

中山市 2017 年公共服务项目用地 基准地价

应 用 指 南

目 录

1 公共服务项目用地基准地价类型划分.....	1
2 公共服务项目用地基准地价内涵.....	1
3 公共服务项目用地基准地价级别价.....	2
4 各用途宗地地价修正因素.....	2
5 各用途宗地地价修正系数.....	3
5.1 区域因素修正.....	3
5.1.1 各用途区域因素修正系数.....	3
5.1.2 公共服务项目用地区域因素修正内容.....	3
5.2 容积率修正.....	6
5.2.1 类型一容积率修正.....	7
5.2.2 类型二容积率修正.....	7
5.3 使用年期修正系数.....	7
5.4 土地开发程度修正系数.....	8
5.5 其他个别因素修正系数.....	8
5.6 具体用地类型修正系数.....	9

1 公共服务项目用地基准地价类型划分

本次公共服务项目用地基准地价分为类型一、类型二两个类型。

地类划分标准依照《土地利用现状用途分类》(GB/T 21010-2017), 详细划分如下表。

表 1 公共服务项目用地分类表

一级类	类型	二级类	地类含义
公共服务项目用地	类型一	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地
		新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地
		教育用地	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, 以及为学校配建独立地段的学生生活用地
		科研用地	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
		医疗卫生用地	指医疗、保健、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地; 卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地; 对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地; 急救中心、血库等用地
		社会福利用地	指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
		文化设施用地	指图书馆、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地; 综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地
	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地, 包括室内外体育运动用地, 如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地, 溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场, 以及水上运动的陆域部分等用地, 以及为体育专设的训练基地用地, 不包括学校等机构专用的体育设施用地	
	类型二	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括给排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地
		公园与绿地	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩及美化环境的绿化用地

2 公共服务项目用地基准地价内涵

公共服务项目基准地价是指在土地利用总体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, 按照公共服务项目用地分类用途分别评估, 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。它是在设定估价期日、设定土地开发程度、设定使用年期下的土地使用权的区

域平均价格，本次中山市 2017 年公共服务项目用地基准地价内涵设定过程具体如下。

(1) 设定容积率

公共服务项目用地（类型一）基准地价设定容积率为 2.0；

公共服务项目用地（类型二）基准地价设定容积率为 1.0。

(2) 价格类型

公共服务项目用地基准地价为地面地价。

(3) 估价期日

本次基准地价估价期日为 2017 年 11 月 1 日。

(4) 土地开发程度

开发程度为宗地红线外“五通”（道路、给水、排水、电力、电讯），红线内场地平整。

(5) 土地使用年期

土地使用年限为 50 年。

(6) 土地权利状况

无他项权利限制下的国有出让土地使用权。

3 公共服务项目用地基准地价级别价

表 2 中山市公共服务项目用地基准地价级别价表

单位：元/平方米

地类 \ 级别		一级	二级	三级	四级
		一级	二级	三级	四级
类型一	地面地价	1379	1116	809	579
类型二	地面地价	817	683	577	449

4 各用途宗地地价修正因素

中山市公共服务项目用地基准地价宗地地价修正因素体系如下表。

表 3 中山市公共服务项目用地基准地价修正因素体系表

公共服务项目用地（类型一）	公共服务项目用地（类型二）
区域因素修正	区域因素修正
容积率	— —
剩余使用年限	剩余使用年限
土地开发程度	土地开发程度
其他个别因素	其他个别因素
具体用地类型修正系数	具体用地类型修正系数

计算公式：

$$P_{宗} = P_{地} \times K_u \times K_v \times K_y \times K_q \times K_g \times K_l \pm D$$

式中：

$P_{宗}$ ——待估宗地地价；

$P_{地}$ ——待估宗地所在区域的基准地价区片价；

K_u ——区域因素修正系数；

K_v ——容积率修正系数；

K_y ——使用年期修正系数；

K_q ——期日修正系数；

K_g ——其他个别因素修正系数；

K_l ——具体用地类型修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

5 各用途宗地地价修正系数

5.1 区域因素修正

5.1.1 各用途区域因素修正系数

基准地价宗地地价修正体系主要由修正因素、因素修正指标和因素修正系数三个方面组成，公共服务项目用地宗地因素修正体系必须与其土地用途相对应。

5.1.2 公共服务项目用地区域因素修正内容

公共服务项目用地（类型一、二）各区片基准地价代表的是各因素在所在的区片内

平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估计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，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至评估对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

区域因素修正系数（ K_u ）的计算公式为：

$$K_u = 1 + \sum K_{ui}$$

式中：

K_{ui} ——第 i 个区域因素修正系数。

中山市公共服务项目用地（类型一）区域因素修正指标说明表以及对应因素修正系数表，分别见表 4、表 5。

中山市公共服务项目用地（类型二）区域因素修正指标说明表以及对应因素修正系数表，分别见表 6、表 7。

表 4 中山市公共服务项目用地（类型一）区域因素修正指标说明表

内容		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	常住人口密度	常住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	繁华程度	商服繁华程度(km)	≤0.1	0.1-0.3	0.3-0.6	0.6-1.0	>1.0
	基本设施状况	中学距离(km)	≤0.3	0.3-0.5	0.5-1.0	1.0-1.5	>1.5
		小学距离(km)	≤0.2	0.2-0.4	0.4-0.8	0.8-1.2	>1.2
		医疗距离(km)	≤0.2	0.2-0.4	0.4-0.7	0.7-1.2	>1.2
		公园距离(km)	≤0.3	0.3-0.5	0.5-1.0	1.0-1.5	>1.5
		距文体娱乐设施距离(km)	≤0.3	0.3-0.7	0.7-1.2	1.2-2.0	>2.0
	交通条件	距干道距离(km)	≤0.2	0.2-0.4	0.4-0.7	0.7-1.0	>1.0
		距公交站距离(km)	≤0.2	0.2-0.3	0.3-0.6	0.6-1.0	>1.0
		距高速出入口距离(km)	≤0.5	0.5-1.0	1.0-1.5	1.5-2.0	>2.0
		距港口码头距离(km)	≤1.0	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	>4.0
		距城际轻轨站距离(km)	≤1.0	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	>4.0
		距长途客运站距离(km)	≤1.0	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	>4.0
	环境条件	绿地覆盖度	>40%	30-40%	20-30%	10-20%	<10%
产业聚集效益	产业集聚度	产业联系紧密	产业联系较紧	产业联系一般	产业联系较松	产业联系松散	

				密		散	
--	--	--	--	---	--	---	--

表 5 中山市公共服务项目用地（类型一）区域因素修正系数表

内容		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	常住人口密度	常住人口密度	0.0397	0.0206	0	-0.0191	-0.0389
	繁华程度	商服繁华程度	0.0323	0.0168	0	-0.0155	-0.0317
	基本设施状况	中学距离	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
		小学距离	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
		医疗距离	0.004	0.0021	0	-0.0019	-0.0039
		公园距离	0.0038	0.002	0	-0.0018	-0.0037
		距文体娱乐设施距离	0.0036	0.0019	0	-0.0017	-0.0035
	交通条件	距干道距离	0.0106	0.0055	0	-0.0051	-0.0104
		距公交站距离	0.0078	0.0041	0	-0.0037	-0.0076
		距高速出入口距离	0.0017	0.0009	0	-0.0008	-0.0017
		距港口码头距离	0.0013	0.0007	0	-0.0006	-0.0013
		距城际轻轨站距离	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0021
		距长途客运站距离	0.0018	0.0009	0	-0.0009	-0.0018
环境条件	绿地覆盖度	0.0167	0.0087	0	-0.008	-0.0164	
产业聚集效益	产业集聚度	0.0139	0.0077	0	-0.0077	-0.0154	

表 6 中山市公共服务项目用地（类型二）区域因素修正指标说明表

内容		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基本设施状况	中学距离(km)	≤0.3	0.3-0.5	0.5-1.0	1.0-1.5	>1.5
		小学距离(km)	≤0.2	0.2-0.4	0.4-0.8	0.8-1.2	>1.2
		医疗距离(km)	≤0.2	0.2-0.4	0.4-0.7	0.7-1.2	>1.2
		公园距离(km)	≤0.3	0.3-0.5	0.5-1.0	1.0-1.5	>1.5
		距文体娱乐设施距离(km)	≤0.3	0.3-0.7	0.7-1.2	1.2-2	>2
	交通条件	距干道距离(km)	≤0.2	0.2-0.4	0.4-0.7	0.7-1.0	>1.0
		距公交站距离(km)	≤0.2	0.2-0.3	0.3-0.6	0.6-1.0	>1.0
		距高速出入口距离(km)	≤0.5	0.5-1.0	1.0-1.5	1.5-2.0	>2.0

		距港口码头距离(km)	≤1.0	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	>4.0
		距城际轻轨站距离(km)	≤1.0	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	>4.0
		距长途客运站距离(km)	≤1.0	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	>4.0
	常住人口密度	常住人口密度	高	较高	一般	较低	低
	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密	产业联系较紧密	产业联系一般	产业联系较松散	产业联系松散
	环境条件	地形条件	≤2°	2°-5°	5°-8°	8°-15°	>15°
	繁华程度	商服繁华程度(km)	≤0.1	0.1-0.3	0.3-0.6	0.6-1.0	>1.0

表 7 中山市公共服务项目用地（类型二）区域因素修正系数表

内容		优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	基本设施状况	中学距离	0.0027	0.0014	0	-0.0013	-0.0026
		小学距离	0.0027	0.0014	0	-0.0013	-0.0026
		医疗距离	0.0052	0.0027	0	-0.0025	-0.0051
		公园距离	0.0049	0.0025	0	-0.0024	-0.0048
		距文体娱乐设施距离	0.0047	0.0024	0	-0.0023	-0.0046
	交通条件	距干道距离	0.0142	0.0074	0	-0.0068	-0.0139
		距公交站距离	0.0102	0.0053	0	-0.0049	-0.01
		距高速出入口距离	0.0023	0.0012	0	-0.0011	-0.0023
		距港口码头距离	0.0017	0.0009	0	-0.0008	-0.0017
		距城际轻轨站距离	0.0029	0.0015	0	-0.0014	-0.0028
		距长途客运站距离	0.0024	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	常住人口密度	常住人口密度	0.028	0.0146	0	-0.0134	-0.0274
	产业集聚效益	产业集聚度	0.0237	0.0123	0	-0.0114	-0.0232
	环境条件	地形条件	0.0171	0.0089	0	-0.0082	-0.0168
繁华程度	商服繁华程度	0.0141	0.0073	0	-0.0068	-0.0138	

5.2 容积率修正

5.2.1 类型一容积率修正

公共服务项目用地（类型一）容积率修正系数如下：

表 8 公共服务项目用地（类型一）容积率修正表

容积率	$r < 2.0$	$2.0 \leq r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	$(r/2.0)^{0.2718}$	$(r/2.0)^{0.4312}$	1.3484

5.2.2 类型二容积率修正

公共服务项目用地（类型二）暂不做容积率修正。

5.3 使用年期修正系数

土地使用年期修正公式见下式：

$$P_t = P_0 \times K$$

式中：

P_t ——年期修正后宗地价格；

P_0 ——年期修正前比较实例价格；

K ——年期修正系数。

年期修正系数，见下式：

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

式中：

K_y ——出让年期修正系数；

ml ——待估宗地的使用年期；

m ——比较实例的使用年期；

r ——土地还原利率。

公共服务项目用地（类型一）年期修正系数表，见表 9；公共服务项目用地（类型二）年期修正系数表，见表 10。

表 9 中山市公共服务项目用地（类型一）剩余使用年期修正表（ $r=0.0585$ ）

年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
系数	0.0587	0.1141	0.1665	0.2160	0.2627	0.3069	0.3486	0.3881	0.4253	0.4605
年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
系数	0.4937	0.5251	0.5548	0.5828	0.6093	0.6343	0.6579	0.6803	0.7013	0.7213
年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

系数	0.7401	0.7579	0.7747	0.7905	0.8055	0.8197	0.8331	0.8457	0.8577	0.8690
年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
系数	0.8796	0.8897	0.8992	0.9082	0.9167	0.9247	0.9323	0.9395	0.9462	0.9526
年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
系数	0.9587	0.9644	0.9698	0.9748	0.9797	0.9842	0.9885	0.9925	0.9964	1

表 10 中山市公共服务项目用地（类型二）剩余使用年期修正表（ $r=0.0495$ ）

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

5.4 土地开发程度修正系数

公共服务项目用地土地开发程度修正表如下：

表 11 中山市公共服务项目用地土地开发程度修正表

单位：元/平方米

开发程度	土地平整	通路	供水	通电	排水	通讯	燃气
开发费用	40-100	30-80	15-40	20-55	15-45	10-35	15-35

5.5 其他个别因素修正系数

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

$$K_g = 1 + \sum K_{gi}$$

式中：

K_{gi} —— 第 i 个其他个别因素修正系数。

中山市公共服务项目用地(类型一)其他个别因素修正系数，见表 12；

中山市公共服务项目用地(类型二)其他个别因素修正系数，见表 13。

表 12 中山市公共服务项目用地（类型一）其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	0.025	0.0125	0	-0.0125	-0.025
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.015	0.0075	0	-0.0075	-0.015
地形条件	指标说明	平坦，状况好	较平坦，状况良好	地形状况一般	陡坡，状况较差	陡坡影响状况差
	修正系数	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01

表 13 中山市公共服务项目用地（类型二）其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	0.015	0.0075	0	-0.0075	-0.015
地形条件	指标说明	平坦，状况好	较平坦，状况良好	地形状况一般	陡坡，状况较差	陡坡影响状况差
	修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	0.015	0.0075	0	-0.0075	-0.015

5.6 具体用地类型修正系数

具体用地类型修正系数（ K_i ）如下。

表 14 用地类型修正系数表

一级类	二级类	地类含义	修正基准	修正系数
公共	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	公共服务用地	0.7

服务项目用地	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	区片价 (类型一)	1.1
	教育用地	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，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地		1.0
	科研用地	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		0.8
	医疗卫生用地	指医疗、保健、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地		1.1
	社会福利用地	指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		0.8
	文化设施用地	指图书馆、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地		0.8
	体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地		0.8
	公共设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括给排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	公共服务用地 区片价 (类型二)	1.0
公园与绿地	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩及美化环境的绿化用地	0.9		
特殊用地	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地	公共服务用地 区片价 (类型一)	1.1
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。		1.5
	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类		1.0

交 通 运 输 用 地	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地	公共服 务用地 区片价 (类型二)	0.9
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地		0.9
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地		0.9
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树的用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等公共停车场，汽车客货运输站点及停车场等用地		0.9
	交通服务场站用地	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地		1.0
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分		1.1