

鹤山市集体建设用地基准地价基本内容

一、评估范围

本次鹤山市集体建设用地基准地价的评估范围包括鹤山市沙坪街道、雅瑶镇、龙口镇、古劳镇、桃源镇、共和镇、址山镇、鹤城镇、宅梧镇、双合镇，总评估面积为1083.08平方公里（未扣除水系）。

二、评估对象

本次鹤山市集体建设用地基准地价制订服务项目的评估对象包括集体商服用地、宅基地和集体工业用地共三种用途。

三、价格内涵

本轮基准地价评估的评估用途中，集体建设用地分为集体商服用地、宅基地和集体工业用地，具体的内涵如下：

1.集体商服用地：土地在估价期日 2020 年 7 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表集体商服用地各级别及区片在土地使用年期为 40 年条件下限制分割处分的出让使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2.宅基地：土地在估价期日 2020 年 7 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 3.0，代表农村宅基地各级别及区片在土地使用年期为无年限限制条件下限制分割处分、有转让条件限制及限制抵押的宅基地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3.集体工业用地：土地在估价期日 2020 年 7 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表集体工矿仓储用地各级别及区片在土地使用年期为 50 年条件下限制分割处分的出让土地使

用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表1 鹤山市集体建设用地基准地价内涵表

用途	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
用途	在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有权证和集体土地使用证的集体建设用地		
估价期日	2020年7月1日		
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平
设定容积率	1.0	3.0	1.0
土地使用年限	40年	无年限限制	50年
地价表现形式	级别价/区片价	级别价/区片价	级别价/区片价
价格表达形式	地面地价	地面地价	地面地价
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格
权利特征	(1) 土地限制分割处分； (2) 无抵押、地役权等其他权利的限制。	(1) 土地限制分割处分且有转让流转条件限制；(2) 除不可抵押外，无地役权等其他权利的限制。	(1) 土地限制分割处分； (2) 无抵押、地役权等其他权利的限制。
备注	(1) 土地开发程度为“五通一平”，即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整； (2) 各用途集体建设用地的使用权平均价格为设定内涵条件下各级别的平均价格，非现状条件下的价格；		

四、级别基准地价成果

表2 鹤山市集体商服用地级别价格及范围表

(本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准)

单位：元/平方米

土地级别	级别范围概要描述	级别价
1级	鹤山城区：由新环路—文华路—大鹏路—文明路—人民西路—和平路—昆英绿洲东部规划道路—新航路—安居工程住宅小区东侧河道—沙坪河—新环路	1450

土地级别	级别范围概要描述	级别价
	围成的区域。	
2 级	鹤山城区：除上述级别范围外由中东西大道—松鹤新城东侧规划道路—人民东路—鹤山公园规划道路—鹤山大道—江门大道辅路—325 国道—碧桂园西侧道路—聚豪大厦南侧道路—人民南路—人民西路—龙口大道—沙坪河—连南村东部—沙坪河—中东西大道的区域。	1138
3 级	<p>鹤山城区：除上述级别范围外由中东西大道—沙坪河—沈海高速—十里方圆西侧界线—沈海高速—碧桂园傲湖峰南侧规划道路—碧桂园傲湖峰西侧规划道路—325 国道—江门大道辅路—鹤山大道—鹤山公园规划道路—人民东路—松鹤新城东侧规划道路—中东西大道围成的区域；由沙坪河—人民西路—人民南路—鹤山大道—碧桂园西侧规划道路—文明路—评估范围边界线—沙坪河围成的区域；</p> <p>古劳镇：由 537 县道外围—古劳邮局东侧—万宁商场规划道路—古劳街以东—古劳卫生站—古劳街以西—明城百货—537 县道外围围成的区域；</p> <p>龙口镇：龙口大道以北—龙口河—龙口大道—国学幼儿园东侧规划道路—荣华花园东侧—光明路—龙口市场南侧—龙口河—龙口大道以北围成的区域；</p> <p>桃源镇：由建设东路—富源路以东—新城三街—河道—建设东路围成的区域；</p> <p>雅瑶镇：由 272 省道—方民路—宝瑶纪念小学南侧—090 乡道南侧—雅瑶市场西侧小路—272 省道围成的区域；</p> <p>鹤城镇：由文昌路—270 省道以东—鹤城镇政府—270 省道以东—城中路—李屋坪西侧小路—北堂村外围—九如里外围—狗头圩南侧规划道路—鹤舞昆仑北侧外围—325 国道—270 省道—270 省道以南—270 省道—城中路—茶行路外围—河道—文昌路围成的区域；</p> <p>共和镇：由共建路—共和大道—平安大道—顺和路—共建路围成的区域；</p> <p>址山镇：由莲花街以北—紫华街—兴业街以南—325 国道—莲花街以北围成的区域。</p>	798
4 级	<p>鹤山城区：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>古劳镇：除上述级别范围外，由 537 县道外围—完美坊—537 县道外围—古劳镇政府—德政大道以南农田区域—德政大道以北—537 县道以西—横塘里外围—270 省道—古劳村委会西侧—赤岗村文化楼—537 县道外围围成的区域；</p> <p>龙口镇：除上述级别范围外，由龙口河—270 省道—龙口大道以北—龙口河—龙口大道以南—文华工业区南侧—龙口大道以南—926 乡道—文明路以南—龙口市场东侧—荣华花园东侧—国学幼儿园东侧规划道路—龙口大道—龙口河围成的区域；</p> <p>桃源镇：除上述级别范围外，由珠三角环线高速—珠三角环线高速以南—建设东路以东—富源路以东—桃源小学南侧—旺田村南侧外围—建设西路以西—835 乡道—桃源大道北南段—建设东路以西—珠三角环线高速围成的区域；</p> <p>雅瑶镇：除上述级别范围外，874 乡道—那要村西侧外围—冈荣休闲广场—乌石西北侧—272 省道西侧—安宁村东侧外围—新雅社区西侧外围—方民路—河道—雅瑶国税局—091 乡道北侧—272 省道以西—874 乡道范围；</p> <p>鹤城镇：除上述级别范围外，由 093 乡道以南—270 省道西侧—鹤山二中</p>	520

土地级别	级别范围概要描述	级别价
	<p>西侧—高三村外围—鹤城中学外围—狗头圩北侧外围—乌鸡坑—甘背村西侧—325国道以东—下大咀南侧—270省道以南—双和公路—河道—093乡道以南围成的区域；评估范围内270省道—灯心坑—鹤山高尔夫俱乐部—270省道围成的区域；</p> <p>共和镇：除上述级别范围外，由共建路—泮坑大道西侧—南坑村北侧外围—深罗高速西侧—共建路以北—共建路—碧桂园天麓湖外围—深罗高速—共和生态园外围—隔村—河道以西—沈海高速—共建路围成的区域；评估范围内泮坑大道—月字塘—泮坑大道围成的区域；</p> <p>址山镇：除上述级别范围外，由碧桂园山水豪园—河道—西宁村北侧规划道路—址山市场南侧外围—兴业街以南—人民北路以东—址山广场—人民北路以西—新莲村—址山公园以西—安蒙生活区—碧桂园山水豪园围成的区域；</p> <p>宅梧镇：由梧冈革命公园西侧—宅梧小学—宅杨路以东—宅新路以北—茶山小区以东—双和公路—博皇家私城规划道路—宅新路—504县道—梧冈革命公园西侧围成的区域；</p> <p>双合镇：由华中路—463县道—双合医院—未名路—水塘—536县道以东—华中路围成的区域；评估范围内双合小学—273省道—双合小学围成的东侧区域。</p>	
5级	<p>古劳镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>龙口镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>桃源镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>雅瑶镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>鹤城镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>共和镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>址山镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>宅梧镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>双合镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域。</p>	326

注：集体商服用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价。

表3 鹤山市宅基地级别价格及范围表

（本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准）

单位：元/平方米

土地级别	级别范围概要描述	级别价
1级	鹤山城区：由新环路—容章路—鹤山大道—前进南路—前进路—新航路—沙坪河—新环路围成的区域。	1301
2级	鹤山城区：除上述级别范围外由中东西大道—松鹤新城东侧规划道路—人民东路—鹤山公园规划道路—鹤山大道—赤坎市场西侧道路—佛开高速—325国道—碧桂园西侧规划道路—鹤山大道—人民南路—人民西路—龙口大道—沙坪河—连南村东部—沙坪河—中东西大道围成的区域；沙坪河—912乡道—325国道—沙坪河围成的区域。	1007

土地级别	级别范围概要描述	级别价
3级	<p>鹤山城区：除上述级别范围外由沙坪河—坡山村农田东侧界线—西江—325国道—银业雁山城东侧外围—十里方圆东侧外围—十里方圆南侧外围—佛开高速—赤坎市场西侧道路—鹤山大道—鹤山公园西侧规划道路—人民东路—松鹤新城东侧规划道路—中东西村外围水田—沙坪河围成的区域；由佛开高速跨线桥—沈海高速—碧桂园南侧规划道路—碧桂园西侧规划道路—325国道—佛开高速跨线桥围成的区域；由鹤山大道—碧桂园西侧规划道路—325国道—珠三角环线高速—325国道—鹤山大道围成的区域；由人民西路—人民南路—笋山工业区西南侧道路—莺朗村工业区西侧道路—鹤山广胜建材城西侧道路—鹤山大道围成的区域；</p> <p>古劳镇：由537县道外围—古劳邮局东侧—万宁商场规划道路—古劳街以东—古劳卫生站—古劳街以西—明城百货—537县道外围围成的区域；</p> <p>龙口镇：由龙口大道—国学幼儿园东侧规划道路—荣华花园东侧—光明路—龙口市场南侧—龙口河—884乡道西侧—龙口大道围成的区域；</p> <p>桃源镇：由建设东路—富源路以东—新城三街—河道—建设东路围成的区域；</p> <p>雅瑶镇：由272省道—方民路—宝瑶纪念小学南侧—雅瑶市场西南侧—090乡道—272省道围成的区域；</p> <p>鹤城镇：由文昌路—270省道以东—鹤城镇政府—270省道以东—城中路—李屋坪西侧小路—北堂村外围—九如里外围—狗头圩南侧规划道路—鹤舞昆仑北侧外围—325国道—270省道—270省道以南—270省道—城中路—茶行路外围—河道—文昌路围成的区域；</p> <p>共和镇：由共建路—丽得花园东侧道路—共和逸湖居南侧—祥和路—谢槟线—畔山花园南侧—沈海高速；由深罗高速—270省道—碧桂园天麓湖东侧—共建路围成的区域；</p> <p>址山镇：由莲花街以北—紫华街—兴业街以南—325国道围成的区域；由河道—人民北路—碧桂园东南侧—碧桂园南侧—将军陂西北侧—河道—莲花街以北围成的区域。</p>	671
4级	<p>鹤山城区：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>古劳镇：除上述级别范围外，由537县道外围—完美坊—537县道外围—古劳镇政府—德政大道以南农田区域—江门雅图任职业技校西北侧—梁赞文化公园—270省道东侧—大富楼—赤岗村文化楼—537县道—西江边大富楼—古劳市场—文化公园—古劳市场东侧对面—537县道围成的区域；</p> <p>龙口镇：除上述级别范围外，由龙口镇兴龙工业区北侧外围—081乡道东侧—龙口医院东侧—272省道北侧—文华工业区—龙津工业区—龙座村南侧外围—龙口镇协华小学南侧—平心村西南侧外围—270省道—272省道—龙口镇兴龙工业区西侧外围围成的区域；</p> <p>桃源镇：除上述级别范围外，由广珠铁路—北古村南侧外围—上陂村南侧外围—富屋村南侧外围—桃源小学—桃源小学南侧—旺田村南侧外围—建设西路以西—835乡道—桃源大道北南段—835乡道—广珠铁路围成的区域；</p> <p>雅瑶镇：除上述级别范围外，水村东侧外围—那要村西侧外围—河道—清溪村东侧外围—茶园村南侧外围—玉岗村西南侧外围—广中江高速—朗边村西侧外围—朝阳大道中西侧—雅丹线西侧—雅丹线—875乡道—基督教雅瑶堂西侧—宝瑶纪念小学西南侧—河道—091乡道北侧—272省道以西—水村东侧范围；</p> <p>鹤城镇：除上述级别范围外，由093乡道以南—270省道西侧—鹤山二中西侧—高三村外围—鹤城中学外围—狗头圩北侧外围—乌鸡坑—甘背村西侧—</p>	455

土地级别	级别范围概要描述	级别价
	<p>325国道以东—下大咀南侧—270省道以南—双和公路—河道—093乡道以南围成的区域；评估范围内270省道—灯心坑—鹤山高尔夫俱乐部—270省道围成的区域；</p> <p>共和镇：除上述级别范围外，由内泮坑大道—270省道—937乡道—共和立交—270省道—深岑高速西南侧—共和生态公园—南坑村南侧—沈海高速—共和镇中心小学—共和工业区—红坑村南侧—琵琶山—得润工业区—观音尖—270省道—泮坑大道围成的区域；</p> <p>址山镇：除上述级别范围外，由碧桂园山水豪园—河道—西宁村北侧规划道路—址山市场南侧外围—兴业街以南—人民北路以东—址山广场—人民北路以西—新莲村—址山公园以西—安蒙生活区—碧桂园山水豪园围成的区域；</p> <p>宅梧镇：由梧桐革命公园西侧—宅梧小学—宅杨路以东—宅新路以北—茶山小区以东—双和公路—博皇家私城规划道路—宅新路—504县道—梧桐革命公园西侧围成的区域；</p> <p>双合镇：由华中路—福善中心学校—华康路以西—双合医院—未名路—水塘—536县道以东围成的区域；评估范围内双合小学—273省道—华中路围成的东侧区域。</p>	
5级	<p>古劳镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>龙口镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>桃源镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>雅瑶镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>鹤城镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>共和镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>址山镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>宅梧镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>双合镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域。</p>	290

注：宅基地级别基准地价为设定容积率3.0的地面地价。

表4 鹤山市集体工业用地级别价格及范围表

（本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准）

单位：元/平方米

土地级别	级别范围概要描述	级别价
1级	鹤山城区：由新环路—人民东路—纪元中学东侧—鹤山大道—前进南路—人民西路—美雅路—昆英绿洲东部规划道路—新航路—安居工程住宅小区东侧河道—沙坪河—新环路围成的区域。	420
2级	鹤山城区：由沙坪河—佛开高速—碧桂园南侧外围—碧桂园西侧规划道路—镇南工业区—沙坪河—连南村东部—沙坪河围成的区域。	367
3级	<p>鹤山城区：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>古劳镇：由537县道外围—古劳镇政府—德政大道以南农田区域—德政大道以北—537县道以西—横塘里—270省道—537县道外围围成的区域；由鹤山县水产研究所—河道—东古调味食品有限公司—869乡道—玄坛庙工业区西南侧外围—旺宅大路—玄坛庙工业区北侧外围—鹤山县水产研究所围成的区域；</p> <p>龙口镇：由北环路以北—北环路以北—兴龙工业区东侧—龙口医院—龙口河—龙口大道以北—文华工业区—龙口大道以南—龙口市场—龙口河—272省道—西环路以西—北环路以北围成的区域；</p>	278

	<p>桃源镇:由珠三角环线高速—珠三角环线高速以西—广蟠线—建设东路以东—建设东路以东—富源路以东—桃源小学南侧—旺田村南侧外围—建设西路—325国道—325国道以西—德胜工业园区—龙溪村委会外围—建设西路以西—建设西路工业开发区—桃源河—桃源河以东—桃源大道北南段—建设东路以西—珠三角环线高速围成的区域;</p> <p>雅瑶镇:由直水工业区东侧外围—那要村西侧外围—冈荣休闲广场—272省道—朝阳大道东以南—建业路—朗边—茶林山—朝阳大道中以南—石门凹西侧—钱新村西侧—朝阳大道东以北—272省道西侧—安宁村东侧外围—方民路—河道—091乡道—272省道以西围成的区域;</p> <p>鹤城镇:评估范围内工业三区—325国道—竹仔排—325国道—工业三区围成的区域;皇冠大道北侧—皇冠大道以东—鹿子坑—270省道以北—樟树下南侧区域—老屋村外围—二号路东侧—评估范围边界线—中南路—工业一区—先锋村东侧—五子园文化广场西侧—城中路以西—河道—鹤城小学南侧规划道路—崑源路东侧—城中路—城中路以东—087乡道—鹤舞昆仑北侧外围—325国道西侧—皇冠大道西侧—皇冠大道北侧围成的区域;</p> <p>共和镇:由评估范围内南坑村—270省道—共和中学立交桥—共和医院平汗分院—深岑高速—561县道—南坑村围成的区域;</p> <p>址山镇:由325国道以东—莲岗村—兴业街以南—迎宾西路—大营顶东侧—址山广场—址山公园以西—安蒙生活区—325国道以西—325国道以东围成的区域;评估范围内回龙南侧—沈海高速—龙山小学—回龙南侧围成的区域。</p>	
4级	<p>古劳镇:除上述级别范围外,本次评估范围内的其它区域;</p> <p>龙口镇:除上述级别范围外,本次评估范围内的其它区域;</p> <p>桃源镇:除上述级别范围外,本次评估范围内的其它区域;</p> <p>雅瑶镇:除上述级别范围外,本次评估范围内的其它区域;</p> <p>鹤城镇:除上述级别范围外,本次评估范围内的其它区域;</p> <p>共和镇:除上述级别范围外,本次评估范围内的其它区域;</p> <p>址山镇:除上述级别范围外,本次评估范围内的其它区域;</p> <p>宅梧镇:本次评估范围内区域;</p> <p>双合镇:本次评估范围内区域。</p>	216

注:集体工业用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价。

五、区片基准地价成果

表5 鹤山市集体商服用地区片基准地价表

单位:元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	区片价	区片编号	区片名称	所在级别	区片价
SF01	置业花园片	1	1581	SF40	雅图仕职业技校片	4	552
SF02	隔山片	1	1328	SF41	桃源镇政府片	4	561
SF03	丽城花园片	1	1402	SF42	黄洞村片	4	496
SF04	鹤华中学片	1	1421	SF43	玉桥小学片	4	513
SF05	凯旋城片	2	1189	SF44	时代雁山湖片	4	567
SF06	新华城片	2	1081	SF45	鹤山港片	4	565
SF07	碧桂园片	2	1034	SF46	上南村片	4	492
SF08	新航路片	2	1029	SF47	雅瑶镇政府片	4	548
SF09	中东西片	2	1216	SF48	宅梧镇政府片	4	544

区片编号	区片名称	所在级别	区片价	区片编号	区片名称	所在级别	区片价
SF10	鹤山公园片	2	1305	SF49	双合镇政府片	4	522
SF11	保利中央公园片	2	1267	SF50	龙口镇外围片	5	330
SF12	址山市场片	3	769	SF51	址山镇外围片	5	325
SF13	共和镇政府片	3	750	SF52	共和镇西南片	5	350
SF14	鹤城综合市场片	3	707	SF53	古劳镇外围片	5	369
SF15	雅瑶市场片	3	782	SF54	双合镇外围片	5	262
SF16	桃源文化广场片	3	819	SF55	宅梧镇外围片	5	305
SF17	南工业城片	3	694	SF56	雅瑶镇外围片	5	363
SF18	龙口镇政府片	3	744	SF57	鹤城镇外围片	5	341
SF19	古劳镇综合市场片	3	844	SF58	马山片	5	374
SF20	碧桂园南片	3	794	SF59	梁赞故居片	5	396
SF21	十里方圆片	3	869	SF60	兴龙工业区片	5	440
SF22	新墩片	3	732	SF61	富溪文化广场片	5	440
SF23	滨江片	3	894	SF62	润鹏小学片	5	446
SF24	西江医院片	3	757	SF63	朝阳工业园片	5	385
SF25	苟山片	3	719	SF64	鹤城镇中心片	5	402
SF26	公园一号片	3	881	SF65	共和镇中心片	5	407
SF27	汇源片	3	856	SF66	宅梧小学片	5	352
SF28	御龙汇片	3	831	SF67	东溪开发区片	5	363
SF29	碧桂园·山水豪园片	4	531	SF68	双合镇医院片	5	343
SF30	碧桂园·天麓湖片	4	557	SF69	址山中学片	5	347
SF31	泮坑尾片	4	535	SF70	址山镇西片	5	339
SF32	宅梧医院片	4	518	SF71	鹤城工业区3区片	5	385
SF33	鹤山市第二中学片	4	526	SF72	共和镇外围片	5	341
SF34	中兴路片	4	509	SF73	共和中学片	5	380
SF35	福善中心学校片	4	505	SF74	铁岗工业区片	5	377
SF36	雷公岭片	4	487	SF75	共和镇东南片	5	348
SF37	三连工业区片	4	483	SF76	桃源中学片	5	396
SF38	坡山村片	4	500	SF77	桃源镇西片	5	373
SF39	雁山片	4	539	—	—	—	—

注：集体商服用地区片基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

表6 鹤山市宅基地片区基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	区片价	区片编号	区片名称	所在级别	区片价
ZZ01	汽车总站片	1	1175	ZZ43	宅梧医院片	4	406
ZZ02	置业花园片	1	1312	ZZ44	鹤山市第二中学片	4	472
ZZ03	鹤华中学片	1	1430	ZZ45	中兴路片	4	399

区片编号	区片名称	所在级别	区片价	区片编号	区片名称	所在级别	区片价
ZZ04	大朗工业区片	1	1245	ZZ46	福善中心学校片	4	395
ZZ05	凯旋城片	2	973	ZZ47	三连工业区片	4	444
ZZ06	新华城片	2	1008	ZZ48	坡山村片	4	517
ZZ07	滨江片	2	1014	ZZ49	雅图仕职业技校片	4	461
ZZ08	中东西片	2	1064	ZZ50	上南村片	4	476
ZZ09	公园一号片	2	997	ZZ51	雅瑶镇政府片	4	501
ZZ10	碧桂园片	2	945	ZZ52	梁赞故居片	4	363
ZZ11	鹤山公园片	2	1137	ZZ53	共和镇中心小学片	4	513
ZZ12	连南大桥片	2	906	ZZ54	共和生态园片	4	509
ZZ13	新航路片	2	1038	ZZ55	富溪文化广场片	4	397
ZZ14	汇源片	3	737	ZZ56	宅梧镇政府片	4	480
ZZ15	址山市场片	3	567	ZZ57	双合镇政府片	4	457
ZZ16	碧桂园·山水豪园片	3	570	ZZ58	泮坑尾片	4	494
ZZ17	共和镇政府片	3	588	ZZ59	润鹏小学片	4	407
ZZ18	碧桂园·天麓湖片	3	584	ZZ60	龙口镇外围片	5	297
ZZ19	鹤城综合市场片	3	573	ZZ61	址山镇外围片	5	295
ZZ20	雅瑶市场片	3	576	ZZ62	共和镇西南片	5	328
ZZ21	桃源文化广场片	3	580	ZZ63	古劳镇外围片	5	319
ZZ22	南工业城片	3	632	ZZ64	双合镇外围片	5	226
ZZ23	龙口镇政府片	3	564	ZZ65	宅梧镇外围片	5	255
ZZ24	玉桥小学片	3	525	ZZ66	鹤城镇外围片	5	310
ZZ25	新墩片	3	637	ZZ67	马山片	5	341
ZZ26	鹤山港片	3	664	ZZ68	雅瑶镇外围片	5	319
ZZ27	十里方圆片	3	793	ZZ69	工业城B区片	5	381
ZZ28	古劳镇综合市场片	3	562	ZZ70	宅梧小学片	5	303
ZZ29	碧桂园南片	3	747	ZZ71	东溪开发区片	5	319
ZZ30	雁山片	3	593	ZZ72	双合医院片	5	264
ZZ31	御龙汇片	3	751	ZZ73	址山中学片	5	308
ZZ32	西江医院片	3	681	ZZ74	址山镇西片	5	298
ZZ33	雅瑶镇东片	3	527	ZZ75	鹤城工业3区片	5	344
ZZ34	龙口大道南片	3	509	ZZ76	共和镇外围片	5	310
ZZ35	苟山片	3	672	ZZ77	共和中学片	5	348
ZZ36	朝阳工业园片	4	410	ZZ78	共和镇西南片	5	330
ZZ37	雷公岭片	4	469	ZZ79	铁岗工业区片	5	341
ZZ38	兴龙工业区片	4	402	ZZ80	桃源镇西片	5	336
ZZ39	桃源镇政府片	4	505	ZZ81	桃源中学片	5	352
ZZ40	物流园片	4	498	ZZ82	凤沙工业区片	5	314
ZZ41	址山公园片	4	465	ZZ83	玄坛庙工业区	5	327
ZZ42	工业城C区片	4	421	—	—	—	—

注：宅基地区片基准地价为设定容积率3.0的地面地价。

表7 鹤山市集体工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	区片价	区片编号	区片名称	所在级别	区片价
GY01	大朗工业区片	1	417	GY31	鹤城镇中心片	3	289
GY02	置业花园片	1	441	GY32	鹤山港片	3	309
GY03	鹤山公园片	1	409	GY33	龙口大道北片	3	258
GY04	汽车总站片	1	405	GY34	上南村片	3	252
GY05	西江医院片	2	341	GY35	龙口镇外围片	4	210
GY06	苟山片	2	389	GY36	址山镇外围片	4	215
GY07	御龙汇片	2	350	GY37	古劳镇外围片	4	220
GY08	中东西片	2	400	GY38	双合镇外围片	4	181
GY09	新航路片	2	395	GY39	宅梧镇外围片	4	194
GY10	滨江片	2	332	GY40	雅瑶镇外围片	4	230
GY11	公园一号片	2	369	GY41	共和镇西南片	4	224
GY12	南工业城片	2	323	GY42	共和镇东南片	4	226
GY13	碧桂园片	2	360	GY43	共和镇外围片	4	220
GY14	碧桂园南片	2	378	GY44	马山片	4	240
GY15	连南大桥片	2	387	GY45	凤沙工业区片	4	225
GY16	东溪开发区片	3	264	GY46	双合镇政府片	4	220
GY17	址山中学片	3	265	GY47	双合医院片	4	201
GY18	共和镇中心片	3	298	GY48	宅梧镇政府片	4	224
GY19	鹤城工业3区片	3	287	GY49	宅梧小学片	4	215
GY20	雅瑶镇中心片	3	290	GY50	址山镇西片	4	220
GY21	莺朗片片	3	290	GY51	碧桂园·山水豪园片	4	225
GY22	坡山村片	3	264	GY52	桃源中学片	4	250
GY23	十里方圆片	3	284	GY53	梁赞故居片	4	235
GY24	玄坛庙工业区	3	243	GY54	富溪文化广场片	4	265
GY25	雅图仕职业技校片	3	284	GY55	鹤山市第二中学片	4	250
GY26	龙口镇政府片	3	265	GY56	桃源镇西片	4	240
GY27	三连工业区片	3	266	GY57	鹤城镇外围片	4	230
GY28	碧桂园·天麓湖片	3	255	GY58	云乡片	4	223
GY29	桃源镇政府片	3	283	GY59	建桃工业区片	4	250
GY30	雷公岭片	3	245	—	—	—	—

注：集体工业用地区片基准地价为设定容积率1.0的地面地价。

六、集体建设用地各用途修正体系

（一）集体商服用地宗地地价修正体系

1、集体商服用地宗地地价公式

宗地土地面积单价=(集体商服区片基准地价±开发程度修正值)×集体商服容积率修正系数×街角地修正系数×道路客流状况修正系数×集体商服期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地土地面积单价×集体商服总土地面积

2、区域因素修正

表8集体商服用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
商服繁华程度	指标说明	与商服中心、高级商务区、专业批发市场的距离，区域商业氛围水平
	指标权重值(Q)	34.33%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁、公交站点密集程度，与汽车站、火车站、高铁站、机场的距离
	指标权重值(Q)	19.87%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融、酒店、停车场等商服配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	15.13%
社会经济状况	指标说明	人均建设用地情况，地区经济发展水平
	指标权重值(Q)	13.40%
宏观区位影响度	指标说明	较发达的城镇中心对评估范围内各类用地土地质量的影响程度，距城镇中心越近，土地效益递增
	指标权重值(Q)	8.87%
区域规划	指标说明	城镇及乡村规划和城市更新规划潜力，区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	8.40%

注：(1)集体商服用地各区片区区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

(2)集体商服用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表9 集体商服用地各区片区区域因素总修正幅度表

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
SF01	-6.06%~6.06%	SF27	-9.06%~9.06%	SF53	-13.42%~13.42%
SF02	-5.15%~5.15%	SF28	-7.11%~7.11%	SF54	-14.02%~14.02%
SF03	-4.85%~4.85%	SF29	-7.26%~7.26%	SF55	-14.33%~14.33%
SF04	-4.55%~4.55%	SF30	-9.66%~9.66%	SF56	-13.57%~13.57%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
SF05	-8.61%~8.61%	SF31	-8.76%~8.76%	SF57	-13.87%~13.87%
SF06	-7.56%~7.56%	SF32	-4.1%~4.1%	SF58	-12.52%~12.52%
SF07	-11.02%~11.02%	SF33	-10.87%~10.87%	SF59	-4.4%~4.4%
SF08	-6.21%~6.21%	SF34	-4.25%~4.25%	SF60	-10.11%~10.11%
SF09	-5%~5%	SF35	-3.8%~3.8%	SF61	-5.75%~5.75%
SF10	-7.86%~7.86%	SF36	-8.91%~8.91%	SF62	-6.96%~6.96%
SF11	-5.45%~5.45%	SF37	-11.47%~11.47%	SF63	-9.51%~9.51%
SF12	-3.05%~3.05%	SF38	-9.21%~9.21%	SF64	-11.62%~11.62%
SF13	-4.7%~4.7%	SF39	-11.17%~11.17%	SF65	-12.07%~12.07%
SF14	-6.81%~6.81%	SF40	-6.66%~6.66%	SF66	-9.36%~9.36%
SF15	-3.5%~3.5%	SF41	-8.16%~8.16%	SF67	-10.57%~10.57%
SF16	-3.95%~3.95%	SF42	-7.41%~7.41%	SF68	-9.81%~9.81%
SF17	-10.42%~10.42%	SF43	-11.32%~11.32%	SF69	-11.92%~11.92%
SF18	-3.65%~3.65%	SF44	-5.9%~5.9%	SF70	-11.77%~11.77%
SF19	-3.04%~3.04%	SF45	-7.71%~7.71%	SF71	-12.37%~12.37%
SF20	-10.72%~10.72%	SF46	-8.31%~8.31%	SF72	-13.27%~13.27%
SF21	-10.27%~10.27%	SF47	-5.6%~5.6%	SF73	-12.82%~12.82%
SF22	-6.51%~6.51%	SF48	-3.2%~3.2%	SF74	-9.96%~9.96%
SF23	-8.46%~8.46%	SF49	-3.35%~3.35%	SF75	-12.67%~12.67%
SF24	-8.01%~8.01%	SF50	-14.17%~14.17%	SF76	-12.22%~12.22%
SF25	-5.3%~5.3%	SF51	-13.72%~13.72%	SF77	-12.97%~12.97%
SF26	-6.36%~6.36%	SF52	-13.12%~13.12%	—	—

注：(1) 估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，建议按优、较优、一般、较劣、劣划分为五个档次，对应总修正幅度划分为五个档次进行取值。

3、容积率修正

表10 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 2.4$	≥ 2.4
修正系数	0.6114	$(1/r)^{-0.537}$	1.6002

表11 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	0.6114	0.6892	0.7601	0.8257	0.8871	0.9450	1.0000
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.0525	1.1029	1.1513	1.1980	1.2433	1.2871	1.3297
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.3711	1.4115	1.4510	1.4895	1.5271	1.5640	1.6002

注：(1) 当商服用地评估时，要进行商服容积率修正，商服建筑面积除以总用地面积作为商服容积率，参照上表修正系数进行修正；

(2) 上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取。

4、街角地修正

表12 集体商服用地街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.00	1.08	1.13	1.15

5、道路客流状况修正

表13 集体商服用地道路客流状况系数

指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
指标说明	宗地邻近或所在的道路客流量大,商业经营条件好	宗地邻近或所在的道路客流量较大,商业经营条件较好	宗地邻近或所在的道路客流量一般,商业经营条件一般	宗地邻近或所在的道路客流量较差,商业经营条件较差	宗地不临现状道路,商业经营条件差
修正系数幅度范围	[1.09,1.15]	[1.03,1.09)	[0.97,1.03)	[0.91,0.97)	[0.85,0.91)
平均值	1.12	1.06	1.00	0.94	0.88

注: (1) 宗地临路情况说明: 若宗地邻近道路, 视邻近距离情况确定修正的低值取值范围; 若宗地临路, 视宗地所在商服道路的区段客流情况确定修正的高值取值范围;

(2) 宗地不临现状道路说明: 若宗地临规划道路, 修正系数取最高值; 若宗地不临规划道路, 修正系数取最低值。

6、土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”, 当待估土地开发程度达不到或超过“五通一平”时, 应进行开发程度修正。

表14 土地开发程度修正范围表

单位: 元/平方米 (土地面积)

土地开发程度	开发项目及成本 (元/平方米)							五通一平合计 (元/平方米)	六通一平合计 (元/平方米)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整		
数据统计范围	10~25	5~15	20~50	6~20	25~80	20~40	20~40	86~230	106~270
一级镇	25	15	50	20	80	40	40	230	270
二级镇	20	12	40	15	50	30	30	167	197
三级镇	15	10	30	10	35	25	25	125	150
四级镇	10	5	20	6	25	20	20	86	106
一级镇: 沙坪街道									
二级镇: 共和镇、雅瑶镇、桃源镇、古劳镇									
三级镇: 龙口镇、鹤城镇、址山镇									
四级镇: 宅梧镇、双合镇									

注: 本表仅供参考, 实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况, 参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。其中上表的“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整, “六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及宗地内土地平整。

7、土地剩余使用年期修正

集体商服用地基准地价是最高使用年期40年的价格, 当待估宗地剩余使用年

期不够40年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中：r——土地还原率； m——土地使用权法定最高出让年期40年；

n——土地剩余使用年期； Y——土地剩余使用年期修正系数。

表15 集体商服用地使用年期修正系数（还原率 r=7.19%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0715	0.1383	0.2005	0.2586	0.3128	0.3633	0.4105	0.4545	0.4955	0.5338
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5695	0.6028	0.6339	0.6629	0.6900	0.7152	0.7388	0.7608	0.7813	0.8004
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8182	0.8349	0.8504	0.8649	0.8784	0.8910	0.9028	0.9137	0.9240	0.9335
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9424	0.9507	0.9585	0.9657	0.9725	0.9788	0.9846	0.9901	0.9952	1.0000

8、其他个别因素修正

表16 集体商服用地其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地大小	指标说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1

（二）宅基地宗地地价修正体系

1、宅基地宗地地价公式

（1）临江宅基地

宗地土地面积单价 = (宅基地区片基准地价 ± 开发程度修正值) × 宅基地容积率修正系数 × 宅基地期日修正系数 × [(1 + 临江修正系数) × (宗地临江 10 米内土地面积 ÷ 宗地总用地面积) + (宗地临江 10 米外土地面积 ÷ 宗地总用地面积)] × (1 + 区域因素修正系数之和) × (1 + 其他个别因素修正系数之和)

宗地总地价=宗地土地面积单价×宅基地总土地面积

(2) 不临江宅基地

宗地土地面积单价=(宅基地区片基准地价±开发程度修正值)×宅基地容积率修正系数×宅基地期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)

宗地总地价=宗地土地面积单价×宅基地总土地面积

2、区域因素修正

表17 宅基地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、超市、中小学、停车场等住宅配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	28.53%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁、公交站点密集程度，与汽车站、高速出入口、高铁站的距离
	指标权重值(Q)	21.87%
环境条件	指标说明	区域内农村人居环境条件，区域内土地自然条件情况，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值(Q)	18.60%
繁华程度	指标说明	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值(Q)	13.53%
社会经济状况	指标说明	人均建设用地情况，地区经济发展水平
	指标权重值(Q)	5.93%
区域规划	指标说明	城镇及乡村规划和城市更新规划潜力，区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	5.80%
宏观区位影响度	指标说明	较发达的城镇中心对评估范围内各类用地土地质量的影响程度，距城镇中心越近，土地效益递增
	指标权重值(Q)	5.74%

注：(1) 宅基地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

(2) 宅基地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表18 宅基地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
ZZ01	-5.7%~5.7%	ZZ29	-8.73%~8.73%	ZZ57	-2.8%~2.8%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
ZZ02	-6.75%~6.75%	ZZ30	-9.08%~9.08%	ZZ58	-7.45%~7.45%
ZZ03	-6.4%~6.4%	ZZ31	-5.94%~5.94%	ZZ59	-5.59%~5.59%
ZZ04	-5.47%~5.47%	ZZ32	-6.87%~6.87%	ZZ60	-11.64%~11.64%
ZZ05	-4.19%~4.19%	ZZ33	-2.68%~2.68%	ZZ61	-11.29%~11.29%
ZZ06	-8.38%~8.38%	ZZ34	-1.82%~1.82%	ZZ62	-10.82%~10.82%
ZZ07	-7.33%~7.33%	ZZ35	-4.77%~4.77%	ZZ63	-11.05%~11.05%
ZZ08	-4.43%~4.43%	ZZ36	-8.15%~8.15%	ZZ64	-11.52%~11.52%
ZZ09	-6.98%~6.98%	ZZ37	-7.57%~7.57%	ZZ65	-11.75%~11.75%
ZZ10	-7.22%~7.22%	ZZ38	-8.96%~8.96%	ZZ66	-11.4%~11.4%
ZZ11	-4.89%~4.89%	ZZ39	-6.63%~6.63%	ZZ67	-10.36%~10.36%
ZZ12	-3.73%~3.73%	ZZ40	-9.31%~9.31%	ZZ68	-11.17%~11.17%
ZZ13	-4.31%~4.31%	ZZ41	-4.54%~4.54%	ZZ69	-9.66%~9.66%
ZZ14	-6.05%~6.05%	ZZ42	-10.01%~10.01%	ZZ70	-7.8%~7.8%
ZZ15	-2.45%~2.45%	ZZ43	-3.38%~3.38%	ZZ71	-8.61%~8.61%
ZZ16	-4.08%~4.08%	ZZ44	-8.84%~8.84%	ZZ72	-8.26%~8.26%
ZZ17	-4.66%~4.66%	ZZ45	-3.5%~3.5%	ZZ73	-9.89%~9.89%
ZZ18	-3.96%~3.96%	ZZ46	-3.15%~3.15%	ZZ74	-9.77%~9.77%
ZZ19	-5.36%~5.36%	ZZ47	-9.43%~9.43%	ZZ75	-10.24%~10.24%
ZZ20	-2.91%~2.91%	ZZ48	-7.68%~7.68%	ZZ76	-10.94%~10.94%
ZZ21	-3.26%~3.26%	ZZ49	-5.24%~5.24%	ZZ77	-10.59%~10.59%
ZZ22	-6.52%~6.52%	ZZ50	-7.1%~7.1%	ZZ78	-10.47%~10.47%
ZZ23	-3.03%~3.03%	ZZ51	-7.91%~7.91%	ZZ79	-8.5%~8.5%
ZZ24	-5.82%~5.82%	ZZ52	-3.84%~3.84%	ZZ80	-10.71%~10.71%
ZZ25	-5.12%~5.12%	ZZ53	-3.61%~3.61%	ZZ81	-10.12%~10.12%
ZZ26	-6.29%~6.29%	ZZ54	-6.17%~6.17%	ZZ82	-9.54%~9.54%
ZZ27	-9.19%~9.19%	ZZ55	-5.01%~5.01%	ZZ83	-8.03%~8.03%
ZZ28	-2.43%~2.43%	ZZ56	-2.56%~2.56%	—	—

注：（1）估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，建议按优、较优、一般、较劣、劣划分为五个档次，对应总修正幅度划分为五个档次进行取值。

3、容积率修正

（1）宅基地容积率修正公式

表19 宅基地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 3.0$	$3.0 < r < 7.0$	≥ 7
修正系数	0.5299	$(r/3)^{0.578}$	$(r/3)^{0.491}$	1.5159

注：（1）容积率为合法取得的宅基地批准容积率；

（2）综合考虑鹤山市集体土地建设现状、规划设计条件的基础上，考虑到农村房屋建筑密度普遍较大，故容积率超过7.0的，按7.0进行修正。

表20 宅基地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.5299	0.5599	0.5888	0.6167	0.6437	0.6699	0.6954
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.7202	0.7443	0.7680	0.7911	0.8137	0.8359	0.8576
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3

修正系数	0.8790	0.9000	0.9206	0.9409	0.9609	0.9806	1.0000
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.0162	1.0322	1.0479	1.0634	1.0786	1.0936	1.1085
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	1.1231	1.1375	1.1517	1.1658	1.1796	1.1933	1.2069
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	1.2203	1.2335	1.2466	1.2596	1.2724	1.2851	1.2976
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	1.3101	1.3224	1.3346	1.3466	1.3586	1.3705	1.3822
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5
修正系数	1.3939	1.4054	1.4169	1.4282	1.4395	1.4507	1.4618
容积率	6.6	6.7	6.8	6.9	7	—	—
修正系数	1.4728	1.4837	1.4945	1.5052	1.5159	—	—

4、临江修正

临沙坪河主河道和西江两岸的首宗建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），其临江建设用地红线以内 10 米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据其对价格影响，宅基地其临江建设用地红线以内 10 米部分的基准地价在原基础上增加 5%-15%。

5、土地开发程度修正（同集体商服用地）

宅基地的土地开发程度修正，参照《表 3-7 土地开发程度修正范围表》进行。

6、其他个别因素修正

（1）宅基地其他个别因素修正

表 21 宅基地其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
临路条件	指标说明	宗地两面上临主要道路	宗地一面临主要道路，一面临次要道路	宗地一面临主要道路	宗地一面临次要道路	宗地不临任何道路
	修正系数	5	2.5	0	-2.5	-5

(三) 集体工业用地宗地地价修正体系

1、集体工业用地宗地地价公式

宗地土地面积单价=(集体工业区片基准地价±开发程度修正值)×集体工业容积率修正系数×集体工业期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地土地面积单价×集体工业总土地面积

2、区域因素修正

表22 集体工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，与公路或火车货运站、高速出入口、港口码头的距离
	指标权重值(Q)	35.07%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率，排水状况，供电保障率
	指标权重值(Q)	28.73%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值(Q)	15.20%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值(Q)	11.20%
区域规划	指标说明	新区拓展规划及城市更新规划潜力，区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	9.80%

注：(1)集体工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

(2)集体工业用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表23 集体工业用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
GY01	-3.4%~3.4%	GY21	-5.26%~5.26%	GY41	-6.78%~6.78%
GY02	-3.28%~3.28%	GY22	-4.33%~4.33%	GY42	-6.31%~6.31%
GY03	-2.7%~2.7%	GY23	-5.85%~5.85%	GY43	-7.01%~7.01%
GY04	-2.23%~2.23%	GY24	-2.11%~2.11%	GY44	-6.43%~6.43%
GY05	-4.8%~4.8%	GY25	-1.88%~1.88%	GY45	-5.5%~5.5%
GY06	-1.65%~1.65%	GY26	-2.81%~2.81%	GY46	-1.06%~1.06%
GY07	-3.98%~3.98%	GY27	-5.38%~5.38%	GY47	-5.03%~5.03%
GY08	-4.1%~4.1%	GY28	-6.2%~6.2%	GY48	-1.18%~1.18%
GY09	-2.58%~2.58%	GY29	-4.91%~4.91%	GY49	-3.86%~3.86%
GY10	-3.75%~3.75%	GY30	-3.63%~3.63%	GY50	-5.73%~5.73%
GY11	-2.93%~2.93%	GY31	-6.55%~6.55%	GY51	-5.96%~5.96%
GY12	-3.51%~3.51%	GY32	-1.53%~1.53%	GY52	-6.08%~6.08%
GY13	-4.68%~4.68%	GY33	-1.76%~1.76%	GY53	-1.41%~1.41%
GY14	-4.45%~4.45%	GY34	-3.16%~3.16%	GY54	-2%~2%
GY15	-1.29%~1.29%	GY35	-7.72%~7.72%	GY55	-5.61%~5.61%
GY16	-4.56%~4.56%	GY36	-7.25%~7.25%	GY56	-6.66%~6.66%
GY17	-2.35%~2.35%	GY37	-7.13%~7.13%	GY57	-7.48%~7.48%
GY18	-6.9%~6.9%	GY38	-7.6%~7.6%	GY58	-3.05%~3.05%
GY19	-4.21%~4.21%	GY39	-7.83%~7.83%	GY59	-2.46%~2.46%
GY20	-5.15%~5.15%	GY40	-7.36%~7.36%	—	—

注：（1）估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，建议按优、较优、一般、较劣、劣划分为五个档次，对应总修正幅度划分为五个档次进行取值。

3、容积率修正

表24 集体工业用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 2$	$2 < r < 3$	$R \geq 3.0$
修正系数	1	$0.0798r + 0.9005$	$0.0687r + 0.9226$	1.1225

注：（1）纳入城乡土地市场统筹供应，与国有工业用地供后监管要求一致的集体工业用地，可不作容积率修正；

（2）上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取；

（3）容积率 ≤ 1 时按容积率为 1 时的系数修正，容积率 ≥ 3 时按容积率为 3 时的系数修正。

4、土地开发程度修正（同集体商服用地）

集体工业用地的土地开发程度修正，参照《表3-7 土地开发程度修正范围表》进行。

5、土地剩余使用年期修正

工业用地基准地价为最高使用年限 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不到 50 年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率； m ——土地使用权法定最高出让年限 50 年；
 n ——土地剩余使用年限； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表25 集体工业用地土地使用年期修正系数表（ $r=5.02\%$ ）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0523	0.1021	0.1496	0.1947	0.2378	0.2787	0.3177	0.3548	0.3902	0.4239
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4559	0.4865	0.5155	0.5432	0.5696	0.5946	0.6185	0.6413	0.6630	0.6836
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7032	0.7219	0.7397	0.7567	0.7729	0.7882	0.8029	0.8168	0.8301	0.8427
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8548	0.8662	0.8771	0.8875	0.8974	0.9069	0.9158	0.9244	0.9325	0.9402
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9476	0.9546	0.9613	0.9677	0.9738	0.9795	0.9850	0.9903	0.9953	1.0000

6、其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，还要考虑宗地的形状、面积大小、宗地地基承载力及交通条件是影响工业用地地价水平的重要因素，最终确定工业用地的其他个别因素修正系数。

表26 集体工业用地个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
临路条件	指标说明	临城市道路、国道	临省道	临县道	临乡村道路	不临路
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力良好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地大小	指标说明	$\geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2