

开平市城镇国有建设用地 基准地价更新成果

开平市自然资源局
二〇二六年一月

目 录

1. 开平市城镇国有建设用地基准地价
2. 开平市国有建设用地使用权价格及租金计收办法
3. 开平市城镇国有建设用地基准地价图件

开平市城镇国有建设用地基准地价

一、评估范围

本轮开平市城镇国有建设用地基准地价更新的评估范围为：开平城区（含三埠街道、长沙街道、水口镇、翠山湖工业园规划控制区和月山镇的西南部分区域）及下辖 12 个乡镇的规划控制区（苍城镇、月山镇、赤坎镇、沙塘镇、龙胜镇、赤水镇、金鸡镇、马冈镇、蚬冈镇、百合镇、塘口镇和大沙镇）范围。城区评估范围面积为 182.63 平方公里，各乡镇评估范围的面积合计为 48.35 平方公里，总计 230.98 平方公里。

二、基准地价内涵

本轮城区和乡镇基准地价的内涵均是土地在估价期日 2025 年 1 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），代表国有建设用地各级别及区片在土地使用年期商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地均为 50 年条件下的出让土地使用权平均价格，价格单位为元/平方米，币种为人民币。具体地价内涵如下：

表2-1 开平市城区各用途土地基准地价内涵表

用地类型	内 容	地价内涵
商服用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.0
	价格类型	首层楼面地价
	估价期日	2025年1月1日
商服路线价	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.0
	价格类型	首层楼面地价
	标准宽度、标准深度	标准宽度为4米，标准深度为15米
	估价期日	2025年1月1日
住宅用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.5
	价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2025年1月1日
工业用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	地面地价
	估价期日	2025年1月1日
公共管理与公共服务用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.0
	价格类型	平均楼面地价
	估价期日	2025年1月1日
公用设施用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	地面地价
	估价期日	2025年1月1日

注：“五通一平”是指宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内场地平整。

表2-2 开平市乡镇各用途土地基准地价内涵表

用地类型	内 容	地价内涵
商服用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.0
	价格类型	地面地价
	估价期日	2025年1月1日
商服路线价	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.0
	价格类型	地面地价
	标准宽度、标准深度	标准宽度为4米，标准深度为15米
	估价期日	2025年1月1日
住宅用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.5
	价格类型	地面地价
	估价期日	2025年1月1日
工业用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	地面地价
	估价期日	2025年1月1日
公共管理与公共服务用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	地面地价
	估价期日	2025年1月1日
公用设施用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	价格类型	地面地价
	估价期日	2025年1月1日

注：“五通一平”是指宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地内场地平整。

三、开平市城区级别基准地价成果

表3-1 开平市城区各用途级别基准地价表（内涵地价）

单位：元/平方米

土地用途 级别	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
	首层楼面地价	平均楼面地价				
I	2727	1447	2100	575	477	499
II	2005	1064	1622	490	380	378
III	1270	674	1156	390	288	265
IV	700	372	620	——	——	——

注：商服用地级别基准地价为设定容积率为2.0下的首层楼面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率2.5下的平均楼面地价，公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率2.0下的平均楼面地价；工业用地和公用设施用地级别基准地价为设定容积率1.0下的地面地价。

表3-2 开平市城区各用途级别基准地价表（地面地价）

土地用途 级别	商服用地		住宅用地		工业用地		公共服务与公共管理用地		公用设施用地	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I	2895	193.00	5250	350.00	575	38.33	954	63.60	499	33.27
II	2129	141.90	4055	270.33	490	32.67	760	50.67	378	25.20
III	1348	89.88	2890	192.67	390	26.00	576	38.40	265	17.67
IV	743	49.54	1550	103.33	——	——	——	——	——	——

注：（1）商服用地的地面地价不包含路线价；

（2）商服用地级别价的表达形式为首层楼面地价，首层楼面地价转换为地面地价的思路如下：商服用地首层楼面地价在设定容积率为2.0情况下，地面地价=首层楼面地价×对应容积率修正系数×对应容积率。设商服首层楼面地价为P0，容积率2.0情况下的容积率修正系数为0.5308，则地面地价=P0×0.5308×2；

（3）住宅和公共管理与公共服务用地级别价的表达形式为平均楼面地价，平均楼面地价转换为地面地价的思路如下（以住宅用地为例）：住宅用地平均楼面地价在设定容积率为2.5情况下，地面地价=平均楼面地价×对应容积率。设住宅平均楼面地价为P1，则地面地价=P1×2.5。

四、开平市城区区片基准地价成果

(一) 城区商服用地区片基准地价成果

表4-1 开平市城区商服用地区片基准地价表（首层楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
SF001	I	华润万家片	2850	SF030	III	石桥口片	1496
SF002	I	曙光西路片	2640	SF031	III	碧桂园翡翠湾片	1426
SF003	II	南岛片	2482	SF032	III	水口卫浴博览城片	1424
SF004	II	长沙公园片	2444	SF033	III	塘浪村片	1422
SF005	II	幕村片	2408	SF034	III	三围村片	1334
SF006	II	曙光东路片	2323	SF035	III	潭江新城片	1284
SF007	II	水口中心片	2320	SF036	III	西安村片	1234
SF008	II	东汇城片	2280	SF037	III	八一开发区片	1204
SF009	II	冲澄片	2270	SF038	III	泮南片	1179
SF010	II	凯龙湾片	2240	SF039	III	迳头小学片	1089
SF011	II	卫东村片	2210	SF040	III	翠湖春天片	989
SF012	II	祥龙片	2198	SF041	IV	平冈片	1089
SF013	II	中颐海伦堡片	2148	SF042	IV	中山西路片	1006
SF014	II	华龙路片	2103	SF043	IV	联竹村片	894
SF015	II	百汇市场片	2023	SF044	IV	开平南站片	874
SF016	II	宝丽花园片	2018	SF045	IV	开阳高速南片	844
SF017	II	新港路片	1943	SF046	IV	水口镇第三工业园片	804
SF018	II	新昌片	1925	SF047	IV	沙冈工业园片	784
SF019	II	富华花园片	1880	SF048	IV	外围南片	774
SF020	II	天富豪庭片	1800	SF049	IV	开阳高速北片	704
SF021	II	开侨中学片	1770	SF050	IV	翠山湖客运站片	689
SF022	II	新美工业城片	1752	SF051	IV	楼岗片	684
SF023	II	长城唐宁郡片	1704	SF052	IV	簕冲村片	679
SF024	II	三埠医院片	1586	SF053	IV	泮村外围片	649
SF025	II	富强路片	1551	SF054	IV	石海村片	644
SF026	III	绿苑山庄片	1693	SF055	IV	梁金山林场片	634
SF027	III	后溪村片	1590	SF056	IV	外围东北片	609
SF028	III	陈边村片	1541	SF057	IV	外围西北片	594
SF029	III	红进村片	1526				

注：商服用地地价内涵为设定容积率2.0下的首层楼面地价，不含商服路线价。

表4-2 开平市城区商服用地区片基准地价表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
SF001	I	华润万家片	1513	SF030	III	石桥口片	794
SF002	I	曙光西路片	1401	SF031	III	碧桂园翡翠湾片	757
SF003	II	南岛片	1317	SF032	III	水口卫浴博览城片	756
SF004	II	长沙公园片	1297	SF033	III	塘浪村片	755
SF005	II	幕村片	1278	SF034	III	三围村片	708
SF006	II	曙光东路片	1233	SF035	III	潭江新城片	682
SF007	II	水口中心片	1231	SF036	III	西安村片	655
SF008	II	东汇城片	1210	SF037	III	八一开发区片	639
SF009	II	冲澄片	1205	SF038	III	泮南片	626
SF010	II	凯龙湾片	1189	SF039	III	迳头小学片	578
SF011	II	卫东村片	1173	SF040	III	翠湖春天片	525
SF012	II	祥龙片	1167	SF041	IV	平冈片	578
SF013	II	中颐海伦堡片	1140	SF042	IV	中山西路片	534
SF014	II	华龙路片	1116	SF043	IV	联竹村片	475
SF015	II	百汇市场片	1074	SF044	IV	开平南站片	464
SF016	II	宝丽花园片	1071	SF045	IV	开阳高速南片	448
SF017	II	新港路片	1031	SF046	IV	水口镇第三工业园片	427
SF018	II	新昌片	1022	SF047	IV	沙冈工业园片	416
SF019	II	富华花园片	998	SF048	IV	外围南片	411
SF020	II	天富豪庭片	955	SF049	IV	开阳高速北片	374
SF021	II	开侨中学片	940	SF050	IV	翠山湖客运站片	366
SF022	II	新美工业城片	930	SF051	IV	楼岗片	363
SF023	II	长城唐宁郡片	904	SF052	IV	簕冲村片	360
SF024	II	三埠医院片	842	SF053	IV	泮村外围片	344
SF025	II	富强路片	823	SF054	IV	石海村片	342
SF026	III	绿苑山庄片	899	SF055	IV	梁金山林场片	337
SF027	III	后溪村片	844	SF056	IV	外围东北片	323
SF028	III	陈边村片	818	SF057	IV	外围西北片	315
SF029	III	红进村片	810	——			

注：商服用地地价内涵为设定容积率2.0下的首层楼面地价，城区商服用地实际应用成果为上表4-1 首层楼面地价，本表中平均楼面地价为首层楼面地价通过容积率修正系数转换所得，仅列示，不作实际应用。

(二) 城区住宅用地区片基准地价成果

表4-3 开平市城区住宅用地区片基准地价表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
ZZ001	I	华润万家片	2176	ZZ028	III	潭江新城南片	1239
ZZ002	I	曙光路片	2104	ZZ029	III	潭江新城北片	1210
ZZ003	I	半岛酒店片	2018	ZZ030	III	平冈片	1045
ZZ004	I	沿江东路片	1942	ZZ031	III	西安村片	1016
ZZ005	II	幕村片	1846	ZZ032	III	碧桂园翡翠湾片	978
ZZ006	II	东汇城片	1788	ZZ033	III	思始小学片	968
ZZ007	II	卫东村片	1765	ZZ034	III	中山西路片	959
ZZ008	II	祥龙五六区片	1723	ZZ035	III	迳头小学片	944
ZZ009	II	中颐海伦堡片	1676	ZZ036	III	冈中大道片	925
ZZ010	II	中山大道片	1674	ZZ037	III	八一开发区片	901
ZZ011	II	天富豪庭片	1671	ZZ038	III	翠湖春天片	884
ZZ012	II	富和花园片	1669	ZZ039	III	水口码头片	795
ZZ013	II	水口中心片	1615	ZZ040	IV	开平南站片	728
ZZ014	II	新港路东片	1607	ZZ041	IV	开阳高速南片	709
ZZ015	II	百汇市场片	1568	ZZ042	IV	沙冈工业园片	659
ZZ016	II	开侨中学片	1549	ZZ043	IV	仁亲村片	654
ZZ017	II	长城唐宁郡片	1540	ZZ044	IV	水口镇第三工业园片	637
ZZ018	II	富华花园片	1492	ZZ045	IV	筋冲村片	625
ZZ019	II	富强路片	1444	ZZ046	IV	翠山湖客运站片	599
ZZ020	II	三埠医院片	1396	ZZ047	IV	石海村片	584
ZZ021	II	新美村片	1306	ZZ048	IV	泮村外围片	550
ZZ022	II	陈边片	1389	ZZ049	IV	开阳高速北片	515
ZZ023	III	东盛路片	1375	ZZ050	IV	开平大道西片	505
ZZ024	III	水口卫浴博览城片	1356	ZZ051	IV	梁金山林场片	487
ZZ025	III	红进村片	1337	ZZ052	IV	外围东北片	442
ZZ026	III	内环西路西片	1299	ZZ053	IV	外围西北片	430
ZZ027	III	石桥口片	1251				

注：住宅用地地价内涵为设定容积率2.5下的平均楼面地价。

(三) 城区工业用地区片基准地价成果

表4-4 开平市城区工业用地区片基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
GY001	I	长沙公园片	595	GY021	II	沙冈中学片	476
GY002	I	水口中心片	582	GY022	II	泮南片	466
GY003	I	幕村片	572	GY023	II	沙冈工业园中心片	451
GY004	I	新港路片	554	GY024	II	八一开发区片	449
GY005	I	水口医院片	544	GY025	II	思始小学片	444
GY006	II	振华片	543	GY026	II	金山大道片	443
GY007	II	内环西路片	542	GY027	III	平冈片	438
GY008	II	宝丽花园片	540	GY028	III	中山西路片	423
GY009	II	新昌片	536	GY029	III	沙冈工业园外围片	418
GY010	II	祥龙片	531	GY030	III	翠山湖工业园片	408
GY011	II	新美工业城片	517	GY031	III	潭江新城片	400
GY012	II	后溪开发区片	515	GY032	III	水口镇第三工业园片	380
GY013	II	海逸华庭片	510	GY033	III	筋冲片	375
GY014	II	中颐海伦堡片	509	GY034	III	外围南片	368
GY015	II	天富豪庭片	508	GY035	III	开阳高速片	365
GY016	II	长城唐宁郡片	505	GY036	III	开平大道西片	350
GY017	II	石桥口片	503	GY037	III	梁金山林场片	345
GY018	II	富强路片	483	GY038	III	外围西北片	340
GY019	II	东汇城片	481	GY039	III	泮村外围片	330
GY020	II	三埠医院片	479			——	

注：工业用地地价内涵为设定容积率1.0下的地面地价。

(四) 城区公共管理与公共服务用地区片基准地价成果

表4-5 开平市城区公共管理与公共服务用地区片基准地价表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
GFA001	I	华润万家片	540	GFA021	II	石桥口片	351
GFA002	I	曙光路片	513	GFA022	II	西安村片	345
GFA003	I	半岛酒店片	498	GFA023	II	东河中学片	341
GFA004	I	长沙公园片	493	GFA024	II	沙冈中学片	334
GFA005	I	幕村片	477	GFA025	III	平冈片	331
GFA006	I	宝丽花园片	476	GFA026	III	中山西路片	319
GFA007	I	领美花园片	469	GFA027	III	八一开发区片	307
GFA008	I	港口公园片	461	GFA028	III	潭江新城片	305
GFA009	I	新昌片	447	GFA029	III	翠山湖工业园片	301
GFA010	I	水口中心片	439	GFA030	III	水口镇第三工业园片	292
GFA011	I	新美工业城片	435	GFA031	III	沙冈工业园片	289
GFA012	II	金山中学片	435	GFA032	III	迳头小学片	287
GFA013	II	中颐海伦堡片	429	GFA033	III	簕冲村片	281
GFA014	II	天富豪庭片	407	GFA034	III	开平南站片	278
GFA015	II	绿苑山庄片	394	GFA035	III	开阳高速片	276
GFA016	II	东盛路片	389	GFA036	III	泮村外围片	275
GFA017	II	三埠医院片	383	GFA037	III	梁金山林场片	273
GFA018	II	后溪开发区片	370	GFA038	III	开平大道西片	271
GFA019	II	新美村片	367	GFA039	III	外围西北片	269
GFA020	II	红进村片	354	——			

注：公共管理与公共服务用地地价内涵为设定容积率2.0下的平均楼面地价。

(五) 城区公用设施用地区片基准地价成果

表4-6 开平市城区公用设施用地区片基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
GFB001	I	长沙公园片	537	GFB015	II	中颐海伦堡片	355
GFB002	I	华润万家片	521	GFB016	II	冈中大道片	350
GFB003	I	冲澄片	489	GFB017	II	东河中学片	342
GFB004	I	曙光东路片	483	GFB018	II	石桥口片	341
GFB005	I	水口中心片	467	GFB019	II	八一开发区片	337
GFB006	II	宝丽花园片	441	GFB020	II	金山大道片	336
GFB007	II	振华片	426	GFB021	III	翠山湖工业园片	324
GFB008	II	中山大道片	418	GFB022	III	沙冈片	288
GFB009	II	祥龙片	398	GFB023	III	簕冲片	274
GFB010	II	富和花园片	391	GFB024	III	仁亲村片	256
GFB011	II	绿苑山庄片	388	GFB025	III	水口外围片	247
GFB012	II	天富豪庭片	379	GFB026	III	梁金山林场片	243
GFB013	II	迳头片	368	GFB027	III	开平大道西片	240
GFB014	II	后溪开发区片	366	GFB028	III	外围西北片	238

注：公用设施用地地价内涵为设定容积率1.0下的地面地价。

五、开平市城区商服路线价成果

表5-1 开平市城区商服路线价区段表

单位：元/平方米

序号	区域	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	路线价总价
1	长沙街道	幕沙路2段	南至幕桥西路，北至长清路	10350
2	三埠街道	幕沙路1段	南至沿江西路，北至义祠路	9522
3	三埠街道	文新路	东至沿江东路，西至西郊路	9025
4	水口镇	新市南路	南至沿江路，北至水口客运站支路	8625
5	三埠街道	西郊路1段	东至文新路，西至幕沙路	8510
6	长沙街道	幸福路	东至人和西路，西至幕沙路	8356
7	水口镇	蟠龙路	南至水口购物中心，北至中兴路	8121
8	三埠街道	开华路	东至幕沙路，西至光明西路	7950
9	长沙街道	长镇路	东至人民西路，西至幕沙路	7865
10	长沙街道	幕沙路3段	南至长清路，北至良园路	7680

序号	区域	商服路线价 区段名称	路线价区段起止点	路线价 总价
11	长沙街道	幕涌东路	南至幕桥东路，北至幸福路	7552
12	三埠街道	曙光西路 1 段	东至东兴中路，西至永安旅店	7105
13	三埠街道	西郊路 2 段	东至幕沙路，西至光明西路	7102
14	水口镇	新市北路	南至水口客运站支路，北至外环 北路	7040
15	长沙街道	祥苑中路	南至长镇路，北至幸福路	6820
16	三埠街道	曙光东路 1 段	东至吉祥路，西至曙光西路	6765
17	长沙街道	人和东路	东至百汇市场五街，西至幕涌西 路	6455
18	三埠街道	光明东路 1 段	东至东兴大道，西至光明西路	6435
19	水口镇	新华路（水口镇）	南至中兴路，北至新濠华庭北侧 路	6385
20	长沙街道	幕涌西路	南至幕桥东路，北至幸福路	6285
21	长沙街道	人和西路	东至东兴大道，西至幕涌东路	6250
22	水口镇	华龙路	东至民福路，西至新市南路	6183
23	长沙街道	祥和路	南至幕桥东路，北至幸福路	5910
24	水口镇	丰田路	南至水口医院，北至蟠龙路	5882
25	水口镇	大宁路	东至新市北路，西至中兴路	5478
26	三埠街道	东兴中路	南至沿江东路，北至光明东路	5422
27	长沙街道	长清路	东至幕沙路，西至新城路	5320
28	长沙街道	幕桥西路	东至幕沙路，西至冲澄路	5285
29	长沙街道	良园路	南至幕沙路，北至 325 国道	5180
30	水口镇	石龙路	东至民福路，西至 325 国道	5175
31	三埠街道	升平路	东至新港路，西至东兴中路	5110
32	水口镇	新兴路	东至新市北路，西至新华路	5105
33	水口镇	民福路	南至大福西路，北至东乐路	5098
34	长沙街道	人民西路	东至东兴大道，西至幕涌东路	5050
35	长沙街道	祥苑北路	南至幸福路，北至义祠路	4820
36	三埠街道	卫民路	南至虹桥路，北至凤阳路	4748
37	长沙街道	东兴大道	南至光明东路，北至金山大道	4530
38	长沙街道	爱民路	东至东兴大道，西至幕涌东路	4506
39	水口镇	大福西路 2 段	东至省道 237，西至民福路	4495
40	三埠街道	曙光西路 2 段	东至东兴中路，西至永安旅店	4410
41	水口镇	新濠华庭北侧路	东至新濠华庭，西至新华路	4385
42	长沙街道	兴华路	南至幕桥西路，北至长清路	4370

序号	区域	商服路线价 区段名称	路线价区段起止点	路线价 总价
43	长沙街道	新城路	南至幕桥西路，北至冲澄路	4325
44	长沙街道	金都东路	东至幕桥西路，西至新城路	4315
45	水口镇	大新路	南至大宁路，北至新兴路	4267
46	三埠街道	东郊路	东至港口路，西至东郊一巷	4250
47	三埠街道	沿江东路	东至华宜物流有限公司，西至沿江西路	3990
48	三埠街道	东胜路	南至虹桥路，北至凤阳路	3940
49	三埠街道	虹桥路	东至东明路，西至港口路	3850
50	水口镇	龙田路	南至广南线，北至水口医院	3820
51	三埠街道	大兴街	东至大宁路，西至红花路	3760
52	长沙街道	宝源路	南至侨园路，北至宝堤东路	3740
53	长沙街道	侨园路	东至西郊路，西至三江大道	3725
54	三埠街道	曙光东路 2 段	东至达丰纺织印染服装有限公司，西至卫民路	3720
55	长沙街道	祥苑路	东至幕涌西路，西至幕沙路	3650
56	长沙街道	三江路	东至冲澄路，西至开平市公安局交通警察大队北侧	3500
57	三埠街道	长沙东路	南至文新路，北至东郊路	3492
58	水口镇	大福西路 1 段	东至公益大桥，西至 325 国道	3489
59	三埠街道	沿江西路	东至幕沙路，西至三江大道	3410
60	三埠街道	祥龙中路	东至中银路，西至祥龙南路	3380
61	三埠街道	思明路	南至中和路，北至风采花园北侧	3370
62	长沙街道	三江大道	南至沿江西路，北至三江路	3370
63	石榴塘农场	西湖一路	东至叠翠大道，西至城西一路	3275
64	长沙街道	杜澄大道	东至东兴大道，西至香堤翠景西侧	3250
65	三埠街道	中山大道	南至西宁路，北至新昌东路	3198
66	长沙街道	光华路	东至御江 澳园东侧，西至新海东路	3180
67	水口镇	珠影西侧道路	南至紫薇御墅南侧路，北至长安西路	3150
68	长沙街道	义祠路	东至祥苑北路，西至幕沙路 3	3135
69	水口镇	中兴路	南至中山路，北至蟠龙路	3095
70	水口镇	长安西路	东至珠影西侧路，西至德丰花园北侧	3020
71	三埠街道	潭江东路	东至立新路，西至新安路	2968
72	长沙街道	宝堤东路	东至维港酒店，西至三江路	2965

序号	区域	商服路线价 区段名称	路线价区段起止点	路线价 总价
73	三埠街道	新安路	南至西宁路，北至潭江西路	2940
74	三埠街道	明珠路	南至文华路，北至祥龙北路	2910
75	三埠街道	新昌路	东至新兴路，西至祥荻路	2892
76	三埠街道	新港路	南至沿江东路，北至长振桥	2865
77	长沙街道	325 国道幕村段	东至红进路，西至幕桥西路	2780
78	三埠街道	祥荻路	南至文华路，北至祥龙桥	2735
79	长沙街道	安吉路	东至东兴大道，西至金山中学东 侧	2590
80	长沙街道	红进路	东至振华大马路，西至东兴大道	2495
81	三埠街道	新华路	南至大兴路，北至大源电讯	2402
82	水口镇	振华大马路	东至 325 国道，西至红进路	2380

注：城区商服路线价为设定容积率2.0的首层楼面地价，设定标准宽度为4米，标准深度为15米；上述路线价总价是指宗地在标准深度内的总价，超出标准深度部分的地价为所在地段区片基准地价。

(本页余下空白)

六、开平市城区基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素与基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

表6-1 开平市城区基准地价修正因素体系表

用途 类型	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
	不临路线价	临路线价				
宗地自身 条件因素 修正项	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素
	容积率/楼层	容积率/楼层	容积率	土地使用年期	容积率	土地使用年期
	街角地	临街深度	楼层分配系数	土地开发程度	土地使用年期	土地开发程度
	商服集聚度	宽深比	临江	期日修正	土地开发程度	期日修正
	土地使用年期	街角地	土地使用年期	其他个别因素	期日修正	其他个别因素
	土地开发程度	商服集聚度	土地开发程度	---	其他个别因素	---
	期日修正	土地使用年期	期日修正	---	---	---
	其他个别因素	土地开发程度	其他个别因素	---	---	---
	---	期日修正	---	---	---	---
	---	其他个别因素	---	---	---	---
宗地衍生 价值关系 修正项	其他用地价格参照修正					

(一) 城区各用途基准地价修正体系

1. 城区商服用地宗地地价修正体系

(1) 城区商服用地宗地地价公式

1) 所临道路不存在路线价时，公式为：

□应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

※商服用地首层楼面地价：

商服用地首层楼面地价=商服用地区片基准地价×街角地修正系数×商服集聚度修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地使用年期修正系数±开发程度修正值

注：开发程度修正值为待估宗地对应内涵下的修正值，需考虑宗地相应地价表现形式下的容积率、土地使用年期等宗地利用条件。（下同）

※二层及二层以上商服用地单位楼面地价：

二层及二层以上商服用地单位楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应楼层的楼层修正系数

※商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应楼层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地单位楼面地价=商服用地总地价÷商服总计容建筑面积

□用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商服

用地)

商服用地平均楼面地价=商服用地区片基准地价×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服集聚度修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地使用年期修正系数±开发程度修正值

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服总计容建筑面积

2) 所临道路存在路线价时, 公式为:

□应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

※商服用地首层楼面地价:

商服用地首层楼面地价= { [路线价总价×标准深度内首层建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服区片基准地价×(首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)] ÷首层总建筑面积 } ×街角地修正系数×商服集聚度修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地使用年期修正系数±开发程度修正值

※二层及二层以上商服用地单位楼面地价:

二层及二层以上商服用地单位楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应楼层的楼层修正系数

※商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×
对应楼层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地单位楼面地价=商服用地总地价÷商服总计容建
筑面积

□应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商
服用地）

商服用地单位楼面地价= { [路线价总价×标准深度内首
层建筑面积×深度修正×宽深比修正系数+商服区片基准地
价×（首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积）] ÷首层商
服总建筑面积 } ×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商
服集聚度修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修
正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×商服
土地使用年期修正系数±开发程度修正值

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服用地总计
容建筑面积

（2）城区商服用地区域因素修正

表6-2 城区商服用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心、酒店宾馆的距离，区域商业氛围水平
	指标权重值（Q）	33.57%
	修正幅度范围	指标权重值（Q）×区片总修正幅度
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与长途客运 站、高速公路出入口、高铁站的距离
	指标权重值（Q）	20.21%
	修正幅度范围	指标权重值（Q）×区片总修正幅度

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，区域内金融、文化娱乐等商服配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	18.14%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度
	指标权重值 (Q)	12.29%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
宏观区位影响度	指标说明	评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值 (Q)	9.43%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
用地潜力	指标说明	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)	6.36%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度

注：(1) 商服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) 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6-3 城区商服用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SF001	-9.71~9.67	SF030	-8.93~9
SF002	-8.47~8.43	SF031	-8.73~8.8
SF003	-8.3~8.34	SF032	-9.55~9.48
SF004	-9.84~9.84	SF033	-8.6~8.53
SF005	-9.56~9.56	SF034	-8.46~8.54
SF006	-9.93~9.89	SF035	-8.47~8.55
SF007	-9.39~9.44	SF036	-8.96~9.05
SF008	-9.35~9.39	SF037	-10~9.92
SF009	-8.65~8.65	SF038	-8.83~8.74
SF010	-8.1~8.05	SF039	-9.85~9.94
SF011	-7.39~7.34	SF040	-8.78~8.87
SF012	-7.03~7.07	SF041	-8.85~8.76
SF013	-7.12~7.12	SF042	-8.15~8.25
SF014	-7.55~7.55	SF043	-9.34~9.45
SF015	-7.36~7.31	SF044	-8.81~8.7
SF016	-7.47~7.52	SF045	-8.8~8.91
SF017	-8.04~8.09	SF046	-9.35~9.46
SF018	-9.79~9.74	SF047	-8.17~8.05

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SF019	-9.58~9.53	SF048	-8.62~8.74
SF020	-8.82~8.88	SF049	-8.85~8.72
SF021	-8.92~8.97	SF050	-8.29~8.16
SF022	-8.44~8.39	SF051	-8.95~9.09
SF023	-8.24~8.18	SF052	-9.37~9.22
SF024	-8.39~8.45	SF053	-9.38~9.54
SF025	-8.98~9.05	SF054	-9.22~9.39
SF026	-9.63~9.7	SF055	-9.9~9.73
SF027	-9.14~9.08	SF056	-9.76~9.95
SF028	-9.16~9.1	SF057	-9.79~9.98
SF029	-9.46~9.53		

注：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，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) 楼层/容积率修正系数

1) 楼层修正系数

表6-4 城区商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层	第三层、地下负一层	地面第四层及以上、地下负二层及以下
修正系数	平均值	1.00	0.55	0.42	0.32
	修正范围	1.00	[0.40,0.65)	[0.35,0.45)	[0.25,0.40)

注：已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

2) 容积率修正系数

表6-5 城区商服用地容积率修正系数公式表

容积率	$r \leq 0.4$		$0.4 < r \leq 1.2$	$1.2 < r < 5.6$	$r \geq 5.6$
	纯商服用地	混合用地			
修正系数	$(0.4/r)^{0.3864}$	1.0	$0.707 \times (1/r)^{0.381}$	$0.6608 \times (1/r)^{0.316}$	0.3834

注：(1) 公式中 r 为商服容积率，容积率修正是指首层楼面地价与平均楼面地价的转换系数；

(2) 若为混合用地，规划条件中有明确的商业功能对应容积率（按综合用地中商业独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正；无明确商业功能对应的容积率，其容积率按商业部分建筑面积计算的商业容积率进行修正，即商业容积率=商业部分建筑面积÷宗地总用地面积（其中容积率小于等于0.4时，容积率修正系数为1）；

(3) 评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价；

(4) 容积率 ≤ 0.4 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；

(5) 容积率 < 0.1 时，容积率修正系数按容积率为0.1的修正系数进行取值，并且在计算总价时采用的建筑面积也要按容积率为0.1时的建筑面积来计算。

表6-6 城区商服用地容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	1.7086	1.3071	1.1176	1.0000	0.9207	0.8589	0.8099	0.7697	0.7360	0.7070
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	0.6818	0.6596	0.6082	0.5941	0.5813	0.5696	0.5588	0.5488	0.5395	0.5308
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.5227	0.5151	0.5079	0.5011	0.4947	0.4886	0.4828	0.4773	0.4720	0.4670
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0
修正系数	0.4622	0.4576	0.4531	0.4489	0.4448	0.4408	0.4370	0.4334	0.4298	0.4264
容积率	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0
修正系数	0.4231	0.4199	0.4168	0.4138	0.4108	0.4080	0.4052	0.4025	0.3999	0.3974
容积率	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	≥5.6				
修正系数	0.3949	0.3925	0.3901	0.3878	0.3856	0.3834				

注：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) 临街深度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表6-7 城区商服路线价深度修正系数表（标准深度为15米）

临街深度 d (米)	d≤2	2<d≤3	3<d≤4	4<d≤5	5<d≤6
修正系数	1.69	1.58	1.5	1.44	1.39
临街深度 d (米)	6<d≤7	7<d≤8	8<d≤9	9<d≤10	10<d≤11
修正系数	1.34	1.29	1.25	1.21	1.17
临街深度 d (米)	11<d≤12	12<d≤13	13<d≤14	14<d≤15	——
修正系数	1.13	1.08	1.04	1	——

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度15米确定修正系数；（2）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为宗地红线；（3）临街深度大于标准深度修正系数取1。

(5) 宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表6-8 城区商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	b≤0.1	0.1<b≤0.2	0.2<b≤0.4	0.4<b≤0.6	0.6<b≤0.8	0.8<b≤1.0	b>1.0
修正系数	0.85	0.96	1	1.09	1.15	1.18	1.2

注：深度在标准深度（15米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（15米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（15米）。

(6) 街角地修正系数

表6-9 城区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	四面及以上临街
修正系数	1	1.06	1.12	1.15

(7) 商服集聚度修正系数

表6-10 城区商服集聚度修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标标准说明	宗地临大型商务中心、大型购物广场、步行街等或宗地所在道路客流量大，商业经营条件好	宗地临一般专业市场、集贸市场等或宗地所在道路客流量较大，商业经营条件较好	宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在道路客流量一般，商业经营条件一般	宗地周边商服配套设施能满足简单需求或宗地所在道路客流量较差，商业经营条件较差	宗地周边无商服配套设施或宗地不临现状道路，商业经营条件差
修正系数幅度范围	(1.07, 1.13]	(1.03, 1.07]	(0.97, 1.03]	(0.93, 0.97]	[0.87, 0.93]
修正系数	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

注：进行集聚度修正需同时满足以下条件：

- (1) 宗地所临道路为非设定的商服路线价路段；
- (2) 属商服比较集聚的区域，如批发市场、专业市场等。若临商服路线价路段，且计算地价时采用路线价，则不再进行商服集聚度修正。

(8) 其他个别因素修正系数

表6-11 城区商服用地其他个别因素修正系数表

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 (%)	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0
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 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，对土地利用极为有利	宗地面积对土地利用较为有利	宗地面积对土地利用无不良影响	宗地面积较小，对土地利用有一定影响	宗地面积小，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	1.0	0.5	0	-0.5	-1.0

(9) 土地使用年期修正系数

商服用地基准地价是最高使用年期 40 年的价格，当待估宗地土地使用年期不足 40 年时，应进行土地使用年期修正。

土地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——土地使用年期；

Y——土地使用年期修正系数。

表6-12 城区商服用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 6.42%）

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0658	0.1276	0.1857	0.2403	0.2916	0.3398	0.3851	0.4276	0.4676	0.5052
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5405	0.5737	0.6049	0.6342	0.6617	0.6876	0.7119	0.7347	0.7562	0.7763
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7953	0.8131	0.8298	0.8456	0.8603	0.8742	0.8873	0.8995	0.9111	0.9219
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9321	0.9416	0.9506	0.9590	0.9670	0.9744	0.9814	0.9880	0.9942	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地使用年期修正公式计算获取。

（10）土地开发程度修正值

表6-13 城区土地开发程度值修正值表

单位：元/平方米·土地面积

土地开发程度	开发项目及成本							五通一平 合计	六通一平 合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	场地 平整		
取值范围	22~30	16~24	45~60	12~18	45~60	20~30	25~30	165~222	185~252
一级、二级平均数	28	22	56	17	56	27	29	208	235
三级、四级平均数	24	18	49	14	49	23	27	181	204

注：（1）土地开发程度表中数据统计的各级别范围平均数参照基准地价城区住宅用地级别范围；

（2）本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地具体开发状况，参照上表进行修正；

（3）本表中“五通”指：宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路；“六通”指：宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气；“一平”指宗地红线内场地平整；

（4）待估宗地与基准地价的设定条件（如评估期日、土地使用年期等）差异较大时，本表所列的土地开发程度修正值应同步修正至待估宗地的相应条件后使用。

2.城区住宅用地宗地地价修正体系

(1) 住宅用地宗地地价公式

1) 临江住宅用地公式为：

住宅用地单位楼面地价=住宅用地区片基准地价×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×〔(1+临江修正系数)×(宗地 50 米内土地面积÷宗地总用地面积)+宗地 50 米外土地面积÷宗地总用地面积〕×(1+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正系数之和)×住宅土地使用年期修正系数±开发程度修正值

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅用地总计容建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

2) 不临江住宅用地公式为：

住宅用地单位楼面地价=住宅用地区片基准地价×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×(1+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正系数之和)×住宅土地使用年期修正系数±开发程度修正值

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅用地总计容建筑面积

评估具体某一楼层地价时,需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式:

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

(2) 城区住宅用地区域因素修正

表6-14 城区住宅用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、区域内医疗、文化娱乐、教育、金融等住宅配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	29.43%
	修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度,公交站点密集程度,与长途客运站、高速公路出入口、高铁站的距离
	指标权重值(Q)	21.29%
	修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内环境条件,景观条件优劣度,区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值(Q)	17.82%
	修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离,区域商业氛围水平
	指标权重值(Q)	12.07%
	修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
人口状况	指标说明	人口密集程度,居住氛围度水平
	指标权重值(Q)	8.79%
	修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
宏观区位影响度	指标说明	评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值(Q)	5.64%
	修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
用地潜力	指标说明	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)	4.96%
	修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度

注:(1)住宅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)住宅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6-15 城区住宅用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZZ001	-8.19~8.96	ZZ028	-8.93~9.8
ZZ002	-8.84~9.75	ZZ029	-8.49~9.3
ZZ003	-8.87~9.68	ZZ030	-8.79~9.64
ZZ004	-8.93~9.79	ZZ031	-8.9~9.79
ZZ005	-7.97~8.67	ZZ032	-7.42~8.22
ZZ006	-8.08~8.74	ZZ033	-7.93~8.54
ZZ007	-8.41~9.14	ZZ034	-7.94~8.56
ZZ008	-7.85~8.53	ZZ035	-8.86~9.72
ZZ009	-7.73~8.3	ZZ036	-8.94~9.73
ZZ010	-8.36~9.06	ZZ037	-8.3~9.13
ZZ011	-8.96~9.85	ZZ038	-8.97~9.71
ZZ012	-7.64~8.36	ZZ039	-9.03~9.82
ZZ013	-7.87~8.54	ZZ040	-9.09~9.91
ZZ014	-8.91~9.77	ZZ041	-8.59~9.44
ZZ015	-8.53~9.35	ZZ042	-8.91~9.78
ZZ016	-7.89~8.59	ZZ043	-8.77~9.53
ZZ017	-8.45~9.29	ZZ044	-8.95~9.89
ZZ018	-8.83~9.68	ZZ045	-8.29~8.94
ZZ019	-8.69~9.48	ZZ046	-8.94~9.61
ZZ020	-9.01~9.89	ZZ047	-9.27~9.97
ZZ021	-8.12~8.87	ZZ048	-8.35~9.26
ZZ022	-7.81~8.44	ZZ049	-8.65~9.21
ZZ023	-8.76~9.7	ZZ050	-8.58~9.36
ZZ024	-8.87~9.69	ZZ051	-8.91~9.51
ZZ025	-8.91~9.76	ZZ052	-8.42~9.47
ZZ026	-8.29~9.09	ZZ053	-8.73~9.61
ZZ027	-8.52~9.44		

注：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，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) 容积率修正系数

表6-16 城区住宅用地容积率修正系数公式表

容积率	$r \leq 0.1$	$0.1 < r \leq 2.5$	$2.5 < r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	3.2893	$(2.5/r)^{0.3699}$	$(2.5/r)^{0.1975}$	0.8160

注：(1) 容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；

(2) 容积率 <1.0 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价。

(3) 容积率 <0.1 时，容积率修正系数按容积率为0.1的修正系数进行取值，且在计算总价时采用的建筑面积也要按容积率为0.1时的建筑面积来计算。

表6-17 城区住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	3.2893	2.5453	2.1908	1.9697	1.8136	1.6954	1.6014	1.5242	1.4592	1.4035
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.3548	1.3119	1.2737	1.2392	1.2080	1.1795	1.1533	1.1292	1.1068	1.0860
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.0666	1.0484	1.0313	1.0152	1.0000	0.9923	0.9849	0.9779	0.9711	0.9646
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0
修正系数	0.9584	0.9524	0.9466	0.9411	0.9357	0.9305	0.9255	0.9206	0.9159	0.9114
容积率	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0
修正系数	0.9069	0.9026	0.8984	0.8944	0.8904	0.8865	0.8828	0.8791	0.8755	0.8721
容积率	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0
修正系数	0.8687	0.8653	0.8621	0.8589	0.8558	0.8528	0.8498	0.8469	0.8440	0.8412
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0
修正系数	0.8385	0.8358	0.8332	0.8306	0.8280	0.8255	0.8231	0.8207	0.8183	0.8160

注：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) 楼层分配系数

表6-18 城区多层住宅（楼梯楼）楼层分配系数

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1.0000	0.9920	0.9820	0.9790	0.9750	0.9740	0.9730	0.9730	0.9720
2	—	1.0080	1.0140	1.0090	1.0080	0.9980	0.9980	0.9970	0.9960
3	—	—	1.0040	1.0180	1.0230	1.0210	1.0310	1.0350	1.0330
4	—	—	—	0.9940	1.0120	1.0310	1.0320	1.0380	1.0360
5	—	—	—	—	0.9820	1.0040	1.0150	1.0290	1.0320
6	—	—	—	—	—	0.9720	0.9860	0.9930	1.0130
7	—	—	—	—	—	—	0.9650	0.9730	0.9890
8	—	—	—	—	—	—	—	0.9620	0.9710
9	—	—	—	—	—	—	—	—	0.9580

注：（1）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；
（2）上表的多层住宅楼层分配修正系数适用于多层无电梯住宅，即楼层为9层及以下且无电梯配备的普通住宅楼。

表6-19 城区高层住宅（电梯楼）楼层分配系数 1

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	0.9690	0.9680	0.9680	0.9670	0.9650	0.9630	0.9610	0.9590	0.9560	0.9540	0.9520	0.9510	0.9480	0.9450	0.9430	0.9430
2	0.9860	0.9850	0.9760	0.9730	0.9720	0.9710	0.9690	0.9660	0.9630	0.9610	0.9580	0.9560	0.9560	0.9550	0.9540	0.9520
3	0.9990	0.9950	0.9880	0.9850	0.9840	0.9830	0.9780	0.9750	0.9720	0.9670	0.9620	0.9610	0.9610	0.9610	0.9600	0.9580
4	1.0115	1.0040	0.9990	0.9950	0.9930	0.9910	0.9870	0.9840	0.9810	0.9750	0.9720	0.9670	0.9670	0.9670	0.9660	0.9640
5	1.0185	1.0120	1.0090	1.0050	1.0040	1.0020	0.9990	0.9950	0.9930	0.9870	0.9850	0.9820	0.9750	0.9730	0.9720	0.9700
6	1.0160	1.0190	1.0180	1.0130	1.0070	1.0050	1.0030	1.0020	0.9980	0.9950	0.9920	0.9910	0.9800	0.9800	0.9780	0.9770
7	—	1.0170	1.0220	1.0180	1.0120	1.0090	1.0070	1.0050	1.0030	1.0010	0.9980	0.9960	0.9890	0.9860	0.9840	0.9820
8	—	—	1.0200	1.0230	1.0160	1.0130	1.0120	1.0100	1.0080	1.0050	1.0030	1.0010	1.0000	0.9900	0.9890	0.9890
9	—	—	—	1.0210	1.0250	1.0180	1.0170	1.0140	1.0120	1.0100	1.0060	1.0040	1.0030	1.0000	0.9910	0.9910
10	—	—	—	—	1.0220	1.0240	1.0210	1.0170	1.0150	1.0140	1.0110	1.0060	1.0030	1.0020	1.0000	1.0000
11	—	—	—	—	—	1.0210	1.0260	1.0220	1.0190	1.0190	1.0160	1.0150	1.0110	1.0090	1.0080	1.0070
12	—	—	—	—	—	—	1.0200	1.0270	1.0250	1.0240	1.0220	1.0180	1.0170	1.0160	1.0150	1.0130
13	—	—	—	—	—	—	—	1.0240	1.0300	1.0290	1.0270	1.0230	1.0220	1.0220	1.0210	1.0190
14	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0250	1.0320	1.0290	1.0270	1.0260	1.0280	1.0270	1.0250
15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0270	1.0350	1.0320	1.0310	1.0340	1.0330	1.0310
16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0320	1.0370	1.0350	1.0400	1.0390	1.0360
17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0330	1.0420	1.0380	1.0410	1.0380
18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0340	1.0320	1.0320	1.0390
19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0220	1.0280	1.0310
20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0190	1.0200
21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0150

注：（1）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；
 （2）上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅，即楼层为6层及以上且配备电梯的普通住宅楼。

表6-20 城区高层住宅（电梯楼）楼层分配系数 2

总楼层 所在楼层	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	35 以上 (N)
1	0.9420	0.9420	0.9360	0.9350	0.9320	0.9320	0.9290	0.9270	0.9220	0.9210	0.9210	0.9200	0.9100	0.9100	0.9210
2	0.9500	0.9500	0.9480	0.9470	0.9470	0.9450	0.9430	0.9420	0.9390	0.9360	0.9360	0.9360	0.9350	0.9340	0.9360
3	0.9560	0.9550	0.9540	0.9530	0.9520	0.9510	0.9490	0.9470	0.9460	0.9450	0.9440	0.9430	0.9420	0.9410	0.9440
4	0.9620	0.9620	0.9600	0.9580	0.9570	0.9560	0.9540	0.9520	0.9500	0.9480	0.9480	0.9470	0.9460	0.9440	0.9480
5	0.9680	0.9670	0.9660	0.9640	0.9630	0.9620	0.9610	0.9590	0.9570	0.9560	0.9550	0.9540	0.9530	0.9520	0.9550
6	0.9750	0.9730	0.9720	0.9710	0.9710	0.9680	0.9670	0.9650	0.9640	0.9610	0.9600	0.9580	0.9570	0.9560	0.9600
7	0.9810	0.9800	0.9780	0.9770	0.9770	0.9740	0.9720	0.9710	0.9690	0.9670	0.9660	0.9650	0.9630	0.9620	0.9660
8	0.9870	0.9850	0.9830	0.9800	0.9790	0.9780	0.9770	0.9760	0.9750	0.9720	0.9720	0.9710	0.9700	0.9690	0.9720
9	0.9910	0.9890	0.9880	0.9860	0.9840	0.9820	0.9800	0.9800	0.9800	0.9790	0.9780	0.9770	0.9760	0.9750	0.9780
10	0.9920	0.9910	0.9900	0.9900	0.9900	0.9900	0.9890	0.9880	0.9850	0.9820	0.9820	0.9800	0.9800	0.9790	0.9820
11	1.0000	1.0000	0.9960	0.9940	0.9940	0.9940	0.9940	0.9940	0.9920	0.9890	0.9890	0.9870	0.9860	0.9850	0.9890
12	1.0100	1.0060	1.0000	1.0000	0.9960	0.9960	0.9960	0.9960	0.9950	0.9930	0.9930	0.9920	0.9910	0.9900	0.9930
13	1.0170	1.0150	1.0100	1.0100	1.0000	1.0000	0.9990	0.9980	0.9970	0.9950	0.9950	0.9940	0.9940	0.9930	0.9950
14	1.0230	1.0210	1.0180	1.0170	1.0080	1.0030	1.0000	1.0000	0.9990	0.9980	0.9980	0.9960	0.9960	0.9950	0.9980
15	1.0290	1.0270	1.0240	1.0230	1.0160	1.0150	1.0110	1.0090	1.0000	1.0000	0.9990	0.9980	0.9980	0.9980	0.9990
16	1.0350	1.0330	1.0300	1.0290	1.0230	1.0220	1.0180	1.0150	1.0130	1.0120	1.0000	1.0000	0.9990	0.9990	1.0000
17	1.0360	1.0340	1.0330	1.0310	1.0260	1.0240	1.0210	1.0190	1.0190	1.0180	1.0180	1.0150	1.0000	1.0000	1.0180
18	1.0370	1.0350	1.0340	1.0330	1.0280	1.0270	1.0240	1.0220	1.0210	1.0200	1.0190	1.0180	1.0180	1.0150	1.0190
19	1.0390	1.0360	1.0360	1.0330	1.0320	1.0290	1.0270	1.0250	1.0250	1.0240	1.0230	1.0220	1.0210	1.0170	1.0230
20	1.0320	1.0370	1.0370	1.0350	1.0330	1.0310	1.0290	1.0270	1.0270	1.0270	1.0260	1.0250	1.0240	1.0190	1.0260
21	1.0240	1.0280	1.0390	1.0350	1.0380	1.0330	1.0330	1.0310	1.0300	1.0300	1.0300	1.0270	1.0260	1.0230	1.0300
22	1.0140	1.0210	1.0350	1.0360	1.0400	1.0380	1.0370	1.0340	1.0330	1.0330	1.0330	1.0320	1.0320	1.0280	1.0330
23	—	1.0130	1.0210	1.0330	1.0430	1.0400	1.0400	1.0380	1.0380	1.0380	1.0370	1.0350	1.0330	1.0290	1.0370

总楼层 所在楼层	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	35 以上 (N)
24	—	—	1.0120	1.0180	1.0370	1.0410	1.0430	1.0410	1.0410	1.0400	1.0400	1.0380	1.0360	1.0330	1.0400
25	—	—	—	1.0120	1.0230	1.0360	1.0370	1.0420	1.0420	1.0420	1.0420	1.0410	1.0390	1.0380	1.0420
26	—	—	—	—	1.0110	1.0220	1.0320	1.0380	1.0430	1.0430	1.0430	1.0420	1.0420	1.0390	1.0430
27	—	—	—	—	—	1.0110	1.0280	1.0310	1.0360	1.0390	1.0390	1.0440	1.0430	1.0410	1.0390
28	—	—	—	—	—	—	1.0100	1.0230	1.0310	1.0370	1.0370	1.0390	1.0460	1.0450	1.0370
29	—	—	—	—	—	—	—	1.0100	1.0210	1.0280	1.0280	1.0360	1.0420	1.0460	1.0280
30	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0100	1.0200	1.0250	1.0270	1.0380	1.0430	1.0250
31	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0070	1.0180	1.0240	1.0280	1.0390	1.0180
32	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.0060	1.0180	1.0240	1.0340	1.0060
33	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.9990	1.0160	1.0230	$1.006+0.002n$ ($n \leq N-1$)
34	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.9960	1.0130	$1.006+0.002$ ($N-1$) - 0.02
35	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.9930	—

注：（1）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；
（2）上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅，即楼层为6层及以上且配备电梯的普通住宅楼。

(5) 其他个别因素修正系数

表6-21 城区住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
小区配套设施	指标说明	配套完善	配套较完善	配套一般	配套较差	配套差
	修正系数 (%)	3.0	2.0	0	-2.0	-3.0
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 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
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 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
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 (%)	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0
宗地大小	指标说明	宗地面积适中,对土地利用极为有利	宗地面积对土地利用较为有利	宗地面积对土地利用无不良影响	宗地面积较小,对土地利用有一定影响	宗地面积小,对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

(6) 土地使用年期修正系数

住宅用地基准地价是最高使用年期 70 年的价格,当待估宗地使用年期不足 70 年时,应进行土地使用年期修正。

土地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 70 年;

n——土地使用年期；

Y——土地使用年期修正系数。

表6-22 城区住宅用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 5.58%）

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0541	0.1053	0.1538	0.1997	0.2432	0.2844	0.3234	0.3604	0.3954	0.4286
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4600	0.4897	0.5179	0.5446	0.5699	0.5938	0.6165	0.6380	0.6583	0.6776
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6958	0.7131	0.7295	0.7450	0.7597	0.7736	0.7868	0.7992	0.8111	0.8222
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8328	0.8429	0.8524	0.8614	0.8699	0.8780	0.8857	0.8929	0.8998	0.9063
土地使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9125	0.9183	0.9238	0.9291	0.9340	0.9387	0.9432	0.9474	0.9514	0.9551
土地使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9587	0.9621	0.9653	0.9684	0.9712	0.9740	0.9766	0.9790	0.9813	0.9835
土地使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9856	0.9876	0.9894	0.9912	0.9929	0.9945	0.9960	0.9974	0.9987	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地使用年期修正公式计算获取。

（7）临江修正系数

临潭江、苍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 50 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，临江住宅用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 20%。

（8）土地开发程度修正值（同城区商服用地）

3.城区工业用地宗地地价修正体系

（1）城区工业用地宗地地价公式

工业用地单位地面地价=工业区片基准地价×工业期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个别因素修正系数之和）×工业土地使用年期修正系数±开发程

度修正值

工业用地总地价=工业用地单位地面地价×工业用地总土地面积

(2) 工业用地区域因素修正

表6-23 城区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，与港口码头、高速公路出入口的距离
	指标权重值 (Q)	34.57%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) ×区片总修正幅度
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)	25.36%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) ×区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内地形条件，工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	18.00%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) ×区片总修正幅度
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)	12.43%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) ×区片总修正幅度
用地潜力	指标说明	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)	9.64%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) ×区片总修正幅度

注：(1) 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) 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6-24 城区工业用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GY001	-9.25~9.08	GY021	-9.64~9.85
GY002	-8.48~8.3	GY022	-9.33~9.54
GY003	-8.41~8.58	GY023	-9.23~9.45
GY004	-8.67~8.85	GY024	-9.35~9.58
GY005	-8.94~9.12	GY025	-9.48~9.71
GY006	-9.22~9.4	GY026	-9.61~9.84

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GY007	-9.32~9.51	GY027	-9.26~9.03
GY008	-9.43~9.61	GY028	-9.46~9.69
GY009	-9.53~9.72	GY029	-9.64~9.4
GY010	-9.64~9.83	GY030	-9.61~9.85
GY011	-9.56~9.75	GY031	-8.79~8.54
GY012	-9.27~9.46	GY032	-9.51~9.77
GY013	-9.55~9.36	GY033	-9.19~9.45
GY014	-9.27~9.47	GY034	-9.65~9.38
GY015	-9.36~9.16	GY035	-9.34~9.62
GY016	-9.27~9.48	GY036	-9.27~8.99
GY017	-9.16~9.37	GY037	-8.93~9.22
GY018	-9.28~9.28	GY038	-9.73~9.44
GY019	-9.39~9.6	GY039	-9.09~9.39
GY020	-9.73~9.94	——	

注：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，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) 其他个别因素修正系数

表6-25 城区工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	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 (%)	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0
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 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，对土地利用极为有利	宗地面积对土地利用较为有利	宗地面积对土地利用无不良影响	宗地面积较小，对土地利用有一定影响	宗地面积小，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

(4) 土地使用年期修正系数

工业用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格，当待估宗地土地使用年期不足 50 年时，应进行使用年期修正。

土地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——土地使用年期；

Y——土地使用年期修正系数。

表6-26 城区工业用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.85%）

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0510	0.0997	0.1461	0.1904	0.2326	0.2729	0.3113	0.3480	0.3829	0.4162
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4480	0.4783	0.5072	0.5348	0.5611	0.5862	0.6101	0.6329	0.6547	0.6754
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6952	0.7141	0.7321	0.7493	0.7657	0.7813	0.7962	0.8104	0.8239	0.8369
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8492	0.8610	0.8722	0.8829	0.8931	0.9028	0.9121	0.9209	0.9293	0.9374
土地使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9451	0.9524	0.9594	0.9660	0.9724	0.9784	0.9842	0.9897	0.9950	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地使用年期修正公式计算获取。

(5) 土地开发程度修正值（同城区商服用地）

4.城区公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

(1) 城区公共管理与公共服务用地宗地地价公式

公共管理与公共服务用地单位楼面地价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×(1+公共管

理与公共服务用地区域因素修正系数之和)×(1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和)×公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数±开发程度修正值

公共管理与公共服务用地总地价=公共管理与公共服务用地单位楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

(2) 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正

表6-27 城区公共管理与公共服务用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，区域内医疗、文体娱乐、教育等配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	27.79%
	修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值(Q)	22.14%
	修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与长途客运站、高速公路出入口、高铁站的距离
	指标权重值(Q)	19.93%
	修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度、居住集聚度水平
	指标权重值(Q)	15.00%
	修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内环境条件，景观条件优劣度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值(Q)	10.00%
	修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
用地潜力	指标说明	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)	5.14%
	修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度

注：(1) 公共管理与公共服务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) 公共管理与公共服务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6-28 城区公共管理与公共服务用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFA001	-8.24~9.18	GFA021	-7.89~8.45
GFA002	-8.62~9.2	GFA022	-8.02~8.31
GFA003	-8.64~9.43	GFA023	-7.89~8.77
GFA004	-8.85~9.66	GFA024	-7.74~8.63
GFA005	-9.07~9.9	GFA025	-7.88~8.79
GFA006	-9.09~9.94	GFA026	-8.02~8.95
GFA007	-9.31~9.96	GFA027	-7.86~8.81
GFA008	-8.67~9.78	GFA028	-8.31~8.63
GFA009	-8.64~9.32	GFA029	-8.14~8.79
GFA010	-8.39~9.09	GFA030	-7.97~8.97
GFA011	-8.11~9.07	GFA031	-8.45~9.12
GFA012	-8.13~8.85	GFA032	-8.28~9.31
GFA013	-7.79~8.52	GFA033	-8.42~9.12
GFA014	-8.64~9.63	GFA034	-8.57~9.29
GFA015	-8.86~9.87	GFA035	-8.73~9.09
GFA016	-8.51~9.54	GFA036	-8.52~9.26
GFA017	-8.38~8.64	GFA037	-8.68~9.43
GFA018	-7.73~8.27	GFA038	-8.85~9.62
GFA019	-7.88~8.42	GFA039	-8.63~9.8
GFA020	-7.76~8.59		

注：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，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) 容积率修正系数

表6-29 城区公共管理与公共服务用地容积率修正系数公式表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 4.0$	$r \geq 4.0$
修正系数	$(2/r)^{0.5238}$	$(2/r)^{0.4563}$	0.7288

注：（1）容积率 ≤ 1.0 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；

（2）容积率 < 0.1 时，容积率修正系数按容积率为0.1的修正系数进行取值，且在计算总价时采用的建筑面积也要按容积率为0.1时的建筑面积来计算。

表6-30 城区公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	4.8026	3.3404	2.7012	2.3234	2.0671	1.8788	1.7331	1.6160	1.5193	1.4377
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.3136	1.2625	1.2172	1.1767	1.1403	1.1072	1.0770	1.0493	1.0237	1.0000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.9780	0.9574	0.9382	0.9202	0.9032	0.8872	0.8720	0.8577	0.8440	0.8311
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4.0
修正系数	0.8188	0.8070	0.7957	0.7850	0.7746	0.7647	0.7552	0.7461	0.7373	0.7288

注：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) 其他个别因素修正系数

表6-31 城区公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	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(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
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(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
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(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，对土地利用极为有利	宗地面积对土地利用较为有利	宗地面积对土地利用无不良影响	宗地面积较小，对土地利用有一定影响	宗地面积小，对土地利用产生严重影响
	修正系数(%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

(5) 土地使用年期修正系数

公共管理与公共服务用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格，当待估宗地土地使用年期不足 50 年时，应进行土地使用年期修正。

土地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——土地使用年期；

Y——土地使用年期修正系数。

表6-32 城区公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 5.09%）

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0529	0.1031	0.1510	0.1965	0.2399	0.2811	0.3203	0.3577	0.3932	0.4270
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4592	0.4898	0.5189	0.5466	0.5730	0.5981	0.6220	0.6447	0.6663	0.6869
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7065	0.7251	0.7428	0.7597	0.7758	0.7910	0.8056	0.8194	0.8326	0.8451
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8570	0.8684	0.8791	0.8894	0.8992	0.9085	0.9173	0.9258	0.9338	0.9414
土地使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9486	0.9555	0.9621	0.9684	0.9743	0.9800	0.9854	0.9905	0.9954	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地使用年期修正公式计算获取。

（6）土地开发程度修正值（同城区商服用地）

5.城区公用设施用地宗地地价修正体系

（1）城区公用设施用地宗地地价公式

公用设施用地单位地面地价=公用设施用地区片基准地价
 ×公用设施用地期日修正系数×(1+公用设施用地区域因素修
 正系数之和)×(1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和)
 ×公用设施用地土地使用年期修正系数±开发程度修正值

公用设施用地总地价=公用设施用地单位地面地价×公用
 设施用地总土地面积

(2) 城区公用设施用地区域因素修正

表6-33 城区公用设施用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，供电保障率等配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	29.50%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与高速公路出入口、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	26.43%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
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)	19.43%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度、居住集聚度水平
	指标权重值 (Q)	14.29%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
用地潜力	指标说明	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)	10.35%
	修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度

注：(1) 公用设施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) 公用设施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6-34 城区公用设施用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFB001	-9.25~9.06	GFB015	-9.19~9.47
GFB002	-9.2~9.39	GFB016	-9.69~9.4
GFB003	-9.76~9.96	GFB017	-8.77~9.06
GFB004	-9.49~9.7	GFB018	-9.31~9.61
GFB005	-9.23~9.45	GFB019	-9.54~9.23
GFB006	-9.91~9.68	GFB020	-8.79~9.09
GFB007	-9.32~9.56	GFB021	-8.46~8.15
GFB008	-8.57~9.05	GFB022	-9.3~9.63
GFB009	-8.52~8.76	GFB023	-8.45~8.8
GFB010	-8.68~8.44	GFB024	-8.65~9.02
GFB011	-9.14~9.39	GFB025	-8.64~9.05
GFB012	-9.35~9.61	GFB026	-8.86~9.28

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFB013	-9.81~9.55	GFB027	-8.62~9.05
GFB014	-8.7~8.97	GFB028	-9.25~9.69

注：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，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) 其他个别因素修正系数

表6-35 城区公用设施用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	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 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
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 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，对土地利用极为有利	宗地面积对土地利用较为有利	宗地面积对土地利用无不良影响	宗地面积较小，对土地利用有一定影响	宗地面积小，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

(4) 土地使用年期修正系数

公用设施用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格，当待估宗地土地使用年期不足 50 年时，应进行土地使用年期修正。

土地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——土地使用年期；

Y——土地使用年期修正系数。

表6-36 城区公用设施用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.49%）

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0483	0.0946	0.1389	0.1813	0.2218	0.2607	0.2978	0.3334	0.3674	0.3999
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4311	0.4609	0.4895	0.5168	0.5429	0.5680	0.5919	0.6148	0.6367	0.6577
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6778	0.6970	0.7154	0.7330	0.7499	0.7660	0.7814	0.7962	0.8104	0.8239
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8368	0.8492	0.8611	0.8724	0.8833	0.8937	0.9036	0.9131	0.9223	0.9310
土地使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9393	0.9473	0.9549	0.9623	0.9693	0.9760	0.9824	0.9885	0.9944	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地使用年期修正公式计算获取。

（5）土地开发程度修正值（同城区商服用地）

（二）城区其他用地价格参照系数

1.城区其他用地价格参照系数

本轮开平市城镇国有建设用地基准地价更新成果的用地类型主要有商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地五种用途，但除这五种用途主要的用地类型外，还有一些其他的用地类型，例如餐饮用地、旅馆用地等特殊用地类型。由于各具体用地类型的收益能力存在差异，根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011），二级类用地中的某些用地类型若直接采用一级类用地类型对应的基准地价进行测算会出现地价过高或过低等问题。为满足开平市各用地类型利用及地价管理的需要，根据《产业用地政策实施工作指引》（国土资厅发〔2016〕38号）及开平市土地利用现状，通过对不同用地类型地价的比较，结合开平市上一轮基准地价成果及本轮更新成果的实际情况，最终确定城区其他用地价格参照系数如下表：

表6-37 开平市城区其他用地价格参照系数表

一级类	二级类	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	参照系数
商服用地	零售商业用地	指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。	零售商业用地	零售商业用地 (B11)、加油加气站用地 (B41)	商服用地	1
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地	批发市场用地 (B12)	商服用地	0.8
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地	餐饮用地 (B13)	商服用地	0.8
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	旅馆用地	旅馆用地 (B14)	商服用地	0.45
	商务金融用地	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。	商务金融用地	商务设施用地 (B2、含 B21、B29)	商服用地	0.5
	娱乐用地	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	娱乐用地	娱乐用地 (B31)	商服用地	0.7
	其他商服用地	指零售商业用地、批发市场用地、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐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、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点, 以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	其他商业服务业用地	其他公用设施营业网点用地 (B49)、其他服务设施用地 (B9)、康体用地 (B32)	商服用地	1
住宅用地	城镇住宅用地	指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。	城镇住宅用地	二类居住用地 (R2)	住宅用地	1
	别墅、低密度住宅	指别墅、排屋等低密度住宅 (原则上容积率小于 1.0)。	城镇住宅用地	一类居住用地 (R1)	住宅用地	1.2
工矿仓储用地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地, 包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地, 包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地, 不包括采矿用地	工业用地	工业用地 (M, 含 M1、M2、M3)	工业用地	1

一级类	二级类	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	参照系数
	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场、砖瓦窑等地面生产用地,排土(石)及尾矿堆放地。	采矿用地	采矿用地(H5)	工业用地	1
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地,包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	物流仓储用地	物流仓储用地(W,含W1、W2、W3)	工业用地	1
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	机关团体用地	行政办公用地(A1)	公共管理与公共服务用地	1
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	——	艺术传媒用地(B22)	公共管理与公共服务用地	1
	文化用地	指图书、展览等公共文化设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地;综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	文化用地	文化设施用地(A2,含A21、A22)	公共管理与公共服务用地	1
	体育用地	指体育馆和体育训练基地等用地,包括室内外体育运动用地,如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地,溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地,以及为体育运动专设的训练基地用地,不包括学校等机构专用的体育设施用地。	体育用地	体育用地(A4,含A41、A42)	公共管理与公共服务用地	0.9
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地;卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地;对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地;急救中心、血库等用地。	医疗卫生用地	医疗卫生用地(A5)	公共管理与公共服务用地	0.9
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地,包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	社会福利用地	社会福利设施用地(A6)	公共管理与公共服务用地	0.7

一级类	二级类	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	参照系数
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	教育用地	高等院校用地（A31）、中等专业学校用地（A32）、中小学用地（A33）、特殊教育用地（A34）	公共管理与公共服务用地	0.9
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	科研用地	科研用地（A35）	公共管理与公共服务用地	1
公用设施用地	公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地	公用设施用地	公用设施用地（U，含U1、U2、U3、U9）	公用设施用地	1
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公园绿地	公园绿地（G1）	公用设施用地	0.7
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	铁路用地	轨道交通线路用地（S2）	工业用地	1
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地场站的用地，以及场站的用地。	城市轨道交通用地	轨道交通线路用地（S2）	工业用地	1
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	公路用地	城市道路用地（S1）	工业用地	1
	城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。	城镇村道路用地	城市道路用地（S1）	工业用地	1
	交通服务场站用地	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的露天停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。	交通场站用地	交通场站用地（S4，含S41、S42）	工业用地	1

一级类	二级类	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	参照系数
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。	港口码头用地	交通枢纽用地（S3）	工业用地	1
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	管道运输用地	其他交通设施用地（S9）	工业用地	1
特殊用地	军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地。	军事设施用地	军事用地（H41）	工业用地	1
	领事馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆、办事处等的用地。	使领馆用地	外事用地（A8）	工业用地	1
	监狱场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地。	监教场所用地	安保用地（H42）	工业用地	1
	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其它用地按现状归入相应地类。	——	文物古迹用地（A7）	公共管理与公共服务用地	0.6
	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教用地	宗教用地（A9）	公共管理与公共服务用地	1
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地	其他服务设施用地（B9）	公用设施用地	1.8

注：（1）本表适用于其他用地类型地块级别基准地价和区片基准地价计算；

（2）上述修正系数通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地扩展到其他土地利用二级分类，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价；

（3）上述修正系数涉及的土地用途均为营利性的经营性用地，仅适用于出让价格参考。其他非营利性的公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地等用地符合相关供地政策且经批准后可采用其他方式供地；

（4）具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类型；

（5）商服用地中的零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地和其他商服用地经其他用地价格参照修正后为首层楼面地价；商务金融用地、旅馆用地经其他用地价格参照修正后为平均楼面地价，不包括商服路线价，容积率修正套用城区住宅容积率修正表进行计算。

2.城区基于其他用地价格参照系数修正的宗地地价计算公式

(1) 用途参照商服基准地价修正的宗地地价计算公式

1) 商服用地中参照商服基准地价进行修正的零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地和其他商服用地的宗地地价按以下公式计算：

①所临道路不存在路线价时，公式为：

A.应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

※其他用地类型首层楼面地价：

其他用地类型首层楼面地价=商服用地区片基准地价×其他用地价格参照系数×街角地修正系数×商服集聚度修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地使用年期修正系数±开发程度修正值

※二层及二层以上其他用地类型单位楼面地价：

二层及二层以上其他用地类型单位楼面地价=其他用地类型首层楼面地价×对应楼层的楼层修正系数

※其他用地类型总地价：

对应楼层其他用地类型总地价=对应楼层其他用地类型单位楼面地价×对应楼层其他用地类型建筑面积

其他用地类型总地价=∑各层其他用地类型总地价

其他用地类型单位楼面地价=其他用地类型总地价÷其他

用地类型总计容建筑面积

B.用于待开发项目(不能满足楼层修正指标的待开发商服用地)

其他用地类型平均楼面地价=商服用地区片基准地价×其他用地价格参照系数×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服集聚度修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型平均楼面地价×其他用地类型总计容建筑面积

②所临道路存在路线价时，公式为：

A.应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

※其他用地类型首层楼面地价：

其他用地类型首层楼面地价= { [路线价总价×标准深度内首层建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服区片基准地价×(首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)] ÷首层总建筑面积 } ×其他用地价格参照系数×街角地修正系数×商服集聚度修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地使用年期修正系数±开发程度修正值

※二层及二层以上其他用地类型单位楼面地价：

二层及二层以上其他用地类型单位楼面地价=其他用地类

型首层楼面地价×对应楼层的楼层修正系数

※其他用地类型总地价：

对应楼层其他用地类型总地价=对应楼层其他用地类型单位楼面地价×对应楼层其他用地类型建筑面积

其他用地类型总地价=∑各层其他用地类型总地价

其他用地类型单位楼面地价=其他用地类型总地价÷其他用地类型总计容建筑面积

B.应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商服用地）

其他用地类型单位楼面地价= { [路线价总价×标准深度内首层建筑面积×深度修正×宽深比修正系数+商服区片基准地价×(首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)] ÷首层商服总建筑面积 } ×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服集聚度修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型单位楼面地价×其他用地类型总计容建筑面积

2) 商服用地中的旅馆用地、商务金融用地（办公用地）的宗地地价参照对应的商服基准地价（不含路线价）的宗地地价计算公式进行计算，其中商务金融用地（办公用地）、旅馆用地容积率修正套用城区住宅容积率修正表进行计算：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发

商服用地

※其他用地类型首层楼面地价：

其他用地类型首层楼面地价=商服用地区片基准地价×其他用地价格参照系数×街角地修正系数×商服集聚度修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地使用年期修正系数±开发程度修正值

※二层及二层以上其他用地类型单位楼面地价：

二层及二层以上其他用地类型单位楼面地价=其他用地类型首层楼面地价×对应楼层的楼层修正系数

※其他用地类型总地价：

对应楼层其他用地类型总地价=对应楼层其他用地类型单位楼面地价×对应楼层其他用地类型建筑面积

其他用地类型总地价=∑各层其他用地类型总地价

其他用地类型单位楼面地价=其他用地类型总地价÷其他用地类型总计容建筑面积

②用于待开发项目(不能满足楼层修正指标的待开发商服用地)

其他用地类型平均楼面地价=商服用地区片基准地价×其他用地价格参照系数×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服集聚度修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型平均楼面地价×其他用地类型总计容建筑面积。

(2) 用途参照住宅基准地价修正的宗地地价计算公式

别墅、低密度住宅用地的宗地地价计算公式参照对应的住宅基准地价的宗地地价计算公式进行计算（区分是否临江）：

1) 临江

其他用地类型单位楼面地价=住宅用地区片基准地价×其他用地价格参照系数×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×〔（1+临江修正系数）×（宗地 50 米内土地面积÷宗地总用地面积）+宗地 50 米外土地面积÷宗地总用地面积〕×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×住宅土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型单位楼面地价×其他用地总计容建筑面积

2) 不临江

其他用地类型单位楼面地价=住宅用地区片基准地价×其他用地价格参照系数×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×住宅土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型单位楼面地价×其他用地总计容建筑面积

(3) 用途参照工业基准地价修正的宗地地价计算公式

工矿仓储用地中的采矿用地、仓储用地；交通运输用地中的铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、农村道路、港口码头用地、管道运输用地；特殊用地中的军事设施用地、领事馆用地、监狱场所用地等参照对应的工业基准地价的宗地地价计算公式进行计算，即：

其他用地类型单位地面地价=工业用地区片基准地价×其他用地价格参照系数×工业期日修正系数×(1+工业区域因素修正系数之和)×(1+工业其他个别因素修正系数之和)×工业土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=对应用地类型单位地面地价×其他用地类型总土地面积

备注：二级用途的其他个别因素修正需根据不同用途的利用特点自行编制，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

(4) 用途参照公共管理与公共服务用地基准地价修正的宗地地价计算公式

公共管理与公共服务用地中的机关团体用地、新闻出版用地、文化用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、教育用地、科研用地以及特殊用地中的风景名胜设施用地、宗教用地参照对应的公共管理与公共服务用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算，即：

其他用地类型单位楼面地价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×其他用地价格参照系数×公共管理与公共服务

容积率修正系数×公共管理与公共服务期日修正系数×(1+公共管理与公共服务区域因素修正系数之和)×(1+公共管理与公共服务其他个别因素修正系数之和)×公共管理与公共服务土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型单位楼面地价×其他用地总计容建筑面积

备注：二级用途的其他个别因素修正需根据不同用途的利用特点自行编制，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

(5) 用途参照公用设施用地基准地价修正的宗地地价计算公式

公用设施用地、公园与绿地以及特殊用地中的殡葬用地参照对应的公用设施用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算，即：

其他用地类型单位地面地价=公用设施用地区片基准地价×其他用地价格参照系数×公用设施用地期日修正系数×(1+公用设施用地区域因素修正系数之和)×(1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和)×公用设施用地土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型单位面积地价×其他用地类型总土地面积

备注：二级用途的其他个别因素修正需根据不同用途的利用特点自行编制，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗

地大小、形状等。

(三) 城区基准地价成果应用步骤及特殊说明处理

1.应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价,是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表,选取相应的修正系数对基准地价进行修正,从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下:

(1) 收集基准地价的成果资料

资料主要包括:区片(级别)基准地价图(表)、地价修正系数表和相应的因素说明表。

(2) 确定待估宗地所处的基准地价

确定待估宗地所在的位置,查找待估宗地对应的基准地价,选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

(3) 调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算,获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、土地使用年期、宗地面积和形状等在内的区域与个别因素指标。

(4) 确定修正系数

将宗地区域、个别因素指标条件与宗地地价区域、个别因素修正系数表的条件描述进行比较,确定区域、个别因素修正系数。

(5) 计算宗地地价

在收集到上述资料后,就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

2.宗地地价公式特殊处理说明

(1) 当一宗地同时兼容不同土地用途时,需分别计算宗地内各种用途的地价,宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

(2) 当一宗地跨多个区片时,其区片价格按照面积加权进行计算。

(3) 当一宗商服用地所在地为城区且同时临多条商服路线价时,首层商服部分应参照商服用地宗地地价公式对临商服路线价部分进行加权测算,路线价重叠部分按所临最高路线价计算。

(4) 当一宗商服用地所在地为乡镇且同时临多条商服路线价时,应参照商服用地宗地地价公式对临商服路线价部分进行加权测算,路线价重叠部分按所临最高路线价计算。

(5) 在评估确定工业用地出让地价时,若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低,则按政策规定取最低价标准。

(四)城区基准地价成果应用实例(以城区临路线价商服用地为例)

例:待估宗地位于开平市明珠路东侧,土地用途为商服用地,土地面积为4000平方米,其中宗地宽度为50米,深度为80米,建筑密度为40%,容积率为2.0。建筑总层数为5层,总建筑面积为8000平方米,其中1至5层建筑面积都为1600平方米,待估宗地土地开发程度为五通一平,一面临街,临明

珠路，土地使用年期为 35 年。求该宗地于 2025 年 1 月 1 日的
地价。

采用基准地价系数修正法评估该宗地，评估步骤如下：

第一步：确定计算公式

待估宗地为已建成的宗地，所临街道具有商服路线价，故
确定计算公式为：

※商服用地首层楼面地价：

商服用地首层楼面地价= { [路线价总价×标准深度内首
层建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服区片基
准地价×(首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积)] ÷首
层总建筑面积 } ×街角地修正系数×商服集聚度修正系数×商
服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商
服其他个别因素修正系数之和)×商服土地使用年期修正系数
±开发程度修正值

注：开发程度修正值为待估宗地对应内涵下的修正值，需
考虑宗地相应地价表现形式下的容积率、土地使用年期等宗
地利用条件。

※二层及二层以上商服用地单位楼面地价：

二层及二层以上商服用地单位楼面地价=商服用地首层楼
面地价×对应楼层的楼层修正系数

※商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×
对应楼层商服建筑面积

商服用地总地价= Σ 各层商服用地总地价

商服用地单位楼面地价=商服用地总地价 \div 商服总计容建筑面积

第二步：查询区片基准地价

根据基准地价区片图，查得待估宗地商服用地区片编号为 SF012，其对应的区片基准地价为 2198 元/平方米，待估宗地所临的商服路线价为明珠路，标准进深为 15 米，商服路线价为 2910 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定开发程度修正值

待估宗地的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2025 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1.0。

(3) 确定土地使用年期修正系数

待估宗地土地使用年期为 35 年，参照《城区商服用地土地使用年期修正系数表》，确定土地使用年期修正系数为 0.9670。

(4) 确定街角地修正系数

待估宗地现状实际为一面临街，参照《城区商服用地街角地修正系数表》，确定街角地修正系数为 1.0。

(5) 确定商服集聚度修正系数

估价对象位于开平市明珠路东侧，参照《城区商服集聚度修正系数表》，宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在道路客流量一般，商业经营条件一般，修正系数为 1.0。

(6) 确定商服路线价临街深度修正系数

根据待估宗地的宗地红线图量算，宗地临街深度为 80 米，参照《城区商服路线价深度修正系数表(标准深度为 15 米)》，当临街深度大于 15 米时修正系数为 1.0。

(7) 确定商服路线价宽深比修正系数

根据待估宗地的宗地红线图量算，宗地临街宽度为 50 米，宗地临街深度为 80 米，参照《城区商服路线价宽深比修正系数表》，当深度超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。故待估宗地的宽深比为 $50 \div 15 = 3.33$ ，宽深比大于 1.0，则宽深比修正系数为 1.2。

(8) 确定区域因素修正系数

区域因素修正系数根据影响地价的因素权重和对应区片因素总修正幅度确定。根据《城区商服用地区域因素修正系数表》对应的因素权重值，乘以待估宗地所在区片 SF012 的《城区商服用地各区片区域因素总修正幅度表》确定的总修正幅度，得到待估宗地所在区片 SF012 因素修正范围值如下：

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
繁华程度	区片 SF012 与商服中心、酒店宾馆的距离近，区域商服氛围水平高	-2.36% ~ 2.37%
交通条件	区片 SF012 区域道路路网密集程度高，公交站点密集程度高，与长途客运站、高速路出入口、高铁站的距离较近	-1.42% ~ 1.43%

区域因素	区片区域因素条件	修正范围值
基本设施状况	区片 SF012 区域市政供水保证率高，排水状况良好，供电保障率高，区域内金融、文化娱乐等商服配套设施完善	-1.28%~1.28%
人口状况	区片 SF012 商服人流聚集程度高	-0.86%~0.87%
宏观区位影响度	区片 SF012 土地受市中心的辐射作用大	-0.66%~0.67%
用地潜力	区片 SF012 区域整体的规划主导土地利用规划用途以商服和住宅为主，区域规划前景好	-0.45%~0.45%

结合以上因素进行分析对比，根据待估宗地本身所在区域的实际区域因素条件，其中人口状况与待估宗地所在区片 SF012 整体区域因素条件不一致，根据修正范围值确定修正值为 -0.10%，其余因素与其一致，故不作加减修正，具体修正过程如下：

区域因素	待估宗地区域因素说明	待估宗地指标差异情况	修正系数
繁华程度	待估宗地与商服中心、酒店宾馆的距离近，区域商服氛围水平高	与区片区域因素条件一致	0%
交通条件	待估宗地区域道路路网密集程度高，公交站点密集程度高，与长途客运站、高速路出入口、高铁站的距离较近	与区片区域因素条件一致	0%
基本设施状况	待估宗地区域市政供水保证率高，排水状况良好，供电保障率高，区域内金融、文化娱乐等商服配套设施完善	与区片区域因素条件一致	0%
人口状况	待估宗地商服人流聚集程度一般	较区片的区域因素条件差	-0.10%
宏观区位影响度	待估宗地土地受市中心的辐射作用大	与区片区域因素条件一致	0%
用地潜力	待估宗地区域整体的规划主导土地利用规划用途以商服和住宅为主，区域规划前景好	与区片区域因素条件一致	0%
合计			-0.10%

(9) 确定其他个别因素修正系数

待估宗地的形状基本规则，对土地利用无不良影响，宗地地基承载力适宜，宗地面积大小一般，对土地利用无不良影响，根据《城区商服用地其他个别因素修正系数表》的评价指标，确定其他个别因素修正系数=0%+0%+0%=0%。

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	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，对土地利用极为有利	宗地面积对土地利用较为有利	宗地面积对土地利用无不良影响	宗地面积较小，对土地利用有一定影响	宗地面积小，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.0	0.5	0	-0.5	-1.0

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到待估宗地的土地价格：

(1) 首层商服用地建筑面积单价

标准深度内首层建筑面积 = 标准深度 × 宗地宽度
= 15 × 50 = 750 平方米

商服用地首层楼面地价 = { [路线价总价 × 标准深度内首层建筑面积 × 深度修正系数 × 宽深比修正系数 + 商服区片基准地价 × (首层总建筑面积 - 标准深度内首层建筑面积)] ÷ 首层总建筑面积 } × 街角地修正系数 × 商服集聚度修正系数 × 商服期日修正系数 × (1 + 商服区域因素修正系数之和) × (1 + 商服其他个别因素修正系数之和) × 商服土地使用年期修正系数 ± 开发程度修正值

= { [2910 × 750 × 1 × 1.2 + 2198 × (1600 - 750)] ÷ 1600 }
× 1 × 1 × 1 × (1 - 0.10%) × (1 + 0%) × 0.9670 + 0 ÷ 2.0 = 2709 元

/平方米（取整）

（2）二层商服用地建筑面积单价

参照《城区商服用地楼层修正系数表》，当楼层为第二层时，楼层修正系数修正范围为[0.40,0.66]，根据调查，待估宗地所在路段二层商服地价水平约为首层的0.55，故取二层的楼层修正系数为0.55。

二层商服用地单位楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层的楼层修正系数=2709×0.55=1490 元/平方米（取整到个位）

（3）三层商服用地建筑面积单价

参照《城区商服用地楼层修正系数表》，当楼层为第三层时，楼层修正系数修正范围为[0.35,0.45]。根据调查，待估宗地所在路段第三层商服地价水平约为首层的0.42，故取第三层的楼层修正系数为0.42。

三层商服用地单位楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层的楼层修正系数=2709×0.42=1138 元/平方米（取整到个位）

（4）四、五层商服用地建筑面积单价

参照《城区商服用地楼层修正系数表》，当楼层为第四层及以上时，楼层修正系数修正范围为[0.25,0.40]。根据调查，待估宗地所在路段第四层及以上商服地价水平约为首层的0.35，故取四层及以上的楼层修正系数为0.35。

四、五层商服用地单位楼面地价=商服用地首层楼面地价

×对应层的楼层修正系数=2709×0.35=948 元/平方米(取整到个位)

(5) 商服用地总地价

商服用地总地价=Σ各层商服用地总地价
=(2709×1600+1490×1600+1138×1600+948×1600×2)
÷10000=1157.28 万元(保留2位小数)

商服用地宗地建筑面积单价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

=1157.28×10000÷8000=1447 元/平方米(取整到个位)

七、开平市乡镇基准地价更新成果

表7-1 开平市乡镇各用途级别基准地价表（内涵地价）

单位：元/平方米

镇域	级别	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
苍城镇	I	1102	1036	471	491	423
	II	775	842	349	409	300
	III	487	533	304	366	226
月山镇	I	1109	1086	485	508	428
	II	791	858	355	419	303
	III	674	722	316	368	234
赤坎镇	I	1131	1107	406	472	341
	II	811	861	350	423	307
	III	595	624	274	329	211
沙塘镇	I	925	908	439	460	368
	II	555	570	285	385	217
龙胜镇	I	856	907	425	460	349
	II	537	596	291	391	217
赤水镇	I	826	840	350	430	308
	II	527	582	312	388	261
	III	353	395	268	294	205
金鸡镇	I	705	755	385	414	324
	II	422	455	277	305	211
马冈镇	I	671	702	371	410	314
	II	408	455	268	305	205
蚬冈镇	I	640	719	371	410	314
	II	436	468	333	351	278
	III	339	372	267	284	205
百合镇	I	630	702	396	410	333
	II	411	454	277	305	211
塘口镇	I	598	623	384	405	327
	II	377	398	273	295	211
大沙镇	I	560	577	347	385	308
	II	357	398	265	295	205

注：商服用地级别基准地价为设定容积率2.0下的地面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率2.5下的地面地价；工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地级别基准地价为设定容积率1.0下的地面地价。

表7-2 开平市乡镇各用途级别基准地价表（地面地价）

单位：万元/亩

镇域	级别	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
苍城镇	I	73.47	69.07	31.40	32.73	28.20
	II	51.67	56.13	23.27	27.27	20.00
	III	32.47	35.53	20.27	24.40	15.07
月山镇	I	73.93	72.40	32.33	33.87	28.53
	II	52.73	57.20	23.67	27.93	20.20
	III	44.93	48.13	21.07	24.53	15.60
赤坎镇	I	75.40	73.80	27.07	31.47	22.73
	II	54.07	57.40	23.33	28.20	20.47
	III	39.67	41.60	18.27	21.93	14.07
沙塘镇	I	61.67	60.53	29.27	30.67	24.53
	II	37.00	38.00	19.00	25.67	14.47
龙胜镇	I	57.07	60.47	28.33	30.67	23.27
	II	35.80	39.73	19.40	26.07	14.47
赤水镇	I	55.07	56.00	23.33	28.67	20.53
	II	35.13	38.80	20.80	25.87	17.40
	III	23.53	26.33	17.87	19.60	13.67
金鸡镇	I	47.00	50.33	25.67	27.60	21.60
	II	28.13	30.33	18.47	20.33	14.07
马冈镇	I	44.73	46.80	24.73	27.33	20.93
	II	27.20	30.33	17.87	20.33	13.67
蚬冈镇	I	42.67	47.93	24.73	27.33	20.93
	II	29.07	31.20	22.20	23.40	18.53
	III	22.60	24.80	17.80	18.93	13.67
百合镇	I	42.00	46.80	26.40	27.33	22.20
	II	27.40	30.27	18.47	20.33	14.07
塘口镇	I	39.87	41.53	25.60	27.00	21.80
	II	25.13	26.53	18.20	19.67	14.07
大沙镇	I	37.33	38.47	23.13	25.67	20.53
	II	23.80	26.53	17.67	19.67	13.67

注：商服用地级别基准地价为设定容积率2.0下的地面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率2.5下的地面地价；工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地级别基准地价为设定容积率1.0下的地面地价。

八、开平市乡镇商服路线价成果

表8-1 开平市乡镇商服路线价区段表

单位：元/平方米

序号	区域	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	路线价总价
1	赤坎镇	北郊路2段 (赤坎镇)	北至得业路, 南至胡威陶瓷店	4150
2	赤坎镇	北郊路1段 (赤坎镇)	北至广南线, 南至得业路	3779
3	苍城镇	苍新路1段	西至西前街, 东至南门桥	3725
4	苍城镇	南门街	北至东门街, 南至苍新路	3522
5	苍城镇	苍新路2段	北至沿江路, 南至大东三路	3452
6	金鸡镇	银龙路(金鸡镇)	北至367国道, 南至786县道	3320
7	月山镇	中心街	北至金龙路, 南至公新路	3030
8	苍城镇	苍城镇工业园商业街	北至环城西路, 南至兴园西路	2880
9	沙塘镇	沙塘东路	西至裕华路, 东至沙塘幼儿园	2782
10	月山镇	长肇路	北至中国邮政, 南至公新路	2698
11	马冈镇	新华街	北至镇前街, 南至新华街	2664
12	月山镇	新市路(月山镇)	西至长肇路, 东至向南大道	2552
13	沙塘镇	裕华路	北至S274, 南至沙塘东路	2270
14	百合镇	北郊路1段 (百合镇)	北至百利达机械厂南侧, 南至百合敬老院	2210
15	龙胜镇	长龙东路	西至塘头路, 东至龙辉侨城	2004
16	月山镇	公新路	西至向阳路, 东至向南大道	1905
17	马冈镇	振兴街	西至和兴街, 东至人民街	1840
18	沙塘镇	长盛街	西至裕华路, 东至墟联大楼	1810
19	塘口镇	塘中路	北至塘东路, 南至塘西路	1710
20	月山镇	彼迪大道	西至向南大道, 东至S327	1570
21	马冈镇	大新街	西至人民街, 东至北昌街	1560
22	月山镇	银龙路(月山镇)	西至长肇路, 东至向南大道	1530
23	百合镇	北郊路2段 (百合镇)	北至百利达机械厂南侧, 南至百合敬老院	1473
24	龙胜镇	新市路(龙胜镇)	北至南方电网, 南至长堤路	1460
25	马冈镇	新华街南侧路	西至人民街, 东至新华巷	1450
26	马冈镇	人民街	北至大新街, 南至和兴街	1330
27	大沙镇	致富街	西至大中北街, 东至致富市场	1330
28	月山镇	金龙路	西至长肇路, 东至向南大道	1275
29	蚬冈镇	蚬岗市场南侧路	西至威芳百货, 东至275省道	1158
30	马冈镇	和兴街	北至振兴街, 南至人民街	1150

序号	区域	商服路线价 区段名称	路线价区段起止点	路线价 总价
31	龙胜镇	长龙西路	西至 Y974, 东至塘头路	1145
32	赤水镇	永华路	西至永富路, 东至光明路	1095
33	马冈镇	永宁街	北至北昌街, 南至大新街	1000
34	大沙镇	大中北街北段	北至致富街, 南至新一佳超市	811
35	大沙镇	康乐路	北至大中北街, 南至大沙卫生院	805
36	大沙镇	大中北街南段	北至新一佳超市, 南至中侨街	705

注：乡镇商服路线价为设定容积率2.0的地面地价，设定标准宽度为4米，标准深度为15米；上述路线价总价是指宗地在标准深度内的总价，超出标准深度部分的地价为所在地段区片基准地价。

九、开平市乡镇基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素与基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

(本页余下空白)

表9-1 开平市乡镇基准地价修正因素体系表

用途 类型	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
	不临路线价	临路线价				
宗地自身 条件因素 修正项	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素
	容积率	容积率	容积率	土地使用年期	容积率	土地使用年期
	土地使用年期	临街深度	土地使用年期	土地开发程度	土地使用年期	土地开发程度
	土地开发程度	宽深比	土地开发程度	期日修正	土地开发程度	期日修正
	期日修正	土地使用年期	期日修正	其他个别因素	期日修正	其他个别因素
	其他个别因素	土地开发程度	其他个别因素	---	其他个别因素	---
	---	期日修正	---	---	---	---
	---	其他个别因素	---	---	---	---
	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素
宗地衍生 价值关系 修正项	其他用地价格参照修正					

(一) 乡镇各用途基准地价修正体系

1. 乡镇商服用地宗地地价修正体系

(1) 乡镇商服用地宗地地价公式

1) 所临道路不存在路线价时，公式为：

商服用地单位地面地价=商服级别基准地价×商服容积率修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地使用年期修正系数±开发程度修正值

商服用地总地价=商服用地单位地面地价×总土地面积

2) 所临道路存在路线价时，公式为：

商服用地单位地面地价={ [路线价总价×标准深度内土地面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服级别基准地价×(商服总土地面积-标准深度内土地面积)] ÷商服总土地面积 } ×商服容积率修正系数×商服期日修正系数×商服土地使用年期修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)±开发程度修正值

商服用地总地价=商服用地单位地面地价×商服总土地面积

(2) 乡镇商服用地区域因素修正

表9-2 乡镇I级商服用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	商服中心(市场)	距商服中心(市场)距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
道路通达度	道路通达度	道路路网密集程度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交便捷度	距公交车站距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
对外交通便利度	长途客运站	距长途客运站距离(米)	<300	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥1200
	高铁站	距高铁站距离(米)	<5000	[5000,10000)	[10000,15000)	[15000,20000)	≥20000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<5000	[5000,10000)	[10000,15000)	[15000,20000)	≥20000
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	供电设施	供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
公用设施完备度	金融设施	距金融设施距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
	文化娱乐设施	距文化娱乐设施距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
客流人口密度	客流集聚度	客流集聚度	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区,客流人口密度较大	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区,客流人口密度较小	客流人口稀疏区,客流人口密度小
周边城镇影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	规划前景	规划前景	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表9-3 乡镇I级商服用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	商服中心(市场)	6.44%	3.22%	0%	-3.24%	-6.48%
道路通达度	道路通达度	1.48%	0.74%	0%	-0.75%	-1.49%
公交便捷度	公交便捷度	1.32%	0.66%	0%	-0.67%	-1.33%
对外交通便利度	长途客运站	0.41%	0.21%	0%	-0.21%	-0.41%
	高铁站	0.37%	0.19%	0%	-0.19%	-0.37%
	高速公路出入口	0.42%	0.21%	0%	-0.21%	-0.42%
基础设施完善度	供水设施	0.65%	0.33%	0%	-0.33%	-0.65%
	排水设施	0.59%	0.30%	0%	-0.30%	-0.59%
	供电设施	0.61%	0.31%	0%	-0.31%	-0.61%
公用设施完备度	金融设施	0.87%	0.44%	0%	-0.44%	-0.88%
	文化娱乐设施	0.70%	0.35%	0%	-0.36%	-0.71%
客流人口密度	客流集聚度	2.47%	1.24%	0%	-1.25%	-2.49%
周边城镇影响度	周边城镇影响度	1.85%	0.93%	0%	-0.93%	-1.86%
区域规划	规划前景	1.13%	0.57%	0%	-0.57%	-1.14%

表9-4 乡镇II级商服用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	商服中心(市场)	距商服中心(市场)距离(米)	<300	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥1200
道路通达度	道路通达度	道路路网密集程度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交便捷度	距公交车站距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
对外交通便利度	长途客运站	距长途客运站距离(米)	<400	[400,700)	[700,1000)	[1000,1300)	≥1300
	高铁站	距高铁站距离(米)	<7000	[7000,14000)	[14000,21000)	[21000,28000)	≥28000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<7000	[7000,14000)	[14000,21000)	[21000,28000)	≥28000
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛期积水较快排干	排水一般,汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
	供电设施	供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
公用设施完备度	金融设施	距金融设施距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
	文化娱乐设施	距文化娱乐设施距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
客流人口密度	客流集聚度	客流集聚度	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区,客流人口密度较大	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区,客流人口密度较小	客流人口稀疏区,客流人口密度小
周边城镇影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	规划前景	规划前景	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表9-5 乡镇II级商服用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	商服中心（市场）	6.31%	3.16%	0%	-3.19%	-6.37%
道路通达度	道路通达度	1.45%	0.73%	0%	-0.74%	-1.47%
公交便捷度	公交便捷度	1.29%	0.65%	0%	-0.65%	-1.30%
对外交通便利度	长途客运站	0.40%	0.20%	0%	-0.20%	-0.40%
	高铁站	0.36%	0.18%	0%	-0.19%	-0.37%
	高速公路出入口	0.41%	0.21%	0%	-0.21%	-0.41%
基础设施完善度	供水设施	0.64%	0.32%	0%	-0.32%	-0.64%
	排水设施	0.58%	0.29%	0%	-0.29%	-0.58%
	供电设施	0.59%	0.30%	0%	-0.30%	-0.60%
公用设施完备度	金融设施	0.85%	0.43%	0%	-0.43%	-0.86%
	文化娱乐设施	0.69%	0.35%	0%	-0.35%	-0.69%
客流人口密度	客流集聚度	2.42%	1.21%	0%	-1.22%	-2.44%
周边城镇影响度	周边城镇影响度	1.81%	0.91%	0%	-0.92%	-1.83%
区域规划	规划前景	1.11%	0.56%	0%	-0.56%	-1.12%

表9-6 乡镇III级商服用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	商服中心（市场）	距商服中心（市场）距离（米）	<400	[400,800)	[800,1200)	[1200,1500)	≥1500
道路通达度	道路通达度	道路路网密集程度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交便捷度	距公交车站距离（米）	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
对外交通便利度	长途客运站	距长途客运站距离（米）	<500	[500,800)	[800,1100)	[1100,1400)	≥1400
	高铁站	距高铁站距离（米）	<9000	[9000,18000)	[18000,27000)	[27000,36000)	≥36000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离（米）	<9000	[9000,18000)	[18000,27000)	[27000,36000)	≥36000
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
公用设施完备度	金融设施	距金融设施距离（米）	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
	文化娱乐设施	距文化娱乐设施距离（米）	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
客流人口密度	客流集聚度	客流集聚度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
周边城镇影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	规划前景	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表9-7 乡镇Ⅲ级商服用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华影响度	商服中心（市场）	6.19%	3.10%	0%	-3.07%	-6.13%
道路通达度	道路通达度	1.43%	0.72%	0%	-0.71%	-1.41%
公交便捷度	公交便捷度	1.27%	0.64%	0%	-0.63%	-1.25%
对外交通便利度	长途客运站	0.39%	0.20%	0%	-0.20%	-0.39%
	高铁站	0.36%	0.18%	0%	-0.18%	-0.35%
	高速公路出入口	0.40%	0.20%	0%	-0.20%	-0.40%
基础设施完善度	供水设施	0.63%	0.32%	0%	-0.31%	-0.62%
	排水设施	0.57%	0.29%	0%	-0.28%	-0.56%
	供电设施	0.58%	0.29%	0%	-0.29%	-0.58%
公用设施完备度	金融设施	0.84%	0.42%	0%	-0.42%	-0.83%
	文化娱乐设施	0.67%	0.34%	0%	-0.34%	-0.67%
客流人口密度	客流集聚度	2.38%	1.19%	0%	-1.18%	-2.35%

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
周边城镇影响度	周边城镇影响度	1.78%	0.89%	0%	-0.88%	-1.76%
区域规划	规划前景	1.09%	0.55%	0%	-0.54%	-1.08%

(3) 容积率修正系数

表9-8 乡镇商服用地容积率修正系数公式表

容积率	≤0.4	0.4<r<5.6	≥5.6
修正系数	0.5830	$(r/2)^{0.3353}$	1.4123

注：(1) 当地块为纯商服用地时，采用容积率修正。商服容积率等于商服建筑面积除以总用地面积；
(2) 容积率≤0.4时按容积率为0.4时的系数修正，容积率≥5.6时按容积率为5.6时的系数修正；
(3) 评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的地面地价。

表9-9 乡镇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	1.0	1.1	1.2
修正系数	0.5830	0.6282	0.6678	0.7033	0.7355	0.7651	0.7926	0.8184	0.8426
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1
修正系数	0.8655	0.8873	0.9080	0.9279	0.9470	0.9653	0.9829	1.0000	1.0165
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.0325	1.048	1.063	1.0777	1.0920	1.1059	1.1194	1.1327	1.1456
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.1583	1.1707	1.1828	1.1947	1.2064	1.2178	1.2291	1.2401	1.2510
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8
修正系数	1.2616	1.2721	1.2824	1.2926	1.3026	1.3125	1.3222	1.3317	1.3412
容积率	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	≥5.6	-
修正系数	1.3505	1.3597	1.3687	1.3777	1.3865	1.3952	1.4038	1.4123	-

注：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) 临街深度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表9-10 乡镇商服路线价深度修正系数表（标准深度为15米）

临街深度（米）	d≤2	2<d≤4	4<d≤6	6<d≤8
修正系数	1.35	1.29	1.25	1.2
临街深度（米）	8<d≤10	10<d≤12	12<d≤14	14<d≤15
修正系数	1.15	1.13	1.08	1.00

注：(1) 设定路线价区段的区域按平均标准深度15米确定修正系数；
(2) 对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为宗地红线；
(3) 临街深度大于标准深度修正系数取1。

(5) 宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表9-11 乡镇商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	w≤0.1	0.1<w≤0.2	0.2<w≤0.4	0.4<w≤0.6	0.6<w≤0.8	0.8<w≤1.0	w>1.0
修正系数	0.85	0.95	1.00	1.08	1.13	1.17	1.20

注：深度在标准深度15米以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度、深度取实际深度；深度超过标准深度15米的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度15米。

(6) 其他个别因素修正系数

表9-12 乡镇商服用地其他个别因素修正系数表

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	3	1	0	-1	-3
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(%)	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，对土地利用极为有利	宗地面积对土地利用较为有利	宗地面积对土地利用无不良影响	宗地面积较小，对土地利用有一定影响	宗地面积小，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1

(7) 土地使用年期修正系数

商服用地基准地价是最高使用年期40年的价格，当待估宗地土地使用年期不足40年时，应进行土地使用年期修正。

土地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40年；

n ——土地使用年期；

Y ——土地使用年期修正系数。

表9-13 乡镇商服用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 5.49%）

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0590	0.1149	0.1679	0.2182	0.2658	0.3110	0.3538	0.3944	0.4329	0.4694
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5039	0.5367	0.5678	0.5972	0.6251	0.6516	0.6767	0.7005	0.7230	0.7444
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7647	0.7839	0.8021	0.8193	0.8357	0.8512	0.8659	0.8798	0.8930	0.9056
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9174	0.9287	0.9394	0.9495	0.9591	0.9681	0.9768	0.9849	0.9927	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地使用年期修正公式计算获取。

（8）土地开发程度修正值

表9-14 乡镇土地开发程度修正值表

单位：元/平方米·土地面积

土地开发程度	开发项目及成本							五通一平合计	六通一平合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	场地平整		
数据统计范围	10~20	5~15	20~45	6~15	25~55	15~25	15~30	81~180	96~205
乡镇平均数	15	10	35	10	38	18	22	130	148

注：（1）本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地具体开发状况，参照上表进行修正；

（2）本表中“五通”指：宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路；“六通”指：宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气；“一平”指宗地红线内场地平整；

（3）待估宗地与基准地价的设定条件（如评估期日、土地使用年期等）差异较大时，本表所列的土地开发程度修正值应同步修正至待估宗地的相应条件后使用。

2. 乡镇住宅用地宗地地价修正体系

（1）乡镇住宅用地宗地地价公式

住宅用地单位地面地价=住宅用地级别基准地价×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×(1+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正系数之和)×住宅土地使用年期修正系数±开发程度修正值

住宅用地总价=住宅用地单位地面地价×住宅用地总土地面积

(2) 乡镇住宅用地区域因素修正

表9-15 乡镇I级住宅用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
	供电设施	供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
公用设施完备度	教育设施	距教育设施距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
	医疗设施	距医疗设施距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
	金融设施	距金融设施距离(米)	<150	[150,300)	[300,450)	[450,600)	≥600
道路通达度	道路通达度	道路路网密集程度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交便捷度	距公交车站距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
对外交通便利度	长途客运站	距长途客运站距离(米)	<900	[900,1200)	[1200,1500)	[1500,1800)	≥1800
	高铁站	距高铁站距离(米)	<5000	[5000,10000)	[10000,15000)	[15000,20000)	≥20000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<5000	[5000,10000)	[10000,15000)	[15000,20000)	≥20000
环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	无污染，环境质量好	基本无污染，环境质量较好	有一定污染，环境质量一般	污染较严重，环境质量较差	污染严重，环境质量差
商服繁华影响度	商服中心(市场)	距商服中心(市场)距离(米)	<400	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
常住人口密度	居住集聚度	居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
周边城镇影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	规划前景	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表9-16 乡镇I级住宅用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供水设施	0.79%	0.40%	0%	-0.39%	-0.77%
	排水设施	0.71%	0.36%	0%	-0.35%	-0.69%
	供电设施	0.82%	0.41%	0%	-0.40%	-0.80%
公用设施完备度	教育设施	0.78%	0.39%	0%	-0.39%	-0.77%
	医疗设施	0.80%	0.40%	0%	-0.39%	-0.78%
	金融设施	0.68%	0.34%	0%	-0.33%	-0.66%
道路通达度	道路通达度	1.12%	0.56%	0%	-0.55%	-1.09%
公交便捷度	公交便捷度	1.11%	0.56%	0%	-0.55%	-1.09%
对外交通便利度	长途客运站	0.33%	0.17%	0%	-0.16%	-0.32%
	高铁站	0.30%	0.15%	0%	-0.15%	-0.29%
	高速公路出入口	0.34%	0.17%	0%	-0.17%	-0.33%
环境质量优劣度	环境质量优劣度	2.62%	1.31%	0%	-1.28%	-2.56%
商服繁华影响度	商服中心（市场）	2.00%	1.00%	0%	-0.98%	-1.96%
常住人口密度	居住集聚度	1.42%	0.71%	0%	-0.70%	-1.39%
周边城镇影响度	周边城镇影响度	0.82%	0.41%	0%	-0.40%	-0.80%
区域规划	规划前景	0.78%	0.39%	0%	-0.38%	-0.76%

表9-17 乡镇II级住宅用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
公用设施完备度	教育设施	距教育设施距离(米)	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
	医疗设施	距医疗设施距离(米)	<500	[500,750)	[750,1000)	[1000,1250)	≥1250
	金融设施	距金融设施距离(米)	<250	[250,400)	[400,550)	[550,700)	≥700
道路通达度	道路通达度	道路路网密集程度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交便捷度	距公交车站距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
对外交通便利度	长途客运站	距长途客运站距离(米)	<1200	[1200,1500)	[1500,1800)	[1800,2100)	≥2100
	高铁站	距高铁站距离(米)	<7000	[7000,14000)	[14000,21000)	[21000,28000)	≥28000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<7000	[7000,14000)	[14000,21000)	[21000,28000)	≥28000
环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	无污染, 环境质量好	基本无污染, 环境质量较好	有一定污染, 环境质量一般	污染较严重, 环境质量较差	污染严重, 环境质量差
商服繁华影响度	商服中心(市场)	距商服中心(市场)距离(米)	<600	[600,1000)	[1000,1400)	[1400,1800)	≥1800

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
常住人口密度	居住集聚度	居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
周边城镇影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	规划前景	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表9-18 乡镇Ⅱ级住宅用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水设施	0.75%	0.38%	0%	-0.38%	-0.75%
	排水设施	0.67%	0.34%	0%	-0.34%	-0.68%
	供电设施	0.77%	0.39%	0%	-0.39%	-0.78%
公用设施完备度	教育设施	0.74%	0.37%	0%	-0.38%	-0.75%
	医疗设施	0.75%	0.38%	0%	-0.38%	-0.76%
	金融设施	0.64%	0.32%	0%	-0.33%	-0.65%
道路通达度	道路通达度	1.05%	0.53%	0%	-0.54%	-1.07%
公交便捷度	公交便捷度	1.05%	0.53%	0%	-0.53%	-1.06%
对外交通便利度	长途客运站	0.31%	0.16%	0%	-0.16%	-0.31%
	高铁站	0.28%	0.14%	0%	-0.14%	-0.28%
	高速公路出入口	0.32%	0.16%	0%	-0.16%	-0.32%
环境质量优劣度	环境质量优劣度	2.47%	1.24%	0%	-1.25%	-2.50%
商服繁华影响度	商服中心（市场）	1.89%	0.95%	0%	-0.96%	-1.91%
常住人口密度	居住集聚度	1.34%	0.67%	0%	-0.68%	-1.35%
周边城镇影响度	周边城镇影响度	0.77%	0.39%	0%	-0.39%	-0.78%
区域规划	规划前景	0.74%	0.37%	0%	-0.38%	-0.75%

表9-19 乡镇Ⅲ级住宅用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
公用设施完备度	教育设施	距教育设施距离(米)	<600	[600,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥1200
	医疗设施	距医疗设施距离(米)	<750	[750,1000)	[1000,1250)	[1250,1500)	≥1500
	金融设施	距金融设施距离(米)	<350	[350,500)	[500,650)	[650,800)	≥800
道路通达度	道路通达度	道路路网密集程度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交便捷度	距公交车站距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
对外交通便利度	长途客运站	距长途客运站距离(米)	<1500	[1500,1800)	[1800,2100)	[2100,2400)	≥2400
	高铁站	距高铁站距离(米)	<9000	[9000,18000)	[18000,27000)	[27000,36000)	≥36000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<9000	[9000,18000)	[18000,27000)	[27000,36000)	≥36000
环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	无污染, 环境质量好	基本无污染, 环境质量较好	有一定污染, 环境质量一般	污染较严重, 环境质量较差	污染严重, 环境质量差
商服繁华影响度	商服中心(市场)	距商服中心(市场)距离(米)	<800	[800,1200)	[1200,1600)	[1600,2000)	≥2000

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
常住人口密度	居住集聚度	居住集聚度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
周边城镇影响度	周边城镇影响度	周边城镇经济辐射作用强度	周边城镇经济辐射作用强	周边城镇经济辐射作用较强	周边城镇经济辐射作用一般	周边城镇经济辐射作用较弱	周边城镇经济辐射作用弱
区域规划	规划前景	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表9-20 乡镇Ⅲ级住宅用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供水设施	0.74%	0.37%	0%	-0.39%	-0.77%
	排水设施	0.66%	0.33%	0%	-0.35%	-0.69%
	供电设施	0.77%	0.39%	0%	-0.40%	-0.80%
公用设施完备度	教育设施	0.73%	0.37%	0%	-0.38%	-0.76%
	医疗设施	0.74%	0.37%	0%	-0.39%	-0.77%
	金融设施	0.63%	0.32%	0%	-0.33%	-0.66%
道路通达度	道路通达度	1.04%	0.52%	0%	-0.54%	-1.08%
公交便捷度	公交便捷度	1.04%	0.52%	0%	-0.54%	-1.08%
对外交通便利度	长途客运站	0.31%	0.16%	0%	-0.16%	-0.32%
	高铁站	0.28%	0.14%	0%	-0.15%	-0.29%
	高速公路出入口	0.31%	0.16%	0%	-0.17%	-0.33%
环境质量优劣度	环境质量优劣度	2.44%	1.22%	0%	-1.27%	-2.54%
商服繁华影响度	商服中心(市场)	1.87%	0.94%	0%	-0.97%	-1.94%
常住人口密度	居住集聚度	1.32%	0.66%	0%	-0.69%	-1.38%
周边城镇影响度	周边城镇影响度	0.76%	0.38%	0%	-0.40%	-0.79%
区域规划	规划前景	0.73%	0.37%	0%	-0.38%	-0.76%

(3) 容积率修正系数

表9-21 乡镇住宅用地容积率修正系数公式表

容积率	$r \leq 0.1$	$0.1 < r \leq 2.5$	$2.5 < r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	0.3573	$(r/2.5)^{0.3197}$	$(r/2.5)^{0.5076}$	1.6865

注：容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率。

表9-22 乡镇住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	0.3573	0.4460	0.5077	0.5566	0.5978	0.6337	0.6657	0.6947	0.7214	0.7461
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	0.7692	0.7908	0.8113	0.8308	0.8493	0.8670	0.8840	0.9003	0.9160	0.9311
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.9458	0.9600	0.9737	0.9870	1.0000	1.0201	1.0398	1.0592	1.0782	1.0970
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0
修正系数	1.1154	1.1335	1.1513	1.1689	1.1862	1.2033	1.2202	1.2368	1.2532	1.2694
容积率	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0
修正系数	1.2854	1.3013	1.3169	1.3324	1.3476	1.3628	1.3777	1.3925	1.4072	1.4217
容积率	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0
修正系数	1.4360	1.4503	1.4644	1.4783	1.4922	1.5059	1.5195	1.5329	1.5463	1.5595
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0
修正系数	1.5727	1.5857	1.5986	1.6115	1.6242	1.6368	1.6494	1.6618	1.6742	1.6865

注：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) 其他个别因素修正系数

表9-23 乡镇住宅用地其他个别因素修正系数表

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	2	1	0	-1	-2
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	0	-1	-3
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，对土地利用极为有利	宗地面积对土地利用较为有利	宗地面积对土地利用无不良影响	宗地面积较小，对土地利用有一定影响	宗地面积小，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

(5) 土地使用年期修正系数

住宅用地基准地价是最高使用年期 70 年的价格，当待估

宗地土地使用年期不足 70 年时，应进行土地使用年期修正。

土地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 70 年；

n——土地使用年期；

Y——土地使用年期修正系数。

表9-24 乡镇住宅用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.77%）

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0473	0.0925	0.1357	0.1768	0.2161	0.2536	0.2894	0.3236	0.3562	0.3873
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4170	0.4454	0.4724	0.4983	0.5229	0.5465	0.5689	0.5904	0.6108	0.6304
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6490	0.6668	0.6838	0.7000	0.7155	0.7302	0.7443	0.7578	0.7706	0.7829
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7946	0.8058	0.8164	0.8266	0.8363	0.8456	0.8544	0.8628	0.8709	0.8786
土地使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8859	0.8929	0.8996	0.9060	0.9121	0.9179	0.9235	0.9288	0.9338	0.9387
土地使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9433	0.9477	0.9519	0.9559	0.9597	0.9633	0.9668	0.9701	0.9733	0.9763
土地使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9792	0.9820	0.9846	0.9871	0.9895	0.9918	0.9940	0.9961	0.9981	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地使用年期修正公式计算获取。

（6）土地开发程度修正值（同乡镇商服用地）

3. 乡镇工业用地宗地地价修正体系

（1）乡镇工业用地宗地地价公式

工业用地单位地面地价=工业级别基准地价×工业期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个

别因素修正系数之和)×工业土地使用年期修正系数±开发程度修正值

工业用地总地价=工业用地单位地面地价×工业用地总土地面积

(2) 乡镇工业用地区域因素修正

表9-25 乡镇I级工业用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	道路路网密集程度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
对外交通便利度	港口码头	距港口码头距离(米)	<2000	[2000,3000)	[3000,4000)	[4000,5000)	≥5000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<5000	[5000,10000)	[10000,15000)	[15000,20000)	≥20000
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛期积水较快排干	排水一般,汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
	供电设施	供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
自然条件优劣度	工程地质	地质条件	工程地质条件好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
	地形条件	地质条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚度	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
区域规划	规划前景	规划前景	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表9-26 乡镇I级工业用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	2.26%	1.13%	0%	-1.15%	-2.30%
对外交通便利度	港口码头	1.04%	0.52%	0%	-0.53%	-1.06%
	高速公路出入口	1.19%	0.60%	0%	-0.61%	-1.21%
基础设施完善度	供水设施	1.20%	0.60%	0%	-0.61%	-1.22%
	排水设施	1.07%	0.54%	0%	-0.55%	-1.09%
	供电设施	1.19%	0.60%	0%	-0.61%	-1.21%
自然条件优劣度	工程地质	1.22%	0.61%	0%	-0.62%	-1.24%
	地形条件	1.21%	0.61%	0%	-0.62%	-1.23%
产业集聚影响度	产业集聚影响度	1.83%	0.92%	0%	-0.94%	-1.87%
区域规划	规划前景	1.44%	0.72%	0%	-0.74%	-1.47%

表9-27 乡镇II级工业用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	道路路网密集程度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
对外交通便利度	港口码头	距港口码头距离(米)	<3000	[3000,5000)	[5000,7000)	[7000,9000)	≥9000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<7000	[7000,14000)	[14000,21000)	[21000,28000)	≥28000
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象
	供电设施	供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
自然条件优劣度	工程地质	地质条件	工程地质条件好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较劣,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
	地形条件	地质条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚度	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
区域规划	规划前景	规划前景	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表9-28 乡镇II级工业用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	2.02%	1.01%	0%	-0.99%	-1.97%
对外交通便利度	港口码头	0.93%	0.47%	0%	-0.45%	-0.90%
	高速公路出入口	1.06%	0.53%	0%	-0.52%	-1.03%
基础设施完善度	供水设施	1.07%	0.54%	0%	-0.52%	-1.04%
	排水设施	0.96%	0.48%	0%	-0.47%	-0.93%
	供电设施	1.07%	0.54%	0%	-0.52%	-1.04%
自然条件优劣度	工程地质	1.09%	0.55%	0%	-0.53%	-1.06%
	地形条件	1.08%	0.54%	0%	-0.53%	-1.05%
产业集聚影响度	产业集聚影响度	1.64%	0.82%	0%	-0.80%	-1.60%
区域规划	规划前景	1.29%	0.65%	0%	-0.63%	-1.26%

表9-29 乡镇III级工业用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	道路路网密集程度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
对外交通便利度	港口码头	距港口码头距离(米)	<4000	[4000,6000)	[6000,8000)	[8000,10000)	≥10000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<9000	[9000,18000)	[18000,27000)	[27000,36000)	≥36000
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足,保证率高	供水较充足,保证率较高	供水尚可,保证率一般	供水较缺乏,保证率较低	供水缺乏,保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅,无积水现象	排水较顺畅,汛时积水较快排干	排水一般,汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅,时有积水现象	排水不顺畅,经常有积水现象

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	供电设施	供电设施状况	供电充足,保障率高	供电较充足,保障率较高	供电尚可,保障率一般	供电较缺乏,保障率较低	供电缺乏,保障率低
自然条件优劣度	工程地质	地质条件	工程地质条件好,对建筑无影响	工程地质条件较好,对建筑基本无影响	工程地质条件一般,对建筑有较小影响	工程地质条件较差,对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣,对建筑有严重影响
	地形条件	地质条件	位于平原区	位于平原、丘陵过渡区	位于丘陵区	位于丘陵、山地过渡区	位于山地地区
产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚度	集聚度高,有规模工业分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
区域规划	规划前景	规划前景	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表9-30 乡镇Ⅲ级工业用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	道路通达度	1.97%	0.99%	0%	-0.90%	-1.79%
对外交通便利度	港口码头	0.90%	0.45%	0%	-0.41%	-0.82%
	高速公路出入口	1.04%	0.52%	0%	-0.47%	-0.94%
基础设施完善度	供水设施	1.04%	0.52%	0%	-0.48%	-0.95%
	排水设施	0.93%	0.47%	0%	-0.43%	-0.85%
	供电设施	1.04%	0.52%	0%	-0.48%	-0.95%
自然条件优劣度	工程地质	1.06%	0.53%	0%	-0.49%	-0.97%
	地形条件	1.05%	0.53%	0%	-0.48%	-0.96%
产业集聚影响度	产业集聚影响度	1.60%	0.80%	0%	-0.73%	-1.46%
区域规划	规划前景	1.26%	0.63%	0%	-0.58%	-1.15%

(3) 其他个别因素修正系数

表9-31 乡镇工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	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	3	1	0	-1	-3
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	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积适中, 对土地利用极为有利	宗地面积对土地利用较为有利	宗地面积对土地利用无不良影响	宗地面积较小, 对土地利用有一定影响	宗地面积适中, 对土地利用极为有利
	修正系数	2	1	0	-1	-2

(4) 土地使用年期修正系数

工业用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格, 当待估宗地土地使用年期不足 50 年时, 应进行土地使用年期修正。

土地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 ——土地使用年期;

Y ——土地使用年期修正系数。

表9-32 乡镇工业用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.29%）

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0469	0.0918	0.1349	0.1762	0.2159	0.2539	0.2903	0.3252	0.3587	0.3908
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4216	0.4512	0.4795	0.5066	0.5327	0.5576	0.5816	0.6045	0.6265	0.6476
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6679	0.6873	0.7059	0.7237	0.7408	0.7572	0.7729	0.7880	0.8025	0.8163
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8296	0.8424	0.8546	0.8663	0.8776	0.8883	0.8987	0.9086	0.9181	0.9272
土地使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9359	0.9443	0.9523	0.9600	0.9674	0.9745	0.9813	0.9878	0.9940	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地使用年期修正公式计算获取。

（5）土地开发程度修正值（同乡镇商服用地）

4. 乡镇公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

（1）乡镇公共管理与公共服务用地宗地地价公式

公共管理与公共服务用地单位地面地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×(1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和)×(1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和)×公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数±开发程度修正值

公共管理与公共服务用地总地价=公共管理与公共服务用地单位地面地价×公共管理与公共服务用地总土地面积

(2) 乡镇公共管理与公共服务用地区域因素修正

表9-33 乡镇I级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
公用设施完备度	教育设施完备度	距教育设施距离(米)	<300	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥900
	医疗设施完备度	距医疗设施距离(米)	<250	[250,500)	[500,750)	[750,1000)	≥1000
商服繁华影响度	商服中心(市场)	距商服中心(市场)距离(米)	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
道路通达度	道路通达度	道路路网密集程度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交便捷度	距公交车站距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
对外交通便利度	长途客运站	距长途客运站距离(米)	<1200	[1200,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
	高铁站	距高铁站距离(米)	<5000	[5000,10000)	[10000,15000)	[15000,20000)	≥20000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<1200	[1200,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
客流人口密度	客流集聚度	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
常住人口密度	居住集聚度	居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	无污染, 环境质量好	基本无污染, 环境质量较好	有一定污染, 环境质量一般	污染较严重, 环境质量较差	污染严重, 环境质量差
区域规划	规划前景	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表9-34 乡镇I级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水设施	0.53%	0.27%	0%	-0.26%	-0.51%
	排水设施	0.48%	0.24%	0%	-0.24%	-0.47%
	供电设施	0.49%	0.25%	0%	-0.24%	-0.48%
公用设施完备度	教育设施完备度	0.76%	0.38%	0%	-0.38%	-0.75%
	医疗设施完备度	0.73%	0.37%	0%	-0.36%	-0.72%
商服繁华影响度	商服中心(市场)	2.46%	1.23%	0%	-1.21%	-2.41%
道路通达度	道路通达度	0.80%	0.40%	0%	-0.40%	-0.79%
公交便捷度	公交便捷度	0.68%	0.34%	0%	-0.33%	-0.66%
对外交通便利度	长途客运站	0.22%	0.11%	0%	-0.11%	-0.22%
	高铁站	0.19%	0.10%	0%	-0.10%	-0.19%
	高速公路出入口	0.22%	0.11%	0%	-0.11%	-0.22%
客流人口密度	客流集聚度	0.77%	0.39%	0%	-0.38%	-0.76%
常住人口密度	居住集聚度	0.77%	0.39%	0%	-0.38%	-0.76%
环境质量优劣度	环境质量优劣度	1.07%	0.54%	0%	-0.53%	-1.05%
区域规划	规划前景	0.54%	0.27%	0%	-0.27%	-0.53%

表9-35 乡镇II级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
公用设施完备度	教育设施完备度	距教育设施距离(米)	<600	[600,900)	[900,1200)	[1200,1500)	≥1500
	医疗设施完备度	距医疗设施距离(米)	<500	[500,750)	[750,1000)	[1000,1250)	≥1250
商服繁华影响度	商服中心(市场)	距商服中心(市场)距离(米)	<400	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥1000
道路通达度	道路通达度	道路路网密集程度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交便捷度	距公交车站距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
对外交通便利度	长途客运站	距长途客运站距离(米)	<1500	[1500,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	≥3000
	高铁站	距高铁站距离(米)	<7000	[7000,14000)	[14000,21000)	[21000,28000)	≥28000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<1500	[1500,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	≥3000
客流人口密度	客流集聚度	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
常住人口密度	居住集聚度	居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	无污染, 环境质量好	基本无污染, 环境质量较好	有一定污染, 环境质量一般	污染较严重, 环境质量较差	污染严重, 环境质量差
区域规划	规划前景	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表9-36 乡镇II级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水设施	0.51%	0.26%	0%	-0.25%	-0.50%
	排水设施	0.46%	0.23%	0%	-0.23%	-0.45%
	供电设施	0.47%	0.24%	0%	-0.23%	-0.46%
公用设施完备度	教育设施完备度	0.74%	0.37%	0%	-0.36%	-0.72%
	医疗设施完备度	0.71%	0.36%	0%	-0.35%	-0.69%
商服繁华影响度	商服中心(市场)	2.38%	1.19%	0%	-1.16%	-2.32%
道路通达度	道路通达度	0.78%	0.39%	0%	-0.38%	-0.76%
公交便捷度	公交便捷度	0.66%	0.33%	0%	-0.32%	-0.64%
对外交通便利度	长途客运站	0.22%	0.11%	0%	-0.11%	-0.21%
	高铁站	0.18%	0.09%	0%	-0.09%	-0.18%
	高速公路出入口	0.21%	0.11%	0%	-0.11%	-0.21%
客流人口密度	客流集聚度	0.75%	0.38%	0%	-0.37%	-0.73%
常住人口密度	居住集聚度	0.75%	0.38%	0%	-0.37%	-0.73%
环境质量优劣度	环境质量优劣度	1.04%	0.52%	0%	-0.51%	-1.01%
区域规划	规划前景	0.53%	0.27%	0%	-0.26%	-0.51%

表9-37 乡镇III级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛期积水较快排干	排水一般, 汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
公用设施完备度	教育设施完备度	距教育设施距离(米)	<900	[900,1200)	[1200,1500)	[1500,1800)	≥1800
	医疗设施完备度	距医疗设施距离(米)	<750	[750,1000)	[1000,1250)	[1250,1500)	≥1500
商服繁华影响度	商服中心(市场)	距商服中心(市场)距离(米)	<800	[800,1200)	[1200,1600)	[1600,2000)	≥2000

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	道路通达度	道路路网密集程度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交便捷度	距公交车站距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
对外交通便利度	长途客运站	距长途客运站距离(米)	<2000	[2000,3000)	[3000,4000)	[4000,5000)	≥5000
	高铁站	距高铁站距离(米)	<9000	[9000,18000)	[18000,27000)	[27000,36000)	≥36000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<2000	[2000,3000)	[3000,4000)	[4000,5000)	≥5000
客流人口密度	客流集聚度	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
常住人口密度	居住集聚度	居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
环境质量优劣度	环境质量优劣度	环境质量优劣度	无污染, 环境质量好	基本无污染, 环境质量较好	有一定污染, 环境质量一般	污染较严重, 环境质量较差	污染严重, 环境质量差
区域规划	规划前景	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表9-38 乡镇Ⅲ级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水设施	0.48%	0.24%	0%	-0.23%	-0.45%
	排水设施	0.44%	0.22%	0%	-0.21%	-0.41%
	供电设施	0.45%	0.23%	0%	-0.21%	-0.42%
公用设施完备度	教育设施完备度	0.69%	0.35%	0%	-0.33%	-0.65%
	医疗设施完备度	0.66%	0.33%	0%	-0.31%	-0.62%
商服繁华影响度	商服中心(市场)	2.24%	1.12%	0%	-1.05%	-2.10%
道路通达度	道路通达度	0.73%	0.37%	0%	-0.35%	-0.69%
公交便捷度	公交便捷度	0.62%	0.31%	0%	-0.29%	-0.58%

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度	长途客运站	0.20%	0.10%	0%	-0.10%	-0.19%
	高铁站	0.17%	0.09%	0%	-0.08%	-0.16%
	高速公路出入口	0.20%	0.10%	0%	-0.10%	-0.19%
客流人口密度	客流集聚度	0.70%	0.35%	0%	-0.33%	-0.66%
常住人口密度	居住集聚度	0.70%	0.35%	0%	-0.33%	-0.66%
环境质量优劣度	环境质量优劣度	0.98%	0.49%	0%	-0.46%	-0.92%
区域规划	规划前景	0.49%	0.25%	0%	-0.23%	-0.46%

(3) 容积率修正系数

表9-39 乡镇公共管理与公共服务用地容积率修正系数公式表

容积率	≤ 1.0	$1.0 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	$r^{0.4301}$	$r^{0.4074}$	1.7591

表9-40 乡镇公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	0.3714	0.5005	0.5958	0.6743	0.7422	0.8028	0.8578	0.9085	0.9557	1.0000
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.0396	1.0771	1.1128	1.1469	1.1796	1.2110	1.2413	1.2706	1.2989	1.3263
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.3529	1.3788	1.4040	1.4286	1.4525	1.4759	1.4988	1.5212	1.5431	1.5645
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥ 4
修正系数	1.5856	1.6062	1.6265	1.6464	1.6659	1.6851	1.7041	1.7227	1.7410	1.7591

注：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) 其他个别因素修正系数

表9-41 乡镇公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	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	2	1	0	-1	-2
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	0	-1	-3

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地大小	指标说明	宗地面积适中，对土地利用极为有利	宗地面积对土地利用较为有利	宗地面积对土地利用无不良影响	宗地面积较小，对土地利用有一定影响	宗地面积小，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2

(5) 土地使用年期修正系数

公共管理与公共服务用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格，当待估宗地土地使用年期不足 50 年时，应进行土地使用年期修正。

土地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——土地使用年期；

Y——土地使用年期修正系数。

表9-42 乡镇公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 4.52%）

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0486	0.0950	0.1395	0.1820	0.2227	0.2617	0.2989	0.3346	0.3687	0.4013
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4325	0.4624	0.4910	0.5183	0.5445	0.5695	0.5934	0.6163	0.6383	0.6592
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6793	0.6985	0.7169	0.7344	0.7512	0.7673	0.7827	0.7974	0.8115	0.8250
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8379	0.8502	0.8620	0.8733	0.8841	0.8945	0.9044	0.9138	0.9229	0.9315
土地使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9398	0.9477	0.9553	0.9626	0.9695	0.9762	0.9825	0.9886	0.9944	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地使用年期修正公式计算获取。

(6) 土地开发程度修正值（同乡镇商服用地）

5. 乡镇公用设施用地宗地地价修正体系

(1) 乡镇公用设施用地宗地地价公式

公用设施用地单位地面地价=公用设施用地级别基准地价
 ×公用设施用地期日修正系数×(1+公用设施用地区域因素修正系数之和)×(1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和)
 ×公用设施用地土地使用年期修正系数±开发程度修正值

公用设施用地总地价=公用设施用地单位地面地价×公用
 设施用地总土地面积

(2) 乡镇公用设施用地区域因素修正

表9-43 乡镇I级公用设施用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
道路通达度	道路通达度	道路通达状况	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交便捷度	距公交车站距离(米)	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
对外交通便利度	港口码头	距港口码头距离(米)	<1200	[1200,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<1200	[1200,1400)	[1400,1600)	[1600,1800)	≥1800
产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
客流人口密度	客流集聚度	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
常住人口密度	居住集聚度	居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
区域规划	规划前景	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表9-44 乡镇I级公用设施用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	供水设施	1.01%	0.51%	0%	-0.49%	-0.98%
公交便捷度	排水设施	0.88%	0.44%	0%	-0.43%	-0.85%
基础设施完善度	供电设施	1.00%	0.50%	0%	-0.49%	-0.97%
	道路通达度	0.98%	0.49%	0%	-0.48%	-0.95%
	公交便捷度	0.79%	0.40%	0%	-0.39%	-0.77%
社会经济发展状况	港口码头	0.35%	0.18%	0%	-0.17%	-0.34%
自然环境优劣度	高速公路出入口	0.40%	0.20%	0%	-0.20%	-0.39%
区域规划	产业集聚影响度	1.97%	0.99%	0%	-0.96%	-1.91%
区域规划	客流集聚度	0.67%	0.34%	0%	-0.33%	-0.65%
区域规划	居住集聚度	0.80%	0.40%	0%	-0.39%	-0.78%
区域规划	规划前景	1.01%	0.51%	0%	-0.49%	-0.98%

表9-45 乡镇II级公用设施用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
道路通达度	道路通达度	道路通达状况	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
公交便捷度	公交便捷度	距公交车站距离(米)	<200	[200,300)	[300,400)	[400,500)	≥500
对外交通便利度	港口码头	距港口码头距离(米)	<1500	[1500,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	≥3000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<1500	[1500,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	≥3000
产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚度	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
客流人口密度	客流集聚度	客流集聚度	客流人口稠密区,客流人口密度大	客流人口较稠密区,客流人口密度较大	客流人口一般,客流人口密度一般	客流人口较稀疏区,客流人口密度较小	客流人口稀疏区,客流人口密度小
常住人口密度	居住集聚度	居住集聚度	常住人口稠密区,常住人口密度大	常住人口较稠密区,常住人口密度较大	常住人口一般,常住人口密度一般	常住人口较稀疏区,常住人口密度较小	常住人口稀疏区,常住人口密度小
区域规划	规划前景	区域用地规划	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表9-46 乡镇II级公用设施用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	供水设施	0.88%	0.44%	0%	-0.42%	-0.84%
公交便捷度	排水设施	0.77%	0.39%	0%	-0.37%	-0.73%
基础设施完善度	供电设施	0.87%	0.44%	0%	-0.42%	-0.83%
	道路通达度	0.85%	0.43%	0%	-0.41%	-0.81%
	公交便捷度	0.69%	0.35%	0%	-0.33%	-0.66%
社会经济发展状况	港口码头	0.31%	0.16%	0%	-0.15%	-0.30%
自然环境优劣度	高速公路出入口	0.35%	0.18%	0%	-0.17%	-0.34%
区域规划	产业集聚影响度	1.72%	0.86%	0%	-0.82%	-1.64%
区域规划	客流集聚度	0.58%	0.29%	0%	-0.28%	-0.56%
区域规划	居住集聚度	0.70%	0.35%	0%	-0.34%	-0.67%
区域规划	规划前景	0.88%	0.44%	0%	-0.42%	-0.84%

表9-47 乡镇Ⅲ级公用设施用地基准地价修正因素说明表

因素层	因子层	影响因子	优	较优	一般	较差	劣
基础设施完善度	供水设施	供水设施状况	供水充足, 保证率高	供水较充足, 保证率较高	供水尚可, 保证率一般	供水较缺乏, 保证率较低	供水缺乏, 保证率低
	排水设施	排水设施状况	排水顺畅, 无积水现象	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	排水一般, 汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅, 时有积水现象	排水不顺畅, 经常有积水现象
	供电设施	供电设施状况	供电充足, 保障率高	供电较充足, 保障率较高	供电尚可, 保障率一般	供电较缺乏, 保障率较低	供电缺乏, 保障率低
道路通达度	道路通达度	道路通达状况	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
公交便捷度	公交便捷度	距公交车站距离(米)	<300	[300,400)	[400,500)	[500,600)	≥600
对外交通便利度	港口码头	距港口码头距离(米)	<2000	[2000,3000)	[3000,4000)	[4000,5000)	≥5000
	高速公路出入口	距高速公路出入口距离(米)	<2000	[2000,3000)	[3000,4000)	[4000,5000)	≥5000
产业集聚影响度	产业集聚影响度	产业集聚度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
客流人口密度	客流集聚度	客流集聚度	客流人口稠密区, 客流人口密度大	客流人口较稠密区, 客流人口密度较大	客流人口一般, 客流人口密度一般	客流人口较稀疏区, 客流人口密度较小	客流人口稀疏区, 客流人口密度小
常住人口密度	居住集聚度	居住集聚度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
区域规划	规划前景	区域用地规划	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表9-48 乡镇Ⅲ级公用设施用地基准地价修正系数表

因素层	因子层	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	供水设施	0.66%	0.33%	0%	-0.26%	-0.52%
公交便捷度	排水设施	0.58%	0.29%	0%	-0.23%	-0.45%
基础设施完善度	供电设施	0.65%	0.33%	0%	-0.26%	-0.51%
	道路通达度	0.64%	0.32%	0%	-0.26%	-0.51%
	公交便捷度	0.52%	0.26%	0%	-0.21%	-0.41%
社会经济发展状况	港口码头	0.23%	0.12%	0%	-0.09%	-0.18%
自然环境优劣度	高速公路出入口	0.27%	0.14%	0%	-0.11%	-0.21%
区域规划	产业集聚影响度	1.30%	0.65%	0%	-0.51%	-1.02%
区域规划	客流集聚度	0.44%	0.22%	0%	-0.18%	-0.35%
区域规划	居住集聚度	0.53%	0.27%	0%	-0.21%	-0.41%
区域规划	规划前景	0.66%	0.33%	0%	-0.26%	-0.52%

(3) 其他个别因素修正系数

表9-49 乡镇公用设施用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	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	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积适中, 对土地利用极为有利	宗地面积对土地利用较为有利	宗地面积对土地利用无不良影响	宗地面积较小, 对土地利用有一定影响	宗地面积小, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2

(4) 土地使用年期修正系数

公用设施用地基准地价是最高使用年期 50 年的价格, 当待估宗地土地使用年期不足 50 年时, 应进行土地使用年期修正。

土地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——土地使用年期；

Y——土地使用年期修正系数。

表9-50 乡镇公用设施用地土地使用年期修正系数表（土地还原率为 3.92%）

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0442	0.0867	0.1276	0.1670	0.2049	0.2413	0.2764	0.3102	0.3426	0.3739
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4040	0.4329	0.4608	0.4876	0.5134	0.5382	0.5621	0.5850	0.6072	0.6284
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6489	0.6686	0.6876	0.7058	0.7234	0.7403	0.7565	0.7722	0.7872	0.8017
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8157	0.8291	0.8420	0.8544	0.8664	0.8779	0.8889	0.8996	0.9098	0.9197
土地使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9292	0.9383	0.9471	0.9556	0.9637	0.9715	0.9791	0.9863	0.9933	1.0000

注：除上表中列出的修正系数外，其他修正通过土地使用年期修正公式计算获取。

（5）土地开发程度修正值（同乡镇商服用地）

（二）乡镇其他用地价格参照系数

1.其他用地价格参照系数

本轮开平市城镇国有建设用地基准地价更新成果的用地类型主要有商服、住宅、工业、公共管理与公共服务和公用设施用地五种用途，但除这五种用途主要的用地类型外，还有一些其他的用地类型，例如餐饮用地、旅馆用地等特殊用地类型。由于各具体用地类型的收益能力存在差异，根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》《城市用地分类与规

划建设用地标准》（GB 50137-2011），二级类用地中的某些用地类型若直接采用一级类用地类型对应的基准地价进行测算会出现地价过高或过低等问题。为满足开平市各用地类型利用及地价管理的需要，根据《产业用地政策实施工作指引》（国土资厅发〔2016〕38号）及开平市土地利用现状，通过对不同用地类型地价的比较，结合开平市上一轮基准地价成果及本轮更新成果的实际情况，最终确定乡镇其他用地价格参照系数如下表：

（本页余下空白）

表9-51 开平市乡镇其他用地价格参照系数表

一级类	二级类	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	参照系数
商服用地	零售商业用地	指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。	零售商业用地	零售商业用地 (B11)、加油加气站用地 (B41)	商服用地	1
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地	批发市场用地 (B12)	商服用地	0.8
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地	餐饮用地 (B13)	商服用地	0.8
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	旅馆用地	旅馆用地 (B14)	商服用地	0.45
	商务金融用地	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。	商务金融用地	商务设施用地 (B2、含 B21、B29)	商服用地	0.5
	娱乐用地	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	娱乐用地	娱乐用地 (B31)	商服用地	0.7
	其他商服用地	指零售商业用地、批发市场用地、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐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、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点, 以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	其他商业服务业用地	其他公用设施营业网点用地 (B49)、其他服务设施用地 (B9)、康体用地 (B32)	商服用地	1
住宅用地	城镇住宅用地	指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。	城镇住宅用地	二类居住用地 (R2)	住宅用地	1
	别墅、低密度住宅	指别墅、排屋等低密度住宅 (原则上容积率小于 1.0)。	城镇住宅用地	一类居住用地 (R1)	住宅用地	1.2
工矿仓储用地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地, 包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地, 包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地, 不包括采矿用地	工业用地	工业用地 (M, 含 M1、M2、M3)	工业用地	1

一级类	二级类	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	参照系数
	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场、砖瓦窑等地面生产用地,排土(石)及尾矿堆放地。	采矿用地	采矿用地(H5)	工业用地	1
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地,包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	物流仓储用地	物流仓储用地(W,含W1、W2、W3)	工业用地	1
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	机关团体用地	行政办公用地(A1)	公共管理与公共服务用地	1
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	——	艺术传媒用地(B22)	公共管理与公共服务用地	1
	文化用地	指图书、展览等公共文化设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地;综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	文化用地	文化设施用地(A2,含A21、A22)	公共管理与公共服务用地	1
	体育用地	指体育馆和体育训练基地等用地,包括室内外体育运动用地,如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地,溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地,以及为体育运动专设的训练基地用地,不包括学校等机构专用的体育设施用地。	体育用地	体育用地(A4,含A41、A42)	公共管理与公共服务用地	0.9
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地;卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地;对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地;急救中心、血库等用地。	医疗卫生用地	医疗卫生用地(A5)	公共管理与公共服务用地	0.9
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地,包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	社会福利用地	社会福利设施用地(A6)	公共管理与公共服务用地	0.7

一级类	二级类	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	参照系数
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	教育用地	高等院校用地（A31）、中等专业学校用地（A32）、中小学用地（A33）、特殊教育用地（A34）	公共管理与公共服务用地	0.9
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	科研用地	科研用地（A35）	公共管理与公共服务用地	1
公用设施用地	公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、水工等设施用地	公用设施用地	公用设施用地（U，含U1、U2、U3、U9）	公用设施用地	1
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公园绿地	公园绿地（G1）	公用设施用地	0.7
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	铁路用地	轨道交通线路用地（S2）	工业用地	1
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地场站的用地，以及场站的用地。	城市轨道交通用地	轨道交通线路用地（S2）	工业用地	1
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	公路用地	城市道路用地（S1）	工业用地	1
	城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。	城镇村道路用地	城市道路用地（S1）	工业用地	1
	交通服务场站用地	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的露天停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。	交通场站用地	交通场站用地（S4，含S41、S42）	工业用地	1

一级类	二级类	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	参照系数
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。	港口码头用地	交通枢纽用地 (S3)	工业用地	1
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	管道运输用地	其他交通设施用地 (S9)	工业用地	1
特殊用地	军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地。	军事设施用地	军事用地 (H41)	工业用地	1
	领事馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆、办事处等的用地。	使领馆用地	外事用地 (A8)	工业用地	1
	监狱场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地。	监教场所用地	安保用地 (H42)	工业用地	1
	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其它用地按现状归入相应地类。	——	文物古迹用地 (A7)	公共管理与公共服务用地	0.6
	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教用地	宗教用地 (A9)	公共管理与公共服务用地	1
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地	其他服务设施用地 (B9)	公用设施用地	1.8

注：（1）本表适用于其他用地类型地块级别基准地价计算；

（2）上述修正系数通过修正将一级用途商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施用地扩展到其他土地利用二级分类，修正后为对应二级用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价；

（3）上述修正系数涉及的土地用途均为营利性的经营性用地，仅适用于出让价格参考。其他非营利性的公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地等用地符合相关供地政策且经批准后可采用其他方式供地；

（4）具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类型。

2. 乡镇基于其他用地价格参照系数修正的宗地地价计算公式

(1) 用途参照商服基准地价修正的宗地地价计算公式

若待估宗地没有明确二级类用途，则参照商服用地宗地（所临道路不存在路线价）地价计算公式，若明确了二级类用途，则参照下面公式计算：

1) 商服用地中参照商服基准地价进行修正的零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地和其他商服用地的宗地地价按以下公式计算：

①所临道路不存在路线价时，公式为：

其他用地类型单位地面地价=商服级别基准地价×其他用地价格参照系数×商服容积率修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×商服土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型单位地面地价×其他用地类型总土地面积

②所临道路存在路线价时，公式为：

其他用地类型单位地面地价={ [路线价总价×标准深度内土地面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服级别基准地价×（商服总土地面积-标准深度内土地面积）] ÷商服总土地面积 } ×其他用地价格参照系数×商服容积率修正系数×商服期日修正系数×商服土地使用年期修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型单位地面地价×其他用地类型总土地面积

2) 商服用地中的旅馆用地、商务金融用地(办公用地)的宗地地价参照对应的商服基准地价(不含路线价)的宗地地价计算公式进行计算,其中商务金融用地(办公用地)、旅馆用地容积率修正套用城区住宅容积率修正表进行计算:

其他用地类型单位地面地价=商服级别基准地价×其他用地价格参照系数×商服容积率修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×商服土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型单位地面地价×其他用地类型总土地面积

(2) 用途参照住宅基准地价修正的宗地地价计算公式

别墅、低密度住宅用地的宗地地价计算公式参照对应的住宅基准地价的宗地地价计算公式进行计算:

其他用地类型单位地面地价=住宅用地级别基准地价×其他用地价格参照系数×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×(1+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正系数之和)×住宅土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型单位地面地价×其他用地类型总土地面积

(3) 用途参照工业基准地价修正的宗地地价计算公式

工矿仓储用地中的采矿用地、仓储用地;交通运输用地中的

铁路用地、轨道交通用地、公路用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、农村道路、港口码头用地、管道运输用地；特殊用地中的军事设施用地、领事馆用地、监狱场所用地等参照对应的工业基准地价的宗地地价计算公式进行计算，即：

其他用地类型单位地面地价=工业级别基准地价×其他用地价格参照系数×工业期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个别因素修正系数之和）×工业土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型单位地面地价×其他用地类型总土地面积

备注：二级用途的其他个别因素修正需根据不同用途的利用特点自行编制，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

（4）用途参照公共管理与公共服务用地基准地价修正的宗地地价计算公式

公共管理与公共服务用地中的机关团体用地、新闻出版用地、文化用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、教育用地、科研用地以及特殊用地中的风景名胜设施用地、宗教用地参照对应的公共管理与公共服务用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算，即：

其他用地类型单位地面地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×其他用地价格参照系数×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公

共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和) × 公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型单位地面地价×其他用地类型总土地面积

备注：二级用途的其他个别因素修正需根据不同用途的利用特点自行编制，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

(5) 用途参照公用设施用地基准地价修正的宗地地价计算公式

公用设施用地、公园与绿地以及特殊用地中的殡葬用地参照对应的公用设施用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算，即：

公用设施用地、公园与绿地以及特殊用地中的殡葬用地参照对应的公用设施用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算，即：

其他用地类型单位地面地价=公用设施用地区片基准地价×其他用地价格参照系数×公用设施用地期日修正系数×(1+公用设施用地区域因素修正系数之和)×(1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和)×公用设施用地土地使用年期修正系数±开发程度修正值

其他用地类型总地价=其他用地类型单位地面地价×其他用地类型总土地面积备注：二级用途的其他个别因素修正需根据不同用途的利用特点自行编制，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

(三) 乡镇基准地价成果应用步骤及特殊说明处理

1.应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

(1) 收集基准地价的成果资料

资料主要包括：级别基准地价图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

(2) 确定待估宗地所处的基准地价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

(3) 调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、土地使用年期、宗地面积和形状等在内的区域与个别因素指标。

(4) 确定修正系数

将宗地区域、个别因素指标条件与宗地地价区域、个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定区域、个别因素修正系数。

(5) 计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

2.宗地地价公式特殊处理说明

(1) 当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

(2) 当一宗商服用地所在地为城区且同时临多条商服路线价时，首层商服部分应参照商服用地宗地地价公式对临商服路线价部分进行加权测算，路线价重叠部分按所临最高路线价计算。

(3) 当一宗商服用地所在地为乡镇且同时临多条商服路线价时，应参照商服用地宗地地价公式对临商服路线价部分进行加权测算，路线价重叠部分按所临最高路线价计算。

(4) 在评估确定工业用地出让地价时，若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定取最低价标准。

(四) 乡镇基准地价成果应用实例(以乡镇住宅用地为例)

例：待估宗地位于开平市苍城镇沿江路东侧，土地面积为 6000 平方米，容积率为 3.0，总建筑面积为 18000 平方米。土地用途为住宅用地，土地开发程度为五通一平，土地使用年期为 60 年。求该宗地于 2025 年 1 月 1 日的地价。

采用基准地价系数修正法评估该宗地，评估步骤如下：

第一步：确定计算公式

住宅用地单位地面地价=住宅用地级别基准地价×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×(1+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正系数之和)×住宅土地使用年期修正系数±开发程度修正值

住宅用地总地价=住宅用地单位地面地价×住宅用地总土

地面积

第二步：查询级别基准地价

根据苍城镇基准地价级别图，查得待估宗地住宅用地级别为 I 级，其对应级别基准地价为 1036 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

(1) 确定容积率修正系数

待估宗地容积率为 3.0，根据《乡镇住宅用地容积率修正系数表》，确定容积率修正系数为 1.0970。

(2) 确定开发程度修正值

待估宗地的开发程度与基准地价的定义一致，故开发程度修正值为 0。

(3) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2025 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

(4) 确定土地使用年期修正系数

待估宗地土地使用年期为 60 年，根据《乡镇住宅用地土地使用年期修正系数表》，确定土地使用年期修正系数为 0.9763。

(5) 确定其他个别因素修正系数

待估宗地的宗地形状较规则，对土地利用较为有利，宗地地基承载力适宜，景观状况良好，对土地利用较为有利，宗地面积大小一般，对土地利用无不良影响根据《乡镇住宅用地其他个别因素修正系数表》的评价指标，确定其他个别因素修正系数 $=1\%+0\%+1\%+0\%=2\%$ 。

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	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
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	0	-1	-3
宗地大小	指标说明	宗地面积适中, 对土地利用极为有利	宗地面积对土地利用较为有利	宗地面积对土地利用无不良影响	宗地面积较小, 对土地利用有一定影响	宗地面积小, 对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

(6) 确定区域因素修正系数

根据《乡镇一级住宅用地基准地价修正因素说明表》及《乡镇一级住宅用地基准地价修正系数表》，确定待估宗地的区域因素修正系数为 2.54%。待估宗地区域因素修正情况详见下表：

影响因子	状况描述	评定等级	修正系数
供水设施状况	供水较充足, 保证率较高	较优	0.40%
排水设施状况	排水较顺畅, 汛时积水较快排干	较优	0.36%
供电设施状况	供电较充足, 保障率较高	较优	0.41%
距教育设施距离 (米)	[200,400)	较优	0.39%
距医疗设施距离 (米)	[400,600)	一般	0.00%
距金融设施距离 (米)	[150,300)	较优	0.34%
道路路网密集程度	道路路网密集程度较高	较优	0.56%
距公交车站距离 (米)	[300,400)	较差	-0.55%
距长途客运站距离 (米)	≥1800	劣	-0.32%
距高铁站距离 (米)	≥20000	劣	-0.29%
距高速公路出入口距离 (米)	≥20000	劣	-0.33%
环境质量优劣度	基本无污染, 环境质量较好	较优	1.31%
距商服中心 (市场) 距离 (米)	<400	优	1.42%
居住集聚度	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	较优	0.41%
周边城镇经济辐射作用强度	周边城镇经济辐射作用弱	劣	-1.96%
规划前景	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	较优	0.39%

影响因子	状况描述	评定等级	修正系数
合计			2.54%

第四步：计算

通过对宗地相应的个别因素进行修正可得到待估宗地的土地价格：

住宅用地单位地面地价=住宅用地级别基准地价×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×住宅土地使用年期修正系数±开发程度修正值

$$=1036 \times 1.0970 \times 1.0000 \times (1+2.54\%) \times (1+2\%) \times 0.9763 + 0$$

$$=1160 \text{ 元/平方米 (保留整数)}$$

住宅用地总地价=住宅用地单位地面地价×住宅用地总土地面积

$$=1160 \times 6000 \div 10000 = 696 \text{ 万元}$$

(本页余下空白)

开平市国有建设用地使用权价格及租金计收办法

第一条 制定目的

为进一步加强开平市国有建设用地价格管理，优化土地资源市场配置，完善国有土地有偿使用制度，根据国家和省土地管理法律、法规有关规定，结合新一轮基准地价制定本办法，为开平市国有建设用地出让、划拨、租赁、补交地价以及其他情形的地价管理业务提供依据。

第二条 制定依据

- (一) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- (二) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；
- (三) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修正）；
- (四) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第55号）；
- (五) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）；
- (六) 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；
- (七) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；
- (八) 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- (九) 《广东省土地管理条例》（2022年6月1日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过）。

第三条 适用情形

- (一) 以划拨、出让（含先租后让、弹性年期出让）、租赁等方式取得国有建设用地使用权地价款的计收；
- (二) 已划拨国有建设用地使用权补办出让需补交地价款的计收；
- (三) 已出让的国有建设用地使用权因调整容积率、改变用途、延长土地使用年期等需补交地价款的计收；
- (四) 城区的地价款的计收根据宗地所在地段对应用途的区片基准地价计收；乡镇的地价款的计收根据宗地所在地段对应用途的级别基准地价标准计收。
- (五) 相关名词说明

1. 本办法所称的宗地评估价是指由自然资源部门通过公开方式选定的具有资质的评估机构在客观、独立、公正的条件下按照规定的程序和方法进行评估确定的地价。

2.本办法所称的基准地价是指在国土空间规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高年期土地权利的区域平均价格。本办法涉及基准地价相关计算公式及修正系数仅限于适用于自然资源主管部门内部核算基准地价修正价，不作他用。

3.本办法所称的起始价是指在宗地评估价的基础上，通过集体决策审议程序确定的地价。

4.本办法所称的成交价是指交易双方按照国有建设用地有偿供应的相关规定，以起始价为基础，在土地市场中实际成交的地价。

第四条 确定原则

（一）国有建设用地公开出让

国有建设用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让的，委托土地估价中介机构评估宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者作为参考价格，经集体决策程序确定出让起始价，以土地市场交易确定实际的成交价进行计收。

（二）国有建设用地协议出让

符合协议方式出让条件的国有建设用地，委托土地估价中介机构评估宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者作为价格作参考，经集体决策程序确定协议出让地价款进行计收。

（三）国有建设用地划拨

以划拨方式供地的政府出资兴办的非营利性公共设施、医卫慈善、教育、公园与绿地、市政道路等用地，不再委托土地估价中介机构评估，根据宗地实际用地成本拟定划拨地价款，经集体决策程序后进行计收。历史建设用地无法核实用地成本的，地价可参照宗地所在地段对应工业用途的区片基准地价或级别基准地价标准确定。

以划拨方式供地的国有建设用地，地价参照宗地所在地段对应用途的区片基准地价或级别基准地价标准计收，实际用地成本高于对应用途区片基准地价或级别基准地价标准的，按实际用地成本拟定划拨地价款，经集体决策程序后进行计收。

（四）国有建设用地租赁

以租赁方式供地的国有建设用地，委托土地估价中介机构评估宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者确定土地租金起始价，以土地市场交易确定实际的成交价进行计收。

（五）国有建设用地补交地价

已划拨国有建设用地补办出让、已出让国有建设用地调整容积率、改变用途、延

长土地使用年限等类型按整宗地补交地价的，委托土地估价中介机构评估宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者确定需补交地价进行计收。

单元房补交地价不再委托土地估价中介机构评估，直接根据宗地所在区片或所在级别修正后基准地价确定需补交地价进行计收。

第五条 出让地价

（一）公开出让

国有建设用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让的，以公开方式委托 1 家土地估价中介机构评估确定宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者作为集体决策的基础依据。

为扶持第三产业发展，鼓励建设城市商贸综合体，商服用地集中强度符合条件的，在评估出让底价时可按商服用地开发强度表的修正系数进行修正。

附表 商服用地开发强度

开发集中度系数 (X)	修正系数
$X < 2.0$	1.0
$2.0 \leq X < 5.0$	0.9
$5.0 \leq X < 9.0$	0.8
$X \geq 9.0$	0.7

注：开发强度系数 (X) = 商服建筑面积 / 纯商服建筑物占地面积
建筑物占地面积以外墙（底层勒脚以上）的外围水平面积计算。

（二）协议出让

国有建设用地符合协议方式出让的，除“三旧”改造项目以公开方式委托 5 家土地估价中介机构评估，剔除最高和最低的评估结果，余下 3 个评估结果取其平均值作为宗地评估价外，其余以公开方式委托 1 家土地估价中介机构评估确定宗地评估价。宗地评估价与宗地所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者作为集体决策的基础依据。

“三旧”改造项目采用协议出让的，商服用地的出让价可按商服用地开发强度表的修正系数进行修正。

协议出让地价款不得低于国家和省规定的协议出让国有土地使用权最低价标准。

（三）特殊出让方式

为切实降低工业企业用地初始成本，扩大工业用地有效供给，工业用地可采用弹性年期出让、先租后让等方式供应，以公开方式委托 1 家土地估价中介机构评估确定

宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片或级别修正后基准地价按相应规定修正后对比，取其价高者作为集体决策的基础依据。涉及地价计收的方法如下：

1.弹性年期出让

对于采取弹性年期出让方式供应工业用地的，按相应出让方式确定法定最高使用年期的宗地对比后最高价，按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，确定弹性年期出让起始价。具体修正公式如下：

宗地地价=法定最高使用年期宗地对比后最高价×（弹性出让年期÷法定最高使用年期）

2.先租后让

对于采取先租后让方式供应工业用地的，土地使用年限最长不得超过 50 年。按相应出让方式确定法定最高使用年期的宗地对比后最高价作为先租后让起始价，以土地市场交易实际成交价按照年期修正系数确定土地租金和后续出让地价款。

先租后让底价=（租赁年期+出让年期）÷50×宗地对比后最高价

土地租赁期间总租金根据最终成交价金额进行修正后确定，即：

总租金=[租赁期÷（租赁年期+出让年期）]×成交价

每年租金=总租金÷租赁期

租赁期满后，承租人符合约定条件可采取出让方式取得剩余年期的国有建设用地使用权，后续出让价款为最终成交价减去租赁年期间交租金。即：后续出让金=成交价-总租金。

（四）地下空间

以公开方式委托 1 家土地估价中介机构评估确定宗地地下空间评估价，宗地地下空间评估价与宗地地下空间所在区片或所在级别修正后基准地价对比，取其价高者作为集体决策的基础依据。

1.鼓励利用地下空间，地下空间（包括半地下室）建筑面积用作商服用途的，负一层按宗地所在区片或所在级别修正后商服用地基准地价×35%计算地价，负二层及以下不计收地价。

地下空间（包括半地下室）的认定以自然资源主管部门意见为准。

2.利用城市道路、公园绿地、广场等公共设施地下空间，以及地下人防工程建设公共停车场，并以有偿出让方式供应公共停车场的，按宗地所在区片或所在级别的工业用地基准地价×60%计算地价。

第六条 租赁价格

采取租赁方式供地的国有建设用地，经以公开方式委托 1 家土地估价中介机构评

估法定最高使用年期的宗地评估地价，宗地评估地价与宗地所在区片或所在级别修正后相应用途基准地价对比，取其价高者作为集体决策确定租金底价的基础依据。以协议方式租赁的，按租金底价计收，以公开方式租赁的，以土地市场交易确定实际的成交价进行计收。具体修正公式如下：

年期修正系数=租赁年期÷法定最高出让年限

土地租赁期间总租金=年期修正系数×租金底价（对比后最高价）

第七条 补交地价

划拨国有建设用地补办出让，已出让的国有建设用地调整容积率、改变用途、延长土地使用年限等类型需要补交地价的，以公开方式选取 5 家土地估价中介机构评估需补交地价，剔除最高和最低的评估结果，余下 3 家评估结果取其平均值作为宗地评估补缴价，与以下第（一）（二）（三）（四）点计算的修正后基准地价对比，取其高值计收需补交的地价。属于单套商服、住宅建筑物按整宗地补交地价的，委托 1 家土地估价中介机构评估确定宗地评估价，单元房补缴地价不再委托土地估价中介机构评估，直接根据以下公式计算的修正后基准地价按相应补缴比例确定需补交地价。

（一）划拨土地补办出让

属划拨商服、住宅用途未开发建设的历史遗留用地，需经批准并补交地价后方可继续开发建设。划拨土地（宗地）需补交地价后方可分割发证（建筑物分割为单元发证）。

划拨用地经批准补办出让手续，若共用宗地有部分已补办出让设定使用年限的，按已确定的使用年限处理，未设定土地年限的按批准用途法定最高年限确定。补缴土地出让金从土地使用权人申请时的时点起算。

宗地含有两种或两种以上不同用途的，分别按不同用途面积和标准计算后，再合计总价。若宗地为商服、住宅混合用途但无法确定各用途面积的，则统一按商服用途占 20%、住宅用途占 80%的比例进行计算后，再合计总价。若宗地为商服、住宅、工业或其他用地混合用途但无法确定各用途面积的，则统一按各用途均等比例进行计算后，再合计总价。宗地用途如涉及历史遗留问题，需依据《开平市自然资源局关于延长《开平市不动产登记历史遗留问题处理意见》有效期的通知》（开自然资字〔2025〕304 号）文件确定土地用途。

1. 商服用地补交地价

（1）以划拨方式取得的商服宗地，按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算修正后的基准地价的 40% 确定，经对比宗地评估补缴价，取其高值为需补交地价。

城区商服用地（宗地）基准地价=商服用地区片基准地价×商服容积率修正系数×商服建筑面积×商服年期修正系数

乡镇商服用地（宗地）基准地价=商服用地级别基准地价×商服容积率修正系数×商服用地面积×商服年期修正系数

当宗地整体容积率小于 1.0 时，商服建筑面积按商服用地面积取值。

以划拨方式取得的单套商服建筑物(单元)用地,按原批准用途补办出让手续的,按以下公式计算商服用地修正后基准地价,按该地价的 15%确定需补交地价。

城区单套商服建筑物（单元）补交地价=商服用地区片修正后基准地价×15%=商服用地区片基准地价×商服楼层修正系数×商服建筑面积×商服年期修正系数×15%

乡镇单套商服建筑物（单元）补交地价=商服用地级别修正后基准地价×15%=商服用地级别基准地价×商服楼层分配系数×单元分摊的用地面积×商服年期修正系数×15%

其中，位于商服路线价的临街商服用途单套商服建筑物（单元），按商服路线价标准计算（不区分是否超出路线价标准深度；临两条或以上路线价的，按路线价高者确定）；不属于商服路线价区段的单套商服建筑物（单元），城区的按所在地段商服用地区片基准地价计算，乡镇的按所在地段级别基准地价计算。

2.住宅用地补交地价

（1）以划拨方式取得的住宅宗地，按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算修正后的基准地价的 40%确定,经对比宗地评估补缴价,取其高值为需补交地价。

城区住宅用地（宗地）基准地价=住宅用地区片基准地价×住宅容积率修正系数×住宅建筑面积×住宅年期修正系数

乡镇住宅用地（宗地）基准地价=住宅用地级别基准地价×住宅容积率修正系数×住宅用地面积×住宅年期修正系数

（2）以划拨方式取得的单套住宅建筑物（单元）用地，按原批准用途补办出让手续的,按以下公式计算住宅用地修正后基准地价,按该地价的 15%确定需补交地价。

城区单套住宅建筑物（单元）补交地价=住宅用地区片修正后基准地价×15%=住宅用地区片基准地价×住宅建筑面积×住宅年期修正系数×15%

乡镇单套住宅建筑物（单元）补交地价=住宅用地级别修正后基准地价×15%=住宅用地级别基准地价×单元分摊的用地面积×住宅年期修正系数×15%

3.工业用地补交地价

（1）以划拨方式取得的工业宗地，按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算修正后的基准地价的 40%确定,经对比宗地评估补缴价,取其高值为需补交地价。

城区工业用地（宗地）基准地价=工业用地区片基准地价×工业用地面积×工业年期修正系数

乡镇工业用地（宗地）基准地价=工业用地级别基准地价×工业用地面积×工业年期修正系数

（2）以划拨方式取得的工业厂房（单元）用地，按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算工业用地修正后基准地价，按该地价的40%确定需补交地价。

城区工业厂房（单元）补交地价=工业用地区片修正后基准地价×40%=工业用地区片基准地价×厂房单元分摊的用地面积×工业年期修正系数×40%

乡镇工业厂房（单元）补交地价=工业用地级别修正后基准地价×40%=工业用地级别基准地价×厂房单元分摊的用地面积×工业年期修正系数×40%

4.公共管理与公共服务用地补交地价

（1）以划拨方式取得的公共管理与公共服务用地，按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算修正后的基准地价的40%确定，经对比宗地评估补缴价，取其高值为需补交地价。

城区公共管理与公共服务用地（宗地）基准地价=公共管理与公共服务用地区片基准地价×公共管理与公共服务用地建筑面积×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务其他用地价格参照系数×公共管理与公共服务用地年期修正系数

乡镇公共管理与公共服务用地（宗地）基准地价=公共管理与公共服务用地级别基准地价×公共管理与公共服务用地面积×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务其他用地价格参照系数×公共管理与公共服务用地年期修正系数

（2）以划拨方式取得的公共管理与公共服务用地建筑物（单元），按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算公共管理与公共服务用地修正后基准地价，按该地价的40%确定需补交地价。

城区公共管理与公共服务用地（单元）补交地价=公共管理与公共服务用地区片修正后基准地价×40%=公共管理与公共服务用地区片基准地价×公共管理与公共服务用地单元建筑面积×公共管理与公共服务其他用地价格参照系数×公共管理与公共服务用地年期修正系数×40%

乡镇公共管理与公共服务用地（单元）补交地价=公共管理与公共服务用地级别修正后基准地价×40%=公共管理与公共服务用地级别基准地价×公共管理与公共服务用地单元分摊的用地面积×公共管理与公共服务其他用地价格参照系数×公共管理与公共服务用地年期修正系数×40%

5.公用设施用地补交地价

（1）以划拨方式取得的公用设施用地，按原批准用途补办出让手续的，按以下

公式计算修正后的基准地价的 40%确定，经对比宗地评估补缴价，取其高值为需补交地价。

城区公用设施用地（宗地）基准地价=公用设施用地区片基准地价×公用设施用地建筑面积×公用设施用地容积率修正系数×公用设施其他用地价格参照系数×公用设施用地年期修正系数

乡镇公用设施用地（宗地）基准地价=公用设施用地级别基准地价×公用设施用地面积×公用设施用地容积率修正系数×公用设施其他用地价格参照系数×公用设施用地年期修正系数

（2）以划拨方式取得的公用设施用地建筑物（单元），按原批准用途补办出让手续的，按以下公式计算公用设施用地修正后基准地价，按该地价的 40%确定需补交地价。

城区公用设施用地（单元）补交地价=公用设施用地区片修正后基准地价×40%=公用设施用地区片基准地价×公用设施用地单元建筑面积×公用设施其他用地价格参照系数×公用设施用地年期修正系数×40%

乡镇公用设施用地（单元）补交地价=公用设施用地级别修正后基准地价×40%=公用设施用地级别基准地价×公用设施用地单元分摊的用地面积×公用设施其他用地价格参照系数×公用设施用地年期修正系数×40%

6.上述用途以外的其他用地，对照《其他用地价格参照系数表》的用途按上述 1、2、3、4、5 点的规定计收需补交地价。

（二）调整容积率补交地价

1.商服、住宅、公共管理与公共服务用地

经自然资源主管部门批准增加容积率或竣工验收时经自然资源主管部门核定实际建筑面积超出原批准建筑面积需补交地价的，按以下方法确定需补交地价：

（1）原土地出让合同已约定补交地价款方式的，从其约定。

（2）原土地出让合同未约定补交地价款方式的，按照第七条第（一）点所列商服、住宅、公共管理与公共服务用地（宗地）基准地价计算公式计算的地价，该地价与原出让成交价（已转让的按转让价）的综合楼面价核算的地价比较，取价高者作为集体决策的重要参考依据：

①调整用途结构但不增加容积率按照第七条第（一）点商服、住宅、公共管理与公共服务用地（宗地）基准地价计算公式计算规划调整前后用途的地价差额部分，经对比宗地评估价，差额部分取其价高者为需补交地价，地价减少的政府不予退回。

②调整用途结构且增加容积率原容积率内的用途结构调整，按照上述调整用途结构但不增加容积率的计算方法计算；增加容积率部分，按照第七条第（一）点所列商

服、住宅、公共管理与公共服务用地（宗地）地价计算公式计算出增加容积率部分各用途的地价之和，经对比宗地评估价，取其价高者为需补交地价。

商服、住宅、公共管理与公共服务用地出让时未明确规划设计条件的，由自然资源主管部门核定规划条件，需补交地价的按上述有关规定补交地价款。

2.工业、公用设施用地

工业、公用设施用地出让期限内，在符合规划、不改变土地用途的前提下增加容积率，不计收土地价款。

工业用地建成后行政办公及生活服务设施用地面积超过项目总用地面积 7%的，超出部分，按第七条第（一）点所列商服、住宅用地基准地价公式计算，经对比宗地评估价，取其价高者为补交地价，补交地价后土地用途仍为工业用途。

（三）改变土地用途补交地价

以出让方式取得的国有建设用地经批准改变土地用途（按照“三旧”改造政策可以协议出让的用地除外），按以下标准补交地价，土地使用年限按改变用途后的法定最高年限确定，土地使用年限起算时间不变。

1.高地价用途调整为低地价用途，减少的地价政府不予退回。

2.已出让的商服变更用途为住宅或者已出让的住宅变更用途为商服补交地价的，按第七条第（一）点所列商服、住宅用地地价计算公式计算出规划调整前后用途的地价差额部分，经对比宗地评估价，差额部分取其价高者为需补交地价，地价减少的，政府不予退回。

3.商服、住宅以外的其他用地及已出让的工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地，变更为商服、住宅用途补交地价的，按第七条第（一）点所列商服、住宅用地地价计算公式计算出规划调整后用途的地价，经对比宗地评估价，取其价高者的 40%为需补交地价。原用途的地价不予扣减。

以上改变用途用地补地价，按宗地改变用途的，套用宗地地价计算公式，按单元改变用途的，套用单元地价计算公式。

（四）延长土地使用年期补交地价

本项适用于土地使用年限未届满且土地使用权人主动申请延长土地使用年期，以及除住宅用地以外的用途土地使用年期届满后续期的补缴地价（若上级部门有新政策规定，则按最新要求确定）。

以出让方式取得的国有建设用地，未到期的原则上不予延长，经批准延长土地使用年限的，应重新签订国有建设用地土地使用权出让合同或签订补充合同，并按以下方式补交地价款：

1.商服用地

按第七条第（一）点所列商服用地（宗地）地价计算公式计算宗地的基准地价，经对比宗地评估价，取其价高者按延长土地使用年限修正系数确定为需补交地价。

商服用地（宗地）补交地价 = 对比后最高价 × 延长土地使用年限修正系数

单套商服建筑物（单元）补交地价 = 按第七条第（一）点所列单套商服建筑物（单元）地价计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

2.住宅用地

按第七条第（一）点所列住宅用地（宗地）地价计算公式计算宗地的基准地价，经对比宗地评估价，取其价高者按延长土地使用年限修正系数确定为需补交地价。

住宅用地（宗地）补交地价 = 对比后最高价 × 延长土地使用年限修正系数

单套住宅建筑物（单元）补交地价 = 按第七条第（一）点所列单套住宅建筑物（单元）计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

3.工业用地

按第七条第（一）点所列工业用地（宗地）地价计算公式计算宗地的基准地价，经对比宗地评估价，取其价高者按延长土地使用年限修正系数确定为需补交地价。

工业用地（宗地）补交地价 = 对比后最高价 × 延长土地使用年限修正系数

工业厂房单元补交地价 = 按第七条第（一）点所列工业厂房单元地价计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

4.公共管理与公共服务用地

按第七条第（一）点所列公共管理与公共服务用地（宗地）地价计算公式计算宗地的基准地价，经对比宗地评估价，取其价高者按延长土地使用年限修正系数确定为需补交地价。

公共管理与公共服务用地（宗地）补交地价 = 对比后最高价 × 延长土地使用年限修正系数

公共管理与公共服务用地单元补交地价 = 按第七条第（一）点所列公共管理与公共服务用地单元地价计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

5. 按第七条第（一）点所列公用设施用地（宗地）地价计算公式计算宗地的基准地价，经对比宗地评估价，取其价高者按延长土地使用年限修正系数确定为需补交地价。

公用设施用地（宗地）补交地价 = 对比后最高价 × 延长土地使用年限修正系数

公用设施用地单元补交地价 = 按第七条第（一）点所列公用设施用地单元地价计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

6.上述用途以外的经营性用地，参照开平市最新公布的基准地价成果修正体系里

的《其他用地价格参照系数表》，按上述 1、2、3、4、5 点的规定计收需补交地价。

综合用途用地先计算各用途延长年限地价需补交地价，各用途需补交地价之和为综合用途延长年限需补交地价。

7. 延长土地使用年限修正系数

延长土地使用年限修正系数=延长年限÷批准用途法定最高年限延长土地使用年限

计收地价时，公式中的年期修正系数按各用途的法定最高年限确定。

第八条 存量低效用地及房屋转换临时用途利用的用途转换土地价款计收标准

存量低效用地及房屋经批准可以转换临时用途利用的，无需委托土地估价中介机构评估，直接根据用途转换土地价款计收标准，按年缴纳土地价款，具体计收标准详见附表 1。

第九条 国有划拨土地使用权出租收益金的确定

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条的规定，以划拨方式取得土地使用权的房地产出租的，以年度计算应缴纳的土地收益金，年度应缴纳的土地收益金无需委托土地估价中介机构评估，直接按相应用途修正后基准地价的 1% 确定，缴纳年限按照已批准的出租年限进行计算，具体计算公式如下：

年度应缴纳的土地收益金=对应用途修正后基准地价×1%×核定计收面积。

总缴纳的土地收益金=对应用途修正后基准地价×1%×核定计收面积×出租批准年限

各用途基准地价修正内容：

商服用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地修正内容包括：容积率修正、其他用地价格参照修正；

工业用地和公共设施用地修正内容包括：其他用地价格参照修正。

第十条 计价面积和土地用途的确定

（一）出让建设用地使用权的用途类别根据自然资源主管部门批准规划设计条件的用地性质或建设工程规划许可的建筑功能，对照现行《土地利用现状分类》确定。

（二）多种土地用途或建筑功能的，按不同用途或功能建筑面积或用地分摊面积分别计算求和。

（三）已办理不动产权证书的，按照不动产权证书记载的建筑面积计收地价（如已发不动产权证书与最新实测不一致的，按照最新实测面积计收）；未办理竣工验收

的，按申请合同履行复核时点的建筑面积计收地价，申请合同履行复核时点的建筑面积参照现行的中华人民共和国国家标准《房产测量规范》(GB/T17986.1-2000)规定，具体面积认定参照竣工验收的房产测绘报告。

(四)涉及历史遗留问题的计价面积参照《开平市自然资源局关于延长《开平市不动产登记历史遗留问题处理意见》有效期的通知》(开自然资字〔2025〕304号)进行认定，相关文件如有更新则按最新的文件处理。

第十一条 享受优惠政策取得的国有建设用地符合转让条件的，转让时应经批准并按规定补交地价款。原出让时有约定的，从其约定；原出让时未约定的，按当时优惠的金额补交地价。

第十二条 出让时未约定各用途结构比例的已建成历史商住用地，在不超过原批准容积率的前提下，经规划部门批准各用途结构比例的，不再计收补缴地价款。

第十三条 土地成交价格不能低于底价，土地出让底价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%，另有规定的除外。

第十四条 本计收方法由开平市自然资源局负责解释。

第十五条 本计收办法自2026年X月X日起施行。2022年7月1日开平市人民政府公布的《开平市国有建设用地价格计收办法》(开府〔2022〕6号)同时废止。

附表 1

用途转换土地价款计收标准表

单位：元/年·平方米

土地级别		转换用途	原登记用途		
			城镇住宅用地	工业用地、物流仓储用地	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
城区	1 级	商业用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地	25	45	30
	2 级		20	35	25
	3 级		15	25	20
	4 级		10	15	15
	1 级	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	—	20	—
	2 级		—	15	—
3 级	—		10	—	
乡镇	1 级	商业用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地	15	25	18
	2 级		10	15	13
	3 级		5	10	8
	1 级	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	—	15	—
	2 级		—	10	—
	3 级		—	5	—

说明：

- 1.本标准适用于存量低效用地及房屋转换临时用途利用的用途转换土地价款计收。
- 2.土地级别为转换后用途的级别，依据现行开平市城区和乡镇国有建设用地基准地价确定（基准地价评估范围外的参照对应转换后用途的乡镇 3 级计收），其中商业、商务金融、娱乐、其他商业服务业等用地按照商服用地，科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利等用地按照公共服务与公共管理用地（类别一）。
- 3.科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利等用地只针对营利性用途。
- 4.土地使用权人可接单套、整层、单体建筑物或整宗地申请转换临时用途，用途转换土地价款=计收标准×计价面积。
- 5.计价面积核定方式：（1）宗地实际容积率大于或等于 1.0 的，按实际批准转换用途的计容建筑面积核定计价面积；（2）宗地实际容积率小于 1.0 的，按实际批准转换用途的计容建筑面积+宗地容积率补足 1.0 部分的分摊计容建筑面积，核定计价面积。举例：宗地面积 10000 平方米，地块总计容建筑面积 8000 平方米，实际容积率 0.8，容积率补足 1.0 部分的计容建筑面积为 2000 平方米，土地使用权人申请转换用途的计容建筑面积 4000 平方米，则容积率补足 1.0 部分的分摊计容建筑面积=2000×(4000/8000)=1000 平方米，计价面积=4000+1000=5000 平方米。

图件目录

城区基准地价图件

- 01 商服用地级别图（城区）
- 02 商服用地区片图（城区）
- 03 商服路线价图（城区）图幅 1
- 04 商服路线价图（城区）图幅 2
- 05 住宅用地级别图（城区）
- 06 住宅用地区片图（城区）
- 07 工业用地级别图（城区）
- 08 工业用地区片图（城区）
- 09 公共管理与公共服务用地级别图（城区）
- 10 公共管理与公共服务用地区片图（城区）
- 11 公用设施用地级别图（城区）
- 12 公用设施用地区片图（城区）
- 30 商服用地级别图（蚨冈镇）
- 31 商服路线价图（蚨冈镇）
- 32 商服用地级别图（百合镇）图幅 1
- 33 商服用地级别图（百合镇）图幅 2
- 34 商服路线价图（百合镇）
- 35 商服用地级别图（塘口镇）图幅 1
- 36 商服用地级别图（塘口镇）图幅 2
- 37 商服路线价图（塘口镇）
- 38 商服用地级别图（大沙镇）
- 39 商服路线价图（大沙镇）
- 40 住宅用地级别图（苍城镇）
- 41 住宅用地级别图（月山镇）图幅 1

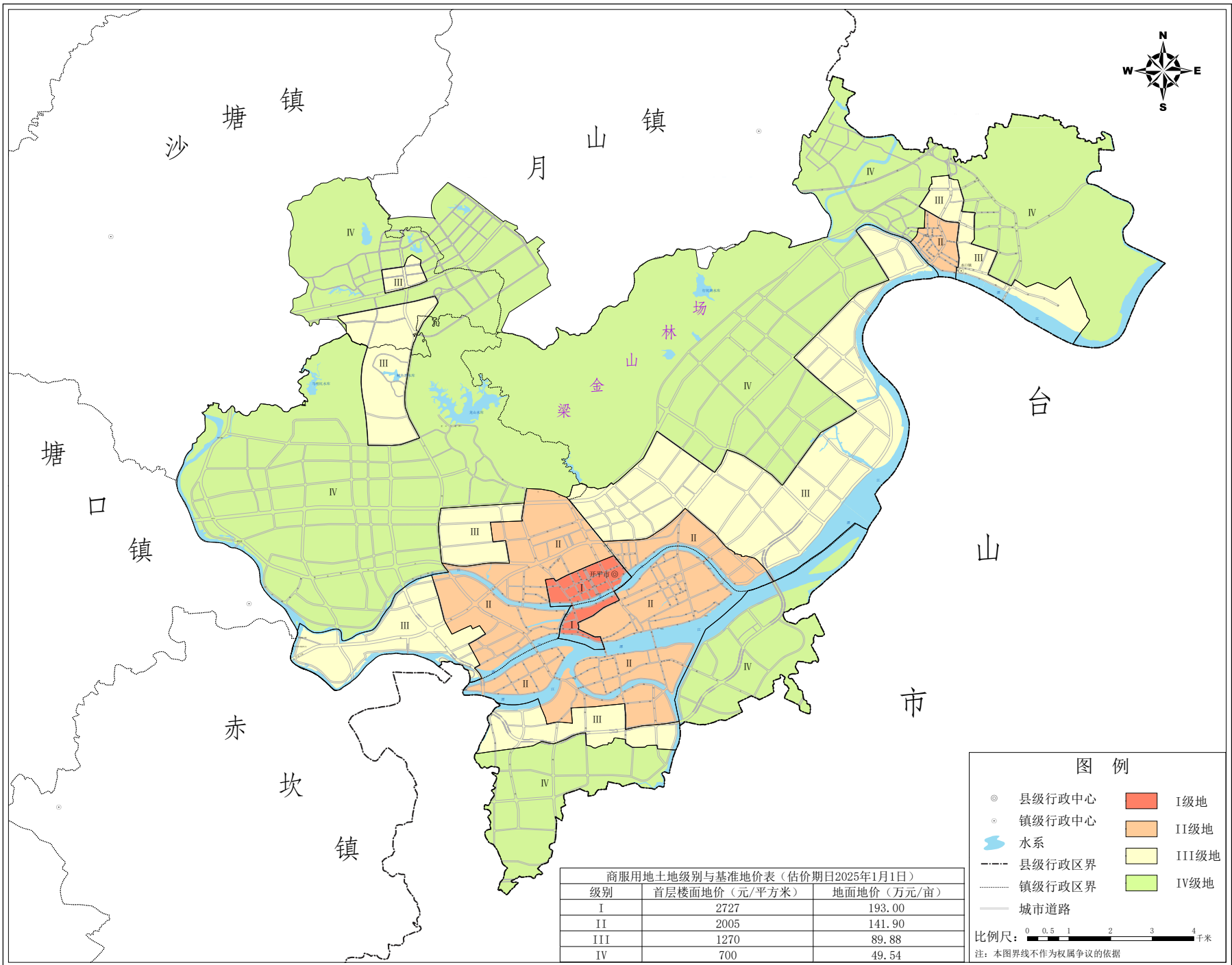
乡镇基准地价图件

- 13 商服用地级别图（苍城镇）
- 14 商服路线价图（苍城镇）
- 15 商服用地级别图（月山镇）图幅 1
- 16 商服用地级别图（月山镇）图幅 2
- 17 商服路线价图（月山镇）
- 18 商服用地级别图（赤坎镇）
- 19 商服路线价图（赤坎镇）
- 20 商服用地级别图（沙塘镇）
- 21 商服路线价图（沙塘镇）
- 22 商服用地级别图（龙胜镇）
- 23 商服路线价图（龙胜镇）
- 24 商服用地级别图（赤水镇）
- 25 商服路线价图（赤水镇）
- 26 商服用地级别图（金鸡镇）
- 27 商服路线价图（金鸡镇）
- 28 商服用地级别图（马冈镇）
- 29 商服路线价图（马冈镇）
- 42 住宅用地级别图（月山镇）图幅 2
- 43 住宅用地级别图（赤坎镇）
- 44 住宅用地级别图（沙塘镇）
- 45 住宅用地级别图（龙胜镇）
- 46 住宅用地级别图（赤水镇）
- 47 住宅用地级别图（金鸡镇）
- 48 住宅用地级别图（马冈镇）
- 49 住宅用地级别图（蚨冈镇）
- 50 住宅用地级别图（百合镇）图幅 1
- 51 住宅用地级别图（百合镇）图幅 2
- 52 住宅用地级别图（塘口镇）图幅 1
- 53 住宅用地级别图（塘口镇）图幅 2
- 54 住宅用地级别图（大沙镇）
- 55 工业用地级别图（苍城镇）
- 56 工业用地级别图（月山镇）图幅 1
- 57 工业用地级别图（月山镇）图幅 2
- 58 工业用地级别图（赤坎镇）

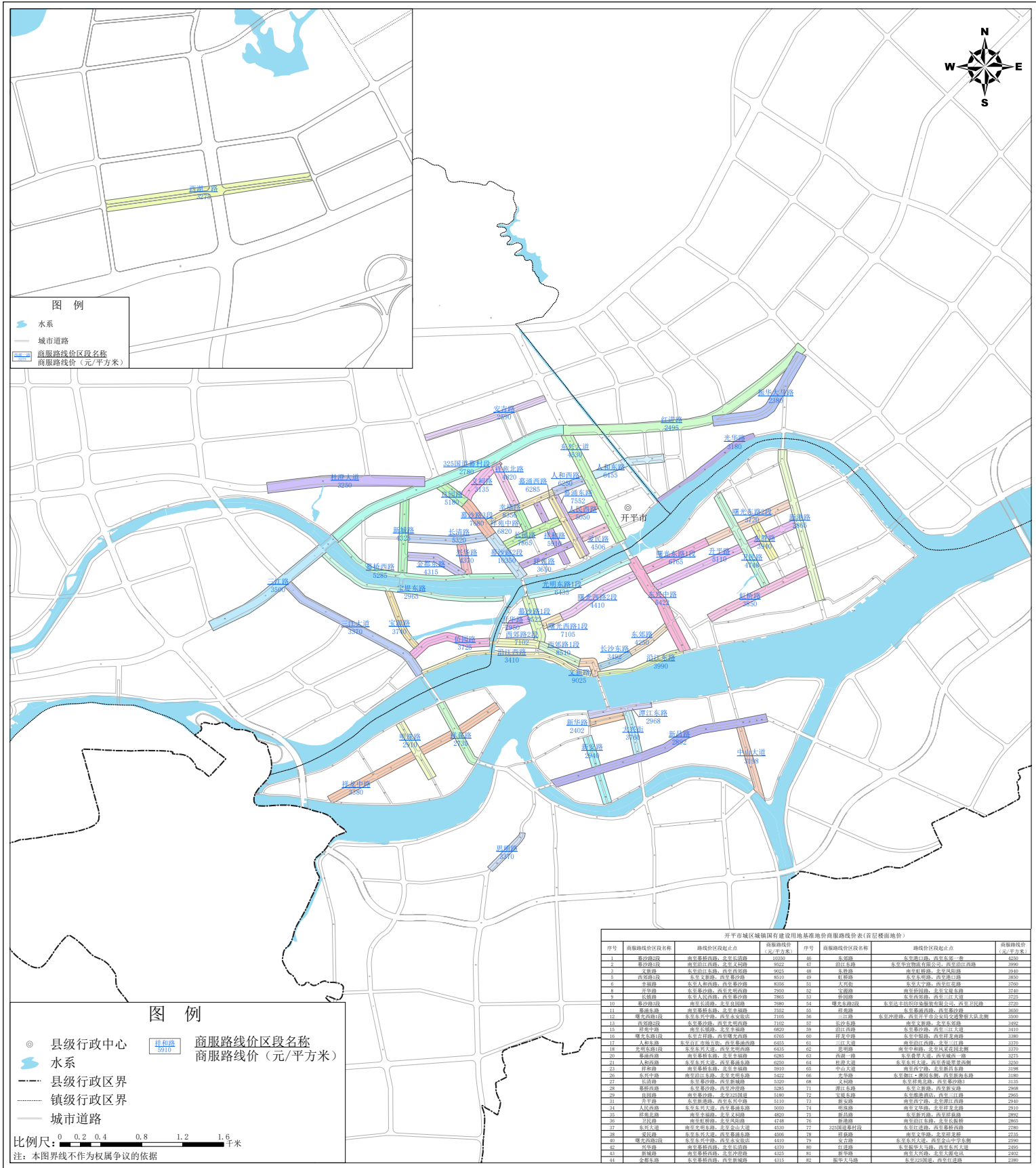
- 59 工业用地级别图（沙塘镇）
- 60 工业用地级别图（龙胜镇）
- 61 工业用地级别图（赤水镇）
- 62 工业用地级别图（金鸡镇）
- 63 工业用地级别图（马冈镇）
- 64 工业用地级别图（蚬冈镇）
- 65 工业用地级别图（百合镇）图幅 1
- 66 工业用地级别图（百合镇）图幅 2
- 67 工业用地级别图（塘口镇）图幅 1
- 68 工业用地级别图（塘口镇）图幅 2
- 69 工业用地级别图（大沙镇）
- 70 公共管理与公共服务用地级别图（苍城镇）
- 71 公共管理与公共服务用地级别图（月山镇）图幅 1
- 72 公共管理与公共服务用地级别图（月山镇）图幅 2
- 73 公共管理与公共服务用地级别图（赤坎镇）
- 74 公共管理与公共服务用地级别图（沙塘镇）
- 75 公共管理与公共服务用地级别图（龙胜镇）
- 76 公共管理与公共服务用地级别图（赤水镇）
- 77 公共管理与公共服务用地级别图（金鸡镇）
- 78 公共管理与公共服务用地级别图（马冈镇）
- 79 公共管理与公共服务用地级别图（蚬冈镇）
- 80 公共管理与公共服务用地级别图（百合镇）图幅 1
- 81 公共管理与公共服务用地级别图（百合镇）图幅 2
- 82 公共管理与公共服务用地级别图（塘口镇）图幅 1
- 83 公共管理与公共服务用地级别图（塘口镇）图幅 2
- 84 公共管理与公共服务用地级别图（大沙镇）
- 85 公用设施用地级别图（苍城镇）
- 86 公用设施用地级别图（月山镇）图幅 1
- 87 公用设施用地级别图（月山镇）图幅 2
- 88 公用设施用地级别图（赤坎镇）
- 89 公用设施用地级别图（沙塘镇）
- 90 公用设施用地级别图（龙胜镇）
- 91 公用设施用地级别图（赤水镇）
- 92 公用设施用地级别图（金鸡镇）
- 93 公用设施用地级别图（马冈镇）
- 94 公用设施用地级别图（蚬冈镇）
- 95 公用设施用地级别图（百合镇）图幅 1
- 96 公用设施用地级别图（百合镇）图幅 2
- 97 公用设施用地级别图（塘口镇）图幅 1
- 98 公用设施用地级别图（塘口镇）图幅 2
- 99 公用设施用地级别图（大沙镇）

注：本图件界线和范围线不作为权属争议的依据。

开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（城区）



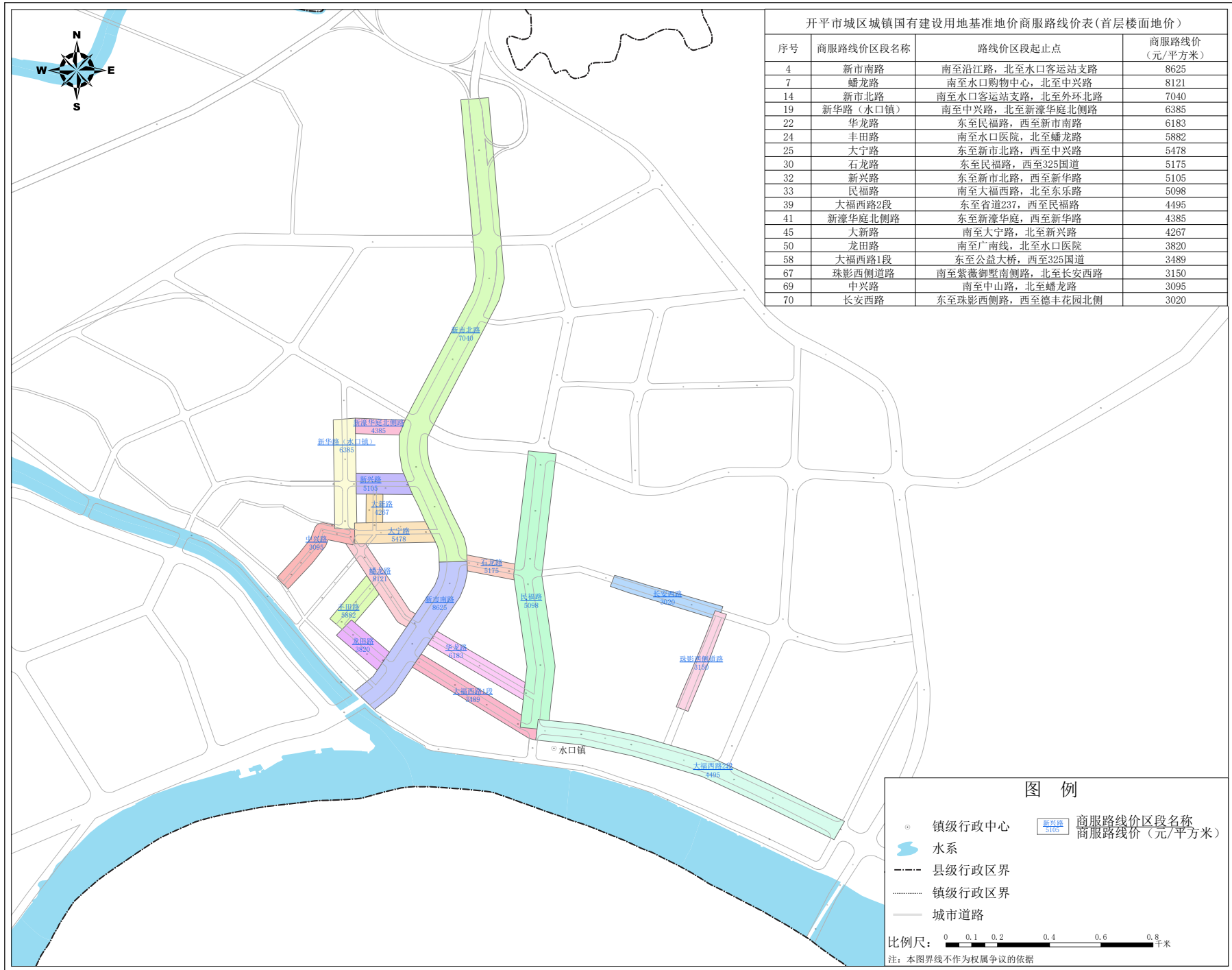
开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（城区）图幅1



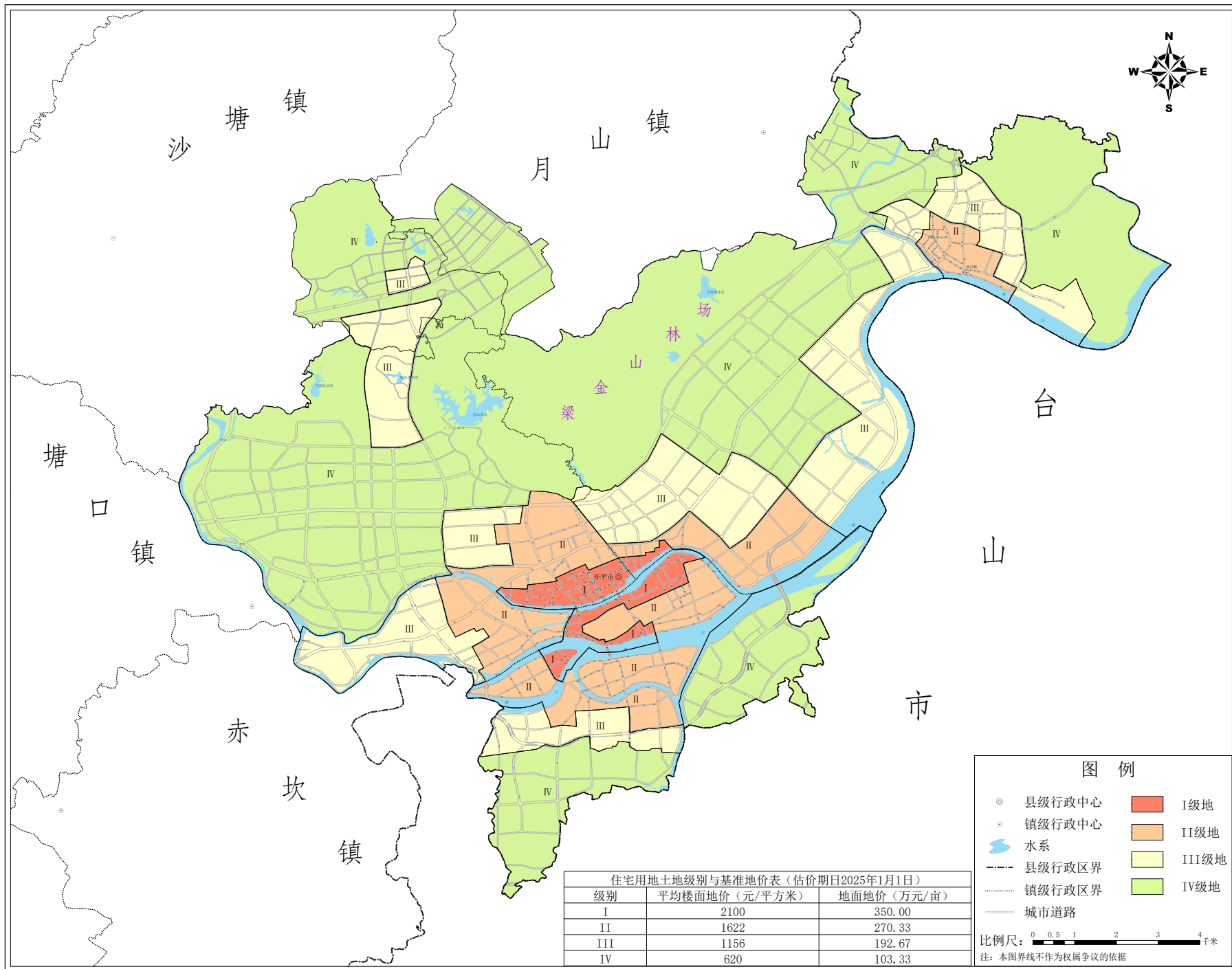
制图日期: 2026年1月
审图号: 粤JS(2026)005号

制图单位: 开平市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

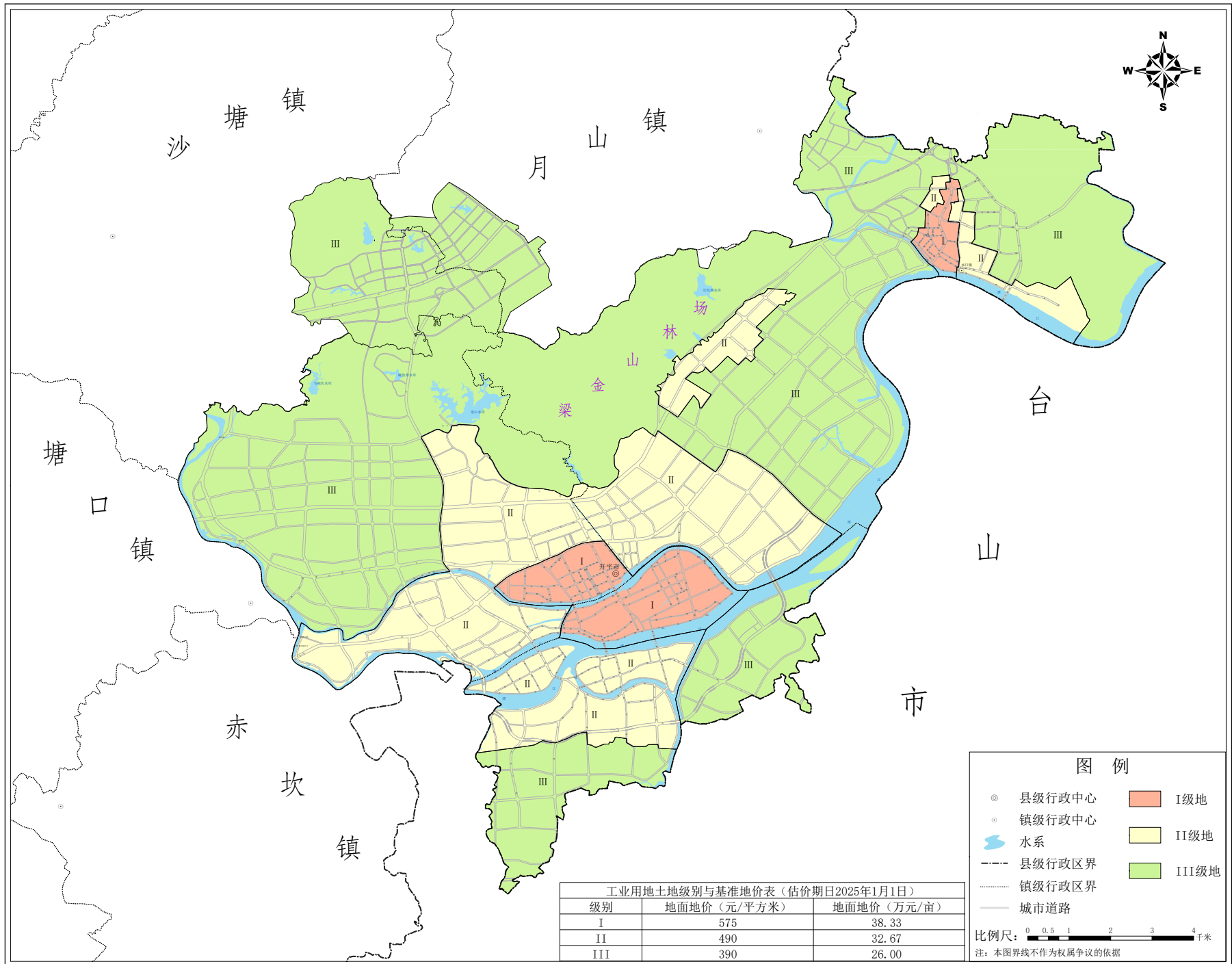
开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（城区）图幅2



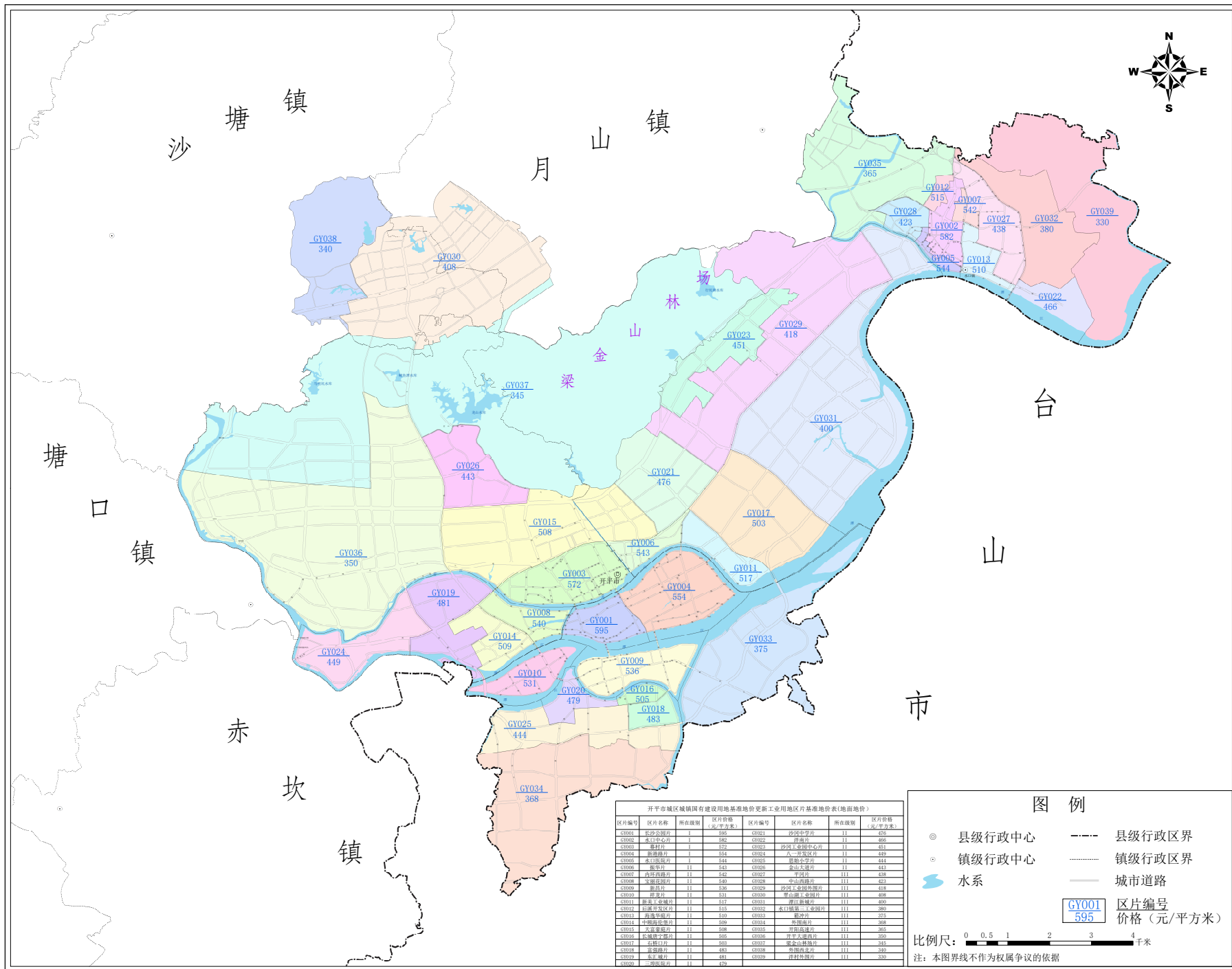
开平市城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（城区）



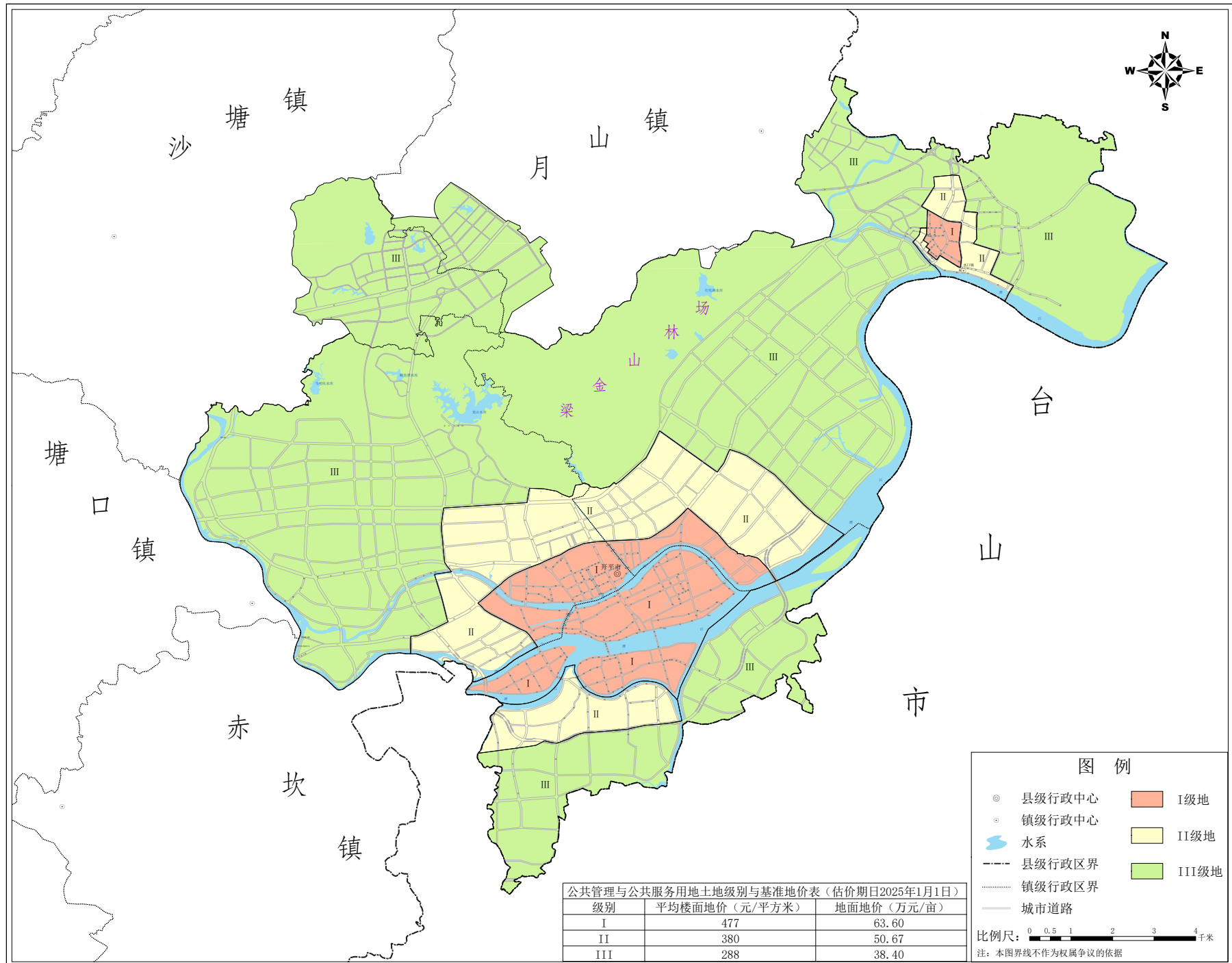
开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（城区）



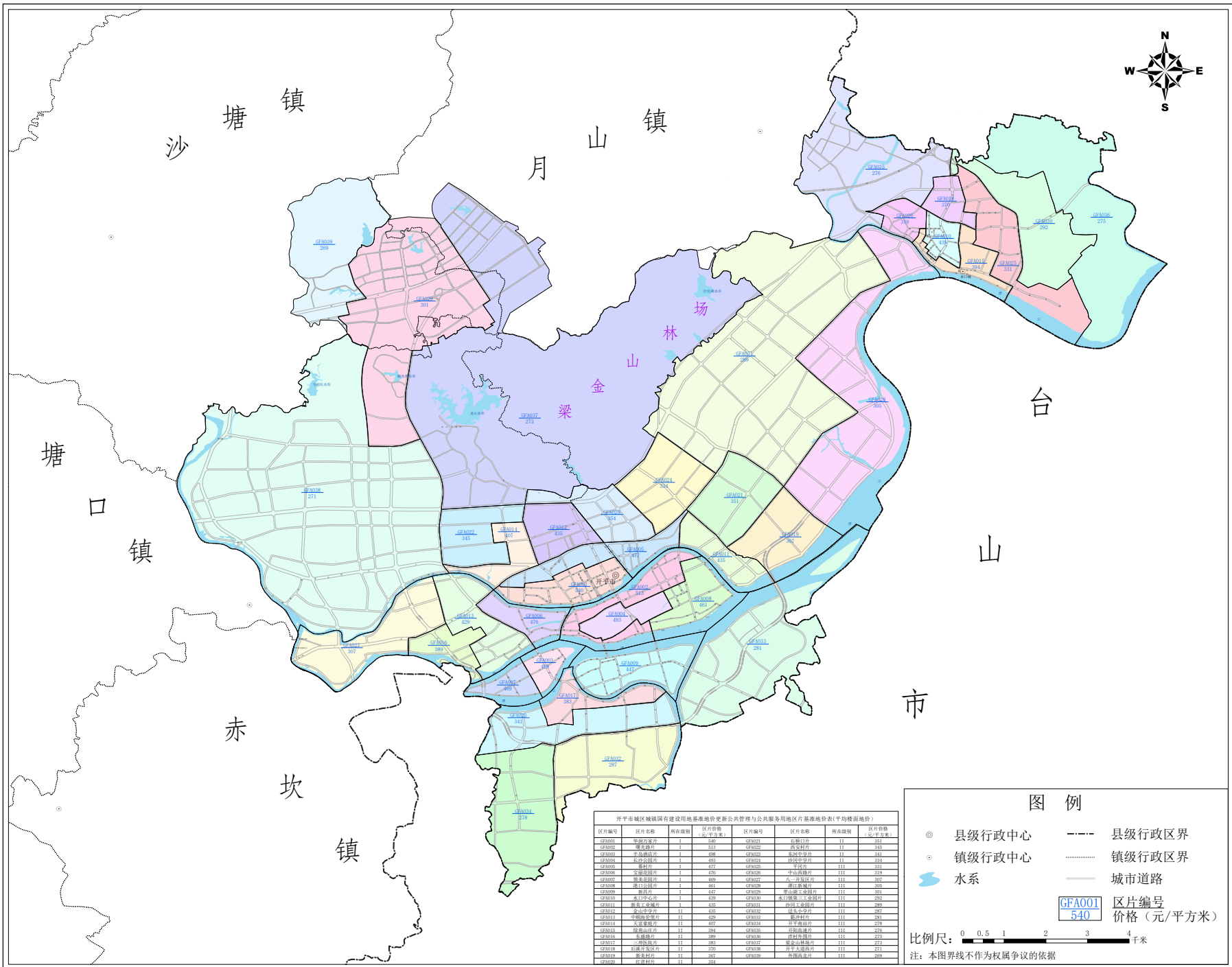
开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地地区片图（城区）



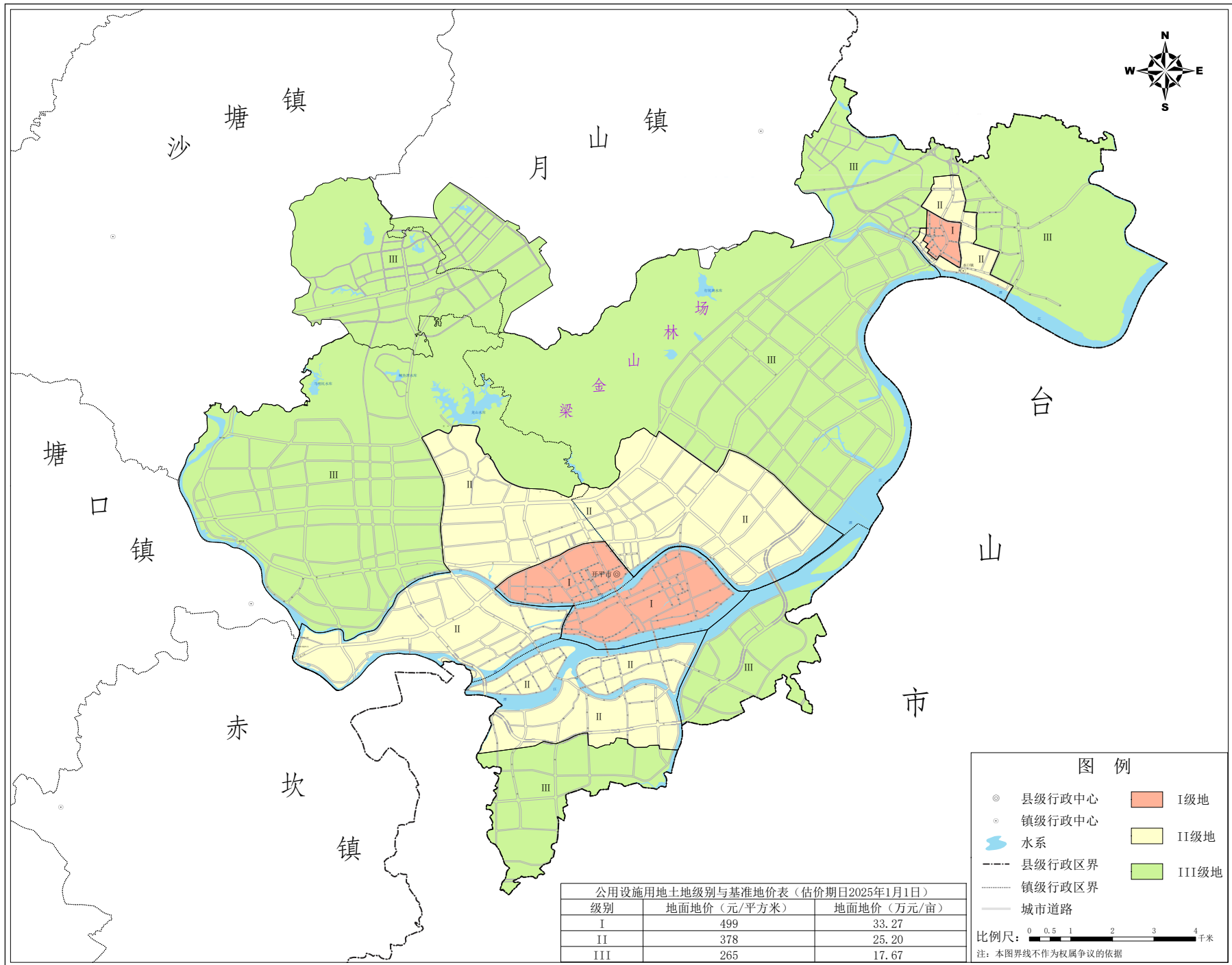
开平市城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（城区）



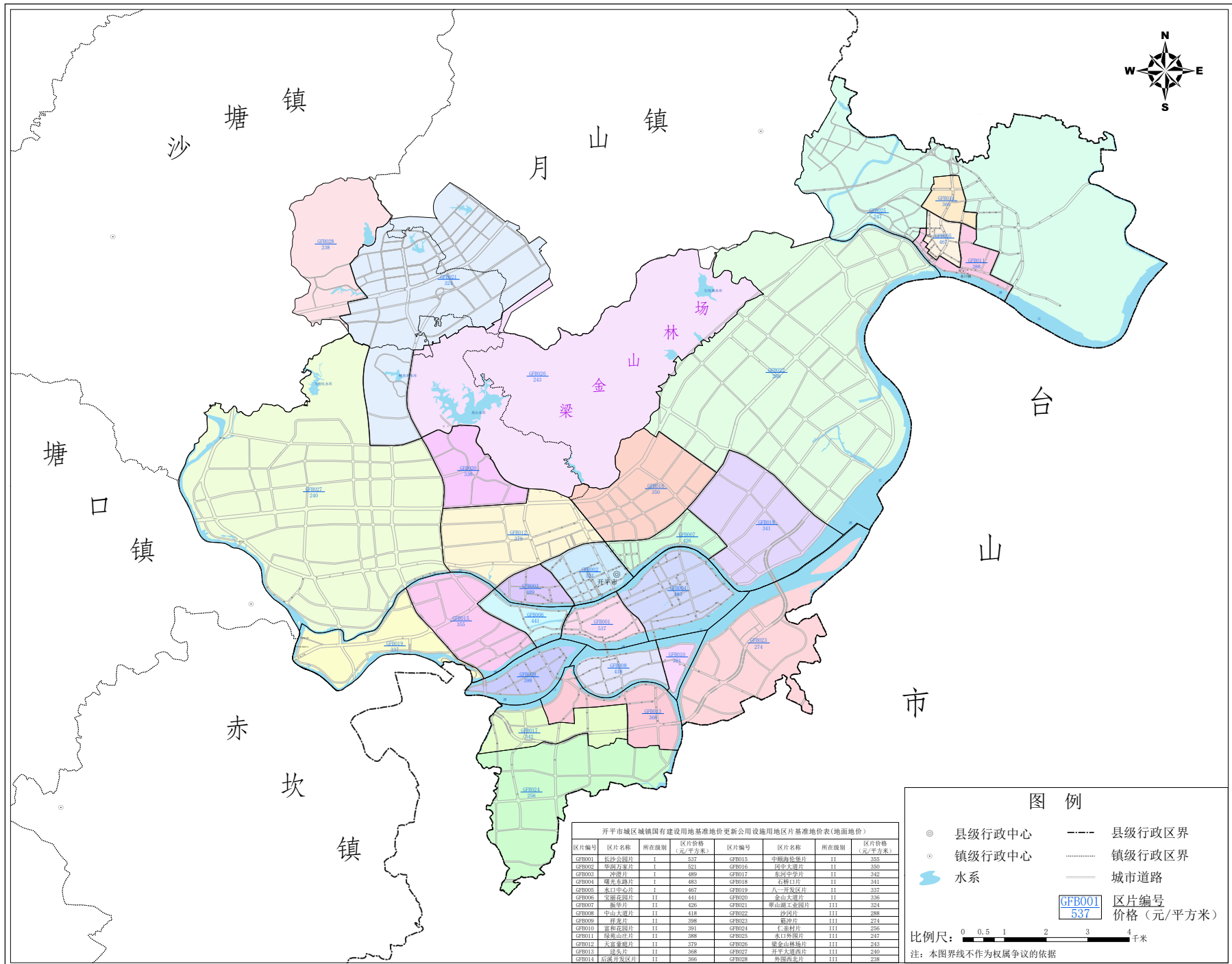
开平市城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地地区片图（城区）



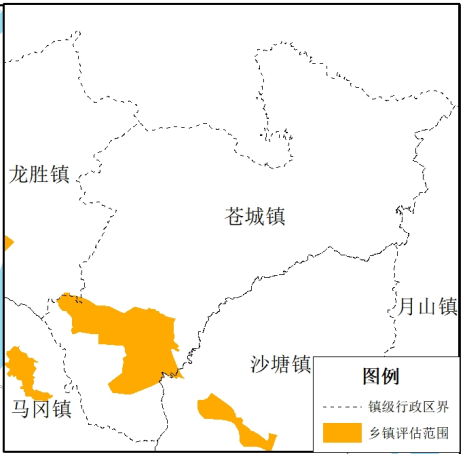
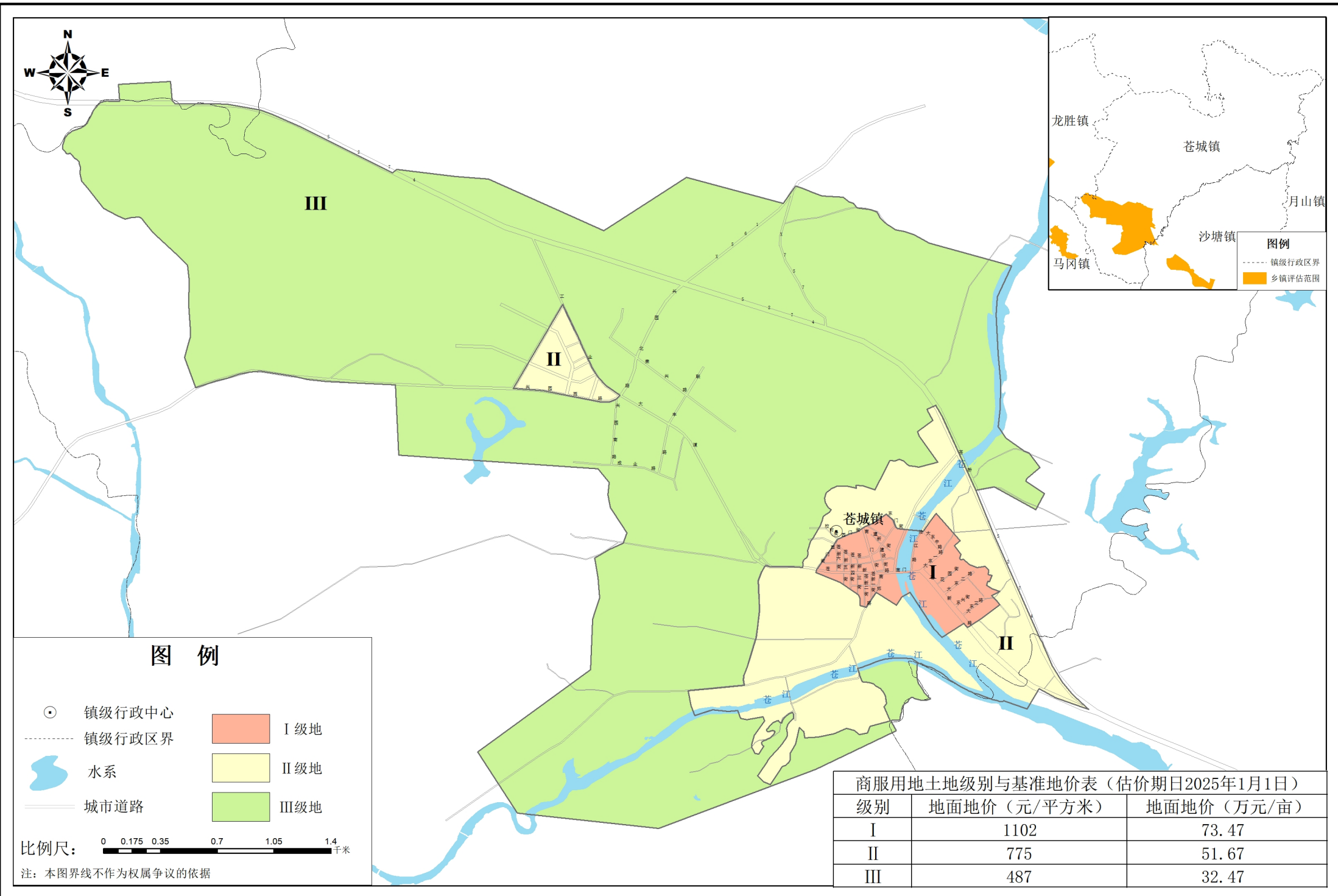
开平市城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（城区）



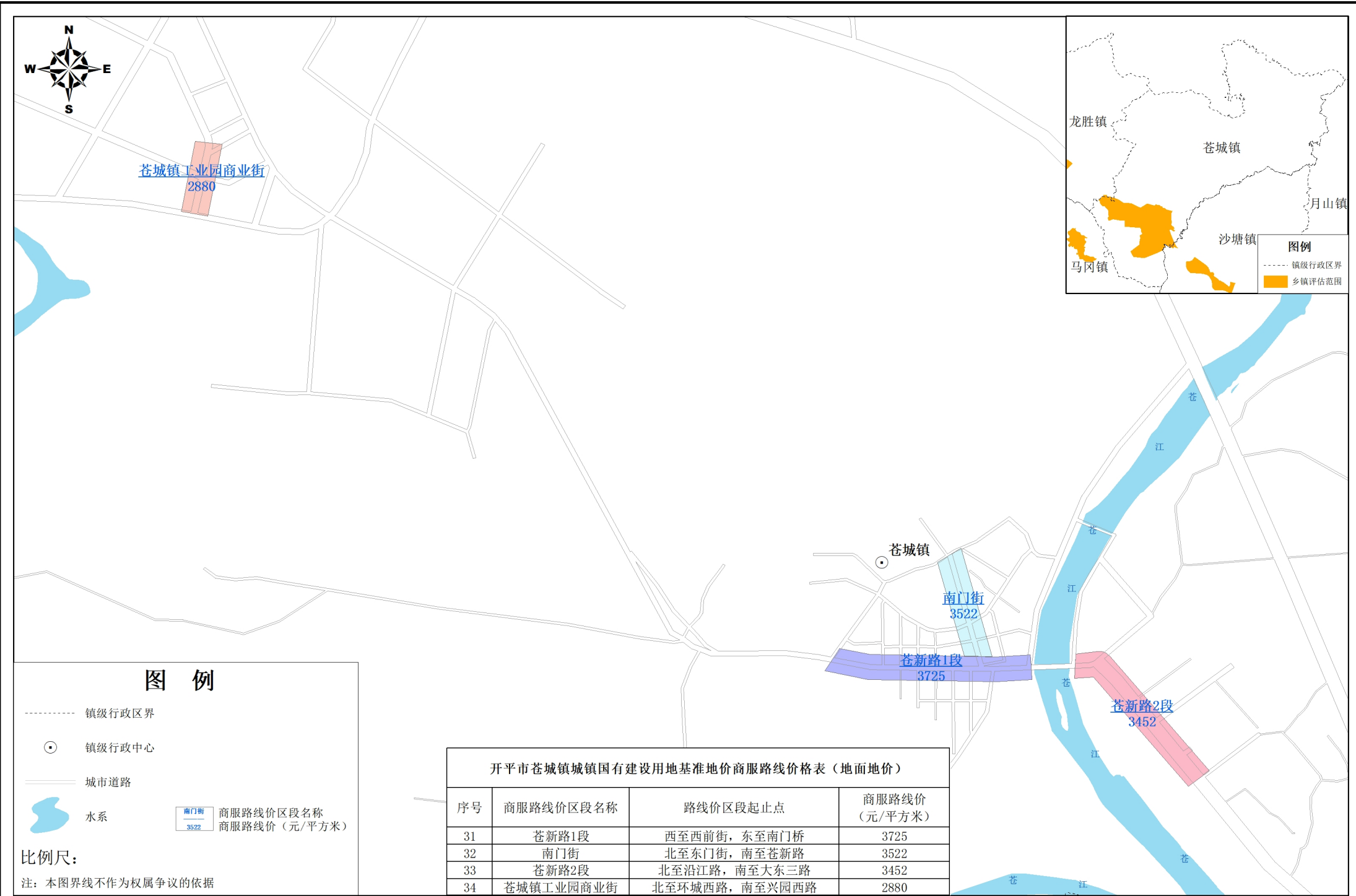
开平市城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地地区片图（城区）



开平市城镇国有建设用地板价更新商服用地级别图（苍城镇）



开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（苍城镇）



图例

----- 镇级行政区界

● 镇级行政中心

—— 城市道路

水系

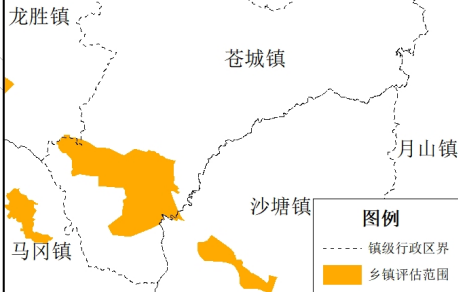
南門街 商服路线价区段名称
3522 商服路线价（元/平方米）

比例尺：

注：本图界线不作为权属争议的依据

开平市苍城镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价价格表（地面地价）

序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
31	苍新路1段	西至西前街，东至南门桥	3725
32	南门街	北至东门街，南至苍新路	3522
33	苍新路2段	北至沿江路，南至大东三路	3452
34	苍城镇工业园商业街	北至环城西路，南至兴园西路	2880

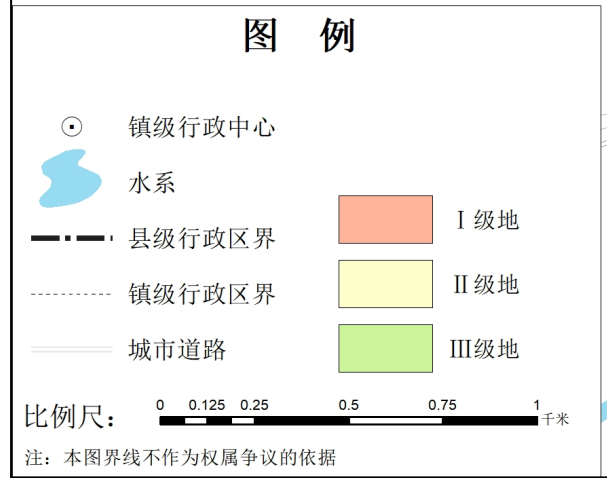
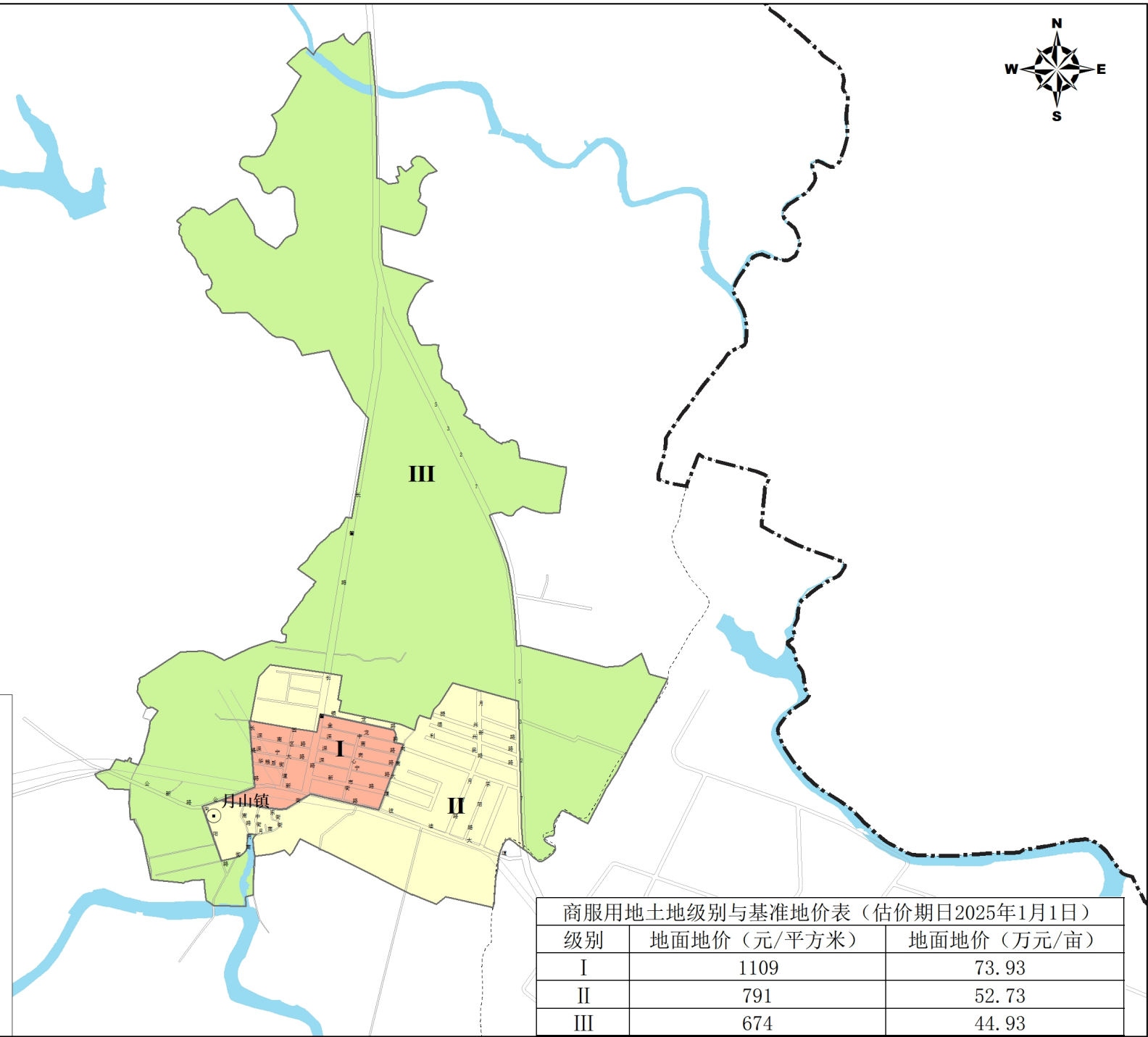
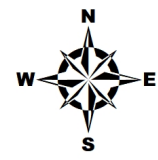
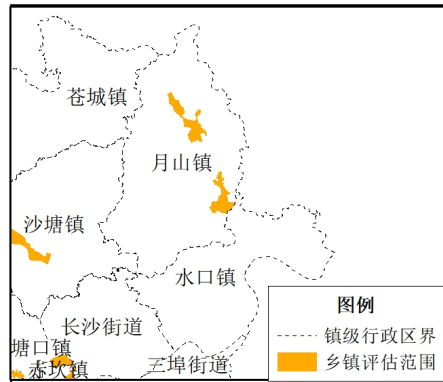


图例

----- 镇级行政区界

■ 乡镇评估范围

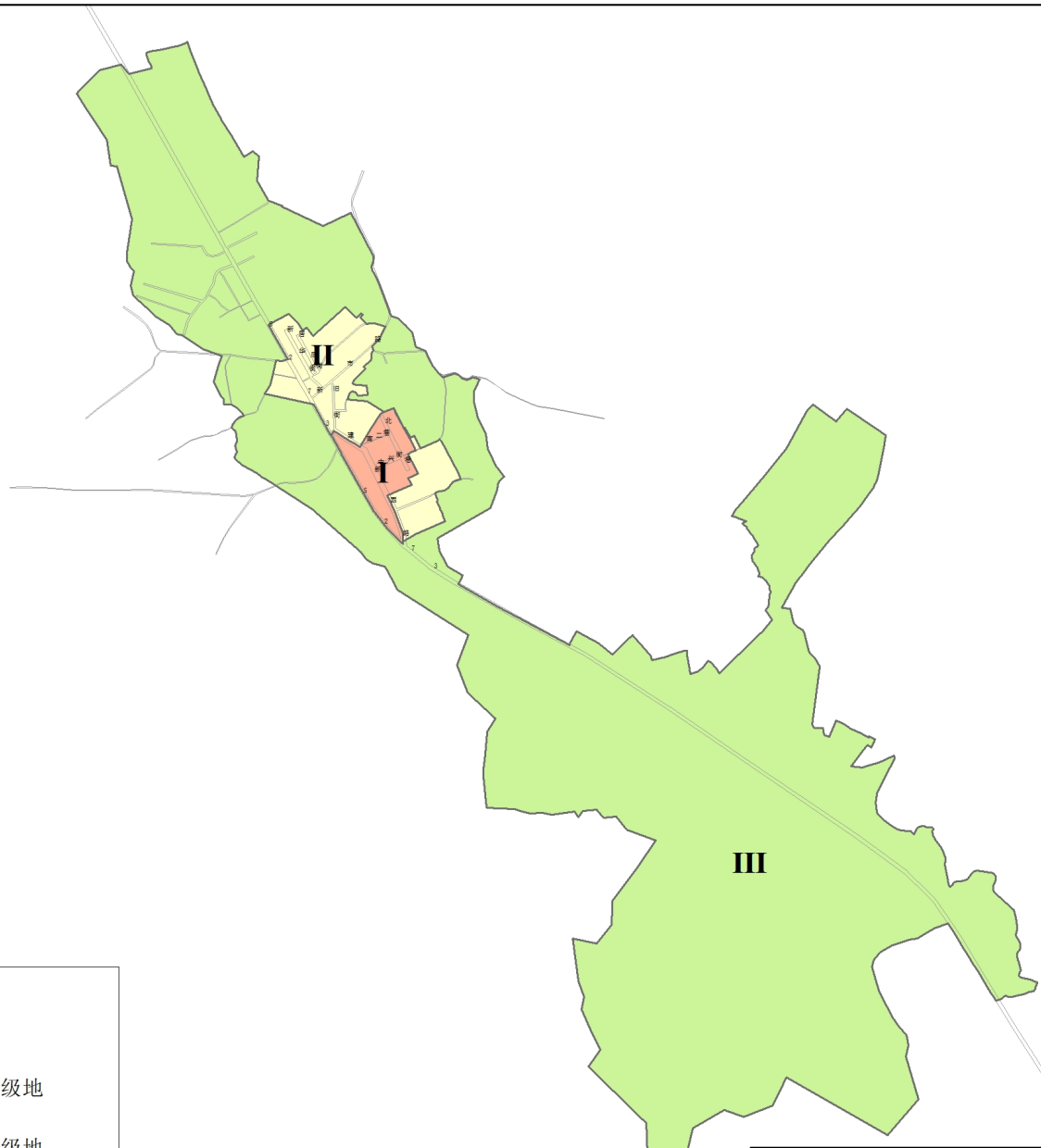
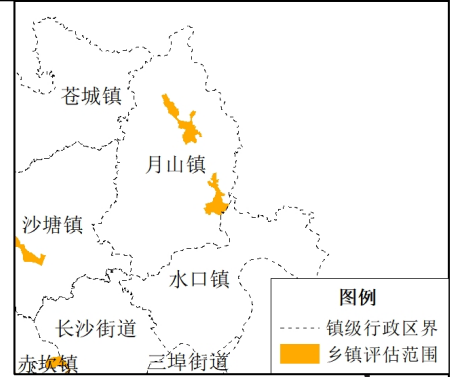
开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（月山镇）图幅1



商服用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	1109	73.93
II	791	52.73
III	674	44.93

开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（月山镇）图幅2



图例

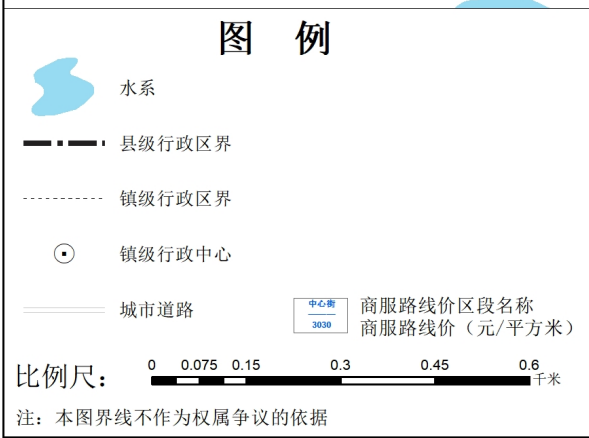
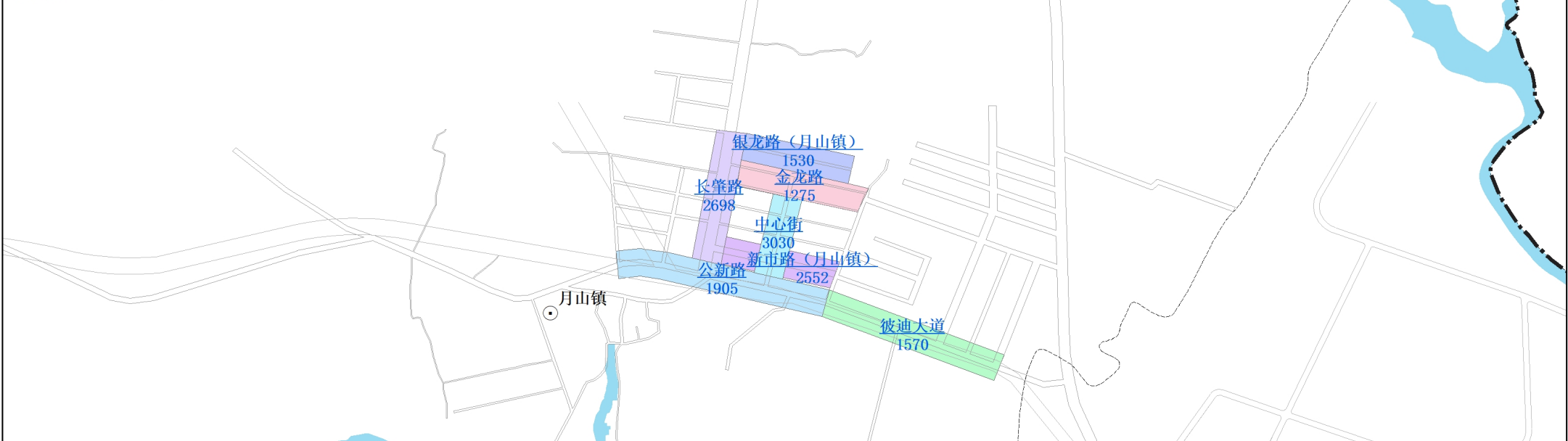
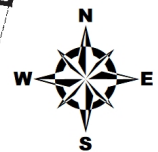
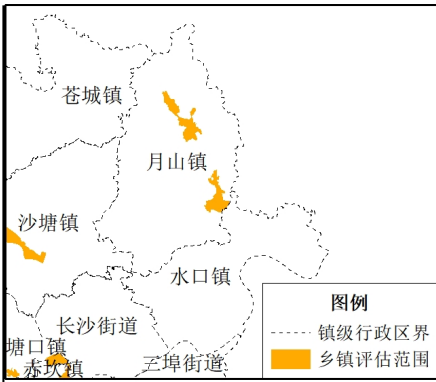
- 水系
- 县级行政区界
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I级地
- II级地
- III级地

比例尺: 0 0.15 0.3 0.6 0.9 1.2 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

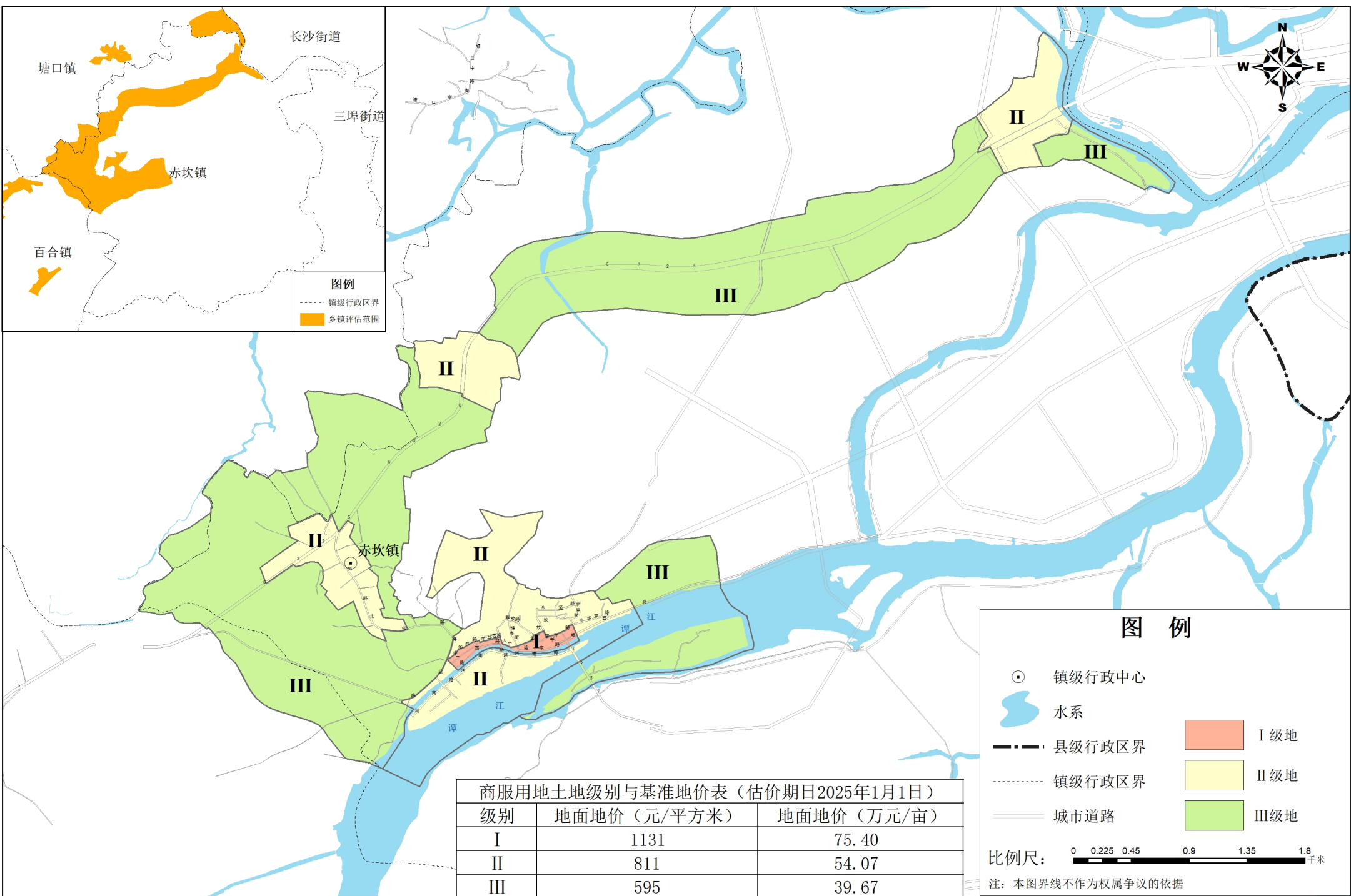
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	1109	73.93
II	791	52.73
III	674	44.93

开平市城镇国有建设用地板价更新商服路线价图（月山镇）

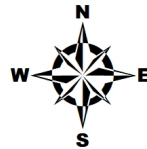
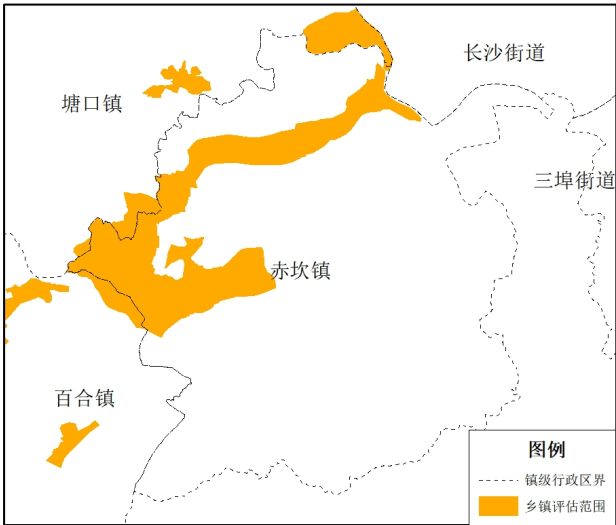


序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价 (元/平方米)
1	中心街	北至金龙路，南至公新路	3030
2	长肇路	北至中国邮政，南至公新路	2698
3	新市路（月山镇）	西至长肇路，东至向南大道	2552
4	公新路	西至向阳路，东至向南大道	1905
5	彼迪大道	西至向南大道，东至S327	1570
6	银龙路（月山镇）	西至长肇路，东至向南大道	1530
7	金龙路	西至长肇路，东至向南大道	1275

开平市城镇国有建设用基准地价更新商服用地级别图（赤坎镇）



开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（赤坎镇）



图例

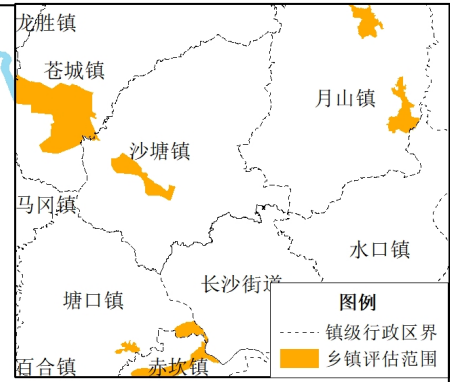
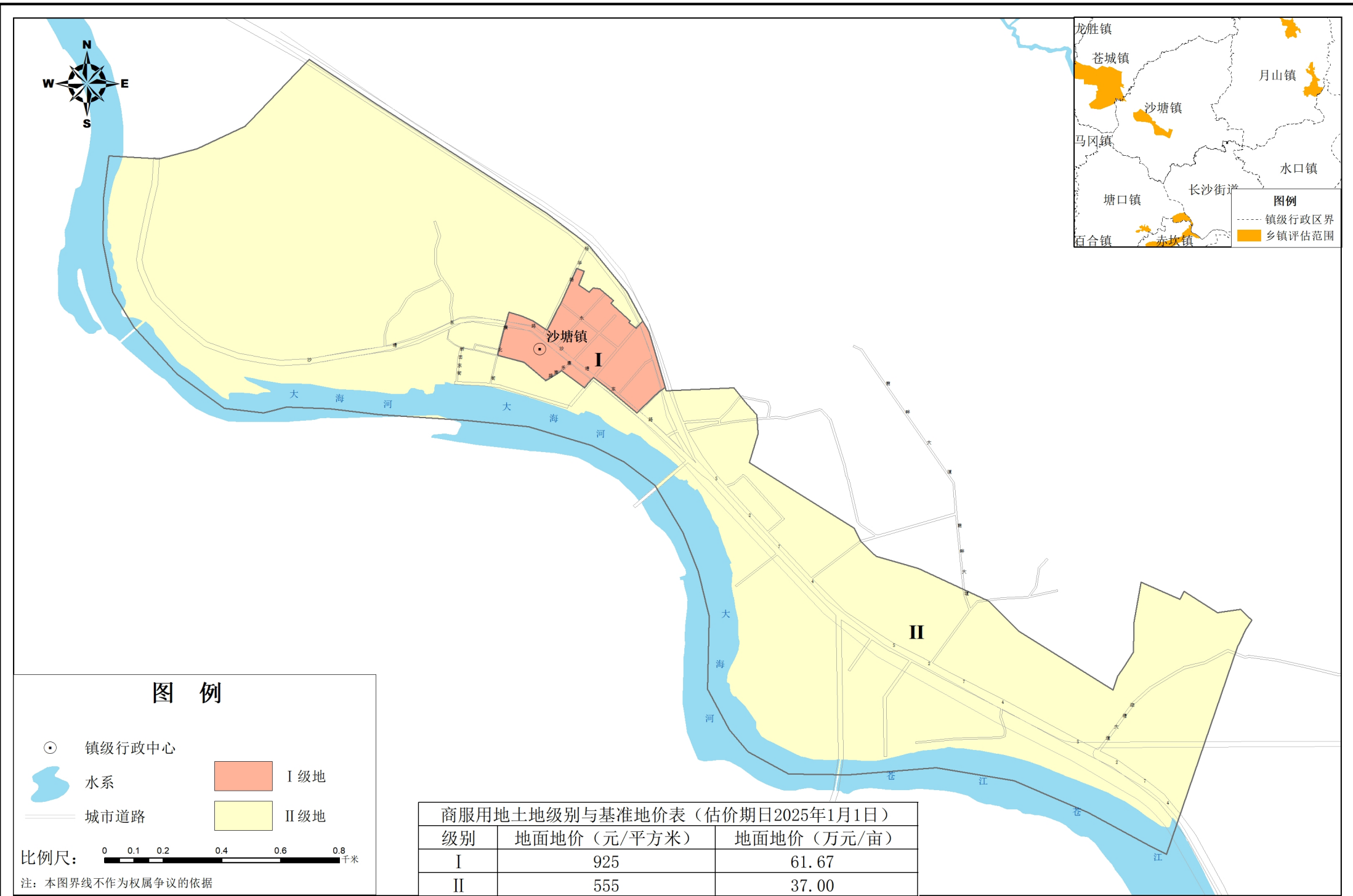
- 水系
 - 镇级行政区界
 - 镇级行政中心
 - 城市道路
- | | |
|-------|---------------|
| 北郊路1段 | 商服路线价区段名称 |
| 3779 | 商服路线价 (元/平方米) |

比例尺: 0 0.075 0.15 0.3 0.45 0.6 千米

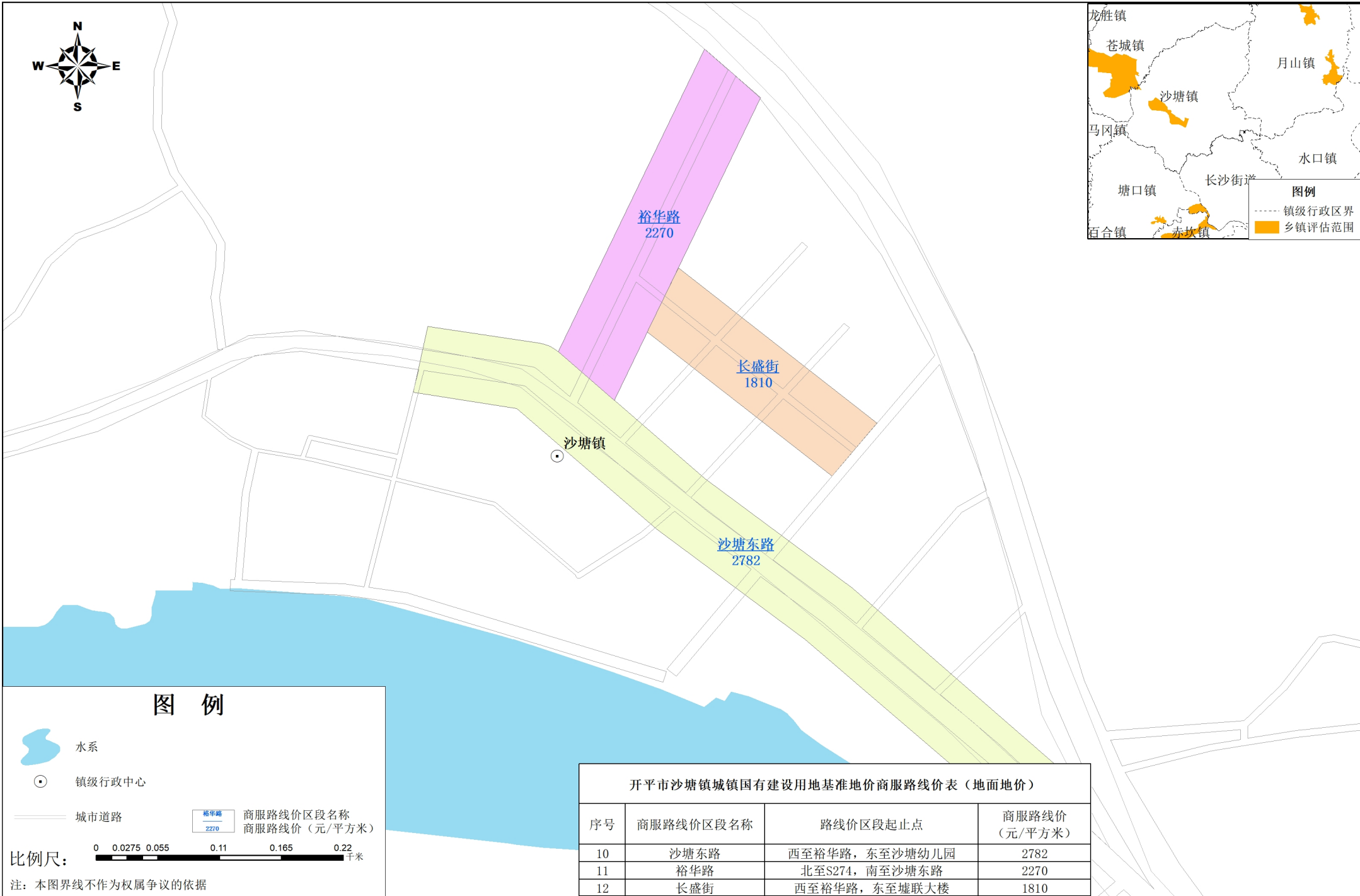
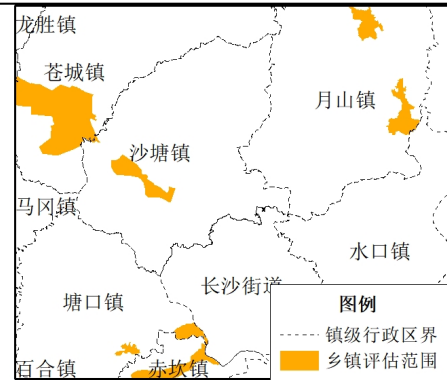
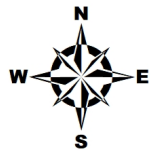
注: 本图界线不作为权属争议的依据

开平市赤坎镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表 (地面地价)			
序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价 (元/平方米)
8	北郊路1段 (赤坎镇)	北至广南线, 南至得业路	3779
9	北郊路2段 (赤坎镇)	北至得业路, 南至胡威陶瓷店	4150

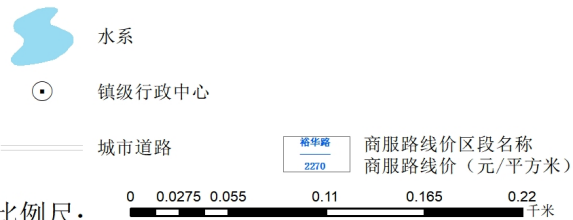
开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（沙塘镇）



开平市城镇国有建设用地板价更新商服路线价图（沙塘镇）



图例



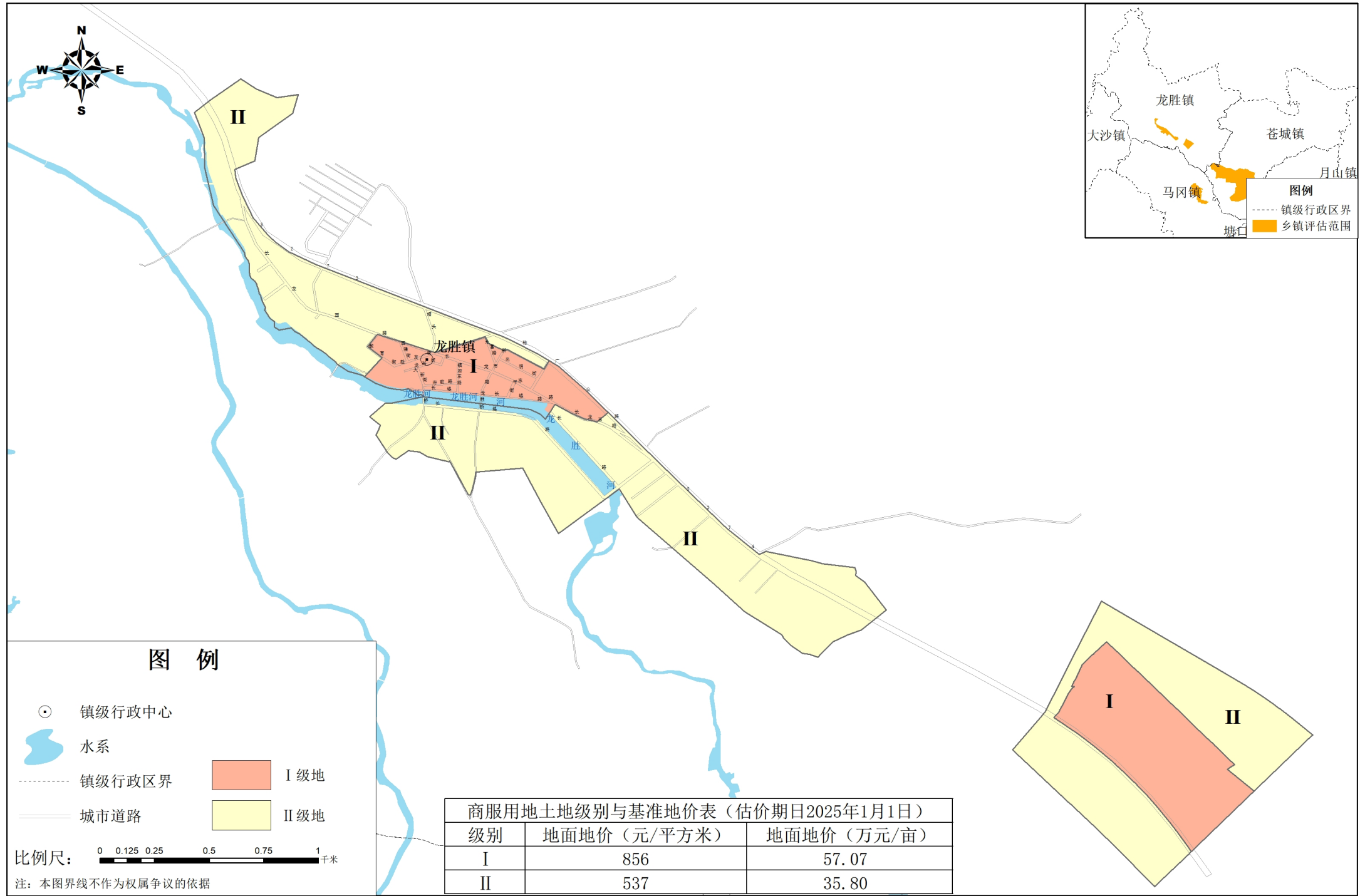
比例尺:

注：本图界线不作为权属争议的依据

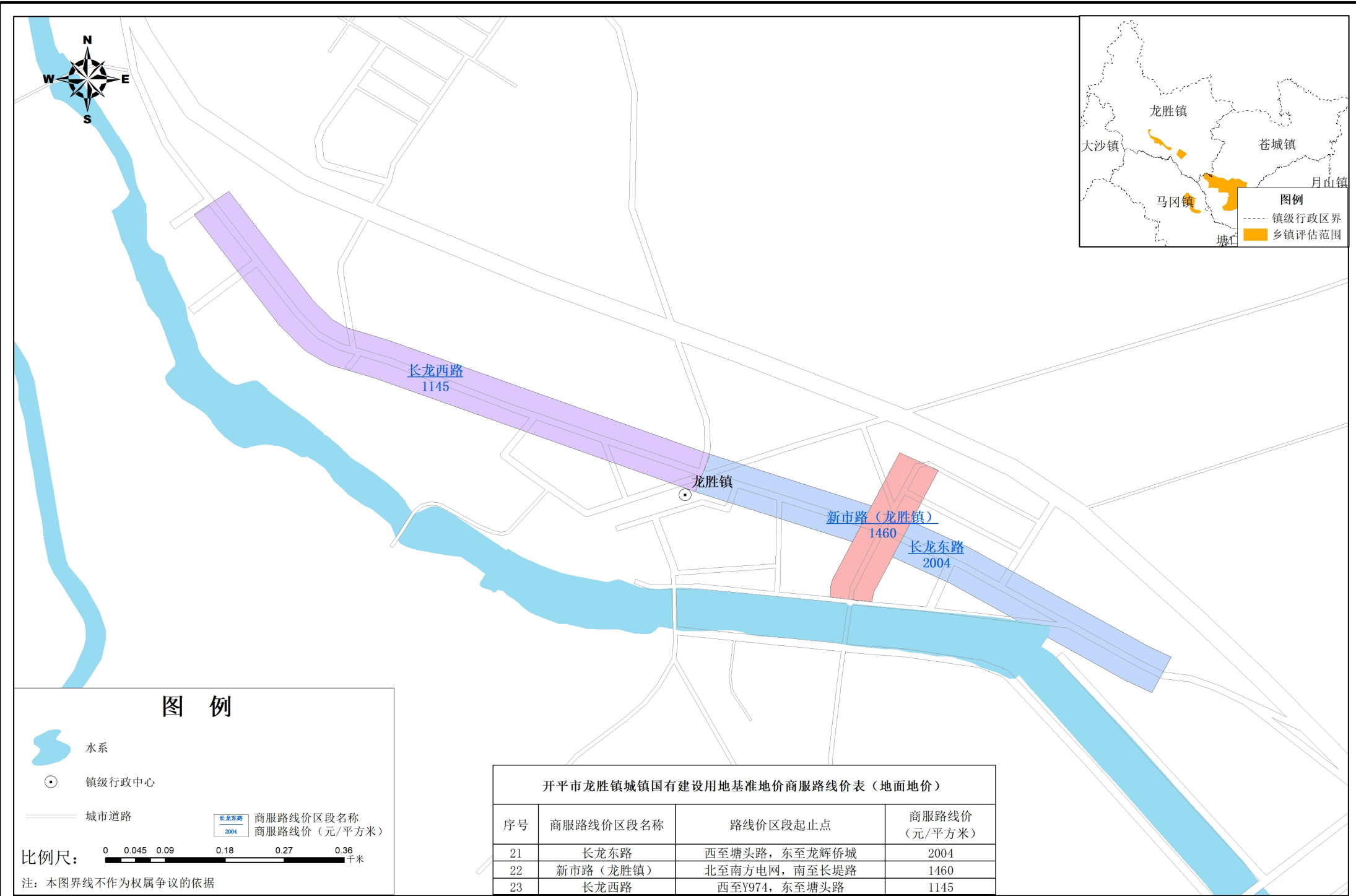
开平市沙塘镇城镇国有建设用地板价更新商服路线价表（地面地价）

序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价 (元/平方米)
10	沙塘东路	西至裕华路，东至沙塘幼儿园	2782
11	裕华路	北至S274，南至沙塘东路	2270
12	长盛街	西至裕华路，东至墟联大楼	1810

开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（龙胜镇）



开平市城镇国有建设用地板价更新商服路线价图（龙胜镇）



图例

- 水系
- 镇级行政中心
- 城市道路

商服路线价区段名称
商服路线价 (元/平方米)

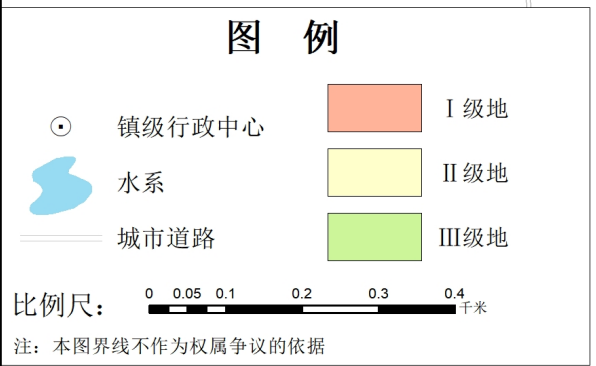
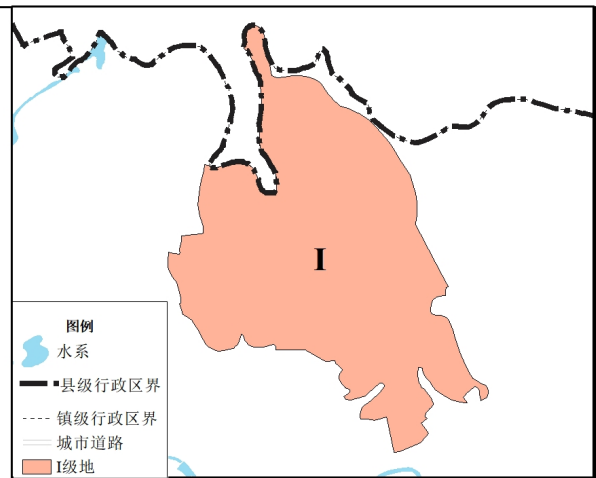
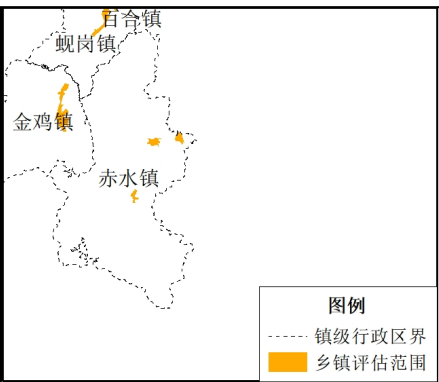
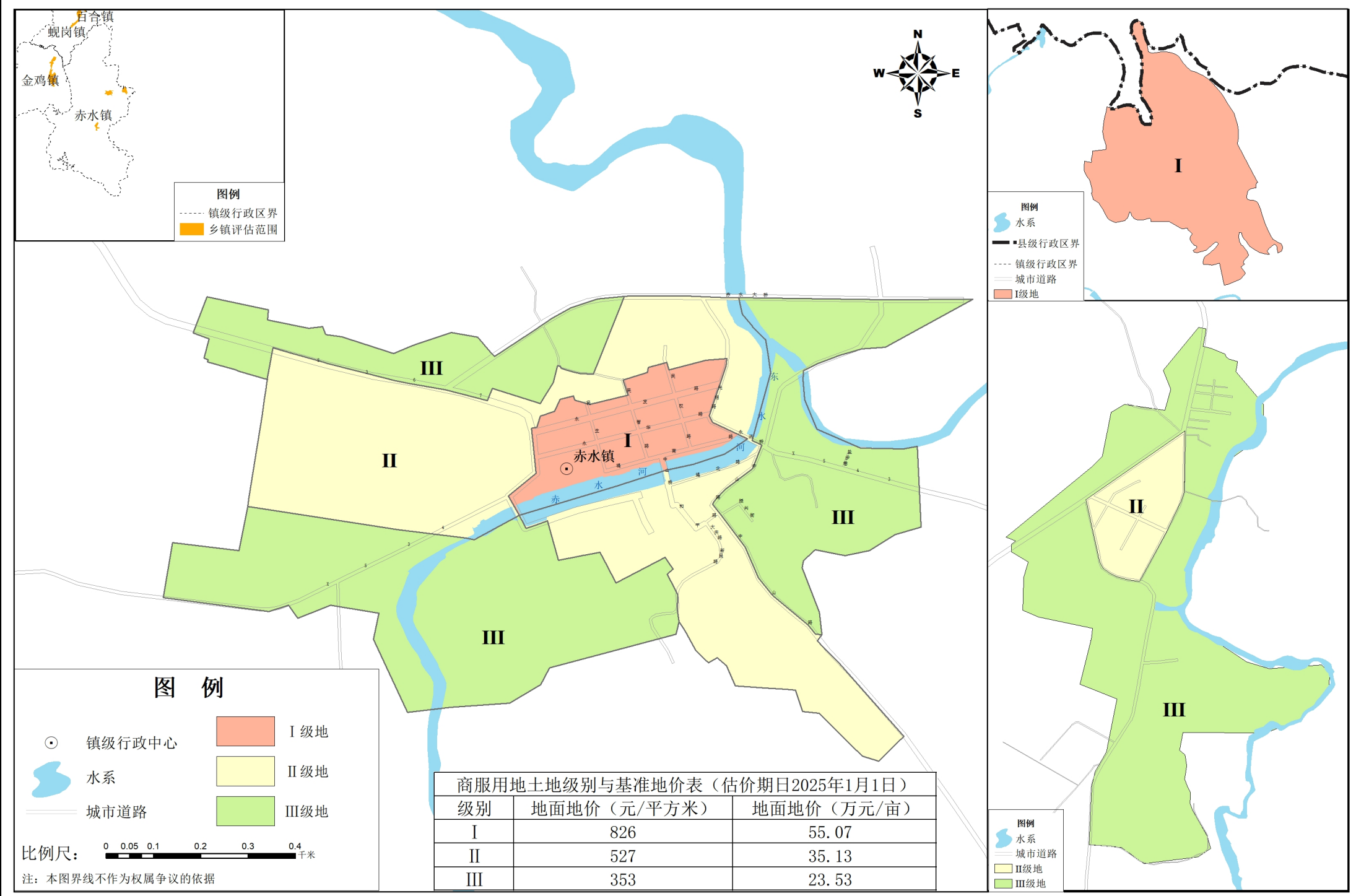
比例尺: 0 0.045 0.09 0.18 0.27 0.36 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

开平市龙胜镇城镇国有建设用地板价更新商服路线价表 (地面地价)			
序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价 (元/平方米)
21	长龙东路	西至塘头路, 东至龙辉侨城	2004
22	新市路 (龙胜镇)	北至南方电网, 南至长堤路	1460
23	长龙西路	西至Y974, 东至塘头路	1145

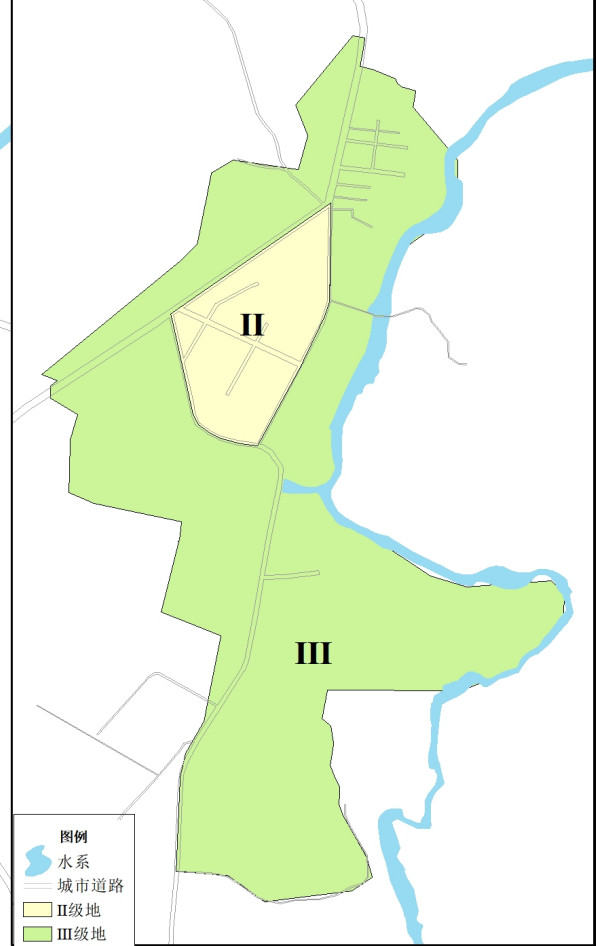


开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（赤水镇）

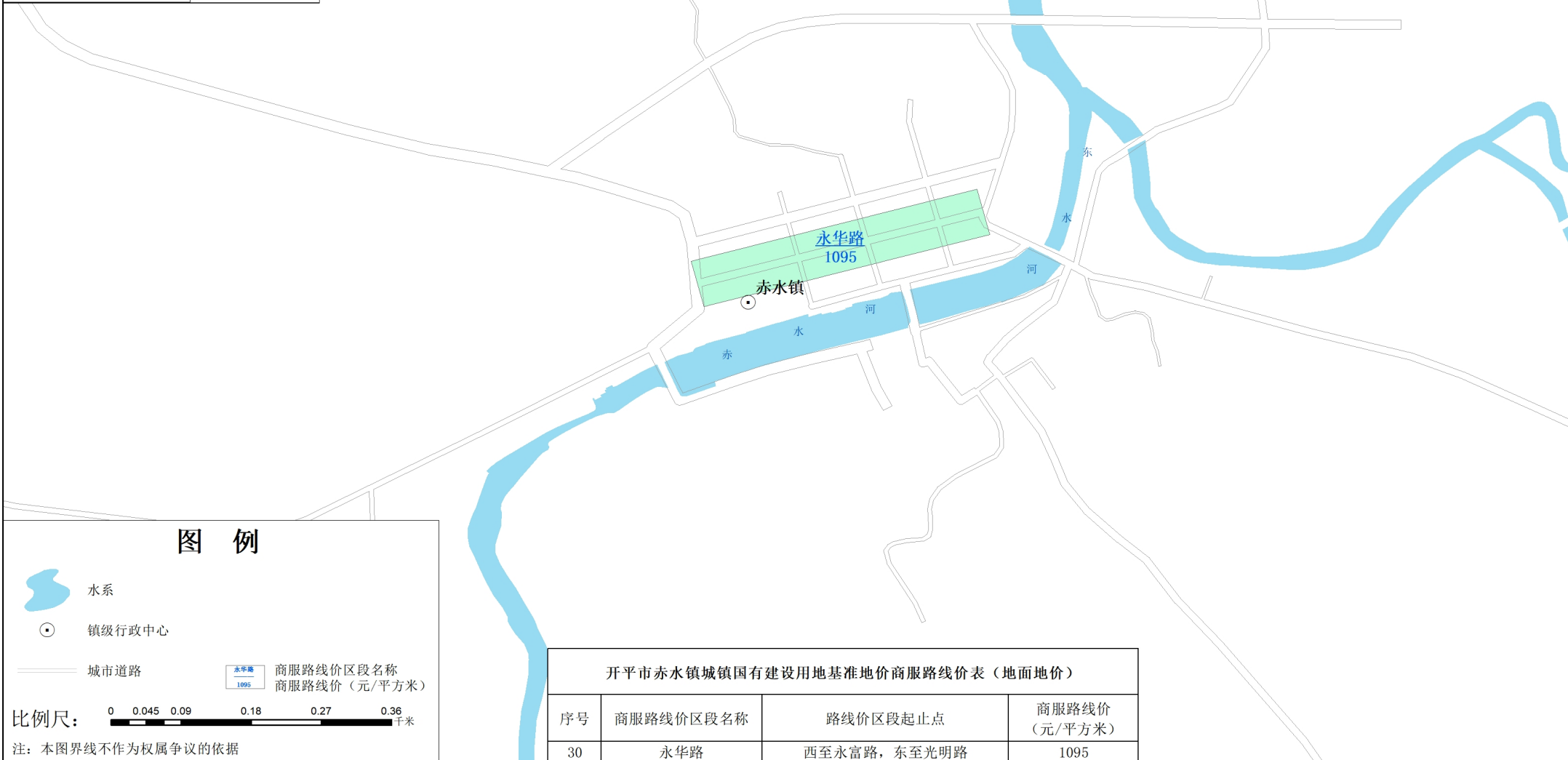
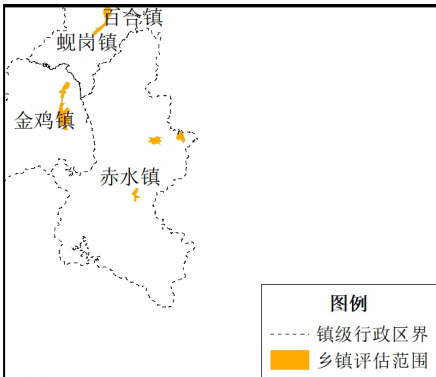


商服用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	826	55.07
II	527	35.13
III	353	23.53



开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（赤水镇）



图例

- 水系
- 镇级行政中心
- 城市道路
- 商服路线价区段名称
商服路线价 (元/平方米)

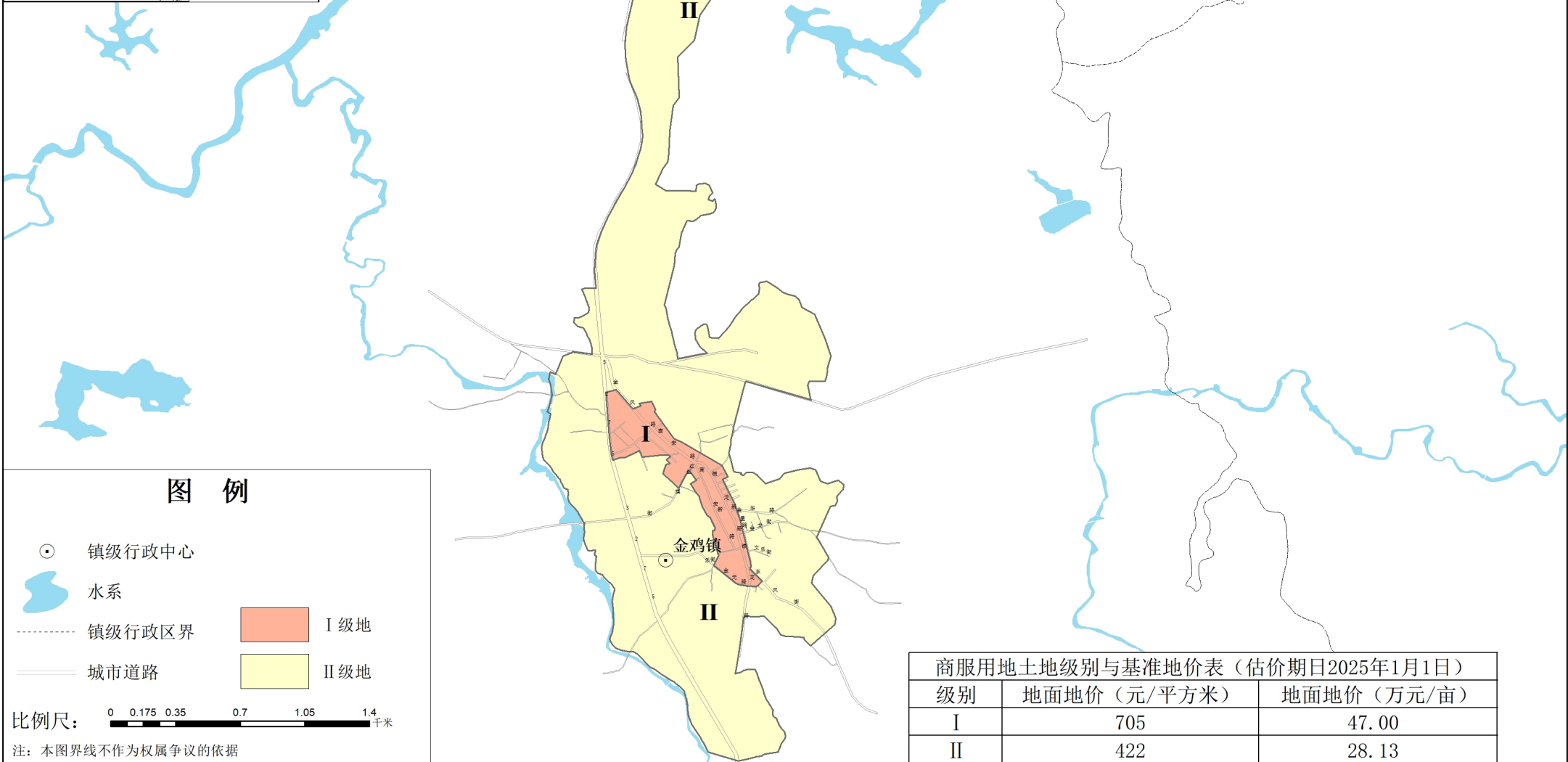
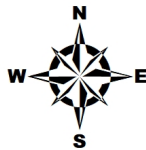
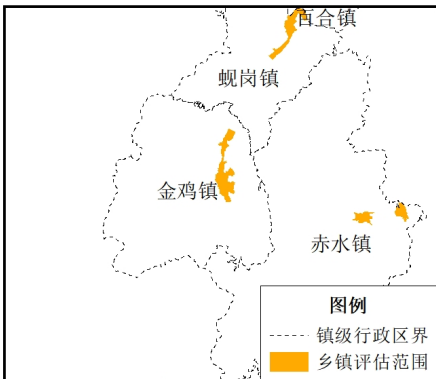
比例尺: 0 0.045 0.09 0.18 0.27 0.36 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

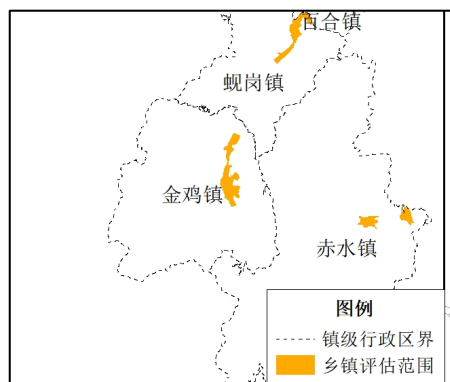
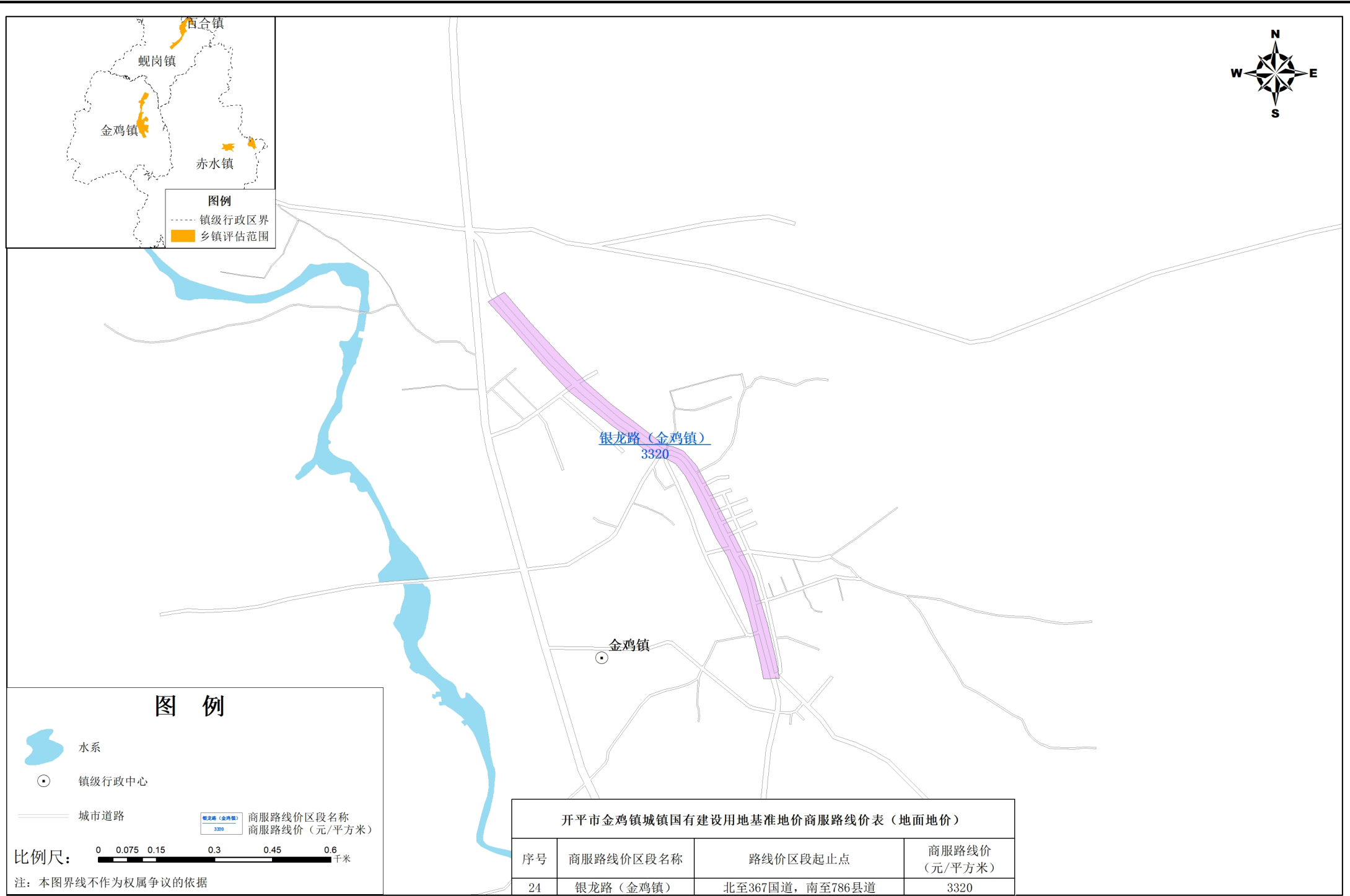
开平市赤水镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（地面地价）

序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价 (元/平方米)
30	永华路	西至永富路, 东至光明路	1095

开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（金鸡镇）



开平市城镇国有建设用地区基准地价更新商服路线价图（金鸡镇）



图例
 - - - 镇级行政区界
 ■ 乡镇评估范围

图例

- 水系
- 镇级行政中心
- 城市道路

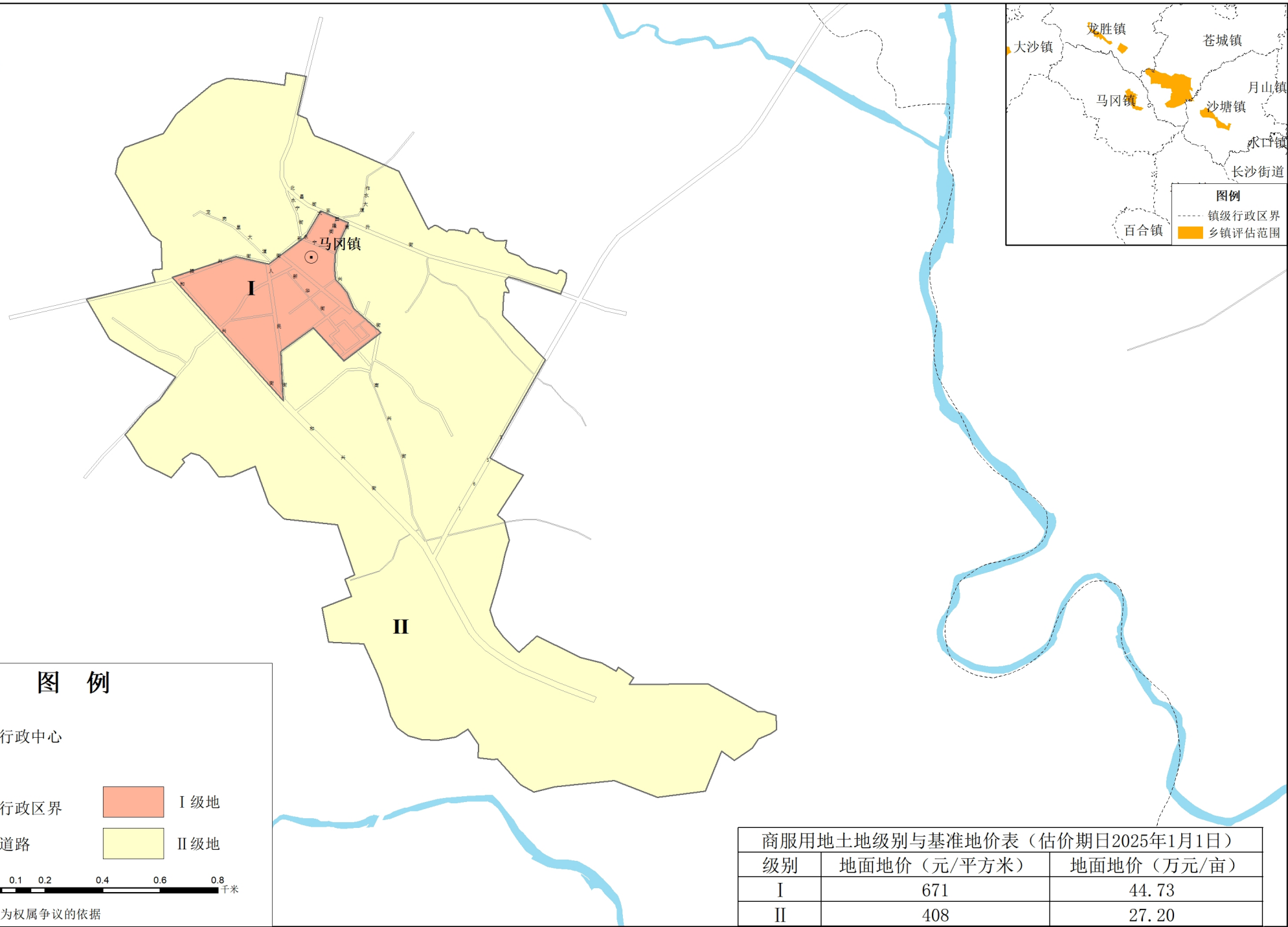
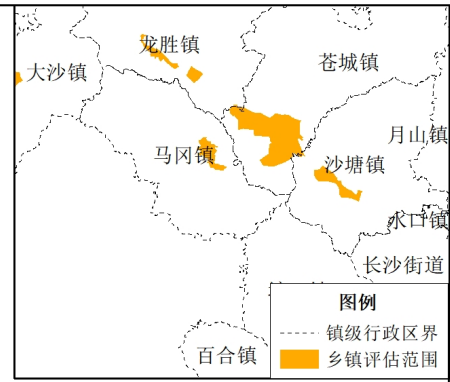
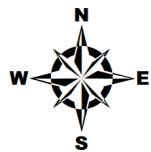
银龙路（金鸡镇） 商服路线价区段名称
3320 商服路线价（元/平方米）

比例尺： 0 0.075 0.15 0.3 0.45 0.6 千米

注：本图界线不作为权属争议的依据

开平市金鸡镇城镇国有建设用地区基准地价商服路线价表（地面地价）			
序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价（元/平方米）
24	银龙路（金鸡镇）	北至367国道，南至786县道	3320

开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（马冈镇）



图例

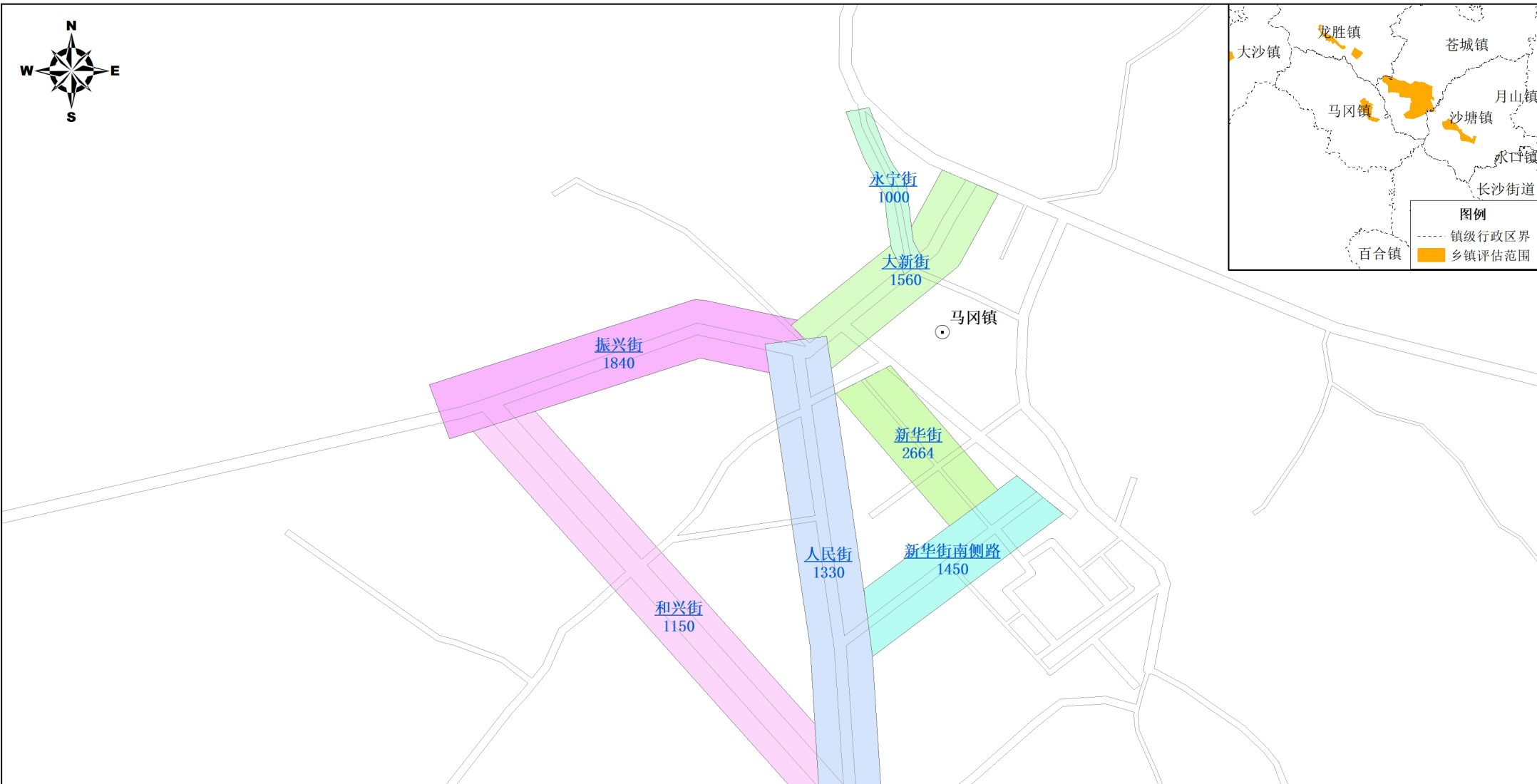
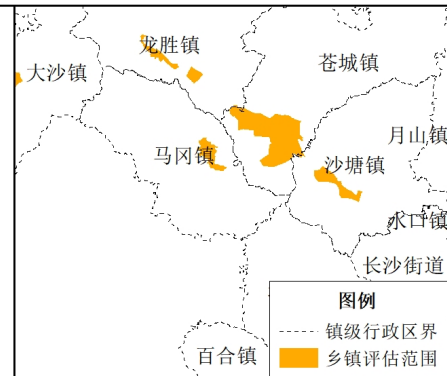
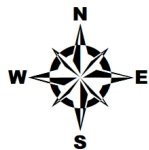
- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地

比例尺: 0 0.1 0.2 0.4 0.6 0.8 千米

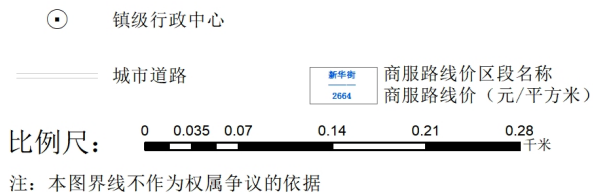
注: 本图界线不作为权属争议的依据

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	671	44.73
II	408	27.20

开平市城镇国有建设用地板价更新商服路线价图（马冈镇）



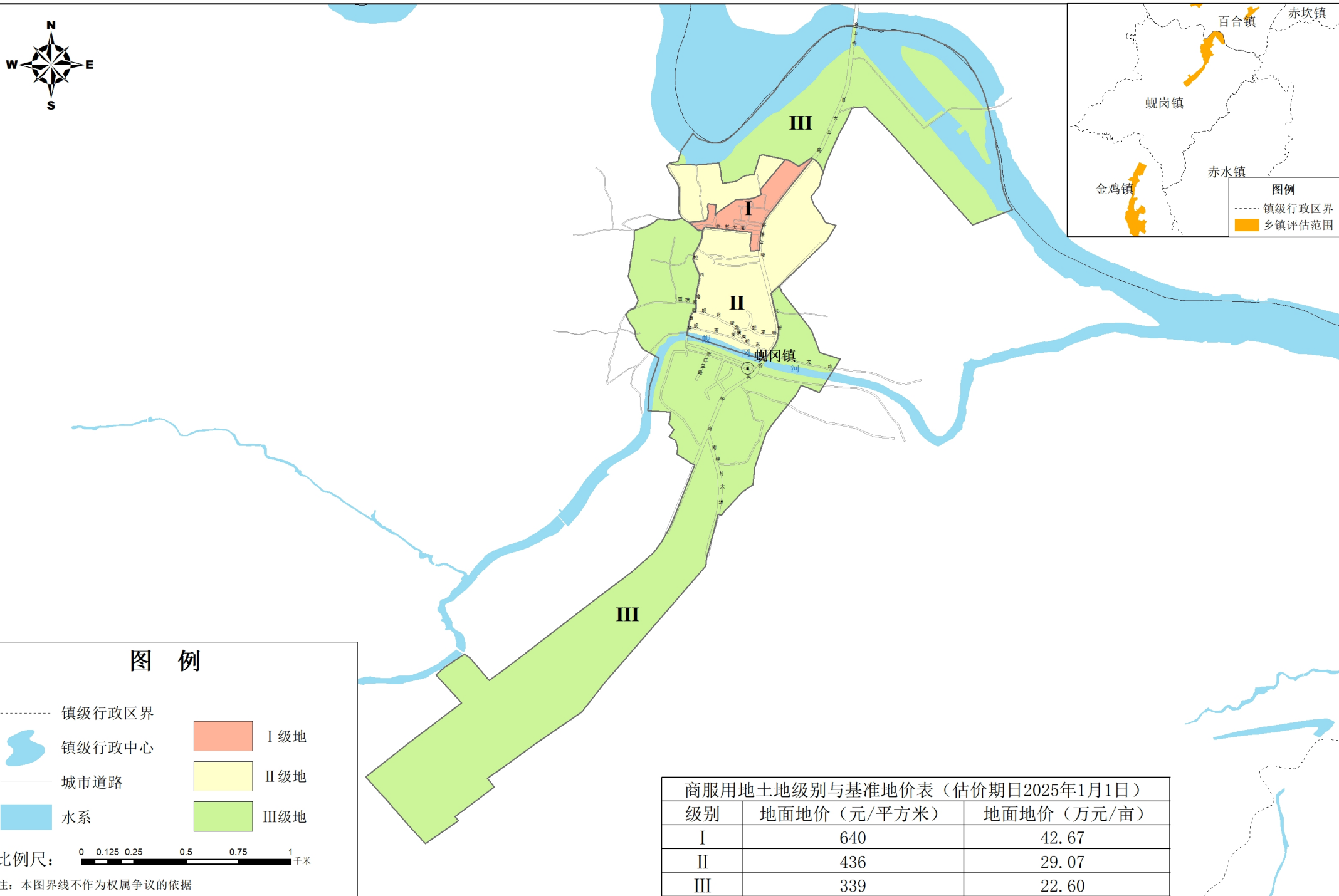
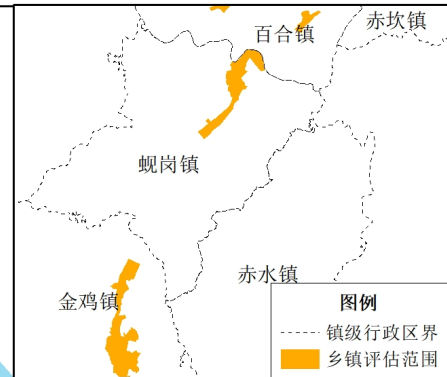
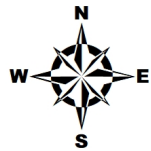
图例



开平市马冈镇城镇国有建设用地板价商服路线价价格表（地面地价）

序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价 (元/平方米)
13	新华街	北至镇前街, 南至新华街	2664
14	振兴街	西至和兴街, 东至人民街	1840
15	新华街南侧路	西至人民街, 东至新华巷	1450
16	大南街	西至人民街, 东至北昌街	1560
17	人民街	北至大南街, 南至和兴街	1330
18	和兴街	北至振兴街, 南至人民街	1150
19	永宁街	北至北昌街, 南至大南街	1000

开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（蚬冈镇）



图例

- 镇级行政区界
- 镇级行政中心
- 城市道路
- 水系
- I 级地
- II 级地
- III 级地

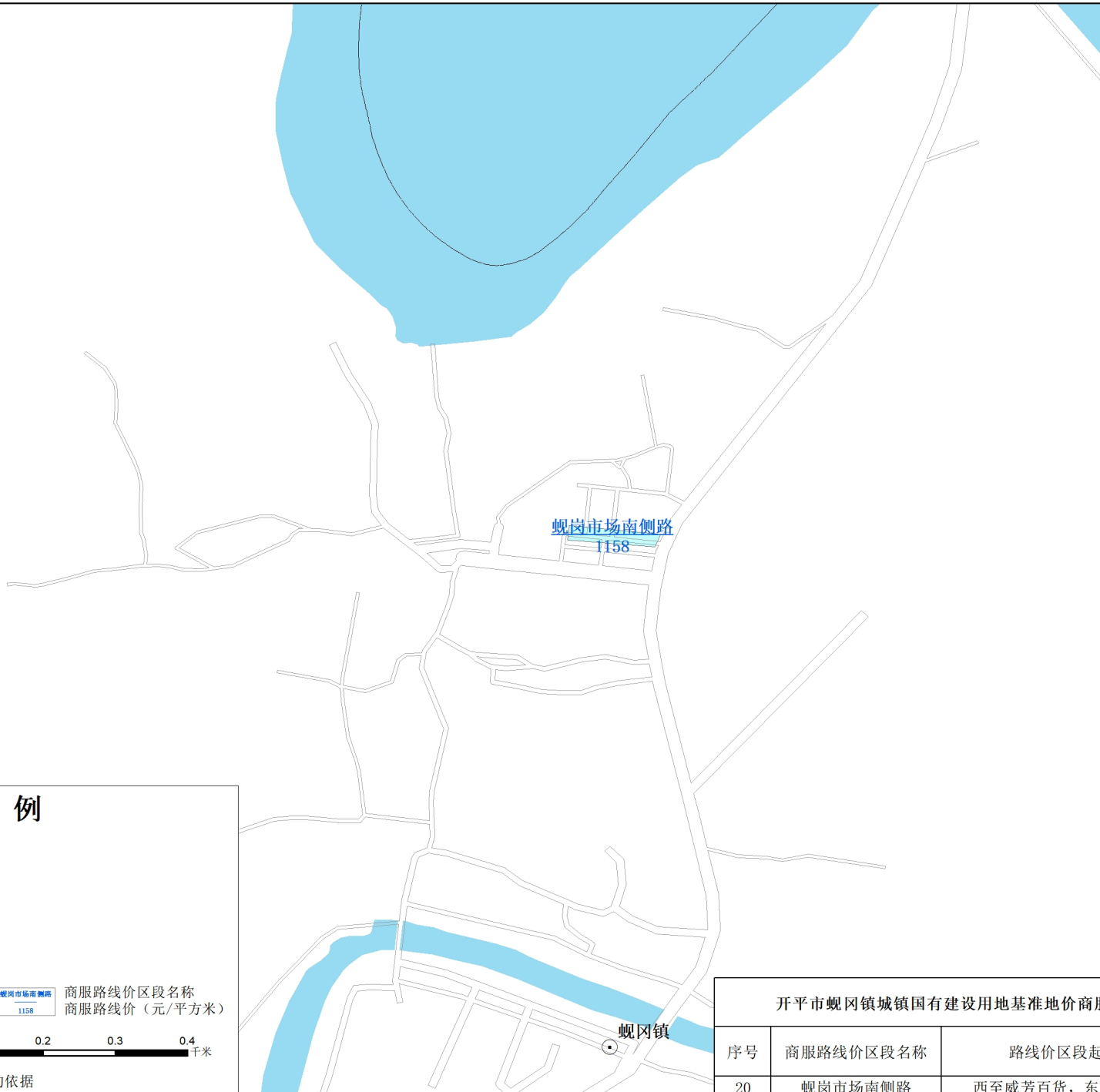
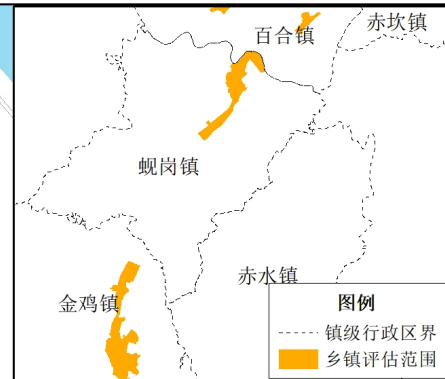
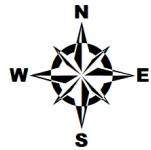
比例尺: 0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

商服用地土地级别与基准地价表 (估价期日2025年1月1日)

级别	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I	640	42.67
II	436	29.07
III	339	22.60

开平市城镇国有建设用地板价更新商服路线价图（蚬冈镇）



图例

- 水系
 - 镇级行政区界
 - 镇级行政中心
 - 城市道路
- | | |
|---------|---------------|
| 蚬岗市场南侧路 | 商服路线价区名称 |
| 1158 | 商服路线价 (元/平方米) |

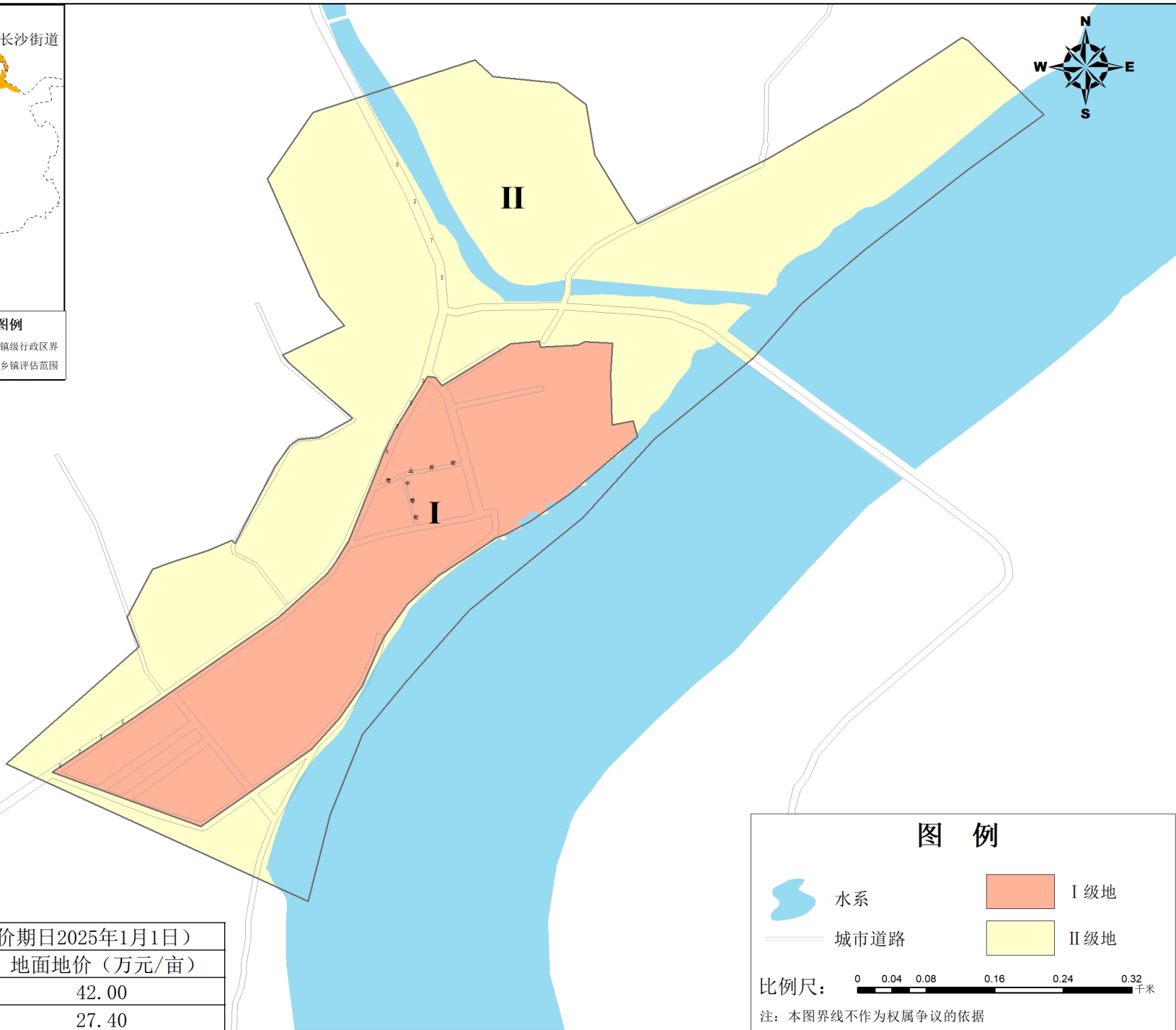
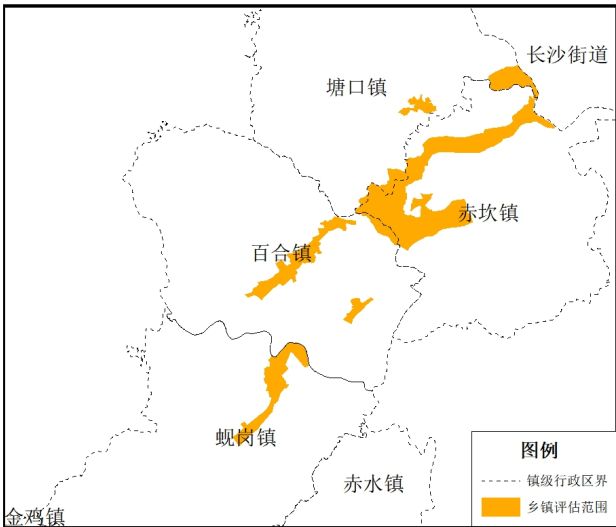
比例尺: 0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

开平市蚬冈镇城镇国有建设用地板价商服路线价表（地面地价）

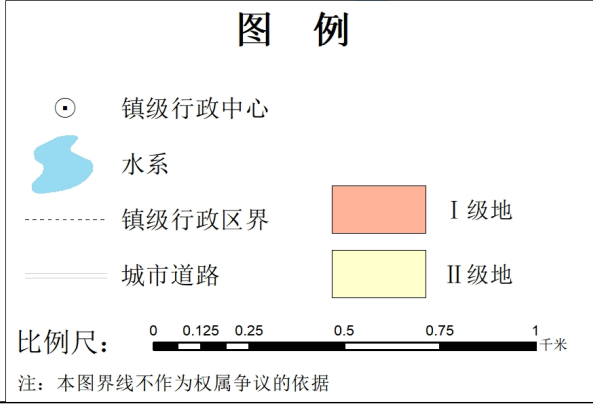
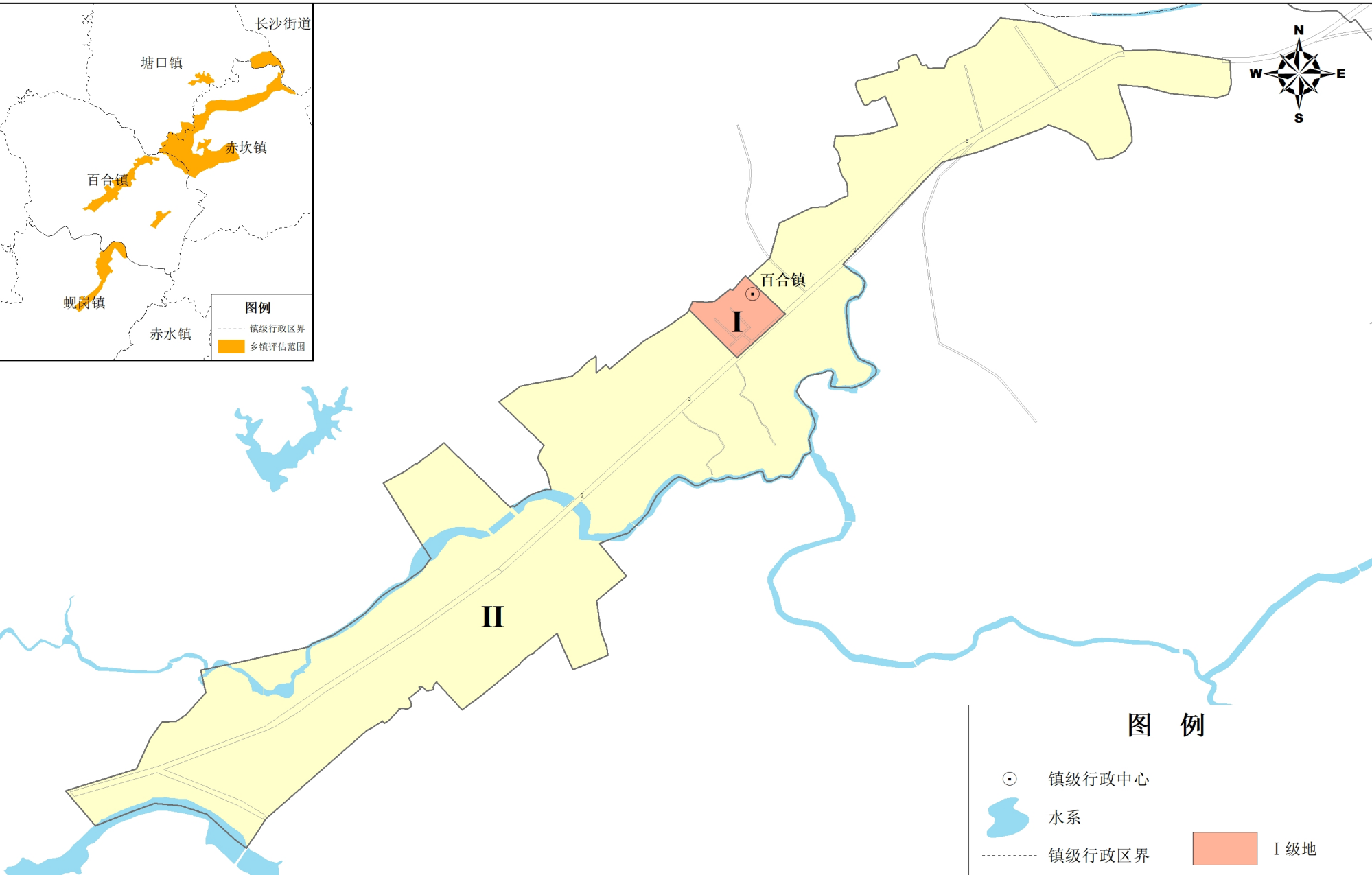
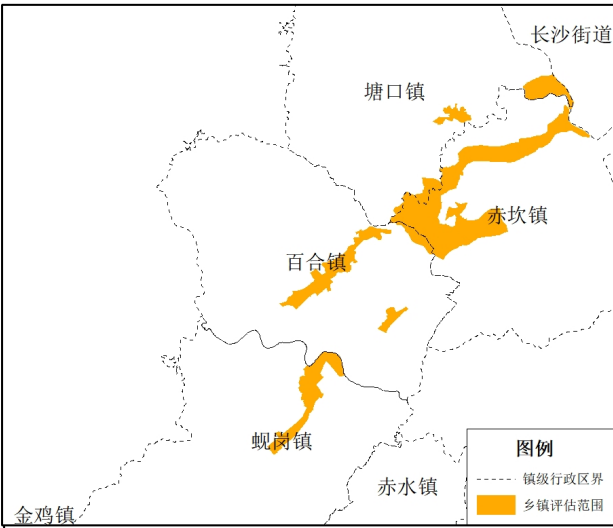
序号	商服路线价区名称	路线价区起止点	商服路线价 (元/平方米)
20	蚬岗市场南侧路	西至威芳百货, 东至275省道	1158

开平市城镇国有建设用地板价更新商服用地级别图（百合镇）图幅1



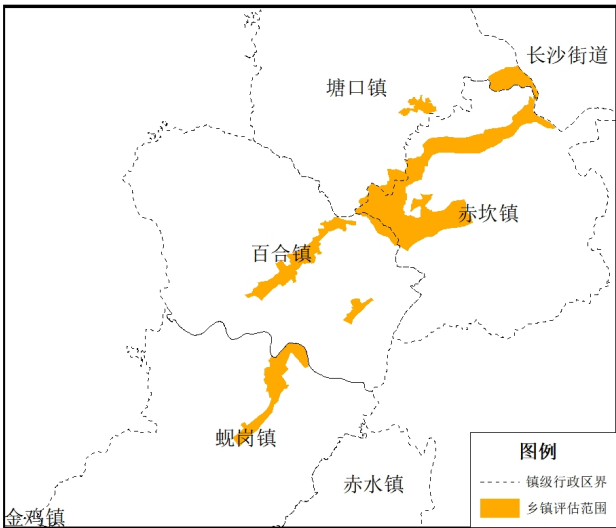
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	630	42.00
II	411	27.40

开平市城镇国有建设用地板价更新商服用地级别图（百合镇）图幅2



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	630	42.00
II	411	27.40

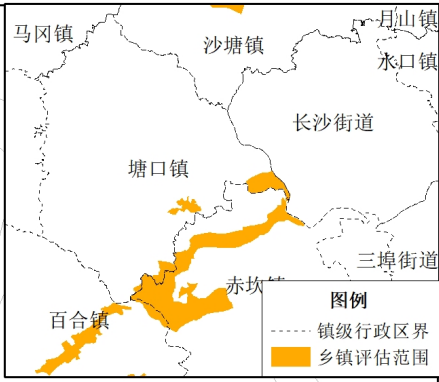
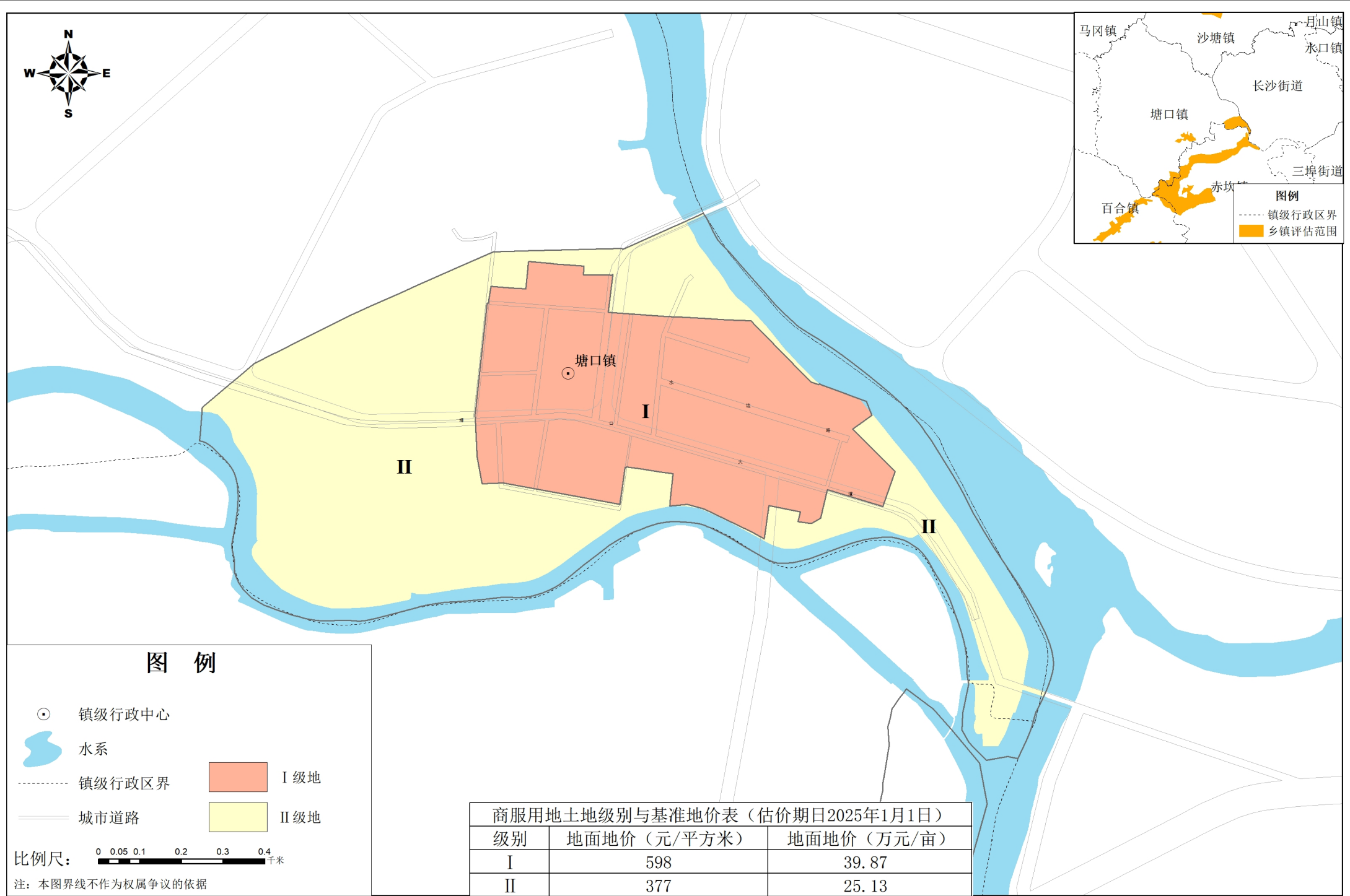
开平市城镇国有建设用地板价更新商服路线价图（百合镇）



序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价 (元/平方米)
35	北郊路1段 (百合镇)	北至百利达机械厂南侧，南至百合敬老院	2210
36	北郊路2段 (百合镇)	北至百利达机械厂南侧，南至百合敬老院	1473



开平市城镇国有建设用地板价更新商服用地级别图（塘口镇）图幅1



图例

- 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I级地
- II级地

比例尺: 0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

商服用地土地级别与基准地价表 (估价期日2025年1月1日)		
级别	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I	598	39.87
II	377	25.13

开平市城镇国有建设用地板价更新商服用地级别图（塘口镇）图幅2

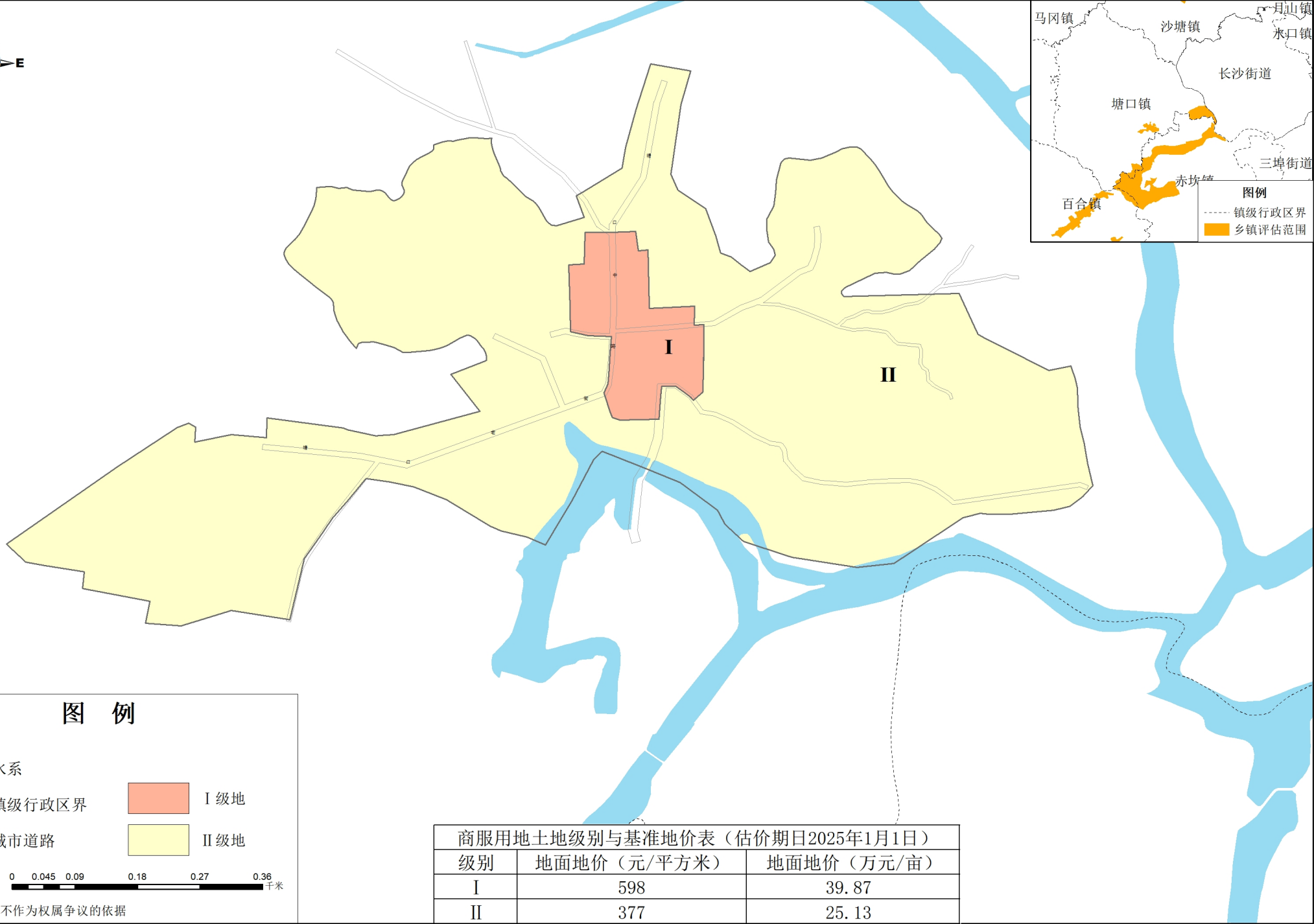
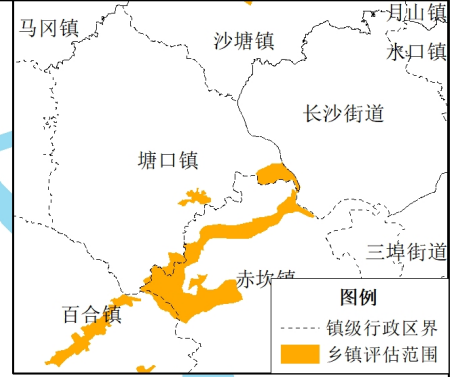
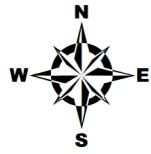


图 例

- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地

比例尺: 0 0.045 0.09 0.18 0.27 0.36 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	598	39.87
II	377	25.13

开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服路线价图（塘口镇）

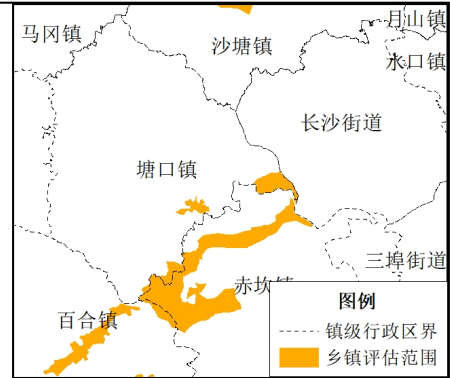
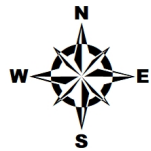


图 例

- 水系
- 城市道路
- 商服路线价区名称
商服路线价 (元/平方米)

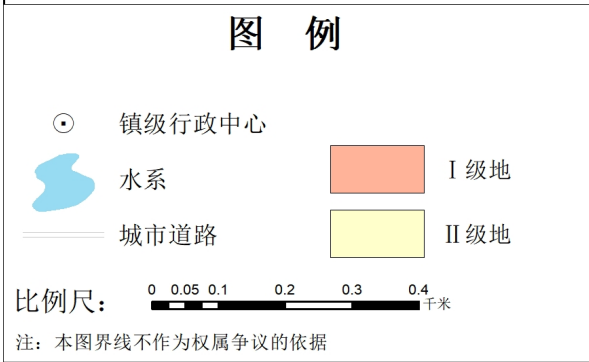
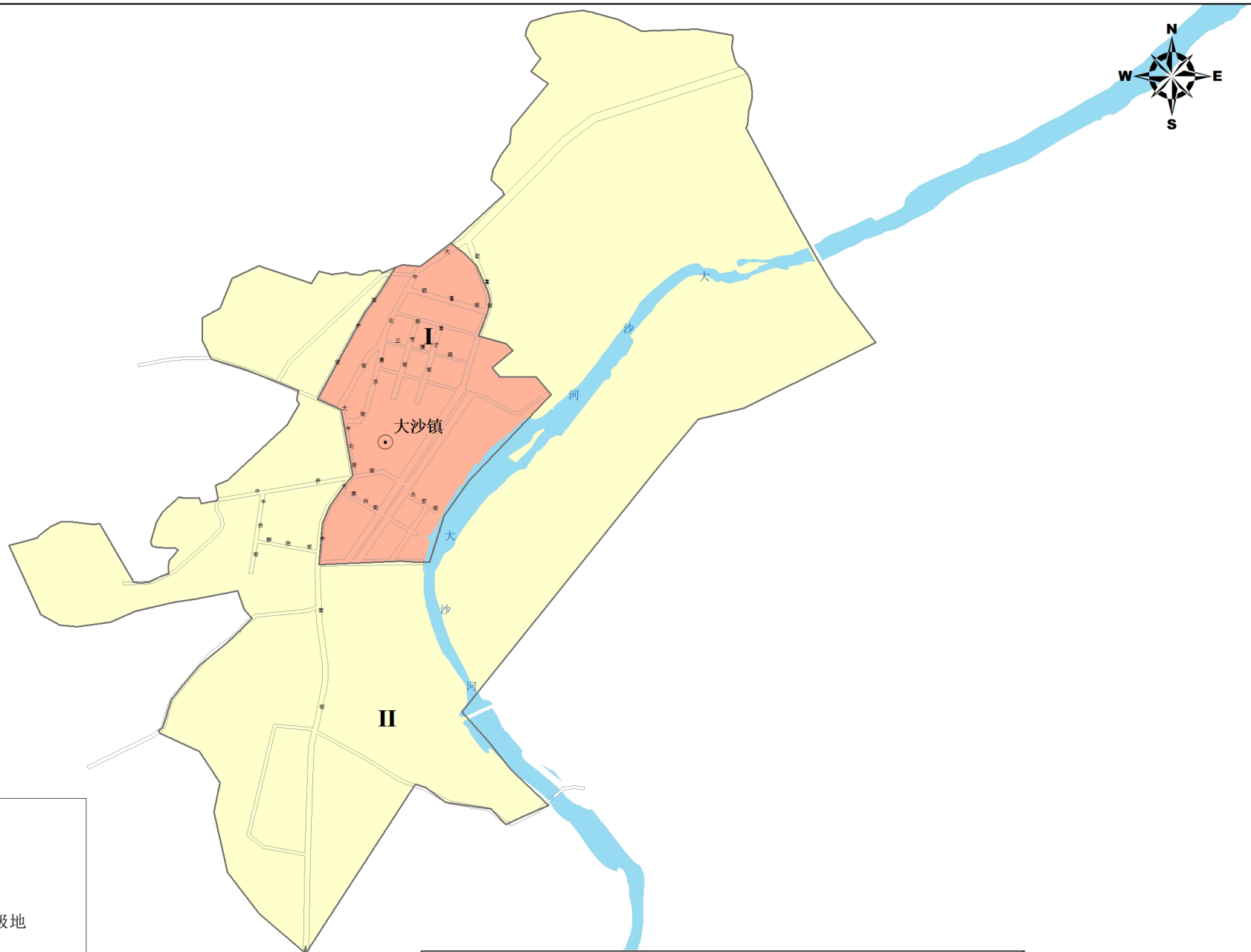
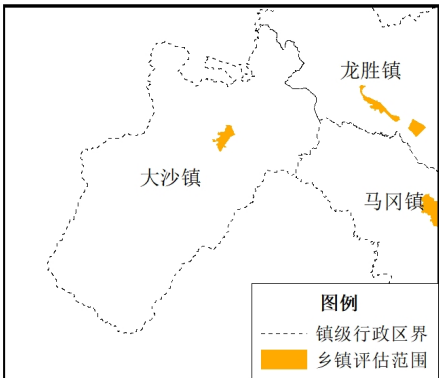
比例尺: 0 0.0275 0.055 0.11 0.165 0.22 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

开平市塘口镇城镇国有建设用地基准地价商服路线价表（地面地价）

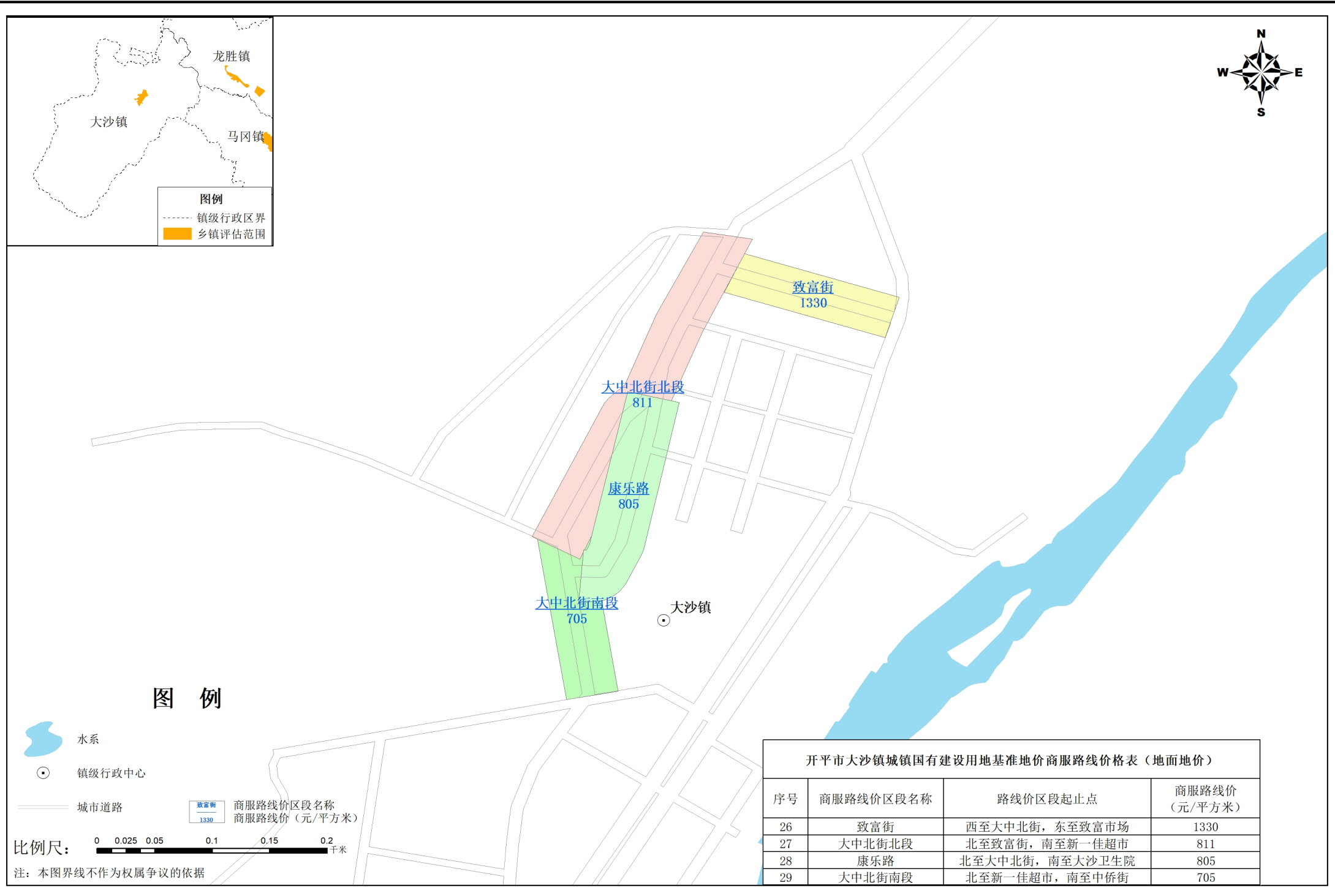
序号	商服路线价区段名称	路线价区段起止点	商服路线价 (元/平方米)
25	塘中路	北至塘东路, 南至塘西路	1710

开平市城镇国有建设用地基准地价更新商服用地级别图（大沙镇）



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	560	37.33
II	357	23.80

开平市城镇国有建设用地板价更新商服路线价图（大沙镇）



图例
--- 镇级行政区界
■ 乡镇评估范围

图例

- 水系
- 镇级行政中心
- 城市道路

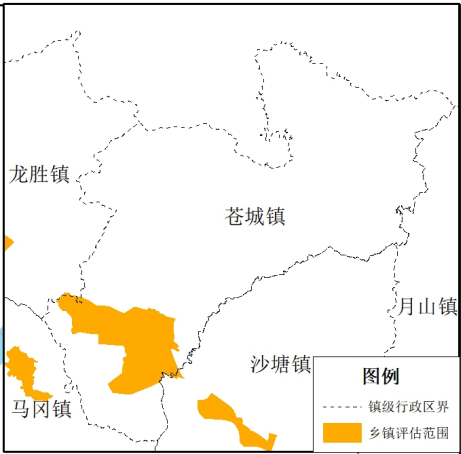
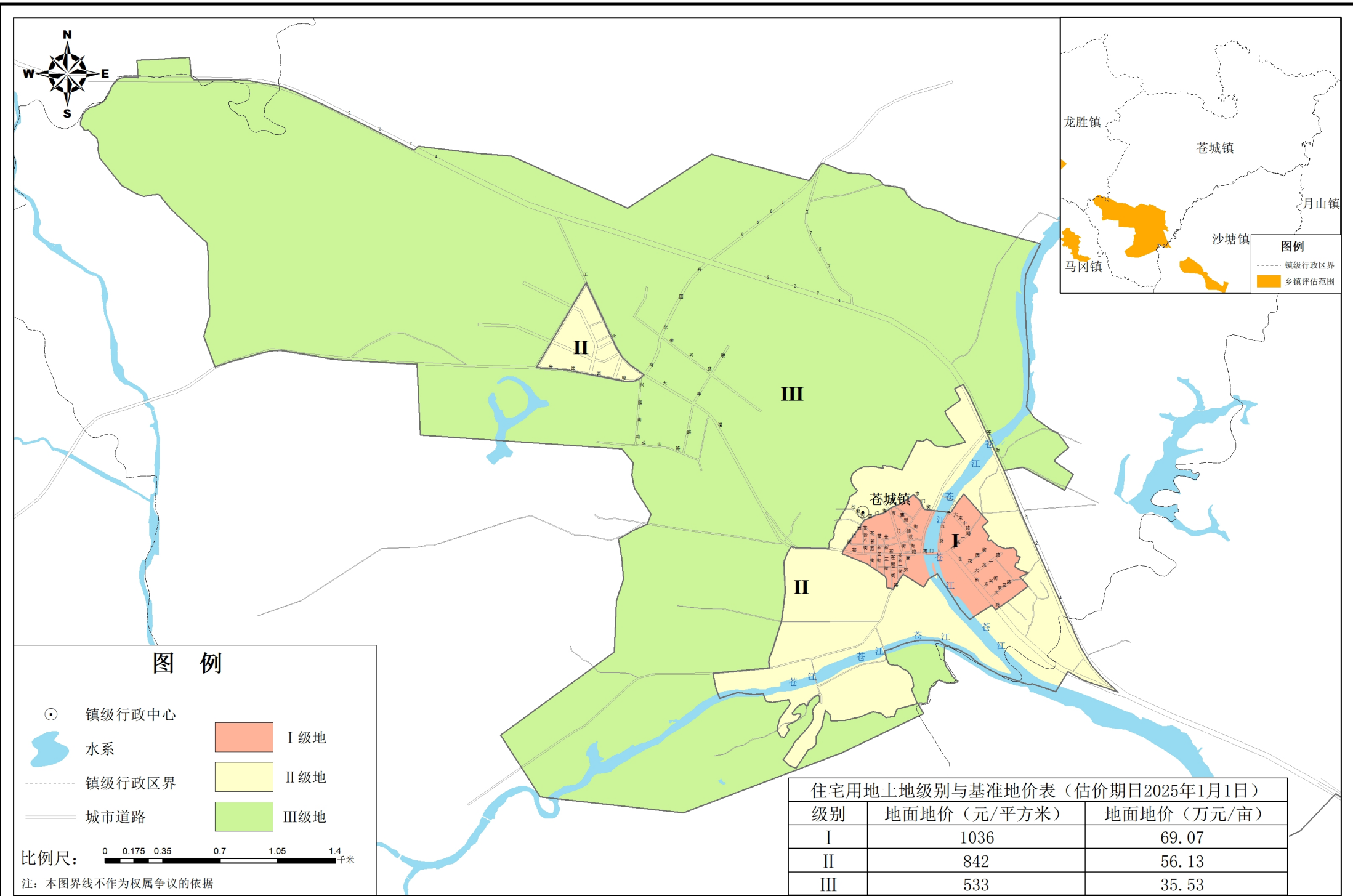
致富街 1330
商服路线价区名称
商服路线价 (元/平方米)

比例尺: 0 0.025 0.05 0.1 0.15 0.2 千米

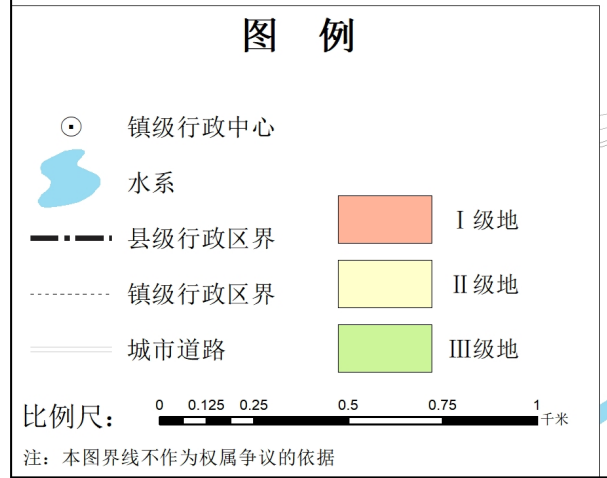
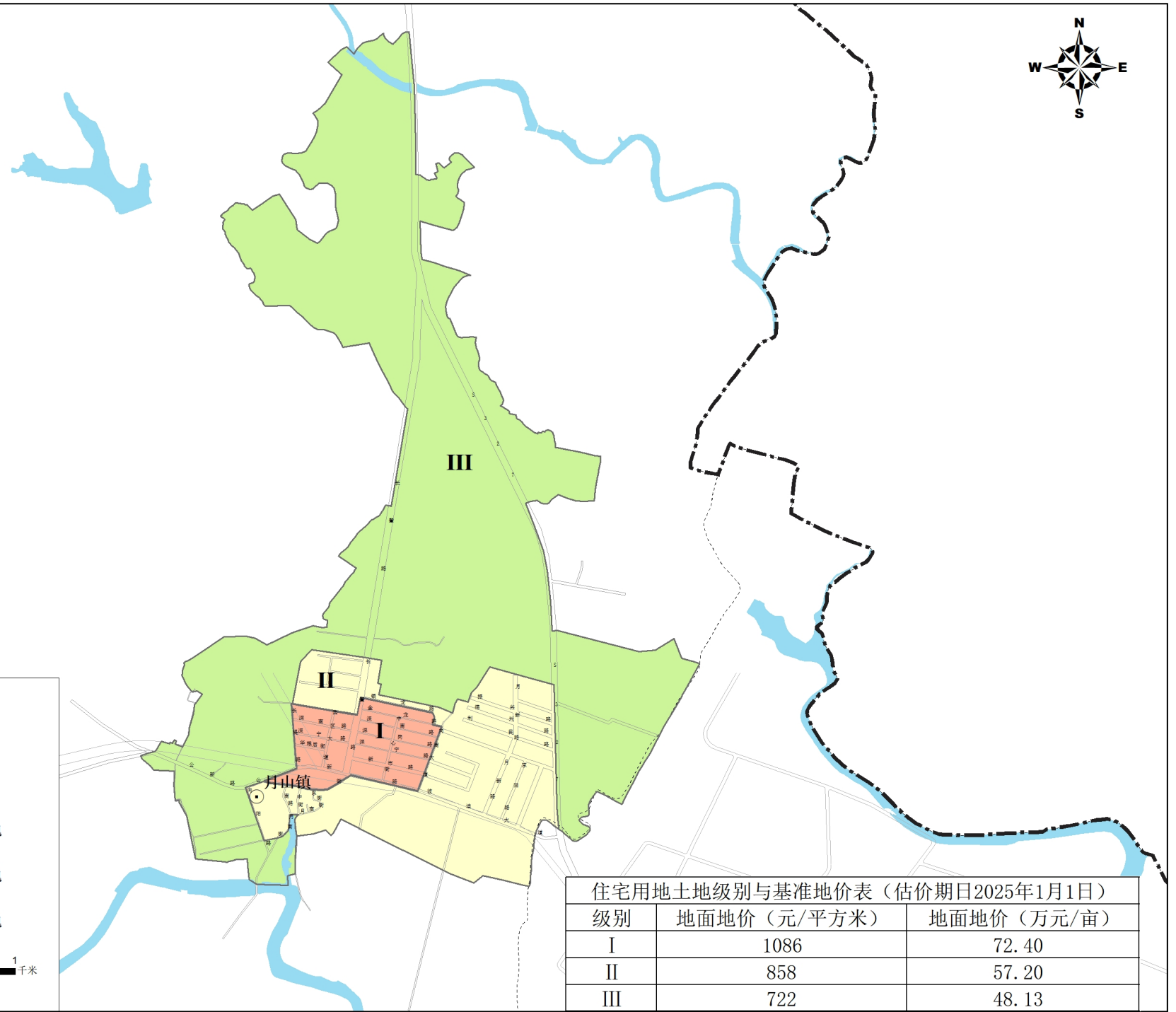
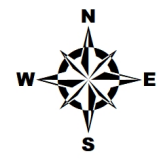
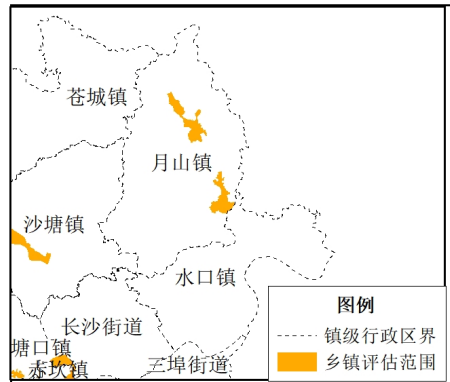
注: 本图界线不作为权属争议的依据

序号	商服路线价区名称	路线价区起止点	商服路线价 (元/平方米)
26	致富街	西至大中北街, 东至致富市场	1330
27	大中北街北段	北至致富街, 南至新一佳超市	811
28	康乐路	北至大中北街, 南至大沙卫生院	805
29	大中北街南段	北至新一佳超市, 南至中侨街	705

开平市城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（苍城镇）

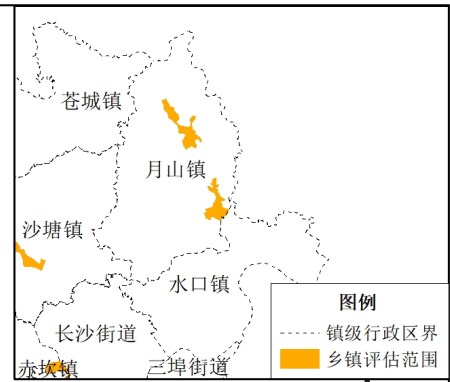
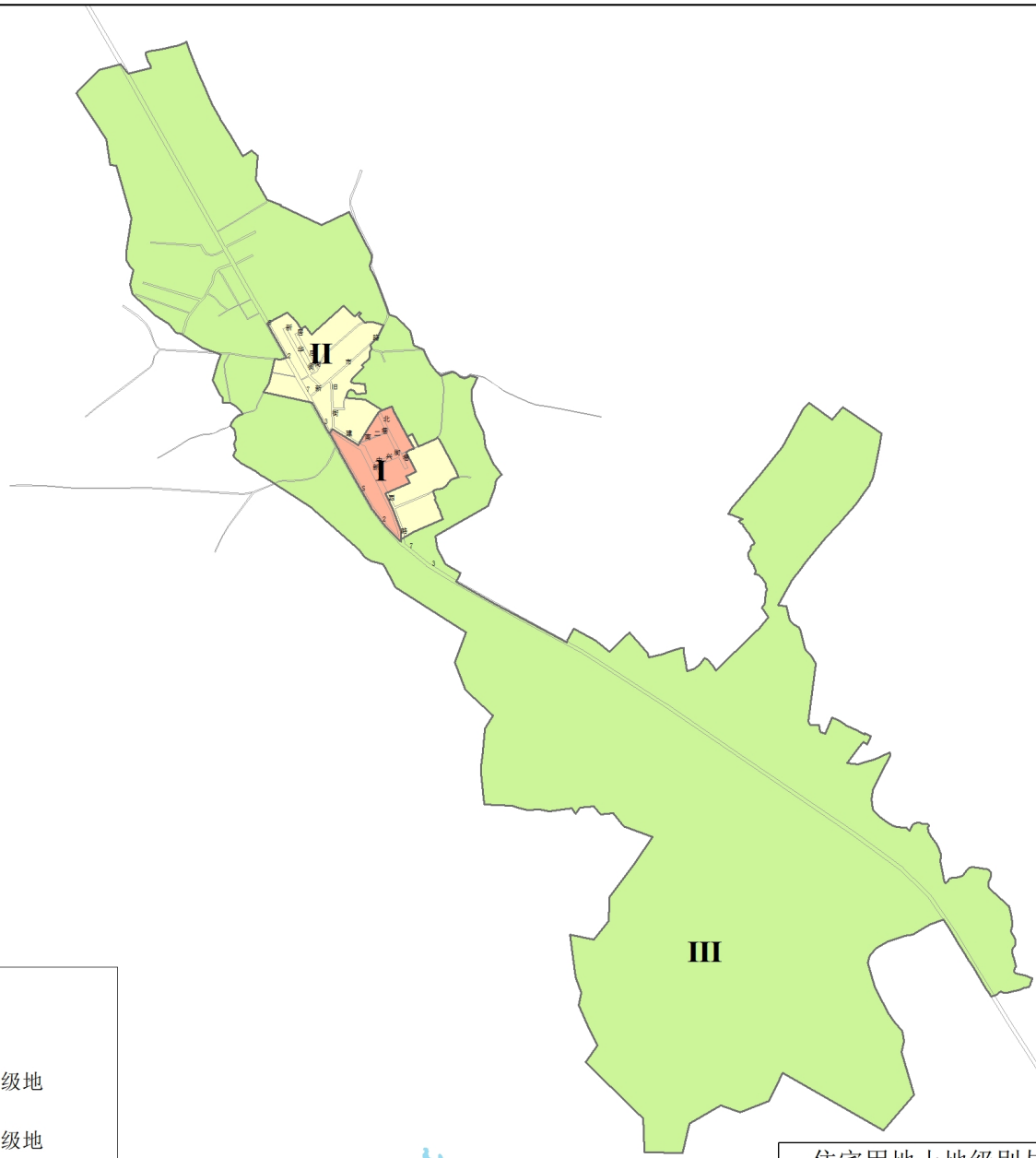


开平市城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（月山镇）图幅1



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	1086	72.40
II	858	57.20
III	722	48.13

开平市城镇国有建设用地板价更新住宅用地级别图（月山镇）图幅2



图例

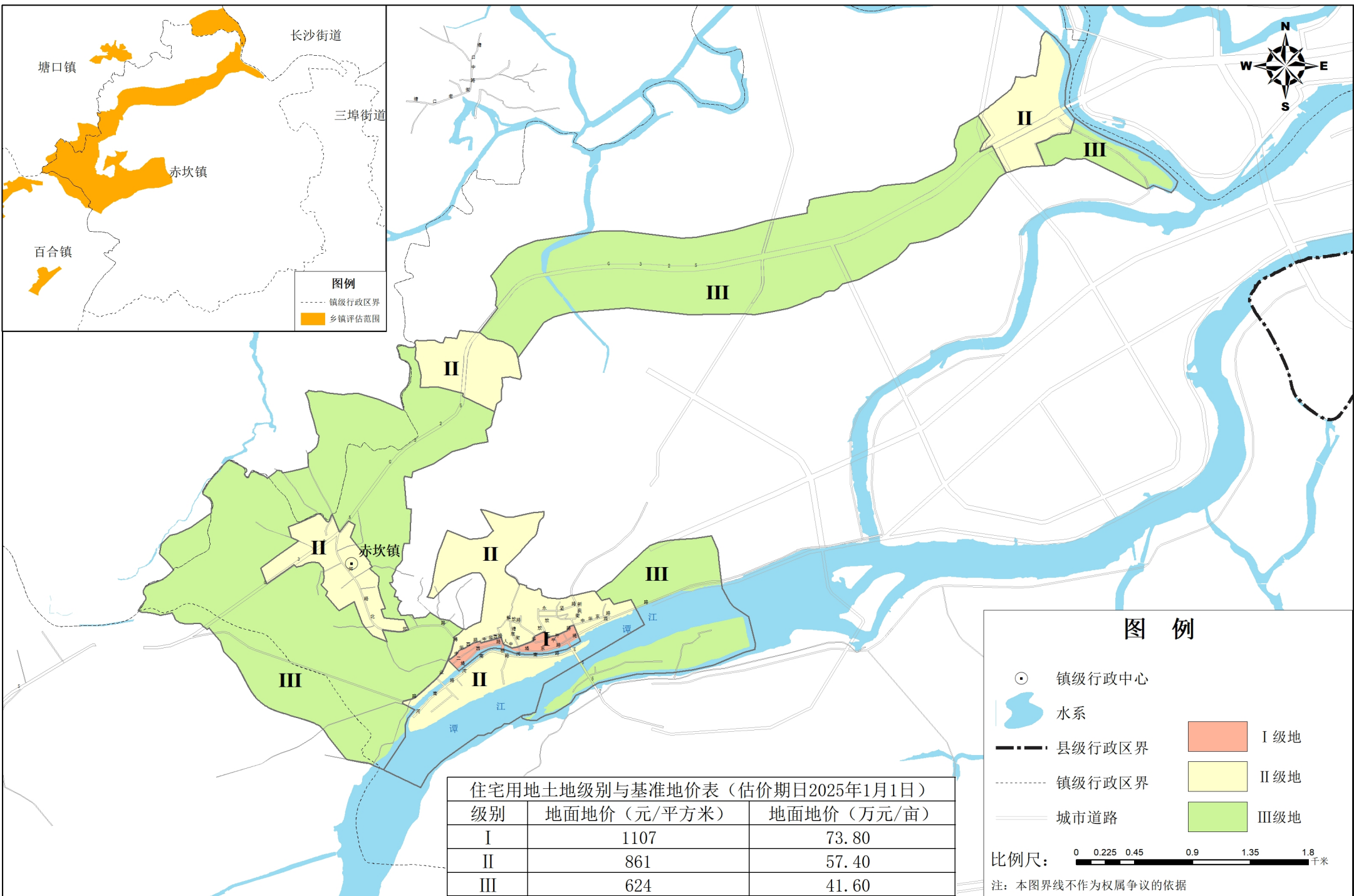
- 水系
- 县级行政区界
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I级地
- II级地
- III级地

比例尺: 0 0.15 0.3 0.6 0.9 1.2 千米

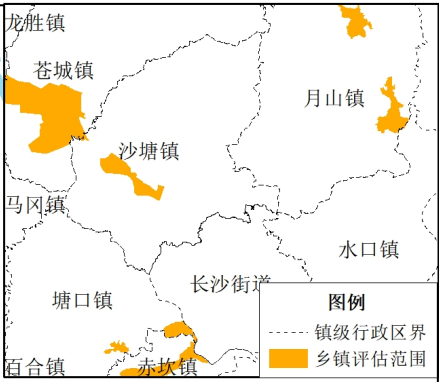
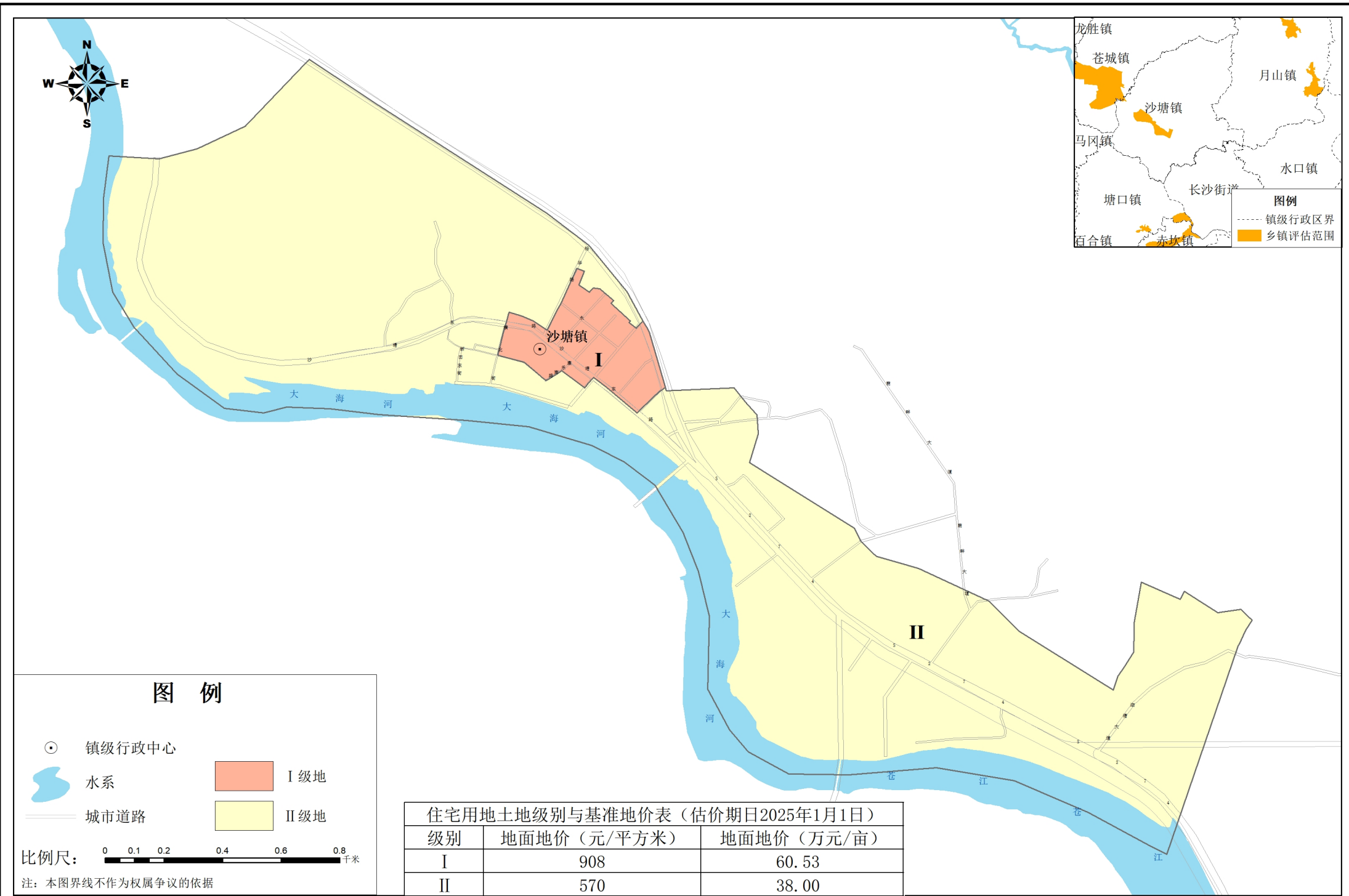
注: 本图界线不作为权属争议的依据

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	1086	72.40
II	858	57.20
III	722	48.13

开平市城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（赤坎镇）



开平市城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（沙塘镇）



图例

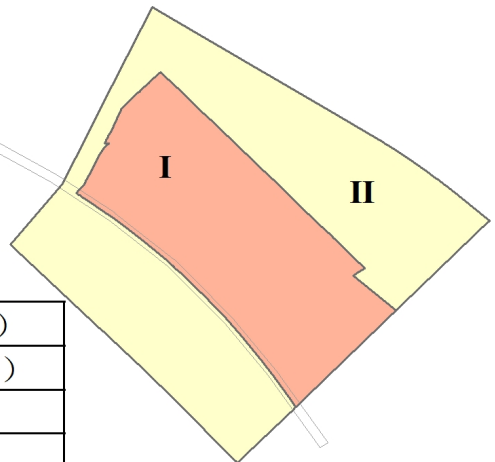
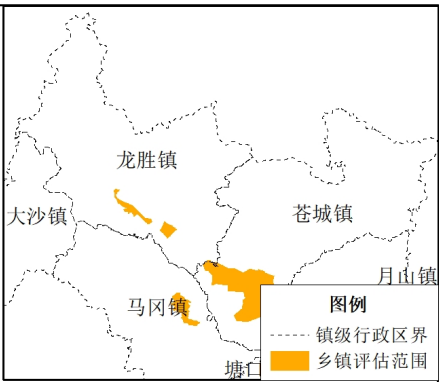
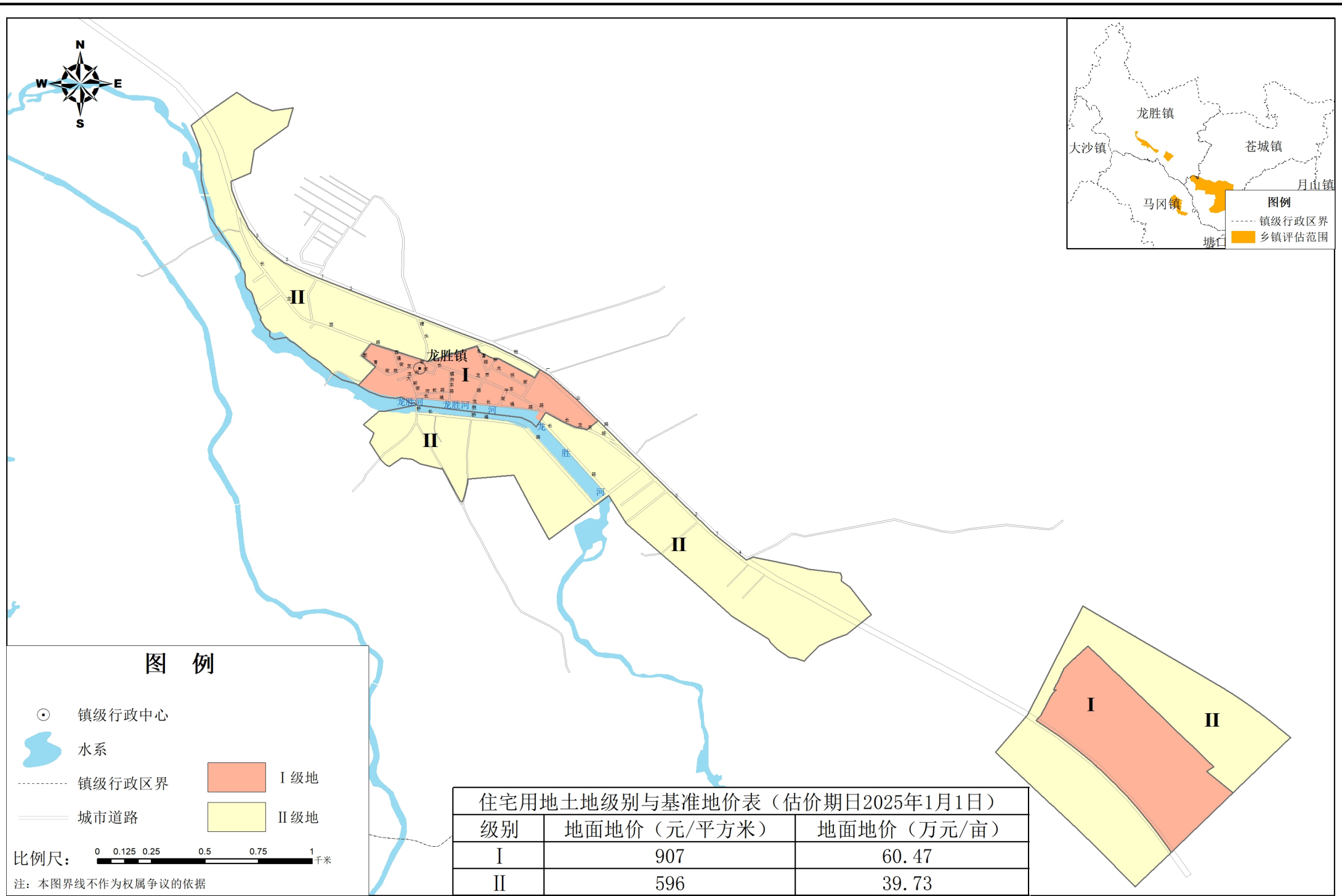
- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 城市道路
- I 级地
- II 级地

比例尺: 0 0.1 0.2 0.4 0.6 0.8 千米

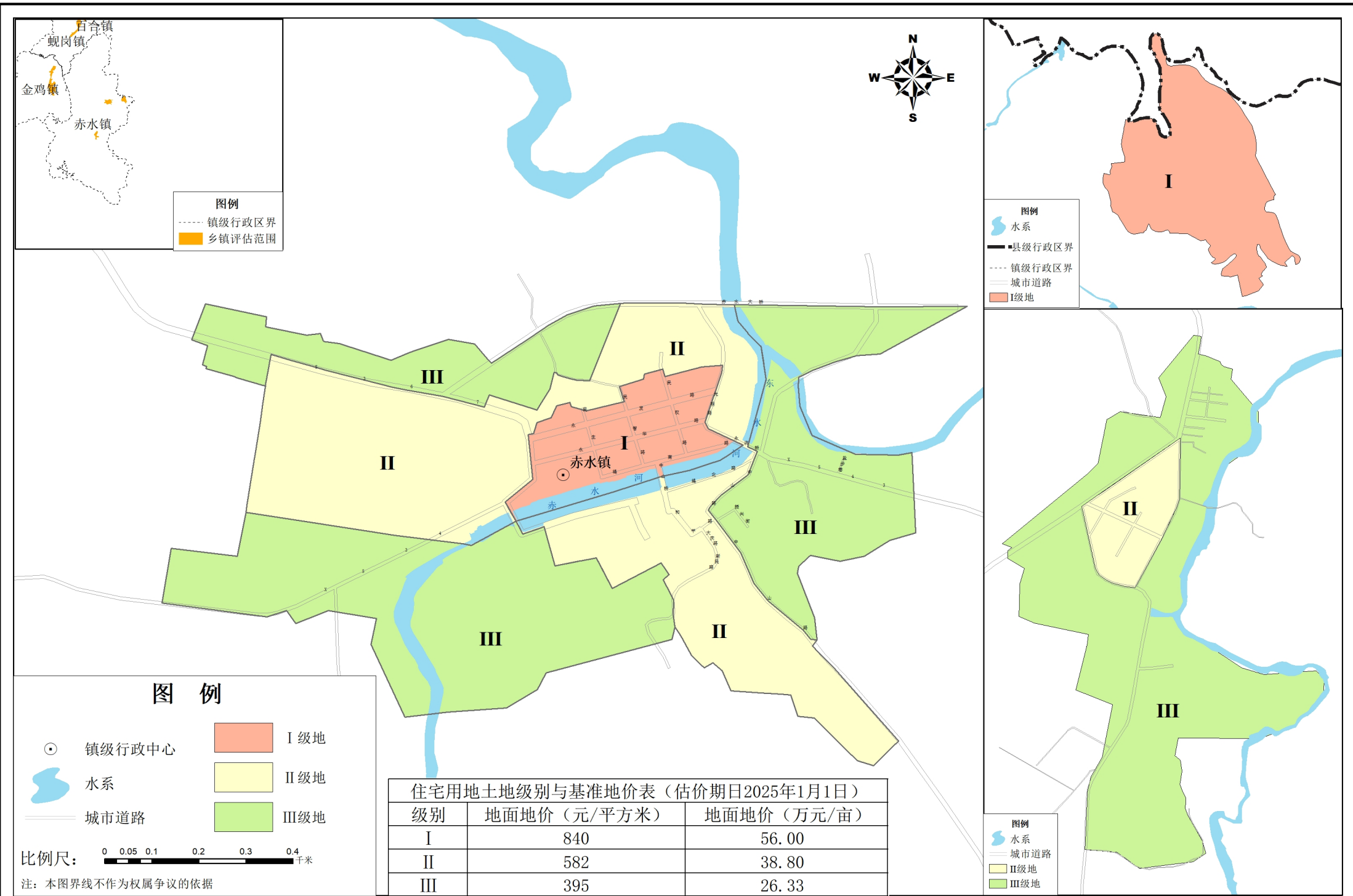
注: 本图界线不作为权属争议的依据

住宅用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）		
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	908	60.53
II	570	38.00

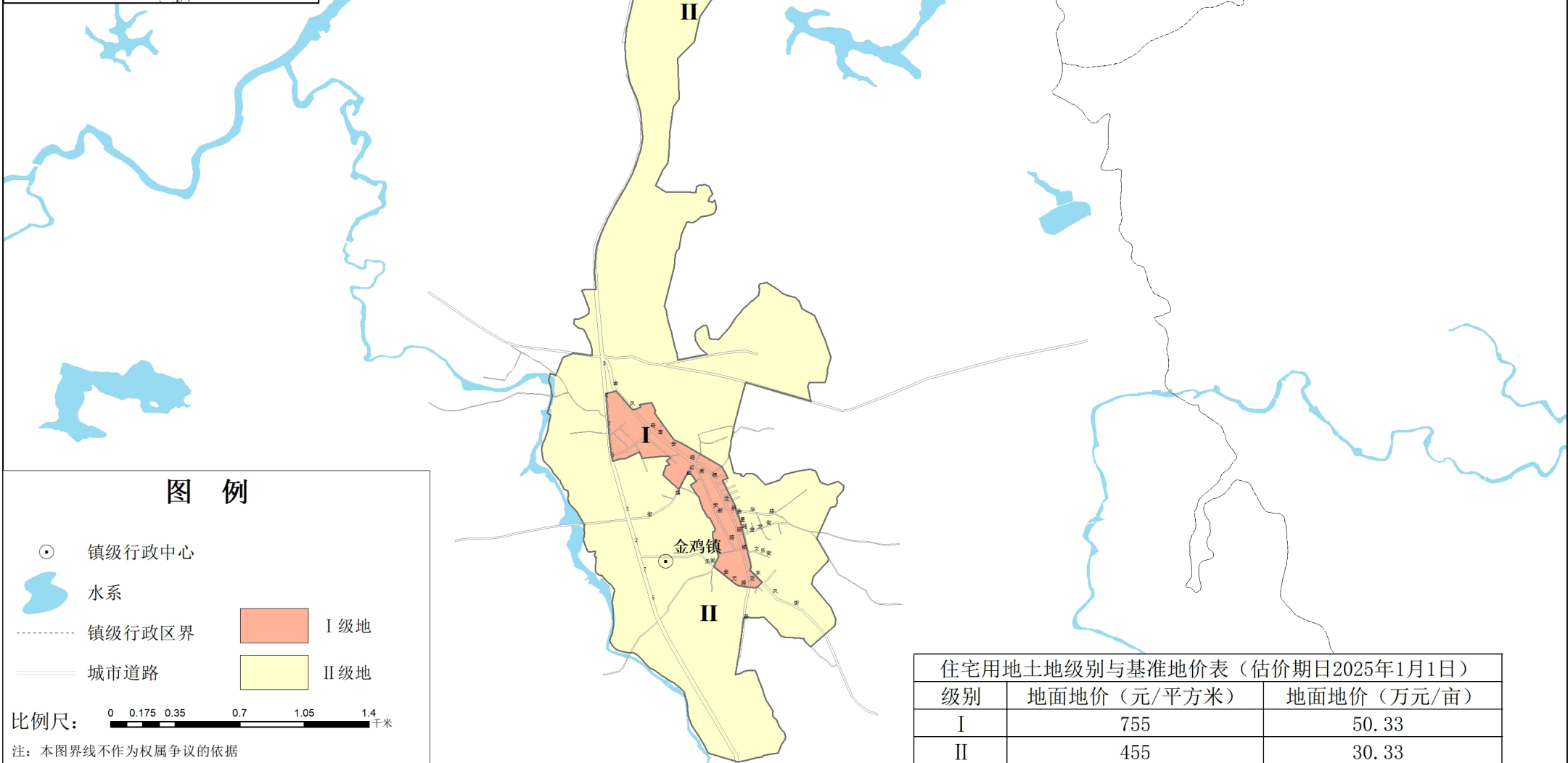
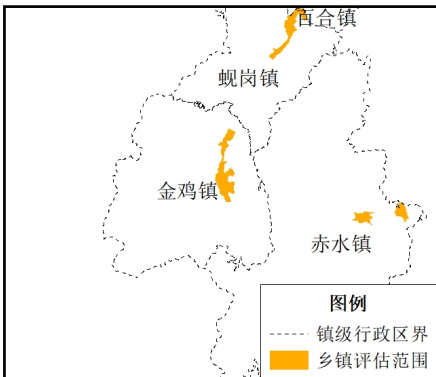
开平市城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（龙胜镇）



开平市城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（赤水镇）



开平市城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（金鸡镇）



开平市城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（马冈镇）

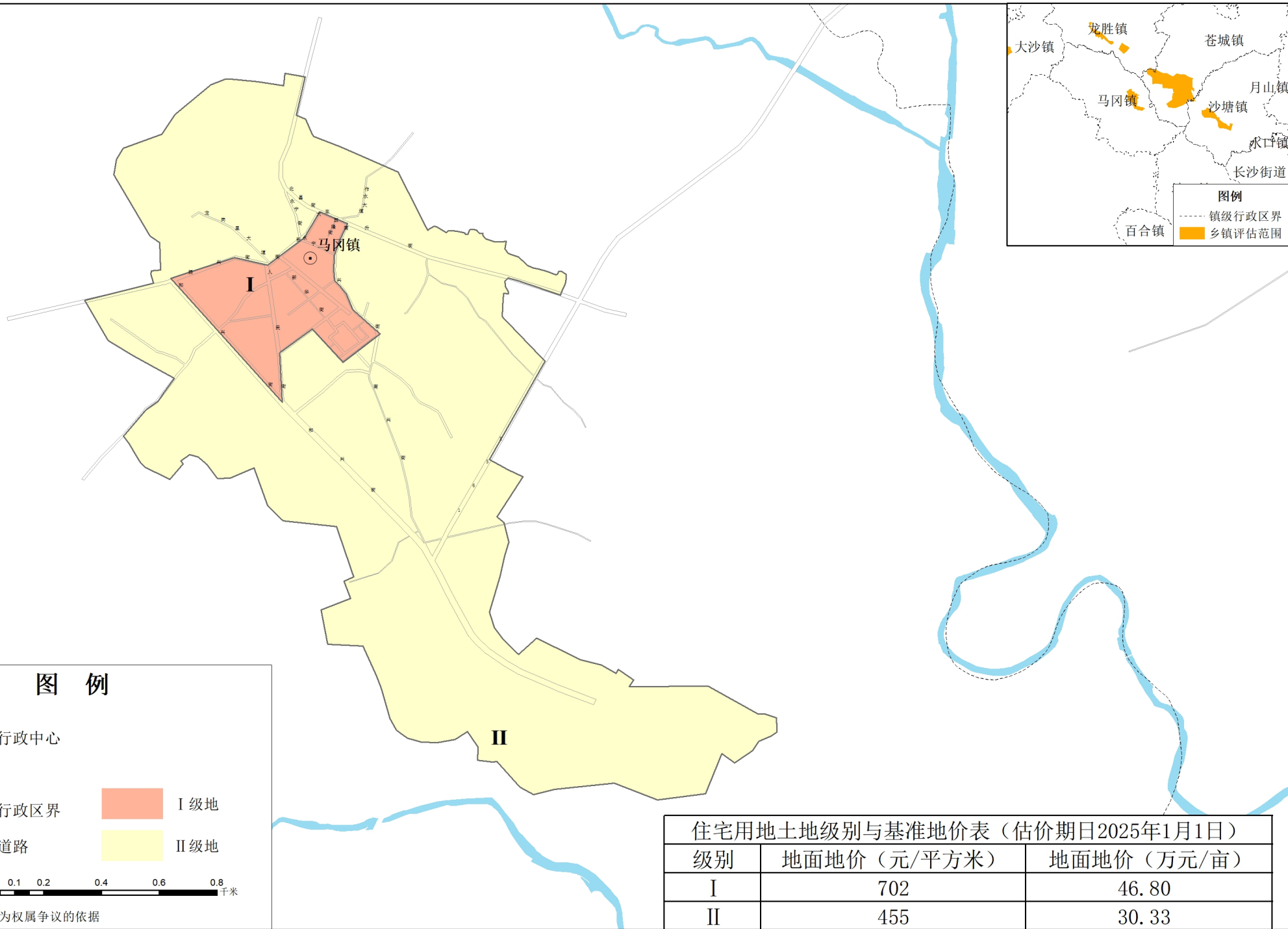
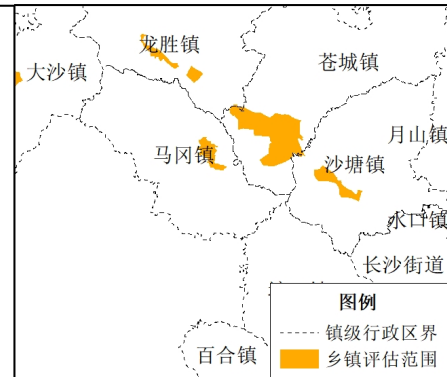
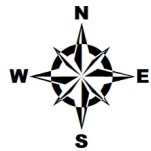


图 例

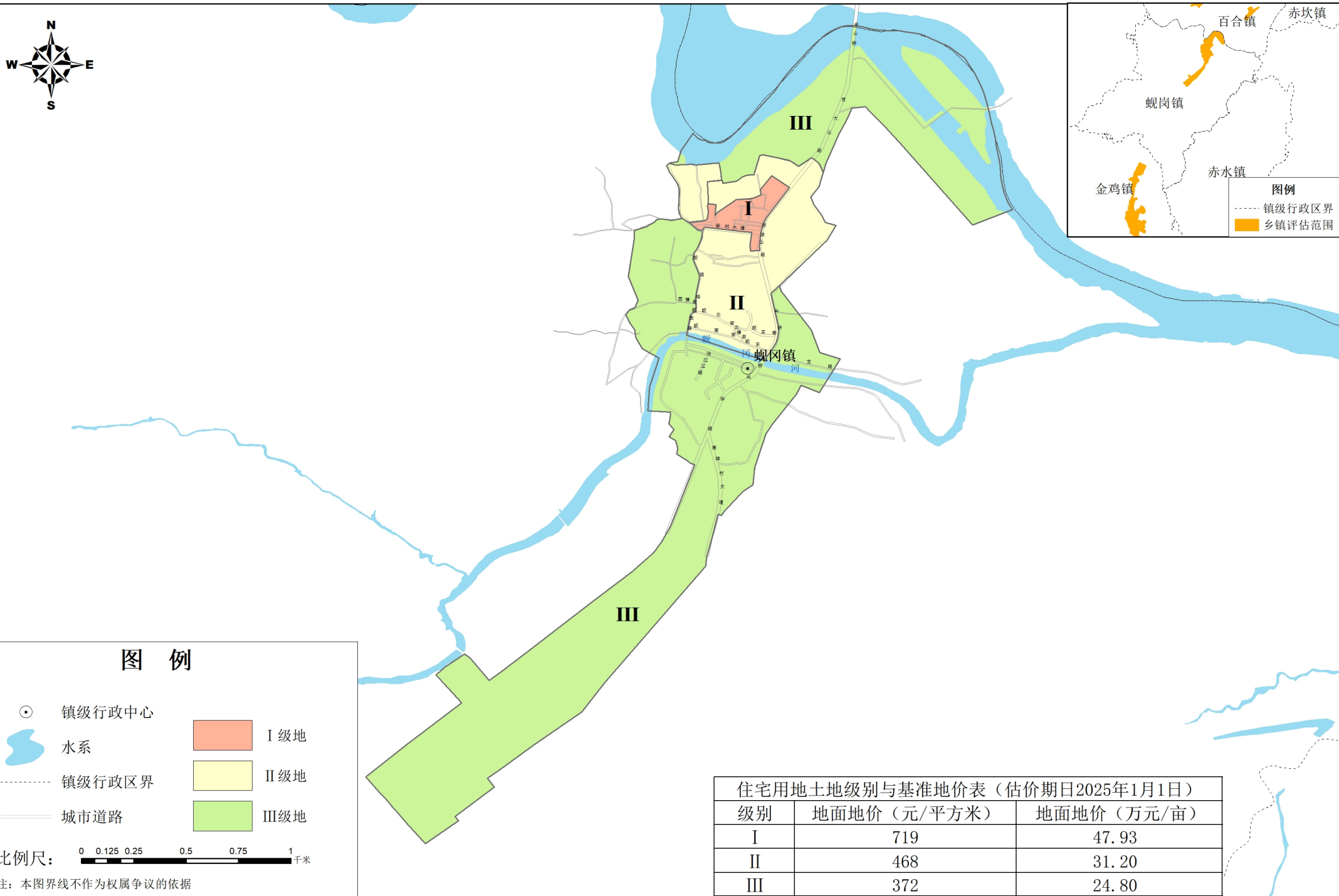
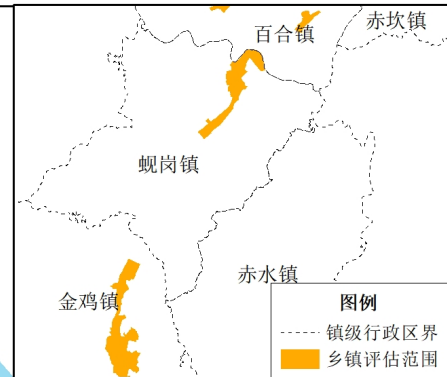
- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地

比例尺: 0 0.1 0.2 0.4 0.6 0.8 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	702	46.80
II	455	30.33

开平市城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（蚬冈镇）



图例

- 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I级地
- II级地
- III级地

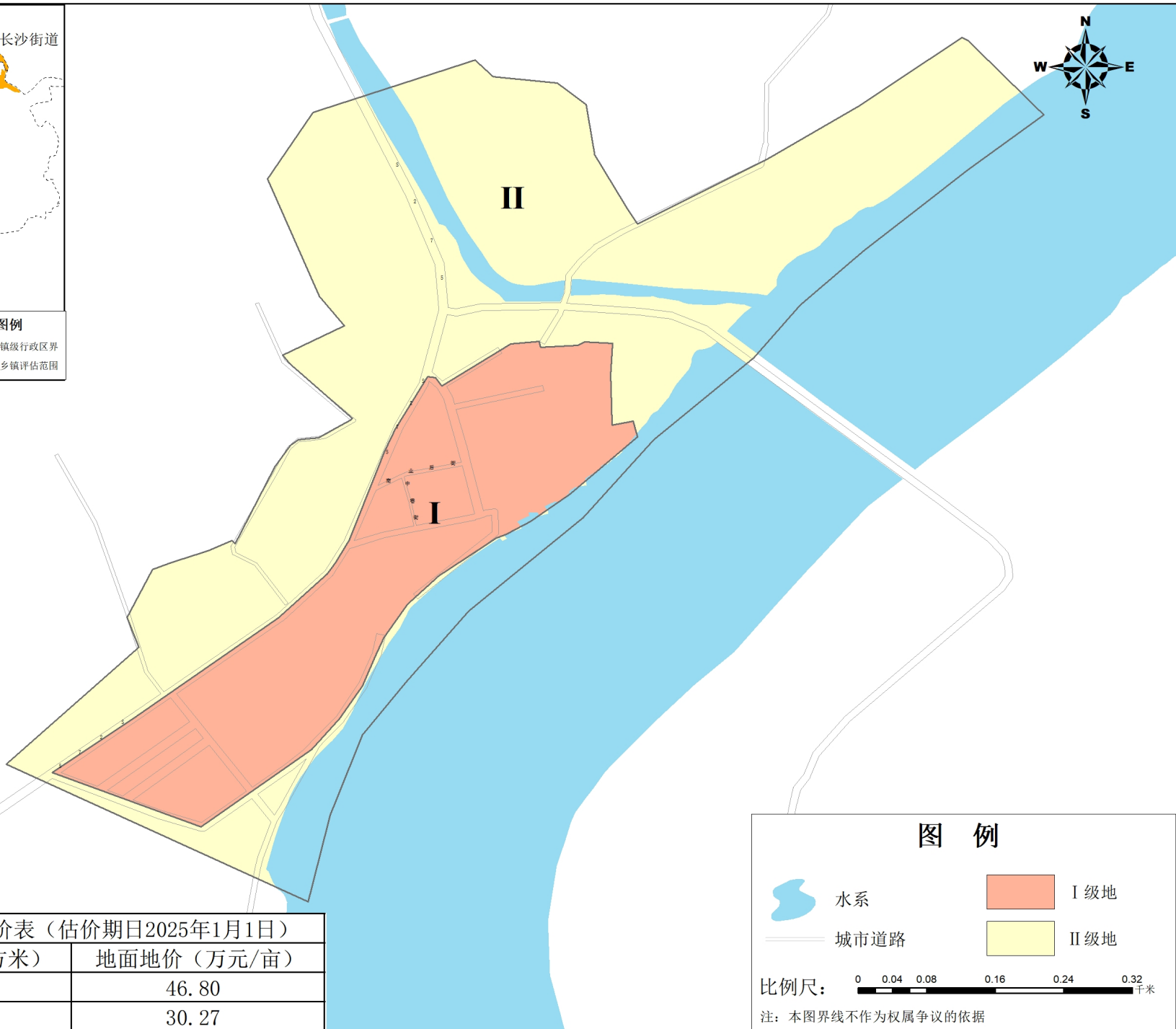
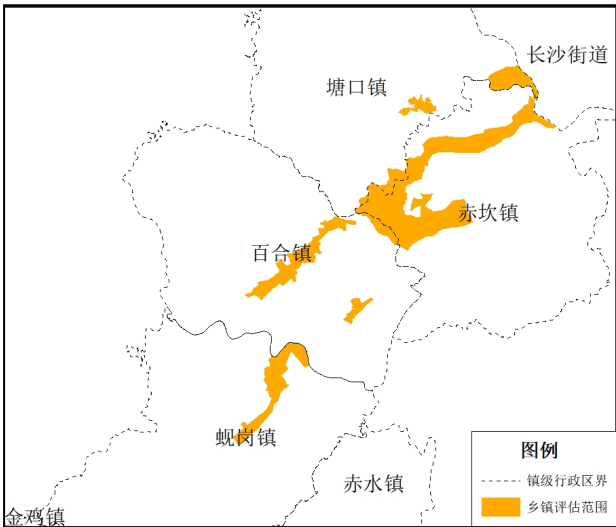
比例尺: 0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

住宅用地土地级别与基准地价表 (估价期日2025年1月1日)

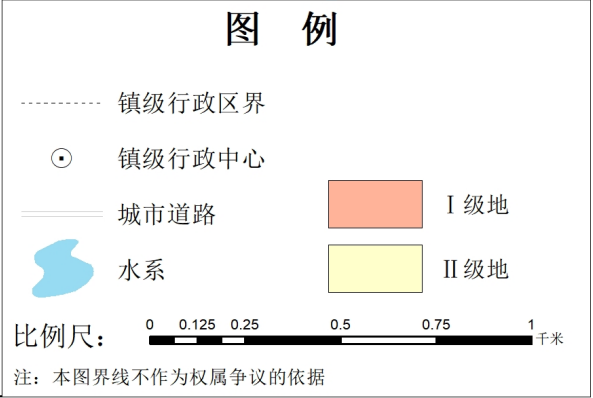
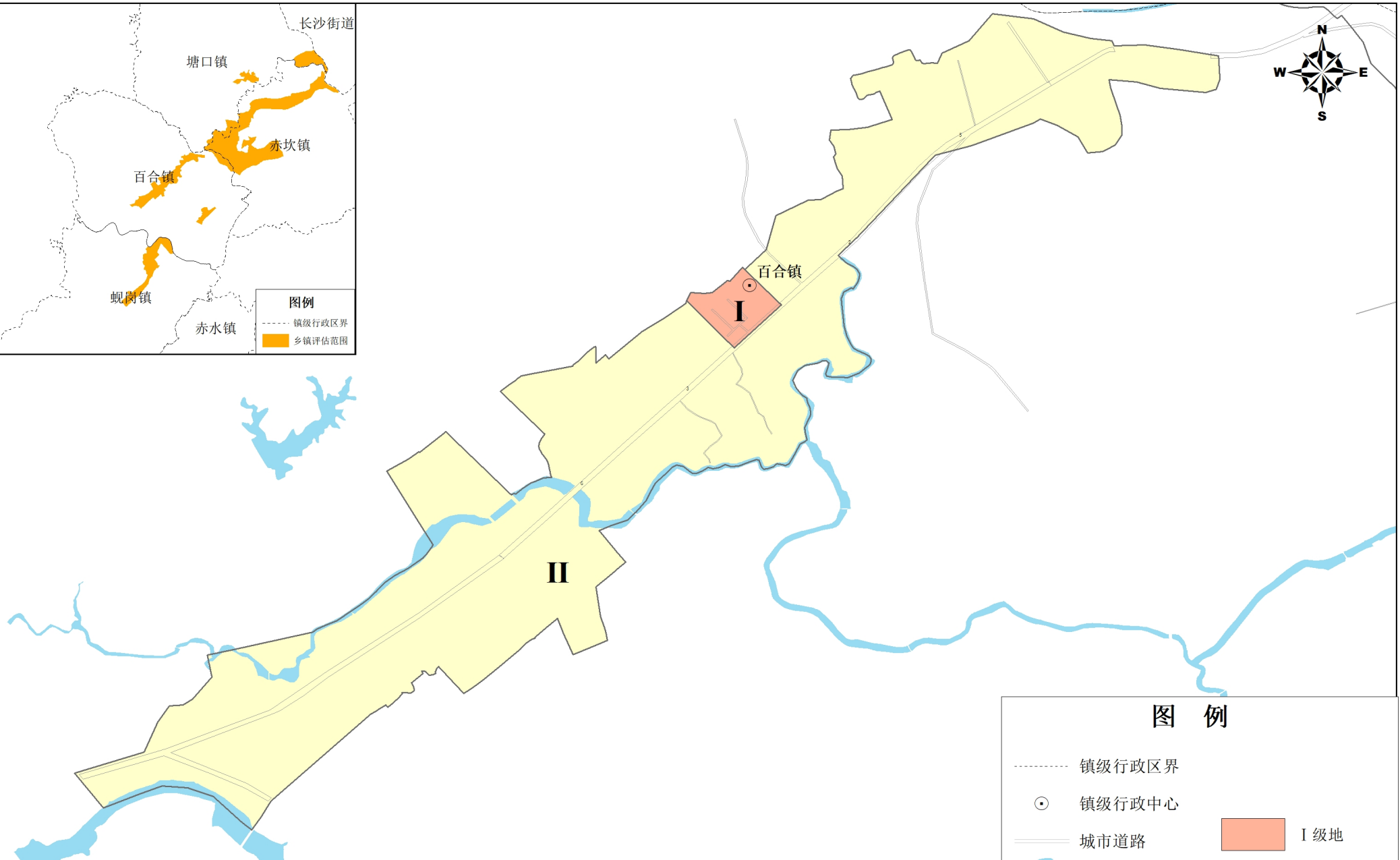
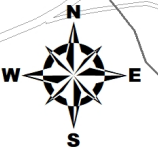
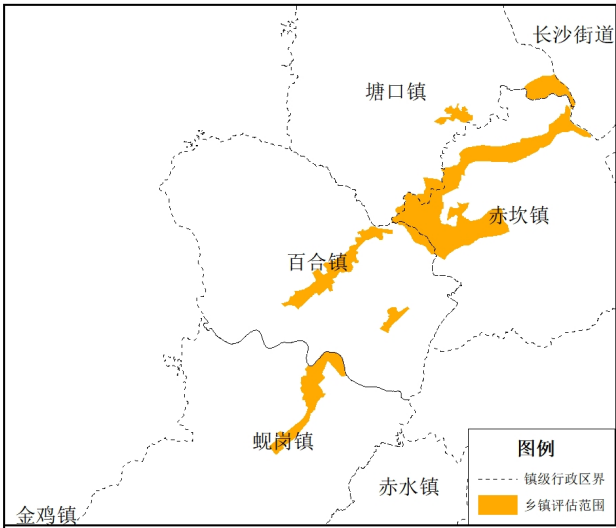
级别	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I	719	47.93
II	468	31.20
III	372	24.80

开平市城镇国有建设用地板价更新住宅用地级别图（百合镇）图幅1



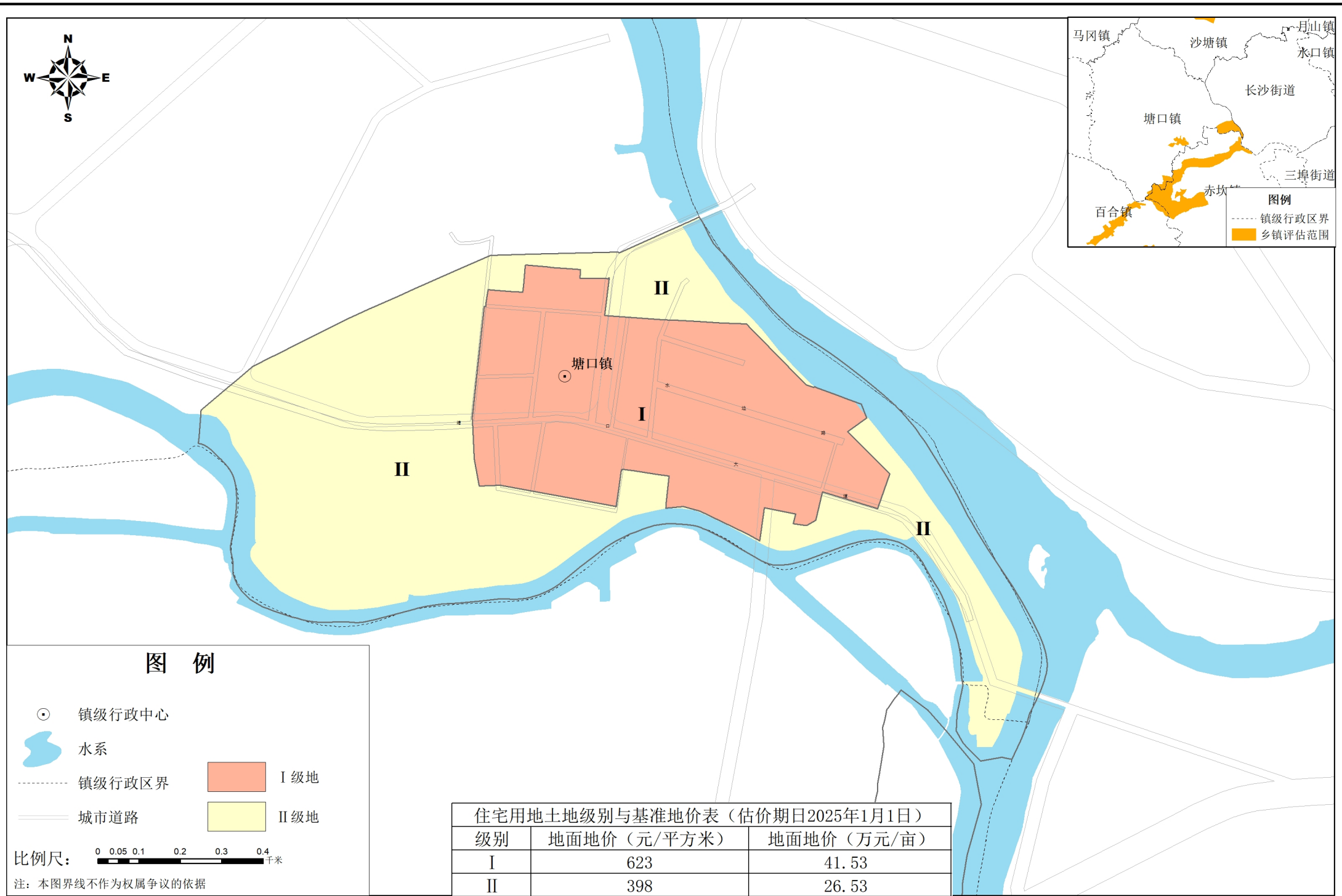
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	702	46.80
II	454	30.27

开平市城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（百合镇）图幅2



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	702	46.80
II	454	30.27

开平市城镇国有建设用地板价更新住宅用地级别图（塘口镇）图幅1



图例

- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- ==== 城市道路
- I 级地
- II 级地

比例尺: 0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

住宅用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）		
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	623	41.53
II	398	26.53

开平市城镇国有建设用地板价更新住宅用地级别图（塘口镇）图幅2

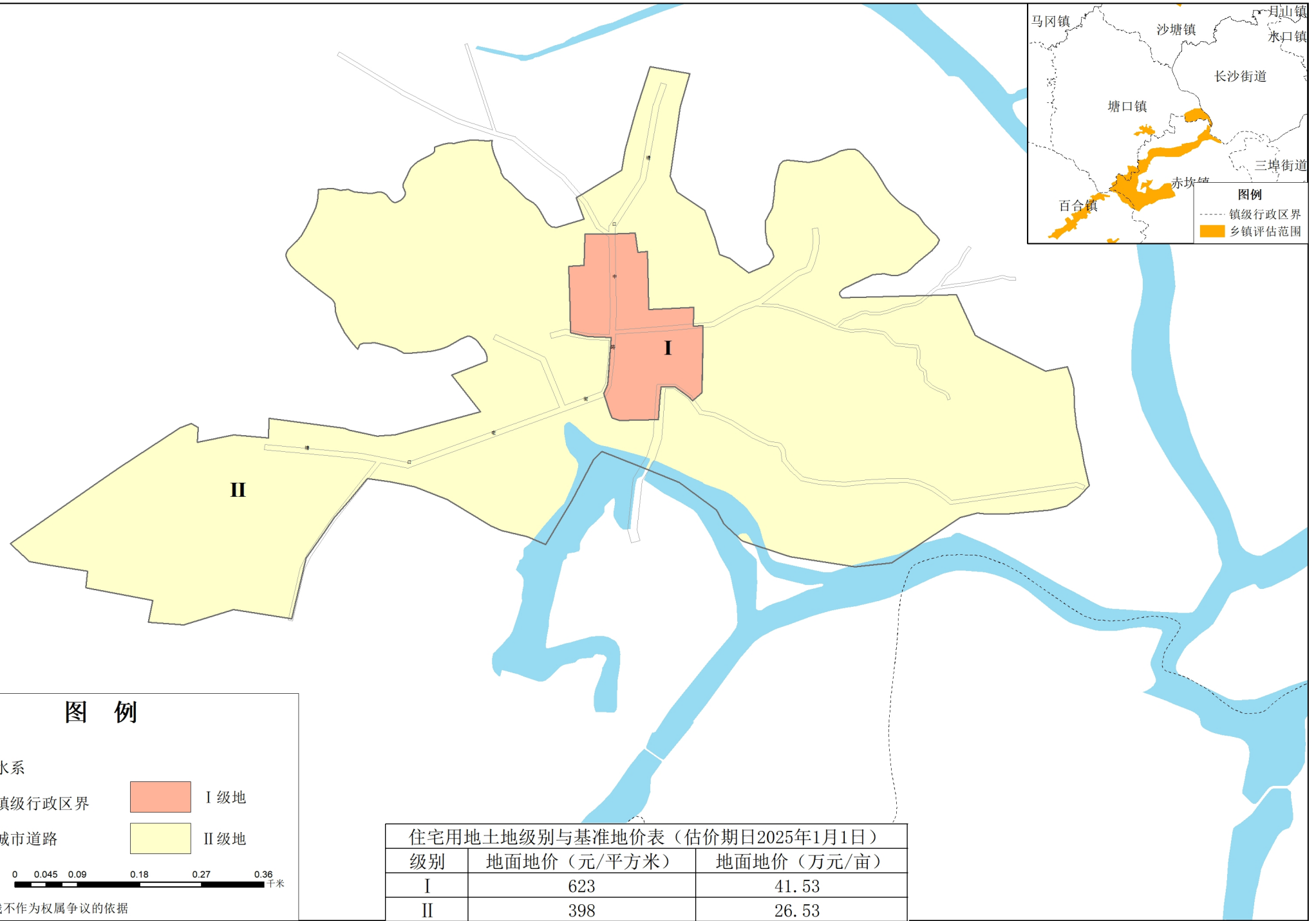
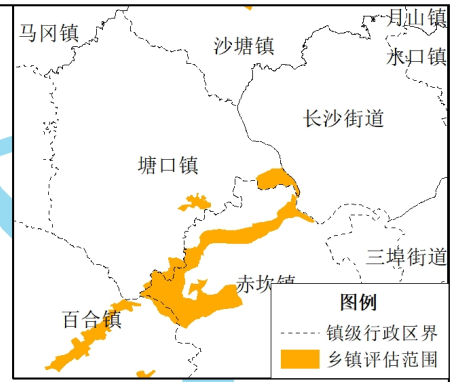


图 例

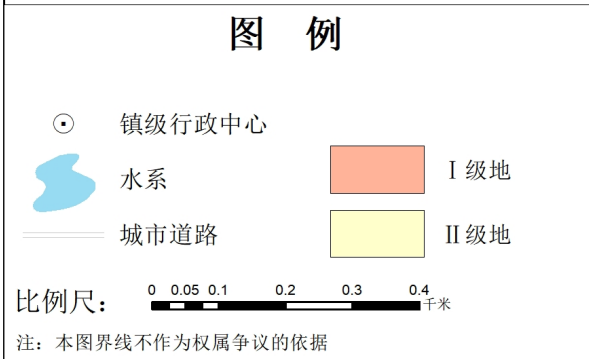
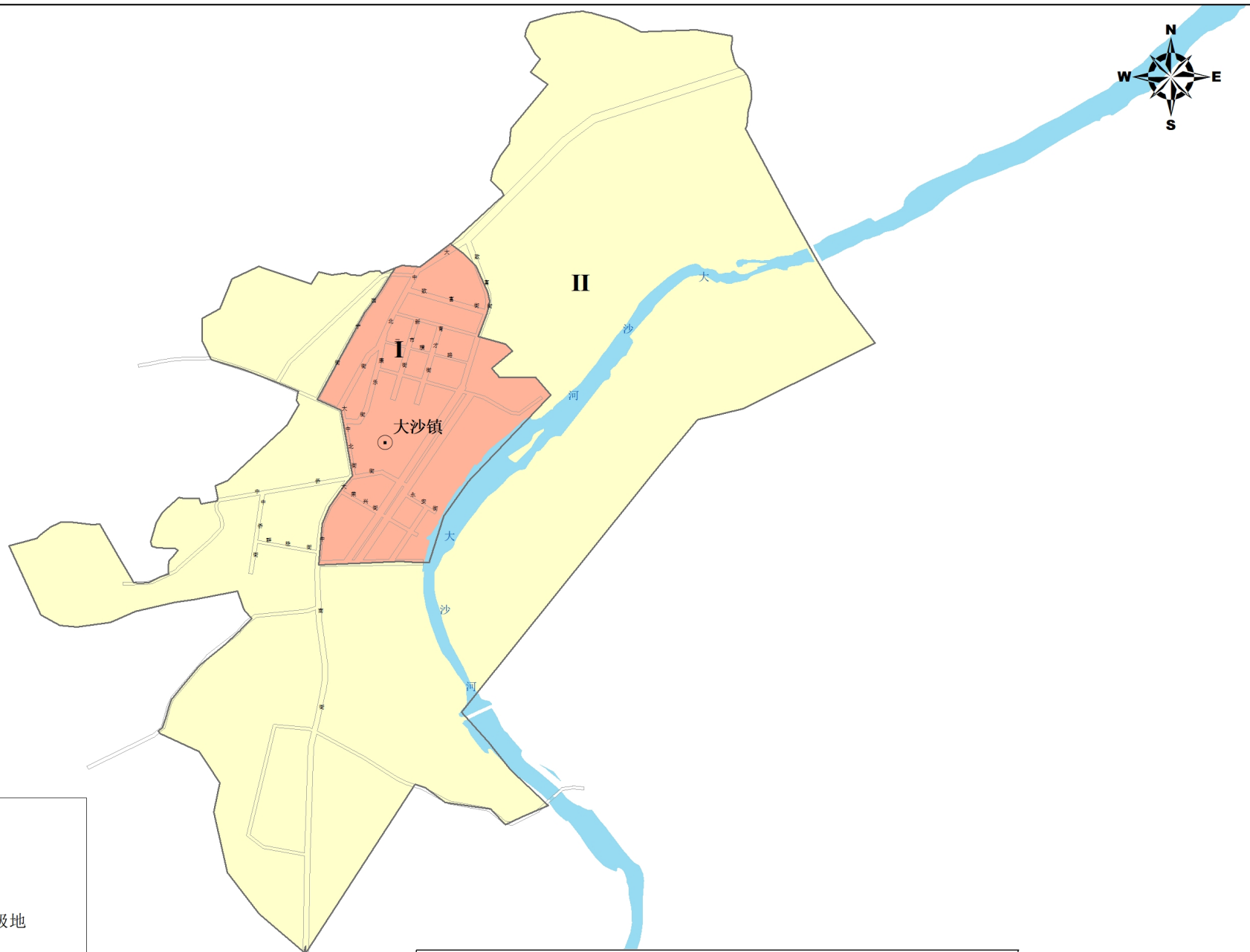
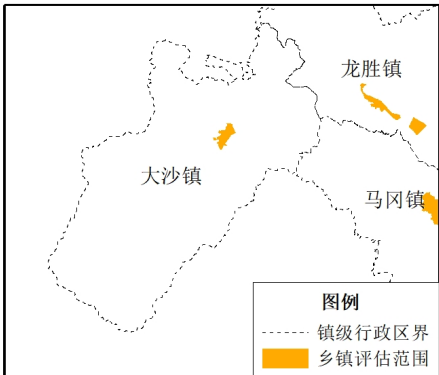
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地

比例尺: 0 0.045 0.09 0.18 0.27 0.36 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

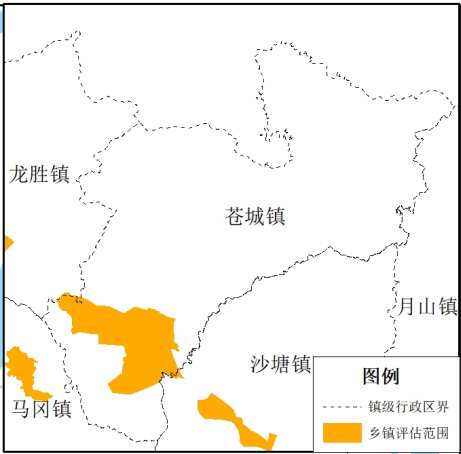
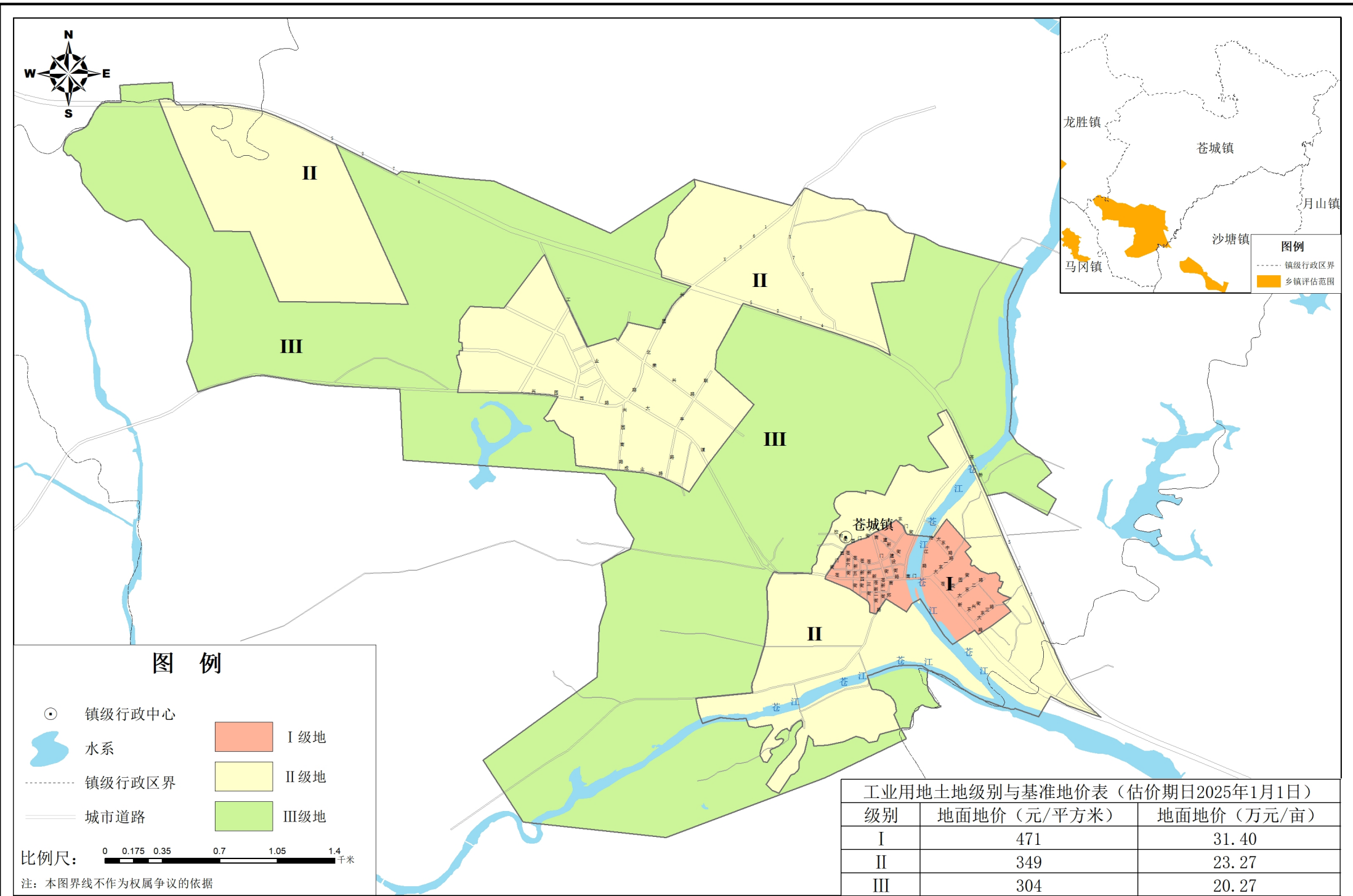
住宅用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）		
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	623	41.53
II	398	26.53

开平市城镇国有建设用地基准地价更新住宅用地级别图（大沙镇）



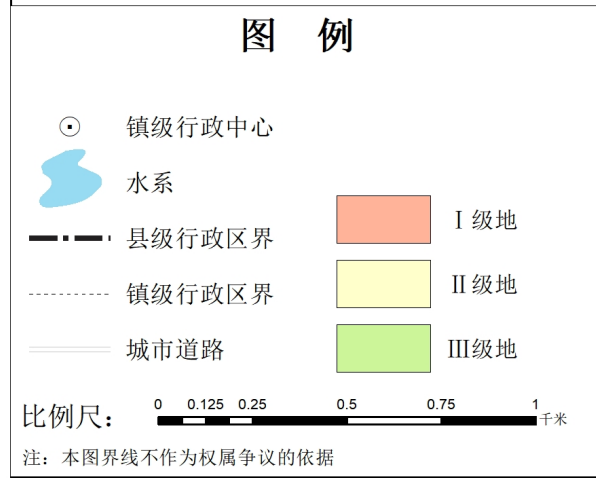
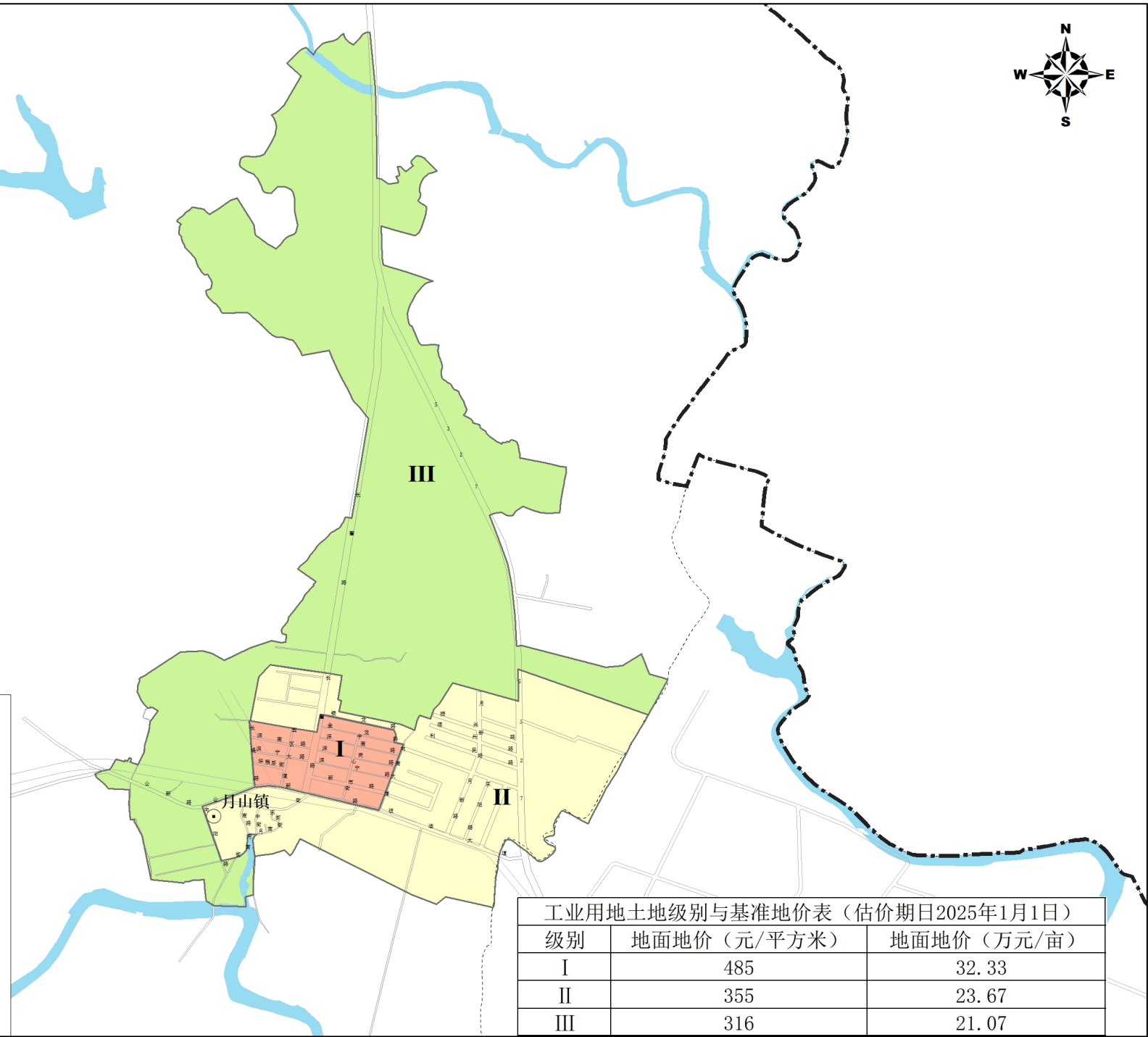
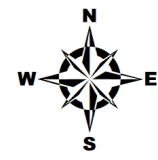
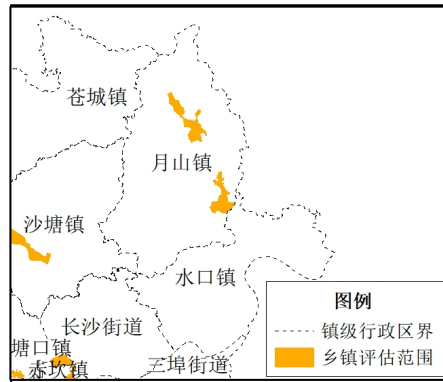
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	577	38.47
II	398	26.53

开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（苍城镇）



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	471	31.40
II	349	23.27
III	304	20.27

开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（月山镇）图幅1



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	485	32.33
II	355	23.67
III	316	21.07

开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（月山镇）图幅2

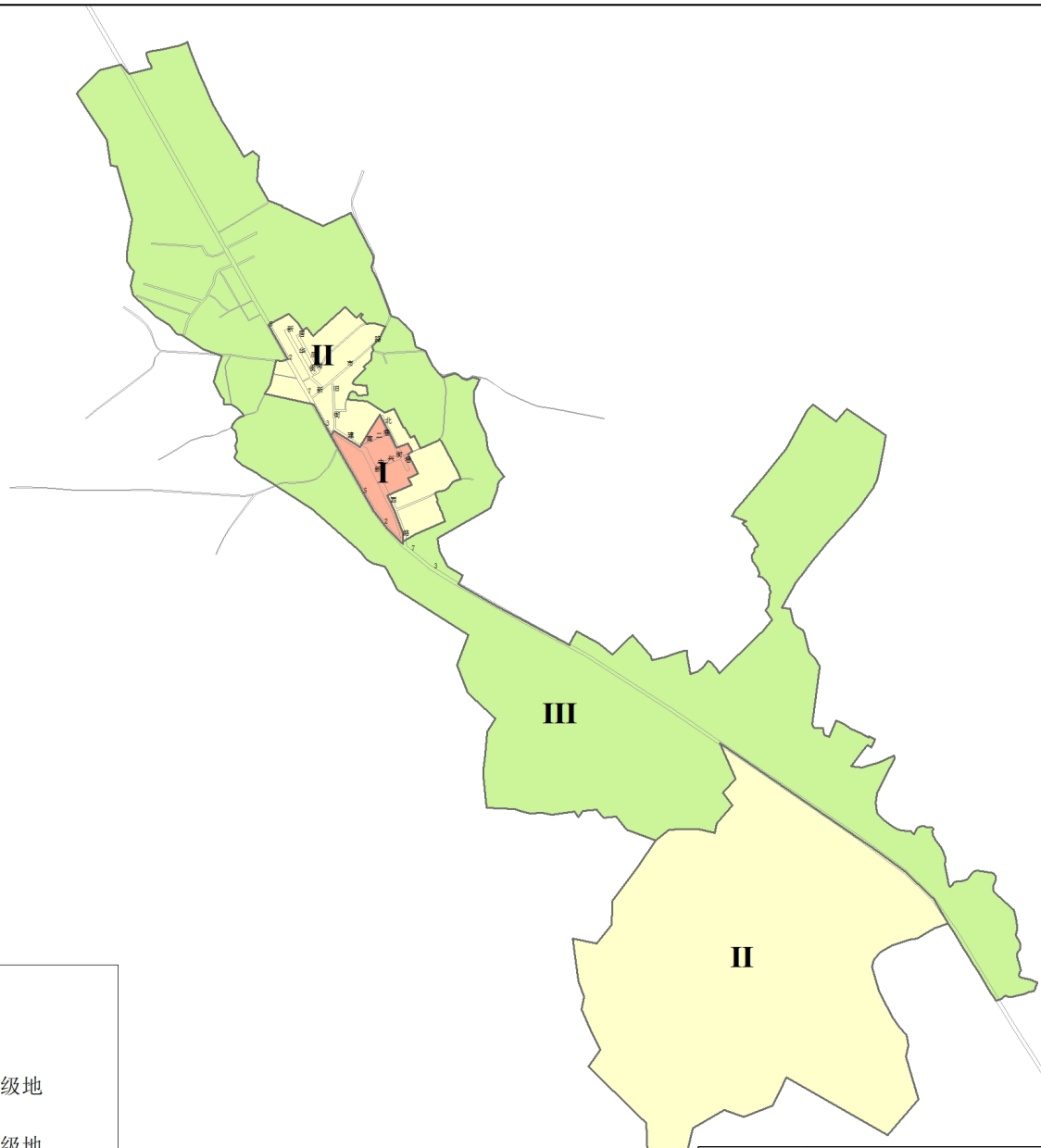
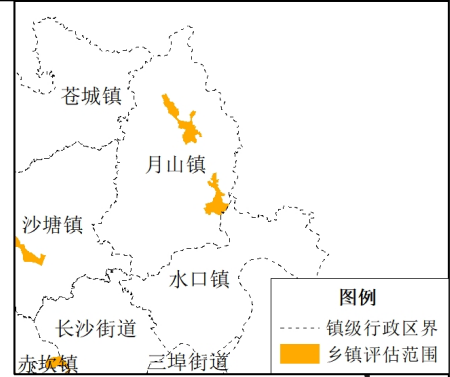


图 例

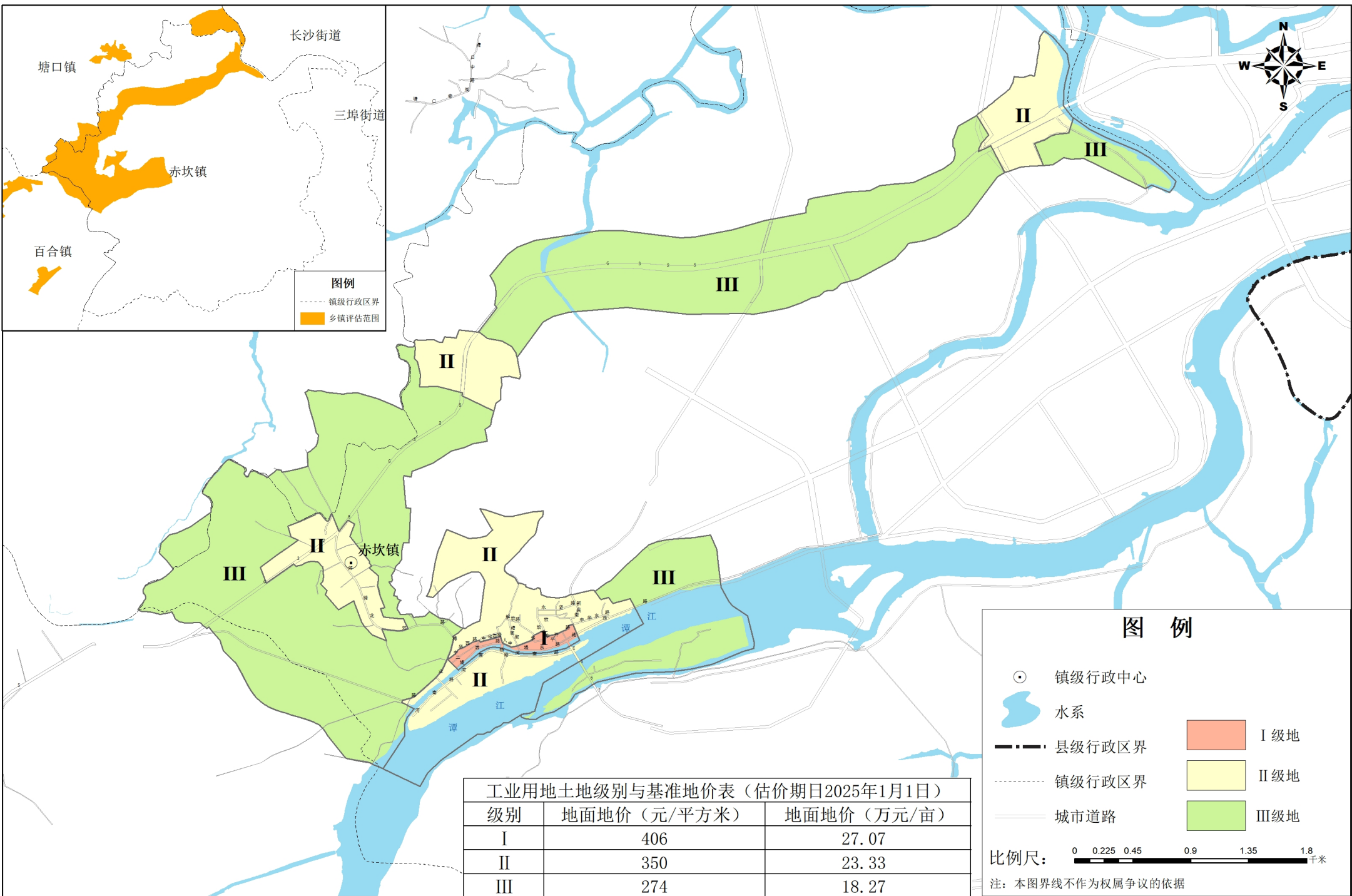
- 水系
- 县级行政区界
- I 级地
- II 级地
- III 级地
- 镇级行政区界
- 城市道路

比例尺: 0 0.15 0.3 0.6 0.9 1.2 千米

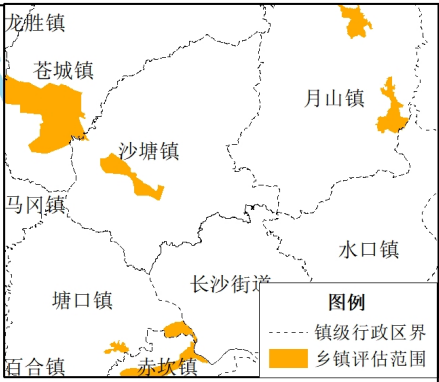
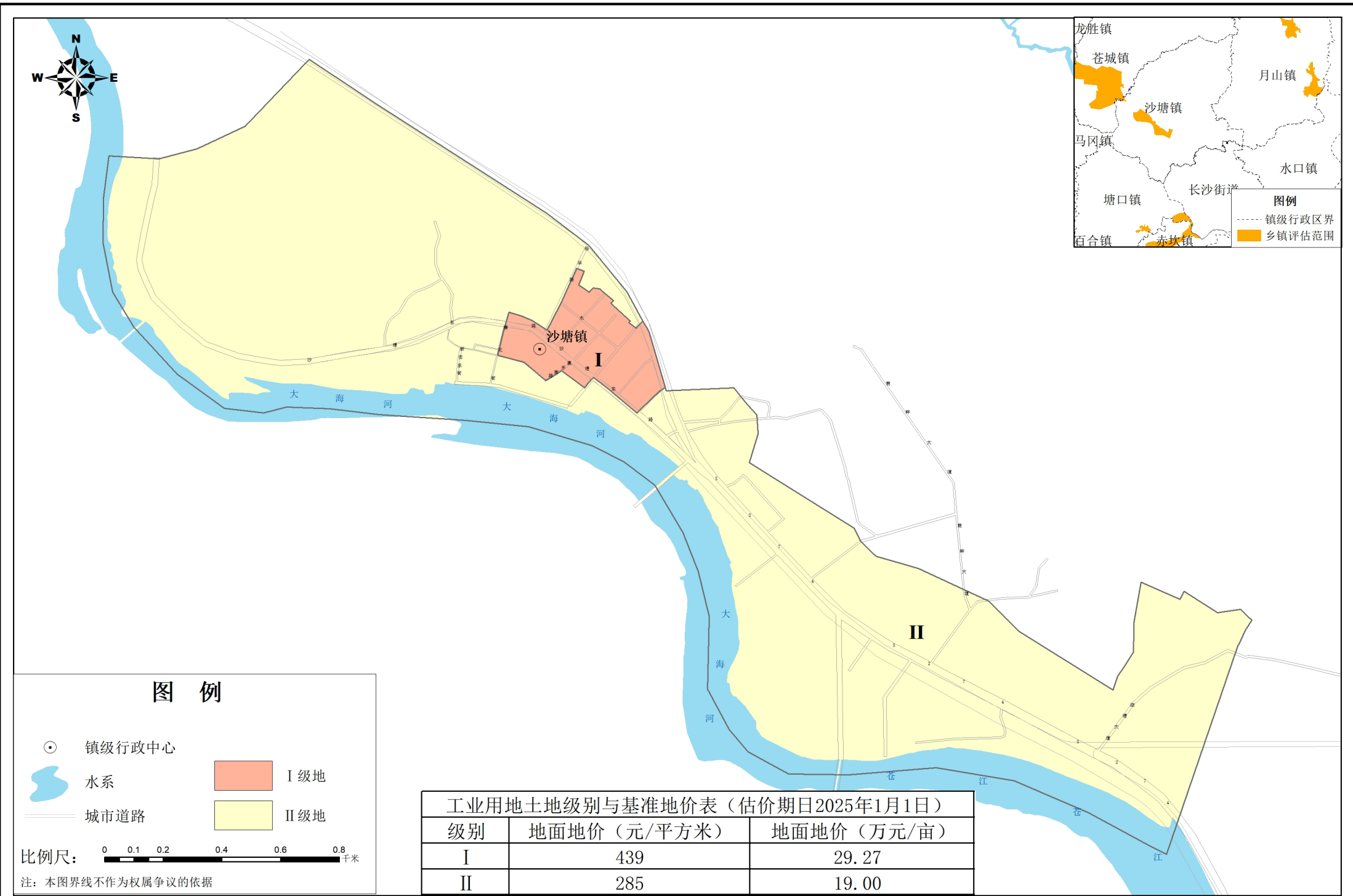
注：本图界线不作为权属争议的依据

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	485	32.33
II	355	23.67
III	316	21.07

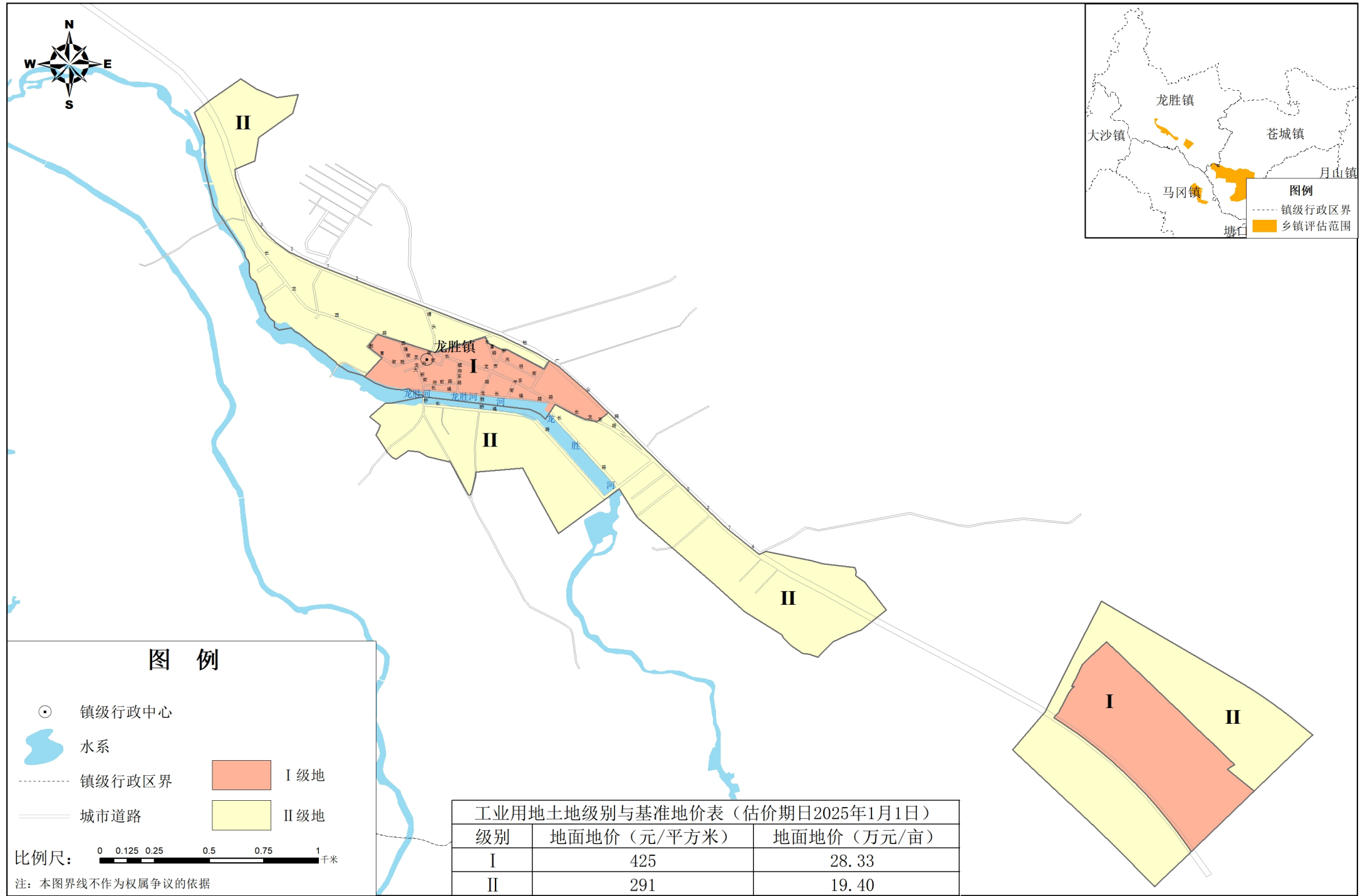
开平市城镇国有建设用地板价更新工业用地级别图（赤坎镇）



开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（沙塘镇）



开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（龙胜镇）



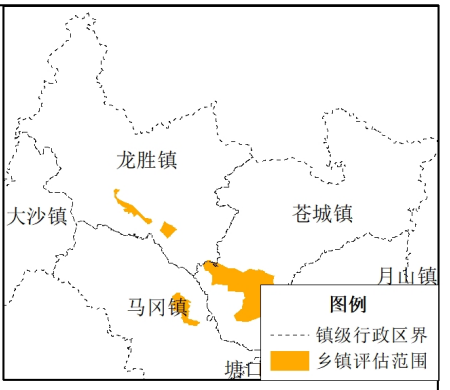
图例

- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- ==== 城市道路
- I 级地
- II 级地

比例尺： 0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

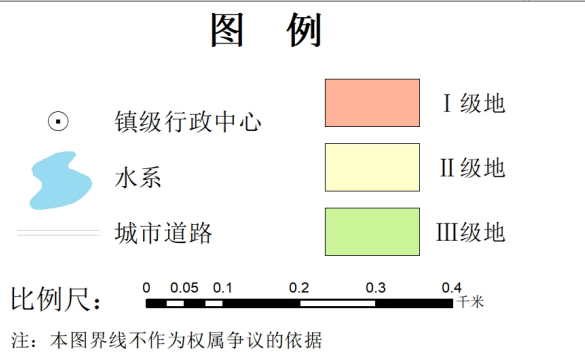
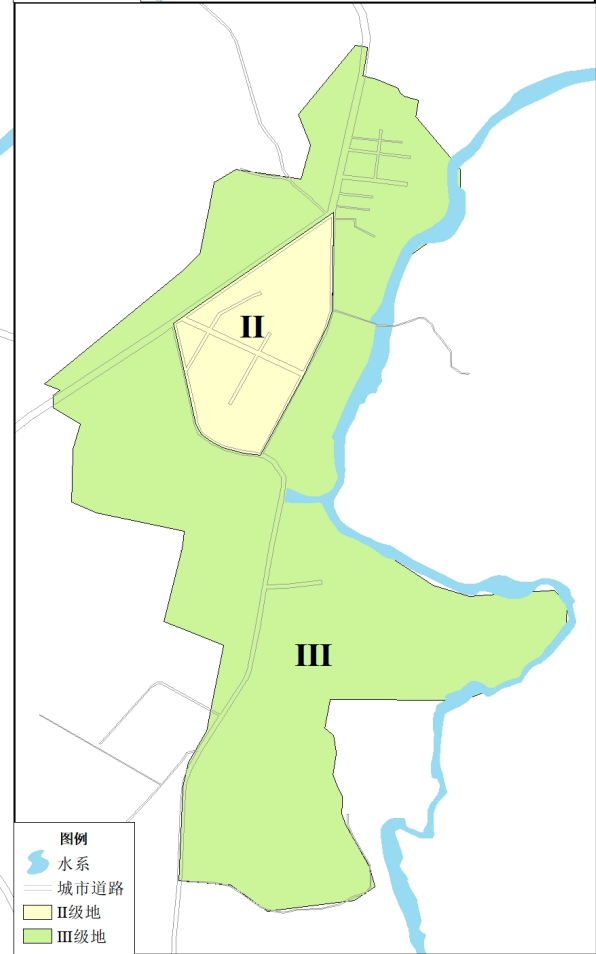
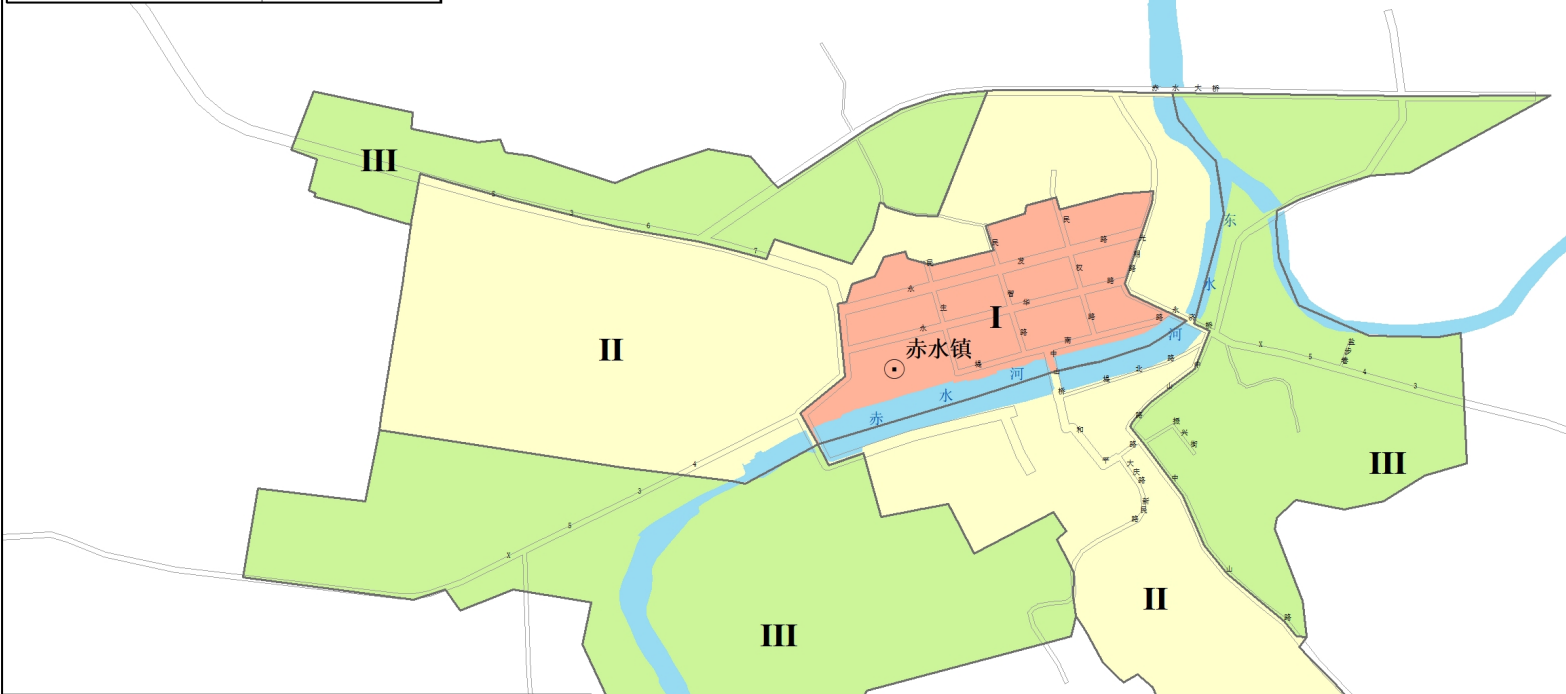
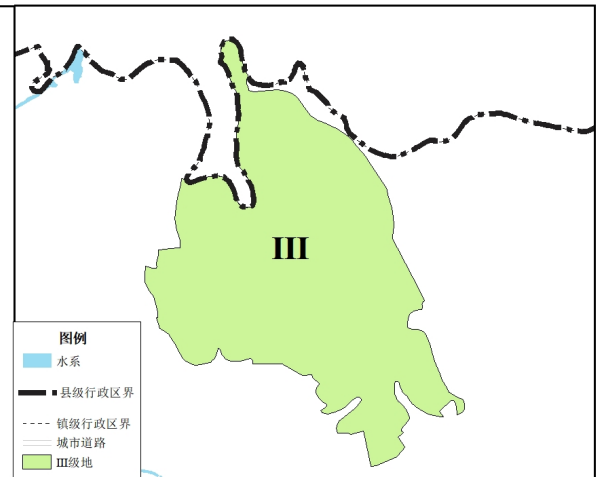
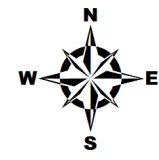
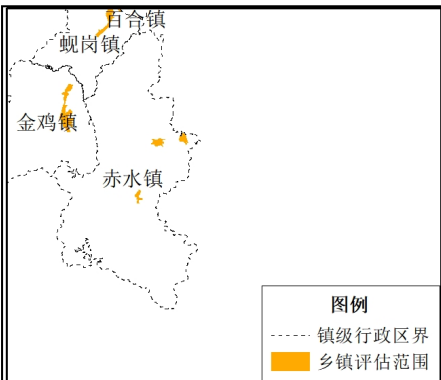
注：本图界线不作为权属争议的依据

工业用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）		
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	425	28.33
II	291	19.40



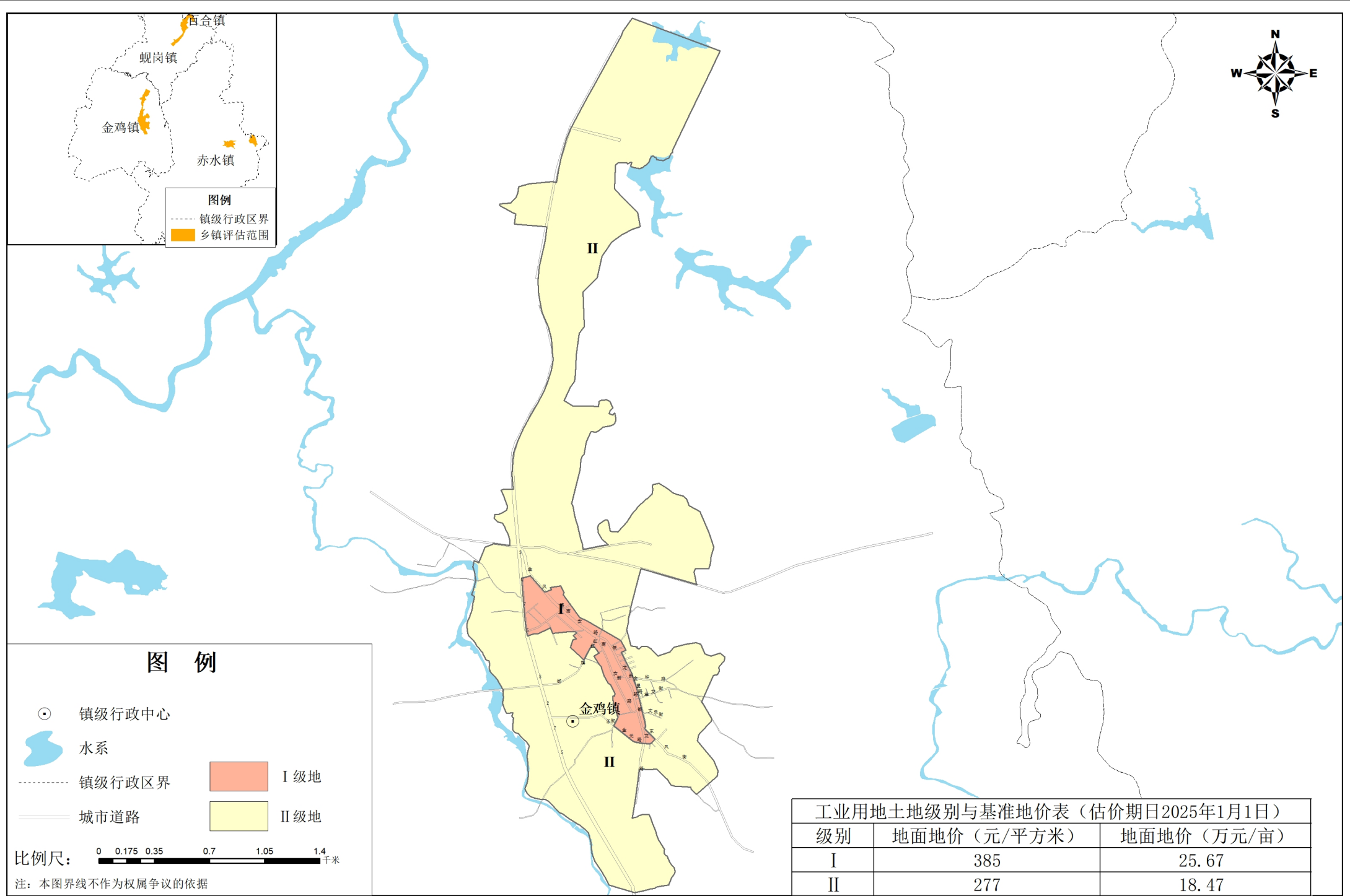
图例
----- 镇级行政区界
■ 乡镇评估范围

开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（赤水镇）



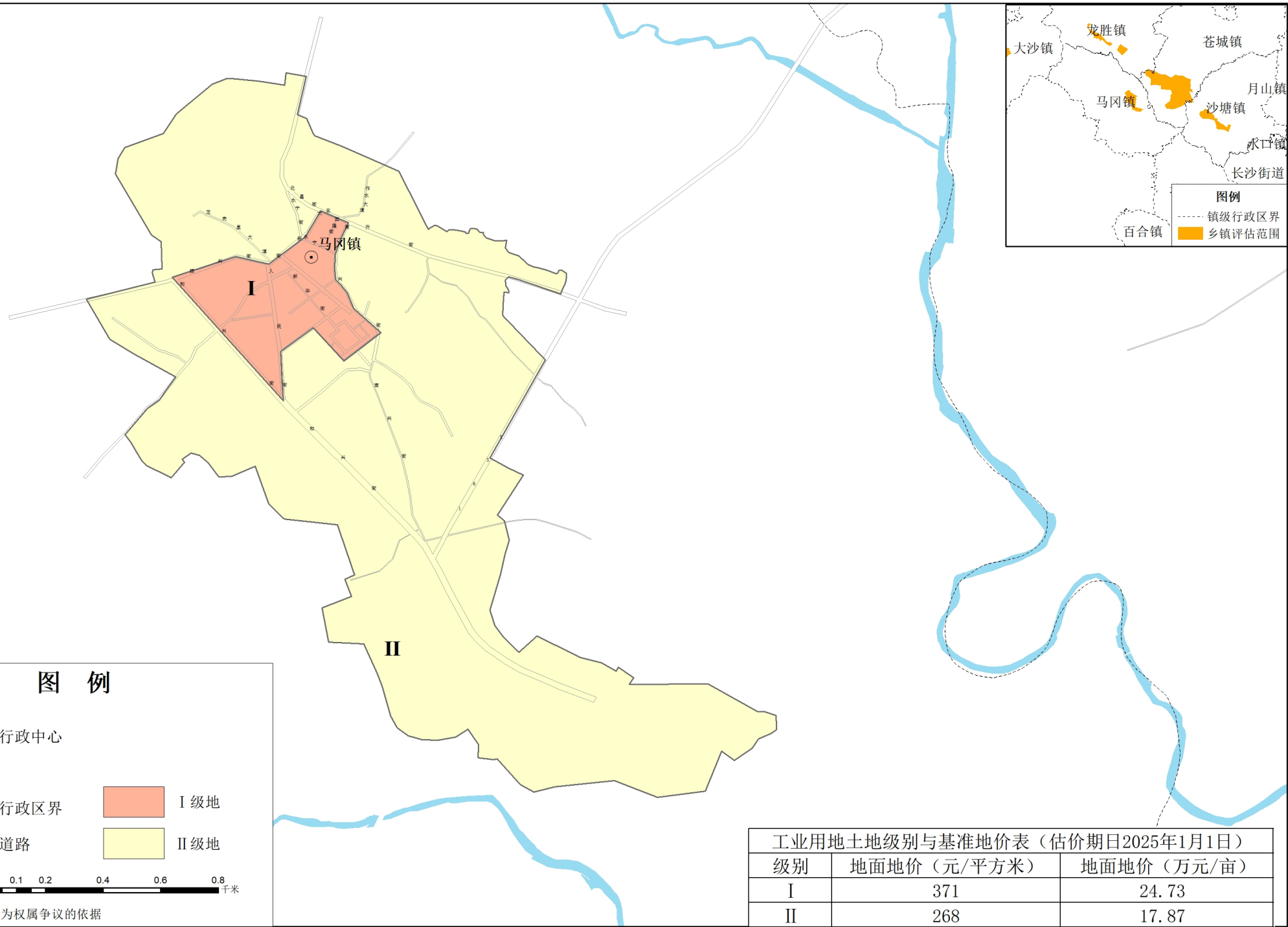
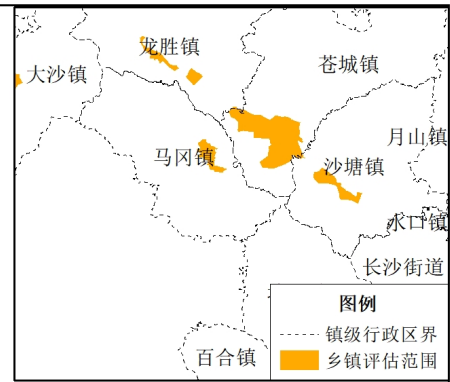
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	350	23.33
II	312	20.80
III	268	17.87

开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（金鸡镇）



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	385	25.67
II	277	18.47

开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（马冈镇）



图例

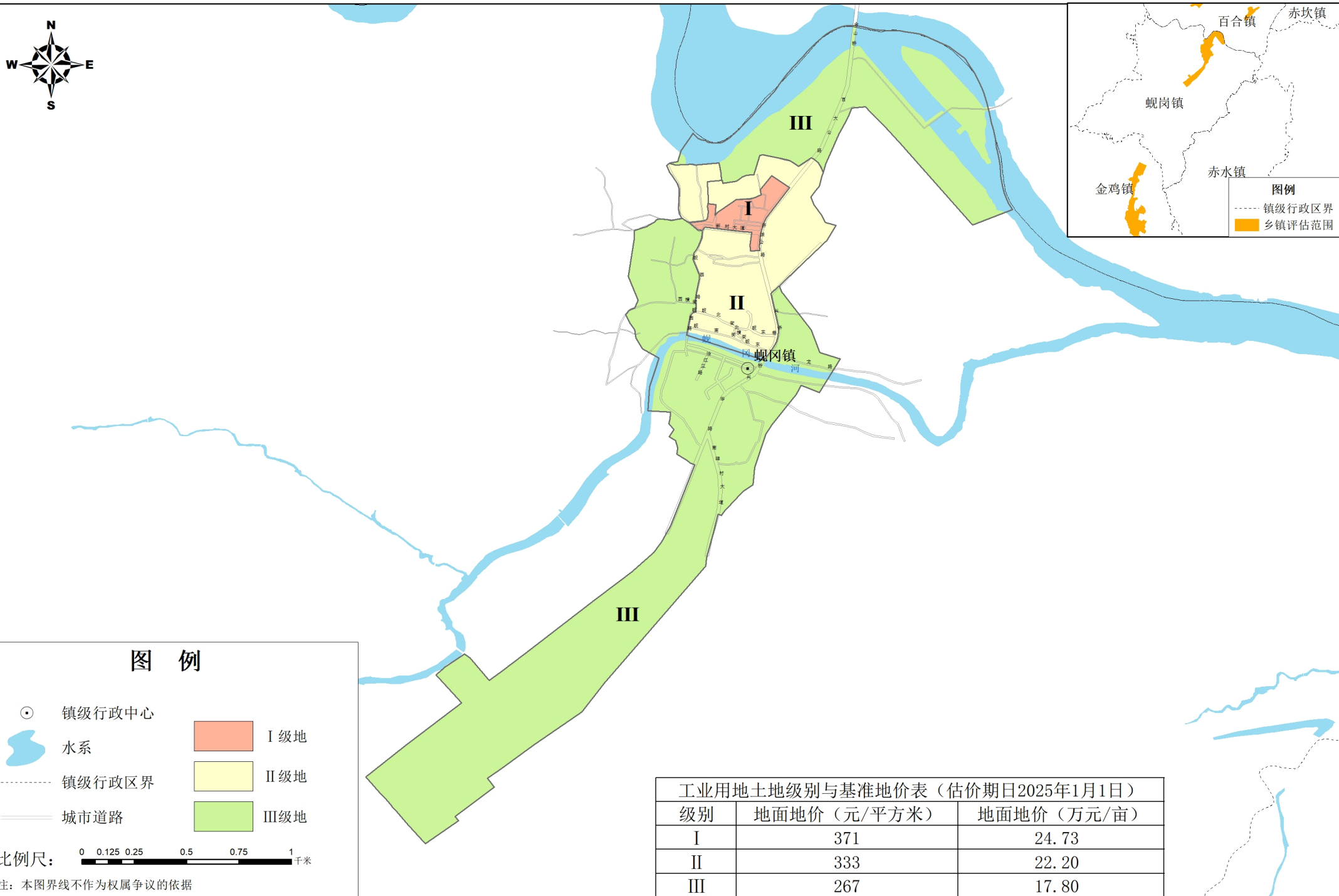
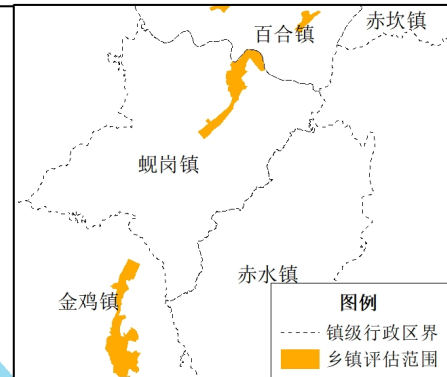
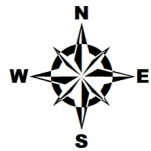
- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地

比例尺: 0 0.1 0.2 0.4 0.6 0.8 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	371	24.73
II	268	17.87

开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（蚬冈镇）



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	371	24.73
II	333	22.20
III	267	17.80

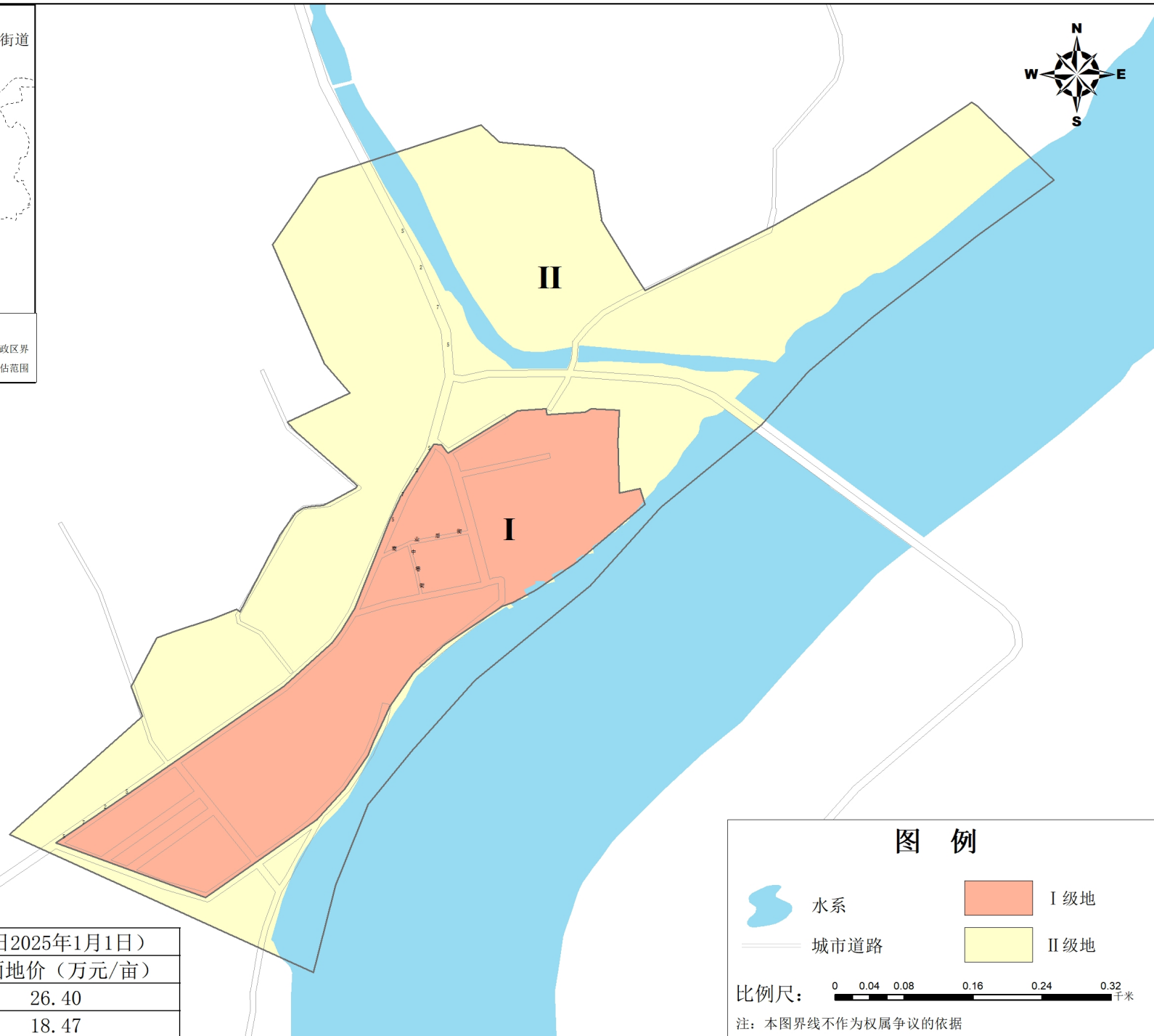
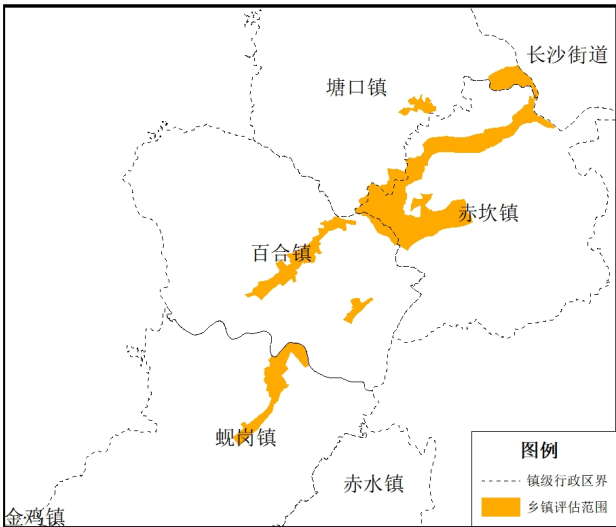
图例

- 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I级地
- II级地
- III级地

比例尺：0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

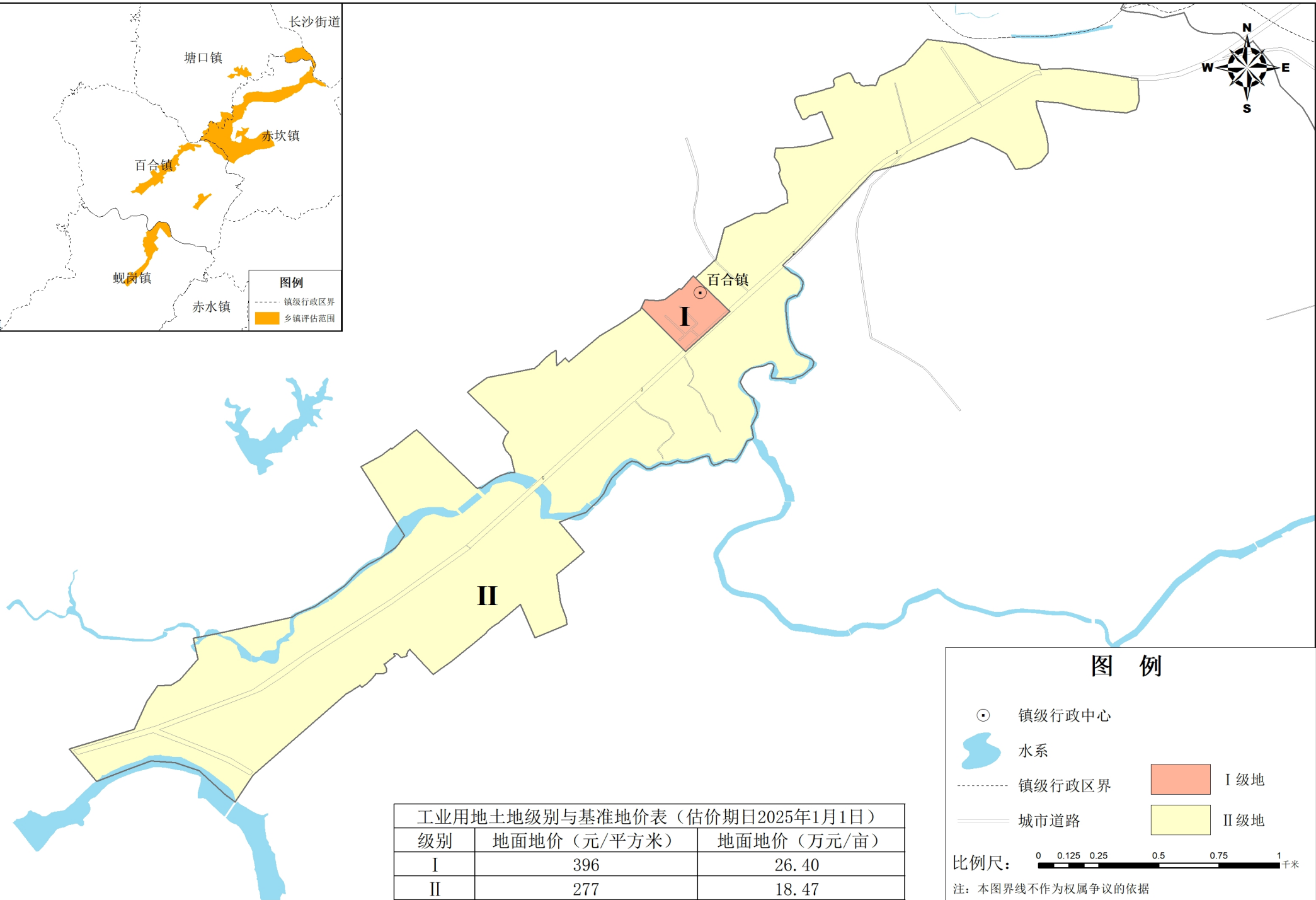
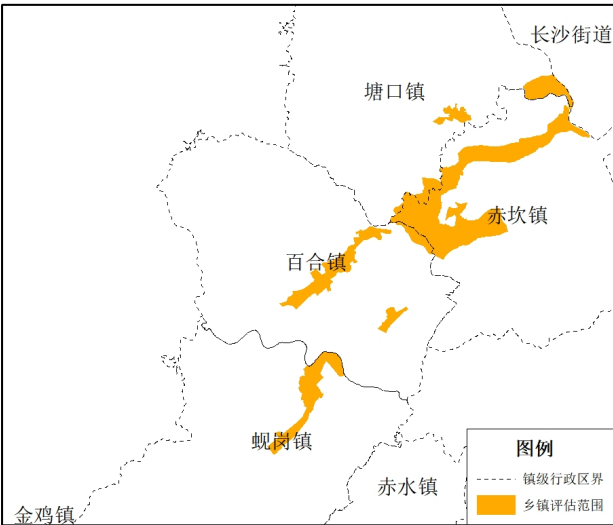
注：本图界线不作为权属争议的依据

开平市城镇国有建设用地板价更新工业用地级别图（百合镇）图幅1

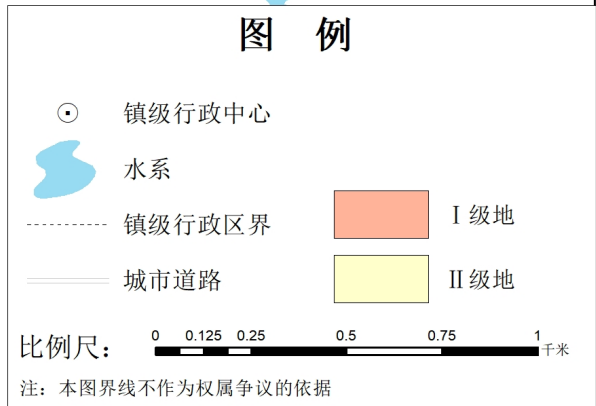


级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	396	26.40
II	277	18.47

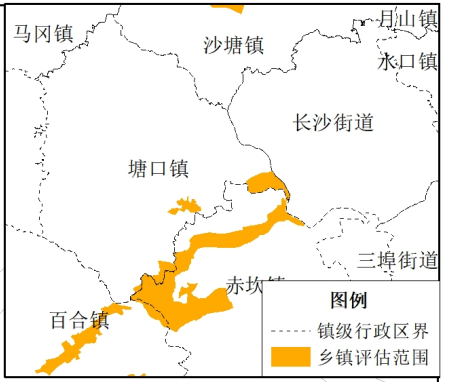
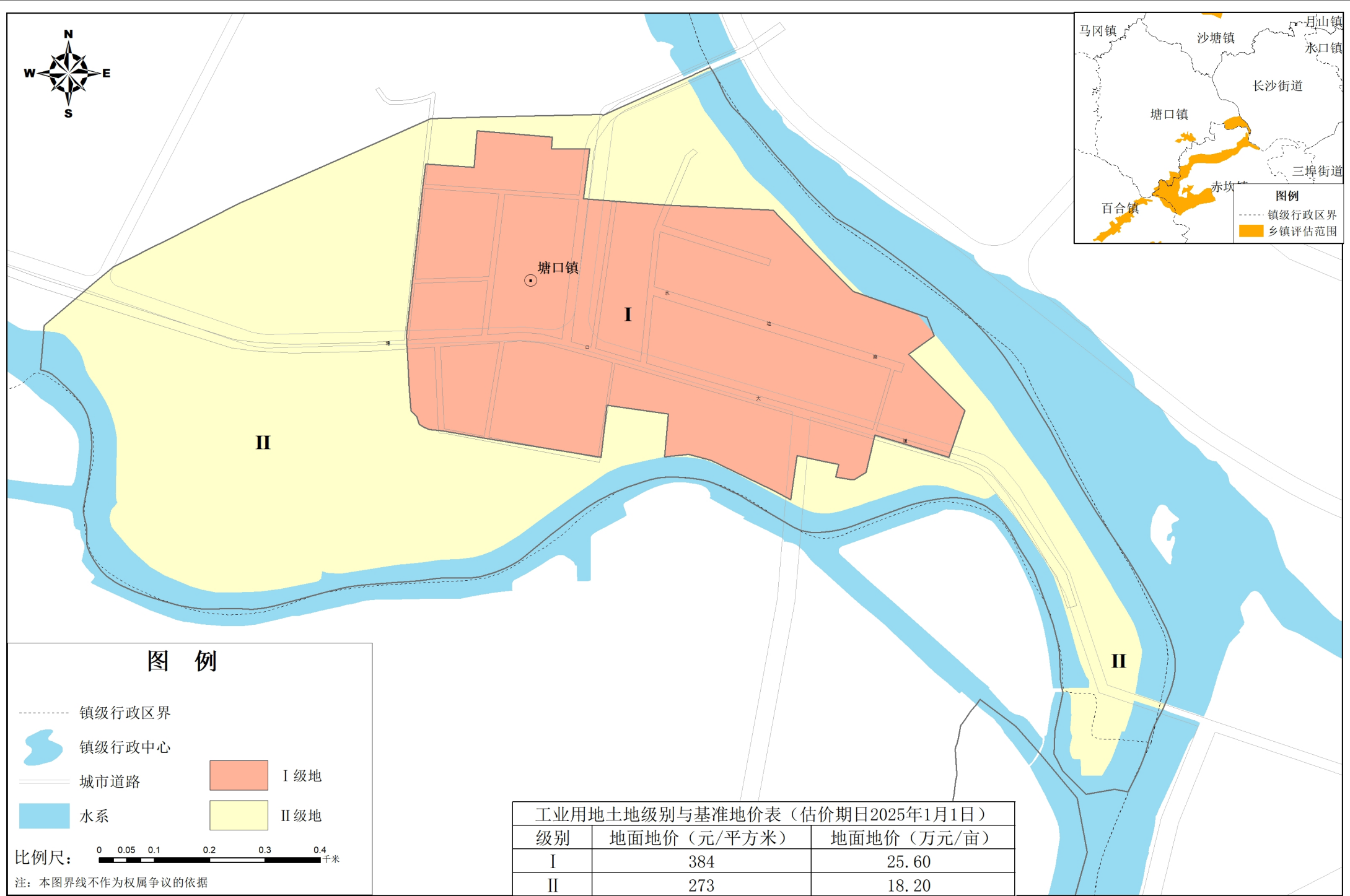
开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（百合镇）图幅2



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	396	26.40
II	277	18.47



开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（塘口镇）图幅1



图例

- 镇级行政区界
- 镇级行政中心
- 城市道路
- 水系
- I 级地
- II 级地

比例尺: 0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

工业用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）		
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	384	25.60
II	273	18.20

开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（塘口镇）图幅2

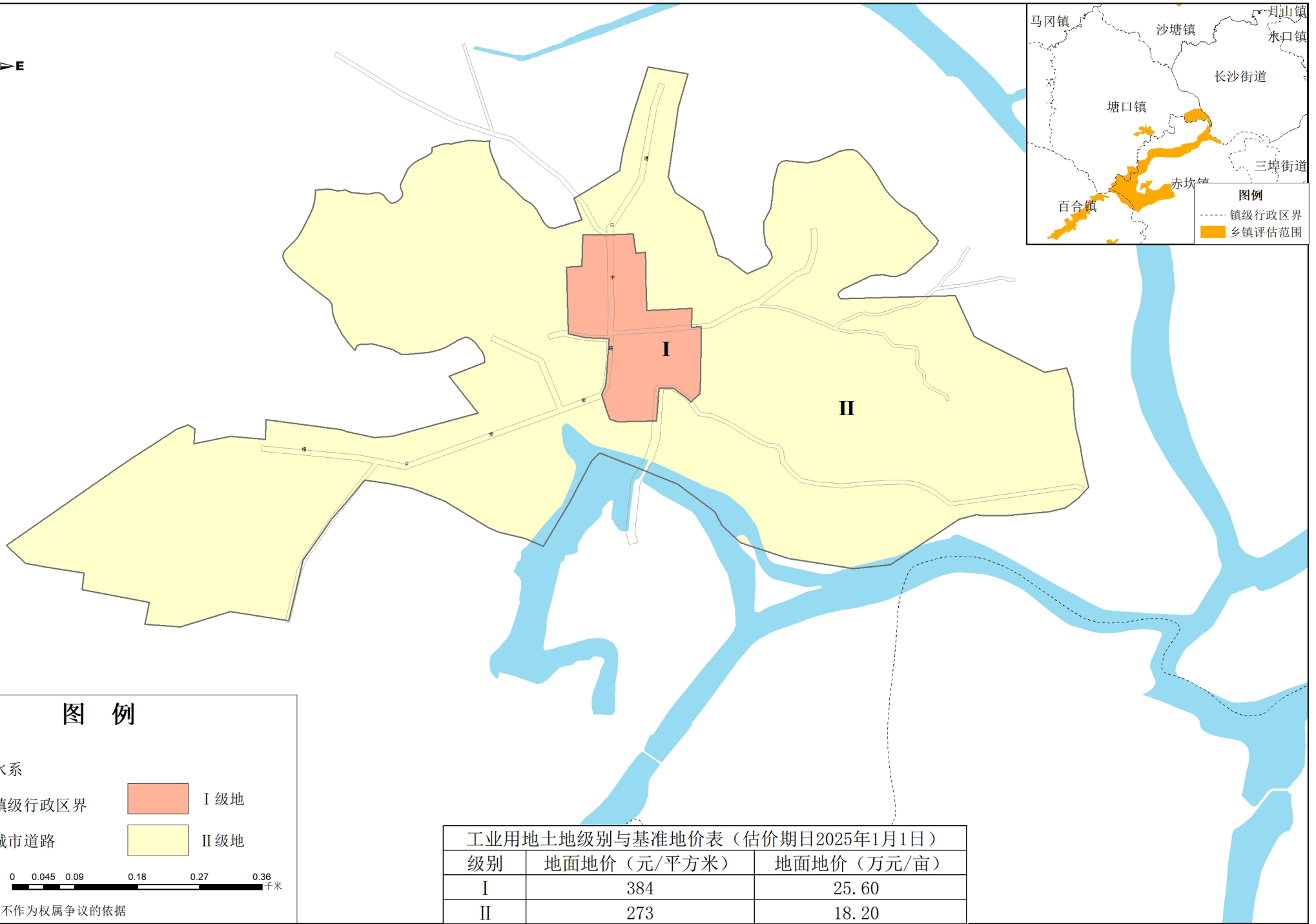
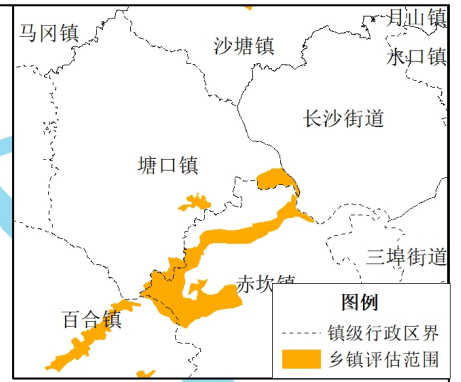
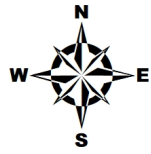


图 例

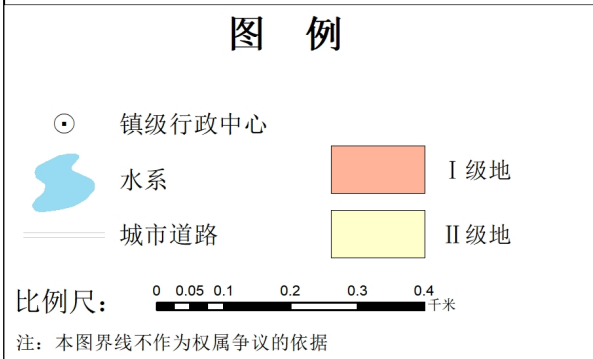
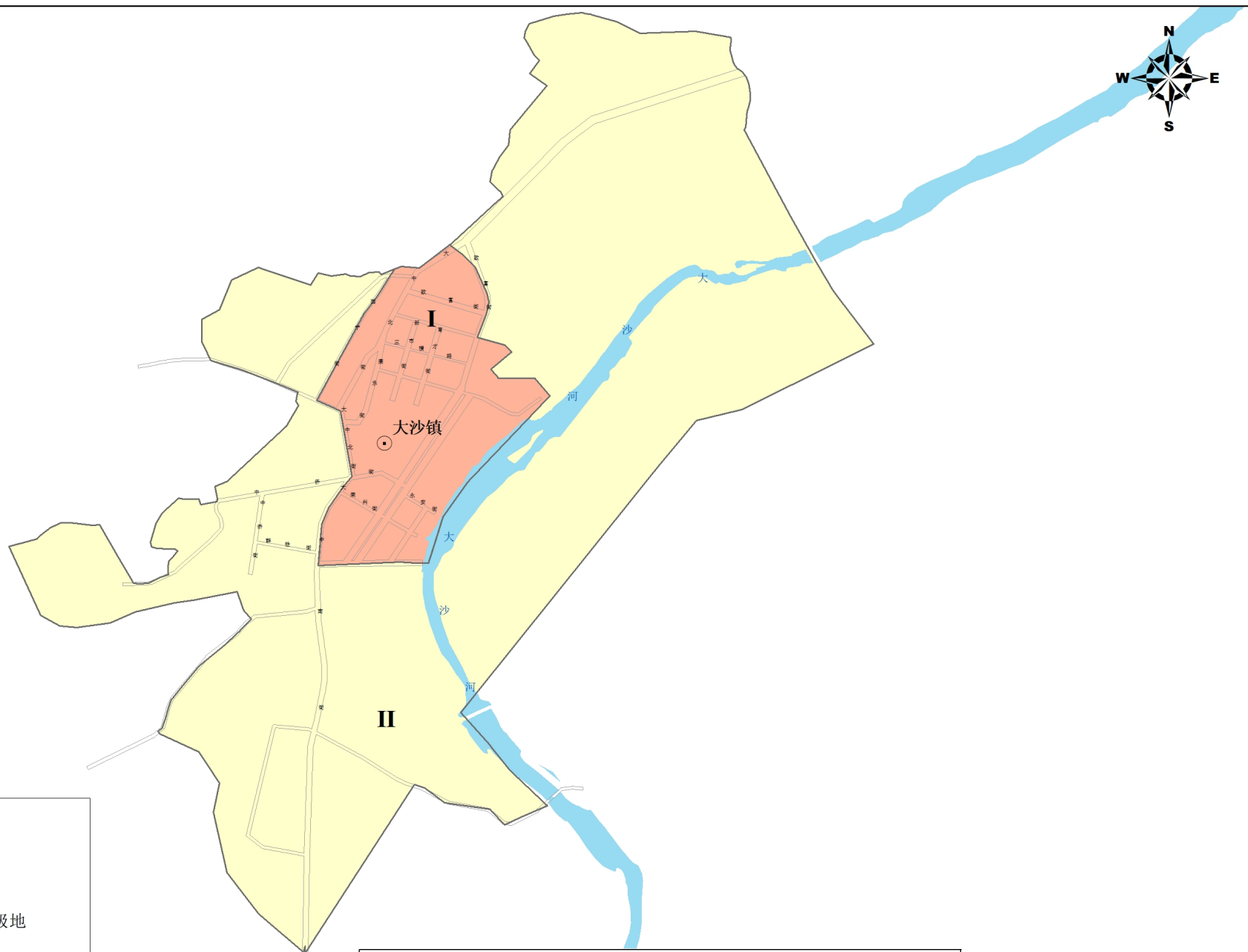
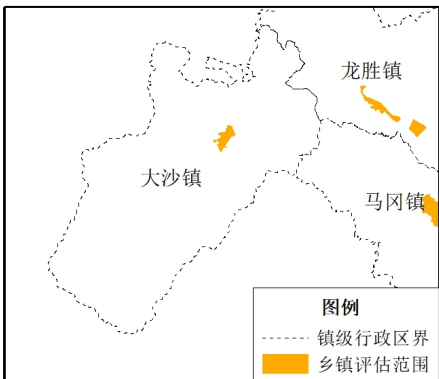
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地

比例尺:

注: 本图界线不作为权属争议的依据

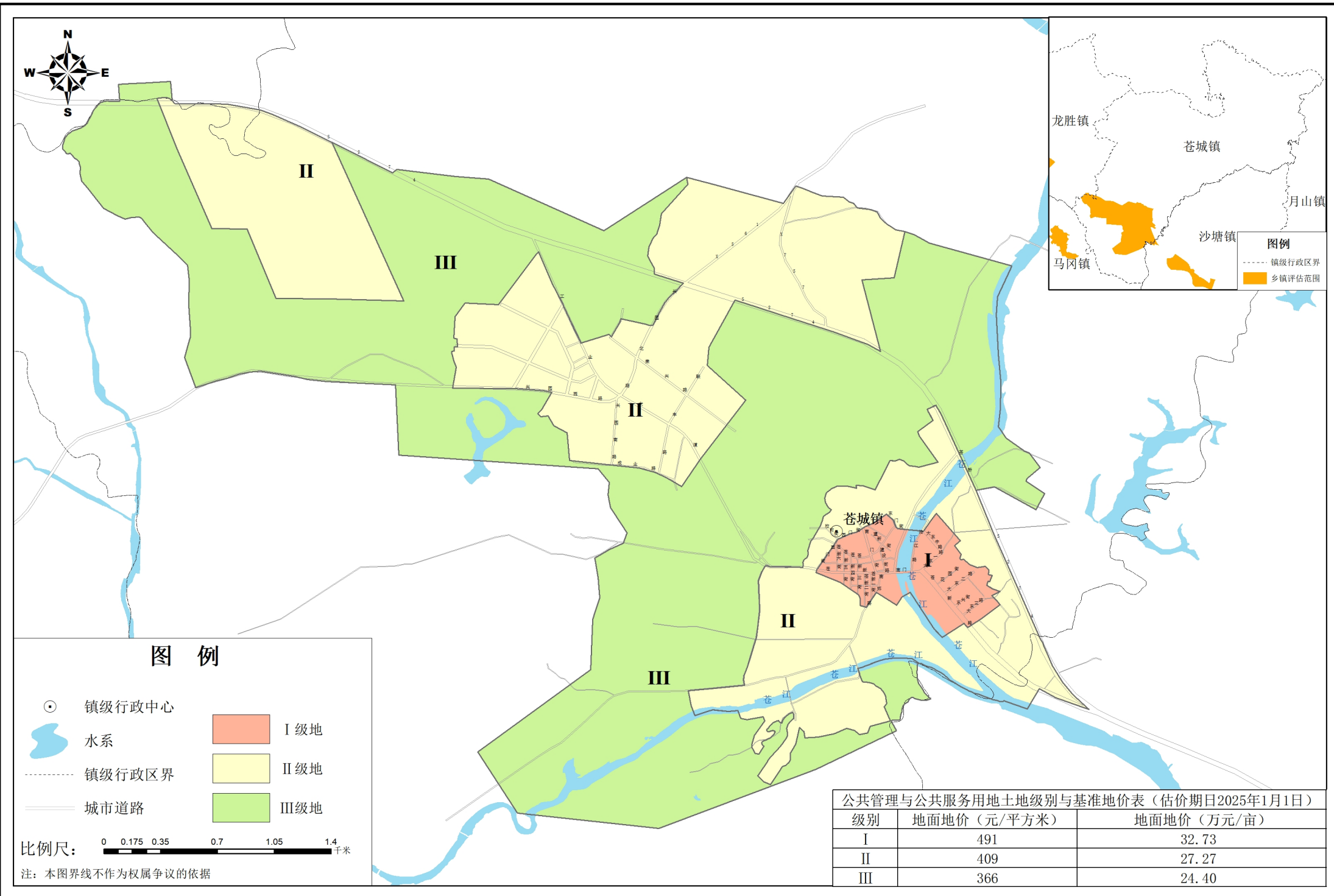
级别	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I	384	25.60
II	273	18.20

开平市城镇国有建设用地基准地价更新工业用地级别图（大沙镇）



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	347	23.13
II	265	17.67

开平市城镇国有建设用地板价更新公共管理与公共服务用地级别图（苍城镇）



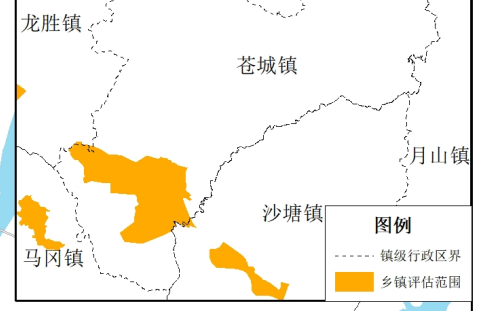
图例

- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地
- III 级地

比例尺: 0 0.175 0.35 0.7 1.05 1.4 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

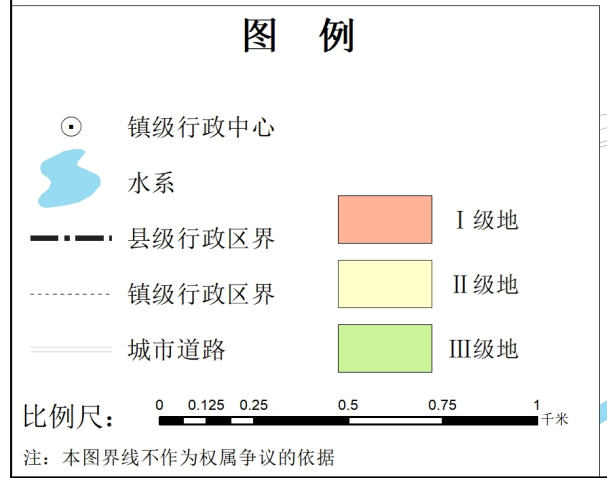
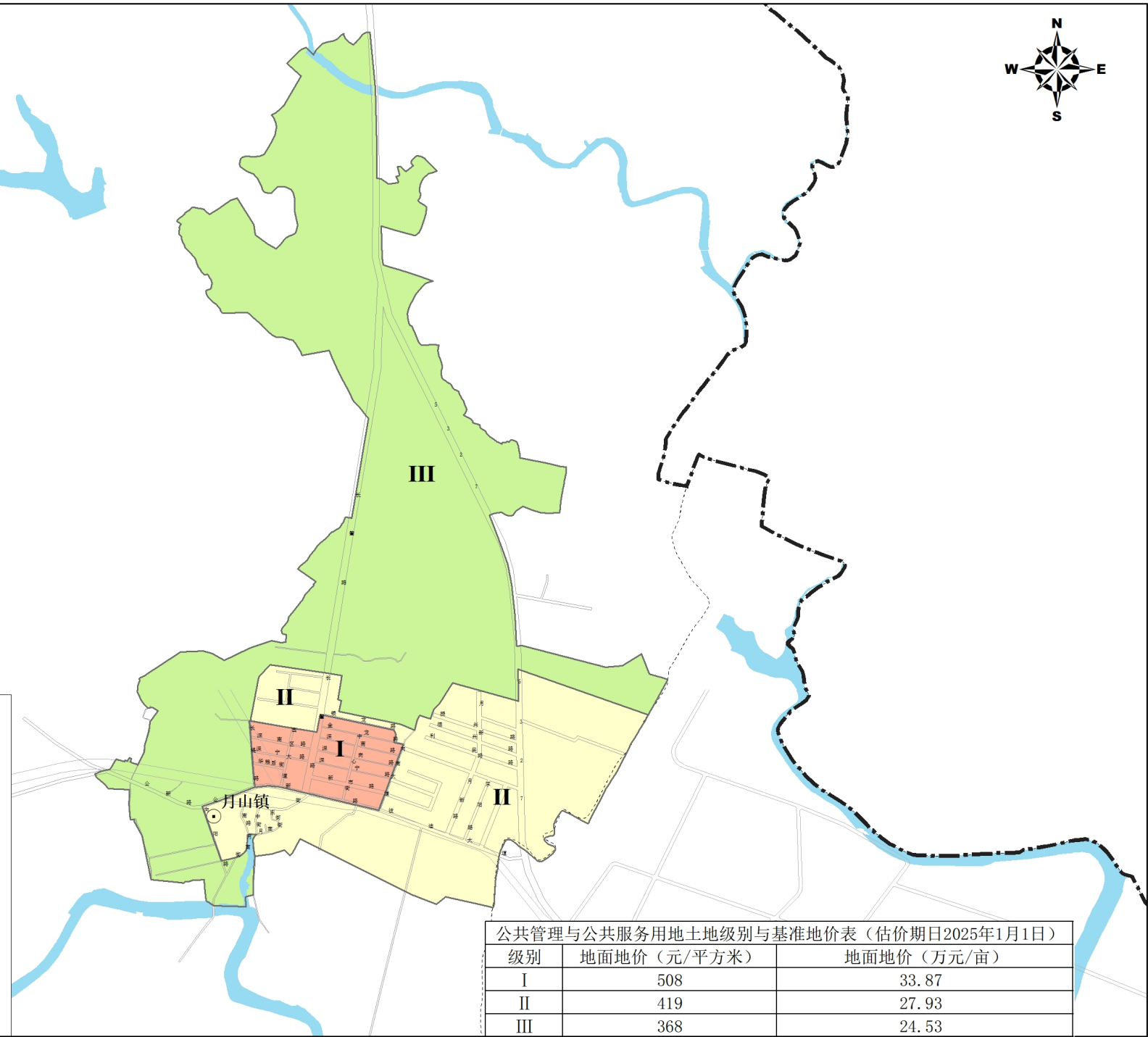
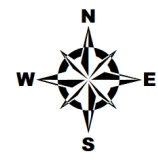
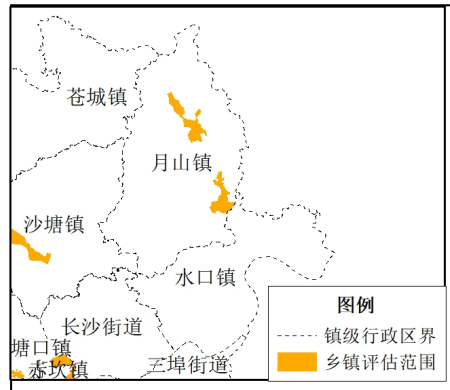
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	491	32.73
II	409	27.27
III	366	24.40



图例

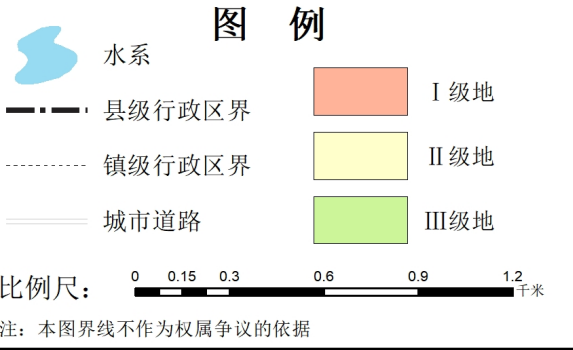
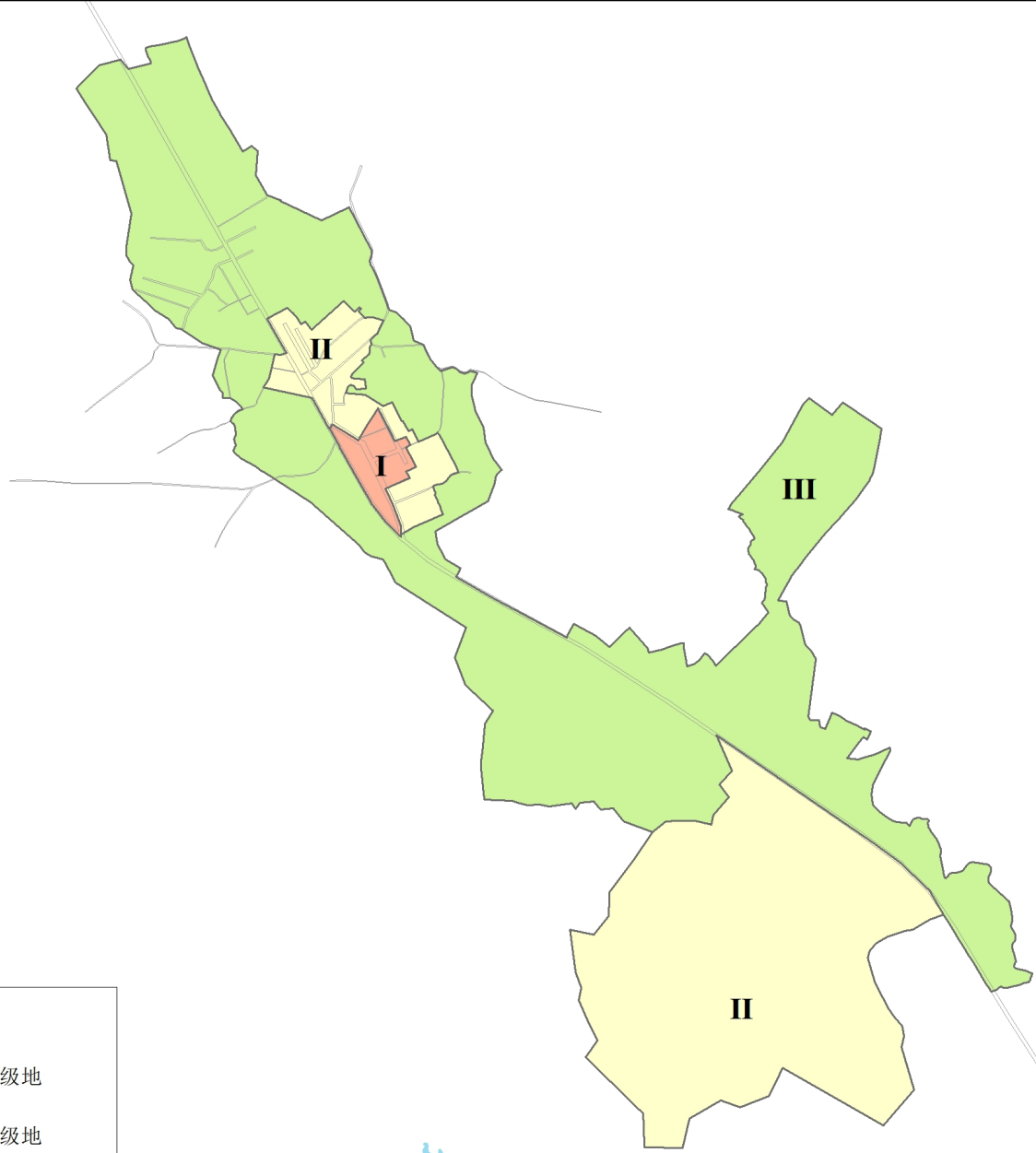
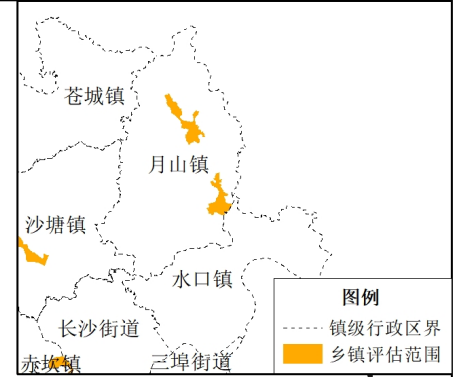
- 镇级行政区界
- 乡镇评估范围

开平市城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（月山镇）图幅1



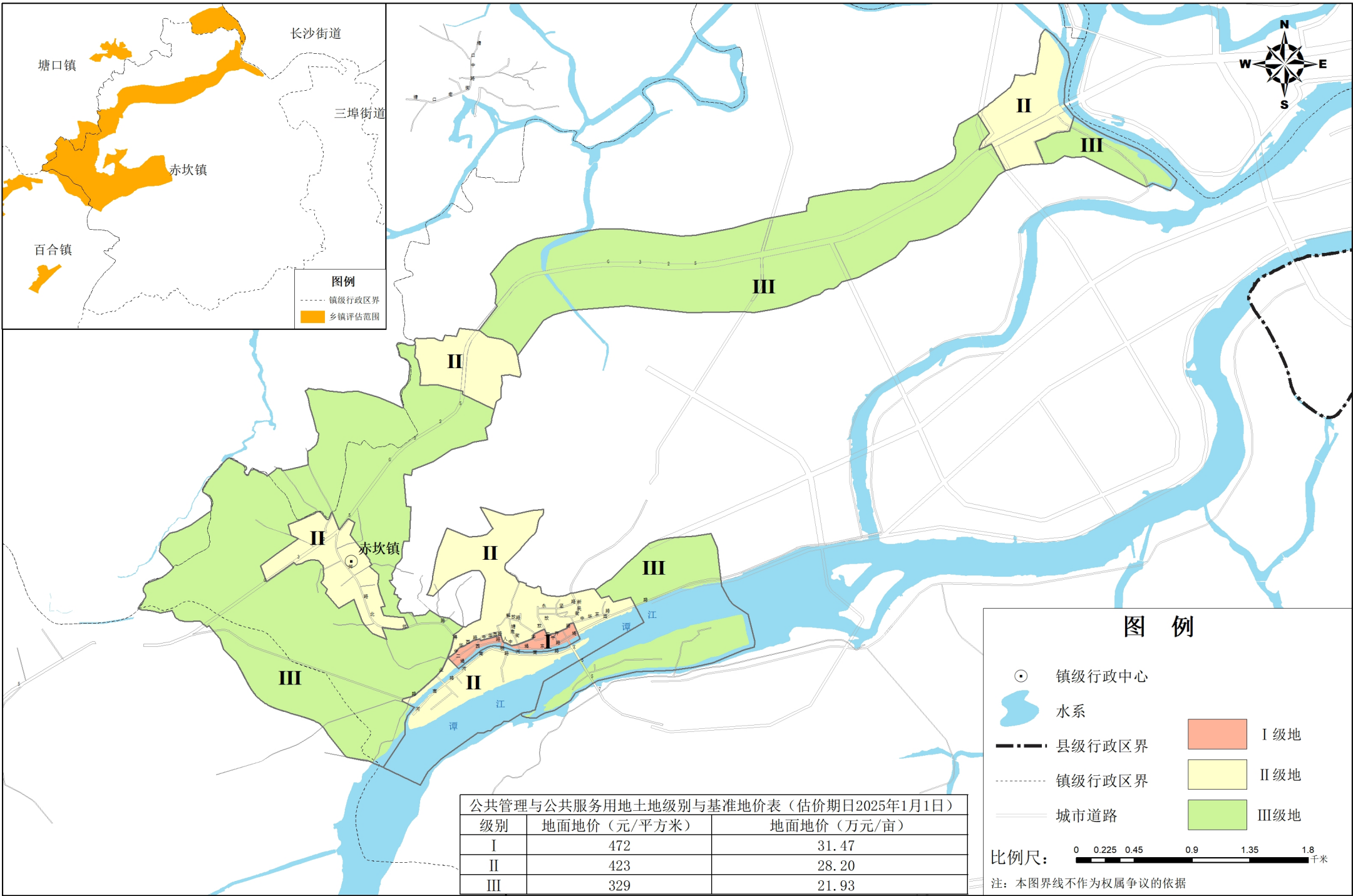
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	508	33.87
II	419	27.93
III	368	24.53

开平市城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（月山镇）图幅2



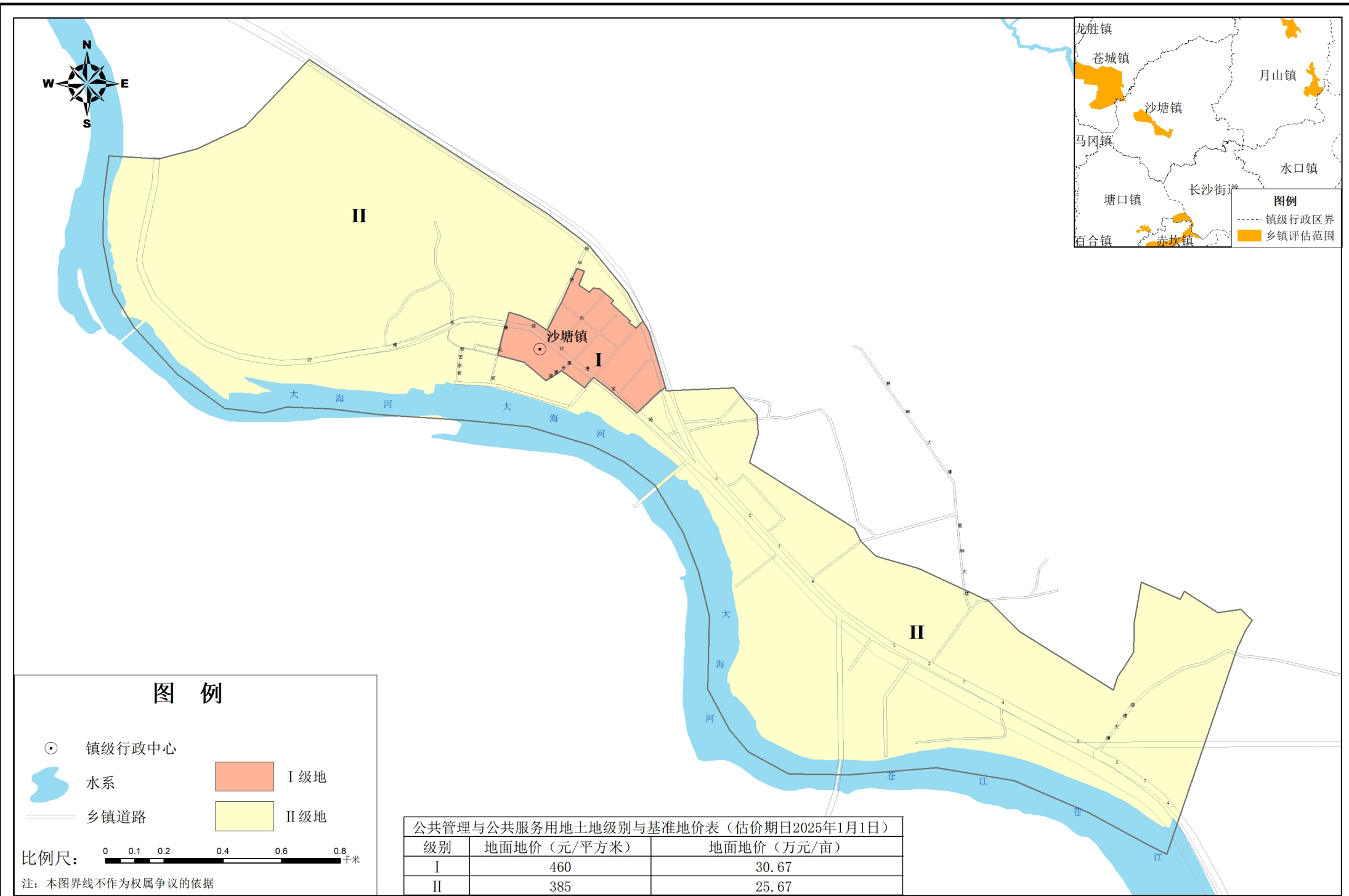
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	508	33.87
II	419	27.93
III	368	24.53

开平市城镇国有建设用基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（赤坎镇）



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	472	31.47
II	423	28.20
III	329	21.93

开平市城镇国有建设用地板价更新公共管理与公共服务用地级别图（沙塘镇）



图例

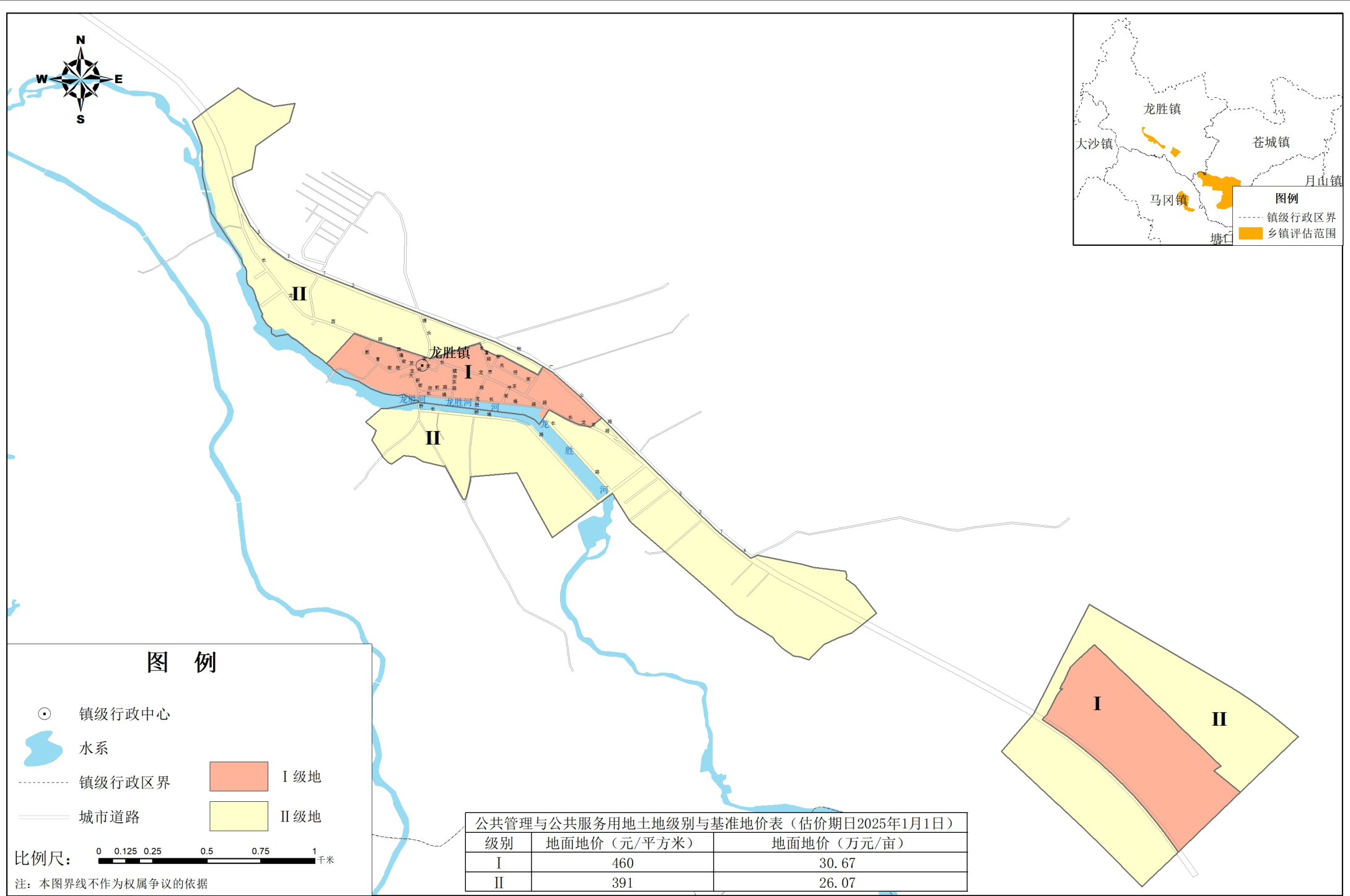
- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 乡镇道路
- I 级地
- II 级地

比例尺: 0 0.1 0.2 0.4 0.6 0.8 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

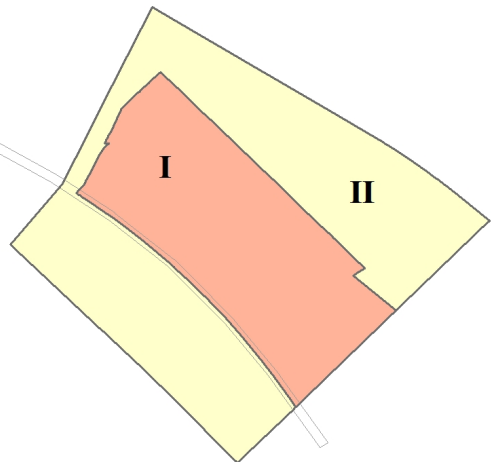
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	460	30.67
II	385	25.67

开平市城镇国有建设用地板价更新公共管理与公共服务用地级别图（龙胜镇）

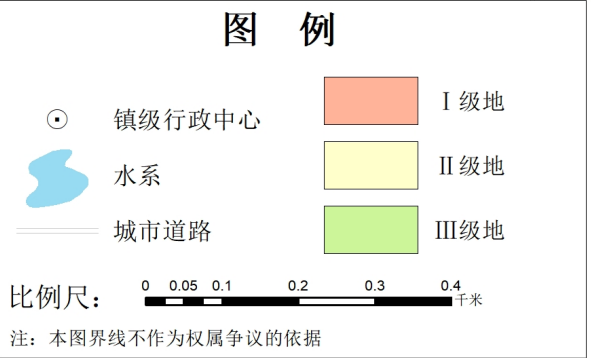
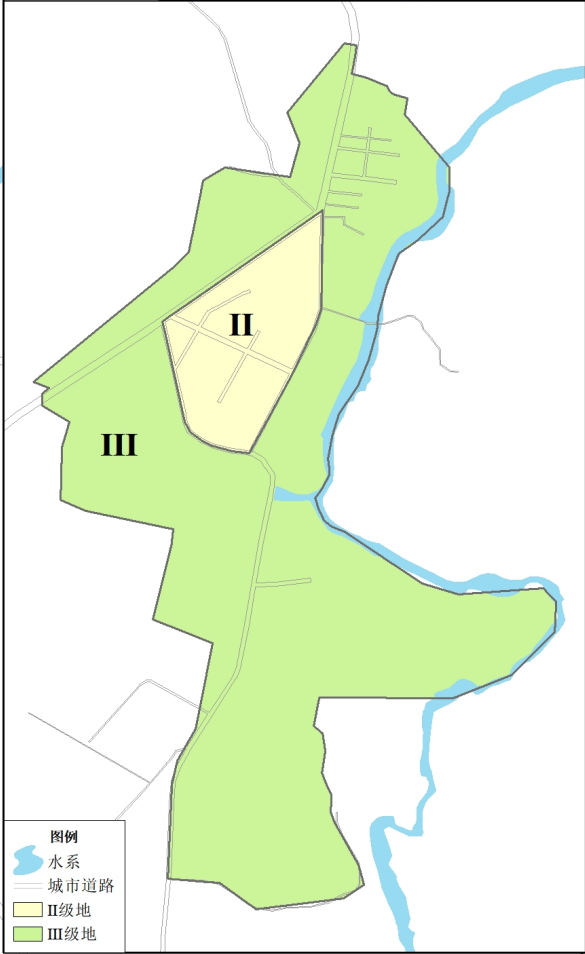
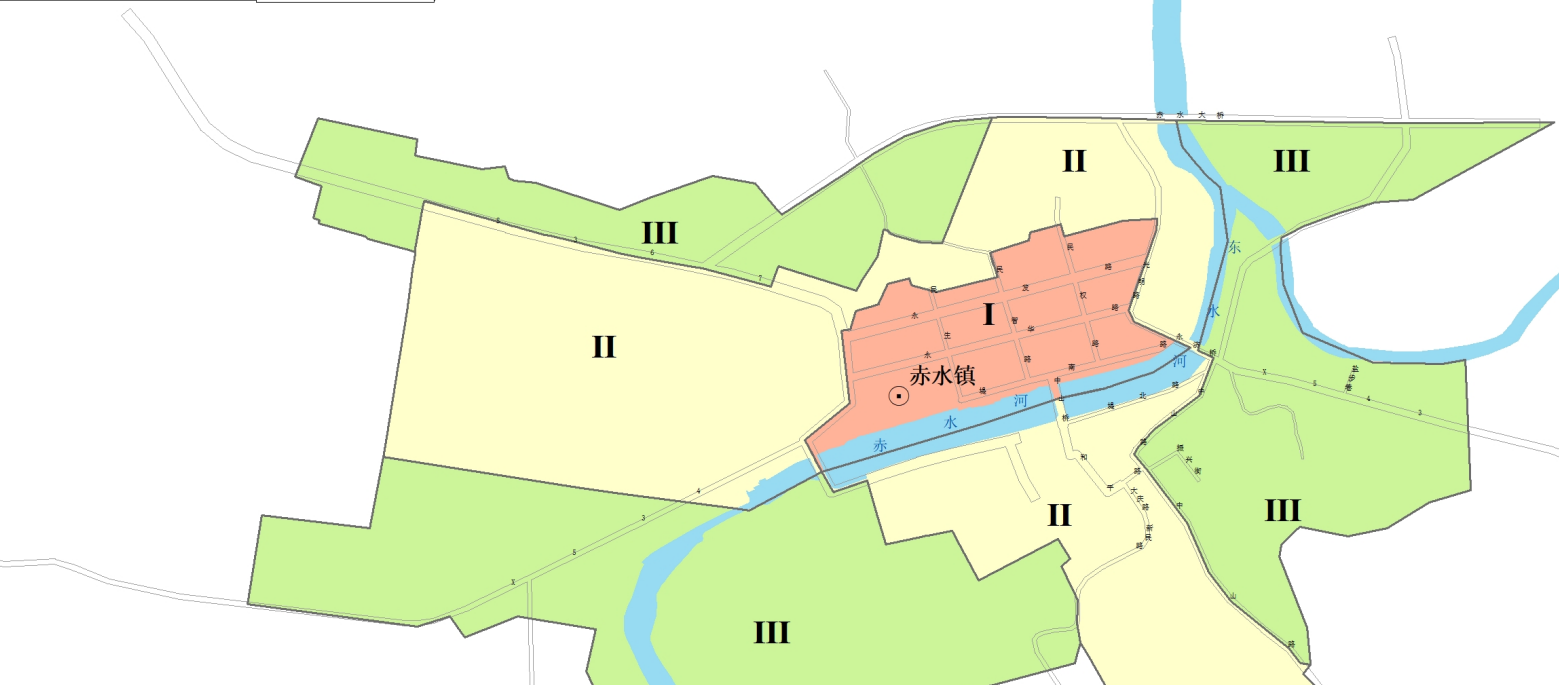
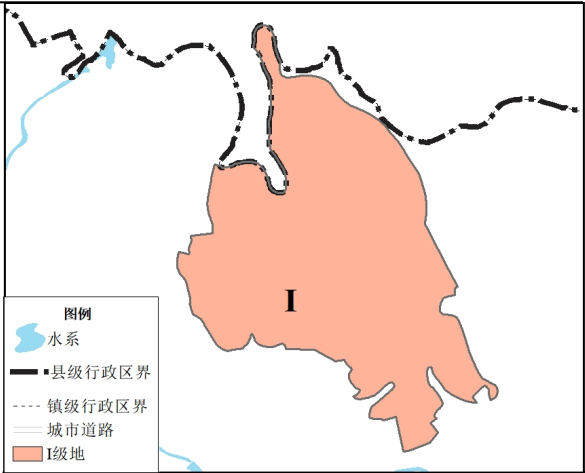
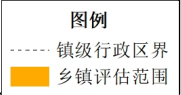
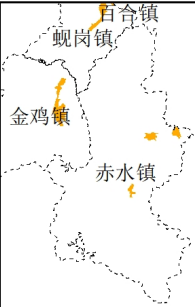


公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	460	30.67
II	391	26.07



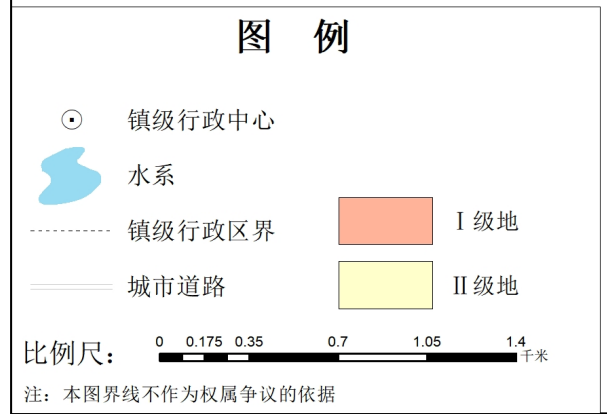
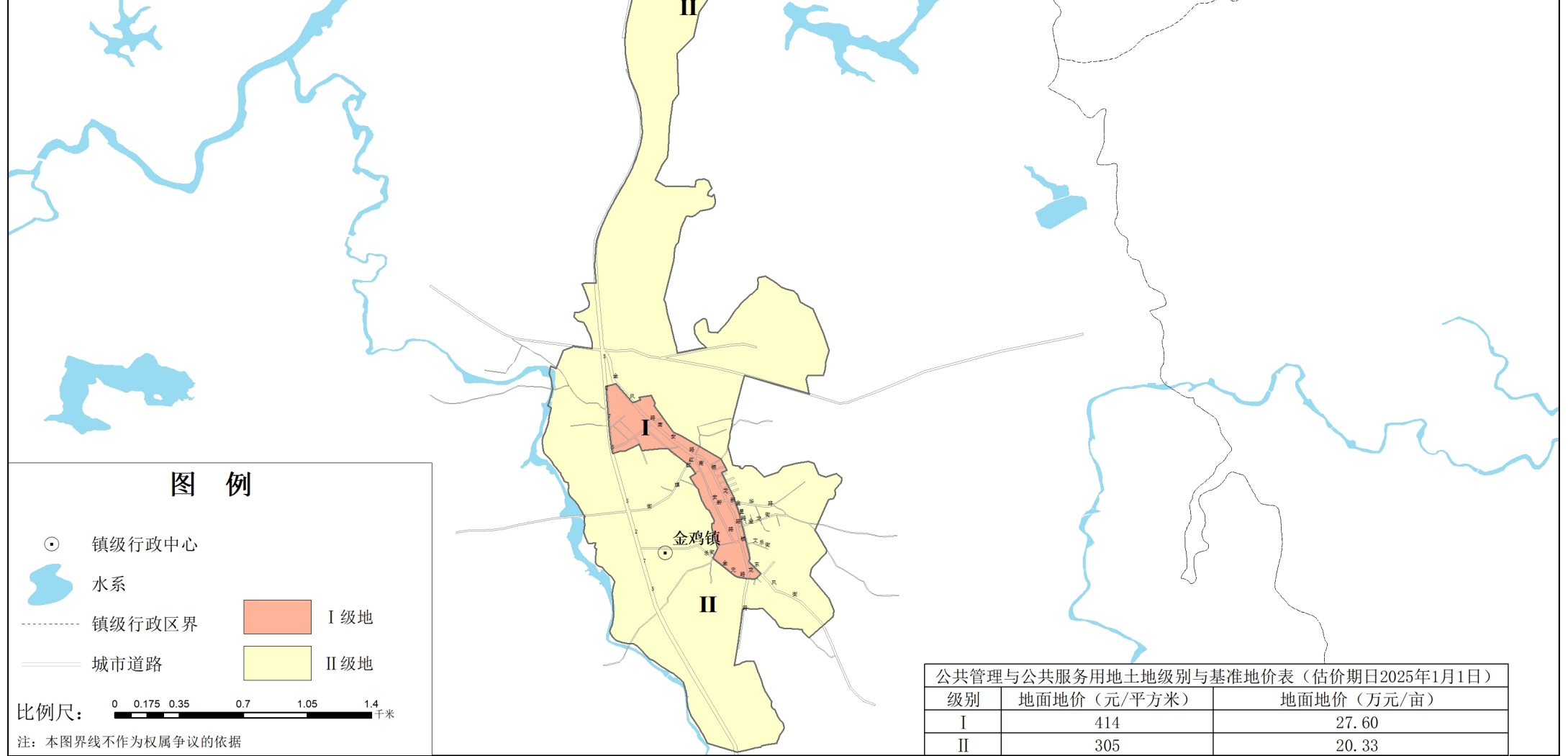
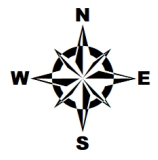
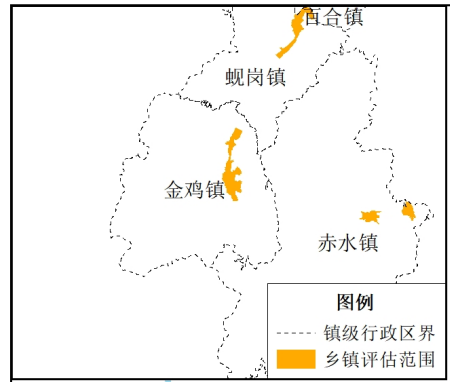
开平市城镇国有建设用地板价更新公共管理与公共服务用地级别图（赤水镇）



公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）

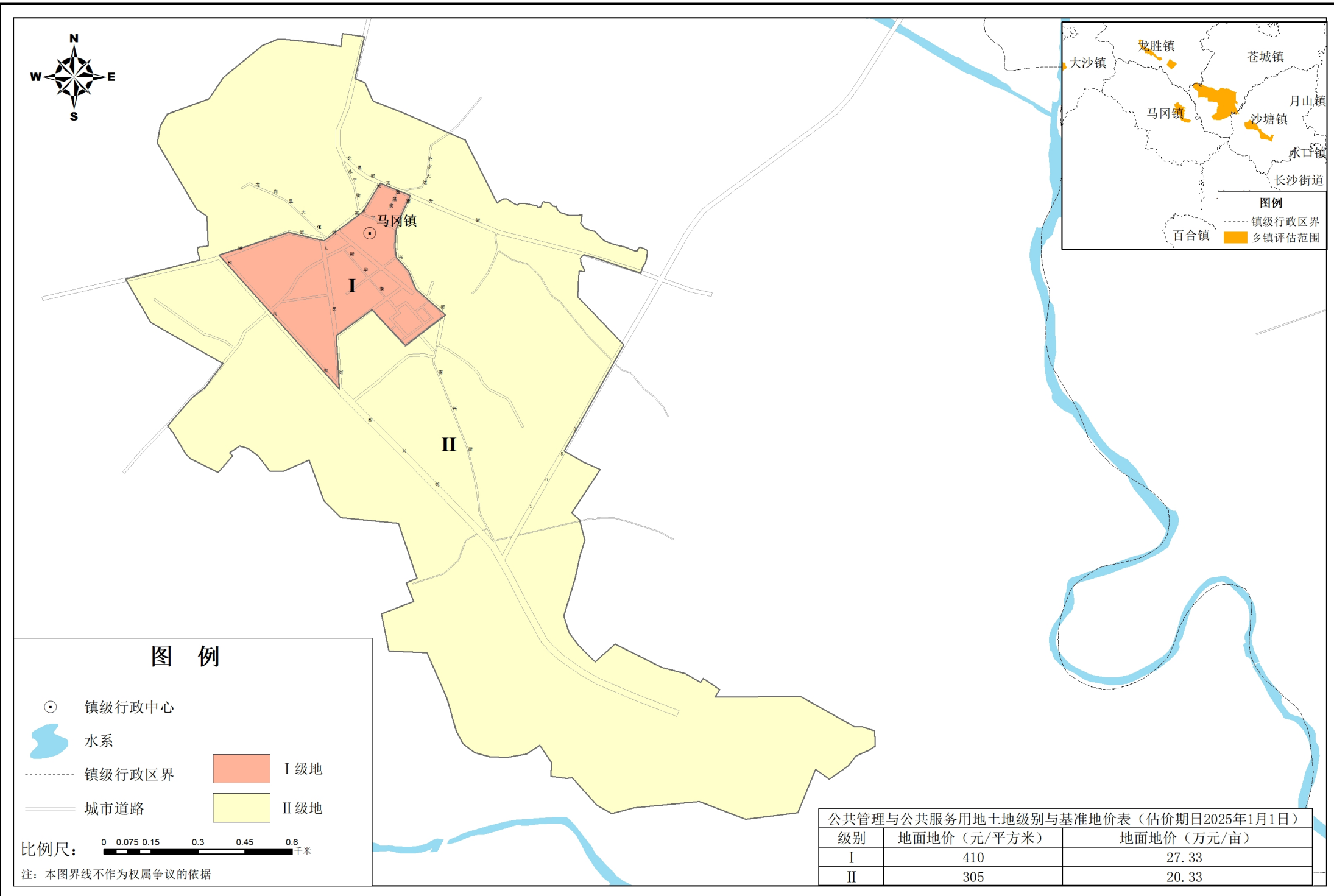
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	430	28.67
II	388	25.87
III	294	19.60

开平市城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（金鸡镇）



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	414	27.60
II	305	20.33

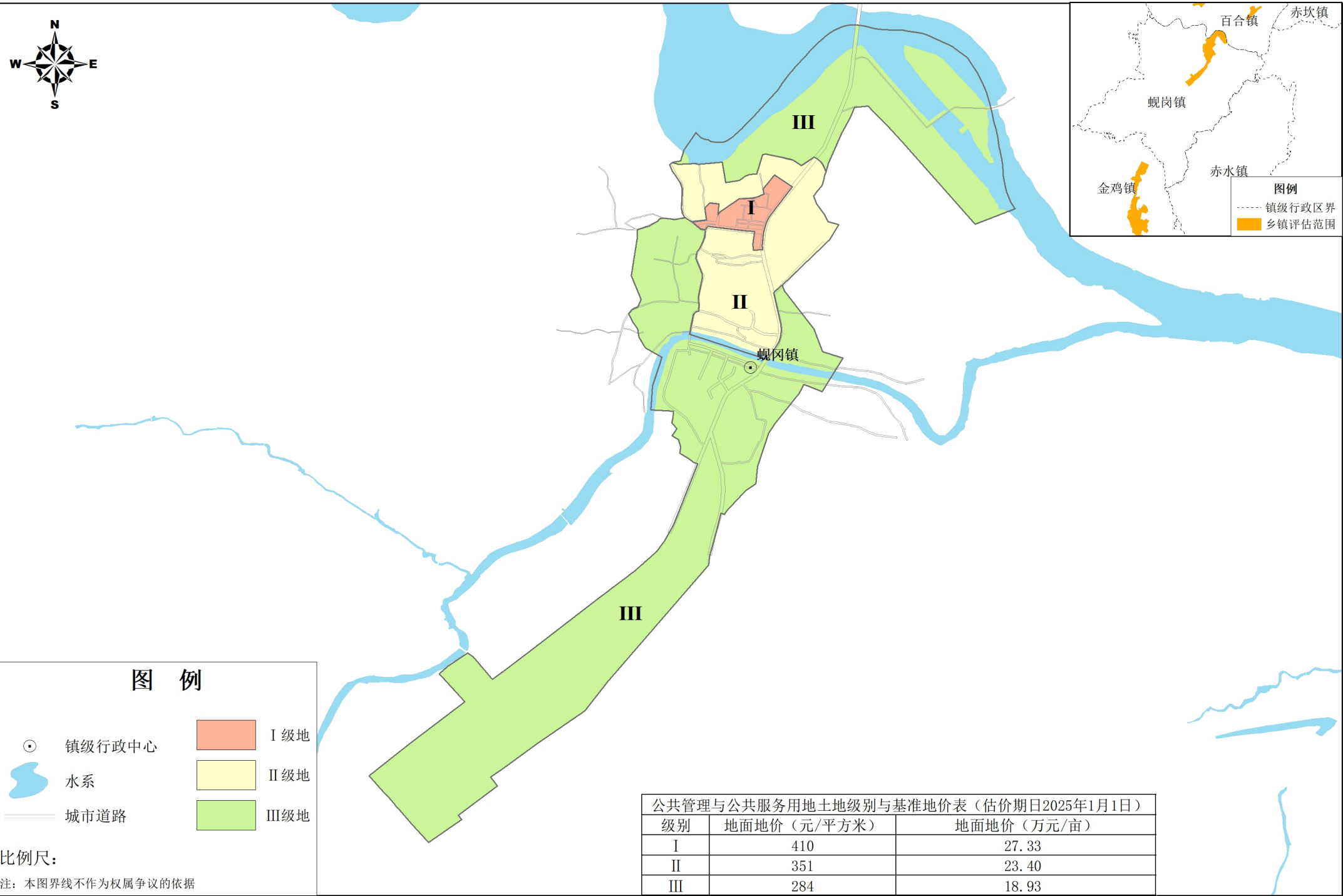
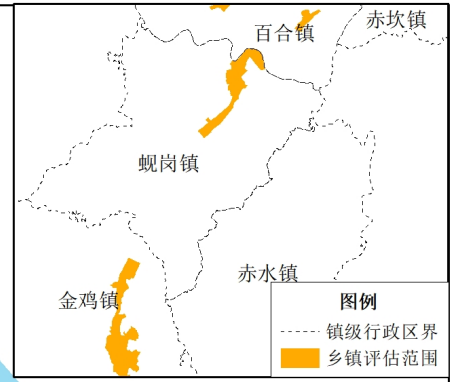
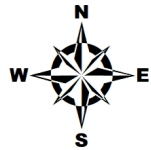
开平市城镇国有建设用地板价更新公共管理与公共服务用地级别图（马冈镇）



公共管理与公共服务用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	410	27.33
II	305	20.33

开平市城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（蚬冈镇）



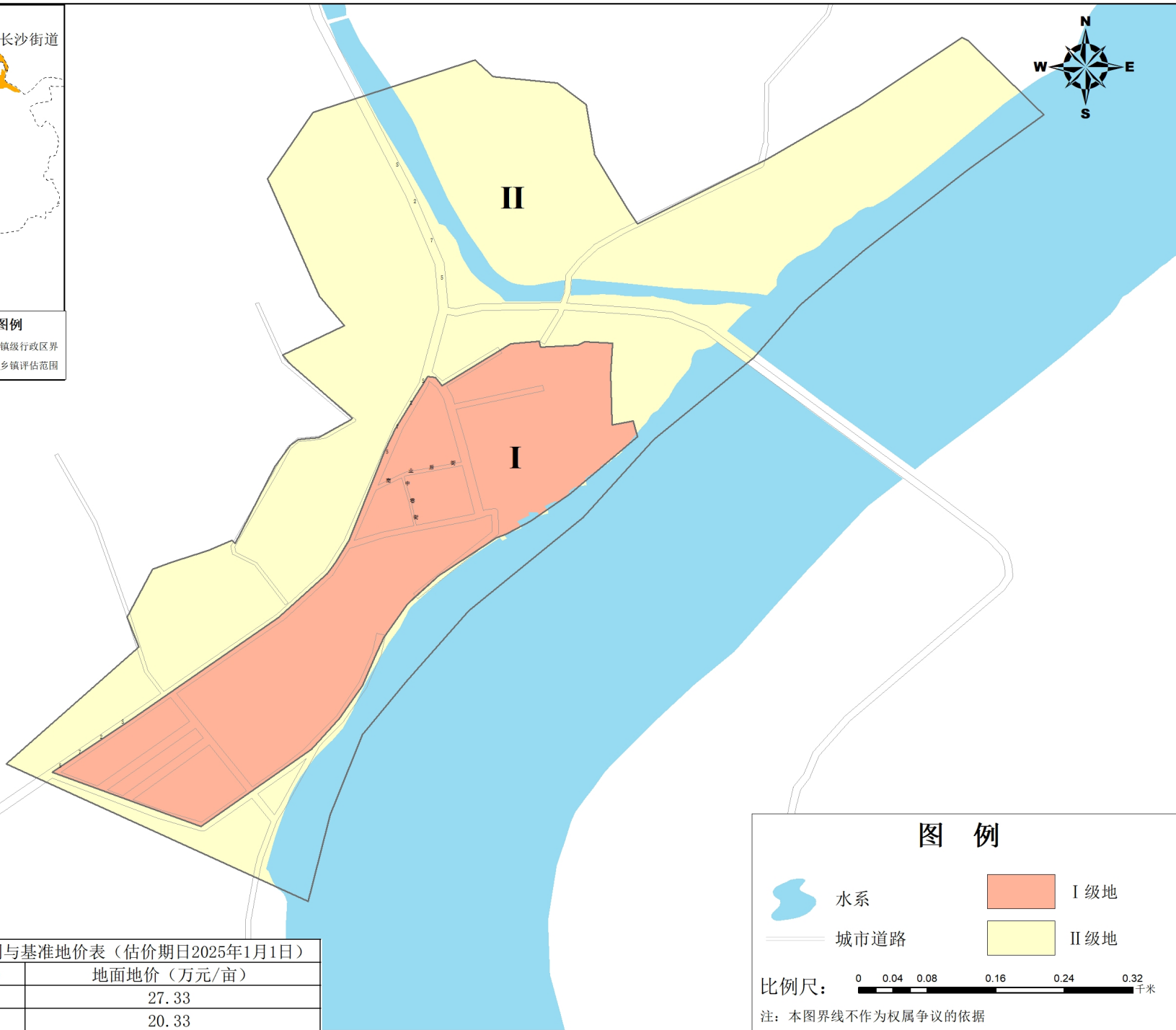
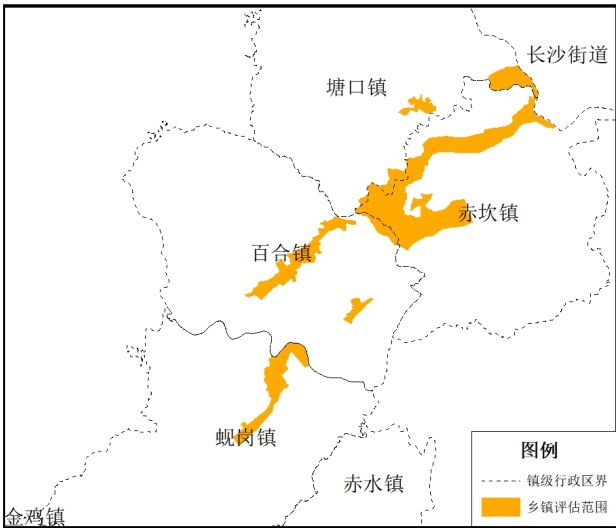
图例

- 镇级行政中心 (Town-level administrative center)
- 水系 (Water system)
- 城市道路 (Urban road)
- I 级地 (Level I land)
- II 级地 (Level II land)
- III 级地 (Level III land)

比例尺：
注：本图界线不作为权属争议的依据

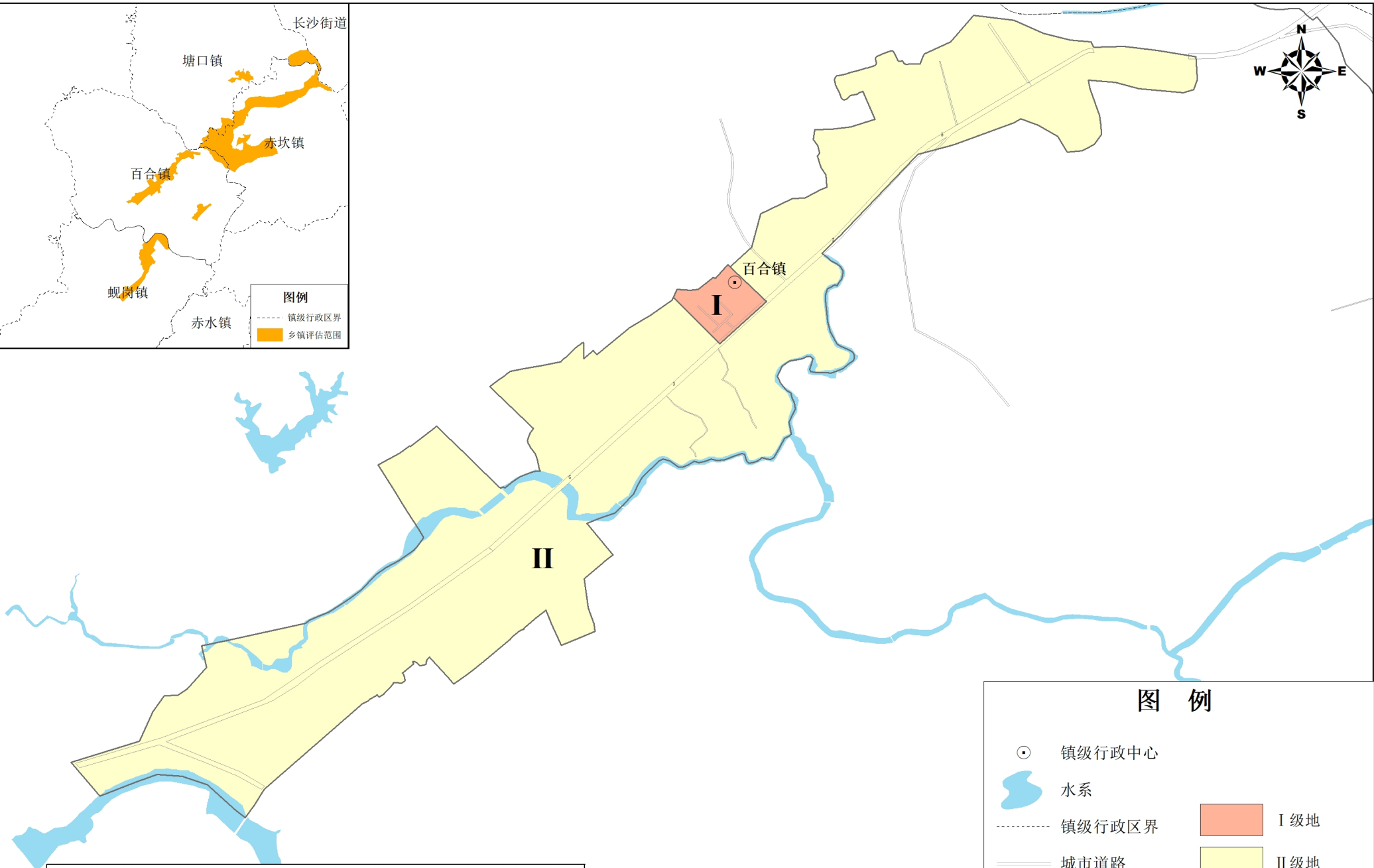
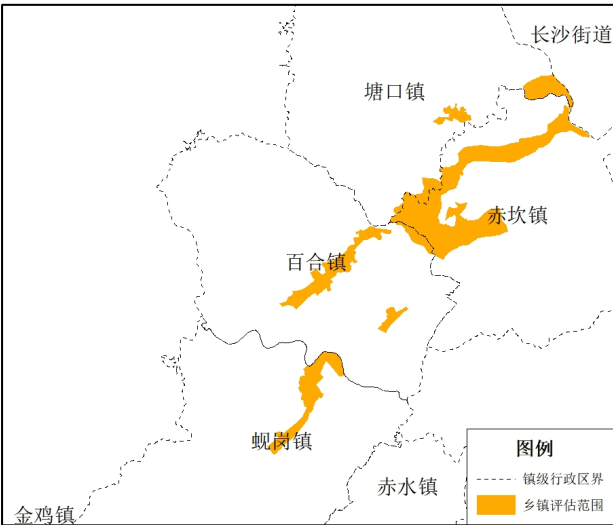
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	410	27.33
II	351	23.40
III	284	18.93

开平市城镇国有建设用地板价更新公共管理与公共服务用地级别图（百合镇）图幅1



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	410	27.33
II	305	20.33

开平市城镇国有建设用地的基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（百合镇）图幅2



图例

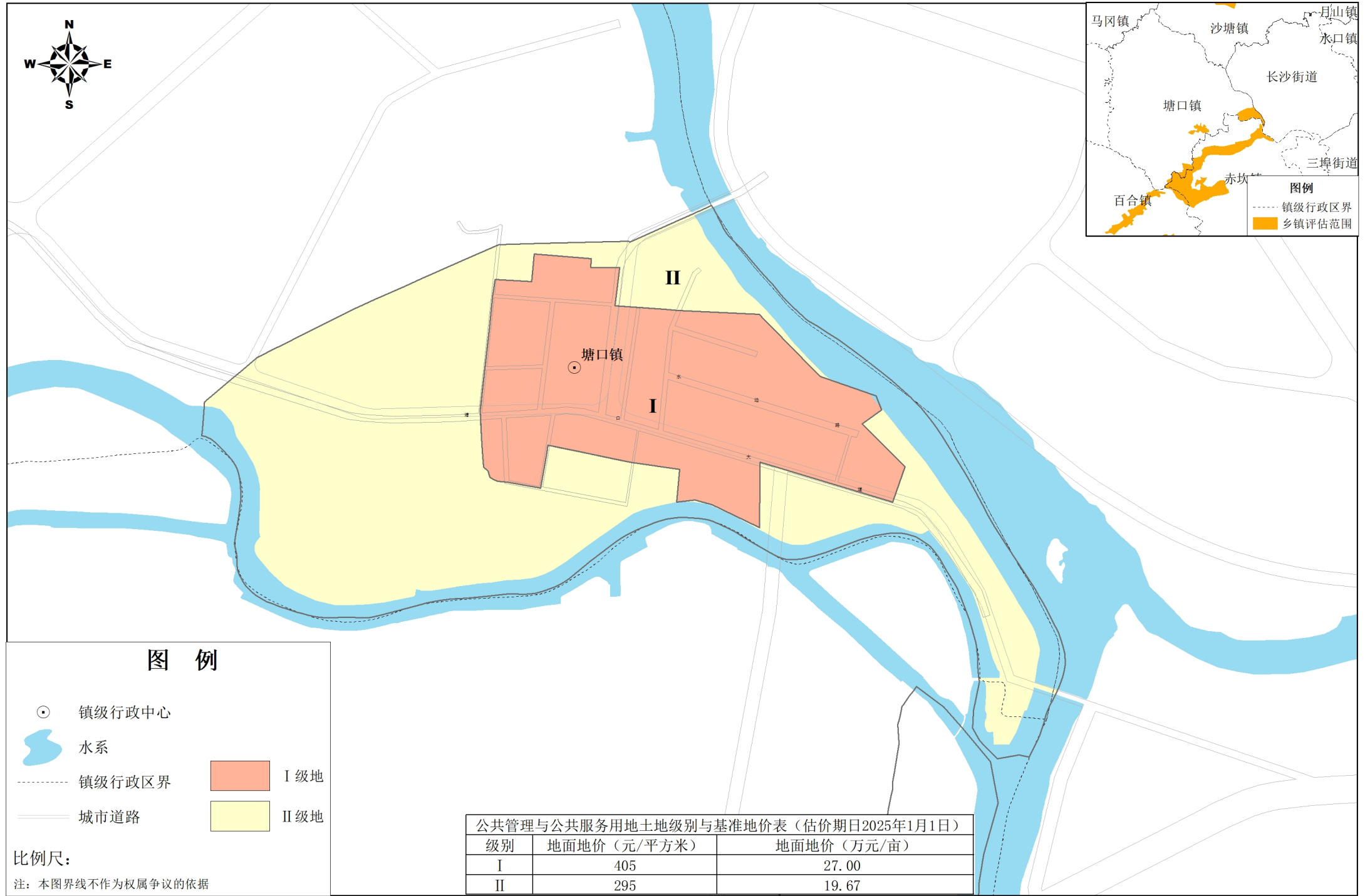
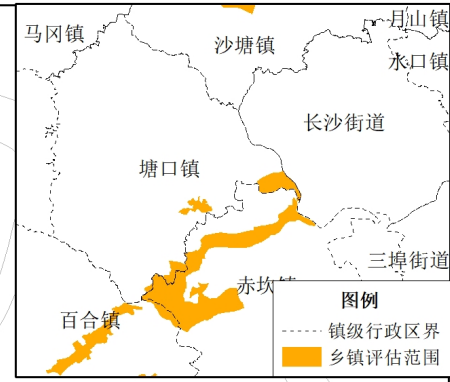
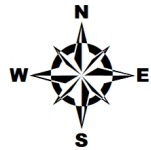
- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地



注：本图界线不作为权属争议的依据

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	410	27.33
II	305	20.33

开平市城镇国有建设用地的基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（塘口镇）图幅1



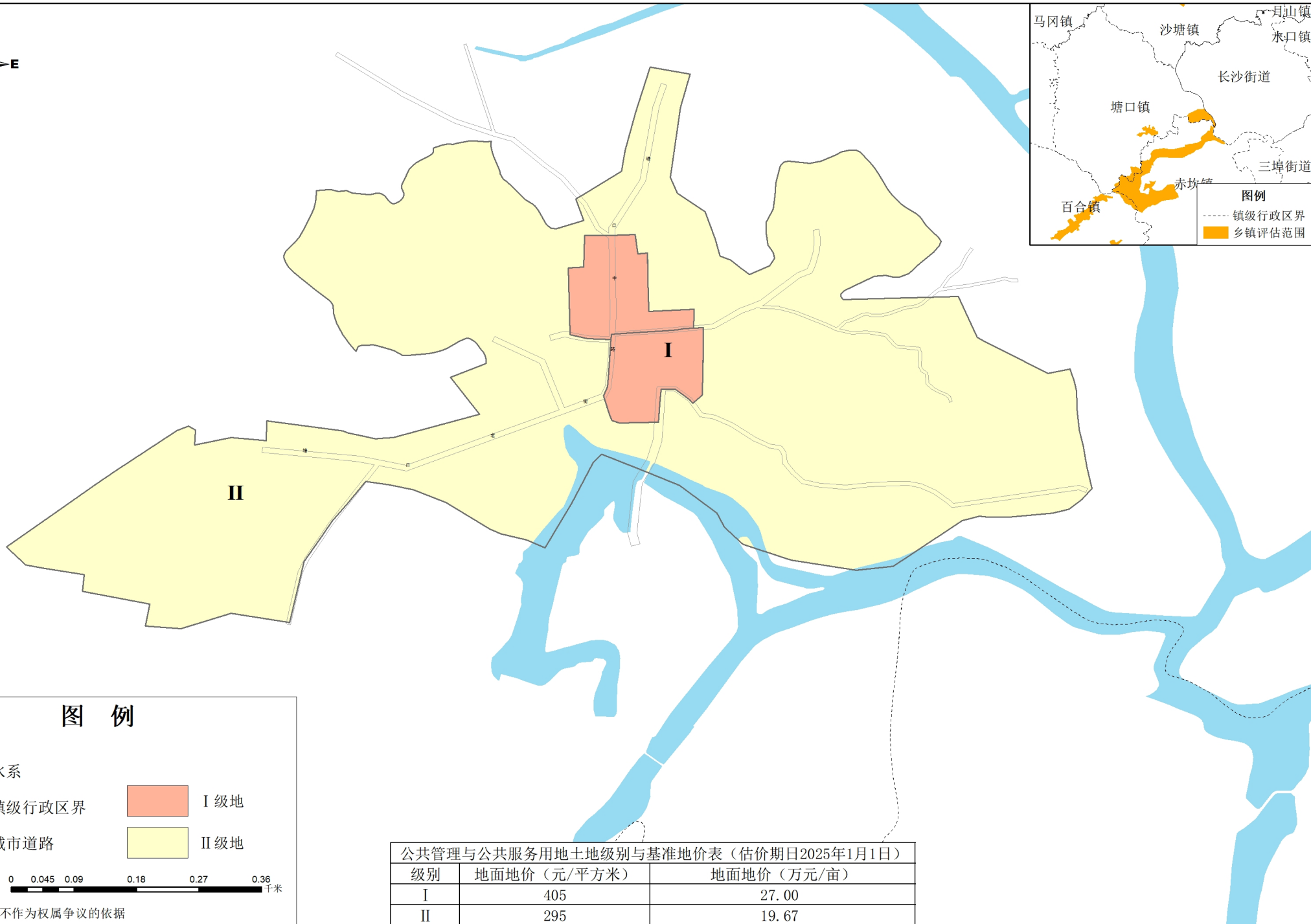
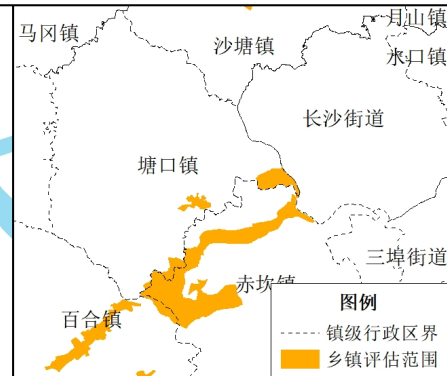
图例

- 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地

比例尺：
注：本图界线不作为权属争议的依据

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	405	27.00
II	295	19.67

开平市城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（塘口镇）图幅2



图例

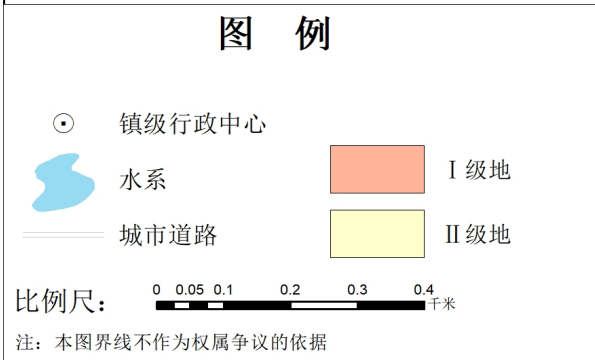
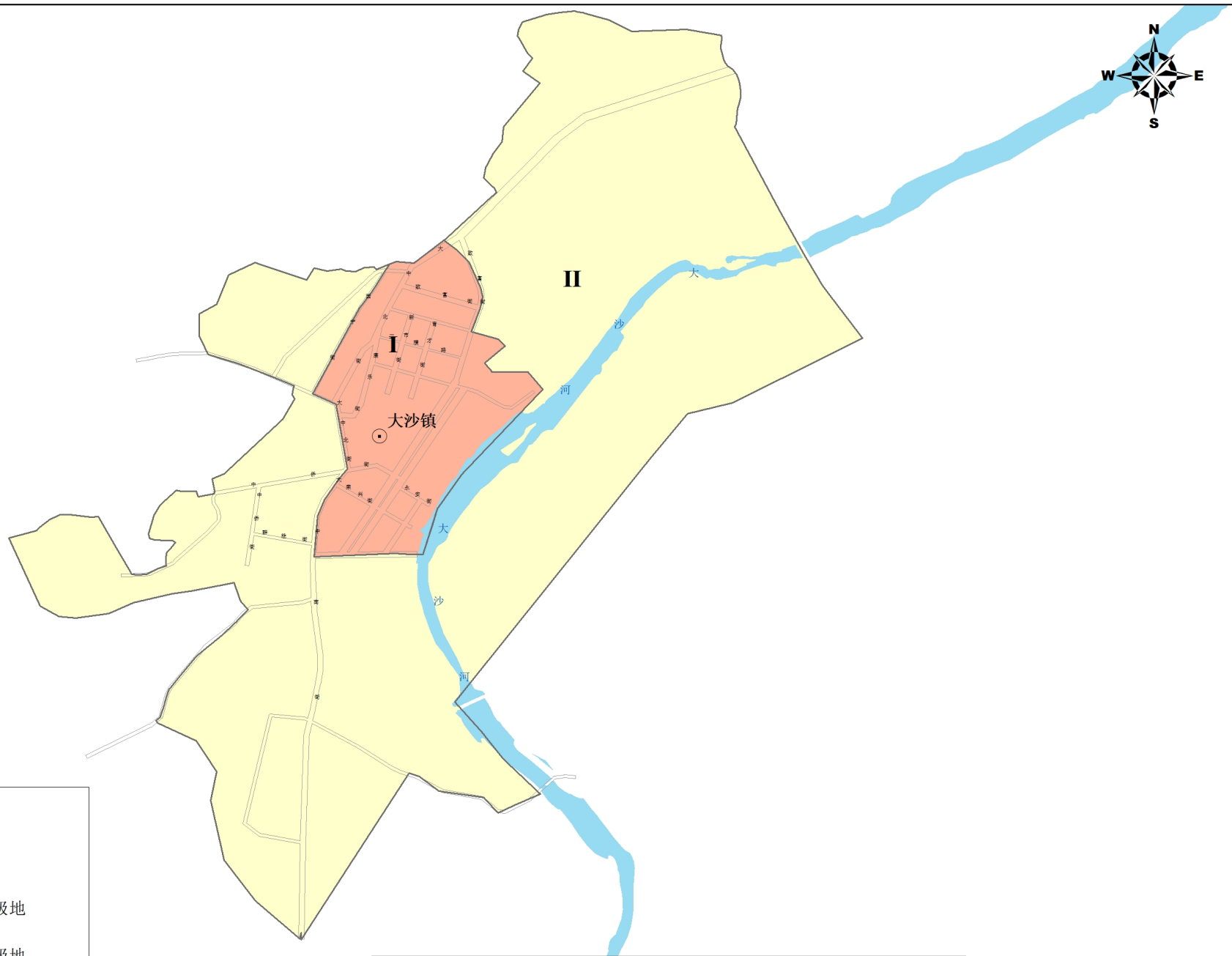
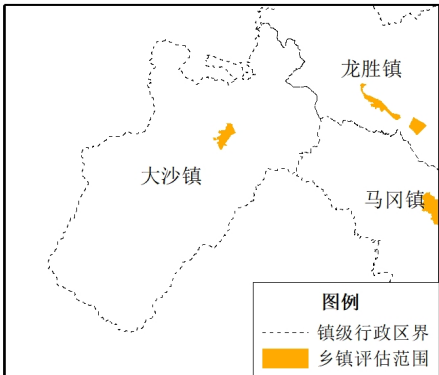
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地

比例尺: 0 0.045 0.09 0.18 0.27 0.36 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

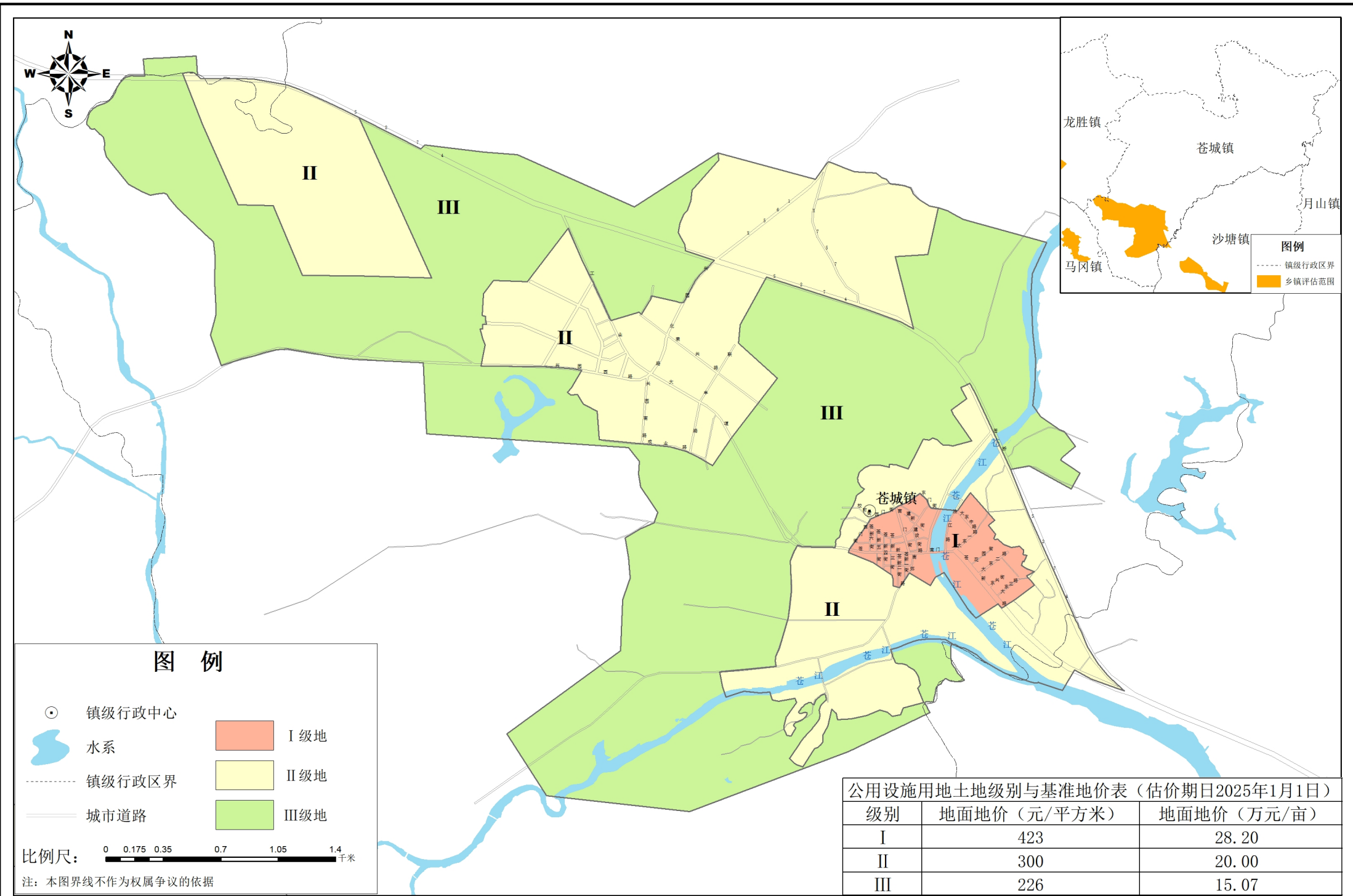
级别	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I	405	27.00
II	295	19.67

开平市城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（大沙镇）



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	385	25.67
II	295	19.67

开平市城镇国有建设用地板价更新公用设施用地级别图（苍城镇）



图例

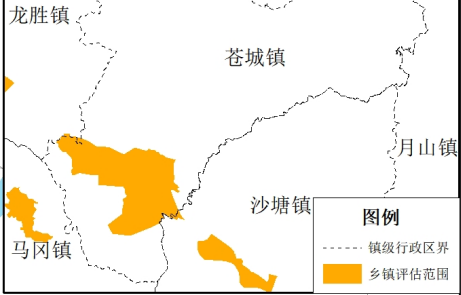
- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地
- III 级地

比例尺: 0 0.175 0.35 0.7 1.05 1.4 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

公用设施用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）

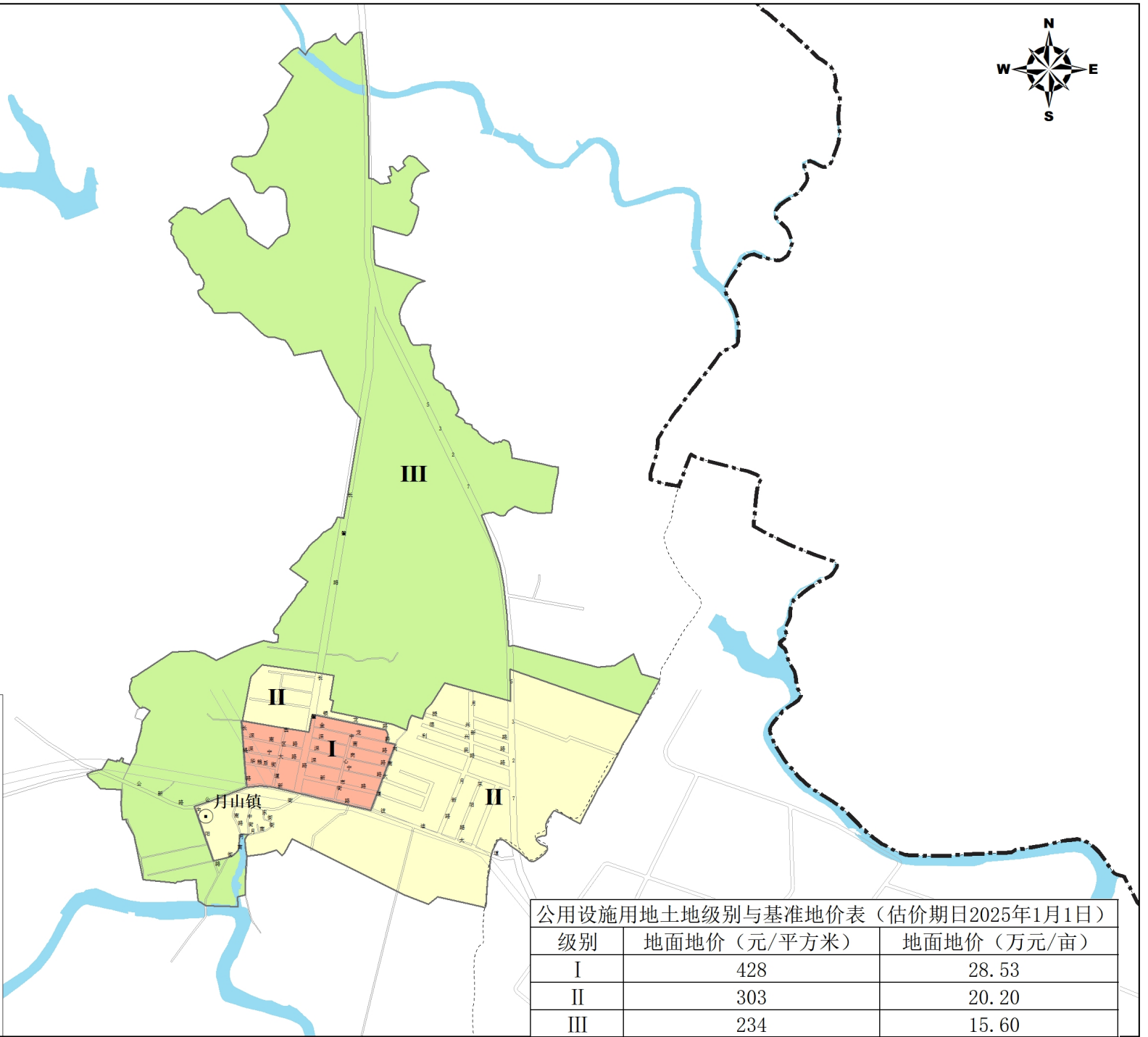
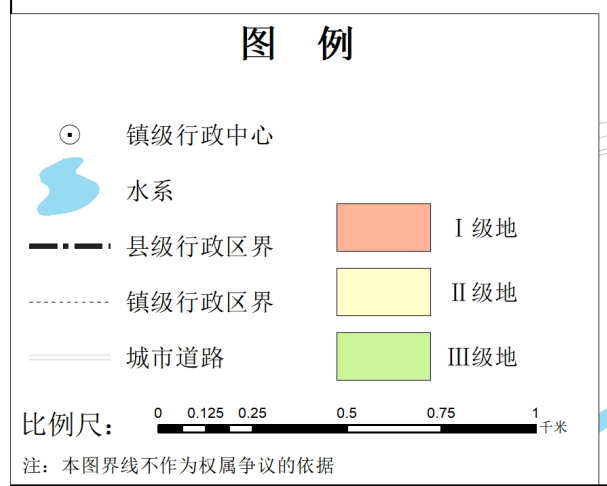
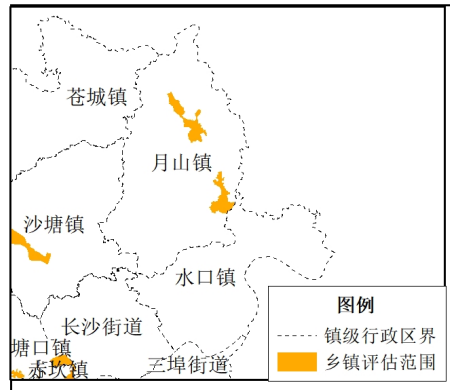
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	423	28.20
II	300	20.00
III	226	15.07



图例

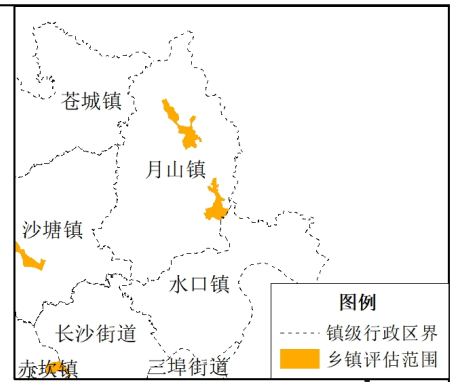
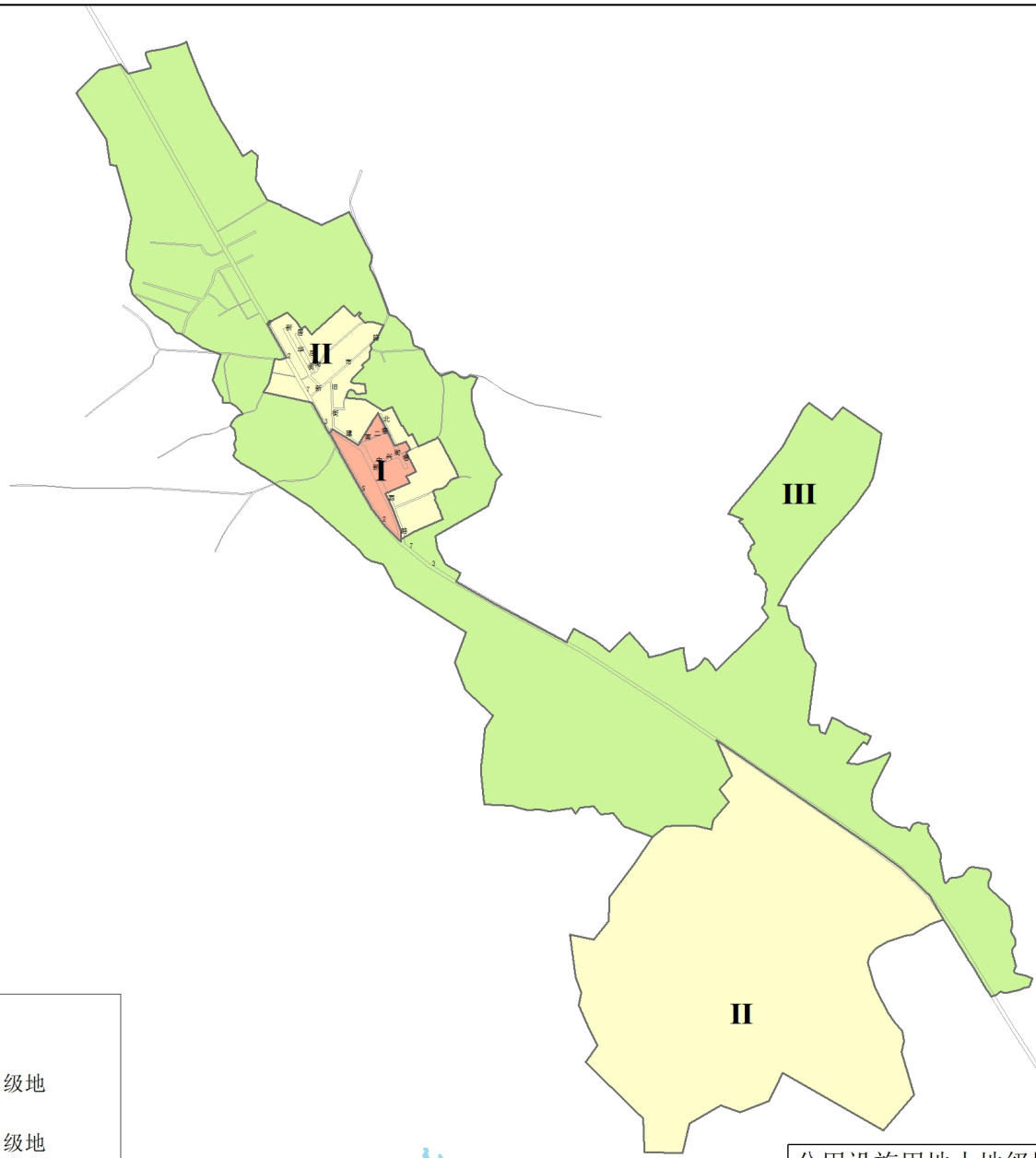
- 镇级行政区界
- 乡镇评估范围

开平市城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（月山镇）图幅1



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	428	28.53
II	303	20.20
III	234	15.60

开平市城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（月山镇）图幅2



图例

- 水系
- 县级行政区界
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地
- III 级地

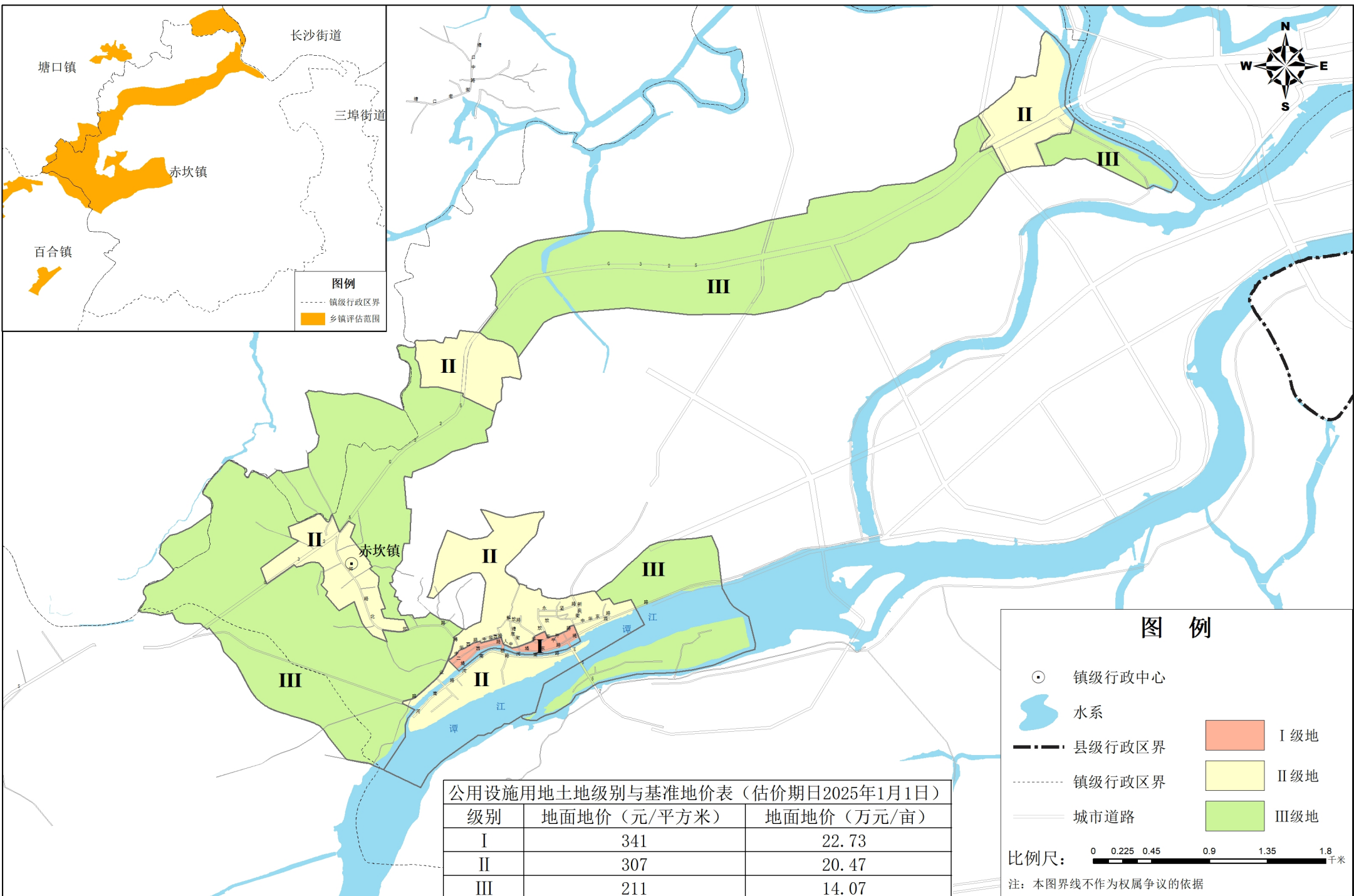
比例尺: 0 0.15 0.3 0.6 0.9 1.2 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

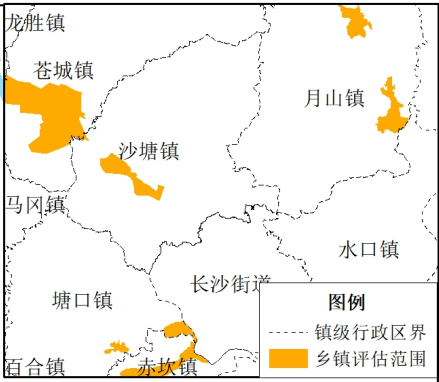
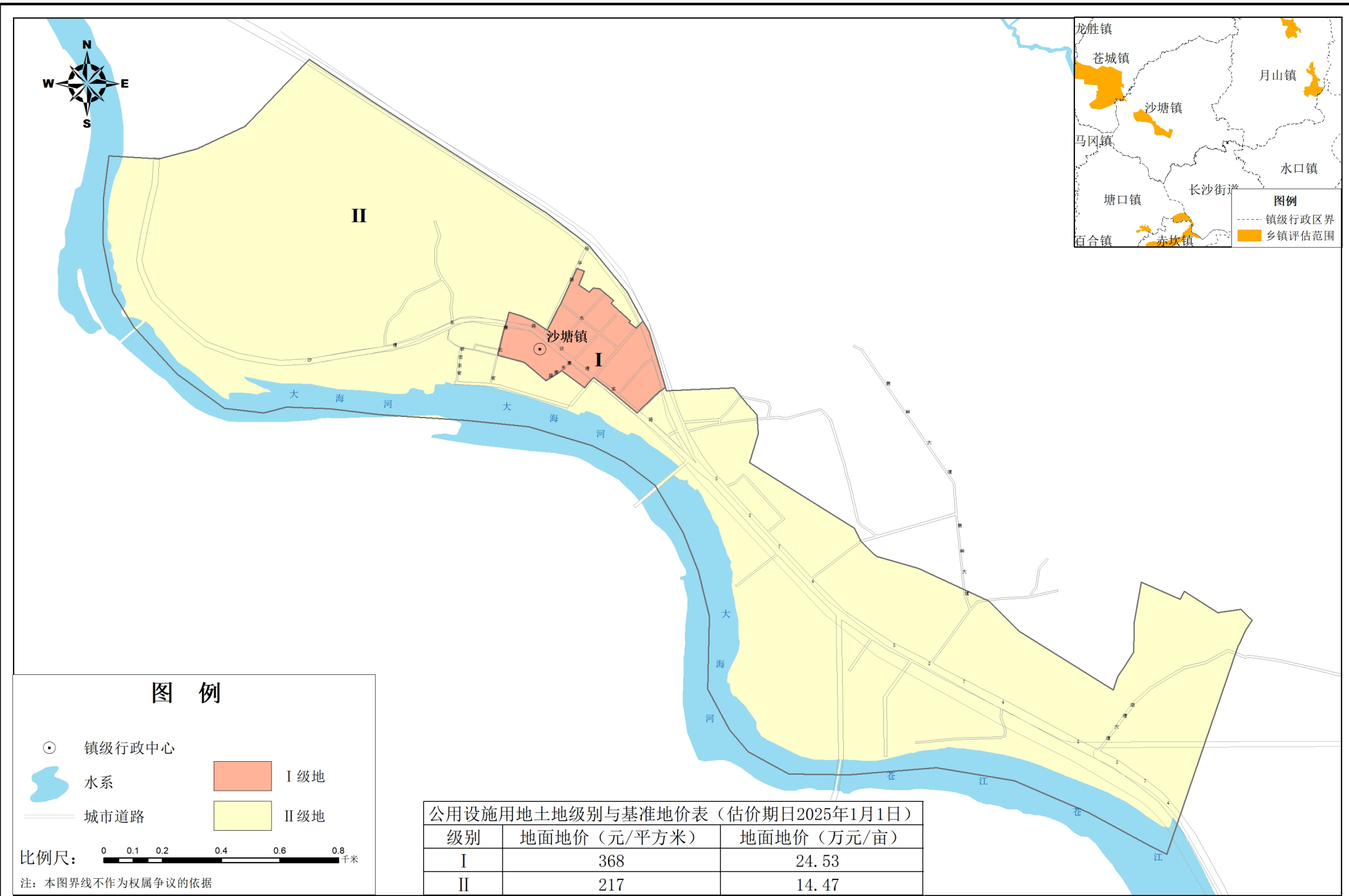
公用设施用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	428	28.53
II	303	20.20
III	234	15.60

开平市城镇国有建设用地的基准地价更新公用设施用地级别图（赤坎镇）



开平市城镇国有建设用地板价更新公用设施用地级别图（沙塘镇）



图例

- 镇级行政中心
- 水系
- 城市道路
- I 级地
- II 级地

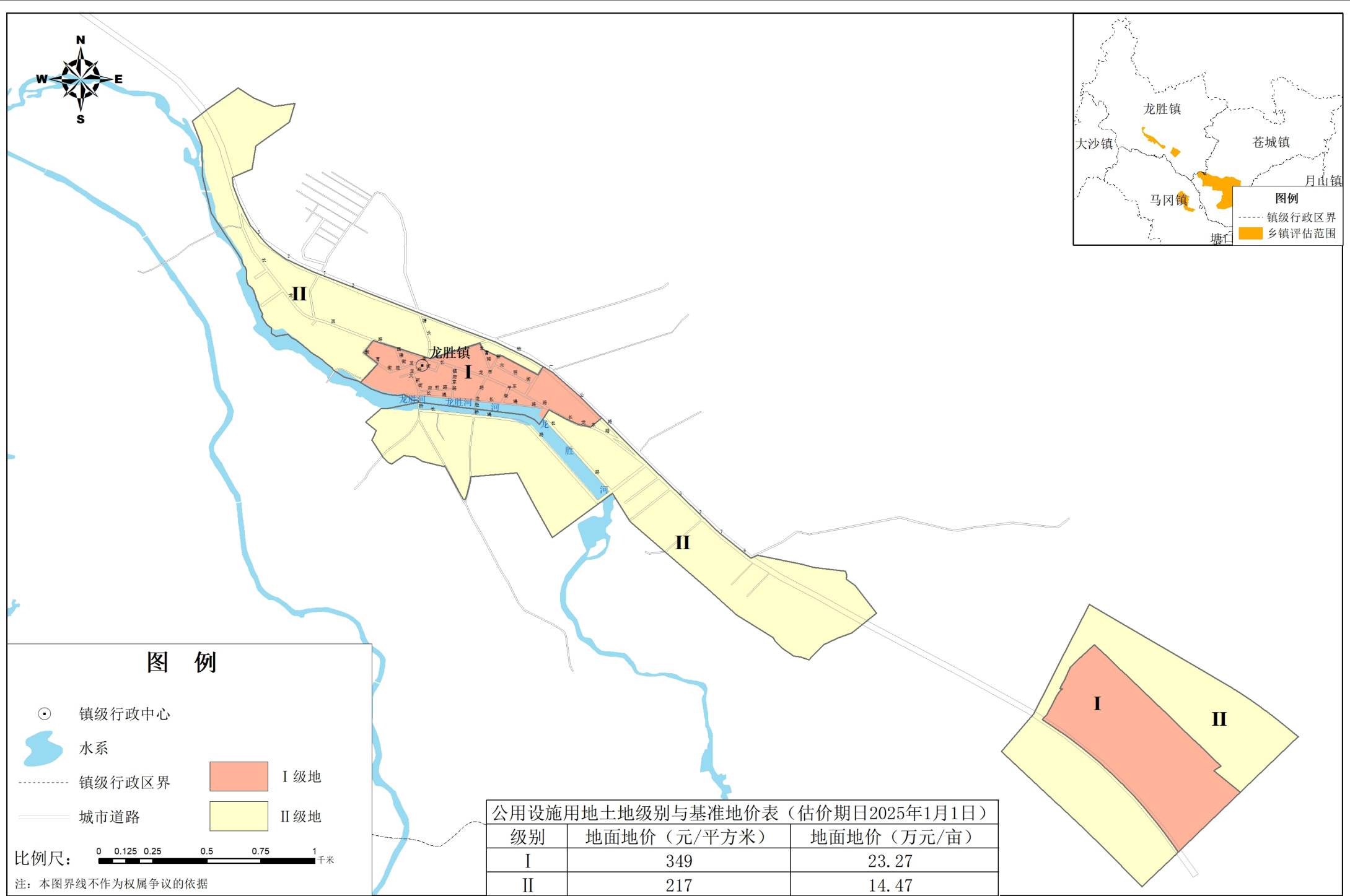
比例尺: 0 0.1 0.2 0.4 0.6 0.8 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

公用设施用地土地级别与基准地价表 (估价期日2025年1月1日)

级别	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I	368	24.53
II	217	14.47

开平市城镇国有建设用地板价更新公用设施用地级别图（龙胜镇）



图例

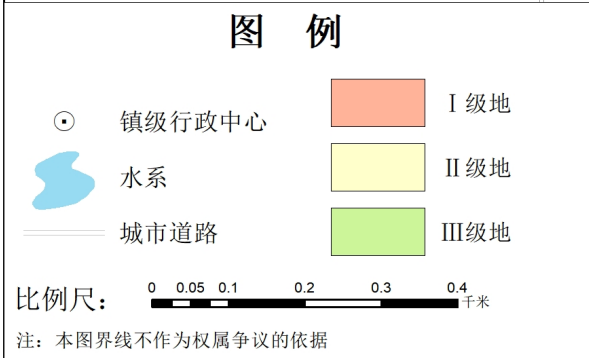
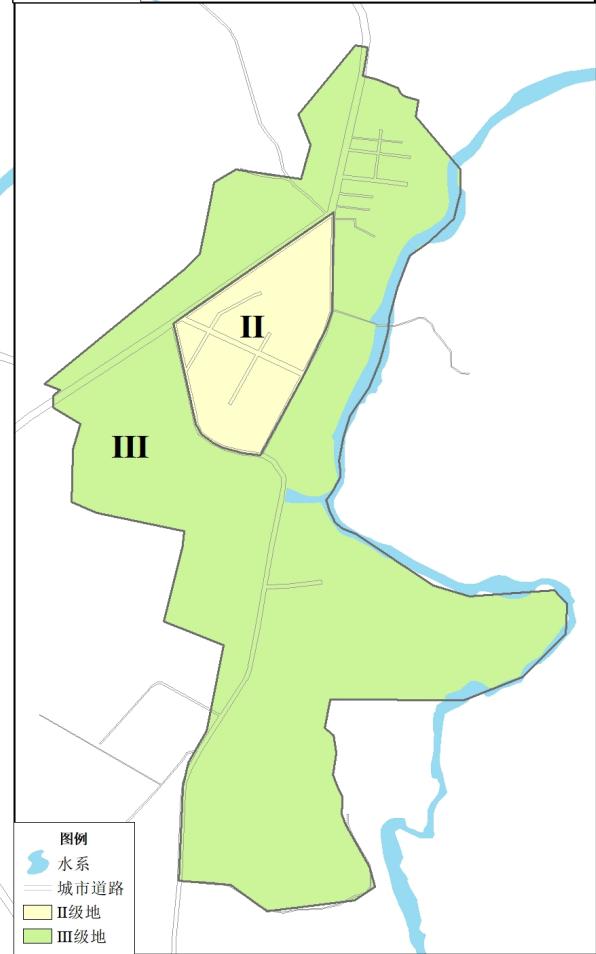
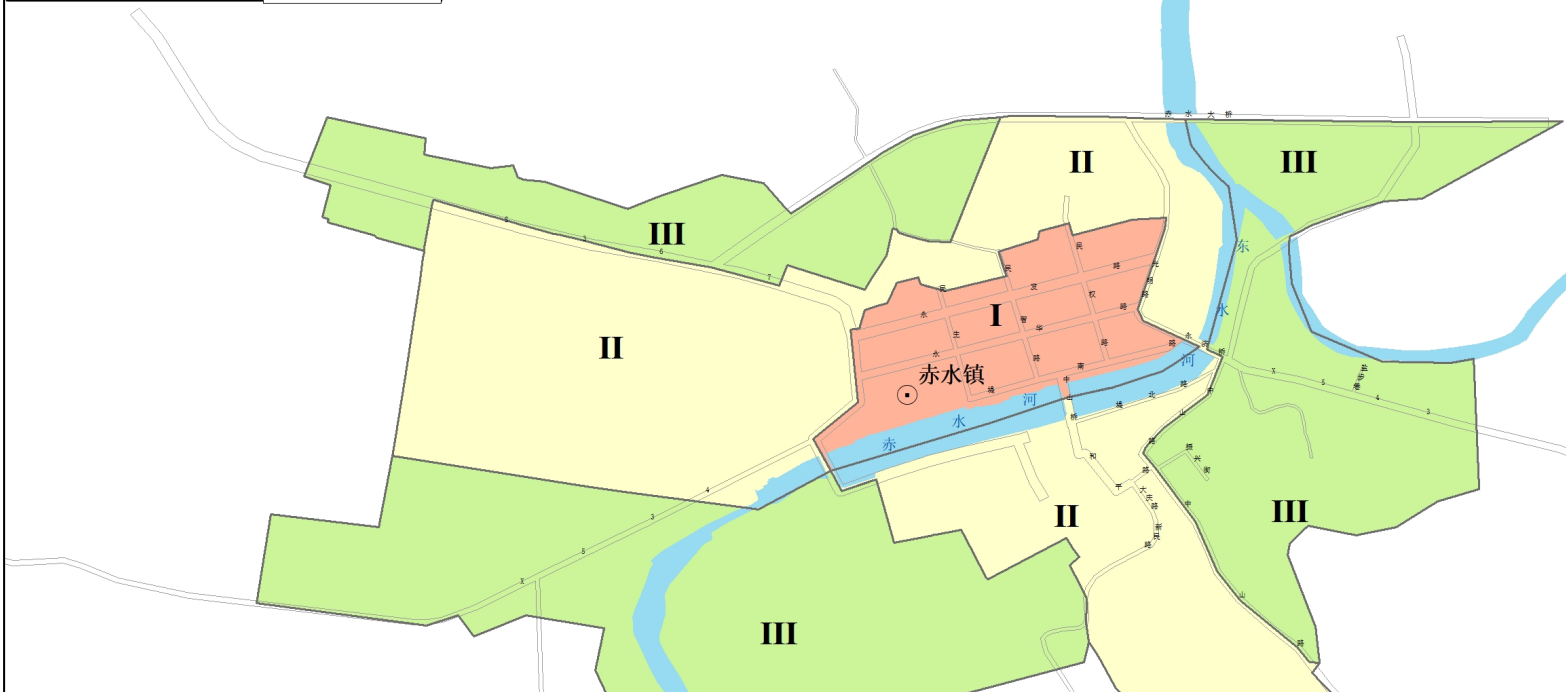
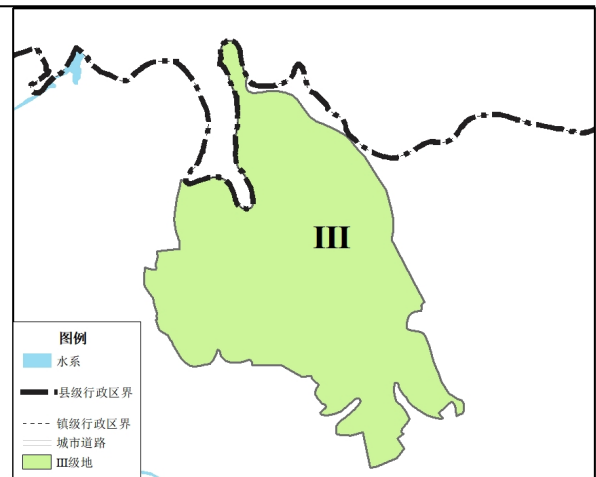
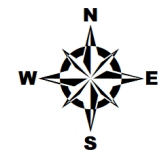
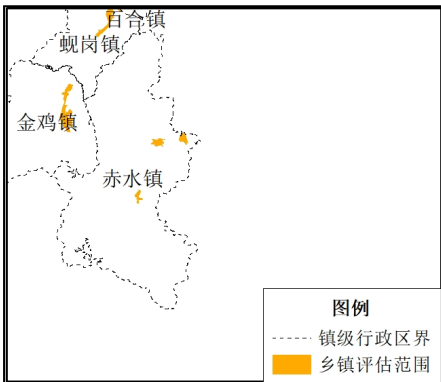
- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- ==== 城市道路
- I 级地
- II 级地

比例尺: 0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

公用设施用地土地级别与基准地价表 (估价期日2025年1月1日)		
级别	地面地价 (元/平方米)	地面地价 (万元/亩)
I	349	23.27
II	217	14.47

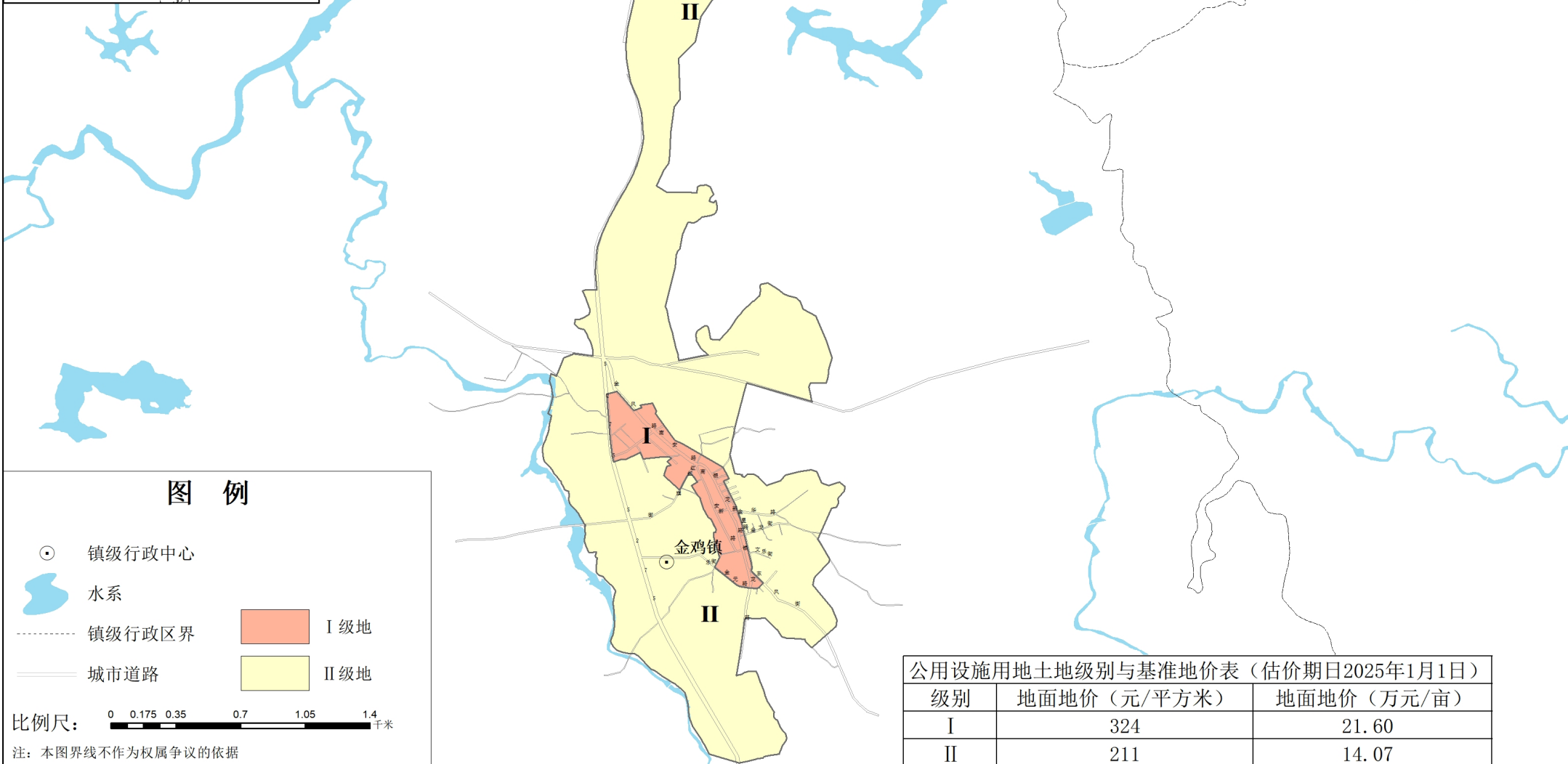
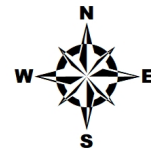
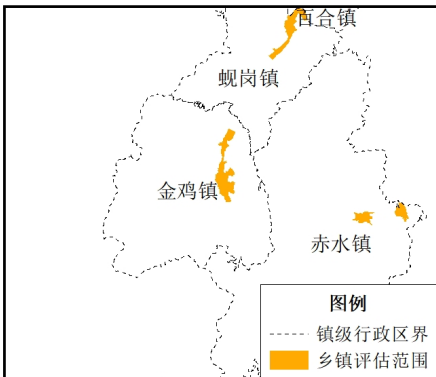
开平市城镇国有建设用地图则更新公用设施用地级别图（赤水镇）



公用设施用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）

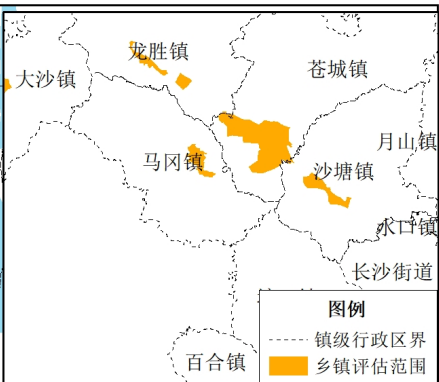
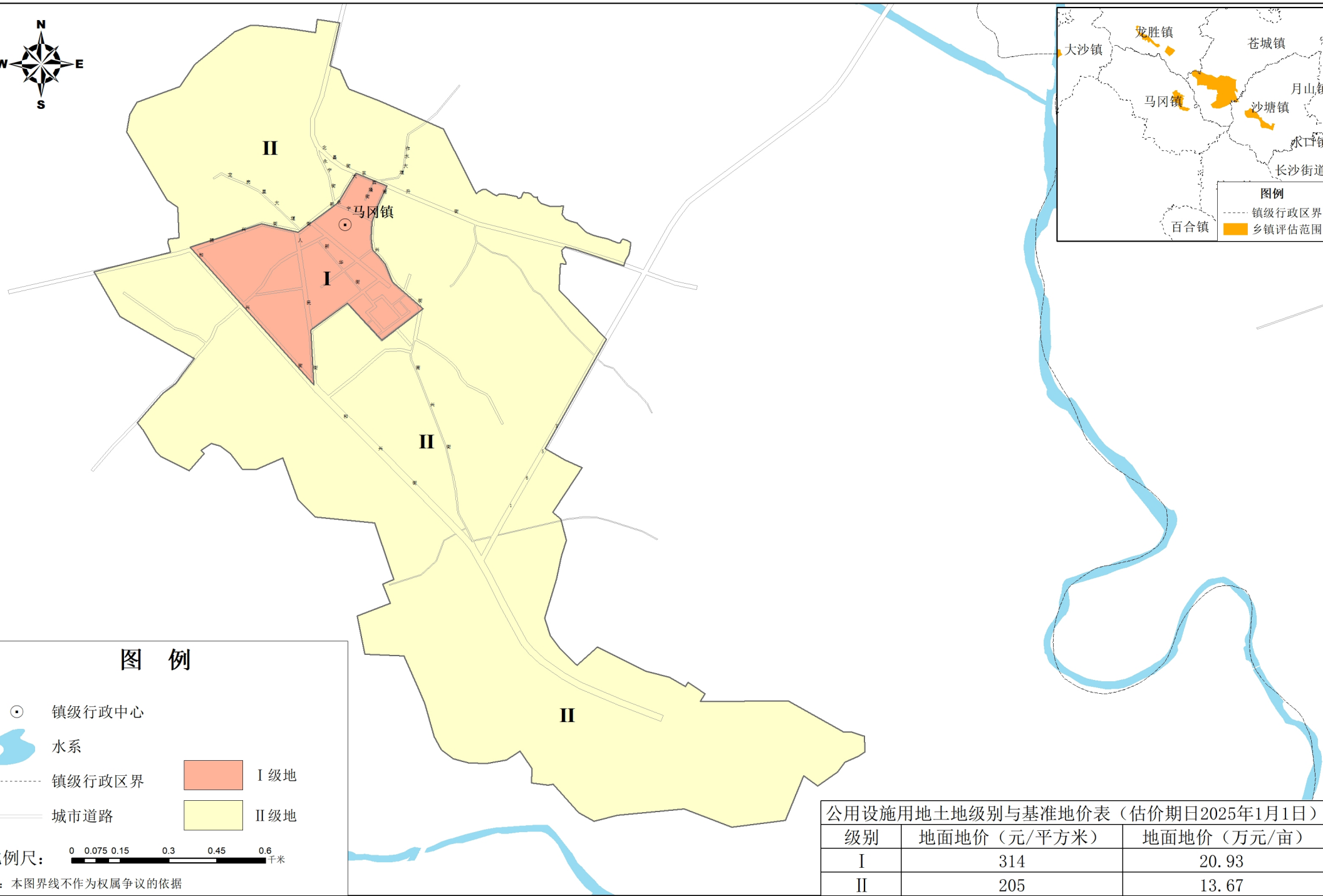
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	308	20.53
II	261	17.40
III	205	13.67

开平市城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（金鸡镇）



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	324	21.60
II	211	14.07

开平市城镇国有建设用地板价更新公用设施用地级别图（马冈镇）



图例

- 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地

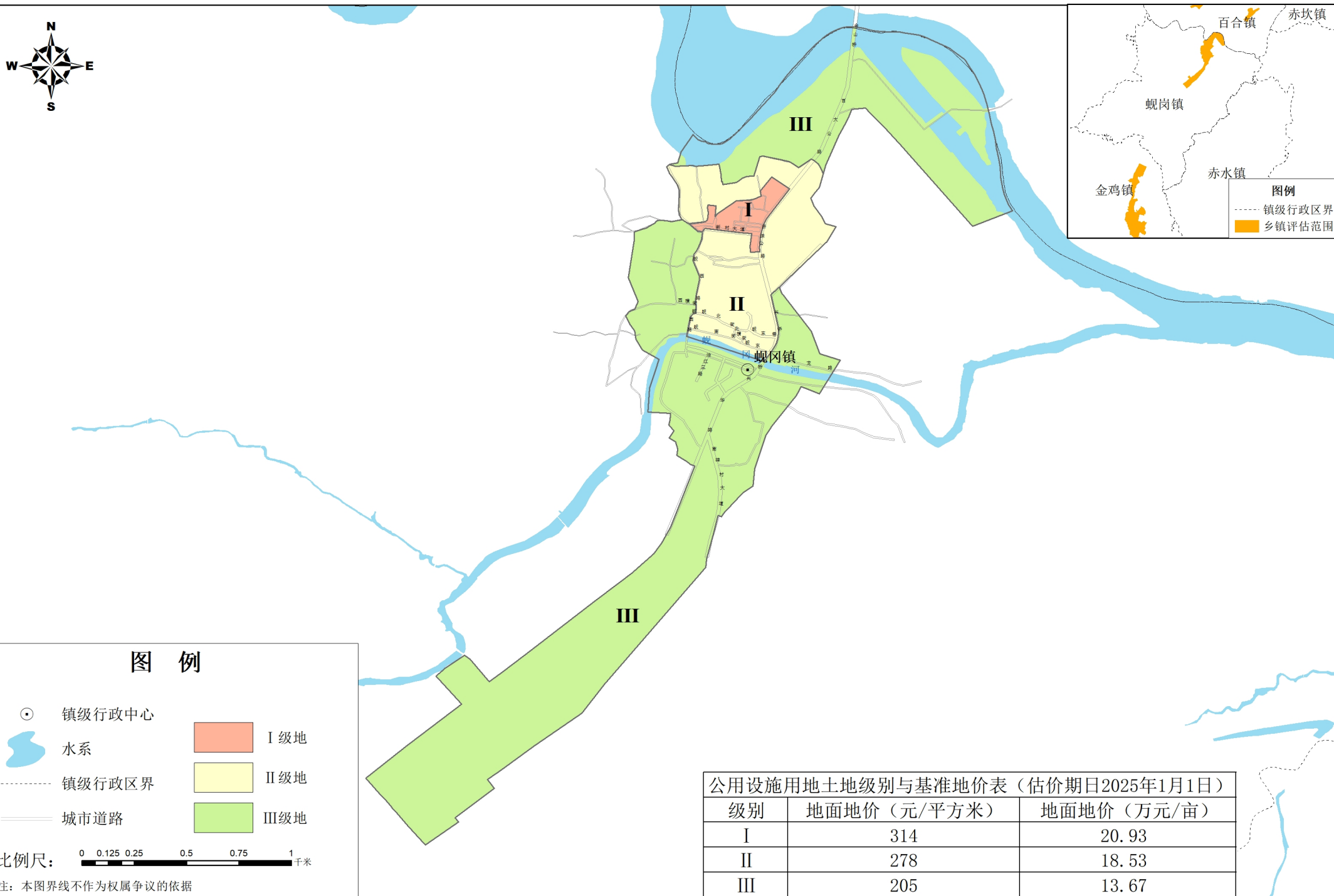
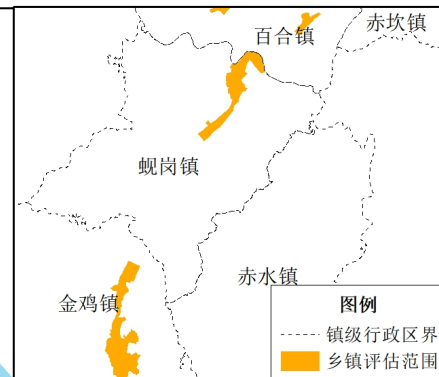
比例尺：0 0.075 0.15 0.3 0.45 0.6 千米

注：本图界线不作为权属争议的依据

公用设施用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	314	20.93
II	205	13.67

开平市城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（蚬冈镇）



图例

- 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地
- III 级地

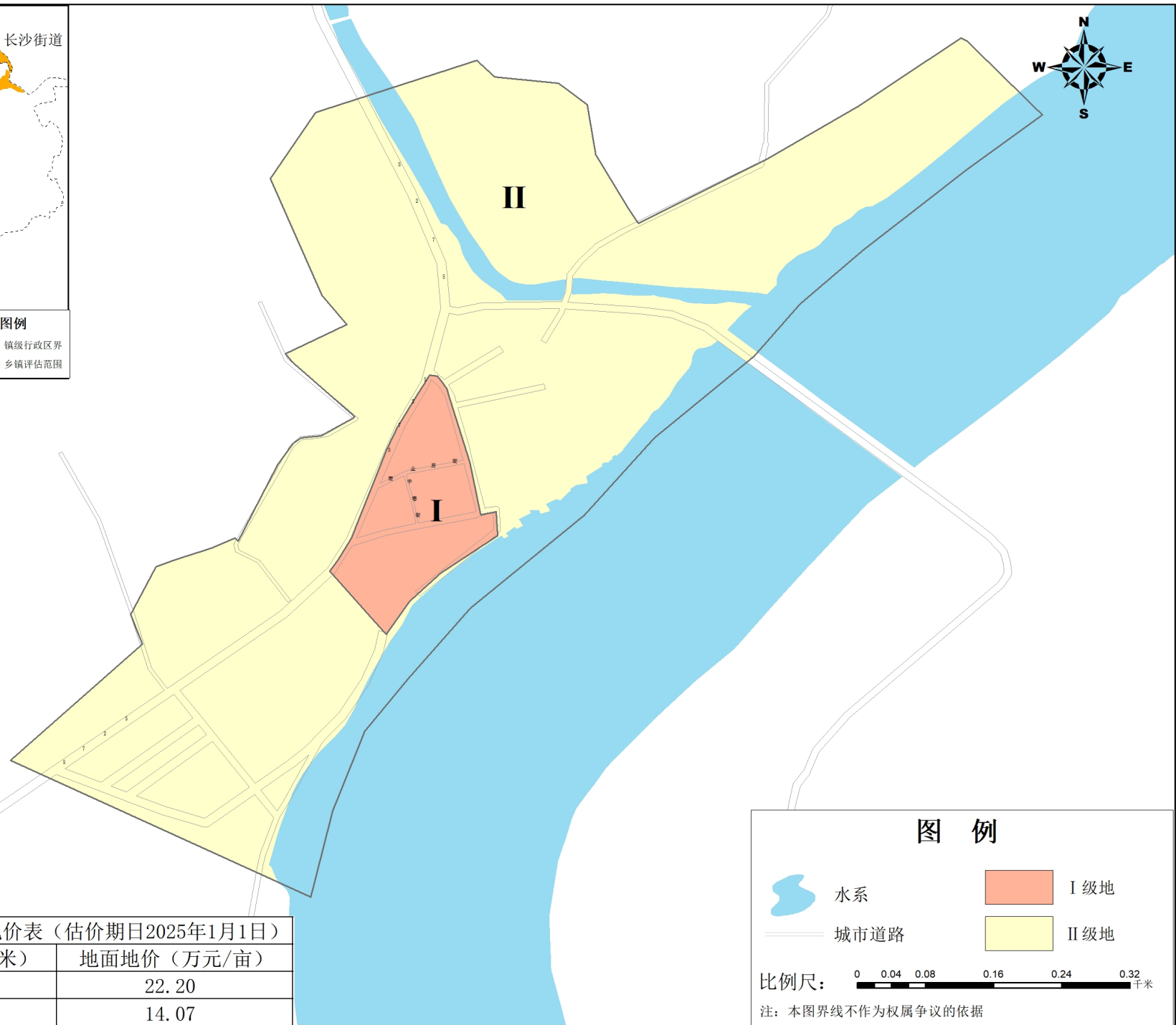
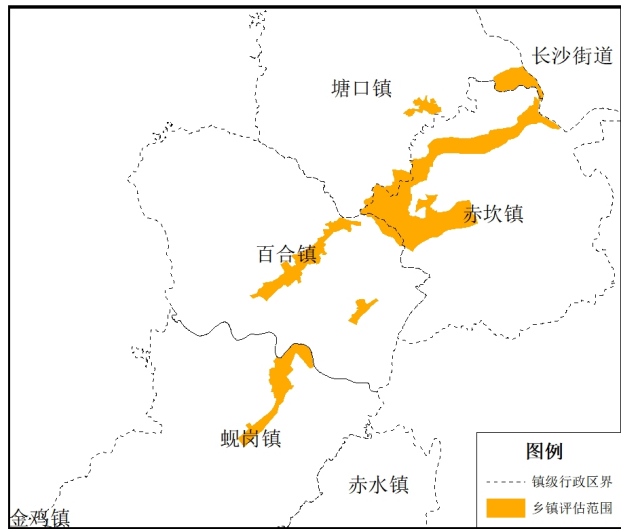
比例尺：0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 千米

注：本图界线不作为权属争议的依据

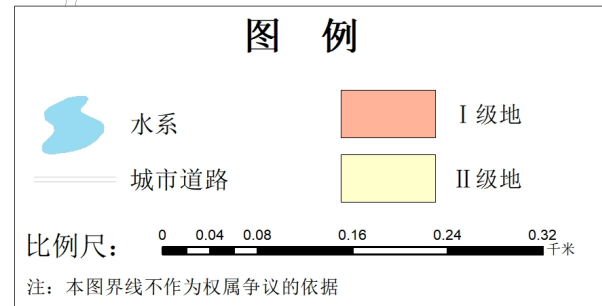
公用设施用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	314	20.93
II	278	18.53
III	205	13.67

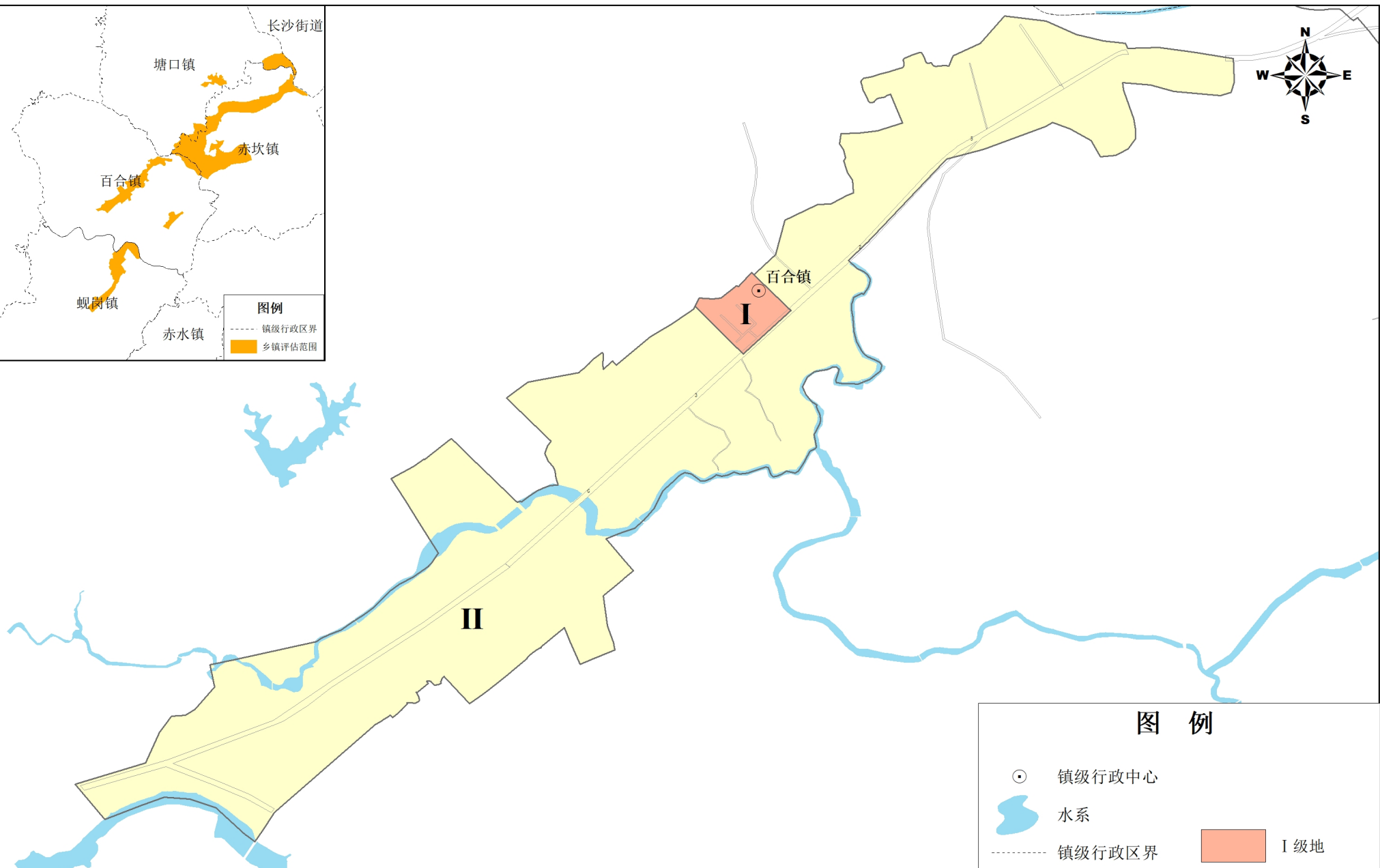
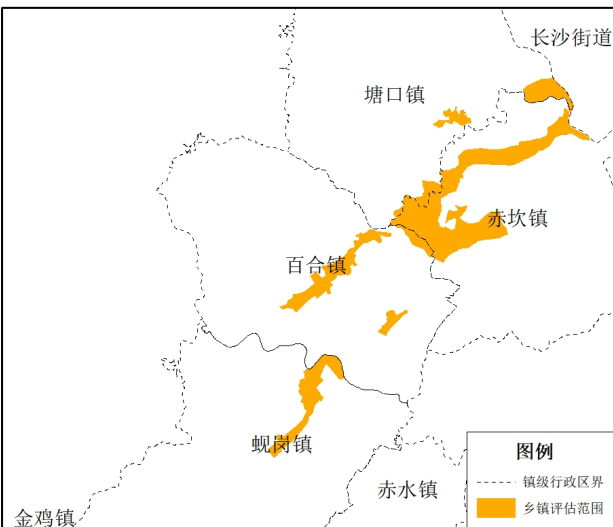
开平市城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（百合镇）图幅1



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	333	22.20
II	211	14.07

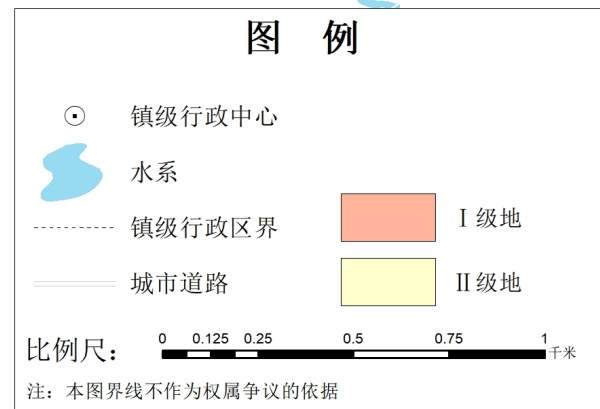


开平市城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（百合镇）图幅2

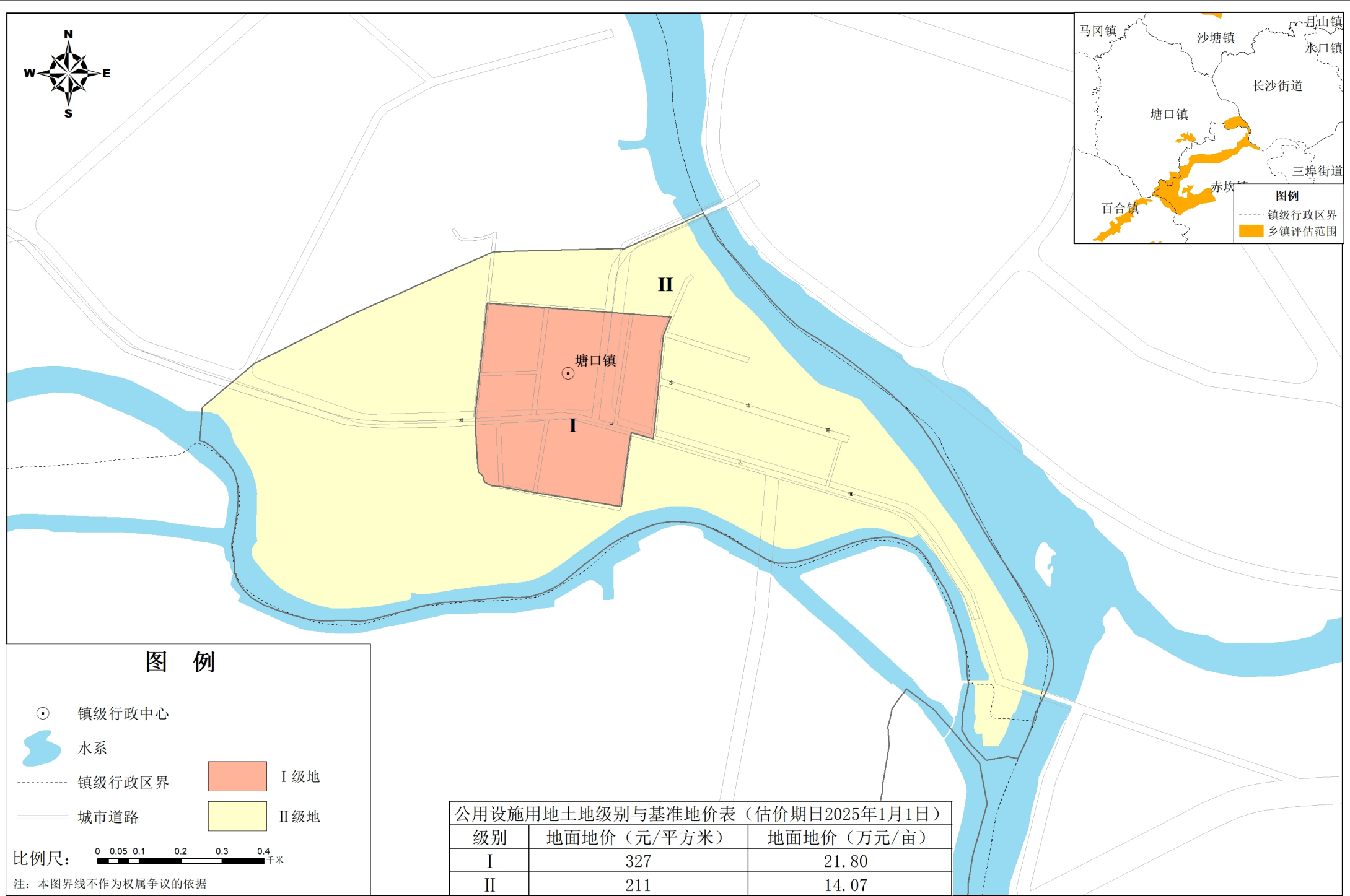


公用设施用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	333	22.20
II	211	14.07



开平市城镇国有建设用地基准地价更新公用设施用地级别图（塘口镇）图幅1



图例

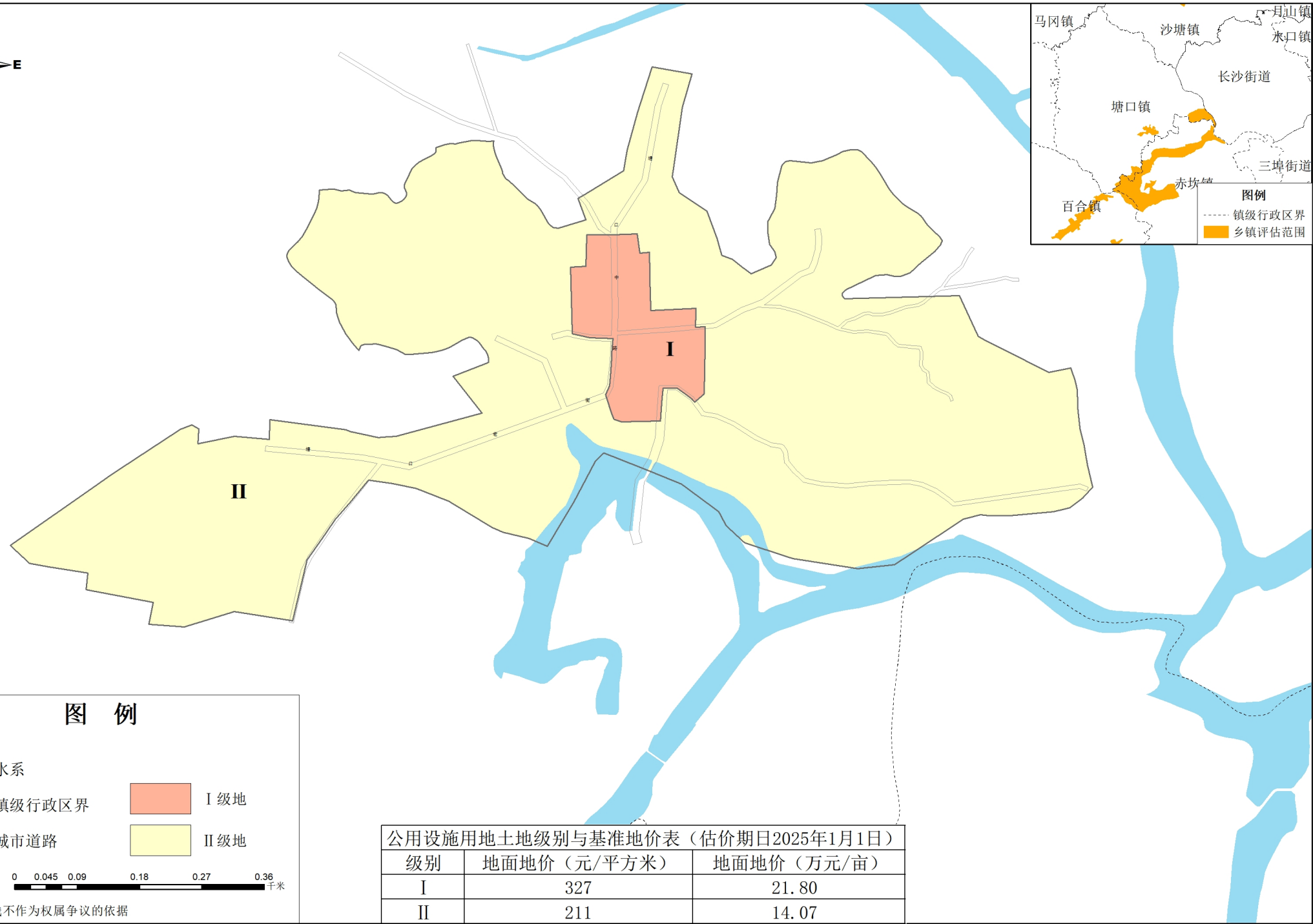
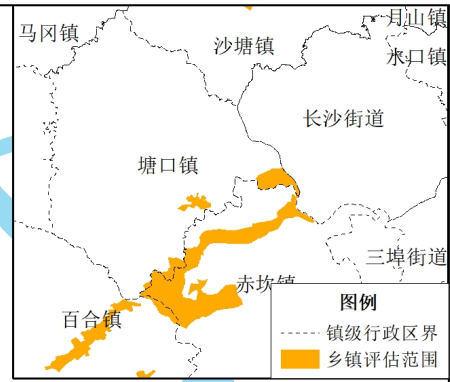
- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 镇级行政区界
- ==== 城市道路
- I 级地
- II 级地

比例尺: 0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 千米

注: 本图界线不作为权属争议的依据

公用设施用地土地级别与基准地价表（估价期日2025年1月1日）		
级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	327	21.80
II	211	14.07

开平市城镇国有建设用地基准地价更新公共管理与公共服务用地级别图（塘口镇）图幅2



图例

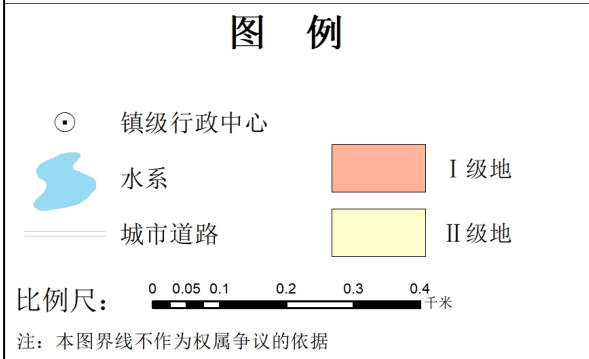
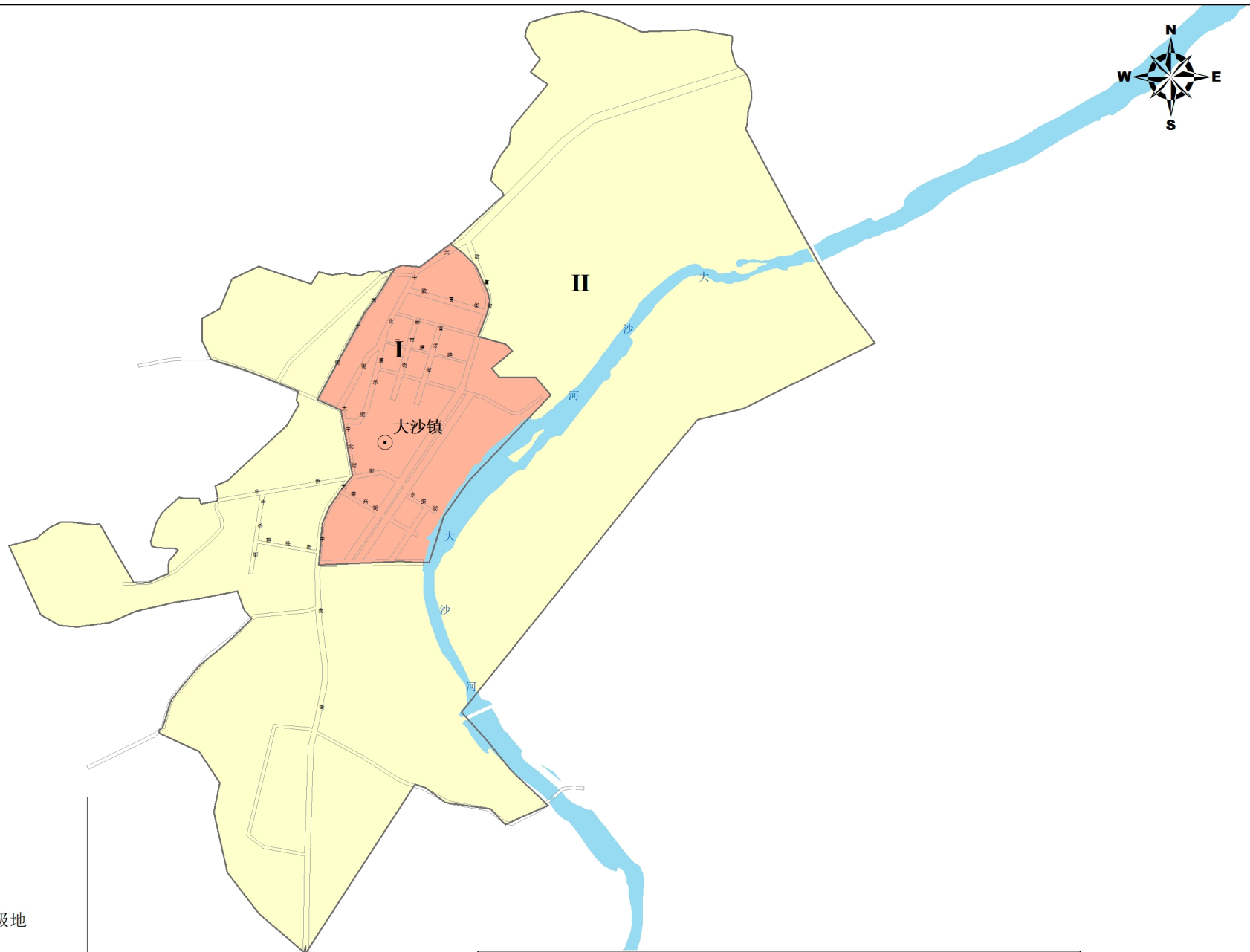
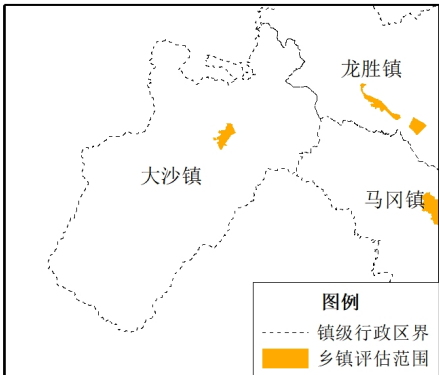
- 水系
- 镇级行政区界
- 城市道路
- I 级地
- II 级地



注：本图界线不作为权属争议的依据

级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	327	21.80
II	211	14.07

开平市城镇国有建设用地板价更新公用设施用地级别图（大沙镇）



级别	地面地价（元/平方米）	地面地价（万元/亩）
I	308	20.53
II	205	13.67