中山市2022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公示范围为中山市由259个标定区域构成的空间范围，公示范围总面积约747.89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、新型产业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、集体工业用地。

**表2-1 标定地价评估用途**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **评估用途** | **一级类** | **二级类** |
| 商服用地 | 商服用地 | 零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地 |
| 住宅用地 | 住宅用地 | 城镇住宅用地 |
| 商住混合用地 | 商服用地、住宅用地 | 零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地；城镇住宅用地 |
| 工业用地 | 工业用地 | 工业用地、仓储用地、新型产业用地 |
| 公共管理与公共服务用地 | 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地 |
| 公用设施用地 | 公用设施用地 | 供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、干渠、水工设施用地、其他公用设施用地 |
| 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：**估价期日为2022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：**估价期日为2022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：**估价期日为2022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：**估价期日为2022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。

**新型产业用地：**估价期日为2022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，标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/m2，币种为人民币。

**公共管理与公共服务用地：**估价期日为2022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。

**公用设施用地：**估价期日为2022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2022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。

**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** | **新型产业用地** | **公共管理与公共服务用地** | **公用设施用地** | **集体工业用地** |
|
|
| 估价期日 | 2022年1月1日 | | | | | | | |
| 土地开发程度 | 宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内场地平整 | | | | | | | |
| 法定使用年期 | 40年 | 70年 | 商服40年；住宅70年 | 50年 | 50年 | 50年 | 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 | 楼面地价、地面地价 | 楼面地价、地面地价 | 地面地价 | 地面地价 |

注：本次标定地价不含地下空间地价。

**三、中山市2022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**/**㎡）** | | | | **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 | 57611.4 | 3 | 六通一平 | 40 | 100.00% | / | 一级 | 14211 | 4739 | 12924 | / |  |
| 2 | 442000S050100201 | 东区街道 | 利和广场 | 商服用地 | 出让土地使用权 | 30231.2 | 8.69 | 六通一平 | 40 | 100.00% | / | 一级 | 43653 | 5022 | 16404 | / |  |
| 3 | 442000S050100301 | 南区街道 | 唐盛国际 | 商服用地 | 出让土地使用权 | 27200.6 | 2.57 | 六通一平 | 40 | 100.00% | / | 二级 | 9604 | 3731 | 9075 | / |  |
| 4 | 442000S050100401 | 石岐街道 | 假日广场 | 商服用地 | 出让土地使用权 | 21659.5 | 1.87 | 六通一平 | 40 | 100.00% | / | 一级 | 8963 | 4782 | 10935 | / |  |
| 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 | 23737.2 | 2.73 | 六通一平 | 40 | 100.00% | / | 三级 | 10138 | 3707 | 9347 | / |  |
| 6 | 442000S050100701 | 大涌镇 | 红博城 | 商服用地 | 出让土地使用权 | 71610.3 | 3.1 | 六通一平 | 40 | 100.00% | / | 五级 | 7727 | 2493 | 4636 | / |  |
| 7 | 442000S050100801 | 古镇镇 | 利和灯博中心 | 商服用地 | 出让土地使用权 | 77125.7 | 7.23 | 六通一平 | 40 | 100.00% | / | 四级 | 24949 | 3449 | 10050 | / |  |
| 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 | 47010.5 | 6.08 | 六通一平 | 40 | 100.00% | / | 二级 | 24557 | 4038 | 10973 | / |  |
| 9 | 442000S050101001 | 小榄镇 | 大信新都汇（小榄店） | 商服用地 | 出让土地使用权 | 27061.7 | 3.24 | 六通一平 | 40 | 100.00% | / | 二级 | 11158 | 3443 | 9544 | / |  |
| 10 | 442000S050101101 | 阜沙镇 | 大信新都汇（阜沙店） | 商服用地 | 出让土地使用权 | 11411.7 | 5.96 | 六通一平 | 40 | 100.00% | / | 四级 | 13103 | 2197 | 6508 | / |  |
| 11 | 442000S050501201 | 南头镇 | 海雅缤纷城 | 商服用地 | 出让土地使用权 | 162322.6 | 3.6 | 六通一平 | 40 | 100.00% | / | 四级 | 10985 | 3052 | 6762 | / |  |
| 12 | 442000S050101301 | 坦洲镇 | 皇爵假日广场 | 商服用地 | 出让土地使用权 | 38292.4 | 3.82 | 六通一平 | 40 | 100.00% | / | 三级 | 13484 | 3531 | 9653 | / |  |
| 13 | 442000Z070100401 | 石岐街道 | 欢乐海岸 | 住宅用地 | 出让土地使用权 | 58524.2 | 3 | 六通一平 | 70 | / | 100.00% | 二级 | 18738 | 6246 | / | 6246 |  |
| 14 | 442000Z070100101 | 五桂山街道 | 三合院 | 住宅用地 | 出让土地使用权 | 13332.9 | 1.25 | 六通一平 | 70 | / | 100.00% | 二级 | 8949 | 7152 | / | 7152 |  |
| 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 | 1567.7 | 3 | 六通一平 | 70 | / | 100.00% | 四级 | 9453 | 3152 | / | 3152 |  |
| 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 | 21925.3 | 2.5 | 六通一平 | 70 | / | 100.00% | 六级 | 7638 | 3055 | / | 3055 |  |
| 17 | 442000Z070100501 | 东区街道 | 天珺花园 | 住宅用地 | 出让土地使用权 | 82942.8 | 3.09 | 六通一平 | 70 | / | 100.00% | 二级 | 27311 | 8837 | / | 8837 |  |
| 18 | 442000H070100101 | 东区街道 | 华鸿珑悦轩 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 69610.9 | 1.96 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 13.05% | 86.95% | 商服二级,住宅一级 | 18425 | 9411 | 11583 | 9625 |  |
| 19 | 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 | 95525.4 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 1.45% | 98.55% | 商服三级,住宅一级 | 22535 | 9021 | 10142 | 9001 |  |
| 20 | 442000H070100301 | 东区街道 | 映翠豪庭 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 46243.6 | 3.43 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 3.11% | 96.89% | 商服二级,住宅一级 | 20102 | 5868 | 8965 | 5751 |  |
| 21 | 442000H070100401 | 东区街道 | 盛景园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 18416 | 2.33 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 10.80% | 89.20% | 商服一级,住宅一级 | 18497 | 7931 | 12598 | 7288 |  |
| 22 | 442000H070107001 | 东区街道 | 紫岭国际 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 105870.4 | 2.42 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 4.78% | 95.22% | 商服二级,住宅一级 | 19621 | 8117 | 10561 | 8111 |  |
| 23 | 442000H070107101 | 东区街道 | 维景湾 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 22601.7 | 2.16 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 27.74% | 72.26% | 商服一级,住宅一级 | 16127 | 7468 | 9961 | 7488 |  |
| 24 | 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 | 29620.1 | 3 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 0.00% | 100.00% | 商服二级,住宅一级 | 21103 | 7023 | 0 | 7023 | 证载为商业住宅用地，实际建设无商业 |
| 25 | 442000H070107301 | 东区街道 | 万丽豪庭 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 10083 | 3.55 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 18.84% | 81.16% | 商服一级,住宅一级 | 27887 | 7857 | 10304 | 8176 |  |
| 26 | 442000H070100501 | 南区街道 | 鸿福绿茵苑 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 13128.5 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 16.22% | 83.78% | 商服二级,住宅一级 | 14866 | 5947 | 8001 | 5686 |  |
| 27 | 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 | 46580.9 | 2.49 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 14.84% | 85.16% | 商服三级,住宅三级 | 12539 | 5041 | 6931 | 5177 |  |
| 28 | 442000H070100701 | 南区街道 | 清华坊 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 800380.1 | 1.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 1.47% | 98.53% | 商服六级,住宅六级 | 6790 | 4527 | 5819 | 4506 |  |
| 29 | 442000H070108701 | 南区街道 | 叠彩领峰 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 66245.6 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 16.48% | 83.52% | 商服四级,住宅四级 | 12513 | 5005 | 6780 | 5106 |  |
| 30 | 442000H070108801 | 南区街道 | 新光天地花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 84244.5 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 16.48% | 83.52% | 商服五级,住宅五级 | 11004 | 4402 | 6590 | 4416 |  |
| 31 | 442000H070100801 | 西区街道 | 御水湾第二期 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 19853.3 | 3.39 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 1.17% | 98.83% | 商服二级,住宅二级 | 20701 | 6101 | 8204 | 6071 |  |
| 32 | 442000H070100901 | 西区街道 | 海伦时光 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 32104.1 | 4.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 1.86% | 98.14% | 商服二级,住宅二级 | 26243 | 5833 | 9855 | 5744 |  |
| 33 | 442000H070101001 | 西区街道 | 尚林苑 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 32552.5 | 2.39 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 6.25% | 93.75% | 商服四级,住宅四级 | 11362 | 4755 | 6191 | 4636 |  |
| 34 | 442000H070111201 | 西区街道 | 隽峰花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 44111 | 2.2 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 9.16% | 90.84% | 商服二级,住宅二级 | 12887 | 5862 | 9810 | 5712 |  |
| 35 | 442000H070111301 | 西区街道 | 中庄翠庭 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 30938.8 | 1.72 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 16.28% | 83.72% | 商服五级,住宅五级 | 7242 | 4202 | 7056 | 3987 |  |
| 36 | 442000H070101101 | 石岐街道 | 颐安骊璟公馆 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 6477.9 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 15.07% | 84.93% | 商服二级,住宅二级 | 20221 | 8089 | 9176 | 8317 |  |
| 37 | 442000H070101201 | 石岐街道 | 顺景壹号院 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 19961 | 2.67 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 0.83% | 99.17% | 商服一级,住宅一级 | 21863 | 8204 | 6573 | 8218 |  |
| 38 | 442000H070101301 | 石岐街道 | 爱琴湾花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 22555.4 | 3.03 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 4.05% | 95.95% | 商服二级,住宅二级 | 19539 | 6453 | 6807 | 6435 |  |
| 39 | 442000H070110301 | 石岐街道 | 华发广场 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 27300 | 5.09 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 50.76% | 49.24% | 商服一级,住宅一级 | 30088 | 5906 | 10916 | 6674 |  |
| 40 | 442000H070110401 | 石岐街道 | 溢彩家园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 13884.8 | 5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 10.28% | 89.72% | 商服一级,住宅一级 | 36896 | 7386 | 9687 | 7575 |  |
| 41 | 442000H070110601 | 石岐街道 | 江岚风景花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 23776.4 | 2.99 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 2.46% | 97.54% | 商服一级,住宅二级 | 19479 | 6509 | 6924 | 6494 |  |
| 42 | 442000H070101401 | 五桂山街道 | 林海花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 89717.3 | 1.6 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 15.70% | 84.30% | 商服四级,住宅四级 | 6717 | 4198 | 3989 | 4234 |  |
| 43 | 442000H070110901 | 五桂山街道 | 半山御景豪园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 58667 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 0.02% | 99.98% | 商服三级,住宅三级 | 10090 | 4036 | 3762 | 4036 |  |
| 44 | 442000H070111001 | 五桂山街道 | 翠山雅筑 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 14873.3 | 1.71 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 10.81% | 89.19% | 商服三级,住宅二级 | 10011 | 5843 | 4446 | 6024 |  |
| 45 | 442000H070111101 | 五桂山街道 | 聚兴花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 101426.1 | 0.93 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 2.18% | 97.82% | 商服四级,住宅四级 | 4488 | 4805 | 3366 | 4839 |  |
| 46 | 442000H070101601 | 港口镇 | 水禾园一期B区 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 5362.6 | 2.25 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 13.58% | 86.42% | 商服三级,住宅三级 | 12326 | 5479 | 8372 | 4972 |  |
| 47 | 442000H070101701 | 港口镇 | 富元港景峰 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 61504.7 | 2.51 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 4.94% | 95.06% | 商服三级,住宅三级 | 14159 | 5648 | 8364 | 5581 |  |
| 48 | 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 | 14159.6 | 2.48 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 6.10% | 93.90% | 商服三级,住宅三级 | 13436 | 5418 | 9278 | 5127 |  |
| 49 | 442000H070101901 | 沙溪镇 | 苏荷雅居 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 10341.4 | 2.36 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 0.00% | 100.00% | 商服二级,住宅二级 | 10010 | 4247 | 0 | 4247 | 证载为商业住宅用地，实际建设无商业 |
| 50 | 442000H070102001 | 沙溪镇 | 泓晴苑 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 17100.3 | 3.13 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 9.81% | 90.19% | 商服二级,住宅二级 | 13153 | 4202 | 5093 | 4092 |  |
| 51 | 442000H070102101 | 沙溪镇 | 中信左岸 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 108108.6 | 2.57 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 2.58% | 97.42% | 商服二级,住宅二级 | 13692 | 5325 | 12534 | 5100 |  |
| 52 | 442000H070109901 | 沙溪镇 | 汇豪领逸华庭 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 41555.3 | 3.6 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 33.45% | 66.55% | 商服五级,住宅五级 | 12879 | 3580 | 5803 | 3594 |  |
| 53 | 442000H070110001 | 沙溪镇 | 名豪花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 32036.8 | 2.84 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 11.97% | 88.03% | 商服三级,住宅三级 | 12159 | 4284 | 6445 | 4200 |  |
| 54 | 442000H070102201 | 大涌镇 | 富卓华庭 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 12789 | 3.44 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 42.15% | 57.85% | 商服四级,住宅四级 | 7850 | 2281 | 3757 | 2901 |  |
| 55 | 442000H070106801 | 大涌镇 | 锦兴花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 36652 | 2.49 | 五通一平 | 商服40、住宅70 | 20.99% | 79.01% | 商服五级,住宅五级 | 7339 | 2948 | 3899 | 2952 |  |
| 56 | 442000H070102301 | 火炬开发区 | 泮溪花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 32844 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 10.45% | 89.55% | 商服五级,住宅三级 | 14259 | 5707 | 8873 | 5578 |  |
| 57 | 442000H070102401 | 火炬开发区 | 君悦豪园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 15089.4 | 1.99 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 6.75% | 93.25% | 商服三级,住宅三级 | 12105 | 6079 | 6648 | 6039 |  |
| 58 | 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 | 5297.4 | 3 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 18.35% | 81.65% | 商服三级,住宅三级 | 17141 | 5715 | 9274 | 5554 |  |
| 59 | 442000H070102601 | 火炬开发区 | 雅景花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 119110 | 2 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 15.10% | 84.90% | 商服五级,住宅二级 | 11965 | 5989 | 8660 | 5876 |  |
| 60 | 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 | 15401.1 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 11.39% | 88.61% | 商服三级,住宅三级 | 14871 | 5951 | 9151 | 5489 |  |
| 61 | 442000H070108001 | 火炬开发区 | 上锦雅苑 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 31297.5 | 2 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 6.24% | 93.76% | 商服四级,住宅四级 | 10806 | 5413 | 6208 | 5403 |  |
| 62 | 442000H070108101 | 火炬开发区 | 岭汇名轩 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 35314 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 13.59% | 86.41% | 商服五级,住宅二级 | 13475 | 5401 | 6722 | 5568 |  |
| 63 | 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 | 21002.4 | 1.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 16.29% | 83.71% | 商服三级,住宅三级 | 10692 | 7128 | 9475 | 6630 |  |
| 64 | 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 | 106311.4 | 3.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 7.37% | 92.63% | 商服三级,住宅二级 | 27179 | 7766 | 9825 | 7867 |  |
| 65 | 442000H070108401 | 火炬开发区 | 华顺轩 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 7149.8 | 2.48 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 9.33% | 90.67% | 商服四级,住宅四级 | 13714 | 5533 | 6525 | 5545 |  |
| 66 | 442000H070102801 | 南朗街道 | 万科前海西岸 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 77974.2 | 3 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 16.46% | 83.54% | 商服三级,住宅三级 | 26211 | 8737 | 8546 | 9329 |  |
| 67 | 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 | 84369.7 | 3.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 1.88% | 98.12% | 商服三级,住宅二级 | 20292 | 5794 | 7806 | 5763 |  |
| 68 | 442000H070103001 | 南朗街道 | 汇晖名苑 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 37904.7 | 2.97 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 15.46% | 84.54% | 商服四级,住宅四级 | 12189 | 4102 | 6664 | 4077 |  |
| 69 | 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 | 338892.2 | 1.99 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 9.88% | 90.12% | 商服三级,住宅三级 | 10755 | 5398 | 6862 | 5519 |  |
| 70 | 442000H070108601 | 南朗街道 | 文信朗庭 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 30713 | 2 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 14.46% | 85.54% | 商服五级,住宅五级 | 7955 | 3978 | 6319 | 3951 |  |
| 71 | 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 | 9481 | 3171 | 5870 | 3119 |  |
| 72 | 442000H070103201 | 黄圃镇 | 樱雪蓝悦湾 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 17394.2 | 4.19 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 12.31% | 87.69% | 商服四级,住宅四级 | 14016 | 3345 | 6112 | 3272 |  |
| 73 | 442000H070103301 | 黄圃镇 | 中山恒大御府 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 88389.6 | 3.02 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 2.88% | 97.12% | 商服四级,住宅四级 | 9828 | 3258 | 5947 | 3217 |  |
| 74 | 442000H070107901 | 黄圃镇 | 槟悦花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 53727.9 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 4.22% | 95.78% | 商服五级,住宅五级 | 7810 | 3129 | 5685 | 3103 |  |
| 75 | 442000H070103401 | 三角镇 | 旭日领裕园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 57325.2 | 2.8 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 7.71% | 92.29% | 商服五级,住宅五级 | 9066 | 3244 | 4795 | 3206 |  |
| 76 | 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 | 5589.6 | 2.79 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 14.55% | 85.45% | 商服四级,住宅四级 | 8840 | 3164 | 4679 | 3252 |  |
| 77 | 442000H070109101 | 三角镇 | 迪茵湖花园二期 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 97455.1 | 1.01 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 4.92% | 95.08% | 商服五级,住宅四级 | 3093 | 3062 | 3995 | 3084 |  |
| 78 | 442000H070109201 | 三角镇 | 旭日荟萃园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 14663.8 | 2.7 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 15.99% | 84.01% | 商服五级,住宅五级 | 8366 | 3104 | 5006 | 3014 |  |
| 79 | 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 | 31037.2 | 1.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 15.78% | 84.22% | 商服五级,住宅四级 | 4592 | 3064 | 4636 | 3228 |  |
| 80 | 442000H070103601 | 民众街道 | 聚德花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 10122.2 | 2.97 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 7.31% | 92.69% | 商服五级,住宅五级 | 9293 | 3134 | 3756 | 3078 |  |
| 81 | 442000H070103701 | 民众街道 | 盈水宜居 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 28113.3 | 2.11 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 11.46% | 88.54% | 商服四级,住宅四级 | 6991 | 3313 | 4639 | 3137 |  |
| 82 | 442000H070103801 | 古镇镇 | 绿茵豪庭 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 43495.5 | 2.76 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 8.27% | 91.73% | 商服三级,住宅二级 | 14010 | 5083 | 8854 | 4985 |  |
| 83 | 442000H070103901 | 古镇镇 | 碧桂园御府 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 21423.2 | 2.8 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 8.98% | 91.02% | 商服三级,住宅二级 | 14462 | 5164 | 8292 | 5007 |  |
| 84 | 442000H070104001 | 古镇镇 | 昇海豪庭 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 139967.7 | 3 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 6.91% | 93.09% | 商服四级,住宅四级 | 13443 | 4483 | 6080 | 4565 |  |
| 85 | 442000H070107401 | 古镇镇 | 古三水岸湾 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 12058.6 | 3.64 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 10.31% | 89.69% | 商服四级,住宅四级 | 14871 | 4088 | 5600 | 4172 |  |
| 86 | 442000H070107501 | 古镇镇 | 富都花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 47717.3 | 3.4 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 11.54% | 88.46% | 商服三级,住宅二级 | 15669 | 4609 | 5809 | 4764 |  |
| 87 | 442000H070104101 | 横栏镇 | 碧桂园天誉 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 14688.3 | 2 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 2.52% | 97.48% | 商服四级,住宅四级 | 6600 | 3301 | 6571 | 3219 |  |
| 88 | 442000H070104201 | 横栏镇 | 金尊府一期 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 32599.3 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 5.21% | 94.79% | 商服四级,住宅四级 | 8509 | 3404 | 6568 | 3344 |  |
| 89 | 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 | 44973.5 | 2.98 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 6.95% | 93.05% | 商服四级,住宅五级 | 9328 | 3127 | 6165 | 3057 |  |
| 90 | 442000H070107801 | 横栏镇 | 利信花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 46913.7 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 14.86% | 85.14% | 商服五级,住宅五级 | 8551 | 3423 | 5496 | 3143 |  |
| 91 | 442000H070104301 | 小榄镇 | 龙山华府B区 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 8432.9 | 4.74 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 0.00% | 100.00% | 商服二级,住宅二级 | 27818 | 5874 | 0 | 5874 | 证载为商业住宅用地，实际建设无商业 |
| 92 | 442000H070104401 | 小榄镇 | 东海湾 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 27897.3 | 3.54 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 1.41% | 98.59% | 商服四级,住宅三级 | 18328 | 5178 | 4164 | 5194 |  |
| 93 | 442000H070104501 | 小榄镇 | 联祥花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 103155.4 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 4.09% | 95.91% | 商服三级,住宅三级 | 13126 | 5251 | 4640 | 5278 |  |
| 94 | 442000H070104601 | 小榄镇 | 景粼天著花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 36833.9 | 3 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 7.86% | 92.14% | 商服二级,住宅二级 | 16425 | 5475 | 7965 | 5432 |  |
| 95 | 442000H070111401 | 小榄镇 | 九州花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 45675.1 | 2.99 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 5.53% | 94.47% | 商服四级,住宅四级 | 14829 | 4965 | 4715 | 4977 |  |
| 96 | 442000H070111501 | 小榄镇 | 天秀苑 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 19138.7 | 3 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 13.07% | 86.93% | 商服三级,住宅三级 | 15494 | 5162 | 5774 | 5177 |  |
| 97 | 442000H070104701 | 小榄镇 | 星河湾畔家园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 9625.2 | 2.9 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 15.04% | 84.96% | 商服四级,住宅四级 | 9560 | 3302 | 4600 | 3203 |  |
| 98 | 442000H070104801 | 小榄镇 | 尚华花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 23445 | 2.79 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 10.49% | 89.51% | 商服四级,住宅四级 | 9432 | 3381 | 4652 | 3249 |  |
| 99 | 442000H070104901 | 小榄镇 | 丽景名筑三期 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 25553.3 | 3.76 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 5.72% | 94.28% | 商服四级,住宅四级 | 12985 | 3452 | 6096 | 3427 |  |
| 100 | 442000H070105001 | 东凤镇 | 御景香江苑 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 12195 | 2.95 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 15.17% | 84.83% | 商服五级,住宅四级 | 9326 | 3162 | 4402 | 3143 |  |
| 101 | 442000H070105101 | 东凤镇 | 凯盛广场 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 16099.3 | 5.02 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 32.12% | 67.88% | 商服四级,住宅四级 | 16097 | 3205 | 8337 | 3240 |  |
| 102 | 442000H070105201 | 东凤镇 | 远洋锦上 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 47863.9 | 3.49 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 8.60% | 91.40% | 商服五级,住宅四级 | 12170 | 3484 | 6865 | 3419 |  |
| 103 | 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 | 4.44 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 1.62% | 98.38% | 商服五级,住宅五级 | 14293 | 3216 | 3673 | 3207 |  |
| 104 | 442000H070105301 | 阜沙镇 | 赢天阁 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 10000.3 | 2.49 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 15.09% | 84.91% | 商服四级,住宅四级 | 7406 | 2979 | 4065 | 3108 |  |
| 105 | 442000H070105401 | 阜沙镇 | 富逸上苑 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 44917.5 | 2.88 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 12.78% | 87.22% | 商服四级,住宅四级 | 9697 | 3370 | 4968 | 3282 |  |
| 106 | 442000H070105501 | 南头镇 | 翡丽花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 113922.7 | 3.13 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 4.19% | 95.81% | 商服四级,住宅四级 | 11266 | 3595 | 7161 | 3550 |  |
| 107 | 442000H070105601 | 南头镇 | 中山市伟骏达房地产开发有限公司 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 5595.5 | 0.99 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 0.00% | 100.00% | 商服四级,住宅四级 | 5626 | 5657 | 0 | 5657 | 证载为商业住宅用地，实际建设无商业 |
| 108 | 442000H070108901 | 南头镇 | 骏灏庭 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 17706.7 | 2.94 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 15.54% | 84.46% | 商服五级,住宅五级 | 9391 | 3191 | 6582 | 2991 |  |
| 109 | 442000H070109001 | 南头镇 | 尚景苑 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 36042.6 | 3.02 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 13.34% | 86.66% | 商服五级,住宅五级 | 10452 | 3467 | 6764 | 3384 |  |
| 110 | 442000H070105701 | 板芙镇 | 银华花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 66974.9 | 2.86 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 5.82% | 94.18% | 商服五级,住宅五级 | 8440 | 2947 | 4209 | 2853 |  |
| 111 | 442000H070105801 | 板芙镇 | 祥畔华庭 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 10456.8 | 2.99 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 8.31% | 91.69% | 商服五级,住宅五级 | 8815 | 2950 | 4330 | 2877 |  |
| 112 | 442000H070106701 | 板芙镇 | 耀华花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 34570.1 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 7.60% | 92.40% | 商服五级,住宅五级 | 7356 | 2944 | 4152 | 2833 |  |
| 113 | 442000H070105901 | 神湾镇 | 南湾豪庭 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 39551.3 | 2.6 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 8.80% | 91.20% | 商服五级,住宅五级 | 7505 | 2882 | 2913 | 2875 |  |
| 114 | 442000H070110101 | 神湾镇 | 德雅湾家园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 33658.8 | 3.01 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 8.58% | 91.42% | 商服六级,住宅六级 | 7682 | 2556 | 2630 | 2594 |  |
| 115 | 442000H070110201 | 神湾镇 | 金港湾花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 33333 | 2.93 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 11.75% | 88.25% | 商服六级,住宅六级 | 7415 | 2530 | 2581 | 2577 |  |
| 116 | 442000H070106001 | 三乡镇 | 碧桂园天悦府 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 54633.6 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 0.79% | 99.21% | 商服五级,住宅四级 | 10530 | 4213 | 5579 | 4204 |  |
| 117 | 442000H070106101 | 三乡镇 | 金牛座 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 7052.2 | 2 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 14.81% | 85.19% | 商服三级,住宅二级 | 9909 | 4958 | 6314 | 4678 |  |
| 118 | 442000H070109401 | 三乡镇 | 爱琴半岛 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 30185 | 1.49 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 2.05% | 97.95% | 商服四级,住宅四级 | 5604 | 3764 | 5172 | 3731 |  |
| 119 | 442000H070109601 | 三乡镇 | 碧乡爵悦府一期 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 24536.8 | 2.5 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 2.13% | 97.87% | 商服五级,住宅五级 | 9991 | 3999 | 4757 | 4022 |  |
| 120 | 442000H070109701 | 三乡镇 | 德瑞花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 36313.2 | 3.06 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 9.37% | 90.63% | 商服五级,住宅五级 | 11387 | 3717 | 4102 | 3769 |  |
| 121 | 442000H070109801 | 三乡镇 | 幸福时代家园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 21019.6 | 2.2 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 5.60% | 94.40% | 商服三级,住宅四级 | 8379 | 3807 | 4696 | 3878 |  |
| 122 | 442000H070106201 | 坦洲镇 | 雅居乐约克郡 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 124345 | 2.95 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 5.54% | 94.46% | 商服四级,住宅三级 | 11972 | 4057 | 3829 | 4174 |  |
| 123 | 442000H070106301 | 坦洲镇 | 恒大名都 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 63322.9 | 2.9 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 3.51% | 96.49% | 商服三级,住宅三级 | 15197 | 5248 | 9308 | 5106 |  |
| 124 | 442000H070106401 | 坦洲镇 | 心岸春天花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 59569.5 | 2.42 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 4.74% | 95.26% | 商服四级,住宅四级 | 10286 | 4256 | 6075 | 4181 |  |
| 125 | 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 | 31545.7 | 2.48 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 5.33% | 94.67% | 商服二级,住宅二级 | 15670 | 6331 | 6484 | 6468 |  |
| 126 | 442000H070106601 | 坦洲镇 | 金帝嘉悦轩 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 8511.8 | 2.88 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 11.92% | 88.08% | 商服三级,住宅三级 | 14105 | 4894 | 8979 | 4711 |  |
| 127 | 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 | 7599.5 | 2.98 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 0.00% | 100.00% | 商服四级,住宅三级 | 13841 | 4637 | 0 | 4637 | 证载为商业住宅用地，实际建设无商业 |
| 128 | 442000H070110801 | 坦洲镇 | 香槟花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 22376.1 | 2 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 5.74% | 94.26% | 商服五级,住宅五级 | 7983 | 3996 | 0 | 3996 | 证载为商业住宅用地，实际首层商业为无偿移交 |
| 129 | 442000H070111601 | 港口镇 | 映翠居 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 7885.5 | 1.95 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 8.90% | 91.10% | 商服三级,住宅三级 | 10187 | 5230 | 8300 | 4833 |  |
| 130 | 442000H070111701 | 三角镇 | 利龙轩 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 8691.2 | 3.3 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 5.48% | 94.52% | 商服四级,住宅四级 | 11034 | 3344 | 4800 | 3239 |  |
| 131 | 442000H070111801 | 小榄镇 | 庆丰花园二期 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 49567 | 3 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 3.60% | 96.40% | 商服三级,住宅三级 | 15474 | 5158 | 4659 | 5177 |  |
| 132 | 442000H070111901 | 小榄镇 | 家居花园 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 19472.7 | 3.25 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 44.15% | 55.85% | 商服四级,住宅四级 | 11772 | 3620 | 4844 | 4946 |  |
| 133 | 442000H070112001 | 小榄镇 | 江华苑 | 商住混合用地 | 出让土地使用权 | 8048 | 5.89 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 1.24% | 98.76% | 商服四级,住宅四级 | 28413 | 4827 | 4565 | 4829 |  |
| 134 | 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 | 12994.6 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 939 | / | / | / |  |
| 135 | 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 | 4956.5 | 2.41 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 997 | / | / | / |  |
| 136 | 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 | 2720.1 | 1.64 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1122 | / | / | / |  |
| 137 | 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 | 1.8 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 961 | / | / | / |  |
| 138 | 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 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1078 | / | / | / |  |
| 139 | 442000G060100401 | 西区街道 | 世宇科技园 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 83478 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 959 | / | / | / |  |
| 140 | 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 | 16836.9 | 2.19 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 995 | / | / | / |  |
| 141 | 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 | 19003.6 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 920 | / | / | / |  |
| 142 | 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 | 49840.8 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 913 | / | / | / |  |
| 143 | 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 | 38477.1 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 925 | / | / | / |  |
| 144 | 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 | 27756.7 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 1022 | / | / | / |  |
| 145 | 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 | 29382.1 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 901 | / | / | / |  |
| 146 | 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 | 66368.6 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 931 | / | / | / |  |
| 147 | 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 | 9333.3 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 1341 | / | / | / |  |
| 148 | 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 | 5333.4 | 1.2 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 1050 | / | / | / |  |
| 149 | 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 | 5333.4 | 2.27 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1127 | / | / | / |  |
| 150 | 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 | 15333.3 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1113 | / | / | / |  |
| 151 | 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 | 5892.3 | 2.01 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1141 | / | / | / |  |
| 152 | 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 | 6195.5 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1021 | / | / | / |  |
| 153 | 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 | 20448.8 | 2.48 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1441 | / | / | / |  |
| 154 | 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 | 4265.6 | 3.45 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1091 | / | / | / |  |
| 155 | 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 | 32667.3 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1031 | / | / | / |  |
| 156 | 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 | 5333.3 | 1.59 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 991 | / | / | / |  |
| 157 | 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 | 65333.3 | 3.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1111 | / | / | / |  |
| 158 | 442000G060101701 | 火炬开发区 | 奥德美保健食品公用保税仓库 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 83107.4 | 3.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1039 | / | / | / |  |
| 159 | 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 | 11675.8 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1105 | / | / | / |  |
| 160 | 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 | 17055.1 | 1.82 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1072 | / | / | / |  |
| 161 | 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 | 71402.4 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1029 | / | / | / |  |
| 162 | 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 | 65333.3 | 1.35 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1566 | / | / | / |  |
| 163 | 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 | 113880.9 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 五级 | 681 | / | / | / |  |
| 164 | 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 | 7333.3 | 1.54 | 五通一平 | 50 | / | / | 五级 | 802 | / | / | / |  |
| 165 | 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 | 10739.2 | 3.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 五级 | 659 | / | / | / |  |
| 166 | 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 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 五级 | 727 | / | / | / |  |
| 167 | 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 | 17925.9 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1129 | / | / | / |  |
| 168 | 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 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1214 | / | / | / |  |
| 169 | 442000G060102602 | 黄圃镇 | 广东威浦电器有限公司 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 19816.7 | 1.38 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1136 | / | / | / |  |
| 170 | 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 | 3702.6 | 3.02 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1232 | / | / | / |  |
| 171 | 442000G060108602 | 黄圃镇 | 中山市黄圃镇文明社区 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 2339.1 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1225 | / | / | / |  |
| 172 | 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 | 4696.4 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1152 | / | / | / |  |
| 173 | 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 | 13474.3 | 2.32 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1096 | / | / | / |  |
| 174 | 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 | 90068.9 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1036 | / | / | / |  |
| 175 | 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 | 25565.2 | 2 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1069 | / | / | / |  |
| 176 | 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 | 12842.7 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1052 | / | / | / |  |
| 177 | 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 | 6666.7 | 2.47 | 五通一平 | 50 | / | / | 五级 | 821 | / | / | / |  |
| 178 | 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 | 40297.1 | 2 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 810 | / | / | / |  |
| 179 | 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 | 25215.8 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 840 | / | / | / |  |
| 180 | 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 | 23333.3 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 801 | / | / | / |  |
| 181 | 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 | 6308.9 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 852 | / | / | / |  |
| 182 | 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 | 3.48 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 1104 | / | / | / |  |
| 183 | 442000G060103602 | 古镇镇 | 中山市兆驰光电有限公司 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 29119.4 | 3.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 1137 | / | / | / |  |
| 184 | 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 | 50276.4 | 3.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 1067 | / | / | / |  |
| 185 | 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 | 2194.2 | 3.98 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 1047 | / | / | / |  |
| 186 | 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 | 1120.9 | 1.99 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1025 | / | / | / |  |
| 187 | 442000G060112001 | 古镇镇 | 中山市古镇镇曹三村东盛围 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 2438 | 3.51 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 1100 | / | / | / |  |
| 188 | 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 | 6533.3 | 2 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1224 | / | / | / |  |
| 189 | 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 | 10390.6 | 1.87 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1189 | / | / | / |  |
| 190 | 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 | 8677.3 | 3.47 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1195 | / | / | / |  |
| 191 | 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 | 6210.5 | 1.79 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1204 | / | / | / |  |
| 192 | 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 | 14191.9 | 2 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1136 | / | / | / |  |
| 193 | 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 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1055 | / | / | / |  |
| 194 | 442000G060104301 | 小榄镇 | 中山市百乐门金属制品有限公司 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 6813 | 2.56 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1021 | / | / | / |  |
| 195 | 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 | 32975.8 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1128 | / | / | / |  |
| 196 | 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 | 5000.5 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1106 | / | / | / |  |
| 197 | 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 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1036 | / | / | / |  |
| 198 | 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 | 795.1 | 1.8 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1118 | / | / | / |  |
| 199 | 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 | 2.47 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1409 | / | / | / |  |
| 200 | 442000G060104601 | 小榄镇 | 颖豪太阳能 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 3779.6 | 2.76 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1475 | / | / | / |  |
| 201 | 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 | 2 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1464 | / | / | / |  |
| 202 | 442000G060107801 | 小榄镇 | 中山市小榄镇同乐村龙生经济合作社“龙生围” | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 16867.4 | 3.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1476 | / | / | / |  |
| 203 | 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 | 37996.2 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1365 | / | / | / |  |
| 204 | 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 | 3.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1516 | / | / | / |  |
| 205 | 442000G060112101 | 小榄镇 | 中山市小榄镇永宁创业路 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 6606.37 | 2 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1095 | / | / | / |  |
| 206 | 442000G060104801 | 东凤镇 | 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 | 27214.5 | 3.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1411 | / | / | / |  |
| 207 | 442000G060104901 | 东凤镇 | 中山市东凤镇东阜路吉昌路段 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 5300 | 2 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1385 | / | / | / |  |
| 208 | 442000G060105001 | 东凤镇 | 广东汉诺威电器有限公司 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 14998.7 | 2.22 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1435 | / | / | / |  |
| 209 | 442000G060105101 | 东凤镇 | 中山市东凤镇同安村 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 6428.4 | 2.45 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1429 | / | / | / |  |
| 210 | 442000G060107701 | 东凤镇 | 中山市东凤镇伯公村12队 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 4062.7 | 2.1 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 1465 | / | / | / |  |
| 211 | 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 | 33333.3 | 2 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1097 | / | / | / |  |
| 212 | 442000G060105301 | 阜沙镇 | 科博科技产业园 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 47921.5 | 1.89 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1120 | / | / | / |  |
| 213 | 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 | 102385.6 | 3.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1154 | / | / | / |  |
| 214 | 442000G060108102 | 阜沙镇 | 中山市阜沙镇阜港西路33号 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 21672.4 | 2.25 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1106 | / | / | / |  |
| 215 | 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 | 5281.6 | 2.14 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1128 | / | / | / |  |
| 216 | 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 | 25870.7 | 2 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1078 | / | / | / |  |
| 217 | 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 | 19577.3 | 3.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1110 | / | / | / |  |
| 218 | 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 | 12569.1 | 2.7 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 1156 | / | / | / |  |
| 219 | 442000G060109301 | 南头镇 | 中山市南头镇滘心村厂房一 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 6763.2 | 1.75 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1092 | / | / | / |  |
| 220 | 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 | 10598.2 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 736 | / | / | / |  |
| 221 | 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 | 39063.7 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 764 | / | / | / |  |
| 222 | 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 | 40133.8 | 3.5 | 三通一平 | 50 | / | / | 四级 | 722 | / | / | / |  |
| 223 | 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 | 5432.6 | 2.19 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 748 | / | / | / |  |
| 224 | 442000G060106201 | 神湾镇 | 中山威高物流 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 53519.7 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 六级 | 701 | / | / | / |  |
| 225 | 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 | 2 | 五通一平 | 50 | / | / | 六级 | 707 | / | / | / |  |
| 226 | 442000G060106401 | 神湾镇 | 金鸿纸品有限公司 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 16666.6 | 2 | 五通一平 | 50 | / | / | 五级 | 750 | / | / | / |  |
| 227 | 442000G060106501 | 神湾镇 | 四菱砖厂 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 15329.1 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 六级 | 680 | / | / | / |  |
| 228 | 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 | 23333.2 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 五级 | 742 | / | / | / |  |
| 229 | 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 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 五级 | 729 | / | / | / |  |
| 230 | 442000G060111702 | 神湾镇 | 怡高投资（香港）有限公司 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 19204 | 1.2 | 五通一平 | 50 | / | / | 五级 | 758 | / | / | / |  |
| 231 | 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 | 41851.4 | 1.72 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1077 | / | / | / |  |
| 232 | 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 | 14787.7 | 3.48 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1056 | / | / | / |  |
| 233 | 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 | 5550.9 | 2.42 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1062 | / | / | / |  |
| 234 | 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 | 39769.3 | 2.3 | 五通一平 | 50 | / | / | 五级 | 1003 | / | / | / |  |
| 235 | 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 | 3320.2 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1060 | / | / | / |  |
| 236 | 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 | 8715.6 | 3.54 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1118 | / | / | / |  |
| 237 | 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 | 11939.4 | 3.2 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1099 | / | / | / |  |
| 238 | 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 | 12670.9 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 940 | / | / | / |  |
| 239 | 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 | 15306.8 | 3.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 999 | / | / | / |  |
| 240 | 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 | 3485.8 | 2.44 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 906 | / | / | / |  |
| 241 | 442000G060112201 | 坦洲镇 | 中山市坦洲镇永一村下四顷 | 国有工业用地 | 出让土地使用权 | 5440.75 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 923 | / | / | / |  |
| 242 | 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 | 33214.7 | 6 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 5039 | 840 | / | / |  |
| 243 | 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 | 1.2 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 847 | / | / | / |  |
| 244 | 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 | 25043.3 | 1.34 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 814 | / | / | / |  |
| 245 | 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 | 6595.8 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 六级 | 585 | / | / | / |  |
| 246 | 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 | 8950.3 | 3.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 929 | / | / | / |  |
| 247 | 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 | 14597.3 | 1.2 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 1001 | / | / | / |  |
| 248 | 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 | 2435.7 | 2.65 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 924 | / | / | / |  |
| 249 | 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 | 19538.5 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 五级 | 875 | / | / | / |  |
| 250 | 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 | 21773.5 | 3.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 五级 | 813 | / | / | / |  |
| 251 | 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 | 6471.9 | 2.72 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 852 | / | / | / |  |
| 252 | 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 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 642 | / | / | / |  |
| 253 | 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 | 20762.8 | 1.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 849 | / | / | / |  |
| 254 | 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 | 4112.5 | 2.5 | 五通一平 | 50 | / | / | 四级 | 818 | / | / | / |  |
| 255 | 442000L080300201 | 港口镇 | 中山市华附教育产业投资有限公司 | 公共管理与公共服务用地 | 出让土地使用权 | 9284 | 1.43 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 1339 | 934 | / | / |  |
| 256 | 442000L080600401 | 三角镇 | 中山市三角镇新涌西路36号 | 公共管理与公共服务用地 | 出让土地使用权 | 21545.9 | 1 | 五通一平 | 50 | / | / | 三级 | 1065 | 1065 | / | / |  |
| 257 | 442000L080900101 | 南区街道 | 中山市南区环城恒美（环城变电站） | 公用设施用地 | 出让土地使用权 | 8000 | 0.21 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 867 | / | / | / |  |
| 258 | 442000L080900301 | 火炬开发区 | 中山市火炬开发区张家边村（玉泉变电站） | 公用设施用地 | 出让土地使用权 | 5115 | 0.4 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 892 | / | / | / |  |
| 259 | 442000L080900501 | 坦洲镇 | 中山市坦洲镇坦神南路120号（安阜变电站） | 公用设施用地 | 出让土地使用权 | 3643.7 | 0.22 | 五通一平 | 50 | / | / | 二级 | 874 | / | / | / |  |

**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。

**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：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | —— | 待估宗地价格； |
|  | —— | 标定地价； |
|  | —— | 待估宗地交易情况指数； |
|  | —— | 待估宗地期日地价指数除以标准宗地期日地价指数； |
|  | —— | 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； |
|  | —— | 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、公用设施用地评估宗地地价修正体系，新型产业用地、公共管理与公共服务用地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：

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | —— | 可比标定地价； |
|  | —— | 标定地价； |
|  | —— | 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； |
|  | —— | 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（KD）**

土地开发程度修正指数（KD）计算公式为：

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | — | 土地开发程度修正指数； |
|  | — | 待估宗地土地开发程度修正值； |
|  | — | 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（KR）**

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（KR）计算公式：

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | — | 区域因素修正指数； |
|  | — | 待估宗地区域因素修正指数； |
|  | — | 标准宗地区域因素修正指数； |
|  | — | 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** | 0.0376 | 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** | 0.0232 | 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** | 0.0672 | 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** | 0.0297 | 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 |
| **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** | 0.0352 | 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** | 0.0247 | 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 |
| **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** | 0.0224 | 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 |
| **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** | 0.0354 | 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** | 0.0336 | 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** | 0.0236 | 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** | 0.0545 | 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** | 0.0423 | 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** | 0.0523 | 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** | 0.0376 | 0.0188 | 0.0000 | -0.0161 | -0.0323 |
| **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** | 0.0258 | 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** | 0.0288 | 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** | 0.0350 | 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** | 0.0271 | 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** | 0.0486 | 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** | 0.0350 | 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 |
| **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** | 0.0647 | 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 |
| **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** | 0.0466 | 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** | 0.0494 | 0.0247 | 0.0000 | -0.0194 | -0.0388 |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，有一定噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，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** | 0.0386 | 0.0193 | 0.0000 | -0.0195 | -0.0390 |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，有一定噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，噪音影响严重 |
| **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、水质量等情况良好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，有一定噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，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** | 0.0218 | 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** | 0.0370 | 0.0185 | 0.0000 | -0.0198 | -0.0396 |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，有一定噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，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** | 0.0530 | 0.0265 | 0.0000 | -0.0138 | -0.0275 |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，有一定噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，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 |
| **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** | 0.0333 | 0.0166 | 0.0000 | -0.0137 | -0.0274 |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，有一定噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，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 |
| **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** | 0.0547 | 0.0273 | 0.0000 | -0.0262 | -0.0524 |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，有一定噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，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** | 0.0585 | 0.0293 | 0.0000 | -0.0242 | -0.0484 |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，有一定噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，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、水质量等情况良好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，有一定噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，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** | 0.0363 | 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** | 0.0691 | 0.0345 | 0.0000 | -0.0298 | -0.0595 |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，有一定噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，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 |
| **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** | 0.0616 | 0.0308 | 0.0000 | -0.0252 | -0.0503 |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，有一定噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，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** | 0.0781 | 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** | 0.0697 | 0.0349 | 0.0000 | -0.0246 | -0.0492 |
| **环境条件** | 绿化、空气质量、水质量等情况良好，无噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较好，噪音影响轻微 | 绿化、空气质量、水质量等情况一般，有一定噪音影响 | 绿化、空气质量、水质量等情况较差，噪音影响较严重 | 绿化、空气质量、水质量等情况差，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）公用设施用地区域因素修正**

**表4-2-26 公用设施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** | 0.1308 | 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** | 0.0790 | 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

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | — | 估价期日修正指数； |
|  | — | 待估宗地估价期日修正指数； |
|  | — | 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：

个别因素修正指数

**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** |
| --- | --- | --- |
| C1 | 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 |
| C2 | 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 |
| C3 | 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 |
| C4 | 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、公用设施用地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）×（*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）×（*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、公用设施用地）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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：

其他个别因素修正指数

**表4-5-8 商服用地其他个别因素修正指数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 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4-5-9 住宅用地其他个别因素修正指数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **宗地面积** | 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**

| **优劣度**  **因素** | **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**

| **优劣度**  **因素** | **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 公用设施用地其他个别因素修正指数表**

| **优劣度**  **因素** | **优** | **较优** | **一般** | **较劣** | **劣** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
| **宗地面积** | 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=*

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** | 4.50~6.95 | 40 |
| **住宅用地** | 2.30~4.50 | 70 |
| **国有工业用地** | 2.35~3.85 | 50 |
| **集体工业用地** | 3.20~3.65 | 50 |
| **公用设施用地** | 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×（第n层楼层修正指数×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）二级用地类型修正系数**

**表4-8-1 中山市二级用地类型修正系数表**

| **一级用地类型** | **用地类型** | **适用标定地价类型** | **修正系数** | **主要应用范围** | **对应城市用地分类** | **对应用地用海分类** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **商服用地**  **商服**  **用地** | 0501零售商业用地 | 商服 | 1.0 | 以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地 | B11零售商业用地  B41加油加气站用地 | 090101零售商业用地 |
| 0502批发市场用地 | 商服 | 1.0 | 以批发功能为主的市场用地（不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等） | B12批发市场用地 | 090102批发市场用地 |
| 0503餐饮用地 | 商服 | 0.75 | 饭店、餐厅、酒吧等用地 | B13餐饮用地 | 090103餐饮用地 |
| 0504旅馆用地 | 商服 | 0.65 | 宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地 | B14旅馆用地 | 090104旅馆用地 |
| 0505商务金融用地 | 商服 | 0.75 | 指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所 | B2商务用地 | 0902商务金融用地 |
| 0.6 | 商务会展用地，包括各类中介服务业及各类国际性、区域性、专业性会展等用地 | / | / |
| 0.6 | 经当地相关政策热定位总部用地的场所用地 | / | / |
| 0.65 | 信息服务业用地，包括电子信息、信息技术服务业产业用地等 | / | / |
| 0.65 | 外包服务业用地，包括服务外包基地、外包人才培训基地等用地 | / | / |
| 0.65 | 文化创意业用地，包括研发设计、文化传媒、咨询策划、动漫制作等文化创意产业园用地等 | B22艺术传媒用地 | / |
| 0506娱乐用地 | 商服 | 0.65 | 指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地 | B31娱乐用地 | 090301娱乐用地 |
| 0507其他商服用地 | 商服 | 1.0 | 上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地 | B9其他服务设施用地（不含汽车维修用地） | 0904其他商业服务用地 |
| 0507其他商服用地（汽车维修站） | 商服 | 1.0 | 汽车展销及维修用地 | B9其他服务设施用地（汽车维修站） | / |
| **工矿仓储用地** | 0601工业用地 | 工业 | 1.0 | 工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地 | M工业用地 | 1001工业用地 |
| 0602采矿用地 | 工业 | 1.0 | 采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地 | H5采矿用地 | 1002采矿用地 |
| 0604仓储用地 | 工业 | 1.2 | 用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等 | W物流仓储用地 | 1101物流仓储用地 |
| **公用设施用地** | 1301供水用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地 | U公用设施用地 | 1301供水用地 |
| 1302排水用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地 | U公用设施用地 | 1302排水用地 |
| 1303供电用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类 | U公用设施用地 | 1303供电用地 |
| 1304供燃气用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地 | U公用设施用地 | 1304供燃气用地 |
| 1305供热用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地 | U公用设施用地 | 1305供热用地 |
| 1306通信用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地 | U公用设施用地 | 1306通信用地 |
| 1307邮政用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地 | U公用设施用地 | 1307邮政用地 |
| 1308广播电视设施用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地 | U公用设施用地 | 1308广播电视设施用地 |
| 1309环卫用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地 | U公用设施用地 | 1309环卫用地 |
| 1310消防用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地 | U公用设施用地 | 1310消防用地 |
| 1311干渠 | 公用设施用地 | 1.0 | 指除农田水利以外，人工修建的从水源地直接引水或调水，用于工农业生产、生活和水生态调节的大型渠道 | U公用设施用地 | 1311干渠 |
| 1312水工设施用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地，包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟（渠）等设施用地 | U公用设施用地 | 1312水工设施用地 |
| 1313其他公用设施用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地 | U公用设施用地 | 1313其他公用设施用地 |
| **绿地与开敞空间用地** | 1401公园绿地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等 | G绿地与广场用地 | 1401公园绿地 |

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类用地，公用设施用地、绿地与开敞空间用地参考《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）；

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

③根据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号），国家支持发展的新产业、新业态建设项目，属于产品加工制造、高端装备修理的项目，可按工业用途落实用地；属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目，可按科教用途落实用地；属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目，可按公用设施用途落实用地；属于下一代信息网络产业（通信设施除外）、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目，可按商服用途落实用地。新业态项目土地用途不明确的，可经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证，在现有国家城市用地分类的基础上制定地方标准予以明确，向社会公开后实施；

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

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

⑥凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。

**（九）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、公用设施用地评估宗地地价修正体系，新型产业用地、公共管理与公共服务用地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。待估宗地所在基准地价级别范围内相应用途标准宗地数量不足三个时，不应采用标定地价系数修正法测算宗地地价。

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2022年1月1日，于估价期日土地剩余使用年期为城镇住宅用地64年、零售商业用地34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4-9-1 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2022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2022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4-9-2 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 | / | 442000H070104101 | 442000H070104201 | 442000H070107701 |
| 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 | 6571 | 6568 | 6165 |

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4-9-3 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4-9-4 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+∑Ki） | 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）：

可比标定地价A=6571+78-108=6541（元/平方米）

可比标定地价B=（6568+78-86）×1.0595÷1.0364

=6706（元/平方米，取整）

可比标定地价C=（6165+78-72）×1.0595÷1.0182

=6421（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4-9-5 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 | | | / | 442000H070104101 | 442000H070104201 | 442000H070107701 |
| 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） | | | / | 6541 | 6706 | 6421 |
| 交易情况 | | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 估价期日 | | | 2022年1月1日 | 2022年1月1日 | 2022年1月1日 | 2022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 |
| 其他个别因素 | 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 |
| 距离铁路或高架路、桥 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 剩余使用年期 | | | 34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2022年1月1日，与中山市2022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。

④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34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0.9424。

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4-9-6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 | | | / | 442000H070104101 | 442000H070104201 | 442000H070107701 |
| 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） | | | / | 6541 | 6706 | 6421 |
| 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 | | | 0.9424 | 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

=5871（元/平方米，取整）

首层商业比准楼面地价B

=6320（元/平方米，取整）

首层商业比准楼面地价C

=6235（元/平方米，取整）

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。

待估宗地首层商业楼面地价=（5871+6320+6235）÷3

=6142（元/平方米）

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。

待估宗地商服部分地价=6142×（1.00×2304.98+0.5×2304.97）

=21235750（元，取整）

**【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2022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2022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4-9-7 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 | / | 442000H070104101 | 442000H070104201 | 442000H070104801 |
| 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） | 64 | 70 | 70 | 70 |
| 住宅楼面地价（元/平方米） | 待估 | 3219 | 3344 | 3249 |

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4-9-8 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4-9-9 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+∑Ki） | 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）：

可比标定地价A=3219+78-108=3189（元/平方米）

可比标定地价B=（3344+78-86）×1.0517÷1.0350

=3390（元/平方米，取整）

可比标定地价C=（3249+78-77）×1.0517÷1.0517

=3250（元/平方米）

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4-9-10 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 | | | / | 442000H070104101 | 442000H070104201 | 442000H070104801 |
| 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） | | | / | 3189 | 3390 | 3250 |
| 交易情况 | | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 估价期日 | | | 2022年1月1日 | 2022年1月1日 | 2022年1月1日 | 2022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 |
| 其他个别因素 | 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 |
| 距离铁路或高架路、桥 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 剩余使用年期 | | | 64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2022年1月1日，与中山市2022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

待估宗地住宅剩余土地使用年期为64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0.9837。

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4-9-11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 | | | / | 442000H070104101 | 442000H070104201 | 442000H070104801 |
| 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） | | | / | 3189 | 3390 | 3250 |
| 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 | 容积率 | | 0.9671 | 1.0000 | 0.9671 | 0.9513 |
| 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 | | | 0.9837 | 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

=3034（元/平方米，取整）

住宅比准楼面地价B

=3335（元/平方米，取整）

住宅比准楼面地价C

=3095（元/平方米，取整）

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。

待估宗地住宅楼面地价=（3034+3335+3095）÷3

=3155（元/平方米，取整）

③计算待估宗地住宅部分地价

待估宗地住宅部分地价=3155×26123.05

=82418223（元，取整）

**【待估宗地总地价】**

待估宗地总地价=商服部分地价+住宅部分地价

=21235750+82418223

=103653973（元）

**（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2022年1月1日，于估价期日土地剩余使用年期为43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2022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2022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4-9-12 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 | 997 | 939 | 961 |

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4-9-13 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 |
| 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+∑Ki） | 1.0560 | 1.0182 | 1.0392 |

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=997+195-195

=997（元/平方米）

可比标定地价B=（939+195-195）×1.0560÷1.0182

=974（元/平方米，取整）

可比标定地价C=（961+195-195）×1.0560÷1.0392

=977（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4-9-14 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） | | | / | 997 | 974 | 977 |
| 交易情况 | | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 估价期日 | | | 2022年1月1日 | 2022年1月1日 | 2022年1月1日 | 2022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 | 临城南五路，主干道 |
| 其他个别因素 | 宗地面积 | 一般 | 较小 | 一般 | 较小 |
| 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 | | | 43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2022年1月1日，与中山市2022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43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0.9293。

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4-9-15 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 | | | / | 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） | | | / | 997 | 974 | 977 |
| 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 | 1.05 |
| 其他个别因素 | 宗地面积 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 0.99 |
| 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 |
| 剩余使用年期 | | | 0.9293 | 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

=936（元/平方米，取整）

比准地面地价B

=950（元/平方米，取整）

比准地面地价C

=917（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。

待估宗地地面地价=（936+950+917）÷3

=934（元/平方米，取整）

③计算待估宗地总地价

待估宗地总地价=934×16314.5

=15237743（元）

**五、地下停车位（库）标定地价专题**

近年来，我国城市地下空间开发利用发展迅速，出现了地铁、地下商场、地下停车场等多种土地开发形态，正逐步形成地下空间权的交易市场。

中山市于2021年4月1日制定实施了《中山市地下空间开发利用管理办法》（以下简称“管理办法”），并配套出台了《关于明确中山市地下建设用地使用权价款计收范围的通知》（以下简称“通知”），对中山市地下空间的计收范围和计收比例予以明确，使地下空间的使用权价格“有价可依”。

为逐步完善中山市标定地价价格立体空间体系，按照《城镇土地估价规程》和《标定地价规程》规定，结合管理办法和通知的要求，本次先行开展中山市地下停车位（库）标定地价评估探索，其结果如下：

**表5-1 中山市标定地价地下停车位（库）标准宗地结果表**

| **标准宗地编码** | **镇街** | **标准宗地名称** | **土地用途** | **土地**  **面积（㎡）** | **容积率** | **开发程度** | **设定使用年期（年）** | **地下停车位（库）标定地价（元/㎡）** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地上首层楼面地价** | **地下综合楼面地价** |
| 442000H070101201 | 石岐街道 | 顺景壹号院 | 商住混合用地 | 19961.00 | 2.67 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 1377 | 162 |
| 442000H070102601 | 火炬开发区 | 雅景花园 | 商住混合用地 | 119110.00 | 2.00 | 六通一平 | 商服40、住宅70 | 985 | 148 |

注：根据《中山市地下空间开发利用管理办法》，“其他地下空间（包括地下停车库、设备用房等）按照地上首层机动车库市场评估价格的比例确定，其中地下负一层的比例为15%，地下负二层及以下的比例为8%。”