

中山市 2021 年标定地价更新成果

一、标定地价公示范围

本次中山市标定地价更新的公示范围为中山市全市由 255 个标定区域构成的空间范围，公示范围总面积约 737.20 平方公里。

二、标定地价内涵

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

本次标定地价更新土地用途包括：商服用地、住宅用地、商住混合用地、国有工业用地、集体工业用地、新型产业用地、公共服务用地（类型一）、公共服务用地（类型二）。

表 2-1 标定地价评估用途

评估用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
商住混合用地	商服用地、住宅用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地；城镇住宅用地
国有工业用地	工业用地	工业用地、仓储用地、新型产业用地
公共服务用地（类型一）	公共管理与公共服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地
公共服务用地（类型二）	公共管理与公共服务用地	公园与绿地、公用设施用地
集体工业用地	工业用地	/

注：根据《中山市新型产业用地管理办法》，在城市用地分类“工业用地（M）”大类下，增设“新型产业用地（M0）”中类。表中新型产业用地是指符合中山产业发展导向，融合研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产、生产性咨询服务等创新型产业功能以及相关配套服务的用地。新型产业用地项目用房包括产业用房和配套服务设施。

商服用地：估价日期为 2021 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价、首层商业楼面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

住宅用地：估价日期为 2021 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

商住混合用地：估价日期为 2021 年 1 月 1 日，商服用地土地使用年期为 40 年、住宅用地土地使用年期为 70 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价、首层商业楼面地价、住宅楼面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

国有工业用地：估价日期为 2021 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

公共服务用地（类型一）：估价日期为 2021 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

公共服务用地（类型二）：估价日期为 2021 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内

场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

集体工业用地：估价期日为 2021 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件下、红线内场地平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

新型产业用地：估价期日为 2021 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地外按现状条件、红线内场地未平整，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/m²，币种为人民币。

表 2-2 中山市标定地价更新标准宗地内涵表

宗地用途 项目	商服用地	住宅用地	商住混合用地	国有工业用地	集体工业用地	公共服务用地（类型一）	公共服务用地（类型二）	新型产业用地
估价期日	2021 年 1 月 1 日							
土地开发程度	宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地平整							宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地未平整
法定使用年期	40 年	70 年	商服 40 年；住宅 70 年	50 年	50 年	50 年	50 年	50 年
容积率	现状容积率							
土地权利类型	出让土地使用权							
市场特征	市场特征平稳正常情况、公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格							
价格表现形式	楼面地价、地面地价、首层商业楼面地价	楼面地价、地面地价	楼面地价、地面地价、首层商业楼面地价、住宅楼面地价	地面地价	地面地价	楼面地价、地面地价	地面地价	楼面地价、地面地价

注：本次标定地价不含地下空间地价。

三、中山市 2021 年标定地价更新结果

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
1	442000S050100101	东区街道	大信远洋城	商服用地	出让土地 使用权	57611.40	3.00	六通一平	40	100.00%	—	一级	14679	4895	12937	/	
2	442000S050100201	东区街道	利和广场	商服用地	出让土地 使用权	30231.20	8.69	六通一平	40	100.00%	—	一级	44849	5159	16420	/	
3	442000S050100301	南区街道	唐盛国际	商服用地	出让土地 使用权	27200.60	2.57	六通一平	40	100.00%	—	二级	9618	3736	9083	/	
4	442000S050100401	石岐街道	假日广场	商服用地	出让土地 使用权	21659.50	1.87	六通一平	40	100.00%	—	一级	9062	4835	10946	/	
5	442000S050100601	港口镇	中山港口镇红 星美凯龙全球 家居生活广场	商服用地	出让土地 使用权	23737.20	2.73	六通一平	40	100.00%	—	三级	10284	3761	9363	/	
6	442000S050100701	大涌镇	红博城	商服用地	出让土地 使用权	71610.30	3.10	六通一平	40	100.00%	—	五级	8201	2646	4733	/	
7	442000S050100801	古镇镇	利和灯博中心	商服用地	出让土地 使用权	77125.70	7.23	六通一平	40	100.00%	—	四级	25170	3479	10106	/	
8	442000S050100901	古镇镇	星光联盟 LED 照明灯饰中心 广场	商服用地	出让土地 使用权	47010.50	6.08	六通一平	40	100.00%	—	二级	24833	4083	11029	/	
9	442000S050101001	小榄镇	大信新都汇(小 榄店)	商服用地	出让土地 使用权	27061.70	3.24	六通一平	40	100.00%	—	二级	11282	3481	9555	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价(元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
10	442000S050101101	阜沙镇	大信新都汇(阜沙店)	商服用地	出让土地使用权	11411.70	5.96	六通一平	40	100.00%	—	四级	13395	2246	6541	/	
11	442000S050501201	南头镇	海雅缤纷城	商服用地	出让土地使用权	162322.60	3.60	六通一平	40	100.00%	—	四级	11039	3067	6796	/	
12	442000S050101301	坦洲镇	皇爵假日广场	商服用地	出让土地使用权	38292.40	3.82	六通一平	40	100.00%	—	三级	13614	3565	9750	/	
13	442000Z070100401	石岐街道	欢乐海岸	住宅用地	出让土地使用权	58524.20	3.00	六通一平	70	—	100.00%	二级	18701	6234	/	6234	
14	442000Z070100101	五桂山街道	三合院	住宅用地	出让土地使用权	13332.90	1.25	六通一平	70	—	100.00%	二级	8897	7111	/	7111	
15	442000Z070100201	南头镇	中山市南头镇南城村住宅楼	住宅用地	出让土地使用权	1567.70	3.00	六通一平	70	—	100.00%	四级	9264	3089	/	3089	
16	442000Z070100301	三乡镇	中山市三乡镇南龙村“鲤鱼咀”住宅	住宅用地	出让土地使用权	21925.30	2.50	六通一平	70	—	100.00%	六级	7726	3091	/	3091	
17	442000H070100101	东区街道	华鸿珑悦轩	商住混合用地	出让土地使用权	69610.90	1.96	六通一平	商服 40、住宅 70	13.05%	86.95%	商服二级,住宅一级	17993	9190	11599	9300	
18	442000H070100201	东区街道	越秀星汇品峰花园	商住混合用地	出让土地使用权	95525.40	2.50	六通一平	商服 40、住宅 70	1.45%	98.55%	商服三级,住宅一级	22096	8845	10155	8823	
19	442000H070100301	东区街道	映翠豪庭	商住混合用地	出让土地使用权	46243.60	3.43	六通一平	商服 40、住宅 70	3.11%	96.89%	商服二级,住宅一级	19991	5836	8978	5721	
20	442000H070100401	东区街道	盛景园	商住混合用地	出让土地使用权	18416.00	2.33	六通一平	商服 40、住宅 70	10.80%	89.20%	商服一级,住宅一级	18318	7854	12611	7201	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
21	442000H070107001	东区街道	紫岭国际	商住混合 用地	出让土地 使用权	105870.40	2.42	六通一平	商服 40、 住宅 70	4.78%	95.22%	商服二级, 住宅一级	19459	8050	10574	8042	
22	442000H070107101	东区街道	维景湾	商住混合 用地	出让土地 使用权	22601.70	2.16	六通一平	商服 40、 住宅 70	27.74%	72.26%	商服一级, 住宅一级	16153	7480	9975	7411	
23	442000H070107201	东区街道	顺景蔷薇山庄 四期	商住混合 用地	出让土地 使用权	29620.10	3.00	六通一平	商服 40、 住宅 70	0.00%	100.00%	商服二级, 住宅一级	20983	6983	0	6983	证载为商业住宅用地, 实际建设无商业
24	442000H070107301	东区街道	万丽豪庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	10083.00	3.55	六通一平	商服 40、 住宅 70	18.84%	81.16%	商服一级, 住宅一级	27889	7858	10315	8086	
25	442000H070100501	南区街道	鸿福绿茵苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	13128.50	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	16.22%	83.78%	商服二级, 住宅一级	14716	5887	8005	5620	
26	442000H070100601	南区街道	越秀星汇云锦 三期	商住混合 用地	出让土地 使用权	46580.90	2.49	六通一平	商服 40、 住宅 70	14.84%	85.16%	商服三级, 住宅三级	12941	5203	6935	5122	
27	442000H070100701	南区街道	清华坊	商住混合 用地	出让土地 使用权	800380.10	1.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	1.47%	98.53%	商服六级, 住宅六级	6789	4526	5834	4506	
28	442000H070108701	南区街道	叠彩领峰	商住混合 用地	出让土地 使用权	66245.60	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	16.48%	83.52%	商服四级, 住宅四级	12573	5029	6793	5003	
29	442000H070108801	南区街道	新光天地花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	84244.50	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	16.48%	83.52%	商服五级, 住宅五级	11049	4420	6603	4327	
30	442000H070100801	西区街道	御水湾第二期	商住混合 用地	出让土地 使用权	19853.30	3.39	六通一平	商服 40、 住宅 70	1.17%	98.83%	商服二级, 住宅二级	20509	6044	8211	6015	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
31	442000H070100901	西区街道	海伦时光	商住混合 用地	出让土地 使用权	32104.10	4.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	1.86%	98.14%	商服二级, 住宅二级	26129	5807	9865	5722	
32	442000H070101001	西区街道	尚林苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	32552.50	2.39	六通一平	商服 40、 住宅 70	6.25%	93.75%	商服四级, 住宅四级	11226	4698	6197	4584	
33	442000H070111201	西区街道	隽峰花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	44111.00	2.20	六通一平	商服 40、 住宅 70	9.16%	90.84%	商服二级, 住宅二级	12849	5845	9820	5689	
34	442000H070111301	西区街道	中庄翠庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	30938.80	1.72	六通一平	商服 40、 住宅 70	16.28%	83.72%	商服五级, 住宅五级	7293	4232	7063	4013	
35	442000H070101101	石岐街道	颐安骊璟公馆	商住混合 用地	出让土地 使用权	6477.90	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	15.07%	84.93%	商服二级, 住宅二级	16471	6588	9185	6551	
36	442000H070101201	石岐街道	顺景壹号院	商住混合 用地	出让土地 使用权	19961.00	2.67	六通一平	商服 40、 住宅 70	0.83%	99.17%	商服一级, 住宅一级	21311	7997	6580	8009	
37	442000H070101301	石岐街道	爱琴湾花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	22555.40	3.03	六通一平	商服 40、 住宅 70	4.05%	95.95%	商服二级, 住宅二级	19330	6384	6813	6361	
38	442000H070110301	石岐街道	华发广场	商住混合 用地	出让土地 使用权	27300.00	5.09	六通一平	商服 40、 住宅 70	50.76%	49.24%	商服一级, 住宅一级	30037	5896	10925	6616	
39	442000H070110401	石岐街道	溢彩家园	商住混合 用地	出让土地 使用权	13884.80	5.00	六通一平	商服 40、 住宅 70	10.28%	89.72%	商服一级, 住宅一级	33851	6776	9697	6839	
40	442000H070110601	石岐街道	江岚风景花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	23776.40	2.99	六通一平	商服 40、 住宅 70	2.46%	97.54%	商服一级, 住宅二级	19518	6522	6931	6509	
41	442000H070101401	五桂山街 道	林海花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	89717.30	1.60	六通一平	商服 40、 住宅 70	15.70%	84.30%	商服四级, 住宅四级	6742	4214	3997	4251	
42	442000H070110901	五桂山街	半山御景豪园	商住混合	出让土地	58667.00	2.50	六通一平	商服 40、	0.02%	99.98%	商服三级,	10125	4050	3768	4050	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
		道		用地	使用权				住宅 70			住宅三级					
43	442000H070111001	五桂山街道	翠山雅筑	商住混合 用地	出让土地 使用权	14873.30	1.71	六通一平	商服 40、 住宅 70	10.81%	89.19%	商服三级, 住宅二级	10037	5858	4454	6038	
44	442000H070111101	五桂山街道	聚兴花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	101426.10	0.93	六通一平	商服 40、 住宅 70	2.18%	97.82%	商服四级, 住宅四级	4447	4762	3371	4793	
45	442000H070101601	港口镇	水禾园一期 B 区	商住混合 用地	出让土地 使用权	5362.60	2.25	六通一平	商服 40、 住宅 70	13.58%	86.42%	商服三级, 住宅三级	12187	5417	8389	4899	
46	442000H070101701	港口镇	富元港景峰	商住混合 用地	出让土地 使用权	61504.70	2.51	六通一平	商服 40、 住宅 70	4.94%	95.06%	商服三级, 住宅三级	13960	5569	8378	5499	
47	442000H070101801	港口镇	凯旋蓝岸花园 3 期	商住混合 用地	出让土地 使用权	14159.60	2.48	六通一平	商服 40、 住宅 70	6.10%	93.90%	商服三级, 住宅三级	13343	5381	9297	5098	
48	442000H070101901	沙溪镇	苏荷雅居	商住混合 用地	出让土地 使用权	10341.40	2.36	六通一平	商服 40、 住宅 70	0.00%	100.00%	商服二级, 住宅二级	9980	4234	0	4234	证载为商业住宅用地, 实际建设无商业
49	442000H070102001	沙溪镇	泓晴苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	17100.30	3.13	六通一平	商服 40、 住宅 70	9.81%	90.19%	商服二级, 住宅二级	12853	4106	5140	4086	
50	442000H070102101	沙溪镇	中信左岸	商住混合 用地	出让土地 使用权	108108.60	2.57	六通一平	商服 40、 住宅 70	2.58%	97.42%	商服二级, 住宅二级	13567	5277	12552	5063	
51	442000H070109901	沙溪镇	汇豪领逸华庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	41555.30	3.60	六通一平	商服 40、 住宅 70	33.45%	66.55%	商服五级, 住宅五级	12928	3593	5857	3550	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
52	442000H070110001	沙溪镇	名豪花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	32036.80	2.84	六通一平	商服 40、 住宅 70	11.97%	88.03%	商服三级, 住宅三级	12295	4332	6503	4167	
53	442000H070102201	大涌镇	富卓华庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	12789.00	3.44	五通一平	商服 40、 住宅 70	42.15%	57.85%	商服四级, 住宅四级	9299	2702	3838	2907	
54	442000H070106801	大涌镇	锦兴花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	36652.00	2.49	五通一平	商服 40、 住宅 70	20.99%	79.01%	商服五级, 住宅五级	7463	2998	3985	2970	
55	442000H070102301	火炬开发 区	泮溪花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	32844.00	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	10.45%	89.55%	商服五级, 住宅三级	14088	5638	8893	5531	
56	442000H070102401	火炬开发 区	君悦豪园	商住混合 用地	出让土地 使用权	15089.40	1.99	六通一平	商服 40、 住宅 70	6.75%	93.25%	商服三级, 住宅三级	11943	5998	6663	5952	
57	442000H070102501	火炬开发 区	宝盛阳光家园	商住混合 用地	出让土地 使用权	5297.40	3.00	六通一平	商服 40、 住宅 70	18.35%	81.65%	商服三级, 住宅三级	17002	5668	9296	5515	
58	442000H070102601	火炬开发 区	雅景花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	119110.00	2.00	六通一平	商服 40、 住宅 70	15.10%	84.90%	商服五级, 住宅二级	11828	5920	8677	5844	
59	442000H070102701	火炬开发 区	名俊园住宅小 区	商住混合 用地	出让土地 使用权	15401.10	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	11.39%	88.61%	商服三级, 住宅三级	14668	5869	9170	5410	
60	442000H070108001	火炬开发 区	上锦雅苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	31297.50	2.00	六通一平	商服 40、 住宅 70	6.24%	93.76%	商服四级, 住宅四级	10707	5364	6224	5347	
61	442000H070108101	火炬开发 区	岭汇名轩	商住混合 用地	出让土地 使用权	35314.00	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	13.59%	86.41%	商服五级, 住宅二级	13518	5418	6740	5556	
62	442000H070108201	火炬开发 区	浩源有限公司	商住混合 用地	出让土地 使用权	21002.40	1.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	16.29%	83.71%	商服三级, 住宅三级	10561	7041	9493	6558	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价(元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
63	442000H070108301	火炬开发区	金色年华花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	106311.40	3.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	7.37%	92.63%	商服三级, 住宅二级	26933	7695	9845	7787	
64	442000H070108401	火炬开发区	华顺轩	商住混合 用地	出让土地 使用权	7149.80	2.48	六通一平	商服 40、 住宅 70	9.33%	90.67%	商服四级, 住宅四级	13631	5500	6542	5500	
65	442000H070102801	南朗街道	万科前海西岸	商住混合 用地	出让土地 使用权	77974.20	3.00	六通一平	商服 40、 住宅 70	16.46%	83.54%	商服三级, 住宅三级	26267	8756	8555	9315	
66	442000H070102901	南朗街道	碧桂园保利天 启	商住混合 用地	出让土地 使用权	84369.70	3.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	1.88%	98.12%	商服三级, 住宅二级	20186	5764	7815	5733	
67	442000H070103001	南朗街道	汇晖名苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	37904.70	2.97	六通一平	商服 40、 住宅 70	15.46%	84.54%	商服四级, 住宅四级	12474	4198	6684	3996	
68	442000H070108501	南朗街道	雅居乐南朗商 住小区	商住混合 用地	出让土地 使用权	338892.20	1.99	六通一平	商服 40、 住宅 70	9.88%	90.12%	商服三级, 住宅三级	10660	5351	6882	5475	
69	442000H070108601	南朗街道	文信朗庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	30713.00	2.00	六通一平	商服 40、 住宅 70	14.46%	85.54%	商服五级, 住宅五级	7985	3993	6338	3874	
70	442000H070103101	黄圃镇	奥城花园二期	商住混合 用地	出让土地 使用权	28804.39	2.99	六通一平	商服 40、 住宅 70	8.03%	91.97%	商服四级, 住宅四级	9661	3231	6009	3110	
71	442000H070103201	黄圃镇	樱雪蓝悦湾	商住混合 用地	出让土地 使用权	17394.20	4.19	六通一平	商服 40、 住宅 70	12.31%	87.69%	商服四级, 住宅四级	14588	3482	6256	3301	
72	442000H070103301	黄圃镇	中山恒大御府	商住混合 用地	出让土地 使用权	88389.60	3.02	六通一平	商服 40、 住宅 70	2.88%	97.12%	商服四级, 住宅四级	9778	3242	6089	3187	
73	442000H070107901	黄圃镇	槟悦花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	53727.90	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	4.22%	95.78%	商服五级, 住宅五级	7748	3104	5822	3072	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
74	442000H070103401	三角镇	旭日领裕园	商住混合 用地	出让土地 使用权	57325.20	2.80	六通一平	商服 40、 住宅 70	7.71%	92.29%	商服五级, 住宅五级	9069	3245	4846	3170	
75	442000H070103501	三角镇	旭日锦帆寓商 住小区	商住混合 用地	出让土地 使用权	5589.60	2.79	六通一平	商服 40、 住宅 70	14.55%	85.45%	商服四级, 住宅四级	8944	3201	4730	3235	
76	442000H070109101	三角镇	迪茵湖花园二 期	商住混合 用地	出让土地 使用权	97455.10	1.01	六通一平	商服 40、 住宅 70	4.92%	95.08%	商服五级, 住宅四级	3141	3110	4040	3130	
77	442000H070109201	三角镇	旭日荟萃园	商住混合 用地	出让土地 使用权	14663.80	2.70	六通一平	商服 40、 住宅 70	15.99%	84.01%	商服五级, 住宅五级	8464	3140	5058	3006	
78	442000H070109301	三角镇	茵宝花园商住 小区一期	商住混合 用地	出让土地 使用权	31037.20	1.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	15.78%	84.22%	商服五级, 住宅四级	4599	3069	4686	3189	
79	442000H070103601	民众街道	聚德花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	10122.20	2.97	六通一平	商服 40、 住宅 70	7.31%	92.69%	商服五级, 住宅五级	9189	3099	3812	3038	
80	442000H070103701	民众街道	盈水宜居	商住混合 用地	出让土地 使用权	28113.30	2.11	六通一平	商服 40、 住宅 70	11.46%	88.54%	商服四级, 住宅四级	6919	3278	4709	3090	
81	442000H070103801	古镇镇	绿茵豪庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	43495.50	2.76	六通一平	商服 40、 住宅 70	8.27%	91.73%	商服三级, 住宅二级	14223	5160	8917	4973	
82	442000H070103901	古镇镇	碧桂园御府	商住混合 用地	出让土地 使用权	21423.20	2.80	六通一平	商服 40、 住宅 70	8.98%	91.02%	商服三级, 住宅二级	14679	5242	8356	4976	
83	442000H070104001	古镇镇	昇海豪庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	139967.70	3.00	六通一平	商服 40、 住宅 70	6.91%	93.09%	商服四级, 住宅四级	13483	4496	6163	4506	
84	442000H070107401	古镇镇	古三水岸湾	商住混合 用地	出让土地 使用权	12058.60	3.64	六通一平	商服 40、 住宅 70	10.31%	89.69%	商服四级, 住宅四级	14450	3972	5678	4160	
85	442000H070107501	古镇镇	富都花园	商住混合	出让土地	47717.30	3.40	六通一平	商服 40、	11.54%	88.46%	商服三级,	16233	4775	5893	4819	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价(元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
				用地	使用权				住宅 70			住宅二级					
86	442000H070104101	横栏镇	碧桂园天誉	商住混合 用地	出让土地 使用权	14688.30	2.00	六通一平	商服 40、 住宅 70	2.52%	97.48%	商服四级, 住宅四级	6564	3283	6712	3196	
87	442000H070104201	横栏镇	金尊府一期	商住混合 用地	出让土地 使用权	32599.30	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	5.21%	94.79%	商服四级, 住宅四级	8537	3415	6711	3330	
88	442000H070107701	横栏镇	胜球·阳光花园 三期 8—17 楼	商住混合 用地	出让土地 使用权	44973.50	2.98	六通一平	商服 40、 住宅 70	6.95%	93.05%	商服四级, 住宅五级	9538	3197	6305	3087	
89	442000H070107801	横栏镇	利信花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	46913.70	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	14.86%	85.14%	商服五级, 住宅五级	8538	3417	5627	3113	
90	442000H070104301	小榄镇	龙山华府 B 区	商住混合 用地	出让土地 使用权	8432.90	4.74	六通一平	商服 40、 住宅 70	0.00%	100.00%	商服二级, 住宅二级	27953	5902	0	5902	证载为商 业住宅用 地,实际 建设无商 业
91	442000H070104401	小榄镇	东海湾	商住混合 用地	出让土地 使用权	27897.30	3.54	六通一平	商服 40、 住宅 70	1.41%	98.59%	商服四级, 住宅三级	18418	5204	4170	5219	
92	442000H070104501	小榄镇	联祥花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	103155.40	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	4.09%	95.91%	商服三级, 住宅三级	13003	5201	4649	5223	
93	442000H070104601	小榄镇	景粼天著花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	36833.90	3.00	六通一平	商服 40、 住宅 70	7.86%	92.14%	商服二级, 住宅二级	16292	5431	7982	5384	
94	442000H070111401	小榄镇	九州花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	45675.10	2.99	六通一平	商服 40、 住宅 70	5.53%	94.47%	商服四级, 住宅四级	14801	4955	4725	4967	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
95	442000H070111501	小榄镇	天秀苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	19138.70	3.00	六通一平	商服 40、 住宅 70	13.07%	86.93%	商服三级, 住宅三级	15636	5209	5786	5210	
96	442000H070104701	小榄镇	星河湾畔家园	商住混合 用地	出让土地 使用权	9625.20	2.90	六通一平	商服 40、 住宅 70	15.04%	84.96%	商服四级, 住宅四级	9688	3346	4615	3195	
97	442000H070104801	小榄镇	尚华花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	23445.00	2.79	六通一平	商服 40、 住宅 70	10.49%	89.51%	商服四级, 住宅四级	9402	3370	4684	3229	
98	442000H070104901	小榄镇	丽景名筑三期	商住混合 用地	出让土地 使用权	25553.30	3.76	六通一平	商服 40、 住宅 70	5.72%	94.28%	商服四级, 住宅四级	12966	3447	6137	3420	
99	442000H070105001	东凤镇	御景香江苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	12195.00	2.95	六通一平	商服 40、 住宅 70	15.17%	84.83%	商服五级, 住宅四级	9862	3344	4429	3169	
100	442000H070105101	东凤镇	凯盛广场	商住混合 用地	出让土地 使用权	16099.30	5.02	六通一平	商服 40、 住宅 70	32.12%	67.88%	商服四级, 住宅四级	18950	3773	8386	3213	
101	442000H070105201	东凤镇	远洋锦上	商住混合 用地	出让土地 使用权	47863.90	3.49	六通一平	商服 40、 住宅 70	8.60%	91.40%	商服五级, 住宅四级	12350	3535	6906	3412	
102	442000H070106901	东凤镇	天乙海岸名都 三期	商住混合 用地	出让土地 使用权	22906.00	4.44	六通一平	商服 40、 住宅 70	1.62%	98.38%	商服五级, 住宅五级	14122	3177	3697	3166	
103	442000H070105301	阜沙镇	赢天阁	商住混合 用地	出让土地 使用权	10000.30	2.49	六通一平	商服 40、 住宅 70	15.09%	84.91%	商服四级, 住宅四级	7645	3075	4087	3076	
104	442000H070105401	阜沙镇	富逸上苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	44917.50	2.88	六通一平	商服 40、 住宅 70	12.78%	87.22%	商服四级, 住宅四级	9715	3376	4994	3241	
105	442000H070105501	南头镇	翡丽花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	113922.70	3.13	六通一平	商服 40、 住宅 70	4.19%	95.81%	商服四级, 住宅四级	11088	3538	7193	3498	
106	442000H070105601	南头镇	中山市伟骏达	商住混合	出让土地	5595.50	0.99	六通一平	商服 40、	0.00%	100.00%	商服四级,	5570	5601	0	5601	证载为商

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
			房地产开发有 限公司	用地	使用权				住宅 70			住宅四级					业住宅用 地, 实际 建设无商 业
107	442000H070108901	南头镇	骏灏庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	17706.70	2.94	六通一平	商服 40、 住宅 70	15.54%	84.46%	商服五级, 住宅五级	9700	3296	6616	2977	
108	442000H070109001	南头镇	尚景苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	36042.60	3.02	六通一平	商服 40、 住宅 70	13.34%	86.66%	商服五级, 住宅五级	10678	3542	6797	3326	
109	442000H070105701	板芙镇	银华花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	66974.90	2.86	六通一平	商服 40、 住宅 70	5.82%	94.18%	商服五级, 住宅五级	8477	2960	4294	2867	
110	442000H070105801	板芙镇	祥畔华庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	10456.80	2.99	六通一平	商服 40、 住宅 70	8.31%	91.69%	商服五级, 住宅五级	8915	2984	4419	2897	
111	442000H070106701	板芙镇	耀华花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	34570.10	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	7.60%	92.40%	商服五级, 住宅五级	7350	2942	4236	2826	
112	442000H070105901	神湾镇	南湾豪庭	商住混合 用地	出让土地 使用权	39551.30	2.60	六通一平	商服 40、 住宅 70	8.80%	91.20%	商服五级, 住宅五级	7489	2876	2985	2863	
113	442000H070110101	神湾镇	德雅湾家园	商住混合 用地	出让土地 使用权	33658.80	3.01	六通一平	商服 40、 住宅 70	8.58%	91.42%	商服六级, 住宅六级	7781	2587	2693	2607	
114	442000H070110201	神湾镇	金港湾花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	33333.00	2.93	六通一平	商服 40、 住宅 70	11.75%	88.25%	商服六级, 住宅六级	7397	2524	2642	2542	
115	442000H070106001	三乡镇	碧桂园天悦府	商住混合 用地	出让土地 使用权	54633.60	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	0.79%	99.21%	商服五级, 住宅四级	10484	4194	5590	4186	
116	442000H070106101	三乡镇	金牛座	商住混合	出让土地	7052.20	2.00	六通一平	商服 40、	14.81%	85.19%	商服三级,	9815	4911	6325	4636	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价(元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
				用地	使用权				住宅 70			住宅二级					
117	442000H070109401	三乡镇	爱琴半岛	商住混合 用地	出让土地 使用权	30185.00	1.49	六通一平	商服 40、 住宅 70	2.05%	97.95%	商服四级, 住宅四级	5582	3749	5182	3715	
118	442000H070109601	三乡镇	碧乡爵悦府一 期	商住混合 用地	出让土地 使用权	24536.80	2.50	六通一平	商服 40、 住宅 70	2.13%	97.87%	商服五级, 住宅五级	10239	4098	4769	4104	
119	442000H070109701	三乡镇	德瑞花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	36313.20	3.06	六通一平	商服 40、 住宅 70	9.37%	90.63%	商服五级, 住宅五级	11378	3714	4113	3749	
120	442000H070109801	三乡镇	幸福时代家园	商住混合 用地	出让土地 使用权	21019.60	2.20	六通一平	商服 40、 住宅 70	5.60%	94.40%	商服三级, 住宅四级	8524	3873	4708	3901	
121	442000H070106201	坦洲镇	雅居乐约克郡	商住混合 用地	出让土地 使用权	124345.00	2.95	六通一平	商服 40、 住宅 70	5.54%	94.46%	商服四级, 住宅三级	12026	4075	3906	4154	
122	442000H070106301	坦洲镇	恒大名都	商住混合 用地	出让土地 使用权	63322.90	2.90	六通一平	商服 40、 住宅 70	3.51%	96.49%	商服三级, 住宅三级	15255	5268	9422	5125	
123	442000H070106401	坦洲镇	心岸春天花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	59569.50	2.42	六通一平	商服 40、 住宅 70	4.74%	95.26%	商服四级, 住宅四级	10335	4276	6160	4202	
124	442000H070106501	坦洲镇	汇乔金色名都 三期	商住混合 用地	出让土地 使用权	31545.70	2.48	六通一平	商服 40、 住宅 70	5.33%	94.67%	商服二级, 住宅二级	15723	6352	6569	6446	
125	442000H070106601	坦洲镇	金帝嘉悦轩	商住混合 用地	出让土地 使用权	8511.80	2.88	六通一平	商服 40、 住宅 70	11.92%	88.08%	商服三级, 住宅三级	14312	4965	9097	4725	
126	442000H070110701	坦洲镇	碧涛花园第八 期 1 至 4 号住宅 楼	商住混合 用地	出让土地 使用权	7599.50	2.98	六通一平	商服 40、 住宅 70	0.00%	100.00%	商服四级, 住宅三级	13891	4654	0	4654	证载为商 业住宅用 地, 实际

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注	
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格			
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价		
																		建设无商业
127	442000H070110801	坦洲镇	香槟花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	22376.10	2.00	六通一平	商服 40、 住宅 70	5.74%	94.26%	商服五级, 住宅五级	8036	4023	0	4023		证载为商业住宅用地, 实际首层商业为无偿移交
128	442000H070111601	港口镇	映翠居	商住混合 用地	出让土地 使用权	7885.50	1.95	六通一平	商服 40、 住宅 70	8.90%	91.10%	商服三级, 住宅三级	10112	5192	8317	4808		
129	442000H070111701	三角镇	利龙轩	商住混合 用地	出让土地 使用权	8691.20	3.30	六通一平	商服 40、 住宅 70	5.48%	94.52%	商服四级, 住宅四级	11049	3349	4851	3251		
130	442000H070111801	小榄镇	庆丰花园二期	商住混合 用地	出让土地 使用权	49567.00	3.00	六通一平	商服 40、 住宅 70	3.60%	96.40%	商服三级, 住宅三级	15465	5155	4689	5172		
131	442000H070111901	小榄镇	家居花园	商住混合 用地	出让土地 使用权	19472.70	3.25	六通一平	商服 40、 住宅 70	44.15%	55.85%	商服四级, 住宅四级	12416	3818	4853	4997		
132	442000H070112001	小榄镇	江华苑	商住混合 用地	出让土地 使用权	8048.00	5.89	六通一平	商服 40、 住宅 70	1.24%	98.76%	商服四级, 住宅四级	28578	4855	4572	4858		
133	442000G060100101	南区街道	广东凯信能源 科技有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	12994.60	1.37	五通一平	50	—	—	三级	937	/	/	/		
134	442000G060100201	南区街道	蒂森电梯有限 公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	4956.50	2.41	五通一平	50	—	—	三级	994	/	/	/		

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价(元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
135	442000G060100301	南区街道	中山市利和泰贸易有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	2720.10	1.64	五通一平	50	—	—	三级	1120	/	/	/	
136	442000G060109101	南区街道	中山市金宁机动车检测中心有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	8000.00	1.80	五通一平	50	—	—	三级	959	/	/	/	
137	442000G060109201	南区街道	中山市南区福涌村西环路侧	国有工业用地	出让土地使用权	6666.67	0.35	五通一平	50	—	—	三级	1075	/	/	/	
138	442000G060100401	西区街道	世宇科技园	国有工业用地	出让土地使用权	83478.00	1.41	五通一平	50	—	—	四级	956	/	/	/	
139	442000G060100501	西区街道	中山市格林曼光电科技有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	16836.90	2.19	五通一平	50	—	—	三级	993	/	/	/	
140	442000G060100601	五桂山街道	中山市五桂山龙石村	国有工业用地	出让土地使用权	19003.60	1.05	五通一平	50	—	—	四级	918	/	/	/	
141	442000G060100701	港口镇	中山市港口镇胜隆社区	国有工业用地	出让土地使用权	27756.70	0.46	五通一平	50	—	—	二级	1018	/	/	/	
142	442000G060100801	港口镇	中山市嘉蓝电子科技有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	29382.10	1.50	五通一平	50	—	—	四级	899	/	/	/	
143	442000G060100901	港口镇	中山市港口镇沙港公路	国有工业用地	出让土地使用权	66368.60	1.25	五通一平	50	—	—	四级	927	/	/	/	
144	442000G060101001	港口镇	中山市泉泰贸易有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	9333.30	0.51	五通一平	50	—	—	二级	1337	/	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价(元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
145	442000G060108201	港口镇	中山市港口镇 木河迳三街2号	国有工业 用地	出让土地 使用权	5333.40	0.36	五通一平	50	—	—	二级	1046	/	/	/	
146	442000G060101101	沙溪镇	中山市沙溪镇 涌边村	国有工业 用地	出让土地 使用权	5333.40	2.27	五通一平	50	—	—	三级	1125	/	/	/	
147	442000G060101201	沙溪镇	中山市元一服 饰有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	15333.30	2.50	五通一平	50	—	—	三级	1111	/	/	/	
148	442000G060109801	沙溪镇	中山耀丰企业 管理有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	5892.30	2.01	五通一平	50	—	—	三级	1137	/	/	/	
149	442000G060101301	大涌镇	中山市大涌镇 青岗社区“白蕉 围”	国有工业 用地	出让土地 使用权	6195.50	1.46	五通一平	50	—	—	四级	1019	/	/	/	
150	442000G060101401	大涌镇	南华红木家具 产业园	国有工业 用地	出让土地 使用权	20448.80	2.48	五通一平	50	—	—	三级	1436	/	/	/	
151	442000G060101501	大涌镇	中山市大涌镇 葵朗路	国有工业 用地	出让土地 使用权	4265.60	3.45	五通一平	50	—	—	三级	1088	/	/	/	
152	442000G060101601	大涌镇	华星染织洗水 公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	32667.30	1.41	五通一平	50	—	—	三级	1028	/	/	/	
153	442000G060107501	大涌镇	中山市大涌镇 青岗村鬼仔坑	国有工业 用地	出让土地 使用权	5333.30	1.59	五通一平	50	—	—	三级	988	/	/	/	
154	442000G060107601	大涌镇	中山市大涌镇 安堂社区	国有工业 用地	出让土地 使用权	65333.30	0.81	五通一平	50	—	—	三级	1109	/	/	/	
155	442000G060101701	火炬开发 区	奥德美保健食 品公用保税仓	国有工业 用地	出让土地 使用权	83107.40	3.50	五通一平	50	—	—	四级	1017	/	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
			库														
156	442000G060101801	火炬开发区	假日手作社项目	国有工业用地	出让土地使用权	11675.80	0.98	五通一平	50	—	—	三级	1083	/	/	/	
157	442000G060101901	火炬开发区	山水电子(中国)有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	17055.10	1.82	五通一平	50	—	—	三级	1048	/	/	/	
158	442000G060102001	火炬开发区	中山中荣纸类印刷制品有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	71402.40	1.31	五通一平	50	—	—	四级	1009	/	/	/	
159	442000G060102101	南朗街道	鸿利达精密装备(中山)有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	65333.30	1.35	五通一平	50	—	—	三级	1562	/	/	/	
160	442000G060102201	南朗街道	中山百灵达电子有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	113880.90	1.22	五通一平	50	—	—	五级	679	/	/	/	
161	442000G060102301	南朗街道	中山市南朗街道南朗工业区	国有工业用地	出让土地使用权	7333.30	1.54	五通一平	50	—	—	五级	800	/	/	/	因行政区划变更,更改标准宗地名称
162	442000G060108901	南朗街道	中山市大唐塑电有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	10739.20	3.50	五通一平	50	—	—	五级	657	/	/	/	
163	442000G060109001	南朗街道	中山市南朗街道翠亨村长沙埔	国有工业用地	出让土地使用权	3640.00	0.60	五通一平	50	—	—	五级	725	/	/	/	因行政区划变更,更改标准宗地名称

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
164	442000G060102401	黄圃镇	中山格兰仕日 用电器有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	17925.90	0.57	五通一平	50	—	—	四级	941	/	/	/	
165	442000G060102501	黄圃镇	中山市黄圃镇 新丰南路	国有工业 用地	出让土地 使用权	12200.00	1.02	五通一平	50	—	—	三级	1012	/	/	/	
166	442000G060102601	黄圃镇	嘉鸿洗水(中 山)有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	27972.90	1.55	五通一平	50	—	—	四级	947	/	/	/	
167	442000G060102701	黄圃镇	中山市黄圃镇 食品工业园	国有工业 用地	出让土地 使用权	3702.60	3.02	五通一平	50	—	—	三级	1027	/	/	/	
168	442000G060108601	黄圃镇	中山市黄圃镇 鸿发西路49号	国有工业 用地	出让土地 使用权	2879.10	0.46	五通一平	50	—	—	三级	1021	/	/	/	
169	442000G060108701	黄圃镇	中山市黄圃镇 成业大道28号	国有工业 用地	出让土地 使用权	4696.40	1.16	五通一平	50	—	—	四级	960	/	/	/	
170	442000G060102801	三角镇	中山市三角镇 蟠龙村	国有工业 用地	出让土地 使用权	13474.30	2.32	五通一平	50	—	—	三级	891	/	/	/	
171	442000G060102901	三角镇	中山荔源电子 科技实业有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	90068.90	1.20	五通一平	50	—	—	三级	842	/	/	/	
172	442000G060103001	三角镇	中山市三角镇 结民村	国有工业 用地	出让土地 使用权	25565.20	2.00	五通一平	50	—	—	四级	869	/	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
173	442000G060109401	三角镇	中山市三角镇 锦成路 35 号	国有工业 用地	出让土地 使用权	12842.70	1.00	五通一平	50	—	—	三级	855	/	/	/	
174	442000G060103101	民众街道	中山市恒泰昌 电器有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	6666.70	2.47	五通一平	50	—	—	五级	800	/	/	/	
175	442000G060103201	民众街道	中山市怡航化 工有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	40297.10	2.00	五通一平	50	—	—	四级	790	/	/	/	
176	442000G060103301	民众街道	中山市民众街 道多宝社区居 民委员会	国有工业 用地	出让土地 使用权	25215.80	1.39	五通一平	50	—	—	四级	819	/	/	/	因行政区 划变更， 更改标准 宗地名称
177	442000G060103401	民众街道	中山市富日印 刷材料有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	23333.30	1.16	五通一平	50	—	—	四级	782	/	/	/	
178	442000G060108801	民众街道	中山市民众街 道浪网村工业 厂房	国有工业 用地	出让土地 使用权	6308.90	0.87	五通一平	50	—	—	四级	831	/	/	/	因行政区 划变更， 更改标准 宗地名称
179	442000G060103501	古镇镇	中山市古镇镇 东兴路	国有工业 用地	出让土地 使用权	4151.00	3.48	五通一平	50	—	—	二级	1101	/	/	/	
180	442000G060103601	古镇镇	中山市小昌照 明实业有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	4919.60	3.50	五通一平	50	—	—	二级	3810	/	/	/	标准宗地 为“上厂下 店”性质

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价(元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
181	442000G060103701	古镇镇	中山市古镇镇 中兴大道南侧	国有工业 用地	出让土地 使用权	50276.40	0.32	五通一平	50	—	—	二级	1064	/	/	/	
182	442000G060108301	古镇镇	中山市古镇镇 沙水公路新兴 大道	国有工业 用地	出让土地 使用权	2194.20	3.98	五通一平	50	—	—	二级	1044	/	/	/	
183	442000G060108401	古镇镇	中山市古镇镇 螺沙工业大道 东一路5号	国有工业 用地	出让土地 使用权	1120.90	1.99	五通一平	50	—	—	三级	1022	/	/	/	
184	442000G060103801	横栏镇	中山市横栏镇 茂辉工业区	国有工业 用地	出让土地 使用权	6533.30	1.37	五通一平	50	—	—	三级	1118	/	/	/	
185	442000G060103901	横栏镇	中山市横栏镇 新茂村	国有工业 用地	出让土地 使用权	10390.60	1.87	五通一平	50	—	—	三级	1086	/	/	/	
186	442000G060104001	横栏镇	中山市横栏镇 五沙村	国有工业 用地	出让土地 使用权	8677.30	3.47	五通一平	50	—	—	三级	1091	/	/	/	
187	442000G060104101	横栏镇	中山市横栏镇 横东村	国有工业 用地	出让土地 使用权	6210.50	1.79	五通一平	50	—	—	三级	1100	/	/	/	
188	442000G060108501	横栏镇	中山市建安灯 饰电器设备有 限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	14191.90	1.27	五通一平	50	—	—	三级	1037	/	/	/	
189	442000G060104201	小榄镇	中山市小榄镇 食品有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	12915.00	1.00	五通一平	50	—	—	三级	1052	/	/	/	
190	442000G060104301	小榄镇	中山市百乐门 金属制品有限	国有工业 用地	出让土地 使用权	6813.00	2.56	五通一平	50	—	—	三级	1019	/	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
			公司														
191	442000G060104401	小榄镇	中山市小榄镇 绩西广田路8号	国有工业 用地	出让土地 使用权	32975.80	0.60	五通一平	50	—	—	三级	1125	/	/	/	
192	442000G060110001	小榄镇	中山市小榄镇 绩东一德和路 16号厂房	国有工业 用地	出让土地 使用权	5000.50	0.46	五通一平	50	—	—	三级	1103	/	/	/	
193	442000G060110101	小榄镇	中山榄菊日化 实业有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	24709.00	2.50	五通一平	50	—	—	三级	1033	/	/	/	
194	442000G060110201	小榄镇	中山市小榄镇 德来北路四横 街2号厂房	国有工业 用地	出让土地 使用权	795.10	1.80	五通一平	50	—	—	三级	1115	/	/	/	
195	442000G060104501	小榄镇	中山市小榄镇 胜龙村北洲第 三经济合作社 “天成围”	国有工业 用地	出让土地 使用权	12423.00	2.47	五通一平	50	—	—	四级	1044	/	/	/	因行政区 划变更， 更改标准 宗地名称
196	442000G060104601	小榄镇	颖豪太阳能	国有工业 用地	出让土地 使用权	3779.60	2.76	五通一平	50	—	—	三级	1014	/	/	/	
197	442000G060104701	小榄镇	中山市小榄镇 工业基地北部 物流园1号之二 (一期)	国有工业 用地	出让土地 使用权	45827.00	0.82	五通一平	50	—	—	四级	1010	/	/	/	
198	442000G060107801	小榄镇	中山市小榄镇 同乐村龙生经	国有工业 用地	出让土地 使用权	16867.40	1.46	五通一平	50	—	—	四级	1019	/	/	/	因行政区 划变更，

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价(元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
			济合作社“龙生围”														更改标准宗地名称
199	442000G060107901	小榄镇	联冠(中山)胶粘制品有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	37996.20	0.41	五通一平	50	—	—	四级	942	/	/	/	
200	442000G060108001	小榄镇	中山市协进五金电器有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	17882.82	0.60	五通一平	50	—	—	三级	1046	/	/	/	
201	442000G060104801	东风镇	中山市商联光电科技有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	27214.50	1.08	五通一平	50	—	—	三级	1129	/	/	/	
202	442000G060104901	东风镇	中山市东风镇东阜路吉昌路段	国有工业用地	出让土地使用权	5300.00	1.35	五通一平	50	—	—	四级	1108	/	/	/	
203	442000G060105001	东风镇	广东汉诺威电器有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	14998.70	2.22	五通一平	50	—	—	三级	1148	/	/	/	
204	442000G060105101	东风镇	中山市东风镇同安村	国有工业用地	出让土地使用权	6428.40	2.45	五通一平	50	—	—	三级	1143	/	/	/	
205	442000G060107701	东风镇	中山市东风镇伯公村12队	国有工业用地	出让土地使用权	4062.70	2.10	五通一平	50	—	—	二级	1172	/	/	/	
206	442000G060105201	阜沙镇	中山市丽莎涂料有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	33333.30	0.61	五通一平	50	—	—	四级	910	/	/	/	
207	442000G060105301	阜沙镇	科博科技产业	国有工业	出让土地	47921.50	1.89	五通一平	50	—	—	四级	929	/	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价(元/m ²)				备注	
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格			
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价		
			园	用地	使用权													
208	442000G060105401	阜沙镇	榄菊集团中山 榄菊日化实业 公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	102385.60	0.30	五通一平	50	—	—	四级	957	/	/	/		
209	442000G060108101	阜沙镇	中山市阜沙镇 阜港西路	国有工业 用地	出让土地 使用权	6666.60	0.60	五通一平	50	—	—	四级	917	/	/	/		
210	442000G060105501	南头镇	中山市南头镇 民安村	国有工业 用地	出让土地 使用权	5281.60	2.14	五通一平	50	—	—	三级	1125	/	/	/		
211	442000G060105601	南头镇	中山集华模具 有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	25870.70	0.94	五通一平	50	—	—	三级	1075	/	/	/		
212	442000G060105701	南头镇	中山市万雄卫 厨制品有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	19577.30	0.65	五通一平	50	—	—	三级	1107	/	/	/		
213	442000G060105801	南头镇	中山市南头镇 民安村	国有工业 用地	出让土地 使用权	12569.10	2.70	五通一平	50	—	—	二级	1153	/	/	/		
214	442000G060109301	南头镇	中山市南头镇 滔心村厂房一	国有工业 用地	出让土地 使用权	6763.20	1.75	五通一平	50	—	—	三级	1089	/	/	/		
215	442000G060105901	板芙镇	中山市腾格电 子有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	10598.20	1.06	五通一平	50	—	—	四级	734	/	/	/		
216	442000G060106001	板芙镇	中山市领航光 电科技有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	39063.70	1.03	五通一平	50	—	—	四级	762	/	/	/		

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
217	442000G060106101	板芙镇	铭板精密科技 (中山)有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	40133.80	0.76	三通一平	50	—	—	四级	720	/	/	/	
218	442000G060107401	板芙镇	中山市宇派电 线有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	5432.60	2.19	五通一平	50	—	—	四级	746	/	/	/	
219	442000G060106201	神湾镇	中山威高物流	国有工业 用地	出让土地 使用权	53519.70	1.50	五通一平	50	—	—	六级	699	/	/	/	
220	442000G060106301	神湾镇	松原皮革制品 有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	33522.81	0.44	五通一平	50	—	—	六级	705	/	/	/	
221	442000G060106401	神湾镇	金鸡纸品有限 公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	16666.60	1.10	五通一平	50	—	—	五级	748	/	/	/	
222	442000G060106501	神湾镇	四菱砖厂	国有工业 用地	出让土地 使用权	15329.10	0.71	五通一平	50	—	—	六级	678	/	/	/	
223	442000G060106601	神湾镇	中山市神湾镇 定溪村	国有工业 用地	出让土地 使用权	23333.20	0.48	五通一平	50	—	—	五级	740	/	/	/	
224	442000G060109901	神湾镇	中山市神湾镇 神溪村庆谊厂 侧厂房	国有工业 用地	出让土地 使用权	12000.00	0.42	五通一平	50	—	—	五级	727	/	/	/	
225	442000G060106701	三乡镇	中山市雄兵橡 胶有限公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	41851.40	1.72	五通一平	50	—	—	三级	1071	/	/	/	
226	442000G060106801	三乡镇	中山市悦和实 业发展有限公 司	国有工业 用地	出让土地 使用权	14787.70	3.48	五通一平	50	—	—	三级	1050	/	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价(元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
227	442000G060106901	三乡镇	中山市三乡镇平南村“火炭龙”	国有工业用地	出让土地使用权	5550.90	2.42	五通一平	50	—	—	四级	1056	/	/	/	
228	442000G060107001	三乡镇	中山大曜家具有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	39769.30	0.48	五通一平	50	—	—	五级	997	/	/	/	
229	442000G060109501	三乡镇	中山市三乡镇东力金属制品厂	国有工业用地	出让土地使用权	3320.20	1.38	五通一平	50	—	—	四级	1054	/	/	/	
230	442000G060109601	三乡镇	中山市冠星实业投资有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	8715.60	3.54	五通一平	50	—	—	三级	1112	/	/	/	
231	442000G060109701	三乡镇	中山宜安制衣厂有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	11939.40	0.94	五通一平	50	—	—	四级	1092	/	/	/	
232	442000G060107101	坦洲镇	中山市坦洲镇七村村	国有工业用地	出让土地使用权	12670.90	0.71	五通一平	50	—	—	三级	938	/	/	/	
233	442000G060107201	坦洲镇	珠海联邦制药股份有限公司中山分公司	国有工业用地	出让土地使用权	15306.80	3.50	五通一平	50	—	—	三级	996	/	/	/	
234	442000G060107301	坦洲镇	中山市坦洲镇新前进村琪环	国有工业用地	出让土地使用权	3485.80	2.44	五通一平	50	—	—	三级	904	/	/	/	
235	442000G060111501	五桂山街道	中山市同发日用品有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	49840.80	0.99	五通一平	50	—	—	三级	911	/	/	/	
236	442000G060111601	五桂山街道	中山立辉金属制品有限公司	国有工业用地	出让土地使用权	38477.10	0.84	五通一平	50	—	—	四级	922	/	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
237	442000G060111701	神湾镇	中山市华士达 生物科技有限 公司	国有工业 用地	出让土地 使用权	52553.10	0.32	五通一平	50	—	—	五级	756	/	/	/	
238	442000GX60100101	南朗街道	中山市翠亨新 区起步区西三 围新型产业	新型产业 用地	出让土地 使用权	33214.70	6.00	三通未平	50	—	—	三级	4809	802	/	/	
239	442000GJ60111401	沙溪镇	中山市沙溪镇 秀山村工业厂 房	集体工业 用地	出让土地 使用权	1000.00	1.20	五通一平	50	—	—	三级	844	/	/	/	
240	442000GJ60110401	大涌镇	中山市大涌镇 南文村厂房	集体工业 用地	出让土地 使用权	25043.30	1.34	五通一平	50	—	—	三级	812	/	/	/	
241	442000GJ60111001	南朗街道	中山市南朗街 道第三工业区	集体工业 用地	出让土地 使用权	6595.80	0.34	五通一平	50	—	—	六级	583	/	/	/	因行政区 划变更， 更改标准 宗地名称
242	442000GJ60110601	黄圃镇	中山市黄圃镇 大雁村	集体工业 用地	出让土地 使用权	8950.30	0.34	五通一平	50	—	—	四级	775	/	/	/	
243	442000GJ60110701	黄圃镇	中山市黄圃镇 镇一村	集体工业 用地	出让土地 使用权	14597.30	1.20	五通一平	50	—	—	四级	835	/	/	/	
244	442000GJ60110801	黄圃镇	中山市黄圃镇 瑶祥五金厂	集体工业 用地	出让土地 使用权	2435.70	2.65	五通一平	50	—	—	四级	770	/	/	/	
245	442000GJ60110901	黄圃镇	中山市黄圃镇 横档村厂房	集体工业 用地	出让土地 使用权	19538.50	0.47	五通一平	50	—	—	五级	730	/	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使用 年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价(元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
246	442000GJ60111101	三角镇	中山嘉兴纺织制衣有限公司	集体工业用地	出让土地使用权	21773.50	3.50	五通一平	50	—	—	五级	661	/	/	/	
247	442000GJ60110501	古镇镇	中山市古镇镇海洲村股份合作经济联合社	集体工业用地	出让土地使用权	6471.90	2.72	五通一平	50	—	—	四级	849	/	/	/	
248	442000GJ60110301	板芙镇	中山市板芙镇俊业五金制品厂	集体工业用地	出让土地使用权	20000.00	0.34	五通一平	50	—	—	四级	640	/	/	/	
249	442000GJ60111201	三乡镇	中山瑞泰铝业有限公司	集体工业用地	出让土地使用权	20762.80	0.17	五通一平	50	—	—	四级	844	/	/	/	
250	442000GJ60111301	三乡镇	中山市三乡镇集体资产资源经营管理有限公司	集体工业用地	出让土地使用权	4112.50	2.50	五通一平	50	—	—	四级	813	/	/	/	
251	442000L080300201	港口镇	中山市华附教育产业投资有限公司	公共服务用地(类型一)	出让土地使用权	9284.00	1.43	五通一平	50	—	—	二级	1336	932	/	/	
252	442000L080600401	三角镇	中山市三角镇新涌西路36号	公共服务用地(类型一)	出让土地使用权	21545.90	1.00	五通一平	50	—	—	三级	1063	1063	/	/	
253	442000L080900101	南区街道	中山市南区环城恒美(环城变电站)	公共服务用地(类型二)	出让土地使用权	8000.00	0.21	五通一平	50	—	—	二级	865	/	/	/	

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	土地用途	权利类型	土地面积 (平方米)	容积率	土地开发 程度	设定使 用年限 (年)	商服 比例	住宅 比例	基准地价 土地级别	标定地价 (元/m ²)				备注
													地面 地价	楼面 地价	混合用地拆分价格		
															首层商业 楼面地价	住宅楼 面地价	
254	442000L080900301	火炬开发 区	中山市火炬开 发区张家边村 (玉泉变电站)	公共服务 用地(类型 二)	出让土地 使用权	5115.00	0.32	五通一平	50	—	—	二级	890	/	/	/	
255	442000L080900501	坦洲镇	中山市坦洲镇 坦神南路120号 (安阜变电站)	公共服务 用地(类型 二)	出让土地 使用权	3643.70	0.22	五通一平	50	—	—	二级	872	/	/	/	

四、修正体系

（一）标定地价系数修正法

利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

在已经开展标定地价公示的城市，可运用标定地价系数修正法进行评估。所采用的标准宗地与待估宗地应位于相同或类似区域，且具有可比性；标定地价应具有现势性，待估宗地的估价期日距标定地价的期日一般不超过1年。

1.基本公式

以标定地价系数修正法评估土地价格公式如下：

基本公式： $P = P_s \times A \times B \times C \times D$

P —— 待估宗地价格；

P_s —— 标定地价；

A —— 待估宗地交易情况指数；

B —— 待估宗地期日地价指数除以标准宗地期日地价指数；

C —— 待估宗地个别因素条件指数除以标准宗地个别因素条件指数；

D —— 待估宗地剩余使用年期修正指数。

2.应用程序

标定地价系数修正法的应用程序如下：

- （1）收集标准宗地及标定地价相关资料；
- （2）选择3个（含3个）以上可比标定地价；
- （3）进行相关地价影响因素修正；

(4) 测算待估宗地价格。

标定地价修正体系包括商服、住宅、国有工业、集体工业、公共服务用地（类型二）评估宗地地价修正体系，新型产业用地、公共服务用地（类型一）由于标准宗地数量不足三宗，不满足标定地价系数修正法使用条件，故暂不提供修正体系。

(二) 选择可比标定地价

1. 可比标准宗地选取原则

在选取可比标准宗地时，应优先选取以下标准宗地：

- (1) 可比标准宗地与待估宗地处于同一行政区域内；
- (2) 可比标准宗地与待估宗地处于同一地价级别内；
- (3) 可比标准宗地与待估宗地区域因素相近；
- (4) 可比标准宗地与待估宗地个别因素相近；
- (5) 若上述条件均满足，则按照就近原则。

2. 可比标准宗地修正

对于选定的 3 个（含 3 个）以上的可比标准宗地的标定地价，在应用标定地价系数修正法基本公式进行测算之前，应对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础。与待估宗地在同一标定区域内的可比标准宗地无需进行区域因素修正。

(1) 可比修正公式

可比修正公式如下：

$$P_E = (P_S + K_D) \times K_R$$

式中：

P_E —— 可比标定地价；

P_S —— 标定地价；

K_D —— 待估宗地土地开发程度修正值减标准宗地土地开发程度修正值；

K_R —— 待估宗地区域因素修正指数除以标准宗地区域因素修正指数。

(2) 土地开发程度修正 (K_D)

土地开发程度修正指数 (K_D) 计算公式为：

$$K_D = K_{DP} - K_{DE}$$

式中：

K_D —— 土地开发程度修正指数；

K_{DP} —— 待估宗地土地开发程度修正值；

K_{DE} —— 标准宗地土地开发程度修正值。

表 4-2-1 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
修正值	30 ~ 70	30 ~ 50	20 ~ 30	10 ~ 30	10 ~ 20	10 ~ 30	30 ~ 60	140~290

注：①通路、通电、通上水、通下水、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场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值，运用楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

(3) 区域因素修正 (K_R)

当选定的可比标准宗地与待估宗地不在同一标定区域范围内时，需要进行区域因素修正。

影响宗地地价的区域因素较多，经过筛选并征询行业专家的有关意见，选取对各用途宗地地价影响幅度较大的区域因素进行修正，包括商服繁华程度、产业聚集效益、交通条件、基本设施状况、环境条件、人口状况、区域规划。

同一区域因素对不同级别土地价格的影响程度有所差异，故进行区域因素修正时，需先确定待估宗地的土地级别，以其土地级别对应

的修正指数进行修正。商服、住宅、国有工业、集体工业用途土地级别以公布在用的基准地价所在级别进行确定，公共服务（类型二）由于标准宗地数量较少，为增强适用性，不区分级别。当宗地红线范围跨越多个级别时，以面积占比较大的级别确定。

区域因素修正指数（ K_R ）计算公式：

$$K_R = K_{RP}/K_{RE}$$

$$K_{RP}(K_{RE}) = 1 + \sum_{i=1}^n K_i$$

式中：

- K_R — 区域因素修正指数；
- K_{RP} — 待估宗地区域因素修正指数；
- K_{RE} — 标准宗地区域因素修正指数；
- $\sum_{i=1}^n K_i$ — 各项区域因素修正指数之和。

1) 商服用地区域因素修正

表 4-2-2 一级商服用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心近，在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内，人流畅旺	距商服中心较近，离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近，人流较畅旺	距商服中心有一定距离，与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远，所在区域商业气氛平淡，人流较少	距商服中心远，仅有独立、小型、零星的商业体，人流少
修正指数	0.0525	0.0263	0.0000	-0.0249	-0.0499
交通条件	道路通达度高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多，对外交通便利	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多，对外交通	道路通达度较高，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般，对外交通便利度一	道路通达度较低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少，对外交通	道路通达度低，距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远，无公交配套，对外交通不便利

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
		较便利	一般	较不便利	
修正指数	0.0376	0.0188	0.0000	-0.0179	-0.0358
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 排水状况好, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水, 供电保证率较高, 排水状况较好, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水, 供电保证率一般, 排水状况一般, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低, 排水状况较差, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低, 排水状况差, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0330	0.0165	0.0000	-0.0157	-0.0313
环境条件	距离公园等绿地近, 绿化、空气质量、水质等情况良好, 无噪音影响	距离公园等绿地较近, 绿化、空气质量、水质等情况较好, 噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离, 绿化、空气质量、水质等情况一般, 有一定噪音影响	距离公园等绿地较远, 绿化、空气质量、水质等情况较差, 噪音影响较严重	距离公园等绿地远, 绿化、空气质量、水质等情况差, 噪音影响严重
修正指数	0.0232	0.0116	0.0000	-0.0110	-0.0220
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
修正指数	0.0222	0.0111	0.0000	-0.0106	-0.0211
区域规划	规划为重点发展的商业区, 规划中有交通主干道通过, 与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为商业区, 有为商业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对商业的布局有一定限制, 且无交通型道路通过	规划商业布局受到较大限制, 交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0206	0.0103	0.0000	-0.0098	-0.0196

表 4-2-3 二级商服用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
商服繁华程度	距商服中心近,在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内,人流畅旺	距商服中心较近,离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在区域商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,仅有独立、小型、零星的商业体,人流少
修正指数	0.0672	0.0336	0.0000	-0.0247	-0.0495
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多,对外交通便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多,对外交通较便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般,对外交通便利度一般	道路通达度较低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少,对外交通较不便利	道路通达度低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远,无公交配套,对外交通不便利
修正指数	0.0483	0.0241	0.0000	-0.0178	-0.0356
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低,排水状况差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0422	0.0211	0.0000	-0.0155	-0.0311
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质等情况良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离,绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0297	0.0148	0.0000	-0.0110	-0.0219
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

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正指数	0.0285	0.0143	0.0000	-0.0105	-0.0210
区域规划	规划为重点发展的商业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为商业区,有为商业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对商业的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划商业布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0265	0.0133	0.0000	-0.0098	-0.0195

表 4-2-4 三级商服用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心近,在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内,人流畅旺	距商服中心较近,离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在区域商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,仅有独立、小型、零星的商业体,人流少
修正指数	0.0560	0.0280	0.0000	-0.0272	-0.0545
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多,对外交通便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多,对外交通较便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般,对外交通便利度一般	道路通达度较低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少,对外交通较不便利	道路通达度低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远,无公交配套,对外交通不便利
修正指数	0.0402	0.0201	0.0000	-0.0195	-0.0391
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较	市政供水、供电保证率低,排水状况差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套不完备

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
		完备		不完备	
修正指数	0.0352	0.0176	0.0000	-0.0171	-0.0342
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质等良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离,绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0247	0.0124	0.0000	-0.0121	-0.0241
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
修正指数	0.0237	0.0118	0.0000	-0.0116	-0.0231
区域规划	规划为重点发展的商业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为商业区,有为商业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对商业的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划商业布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0107	-0.0214

表 4-2-5 四级商服用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心近,在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内,人流畅旺	距商服中心较近,离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在区域商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,仅有独立、小型、零星的商业体,人流少
修正指数	0.0507	0.0254	0.0000	-0.0294	-0.0587

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多,对外交通便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多,对外交通较便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般,对外交通便利度一般	道路通达度较低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少,对外交通较不便利	道路通达度低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远,无公交配套,对外交通不便利
修正指数	0.0364	0.0182	0.0000	-0.0210	-0.0421
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低,排水状况差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0318	0.0159	0.0000	-0.0184	-0.0369
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质等情况良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离,绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0224	0.0112	0.0000	-0.0130	-0.0260
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
修正指数	0.0215	0.0107	0.0000	-0.0125	-0.0249
区域规划	规划为重点发展的商业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为商业区,有为商业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对商业的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划商业布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正指数	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0116	-0.0231

表 4-2-6 五级商服用地区域因素修正指数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华 程度	距商服中心近,在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内,人流畅旺	距商服中心较近,离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在区域商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,仅有独立、小型、零星的商业体,人流少
修正指数	0.0802	0.0401	0.0000	-0.0285	-0.0571
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多,对外交通便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多,对外交通较便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般,对外交通便利度一般	道路通达度较低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少,对外交通较不便利	道路通达度低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远,无公交配套,对外交通不便利
修正指数	0.0575	0.0287	0.0000	-0.0205	-0.0410
基本设施 状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低,排水状况差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0503	0.0252	0.0000	-0.0180	-0.0359
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质等情况良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离,绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正指数	0.0354	0.0177	0.0000	-0.0126	-0.0252
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
修正指数	0.0340	0.0170	0.0000	-0.0121	-0.0242
区域规划	规划为重点发展的商业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为商业区,有为商业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对商业的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划商业布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0315	0.0158	0.0000	-0.0113	-0.0225

表 4-2-7 六级商服用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距商服中心近,在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内,人流畅旺	距商服中心较近,离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在区域商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,仅有独立、小型、零星的商业体,人流少
修正指数	0.0534	0.0267	0.0000	-0.0217	-0.0435
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多,对外交通便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多,对外交通较便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般,对外交通便利度一般	道路通达度较低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少,对外交通较不便利	道路通达度低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远,无公交配套,对外交通不便利
修正指数	0.0384	0.0192	0.0000	-0.0156	-0.0312
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,周围学校、银行、邮电局(所)、	市政供水、供电保证率低,排水状况差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
	等生活设施配套完备	医院等生活设施配套较完备	医院等生活设施配套一般	医院等生活设施配套较不完备	等生活设施配套不完备
修正指数	0.0336	0.0168	0.0000	-0.0137	-0.0273
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质等情况良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离,绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0236	0.0118	0.0000	-0.0096	-0.0192
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
修正指数	0.0226	0.0113	0.0000	-0.0092	-0.0184
区域规划	规划为重点发展的商业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为商业区,有为商业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对商业的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划商业布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0086	-0.0171

2) 住宅用地区域因素修正

表 4-2-8 一级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低,排水状况差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0587	0.0294	0.0000	-0.0219	-0.0438
交通条件	道路通达度	道路通达度	道路通达度较	道路通达度	道路通达度

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
	高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多,对外交通便利	较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多,对外交通较便利	高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般,对外交通便利度一般	较低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少,对外交通较不便利	低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远,无公交配套,对外交通不便利
修正指数	0.0545	0.0272	0.0000	-0.0204	-0.0407
商服繁华程度	距商服中心近,在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内,人流畅旺	距商服中心较近,离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在区域商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,仅有独立、小型、零星的商业体,人流少
修正指数	0.0478	0.0239	0.0000	-0.0178	-0.0357
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质等情况良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离,绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0423	0.0211	0.0000	-0.0158	-0.0315
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
修正指数	0.0290	0.0145	0.0000	-0.0108	-0.0216
区域规划	规划为重点发展的住宅区,规划中有交通主干道通过,与规划中的公园绿地、水系等公共设施距离较近	规划为住宅区,有为住宅区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对住宅的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划住宅布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0347	0.0174	0.0000	-0.0129	-0.0259

表 4-2-9 二级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 排水状况好, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水, 供电保证率较高, 排水状况较好, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水, 供电保证率一般, 排水状况一般, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低, 排水状况较差, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低, 排水状况差, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0523	0.0261	0.0000	-0.0224	-0.0448
交通条件	道路通达度高, 距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多, 对外交通便利	道路通达度较高, 距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多, 对外交通较便利	道路通达度较高, 距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般, 对外交通便利度一般	道路通达度较低, 距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少, 对外交通较不便利	道路通达度低, 距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远, 无公交配套, 对外交通不便利
修正指数	0.0486	0.0243	0.0000	-0.0208	-0.0416
商服繁华程度	距商服中心近, 在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内, 人流畅旺	距商服中心较近, 离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远, 所在区域商业气氛平淡, 人流较少	距商服中心远, 仅有独立、小型、零星的商业体, 人流少
修正指数	0.0426	0.0213	0.0000	-0.0183	-0.0365
环境条件	距离公园等绿地近, 绿化、空气质量、水质等良好, 无噪音影响	距离公园等绿地较近, 绿化、空气质量、水质等情况较好, 噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离, 绿化、空气质量、水质等情况一般, 有一定噪音影响	距离公园等绿地较远, 绿化、空气质量、水质等情况较差, 噪音影响较重	距离公园等绿地远, 绿化、空气质量、水质等情况差, 噪音影响严重
修正指数	0.0376	0.0188	0.0000	-0.0161	-0.0323
人口状况	人口密度高	人口密度较	人口密度一般	人口密度较	人口密度低

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
		高		低	
修正指数	0.0258	0.0129	0.0000	-0.0111	-0.0221
区域规划	规划为重点发展的住宅区,规划中有交通主干道通过,与规划中的公园绿地、水系等公共设施距离较近	规划为住宅区,有为住宅区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对住宅的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划住宅布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0309	0.0155	0.0000	-0.0132	-0.0265

表 4-2-10 三级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低,排水状况差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0354	0.0177	0.0000	-0.0220	-0.0440
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多,对外交通便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多,对外交通较便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般,对外交通便利度一般	道路通达度较低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少,对外交通较不便利	道路通达度低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远,无公交配套,对外交通不便利
修正指数	0.0329	0.0164	0.0000	-0.0204	-0.0408
商服繁华程度	距商服中心近,在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围	距商服中心较近,离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近,	距商服中心有一定距离,与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一	距商服中心较远,所在区域商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,仅有独立、小型、零星的商业体,人流少

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
	内,人流畅旺	人流较畅旺	般、人流量一般		
修正指数	0.0288	0.0144	0.0000	-0.0179	-0.0358
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质量等情况良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质量等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离,绿化、空气质量、水质量等情况一般,有一定噪音影响	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质量等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质量等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0255	0.0128	0.0000	-0.0158	-0.0316
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
修正指数	0.0174	0.0087	0.0000	-0.0109	-0.0217
区域规划	规划为重点发展的住宅区,规划中有交通主干道通过,与规划中的公园绿地、水系等公共设施距离较近	规划为住宅区,有为住宅区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对住宅的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划住宅布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0209	0.0105	0.0000	-0.0130	-0.0260

表 4-2-11 四级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低,排水状况差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0376	0.0188	0.0000	-0.0189	-0.0378
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车	道路通达度较高,距长途汽车站、火车	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、	道路通达度较低,距长途汽车站、火车	道路通达度低,距长途汽车站、火车站、

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
	站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多,对外交通便利	站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多,对外交通较便利	城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般,对外交通便利度一般	站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少,对外交通较不便利	城际轻轨站等对外交通设施远,无公交配套,对外交通不便利
修正指数	0.0350	0.0175	0.0000	-0.0175	-0.0351
商服繁华程度	距商服中心近,在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内,人流畅旺	距商服中心较近,离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在区域商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,仅有独立、小型、零星的商业体,人流少
修正指数	0.0307	0.0154	0.0000	-0.0154	-0.0308
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质等情况良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离,绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0271	0.0135	0.0000	-0.0136	-0.0272
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
修正指数	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0093	-0.0186
区域规划	规划为重点发展的住宅区,规划中有交通主干道通过,与规划中的公园绿地、水系等公共设施距离较近	规划为住宅区,有为住宅区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对住宅的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划住宅布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0223	0.0112	0.0000	-0.0112	-0.0223

表 4-2-12 五级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水, 供电保证率高, 排水状况好, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水, 供电保证率较高, 排水状况较好, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水, 供电保证率一般, 排水状况一般, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低, 排水状况较差, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低, 排水状况差, 周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0486	0.0243	0.0000	-0.0199	-0.0398
交通条件	道路通达度高, 距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多, 对外交通便利	道路通达度较高, 距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多, 对外交通较便利	道路通达度较高, 距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般, 对外交通便利度一般	道路通达度较低, 距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少, 对外交通较不便利	道路通达度低, 距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远, 无公交配套, 对外交通不便利
修正指数	0.0452	0.0226	0.0000	-0.0184	-0.0369
商服繁华程度	距商服中心近, 在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内, 人流畅旺	距商服中心较近, 离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近, 人流较畅旺	距商服中心有一定距离, 与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远, 所在区域商业气氛平淡, 人流较少	距商服中心远, 仅有独立、小型、零星的商业体, 人流少
修正指数	0.0397	0.0199	0.0000	-0.0162	-0.0324
环境条件	距离公园等绿地近, 绿化、空气质量、水质等良好, 无噪音影响	距离公园等绿地较近, 绿化、空气质量、水质等情况较好, 噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离, 绿化、空气质量、水质等情况一般, 有一定噪音影响	距离公园等绿地较远, 绿化、空气质量、水质等情况较差, 噪音影响较严重	距离公园等绿地远, 绿化、空气质量、水质等情况差, 噪音影响严重
修正指数	0.0350	0.0175	0.0000	-0.0143	-0.0286
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
修正指数	0.0240	0.0120	0.0000	-0.0098	-0.0196

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
区域规划	规划为重点发展的住宅区,规划中有交通主干道通过,与规划中的公园绿地、水系等公共设施距离较近	规划为住宅区,有为住宅区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对住宅的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划住宅布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0288	0.0144	0.0000	-0.0118	-0.0235

表 4-2-13 六级住宅用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较差	劣
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套完备	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较完备	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套较不完备	市政供水、供电保证率低,排水状况差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配套不完备
修正指数	0.0647	0.0323	0.0000	-0.0179	-0.0358
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多,对外交通便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多,对外交通较便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般,对外交通便利度一般	道路通达度较低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少,对外交通较不便利	道路通达度低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远,无公交配套,对外交通不便利
修正指数	0.0601	0.0300	0.0000	-0.0167	-0.0333
商服繁华程度	距商服中心近,在农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区范围内,人流畅旺	距商服中心较近,离农贸市场、专业市场、大型宾馆酒店区较近,人流较畅旺	距商服中心有一定距离,与农贸市场、专业市场、宾馆酒店距离一般、人流量一般	距商服中心较远,所在区域商业气氛平淡,人流较少	距商服中心远,仅有独立、小型、零星的商业体,人流少

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正指数	0.0528	0.0264	0.0000	-0.0146	-0.0292
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质等良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离,绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0466	0.0233	0.0000	-0.0129	-0.0258
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
修正指数	0.0319	0.0160	0.0000	-0.0088	-0.0177
区域规划	规划为重点发展的住宅区,规划中有交通主干道通过,与规划中的公园绿地、水系等公共设施距离较近	规划为住宅区,有为住宅区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对住宅的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划住宅布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0383	0.0192	0.0000	-0.0106	-0.0212

3) 国有工业用地区域因素修正

表 4-2-14 一级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高,对外交通便利	区域内道路通达度较高,对外交通较便利	区域内道路通达度一般,对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低,对外交通较不便利	区域内道路通达度低,对外交通不便利
修正指数	0.0616	0.0309	0.0000	-0.0243	-0.0486
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正指数	0.0533	0.0266	0.0000	-0.0210	-0.0420
产业聚集效益	产业集聚度高,开发区配套程度好	产业集聚度较高,开发区配套程度较	产业集聚度一般,开发区配套程度一般	产业集聚度较低,开发区配套程度较	产业集聚度低,开发区配套程度差

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
		好		差	
修正指数	0.0494	0.0247	0.0000	-0.0194	-0.0388
环境条件	绿化、空气质量、水质等 情况良好,无噪音影响	绿化、空气质量、水质等 情况较好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等 情况一般,有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等 情况较差,噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等 情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0281	0.0140	0.0000	-0.0111	-0.0221
区域规划	规划为重点发展的工业 区,规划中有交通主干道 通过,与规划中的港口、码 头、火车站等距离较近	规划为工业 区,有为工业区配套的交通 道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一 定限制,且无交通型道路 通过	规划工业布局受到较大限 制,交通不便问题近期难以 得到完善
修正指数	0.0320	0.0160	0.0000	-0.0126	-0.0252

表 4-2-15 二级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高,对外交通便利	区域内道路通达度较高,对外交通较便利	区域内道路通达度一般,对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低,对外交通较不便利	区域内道路通达度低,对外交通不便利
修正指数	0.0483	0.0241	0.0000	-0.0244	-0.0487
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正指数	0.0417	0.0209	0.0000	-0.0210	-0.0421
产业聚集效益	产业集聚度高,开发区配套程度好	产业集聚度较高,开发区配套程度较好	产业集聚度一般,开发区配套程度一般	产业集聚度较低,开发区配套程度较差	产业集聚度低,开发区配套程度差
修正指数	0.0386	0.0193	0.0000	-0.0195	-0.0390
环境条件	绿化、空气质量、水质等 情况良好,无噪音影响	绿化、空气质量、水质等 情况较好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等 情况一般,有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等 情况较差,噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等 情况差,噪音影响严重

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
				重	
修正指数	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0111	-0.0221
区域规划	规划为重点发展的工业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区,有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0250	0.0125	0.0000	-0.0126	-0.0252

表 4-2-16 三级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高,对外交通便利	区域内道路通达度较高,对外交通较便利	区域内道路通达度一般,对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低,对外交通较不便利	区域内道路通达度低,对外交通不便利
修正指数	0.0420	0.0210	0.0000	-0.0132	-0.0265
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正指数	0.0363	0.0182	0.0000	-0.0114	-0.0228
产业聚集效益	产业集聚度高,开发区配套程度好	产业聚集度较高,开发区配套程度较好	产业聚集度一般,开发区配套程度一般	产业聚集度较低,开发区配套程度较差	产业聚集度低,开发区配套程度差
修正指数	0.0336	0.0168	0.0000	-0.0106	-0.0212
环境条件	绿化、空气质量、水质等状况良好,无噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等状况一般,有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较差,噪音影响较重	绿化、空气质量、水质等状况差,噪音影响严重
修正指数	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0060	-0.0120
区域规划	规划为重点发展的工业区,规划中有交通主干道	规划为工业区,有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制,且无交通型道路	规划工业布局受到较大限制,交通不便问题近期难以

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
	通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近			通过	得到完善
修正指数	0.0218	0.0109	0.0000	-0.0069	-0.0137

表 4-2-17 四级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高,对外交通便利	区域内道路通达度较高,对外交通较便利	区域内道路通达度一般,对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低,对外交通较不便利	区域内道路通达度低,对外交通不便利
修正指数	0.0462	0.0231	0.0000	-0.0247	-0.0494
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正指数	0.0399	0.0199	0.0000	-0.0214	-0.0428
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0370	0.0185	0.0000	-0.0198	-0.0396
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好,无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0113	-0.0225
区域规划	规划为重点发展的工业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区,有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制,交通不便利问题近期难以得到完善
修正指数	0.0239	0.0120	0.0000	-0.0128	-0.0257

表 4-2-18 五级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高,对外交通便利	区域内道路通达度较高,对外交通较便利	区域内道路通达度一般,对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低,对外交通较不便利	区域内道路通达度低,对外交通不便利
修正指数	0.0662	0.0331	0.0000	-0.0172	-0.0344
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正指数	0.0572	0.0286	0.0000	-0.0148	-0.0297
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0530	0.0265	0.0000	-0.0138	-0.0275
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好,无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0302	0.0151	0.0000	-0.0078	-0.0156
区域规划	规划为重点发展的工业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区,有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0343	0.0172	0.0000	-0.0089	-0.0178

表 4-2-19 六级国有工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高,对外交通便利	区域内道路通达度较高,对外交通较便利	区域内道路通达度一般,对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低,对外交通较不便利	区域内道路通达度低,对外交通不便利
修正指数	0.0416	0.0208	0.0000	-0.0171	-0.0342

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正指数	0.0359	0.0179	0.0000	-0.0147	-0.0295
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0333	0.0166	0.0000	-0.0137	-0.0274
环境条件	绿化、空气质量、水质等状况良好,无噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等状况一般,有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等状况较差,噪音影响较重	绿化、空气质量、水质等状况差,噪音影响严重
修正指数	0.0189	0.0095	0.0000	-0.0078	-0.0156
区域规划	规划为重点发展的工业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区,有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0215	0.0108	0.0000	-0.0089	-0.0177

4) 集体工业用地区域因素修正

表 4-2-20 一级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高,对外交通便利	区域内道路通达度较高,对外交通较便利	区域内道路通达度一般,对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低,对外交通较不便利	区域内道路通达度低,对外交通不便利
修正指数	0.0612	0.0306	0.0000	-0.0294	-0.0588
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正指数	0.0558	0.0279	0.0000	-0.0268	-0.0536

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0547	0.0273	0.0000	-0.0262	-0.0524
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好，无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较好，噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般，有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较差，噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差，噪音影响严重
修正指数	0.0278	0.0139	0.0000	-0.0133	-0.0266
区域规划	规划为重点发展的工业区，规划中有交通主干道通过，与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区，有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制，且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制，交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0323	0.0162	0.0000	-0.0155	-0.0310

表 4-2-21 二级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高，对外交通便利	区域内道路通达度较高，对外交通较便利	区域内道路通达度一般，对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低，对外交通较不便利	区域内道路通达度低，对外交通不便利
修正指数	0.0656	0.0328	0.0000	-0.0271	-0.0542
基本设施状况	市政供水、供电保证率高，排水状况好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率一般，排水状况一般	市政供水、供电保证率较低，排水状况较差	市政供水、供电保证率低，排水状况差
修正指数	0.0598	0.0299	0.0000	-0.0247	-0.0494
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0585	0.0293	0.0000	-0.0242	-0.0484
环境条件	绿化、空气质	绿化、空气质	绿化、空气质	绿化、空气质	绿化、空气质

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
	量、水质等 情况良好,无 噪音影响	量、水质等 情况较好,噪 音影响轻微	量、水质等 情况一般,有 一定噪音影响	量、水质等 情况较差,噪 音影响较严 重	量、水质等 情况差,噪音 影响严重
修正指数	0.0298	0.0149	0.0000	-0.0124	-0.0247
区域规划	规划为重点 发展的工业 区,规划中有 交通主干道 通过,与规划 中的港口、码 头、火车站等 距离较近	规划为工业 区,有为工业 区配套的交通 道路通过	规划无特别限 制	规划对工业 的布局有一 定限制,且无 交通型道路 通过	规划工业布局 受到较大限 制,交通不便 问题近期难以 得到完善
修正指数	0.0346	0.0173	0.0000	-0.0143	-0.0286

表 4-2-22 三级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路 通达度高,对 外交通便利	区域内道路 通达度较高, 对外交通较 便利	区域内道路通 达度一般,对 外交通便利度 一般	区域内道路 通达度较低, 对外交通较 不便利	区域内道路通 达度低,对外 交通不便利
修正指数	0.0690	0.0345	0.0000	-0.0287	-0.0573
基本设施 状况	市政供水、供 电保证率高, 排水状况好	市政供水、供 电保证率较 高,排水状况 较好	市政供水、供 电保证率一 般,排水状况 一般	市政供水、供 电保证率较 低,排水状况 较差	市政供水、供 电保证率低, 排水状况差
修正指数	0.0628	0.0314	0.0000	-0.0261	-0.0522
产业聚集 效益	产业集聚度 高、开发区配 套程度好	产业聚集度 较高、开发区 配套程度较 好	产业聚集度一 般、开发区配 套程度一般	产业聚集度 较低、开发区 配套程度较 差	产业聚集度 低、开发区配 套程度差
修正指数	0.0615	0.0307	0.0000	-0.0256	-0.0512
环境条件	绿化、空气质 量、水质等 情况良好,无 噪音影响	绿化、空气质 量、水质等 情况较好,噪 音影响轻微	绿化、空气质 量、水质等 情况一般,有 一定噪音影响	绿化、空气质 量、水质等 情况较差,噪 音影响较严 重	绿化、空气质 量、水质等 情况差,噪音 影响严重
修正指数	0.0314	0.0157	0.0000	-0.0130	-0.0260
区域规划	规划为重点	规划为工业	规划无特别限	规划对工业	规划工业布局

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
	发展的工业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	区,有为工业区配套的交通道路通过	制	的布局有一定限制,且无交通型道路通过	受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0363	0.0182	0.0000	-0.0151	-0.0302

表 4-2-23 四级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高,对外交通便利	区域内道路通达度较高,对外交通较便利	区域内道路通达度一般,对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低,对外交通较不便利	区域内道路通达度低,对外交通不便利
修正指数	0.0774	0.0387	0.0000	-0.0333	-0.0667
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正指数	0.0705	0.0353	0.0000	-0.0304	-0.0608
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0691	0.0345	0.0000	-0.0298	-0.0595
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好,无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0351	0.0176	0.0000	-0.0151	-0.0303
区域规划	规划为重点发展的工业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区,有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
修正指数	0.0408	0.0204	0.0000	-0.0176	-0.0351

表 4-2-24 五级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高,对外交通便利	区域内道路通达度较高,对外交通较便利	区域内道路通达度一般,对外交通便利度一般	区域内道路通达度较低,对外交通较不便利	区域内道路通达度低,对外交通不便利
修正指数	0.0690	0.0345	0.0000	-0.0281	-0.0563
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正指数	0.0629	0.0315	0.0000	-0.0257	-0.0514
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0616	0.0308	0.0000	-0.0252	-0.0503
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好,无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0314	0.0157	0.0000	-0.0128	-0.0256
区域规划	规划为重点发展的工业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区,有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制,交通不便利问题近期难以得到完善
修正指数	0.0364	0.0182	0.0000	-0.0149	-0.0297

表 4-2-25 六级集体工业用地区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	区域内道路通达度高,对	区域内道路通达度较高,对	区域内道路通达度一般,对	区域内道路通达度较低,对	区域内道路通达度低,对外

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
	外交通便利	对外交通较便利	外交通便利度一般	对外交通较不便利	交通不便利
修正指数	0.0781	0.0391	0.0000	-0.0276	-0.0551
基本设施状况	市政供水、供电保证率高,排水状况好	市政供水、供电保证率较高,排水状况较好	市政供水、供电保证率一般,排水状况一般	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差	市政供水、供电保证率低,排水状况差
修正指数	0.0712	0.0356	0.0000	-0.0251	-0.0503
产业聚集效益	产业集聚度高、开发区配套程度好	产业集聚度较高、开发区配套程度较好	产业集聚度一般、开发区配套程度一般	产业集聚度较低、开发区配套程度较差	产业集聚度低、开发区配套程度差
修正指数	0.0697	0.0349	0.0000	-0.0246	-0.0492
环境条件	绿化、空气质量、水质等良好,无噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0355	0.0177	0.0000	-0.0125	-0.0250
区域规划	规划为重点发展的工业区,规划中有交通主干道通过,与规划中的港口、码头、火车站等距离较近	规划为工业区,有为工业区配套的交通道路通过	规划无特别限制	规划对工业的布局有一定限制,且无交通型道路通过	规划工业布局受到较大限制,交通不便问题近期难以得到完善
修正指数	0.0412	0.0206	0.0000	-0.0146	-0.0291

5) 公共服务用地(类型二)区域因素修正

表 4-2-26 公共服务用地(类型二)区域因素修正指数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
基本设施状况	市政供水,供电保证率高,排水状况好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施	市政供水,供电保证率较高,排水状况较好,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活	市政供水,供电保证率一般,排水状况一般,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设	市政供水、供电保证率较低,排水状况较差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活	市政供水、供电保证率低,排水状况差,周围学校、银行、邮电局(所)、医院等生活设施配

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
	配套完备	设施配套较完备	施配套一般	设施配套较不完备	套不完备
修正指数	0.1308	0.0654	0.0000	-0.0620	-0.1239
交通条件	道路通达度高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施近、公交线路多,对外交通便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交线路较多,对外交通较便利	道路通达度较高,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较近、公交配套一般,对外交通便利度一般	道路通达度较低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施较远、公交线路较少,对外交通较不便利	道路通达度低,距长途汽车站、火车站、城际轻轨站等对外交通设施远,无公交配套,对外交通不便利
修正指数	0.1304	0.0652	0.0000	-0.0618	-0.1235
环境条件	距离公园等绿地近,绿化、空气质量、水质等情况良好,无噪音影响	距离公园等绿地较近,绿化、空气质量、水质等情况较好,噪音影响轻微	距离公园等绿地有一定距离,绿化、空气质量、水质等情况一般,有一定噪音影响	距离公园等绿地较远,绿化、空气质量、水质等情况较差,噪音影响较严重	距离公园等绿地远,绿化、空气质量、水质等情况差,噪音影响严重
修正指数	0.0790	0.0395	0.0000	-0.0374	-0.0748
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
修正指数	0.0893	0.0447	0.0000	-0.0423	-0.0846
区域规划	规划前景好	规划前景较好	规划前景一般	规划前景较差	规划前景差
修正指数	0.0885	0.0443	0.0000	-0.0419	-0.0838

(三) 交易情况修正 (A)

交易情况修正是考虑交易行为中的一些特殊因素所造成的价格偏差,将待估宗地在正常市场价格下的价格修正为实际交易情况下的价格。

交易行为中的特殊因素主要包括下列 9 种;

- 1) 有利害关系人之间的交易;
- 2) 急于出售或者购买情况下的交易;
- 3) 受债权债务关系影响的交易;

- 4) 交易双方或者一方获取的市场信息不完全情况下的交易;
- 5) 交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易;
- 6) 相邻地块合并交易;
- 7) 特殊方式交易;
- 8) 交易税费非正常负担的交易;
- 9) 其他非正常交易。

标定地价是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。正常交易情况的交易情况修正指数定为 1。若待估宗地存在《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）中明确的主要特殊交易情况，修正指数由估价机构专业估价师根据交易情况确定。

（四）估价期日修正（B）

估价期日修正指数 B 的计算公式为：

估价期日修正指数 B=待估宗地估价期日修正指数/标准宗地估价期日修正指数

$$B = Q/Q_0$$

式中：

- B — 估价期日修正指数；
Q — 待估宗地估价期日修正指数；
Q₀ — 标准宗地估价期日修正指数。

中山市标定地价适用的估价期日修正指数可参考公布的中山市地价动态监测成果中的地价指数、中山市地价增长率情况进行确定。

（五）个别因素修正（C）

个别因素修正指数 C 的计算公式为：

个别因素修正指数 C=待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别

因素条件指数。

采用标定地价系数修正法评估待估宗地的价格时，需要修正的个别因素修正包括容积率修正、临路类型修正、临街条件修正和其他个别因素修正，计算公式下：

$$\text{个别因素修正指数} C = \prod C_i$$

表 4-5-1 标定地价个别因素修正指数类型

编号	指数名称	计算公式
C ₁	容积率修正指数	待估宗地容积率修正指数/标准宗地容积率修正指数
C ₂	临路类型修正指数	待估宗地临路类型修正指数/标准宗地临路类型修正指数
C ₃	临街条件修正指数	待估宗地临街条件修正指数/标准宗地临街条件修正指数
C ₄	其他个别因素修正指数	待估宗地其他个别因素修正指数/标准宗地其他个别因素修正指数

1.容积率修正 (C₁)

容积率修正应用于商服用地、住宅用地，工业用地、公共服务用地（类型二）一般不考虑容积率修正。

表 4-5-2 商服用地楼面地价容积率修正指数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正指数	1.3191	1.2689	1.2269	1.1915	1.1610	1.1348	1.1011	1.0713	1.0543
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	1.0257	1.0000	0.9767	0.9556	0.9362	0.9185	0.9021	0.8871	0.8732
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正指数	0.8603	0.8482	0.8369	0.8264	0.8165	0.8071	0.7985	0.7903	0.7825
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	0.7751	0.7682	0.7615	0.7554	0.7493	0.7437	0.7382	0.7331	0.7282
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6	7	8
修正指数	0.7234	0.7188	0.7146	0.7103	0.7064	0.6885	0.6737	0.6504	0.6330
容积率	9	10	/	/	/	/	/	/	/
修正指数	0.6194	0.6085	/	/	/	/	/	/	/

注：①商服用地容积率修正仅适用于使用楼面地价测算宗地价格时采用，使用首层商业楼面地价测算宗地价格时无需进行容积率修正；批发、零售类型的商服用地若能明确各楼层建筑面积，

宜优先选择使用首层商业楼面地价并结合楼层修正指数测算宗地价格。②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正指数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正指数，容积率的修正指数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

表 4-5-3 住宅用地楼面地价容积率修正指数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正指数	1.5157	1.4315	1.3587	1.2949	1.2386	1.1884	1.1433	1.1024	1.0653
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	1.0313	1	0.9927	0.9858	0.9793	0.973	0.9671	0.9614	0.956
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正指数	0.9508	0.9458	0.941	0.9364	0.9319	0.9276	0.9235	0.9195	0.9156
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	0.9119	0.9082	0.9047	0.9013	0.8979	0.8947	0.8915	0.8885	0.8855
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.5	6	6.5	≥7.0
修正指数	0.8826	0.8797	0.8769	0.8742	0.8716	0.8592	0.8481	0.8379	0.8287

注：①住宅用地容积率修正适用于使用楼面地价、住宅楼面地价测算宗地价格时采用。②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正指数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $r_1 < r < r_2$ （即 r_1 、 r_2 为修正指数表中 r 的相邻容积率）时， x_1 、 x_2 为 r_1 、 r_2 对应的容积率修正指数，容积率的修正指数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (r - r_1) / (r_2 - r_1)$ 。

2. 临路类型修正 (C₂)

根据不同土地用途的利用及布局特点，临路类型修正指数分各用途进行编制。

表 4-5-4 临路类型修正指数表（商服用地）

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

表 4-5-5 临路类型修正指数表（住宅用地）

临路类型	临生活型道路	临步行街、商业街	临混合型道路	临交通型道路
修正指数	1.15	1.10	1.05	1.00
临路类型	临支路、小区道路	临老街、小巷	不临路	/
修正指数	1.00	0.90	0.85	/

表 4-5-6 临路类型修正指数表（国有工业用地、集体工业用地、公共服务用地（类型二））

临路类型	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正指数	1.05	1.00	0.95	0.90

3.临街条件修正（C₃）

运用标定地价系数修正法评估待估商服用地时，需要考虑临街条件修正，其他用途一般不考虑临街类型修正。商服用地临街类型条件修正指数如下。

表 4-5-7 临街条件修正指数表（商服用地）

临街条件	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正指数	1.00	1.05~1.10	1.10~1.15	1.15~1.20

注：临街条件修正指数应根据宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

4.其他个别因素修正（C₄）

其他个别因素包括宗地面积、宗地形状、地势、地质等。其他个别因素修正，由估价机构的专业估价师根据宗地的具体情况选择修正指数。

其他个别因素修正指数（C₄）的计算公式为：

$$\text{其他个别因素修正指数 } C_4 = \prod C_{4i}$$

表 4-5-8 商服用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97
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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度 <2%，对建筑	地势较平坦，坡度 <5%，对建筑	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
		无影响	影响较小		用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
距离铁路或高架路、桥	大于等于 50 米，基本不受影响	小于 50 米，受影响较小	小于 30 米，受影响一般	小于 15 米，受影响较大	10 米以内，严重受影响
修正系数	1.00	0.99	0.98	0.95	0.90

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；②地势、地质影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 4-5-9 住宅用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度 <2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度 <5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
距离铁路或高架路、桥	大于等于 50 米，基本不受影响	小于 50 米，受影响较小	小于 30 米，受影响一般	小于 15 米，受影响较大	10 米以内，严重受影响
修正系数	1.00	0.99	0.98	0.95	0.90

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；②地势、地质影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 4-5-10 国有工业用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；②地势、地质影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 4-5-11 集体工业用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.97

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；②地势、地质影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

表 4-5-12 公共服务用地（类型二）其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地势	地势平坦	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小	地势不太平坦，需考虑坡度的影响	地势很不平坦，需经过平整才能使用
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地地质	地质条件好	地质条件较好	地质条件一般	地质条件较差	地质条件差
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

注：①宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态，即适合土地开发，对土地利用无不良影响；②地势、地质影响是相对而言的，需要挖方、填方、填海工程的宗地，所需工程费用应另行计算。

（六）剩余使用年期修正（D）

当待估宗地剩余土地使用年期与其用途法定最高使用年期不一致时，应进行剩余土地使用年期修正。

待估宗地剩余使用年期修正指数D计算公式：

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

式中：

- D —— 待估宗地剩余使用年期修正指数；
- ml —— 待估宗地剩余土地使用年期；
- m —— 待估宗地法定最高使用年期；

r —— 待估宗地土地还原利率。

待估宗地土地还原利率由估价机构专业估价师参考中山市标定地价各用途土地还原利率取值并结合待估宗地实际情况确定。

表 4-6-1 分用途土地还原利率取值区间表

用地类型	土地还原利率 (%)	法定最高使用年期 (年)
商服用地	4.20~5.95	40
住宅用地	4.00~5.00	70
国有工业用地	2.35~3.85	50
集体工业用地	3.00~3.95	50
公共服务用地 (类型二)	2.95~3.15	50

(七) 楼层修正

批发、零售类型的商服用地若能明确各楼层建筑面积，宜优先选择采用首层商业楼面地价并结合楼层修正指数测算宗地价格。

商服用地总地价=首层商业楼面地价 $\times\sum_{i=1}^n$ (第 n 层楼层修正指数 \times 第 n 层商服计容建筑面积)

表 4-7-1 商服用地首层商业楼面地价楼层修正指数表

楼层	负一层	首层	第二层	第三层	第四层及以上
修正指数	0.45~0.60	1	0.50~0.65	0.35~0.50	0.25~0.35

注：①本表仅适用于批发、零售类型的商服用地，采用首层商业楼面地价测算宗地价格；其他类型的商服用地不应采用首层商业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。

（八）标定地价修正体系的应用说明

1.应用说明

标定地价修正体系包括商服、住宅、国有工业、集体工业、公共服务用地（类型二）评估宗地地价修正体系，新型产业用地、公共服务用地（类型一）由于标准宗地数量不足三宗，不满足标定地价系数修正法使用条件，故暂不提供修正体系。

在进行宗地地价计算时，应选择对应用途的标定地价修正体系，在标定地价的基础上进行修正。对于商住混合用地，应分别选择商服、住宅用途修正体系测算商服、住宅部分的地价。

应用标定地价及其修正体系求取某一宗地的价格时，应按以下步骤进行计算，求取待估宗地的宗地价格：

第一步：收集标准宗地及标定地价相关资料；

第二步：选择3个（含3个）以上可比标定地价。选定的3个（含3个）以上标定地价，在运用标定地价系数修正法评估之前，应对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础；

第三步：进行相关地价影响因素修正；

第四步：测算待估宗地价格。计算进行相关地价影响因素修正后的3个（含3个）以上比准价格，选择简单算术平均法、加权算术平均法等数学方法确定待估宗地的价格。

2.应用举例

（1）商住混合用地

举例：待估宗地位于中山市横栏镇横西村，证载土地用途为城镇住宅用地、零售商业用地，土地面积 12293.20 平方米，容积率为 2.5，计容建筑面积为 30733 平方米，估价期日设定为 2021 年 1 月 1 日，

于估价期日土地剩余使用年期为商服 35 年、住宅 65 年，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）及红线内场地平整，求该宗地于估价期日的市场价值。

表 4-8-1 待估宗地建设规模情况表

序号	用地面积（平方米）	功能	计容建筑面积（平方米）
1	12293.20	住宅	26123.05
2		首层商业	2304.98
3		二层商业	2304.97
合计	12293.20	——	30733.00

【商服部分】

1) 收集标准宗地及标定地价相关资料

通过查询中山市2021年标定地价结果表，获取所需的标准宗地及标定地价相关资料。

2) 确定可比标定地价

通过查询中山市2021年标定地价成果图件及中山市城镇基准地价商服用地级别图，待估宗地位于编码为442000H0701041的标定区域范围内，土地级别为商业四级。

根据可比标定地价选取原则，选择与待估宗地位于同一级别、区域及个别因素条件相近且位于同一镇街的编码为442000H070104101、442000H070104201、442000H070107701的标准宗地作为可比标准宗地。待估宗地及三个可比标准宗地基本信息如下表。

表 4-8-2 待估宗地及可比标准宗地基本信息表（商服部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	442000H0701 04101	442000H0701 04201	442000H07010 7701
镇街	横栏镇	横栏镇	横栏镇	横栏镇
宗地名称/位置	横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	胜球·阳光花园 三期 8-17 楼
土地用途	零售商业用地	零售商业用地	零售商业用地	零售商业用地
土地级别	商业四级	商业四级	商业四级	商业四级

土地面积 (平方米)	12293.20	14688.30	32599.30	44973.50
容积率	2.50	2.00	2.50	2.98
土地开发程度	五通一平	六通一平	六通一平	六通一平
设定使用年期 (年)	35	40	40	40
首层商业楼面地 价(元/平方米)	待估	6712	6711	6305

对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础：

①确定土地开发程度修正值

土地开发程度修正值参照标定地价修正体系土地开发程度修正值表进行确定。待估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、通燃气，宗地红线内场地平整)，土地开发费用取五通一平平均费用 195 元/平方米；三宗可比标准宗地土地开发程度均为六通一平(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)，土地开发费用取六通一平平均费用 215 元/平方米。运用楼面地价计算时需换算至每平方米计容建筑面积下的土地开发程度修正值，如下表所示：

表 4-8-3 土地开发程度修正值表(商服部分)

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
土地开发费用	195	215	215	215
容积率	2.50	2.00	2.50	2.98
土地开发程度 修正值(元/平 方米,取整)	78	108	86	72

②确定区域因素修正指数

待估宗地与可比标准宗地 A 在同一标定区域内，故无需进行区域因素修正。通过调查待估宗地及所在标定区域范围外的可比标准宗地 B 和 C 的各项区域因素实际情况，参照标定地价修正体系四级商服用地区域因素修正指数表，确定各项区域因素修正指数如下表：

表 4-8-4 区域因素修正指数表（商服部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
商服繁华程度	较优	一般	一般
修正指数	0.0254	0.0000	0.0000
交通条件	较优	优	较优
修正指数	0.0182	0.0364	0.0182
基本设施状况	较优	一般	一般
修正指数	0.0159	0.0000	0.0000
环境条件	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
人口状况	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
区域规划	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
合计 (1+ $\sum K_i$)	1.0595	1.0364	1.0182

③计算可比标定地价

根据标定地价修正体系可比修正公式计算可比标定地价（首层商业楼面地价）：

$$\text{可比标定地价 A} = 6712 + 78 - 108 = 6682 \text{ (元/平方米)}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 B} &= (6711 + 78 - 86) \times 1.0595 \div 1.0364 \\ &= 6852 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 C} &= (6305 + 78 - 72) \times 1.0595 \div 1.0182 \\ &= 6567 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

3) 进行相关地价影响因素修正

通过调查待估宗地与可比标准宗地的个别因素条件等，确定待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素条件如下表。

表 4-8-5 地价影响因素条件说明表（商服部分）

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	442000H0701 04101	442000H0701 04201	442000H0701 07701
宗地名称/位置	横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	胜球·阳光花园三期 8-17 楼
可比标定地价 (首层商业楼面地	/	6682	6852	6567

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
价, 元/平方米)					
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
估价期日		2021年1月1日	2021年1月1日	2021年1月1日	2021年1月1日
个别因素	临路类型	临西冲东路, 交通型干道	临新天二路, 生活型次干道	临庆丰路, 交通型干道	临长安北路, 交通型干道
	临街条件	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	一般	一般	一般	一般
	宗地形状	优	优	优	较劣
	宗地地势	优	优	优	优
	宗地地质	优	优	优	优
其他个别因素	距离铁路或高架路、桥	优	优	优	优
剩余使用年期		35年	40年	40年	40年

根据待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素实际情况, 参照标定地价修正体系, 确定各项地价影响因素修正指数如下:

①待估宗地交易情况修正指数

本次评估的价值内涵为正常市场价值, 故待估宗地交易情况修正指数确定为 1.00。

②估价期日修正指数

本次评估的估价期日为 2021 年 1 月 1 日, 与中山市 2021 年标定地价估价期日一致, 故待估宗地及可比标准宗地估价期日修正指数均为 1.0000。

③个别因素修正指数

根据待估宗地及可比标准宗地个别因素实际情况, 参照标定地价修正体系确定各项个别因素修正指数。本次评估采用首层楼面地价计算商服部分地价, 无需进行容积率修正。

①待估宗地剩余使用年期修正指数

待估宗地商服剩余土地使用年期为 35 年, 与法定最高使用年期不

一致，需进行剩余使用年期修正。

待估宗地商服土地还原利率参考中山市标定地价商服用途土地还原利率取值区间确定，根据待估宗地所在区域情况，本次测算还原利率取值为 4.90%。

根据标定地价剩余使用年期修正指数计算公式，通过计算得出待估宗地商服部分剩余使用年期修正指数为 0.9532。

综上所述，确定待估宗地与可比标准宗地各项地价影响因素修正指数如下表。

表 4-8-6 地价影响因素修正指数表（商服部分）

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C	
标准宗地编码		/	442000H0701 04101	442000H0701 04201	442000H0701 07701	
宗地名称/位置		横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	胜球·阳光花园三期 8-17 楼	
可比标定地价 (首层商业楼面地 价, 元/平方米)		/	6682	6852	6567	
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00	
估价期日		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
个别因素	临路类型	1.00	1.05	1.00	1.00	
	临街条件	1.00	1.00	1.00	1.00	
	其他个别因素	宗地面积	1.00	1.00	1.00	1.00
		宗地形状	1.02	1.02	1.02	0.99
		宗地地势	1.02	1.02	1.02	1.02
		宗地地质	1.02	1.02	1.02	1.02
		距离铁路 或高架 路、桥	1.00	1.00	1.00	1.00
剩余使用年期		0.9532	1.0000	1.0000	1.0000	

4) 测算待估宗地商服部分地价

①计算首层商业比准楼面地价

首层商业比准楼面地价A

$$=6682 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.00}{1.05} \times \frac{1.00}{1.00}$$

$$\begin{aligned} & \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9532 \\ & = 6066 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

首层商业比准楼面地价B

$$\begin{aligned} & = 6852 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.00}{1.00} \times \frac{1.00}{1.00} \\ & \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9532 \\ & = 6531 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

首层商业比准楼面地价C

$$\begin{aligned} & = 6567 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.00}{1.00} \times \frac{1.00}{1.00} \\ & \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 0.99 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9532 \\ & = 6449 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

②计算待估宗地首层商业楼面地价

由于三个比准楼面地价差异较小，故本次测算选择简单算术平均法确定待估宗地首层商业楼面地价。

$$\begin{aligned} \text{待估宗地首层商业楼面地价} & = (6066 + 6531 + 6449) \div 3 \\ & = 6349 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

③计算待估宗地商服部分地价

商服楼层修正指数根据标定地价修正体系中商服用地首层楼面地价楼层修正指数表结合待估宗地实际情况，确定首层楼层修正系数为1.00、第二层楼层修正系数为0.5。

$$\begin{aligned} \text{待估宗地商服部分地价} & = 6349 \times (1.00 \times 2304.98 + 0.5 \times 2304.97) \\ & = 21951445 \text{ (元, 取整)} \end{aligned}$$

【住宅部分】

1) 收集标准宗地及标定地价相关资料

通过查询中山市2021年标定地价结果表，获取所需的标准宗地及标定地价相关资料。

2) 选择可比标定地价

通过查询中山市2021年标定地价成果图件及中山市城镇基准地价住宅用地级别图，待估宗地位于编码为442000H0701041的标定区域范围内，土地级别为住宅四级。

根据可比标定地价选取原则，选取位于横栏镇同级别的两宗标准宗地作为可比标准宗地，编码分别为442000H070104101、442000H070104201；另根据就近原则选取位于小榄镇的编码为442000H070104801的标准宗地作为可比标准宗地。待估宗地及可比标准宗地基本信息如下表。

表4-8-7 待估宗地及可比标准宗地基本信息表（住宅部分）

名称	待估宗地	可比标定地价 A	可比标定地价 B	可比标定地价 C
标准宗地编码	/	442000H0701 04101	442000H0701 04201	442000H07010 4801
镇街	横栏镇	横栏镇	横栏镇	小榄镇
宗地名称/位置	横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	尚华花园
土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
土地级别	住宅四级	住宅四级	住宅四级	住宅四级
土地面积 (平方米)	12293.20	14688.30	32599.30	23445.00
容积率	2.50	2.00	2.50	2.79
土地开发程度	五通一平	六通一平	六通一平	六通一平
设定使用年期 (年)	65	70	70	70
住宅楼面地价 (元/平方米)	待估	3196	3330	3229

对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础：

①确定土地开发程度修正值

土地开发程度修正值参照标定地价修正体系土地开发程度修正值表

进行确定。待估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、通燃气，宗地红线内场地平整），土地开发费用取五通一平平均费用 195 元/平方米；三宗可比标准宗地土地开发程度均为六通一平（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），土地开发费用取六通一平平均费用 215 元/平方米。运用楼面地价计算时需换算至每平方米计容建筑面积下的土地开发程度修正值，如下表所示：

表 4-8-8 土地开发程度修正值表（住宅部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
土地开发费用	195	215	215	215
容积率	2.50	2.00	2.50	2.79
土地开发程度修正值（元/平方米，取整）	78	108	86	77

②确定区域因素修正指数

待估宗地与可比标准宗地 A 在同一标定区域内，故无需进行区域因素修正。通过调查待估宗地及待估宗地所在标定区域范围外的可比标准宗地 B 和 C 的各项区域因素实际情况，参照标定地价修正体系四级住宅用地区域因素修正指数表，确定各项区域因素修正指数如下表：

表 4-8-9 区域因素修正指数表（住宅部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
基本设施状况	较优	一般	较优
修正指数	0.0188	0.0000	0.0188
交通条件	较优	优	较优
修正指数	0.0175	0.0350	0.0175
商服繁华程度	较优	一般	较优
修正指数	0.0154	0.0000	0.0154
环境条件	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
人口状况	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
区域规划	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
合计（ $1+\sum K_i$ ）	1.0517	1.0350	1.0517

③计算可比标定地价

根据标定地价修正体系可比修正公式计算可比标定地价（住宅楼面地价）：

$$\text{可比标定地价 A} = 3196 + 78 - 108 = 3166 \text{（元/平方米）}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 B} &= (3330 + 78 - 86) \times 1.0517 \div 1.0350 \\ &= 3376 \text{（元/平方米，取整）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 C} &= (3229 + 78 - 77) \times 1.0517 \div 1.0517 \\ &= 3230 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

3) 进行相关地价影响因素修正

通过调查待估宗地与可比标准宗地的个别因素条件等，确定待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素条件如下表。

表 4-8-10 地价影响因素条件说明表（住宅部分）

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码		/	442000H0701 04101	442000H0701 04201	442000H0701 04801
宗地名称/位置		横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	尚华花园
可比标定地价 (住宅楼面地价, 元/平方米)		/	3166	3376	3230
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
估价期日		2021年1月1 日	2021年1月1 日	2021年1月1 日	2021年1月1 日
个别因素	容积率	2.50	2.00	2.50	2.79
	临路类型	临西冲东路, 交通型干道	临新天二路, 支路	临庆丰路, 交 通型干道	临勤政路, 混 合型道路
	宗地面积	一般	一般	一般	一般
	宗地形状	优	优	优	优
	宗地地势	优	优	优	优
	宗地地质	优	优	优	优
其他个别因素	距离铁路 或高架 路、桥	优	优	优	优
剩余使用年期		65年	70年	70年	70年

根据待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素实际情况，参照标定地价修正体系，确定各项地价影响因素修正指数如下：

①待估宗地交易情况指数

本次评估的价值内涵为正常市场价值，故待估宗地交易情况修正指数确定为 1.00。

②估价期日修正指数

本次评估的估价期日为 2021 年 1 月 1 日，与中山市 2021 年标定地价估价期日为 2021 年 1 月 1 日。一致，故待估宗地及可比标准宗地估价期日修正指数均为 1.0000。

③个别因素修正指数

根据待估宗地及可比标准宗地个别因素实际情况，参照标定地价修正体系确定各项个别因素修正指数。

④待估宗地剩余使用年期修正指数

待估宗地住宅剩余土地使用年期为 65 年，与法定最高使用年期不一致，需进行剩余使用年期修正。

待估宗地住宅土地还原利率参考中山市标定地价住宅用途土地还原利率取值区间确定，根据待估宗地所在区域情况，本次测算还原利率取区间中间值取值为 4.25%。

根据标定地价剩余使用年期修正指数计算公式，通过计算得出待估宗地住宅部分剩余使用年期修正指数为 0.9867。

综上所述，确定待估宗地与可比标准宗地各项地价影响因素修正指数如下表。

表 4-8-11 地价影响因素修正指数表（住宅部分）

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	442000H0701 04101	442000H0701 04201	442000H0701 04801
宗地名称/位置	横栏镇横西村	碧桂园天誉	金尊府一期	尚华花园
可比标定地价 (住宅楼面地价, 元/平方米)	/	3166	3376	3230
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
估价期日	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个 容积率	0.9671	1.0000	0.9671	0.9513

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C	
别 因 素	临路类型	1.00	1.00	1.00	1.05	
	其 他 个 别 因 素	宗地面积	1.00	1.00	1.00	1.00
		宗地形状	1.02	1.02	1.02	1.02
		宗地地势	1.02	1.02	1.02	1.02
		宗地地质	1.02	1.02	1.02	1.02
		距离铁路 或高架 路、桥	1.00	1.00	1.00	1.00
剩余使用年期		0.9867	1.0000	1.0000	1.0000	

4) 测算待估宗地住宅部分地价

① 计算住宅比准楼面地价

住宅比准楼面地价A

$$\begin{aligned}
 &= 3166 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{0.9671}{1.0000} \times \frac{1.00}{1.00} \\
 &\times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9867 \\
 &= 3021 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

住宅比准楼面地价B

$$\begin{aligned}
 &= 3376 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{0.9671}{0.9671} \times \frac{1.00}{1.00} \\
 &\times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9867 \\
 &= 3331 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

住宅比准楼面地价C

$$\begin{aligned}
 &= 3230 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{0.9671}{0.9513} \times \frac{1.00}{1.00} \\
 &\times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00}{1.05 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.00} \times 0.9867 \\
 &= 3086 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

② 计算待估宗地住宅楼面地价

由于三个比准楼面地价差异较小，故本次测算选择简单算术平均法确定待估宗地住宅楼面地价。

$$\begin{aligned} \text{待估宗地住宅楼面地价} &= (3021+3331+3086) \div 3 \\ &= 3146 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

③计算待估宗地住宅部分地价

$$\begin{aligned} \text{待估宗地住宅部分地价} &= 3146 \times 26123.05 \\ &= 82183115 \text{ (元, 取整)} \end{aligned}$$

【待估宗地总地价】

$$\begin{aligned} \text{待估宗地总地价} &= \text{商服部分地价} + \text{住宅部分地价} \\ &= 21951445 + 82183115 \\ &= 104134560 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(2) 工业用地

举例：待估宗地位于中山市南区街道马岭社区，证载土地用途为国有工业用地，土地面积 16314.5 平方米，容积率为 2.0，计容建筑面积为 32629 平方米，估价期日设定为 2021 年 1 月 1 日，于估价期日土地剩余使用年期为 44 年，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）及红线内场地平整，求该宗地于估价期日的市场价值。

1) 收集标准宗地及标定地价相关资料

通过查询中山市2021年标定地价结果表，获取所需的标准宗地及标定地价相关资料。

2) 确定可比标定地价

通过查询中山市2021年标定地价成果图件及中山市城镇基准地价工业用地级别图，待估宗地位于编码为442000G0601002的标定区域范围内，土地级别为工业三级。

根据可比标定地价选取原则，选择与待估宗地位于同一级别、区域及个别因素条件相近且位于同一镇街的编码为 442000G060100201、442000G060100101、442000G060109101 的标准宗地作为可比标准宗地。待估宗地及三个可比标准宗地基本信息如下表。

表 4-8-12 待估宗地及可比标准宗地基本信息表

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	442000G060100201	442000G060100101	442000G060109101
镇街	南区街道	南区街道	南区街道	南区街道
宗地名称/位置	南区街道马岭社区	蒂森电梯有限公司	广东凯信能源科技有限公司	中山市金宁机动车检测中心有限公司
土地用途	国有工业用地	国有工业用地	国有工业用地	国有工业用地
土地级别	工业三级	工业三级	工业三级	工业三级
土地面积 (平方米)	16314.5	4956.5	12994.6	8000
容积率	2.00	2.41	1.37	0.17
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
剩余使用年期 (年)	44	50	50	50
地面地价 (元/平方米)	待估	994	937	959

对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础：

①确定土地开发程度修正值

土地开发程度修正值参照标定地价修正体系土地开发程度修正值表进行确定。待估宗地与三宗可比标准宗地土地开发程度均为五通一平（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），土地开发费用取五通一平平均费用 195 元/平方米。

②确定区域因素修正指数

待估宗地与可比标准宗地 A 在同一标定区域内，故无需进行区域因素修正。通过调查待估宗地及所在标定区域范围外的可比标准宗地 B 和 C 的各项区域因素实际情况，参照标定地价修正体系三级工业用地区域因素修正指数表，确定各项区域因素修正指数如下表：

表 4-8-13 区域因素修正指数表

名称	待估宗地	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
交通条件	较好	一般	较好
修正指数	0.0210	0.0000	0.0210
基本设施状况	较好	较好	较好

名称	待估宗地	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
修正指数	0.0182	0.0182	0.0182
产业聚集效益	较好	一般	一般
修正指数	0.0168	0.0000	0.0000
环境条件	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
区域规划	一般	一般	一般
修正指数	0.0000	0.0000	0.0000
合计 (1+ $\sum K_i$)	0.0560	0.0182	0.0392

③计算可比标定地价

根据标定地价修正体系可比修正公式计算可比标定地价(地面地价):

可比标定地价 A=994+195-195

=994 (元/平方米)

可比标定地价 B=(937+195-195)×1.0560÷1.0182

=972 (元/平方米, 取整)

可比标定地价 C=(959+195-195)×1.0560÷1.0392

=975 (元/平方米, 取整)

3) 进行相关地价影响因素修正

通过调查待估宗地与可比标准宗地的个别因素条件等, 确定待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素条件如下表。

表 4-8-14 地价影响因素条件说明表

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	442000G060100201	442000G060100101	442000G060109101
宗地名称/位置	南区街道马岭社区	蒂森电梯有限公司	广东凯信能源科技有限公司	中山市金宁机动车检测中心有限公司
可比标定地价(地面地价, 元/平方米)	/	994	972	975
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
估价期日	2021年1月1日	2021年1月1日	2021年1月1日	2021年1月1日
个别因素	临路类型	临城南四路, 主干道	临城南五路, 主干道	临汇贤二路, 次干道
	宗地面积	一般	较小	一般

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
素 他 个 别 因 素	宗地形状	优	优	优	优
	宗地地势	优	优	优	优
	宗地地质	优	优	优	优
剩余使用年期		44年	50年	50年	50年

根据待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素实际情况，参照标定地价修正体系，确定各项地价影响因素修正指数如下：

①待估宗地交易情况修正指数

本次评估的价值内涵为正常市场价值，故待估宗地交易情况修正指数确定为 1.00。

②估价期日修正指数

本次评估的估价期日为 2021 年 1 月 1 日，与中山市 2021 年标定地价估价期日一致，故待估宗地及可比标准宗地估价期日修正指数均为 1.0000。

③个别因素修正指数

根据待估宗地及可比标准宗地个别因素实际情况，参照标定地价修正体系确定各项个别因素修正指数。

④待估宗地剩余使用年期修正指数

待估宗地剩余土地使用年期为 44 年，与法定最高使用年期不一致，需进行剩余使用年期修正。

待估宗地土地还原利率参考中山市标定地价国有工业用途土地还原利率取值区间确定，根据待估宗地所在区域情况，本次测算还原利率取值为 2.85%。

根据标定地价剩余使用年期修正指数计算公式，通过计算得出待估宗地剩余使用年期修正指数为 0.9403。

综上所述，确定待估宗地与可比标准宗地各项地价影响因素修正指数如下表。

表 4-8-15 地价影响因素修正指数表

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C	
标准宗地编码	/	442000G0601 00201	442000G0601 00101	442000G0601 09101	
宗地名称/位置	南区街道马岭 社区	蒂森电梯有限 公司	广东凯信能源 科技有限公司	中山市金宁机 动车检测中心 有限公司	
可比标定地价 (地面地价, 元/ 平方米)	/	994	972	975	
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00	
估价期日	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
个别因素	临路类型	1.05	1.05	1.00	
	其他 个别 因素	宗地面积	1.00	0.99	1.00
		宗地形状	1.02	1.02	1.02
		宗地地势	1.02	1.02	1.02
	宗地地质	1.02	1.02	1.02	1.02
剩余使用年期	0.9403	1.0000	1.0000	1.0000	

4) 测算待估宗地总地价

① 计算比准地面地价

比准地面地价A

$$=994 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.05}{1.05} \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02}{0.99 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02} \times 0.9403$$

$$=944 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

比准地面地价B

$$=972 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.05}{1.00} \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02}{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02} \times 0.9403$$

$$=960 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

比准地面地价C

$$=975 \times 1.00 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.05}{1.05} \times \frac{1.00 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02}{0.99 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02} \times 0.9403$$

$$=926 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

② 计算待估宗地地面地价

由于三个比准地面地价差异较小，故本次测算选择简单算术平均法确定待估宗地地面地价。

$$\begin{aligned} \text{待估宗地地面地价} &= (944+960+926) \div 3 \\ &= 943 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

③计算待估宗地总地价

$$\begin{aligned} \text{待估宗地总地价} &= 943 \times 16314.5 \\ &= 15384574 \text{ (元)} \end{aligned}$$