中山市2022年“三旧”改造区片

市场评估价更新成果

一、公示范围

本次中山市“三旧”改造区片市场评估价更新成果公示范围为中山市行政辖区全域范围。

二、适用说明

本成果适用于中山市城市更新（“三旧”改造）项目国有建设用地以协议方式出让（或办理用地手续）时地价款（即“土地出让金”）的计算。在旧厂房改造、旧城镇国有建设用地（宗地）改造中，政府以协议方式出让（或办理用地手续）国有建设用地时，应以本成果为基础、结合《中山市城市更新局关于印发中山市城市更新项目土地出让价款计收规则的通知》（中山更新发〔2020〕76号），针对具体改造项目计算收缴（或补缴）土地出让价款（土地出让金）。涉及旧厂房改造项目改造权公开交易，可以本成果为基础，经宗地评估、集体决策等程序确定改造权公开交易或公开出让的出让起始价，具体应用方式按相关政策规定执行。

针对中山市旧村庄、旧城镇连片改造或其他由政府整备改造（含土地权利人交储）公开出让的情形，须按照宗地评估、集体决策等程序确定出让起始价。

三、“三旧”改造区片市场评估价内涵

中山市“三旧”改造区片市场评估价的地价内涵定义为土地在正常市场条件、区域土地设定开发程度和设定容积率下于估价期日2022年1月1日的区域平均价格。价格单位为元/平方米，币种为人民币。地价内涵条件包括：

**（一）土地用途：**分为商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地、公用设施用地五类。

**（二）土地开发程度：**商服用地、住宅用地土地开发程度为“六通一平”，即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整；工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地土地开发程度为“五通一平”，即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整。

**（三）使用年期：**土地使用年限均设定为法定最高使用年限，其中商服用地40年，住宅用地70年，工业用地50年，公共管理与公共服务用地、公用设施用地50年。

**（四）容积率：**商服用地设定容积率2.0，住宅用地设定容积率2.0，工业用地设定容积率1.5，公共管理与公共服务用地设定容积率为2.0；公用设施用地设定容积率为1.0。

工业用地容积率按照《中山市人民政府关于印发中山市建设用地规划条件管理办法的通知》（中府〔2019〕81号）中第十五条规定，设定工业容积率为1.5。

**（五）地价表现形式：**商服、住宅、公共管理与公共服务用地“三旧”改造区片市场评估价表现形式为楼面地价；工业、公用设施用地“三旧”改造区片市场评估价表现形式为地面地价。

**（六）估价期日：**2022年1月1日。

**表3-1 中山市“三旧”改造区片市场评估价内涵表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地用途****项目** | **商服用地** | **住宅用地** | **工业用地** | **公共管理与公共服务用地** | **公用设施用地** |
| **估价期日** | 2022年1月1日 |
| **土地开发程度** | 六通一平 | 六通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |
| **法定使用年期** | 40年 | 70年 | 50年 | 50年 | 50年 |
| **设定容积率** | 2.0 | 2.0 | 1.5 | 2.0 | 1.0 |
| **价值类型** | 正常市场条件下的“三旧”改造区片的区域平均价格 |
| **价格表现形式** | 楼面地价 | 楼面地价 | 地面地价 | 楼面地价 | 地面地价 |

注：“公共管理与公共服务用地”、 “公用设施用地”分别对应上轮成果及《中山市城市更新局关于印发中山市城市更新项目土地出让价款计收规则的通知》（中山更新发〔2020〕76号）中的“公共服务用地（类型一）”、“公共服务用地（类型二）”。

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

**表3-2 中山市“三旧”改造区片市场评估价土地用途表**

| **评估用途** | **一级类** | **二级类** |
| --- | --- | --- |
| **商服用地** | 商服用地 | 零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其它商服用地 |
| **住宅用地** | 住宅用地 | 城镇住宅用地 |
| **工业用地** | 工矿仓储用地 | 工业用地、仓储用地 |
| **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 |

四、“三旧”改造区片市场评估价更新成果

**表4-1 中山市“三旧”改造区片市场评估价更新成果一览表**

单位：元/平方米

| **序号** | **镇街名称** | **区片编号** | **区片名称** | **商服用地** | **住宅用地** | **工业用地** | **公共管理与公共服务用地** | **公用设施用地** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 东区街道 | 442000001 | 紫马岭区片 | 4379 | 7950 | 1667 | 977 | 1300 |
| 2 | 东区街道 | 442000002 | 起湾区片 | 4159 | 6337 | 1586 | 916 | 1237 |
| 3 | 东区街道 | 442000003 | 兴中道区片 | 4013 | 6336 | 1613 | 931 | 1258 |
| 4 | 东区街道 | 442000004 | 岐关西区片 | 3688 | 6171 | 1611 | 873 | 1257 |
| 5 | 东区街道 | 442000005 | 库充区片 | 3672 | 6233 | 1611 | 916 | 1257 |
| 6 | 东区街道 | 442000006 | 岐江新城区片 | 3626 | 6208 | 1530 | 865 | 1192 |
| 7 | 东区街道 | 442000007 | 沙岗区片 | 3464 | 5210 | 1583 | 871 | 1235 |
| 8 | 东区街道 | 442000008 | 长江风景区区片 | 3074 | 4961 | 1128 | 630 | 896 |
| 9 | 东区街道 | 442000162 | 古香林区片 | 2637 | 4883 | 1302 | 723 | 1036 |
| 10 | 火炬开发区 | 442000009 | 张家边区片 | 3458 | 4858 | 1118 | 670 | 951 |
| 11 | 火炬开发区 | 442000010 | 博爱路区片 | 3326 | 5744 | 1143 | 704 | 970 |
| 12 | 火炬开发区 | 442000011 | 濠头区片 | 3272 | 5428 | 1108 | 664 | 942 |
| 13 | 火炬开发区 | 442000012 | 火炬开发区中心区片 | 3220 | 4792 | 1132 | 677 | 963 |
| 14 | 火炬开发区 | 442000013 | 高新产业园区片 | 2898 | 4587 | 1046 | 619 | 889 |
| 15 | 火炬开发区 | 442000014 | 火炬开发区中心东区片 | 2450 | 3787 | 1024 | 606 | 868 |
| 16 | 火炬开发区 | 442000015 | 健康产业园区片 | 2192 | 3736 | 979 | 580 | 830 |
| 17 | 石岐街道 | 442000016 | 富豪山庄区片 | 4330 | 6300 | 1609 | 930 | 1255 |
| 18 | 石岐街道 | 442000017 | 悦来南区片 | 3965 | 5230 | 1547 | 853 | 1206 |
| 19 | 石岐街道 | 442000018 | 中山公园区片 | 3840 | 5057 | 1545 | 833 | 1204 |
| 20 | 石岐街道 | 442000019 | 员峰山区片 | 3801 | 4998 | 1542 | 851 | 1202 |
| 21 | 石岐街道 | 442000020 | 康华路中段区片 | 3647 | 5747 | 1388 | 761 | 1083 |
| 22 | 石岐街道 | 442000021 | 东港湾区片 | 3447 | 5348 | 1336 | 741 | 1042 |
| 23 | 石岐街道 | 442000022 | 岐港区片 | 2913 | 4902 | 1307 | 721 | 1020 |
| 24 | 小榄镇 | 442000023 | 轻轨商务区片 | 3102 | 4664 | 1067 | 647 | 916 |
| 25 | 小榄镇 | 442000024 | 小榄旧城区片 | 2836 | 4113 | 933 | 559 | 801 |
| 26 | 小榄镇 | 442000025 | 北部住宅区片 | 2640 | 4220 | 882 | 528 | 756 |
| 27 | 小榄镇 | 442000026 | 新南区片 | 2360 | 3987 | 981 | 588 | 843 |
| 28 | 小榄镇 | 442000027 | 南部工业区片 | 1946 | 2847 | 951 | 573 | 815 |
| 29 | 小榄镇 | 442000028 | 先进装备制造园区片 | 1864 | 2694 | 928 | 559 | 795 |
| 30 | 小榄镇 | 442000076 | 原东升中心区片 | 2474 | 2967 | 1379 | 582 | 833 |
| 31 | 小榄镇 | 442000077 | 坦背区片 | 2229 | 2791 | 1340 | 568 | 811 |
| 32 | 小榄镇 | 442000078 | 高沙区片 | 1924 | 2742 | 1329 | 563 | 804 |
| 33 | 小榄镇 | 442000079 | 新胜区片 | 1883 | 2602 | 1350 | 574 | 817 |
| 34 | 小榄镇 | 442000080 | 裕民区片 | 1760 | 2482 | 1333 | 568 | 806 |
| 35 | 小榄镇 | 442000081 | 原东升外围工业区片 | 1655 | 2386 | 1332 | 567 | 806 |
| 36 | 小榄镇 | 442000082 | 原东升农业发展区片 | 1414 | 2176 | 1169 | 499 | 706 |
| 37 | 三乡镇 | 442000029 | 三乡中心区片 | 3070 | 4028 | 1001 | 553 | 795 |
| 38 | 三乡镇 | 442000030 | 旧城区区片 | 2614 | 3183 | 966 | 541 | 777 |
| 39 | 三乡镇 | 442000031 | 谷都区片 | 2606 | 3503 | 989 | 545 | 783 |
| 40 | 三乡镇 | 442000032 | 温泉区片 | 2120 | 3056 | 920 | 522 | 748 |
| 41 | 三乡镇 | 442000033 | 古典家具文化产业区片 | 2092 | 2984 | 962 | 541 | 776 |
| 42 | 三乡镇 | 442000034 | 平埔区片 | 2014 | 3087 | 937 | 527 | 756 |
| 43 | 三乡镇 | 442000035 | 南龙区片 | 1889 | 2581 | 945 | 534 | 763 |
| 44 | 三乡镇 | 442000036 | 白石区片 | 1615 | 2395 | 893 | 465 | 661 |
| 45 | 坦洲镇 | 442000037 | 金斗区片 | 3939 | 5624 | 923 | 577 | 792 |
| 46 | 坦洲镇 | 442000038 | 坦南区片 | 3556 | 5251 | 907 | 555 | 778 |
| 47 | 坦洲镇 | 442000039 | 坦洲中心区片 | 3037 | 4166 | 905 | 547 | 776 |
| 48 | 坦洲镇 | 442000040 | 产业园区片 | 2744 | 3777 | 873 | 521 | 749 |
| 49 | 坦洲镇 | 442000041 | 科创岛区片 | 2395 | 3378 | 851 | 506 | 729 |
| 50 | 坦洲镇 | 442000042 | 新前进区片 | 2128 | 3197 | 831 | 496 | 713 |
| 51 | 坦洲镇 | 442000043 | 坦洲西区片 | 1475 | 2154 | 695 | 420 | 596 |
| 52 | 东凤镇 | 442000044 | 东凤中心区片 | 2489 | 2902 | 1297 | 579 | 828 |
| 53 | 东凤镇 | 442000045 | 民乐区片 | 2212 | 2858 | 1257 | 557 | 797 |
| 54 | 东凤镇 | 442000046 | 同安区片 | 1956 | 2641 | 1235 | 541 | 773 |
| 55 | 东凤镇 | 442000047 | 永益区片 | 1821 | 2547 | 1228 | 538 | 768 |
| 56 | 东凤镇 | 442000048 | 和穗区片 | 1820 | 2533 | 1220 | 533 | 760 |
| 57 | 东凤镇 | 442000049 | 同乐区片 | 1783 | 2515 | 1253 | 550 | 784 |
| 58 | 东凤镇 | 442000050 | 吉昌区片 | 1591 | 2305 | 1208 | 526 | 747 |
| 59 | 东凤镇 | 442000051 | 东、西罟步区片 | 1367 | 1989 | 977 | 425 | 605 |
| 60 | 南头镇 | 442000052 | 新城核心区片 | 2556 | 3030 | 1041 | 625 | 893 |
| 61 | 南头镇 | 442000053 | 穗西工业区片 | 2214 | 2886 | 991 | 596 | 849 |
| 62 | 南头镇 | 442000054 | 城南区片 | 2161 | 2878 | 1059 | 638 | 908 |
| 63 | 南头镇 | 442000055 | 升辉北路以西区片 | 2024 | 2717 | 1037 | 626 | 889 |
| 64 | 南头镇 | 442000056 | 升辉南东区片 | 1978 | 2675 | 958 | 579 | 821 |
| 65 | 南头镇 | 442000057 | 升辉北路以东区片 | 1918 | 2688 | 1015 | 614 | 869 |
| 66 | 黄圃镇 | 442000058 | 黄圃中心区片 | 2448 | 2801 | 1107 | 560 | 801 |
| 67 | 黄圃镇 | 442000059 | 新沙区片 | 2060 | 2682 | 1001 | 492 | 704 |
| 68 | 黄圃镇 | 442000060 | 马安区片 | 1759 | 2349 | 991 | 459 | 654 |
| 69 | 黄圃镇 | 442000061 | 黄圃北部区片 | 1602 | 2339 | 982 | 451 | 645 |
| 70 | 黄圃镇 | 442000062 | 黄圃东部区片 | 1441 | 2194 | 868 | 438 | 625 |
| 71 | 西区街道 | 442000063 | 彩虹区片 | 3446 | 5004 | 1334 | 807 | 1144 |
| 72 | 西区街道 | 442000064 | 富华道北区片 | 3041 | 4649 | 1507 | 904 | 1292 |
| 73 | 西区街道 | 442000065 | 富华道南区片 | 2995 | 4919 | 1505 | 911 | 1290 |
| 74 | 西区街道 | 442000066 | 马山区片 | 2888 | 4475 | 1396 | 838 | 1198 |
| 75 | 西区街道 | 442000067 | 沙朗东区片 | 2275 | 3696 | 941 | 562 | 806 |
| 76 | 西区街道 | 442000068 | 沙朗西区片 | 1929 | 3178 | 823 | 495 | 705 |
| 77 | 古镇镇 | 442000069 | 古镇中心区片 | 3708 | 4280 | 1035 | 620 | 888 |
| 78 | 古镇镇 | 442000070 | 顺成区片 | 2649 | 3654 | 976 | 585 | 837 |
| 79 | 古镇镇 | 442000071 | 同益区片 | 2598 | 3542 | 1022 | 607 | 869 |
| 80 | 古镇镇 | 442000072 | 曹步区片 | 2506 | 3612 | 995 | 596 | 854 |
| 81 | 古镇镇 | 442000073 | 古镇区片 | 2258 | 3490 | 942 | 563 | 807 |
| 82 | 古镇镇 | 442000074 | 镇南区片 | 2081 | 3459 | 914 | 547 | 783 |
| 83 | 古镇镇 | 442000075 | 海洲区片 | 1765 | 3453 | 885 | 533 | 759 |
| 84 | 南区街道 | 442000083 | 悦秀区片 | 3644 | 4975 | 1360 | 824 | 1167 |
| 85 | 南区街道 | 442000084 | 南区中心区片 | 2652 | 4093 | 1028 | 617 | 882 |
| 86 | 南区街道 | 442000085 | 马岭区片 | 2285 | 3508 | 950 | 569 | 814 |
| 87 | 南区街道 | 442000086 | 西环区片 | 2192 | 3468 | 922 | 551 | 790 |
| 88 | 南区街道 | 442000087 | 北溪区片 | 1954 | 2768 | 871 | 525 | 748 |
| 89 | 南朗街道 | 442000088 | 翠亨区片 | 2696 | 8307 | 1322 | 656 | 936 |
| 90 | 南朗街道 | 442000089 | 崖口区片 | 2930 | 4614 | 740 | 442 | 636 |
| 91 | 南朗街道 | 442000090 | 南朗中心区片 | 2544 | 3612 | 755 | 451 | 648 |
| 92 | 南朗街道 | 442000091 | 泮沙区片 | 2171 | 3335 | 735 | 438 | 631 |
| 93 | 南朗街道 | 442000092 | 翠亨快线北部区片 | 1941 | 3187 | 630 | 376 | 541 |
| 94 | 南朗街道 | 442000093 | 南朗西部外围区片 | 1872 | 3157 | 615 | 367 | 528 |
| 95 | 南朗街道 | 442000094 | 南朗东部外围区片 | 1425 | 2170 | 607 | 366 | 521 |
| 96 | 三角镇 | 442000095 | 三角中心区片 | 2237 | 2771 | 988 | 481 | 690 |
| 97 | 三角镇 | 442000096 | 东部产业区片 | 1848 | 2489 | 885 | 430 | 614 |
| 98 | 三角镇 | 442000097 | 沙栏区片 | 1831 | 2581 | 922 | 450 | 643 |
| 99 | 三角镇 | 442000098 | 蟠龙区片 | 1800 | 2532 | 980 | 478 | 683 |
| 100 | 三角镇 | 442000099 | 高平区片 | 1722 | 2388 | 915 | 448 | 637 |
| 101 | 三角镇 | 442000100 | 三角结民区片 | 1596 | 2198 | 942 | 463 | 656 |
| 102 | 三角镇 | 442000101 | 北部产业区片 | 1392 | 1985 | 930 | 459 | 649 |
| 103 | 沙溪镇 | 442000102 | 世纪新城区片 | 3716 | 4450 | 1389 | 839 | 1191 |
| 104 | 沙溪镇 | 442000103 | 龙瑞区片 | 2795 | 3521 | 1110 | 663 | 951 |
| 105 | 沙溪镇 | 442000104 | 虎逊区片 | 2792 | 3739 | 1084 | 646 | 928 |
| 106 | 沙溪镇 | 442000105 | 星宝区片 | 2735 | 3559 | 1084 | 647 | 929 |
| 107 | 沙溪镇 | 442000106 | 云汉区片 | 2655 | 3507 | 1084 | 647 | 929 |
| 108 | 沙溪镇 | 442000107 | 龙山区片 | 2580 | 3374 | 1097 | 655 | 940 |
| 109 | 沙溪镇 | 442000108 | 沙溪中心区片 | 1913 | 2882 | 1024 | 614 | 875 |
| 110 | 沙溪镇 | 442000109 | 濠涌区片 | 1803 | 2986 | 1033 | 619 | 882 |
| 111 | 沙溪镇 | 442000110 | 中兴区片 | 1764 | 3049 | 1023 | 612 | 875 |
| 112 | 沙溪镇 | 442000111 | 北部区片 | 1725 | 2830 | 1060 | 640 | 908 |
| 113 | 沙溪镇 | 442000112 | 西南区片 | 1460 | 2465 | 967 | 486 | 691 |
| 114 | 港口镇 | 442000113 | 港口中心区片 | 3252 | 4247 | 996 | 576 | 825 |
| 115 | 港口镇 | 442000114 | 胜隆区片 | 2593 | 3752 | 858 | 513 | 736 |
| 116 | 港口镇 | 442000115 | 西街区片 | 2126 | 3224 | 782 | 467 | 671 |
| 117 | 港口镇 | 442000116 | 石特区片 | 1641 | 2472 | 819 | 494 | 703 |
| 118 | 港口镇 | 442000117 | 浅水湖北区片 | 1517 | 2273 | 840 | 508 | 719 |
| 119 | 港口镇 | 442000118 | 大南区片 | 1470 | 2118 | 767 | 465 | 659 |
| 120 | 板芙镇 | 442000119 | 河东湖州区片 | 2086 | 2423 | 723 | 435 | 621 |
| 121 | 板芙镇 | 442000120 | 河东居住区片 | 2019 | 2384 | 716 | 431 | 615 |
| 122 | 板芙镇 | 442000121 | 河东产业区片 | 1947 | 2342 | 704 | 425 | 606 |
| 123 | 板芙镇 | 442000122 | 河西区片 | 1442 | 2064 | 635 | 366 | 522 |
| 124 | 横栏镇 | 442000123 | 南部综合发展区片 | 2281 | 2800 | 1003 | 499 | 715 |
| 125 | 横栏镇 | 442000124 | 北部工业发展区片 | 1847 | 2701 | 1071 | 533 | 761 |
| 126 | 横栏镇 | 442000125 | 南部工业发展区片 | 1757 | 2605 | 1049 | 523 | 745 |
| 127 | 横栏镇 | 442000126 | 北部综合生活区片 | 1681 | 2506 | 1027 | 519 | 739 |
| 128 | 横栏镇 | 442000127 | 横栏外围区片 | 1403 | 2028 | 889 | 447 | 635 |
| 129 | 民众街道 | 442000128 | 民众中心区片 | 1988 | 2766 | 796 | 469 | 672 |
| 130 | 民众街道 | 442000129 | 锦标区片 | 1906 | 2645 | 779 | 461 | 658 |
| 131 | 民众街道 | 442000130 | 保税物流园区片 | 1821 | 2504 | 759 | 450 | 642 |
| 132 | 民众街道 | 442000131 | 三墩工业区片 | 1773 | 2467 | 752 | 446 | 635 |
| 133 | 民众街道 | 442000132 | 东部先进制造业区片 | 1667 | 2303 | 745 | 442 | 629 |
| 134 | 民众街道 | 442000133 | 沙仔工业区片 | 1506 | 2120 | 747 | 443 | 631 |
| 135 | 民众街道 | 442000134 | 南粤水乡特色小镇区片 | 1448 | 2214 | 619 | 366 | 523 |
| 136 | 民众街道 | 442000135 | 西部农田生态区片 | 1393 | 2058 | 622 | 370 | 526 |
| 137 | 民众街道 | 442000136 | 东部农田生态区片 | 1387 | 2061 | 617 | 367 | 522 |
| 138 | 民众街道 | 442000137 | 北部农田生态区片 | 1386 | 2033 | 616 | 365 | 521 |
| 139 | 阜沙镇 | 442000138 | 罗松区片 | 1870 | 2630 | 1007 | 425 | 610 |
| 140 | 阜沙镇 | 442000139 | 浮虚山区片 | 1702 | 2481 | 996 | 419 | 599 |
| 141 | 阜沙镇 | 442000140 | 阜沙工业园区片 | 1517 | 2186 | 978 | 413 | 588 |
| 142 | 阜沙镇 | 442000141 | 兴业工业区片 | 1509 | 2169 | 981 | 411 | 584 |
| 143 | 阜沙镇 | 442000142 | 渔业博览园区片 | 1353 | 2041 | 870 | 373 | 529 |
| 144 | 阜沙镇 | 442000143 | 水利园区片 | 1332 | 1921 | 874 | 374 | 530 |
| 145 | 大涌镇 | 442000144 | 特色小镇区片 | 1974 | 2415 | 1082 | 615 | 874 |
| 146 | 大涌镇 | 442000145 | 安堂区片 | 1807 | 2454 | 942 | 549 | 779 |
| 147 | 大涌镇 | 442000146 | 产业制造区片 | 1751 | 2378 | 981 | 567 | 804 |
| 148 | 大涌镇 | 442000147 | 旗南区片 | 1535 | 2204 | 922 | 534 | 757 |
| 149 | 大涌镇 | 442000148 | 环镇路区片 | 1450 | 2220 | 917 | 547 | 774 |
| 150 | 大涌镇 | 442000149 | 青岗工业区片 | 1351 | 1986 | 865 | 493 | 696 |
| 151 | 大涌镇 | 442000150 | 大涌生态保护区片 | 1308 | 2011 | 624 | 369 | 526 |
| 152 | 大涌镇 | 442000151 | 卓旗山区片 | 1294 | 1981 | 625 | 370 | 527 |
| 153 | 五桂山街道 | 442000152 | 长命水区片 | 2633 | 4769 | 1203 | 722 | 1034 |
| 154 | 五桂山街道 | 442000153 | 桂南区片 | 2183 | 3101 | 818 | 489 | 702 |
| 155 | 五桂山街道 | 442000154 | 五桂山中心区片 | 2068 | 3427 | 874 | 524 | 750 |
| 156 | 五桂山街道 | 442000155 | 南桥区片 | 1526 | 2567 | 729 | 441 | 628 |
| 157 | 神湾镇 | 442000156 | 神湾中心区片 | 1838 | 2411 | 708 | 427 | 609 |
| 158 | 神湾镇 | 442000157 | 外沙区片 | 1596 | 2232 | 625 | 376 | 536 |
| 159 | 神湾镇 | 442000158 | 神溪区片 | 1548 | 2144 | 692 | 418 | 594 |
| 160 | 神湾镇 | 442000159 | 竹排区片 | 1420 | 2017 | 606 | 365 | 521 |
| 161 | 神湾镇 | 442000160 | 海港区片 | 1409 | 2087 | 616 | 373 | 529 |
| 162 | 神湾镇 | 442000161 | 丫髻山区片 | 1238 | 1850 | 602 | 364 | 517 |

注：表中商服、住宅、公共管理与公共服务用地“三旧”改造区片市场评估价表现形式为楼面地价；工业、公用设施用地用途“三旧”改造区片市场评估价表现形式为地面地价。

五、“三旧”区片市场评估价修正体系

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

基本公式：*P*=*Ps*×*A*×*B*×*C*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P* | —— | 待估宗地价格； |
| *Ps* | —— | “三旧”改造区片市场评估价； |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *A* | —— | 容积率修正系数； |
| *B* | —— | 年期修正系数； |
| *C* | —— | 用地类型修正系数。 |

**（一）容积率修正系数**

**1、商服用地容积率修正系数**

**表5-1 商服用地容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| **修正系数** | 1.4035 | 1.3466 | 1.2992 | 1.2592 | 1.2248 | 1.1950 | 1.1054 | 1.0768 | 1.0515 |
| **容积率** | 1.9 | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| **修正系数** | 1.0244 | 1.0000 | 0.9766 | 0.9554 | 0.9361 | 0.9184 | 0.9020 | 0.8871 | 0.8730 |
| **容积率** | 2.8 | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.8601 | 0.8481 | 0.8369 | 0.8264 | 0.8164 | 0.8072 | 0.7984 | 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 |
| **修正系数** | 0.7752 | 0.7682 | 0.7616 | 0.7553 | 0.7494 | 0.7436 | 0.7382 | 0.7331 | 0.7280 |
| **容积率** | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 | 5.5 | 6.0 | 7.0 | 8.0 |
| **修正系数** | 0.7235 | 0.7189 | 0.7145 | 0.7104 | 0.7063 | 0.6885 | 0.6738 | 0.6504 | 0.6329 |
| **容积率** | 9.0 | ≥10.0 | / | / | / | / | / | / | / |
| **修正系数** | 0.6194 | 0.6085 | / | / | / | / | / | / | / |

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当*r*1＜*r*＜*r*2（即*r1、r2*为修正系数表中*r*的相邻容积率）时，*x*1、*x*2为*r*1、*r*2对应的容积率修正系数，容积率的修正系数：*x*=*x*1+（*x*2-*x*1）×（*r*-*r*1）/（*r*2-*r*1）。

**2、住宅用地容积率修正**

**表5-2 住宅用地容积率修正系数表**

| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 1.5157 | 1.4315 | 1.3587 | 1.2949 | 1.2386 | 1.1884 | 1.1433 | 1.1024 | 1.0653 |
| **容积率** | 1.9 | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| **修正系数** | 1.0313 | 1.0000 | 0.9927 | 0.9858 | 0.9793 | 0.973 | 0.9671 | 0.9614 | 0.956 |
| **容积率** | 2.8 | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.9508 | 0.9458 | 0.9410 | 0.9364 | 0.9319 | 0.9276 | 0.9235 | 0.9195 | 0.9156 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| **修正系数** | 0.9119 | 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 | 5.0 | 5.5 | 6.0 | 6.5 | ≥7.0 |
| **修正系数** | 0.8826 | 0.8797 | 0.8769 | 0.8742 | 0.8716 | 0.8592 | 0.8481 | 0.8379 | 0.8287 |

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当*r1*＜*r*＜*r2*（即*r1*、*r2*为修正系数表中*r*的相邻容积率）时，*x1*、*x2*为*r1*、*r2*对应的容积率修正系数，容积率的修正系数：*x*=*x1*+（*x2*-*x1*）×（*r*-*r1*）/（*r2*-*r1*）。

**3、工业用地容积率修正系数**

本次工业用地不考虑容积率修正。一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。根据《国务院关于深化改革土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）第十六条规定“对工业用地在符合规划、不改变原用途的前提下，提高土地利用率和增加容积的，原则上不再收取或调整土地有偿使用费。”以及《中山市人民政府办公室关于印发中山市降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知》（中府办〔2018〕53号）第二十二条“鼓励提高存量工业、仓储用地利用效率，工业、仓储用地（商品厂房除外）在符合规划、不改变用途的前提下，通过厂房或仓储用房加建、厂区改造、内部用地整理等途径，提高土地利用率和增加容积率，不再增收土地价款。”，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，因此本次工业用地不考虑容积率修正。

**4、公共管理与公共服务用地容积率修正系数**

**表5-3 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **容积率** | ≤1.0 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 | 1.8 |
| **修正系数** | 1.3755 | 1.3165 | 1.2649 | 1.2192 | 1.1783 | 1.1415 | 1.1081 | 1.0776 | 1.0497 |
| **容积率** | 1.9 | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 | 2.6 | 2.7 |
| **修正系数** | 1.0239 | 1.0000 | 0.9855 | 0.9718 | 0.9589 | 0.9468 | 0.9352 | 0.9243 | 0.9139 |
| **容积率** | 2.8 | 2.9 | 3.0 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 3.5 | 3.6 |
| **修正系数** | 0.9040 | 0.8945 | 0.8855 | 0.8768 | 0.8685 | 0.8605 | 0.8528 | 0.8455 | 0.8383 |
| **容积率** | 3.7 | 3.8 | 3.9 | 4.0 | 4.1 | 4.2 | 4.3 | 4.4 | 4.5 |
| **修正系数** | 0.8315 | 0.8248 | 0.8184 | 0.8123 | 0.8063 | 0.8005 | 0.7948 | 0.7894 | 0.7841 |
| **容积率** | 4.6 | 4.7 | 4.8 | 4.9 | 5.0 | 5.5 | 6.0 | 6.5 | ≥7.0 |
| **修正系数** | 0.7789 | 0.7739 | 0.7690 | 0.7643 | 0.7597 | 0.7382 | 0.7192 | 0.7022 | 0.6867 |

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当*r1*＜*r*＜*r2*（即*r1*、*r2*为修正系数表中r的相邻容积率）时，*x1*、*x2*为*r1*、*r2*对应的容积率修正系数，容积率的修正系数：*x*=*x1*+（*x2*-*x1*）×（*r*-*r1*）/（*r2*-*r1*）。

**5、公用设施用地容积率修正系数**

本次公用设施用地不考虑容积率修正。根据公用设施用地的地价内涵，公用设施用地主要为公共设施供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、消防、环卫等，其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效果；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，因此，公用设施用地暂不作容积率修正。

**（二）年期修正系数**

**1、商服用地**

**表5-4 商服用地年期修正系数表（土地还原率=7.53%）**

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

**2、住宅用地**

**表5-5 住宅用地年期修正系数表（土地还原率=6.62%）**

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

**3、工业用地**

**表5-6 工业用地年期修正系数表（土地还原率=5.37％）**

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

**4、公共管理与公共服务用地**

**表5-7公共管理与公共服务用地年期修正系数表（土地还原率=5.85%）**

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

**5、公用设施用地**

**表5-8 公用设施用地年期修正系数表（土地还原率=4.95%）**

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

**（三）其他用地类型修正系数**

**表5-9 中山市其他用途土地用地类型修正系数表**

| **一级用地类型** | **用地类型** | **适用“三旧”改造区片市场评估价类型** | **修正系数** | **主要应用范围** | **对应城市****用地分类** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **商服****用地** | 0501零售商业用地 | 商服 | 1.0 | 以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地 | B11零售商业用地B41加油加气站用地 |
| 0502批发市场用地 | 商服 | 1.0 | 以批发功能为主的市场用地（不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等） | B12批发市场用地 |
| 0503餐饮用地 | 商服 | 0.75 | 饭店、餐厅、酒吧等用地 | B13餐饮用地 |
| 0504旅馆用地 | 商服 | 0.65 | 宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地 | B14旅馆用地 |
| 0505商务金融用地 | 商服 | 0.75 | 指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务，信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地 | B2商务用地 |
| 0506娱乐用地 | 商服 | 0.65 | 指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地 | B31娱乐用地 |
| 0507其他商服用地 | 商服 | 1.0 | 上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、电子产品和日用产品维修网点、物流营业网点、汽车展销及维修用地，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） |
| **住宅****用地** | 0701城镇住宅用地 | 住宅 | 1.0 | 城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地 | R2二类居住用地R3三类居住用地 |
| 住宅 | 2.0 | 低密度、低容积率的高级公寓、别墅用地 | R1一类居住用地 |
| **工矿仓储用地** | 0601工业用地 | 工业 | 1.0 | 工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施用地 | M工业用地 |
| 0602采矿用地 | 工业 | 1.0 | 采矿、采石、采砂（沙）场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地 | H5采矿用地 |
| 0604仓储用地 | 工业 | 1.2 | 用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等 | W物流仓储用地 |
| **公共管理与公共服务用地** | 0801机关团体用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 | 指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地 | A1行政办公用地 |
| 0802科研用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 | 指科研机构及其科研设施用地 | A35科研用地 |
| 0803文化用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 | 指图书、展览等公共文化活动设施用地 | A2文化设施用地 |
| 0804教育用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 | 指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地 | A3教育科研用地（不含A35科研用地） |
| 0805体育用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 | 指体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地 | A4体育用地 |
| 0806医疗卫生用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 | 指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地 | A5医疗卫生用地 |
| 0807社会福利用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 | 指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地 | A6社会福利用地 |
| **公用设施用地****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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| **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 |
| 1402防护绿地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地 | G绿地与广场用地 |
| 1403广场用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地 | G绿地与广场用地 |
| **交通运输用地** | 10交通运输用地 | 公用设施用地 | 1.0 | 包括铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务设施用地、农村道路、机场用地、港口码头用地、管道运输用地 | S道路与交通设施用地H2区域交通设施用地 |
| 公共管理与公共服务用地 | 1.0 | 地上公共停车场：经营性地上公共停车场和停车库用地 | R21住宅用地中附属（地上）停车场用地S42社会停车场用地 |

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类用地，公共服务与公共管理用地、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。

**（四）特殊用地类型修正系数**

特殊用地类型修正包括监教场所用地修正和殡葬用地修正。

**1、监教场所用地**

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

**2、殡葬用地**

根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），殡葬用地属于商业服务业设施用地（B）中的其他服务设施用地（B9），其用地性质与私人诊所、汽车维修站等用地归为一个小类，属于商服用地的范畴，所以适用“三旧”改造区片价参照商服用地；殡葬用地一般位于远离城市的偏僻区域，建筑密度、容积率都较低（容积率一般远小于1.0）。参考周边城市，经过案例数据核算，确定殡葬用地的用地类型修正系数为商服用地的0.8，主要应用范围为陵园、墓地、殡葬场所用地（当容积率小于1时，采用用地面积，容积率按等于1.0计算）。

**表5-10 中山市特殊用地类型修正系数表**

| **一级用地类型** | **用地类型** | **适用“三旧”改造区片市场评估价类型** | **修正系数** | **主要应用范围** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **特殊用地** | 0903监教场所用地 | 公共管理与公共服务用地 | 1.0 | 用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等建筑用地 |
| 0905殡葬用地 | 商服 | 0.8 | 陵园、墓地、殡葬场所用地 |

**（五）地下空间修正系数**

**1、经营性用途的地下建设用地**

商业、商务办公、仓储和工业等经营性用途的地下建设用地，市场评估价按照同类土地用途“三旧”改造区片市场评估价的一定比例确定，其修正系数按照《中山市人民政府关于印发中山市地下空间开发利用管理办法的通知》（中府规字〔2021〕2号）确定，具体见下表：

**表5-11 中山市地下空间评估修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **用途** | **轨道交通站场范围内地下空间出入口层** | **其他** | **备注** |
| **地下负一层** | **地下负二层及以下** |
| **地下商业** | 0.6 | 0.25 | 0.15 | 按与其使用性质对应的地上首层市场评估楼面地价评估 |
| **地下办公** | 0.6 | 0.25 | 0.15 | 按与其使用性质对应的地上市场评估平均楼面地价评估 |
| **地下仓储、工业用地** | / | 0.10 | 0.10 | 按照其使用性质对应的地上市场评估地面地价的10%评估 |

注：本表中，与地下商业用地使用性质对应的地上首层市场评估楼面地价，可通过采用本成果商服用地平均楼面地价进行楼层修正后得到，首层修正系数为2.3776；地下办公对应的地上首层市场评估楼面地价按本成果商服用地平均楼面地价乘以商务金融用地类型修正系数确定。

**2、地下停车库**

“工改商”、“工改新型产业用地（M0）”、“工改住”需配建地下停车库时，地下停车库的市场评估价以公共管理与公共服务用地的“三旧”改造区片市场评估价为计算基数进行修正确定，土地年限按照地上土地相应用途最高使用年限设定，价格影响因素包括年期、用地类型等，暂不考虑容积率修正。其中，年期修正、用地类型修正按地上相应用途的年期修正系数、用地类型修正系数进行修正。计价比例按照《中山市人民政府关于印发中山市地下空间开发利用管理办法的通知》（中府规字〔2021〕2号）执行，即：地下负一层的比例为0.15，地下负二层及以下的比例为0.08。

当地上土地为混合用地（即包含两种及以上二级用地类型的用地）需配建地下停车库对应时，评估地下停车库的市场评估价需分别考虑地上土地二级用地类型修正，综合地价按照地上各二级用地类型对应的建筑面积加权平均计算。