1.0367	1.0337	1.0286
14 层	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.0284	1.0354	1.0313	1.0278	1.0239
13 层	——	——	——	——	——	——	——	——	1.0267	1.0352	1.0299	1.0258	1.0224	1.0195
12 层	——	——	——	——	——	——	——	1.0246	1.0349	1.0288	1.0244	1.0208	1.0182	1.0153
11 层	——	——	——	——	——	——	1.0223	1.0318	1.0279	1.0229	1.0189	1.0158	1.0133	1.0109
10 层	——	——	——	——	——	1.0197	1.0294	1.0247	1.0213	1.0168	1.0136	1.0108	1.0094	1.0073
9 层	——	——	——	——	1.0169	1.0266	1.0224	1.0188	1.0145	1.0107	1.0081	1.0058	1.0044	1.0032
8 层	——	——	——	1.0139	1.0244	1.0194	1.0155	1.0115	1.0077	1.0049	1.0033	1.0018	1.001	1
7 层	——	——	1.0114	1.0237	1.0159	1.0122	1.0085	1.0047	1.0009	0.9988	0.9966	0.9945	0.992	0.9913
6 层	——	1.0091	1.0191	1.015	1.0087	1.005	1.0014	0.9979	0.9941	0.992	0.9899	0.9877	0.9842	0.9821
5 层	1.0075	1.0143	1.0108	1.0063	1.0014	0.9979	0.9943	0.991	0.9876	0.9855	0.9832	0.9809	0.9774	0.9749
4 层	1.0149	1.007	1.0025	0.9976	0.9943	0.9907	0.9872	0.9841	0.981	0.9789	0.9765	0.9741	0.9706	0.9681
3 层	1.0032	0.9984	0.9942	0.9889	0.9872	0.9835	0.9801	0.9772	0.9744	0.9723	0.9698	0.9673	0.9638	0.9623
2 层	0.9957	0.9941	0.9856	0.9804	0.9796	0.9763	0.973	0.9703	0.9678	0.9657	0.9635	0.9605	0.958	0.9565
1 层	0.9787	0.9771	0.9764	0.9742	0.9716	0.9687	0.9659	0.9634	0.9612	0.9591	0.9571	0.9552	0.9534	0.9512

表 6-22　小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表（总楼层 19-32 层）

总楼层数 所在楼层	19 层	20 层	21 层	22 层	23 层	24 层	25 层	26 层	27 层	28 层	29 层	30 层	31 层	32 层
32 层	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.0158
31 层	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.0162	1.0235
30 层	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.0166	1.0236	1.0299
29 层	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.017	1.0248	1.0294	1.0361
28 层	——	——	——	——	——	——	——	——	——	1.0173	1.0239	1.0318	1.0352	1.0431
27 层	——	——	——	——	——	——	——	——	1.0177	1.0287	1.0307	1.0395	1.041	1.0486
26 层	——	——	——	——	——	——	——	1.0181	1.026	1.0372	1.0375	1.0454	1.0468	1.0455
25 层	——	——	——	——	——	——	1.0183	1.0262	1.0342	1.0437	1.0443	1.0425	1.0437	1.0412
24 层	——	——	——	——	——	1.0186	1.0265	1.0344	1.0424	1.0416	1.0396	1.0389	1.0394	1.0369
23 层	——	——	——	——	1.0189	1.0302	1.0345	1.0426	1.041	1.0381	1.0359	1.0348	1.0358	1.0326
22 层	——	——	——	1.0192	1.0326	1.0364	1.0423	1.0407	1.0372	1.0342	1.0322	1.0307	1.0322	1.0283
21 层	——	——	1.0194	1.0282	1.0375	1.0425	1.04	1.0364	1.0334	1.0303	1.0285	1.0266	1.0276	1.024
20 层	——	1.0201	1.027	1.0352	1.0424	1.0410	1.0357	1.0321	1.0296	1.0264	1.0248	1.0225	1.0232	1.0197
19 层	1.0211	1.0284	1.0346	1.0422	1.0376	1.0363	1.0314	1.0278	1.0258	1.0225	1.0211	1.0184	1.0186	1.0154
18 层	1.0248	1.0349	1.0421	1.0378	1.0329	1.0314	1.0271	1.0235	1.022	1.0186	1.0174	1.0143	1.0138	1.0111
17 层	1.0315	1.0412	1.0365	1.0324	1.0282	1.0265	1.0228	1.0192	1.0182	1.0147	1.0137	1.0102	1.0096	1.0068
16 层	1.0392	1.036	1.0312	1.027	1.0235	1.0216	1.0185	1.0149	1.0144	1.0108	1.01	1.0061	1.0056	1
15 层	1.0336	1.0301	1.0259	1.0216	1.0188	1.0167	1.0142	1.0106	1.0106	1.0069	1.0063	1	1.002	0.9977
14 层	1.028	1.0242	1.0206	1.0162	1.0141	1.0118	1.0099	1.0053	1.0068	1	1.0014	0.9971	0.9971	0.9945
13 层	1.0224	1.0183	1.0153	1.0108	1.0094	1.0069	1.0055	1	1.003	0.9972	0.9984	0.9946	0.9927	0.9908

总楼层数 所在楼层	**19 层**	**20 层**	**21 层**	**22 层**	**23 层**	**24 层**	**25 层**	**26 层**	**27 层**	**28 层**	**29 层**	**30 层**	**31 层**	**32 层**
12 层	1.0168	1.0124	1.01	1.0054	1.0047	1	1.0012	0.9984	0.9979	0.9945	0.9942	0.9921	0.9883	0.9866
11 层	1.0112	1.0065	1.0047	1	1	0.9971	0.9973	0.9935	0.9928	0.9908	0.9893	0.9881	0.9839	0.9824
10 层	1.0056	1	1	0.9974	0.9952	0.9919	0.9919	0.9896	0.9877	0.9861	0.9848	0.9841	0.9795	0.9782
9 层	1	0.9951	0.9939	0.9919	0.9896	0.9867	0.9865	0.9848	0.9826	0.9814	0.9801	0.9796	0.9751	0.974
8 层	0.9923	0.9901	0.988	0.9864	0.984	0.9815	0.9811	0.9797	0.9775	0.9767	0.9756	0.9756	0.9707	0.9698
7 层	0.9862	0.9841	0.9821	0.9809	0.9784	0.9763	0.9757	0.9749	0.9724	0.972	0.9708	0.9716	0.9663	0.9656
6 层	0.9802	0.9781	0.9762	0.9754	0.9728	0.9711	0.9703	0.9715	0.9673	0.9673	0.9662	0.9661	0.9619	0.9614
5 层	0.9733	0.9721	0.9703	0.9699	0.9672	0.9659	0.9649	0.9661	0.9622	0.9631	0.9618	0.9606	0.9575	0.9572
4 层	0.9671	0.9661	0.9644	0.9644	0.9616	0.9607	0.9595	0.9612	0.9571	0.9584	0.9571	0.9551	0.9531	0.953
3 层	0.9614	0.9601	0.9585	0.9589	0.956	0.9555	0.9541	0.9563	0.952	0.9532	0.9514	0.9496	0.9487	0.9488
2 层	0.9557	0.9541	0.9526	0.9534	0.9504	0.9503	0.9487	0.9504	0.9469	0.9475	0.9462	0.9441	0.9433	0.9436
1 层	0.9496	0.9481	0.9467	0.9454	0.9442	0.9431	0.9421	0.9418	0.9413	0.9408	0.9398	0.9386	0.9382	0.9379

（4）年期修正

按照土地还原率为5.98%，住宅用地法定最高出让年期为70年，计算住宅用地年期修正系数。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 —— 土地还原率

表6-23 住宅用地年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0574	0.1116	0.1627	0.2109	0.2564	0.2994	0.3399	0.3781	0.4142	0.4482
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4804	0.5107	0.5393	0.5662	0.5917	0.6157	0.6384	0.6598	0.6800	0.6990
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7170	0.7339	0.7499	0.7650	0.7793	0.7927	0.8054	0.8174	0.8286	0.8393
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8493	0.8588	0.8678	0.8762	0.8842	0.8917	0.8988	0.9055	0.9118	0.9178
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9234	0.9287	0.9337	0.9384	0.9429	0.9471	0.9511	0.9548	0.9584	0.9617
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9648	0.9678	0.9706	0.9733	0.9757	0.9781	0.9803	0.9824	0.9844	0.9863
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9880	0.9897	0.9912	0.9927	0.9941	0.9954	0.9967	0.9979	0.9990	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式K_y=[1－（1÷（1+r）^{ml}）]÷[1－[1÷（1+r）^{m}]直接计算；②表中为住宅用地还原率取5.98%条件下的年期修正系数。

（5）个别因素修正

影响住宅用地宗地地价的个别因素较多，如形状、面积、地势、地质、使用年限、临江条件等。经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的个别因素，并以此对样点地价进行整理、分析、剔除、标准化，分析个别因素对宗地地价的影响规律。根据宗地地价与影响因素关系的分析，编制影响宗地地价个

别因素修正系数表，说明某因素在一定条件下的修正幅度及其描述与说明。

1）临湖（临江）条件修正

中山市评估范围内一线临江（临河、临海，如岐江河、横门水道等）住宅用途宗地，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：

$$K_g=\Pi（1+K_{gi}）$$

表6-24　住宅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，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
距离铁路或高架路、桥	——	——	大于等于300米，基本不受影响	大于等于100米小于300米，受影响较大	100米以内，受影响严重
修正系数	——	——	0	-0.03	-0.06

（6）土地开发程度修正

中山市住宅用地基准地价为“六通一平（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整）”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 6-25　土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

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

（四）工业用地基准地价修正体系

结合中山市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、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正。

1.计算公式

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

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价

$P_{地}$ —— 待估宗地所在区片的地面地价

K_t —— 用地类型修正系数

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 —— 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

工业用地区域因素修正包括交通条件、基本设施状况、产业集聚效益、环境条件、城镇规划。区域因素修正是用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 6-26　工业用地区域因素修正指标说明表

交通条件	指标说明	道路通达度，对外交通（货运）方便程度
	指标权重值	33.26%
基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水、通讯保障率，周边基础设施的完善度
	指标权重值	24.87%
环境条件	指标说明	噪音污染、大气污染、地形地势、工程地质情况
	指标权重值	15.87%
产业聚集效益	指标说明	产业聚集程度
	指标权重值	14.73%
城镇规划	指标说明	工业用地规划、交通道路规划前景
	指标权重值	11.27%

注：①工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异进行修正。③按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次工业用地基准地价区片内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 6-27 工业用地各区片区域因素修正系数表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY001	-3.24%	4.22%	GY152	-6.34%	5.26%	GY303	-4.01%	5.04%
GY002	-1.82%	2.26%	GY153	-9.01%	3.94%	GY304	-5.31%	9.32%
GY003	-3.19%	2.08%	GY154	-4.17%	3.48%	GY305	-9.81%	4.88%
GY004	-3.33%	2.76%	GY155	-6.41%	2.99%	GY306	-8.41%	6.19%
GY005	-3.23%	2.12%	GY156	-5.09%	3.90%	GY307	-5.01%	5.08%
GY006	-3.95%	2.83%	GY157	-5.88%	3.63%	GY308	-4.30%	6.54%
GY007	-3.03%	2.34%	GY158	-3.08%	4.52%	GY309	-6.36%	9.71%
GY008	-2.88%	2.59%	GY159	-3.96%	7.92%	GY310	-5.41%	9.38%
GY009	-3.87%	3.83%	GY160	-2.63%	2.39%	GY311	-6.08%	9.38%
GY010	-4.10%	3.89%	GY161	-6.46%	3.60%	GY312	-3.96%	9.37%
GY011	-3.31%	3.18%	GY162	-9.87%	5.63%	GY313	-8.46%	9.87%
GY012	-5.44%	3.74%	GY163	-7.25%	6.75%	GY314	-4.49%	9.24%
GY013	-2.83%	3.72%	GY164	-9.40%	5.91%	GY315	-8.74%	6.11%
GY014	-2.81%	3.75%	GY165	-5.91%	4.94%	GY316	-9.94%	5.64%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY015	-5.38%	4.09%	GY166	-7.34%	3.68%	GY317	-9.75%	8.06%
GY016	-2.25%	1.07%	GY167	-8.31%	5.60%	GY318	-7.30%	8.62%
GY017	-2.55%	1.46%	GY168	-3.34%	4.21%	GY319	-8.19%	9.51%
GY018	-2.99%	1.72%	GY169	-6.95%	6.92%	GY320	-9.10%	6.96%
GY019	-5.16%	4.35%	GY170	-3.34%	2.76%	GY321	-5.42%	1.78%
GY020	-8.59%	9.08%	GY171	-2.93%	1.29%	GY322	-5.19%	6.38%
GY021	-1.41%	9.79%	GY172	-2.00%	3.52%	GY323	-5.03%	9.30%
GY022	-9.54%	6.25%	GY173	-4.03%	2.24%	GY324	-1.98%	1.56%
GY023	-9.76%	4.20%	GY174	-2.70%	2.79%	GY325	-9.30%	7.49%
GY024	-1.77%	9.40%	GY175	-4.50%	5.20%	GY326	-2.95%	4.18%
GY025	-3.23%	5.16%	GY176	-5.69%	7.84%	GY327	-1.33%	1.49%
GY026	-5.14%	3.99%	GY177	-1.81%	1.79%	GY328	-4.68%	2.66%
GY027	-2.92%	4.44%	GY178	-1.95%	2.35%	GY329	-1.69%	1.92%
GY028	-8.29%	4.44%	GY179	-5.28%	8.14%	GY330	-9.89%	6.77%
GY029	-9.03%	7.89%	GY180	-2.07%	3.83%	GY331	-4.57%	4.52%
GY030	-3.84%	4.96%	GY181	-6.28%	6.33%	GY332	-3.54%	2.27%
GY031	-3.39%	4.05%	GY182	-3.05%	2.09%	GY333	-2.92%	2.97%
GY032	-5.45%	8.81%	GY183	-5.44%	9.27%	GY334	-4.06%	4.56%
GY033	-3.76%	4.52%	GY184	-2.28%	2.42%	GY335	-4.78%	4.58%
GY034	-3.11%	4.37%	GY185	-7.30%	3.73%	GY336	-9.49%	2.90%
GY035	-3.54%	3.40%	GY186	-3.43%	8.12%	GY337	-3.87%	9.16%
GY036	-4.61%	3.32%	GY187	-4.53%	6.08%	GY338	-9.59%	7.77%
GY037	-3.76%	5.81%	GY188	-9.77%	3.22%	GY339	-8.46%	2.95%
GY038	-5.03%	9.45%	GY189	-5.28%	7.40%	GY340	-6.33%	9.36%
GY039	-4.59%	3.80%	GY190	-3.98%	9.97%	GY341	-7.98%	3.43%
GY040	-5.66%	8.11%	GY191	-4.35%	9.54%	GY342	-6.44%	2.70%
GY041	-3.84%	6.06%	GY192	-5.37%	4.93%	GY343	-4.72%	2.59%
GY042	-8.94%	6.98%	GY193	-3.81%	4.44%	GY344	-3.67%	4.69%
GY043	-8.61%	6.23%	GY194	-9.63%	5.61%	GY345	-7.25%	9.66%
GY044	-7.49%	5.94%	GY195	-8.96%	5.91%	GY346	-2.63%	4.89%
GY045	-3.70%	8.70%	GY196	-6.39%	8.46%	GY347	-3.63%	4.10%
GY046	-8.16%	9.90%	GY197	-3.50%	6.93%	GY348	-4.99%	3.72%
GY047	-9.52%	5.30%	GY198	-5.63%	10.00%	GY349	-4.16%	6.48%
GY048	-4.99%	6.27%	GY199	-8.48%	7.28%	GY350	-7.96%	4.58%
GY049	-4.07%	9.45%	GY200	-7.30%	6.19%	GY351	-3.80%	9.30%
GY050	-8.40%	5.19%	GY201	-7.82%	6.73%	GY352	-6.71%	9.30%
GY051	-8.55%	4.72%	GY202	-1.62%	2.59%	GY353	-6.76%	9.46%
GY052	-9.95%	4.22%	GY203	-4.20%	4.14%	GY354	-5.02%	9.86%
GY053	-3.54%	9.40%	GY204	-3.47%	2.52%	GY355	-9.03%	8.47%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY054	-6.13%	9.07%	GY205	-2.55%	4.24%	GY356	-4.18%	4.84%
GY055	-2.29%	8.60%	GY206	-2.79%	4.59%	GY357	-5.71%	3.29%
GY056	-9.63%	3.03%	GY207	-4.36%	5.63%	GY358	-5.17%	9.56%
GY057	-6.19%	9.93%	GY208	-4.15%	3.61%	GY359	-8.34%	3.57%
GY058	-3.16%	9.48%	GY209	-1.74%	1.81%	GY360	-2.97%	3.44%
GY059	-9.96%	6.39%	GY210	-5.65%	5.62%	GY361	-4.44%	3.61%
GY060	-8.14%	6.39%	GY211	-5.97%	6.31%	GY362	-5.00%	4.00%
GY061	-3.62%	5.03%	GY212	-5.80%	4.02%	GY363	-9.62%	6.83%
GY062	-4.83%	8.81%	GY213	-3.44%	3.41%	GY364	-3.31%	4.72%
GY063	-5.26%	4.92%	GY214	-2.86%	6.58%	GY365	-3.03%	3.88%
GY064	-7.04%	2.88%	GY215	-2.46%	4.97%	GY366	-3.29%	2.90%
GY065	-6.91%	5.94%	GY216	-5.03%	3.97%	GY367	-4.72%	9.10%
GY066	-9.49%	6.20%	GY217	-4.59%	4.64%	GY368	-3.12%	5.20%
GY067	-8.02%	5.45%	GY218	-6.72%	4.11%	GY369	-3.59%	5.69%
GY068	-9.83%	3.84%	GY219	-4.56%	3.25%	GY370	-4.11%	5.78%
GY069	-2.97%	3.86%	GY220	-2.59%	2.92%	GY371	-4.74%	5.73%
GY070	-2.73%	4.23%	GY221	-4.06%	3.96%	GY372	-3.27%	4.77%
GY071	-9.74%	6.23%	GY222	-4.12%	3.78%	GY373	-3.88%	3.59%
GY072	-3.38%	2.70%	GY223	-6.37%	4.72%	GY374	-2.71%	3.28%
GY073	-5.49%	4.25%	GY224	-5.24%	5.60%	GY375	-9.79%	8.60%
GY074	-7.84%	4.43%	GY225	-5.44%	6.40%	GY376	-5.26%	8.84%
GY075	-3.95%	4.31%	GY226	-6.11%	8.28%	GY377	-6.58%	7.35%
GY076	-7.37%	7.08%	GY227	-3.51%	4.82%	GY378	-5.41%	6.54%
GY077	-4.76%	9.96%	GY228	-9.03%	9.10%	GY379	-3.78%	9.20%
GY078	-5.06%	4.48%	GY229	-7.28%	6.48%	GY380	-5.98%	7.50%
GY079	-3.56%	4.07%	GY230	-2.73%	5.27%	GY381	-8.72%	9.43%
GY080	-9.83%	4.39%	GY231	-9.08%	5.13%	GY382	-2.27%	2.21%
GY081	-5.66%	4.20%	GY232	-7.42%	5.90%	GY383	-5.53%	5.21%
GY082	-3.70%	9.59%	GY233	-5.77%	8.45%	GY384	-3.65%	8.16%
GY083	-9.30%	4.82%	GY234	-5.65%	6.83%	GY385	-4.74%	3.85%
GY084	-2.77%	9.72%	GY235	-5.09%	9.14%	GY386	-7.59%	9.81%
GY085	-7.13%	9.72%	GY236	-3.93%	3.38%	GY387	-9.12%	6.51%
GY086	-3.97%	4.30%	GY237	-5.27%	5.74%	GY388	-5.34%	2.85%
GY087	-5.58%	9.45%	GY238	-8.10%	9.17%	GY389	-4.62%	4.62%
GY088	-8.76%	6.25%	GY239	-2.65%	4.01%	GY390	-5.31%	4.45%
GY089	-9.35%	6.67%	GY240	-5.05%	5.69%	GY391	-2.61%	3.51%
GY090	-5.33%	4.69%	GY241	-3.57%	5.73%	GY392	-5.54%	9.86%
GY091	-8.63%	8.12%	GY242	-5.54%	6.86%	GY393	-6.12%	9.74%
GY092	-9.31%	5.57%	GY243	-4.76%	3.89%	GY394	-4.19%	4.07%
GY093	-9.78%	8.43%	GY244	-4.05%	7.64%	GY395	-9.84%	9.24%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY094	-4.88%	4.74%	GY245	-9.95%	6.37%	GY396	-4.68%	3.92%
GY095	-7.52%	9.58%	GY246	-5.71%	5.37%	GY397	-4.51%	3.97%
GY096	-3.45%	9.77%	GY247	-9.35%	4.42%	GY398	-4.96%	9.36%
GY097	-4.34%	4.51%	GY248	-8.12%	4.67%	GY399	-4.86%	9.03%
GY098	-9.28%	7.79%	GY249	-2.75%	9.50%	GY400	-9.44%	6.46%
GY099	-8.20%	7.73%	GY250	-7.16%	9.24%	GY401	-7.73%	8.87%
GY100	-5.05%	9.81%	GY251	-9.66%	6.48%	GY402	-2.53%	9.88%
GY101	-8.86%	9.51%	GY252	-8.94%	4.80%	GY403	-9.82%	4.93%
GY102	-9.62%	6.96%	GY253	-4.01%	7.49%	GY404	-4.61%	9.35%
GY103	-9.80%	4.76%	GY254	-7.95%	5.83%	GY405	-1.26%	8.30%
GY104	-9.99%	7.88%	GY255	-5.36%	4.12%	GY406	-7.91%	8.77%
GY105	-9.74%	7.26%	GY256	-9.73%	9.60%	GY407	-9.42%	7.06%
GY106	-5.81%	9.35%	GY257	-6.33%	4.77%	GY408	-9.81%	5.53%
GY107	-7.79%	9.39%	GY258	-7.52%	5.56%	GY409	-5.24%	9.97%
GY108	-4.89%	4.96%	GY259	-4.67%	7.26%	GY410	-9.75%	5.87%
GY109	-3.82%	9.57%	GY260	-4.83%	3.69%	GY411	-9.72%	8.60%
GY110	-8.65%	6.07%	GY261	-5.25%	9.42%	GY412	-7.95%	9.69%
GY111	-9.65%	3.42%	GY262	-4.59%	9.08%	GY413	-9.86%	4.15%
GY112	-2.12%	9.34%	GY263	-4.40%	4.15%	GY414	-8.27%	6.22%
GY113	-4.59%	9.66%	GY264	-2.97%	3.75%	GY415	-5.48%	5.44%
GY114	-8.54%	7.20%	GY265	-8.62%	3.06%	GY416	-9.61%	5.47%
GY115	-3.51%	9.74%	GY266	-2.51%	3.00%	GY417	-3.84%	9.86%
GY116	-7.06%	3.88%	GY267	-2.36%	1.79%	GY418	-1.90%	9.56%
GY117	-6.19%	9.90%	GY268	-8.52%	5.05%	GY419	-3.85%	5.70%
GY118	-4.32%	6.77%	GY269	-2.41%	1.68%	GY420	-9.55%	4.62%
GY119	-2.73%	4.48%	GY270	-1.83%	1.62%	GY421	-2.99%	2.79%
GY120	-3.32%	3.81%	GY271	-5.17%	3.80%	GY422	-3.69%	7.06%
GY121	-9.88%	6.86%	GY272	-1.70%	2.44%	GY423	-8.27%	6.98%
GY122	-2.06%	6.88%	GY273	-4.25%	2.80%	GY424	-9.90%	7.96%
GY123	-6.88%	3.14%	GY274	-8.69%	5.81%	GY425	-3.12%	3.48%
GY124	-6.57%	5.50%	GY275	-5.04%	3.96%	GY426	-3.01%	4.33%
GY125	-2.17%	9.23%	GY276	-5.90%	9.34%	GY427	-6.20%	9.45%
GY126	-2.59%	2.90%	GY277	-7.16%	5.49%	GY428	-2.70%	9.51%
GY127	-7.37%	9.69%	GY278	-9.08%	9.47%	GY429	-3.13%	2.73%
GY128	-2.71%	3.60%	GY279	-6.18%	8.85%	GY430	-3.08%	3.52%
GY129	-7.57%	9.30%	GY280	-2.13%	9.66%	GY431	-3.25%	3.54%
GY130	-3.01%	9.94%	GY281	-9.97%	3.89%	GY432	-2.50%	4.18%
GY131	-3.89%	4.35%	GY282	-4.07%	7.62%	GY433	-2.60%	1.85%
GY132	-8.14%	8.60%	GY283	-5.06%	9.46%	GY434	-9.78%	3.11%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY133	-6.26%	3.84%	GY284	-7.38%	2.92%	GY435	-3.37%	2.66%
GY134	-6.76%	4.49%	GY285	-7.47%	4.58%	GY436	-8.15%	9.48%
GY135	-9.65%	2.58%	GY286	-7.74%	8.70%	GY437	-2.38%	3.57%
GY136	-9.68%	4.42%	GY287	-6.73%	9.75%	GY438	-6.39%	5.13%
GY137	-9.69%	7.42%	GY288	-7.75%	6.61%	GY439	-1.92%	1.79%
GY138	-8.74%	4.75%	GY289	-7.08%	9.48%	GY440	-2.74%	3.27%
GY139	-9.49%	8.72%	GY290	-3.15%	3.11%	GY441	-2.56%	2.63%
GY140	-9.42%	6.34%	GY291	-9.86%	7.22%	GY442	-2.57%	1.88%
GY141	-7.31%	4.08%	GY292	-7.67%	9.80%	GY443	-4.63%	4.45%
GY142	-2.98%	9.15%	GY293	-8.58%	9.39%	GY444	-3.76%	4.32%
GY143	-2.69%	6.48%	GY294	-9.57%	5.63%	GY445	-3.11%	2.03%
GY144	-2.64%	2.71%	GY295	-8.06%	7.88%	GY446	-2.76%	9.65%
GY145	-7.37%	8.26%	GY296	-2.82%	9.44%	GY447	-3.33%	2.70%
GY146	-2.74%	5.79%	GY297	-4.20%	9.93%	GY448	-8.28%	7.46%
GY147	-9.44%	9.09%	GY298	-5.02%	9.23%	GY449	-3.67%	3.57%
GY148	-3.60%	4.26%	GY299	-6.56%	9.08%	GY450	-4.61%	9.73%
GY149	-9.80%	5.53%	GY300	-8.55%	7.07%	GY451	-7.52%	4.40%
GY150	-6.06%	7.47%	GY301	-4.71%	4.83%	GY452	-9.69%	7.03%
GY151	-8.03%	3.22%	GY302	-9.52%	8.66%	——	——	——

表 6-28 工业用地区域因素修正系数说明表

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
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
环境条件	地形、地貌、地质等情况良好，无噪音影响	地形、地貌、地质等情况较好，噪音影响轻微	地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般	地形、地貌、地质等情况较差，噪音影响较严重	地形、地貌、地质等情况差，噪音影响严重
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
城镇规划	区域内规划完善，且为	区域规划较适合工业规	区域规划为其他用途规	区域规划为其他用途规	区域规划不适宜工业规

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	重点工业规划区，近期规划前景好	划布局，近期规划前景较好	划，规划前景一般	划，规划前景较差	划布局，规划前景差

（2）容积率修正

一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。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。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地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。

（3）年期修正

按照土地还原率为4.88%，法定最高出让年期为50年，计算工业用地年期修正系数。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 —— 土地还原率

表 6-29 工业用地年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0513	0.1001	0.1467	0.1912	0.2335	0.2739	0.3125	0.3492	0.3842	0.4176
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4494	0.4798	0.5087	0.5363	0.5626	0.5877	0.6116	0.6344	0.6562	0.6769
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6967	0.7155	0.7335	0.7506	0.7669	0.7825	0.7974	0.8115	0.825	0.8379
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8502	0.8619	0.8731	0.8837	0.8938	0.9035	0.9127	0.9215	0.9299	0.9379
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9455	0.9528	0.9597	0.9663	0.9726	0.9786	0.9844	0.9898	0.995	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 K_y=[1－（1÷（1+r）^{m1}）]÷[1－[1÷（1+r）^{m}]直接计算；②表中为工业用地还原率取 4.88%条件下的年期修正系数。

（4）个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

$$K_g=\Pi（1+K_{gi}）$$

表 6-30 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	-0.03
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	-0.03
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03

（5）土地开发程度修正

中山市工业用地基准地价为“五通一平（通路、通电、供水、排水、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 6-31 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、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）公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

中山市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、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正等。

1.计算公式

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

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地楼面地价
$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片的平均楼面地价
K_t —— 用地类型修正系数
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 —— 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

公共管理与公共服务用地区域因素修正包括基本设施状况、交通条件、繁华程度、人口状况、环境条件、城镇规划。区域因素修正是用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 6-32　公共管理与公共服务用地区域因素修正指标说明表

基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水、通讯保障率，周边基础设施的完善度；中学、小学、幼儿园、高等院校、医疗设施、文体娱乐设施、银行、农贸市场、行政单位等公用设施完备度
	指标权重值	28.20%
交通条件	指标说明	道路通达度，公交便利状况，对外交通（客运）方便程度
	指标权重值	24.14%
繁华程度	指标说明	离商服中心远近程度
	指标权重值	16.73%
人口状况	指标说明	人口密度
	指标权重值	11.33%
环境条件	指标说明	噪音污染、大气污染、地形地势、工程地质情况，人文景观分布情况
	指标权重值	11.14%
城镇规划	指标说明	公共服务用地规划、道路规划前景
	指标权重值	8.46%

注：①公共管理与公共服务用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异进行修正。③按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次公共管理与公共服务用地基准地价区片内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 6-33 公共管理与公共服务用地各区片区域因素修正系数表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GF001	-4.14%	1.94%	GF091	-8.16%	6.17%	GF181	-7.07%	9.40%
GF002	-4.82%	2.82%	GF092	-6.70%	8.42%	GF182	-7.76%	9.62%
GF003	-1.60%	2.44%	GF093	-4.82%	5.54%	GF183	-8.71%	8.89%
GF004	-2.77%	2.98%	GF094	-4.81%	4.61%	GF184	-7.09%	5.30%
GF005	-4.32%	3.19%	GF095	-4.77%	6.10%	GF185	-5.44%	4.47%
GF006	-2.53%	2.96%	GF096	-6.14%	4.56%	GF186	-6.62%	9.62%
GF007	-2.53%	3.10%	GF097	-4.78%	6.78%	GF187	-6.09%	9.62%
GF008	-1.79%	1.69%	GF098	-4.83%	6.01%	GF188	-8.08%	8.81%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GF009	-2.50%	1.34%	GF099	-5.48%	8.47%	GF189	-9.36%	5.48%
GF010	-9.86%	6.21%	GF100	-4.04%	2.53%	GF190	-5.13%	9.81%
GF011	-4.43%	4.41%	GF101	-5.32%	3.12%	GF191	-7.23%	7.66%
GF012	-3.34%	3.06%	GF102	-8.74%	5.61%	GF192	-8.36%	9.04%
GF013	-5.18%	3.78%	GF103	-5.54%	6.44%	GF193	-5.87%	4.20%
GF014	-4.47%	5.44%	GF104	-9.00%	9.80%	GF194	-5.68%	8.82%
GF015	-2.70%	2.29%	GF105	-5.86%	7.87%	GF195	-6.04%	8.34%
GF016	-2.38%	3.41%	GF106	-5.98%	6.48%	GF196	-2.89%	6.24%
GF017	-3.75%	6.76%	GF107	-6.61%	7.86%	GF197	-7.46%	9.83%
GF018	-2.49%	2.65%	GF108	-2.79%	3.51%	GF198	-5.58%	7.33%
GF019	-4.98%	2.74%	GF109	-5.67%	7.12%	GF199	-5.88%	7.36%
GF020	-3.76%	3.41%	GF110	-3.19%	6.61%	GF200	-4.94%	5.79%
GF021	-7.84%	8.70%	GF111	-5.94%	7.09%	GF201	-6.04%	9.47%
GF022	-3.52%	8.67%	GF112	-5.84%	9.84%	GF202	-4.27%	3.94%
GF023	-3.95%	6.13%	GF113	-3.23%	4.91%	GF203	-9.87%	7.16%
GF024	-4.33%	9.36%	GF114	-5.32%	4.85%	GF204	-3.36%	9.10%
GF025	-8.98%	6.69%	GF115	-6.80%	9.36%	GF205	-5.48%	9.37%
GF026	-1.86%	2.89%	GF116	-8.14%	7.71%	GF206	-7.51%	9.99%
GF027	-2.52%	1.98%	GF117	-5.20%	5.47%	GF207	-5.52%	8.27%
GF028	-1.56%	1.21%	GF118	-6.18%	7.08%	GF208	-5.23%	5.97%
GF029	-9.63%	9.16%	GF119	-7.25%	6.12%	GF209	-7.21%	5.85%
GF030	-5.40%	9.53%	GF120	-4.22%	3.91%	GF210	-8.40%	5.47%
GF031	-5.91%	6.12%	GF121	-3.71%	4.56%	GF211	-3.38%	3.91%
GF032	-9.68%	5.93%	GF122	-5.45%	7.29%	GF212	-3.36%	3.40%
GF033	-6.57%	9.58%	GF123	-6.37%	6.32%	GF213	-5.84%	7.34%
GF034	-7.01%	9.21%	GF124	-5.06%	6.18%	GF214	-5.07%	8.32%
GF035	-8.67%	7.02%	GF125	-2.54%	4.77%	GF215	-3.54%	3.96%
GF036	-9.00%	8.58%	GF126	-4.50%	5.62%	GF216	-8.11%	8.29%
GF037	-9.09%	9.26%	GF127	-4.27%	4.56%	GF217	-9.42%	6.80%
GF038	-3.66%	9.08%	GF128	-6.60%	6.70%	GF218	-5.30%	6.98%
GF039	-5.24%	9.16%	GF129	-3.88%	4.22%	GF219	-7.93%	6.10%
GF040	-4.82%	3.59%	GF130	-3.94%	5.27%	GF220	-5.70%	9.34%
GF041	-9.65%	9.29%	GF131	-4.05%	4.62%	GF221	-8.36%	9.04%
GF042	-8.11%	4.52%	GF132	-2.87%	3.86%	GF222	-7.42%	8.17%
GF043	-5.61%	5.01%	GF133	-2.92%	4.27%	GF223	-4.83%	5.33%
GF044	-8.03%	9.70%	GF134	-2.92%	4.52%	GF224	-3.46%	2.26%
GF045	-9.76%	6.79%	GF135	-9.93%	6.14%	GF225	-6.23%	9.05%
GF046	-5.40%	4.78%	GF136	-6.44%	5.12%	GF226	-4.26%	2.78%
GF047	-7.80%	8.51%	GF137	-9.34%	7.17%	GF227	-7.18%	9.51%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GF048	-5.48%	4.07%	GF138	-8.21%	7.33%	GF228	-8.66%	9.58%
GF049	-3.11%	3.49%	GF139	-5.24%	6.64%	GF229	-7.53%	8.17%
GF050	-2.35%	2.79%	GF140	-8.30%	6.87%	GF230	-6.05%	9.63%
GF051	-2.40%	2.89%	GF141	-5.85%	6.04%	GF231	-2.11%	3.99%
GF052	-4.82%	2.84%	GF142	-9.06%	8.18%	GF232	-3.70%	8.84%
GF053	-2.78%	6.53%	GF143	-5.83%	4.94%	GF233	-3.31%	3.88%
GF054	-4.47%	5.17%	GF144	-8.88%	4.02%	GF234	-9.66%	7.53%
GF055	-9.32%	6.64%	GF145	-3.53%	6.50%	GF235	-6.56%	4.30%
GF056	-9.97%	6.47%	GF146	-6.26%	4.34%	GF236	-9.44%	8.62%
GF057	-8.64%	9.75%	GF147	-8.73%	4.06%	GF237	-3.60%	5.46%
GF058	-6.61%	9.46%	GF148	-9.73%	6.04%	GF238	-2.53%	4.10%
GF059	-9.46%	7.63%	GF149	-8.45%	4.42%	GF239	-4.76%	9.89%
GF060	-8.53%	8.72%	GF150	-5.69%	9.56%	GF240	-6.07%	9.78%
GF061	-8.88%	8.91%	GF151	-5.27%	8.15%	GF241	-8.29%	7.57%
GF062	-8.52%	7.67%	GF152	-4.53%	4.72%	GF242	-5.46%	8.96%
GF063	-9.31%	5.23%	GF153	-3.70%	2.48%	GF243	-2.59%	9.85%
GF064	-9.46%	8.10%	GF154	-3.19%	4.62%	GF244	-7.89%	5.27%
GF065	-7.39%	9.49%	GF155	-6.14%	5.61%	GF245	-6.06%	9.24%
GF066	-4.46%	9.20%	GF156	-4.62%	5.47%	GF246	-9.59%	4.99%
GF067	-5.15%	7.66%	GF157	-5.91%	4.08%	GF247	-9.52%	8.47%
GF068	-9.73%	7.24%	GF158	-7.85%	4.72%	GF248	-9.41%	8.67%
GF069	-9.80%	8.17%	GF159	-2.71%	2.82%	GF249	-9.40%	9.22%
GF070	-8.83%	9.66%	GF160	-3.94%	4.95%	GF250	-7.78%	9.41%
GF071	-3.53%	5.77%	GF161	-8.65%	7.90%	GF251	-2.49%	9.30%
GF072	-6.98%	9.68%	GF162	-9.72%	8.61%	GF252	-7.74%	9.19%
GF073	-6.20%	6.06%	GF163	-4.36%	4.42%	GF253	-4.67%	8.83%
GF074	-6.65%	9.42%	GF164	-5.38%	8.01%	GF254	-7.57%	8.09%
GF075	-5.14%	9.09%	GF165	-6.38%	7.54%	GF255	-7.93%	8.53%
GF076	-5.05%	5.79%	GF166	-6.14%	7.45%	GF256	-8.10%	8.02%
GF077	-2.70%	4.22%	GF167	-7.00%	9.05%	GF257	-3.34%	9.69%
GF078	-3.36%	3.86%	GF168	-3.84%	5.20%	GF258	-7.79%	4.88%
GF079	-8.12%	4.23%	GF169	-3.05%	2.70%	GF259	-6.98%	6.83%
GF080	-4.12%	4.80%	GF170	-2.81%	9.31%	GF260	-6.73%	5.76%
GF081	-9.30%	7.42%	GF171	-7.16%	9.97%	GF261	-7.66%	9.90%
GF082	-9.51%	5.24%	GF172	-5.61%	6.61%	GF262	-5.76%	5.52%
GF083	-5.06%	6.77%	GF173	-6.93%	4.63%	GF263	-2.03%	2.54%
GF084	-9.38%	8.71%	GF174	-4.34%	6.28%	GF264	-7.55%	4.47%
GF085	-8.51%	6.70%	GF175	-4.54%	4.55%	GF265	-2.01%	3.50%
GF086	-9.15%	9.19%	GF176	-6.02%	7.06%	GF266	-5.76%	8.65%
GF087	-6.60%	8.44%	GF177	-8.88%	7.12%	GF267	-5.87%	9.59%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GF088	-9.38%	5.93%	GF178	-5.36%	4.56%	GF268	-8.37%	8.60%
GF089	-5.39%	9.89%	GF179	-9.40%	8.75%	GF269	-9.28%	5.45%
GF090	-6.65%	5.50%	GF180	-6.69%	9.71%	GF270	-8.79%	9.03%

表 6-34 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数说明表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边学校、市场、医院等公用设施完备度一般	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度较差；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较差	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度差；周边无学校、市场、医院等公用设施
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
繁华程度	距商服中心近，商业氛围浓厚，人流畅旺	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	距商服中心较远，所在地区商业氛围平淡，人流较少	距商服中心远，独立、小型、零星的商业用地
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
城镇规划	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

（2）容积率修正

表 6-35　公共管理与公共服务用地平均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	1.3755	1.3165	1.2649	1.2192	1.1783	1.1415	1.1081	1.0776	1.0497
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0239	1.0000	0.9855	0.9718	0.9589	0.9468	0.9352	0.9243	0.9139
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.904	0.8945	0.8855	0.8768	0.8685	0.8605	0.8528	0.8455	0.8383
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.8315	0.8248	0.8184	0.8123	0.8063	0.8005	0.7948	0.7894	0.7841
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7.0
修正系数	0.7789	0.7739	0.769	0.7643	0.7597	0.7382	0.7192	0.7022	0.6867

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 1.0≤r≤2.0 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.46}$;当 2.0<r≤7.0 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.30}$。

（3）年期修正

按照土地还原率为 5.02%，公共管理与公共服务用地法定最高出让年期为 50 年，计算公共管理与公共服务用地年期修正系数。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

$m1$　——　实际使用年期

m　——　土地使用权法定最高出让年限

r　——　土地还原率

表 6-36　公共管理与公共服务用地年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0523	0.1021	0.1496	0.1947	0.2378	0.2787	0.3177	0.3548	0.3902	0.4239
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4559	0.4865	0.5155	0.5432	0.5696	0.5946	0.6185	0.6413	0.663	0.6836
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7032	0.7219	0.7397	0.7567	0.7729	0.7882	0.8029	0.8168	0.8301	0.8427
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8548	0.8662	0.8771	0.8875	0.8974	0.9069	0.9158	0.9244	0.9325	0.9402
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9476	0.9546	0.9613	0.9677	0.9738	0.9795	0.985	0.9903	0.9953	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表中为公共管理与公共服务用地还原率取 5.02%条件下的年期修正系数。

（4）个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

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

表 6-37 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，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力较强	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力一般	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力差
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

（5）土地开发程度修正

中山市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、供水、排水、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 6-38 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、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，运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

（六）公用设施用地基准地价修正体系

中山市公用设施用地修正体系包括：区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正和用地类型修正等。

1.计算公式

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

式中：

$P_{宗}$	——	待估宗地地面地价
$P_{地}$	——	待估宗地所在区片的地面地价
K_t	——	用地类型修正系数
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_y	——	年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
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

公用设施用地区域因素修正包括交通条件、基本设施状况、环境条件、城镇规划、人口状况。区域因素修正是用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 6-39 公用设施用地区域因素修正指标说明表

交通条件	指标说明	道路通达度，对外交通（货运）方便程度
	指标权重值	33.87%
基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水、通讯保障率，周边基础设施的完善度
	指标权重值	26.67%
环境条件	指标说明	地形地势、工程地质情况
	指标权重值	16.13%

城镇规划	指标说明	公共服务用地规划、道路规划前景
	指标权重值	11.93%
人口状况	指标说明	人口密度
	指标权重值	11.40%

注：①公用设施用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异进行修正。③按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次公用设施用地基准地价区片内区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 6-40　公用设施用地各区片区域因素修正系数表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GS001	-7.03%	4.04%	GS076	-8.46%	4.16%	GS151	-9.65%	6.74%
GS002	-7.05%	4.85%	GS077	-5.26%	9.97%	GS152	-7.18%	9.64%
GS003	-4.66%	3.65%	GS078	-6.85%	4.67%	GS153	-8.85%	9.55%
GS004	-6.98%	3.45%	GS079	-8.28%	8.22%	GS154	-8.14%	5.14%
GS005	-6.70%	3.80%	GS080	-7.29%	4.50%	GS155	-6.46%	8.00%
GS006	-3.45%	4.20%	GS081	-9.51%	7.67%	GS156	-9.03%	7.48%
GS007	-8.38%	4.84%	GS082	-9.66%	6.00%	GS157	-8.92%	7.86%
GS008	-5.35%	4.36%	GS083	-8.16%	5.80%	GS158	-6.48%	9.29%
GS009	-5.53%	4.28%	GS084	-7.13%	6.42%	GS159	-5.74%	9.19%
GS010	-7.54%	7.09%	GS085	-9.00%	6.80%	GS160	-9.45%	7.76%
GS011	-5.25%	5.44%	GS086	-8.28%	5.23%	GS161	-8.83%	8.41%
GS012	-2.07%	2.53%	GS087	-6.30%	3.50%	GS162	-8.54%	7.81%
GS013	-8.26%	8.52%	GS088	-9.55%	7.78%	GS163	-7.30%	4.60%
GS014	-6.97%	7.61%	GS089	-9.49%	6.01%	GS164	-8.38%	6.70%
GS015	-7.31%	2.85%	GS090	-6.69%	5.44%	GS165	-7.00%	6.62%
GS016	-8.92%	7.93%	GS091	-6.65%	4.21%	GS166	-9.32%	4.90%
GS017	-8.29%	6.36%	GS092	-3.39%	5.04%	GS167	-8.14%	9.72%
GS018	-1.91%	9.50%	GS093	-4.67%	4.38%	GS168	-5.86%	9.68%
GS019	-9.61%	6.80%	GS094	-4.31%	5.17%	GS169	-8.49%	4.75%
GS020	-2.65%	9.57%	GS095	-9.44%	8.56%	GS170	-4.67%	9.92%
GS021	-9.85%	6.04%	GS096	-5.45%	9.26%	GS171	-9.74%	4.29%
GS022	-5.45%	4.16%	GS097	-9.43%	9.33%	GS172	-9.76%	8.04%
GS023	-9.69%	5.83%	GS098	-8.92%	8.14%	GS173	-6.38%	9.58%
GS024	-9.50%	9.86%	GS099	-9.91%	8.98%	GS174	-9.52%	9.29%
GS025	-9.18%	9.24%	GS100	-8.24%	9.45%	GS175	-8.45%	4.75%
GS026	-8.15%	6.32%	GS101	-9.44%	7.16%	GS176	-7.81%	4.64%
GS027	-7.73%	9.85%	GS102	-8.71%	7.89%	GS177	-8.23%	5.70%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GS028	-9.41%	7.67%	GS103	-7.36%	7.57%	GS178	-8.20%	7.13%
GS029	-3.26%	9.30%	GS104	-6.47%	5.78%	GS179	-9.20%	5.61%
GS030	-6.90%	5.42%	GS105	-6.35%	4.01%	GS180	-9.42%	8.21%
GS031	-9.86%	8.78%	GS106	-7.26%	4.58%	GS181	-5.03%	9.93%
GS032	-3.39%	9.97%	GS107	-5.03%	6.22%	GS182	-8.44%	8.03%
GS033	-9.14%	5.36%	GS108	-7.36%	3.98%	GS183	-9.53%	6.14%
GS034	-8.23%	6.64%	GS109	-8.56%	6.65%	GS184	-4.58%	8.96%
GS035	-6.26%	9.58%	GS110	-9.28%	6.66%	GS185	-8.42%	9.44%
GS036	-4.38%	2.51%	GS111	-7.65%	5.33%	GS186	-6.60%	4.83%
GS037	-8.66%	6.31%	GS112	-7.10%	7.20%	GS187	-3.46%	3.20%
GS038	-9.36%	8.79%	GS113	-7.82%	8.46%	GS188	-9.02%	9.84%
GS039	-9.38%	5.29%	GS114	-7.27%	6.27%	GS189	-5.32%	5.47%
GS040	-4.70%	4.92%	GS115	-7.93%	5.63%	GS190	-6.96%	9.42%
GS041	-4.82%	5.23%	GS116	-9.72%	8.03%	GS191	-9.29%	7.33%
GS042	-9.79%	6.44%	GS117	-9.49%	9.34%	GS192	-9.26%	7.85%
GS043	-9.97%	7.83%	GS118	-7.98%	8.53%	GS193	-7.84%	5.69%
GS044	-7.16%	8.83%	GS119	-5.74%	6.02%	GS194	-2.64%	9.35%
GS045	-7.60%	8.02%	GS120	-9.06%	5.84%	GS195	-2.44%	9.90%
GS046	-7.43%	5.41%	GS121	-9.66%	5.52%	GS196	-8.25%	7.97%
GS047	-8.85%	8.79%	GS122	-9.73%	4.78%	GS197	-9.96%	9.72%
GS048	-9.62%	5.35%	GS123	-9.95%	5.90%	GS198	-9.92%	5.25%
GS049	-5.13%	9.37%	GS124	-7.17%	4.65%	GS199	-3.98%	9.55%
GS050	-6.30%	9.55%	GS125	-9.35%	6.68%	GS200	-2.97%	9.71%
GS051	-9.62%	8.60%	GS126	-9.67%	9.26%	GS201	-8.89%	4.48%
GS052	-9.84%	6.74%	GS127	-9.35%	4.48%	GS202	-8.20%	8.10%
GS053	-7.54%	9.55%	GS128	-9.08%	7.29%	GS203	-8.63%	6.65%
GS054	-9.26%	8.68%	GS129	-9.60%	8.81%	GS204	-9.89%	9.72%
GS055	-5.29%	9.66%	GS130	-4.51%	9.15%	GS205	-9.48%	9.14%
GS056	-8.56%	9.03%	GS131	-8.58%	7.85%	GS206	-4.39%	9.17%
GS057	-9.95%	9.16%	GS132	-7.52%	9.71%	GS207	-4.40%	9.03%
GS058	-6.13%	9.57%	GS133	-6.45%	9.52%	GS208	-9.94%	8.40%
GS059	-4.46%	9.07%	GS134	-8.99%	9.66%	GS209	-9.24%	5.76%
GS060	-7.35%	9.78%	GS135	-8.08%	5.69%	GS210	-9.81%	7.46%
GS061	-4.83%	9.80%	GS136	-4.66%	9.60%	GS211	-3.29%	9.61%
GS062	-9.72%	8.79%	GS137	-8.23%	5.05%	GS212	-9.25%	6.10%
GS063	-6.40%	9.43%	GS138	-9.57%	5.51%	GS213	-6.35%	7.44%
GS064	-9.48%	9.94%	GS139	-8.38%	8.06%	GS214	-8.92%	7.82%
GS065	-2.73%	9.70%	GS140	-8.05%	7.92%	GS215	-10.00%	8.58%
GS066	-8.64%	6.38%	GS141	-7.68%	9.95%	GS216	-6.69%	7.24%
GS067	-5.38%	6.82%	GS142	-8.11%	6.68%	GS217	-5.00%	9.66%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GS068	-5.29%	4.74%	GS143	-9.04%	4.62%	GS218	-8.06%	7.92%
GS069	-6.96%	4.23%	GS144	-3.92%	9.88%	GS219	-4.76%	9.86%
GS070	-7.35%	8.30%	GS145	-4.79%	9.19%	GS220	-8.58%	7.14%
GS071	-9.15%	6.09%	GS146	-9.75%	5.72%	GS221	-8.63%	6.62%
GS072	-9.24%	9.50%	GS147	-6.83%	5.51%	GS222	-4.56%	9.33%
GS073	-9.17%	6.62%	GS148	-9.42%	9.05%	GS223	-9.89%	5.88%
GS074	-8.17%	9.63%	GS149	-8.54%	7.98%	GS224	-6.44%	9.45%
GS075	-9.74%	6.92%	GS150	-8.39%	9.44%	——	——	——

表 6-41 公用设施用地区域因素修正系数说明表

因素＼优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度高、距火车站、物流货运站、港口码头近，交通方便	道路通达度较高、距火车站、物流货运站、港口码头较近，交通较方便	道路通达度一般、距火车站、物流货运站、港口码头距离一般，交通一般	道路通达度较低、距火车站、物流货运站、港口码头较远，交通较差	道路通达度低、距火车站、物流货运站、港口码头远，交通不方便
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好，通讯信号强	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差，通讯信号弱	市政供水、供电保证率低，排水状况差，无通讯信号
环境条件	周围绿化程度高、景观好，低噪音、环境优美、无水污染	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	周围绿化程度较低、景观较差、噪音污染较大，水污染较严重	周围绿化程度低或没绿化、景观差，噪音大，水污染严重
城镇规划	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
人口状况	人口密度高	人口密度较高	人口密度一般	人口密度较低	人口密度低

（2）容积率修正

根据公用设施用地的地价内涵，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，本次基准地价成果中，公用设施用地暂不作容积率修正。

（3）年期修正

按照土地还原率为4.62%，公用设施用地法定最高出让年期为50年，计算公用设施用地年期修正系数。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

$m1$ —— 实际使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原率

表6-42　公用设施用地年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0493	0.0965	0.1415	0.1846	0.2257	0.2651	0.3027	0.3386	0.3730	0.4058
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4372	0.4672	0.4959	0.5233	0.5495	0.5746	0.5985	0.6214	0.6433	0.6642
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6842	0.7033	0.7215	0.7390	0.7557	0.7716	0.7869	0.8014	0.8154	0.8287
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8414	0.8535	0.8652	0.8763	0.8869	0.8970	0.9067	0.9160	0.9249	0.9334
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9415	0.9492	0.9566	0.9637	0.9704	0.9769	0.9831	0.9890	0.9946	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 K_y=[1－（1÷（1+r）^{ml}）]÷[1－[1÷（1+r）^{m}]直接计算；②表中为公用设施用地还原率取4.62%条件下的年期修正系数。

（4）个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

$$K_g=\Pi（1+K_{gi}）$$

表 6-43 公用设施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	-0.03
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地面积	面积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	-0.03

（5）土地开发程度修正

中山市公用设施用地基准地价为“五通一平（宗地红线外通路、通电、供水、排水、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 6-44 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~50	20~30	10~30	10~20	10~30	30~60	140~290

注：①通路、供电、供水、排水、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。

（七）用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的用地，如特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地等。结合中山市实际情况，分析中山市不同用地类型的地价水平和有关交易案例，综合确定中山市用地类型修正系数如下表。

表 6-45　中山市用地类型修正系数表

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
商服用地	0501 零售商业用地	商服用地	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地	B11 零售商业用地	090101 零售商业用地
		商服用地	1.5（以设定内涵下地面地价为修正基准，不再作容积率修正）	指主要用于加油、加气、充换电站等用地	B41 加油加气站用地	090105 公用设施营业网点用地
	0502 批发市场用地	商服用地	1.0	以批发功能为主的市场用地（不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等）	B12 批发市场用地	090102 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服用地	0.75	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地	090103 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服用地	0.65	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地	090104 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服用地	0.75	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	B2 商务用地	0902 商务金融用地
	0506 娱乐用地	商服用地	0.65	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地	B31 娱乐用地	0903 娱乐用地
	0507 其他商服用地	商服用地	1.0	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、	B9 其他服务设施用地	0904 其他商业服务业用地

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
				理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、汽车维修站、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地		
住宅用地	0701 城镇住宅用地	住宅用地	1.0	城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地	R2 二类居住用地 R3 三类居住用地	070102 二类城镇住宅用地 070103 三类城镇住宅用地
工矿仓储用地	0601 工业用地	工业用地	1.0	工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地	M 工业用地	1001 工业用地
			1.0	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地	M1 工业用地	100101 一类工业用地
			1.0	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地	M2 工业用地	100102 二类工业用地
			1.6	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地（需布置绿化防护用地）	M3 工业用地	100103 三类工业用地
	0602 采矿用地	工业用地	1.0	采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地	H5 采矿用地	1002 采矿用地
	0604 仓储用地	工业用地	1.2	用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等	W 物流仓储用地	1101 物流仓储用地

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
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	公共管理与公共服务用地	1.0	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	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	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
	0804 科研用地	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	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	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	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	公共管理与公	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

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
		共服务用地				
	0809 公用设施用地	公用设施用地	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	13 公用设施用地
	0810 公园与绿地	公用设施用地	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	14 绿地与开敞空间用地
交通运输用地	10 交通运输用地	公用设施用地	1.0	包括铁路用地、轨道交通用地、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	12 交通运输用地（不含社会停车场用地）
	地上停车楼	公共管理与公共服务用地	1.0	是指修建专门用于停放和保管车辆的固定建筑物及其附属设施的用地	/	/
	地面停车场	公用设施用地	1.0	是指修建专门用于停放和保管车辆的固定建筑物及其附属设施的用地	R21 住宅用地中附属（地上）停车场用地 S42 社会停车场用地	120803 社会停车场用地
特殊用地	0903 监教场所用地	公共管理与公共服务用地	1.0	用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等建筑用地	/	/
	0904 宗教用地	公共管理与公共服务用地	0.8	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	A9 宗教用地	1503 宗教用地
	0905 殡葬用地	公用设施用地	2.0	陵园、墓地、殡葬场所用地	H3 区域公用设施用地（殡葬设施）	1506 殡葬用地

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
	0906 风景名胜设施用地	公用设施用地	1.0	风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类	H9 其他建设用地（风景名胜区）、A7 文物古迹用地	1504 文物古迹用地

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类用地；

②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正；

③本表中社会停车场用地指地上公共停车场和停车库用地，不包括地下公共停车场和停车库用地；

④评估结果须符合《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发〔2006〕307 号）、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56 号）文件规定要求；

⑤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；

⑥根据《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38 号），农产品批发市场用地作为经营性商业用地，应严格按照规划合理布局，土地招拍挂出让前，所在区域有工业用地交易地价的，可以参照市场地价水平、所在区域基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价，因此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；

⑦根据《中山市人民政府关于印发中山市新型产业用地管理办法（修订）的通知》（中府规字〔2022〕16 号、中府〔2022〕126 号），新增新型产业用地原则上按照商服用地的 0.35 系数修正（认定为定属于总部经济、符合支持产业目录的优质项目，经审议同意后可下调至 0.25），但不得低于工业用地级别基准地价；已出让工业用地转为新型产业用地的，新型产业用地按照商服用地的 0.20 系数修正，但不得低于工业用地级别基准地价；

⑧凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

（八）地下空间（地下车库）修正

地下空间（地下车库）修正参照《关于地下停车位（库）评估相关事宜的通知》等中山市地下空间管理相关文件执行。

七、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、补交土地有偿使用费、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 7-1 商服用地宗地地价测算案例

应用说明	（1）待估价宗地所处地段存在路线价的商服用地，临街深度小于或等于10米的宗地，执行所在路段的商服路线价标准；临街深度大于10米的部分，应采用所在区域的区片价进行评估。 （2）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。

案例一

假设：中山市西区街道富华道C段南侧有一临街商服用地，2023年1月通过土地使用权出让取得，土地使用年期为40年，土地面积为200平方米，计容建筑面积为600平方米（四层，每层均为150平方米），一面临街，现状地上有建筑物，临街宽度15米，深度10米，临富华道C段，土地开发程度为“六通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），应用路线价法测算该宗地在2025年1月1日的土地使用权价格。

计算过程如下：

（1）待估宗地用途为商服用地，容积率为3.0，土地开发程度为“六通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为38年。

（2）确定待估宗地的路线价。

待估宗地位于中山市西区街道富华道C段南侧，富华道C段路线价（首层楼面地价）为13725元/平方米。

（3）该宗地为商服用地，路线价法计算公式为：

$$P_{宗}=u\times K_{lx}\times K_y\times K_q\times K_s\times K_k\times K_j\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地第 n 层楼面地价
u —— 待估宗地所在路段的路线价（首层楼面地价）
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_s —— 临街深度修正系数
K_k —— 临街宽度修正系数
K_j —— 临街类型修正系数
K_g —— 其他个别因素修正系数
D —— 土地开发程度修正值

（4）调查待估宗地条件，确定其修正系数

表 7-1-1 待估宗地因素修正表

因素	楼层	使用年期	期日修正	临街深度	临街宽度	临街类型	其它个别因素
宗地条件	首层	38年	2025年1月1日	10米	15米	一面临街	宗地面积及形状对土地利用无不良影响；地形地质适宜
修正系数	1.0000	0.9895	1.0	1.0	1.18	1.0	1.0

二层、三层、四层商业的楼层修正系数分别为0.4705、0.3826、0.2723。

（5）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为“六通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0 元/平方米。

（6）计算宗地地价

待估宗地首层楼面价=13725×1.0000×0.9895×1.0×1.0×1.18×1.0×1.0+0=16025（元/平方米、取整至个位）

待估宗地二层楼面价=13725×0.4705×0.9895×1.0×1.0×1.18×1.0×1.0+0=7540（元/平方米、取整至个位）

待估宗地三层楼面价=13725×0.3826×0.9895×1.0×1.0×1.18×1.0×1.0+0=6131（元/平方米、取整至个位）

待估宗地四层楼面价=13725×0.2723×0.9895×1.0×1.0×1.18×1.0×1.0+0=4364（元/平方米、取整至个位）

待估宗地总地价=首层楼面地价×首层建筑面积+二层楼面地价×二层建筑面积+三层楼面地价×三层建筑面积+四层楼面地价×四层建筑面积

=（16025×150+7540×150+6131×150+4364×150）÷10000

=510.90（万元、保留两位小数）

案例二

假设：中山市石岐街道康华路东侧附近有一商服用地（商业用地）需进行地价评估，宗地位所临道路不位于路线价路段，2024 年 4 月通过土地使用权出让取得，土地使用年期为 40 年，土地面积为 53672 平方米，容积率为 1.0，计容建筑面积为 53672 平方米，三面临街，临交通型干道，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、通讯、通燃气，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 2025 年 1 月 1 日的土地使用权价格。计算过程如下：

计算过程如下：

（1）待估宗地用途为商服用地，容积率为 1.0，土地开发程度为“六通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为 39.25 年。

（2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价

待估宗地位于中山市石岐街道康华路东侧，属于商服用地二级，区片编号为 SF005，土地所在位置商服用地区片基准地价为 2088 元/平方米（平均楼面地价）。

（3）该宗地为待开发商服用地，故选择的计算公式为：

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

式中：

$P_{宗}$	——	待开发项目宗地楼面地价
$P_{楼}$	——	待估宗地所在区片基准地价（平均楼面地价）
K_t	——	用地类型修正系数
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	——	临路条件修正系数
K_j	——	临街类型修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
K_h	——	超高层建筑修正系数（建筑高度大于 100 米时，加选）
D	——	土地开发程度修正值

（4）确定区域因素修正系数（1+$\sum_{i=1}^{n}K_i$）

待估宗地位于中山市石岐街道康华路东侧，区片编号为 SF005，所属区片内的区域因素修正系数幅度为-5.74%~5.33%，根据宗地在区片内的实际情况，其区域因素修正如下：

案例二

表 7-1-2 待估宗地区域因素修正表

因素	所在区域因素条件	评估对象与所在区片指标差异	优劣度	权重	修正系数
繁华程度	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	与区片商服繁华程度一致	一般	38.33%	0
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	与区片交通条件一致	一般	20.80%	0
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	与区片基本设施状况一致	一般	18.33%	0
人口状况	人口密度较低	与区片人口状况一致	一般	14.07%	0
城镇规划	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	与区片城镇规划一致	一般	8.47%	0
合计[$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$]				100%	1.0000

注：①各区片区域因素修正幅度乘不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

（5）确定容积率修正系数（K_v）

待估宗地容积率为1.0，根据容积率修正系数表，K_v=1.2897。

（6）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地剩余使用年期为39.25年，根据年期修正系数计算公式，K_y=0.9962。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为2025年1月1日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.00。

（8）确定临路条件修正系数（K_l）

待估宗临交通型干道，根据临路条件修正系数表，K_l=1.00。

（9）确定临街类型修正系数（K_j）

待估宗地三面临街，根据临街类型修正系数表，K_j=1.10。

（10）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表 7-1-3 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	面积对土地利用极为有利	优	0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	优	0.02
宗地地势、地质	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	较优	0.01
合计[$K_g=\Pi$（$1+K_{gi}$）]			1.0508

（11）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地用途为商业用地，根据用地类型修正系数表，K_t=1.0。

（12）确定超高层建筑修正系数（K_h）

待估宗地建筑高度不超过100米，根据商服用地超高层建筑修正系数表，K_h=1.0。

（13）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为“六通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0元/平方米。

（14）计算待估宗地地价

待估宗地楼面地价=2088×1.0000×1.2897×0.9962×1.00×1.00×1.10×1.0508×1.0×1.0＋0

=3101（元/平方米、取整至个位）

待估宗地总地价=楼面地价×计容建筑面积

=3101×53672÷10000

=16643.69（万元、保留两位小数）

表 7-2 住宅用地宗地地价测算案例

应用说明

（1）待估价宗地为商住用地等情况时，住宅用地部分的容积率修正系数应按综合容积率选用；

（2）楼层分配系数修正为可选项，当估价对象为建筑物的某层或某几层所占用土地时，可根据“$\boldsymbol{K_{lf}}$=评估对象所在楼层分配系数平均值／所有楼层分配系数平均值”计算估价对象楼层分配系数。

案例三

假设：中山市小榄镇沙口西路 65 号有一宗城镇住宅用地，2022 年 6 月通过土地使用权出让取得，土地使用年期为 70 年，土地面积为 19939.8 平方米，容积率为 3.0，计容建筑面积为 59819.4 平方米（全部可售），临江，宗地土地开发程度为“六通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），现状地上无建筑物。应用基准地价系数修正法测算其在 2025 年 1 月 1 日的土地使用权价格。

计算过程如下：

（1）待估宗地用途为住宅用地，容积率为 3.0，土地开发程度为“六通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为 67.41 年。

（2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价

待估宗地位于中山市小榄镇沙口西路 65 号，属于住宅用地二级，区片编号为 ZZ320，区片价为 3734 元/平方米（平均楼面地价）。

（3）计算公式为：

$$P_{宗}=P_{楼}\times K_t\times（1+\sum_{i=1}^{n}K_i）\times\left[K_{lf}\right]\times K_v\times K_y\times K_q\times K_r\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{开}$ —— 待估宗地楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片基准地价（平均楼面地价）

K_t —— 用地类型修正系数

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_{lf} —— 楼层分配系数，为可选项

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_r —— 临江条件修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

（4）确定区域因素修正系数（$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$）

待估宗地位于中山市小榄镇沙口西路 65 号，区片编号为 ZZ320，所属区片内的区域因素修正系数幅度为-3.39%~5.25%，根据宗地在区片内的实际情况，其区域因素修正如下：

表 7-2-1 待估宗地区域因素修正表

因素	所在区域因素条件	评估对象与所在区片指标差异	优劣度	权重	修正系数
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；周边学校、市场、医院等公用设施完备度较高	与区片基本设施状况一致	一般	27.73%	0
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	与区片交通条件一致	一般	23.33%	0
环境条件	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	较优于区片环境条件	较优	19.33%	0.0051

案例三

繁华程度	距商服中心较近，具有一定的商业氛围，人流较畅旺	与区片繁华程度一致	一般	16.07%	0
城镇规划	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	与区片城镇规划一致	一般	6.47%	0
人口状况	人口密度一般	与区片人口状况一致	一般	7.07%	0
合计$[1+\sum_{i=1}^{n}K_i]$				100%	1.0051

注：①各区片区域因素修正幅度乘不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

（5）确定容积率修正系数（K_v）

待估宗地容积率为3.0，根据容积率修正系数表，得K_v=0.9277。

（6）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地剩余土地使用年期为67.41年，根据年期修正系数计算公式，K_y=0.9972。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为2025年1月1日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.00。

（8）临江条件修正（K_s）

待估宗地临江，根据临江条件修正说明，K_s=1.10。

（9）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表7-2-2 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，土地利用无不良影响	一般	0.00
宗地地势、地质	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	较优	0.01
距离铁路、高架桥或高压输电线路	大于等于300米，基本不受影响	一般	0.00
合计$[K_g=\prod(1+K_{gi})]$			1.01

（10）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地用途为住宅用地，根据用地类型修正系数表，K_t=1.00。

（11）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为“六通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0元/平方米。

（12）计算待估宗地地价

待估宗地楼面地价=3734×1.0051×0.9277×0.9972×1.00×1.10×1.01×1.00+0

=3857（元/平方米、取整至个位）

待估宗地总地价=楼面地价×计容建筑面积

=3857×59819.4÷10000

=23072.34（万元、保留两位小数）

表 7-3 工业用地宗地地价测算案例

<table>
<tr><td>应用说明</td><td>

（1）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”。容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，一般情况下不考虑工业容积率修正；

（2）工业用地出让底价不得低于国土资发〔2006〕307 号和国土资发〔2009〕56 号规定的全国工业用地出让最低价，中山市属于 5 等，最低价标准为 384 元/平方米。

</td></tr>
<tr><td>案例四</td><td>

假设：中山市坦洲镇七村有一宗工业用地，2024 年 8 月通过土地使用权出让取得，土地使用年期为 50 年，土地面积为 33333.34 平方米，容积率为 3.5，临支路，宗地土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），现状地上无建筑物。应用基准地价系数修正法测算其在 2025 年 1 月 1 日的土地使用权价格。

（1）待估宗地用途为工业用地，容积率为 3.5，土地开发程度为“五通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为 49.58 年。

（2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价

待估宗地位于中山市坦洲镇七村，属于工业用地四级，区片编号为 GY423，区片价为 543 元/平方米（地面地价）。

（3）计算公式为：

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

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价
$P_{地}$ —— 待估宗地所在区片基准地价（地面地价）
K_t —— 用地类型修正系数
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 —— 其他个别因素修正系数
D —— 土地开发程度修正值

（4）确定区域因素修正系数（$1+\sum_{i=1}^{n} K_i$）

待估宗地位于中山市坦洲镇七村，区片编号为 GY423，所属区片内的区域因素修正系数幅度为-8.27%~6.98%，根据宗地在区片内的实际情况，其区域因素修正如下：

表 7-3-1 待估宗地区域因素修正表

<table>
<tr><th>因素</th><th>所在区域因素条件</th><th>评估对象与所在区片指标差异</th><th>优劣度</th><th>权重</th><th>修正系数</th></tr>
<tr><td>交通条件</td><td>临混合型道路，道路通达度一般，对外交通一般</td><td>较劣于区片交通条件</td><td>较劣</td><td>33.26%</td><td>-0.0138</td></tr>
<tr><td>基本设施状况</td><td>市政供水、供电保证率一般，排水状况一般，通讯信号一般</td><td>与区片基本设施状况一致</td><td>一般</td><td>24.87%</td><td>0</td></tr>
<tr><td>环境条件</td><td>地形、地貌、地质等情况一般，噪音影响一般</td><td>与区片环境条件一致</td><td>一般</td><td>15.87%</td><td>0</td></tr>
<tr><td>产业聚集效益</td><td>产业集聚度一般</td><td>与区片产业聚集效益一致</td><td>一般</td><td>14.73%</td><td>0</td></tr>
<tr><td>城镇规划</td><td>区域规划为其他用途规划，规划前景一般</td><td>与区片城镇规划一致</td><td>一般</td><td>11.27%</td><td>0</td></tr>
<tr><td colspan="4">合计[$1+\sum_{i=1}^{n} K_i$]</td><td>100%</td><td>0.9862</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

案例四（续）

注：①各区片区域因素修正幅度乘不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

（5）确定容积率修正系数（K_v）

本次测算不考虑工业用地容积率修正。

（6）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地剩余土地使用年期为49.58年，根据年期修正系数计算公式，K_y=0.9979。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为2025年1月1日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.00。

（8）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表7-3-2 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	形状规则，对土地利用合理	优	0.02
宗地地势、地质	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力强	较优	0.01
合计[$K_g=\prod(1+K_{gi})$]			1.0405

（9）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地用途为工业用地，根据用地类型修正系数表，K_t=1.00。

（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”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0元/平方米。

（11）计算待估宗地地面地价

待估宗地地面地价=543×0.9862×0.9979×1.00×1.0405×1.00＋0

=556（元/平方米、取整至个位）

待估宗地总地价=地面地价×土地面积

=556×33333.34÷10000

=1853.33（万元、保留两位小数）

表7-4 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。

案例五

假设：中山市南头镇北帝村有一宗教育用地，2024年10月通过土地使用权出让取得，土地使用年期为50年，土地面积为3651.3平方米，容积率为1.0，计容建筑面积为3651.3平方米，临支路，宗地土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整），应用基准地价系数修正法测算其在2025年1月1日的土地使用权价格。

（1）待估宗地用途为教育用地，容积率为1.0，土地开发程度为“五通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为49.75年。

（2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价

待估宗地位于中山市南头镇北帝村，属于公共管理与公共服务用地三级，区片编号为GF103，区片价为593元/平方米（平均楼面地价）。

（3）计算公式为：

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

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片基准地价（平均楼面地价）

K_t —— 用地类型修正系数

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 —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

（4）确定区域因素修正系数（$1+\sum_{i=1}^{n} K_i$）

待估宗地位于中山市南头镇北帝村，区片编号为 GF103，所属区片内的区域因素修正系数幅度为-5.54%~6.44%，根据宗地在区片内的实际情况，其区域因素修正如下：

表 7-4-1 待估宗地区域因素修正表

因素	所在区域因素条件	评估对象与所在区片指标差异	优劣度	权重	修正系数
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度高；周边学校、市场、医院等公用设施完备度高	与区片基本设施状况一致	一般	28.20%	0
交通条件	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	与区片基本设施状况一致	一般	24.14%	0
繁华程度	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	较优于区片繁华程度	较优	16.73%	0.0054
人口状况	人口密度一般	与区片人口状况一致	一般	11.33%	0
环境条件	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	较优于区片环境条件	较优	11.14%	0.0036
城镇规划	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	较优于区片城镇规划	较优	8.46%	0.0027
合计[$1+\sum_{i=1}^{n} K_i$]				100%	1.0117

注：①各区片区域因素修正幅度乘不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

（5）确定容积率修正系数（K_v）

待估宗地容积率为 1.0，根据容积率修正系数表，得 K_v=1.3755。

（6）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地剩余土地使用年期为 49.75 年，根据年期修正系数计算公式，K_y=0.9988。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为 2025 年 1 月 1 日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.00。

（8）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表 7-4-2 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	面积较小，对土地利用有一定影响	较劣	-0.01
宗地形状	形状较不规则，对土地利用不合理	较劣	-0.01

案例五

宗地地势、地质	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力强	较优	0.01
合计[$K_g=\prod(1+K_{gi})$]			0.9899

（9）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地用途为教育用地，根据用地类型修正系数表，修正系数 K_t=1.00。

（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”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0 元/平方米。

（11）计算待估宗地地价

待估宗地楼面地价=593×1.0117×1.3755×0.9988×1.00×0.9899×1.00＋0

=816（元/平方米、取整）

待估宗地总地价=楼面地价×计容建筑面积

=816×3651.3÷10000

=297.95（万元、保留两位小数）

表 7-5 公用设施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。

案例六

假设：中山市东凤镇东兴社区有一宗公用设施用地（供电用地），2022 年 11 月通过土地使用权出让取得，土地使用年期为 50 年，土地面积为 5120.14 平方米，容积率为 1.5，临主干道，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），现状地上无建筑物。应用基准地价系数修正法测算其在 2025 年 1 月 1 日的土地使用权价格。

（1）待估宗地用途为公用设施用地，容积率为 1.5，土地开发程度为“五通一平”，至估价期日剩余土地使用年期为 47.83 年。

（2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价

待估宗地位于中山市东凤镇东兴社区，属于公用设施用地三级，区片编号为 GS089，区片价为 630 元/平方米（地面地价）。

（3）计算公式为：

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

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价

$P_{地}$ —— 待估宗地所在区片基准地价（地面地价）

K_t —— 用地类型修正系数

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

（4）确定区域因素修正系数（$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$）

待估宗地位于中山市东凤镇东兴社区，区片编号为 GS089，所属区片内的区域因素修正系数幅度为-9.49%~6.01%，根据宗地在区片内的实际情况，其区域因素修正如下：

表 7-5-1　待估宗地区域因素修正表

因素	所在区域因素条件	评估对象与所在区片指标差异	优劣度	权重	修正系数
交通条件	道路通达度较高、距火车站、物流货运站、港口码头较近，交通较方便	与区片交通条件一致	一般	33.87%	0

案例六

基本设施状况	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好，通讯信号良好	与区片基本设施状况一致	一般	26.67%	0
环境条件	周围绿化程度较高、景观较好，噪音较低、基本无水污染	与区片环境条件一致	一般	16.13%	0
城镇规划	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	较优于区片城镇规划	较优	11.93%	0.0036
人口状况	人口密度一般	较劣于人口状况	较劣	11.40%	-0.0054
合计[$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$]				100%	0.9982

注：①各区片区域因素修正幅度乘不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

（5）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地剩余土地使用年期为47.83年，根据年期修正系数计算公式，K_y=0.9880。

（6）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为2025年1月1日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.0000。

（7）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表7-5-2　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
宗地形状	形状较不规则，对布局有一定影响	较劣	-0.01
宗地地势、地质	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	一般	0
宗地面积	面积较小，对土地利用有一定影响	较劣	-0.01
合计[$K_g=\prod(1+K_{gi})$]			0.9801

（8）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地用途为公共设施用地（供电用地），根据用地类型修正系数表，修正系数K_t=1.0。

（9）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地开发程度为"五通一平"，与基准地价设定的开发程度一致，D=0元/平方米。

（10）计算待估宗地地价

待估宗地地面单价=630×0.9982×0.9880×1.0000×0.9801×1.0＋0

=609（元/平方米、取整至个位）

待估宗地总地价=地面地价×土地面积

=609×5120.14÷10000

=311.82（万元、保留两位小数）

表7-6 商住用地宗地地价测算案例

应用说明	（1）待估价宗地为商住用地等情况时，应分别测算商服部分地价和住宅部分地价。 （2）此时商服部分总地价=商服用地楼面地价×商服用地计容建筑面积；住宅用地总地价=住宅用地楼面地价×住宅用地计容建筑面积； (3）住宅部分的容积率修正系数应按综合容积率选用。
案例七	假设：中山市西区环市路翠景道西侧有一宗商住用地，2019年1月通过土地使用权转让取得，土地使用年限至2062年10月20日止，土地面积为14095.9平方米，宗地容积率为3.0（兼容商服用途15%），计容建筑面积为42287.7平方米，临主路，一面临街，不临江、湖，土地开发程度为"六通一平"（宗地红线外通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），现状地上无建筑物。应用基准地价系数修正法测算其在2025年1月1日的土地使用权价格。

案例七

计算过程如下：

（一）商服部分地价计算：

（1）待估宗地用途为商业住宅用地，综合容积率为3.0，商服用地份额为15%，至估价期日剩余土地使用年期为37.80年，商服部分计容建筑面积=42287.7×15%=6343.16（平方米、保留两位小数）。

（2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价

待估宗地位于中山市西区环市路翠景道西侧，属于商服用地二级，区片编号为SF071，所在区片价为2147元/平方米（平均楼面地价）。

（3）待估宗地为待开发用地，计算公式为：

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

式中：

$P_{开}$ —— 待开发项目宗地楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片基准地价（平均楼面地价）

K_t —— 用地类型修正系数

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 —— 临路条件修正系数

K_j —— 临街类型修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

K_h —— 超高层建筑修正系数（建筑高度大于100米时，加选）

D —— 土地开发程度修正值

（4）区域因素修正系数（$1+\sum K_i$）

待估宗地位于中山市西区环市路翠景道西侧，区片编号为SF071，所属区片内的区域因素修正系数幅度为-7.36%~7.87%，根据宗地在区片内的实际情况，其区域因素修正如下：

表7-6-1　待估宗地区域因素修正表

因素	所在区域因素条件	评估对象与所在区片指标差异	优劣度	权重	修正系数
繁华程度	距商服中心有一定距离，与商务聚集区距离一般、人流量一般	与区片繁华程度一致	一般	38.33%	0
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	与区片交通条件一致	一般	20.80%	0
基本设施状况	供电、供水、排水、通讯等基础设施完善度一般；周边公用设施完备度一般	与区片基本设施状况一致	一般	18.33%	0
人口状况	人口密度一般	与区片人口状况一致	一般	14.07%	0
城镇规划	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	与区片城镇规划一致	一般	8.47%	0
合计[$1+\sum_{i=1}^{n}K_i$]				100%	1.0000

注：①各区片区域因素修正幅度乘不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

（5）确定容积率修正系数（K_v）

根据估价期日中山市规划报建要求，“如户数在300（含）以上、人口1000（含）以上的

案例七	居住小区，商业建筑部分独立占地集中设置。”该项目住宅计容建筑面积=42287.7-6343.16=35944.54（平方米），假设户均面积110平方米，可开发户数为35944.54÷110≈326户，本估价对象的规划建设应遵循上述约定，故本次估价需将商业建筑部分独立占地集中设置，故商服部分容积率为项目容积率3.0。

根据容积率修正系数表，K_v=0.8617。

（6）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地商服部分剩余使用年期为37.80年，根据年期修正系数计算公式，K_y=0.9884。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为2025年1月1日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.00。

（8）确定临路条件修正系数（K_l）

待估宗临交通型干道，根据临路条件修正系数表，K_l=1.00。

（9）确定临街类型修正系数（K_j）

待估宗地一面临街，根据临街类型修正系数表，K_j=1.00。

（10）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表7-6-2　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	面积对土地利用无不良影响	一般	0.00
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	优	0.02
宗地地势、地质	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	较优	0.01
合计[$K_g=\Pi$（$1+K_{gi}$）]			1.0302

（11）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地商服用途为零售商业用地，根据用地类型修正系数表，K_t=1.00。

（12）确定超高层建筑修正系数（K_h）

待估宗地建筑高度不超过100米，根据商服用地超高层建筑修正系数表，K_h=1.0。

（13）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地土地开发程度为“六通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0元/平方米。

（14）计算待估宗地地价

待估宗地商服部分楼面地价=2147×1.0000×0.8617×0.9884×1.00×1.00×1.00×1.0302×1.00×1.00＋0

=1884（元/平方米、取整至个位）

待估宗地商服部分总地价=楼面地价×商服部分计容建筑面积

=1884×6343.16

=11950513（元、取整至个位）

（二）住宅部分地价计算：

（1）待估宗地用途为商业住宅用地，综合容积率为3.0；住宅用地份额为85%，至估价期日剩余土地使用年期为37.80年，住宅部分计容建筑面积=42287.7-6343.16=35944.54（平方米、保留两位小数）。

（2）确定待估宗地土地基准地价级别及区片价

待估宗地位于中山市西区环市路翠景道西侧，属于住宅用地二级，区片编号为ZZ092，所在区片价为4247元/平方米（平均楼面地价）。

（3）住宅用地选择计算公式为：

$$P_{宗}=P_{楼}\times K_t\times（1+\sum_{i=1}^{n}K_i）\times[K_{lf}]\times K_v\times K_y\times K_q\times K_r\times K_g\pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地楼面地价

$P_{楼}$ —— 待估宗地所在区片的平均楼面地价

K_t —— 用地类型修正系数

K_i —— 第i个区域因素修正系数

案例七

K_{lf} —— 楼层分配系数，为可选项
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_r —— 临江条件修正系数
K_g —— 其他个别因素修正系数
D —— 土地开发程度修正值

（4）区域因素修正系数（$1+\sum K_i$）

待估宗地位于中山市西区环市路翠景道西侧，区片编号为ZZ092，所属区片内的区域因素修正系数幅度为-1.79%~2.04%，根据宗地实际情况，其区域因素修正如下：

表7-6-3 待估宗地区域因素修正表

因素	所在区域因素条件	评估对象与所在区片指标差异	优劣度	权重	修正系数
基本设施状况	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	与区片基本设施状况一致	一般	27.73%	0
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	与区片交通条件一致	一般	23.33%	0
环境条件	周围有一定的绿化、景观一般，有轻微的噪音污染、水污染	与区片环境条件一致	一般	19.33%	0
繁华程度	距商服中心有一定距离，商业氛围一般、人流量一般	与区片繁华程度一致	一般	16.07%	0
城镇规划	区域规划为其他用途规划，规划前景一般	与区片城镇规划一致	一般	6.47%	0
人口状况	人口密度一般	与区片人口状况一致	一般	7.07%	0
合计[$1+\sum_{i=1}^{n} K_i$]				100%	1.0000

注：①各区片区域因素修正幅度乘不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片内不同因素的修正系数值。②区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度，较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

（5）确定容积率修正系数（K_v）

待估宗地容积率为3.0，根据容积率修正系数表，K_v=0.9277。

（6）确定年期修正系数（K_y）

待估宗地剩余使用年期为37.80年，根据年期修正系数计算公式，K_y=0.9042。

（7）确定期日修正系数（K_q）

待估宗地估价期日为2025年1月1日，与基准地价设定的估价期日一致，K_q=1.00。

（8）临江条件修正（K_s）

待估宗地不临江，根据临江条件修正说明，K_r=1.00。

（9）确定其他个别因素修正系数（K_g）

表7-6-4 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	形状规则，对土地利用合理	优	0.02
宗地地势、地质	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影	较优	0.01

	响；承载力较强		
距离铁路、高架桥或高压输电线路	大于等于300米，基本不受影响	一般	0.00
合计[$K_g=\Pi（1+K_{gi}）$]			1.0302

（10）确定用地类型修正系数（K_t）

待估宗地住宅份额用途为住宅用地，根据用地类型修正系数表，K_t=1.00。

（11）确定土地开发程度修正（D）

待估宗地土地开发程度为“六通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，D=0元/平方米。

（12）计算待估宗地地价

待估宗地住宅部分楼面地价=4247×1.0000×0.9277×0.9042×1.00×1.00×1.0302×1.00＋0

=3670（元/平方米、取整至个位）

待估宗地住宅部分总地价=楼面地价×住宅计容建筑面积

=3670×35944.54

=131916462（元、取整至个位）

（三）待估宗地总地价计算：

待估宗地总地价=商服部分总地价+住宅部分总地价

=11950513+131916462

=143866975（元）

（四）待估宗地地价计算：

待估宗地地面地价=待估宗地总地价÷土地总面积

=143866975÷14095.9

=10206（元/平方米、取整至个位）

待估宗地楼面地价=待估宗地总地价÷计容建筑面积

=143866975÷42287.7

=3402（元/平方米、取整至个位）

中山市2025年商服用地级别基准地价图

商服用地基准地价

级别	平均楼面地价 元/平方米
Ⅰ级	3020
Ⅱ级	2185
Ⅲ级	1615
Ⅳ级	1260
Ⅴ级	920
Ⅵ级	710

2000国家大地坐标系制图

编制单位：中山市自然资源局　　制图时间：2025年6月

中山市2025年住宅用地级别基准地价图

住宅用地基准地价	
级别	平均楼面地价 元/平方米
Ⅰ级	5490
Ⅱ级	4005
Ⅲ级	3060
Ⅳ级	2410
Ⅴ级	1935
Ⅵ级	1485

图 例

Ⅰ ——基准地价级别

5490 ——级别价（平均楼面地价）

- 地级行政中心
- 管委会
- 镇级行政中心
- 地级行政区界
- 镇级行政区界
- 级别界线
- Ⅰ级
- Ⅱ级
- Ⅲ级
- Ⅳ级
- Ⅴ级
- Ⅵ级

注：1.本图中所使用的底图为天地图（GS（2025）1508号-甲测资字11110974）；2.本图行政界线仅作参考，不作为权属争议的依据。

2000国家大地坐标系制图

编制单位：中山市自然资源局　　制图时间：2025年6月

中山市2025年工业用地级别基准地价图

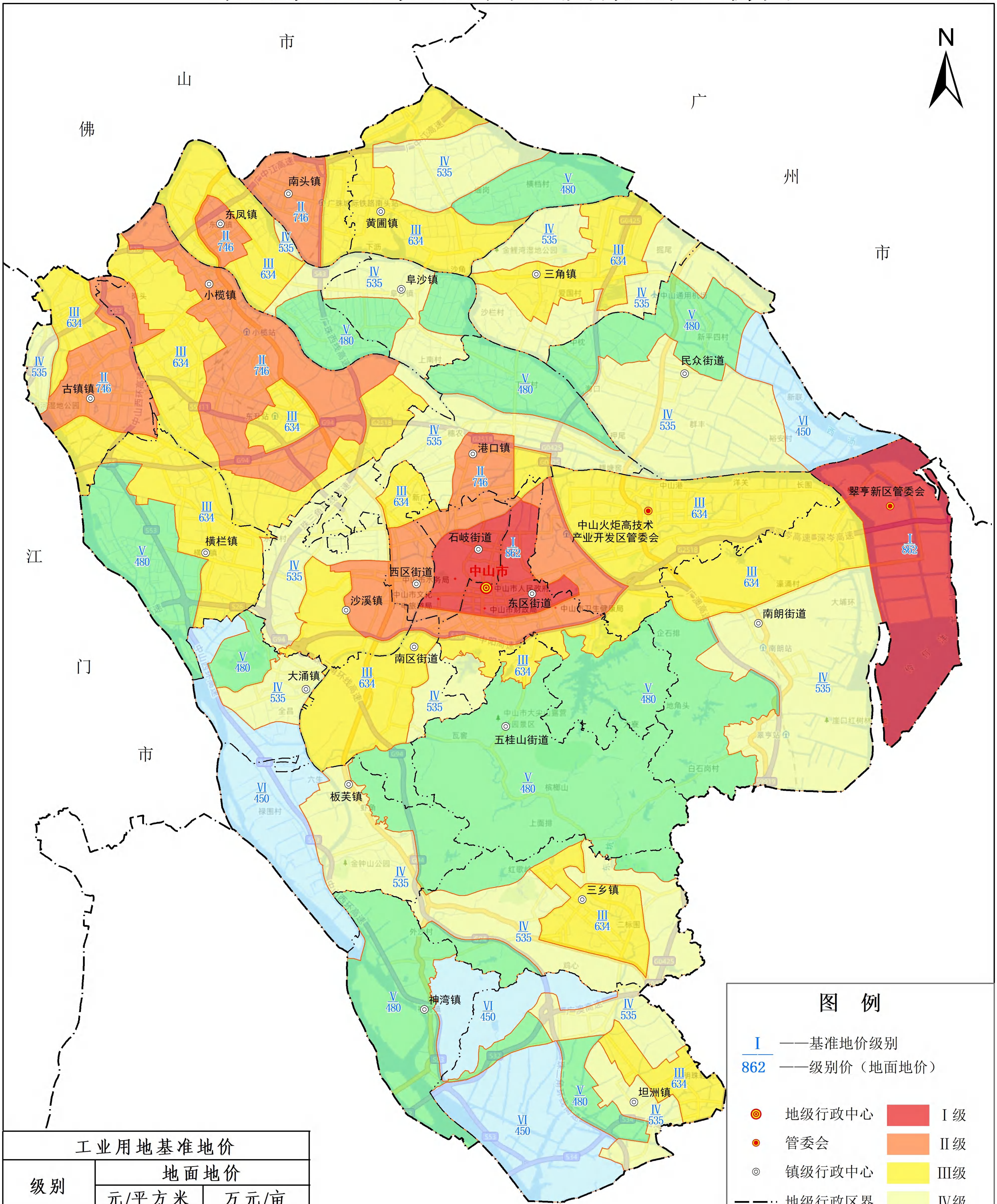


图 例

Ⅰ ——基准地价级别

862 ——级别价（地面地价）

- 地级行政中心
- 管委会
- 镇级行政中心
- 地级行政区界
- 镇级行政区界
- 级别界线

Ⅰ级 Ⅱ级 Ⅲ级 Ⅳ级 Ⅴ级 Ⅵ级

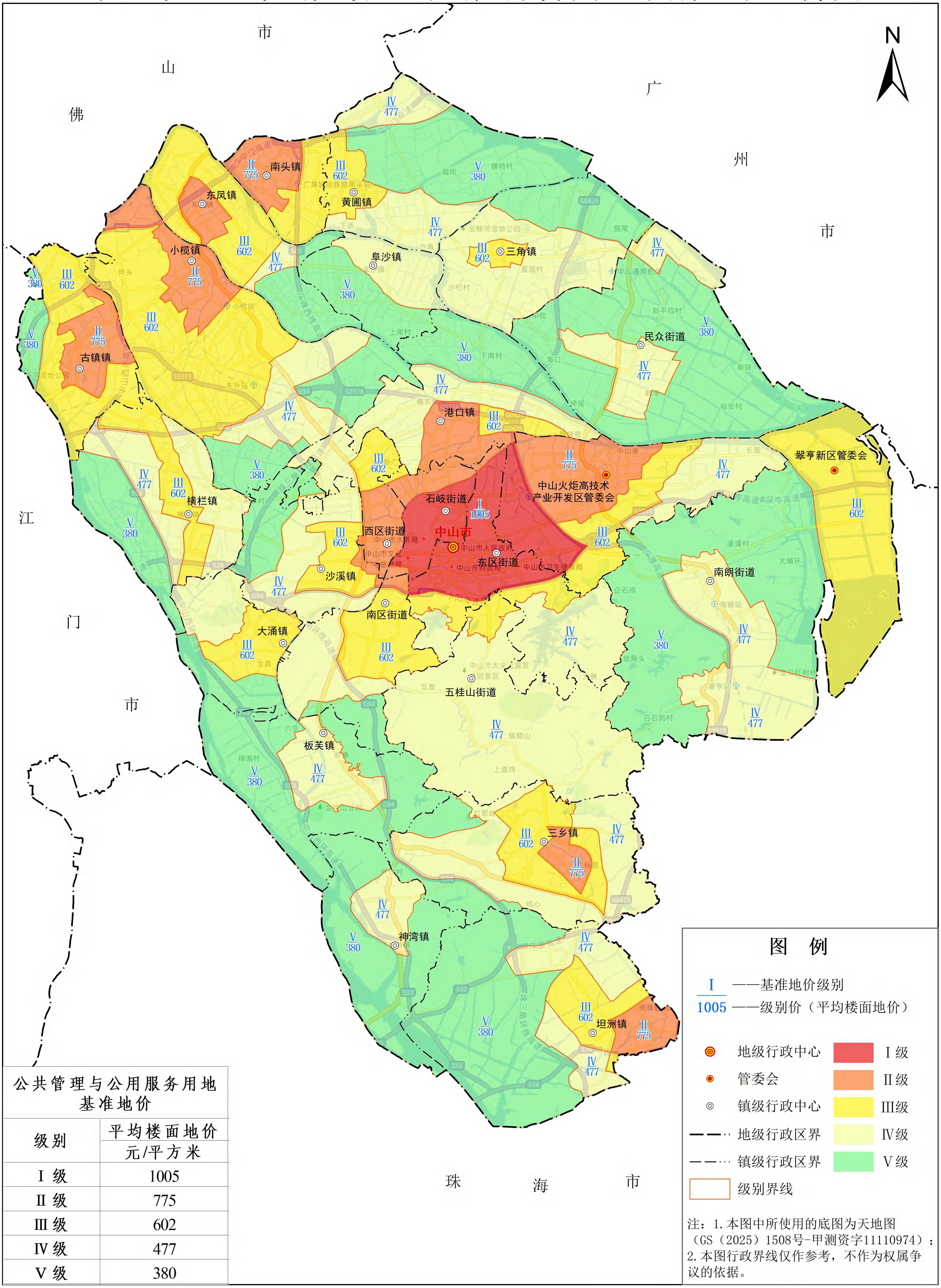
工业用地基准地价		
级别	地面地价	
	元/平方米	万元/亩
Ⅰ 级	862	57.47
Ⅱ 级	746	49.73
Ⅲ 级	634	42.27
Ⅳ 级	535	35.67
Ⅴ 级	480	32.00
Ⅵ 级	450	30.00

注：1.本图中所使用的底图为天地图（GS（2025）1508号-甲测资字11110974）；2.本图行政界线仅作参考，不作为权属争议的依据。

2000国家大地坐标系制图

编制单位：中山市自然资源局　制图时间：2025年6月

中山市2025年公共管理与公共服务用地级别基准地价图



注：1. 本图中所使用的底图为天地图（GS（2025）1508号-甲测资字11110974）；
2. 本图行政界线仅作参考，不作为权属争议的依据。

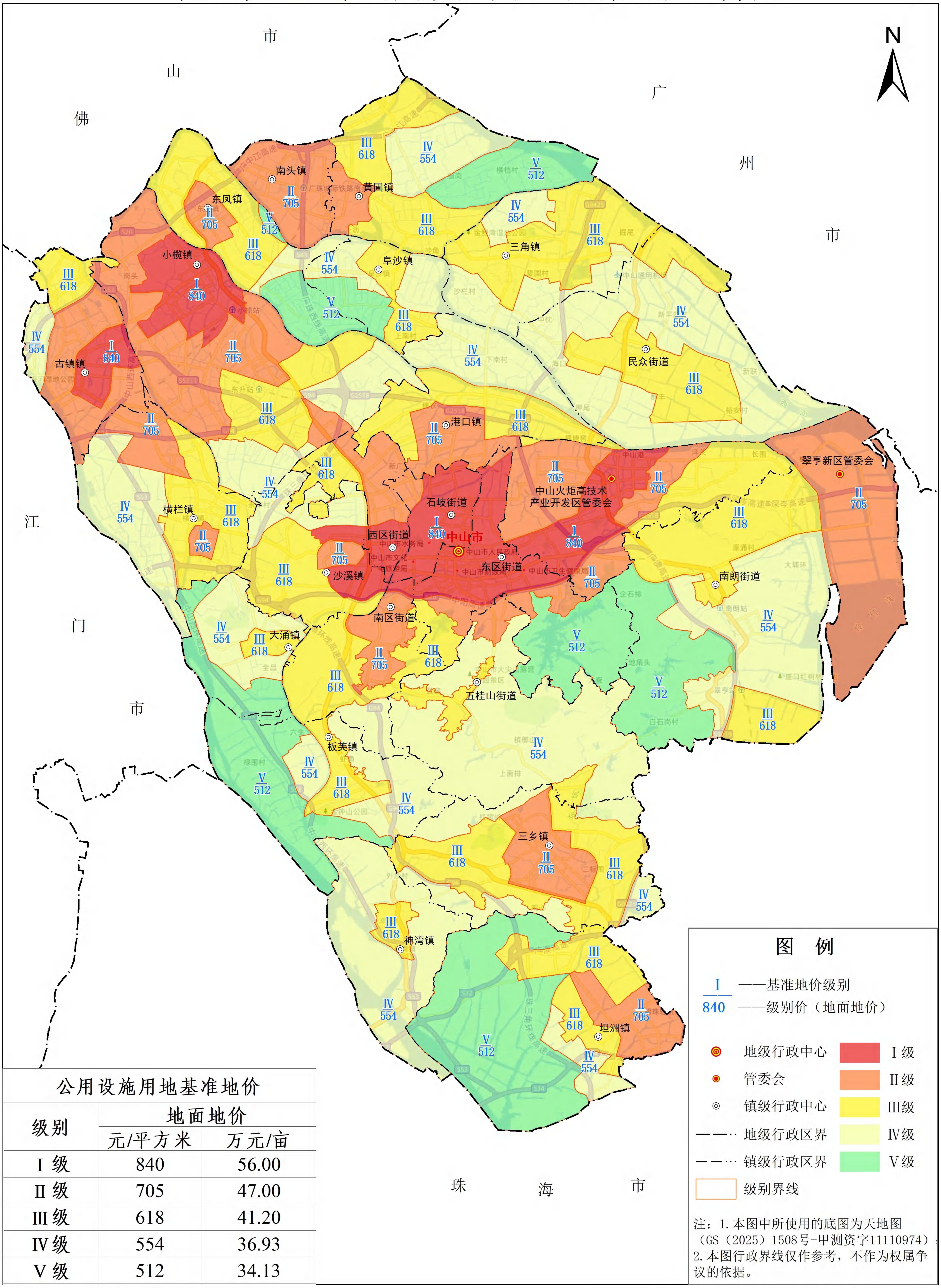
公共管理与公用服务用地基准地价

级别	平均楼面地价 元/平方米
Ⅰ 级	1005
Ⅱ 级	775
Ⅲ 级	602
Ⅳ 级	477
Ⅴ 级	380

2000国家大地坐标系制图

编制单位：中山市自然资源局　制图时间：2025年6月

中山市2025年公用设施用地级别基准地价图



公用设施用地基准地价

级别	地面地价	
	元/平方米	万元/亩
Ⅰ级	840	56.00
Ⅱ级	705	47.00
Ⅲ级	618	41.20
Ⅳ级	554	36.93
Ⅴ级	512	34.13

2000国家大地坐标系制图

编制单位：中山市自然资源局　制图时间：2025年6月

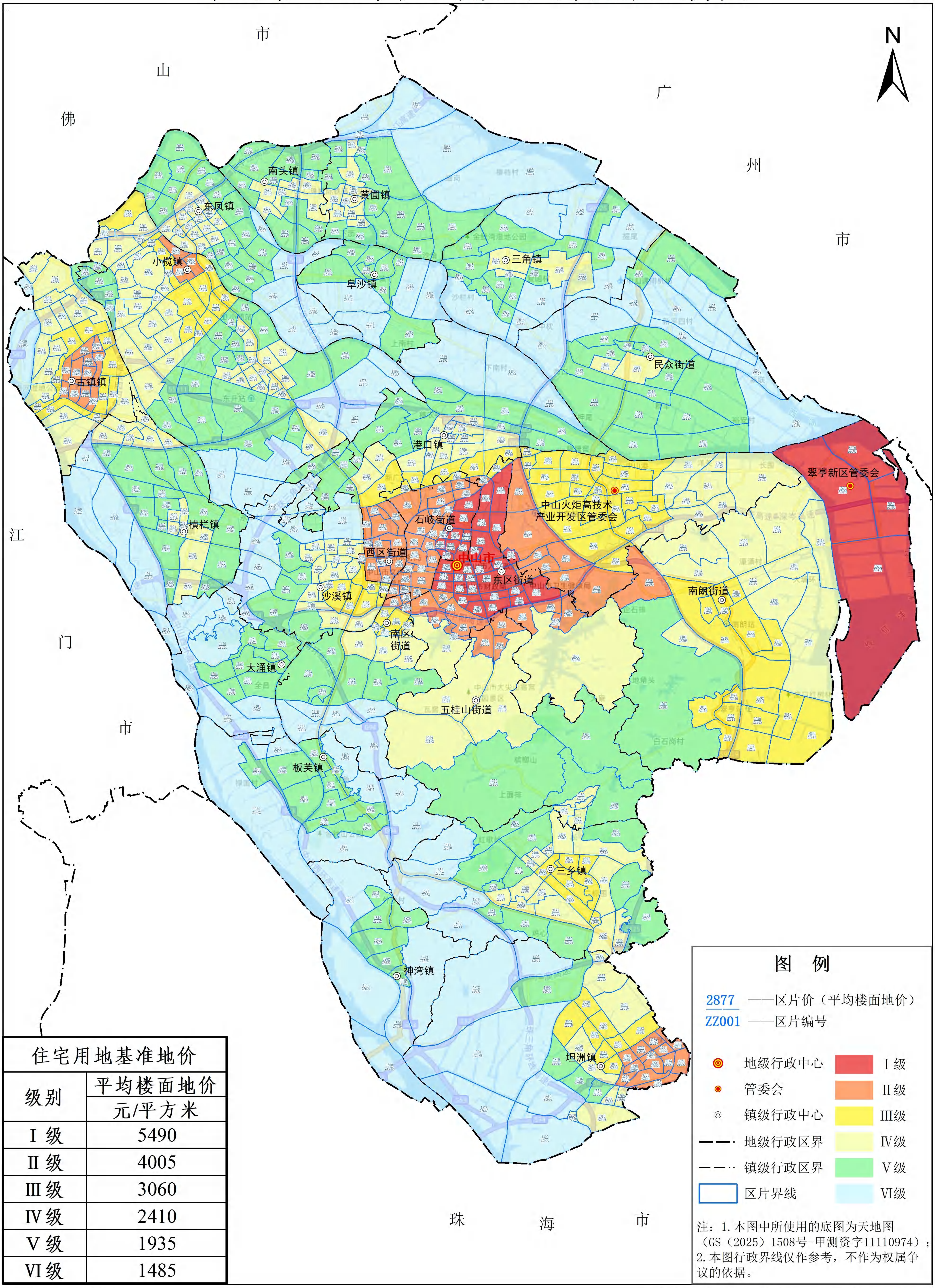
中山市2025年商服用地区片基准地价图

商服用地基准地价	
级别	平均楼面地价 元/平方米
I 级	3020
II 级	2185
III 级	1615
IV 级	1260
V 级	920
VI 级	710

2000国家大地坐标系制图

编制单位：中山市自然资源局　　制图时间：2025年6月

中山市2025年住宅用地区片基准地价图



住宅用地基准地价	
级别	平均楼面地价 元/平方米
Ⅰ 级	5490
Ⅱ 级	4005
Ⅲ 级	3060
Ⅳ 级	2410
Ⅴ 级	1935
Ⅵ 级	1485

图　例

2877 ——区片价（平均楼面地价）
ZZ001 ——区片编号

地级行政中心　Ⅰ 级
管委会　Ⅱ 级
镇级行政中心　Ⅲ级
地级行政区界　Ⅳ级
镇级行政区界　Ⅴ 级
区片界线　Ⅵ级

注：1.本图中所使用的底图为天地图（GS（2025）1508号-甲测资字11110974）；
2.本图行政界线仅作参考，不作为权属争议的依据。

2000国家大地坐标系制图

编制单位：中山市自然资源局　　制图时间：2025年6月

中山市2025年工业用地区片基准地价图

工业用地基准地价

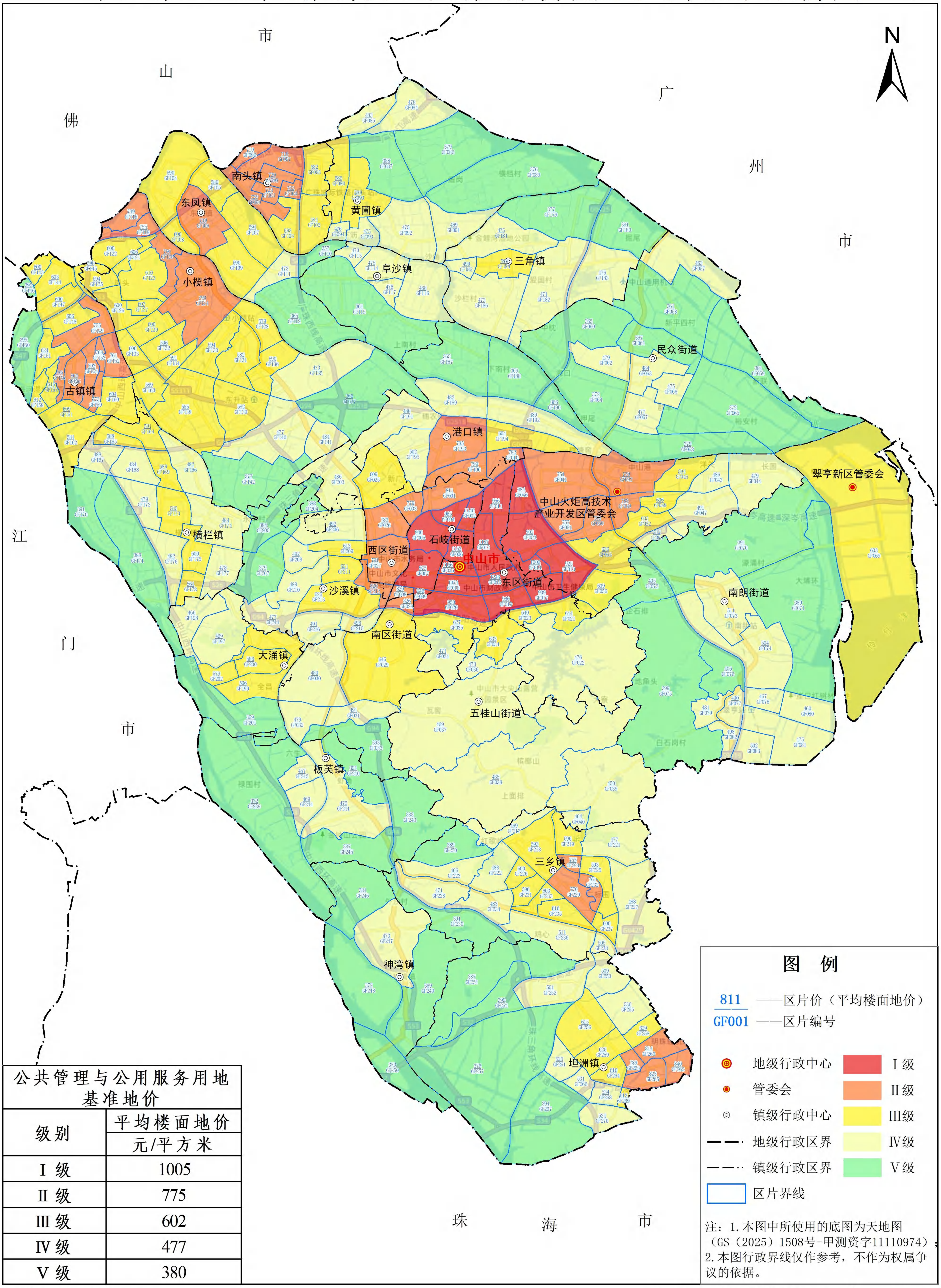
级别	地面地价	
	元/平方米	万元/亩
Ⅰ级	862	57.47
Ⅱ级	746	49.73
Ⅲ级	634	42.27
Ⅳ级	535	35.67
Ⅴ级	480	32.00
Ⅵ级	450	30.00

注：1.本图中所使用的底图为天地图（GS（2025）1508号-甲测资字11110974）；
2.本图行政界线仅作参考，不作为权属争议的依据。

2000国家大地坐标系制图

编制单位：中山市自然资源局　制图时间：2025年6月

中山市2025年公共管理与公共服务用地区片基准地价图



公共管理与公用服务用地基准地价

级别	平均楼面地价 元/平方米
Ⅰ级	1005
Ⅱ级	775
Ⅲ级	602
Ⅳ级	477
Ⅴ级	380

图 例

811 ——区片价（平均楼面地价）
GF001 ——区片编号

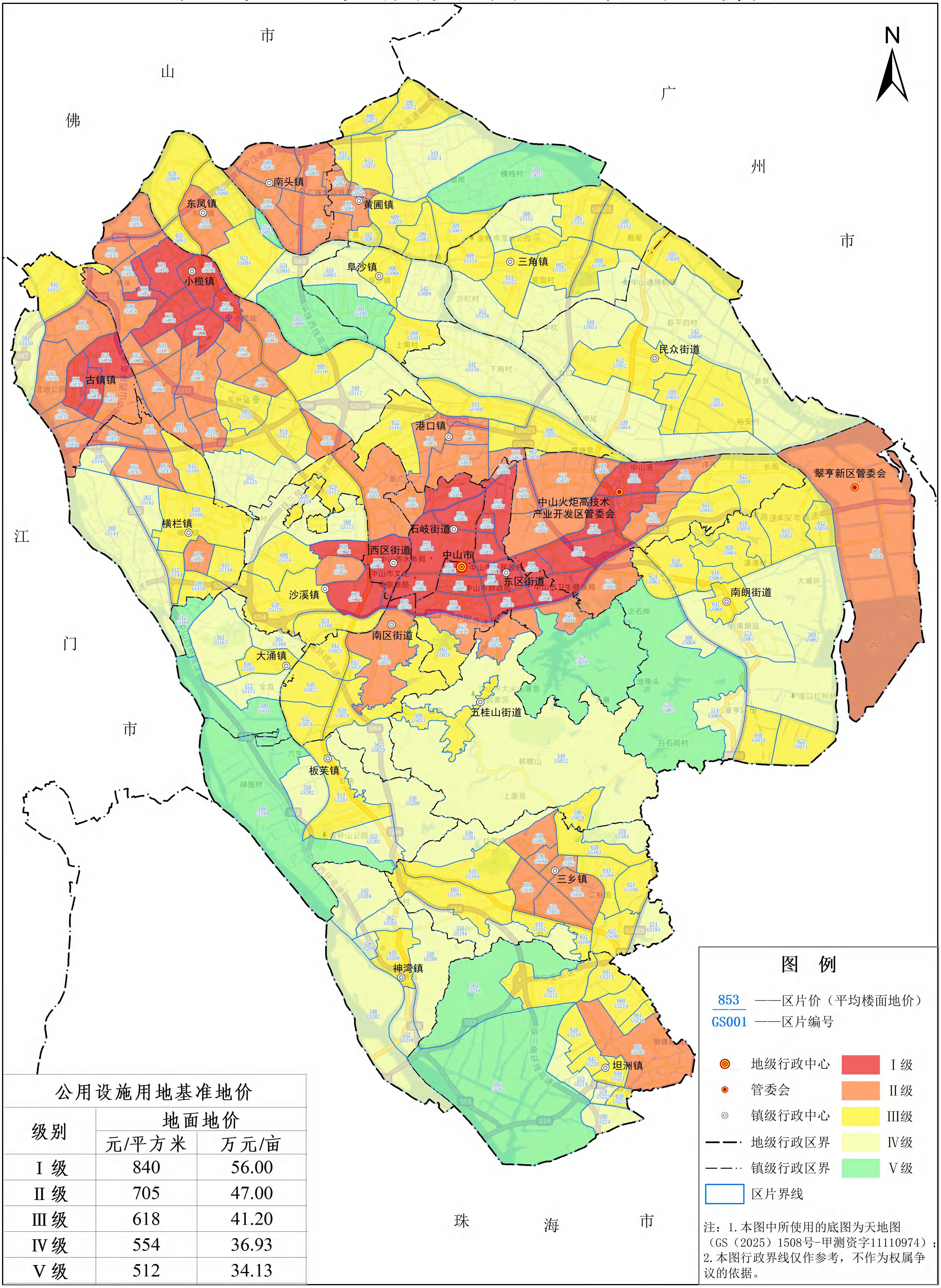
- 地级行政中心
- 管委会
- 镇级行政中心
- 地级行政区界
- 镇级行政区界
- 区片界线
- Ⅰ级
- Ⅱ级
- Ⅲ级
- Ⅳ级
- Ⅴ级

注：1.本图中所使用的底图为天地图（GS（2025）1508号-甲测资字11110974）
2.本图行政界线仅作参考，不作为权属争议的依据。

2000国家大地坐标系制图

编制单位：中山市自然资源局　制图时间：2025年6月

中山市2025年公用设施用地区片基准地价图



公用设施用地基准地价

级别	地面地价	
	元/平方米	万元/亩
Ⅰ 级	840	56.00
Ⅱ 级	705	47.00
Ⅲ 级	618	41.20
Ⅳ 级	554	36.93
Ⅴ 级	512	34.13

图 例

853 ——区片价（平均楼面地价）
GS001 ——区片编号

地级行政中心 Ⅰ 级
管委会 Ⅱ 级
镇级行政中心 Ⅲ级
地级行政区界 Ⅳ级
镇级行政区界 Ⅴ级
区片界线

注：1. 本图中所使用的底图为天地图（GS（2025）1508号-甲测资字11110974）；
2. 本图行政界线仅作参考，不作为权属争议的依据。

2000国家大地坐标系制图

编制单位：中山市自然资源局 制图时间：2025年6月

中山市2025年商服路线价图一

（石岐街道、东区街道、西区街道、南区街道、火炬开发区、五桂山街道、民众街道、南朗街道、沙溪镇、港口镇、大涌镇）

序号	路线价区段名称	路线段起讫地点	路线价（元/㎡）	序号	路线价区段名称	路线段起讫地点	路线价（元/㎡）
1	安栏路	北至泰安路，南至民权路	6036	64	中山六路	东起濠东路，西至长江路	5722
2	大信南路	西起大信中路，东至莲塘北路	9443	65	中山五路	东至后塘路，西至起湾道	5765
3	大信新都汇商业街	北起宏基路，南至大信南路	5107	66	竹苑路	东至起湾道，西至东苑路	7941
4	逢源商业街	西起悦来路，东至民生路	6553	67	翠宝路	东至翠景道，西至翠湖路	3983
5	凤鸣路	南至孙文西路，北至光明路	7112	68	翠景街	东至景新街，西至翠景道	3734
6	富丽路	东至豪程路，西至富康路	4857	69	富华道A段	东至岐江桥，西至下闸路	9146
7	光明路	东至湖滨路，西至凤鸣路	5530	70	富华道B段	东至下闸路，西至顺通路	8359
8	宏基路	东至石岐文化公园，西至富溪路口	5280	71	富华道C段	东至顺通路，西至翠景路	13725
9	湖滨路	南至太平路，北至光明路	4974	72	富华道D段	东至翠景道，西至沙溪南路	5065
10	华力路	南至中山二路，北至民权路	4086	73	岐沙路	东至升华路，西至G105	4550
11	康华路B段	东至湖滨北路，西至起湾道	6742	74	下闸路	南至西河东路，北至富华道	5224
12	莲塘北路A段	北至宏基路，南至莲塘东路	12308	75	新居路	南至翠洲路，北至康体街	3591
13	莲塘北路B段	北至康华路，南至宏基路	7014	76	城南一路	北至南外环路，南至日华路	4552
14	莲塘东路	西至莲塘北路，东至莲兴路	10237	77	立业路	东至城南二路，西至岐江河	4908
15	莲塘路	南至太平路，北至莲塘东路	8810	78	日华路	西至城南二路，东至永安二路	5147
16	莲兴路	南至莲塘东路，北至宏基路	5846	79	兴南路	西至城南二路，东至永安一路	3305
17	莲员西路	东至永全街，西至青溪路	9002	80	永安一路A段	南至槎南路，北至广珠公路	4979
18	龙腾路	东起富康路，西至莲兴路	6224	81	永安一路B段	南至南外环路，北至槎南路	5265
19	民富路	西至兴利路，东至兴盛路	4571	82	城桂公路A段	北起长命水龙井路，南至长逸路	6291
20	民科西路	西至康华西路，东至兴利路	8563	83	城桂公路B段	北至长逸路，南至翠丽湖	6033
21	民权路	东至悦来中路，西至永胜广场南侧	7360	84	板埔路	西起中山港大道，东至逸仙路	6133
22	民族东路	东至华柏路，西至民生路	5285	85	大庙街	北起庵前街，南至东镇大道	5641
23	南安路	东至方基涌大街，西至华光路	6238	86	东镇北街	西起中山港大道，向东转南至东镇大道	5500
24	盛华路	东起东华路，西至东明路	7892	87	东镇大道	西起中山港大道，东至康祥路	8593
25	孙文东路A段	东至起湾道，西至华柏路	5893	88	东镇大街	北起蚝棚头街，南至东镇大道	8076
26	孙文东路B段	北至孙文中路，南至华柏路	7993	89	东镇东一路	西起康乐大道，东达湖中路	6448
27	孙文西路	西至南基路,东至悦来路	9996	90	港城路	北起东镇大道，南至江陵东路	4930
28	孙文中路	东至孙文东路，西至龙母庙街	6123	91	国祥路	北至东镇北路，南达东镇大道	5914
29	太平路	南至孙文西路，北至启发中学西侧	6132	92	濠东路	北至半山公园北侧现状路，南至孙文东路	5084
30	泰安路	东至南基路，西至悦来路	7042	93	濠头大道	北至濠头正街，南至孙文东路	4964
31	天鸿路	南至莲塘东路，北至宏基路	5079	94	康祥路	北至明珠路，南至江陵东路	4634
32	兴畅路	北至民乐西路，南至民富路	4762	95	康怡路	北起东镇大道，南至顾怡路	8782
33	[illegible]	[illegible]	7980	96	[illegible]	[illegible]	4654
34	[illegible]	[illegible]	10181	97	明珠路	[illegible]	6293
35	[illegible]	[illegible]	4882	98	[illegible]	[illegible]	5144
36	[illegible]	[illegible]	4575	99	[illegible]	[illegible]	6685
37	[illegible]	[illegible]	6481	100	[illegible]	[illegible]	4963
38	博爱五路	西起兴中道,东至起湾道	6731	101	六百六路B段	西至闲庭路，东至民众大道中	6036
39	彩虹街	北至松苑路，南至中山四路	5201	102	六百六路C段	西至民众大道中，东至新马路	3252
40	翠兴街	西起兴中道，东至东苑南路	6937	103	民众大道中	北至民众大道北，南至民众大道南	4782
41	翠盈街	南起东裕路，北至中山四路路口	8278	104	闲庭路	北至长堤路，南至俊景路	5143
42	东文路	北至孙文东路，南至中山五路	5077	105	兴业街	北至兴业街，南至兴业路	4844
43	东裕路	东至起湾道，西至兴中道	4823	106	翠亨大道	北至崖口路，南至桂南大道	5175
44	东苑路	北至孙文东路，南至中山四路	5934	107	朗安路	北至体育路，南至永兴路	5825
45	东苑南路	南至东裕路，北至中山四路	4523	108	岭南路	北至体育路，南至南岐中路	6514
46	亨尾大街	南至东裕路，北至中山四路	5814	109	美景大道	北至体育路，南至永兴路	4585
47	华夏街	东至体育街，西至银通街	6510	110	南岐南路	北起碧苑街，南至南岐南路环岛	6828
48	华苑大街A段	南至中山三路，北至柏苑路	5991	111	南岐中路	北起体育路，南至永兴路	5680
49	华苑大街B段	南至柏苑路，北至桂园路	6455	112	体育路（南朗）	东起南朗医院,西至岭南路	4170
50	景观路	南至怡景路，北至博爱七路	5336	113	永兴路（南朗）	东至南岐中路，西至岭南路	4785
51	康华路A段	西起起湾道，东至长江北路	5377	114	竹溪大街-沙园路	东至广澳高速，西至翠亨大道	4091
52	库充大街	南至东裕路，北至中山四路	6458	189	翠港路	北起港口二马路，南至民新路	9979
53	龙井街	南至松苑路，北至孙文东路	4258	190	二马路	西起港口河，东至兴港中路	3942
54	起湾道	北至孙文东路，南至中山四路	6072	191	美景西路	西起兴港南路，东至港口大道	5205
55	三溪路	东至长江南路，西至长逸路	8208	192	兴港南路	南起北环路，北至木河迳	4928
56	松苑路	东至东苑路，西至兴中道	6787	193	兴港中路	南起民新路，北至浅水湖桥接兴港北路	5205
57	体育路（东区）	东至兴中道，西至岐关西路	6093	194	旗山路	东至新平路，西至卓山路	4714
58	兴华街	东至华苑大街，西至华柏路	5606	195	康乐中路	南至建设路，北至岐山公路	3346
59	兴文路A段	东起起湾道，西至城桂公路	6521	196	岐江公路A段（沙溪）	东至隆兴北路，西至兴溪路	4383
60	兴文路B段	东起长逸路，西至起湾道	10463	197	岐江公路B段（沙溪）	东至富华道，西至隆兴北路	4290
61	怡华街	北起中山三路，南至华夏街	15433	198	新濠路	南至龙井头街，北至沙溪大道	4510
62	银通街A段	南至体育路，北至中山三路	6694	199	星宝路	西起隆兴中路,东至星宝明珠三期	4818
63	银通街B段	北起体育路，北至博爱四路	6571	200	夜市街	西起南匯商业街，东至工业大道	4249

注：路线价宗地标准宽度设定为5米，标准深度设定为10米。

图 例

6036 ——商服路线价（首层楼面地价）

安栏路——商服路线区段名称

地级行政中心

管委会

镇级行政中心

地级行政区界

镇级行政区界

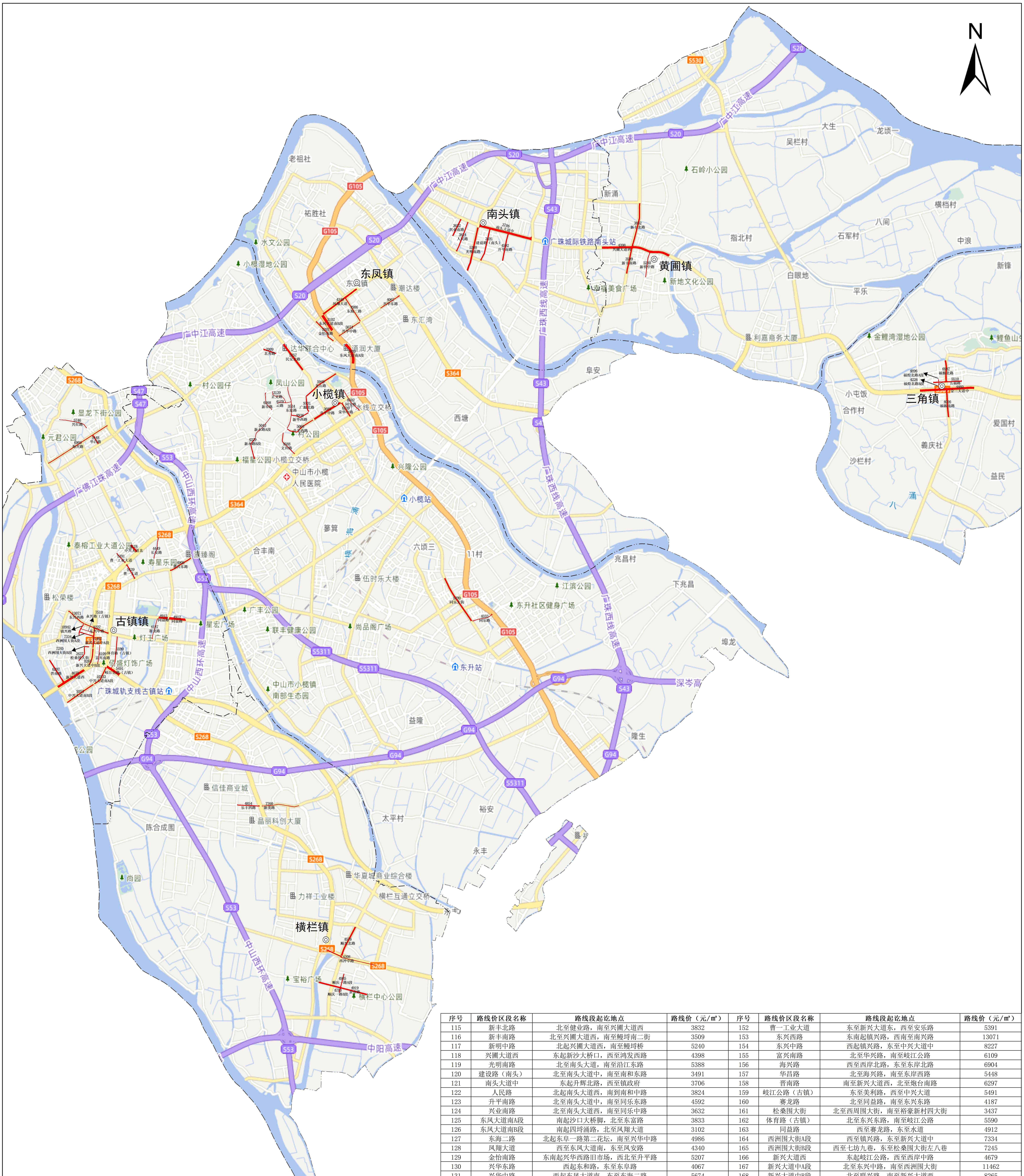
商服路线价区段

注：1、本图中所使用的底图为天地图（GS（2025）1508号-甲测资字11110974）；2、本图行政界线仅作参考，不作为权属争议的依据。

2000国家大地坐标系制图

编制单位：中山市自然资源局　　制图时间：2025年6月

中山市2025年商服路线价图二
（古镇镇、小榄镇、横栏镇、东凤镇、南头镇、黄圃镇、三角镇）



序号	路线价区段名称	路线段起讫地点	路线价（元/㎡）	序号	路线价区段名称	路线段起讫地点	路线价（元/㎡）
115	新丰北路	北至健业路，南至兴圃大道西	3832	152	曹一工业大道	东至新兴大道东，西至安乐路	5391
116	新丰南路	北至兴圃大道西，南至鳗埒南二街	3509	153	东兴西路	东南起镇兴路，西南至南兴路	13071
117	新明中路	北起兴圃大道西，南至鳗埒桥	5240	154	东兴中路	西起镇兴路，东至中兴大道中	8227
118	兴圃大道西	东起新沙大桥口，西至鸿发西路	4398	155	富兴南路	北至华兴路，南至岐江公路	6109
119	光明南路	北至南头大道，南至沿江东路	5388	156	海兴路	西至西岸北路，东至东岸北路	6904
120	建设路（南头）	北至南头大道中，南至南和东路	3491	157	华昌路	北至海兴路，南至东岸西路	5448
121	南头大道中	东起升辉北路，西至镇政府	3706	158	晋南路	南至新兴大道西，北至炮台南路	6297
122	人民路	北起南头大道西，南到南和中路	3824	159	岐江公路（古镇）	东至美利路，西至中兴大道	5491
123	升平南路	北至南头大道中，南至同乐东路	4592	160	赛龙路	北至同益路，南至东兴东路	4187
124	兴业南路	北至南头大道西，南至同乐中路	3632	161	松桑围大街	北至西周围大街，南至裕豪新村四大街	3437
125	东凤大道南A段	南起沙口大桥脚，北至东富路	3833	162	体育路（古镇）	北至东兴东路，南至岐江公路	5590
126	东凤大道南B段	南起四埒涌路，北至凤翔大道	3102	163	同益路	西至赛龙路，东至水道	4912
127	东海二路	北起东阜一路第二花坛，南至兴华中路	4986	164	西洲围大街A段	西至镇兴路，东至新兴大道中	7334
128	凤翔大道	西至东凤大道南，东至凤安路	4340	165	西洲围大街B段	西至七坊九巷，东至松桑围大街左八巷	7245
129	金怡南路	东南起兴华西路旧市场，西北至升平路	5207	166	新兴大道西	东起岐江公路，西至西岸中路	4679
130	兴华东路	西起东和路，东至东阜路	4067	167	新兴大道中A段	北至东兴中路，南至西洲围大街	11462
131	兴华中路	西起东凤大道南，东至东海二路	5674	168	新兴大道中B段	北至联兴路，南至新兴大道西	8265
132	北秀路	西北起宝源路，东南至北苑路	7009	169	兴红路	东至兴红二路，西至迎丰路	5746
133	东堤路	北至文化路，南至升平西路	3534	170	永兴路（古镇）	东至新兴大道中，西至镇兴路	7510
134	广源北路	北起基头路，南至新华中路	9701	171	长安路	北起于新兴大道东,南止文化路	4449
135	龙山路	东北起沙口东路，西南至基头路	5949	172	镇兴路	北至东兴中路，南至南里头巷	10942
136	民安北路	东南起长堤路，西北至北苑路	5257	173	中兴大道北	南至新兴大道东，北至永安西路	4124
137	荣华中路	北起升平中路，南至菊城大道东	6239	174	中兴大道南A段	南至荣丰街，北至岐江公路	10333
138	升平西路	西起小榄涌，向东转北至广源中路	5068	175	中兴大道南B段	东至荣丰街，西至西岸南路	9353
139	升平中路	西至广源中路，东至荣华中路	3682	176	景帝路	西至观江路，东至西二环	4919
140	同安路	北起新华东路，南至菊城大道东	8502	177	乐丰四路	东至长安北路，西至总辉三路	4854
141	同乐大街	北至高沙大道，南至同乐路	5390	178	顺庆一路A段	南至景帝路，北至新天二路	4985
142	同乐路	东起葵兴大道，西至金冠路	4333	179	顺庆一路B段	北至景帝路，南至幸福年华花园南侧现状路	4783
143	文田路	北起南堤路，南至菊城大道中	4588	180	顺兴北路	南至西冲中路，北至富庆四路	4576
144	新华西路	东至广源北路，西起东堤路	8936	181	西冲中路	东至永兴北路，西至长安南路	4308
145	新市路	北起文化路，南至华光路	6368	182	新茂路	西至长安北路，东至新丰西路	7760
146	新永路A段	北至下基路，南至东宁路	5043	183	福煌北路A段	北至月湾路，南至五福路	4896
147	新永路B段	东北起东宁路，西南转东南至兴宁路	4329	184	福煌北路B段	北至五福路，南至金三大道中	4226
148	云路	西至康公路，东至东堤路	4179	185	福源北路	北至北宁东路，南至五福路	6947
149	正义路	南起云路，向北转西再折北至文化路	3139	186	福源南路	北至金三大道中，南至和谐路	4036
150	曹兴东路	西起曹三工业大道北，东至东岸南路	4908	187	金三大道中	西至民安南路，东至爱国工业区三路	4460
151	曹一大道	北起新兴大道东，南至曹兴中路	5439	188	五福路	西至福均北路，东至福铭路	5510

注：路线价宗地标准宽度设定为5米，标准深度设定为10米。

图　例

13071 ——商服路线价（首层楼面地价）
东兴西路——商服路线区段名称
地级行政中心
管委会
镇级行政中心
地级行政区界
镇级行政区界
商服路线价区段

注：1、本图中所使用的底图为天地图（GS（2025）1508号-甲测资字11110974）；
2、本图行政界线仅作参考，不作为权属争议的依据。

2000国家大地坐标系制图　　编制单位：中山市自然资源局　　制图时间：2025年6月

中山市2025年商服路线价图三（三乡镇、坦洲镇、神湾镇）

序号	路线价区段名称	路线段起讫地点	路线价（元/㎡）
201	鸿埠园路	北起文昌西路，南至谷都大道	4185
202	建设路（三乡）	东至汇通路，西至金涌大道	4789
203	金谷大道	北至金光大道，南至文阁街	4132
204	金光大道	东至金谷大道，西至文昌中路	7635
205	金涌大道	北起文昌东路，南至金谷大道	5022
206	林屋门前路	南至平沙路，北至文昌中路	4690
207	文昌中路	北起金涌大道，南至康乐路	6543
208	神湾大道南	北至金凤路，南至南镇街	4233
209	环洲北路	东至界狮北路，西至德秀路	5537
210	界狮北路	南起南坦路，北至神利路	4806
211	界狮南路A段	北起南坦路，南至神农路	10836
212	界狮南路B段	南至跨区分界线，北至神农路	5481
213	金斗大街	西起坦洲大桥，东至工业大道	5246
214	进华路	南起振兴南路，北至神利路	5799
215	联兴路	南起建设大街，北至德溪路	4335
216	南坦路A段	西南至坦神北路，东北至界狮南路	5361
217	南坦路B段	东至潭隆南路，西至界狮南路	5009
218	神利路	西起坦神北路，东至界狮北路	4679
219	坦神北路A段	南起工业大道，北至坦洲中桥	5134
220	坦神北路B段	北至环洲北路，南至嘉惠路五巷	4982
221	坦神南路	南至神农路，北至南坦路	6621
222	腾云北路	北起坦洲涌，南至金斗大街	7419
223	文康路	南至金斗大街，北至坦神北路	5037
224	永兴路（坦洲）	南起南坦路，北至神利路	7280
225	振兴中路	东起界狮北路，西至坦神北路	4831

注：路线价宗地标准宽度设定为5米，标准深度设定为10米。

图　例

7419 ——商服路线价（首层楼面地价）
腾云北路——商服路线区段名称
地级行政中心
管委会
镇级行政中心
地级行政区界
镇级行政区界
商服路线价区段

注：1、本图中所使用的底图为天地图（GS（2025）1508号-甲测资字11110974）；
2、本图行政界线仅作参考，不作为权属争议的依据。

2000国家大地坐标系制图　　编制单位：中山市自然资源局　　制图时间：2025年6月