

【征求意见稿】

江门市市区集体建设用 地基准地价试点项目

成

果

汇

编

江门市自然资源局

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

二〇一九年六月

目 录

第一章 评估范围及地价内涵	1
一、 评估范围	1
二、 江门市市区基准地价地价内涵	2
第二章 基准地价成果	4
一、 江门市市区集体建设用地使用权基准地价成果体系	4
(一) 级别基准地价	4
(二) 区片基准地价	4
(三) 修正体系	4
二、 江门市市区集体建设用地基准地价评估成果	5
(一) 江门市市区各用途级别基准地价	5
(二) 江门市市区各用途区片基准地价	14
第三章 基准地价修正体系	22
一、 集体商服用地宗地地价修正体系	22
(一) 集体商服用地宗地地价公式	22
(二) 区域因素修正	23
(三) 楼层/容积率修正	24
(四) 街角地修正	25
(五) 商服集聚度修正	25
(六) 土地剩余使用年期修正	25
(七) 土地开发程度修正	26
(八) 其他个别因素修正	29
二、 集体住宅用地（宅基地）宗地地价修正体系	29
(一) 集体住宅用地（宅基地）宗地地价公式	29
(二) 区域因素修正	29
(三) 容积率修正	32
(四) 临江修正	32
(五) 土地开发程度修正	32
(六) 其他个别因素修正	32
三、 集体工业用地宗地地价修正体系	33
(一) 集体工业用地宗地地价公式	33
(二) 区域因素修正	33
(三) 容积率修正	34

（四） 土地剩余使用年期修正	34
（五） 土地开发程度修正	35
（六） 其他个别因素修正	35
四、其他用地类型宗地地价修正体系	36

估价报告

第一章 评估范围及地价内涵

一、评估范围

江门市市区集体建设用地使用权基准地价评估的工作范围为江门市市区全域，即蓬江区、江海区和新会区，行政辖区面积合计181800公顷，其中集体建设用地面积合计12873公顷。评估工作范围如下图1-1所示。

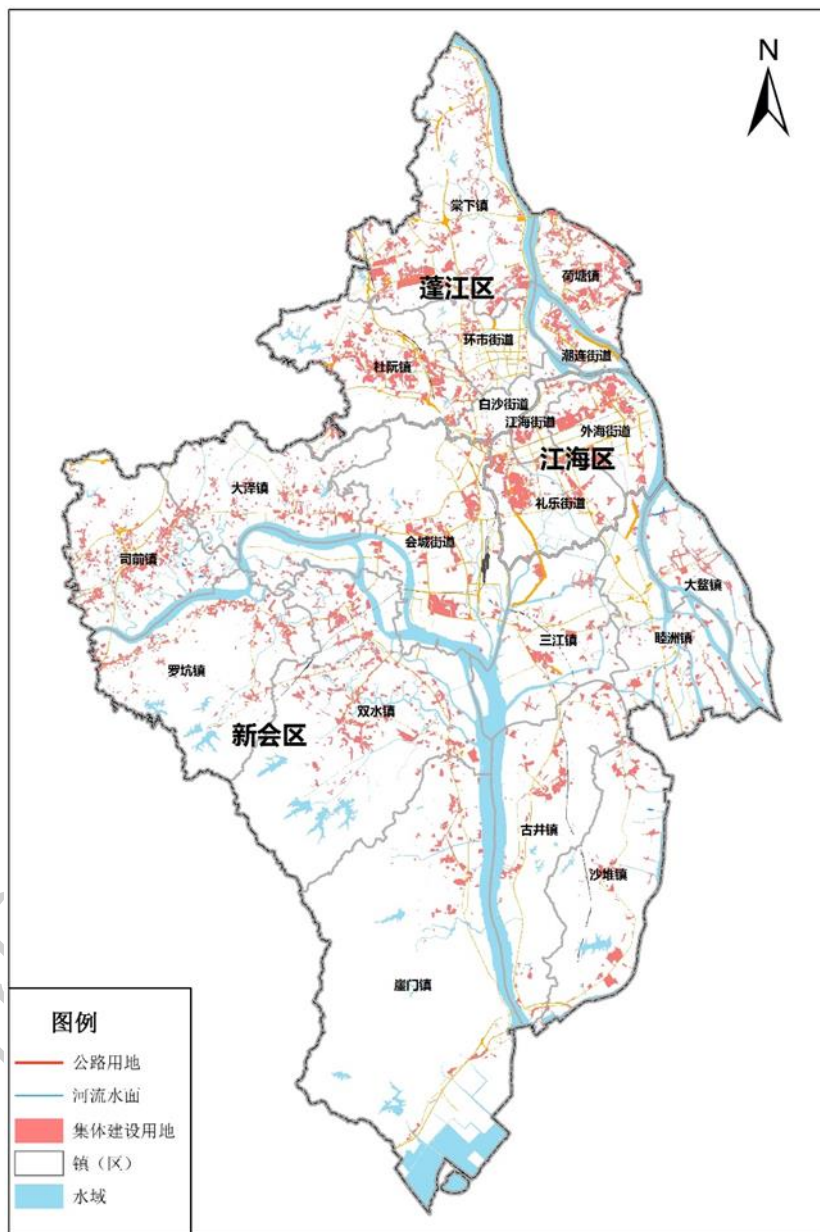


图1-1 江门市市区集体建设用地基准地价试点项目工作范围示意图

二、江门市市区基准地价地价内涵

1. 集体商服用地是指土地在正常市场条件下的出让土地使用权价格，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），估价期日为2019年1月1日，土地使用年期为40年，设定容积率为1.0，价格表达形式为首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2. 集体住宅用地（宅基地）价格指符合法律法规和有关宅基地政策要求下的土地使用权价格，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），估价期日为2019年1月1日，土地使用年期为无限年期，设定容积率为1.0，价格表达形式为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3. 集体工业用地是指土地在正常市场条件下的出让土地使用权价格，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），估价期日为2019年1月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0，价格表达形式为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。详见下表：

表1-1 江门市市区土地价格内涵表

内涵	集体商服用地	集体住宅用地（宅基地）	集体工业用地
估价期日	2019年1月1日		
土地产权状况	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，并取得集体土地所有证和集体土地使用证的合法建设用地，无抵押等他项权利限制。	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，已取得集体土地所有证和集体土地使用证，房地一致、无抵押等他项权利限制。	在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，并取得集体土地所有证和集体土地使用证的合法建设用地，无抵押等他项权利限制。
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平
设定容积率	1.0	1.0	1.0
土地使用年限	40年	无限年期	50年
地价表现形式	级别价/区片价	级别价/区片价	级别价/区片价
价格表达形式	首层楼面地价	平均楼面地价	地面地价
价格定义	指土地在正常市场条件下的出让土地使用权价格	指宅基地在符合法律法规和有关政策要求下的土地使用权价格	指土地在正常市场条件下的出让土地使用权价格

注：（1）本次集体建设用地基准地价中设定的土地开发程度“五通一平”，即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整；

（2）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）地面地价与首层楼面地价的转换思路为：

平均楼面地价 = 首层楼面地价 × 容积率修正系数；

地面地价 = 平均楼面地价 × 设定容积率；

（4）各用途集体建设用地的价格为设定内涵条件下的价格，非现状条件下的价格。

第二章 基准地价成果

一、江门市市区集体建设用地使用权基准地价成果体系

本次江门市市区集体建设用地基准地价成果包括级别基准地价和区片基准地价两种价格形式。

（一）级别基准地价

级别基准地价是基准地价的宏观表现形式。主要为政府了解土地资产价值、掌握地价总体水平与变化趋势提供参考，同时政府可以利用土地价格杠杆参与宏观调控，促进社会经济持续、快速发展。级别基准地价价格体系简单明了，实施简单，但级别范围较大，仅能反映同一级别内地价的宏观平均水平，较难反映级别内的地价差异，使用级别基准地价修正至具体宗地地价时会出现较大的误差。

参考《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）进行了分类定级，通过土地定级结果及结合江门市市区集体土地市场变化实际情况和规划前景：江门市市区集体商服用地划分为5个级别、集体住宅用地（宅基地）和集体工业用地划分为4个级别。

（二）区片基准地价

区片基准地价内涵为区域内条件一致、地价水平一致、区域连贯的区域内的样点进行统计、检验、分析比较、计算，得出各均质区域（区片）平均地价，是级别价的进一步细化成果，主要用于反映同一级别内不同区域价格的差异。区片基准地价大部分以交通道路、河流等地物划分，界线清晰。

本次江门市市区集体建设用地基准地价全域范围内共划分268个区片，其中集体商服用地划分96个区片、集体住宅用地（宅基地）划分109个区片、集体工业用地划分63个区片。

（三）修正体系

编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素同基准地价、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。它能在宗地条件调查的基础上，按对应的修正系数，快速、高效、及时地评估出宗地地价，满足各方面对掌握宗地地价的需要。

本次结合江门市市区土地市场实际，各类用地地价影响指向特征，确定江门市市区集体商服用地、集体住宅用地（宅基地）和集体工业用地基准地价四大用途地价修正因素体系。

二、江门市市区集体建设用地基准地价评估成果

（一）江门市市区各用途级别基准地价

表2-1 江门市市区集体建设用地各用途级别基准地价表

单位：元/平方米

价格 级别	集体商服用地		集体住宅用地（宅基地）		集体工业用地	
	首层楼面地 价（元/平方 米）	地面地价 （万元/亩）	平均楼面地 价（元/平方 米）	地面地价 （万元/亩）	地面地价 （元/平方 米）	地面地价 （万元/亩）
一级	2530	118.74	908	60.53	510	34.00
二级	1828	85.79	701	46.73	429	28.60
三级	1252	58.76	494	32.93	363	24.20
四级	854	40.08	360	24.00	280	18.67
五级	519	24.36	—	—	—	—

注：（1）集体商服用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的首层楼面地价；
 （2）集体住宅用地（宅基地）级别基准地价为设定容积率 1.0 的平均楼面地价；
 （3）集体工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价；
 （4）集体商服用地设定容积率 1.0 的地面地价=集体商服用地首层楼面地价×集体商服用地容积率为 1.0 时的修正系数（0.7040）×商服设定容积率（1.0）；
 （5）集体住宅用地（宅基地）设定容积率 1.0 的地面地价=平均楼面地价×设定容积率（1.0）。

（本页余下空白）

表2-2 江门市市区集体商服用地基准地价级别范围

首层楼面地价，单位：元/平方米

土地级别	商服级别边界描述	级别价
I级	1.蓬江区：由海傍街-白石大道-港口二路-江侨路-建设三路-迎宾大道西路-环市二路-蓬江区范围线-海傍街围成的区域。 2.新会区：由新会大道中路-东庆南路-振兴二路-侨兴北路-东门路-圭峰东路-圭峰西路-城北路-城西一路-新桥路-三和大道-新会大道中路围成的区域。	2530
II级	1.蓬江区：（1）由江蓬区行政边界线-江门大道-华安路-滨江大道-江侨路-建设三路-迎宾大道西-天沙河-环市二路-江蓬区行政边界线围成的区域；（2）由白石大道-港口二路-西江-江蓬区行政边界线-白石大道围成的区域。 2.新会区：（1）由新会大道中路-三和大道-新桥路-城西一路-西门路-规划路-新会大道中路围成的区域；（2）由新会大道中路-东庆南路-振兴二路-侨兴北路-东门路-东侯路-圭阳北路-圭阳中路-侨兴南路右侧的规划路-城镇西甲老年人协会左侧-文华路-江门美吉特广场下侧的规划路-启超大道-新会大道中路围成的范围。 3.江海区：江海区范围线-五邑路-东海路-江海一路-江海二路-北街大桥-江海区范围线围成的区域。	1828
III级	1.蓬江区：（1）由江门大道-大西坑林场北侧-公坑市旅游区附近-松园大道-江杜中路-中国石化左侧规划路-杜阮南路-钳口水库右侧规划路-蓬江区范围线-江门大道围成的区域；（2）由江门大道中路-华安路-滨江大道-华盛路-江门大道-江门大道中路围成的区域；（3）由棠下大道-棠下大道左侧规划路-星鸿五金制品厂上侧规划路-新惠超级市场附近-棠下中学附近-农林路-棠下大道围成的区域；（4）由江门市技师学院范围线北侧-南昌花园附近-潮连镇政府附近-潮连中心学校附近-青年路-卢边圆塘街-伟成手袋厂附近-潮连医院左侧规划路-江门市技师学院范围线北侧围成的区域；（5）由南华西路-中兴三路-瑞丰路-民丰路-南华西路围成的区域。 2.新会区：龙潭景区-龙玉亭-乳泉苑-玉台寺-健身公园-碧霞公园-会城石涧公园-潭江-金华路-洲今路-启超大道-新会区范围线-龙潭景区围成的区域除去二级的范围。 3.江海区：（1）江海一路-江海二路-北街大桥-西江-五邑路-得发路-金瓯路-江海一路围成的区域；（2）由五邑路-礼乐二路左侧的河流-乐民街-礼乐街道办事处-新创村范围线-敬和村范围线-威西村范围线-礼乐中心市场-威东华路-新丰村范围线-新民村范围线-五邑路围成的区域。	1252

土地级别	商服级别边界描述	级别价
IV级	<p>1.蓬江区：（1）由杜阮北路-杜阮西路-杜阮南路-中国石化左侧规划路-江杜中路-松园大道-杜阮北路围成的区域；（2）由滨江大道-华盛路-河流的右侧-河流的上侧-悦购百货右侧规划路-江盛路-景生购物商场右侧规划路-棠下中学下侧规划路-棠下中学右侧规划路-建棠路-家佳惠生活超市左侧规划路-蓬江区范围线-S727-棠下镇卫生院附近-荷塘鱼饼店附近-江门农村商业银行附近-江盛路上侧规划路-滨江大道围成的区域除三级范围的区域；（3）由环岛东路-环岛北路-环岛西路-潮中路-环岛东路围成的区域除三级范围的区域；（4）由南华西路-中兴四路-安尔顿电器厂附近-江门星际商务酒店附近-镇霞村存卫生站附近-康溪村联合会附近-保盈不锈钢厂附近-合盈硅胶制品厂附近-中泰西路-南华西路围成的区域除三级范围的区域。</p> <p>2.新会区：（1）圭峰管委会除去三级范围的区域；（2）会城林场除去三级范围的区域；（3）河北村委会河北村委会除去三级范围的区域；（4）五和农场所有区域；（5）由广东现代铸造公司-康怡颐养院-大泽全民健身广场-金泽蓝湾-新会荣泽纸品有限公司-五和公园-广东现代铸造公司围成的区域；（6）司前派出所-美和山庄左侧的规划路-聚欢酒楼左侧的规划路-中国石油下侧的规划路-新台高速-天后宫附近的规划路-司前派出所围成的区域；（7）罗坑镇政府-江门冠达化工厂附近-岭背市场-罗坑镇潭岗村幼儿园附近的规划路-耀威灯饰左侧的规划路-罗坑镇政府围成的区域；（8）由银洲湖-小冈派出所附近的规划路-双水大道南-双水谭兆医院-双联中学右侧规划路-莫宣卿纪念亭-东北村委会右侧规划路-银洲湖围成的区域；（9）由虎坑大桥左侧规划路-银湖二路-新江村委会范围-河流-兴工路-思仁公园-新会区三江中学-仁和公园-虎坑大桥-虎坑大桥左侧规划路围成的区域；（10）由金门公路-霞路第二小学-新会轻轨-古井镇委员会-古泗学校-金门公路围成的区域；（11）由沙西初级中学-沙堆银河制氧厂-沙堆中心小学-将军山-金胜电缆-沙西初级中学围成的区域。</p> <p>（12）新鳌公路下侧的规划路-睦洲村委会范围线-睦洲中心卫生院-江珠高速-新鳌公路下侧的规划路围成的区域；（13）由七十二倾左侧的规划路-光大二路-安盛围-东风文化健身广场-深窖广场-新会区大鳌中学-七十二倾左侧的规划路围成的区域。</p> <p>3.江海区：东环一路-永宁街-礼义三路-睦洲河桥-珠三角环线高速-西江-江海区范围线-东环一路围成的区域除去三级范围的区域。</p>	854
V级	<p>1.蓬江区：蓬江区除去上述范围的所有区域。</p> <p>2.新会区：新会区除去上述范围的所有区域。</p> <p>3.江海区：江海区除去上述范围的所有区域。</p>	519

（以上级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

（本页余下空白）

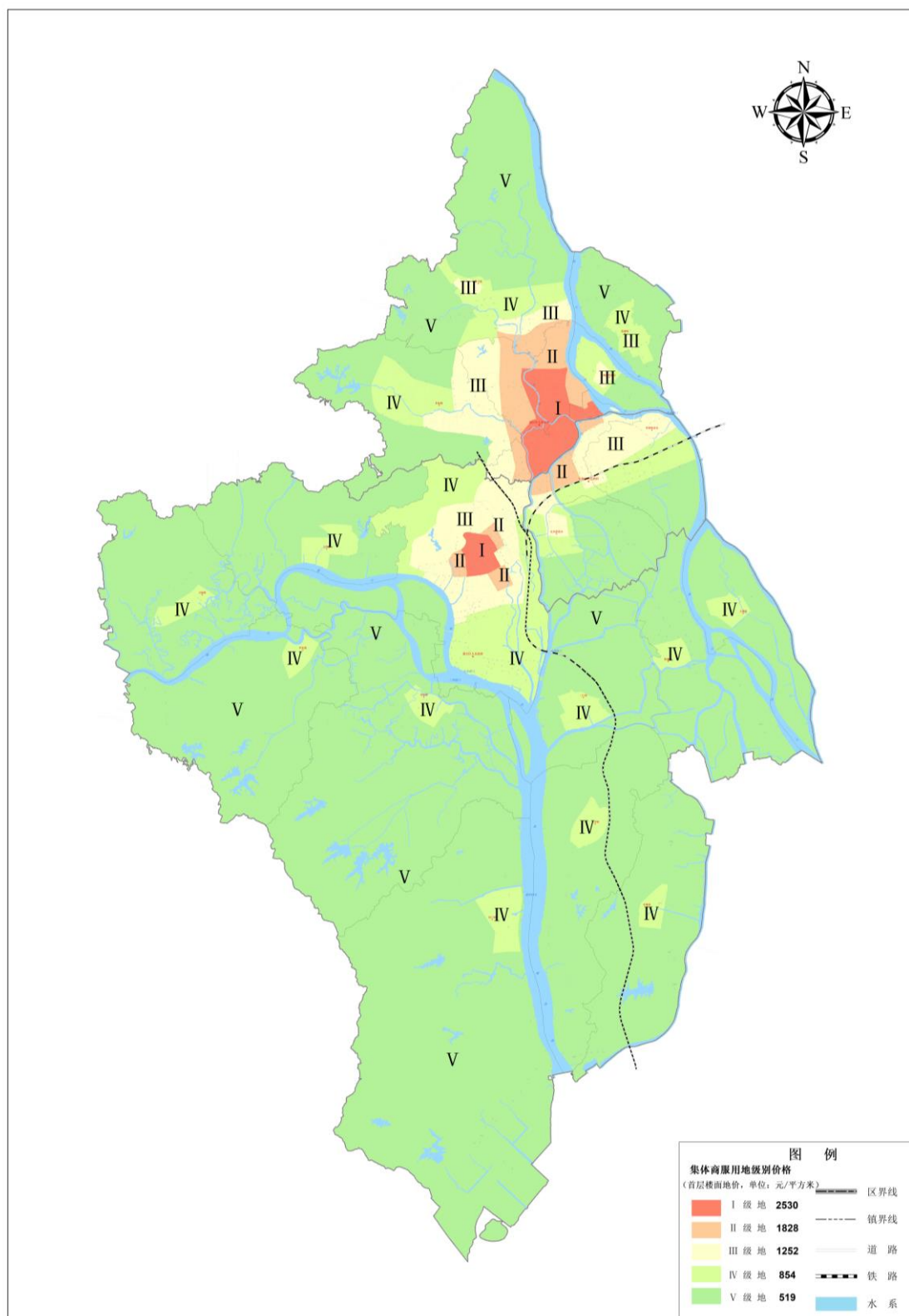


图2-1 江门市市区集体商服用地基准地价级别图

表2-3 江门市市区集体住宅用地基准地价级别范围

平均楼面地价，单位：元/平方米

土地级别	级别边界描述	级别价
I级	<p>1.蓬江区：由市环二路-迎宾大道西路-杜阮南路-松园大道右侧的规划路-杜阮北路-群华路-江门大道-广中江高速-滨江大道-西江-江门河-蓬江区区界-市环二路围成的区域。</p> <p>2.新会区：（1）由圭阳北路-振兴一路-侨兴南路-文华路-葵城一路下侧的规划路-启超大道-葵城一路-三和大道-新会大道-仁义卫生站左侧的规划路-西门路-城北路-新会第一中学圭峰校区-会俊华园-北园小学-圭峰路-圭阳北路围成的区域；（2）由新会区范围线-圭峰大道-五邑路-圭阳北路-新会区范围线围成的区域。</p> <p>3.江海区：由江海四路-五邑路-金星路-金瓯路-东海路-五邑路-江海四路围成的区域。</p>	908
II级	<p>1.蓬江区：（1）由市环二路-迎宾大道西路-杜阮南路-建设大道右侧的规划路-杜阮北路-群华路-江门大道-华盛路-罗江村范围线-石头村范围线-环市街道办事处范围线-松园大道-建设大道-杜阮南路-会城圭峰山龙潭景区-蓬江区范围线-市环二路围成的区域；（2）由华盛路-江门大道-江盛路上侧的规划路-滨江大道-华盛路围成的区域；（3）由环岛西路-环岛北路-环岛东路-青年路右侧的规划路-潮连路-环岛西路围成的区域；（4）由南华西路-南华东路-三丫村范围线-中泰西路-南华西路围成的区域。</p> <p>2.新会区：由五邑路-江门大道-新会区范围线-圭峰路-龙玉亭-会城石涧公园大石头风景区-潭江-今华路-三和大道-今洲路-新会轻轨左侧的河流-新会大道东-新会区范围线-五邑路围成的区域除去一级的范围。</p> <p>3.江海区：由五邑路-江海区范围线-五四村范围线-礼乐街道办事处范围线-新兴村范围线-新丰村范围线-珠三角环线高速-江海区范围线-江海四路-五邑路-金星路-金瓯路-五邑路围成的区域。</p>	701
III级	<p>1.蓬江区：（1）由蓬江区范围线-杜阮南路-江杜西路-风飞云旅游区-江门景旺包装制品有限公司-相思林特色农庄-松园大道-杜阮南路-会城圭峰山龙潭景区-蓬江区范围线围成的区域；（2）蓬江区范围线-会城圭峰山龙潭景区-杜阮南路-松园大道-环市街道办事处范围线-石头村范围线-罗江村范围线-桐井村范围-科达仪表有限公司-迳口文化广场-金桐路-中心村范围线上侧200米-横江村范围线-三和村范围线-蓬江区范围线围成的区域除去一级、二级范围的区域。</p> <p>2.新会区：（1）由圭峰管委会范围线-会城林场-五和农场-大泽镇茶场-大泽全民健身广场-潭江-九龙村委会范围线-洞阁村委会范围线-仓前村委会范围线-岭头村委会范围线-双水村委会范围线-桥美村委会范围线-东北村委会范围线-坦海-茶坑村委会范围线-大洞村委会范围线-新会区行政范围线-圭峰管委会范围线围成的区域除去一级、二级范围的区域；（2）由大洞山-白虎头景点-扒岭岗-石步学校-唐良学校-昆仑工业区-雅山-华侨学校-司前居委会范围线-司前影剧院-新开公路-大洞山围</p>	494

土地级别	级别边界描述	级别价
	<p>成的区域；（3）由潭江-石咀村委会范围线-罗坑小学-岭背市场-陈冲村委会范围线-大洞山-潭江围成的区域；（4）由京背村民委员会上侧的规划路-蔡李佛始祖馆-黄冲小学-滨江大道-京背村民委员会上侧的规划路围成的区域；（5）由 X540-马鞍山-白焦山-白石岭-梅阁华侨学校-京背村民委员会上侧的规划路-X540 围成的区域；（6）金门公路-古井耆安院-新会轻轨-大岭-轻轨-金门公路围成的区域；（7）由思仁公园-虎坑河-红象土工织物公司-仁和公园-新会去三江中学-思仁公园围成的区域；（8）由江珠高速-睦洲村委会范围线-新鳌公路下侧的规划路-江珠高速围成的区域；（9）由西江-深潭广场-光大二路-东升村志愿消防队-新中渡口-银湖农庄-东卫文化广场-新会区大鳌中学-西江围成的区域。</p> <p>3.江海区：（1）由五四村范围线-礼乐中心市场-礼乐第二初级中学-镇龙乡村茶楼-灏宇化工有限公司-胜利南路-五四村范围线围成的区域；（2）由珠三角环线高速-江海东南村范围线-东升村范围线-直冲村范围线-麻一村范围线-东南村范围线-珠三角环线高速围成的区域。</p>	
IV级	<p>1.蓬江区：蓬江区除去上述范围的所有区域。</p> <p>2.新会区：新会区除去上述范围的所有区域。</p> <p>3.江海区：江海区除去上述范围的所有区域。</p>	360

（以上级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

（本页余下空白）

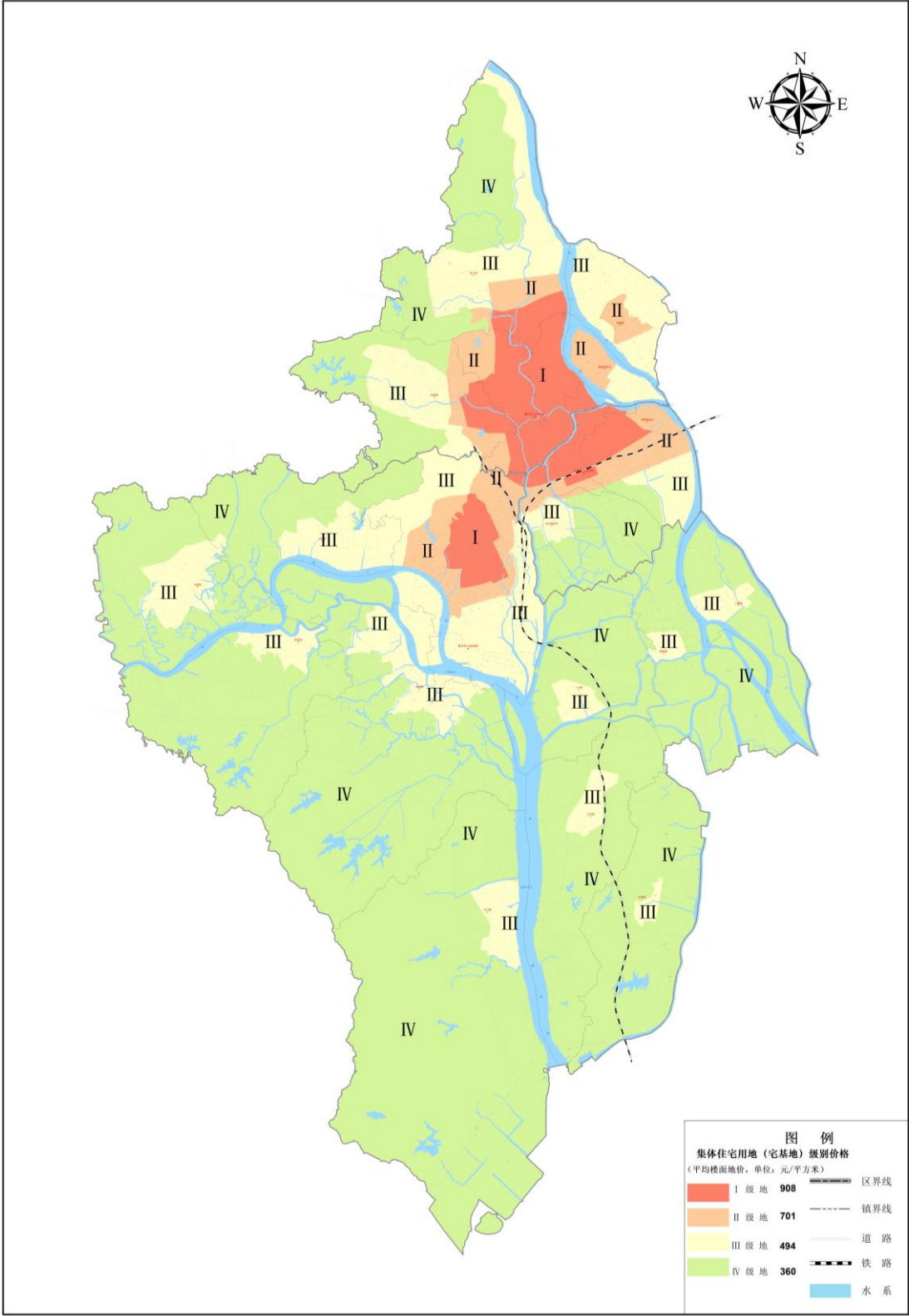


图2-2 江门市市区集体住宅用地（宅基地）级别基准地价图

表2-4 江门市市区集体工业用地基准地价级别范围

地面地价，单位：元/平方米

土地级别	级别边界描述	级别价
I级	<p>1.蓬江区：由蓬江区范围线-钳口水库右侧规划路-杜阮南路-玉龙湖上侧的规划路-杜阮西路-杜阮北路-松园大道-环市街道办事处范围线-江门大道中-江沙公路-乐溪村北侧范围线-公坑寺旅游区-新会轻轨-棠下立交桥右侧-杆石水库右侧规划路-蓬江区范围线-S272-棠下大道-江门大道-沙富立交-沙富立交右侧规划路-蓬江区范围线-西江-外海渡口-蓬江区范围线-潮连街道范围线-江侨路-建设三路-迎宾大道西-江门大道-蓬江区范围线围成的区域。</p> <p>2.新会区：由新会区范围线-新乐路-新会轻轨左侧的规划路-今洲路-南坦海-大泽镇范围线-S364-福利中心敬老院-森泰锯木厂-新会第三人民医院-北园小学-圭峰路-圭峰山风景区-新会区范围线围成的区域。</p> <p>3.江海区：由江海区范围线-彩虹路-龙溪湖公园-江珠高速-金瓯路-新乐路上侧的规划路-新乐路-新翠路-江门东站-今洲路-江海区范围线围成的区域。</p>	510
II级	<p>1.蓬江区：蓬江区范围除去一级范围及由江桥路-建设三路-迎宾大道西-市环二路-蓬江区范围线-海傍街-芝山村范围线-坦边村范围线-江桥路围成的区域的所有区域。</p> <p>2.新会区：由新会区范围线-新乐路-新会轻轨左侧的规划路-今洲路-南坦海-大泽镇范围线-S364-福利中心敬老院-森泰锯木厂-新会第三人民医院-北园小学-圭峰路-圭峰山风景区-新会区范围线围成的区域。</p> <p>3.江海区：江海区范围除去一级范围的所有区域。</p>	429
III级	<p>1.新会区：（1）由潭江-莲塘村委会右侧范围线-李苑村委员会上侧范围线-新开公路上侧规划路-河流-潭江围成的区域；（2）由大鹰山-陈冲村委会范围线-曾坑附近的规划路-罗坑村委会南侧范围线-潭江-大鹰山围成的区域；（3）南坦学校右侧的规划路-香港华兴行小冈天运香厂-衙前村委会范围线-式桥村委会范围线-升平路右侧的河流-亿利大道右侧规划路-邦龙村委会左侧规划路-坑口村委会范围线-沙路村委会范围线-三江镇沙仔场范围线-南坦学校右侧的规划路围成的区域；（4）由田南村委会范围线-京背村委会范围线-南门公路左侧的规划路-南门公路-长岗山附近-产业大道右侧的规划路-玉洲村-崖门镇范围线-田南村委会范围线围成的区域；（5）由沙堆镇范围线-省道麻阳线上侧的规划路-X540-沙角村委会北侧-新会区范围线-沙堆镇范围线围成的区域；（6）由X540-马鞍山-牛牯岭-沙堆剧院-X540围成的区域；（7）由金门公路-新会轻轨左侧的规划路-新会轻轨-白虎头-金门公路围成的区域；（8）由新江村委会范围线-联和村委会右侧范围线-佳惠购物商场-维达纸业公司-江门市三木化工公司-思仁公园-三江医院-大渡洞口-官田村委会范围线-新江村委会范围线围成的区域；（9）由睦洲大道-新鳌公路下侧的规划路-睦洲村委会范围线-睦洲大道围成的区域；（10）由西江-晶益涂料-南沙新路-新鳌公路-大鳌中心幼儿园-大鳌派出所-多福源购物广场-中心二路-中集车辆公司-大鳌特大桥-西江围成的区域；（11）由新沙村委会-南安村委会-南安村乡村振兴中心-西江-兄弟皮具发展有限公司-新会区范围线-新沙村委会围成的区域；（12）由中心大道左侧的规划路-无名小学-华悦城市花园-司前小学-新会司前中学-横岗山-中心大道左侧的规划路围成的区域。</p>	363
IV级	新会区：新会区除去一、二、三级范围的所有区域。	280

（以上级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准）

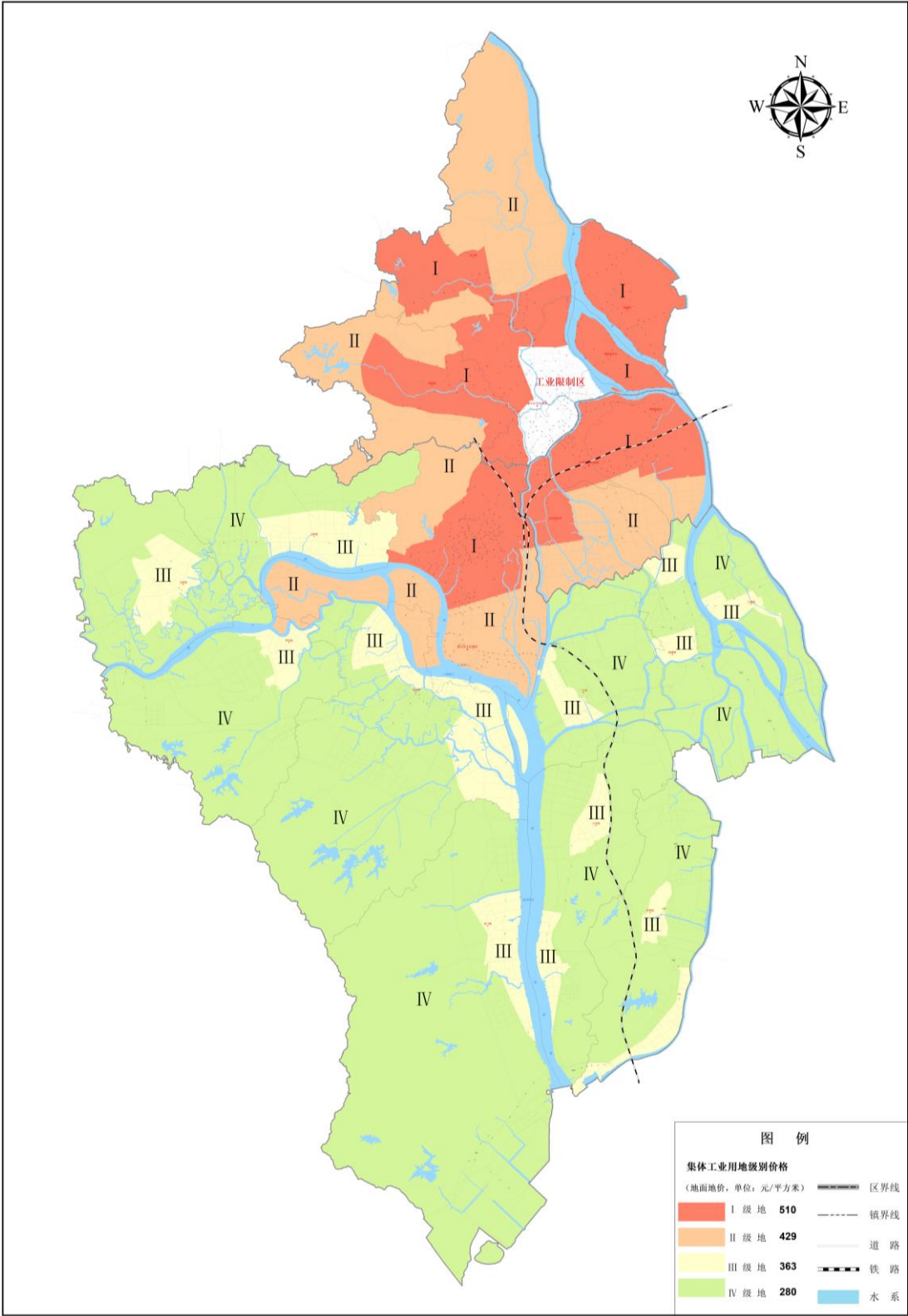


图2-3 江门市市区集体工业用地基准地价级别图

(二) 江门市市区各用途区片基准地价

区片基准地价是基准地价的中观表现形式，其内涵为区域内条件趋于一致、地价水平趋于一致、区域连贯的区域平均价格，是级别价的进一步细化成果，主要用于反映同一级别内不同区域价格的差异。区片基准地价大部分以交通道路、河流等地物划分，界线清晰。

表2-5 江门市市区集体商服用地区片基准地价表

首层楼面地价，单位：元/平方米

所在级别	区片编号	区片名称	区片价	所在级别	区片编号	区片名称	区片价
1	1-SY001	帝景湾南片	2667	3	3-SY049	益丽花园片	1345
1	1-SY002	东湖公园片	2963	3	3-SY050	江门体育中心片	1062
1	1-SY003	水南路片	3014	3	3-SY051	棠下中学片	1168
1	1-SY004	江华二路片	2815	4	4-SY052	崖门中心片	588
1	1-SY005	院士路片	2647	4	4-SY053	沙堆中心片	593
1	1-SY006	万达广场片	2953	4	4-SY054	古井中心片	705
1	1-SY007	翠林苑片	2506	4	4-SY055	三江中心片	859
1	1-SY008	北园公园片	2049	4	4-SY056	双水中心片	837
1	1-SY009	会城中心北片	2500	4	4-SY057	睦洲中心片	872
1	1-SY010	侨乐花园片	2340	4	4-SY058	罗坑中心片	585
1	1-SY011	同德路片	2201	4	4-SY059	大鳌中心片	719
1	1-SY012	江会路片	2416	4	4-SY060	司前中心片	617
1	1-SY013	帝景湾北片	2385	4	4-SY061	大泽中心片	614
1	1-SY014	白石大道片	2367	4	4-SY062	新港大道片	957
1	1-SY015	海伦堡片	2302	4	4-SY063	城轨新会站片	1021
1	1-SY016	篁庄大道片	2267	4	4-SY064	新会区府片	895
2	2-SY017	新会碧桂园片	1754	4	4-SY065	圭峰山北片	854
2	2-SY018	葵湖公园南片	2048	4	4-SY066	江门高新区片	1097
2	2-SY019	侨兴北路片	1948	4	4-SY067	礼乐南片	884
2	2-SY020	江海路片	1861	4	4-SY068	江门东站轻轨片	1168
2	2-SY021	滘头片	1750	4	4-SY069	礼乐站片	878
2	2-SY022	礼东北片	1621	4	4-SY070	杜阮中心片	873
2	2-SY023	高沙工业区片	2153	4	4-SY071	潮连北片	907
2	2-SY024	永盛路工业区片	1785	4	4-SY072	荷塘中心片	888
2	2-SY025	里村西片	1935	4	4-SY073	华盛路北片	790
2	2-SY026	双龙大道南片	1863	4	4-SY074	乐溪村片	899
2	2-SY027	篁边村片	1459	4	4-SY075	江盛路工业区片	962
2	2-SY028	五邑蒲葵高尔夫片	1817	4	4-SY076	棠下金竹岗片	874
2	2-SY029	滨江新区片	1936	5	5-SY077	杜阮外围片	605
3	3-SY030	江海区政府片	1443	5	5-SY078	先进制造园片	763
3	3-SY031	外海北片	1368	5	5-SY079	高新区南片	692
3	3-SY032	白水带片	1324	5	5-SY080	罗坑外围片	485

所在 级别	区片编号	区片名称	区片价	所在 级别	区片 编号	区片名称	区片价
3	3-SY033	潮连公园片	1436	5	5-SY081	睦洲北片	471
3	3-SY034	五邑碧桂园南片	1252	5	5-SY082	睦洲南片	483
3	3-SY035	春景豪园片	1230	5	5-SY083	大鳌北片	481
3	3-SY036	龙湾路片	1100	5	5-SY084	大鳌南片	566
3	3-SY037	乌纱里片	1237	5	5-SY085	古井外围片	497
3	3-SY038	冈州大道西片	1222	5	5-SY086	沙堆外围片	457
3	3-SY039	会城民营工业园片	1047	5	5-SY087	司前外围片	505
3	3-SY040	碧华园片	1473	5	5-SY088	三江外围片	495
3	3-SY041	梅江村片	1028	5	5-SY089	七堡片	533
3	3-SY042	侨光路片	1702	5	5-SY090	双水外围片	473
3	3-SY043	都会村片	1449	5	5-SY091	银洲湖片	685
3	3-SY044	潮兴路片	1462	5	5-SY092	崖门外围片	487
3	3-SY045	圭峰山片	1185	5	5-SY093	大泽外围片	524
3	3-SY046	珑城半山片	1238	5	5-SY094	潮连南片	783
3	3-SY047	新会轻轨产业园北片	1522	5	5-SY095	棠下北片	573
3	3-SY048	礼乐西片	1028	5	5-SY096	荷塘外围片	686

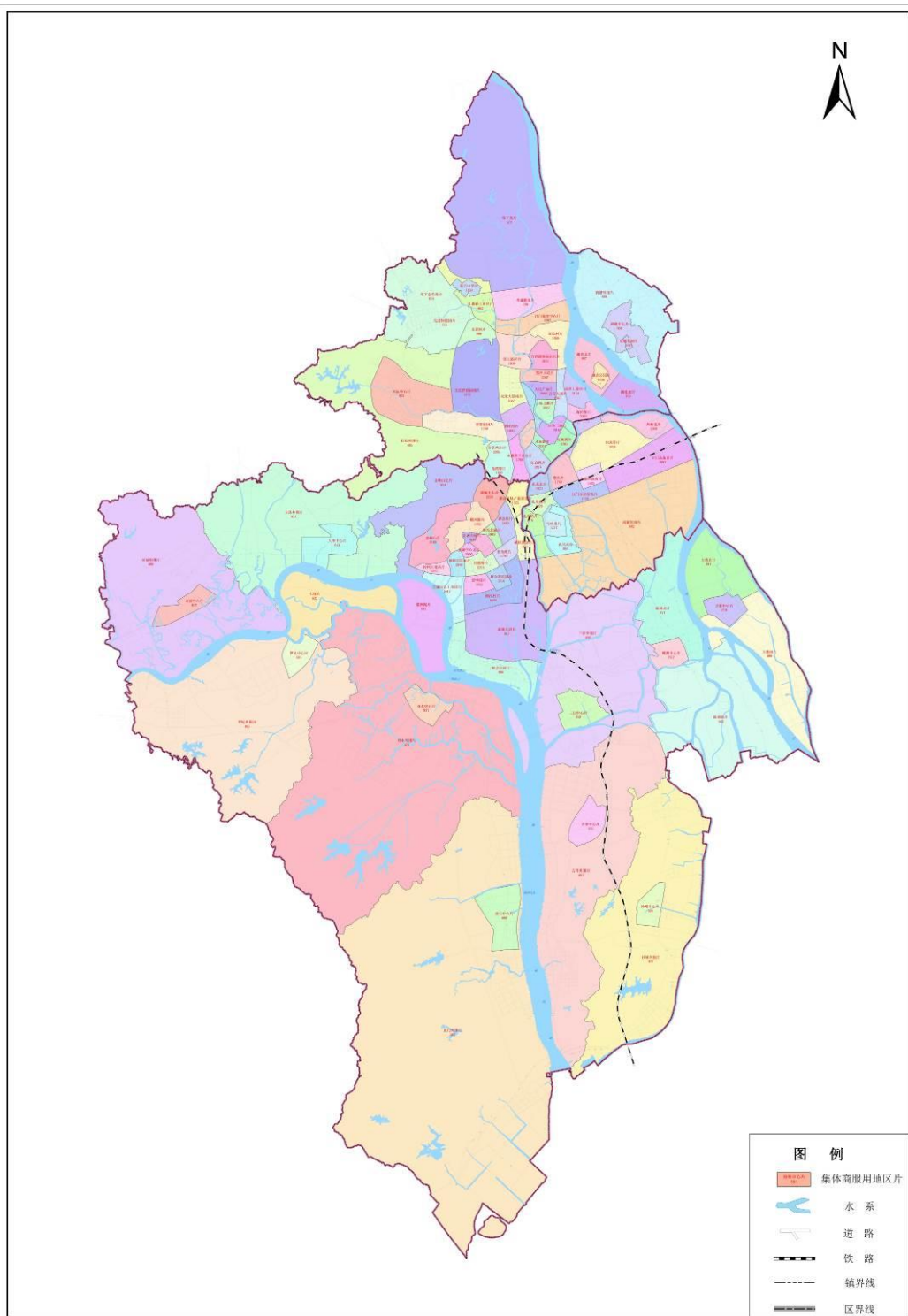


图2-4 江门市市区集体商服区片基准地价图

表2-6 江门市市区集体住宅用地（宅基地）区片基准地价表

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
1-ZZ001	北新南区片	1244	2-ZZ055	紫华园片	749
1-ZZ002	农林路片	978	2-ZZ056	侨光路片	689
1-ZZ003	东湖公园西片	1290	2-ZZ057	会城民营工业园北片	678
1-ZZ004	蓬江区政府片	1051	2-ZZ058	江门（新会）汽车总站西片	735
1-ZZ005	院士路片	1317	2-ZZ059	圭峰山片	707
1-ZZ006	江北路片	908	2-ZZ060	珑城半山片	756
1-ZZ007	东堤湾花园片	1226	2-ZZ061	新会轻轨产业园北片	770
1-ZZ008	白沙大道西片	1104	2-ZZ062	奇榜新村片	742
1-ZZ009	白沙大道东片	1284	2-ZZ063	梅江村片	698
1-ZZ010	幸福新村片	1022	2-ZZ064	城轨新会站北片	758
1-ZZ011	胜利路北片	1107	3-ZZ065	礼乐南片	530
1-ZZ012	北新区东片	977	3-ZZ066	礼乐东片	545
1-ZZ013	白石新村片	1146	3-ZZ067	高新区东片	454
1-ZZ014	翡翠华府片	1187	3-ZZ068	外海北片	520
1-ZZ015	凤山水岸片	967	3-ZZ069	潮连南片	483
1-ZZ016	五邑蒲葵高尔夫片	1013	3-ZZ070	杜阮中心北片	539
1-ZZ017	保利大都会片	1085	3-ZZ071	杜阮中心南片	572
1-ZZ018	滨江新区南片	834	3-ZZ072	杜阮外围东片	521
1-ZZ019	白水带片	772	3-ZZ073	荷塘外围片	487
1-ZZ020	礼东北片	793	3-ZZ074	西江东片	473
1-ZZ021	江门东站轻轨北片	825	3-ZZ075	棠下中心片	514
1-ZZ022	江海路西片	817	3-ZZ076	江盛路工业区片	490
1-ZZ023	江海路东片	787	3-ZZ077	先进制造园东片	440
1-ZZ024	外海西片	767	3-ZZ078	崖门中心片	479
1-ZZ025	金朗花园片	806	3-ZZ079	沙堆中心片	468
1-ZZ026	滨江新区北片	816	3-ZZ080	古井中心片	485
1-ZZ027	江门汽车总站片	844	3-ZZ081	三江中心片	459
1-ZZ028	宏兴路片	800	3-ZZ082	睦洲中心片	489
1-ZZ029	灏景园片	812	3-ZZ083	罗坑中心片	443
1-ZZ030	锦富汇景湾东片	795	3-ZZ084	大鳌中心片	481
1-ZZ031	周郡片	776	3-ZZ085	司前中心片	492
1-ZZ032	江门体校片	782	3-ZZ086	江门（新会）汽车总站东片	576
1-ZZ033	永盛路工业区片	742	3-ZZ087	新会经济开发区片	535
1-ZZ034	碧华园片	812	3-ZZ088	新港大道东片	505
1-ZZ035	侨兴南路片	829	3-ZZ089	城轨新会站南片	550
1-ZZ036	冈州中学东片	772	3-ZZ090	圭峰山北片	541
1-ZZ037	会城中心片	794	3-ZZ091	新会区府片	558
1-ZZ038	同德路片	838	3-ZZ092	双水中心片	482
1-ZZ039	葵湖公园片	784	3-ZZ093	大泽中心片	472
1-ZZ109	江门奥园片	1197	4-ZZ094	高新区南片	415
2-ZZ040	江门高新区片	702	4-ZZ095	杜阮外围西片	413

区片编号	区片名称	区片价	区片编号	区片名称	区片价
2-ZZ041	外海东片	708	4-ZZ096	先进制造园西片	423
2-ZZ042	江门东站轻轨南片	710	4-ZZ097	棠下北片	439
2-ZZ043	龙溪新城片	725	4-ZZ098	罗坑外围片	332
2-ZZ044	礼乐西北片	685	4-ZZ099	古井外围片	353
2-ZZ045	潮连北片	682	4-ZZ100	沙堆外围片	334
2-ZZ046	锦富汇景湾西片	606	4-ZZ101	司前外围片	368
2-ZZ047	群华路北片	703	4-ZZ102	睦洲南片	331
2-ZZ048	龙湾路片	724	4-ZZ103	三江外围片	379
2-ZZ049	五邑碧桂园片	758	4-ZZ104	七堡片	418
2-ZZ050	春景豪园片	654	4-ZZ105	双水外围北片	360
2-ZZ051	钳口水库片	603	4-ZZ106	双水外围南片	362
2-ZZ052	荷塘中心片	655	4-ZZ107	崖门外围片	332
2-ZZ053	棠下南片	655	4-ZZ108	大泽外围西片	392
2-ZZ054	冈州中学西片	738	—	—	—

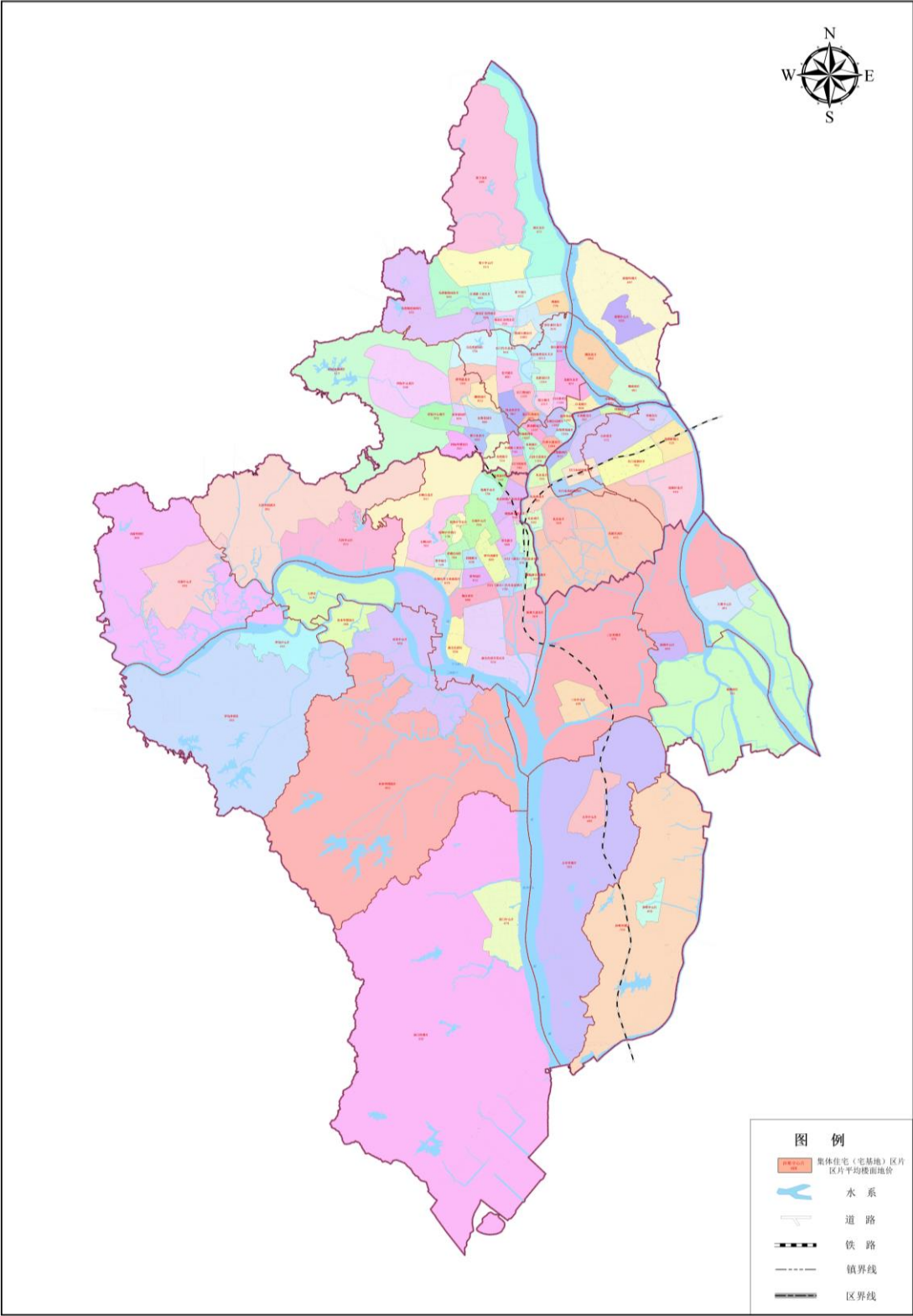


图2-5 江门市市区集体住宅用地（宅基地）区片基准地价图

表2-7 江门市市区集体工业用地区片基准地价表

地面地价，单位：元/平方米

所在 级别	区片编号	区片名称	区片 价	所在 级别	区片编号	区片名称	区片 价
1	1-GY001	会城中心片	541	2	2-GY033	轨道交通产业园片	450
1	1-GY002	江海路片	588	2	2-GY034	高新区片	435
1	1-GY003	江门高新区片	535	2	2-GY035	圭峰山片	441
1	1-GY004	江海区政府片	511	2	2-GY036	福泉新邨片	448
1	1-GY005	双龙大道北片	597	2	2-GY037	叱石风景、那围水库区片	413
1	1-GY006	西区工业片	610	2	2-GY038	棠下北片	414
1	1-GY007	葵湖公园片	512	3	3-GY039	金门工业区	326
1	1-GY008	龙溪新城片	518	3	3-GY040	崖门中心片	354
1	1-GY009	先进制造园片	516	3	3-GY041	古井临港产业园片	340
1	1-GY010	棠下华安区片	480	3	3-GY042	沙堆中心片	345
1	1-GY011	五邑碧桂园片	487	3	3-GY043	古井中心片	364
1	1-GY012	环市街道北环路北片	520	3	3-GY044	三江中心片	375
1	1-GY013	荷塘中心片	518	3	3-GY045	睦洲中心片	355
1	1-GY014	杜阮工业片	504	3	3-GY046	罗坑中心片	344
1	1-GY015	钳口水库片	518	3	3-GY047	双水中心片	394
1	1-GY016	潮连中心片	523	3	3-GY048	银洲湖北片	365
1	1-GY017	白水带片	498	3	3-GY049	大鳌中心片	346
1	1-GY018	五邑批发市场片	514	3	3-GY050	睦洲工业园片	327
1	1-GY019	珑城半山片	503	3	3-GY051	司前中心片	382
1	1-GY020	会城北片	514	3	3-GY052	大泽中心片	376
1	1-GY021	都会村片	481	4	4-GY053	银洲湖南片	328
1	1-GY022	礼乐片	500	4	4-GY054	司前外围片	280
1	1-GY023	新会福利中心片	492	4	4-GY055	大泽外围片	285
1	1-GY024	东甲村片	493	4	4-GY056	睦洲工业园外围片	300
1	1-GY025	会城民营工业园片	502	4	4-GY057	大鳌外围片	302
1	1-GY026	新会开发区北片	488	4	4-GY058	罗坑、双水外围片	274
1	1-GY027	彩虹路片	468	4	4-GY059	三江外围片	313
1	1-GY028	华南造船厂片	483	4	4-GY060	睦洲外围片	266
1	1-GY029	江门（新会）汽车总站片	462	4	4-GY061	古井外围片	296
1	1-GY030	荷塘外围片	505	4	4-GY062	崖门外围片	270
2	2-GY031	新会开发区中片	442	4	4-GY063	沙堆外围片	271
2	2-GY032	会城街道片	439	—	—	—	—

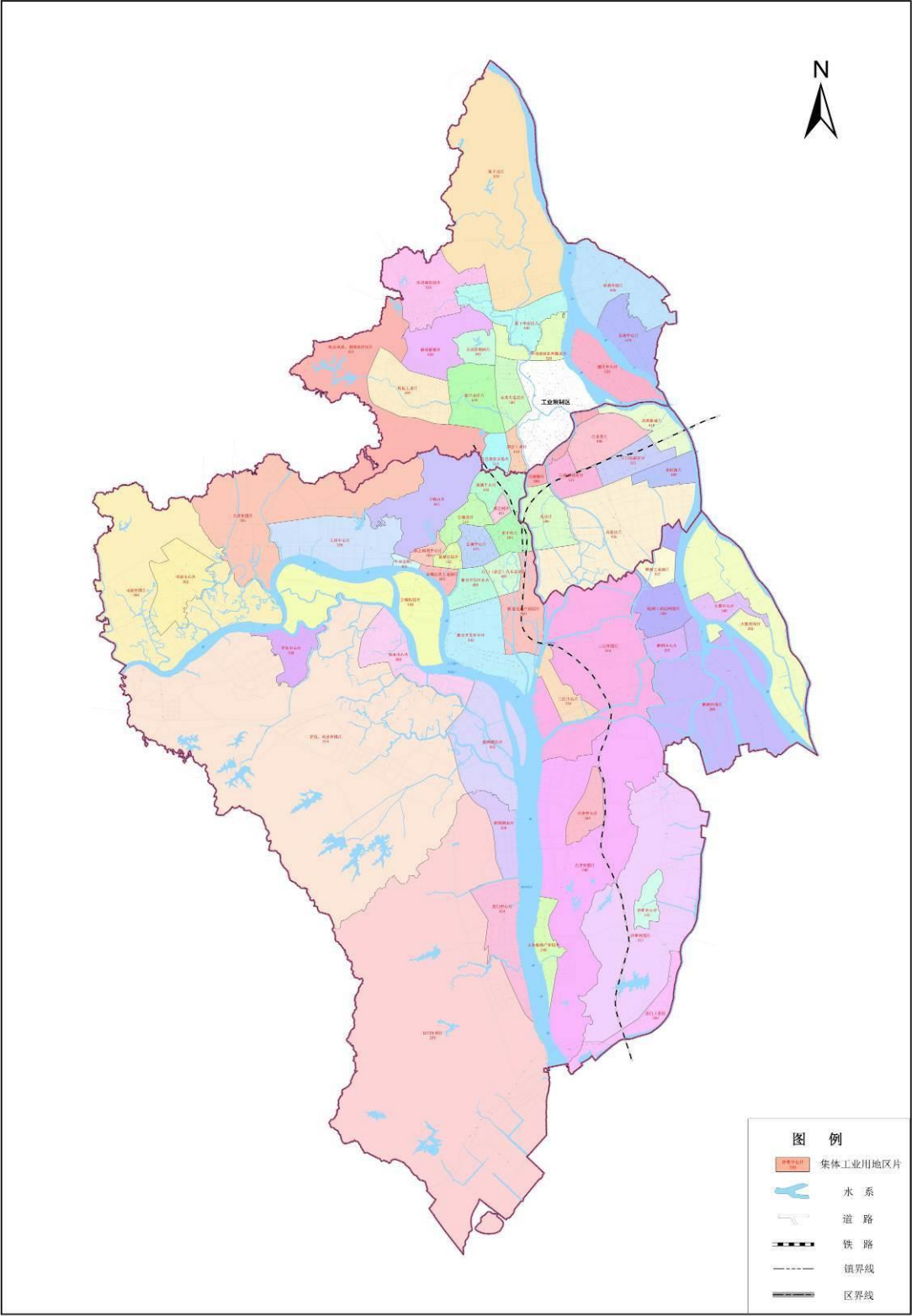


图2-6 江门市市区集体工业区片基准地价图

第三章 基准地价修正体系

由于区片基准地价是满足价格内涵条件下的价格，如果宗地条件与价格内涵不一致时，则需进行区域因素、个别因素等修正。因此在宗地基本条件已知的基础上，可根据宗地地价修正系数体系所对应的修正系数，快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格，以满足各方面对宗地地价的需求。根据江门市市区区片基准地价体系，建立集体商服、集体住宅（宅基地）和集体工业用地宗地地价的修正体系。

一、集体商服用地宗地地价修正体系

（一）集体商服用地宗地地价公式

1.应用于已建项目或满足楼层修正指标的待开发商服用地

首层商服用地楼面地价=（商服区片基准地价 \pm 开发程度修正值 \div 容积率） \times 街角地修正系数 \times 商服集聚度修正系数 \times 商服期日修正系数 \times （1+区域因素修正系数之和） \times （1+其他个别因素修正系数之和） \times 土地剩余使用年期修正系数

二层及以上商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价 \times 对应层数的楼层修正系数

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价 \times 对应层商服建筑面积

商服用地总地价= \sum 各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价 \div 商服总建筑面积

2.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=（商服区片基准地价 \pm 开发程度修正值 \div 容积率） \times 容积率修正系数 \times 商服期日修正系数 \times 街角地修正系数 \times 商服集聚度修正系数 \times （1+区域因素修正系数之和） \times （1+其他个别因素修正系数之和） \times 土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价 \times 商服总建筑面积

(二) 区域因素修正

表3-1 商服用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
商服繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	27.17%
交通条件	指标说明	区域道路通达度，公交便捷度，与长途客运站、铁路站、客运港口的距离
	指标权重值 (Q)	19.00%
宏观区位影响度	指标说明	距城镇中心距离，区域受城镇中心影响度
	指标权重值 (Q)	16.58%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率商服配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	16.00%
社会经济人口状况	指标说明	人口密度、各镇街生产总值和人均建设用地，反映地区社会经济和人口状况
	指标权重值 (Q)	11.25%
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)	10.00%

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3-2 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 (%)
1-SY001	-2~2	3-SY049	-2~2
1-SY002	-4.5~4.5	3-SY050	-5~5
1-SY003	-4~4	3-SY051	-6.5~6.5
1-SY004	-1~1	4-SY052	-5~5
1-SY005	-4~4	4-SY053	-4~4
1-SY006	-5.5~5.5	4-SY054	-6~6
1-SY007	-7~7	4-SY055	-5~5
1-SY008	-3~3	4-SY056	-6~6
1-SY009	-4~4	4-SY057	-5~5
1-SY010	-5~5	4-SY058	-5~5
1-SY011	-5.5~5.5	4-SY059	-6.5~6.5
1-SY012	-6~6	4-SY060	-6~6
1-SY013	-5~5	4-SY061	-7.5~7.5
1-SY014	-7.5~7.5	4-SY062	-7~7
1-SY015	-5~5	4-SY063	-7.5~7.5
1-SY016	-7~7	4-SY064	-6.5~6.5
2-SY017	-5.5~5.5	4-SY065	-8~8

区片编号	修正幅度(%)	区片编号	修正幅度(%)
2-SY018	-6~6	4-SY066	-3.5~3.5
2-SY019	-4~4	4-SY067	-7~7
2-SY020	-7~7	4-SY068	-4.5~4.5
2-SY021	-7~7	4-SY069	-7~7
2-SY022	-5~5	4-SY070	-7~7
2-SY023	-5~5	4-SY071	-7~7
2-SY024	-7~7	4-SY072	-6.5~6.5
2-SY025	-6~6	4-SY073	-4~4
2-SY026	-6.5~6.5	4-SY074	-4~4
2-SY027	-6.5~6.5	4-SY075	-5~5
2-SY028	-6.5~6.5	4-SY076	-4.5~4.5
2-SY029	-4.5~4.5	5-SY077	-6.5~6.5
3-SY030	-4.5~4.5	5-SY078	-7~7
3-SY031	-7~7	5-SY079	-5.5~5.5
3-SY032	-3~3	5-SY080	-3.5~3.5
3-SY033	-4~4	5-SY081	-5.5~5.5
3-SY034	-7.5~7.5	5-SY082	-4~4
3-SY035	-7.5~7.5	5-SY083	-3.5~3.5
3-SY036	-6~6	5-SY084	-4.5~4.5
3-SY037	-6~6	5-SY085	-5.5~5.5
3-SY038	-5~5	5-SY086	-4.5~4.5
3-SY039	-7~7	5-SY087	-3.5~3.5
3-SY040	-6~6	5-SY088	-4.5~4.5
3-SY041	-7~7	5-SY089	-6.5~6.5
3-SY042	-6~6	5-SY090	-4.5~4.5
3-SY043	-7~7	5-SY091	-7~7
3-SY044	-6.5~6.5	5-SY092	-3.5~3.5
3-SY045	-7~7	5-SY093	-6.5~6.5
3-SY046	-7~7	5-SY094	-6~6
3-SY047	-6~6	5-SY095	-7.5~7.5
3-SY048	-5~5	5-SY096	-6~6

(三) 楼层/容积率修正

1. 楼层修正

表3-3 商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层	第三层	第四层及以上	地下负一层
修正系数	平均值	1.00	0.55	0.42	0.30	0.40
	修正范围	1.00	0.48~0.65	0.35~0.47	0.25~0.35	——

备注：(1) 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

表3-4 商服用地容积率修正系数

容积率	≤0.4	0.4<r<2.4	≥2.4
修正系数	1.0000	$0.080+0.651/r^{0.5}-0.027/r^{1.5}$	0.4930

表3-5 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
修正系数	1.0000	0.9243	0.8623	0.8120	0.7701	0.7346	0.7040
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.6773	0.6537	0.6327	0.6139	0.5968	0.5813	0.5671
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	0.5540	0.5420	0.5308	0.5204	0.5106	0.5015	0.4930

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

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

（3）说明：由于商服设定是首层楼面地价，按正常情况下商服用途建筑密度≤40%。即容积率≤0.4时，建筑层数一般为1层。此时的平均楼面地价等于首层楼面地价，故容积率≤0.4时容积率修正系数为1.0000。

（四）街角地修正

表3-6 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	多面临街
修正系数	1.00	1.08	1.15	1.18

（五）商服集聚度修正

表3-7 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	临大型商务中心、大型购物广场、步行街、商业路段等	临一般专业市场、集贸市场等	该宗地周边商服配套设施能满足正常需求	该宗地周边商服配套设施能满足简单需求	该宗地周边无商服配套设施
修正系数	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

（六）土地剩余使用年期修正

商服用地基准地价是最高使用年期 40 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够 40 年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率； m——土地使用权法定最高出让年期 40 年；

n——土地剩余使用年期； Y——土地剩余使用年期修正系数。

表3-8 商服用地使用年期修正系数（还原率 $r=8.08\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0783	0.1507	0.2177	0.2796	0.3370	0.3901	0.4392	0.4846	0.5266	0.5655
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.6015	0.6348	0.6656	0.6941	0.7204	0.7448	0.7674	0.7883	0.8076	0.8255
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8420	0.8573	0.8715	0.8846	0.8967	0.9080	0.9183	0.9279	0.9368	0.9450
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9526	0.9597	0.9662	0.9722	0.9778	0.9829	0.9877	0.9921	0.9962	1.0000

（七）土地开发程度修正

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

表3-9 土地开发程度修正值范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）								
	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通气	土地平整	五通一平	六通一平
一类地区平均值	75	40	30	75	20	35	30	270	305
二类地区平均值	60	30	24	60	15	30	25	214	244
三类地区平均值	45	24	18	45	12	25	20	164	189
四类地区平均值	35	18	12	32	8	20	15	120	140

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

（本页余下空白）

表3-10 江门市市区开发程度修正分类范围表

(本表的范围描述供参考, 具体以开发程度修正分类范围图为准)

类别	分类范围
一类	由以下线路围合而成的区域: 蓬江区: 建设三路—天沙河道—华安路—规划道路—江桥路—西江河道—江北路—堤东路—堤中路—堤西路—天沙河道—迎宾大道西—江门大道—凤山水岸—宏达路—建设三路
二类	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 蓬江区、江海区: 江门大道—滨江启动区—西江河道—北街大桥—江海三路—江海四路—五邑路—金星路—金瓯路—濠兴中路—胜利南路—五邑路—江门大道—杜江公路—灏景园—江门大道 新会区: 圭阳北路—圭阳南路—新会大道中—文华路—新会南新区—三和大道北—新会大道中—葵湖西路—西门路—紫云路—紫霞路—圭峰路—圭阳北路
三类	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 江中高速—礼乐河涌—新乐路—江门水道—潭江河道—会城街道界线—大泽镇中心建成区—会城街道界线—Y247 线—江鹤高速—杜阮西路—江肇高速—松园大道—五邑碧桂园—江沙公路—棠下中心建成区—滨江启动区—西江河道—荷塘镇—西江河道—江中高速 司前镇、罗坑镇、双水镇、崖门镇、三江镇、古井镇、沙堆、睦州镇、大鳌镇中心建成区
四类	除上述级别外, 江门市市区辖区范围内的其他区域

(本页余下空白)

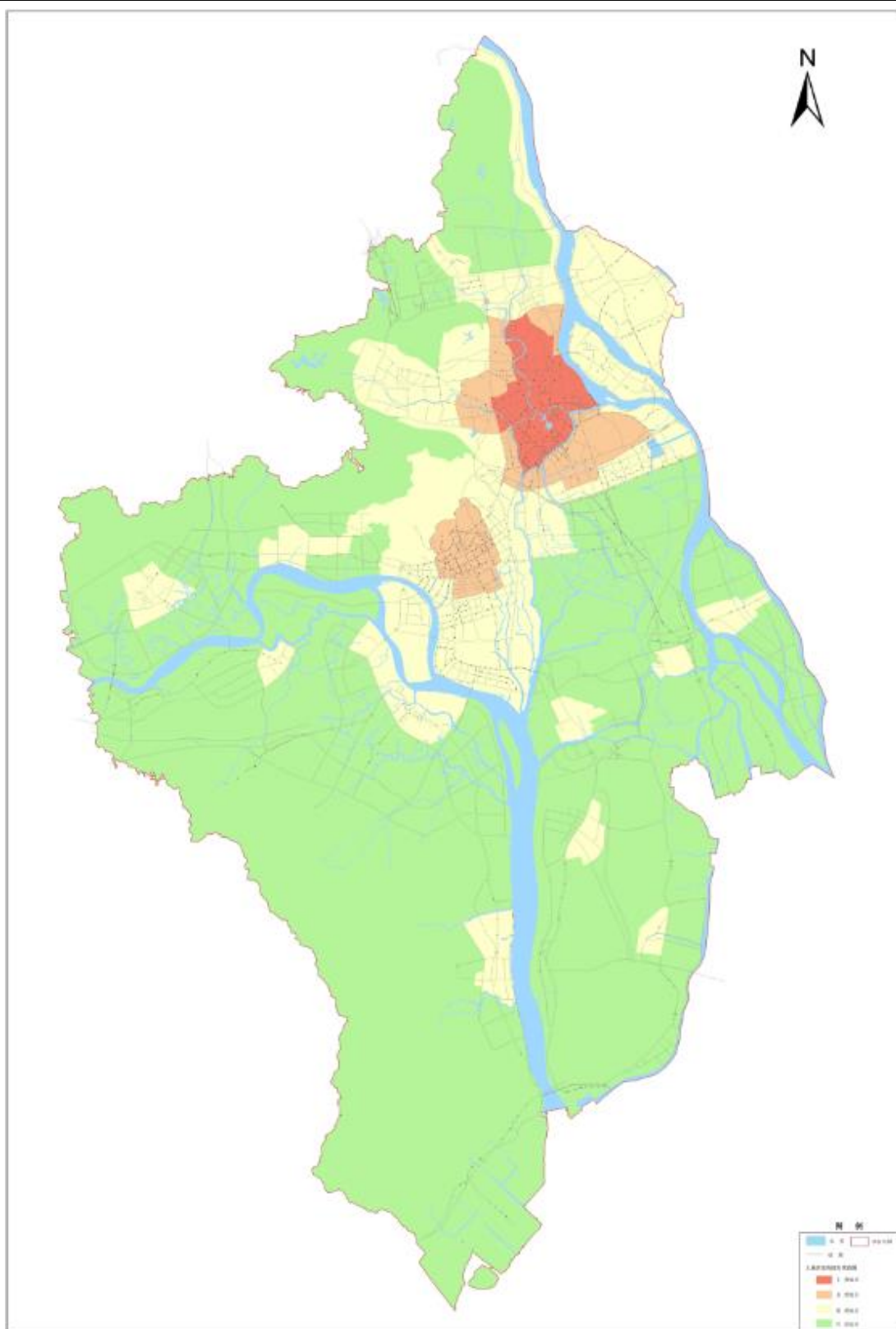


图3-1 江门市市区基准地价开发程度修正分类范围图

(八) 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，还要考虑宗地形状、大小和地基承载力对地价的影响，按照宗地评估地价的方法，对其土地价格进行合理的调整。

表3-11 其他个别因素修正系数

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

二、集体住宅用地（宅基地）宗地地价修正体系

(一) 集体住宅用地（宅基地）宗地地价公式

1. 不临江时，公式为：

集体住宅用地（宅基地）平均楼面地价 = (区片基准地价 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率) × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × (1 + 区域因素修正系数之和) × (1 + 其他个别因素修正系数之和)

集体住宅用地（宅基地）总地价 = 平均楼面地价 × 总建筑面积

2. 临江时，公式为：

集体住宅用地（宅基地）平均楼面地价 = (区片基准地价 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率) × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × [(1 + 临江修正系数) × (宗地 10 米内土地面积 ÷ 宗地总用地面积) + (宗地 10 米外土地面积 ÷ 宗地总用地面积)] × (1 + 区域因素修正系数之和) × (1 + 其他个别因素修正系数之和)

集体住宅用地（宅基地）总地价 = 宅基地平均楼面地价 × 总建筑面积

(二) 区域因素修正

表3-12 集体住宅用地（宅基地）区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、文体、中小学等集体住宅配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	24.33%

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，地铁、公交站点密集程度，与汽车站、轻轨站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	18.33%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域自然景观的影响
	指标权重值（Q）	16.58%
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）	12.67%
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）	10.83%
社会经济人口状况	指标说明	人口密度、各镇街生产总值和人均建设用地，反映地区社会经济和人口状况
	指标权重值（Q）	8.93%
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）	8.33%

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

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

表3-13 集体住宅用地（宅基地）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（%）
1-ZZ001	-5~5	2-ZZ055	-3~3
1-ZZ002	-5~5	2-ZZ056	-5.5~5.5
1-ZZ003	-4~4	2-ZZ057	-5.5~5.5
1-ZZ004	-5~5	2-ZZ058	-5~5
1-ZZ005	-4~4	2-ZZ059	-5.5~5.5
1-ZZ006	-5~5	2-ZZ060	-5.5~5.5
1-ZZ007	-5~5	2-ZZ061	-5~5
1-ZZ008	-4~4	2-ZZ062	-6.5~6.5
1-ZZ009	-4.5~4.5	2-ZZ063	-5~5
1-ZZ010	-5~5	2-ZZ064	-4~4
1-ZZ011	-4.5~4.5	3-ZZ065	-3~3
1-ZZ012	-5.5~5.5	3-ZZ066	-5.5~5.5
1-ZZ013	-5~5	3-ZZ067	-6.5~6.5
1-ZZ014	-4~4	3-ZZ068	-1~1
1-ZZ015	-5.5~5.5	3-ZZ069	-4~4
1-ZZ016	-5~5	3-ZZ070	-5~5

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
1-ZZ017	-3~3	3-ZZ071	-6~6
1-ZZ018	-3~3	3-ZZ072	-6.5~6.5
1-ZZ019	-6~6	3-ZZ073	-5.5~5.5
1-ZZ020	-5~5	3-ZZ074	-5.5~5.5
1-ZZ021	-5~5	3-ZZ075	-5~5
1-ZZ022	-5.5~5.5	3-ZZ076	-5~5
1-ZZ023	-4.5~4.5	3-ZZ077	-5.5~5.5
1-ZZ024	-4~4	3-ZZ078	-5~5
1-ZZ025	-5~5	3-ZZ079	-4~4
1-ZZ026	-5.5~5.5	3-ZZ080	-5~5
1-ZZ027	-5~5	3-ZZ081	-5~5
1-ZZ028	-5~5	3-ZZ082	-5~5
1-ZZ029	-5.5~5.5	3-ZZ083	-5~5
1-ZZ030	-5~5	3-ZZ084	-4~4
1-ZZ031	-5~5	3-ZZ085	-5~5
1-ZZ032	-5.5~5.5	3-ZZ086	-5~5
1-ZZ033	-5.5~5.5	3-ZZ087	-5~5
1-ZZ034	-5.5~5.5	3-ZZ088	-4~4
1-ZZ035	-4~4	3-ZZ089	-5.5~5.5
1-ZZ036	-3~3	3-ZZ090	-5.5~5.5
1-ZZ037	-5~5	3-ZZ091	-6~6
1-ZZ038	-4~4	3-ZZ092	-6.5~6.5
1-ZZ039	-3~3	3-ZZ093	-6~6
1-ZZ109	-6~6	4-ZZ094	-6~6
2-ZZ040	-6~6	4-ZZ095	-6.5~6.5
2-ZZ041	-5~5	4-ZZ096	-6.5~6.5
2-ZZ042	-5~5	4-ZZ097	-5~5
2-ZZ043	-5~5	4-ZZ098	-4.5~4.5
2-ZZ044	-5~5	4-ZZ099	-5.5~5.5
2-ZZ045	-6~6	4-ZZ100	-3.5~3.5
2-ZZ046	-4~4	4-ZZ101	-3.5~3.5
2-ZZ047	-5.5~5.5	4-ZZ102	-3.5~3.5
2-ZZ048	-6.5~6.5	4-ZZ103	-4.5~4.5
2-ZZ049	-6~6	4-ZZ104	-6~6
2-ZZ050	-3.5~3.5	4-ZZ105	-5~5
2-ZZ051	-6~6	4-ZZ106	-3.5~3.5
2-ZZ052	-5~5	4-ZZ107	-3.5~3.5
2-ZZ053	-6~6	4-ZZ108	-7.5~7.5
2-ZZ054	-2~2	——	——

(三) 容积率修正

表3-14 集体住宅用地（宅基地）容积率修正公式表

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 1.0$	$1.0 \leq r < 3.0$	3.0
修正系数	1.2551	$(1/r)^{0.248}$	$(1/r)^{0.597}$	0.5190

表3-15 集体住宅用地（宅基地）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	1.2551	1.1876	1.1351	1.0925	1.0569	1.0265	1.0000	0.9447	0.8969
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	0.8550	0.8180	0.7850	0.7553	0.7285	0.7040	0.6817	0.6611	0.6421
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	0.6246	0.6082	0.5929	0.5787	0.5653	0.5527	0.5408	0.5296	0.5190

(四) 临江修正

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、潭江两岸的临江建设用地，其集体住宅用地（宅基地）在临江宗地线以内(10米)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%。

(五) 土地开发程度修正

集体住宅用地（宅基地）的土地开发程度修正与集体商服用地一致。

(六) 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，还要考虑宗地形状、地基承载力、景观条件及临路条件对地价的影响。根据对比统计分析，综合确定其他个别因素修正系数。

表3-16 其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	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
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

个别因素	指标标准	优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
	修正系数	3	1	0	-1	-3
临路条件	指标说明	宗地两面以上临主要道路	宗地一面临主要道路, 一面临次要道路	宗地一面临主要道路	宗地一面临次要道路	宗地不临任何道路
	修正系数	5	2	0	-2	-5

三、集体工业用地宗地地价修正体系

(一) 集体工业用地宗地地价公式

集体工业用地地面地价=(集体工业区片基准地价±开发程度修正值)×集体工业容积率修正系数×期日修正系数×(1+集体工业区域因素修正系数)×(1+集体工业其他个别因素修正系数)×土地剩余使用年期修正系数

集体工业用地总地价=集体工业用地地面地价×土地面积

(二) 区域因素修正

表3-17 集体工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路通达度, 与长途货运站、高速路出入口、港口码头的距离
	指标权重值(Q)	32.42%
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)	25.00%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况, 区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值(Q)	19.92%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度, 周边集体工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值(Q)	12.16%
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)	10.50%

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

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

表3-18 集体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(%)
1-GY001	-1~1	2-GY033	-3~3
1-GY002	-3~3	2-GY034	-4.5~4.5
1-GY003	-1.5~1.5	2-GY035	-2.5~2.5

区片编号	修正幅度(%)	区片编号	修正幅度(%)
1-GY004	-2~2	2-GY036	-3.5~3.5
1-GY005	-2~2	2-GY037	-4.5~4.5
1-GY006	-1.5~1.5	2-GY038	-4.5~4.5
1-GY007	-2~2	3-GY039	-2~2
1-GY008	-3~3	3-GY040	-3.5~3.5
1-GY009	-3.5~3.5	3-GY041	-3~3
1-GY010	-3.5~3.5	3-GY042	-3~3
1-GY011	-2.5~2.5	3-GY043	-3.5~3.5
1-GY012	-3.5~3.5	3-GY044	-4~4
1-GY013	-3.5~3.5	3-GY045	-3.5~3.5
1-GY014	-3~3	3-GY046	-3.5~3.5
1-GY015	-3~3	3-GY047	-4~4
1-GY016	-3.5~3.5	3-GY048	-4~4
1-GY017	-3.5~3.5	3-GY049	-4~4
1-GY018	-3~3	3-GY050	-4~4
1-GY019	-4~4	3-GY051	-3.5~3.5
1-GY020	-3.5~3.5	3-GY052	-4~4
1-GY021	-1.5~1.5	4-GY053	-1.5~1.5
1-GY022	-3.5~3.5	4-GY054	-2.5~2.5
1-GY023	-3.5~3.5	4-GY055	-3~3
1-GY024	-3.5~3.5	4-GY056	-3.5~3.5
1-GY025	-3.5~3.5	4-GY057	-3.5~3.5
1-GY026	-3.5~3.5	4-GY058	-3~3
1-GY027	-3~3	4-GY059	-4.5~4.5
1-GY028	-2~2	4-GY060	-2.5~2.5
1-GY029	-3.5~3.5	4-GY061	-2.5~2.5
1-GY030	-4~4	4-GY062	-2~2
2-GY031	-3.5~3.5	4-GY063	-2~2
2-GY032	-4~4	——	——

(三) 容积率修正

表3-19 集体工业用地容积率修正一览表

容积率	≤1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	r>3.0
修正系数	1.00	1.02	1.05	1.08	1.12	1.15

备注：除上表中列出的修正系数外，其它修正通过内插法计算获取。

(四) 土地剩余使用年期修正

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

土地剩余使用年期修正公式为：

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

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

表 3-20 集体工业用地土地使用年期修正系数表（还原率 $r=5.47\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0558	0.1086	0.1587	0.2063	0.2513	0.2940	0.3345	0.3729	0.4093	0.4439
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4766	0.5076	0.5371	0.5650	0.5914	0.6165	0.6403	0.6628	0.6842	0.7045
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7237	0.7419	0.7592	0.7755	0.7911	0.8058	0.8198	0.8330	0.8455	0.8574
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8687	0.8794	0.8896	0.8992	0.9083	0.9169	0.9251	0.9329	0.9403	0.9473
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9539	0.9602	0.9661	0.9718	0.9771	0.9822	0.9870	0.9916	0.9959	1.0000

（五）土地开发程度修正

集体工业用地的土地开发程度修正与集体商服用地一致。

（六）其他个别因素修正

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

表 3-21 集体工业用地个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	5	3	0	-3	-5
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	宗地地基承载力良好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$\geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

四、其他用地类型宗地地价修正体系

江门市市区集体建设用地基准地价成果的用地类型主要有集体商服、住宅用地（宅基地）和工业用地三类，但除这三种主要的用地类型外，实际应用中可能还有一些其他的用地类型。

目前江门市市区集体建设用地的相关规划尚未完善，同时对土地用途不敏感，因此在上平台交易时，对土地用途并未精准划分，往往只规定了土地用途的大类即商服、住宅和工业用途，而并未细分二级用地类型；另一方面，从所收集的集体建设用地交易案例来看，较少涉及如公共服务和公共管理等类型的用地，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，如需评估集体商服、住宅和工业用地的二级用地类型的基准地价，可酌情参考江门市市区国有建设用地同类用地的评估方法。