

江门市市区集体建设用地基准地价
更新项目初步成果
(征求意见稿)

江门市自然资源局
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

二〇二四年三月

目 录

一、评估范围.....	- 1 -
二、基准地价内涵.....	- 1 -
三、各用途级别基准地价	- 2 -
四、各用途区片基准地价	- 3 -
(一) 集体商服用地区片基准地价	- 3 -
(二) 宅基地地区片基准地价.....	- 4 -
(三) 集体工业用地区片基准地价	- 6 -
(四) 集体公共管理与公共服务用地区片基准地价	- 7 -
五、各用途基准地价修正体系	- 9 -
(一) 集体商服用地基准地价修正体系	- 9 -
(二) 宅基地基准地价修正体系	- 14 -
(三) 集体工业用地基准地价修正体系	- 19 -
(四) 集体公共管理与公共服务用地修正体系	- 23 -
(五) 用地类型修正系数.....	- 27 -

一、评估范围

本次江门市市区集体建设用地基准地价更新的工作范围为江门市市区全域，即蓬江区、江海区和新会区，包括环市街道、白沙街道、潮连街道、杜阮镇、荷塘镇、棠下镇、礼乐街道、外海街道、江南街道、会城街道、双水镇、大泽镇、司前镇、罗坑镇、三江镇、沙堆镇、古井镇、大鳌镇、睦洲镇、崖门镇，评估总面积约 1793.86 平方公里。

二、基准地价内涵

集体建设用地基准地价是在区域平均土地开发利用条件下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府发布的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。

本次集体建设用地基准地价是指设定条件下的地价，即指在设定容积率，集体商服用地、集体工业用地、集体公共管理与公共服务用地按相同用途的国有建设用地法定最高使用年期设定，宅基地为无年期限限制，土地开发程度为“五通一平”条件下的分用途集体土地使用权价格。具体如下：

（一）集体商服用地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 10 月 1 日，设定容积率为 2.0，土地使用年期为 40 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，集体商服用地出让土地使用权的区域平均楼面地价和地面地价。

（二）宅基地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 10 月 1 日，设定容积率为 2.5，土地使用年期为无年期限限制，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，宅基地使用权的区域地面地价。

（三）集体工业用地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 10 月 1 日，设定容积率为 1.0，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，集体工业用地出让土地使用权的区域地面地价。

（四）集体公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 10 月 1 日，设定容积率为 1.5，土地使用年期为 50 年，土地开发程度为

“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、给水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，集体公共管理与公共服务用地出让土地使用权的区域地面地价。

表 2-1 江门市市区集体建设用地基准地价内涵表

土地用途 项目	集体商服用地	宅基地	集体工业用地	集体公共管理与 公共服务用地
估价期日	2023 年 10 月 1 日			
土地开发程度	五通一平			
使用年期设定	40 年	无年期限制	50 年	50 年
设定容积率	2.0	2.5	1.0	1.5
土地权利类型	出让土地使用权	宅基地使用权	出让土地使用权	出让土地使用权
价格表现形式	平均楼面地价、 地面地价	地面地价	地面地价	地面地价
	级别价、区片价	级别价、区片价	级别价、区片价	级别价、区片价
市场情况及价 格类型	土地在平稳正常情 况、公开竞争市场 条件下的出让土地 使用权平均价格	土地平稳正常情况、特 定市场条件下的宅基地 使用权平均价格，特定 市场是指符合正常的集 体组织内部流转或有偿 退出下形成的市场	土地在平稳正常情 况、公开竞争市场 条件下的出让土地 使用权平均价格	土地在平稳正常 情况、公开竞争 市场条件下的出 让土地使用权平 均价格
权利限制	土地限制分割处 分，无抵押、地役 权等他项权利限制	土地限制分割处分，有 转让条件限制外，无地 役权等他项权利的限制	土地限制分割处 分，无抵押、地役 权等他项权利限制	土地限制分割处 分，无抵押、地 役权等他项权利 限制
备注	1.“五通一平”是指宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整。 2.地面地价与平均楼面地价的转换关系为：地面地价=平均楼面地价×设定容积率。 3.各用途各级别集体建设用地的使用权价格为设定内涵条件下平均价格，非现状条件下的价格。			

三、各用途级别基准地价

表 3-1 江门市市区集体建设用地级别基准地价结果表

用途 级别	集体商服用地			宅基地		集体工业用地		集体公共管理与 公共服务用地	
	平均楼面 地价	地面地价		地面地价		地面地价		地面地价	
	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I级	1629	3258	217.20	2325	155.00	648	43.20	1037	69.13
II级	1183	2366	157.73	1685	112.33	528	35.20	662	44.13
III级	807	1614	107.60	1107	73.80	442	29.47	426	28.40

用途 级别	集体商服用地			宅基地		集体工业用地		集体公共管理与 公共服务用地	
	平均楼面 地价	地面地价		地面地价		地面地价		地面地价	
	元/m ²	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
IV级	536	1072	71.47	685	45.67	376	25.07	281	18.73
V级	325	650	43.33	/	/	287	19.13	/	/

注：集体商服用地设定容积率为 2.0，宅基地设定容积率为 2.5，集体工业用地设定容积率为 1.0，集体公共管理与公共服务用地设定容积率为 1.5。

四、各用途区片基准地价

（一）集体商服用地地区片基准地价

本次集体商服用地基准地价共划分 101 个区片。

表 4-1 江门市市区集体商服用地地区片基准地价结果表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
SF001	棠下北片	370	SF052	礼乐外海外围片	420
SF002	棠下金竹岗片	534	SF053	圭峰山北片	496
SF003	棠下中学片	743	SF054	珑城半山片	791
SF004	先进制造园片	415	SF055	奇榜工业区片	976
SF005	江盛路工业区片	592	SF056	圭峰山片	747
SF006	华盛路北片	504	SF057	潮兴路片	941
SF007	乐溪村片	569	SF058	都会村片	929
SF008	江门体育中心片	730	SF059	北园公园片	1414
SF009	荷塘外围片	406	SF060	侨兴北路片	1243
SF010	荷塘中心片	559	SF061	冈州广场片	1526
SF011	益丽花园片	844	SF062	会城中心片	1608
SF012	杜阮外围片	378	SF063	冈州大道西片	761
SF013	环市外围片	664	SF064	葵湖公园片	1357
SF014	滨江新区片	1236	SF065	同德路片	1439
SF015	篁边村片	1058	SF066	侨兴路西片	1106
SF016	五邑蒲葵高尔夫片	1151	SF067	侨兴路东片	1006
SF017	潮连北片	575	SF068	新会轻轨站片	600
SF018	潮连公园片	903	SF069	七堡片	364
SF019	杜阮中心片	546	SF070	银洲湖片	396
SF020	五邑碧桂园南片	800	SF071	会城民营工业园片	722
SF021	篁庄大道西片	1185	SF072	碧华园片	954
SF022	篁庄大道北片	1464	SF073	新会碧桂园片	1121

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
SF023	翠林苑片	1615	SF074	梅江村片	709
SF024	万达广场片	1805	SF075	江门大道片	583
SF025	白石大道片	1570	SF076	新会区政府片	565
SF026	高沙工业区片	1389	SF077	大泽中心片	493
SF027	迎宾大道东片	1497	SF078	大泽中心北片	489
SF028	潮连南片	384	SF079	大泽外围片	360
SF029	蓉景豪园片	777	SF080	司前中心片	502
SF030	里村西片	1234	SF081	司前外围片	355
SF031	院士路片	1724	SF082	罗坑中心片	424
SF032	龙湾路片	739	SF083	罗坑外围片	306
SF033	永盛路工业区片	1140	SF084	双水中心片	512
SF034	帝景湾片	1599	SF085	双水外围片	296
SF035	农林象山片	1737	SF086	三江中心片	518
SF036	东湖公园片	1839	SF087	三江外围片	328
SF037	江华二路片	1771	SF088	睦洲中心片	476
SF038	江会路片	1606	SF089	睦洲北片	310
SF039	水南路片	1859	SF090	睦洲南片	284
SF040	江海路片	1179	SF091	大鳌中心片	483
SF041	外海北片	878	SF092	大鳌北片	315
SF042	白水带公园片	819	SF093	大鳌南片	293
SF043	礼乐北片	1073	SF094	古井中心片	479
SF044	渔山公园片	1096	SF095	官冲中心片	334
SF045	江海区政府片	912	SF096	古井外围片	320
SF046	江门高新区片	607	SF097	崖门中心片	448
SF047	礼乐轻轨站片	719	SF098	崖南社区片	346
SF048	江门东站轻轨片	634	SF099	崖门外围片	300
SF049	礼乐轻轨站南片	552	SF100	沙堆中心片	460
SF050	乐祥东路片	770	SF101	沙堆外围片	272
SF051	礼乐中心南片	524	/	/	/

（二）宅基地区片基准地价

本次宅基地基准地价共划分 115 个区片。

表 4-2 江门市市区宅基地区片基准地价结果表（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
ZJD001	棠下北片	812	ZJD059	礼乐轻轨站片	1626
ZJD002	棠下沿西江片	1003	ZJD060	江门东站轻轨南片	1737
ZJD003	棠下中心片	1241	ZJD061	江门东站轻轨北片	2362

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
ZJD004	先进制造园西片	801	ZJD062	江门高新区片	1653
ZJD005	先进制造园东片	877	ZJD063	龙溪新城片	1797
ZJD006	江盛路工业区片	1177	ZJD064	五四村片	1297
ZJD007	棠下南片	1559	ZJD065	乐祥东路片	1328
ZJD008	罗江村片	1451	ZJD066	礼乐外围区片	769
ZJD009	银葵医院片	1524	ZJD067	外海南片	939
ZJD010	锦富汇景湾片	2182	ZJD068	圭峰山北片	1325
ZJD011	滨江新区北片	2325	ZJD069	奇榜新村片	1852
ZJD012	周郡片	1987	ZJD070	珑城半山片	1891
ZJD013	荷塘外围片	997	ZJD071	都会村片	1916
ZJD014	荷塘中心片	1541	ZJD072	都会村南片	1915
ZJD015	杜阮外围西片	766	ZJD073	圭峰山片	1686
ZJD016	五邑碧桂园北片	831	ZJD074	会城中心片	2218
ZJD017	五邑碧桂园片	1901	ZJD075	侨兴路东片	1634
ZJD018	江门汽车总站片	2411	ZJD076	冈州中学西片	1815
ZJD019	保利大都会片	2547	ZJD077	冈州中学东片	1948
ZJD020	五邑蒲葵高尔夫片	2488	ZJD078	紫华园片	1853
ZJD021	滨江新区南片	2357	ZJD079	葵湖公园片	2058
ZJD022	杜阮中心北片	1319	ZJD080	同德路片	2394
ZJD023	群华路北片	1663	ZJD081	侨兴路西片	2355
ZJD024	灏景园片	2255	ZJD082	会城民营工业园片	1562
ZJD025	宏兴路片	2216	ZJD083	碧华园片	2253
ZJD026	北新区西片	2861	ZJD084	枢纽新城体育公园片	1801
ZJD027	北新区东片	2475	ZJD085	枢纽新城片	1229
ZJD028	潮连北片	1592	ZJD086	新会开发区北片	1653
ZJD029	杜阮中心南片	1374	ZJD087	新会区政府片	1351
ZJD030	春景豪园片	1534	ZJD088	天马村片	1310
ZJD031	金朗花园片	2252	ZJD089	江门大道南片	1236
ZJD032	凤山水岸片	2446	ZJD090	司前外围片	695
ZJD033	江门奥园片	2724	ZJD091	大泽外围西片	761
ZJD034	院士路片	3168	ZJD092	大泽中心片	1031
ZJD035	白石新村片	2675	ZJD093	司前中心片	1208
ZJD036	江北路片	2409	ZJD094	会城街道西片	779
ZJD037	古猿洲公园片	1279	ZJD095	双水中心片	1088
ZJD038	潮连南片	978	ZJD096	罗坑外围片	695
ZJD039	蓬江区政府片	2534	ZJD097	双水外围片	666
ZJD040	杜阮外围东片	827	ZJD098	罗坑中心片	889
ZJD041	钳口水库片	1511	ZJD099	罗坑外围片	642

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
ZJD042	龙湾路片	1757	ZJD100	双水外围片	673
ZJD043	永盛路工业区片	1928	ZJD101	三江外围片	751
ZJD044	江门体校片	2493	ZJD102	睦洲北片	747
ZJD045	胜利路北片	2580	ZJD103	大鳌外围片	616
ZJD046	东湖公园西片	2922	ZJD104	大鳌中心片	1023
ZJD047	翡翠华府片	2693	ZJD105	三江中心片	1015
ZJD048	江海二路北片	2064	ZJD106	睦洲中心片	1077
ZJD049	江海三路北片	1938	ZJD107	睦洲南片	623
ZJD050	农林路片	2500	ZJD108	古井外围片	665
ZJD051	白沙大道东片	2910	ZJD109	古井中心片	1068
ZJD052	东堤湾花园片	2800	ZJD110	崖门外围片	648
ZJD053	江门体校片	2012	ZJD111	沙堆外围片	657
ZJD054	白沙大道西片	2558	ZJD112	崖门中心片	1012
ZJD055	礼乐路北片	2171	ZJD113	沙堆中心片	947
ZJD056	渔山公园片	2100	ZJD114	官冲中心片	863
ZJD057	白水带公园片	1969	ZJD115	崖南社区片	843
ZJD058	外海东片	1726	/	/	/

（三）集体工业用地区片基准地价

本次集体工业用地基准地价共划分 70 个区片。

表 4-3 江门市市区集体工业用地区片基准地价结果表（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
GY001	棠下北片	422	GY036	明德三路工业片	517
GY002	棠下中心片	526	GY037	会城中心片	567
GY003	棠下石头村片	448	GY038	东甲村片	523
GY004	蓬江区产业转移工业园区片	532	GY039	新会开发区北片	504
GY005	棠下华安区片	505	GY040	新会碧桂园片	488
GY006	那围水库片	420	GY041	枢纽新城片	479
GY007	龙舟山森林公园片	454	GY042	新会小鸟天堂片	464
GY008	杜阮工业片	534	GY043	新会开发区南片	472
GY009	五邑碧桂园片	508	GY044	司前中心片	385
GY010	江杜东路片	527	GY045	司前外围片	288
GY011	江侨路北片	547	GY046	深江产业园大泽园区片	381
GY012	双龙大道片	623	GY047	大泽中心片	379
GY013	环市街道东片	654	GY048	大泽外围片	292
GY014	潮连中心片	535	GY049	子营山工业园片	312

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
GY015	荷塘外围片	518	GY050	罗坑中心片	345
GY016	荷塘中心片	532	GY051	罗坑、双水外围片	281
GY017	叱石风景区片	435	GY052	双水中心片	402
GY018	五邑批发市场片	542	GY053	银洲湖北片	366
GY019	永盛路工业片	632	GY054	三江中心片	376
GY020	城区中心片	677	GY055	三江外围片	320
GY021	江海路片	607	GY056	睦洲工业园片	336
GY022	礼乐片	524	GY057	睦洲工业园外围片	308
GY023	江海区政府片	532	GY058	睦洲中心片	356
GY024	白水带公园片	519	GY059	睦洲外围片	277
GY025	江门高新区片	562	GY060	大鳌中心片	347
GY026	龙溪新城片	539	GY061	大鳌外围片	305
GY027	彩虹路片	521	GY062	崖门外围片	275
GY028	礼乐外围片	450	GY063	银洲湖南片	333
GY029	圭峰山片	447	GY064	崖门中心片	363
GY030	会城街道西片	410	GY065	古井中心片	365
GY031	南坦片	455	GY066	珠西新材料集聚区片	395
GY032	冈州大道西工业片	497	GY067	古井外围片	309
GY033	城东工业区片	521	GY068	沙堆中心片	346
GY034	都会村片	513	GY069	金门工业区片	327
GY035	奇榜工业区片	527	GY070	沙堆外围片	276

（四）集体公共管理与公共服务用地区片基准地价

本次集体公共管理与公共服务用地基准地价共划分 81 个区片。

表 4-4 江门市市区集体公共管理与公共服务用地区片基准地价结果表（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
GF001	棠下北片	292	GF042	潮兴路片	720
GF002	先进制造园片	462	GF043	圭峰山片	485
GF003	荷塘外围片	339	GF044	圭阳中路东片	610
GF004	江门体育中心片	497	GF045	城北路西北片	718
GF005	华安路南片	766	GF046	冈州大道西北片	1044
GF006	荷塘中心片	480	GF047	大泽中心片	394
GF007	五邑蒲葵高尔夫片	979	GF048	冈州大道东南片	968
GF008	五邑碧桂园南片	492	GF049	南环公路北片	620
GF009	潮连北片	575	GF050	葵湖公园片	877
GF010	万达广场片	1124	GF051	新会碧桂园片	878
GF011	西环路东片	966	GF052	江门大道东片	495

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
GF012	杜阮外围片	324	GF053	梅江村片	606
GF013	席帽山森林公园片	763	GF054	会城民营工业园片	608
GF014	高沙工业区片	1009	GF055	七堡片	347
GF015	杜阮中心片	454	GF056	银洲湖片	451
GF016	潮连南片	527	GF057	江门大道片	498
GF017	杜阮北二路南片	557	GF058	新会区政府片	494
GF018	院士路片	1110	GF059	银湖大道南片	487
GF019	迎宾大道东片	1042	GF060	大泽外围片	294
GF020	里村西片	1141	GF061	大泽镇南片	328
GF021	蓉景豪园片	714	GF062	司前外围片	270
GF022	东湖公园片	1189	GF063	司前中心片	385
GF023	杜阮南路南片	359	GF064	睦洲北片	303
GF024	胜利路西片	1184	GF065	大鳌中心片	356
GF025	永盛路工业区片	959	GF066	大鳌外围片	282
GF026	龙湾路片	632	GF067	罗坑中心片	345
GF027	外海北片	712	GF068	银鹭大道南片	342
GF028	江海路片	896	GF069	睦洲中心片	365
GF029	白水带公园片	713	GF070	双水中心片	386
GF030	江门高新区片	717	GF071	三江外围片	298
GF031	渔山公园片	1020	GF072	三江中心片	364
GF032	江海区政府片	1048	GF073	罗坑外围片	275
GF033	礼乐北片	957	GF074	睦洲南片	265
GF034	高新区以南片	361	GF075	双水外围片	280
GF035	江门东站轻轨片	715	GF076	古井中心片	358
GF036	礼乐轻轨站片	609	GF077	古井外围片	272
GF037	新港路以南片	360	GF078	沙堆中心片	346
GF038	五四公园片	493	GF079	沙堆外围片	268
GF039	礼乐外围片	308	GF080	崖门中心片	357
GF040	珑城半山片	490	GF081	崖门外围片	263
GF041	奇榜工业区片	631	/	/	/

五、各用途基准地价修正体系

本次基准地价是指在设定容积率、设定年期、设定土地开发程度的条件下，分用途的土地使用权区域平均价格，采用基准地价系数修正法进行宗地估价时，应按规定选用相应修正系数。

（一）集体商服用地基准地价修正体系

江门市市区集体商服用地基准地价修正体系包括区域因素修正、容积率修正或楼层修正、年期修正、期日修正、临路条件修正、临街类型修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

1、计算公式

待开发项目： $P_{开} = P_{楼} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$

已建成项目： $P_n = P_{楼} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_{lx} \times K_y \times K_q \times K_l \times K_j \times K_g \pm D$

$$P_{建} = (\sum_{n=1}^m P_n S_n) / S$$

式中：

$P_{开}$	——	待开发项目宗地平均楼面地价
P_n	——	已建成项目第 n 层平均楼面地价
$P_{建}$	——	已建成项目宗地平均楼面地价
$P_{楼}$	——	待估宗地所在区片的平均楼面地价
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_{lx}	——	楼层修正系数
K_y	——	年期修正系数
K_q	——	期日修正系数
K_l	——	临路类型修正系数
K_j	——	临街条件修正系数
K_g	——	其他个别因素修正系数
D	——	土地开发程度单位建筑面积修正值
S_n	——	待估宗地第 n 层建筑面积
S	——	待估宗地总建筑面积

2、修正体系

（1）区域因素修正

影响集体商服用地地价的区域因素较多，经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，确定区域因素修正系数。区域因素包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、环境条件、区域

规划、社会经济发展状况。区域因素修正是用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 5-1 集体商服用地区域因素修正指标说明表

繁华程度	指标说明	距商服中心的距离，人流量大小
	指标权重值	26.95%
交通条件	指标说明	道路通达度，距长途客运站、客运港口、轨道铁路站距离，公交便捷程度、对外交通方便程度
	指标权重值	18.75%
基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水保障率，周边基础设施的完善度；文体娱乐设施、乡村旅游设施、农贸市场、金融设施等公用设施完备度
	指标权重值	17.10%
环境条件	指标说明	工程地质条件，地质灾害影响程度
	指标权重值	12.15%
区域规划	指标说明	城市发展规划、三旧改造规划前景
	指标权重值	8.20%
社会经济发展状况	指标说明	区域人口密度、经济产值和建设用地占比，反映地区社会经济和人口状况
	指标权重值	16.85%

注：①集体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值。②参照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次集体商服用地各区片区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度、较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 5-2 集体商服用地各区片区域因素修正系数表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF001	-7.77%	9.70%	SF052	-8.91%	8.46%
SF002	-3.74%	5.84%	SF053	-4.63%	9.66%
SF003	-3.22%	3.34%	SF054	-3.95%	6.44%
SF004	-6.84%	7.09%	SF055	-3.05%	2.91%
SF005	-2.68%	4.24%	SF056	-5.62%	7.83%
SF006	-3.81%	5.76%	SF057	-5.97%	6.59%
SF007	-4.49%	7.69%	SF058	-2.84%	4.44%
SF008	-5.24%	5.41%	SF059	-0.48%	2.39%
SF009	-7.40%	8.13%	SF060	-1.53%	2.85%
SF010	-4.18%	5.44%	SF061	-1.88%	3.07%
SF011	-1.53%	1.86%	SF062	-1.64%	4.01%
SF012	-5.59%	9.90%	SF063	-2.48%	3.80%
SF013	-1.06%	6.35%	SF064	-1.90%	3.61%

江门市市区集体建设用地基准地价更新项目初步成果（征求意见稿）

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
SF014	-8.33%	6.33%	SF065	-2.03%	3.05%
SF015	-4.74%	7.25%	SF066	-2.42%	3.30%
SF016	-5.03%	6.40%	SF067	-3.37%	5.29%
SF017	-5.04%	5.38%	SF068	-3.07%	5.34%
SF018	-1.55%	2.55%	SF069	-7.59%	5.72%
SF019	-7.23%	6.02%	SF070	-3.80%	7.78%
SF020	-6.06%	6.81%	SF071	-5.59%	6.79%
SF021	-3.42%	4.58%	SF072	-2.50%	4.26%
SF022	-2.73%	2.61%	SF073	-2.34%	3.76%
SF023	-3.06%	2.30%	SF074	-2.36%	5.08%
SF024	-1.70%	2.54%	SF075	-6.06%	7.09%
SF025	-1.16%	2.18%	SF076	-8.39%	7.68%
SF026	-4.69%	4.14%	SF077	-4.74%	7.54%
SF027	-5.95%	5.06%	SF078	-3.89%	7.65%
SF028	-6.45%	4.96%	SF079	-6.03%	9.80%
SF029	-4.23%	6.73%	SF080	-3.10%	6.22%
SF030	-3.46%	3.80%	SF081	-8.40%	9.69%
SF031	-1.05%	2.84%	SF082	-6.15%	7.68%
SF032	-4.64%	5.71%	SF083	-5.74%	9.90%
SF033	-2.43%	3.56%	SF084	-4.42%	5.25%
SF034	-2.93%	3.84%	SF085	-5.20%	9.80%
SF035	-1.08%	2.35%	SF086	-6.20%	7.65%
SF036	-1.00%	3.43%	SF087	-5.51%	9.46%
SF037	-1.80%	3.47%	SF088	-4.97%	4.81%
SF038	-2.77%	4.21%	SF089	-4.93%	7.50%
SF039	-2.01%	3.35%	SF090	-5.23%	8.10%
SF040	-2.94%	2.81%	SF091	-3.31%	4.59%
SF041	-5.24%	6.39%	SF092	-5.44%	8.14%
SF042	-6.71%	7.86%	SF093	-5.50%	7.74%
SF043	-1.99%	2.77%	SF094	-6.15%	5.31%
SF044	-2.92%	3.30%	SF095	-2.53%	6.90%
SF045	-2.15%	3.73%	SF096	-5.41%	9.25%
SF046	-7.21%	7.46%	SF097	-5.67%	7.83%
SF047	-2.87%	4.54%	SF098	-3.32%	4.13%
SF048	-5.39%	4.33%	SF099	-4.76%	9.90%
SF049	-0.63%	3.34%	SF100	-4.64%	5.71%
SF050	-2.37%	4.68%	SF101	-3.74%	8.27%
SF051	-3.15%	5.58%	/	/	/

（2）容积率与楼层修正

1) 容积率修正

表 5-3 集体商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	1.7532	1.6284	1.5299	1.4493	1.3818	1.3241
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.2740	1.2298	1.1906	1.1554	1.1236	1.0946
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2
修正系数	1.0680	1.0436	1.0210	1.0000	0.9795	0.9603
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.9423	0.9254	0.9095	0.8945	0.8803	0.8668
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.8539	0.8417	0.8301	0.8189	0.8083	0.7981
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4.0
修正系数	0.7883	0.7789	0.7699	0.7613	0.7529	0.7448

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $0.5 < r \leq 2.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.405}$ ；当 $2.0 < r < 4.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2/r)^{0.425}$ 。

2) 楼层修正系数

表 5-4 集体商服用地平均楼面地价楼层修正系数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层及以上
修正系数	1.7836	0.9814	0.6933	0.5417

注：①本表仅适用于零售商业用地、批发市场用地及其他商服用地类型已建成项目，采用平均楼面地价测算宗地价格；其他类型的商服用地不适宜采用楼层修正，应采用容积率修正计算。②修正后得到的结果是第 n 层的平均楼面地价。

（3）年期修正

使用按照土地还原率为 8.03%，法定最高出让年期为 40 年，计算集体商服用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 年期修正系数
- ml —— 实际使用年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原利率

表 5-5 集体商服用地年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0779	0.1500	0.2167	0.2785	0.3356	0.3886	0.4376	0.4829	0.5249	0.5638
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5997	0.6330	0.6638	0.6924	0.7188	0.7432	0.7659	0.7868	0.8062	0.8242
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8408	0.8562	0.8704	0.8836	0.8958	0.9071	0.9175	0.9272	0.9361	0.9444
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9521	0.9592	0.9658	0.9719	0.9775	0.9827	0.9876	0.9920	0.9962	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = \{1 - [1 \div (1+r)^m]\} \div \{1 - [1 \div (1+r)^n]\}$ 直接计算；

②表中为集体商服用地还原利率取 8.03% 条件下的年期修正系数。

(4) 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(5) 个别因素修正

1) 临路类型修正

表 5-6 临路类型修正系数表

临路类型	临步行 街、商业 街	临生活 型主干 道	临混合 型主干 道	临生活 型次干 道	临交通 型干道	临支路	临老 街、小 巷	不临路
修正系数	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	0.90	0.85	0.80

2) 临街条件修正

表 5-7 临街条件修正系数表

临街条件	一面临街	两面临街	三面临街	多面临街
修正系数	1.00	1.05~1.10	1.10~1.15	1.15~1.18

注：临街条件修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

3) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 5-8 集体商服用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较差	劣
宗地面积	面积适中， 对土地利用 极为有利	面积对土地 利用较为有 利	面积对土地利 用无不良影响	面积较小， 对土地利用 有一定影响	面积过小，对 土地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状较不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.03	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

（6）土地开发程度修正

江门市市区集体商服用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定土地开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 5-9 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~60	20~35	10~30	10~20	15~30	25~60	140~305

注：①通路、通电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。运用平均楼面地价时，应换算到每平方米建筑面积下的修正值。

（二）宅基地基准地价修正体系

江门市市区宅基地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、期日修正、临江条件修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正等。

1、计算公式

$$P_{宗} = P_{基} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_q \times K_r \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价
- $P_{基}$ —— 待估宗地所在区片的地面地价
- K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
- K_v —— 容积率修正系数
- K_q —— 期日修正系数

- K_r —— 临江条件修正系数
 K_g —— 其他个别因素修正系数
 D —— 土地开发程度修正值

2、修正体系

(1) 区域因素修正

影响宅基地宗地地价的区域因素较多，经过筛选并征询当地专家的有关意见，选取对宗地地价影响幅度较大的区域因素，包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、环境条件、区域规划、社会经济发展状况。其修正系数如下：

表 5-10 宅基地区域因素修正指标说明表

繁华程度	指标说明	距商服中心的距离，人流量大小
	指标权重值	15.60%
交通条件	指标说明	道路通达度，距长途客运站、客运港口、轨道铁路站距离，公交便捷程度、对外交通方便程度
	指标权重值	18.85%
基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水保障率，周边基础设施的完善度；中小学、幼儿园、医卫设施、文体娱乐设施、乡村旅游设施、农贸市场等公用设施完备度
	指标权重值	24.70%
环境条件	指标说明	农村人居环境、工程地质等条件，地质灾害影响程度，景观条件优劣度
	指标权重值	16.35%
区域规划	指标说明	城市发展规划、三旧改造规划前景
	指标权重值	8.30%
社会经济发展状况	指标说明	区域人口密度、经济产值和建设用地占比情况，反映地区社会经济和人口状况
	指标权重值	16.20%

注：①宅基地各区片区区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数值。②参照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次宅基地区片区区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度、较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 5-11 宅基地各区片区区域因素修正系数表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZJD001	-9.87%	9.14%	ZJD059	-2.35%	4.13%
ZJD002	-9.52%	7.64%	ZJD060	-2.84%	3.96%
ZJD003	-6.00%	6.75%	ZJD061	-2.68%	3.58%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZJD004	-5.10%	6.56%	ZJD062	-3.70%	5.01%
ZJD005	-3.25%	6.32%	ZJD063	-4.55%	6.13%
ZJD006	-1.57%	2.90%	ZJD064	-1.44%	4.07%
ZJD007	-3.98%	4.12%	ZJD065	-3.97%	4.34%
ZJD008	-3.46%	2.87%	ZJD066	-6.77%	7.08%
ZJD009	-0.86%	1.59%	ZJD067	-9.77%	4.91%
ZJD010	-2.38%	2.14%	ZJD068	-4.85%	7.37%
ZJD011	-4.06%	4.63%	ZJD069	-1.76%	2.99%
ZJD012	-3.05%	3.97%	ZJD070	-2.29%	4.45%
ZJD013	-6.31%	7.14%	ZJD071	-3.71%	2.94%
ZJD014	-5.03%	4.35%	ZJD072	-2.92%	3.02%
ZJD015	-6.36%	8.80%	ZJD073	-4.64%	7.49%
ZJD016	-0.24%	1.45%	ZJD074	-4.52%	4.87%
ZJD017	-6.13%	6.65%	ZJD075	-2.87%	4.42%
ZJD018	-5.44%	5.03%	ZJD076	-1.90%	5.36%
ZJD019	-1.54%	2.21%	ZJD077	-2.69%	4.18%
ZJD020	-5.04%	4.94%	ZJD078	-2.10%	2.67%
ZJD021	-2.57%	3.24%	ZJD079	-2.15%	3.86%
ZJD022	-7.78%	5.93%	ZJD080	-1.13%	3.62%
ZJD023	-3.46%	6.95%	ZJD081	-2.88%	4.24%
ZJD024	-2.61%	5.80%	ZJD082	-5.55%	5.59%
ZJD025	-2.28%	2.84%	ZJD083	-2.35%	3.85%
ZJD026	-2.87%	2.07%	ZJD084	-1.30%	3.55%
ZJD027	-4.07%	2.92%	ZJD085	-3.72%	4.59%
ZJD028	-5.34%	3.63%	ZJD086	-4.46%	4.94%
ZJD029	-4.47%	4.35%	ZJD087	-2.88%	5.44%
ZJD030	-2.32%	2.72%	ZJD088	-8.85%	5.26%
ZJD031	-2.60%	5.12%	ZJD089	-3.30%	5.03%
ZJD032	-2.86%	2.98%	ZJD090	-5.08%	6.20%
ZJD033	-1.01%	1.94%	ZJD091	-5.31%	7.64%
ZJD034	-0.79%	1.78%	ZJD092	-7.00%	7.61%
ZJD035	-0.99%	2.30%	ZJD093	-6.32%	7.28%
ZJD036	-5.50%	3.97%	ZJD094	-8.46%	6.52%
ZJD037	-0.15%	1.26%	ZJD095	-5.27%	7.78%
ZJD038	-4.43%	3.51%	ZJD096	-1.37%	4.33%
ZJD039	-1.39%	2.35%	ZJD097	-3.87%	6.33%
ZJD040	-1.26%	6.69%	ZJD098	-5.67%	8.93%
ZJD041	-4.20%	4.19%	ZJD099	-5.55%	9.68%
ZJD042	-4.84%	4.61%	ZJD100	-7.64%	9.84%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
ZJD043	-2.82%	3.01%	ZJD101	-7.41%	9.04%
ZJD044	-2.45%	3.43%	ZJD102	-5.83%	6.14%
ZJD045	-2.20%	2.70%	ZJD103	-5.51%	5.86%
ZJD046	-1.70%	3.52%	ZJD104	-4.29%	5.76%
ZJD047	-1.40%	2.51%	ZJD105	-6.46%	6.97%
ZJD048	-1.41%	2.38%	ZJD106	-6.05%	3.60%
ZJD049	-3.05%	3.55%	ZJD107	-5.09%	9.36%
ZJD050	-1.48%	2.95%	ZJD108	-7.95%	8.10%
ZJD051	-1.95%	2.15%	ZJD109	-5.48%	4.78%
ZJD052	-1.04%	2.44%	ZJD110	-5.28%	9.42%
ZJD053	-4.08%	3.88%	ZJD111	-4.66%	7.51%
ZJD054	-2.42%	3.16%	ZJD112	-4.28%	7.95%
ZJD055	-1.49%	2.22%	ZJD113	-5.44%	5.53%
ZJD056	-2.89%	2.95%	ZJD114	-4.04%	5.20%
ZJD057	-4.70%	5.96%	ZJD115	-3.74%	5.55%
ZJD058	-4.44%	4.87%	/	/	/

（2）容积率修正

表 5-12 宅基地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	0.7276	0.7521	0.7752	0.7970	0.8178	0.8376
容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1
修正系数	0.8565	0.8747	0.8923	0.9092	0.9255	0.9413
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9566	0.9715	0.9859	1.0000	1.0238	1.0473
容积率	2.8	2.9	≥3.0	——	——	——
修正系数	1.0704	1.0931	1.1156	——	——	——

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 2.5$ 时，容积率的修正系数： $x = (2.5/r)^{-0.347}$ ；当 $2.5 < r < 3.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (2.5/r)^{-0.60}$ 。

（3）期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（4）个别因素修正

1) 临江条件修正

临江建设用地是指临江的首宗建设用地，江门市市区内的西江、潭江两岸的临江宅基地，在临江宗地线 10 米以内部分的基准地价在原基准地价

的基础上增加 10%~20%；其中在蓬江区区域范围内的临西江宗地地价修正幅度为 15%~20%，在江海区域范围内临西江宗地地价修正幅度为 10%~15%；临潭江宗地地价修正幅度为 10%。

2) 其他个别因素修正

其他个别因素修正系数 (K_g) 的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 5-13 宅基地其他个别因素修正系数表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，土地利用较为合理	形状一般，土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.03	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
临路类型	——	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	——	0.04	0.02	0	-0.02

(5) 土地开发程度修正

江门市市区宅基地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 5-14 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~60	20~35	10~30	10~20	15~30	25~60	140~305

注：①通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3 米以内的人工挖、填、运、找平；③本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（三）集体工业用地基准地价修正体系

结合江门市市区集体工业用地的实际情况，主要考虑了区域因素修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、土地开发程度修正。

1、计算公式

$$P_{宗} = P_{基} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_y \times K_q \times K_g \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价
- $P_{基}$ —— 待估宗地所在区片的地面地价
- K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
- K_y —— 年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_g —— 其他个别因素修正系数
- D —— 土地开发程度修正值

2、修正体系

（1）区域因素修正

集体工业用地区域因素修正包括交通条件、基本设施状况、环境条件、区域规划、产业集聚效益、社会经济发展状况。其修正系数如下：

表 5-15 集体工业用地区域因素修正指标说明表

交通条件	指标说明	道路通达度，距货运站、港口码头、高速公路出入口距离，对外交通（货运）方便程度
	指标权重值	24.40%
基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水保障率，周边基础设施的完善度
	指标权重值	20.40%
环境条件	指标说明	工程地质条件，地质灾害影响程度
	指标权重值	11.85%
区域规划	指标说明	城市发展规划、三旧改造规划前景
	指标权重值	7.70%
产业集聚效益	指标说明	产业聚集规模、产业配套程度
	指标权重值	18.65%
社会经济发展状况	指标说明	区域人口密度、经济产值和建设用地占比情况，反映地区社会经济和人口状况
	指标权重值	17.00%

注：①集体工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数值。②按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次工业用地区片区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度、较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为 0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 5-16 集体工业用地各区片区域因素修正系数表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GY001	-4.19%	9.63%	GY036	-8.21%	4.15%
GY002	-7.09%	4.73%	GY037	-1.81%	3.14%
GY003	-3.68%	7.14%	GY038	-4.15%	5.84%
GY004	-9.87%	4.59%	GY039	-7.96%	5.26%
GY005	-5.44%	8.45%	GY040	-2.85%	4.24%
GY006	-1.19%	9.75%	GY041	-5.33%	5.13%
GY007	-4.53%	9.88%	GY042	-4.12%	7.12%
GY008	-9.28%	4.79%	GY043	-9.67%	5.08%
GY009	-4.45%	7.14%	GY044	-5.82%	5.76%
GY010	-5.40%	7.60%	GY045	-4.81%	8.85%
GY011	-6.53%	6.20%	GY046	-8.41%	4.61%
GY012	-3.01%	3.86%	GY047	-7.44%	7.91%
GY013	-4.90%	4.05%	GY048	-4.02%	9.61%
GY014	-6.23%	5.42%	GY049	-0.91%	1.43%
GY015	-4.85%	6.02%	GY050	-6.14%	8.67%
GY016	-4.52%	6.22%	GY051	-4.15%	9.95%
GY017	-5.16%	9.49%	GY052	-7.75%	6.57%
GY018	-5.42%	5.87%	GY053	-6.05%	7.54%
GY019	-5.69%	3.99%	GY054	-8.57%	6.36%
GY020	-5.42%	3.41%	GY055	-4.35%	9.63%
GY021	-2.80%	4.03%	GY056	-7.29%	7.23%
GY022	-4.93%	6.39%	GY057	-3.69%	9.77%
GY023	-6.82%	3.17%	GY058	-7.45%	5.91%
GY024	-5.35%	6.93%	GY059	-4.72%	7.66%
GY025	-2.11%	4.13%	GY060	-8.96%	5.49%
GY026	-7.19%	6.36%	GY061	-3.70%	7.24%
GY027	-8.09%	4.44%	GY062	-2.10%	8.19%
GY028	-7.34%	9.07%	GY063	-2.48%	6.58%
GY029	-4.74%	9.93%	GY064	-7.38%	7.28%
GY030	-8.68%	4.49%	GY065	-8.67%	5.65%
GY031	-4.36%	6.57%	GY066	-3.40%	4.43%
GY032	-7.25%	5.86%	GY067	-2.13%	8.75%
GY033	-3.96%	5.53%	GY068	-5.46%	4.81%
GY034	-5.36%	5.27%	GY069	-7.48%	6.62%
GY035	-4.01%	4.68%	GY070	-0.84%	9.12%

（2）容积率修正

一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素

导致的。另根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）第八条“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款”，《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号，2019年修正）第二十四条“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款”。对符合节约集约相关规定的工业用地而言，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素，符合相关规定的工业用地不进行容积率修正。

（3）年期修正

按照土地还原率为 5.45%，法定最高出让年期为 50 年，计算集体工业用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 使用年期修正系数
- ml —— 实际使用年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原率

表 5-17 集体工业用地年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0556	0.1083	0.1583	0.2057	0.2507	0.2933	0.3338	0.3721	0.4085	0.4430
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4757	0.5067	0.5361	0.5640	0.5904	0.6155	0.6393	0.6619	0.6833	0.7035
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7228	0.7410	0.7583	0.7747	0.7903	0.8050	0.8190	0.8323	0.8449	0.8568
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8681	0.8789	0.8890	0.8987	0.9078	0.9165	0.9247	0.9326	0.9400	0.9470
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9536	0.9599	0.9659	0.9716	0.9770	0.9821	0.9869	0.9915	0.9959	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；

②表中为集体工业用地还原率取 5.45% 条件下的年期修正系数。

（4）期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（5）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 5-18 集体工业用地个别因素修正系数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.03	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

（6）土地开发程度修正

江门市市区集体工业用地基准地价为“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 5-19 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~60	20~35	10~30	10~20	15~30	25~60	140~305

注：①通路、通电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（四）集体公共管理与公共服务用地修正体系

江门市市区集体公共管理与公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、用地类型修正和土地开发程度修正等。其中，用地类型修正系数见本章“（五）其他用地类型修正系数”表 3-26《集体公共管理与公共服务用地类型修正系数对应表》。

1、计算公式

$$P_{宗} = P_{基} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_g \times K_t \pm D$$

式中：

- $P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价
- $P_{基}$ —— 待估宗地所在区片的地面地价
- K_i —— 第 i 个区域因素修正系数
- K_v —— 容积率修正系数
- K_y —— 年期修正系数
- K_q —— 期日修正系数
- K_g —— 其他个别因素修正系数
- K_t —— 用地类型修正
- D —— 土地开发程度修正值

2、修正体系

（1）区域因素修正

集体公共管理与公共服务用地区域因素修正包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、环境条件、区域规划、社会经济发展状况。其修正系数如下：

表 5-20 集体公共管理与公共服务用地区域因素修正指标说明表

繁华程度	指标说明	距商服中心的距离，人流量大小
	指标权重值	17.65%
交通条件	指标说明	道路通达度，距长途客运站、客运港口、轨道铁路站距离，公交便捷程度、对外交通方便程度
	指标权重值	21.25%
基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水保障率，周边基础设施的完善度；中小学、医卫设施、文体娱乐设施、乡村旅游设施、农贸市场、金融设施、行政单位等公用设施完备度
	指标权重值	24.40%
环境条件	指标说明	工程地质等条件，地质灾害影响程度

	指标权重值	11.55%
区域规划	指标说明	城市发展规划、三旧改造规划前景
	指标权重值	8.20%
社会经济发展状况	指标说明	区域人口密度、经济产值和建设用地占比情况，反映地区社会经济和人口状况
	指标权重值	16.95%

注：①集体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值。②按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）在确定的上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价修正幅度划分为五个档次。本次工业用地区片区域因素修正分为优、较优、一般、较劣、劣五个档次，其中优的修正幅度为上调幅度、较优为上调幅度÷2、一般的修正幅度为0、较劣的修正幅度为下调幅度÷2、劣的修正幅度为下调幅度。

表 5-21 集体公共管理与公共服务用地各区片区域因素修正系数表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GF001	-6.09%	9.25%	GF044	-5.82%	3.90%
GF002	-4.84%	5.34%	GF042	-3.00%	6.82%
GF003	-5.83%	5.75%	GF043	-3.07%	5.69%
GF004	-5.21%	4.02%	GF045	-6.49%	6.76%
GF006	-7.02%	5.49%	GF048	-2.74%	4.09%
GF005	-4.51%	5.86%	GF046	-1.87%	3.54%
GF007	-4.62%	5.39%	GF047	-8.53%	8.66%
GF008	-8.71%	7.66%	GF049	-7.68%	4.94%
GF009	-6.93%	4.98%	GF050	-2.63%	4.03%
GF010	-3.30%	2.83%	GF051	-2.40%	3.66%
GF011	-3.95%	3.22%	GF052	-6.22%	5.97%
GF012	-3.33%	9.68%	GF053	-3.60%	6.02%
GF013	-7.04%	7.91%	GF054	-6.01%	6.29%
GF014	-5.83%	3.75%	GF055	-5.19%	4.12%
GF015	-7.40%	5.22%	GF056	-6.14%	8.09%
GF016	-5.84%	4.31%	GF057	-4.21%	6.87%
GF017	-3.73%	4.00%	GF058	-4.94%	6.78%
GF018	-1.82%	2.54%	GF059	-8.28%	7.28%
GF019	-7.49%	4.70%	GF060	-6.27%	9.79%
GF020	-2.60%	3.56%	GF061	-3.45%	9.15%
GF021	-3.96%	4.59%	GF062	-7.32%	8.72%
GF022	-2.76%	3.96%	GF063	-6.94%	6.60%
GF024	-3.23%	4.50%	GF064	-5.53%	6.91%
GF023	-6.36%	6.90%	GF065	-8.22%	5.98%
GF025	-5.68%	4.36%	GF066	-5.17%	7.46%
GF026	-7.12%	5.69%	GF067	-8.84%	8.22%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
GF027	-6.08%	6.08%	GF068	-1.92%	5.37%
GF028	-2.25%	2.83%	GF069	-7.27%	4.55%
GF029	-7.83%	8.01%	GF070	-6.81%	7.53%
GF030	-6.28%	5.08%	GF071	-5.08%	9.36%
GF031	-4.00%	3.31%	GF072	-9.39%	5.97%
GF032	-3.21%	3.85%	GF074	-6.67%	8.00%
GF033	-2.75%	2.67%	GF073	-4.27%	9.77%
GF034	-2.42%	4.32%	GF075	-3.67%	9.00%
GF035	-5.19%	3.99%	GF076	-8.38%	5.86%
GF036	-3.60%	4.90%	GF077	-3.25%	8.69%
GF037	-9.96%	5.19%	GF078	-6.86%	4.44%
GF038	-3.09%	3.78%	GF079	-1.90%	9.26%
GF039	-4.17%	8.70%	GF080	-6.90%	8.06%
GF040	-3.24%	5.75%	GF081	-3.49%	9.78%
GF041	-7.34%	4.13%	/	/	/

（2）容积率修正

表 5-22 集体公共管理与公共服务用地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	0.8001	0.8432	0.8845	0.9243	0.9628	1.0000
容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1
修正系数	1.0228	1.0448	1.0659	1.0863	1.1059	1.1250
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.1434	1.1614	1.1788	1.1958	1.2123	1.2284
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.2442	1.2595	1.2746	1.2893	1.3037	1.3178
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.3316	1.3452	1.3585	1.3716	1.3845	1.3971
容积率	4.0	4.5	≥5.0	——	——	——
修正系数	1.4096	1.4689	1.5241	——	——	——

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $0.5 < r \leq 1.5$ 时，容积率的修正系数： $x = (r/1.5)^{0.55}$ ；当 $1.5 < r < 5.0$ 时，容积率的修正系数： $x = (r/1.5)^{0.35}$ 。

（3）年期修正

使用按照土地还原利率为 6.17%，法定最高出让年期为 50 年，计算集体公共管理与公共服务用地年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 年期修正系数
- ml —— 实际使用年期
- m —— 土地使用权法定最高出让年限
- r —— 土地还原利率

表 5-23 集体公共管理与公共服务用地年期修正系数表

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0612	0.1188	0.1731	0.2242	0.2724	0.3177	0.3604	0.4007	0.4386	0.4742
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5079	0.5395	0.5694	0.5974	0.6239	0.6488	0.6723	0.6944	0.7152	0.7349
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7533	0.7707	0.7871	0.8026	0.8171	0.8308	0.8437	0.8558	0.8673	0.8781
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8882	0.8978	0.9068	0.9153	0.9233	0.9308	0.9379	0.9445	0.9508	0.9568
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9623	0.9676	0.9725	0.9772	0.9816	0.9857	0.9896	0.9933	0.9967	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - 1 \div (1+r)^m]$ 直接计算；②表中为集体公共管理与公共服务用地还原率取 6.17% 条件下的年期修正系数。

（4）期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（5）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（ K_g ）的计算公式为：

$$K_g = \prod (1 + K_{gi})$$

表 5-24 集体公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

优劣度 因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地面积	面积适中， 对土地利用 极为有利	面积对土地 利用较为有 利	面积对土地 利用无不良 影响	面积较小， 对土地利用 有一定影响	面积过小，对 土地利用产生 严重影响
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	形状规则，利于布局	形状较规则，较利于布局	形状一般，不影响布局	形状较不规则，对布局有一定影响	形状不规则，较难布局
修正系数	0.03	0.01	0	-0.01	-0.03
宗地地势、地质	地势平坦；承载力强	地势较平坦，坡度<2%，对建筑无影响；承载力较强	地势较平坦，坡度<5%，对建筑影响较小；承载力一般	地势不太平坦，需考虑坡度的影响；承载力较弱	地势很不平坦，需经过平整才能使用；承载力弱
修正系数	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02
临路类型	——	临主干道	临次干道	临支路	不临路
修正系数	——	0.04	0.02	0	-0.02

（6）土地开发程度修正

江门市市区集体公共管理与公共服务用地基准地价为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯，宗地红线内场地平整）土地开发程度下的熟地价格。当运用基准地价系数修正法进行宗地评估时，若宗地未达到或超过基准地价设定开发程度时，应酌情扣除或增加相应开发费用。

表 5-25 土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	供水	排水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~70	30~60	20~35	10~30	10~20	15~30	25~60	140~305

注：①通路、通电、供水、排水、通讯等分项开发费用，应按主干线、次干线、分支线路等不同酌情选用上限值、中间值或下限值；②场地平整是指厚度在±0.3米以内的人工挖、填、运、找平；②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值。

（五）用地类型修正系数

1、集体经营性建设用地其他用地类型

江门市市区集体建设用地基准地价成果的用地类型中，集体经营性建设用地有：商业用地、工业用地，在实际评估工作中可能会遇到除商业、工业等用地外的其他类型的集体建设用地。由于江门市市区集体建设用地的相关规划尚未完善，对土地用途不敏感，土地交易登记时，对土地用途并未细分至二级用地类型，仅划分至一级用地类型，目前所掌握的样点并不足以支撑探索研究二级用地类型修正。因此，在集体建设用地基准地价实

际应用过程中，如需评估集体商业和工业用地的二级用地类型地价，可酌情参考江门市市区国有建设用地同类用地修正系数。

2、集体公共管理与公共服务用地类型修正系数

根据集体公共管理与公共服务用地的特点，并结合江门市市区集体建设用地的实际情况，确定江门市市区集体公共管理与公共服务用地类型修正系数。详见下表：

表 5-26 集体公共管理与公共服务用地类型修正系数对应表

一级用地类型	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地	0801 机关团体用地
	0802 新闻出版用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	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	/	/
	0803 教育用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	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，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含 A35 科研用地）	0804 教育用地
	0804 科研用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地	0802 科研用地
	0805 医疗卫生用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	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、卫生防疫用地、特殊医疗用地、其他医疗卫生用地等	A5 医疗卫生用地	0806 医疗卫生用地
	0806 社会福利用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	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	A6 社会福利用地	0807 社会福利用地
	0807 文化设施用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	指图书、展览等公共文化活动设施用地	A2 文化设施用地	0803 文化用地
	0808 体育用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地	0805 体育用地

一级用地类型	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
	0809 公用设施用地	集体公共管理与公共服务用地	0.5	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地	13 公用设施用地
	0810 公园与绿地	集体公共管理与公共服务用地	0.5	城镇、村庄内部的公园、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	G 绿地与广场用地	14 绿地与开敞空间用地

注：①本表用地类型划分主要参考《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中二级类用地；②同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个或按比例分摊，不得重复修正；③城市用地分类依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），各用地类型对应城市用地分类仅供参考；用地用海分类依据《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》（自然资发〔2023〕234号），各用地类型对应用地用海分类仅供参考；④表中 0809 公用设施用地、0810 公园与绿地不考虑容积率对地价的影响，地价测算时不进行容积率修正；⑤凡是不在以上范围内的其他用地应按程序评估加以确定。