

高明区 2023 年城镇国有建设用地 标定地价更新项目成果

一、标定地价公示范围

本次高明区 2023 年标定地价更新公示范围为荷城街道、杨和镇、明城镇、更合镇，共 4 个镇（街）的建成区、开发区、城镇规划建设区，由 80 个标定区域构成，公示范围总面积约 106.82 平方公里。

二、标定地价内涵

标定地价是指政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

高明区 2023 年城镇国有建设用地标定地价更新项目土地用途包括：商服用地、住宅用地、商住混合用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地共 6 种用途。

表 2-1 高明区 2023 年标定地价更新标准宗地用途细分表

标定地价用途	一级类	二级类
商服用地	商服用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地
住宅用地	住宅用地	城镇住宅用地
商住混合用地	商服用地、住宅用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地；城镇住宅用地
工业用地	工矿仓储用地	工业用地、仓储用地
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地
公用设施用地	公用设施用地	供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、干渠、水工设施用地、其他公用设施用地

备注：上表根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）确定。

商服用地: 估价期日为 2023 年 1 月 1 日,土地使用年期为 40 年,无他项权利,土地开发程度为宗地红线外按现状开发程度、宗地红线内按现状平整程度,现状容积率,现状利用条件,在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下,标准宗地的楼面地价、地面地价和首层楼面地价。价格单位为元/平方米,币种为人民币。

住宅用地: 估价期日为 2023 年 1 月 1 日,土地使用年期为 70 年,无他项权利,土地开发程度为宗地红线外按现状开发程度、宗地红线内按现状平整程度,现状容积率,现状利用条件,在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下,标准宗地的楼面地价和地面地价。价格单位为元/平方米,币种为人民币。

商住混合用地: 估价期日为 2023 年 1 月 1 日,土地使用年期商服用地为 40 年,住宅用地为 70 年,无他项权利,土地开发程度为宗地红线外按现状开发程度、宗地红线内按现状平整程度,现状容积率,现状利用条件,在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下,标准宗地的楼面地价、地面地价、商服首层楼面地价、住宅楼面地价。价格单位为元/平方米,币种为人民币。

工业用地: 估价期日为 2023 年 1 月 1 日,土地使用年期为 50 年,无他项权利,土地开发程度为宗地红线外按现状开发程度、宗地红线内按现状平整程度,现状容积率,现状利用条件,在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下,标准宗地的地面地价。价格单位为元/平方米,币种为人民币。

公共管理与公共服务用地: 估价期日为 2023 年 1 月 1 日,土地使用年期为 50 年,无他项权利,土地开发程度为宗地红线外按现状开发程度、宗地红线内按现状平整程度,现状容积率,现状利用条件,在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下,标准宗地的楼面

地价和地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

公用设施用地：估价日期为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，无他项权利，土地开发程度为宗地红线外按现状开发程度、宗地红线内按现状平整程度，现状容积率，现状利用条件，在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下，标准宗地的地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表 2-2 高明区城镇国有建设用地标定地价体系建设标准宗地内涵表

宗地用途 项目	商服用地	住宅用地	商住混合用地	工业用地	公共管理与公共 服务用地	公用设施 用地
估价日期	2023 年 1 月 1 日					
土地开发程度	宗地红线外按现状开发程度；宗地红线内按现状平整程度					
法定使用年期	40 年	70 年	商服 40 年、 住宅 70 年	50 年	50 年	50 年
容积率	现状容积率					
	0.86~3.37	0.42~2.20	0.55~4.00	0.02~3.02	1.04~1.30	0.07
价值类型	市场特征平稳正常情况和公开竞争市场条件下的权利特征完整的使用权价格					
价格表现形式	楼面地价、地 面地价、首层 楼面地价	楼面地价、地 面地价	楼面地价、地面地 价、商服首层楼面 地价、住宅楼面地 价	地面地价	楼面地价、地 面地价	地面地价

三、高明区 2023 年标定地价更新结果

表 3-1 高明区 2023 年城镇国有建设用地标定地价更新公示信息表

地价期日：2023 年 1 月 1 日

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	用途	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年限 (年)	用途比例	基准地价土地级别	标定地价 (元/m ²)						
											地面地价 (万元/亩)	地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格			
														商服首层楼面地价	商服楼面地价	商务楼面地价	住宅楼面地价
1	440608S050001301	荷城街道	佛山市高明区西江产业新城泰华路以西、平山大道以南	商服用地	18846.87	3.00	五通一平	40 年	商服：60%， 商务：40%	二级	224.60	3369	1123	4737	1306	848	—
2	440608S050400801	荷城街道	君御海城温德姆酒店	商服用地	29144.77	2.49	五通一平	40 年	商服：100%	三级	237.20	3558	1429	—	1429	—	—
3	440608S050400901	荷城街道	维也纳酒店	商服用地	3123.28	3.27	五通一平	40 年	商服：100%	三级	205.60	3084	943	—	943	—	—
4	440608S050401001	杨和镇	碧涛酒店	商服用地	3247.00	1.12	五通一平	40 年	商服：100%	三级	68.40	1026	916	—	916	—	—
5	440608S050401101	荷城街道	高明碧桂园凤凰酒店	商服用地	85165.00	0.86	五通一平	40 年	商服：100%	四级	81.00	1215	1413	—	1413	—	—
6	440608S050001201	荷城街道	佛山市高明区荷城街道沧江路 133 号之一、之三、之四	商服用地	2321.53	2.70	五通一平	40 年	商服：100%	二级	550.07	8251	3056	7251	3056	—	—
7	440608S05	荷城街道	京柏城	商服用地	10217.01	3.37	五通	40 年	商服：100%	一级	706.80	10602	3146	8317	3146	—	—

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	用途	土地面积(m ²)	容积率	开发程度	设定使用年限(年)	用途比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m ²)						
											地面地价(万元/亩)	地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格			
														商服首层楼面地价	商服楼面地价	商务楼面地价	住宅楼面地价
	0100101						一平										
8	440608S050500201	杨和镇	佛山市高明区杨和镇对川工业大道1号	商服用地	4058.00	1.54	五通一平	40年	商服: 100%	四级	73.53	1103	716	3637	716	—	—
9	440608Z070100101	荷城街道	金鹿花园别墅	住宅用地	396.00	1.27	六通一平	70年	住宅: 100%	一级	514.47	7717	6076	—	—	—	6076
10	440608Z070100201	荷城街道	秀丽花园别墅	住宅用地	474.18	0.86	六通一平	70年	住宅: 100%	一级	292.20	4383	5096	—	—	—	5096
11	440608Z070100302	荷城街道	高明碧桂园别墅	住宅用地	33942.78	0.42	六通一平	70年	住宅: 100%	三级	132.73	1991	4741	—	—	—	4741
12	440608Z070100401	荷城街道	金富雅苑	住宅用地	14036.60	2.20	六通一平	70年	住宅: 100%	三级	221.47	3322	1510	—	—	—	1510
13	440608H070100101	荷城街道	涛汇尚品	商住混合用地	28661.87	3.50	六通一平	商服40年、住宅70年	商服: 8.77%, 住宅: 91.23%	商服二级, 住宅二级	596.87	8953	2558	4616	4616	—	2375
14	440608H070100201	荷城街道	锦秀花苑	商住混合用地	14010.00	2.62	六通一平	商服40年、住宅70年	商服: 13.19%, 住宅: 86.81%	商服二级, 住宅一级	406.27	6094	2326	4568	4161	—	2259
15	440608H070100301	荷城街道	海景春天里	商住混合用地	16443.30	2.73	六通一平	商服40年、住宅70年	商服: 14.86%, 住宅	商服二级, 住宅一级	523.60	7854	2877	6279	5088	—	2603

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	用途	土地面积(m ²)	容积率	开发程度	设定使用年限(年)	用途比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m ²)						
											地面地价(万元/亩)	地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格			
														商服首层楼面地价	商服楼面地价	商务楼面地价	住宅楼面地价
									宅: 85.14%								
16	440608H070100401	荷城街道	泰丰华府	商住混合用地	3800.00	2.50	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:9.48%,住宅:90.52%	商服二级,住宅一级	426.54	6398	2559	5740	5740	—	2299
17	440608H070100501	荷城街道	逸翠园	商住混合用地	12923.30	2.91	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:6.55%,住宅:93.45%	商服二级,住宅一级	602.00	9030	3103	5782	5782	—	2975
18	440608H070100601	荷城街道	宜丰豪庭	商住混合用地	13775.00	2.79	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:6.97%,住宅:93.03%	商服二级,住宅一级	550.54	8258	2960	6270	6270	—	2798
19	440608H070100701	荷城街道	万科西江悦	商住混合用地	97156.80	3.00	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:1.15%,住宅:98.85%	商服二级,住宅一级	738.40	11076	3692	6113	6113	—	3664
20	440608H070100801	荷城街道	翡翠西江	商住混合用地	81135.50	3.00	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:3.37%,住宅:96.63%	商服二级,住宅一级	731.40	10971	3657	4587	4587	—	3623
21	440608H070100901	荷城街道	宝行御泉湾	商住混合用地	48045.60	2.67	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:15.1%,住宅:84.9%	商服二级,住宅一级	443.40	6651	2491	5756	3878	—	2334

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	用途	土地面积(m ²)	容积率	开发程度	设定使用年限(年)	用途比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m ²)						
											地面地价(万元/亩)	地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格			
														商服首层楼面地价	商服楼面地价	商务楼面地价	住宅楼面地价
22	440608H070101001	荷城街道	名雅花园	商住混合用地	10769.20	2.07	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:13.01%,住宅:86.99%	商服二级,住宅一级	415.94	6239	3014	5075	5075	—	2786
23	440608H070101101	荷城街道	汇源豪庭	商住混合用地	97028.90	1.88	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:5.1%,住宅:94.9%	商服二级,住宅一级	341.14	5117	2722	5234	5234	—	2630
24	440608H070101201	荷城街道	中南滨江国际	商住混合用地	83582.98	4.00	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:55.99%,住宅:44.01%	商服二级,住宅二级	412.00	6180	1545	4543	1128	—	2119
25	440608H070101301	荷城街道	樵顺花苑	商住混合用地	19336.58	2.50	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:7.5%,住宅:92.5%	商服三级,住宅二级	402.00	6030	2412	4332	4332	—	2308
26	440608H070101401	明城镇	金科·天辰湾公馆	商住混合用地	44392.18	2.50	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:0.84%,住宅:99.16%	商服四级,住宅四级	318.00	4770	1908	3976	3976	—	1896
27	440608H070101501	荷城街道	能信水岸华庭	商住混合用地	33328.80	1.80	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:8.56%,住宅:91.44%	商服二级,住宅二级	255.73	3836	2131	3878	3878	—	1998

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	用途	土地面积(m ²)	容积率	开发程度	设定使用年限(年)	用途比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m ²)						
											地面地价(万元/亩)	地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格			
														商服首层楼面地价	商服楼面地价	商务楼面地价	住宅楼面地价
28	440608H070101601	荷城街道	招商熙园	商住混合用地	60122.40	1.50	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:0.66%,住宅:99.34%	商服二级,住宅二级	196.53	2948	1965	3839	3839	—	1957
29	440608H070101701	荷城街道	万科中骏金域西江	商住混合用地	75036.51	3.57	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:0.65%,住宅:99.35%	商服二级,住宅二级	749.94	11249	3151	5854	5854	—	3138
30	440608H070101801	荷城街道	尚湖名苑	商住混合用地	7668.38	2.49	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:7.16%,住宅:92.84%	商服三级,住宅三级	390.14	5852	2350	3008	3008	—	2323
31	440608H070101902	荷城街道	佛山市高明区荷城街道富龙大桥以北、荷富路以西	商住混合用地	34447.69	2.80	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:10%,住宅:90%	商服三级,住宅三级	322.73	4841	1729	2883	2883	—	1601
32	440608H070102001	荷城街道	恒大西江天悦	商住混合用地	35741.78	2.20	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:12.27%,住宅:87.73%	商服三级,住宅三级	271.93	4079	1854	2655	2655	—	1747
33	440608H070102101	荷城街道	明日嘉园	商住混合用地	16690.28	2.50	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:1.24%,住宅:98.76%	商服四级,住宅三级	290.87	4363	1745	2830	2830	—	1738
34	440608H070102201	杨和	敏捷三和府	商住混	22603.46	2.80	六通	商服40	商服:4.33%	商服三	400.94	6014	2148	3979	3979	—	2091

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	用途	土地面积 (m ²)	容积率	开发程度	设定使用年限 (年)	用途比例	基准地价土地级别	标定地价 (元/m ²)						
											地面地价 (万元/亩)	地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格			
														商服首层楼面地价	商服楼面地价	商务楼面地价	住宅楼面地价
		镇		合用地			一平	年、住宅 70年	住宅:95.67%	级, 住宅三级							
35	440608H070102301	杨和镇	欧浦花城二期	商住混合用地	53029.03	3.00	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:3.41%, 住宅:96.59%	商服四级, 住宅三级	230.40	3456	1152	2461	2461	—	1114
36	440608H070102401	明城镇	沧江水岸花园	商住混合用地	32276.63	2.00	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:6.2%, 住宅:93.8%	商服三级, 住宅三级	238.53	3578	1789	2798	2798	—	1742
37	440608H070102501	明城镇	锦绣明城	商住混合用地	27019.14	2.50	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:10%, 住宅:90%	商服三级, 住宅三级	279.53	4193	1677	3387	3387	—	1526
38	440608H070102601	杨和镇	花好月园	商住混合用地	15939.35	3.00	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:8.67%, 住宅:91.33%	商服三级, 住宅三级	370.60	5559	1853	3411	3411	—	1711
39	440608H070102701	荷城街道	高明碧桂园峰会	商住混合用地	41109.40	2.20	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:2.75%, 住宅:97.25%	商服四级, 住宅三级	283.80	4257	1935	3509	3509	—	1907
40	440608H070102801	杨和镇	河畔名居	商住混合用地	4911.90	2.98	五通一平	商服40年、住宅70年	商服:9.95%, 住宅:90.05%	商服三级, 住宅三级	202.87	3043	1021	2710	2710	—	881

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	用途	土地面积(m ²)	容积率	开发程度	设定使用年限(年)	用途比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m ²)						
											地面地价(万元/亩)	地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格			
														商服首层楼面地价	商服楼面地价	商务楼面地价	住宅楼面地价
41	440608H070102901	明城镇	泽冠豪庭	商住混合用地	2927.57	3.00	五通一平	商服40年、住宅70年	商服:60.31%,住宅:39.69%	商服三级,住宅三级	269.20	4038	1346	3586	1496	—	1114
42	440608H070103101	更合镇	白石碧玉轩	商住混合用地	3352.90	3.48	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:8.62%,住宅:91.38%	商服四级,住宅四级	209.00	3135	901	1948	1948	—	807
43	440608H070103201	更合镇	合富花园	商住混合用地	12001.40	2.50	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:6.47%,住宅:93.53%	商服四级,住宅四级	169.33	2540	1016	1993	1993	—	971
44	440608H070103301	更合镇	雄毅豪苑	商住混合用地	38450.00	2.00	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:7.47%,住宅:92.53%	商服四级,住宅四级	152.27	2284	1142	2037	2037	—	1084
45	440608H070103401	明城镇	恒大山湖郡	商住混合用地	198961.87	2.20	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:2.07%,住宅:97.93%	商服四级,住宅四级	196.07	2941	1337	2611	2611	—	1316
46	440608H070103501	更合镇	盈裕楼	商住混合用地	1102.33	2.71	五通一平	商服40年、住宅70年	商服:33.18%,住宅:66.82%	商服四级,住宅四级	145.47	2182	805	2396	1101	—	723

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	用途	土地面积(m ²)	容积率	开发程度	设定使用年限(年)	用途比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m ²)						
											地面地价(万元/亩)	地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格			
														商服首层楼面地价	商服楼面地价	商务楼面地价	住宅楼面地价
47	440608H070103601	更合镇	绿地拾野川	商住混合用地	193997.25	1.19	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:16.18%,住宅:83.82%	商服五级,住宅五级	132.67	1990	1672	2802	1690	—	1633
48	440608H070103701	杨和镇	金鹭湾广场	商住混合用地	27739.63	3.20	六通一平	商服40年、住宅70年	商服:8.69%,住宅:91.31%	商服四级,住宅三级	317.20	4758	1487	2880	2880	—	1358
49	440608H070103801	杨和镇	美的鹭湖森林度假区	商住混合用地	2534344.06	0.55	五通一平	商服40年、住宅70年	商服:6.68%,住宅:93.32%	商服四级,住宅三级	126.47	1897	3449	7585	3689	—	3461
50	440608G060100101	荷城街道	广东溢达梭织面料厂	工业用地	147574.40	0.80	五通一平	50年	工业:100%	一级	58.73	881	—	—	—	—	—
51	440608G060100201	荷城街道	佛山市高明棉泰印染有限公司	工业用地	9114.80	0.50	五通一平	50年	工业:100%	一级	52.27	784	—	—	—	—	—
52	440608G060100301	荷城街道	佛山中车四方轨道车辆有限公司	工业用地	177393.56	0.801	五通一平	50年	工业:100%	一级	51.47	772	—	—	—	—	—
53	440608G060100401	荷城街道	佛山市汉润智光科技有限公司	工业用地	38525.31	1.52	五通一平	50年	工业:100%	一级	50.93	764	—	—	—	—	—
54	440608G060100501	荷城街道	广东天进新材料有限公司	工业用地	115788.54	0.915	五通一平	50年	工业:100%	一级	49.13	737	—	—	—	—	—

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	用途	土地面积(m ²)	容积率	开发程度	设定使用年限(年)	用途比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m ²)						
											地面地价(万元/亩)	地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格			
														商服首层楼面地价	商服楼面地价	商务楼面地价	住宅楼面地价
55	440608G060100602	荷城街道	秋盈纺织生态科技产业园	工业用地	69404.30	2.98	五通一平	50年	工业: 100%	一级	50.20	753	—	—	—	—	—
56	440608G060100702	荷城街道	佛山市高明金荣华乐金属制品有限公司	工业用地	52002.77	1.36	五通一平	50年	工业: 100%	一级	48.47	727	—	—	—	—	—
57	440608G060100801	杨和镇	佛山市高明金山混凝土有限公司	工业用地	56204.27	0.016	五通一平	50年	工业: 100%	二级	44.67	670	—	—	—	—	—
58	440608G060100901	杨和镇	广东永利坚铝业有限公司	工业用地	77893.20	1.03	五通一平	50年	工业: 100%	二级	43.00	645	—	—	—	—	—
59	440608G060101001	杨和镇	佛山市高明伟昌兴钢管有限公司	工业用地	33144.90	1.25	五通一平	50年	工业: 100%	二级	43.93	659	—	—	—	—	—
60	440608G060101101	杨和镇	佛山市泰联新材料科技有限公司	工业用地	4456.17	3.00	五通一平	50年	工业: 100%	二级	41.67	625	—	—	—	—	—
61	440608G060101201	明城镇	佛山市高明贝斯特陶瓷有限公司	工业用地	234697.83	0.75	五通一平	50年	工业: 100%	二级	41.67	625	—	—	—	—	—
62	440608G060101301	杨和镇	佛山市高明富东机械有限公司	工业用地	9506.43	1.44	五通一平	50年	工业: 100%	二级	41.40	621	—	—	—	—	—

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	用途	土地面积(m ²)	容积率	开发程度	设定使用年限(年)	用途比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m ²)						
											地面地价(万元/亩)	地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格			
														商服首层楼面地价	商服楼面地价	商务楼面地价	住宅楼面地价
63	440608G060101401	杨和镇	佛山市威仕达新材料有限公司	工业用地	60024.11	1.61	五通一平	50年	工业: 100%	二级	42.27	634	—	—	—	—	—
64	440608G060101501	杨和镇	金美轩家具有限公司	工业用地	86464.00	0.761	五通一平	50年	工业: 100%	二级	40.60	609	—	—	—	—	—
65	440608G060101601	杨和镇	兴塑塑料厂	工业用地	7189.20	0.57	五通一平	50年	工业: 100%	二级	40.13	602	—	—	—	—	—
66	440608G060101701	杨和镇	佛山市科顺建筑材料有限公司	工业用地	7185.93	3.00	五通一平	50年	工业: 100%	二级	41.20	618	—	—	—	—	—
67	440608G060101801	明城镇	佛山市高明福隆斯新材料科技有限公司	工业用地	26942.60	0.824	五通一平	50年	工业: 100%	二级	42.73	641	—	—	—	—	—
68	440608G060101901	明城镇	科曼斯汽配产业园	工业用地	112745.13	2.47	五通一平	50年	工业: 100%	二级	42.47	637	—	—	—	—	—
69	440608G060102001	更合镇	佛山腾升智能机器人有限公司	工业用地	23421.83	1.30	五通一平	50年	工业: 100%	二级	42.33	635	—	—	—	—	—
70	440608G060102101	更合镇	佛山市高明博林卫浴有限公司	工业用地	20668.80	1.15	五通一平	50年	工业: 100%	二级	41.87	628	—	—	—	—	—
71	440608G060102201	更合镇	佛山市诚德物	工业用	6431.22	1.18	五通	50年	工业: 100%	二级	43.27	649	—	—	—	—	—

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	用途	土地面积(m ²)	容积率	开发程度	设定使用年限(年)	用途比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m ²)						
											地面地价(万元/亩)	地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格			
														商服首层楼面地价	商服楼面地价	商务楼面地价	住宅楼面地价
		镇	业管理有限公司	地			一平										
72	440608G060102301	荷城街道	佛山智畅通机电有限公司	工业用地	28186.77	2.56	五通一平	50年	工业: 100%	二级	47.33	710	—	—	—	—	—
73	440608G060102401	明城镇	广东中旗新材料股份有限公司	工业用地	72091.63	1.30	五通一平	50年	工业: 100%	三级	40.87	613	—	—	—	—	—
74	440608G060102501	更合镇	国药集团德众(佛山)药业有限公司高明分公司	工业用地	54843.25	1.15	五通一平	50年	工业: 100%	三级	42.53	638	—	—	—	—	—
75	440608G060102601	更合镇	广东沃维家居科技有限公司	工业用地	43287.26	1.42	五通一平	50年	工业: 100%	三级	41.27	619	—	—	—	—	—
76	440608G060102701	杨和镇	巨隆金属制品有限公司	工业用地	27791.00	0.32	五通一平	50年	工业: 100%	二级	41.93	629	—	—	—	—	—
77	440608G060102801	更合镇	佛山市高明顺恒利塑胶有限公司	工业用地	22654.50	0.69	五通一平	50年	工业: 100%	三级	40.60	609	—	—	—	—	—
78	440608L080300101	荷城街道	广东外语外贸大学附设佛山外国语学校	公共管理与公共服务	63120.91	1.30	五通一平	50年	公共管理与公共服务用地: 100%	二级	58.33	875	673	—	—	—	—

序号	标准宗地编码	镇街	标准宗地名称	用途	土地面积(m ²)	容积率	开发程度	设定使用年限(年)	用途比例	基准地价土地级别	标定地价(元/m ²)						
											地面地价(万元/亩)	地面地价	楼面地价	混合用地拆分价格			
														商服首层楼面地价	商服楼面地价	商务楼面地价	住宅楼面地价
				用地													
79	440608L080300201	荷城街道	百乐幼儿园	公共管理与公共服务用地	11480.00	1.04	五通一平	50年	公共管理与公共服务用地: 100%	一级	104.20	1563	1503	—	—	—	—
80	440608L080900101	更合镇	佛山市高明燃气有限公司	公用设施用地	18544.31	0.07	五通一平	50年	公用设施用地: 100%	三级	54.67	820	—	—	—	—	—

四、标定地价修正体系

(一) 标定地价系数修正法

利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

在已经开展标定地价公示的城市，可运用标定地价系数修正法进行评估。所采用的标准宗地与待估宗地应位于相同或类似区域，且具有可比性；标定地价应具有现势性，待估宗地的估价期日距标定地价的期日一般不超过1年。

1、基本公式

以标定地价系数修正法评估土地价格公式如下：

基本公式： $P=P_s \times A \times B \times C \times D$

- P —— 待估宗地价格；
- P_s —— 标定地价；
- A —— 待估宗地交易情况指数；
- B —— 待估宗地期日地价指数除以标准宗地期日地价指数；
- C —— 待估宗地个别因素条件指数除以标准宗地个别因素条件指数；
- D —— 待估宗地年期修正指数。

2、应用程序

标定地价系数修正法的应用程序如下：

- (1) 收集标准宗地及标定地价相关资料；
- (2) 选择3个（含3个）以上可比标定地价；
- (3) 进行相关地价影响因素修正；
- (4) 测算待估宗地价格。

标定地价修正体系包括商服、住宅、工业用地评估宗地地价修正体系，公共管理与公共服务用地、公用设施用地由于标准宗地数量不足三宗，不满足标定地价系数修正法使用条件，故暂不提供修正体系。

（二）选择可比标定地价

1、可比标准宗地选取原则

在选取可比标准宗地时，应优先选取以下标准宗地：

- （1）可比标准宗地与待估宗地处于同一行政区域内；
- （2）可比标准宗地与待估宗地处于同一地价级别内；
- （3）可比标准宗地与待估宗地区域因素相近；
- （4）可比标准宗地与待估宗地个别因素相近；
- （5）若上述条件均满足，则按照就近原则。

2、可比标准宗地修正

对于选定的3个（含3个）以上的可比标准宗地的标定地价，在应用标定地价系数修正法基本公式进行测算之前，应对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础。与待估宗地在同一标定区域内的可比标准宗地无需进行区域因素修正。

（1）可比修正公式

可比修正公式如下：

$$P_E = (P_S + K_D) \times K_R$$

式中：

- P_E —— 可比标定地价；
- P_S —— 标定地价；
- K_D —— 待估宗地土地开发程度修正值减标准宗地土地开发程度修正值；
- K_R —— 待估宗地区域因素修正指数除以标准宗地区域因素修正指数。

(2) 土地开发程度修正 (K_D)

土地开发程度修正指数 (K_D) 计算公式为:

$$K_D = K_{DP} - K_{DE}$$

式中:

- K_D — 土地开发程度修正指数;
 K_{DP} — 待估宗地土地开发程度修正值;
 K_{DE} — 标准宗地土地开发程度修正值。

表 4-2-1 土地开发程度修正值表

单位: 元/平方米

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	通燃气	土地平整		
数据统计范围	20~70	25~80	20~80	10~50	50~130	30~50	70~170	195~580	225~630

注: ①本表仅供参考, 实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况, 参照上表进行修正; ②本表数据为每平方米土地的土地开发程度修正值, 运用楼面地价时, 应换算到每平方米建筑面积下的修正值。③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、通路、通燃气及宗地内土地平整。

(3) 区域因素修正 (K_R)

当选定的可比标准宗地与待估宗地不在同一标定区域范围内时, 需要进行区域因素修正。

影响宗地地价的区域因素较多, 选取对各用途宗地地价影响幅度较大的区域因素进行修正, 包括繁华程度、产业集聚效益、交通条件、基本设施状况、环境条件、人口状况、用地潜力等。

同一区域因素对不同级别土地价格的影响程度有所差异, 故进行区域因素修正时, 需先确定待估宗地的土地级别, 以其土地级别对应的修正指数进行修正。商服用地、住宅用地、工业用地土地级别以公布在用的基准地价所在级别进行确定。当宗地红线范围跨越多个级别时, 以面积占比较大的级别确定。

区域因素修正指数 (K_R) 计算公式:

$$K_R = K_{RP}/K_{RE}$$

$$K_{RP}(K_{RE}) = 1 + \sum_{i=1}^n K_i$$

式中:

- K_R — 区域因素修正指数;
- K_{RP} — 待估宗地区域因素修正指数;
- K_{RE} — 标准宗地区域因素修正指数;
- $\sum_{i=1}^n K_i$ — 各项区域因素修正指数之和。

1) 商服用地区域因素修正

商服用地区域因素包括区域商服繁华程度、距最近商服中心距离、客流人口密度、道路通达度、公交便捷程度、停车方便程度、用地潜力。其修正指数如下:

表 4-2-2 一级商服用地区域因素修正指数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
修正指数	2.07	1.04	0	-1.04	-2.07
距最近商服中心距离 (m)	<100	[100~200)	[200~400)	[400~600)	≥600
修正指数	1.71	0.86	0	-0.86	-1.71
客流人口密度	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
修正指数	1.58	0.79	0	-0.79	-1.58
道路通达度	道路路网密	道路路网密	道路路网密	道路路网密	道路路网密

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	集程度高	集程度较高	集程度一般	集程度较低	集程度低
修正指数	1.01	0.51	0	-0.51	-1.01
公交便捷程度	公交线路≥8条;距站点距离200m	公交线路6~8条;距站点距离200m	公交线路4~6条;距站点距离200m	公交线路2~4条;距站点距离200m	其他情况
修正指数	0.98	0.49	0	-0.49	-0.98
停车方便程度	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无专业停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
修正指数	0.87	0.44	0	-0.44	-0.87
用地潜力	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
修正指数	0.79	0.4	0	-0.4	-0.79
Σ	9.01	4.53	0	-4.53	-9.01

表 4-2-3 二级商服用地标定地价修正指数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店,商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施,聚集较成规模	区域内有一定量商服设施,功能齐全	区域内有商服设施,分布较分散	区域内有零星的商服设施
修正指数	2.24	1.12	0	-1.12	-2.24
距最近商服中心距离(m)	<200	[200~300)	[300~500)	[500~700)	≥700
修正指数	1.85	0.93	0	-0.93	-1.85
客流人口密度	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
修正指数	1.71	0.86	0	-0.86	-1.71
道路通达度	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
修正指数	1.09	0.55	0	-0.55	-1.09

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
公交便捷程度	公交线路≥8条;距站点距离 300m	公交线路 6~8条;距站点距离 300m	公交线路 4~6条;距站点距离 300m	公交线路 2~4条;距站点距离 300m	其他情况
修正指数	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
停车方便程度	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无专业停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
修正指数	0.94	0.47	0	-0.47	-0.94
用地潜力	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
修正指数	0.85	0.43	0	-0.43	-0.85
Σ	9.74	4.89	0	-4.89	-9.74

表 4-2-4 三级商服用地标定地价修正指数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店,商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施,聚集较成规模	区域内有一定量商服设施,功能齐全	区域内有商服设施,分布较分散	区域内有零星的商服设施
修正指数	2.46	1.23	0	-1.23	-2.46
距最近商服中心距离(m)	< 300	[300~400)	[400~600)	[600~800)	≥800
修正指数	2.04	1.02	0	-1.02	-2.04
客流人口密度	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
修正指数	1.88	0.94	0	-0.94	-1.88
道路通达度	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
修正指数	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
公交便捷程度	公交线路≥8条;距站点距离 400m	公交线路 6~8条;距站点距离 400m	公交线路 4~6条;距站点距离 400 m	公交线路 2~4条;距站点距离 400m	其他情况
修正指数	1.17	0.59	0	-0.59	-1.17

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
修正指数	1.03	0.52	0	-0.52	-1.03
用地潜力	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
修正指数	0.94	0.47	0	-0.47	-0.94
Σ	10.72	5.37	0	-5.37	-10.72

表 4-2-5 四级商服用地标定地价修正指数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
修正指数	2.76	1.38	0	-1.38	-2.76
距最近商服中心距离 (m)	< 400	[400~500)	[500~700)	[700~900)	≥900
修正指数	2.28	1.14	0	-1.14	-2.28
客流人口密度	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
修正指数	2.11	1.06	0	-1.06	-2.11
道路通达度	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
修正指数	1.34	0.67	0	-0.67	-1.34
公交便捷程度	公交线路≥6条; 距站点距离 500 m	公交线路 4~6 条; 距站点距离 500 m	公交线路 3~4 条; 距站点距离 500m	公交线路 2 条; 距站点距离 500m	其他情况
修正指数	1.31	0.66	0	-0.66	-1.31
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		有一定影响	停车较方便	不方便	方便
修正指数	1.15	0.58	0	-0.58	-1.15
用地潜力	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
修正指数	1.05	0.53	0	-0.53	-1.05
Σ	12	6.02	0	-6.02	-12

表 4-2-6 五级商服用地标定地价修正指数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
修正指数	3.15	1.58	0	-1.58	-3.15
距最近商服中心距离 (m)	< 500	[500~600)	[600~800)	[800~1000)	≥1000
修正指数	2.6	1.3	0	-1.3	-2.6
客流人口密度	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
修正指数	2.41	1.21	0	-1.21	-2.41
道路通达度	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
修正指数	1.53	0.77	0	-0.77	-1.53
公交便捷程度	公交线路≥6条; 距站点距离 600 m	公交线路 4~6条; 距站点距离 600 m	公交线路 3~4条; 距站点距离 600 m	公交线路 2条; 距站点距离 600m	其他情况
修正指数	1.49	0.75	0	-0.75	-1.49
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
修正指数	1.31	0.66	0	-0.66	-1.31

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
用地潜力	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
修正指数	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
Σ	13.69	6.87	0	-6.87	-13.69

2) 住宅用地区域因素修正

住宅用地区域因素包括环境质量状况、道路通达度、距教育设施距离、距公园广场距离、公交便捷程度、距最近商服中心距离、用地潜力、常住人口密度、停车方便程度、距医疗设施距离、距文体设施距离。其修正指数如下:

表 4-2-7 一级住宅用地标定地价修正指数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 各项指标均为优良, 则整体环境质量为优。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 有两项以上为优良, 则整体环境质量为较优。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为一般。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较差。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为差。
修正指数	1.31	0.66	0	-0.66	-1.31
道路通达度	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
修正指数	1.22	0.61	0	-0.61	-1.22
距教育设施距离 (m)	重点中小学学区, 距离学校距离小于 500m	重点中小学学区, 距离学校距离 500~1000m	普通中小学学区, 距离学校距离小于 500m	普通中小学学区, 距离学校距离 500~1000 m	其他情况
修正指数	1.16	0.58	0	-0.58	-1.16
距公园广场距离 (m)	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离小于 300m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 300~500m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 500~800m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 800~1200m	1200m 范围内无免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场
修正指数	1.08	0.54	0	-0.54	-1.08

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
公交便捷程度 (m)	公交线路≥8条; 距站点距离 250m 内	公交线路 6~8条; 距站点距离 250m 内	公交线路 4~6条; 距站点距离 250m 内	公交线路 2~4条; 距站点距离 250m 内	其他情况
修正指数	1.07	0.54	0	-0.54	-1.07
距最近商服中心距离 (m)	< 200	[200~300)	[300~500)	[500~800)	≥800
修正指数	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
用地潜力	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
修正指数	0.92	0.46	0	-0.46	-0.92
常住人口密度	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
修正指数	0.79	0.4	0	-0.4	-0.79
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
修正指数	0.77	0.39	0	-0.39	-0.77
距医疗设施距离 (m)	< 200	[200~400)	[400~600)	[600~800)	≥800
修正指数	0.63	0.32	0	-0.32	-0.63
距文体设施距离 (m)	< 400	[400~600)	[600~800)	[800~1000)	≥1000
修正指数	0.52	0.26	0	-0.26	-0.52
Σ	10.53	5.29	0	-5.29	-10.53

表 4-2-8 二级住宅用地标定地价修正指数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 各项指标均为优良, 则整体环境质量为优。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 有两项以上为优良, 则整体环境质量为较优。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为一般。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较差。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为差。

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
修正指数	1.41	0.71	0	-0.71	-1.41
道路通达度	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
修正指数	1.32	0.66	0	-0.66	-1.32
距教育设施距离 (m)	重点中小学学区, 距离学校距离小于 700m	重点中小学学区, 距离学校距离 700~1200m	普通中小学学区, 距离学校距离小于 700 m	普通中小学学区, 距离学校距离 700~1200m	其他情况
修正指数	1.25	0.63	0	-0.63	-1.25
距公园广场距离 (m)	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离小于 500m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 500~700 m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 700~1000 m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 1000~1400m	1400m 范围内无免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场
修正指数	1.17	0.59	0	-0.59	-1.17
公交便捷程度 (m)	公交线路≥8条; 距站点距离 350m 内	公交线路 6~8条; 距站点距离 350m 内	公交线路 4~6条; 距站点距离 350m 内	公交线路 2~4条; 距站点距离 350m 内	其他情况
修正指数	1.16	0.58	0	-0.58	-1.16
距最近商服中心距离 (m)	< 300	[300~400)	[400~600)	[600~900)	≥900
修正指数	1.14	0.57	0	-0.57	-1.14
用地潜力	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
修正指数	0.99	0.5	0	-0.5	-0.99
常住人口密度	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
修正指数	0.85	0.43	0	-0.43	-0.85
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
修正指数	0.83	0.42	0	-0.42	-0.83

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施距离 (m)	< 300	[300~500)	[500~700)	[700~900)	≥900
修正指数	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
距文体设施距离 (m)	< 500	[500~700)	[700~900)	[900~1100)	≥1100
修正指数	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
Σ	11.36	5.71	0	-5.71	-11.36

表 4-2-9 三级住宅用地标定地价修正指数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,各项指标均为优良,则整体环境质量为优。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,有两项以上为优良,则整体环境质量为较优。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为一般。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为较差。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为差。
修正指数	1.55	0.78	0	-0.78	-1.55
道路通达度	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
修正指数	1.45	0.73	0	-0.73	-1.45
距教育设施距离 (m)	重点中小学学区,距离学校距离小于 900m	重点中小学学区,距离学校距离 900~1400m	普通中小学学区,距离学校距离小于 900m	普通中小学学区,距离学校距离 900~1400m	其他情况
修正指数	1.38	0.69	0	-0.69	-1.38
距公园广场距离 (m)	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离小于 700 m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 700~900m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 900~1200m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 1200~1600m	1600m 范围内无免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场
修正指数	1.29	0.65	0	-0.65	-1.29
公交便捷程度 (m)	公交线路≥8条;距站点距离 450m 内	公交线路 6~8条;距站点距离 450m 内	公交线路 4~6条;距站点距离 450m 内	公交线路 2~4条;距站点距离 450m 内	其他情况
修正指数	1.28	0.64	0	-0.64	-1.28
距最近商服中心距离(m)	< 400	[400~500)	[500~700)	[700~1000)	≥1000

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
修正指数	1.25	0.63	0	-0.63	-1.25
用地潜力	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
修正指数	1.09	0.55	0	-0.55	-1.09
常住人口密度	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
修正指数	0.94	0.47	0	-0.47	-0.94
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
修正指数	0.91	0.46	0	-0.46	-0.91
距医疗设施距离 (m)	< 400	[400~600)	[600~800)	[800~1000)	≥1000
修正指数	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
距文体设施距离 (m)	< 600	[600~800)	[800~1000)	[1000~1200)	≥1200
修正指数	0.62	0.31	0	-0.31	-0.62
Σ	12.51	6.29	0	-6.29	-12.51

表 4-2-10 四级住宅用地标定地价修正指数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 各项指标均为优良, 则整体环境质量为优。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 有两项以上为优良, 则整体环境质量为较优。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为一般。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较差。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为差。
修正指数	1.74	0.87	0	-0.87	-1.74
道路通达度	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
修正指数	1.62	0.81	0	-0.81	-1.62
距教育设施距离 (m)	重点中小学学区, 距离学	重点中小学学区, 距离学	普通中小学学区, 距离学校	普通中小学学区, 距离学	其他情况

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	校距离小于1100m	校距离1100~1600m	距离小于1100m	校距离1100~1600 m	
修正指数	1.55	0.78	0	-0.78	-1.55
距公园广场距离 (m)	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 < 900m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 900~1100 m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 1100~1400 m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 1400~1800 m	1800m 范围内无免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场
修正指数	1.44	0.72	0	-0.72	-1.44
公交便捷程度 (m)	公交线路≥6条;距站点距离 550m 内	公交线路4~6 条;距站点距离 550m 内	公交线路 3~4 条;距站点距离 550m 内	公交线路 2 条;距站点距离 550m 内	其他情况
修正指数	1.43	0.72	0	-0.72	-1.43
距最近商服中心距离 (m)	< 500	[500~600)	[600~800)	[800~1100)	≥1100
修正指数	1.4	0.7	0	-0.7	-1.4
用地潜力	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
修正指数	1.22	0.61	0	-0.61	-1.22
常住人口密度	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
修正指数	1.05	0.53	0	-0.53	-1.05
停车方便程度	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无专业停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
修正指数	1.02	0.51	0	-0.51	-1.02
距医疗设施距离 (m)	< 500	[500~700)	[700~900)	[900~1100)	≥1100
修正指数	0.84	0.42	0	-0.42	-0.84
距文体设施距离 (m)	< 700	[700~900)	[900~1100)	[1100~1300)	≥1300

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
修正指数	0.69	0.35	0	-0.35	-0.69
Σ	14	7.02	0	-7.02	-14

表 4-2-11 五级住宅用地标定地价修正指数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
环境质量状况	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,各项指标均为优良,则整体环境质量为优。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,有两项以上为优良,则整体环境质量为较优。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为一般。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为较差。	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为差。
修正指数	2	1	0	-1	-2
道路通达度	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
修正指数	1.86	0.93	0	-0.93	-1.86
距教育设施距离 (m)	重点中小学学区,距离学校距离小于 1300m	重点中小学学区,距离学校距离 1300~1800 m	普通中小学学区,距离学校距离小于 1300m	普通中小学学区,距离学校距离 1300~1800m	其他情况
修正指数	1.78	0.89	0	-0.89	-1.78
距公园广场距离 (m)	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离小于 1100m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 1100~1300m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 1300~1600m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 1600~2000m	2000m 范围内无免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场
修正指数	1.66	0.83	0	-0.83	-1.66
公交便捷程度 (m)	公交线路≥6条;距站点距离 650m 内	公交线路 4~6条;距站点距离 650m 内	公交线路 3~4条;距站点距离 650m 内	公交线路 2条;距站点距离 650m 内	其他情况
修正指数	1.64	0.82	0	-0.82	-1.64
距最近商服中心距离 (m)	< 600	[600~700)	[700~900)	[900~1200)	≥1200
修正指数	1.61	0.81	0	-0.81	-1.61
用地潜力	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	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	区域规划为不适合用途,规划前景差

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		好		较差	
修正指数	1.4	0.7	0	-0.7	-1.4
常住人口密度	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
修正指数	1.21	0.61	0	-0.61	-1.21
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
修正指数	1.17	0.59	0	-0.59	-1.17
距医疗设施距离 (m)	< 600	[600~800)	[800~1000)	[1000~1200)	≥1200
修正指数	0.97	0.49	0	-0.49	-0.97
距文体设施距离 (m)	< 800	[800~1000)	[1000~1200)	[1200~1400)	≥1400
修正指数	0.79	0.4	0	-0.4	-0.79
Σ	16.09	8.07	0	-8.07	-16.09

3) 工业用地区域因素修正

工业用地区域因素修正包括对外交通便利度、产业集聚影响度、道路通达度、区域环境质量、用地潜力。其修正指数如下:

表 4-2-12 一级工业用地标定地价修正指数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
对外交通便利度 (货运)	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
修正指数	2.94	1.47	0	-1.47	-2.94
产业集聚影响度	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
修正指数	2.84	1.42	0	-1.42	-2.84
道路通达度	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
修正指数	2.73	1.37	0	-1.37	-2.73
区域环境质量	环境质量好, 无污染	基本无污染	轻度污染	中度污染	污染严重
修正指数	2.41	1.21	0	-1.21	-2.41

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
用地潜力	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
修正指数	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
Σ	11.88	5.95	0	-5.95	-11.88

表 4-2-13 二级工业用地标定地价修正指数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
对外交通便利度 (货运)	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
修正指数	2.65	1.33	0	-1.33	-2.65
产业集聚影响度	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
修正指数	2.56	1.28	0	-1.28	-2.56
道路通达度	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
修正指数	2.46	1.23	0	-1.23	-2.46
区域环境质量	环境质量好, 无污染	基本无污染	轻度污染	中度污染	污染严重
修正指数	2.17	1.09	0	-1.09	-2.17
用地潜力	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
修正指数	0.86	0.43	0	-0.43	-0.86
Σ	10.70	5.36	0	-5.36	-10.70

表 4-2-14 三级工业用地标定地价修正指数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
对外交通便利度 (货运)	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
修正指数	2.39	1.2	0	-1.2	-2.39
产业集聚影响度	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
修正指数	2.3	1.15	0	-1.15	-2.3
道路通达度	道路路网密	道路路网密	道路路网密	道路路网密	道路路网密

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
	集程度高	集程度较高	集程度一般	集程度较低	集程度低
修正指数	2.21	1.11	0	-1.11	-2.21
区域环境质量	环境质量好, 无污染	基本无污染	轻度污染	中度污染	污染严重
修正指数	1.95	0.98	0	-0.98	-1.95
用地潜力	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
修正指数	0.77	0.39	0	-0.39	-0.77
Σ	9.62	4.83	0	-4.83	-9.62

(三) 交易情况修正 (A)

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差, 将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素主要包括下列 9 种;

- 1、有利利害关系人之间的交易;
- 2、急于出售或者购买情况下的交易;
- 3、受债权债务关系影响的交易;
- 4、交易双方或者一方获取的市场信息不完全情况下的交易;
- 5、交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易;
- 6、相邻地块合并交易;
- 7、特殊方式交易;
- 8、交易税费非正常负担的交易;
- 9、其他非正常交易。

标定地价是政府为管理需要确定的, 标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下, 某一估价期日的土地权利价格。待估宗地设定为正常市场价格时, 交易情况修正指数应定为 1。《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 中明确的主

要特殊交易情况，根据交易情况确定。

(四) 估价期日修正 (B)

估价期日修正指数 B 的计算公式为：

估价期日修正指数 B=待估宗地估价期日修正指数/标准宗地估价期日修正指数

$$B=Q/Q_0$$

式中：

B — 待估宗地估价期日修正指数；

Q — 待估宗地估价期日地价指数；

Q₀ — 标准宗地交易日地价指数。

高明区 2023 年城镇国有建设用地标定地价适用的估价期日修正指数可参考高明区地价增长率、高明区物价指数变动情况或者高明房地产价格指数变动情况。

(五) 个别因素修正 (C)

个别因素修正指数 C 的计算公式为：

个别因素修正指数 C=待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数。

本项目采用标定地价系数修正法评估待估宗地的价格时，需要修正的个别因素包括容积率修正、临路条件修正、临街类型修正和其他个别因素修正，计算公式如下：

$$C=\prod C_i$$

表 4-5-1 商服用地标定地价个别因素修正指数公式

编号	指数名称	计算公式
C ₁	容积率修正指数	待估宗地容积率修正指数/标准宗地容积率修正指数
C ₂	临路条件修正指数	待估宗地临路条件修正指数/标准宗地临路条件修正指数
C ₃	临街类型修正指数	待估宗地临街类型修正指数/标准宗地临街类型修正指数

编号	指数名称	计算公式
		指数
C ₄	其他个别因素修正指数	待估宗地其他个别因素修正指数/标准宗地其他个别因素修正指数

1、容积率修正 (C₁)

采用楼面地价测算时，应选用容积率修正指数。容积率修正主要是商服用地、住宅用地。

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）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。

表 4-5-2 商服用地楼面地价容积率修正指数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正指数	1.3602	1.3244	1.2925	1.2638	1.2379	1.2142	1.1925	1.1724	1.1538
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	1.1364	1.1202	1.1050	1.0907	1.0772	1.0645	1.0524	1.0409	1.0299
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正指数	1.0195	1.0095	1.0000	0.9902	0.9808	0.9718	0.9631	0.9548	0.9468

容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	0.9390	0.9315	0.9243	0.9173	0.9105	0.9040	0.8976	0.8915	0.8855
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6	6.5	≥7.0
修正指数	0.8796	0.8740	0.8685	0.8631	0.8579	0.8337	0.8123	0.7930	0.7755

注：①本表适用于待开发商业服务业用地项目宜采用楼面地价测算宗地价格；

②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正指数需根据公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 3.0$ 时，容积率的修正指数： $x = (3/r)^{0.28}$ ；当 $3.0 < r < 7.0$ 时，容积率的修正指数： $x = (3/r)^{0.3}$ ；

③待估价宗地为商住用地等情况时，应分开测算商服用地所分摊的建筑面积。此时商服用地总地价=商服用地楼面单价×商服用地（所分摊的）建筑面积；

④待估价宗地为商住用地等情况时，若规划的土地利用条件中商服用地分摊的建筑面积主导使用性质为商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地）时，容积率修正指数应按分摊后的商服用地容积率选用；若商服用地分摊的建筑面积主导使用性质非商业设施用地（B1）（零售商业用地、批发市场用地）时，容积率修正指数应按综合容积率选用。

表 4-5-3 住宅用地楼面地价容积率修正指数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正指数	1.1922	1.1741	1.1579	1.1432	1.1297	1.1173	1.1058	1.0951	1.0852
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正指数	1.0758	1.0670	1.0587	1.0509	1.0434	1.0363	1.0296	1.0232	1.0170
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正指数	1.0111	1.0054	1.0000	0.9918	0.9840	0.9765	0.9692	0.9622	0.9554
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正指数	0.9489	0.9426	0.9365	0.9306	0.9249	0.9193	0.9139	0.9087	0.9036
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.5	6.0	6.5	≥7
修正指数	0.8987	0.8938	0.8891	0.8846	0.8801	0.8594	0.8409	0.8242	0.8091

注：①含有住宅部分的多种用途综合用地，若规划条件中有明确的住宅功能用地对应容积率（按综合用地中住宅独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确住宅用地对应的容积率，其容积率按建设项目综合容积率，即按宗地内所有用途的建筑面积计算的综合容积率进行修正，综合容积率=宗地建筑面积÷宗地总用地面积；

②当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正指数需根据公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 3.0$ 时，容积率的修正指数： $x = (3/r)^{0.16}$ ；当 $3.0 < r < 7.0$ 时，容积率的修正指数： $x = (3/r)^{0.25}$ 。

③当用地类型为别墅用地，且已进行用途修正时，不再进行容积率修正。

2、临路类型修正（C₂）

运用标定地价系数修正法评估待估商服用地时，需要考虑临路类型修正，其他用途一般不考虑临路类型修正。根据商服用途的利用及布局特点，编制商服用地临路类型修正指数。

表 4-5-4 临路类型修正指数表（商服用地）

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	生活型次干道
修正指数	1.20	1.10	1.08	1.05

临路条件	交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正指数	1.00	0.90	0.85	0.80

3、临街类型修正 (C₃)

运用标定地价系数修正法评估待估商服用地时,需要考虑临街条件修正,其他用途一般不考虑临街类型修正。商服用地临街类型条件修正指数如下。

表 4-5-5 商服用地其他个别因素修正指数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正指数	1.00	1.08	1.13	1.15

4、其他个别因素修正 (C₄)

其他个别因素包括宗地形状、宗地面积、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、其他规划限制条件及现状条件等。其他个别因素修正,根据待估宗地的具体情况选择修正指数。

其他个别因素修正指数 (C₄) 的计算公式为:

$$\text{其他个别因素修正指数 } C_4 = \prod C_{4i}$$

表 4-5-6 商服用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	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
修正指数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地基承载力	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
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地大小	S ≥ 10000 m ²	5000 m ² ≤ S < 10000 m ²	2000 m ² ≤ S < 5000 m ²	1000 m ² ≤ S < 2000 m ²	S < 1000 m ²
修正指数	1.01	1.005	1.00	0.995	0.99
距离铁路、高速公路、高架路桥、高压线或变电站	距离超过200米,不受影响	距离在100-200米(含200米),受影响很小	距离在40-100米(含100米),受影响较小	距离在20-40米(含40米),受影响较大	20米以内(含20米),严重影响
修正指数	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95

注:宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态,即适合土地开发,对土地利用无不良影响。

表 4-5-7 住宅用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
小区配套设施	小区内部配套完善	小区内部配套较完善	小区内部配套一般	小区内部配套较差	小区内部配套差
修正指数	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
宗地大小	$S \geq 70000 \text{ m}^2$	$30000 \text{ m}^2 \leq S < 70000 \text{ m}^2$	$9000 \text{ m}^2 \leq S < 30000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 9000 \text{ m}^2$	$S < 5000 \text{ m}^2$
修正指数	1.01	1.005	1.00	0.995	0.99
宗地形状	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
修正指数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地基承载力	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
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
景观条件	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
修正指数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97
距离铁路、高速公路、高架路桥、高压线或变电站	距离超过200米, 不受影响	距离在100-200米(含200米), 受影响很小	距离在40-100米(含100米), 受影响较小	距离在20-40米(含40米), 受影响较大	20米以内(含20米), 严重影响
修正指数	1.00	0.98	0.96	0.93	0.90

注: 宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态, 即适合土地开发, 对土地利用无不良影响。

表 4-5-8 工业用地其他个别因素修正指数表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	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
修正指数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97
宗地地基承载力	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
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
宗地大小	$S \geq 50000 \text{ m}^2$	$20000 \leq S < 50000 \text{ m}^2$	$10000 \leq S < 20000 \text{ m}^2$	$5000 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$S < 5000 \text{ m}^2$
修正指数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

注: 宗地的各个其他个别因素的一般状态设定为标准状态, 即适合土地开发, 对土地利用无不良影响。

（六）土地剩余使用年期修正（D）

土地使用年期修正就是将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期，消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。修正公式如下：

$$P_i = P_o \times D$$

式中：

- P_i —— 剩余年期的待估宗地价格；
 P_o —— 最高使用年期待估宗地价格；
 D —— 年期修正指数。

土地剩余使用年期是指土地出让合同约定的土地出让年限减去土地已使用年限。土地剩余使用年限的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限。如果土地的年收益确定以后，土地的使用期限越长，土地的总收益越多，土地利用效益也越高，土地的价格也会因此提高。因此，通过使用年期修正，可以消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。对待估宗地需进行年期修正。年期修正指数主要按照下面公式算得：

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

式中：

- D —— 年期修正指数；
 ml —— 剩余土地使用年期；
 m —— 法定最高使用年期；
 r —— 土地还原利率。

在进行宗地评估时，可根据实际情况确定各用途土地还原利率，取值范围可以参考下表。

表4-6-1 各用途土地还原利率取值区间表

用地类型	土地还原利率 (%)	法定最高使用年限 (年)
商服用地	4.31~9.20	40
住宅用地	2.06~5.65	70
工业用地	3.00~5.26	50

(七) 楼层修正

批发、零售类型的商服用地若能明确各楼层建筑面积，宜优先选择采用商服首层楼面地价并结合楼层修正指数测算宗地价格。

商服用地总地价=商服首层楼面地价× $\sum_{i=1}^n$ (第 n 层楼层修正指数×第 n 层商服计容建筑面积)

表 4-7-1 商住混合用地商服部分首层楼面地价楼层修正指数表

楼层	首层	第二层	第三层	第四层及以上
修正指数	1.00	0.514~0.530	0.387~0.400	0.343~0.360

注①本表仅适用于批发、零售类型的商服用地已建成项目，采用首层楼面地价测算宗地价格；对其他类型的商服用地不进行楼层修正。②修正后得到的结果是第 n 层的楼面地价；③当宗地商服部分存在夹层时，可将夹层视为第二层，实际第二层视为第三层并以此类推。

(八) 二级用地类型修正指数

近年来，土地市场快速发展且不断丰富完善，土地规划不再是单一功能，土地供应时地块类型也会进行细分，一般为根据主导用途的功能区进行其他地块的土地用途的配置。而高明区 2023 年城镇国有建设用地标定地价成果的用地类型主要为商服、住宅、商住混合、工业用地、公共管理与公共服务、公用设施用地 6 种用途，受限于标定地价体系建设的技术要求与标准宗地查档的资料情况，当前暂未符合条件构建细分至二级类的标定地价体系。

但佛山市高明区在实际评估工作中会遇到细分至二级类的用地类型，例如零售商业用地、旅馆用地、商务金融用地等，各具体用地类型的收益能力、影响因素等均存在差异，直接采用一级用地类型标定地价进行评估测算可能出现与市场状况不符的问题。因此结合佛山市高明区在商服类二级用地的应用需求，借鉴基准地价修正体系的构

建经验，探索构建商服用地二级用地类型修正指数，以满足佛山市高明区对标定地价的应用需求。

表 4-8-1 佛山市高明区二级用地类型修正指数表

一级用地类型	用地类型	适用基准地价类型	修正指数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
商服用地	0501 零售商业用地	商服	1.0	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地	B11 零售商业用地	090101 零售商业用地
		商服	1.30	主要用于加油、加气站、充换电站及其附属的小型仓库、车间、办公场地等的用地	B41 加油加气站用地	公用设施营业网点用地(090105)
	0502 批发市场用地	商服	1.0	以批发功能为主的市场用地(不含农产品批发市场用地、农贸市场用地等)	B12 批发市场用地	090102 批发市场用地
	0503 餐饮用地	商服	0.78	饭店、餐厅、酒吧等用地	B13 餐饮用地	090103 餐饮用地
	0504 旅馆用地	商服	0.78	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	B14 旅馆用地	090104 旅馆用地
	0505 商务金融用地	商服	0.75	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	B2 商务用地	0902 商务金融用地
	0506 娱乐用地	商服	0.7	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地	B31 娱乐用地	090301 娱乐用地
0507 其他商服用地	商服	0.8	上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫场、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。	B9 其他服务设施用地	0904 其他商业服务用地	

(九) 标定地价修正体系的应用说明

1、应用说明

标定地价修正体系包括商服、住宅、工业用地评估宗地地价修正体系，公共管理与公共服务用地、公共设施用地由于标准宗地数量不足三宗，不满足标定地价系数修正法使用条件，故暂不提供修正体系。

在进行宗地地价计算时，应选择对应用途的标定地价修正体系，在标定地价的基础上进行修正。对于商住混合用地，应分别选择商服、

住宅用途修正体系测算商服、住宅部分的地价。待估宗地相应用途标准宗地数量不足三个时，不应采用标定地价系数修正法测算宗地地价。

应用标定地价及其修正体系求取某一宗地的价格时，应按以下步骤进行计算，求取待估宗地的宗地价格：

第一步：收集标准宗地及标定地价相关资料；

第二步：选择 3 个（含 3 个）以上可比标定地价。选定的 3 个（含 3 个）以上标定地价，在运用标定地价系数修正法评估之前，应对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础；

第三步：进行相关地价影响因素修正；

第四步：测算待估宗地价格。计算进行相关地价影响因素修正后的 3 个（含 3 个）以上比准价格，选择简单算术平均法、加权算术平均法等数学方法确定待估宗地的价格。

2、应用举例

（1）商住混合用地

举例：待估宗地位于佛山市高明区泰和路以北、常安路以西地块，证载土地用途为城镇住宅用地、零售商业用地，土地面积 13656.21 平方米，容积率为 3，计容建筑面积为 40968.63 平方米，估价期日设定为 2023 年 1 月 1 日，于估价期日土地剩余使用年期为商服 39 年、住宅 69 年，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）及红线内场地平整，求该宗地于估价期日的国有土地使用权市场价值。

表 4-9-1 待估宗地建设规模情况表

序号	用地面积（m ² ）	功能	计容建筑面积（m ² ）
1	13656.21	住宅	32774.91
2		首层商业	4096.86

序号	用地面积 (m ²)	功能	计容建筑面积 (m ²)
3		二层商业	4096.86
合计	13656.21	——	40968.63

1) 【商服部分】

①收集标准宗地及标定地价相关资料

通过查询高明区2023年城镇国有建设用地标定地价结果表,获取所需的标准宗地及标定地价相关资料。

②确定可比标定地价

通过查询高明区2023年城镇国有建设用地标定地价成果图件及佛山市高明区城镇基准地价商服用地级别图,待估宗地位于编码为440608H070100401的标定区域范围内,待估宗地土地级别为商服二级。

根据可比标定地价选取原则,选择与待估宗地位于同一级别、区域及个别因素条件相近且位于同一镇街的编码为440608H070100901、440608H070100401、440608H070101101的标准宗地作为可比标准宗地。待估宗地及三个可比标准宗地基本信息如下表。

表 4-9-2 待估宗地及可比标准宗地基本信息表 (商服部分)

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	440608H070100901	440608H070100401	440608H070101101
镇街	荷城街道	荷城街道	荷城街道	荷城街道
宗地名称/位置	佛山市高明区泰和路以北、常安路以西地块	宝行御泉湾	泰丰华府	汇源豪庭
土地用途	零售商业用地	零售商业用地	零售商业用地	零售商业用地
土地级别	商服二级	商服二级	商服二级	商服二级
土地面积 (m ²)	13656.21	48045.60	3800.00	97028.90
容积率	3.00	2.67	2.50	1.88
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
剩余使用年期	39	40	40	40

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
(年)				
商服首层楼面地价 (元/m ²)	待估	5756	5740	5234

对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础：

A、确定土地开发程度修正值

土地开发程度修正值参照标定地价修正体系土地开发程度修正值表进行确定。待估宗地土地开发程度为五通一平(宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整)，土地开发费用取五通一平平均费用 318 元/平方米；三宗可比标准宗地土地开发程度均为五通一平，土地开发费用取五通一平平均费用 318 元/平方米。运用楼面地价计算时需换算至每平方米计容建筑面积下的土地开发程度修正值，如下表所示：

表 4-9-3 土地开发程度修正值表 (商服部分)

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
土地开发费用	318	318	318	318
容积率	3	2.67	2.5	1.88
土地开发程度修正值 (元/m ² ，取整)	106	119	127	169

B、确定区域因素修正指数

待估宗地与可比标准宗地 B 在同一标定区域内，故无需进行区域因素修正。通过调查待估宗地及所在标定区域范围外的可比标准宗地 A 和 C 的各项区域因素实际情况，参照标定地价修正体系二级商服用地区域因素修正指数表，确定各项区域因素修正指数如下表：

表 4-9-4 区域因素修正指数表 (商服部分)

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
----	------	----------	----------	----------

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
宗地名称/ 位置	佛山市高明区泰和路以北、常安路以西地块	宝行御泉湾	泰丰华府	汇源豪庭
区域商服繁华程度	一般	一般	一般	劣
修正指数	0%	0%	0%	-2.24%
距最近商服中心距离	优	优	优	一般
修正指数	1.85%	1.85%	1.85%	0.00%
客流人口密度	一般	一般	一般	劣
修正指数	0%	0%	0%	-1.71%
道路通达度	较优	较优	较优	一般
修正指数	0.55%	0.55%	0.55%	0.00%
公交便捷程度	较优	较优	较优	一般
修正指数	0.53%	0.53%	0.53%	0.00%
停车方便程度	较优	较优	较优	较优
修正指数	0.47%	0.47%	0.47%	0.47%
用地潜力	一般	一般	一般	一般
修正指数	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
合计 (1+ $\sum K_i$)	1.0340	1.0340	1.0340	0.9652

C、计算可比标定地价

根据标定地价修正体系可比修正公式计算可比标定地价(商服首层楼面地价)：

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 A} &= (5756+106-119) \times 1.0340 \div 1.0340 \\ &= 5743 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 B} &= (5740+106-127) \times 1.0340 \div 1.0340 \\ &= 5719 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 C} &= (5234+106-169) \times 1.0340 \div 0.9652 \\ &= 5540 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

③进行相关地价影响因素修正

通过调查待估宗地与可比标准宗地的个别因素条件等，确定待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素条件如下表。

表 4-9-5 地价影响因素条件说明表（商服部分）

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C	
标准宗地编码		/	440608H0701 00901	440608H0701 00401	440608H0701 01101	
宗地名称/位置		佛山市高明区 泰和路以北、 常安路以西地 块	宝行御泉湾	泰丰华府	汇源豪庭	
可比标定地价（商服首 层楼面地价，元/m ² ）		/	5743	5719	5540	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
估价期日		2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日	
个别因素	临路类型	临泰和路，生 活型次干道	临高明大道， 交通型干道	临泰和路，生 活型次干道	临泰华路，支 路	
	临街条件	两面临街	四面临街	一面临街	三面临街	
	其他 个别 因素	宗地形状	优	优	优	一般
		宗地地基承 载力	优	优	优	优
		宗地大小	优	优	一般	优
距离铁路、高 速路、高架路 桥、高压线或 变电站		优	优	优	优	
剩余使用年期（年）		39	40	40	40	

根据待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素实际情况，参照标定地价修正体系，确定各项地价影响因素修正指数如下：

A、待估宗地交易情况修正指数

本次评估的价值内涵为正常市场价值，故待估宗地交易情况修正指数确定为 1.00。

B、估价期日修正指数

本次评估的估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与高明区 2023 年城镇

国有建设用地标定地价估价期日一致，故待估宗地及可比标准宗地估价期日修正指数均为 1.0000。

C、个别因素修正指数

根据待估宗地及可比标准宗地个别因素实际情况，参照标定地价修正体系确定各项个别因素修正指数。本次评估采用首层楼面地价计算商服部分地价，无需进行容积率修正。

D、待估宗地剩余使用年期修正指数

待估宗地商服剩余土地使用年期为39年，与法定最高使用年期不一致，需进行剩余使用年期修正。

待估宗地商服土地还原利率参考佛山市高明区标定地价商服用途土地还原利率取值区间确定，根据待估宗地所在区域情况，本次测算还原利率取值为 5.48%。

根据标定地价剩余使用年期修正指数计算公式，通过计算得出待估宗地商服部分剩余使用年期修正指数为 0.9926。

综上所述，确定待估宗地与可比标准宗地各项地价影响因素修正指数如下表。

表 4-9-6 地价影响因素修正指数表（商服部分）

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码		/	440608H070100901	440608H070100401	440608H070101101
宗地名称/位置		佛山市高明区泰和路以北、常安路以西地块	宝行御泉湾	泰丰华府	汇源豪庭
可比标定地价（商服首层楼面地价，元/m ² ）		/	5743	5719	5540
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00
估价期日		1.00	1.00	1.00	1.00
个别	临路类型	1.05	1.00	1.05	0.90
	临街条件	1.08	1.15	1.00	1.13

因素			待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
因素	其他个别因素	宗地形状	1.03	1.03	1.03	1.00
		宗地地基承载力	1.02	1.02	1.02	1.02
		宗地大小	1.010	1.010	1.000	1.010
		距离铁路、高速路、高架路桥、高压线或变电站	1.0	1.0	1.0	1.0
剩余使用年期			0.9926	1.0000	1.0000	1.0000

④测算待估宗地商服部分地价

A、计算商服首层比准楼面地价

商服首层比准楼面地价A

$$\begin{aligned}
 &= 5743 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.05}{1.00} \times \frac{1.08}{1.15} \\
 &\quad \times \frac{1.03 \times 1.02 \times 1.01 \times 1.00}{1.03 \times 1.02 \times 1.01 \times 1.00} \times 0.9926 \\
 &= 5621 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

商服首层比准楼面地价B

$$\begin{aligned}
 &= 5719 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.05}{1.05} \times \frac{1.08}{1.00} \\
 &\quad \times \frac{1.03 \times 1.02 \times 1.01 \times 1.00}{1.03 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00} \times 0.9926 \\
 &= 6192 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

商服首层比准楼面地价C

$$\begin{aligned}
 &= 5540 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.05}{0.90} \times \frac{1.08}{1.13} \\
 &\quad \times \frac{1.03 \times 1.02 \times 1.01 \times 1.00}{1.00 \times 1.02 \times 1.01 \times 1.00} \times 0.9926 \\
 &= 6316 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

B、计算待估宗地商服首层楼面地价

由于三个比准楼面地价差异较小,故本次测算选择简单算术平均

法确定待估宗地商服首层楼面地价。

$$\begin{aligned} \text{待估宗地商服首层楼面地价} &= (5621+6192+6316) \div 3 \\ &= 6043 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

C、计算待估宗地商服部分地价

商服楼层修正指数根据标定地价修正体系中商服用地首层楼面地价楼层修正指数表结合待估宗地实际情况，确定首层楼层修正指数为1.00、第二层楼层修正指数为0.514。

$$\begin{aligned} \text{待估宗地商服部分地价} &= 6043 \times (1.00 \times 4096.86 + 0.514 \times 4096.86) \\ &= 37482590 \text{ (元, 取整)} \end{aligned}$$

2) 【住宅部分】

①收集标准宗地及标定地价相关资料

通过查询高明区2023年城镇国有建设用地标定地价结果表，获取所需的标准宗地及标定地价相关资料。

②选择可比标定地价

通过查询高明区2023年标定地价成果图件及佛山市高明区城镇基准地价住宅用地级别图，待估宗地土地级别为住宅一级。

通过查询高明区2023年城镇国有建设用地标定地价成果图件及佛山市高明区城镇基准地价住宅用地级别图，待估宗地位于编码为440608H070100401的标定区域范围内，待估宗地土地级别为住宅一级。

根据可比标定地价选取原则，选取位于荷城街道同级别的三宗标准宗地作为可比标准宗地，编码分别为440608H070100901、440608H070100401、440608H070101101。待估宗地及可比标准宗地基本信息如下表。

表4-9-7 待估宗地及可比标准宗地基本信息表（住宅部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
----	------	----------	----------	----------

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	440608H07010090 1	440608H07010040 1	440608H0701011 01
镇街	荷城街道	荷城街道	荷城街道	荷城街道
宗地名称/ 位置	佛山市高明区泰和路以北、常安路以西地块	宝行御泉湾	泰丰华府	汇源豪庭
土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
土地级别	住宅一级	住宅一级	住宅一级	住宅一级
土地面积 (m ²)	13656.2	48045.6	3800	97028.9
容积率	3	2.67	2.5	1.88
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
剩余使用年期(年)	69	70	70	70
住宅楼面地价(元/m ²)	待估	2334	2299	2630

对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础：

A、确定土地开发程度修正值

土地开发程度修正值参照标定地价修正体系土地开发程度修正值表进行确定。待估宗地与三宗可比标准宗地土地开发程度为五通一平（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气，宗地红线内场地平整），土地开发费用取五通一平平均费用 318 元/平方米。运用楼面地价计算时需换算至每平方米计容建筑面积下的土地开发程度修正值，如下表所示：

表 4-9-8 土地开发程度修正值表（住宅部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
土地开发费用	318	318	318	318
容积率	3	2.67	2.5	1.88

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
土地开发程度修正值（元/m ² ，取整）	106	119	127	169

B、确定区域因素修正指数

待估宗地与可比标准宗地 B 在同一标定区域内，故无需进行区域因素修正。通过调查待估宗地及待估宗地所在标定区域范围外的可比标准宗地 A 和 C 的各项区域因素实际情况，参照标定地价修正体系一级住宅用地区域因素修正指数表，确定各项区域因素修正指数如下表：

表 4-9-9 区域因素修正指数表（住宅部分）

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
宗地名称/位置	佛山市高明区泰和路以北、常安路以西地块	宝行御泉湾	泰丰华府	汇源豪庭
环境质量状况	一般	一般	一般	劣
修正指数	0.00%	0.00%	0.00%	0.66%
道路通达度	一般	一般	一般	一般
修正指数	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
距教育设施距离（m）	较优	较优	较优	一般
修正指数	0.58%	0.58%	0.58%	0.00%
距公园广场距离（m）	一般	一般	一般	较差
修正指数	0	0.00%	0	-0.54%
公交便捷程度（m）	一般	优	一般	一般
修正指数	0.00%	1.07%	0.00%	0.00%
距最近商服中心距离（m）	优	优	优	一般
修正指数	1.06%	1.06%	1.06%	0.00%
用地潜力	一般	一般	一般	较优
修正指数	0.00%	0.00%	0.00%	0.46%

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
常住人口密度	较优	较优	较优	较劣
修正指数	0.40%	0.40%	0.40%	-0.40%
停车方便程度	较优	较优	较优	较优
修正指数	0.39%	0.39%	0.39%	0.39%
距医疗设施距离 (m)	一般	一般	一般	劣
修正指数	0.00%	0.00%	0.00%	-0.63%
距文体设施距离 (m)	较优	优	较优	较优
修正指数	0.26%	0.52%	0.26%	0.26%
合计 (1+ $\sum K_i$)	1.0269	1.0402	1.0269	1.002

C、计算可比标定地价

根据标定地价修正体系可比修正公式计算可比标定地价(住宅楼面地价)：

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 A} &= (2334+106-119) \times 1.0269 \div 1.0402 \\ &= 2291 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 B} &= (2299+106-127) \times 1.0269 \div 1.0269 \\ &= 2278 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 C} &= (2630+106-169) \times 1.0269 \div 1.002 \\ &= 2631 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

③进行相关地价影响因素修正

通过调查待估宗地与可比标准宗地的个别因素条件等,确定待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素条件如下表。

表 4-9-10 地价影响因素条件说明表(住宅部分)

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	440608H070 100901	440608H070 100401	440608H0701 01101
宗地名称/位置	佛山市高明区泰和路以北、常安路以	宝行御泉湾	泰丰华府	汇源豪庭

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C	
		西地块				
可比标定地价（住宅楼面地价，元/m ² ）		/	2291	2278	2631	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
估价期日		2023年1月1日	2023年1月1日	2023年1月1日	2023年1月1日	
个别因素	容积率	3	2.67	2.5	1.88	
	其他个别因素	小区配套设施	一般	一般	一般	一般
		宗地形状	优	优	优	一般
		宗地地基承载力	优	优	优	优
		景观条件	一般	一般	一般	一般
		距离铁路、高速公路、高架路桥、高压线或变电站	优	优	优	优
剩余使用年期（年）		69	70	70	70	

根据待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素实际情况，参照标定地价修正体系，确定各项地价影响因素修正指数如下：

A、待估宗地交易情况指数

本次评估的价值内涵为正常市场价值，故待估宗地交易情况修正指数确定为 1.00。

B、估价期日修正指数

本次评估的估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与高明区 2023 年城镇国有建设用地标定地价估价期日一致，故待估宗地及可比标准宗地估价期日修正指数均为 1.0000。

C、个别因素修正指数

根据待估宗地及可比标准宗地个别因素实际情况，参照标定地价修正体系确定各项个别因素修正指数。

D、待估宗地剩余使用年期修正指数

待估宗地住宅剩余土地使用年期为 69 年，与法定最高使用年期不

一致，需进行剩余使用年期修正。

待估宗地住宅土地还原利率参考佛山市高明区标定地价住宅用途土地还原利率取值区间确定，根据待估宗地所在区域情况，本次测算还原利率取区间中间值取值为 5.06%。

根据标定地价剩余使用年期修正指数计算公式，通过计算得出待估宗地住宅部分剩余使用年期修正指数为 0.9984。

综上所述，确定待估宗地与可比标准宗地各项地价影响因素修正指数如下表。

表 4-9-11 地价影响因素修正指数表（住宅部分）

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C	
标准宗地编码		/	440608H070 100901	440608H070 100401	440608H070 101101	
宗地名称/位置		佛山市高明区 泰和路以北、 常安路以西地 块	宝行御泉湾	泰丰华府	汇源豪庭	
可比标定地价（住宅楼面地 价，元/m ² ）		/	2291	2278	2631	
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00	
估价期日		1.00	1.00	1.00	1.00	
个别 因素	容积率	1.0000	1.0188	1.0296	1.0776	
	其他 个别 因素	小区配套设施	1.00	1.00	1.00	1.00
		宗地大小	1.000	1.005	0.990	1.010
		宗地形状	1.03	1.00	1.03	1.00
		宗地地基承载力	1.02	1.02	1.02	1.02
		景观条件	1.00	1.00	1.00	1.00
		距离铁路、 高速路、高 架路桥、高 压线或变电 站	1.00	1.00	1.00	1.00
剩余使用年期		0.9984	1.0000	1.0000	1.0000	

④测算待估宗地住宅部分地价

A、计算住宅比准楼面地价

住宅比准楼面地价A

$$\begin{aligned} &=2291 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.0000}{1.0188} \\ &\times \frac{1.00 \times 1.000 \times 1.03 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00}{1.00 \times 1.005 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00} \times 0.9984 \\ &=2301 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

住宅比准楼面地价B

$$\begin{aligned} &=2278 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.0000}{1.0296} \\ &\times \frac{1.00 \times 1.000 \times 1.03 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00}{1.00 \times 0.990 \times 1.03 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00} \times 0.9984 \\ &=2231 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

住宅比准楼面地价C

$$\begin{aligned} &=2631 \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.0000}{1.0000} \times \frac{1.0000}{1.0776} \\ &\times \frac{1.00 \times 1.000 \times 1.03 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00}{1.00 \times 1.010 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00} \times 0.9984 \\ &=2486 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

B、计算待估宗地住宅楼面地价

由于三个比准楼面地价差异较小,故本次测算选择简单算术平均法确定待估宗地住宅楼面地价。

$$\begin{aligned} \text{待估宗地住宅楼面地价} &= (2301+2231+2486) \div 3 \\ &=2339 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

C、计算待估宗地住宅部分地价

$$\begin{aligned} \text{待估宗地住宅部分地价} &=2339 \times 32774.91 \\ &=76660514 \text{ (元, 取整)} \end{aligned}$$

3) 【待估宗地总地价】

待估宗地总地价=商服部分地价+住宅部分地价

$$=37482590+76660514$$

$$=114143104 \text{ (元)}$$

(2) 工业用地

举例：待估宗地位于佛山市高明区荷城街道丽景路以南、海田路以东，证载土地用途为国有工业用地，土地面积 46465.2 平方米，容积率为 3.0，计容建筑面积为 139395.6 平方米，估价期日设定为 2023 年 1 月 1 日，于估价期日土地剩余使用年期为 49 年，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）及红线内场地平整，求该宗地于估价期日的国有土地使用权市场价值。

1) 收集标准宗地及标定地价相关资料

通过查询高明区2023年城镇国有建设用地标定地价结果表，获取所需的标准宗地及标定地价相关资料。

2) 确定可比标定地价

通过查询高明区2023年城镇国有建设用地标定地价成果图件及佛山市高明区城镇基准地价工业用地级别图，待估宗地土地级别为工业一级。

根据可比标定地价选取原则，选择与待估宗地位于同一级别、区域及个别因素条件相近且位于同一镇街的编码为 440608G060100301、440608G060100401、440608G060100501 的标准宗地作为可比标准宗地。待估宗地及三个可比标准宗地基本信息如下表。

表 4-9-12 待估宗地及可比标准宗地基本信息表

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	440608G060100301	440608G060100401	440608G060100501
镇街	荷城街道	荷城街道	荷城街道	荷城街道
宗地名称/位置	佛山市高明区荷城街道	佛山中车四方轨道车辆有限公司	佛山市汉润智光科技有	广东天进新材料有限公

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	440608G060100301	440608G060100401	440608G060100501
	丽景路以南、海田路以东		限公司	司
土地用途	国有工业用地	国有工业用地	国有工业用地	国有工业用地
土地级别	工业一级	工业一级	工业一级	工业一级
土地面积 (m ²)	46465.2	177393.56	38525.31	115788.54
容积率	3	0.801	1.52	0.915
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
剩余使用年期 (年)	49	50	50	50
地面地价 (元/m ²)	待估	772	764	737

对可比标准宗地与待估宗地之间存在土地开发程度差异及区域条件差异的情况进行可比修正，建立统一的可比基础：

①确定土地开发程度修正值

土地开发程度修正值参照标定地价修正体系土地开发程度修正值表进行确定。待估宗地与三宗可比标准宗地土地开发程度均为五通一平（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整），土地开发费用取五通一平平均费用 318 元/平方米。

②确定区域因素修正指数

待估宗地与可比标准宗地 A 在同一标定区域内，故无需进行区域因素修正。通过调查待估宗地及所在标定区域范围外的可比标准宗地 B 和 C 的各项区域因素实际情况，参照标定地价修正体系三级工业用地区域因素修正指数表，确定各项区域因素修正指数如下表：

表 4-9-13 区域因素修正指数表

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C

名称	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
宗地名称/位置	佛山市高明区荷城街道丽景路以南、海田路以东	佛山中车四方轨道车辆有限公司	佛山市汉润智光科技有限公司	广东天进新材料有限公司
对外交通便利度(货运)	较优	较优	较优	优
修正指数	1.47%	1.47%	1.47%	1.47%
产业集聚影响度	较优	较优	较优	较优
修正指数	1.42%	1.42%	1.42%	1.42%
道路通达度	一般	一般	一般	一般
修正指数	1.37%	1.37%	1.37%	1.37%
区域环境质量	较优	较优	一般	一般
修正指数	1.21%	1.21%	0	0
用地潜力	较优	较优	较优	较优
修正指数	0.48%	0.48%	0.48%	0.48%
合计(1+ΣKi)	1.0595	1.0595	1.0474	1.0474
可比标定地价(元/m ²)	/	772	773	747

③ 计算可比标定地价

根据标定地价修正体系可比修正公式计算可比标定地价(地面地价):

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 A} &= (772+318-318) \times 1.0595 \div 1.0595 \\ &= 772 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 B} &= (764+318-318) \times 1.0595 \div 1.0474 \\ &= 773 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{可比标定地价 C} &= (737+318-318) \times 1.0595 \div 1.0474 \\ &= 746 \text{ (元/平方米, 取整)} \end{aligned}$$

3) 进行相关地价影响因素修正

通过调查待估宗地与可比标准宗地的个别因素条件等, 确定待估

宗地及可比标准宗地各项地价影响因素条件如下表。

表 4-9-14 地价影响因素条件说明表

因素		待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码		/	440608G060100301	440608G060100401	440608G060100501
宗地名称/位置		佛山市高明区荷城街道丽景路以南、海田路以东	佛山中车四方轨道车辆有限公司	佛山市汉润智光科技有限公司	广东天进新材料有限公司
可比标定地价（地面地价，元/m ² ）		/	772	773	746
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
估价期日		2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日	2023 年 1 月 1 日
其他个别因素	宗地形状	较优	一般	较优	较优
	宗地地基承载力	较优	较优	较优	较优
	宗地大小	较优	优	较优	优
剩余使用年期（年）		49	50	50	50

根据待估宗地及可比标准宗地各项地价影响因素实际情况，参照标定地价修正体系，确定各项地价影响因素修正指数如下：

①待估宗地交易情况修正指数

本次评估的价值内涵为正常市场价值，故待估宗地交易情况修正指数确定为 1.00。

②估价期日修正指数

本次评估的估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与高明区 2023 年城镇国有建设用地标定地价估价期日一致，故待估宗地及可比标准宗地估价期日修正指数均为 1.0000。

③个别因素修正指数

根据待估宗地及可比标准宗地个别因素实际情况，参照标定地价修正体系确定各项个别因素修正指数。

④待估宗地剩余使用年期修正指数

待估宗地剩余土地使用年期为49年，与法定最高使用年期不一致，需进行剩余使用年期修正。

待估宗地土地还原利率参考佛山市高明区标定地价国有工业用途土地还原利率取值区间确定，根据待估宗地所在区域情况，本次测算还原利率取值为4.52%。

根据标定地价剩余使用年期修正指数计算公式，通过计算得出待估宗地剩余使用年期修正指数为0.9944。

综上所述，确定待估宗地与可比标准宗地各项地价影响因素修正指数如下表。

表 4-9-15 地价影响因素修正指数表

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	440608G060100301	440608G060100401	440608G060100501
宗地名称/位置	佛山市高明区荷城街道丽景路以南、海田路以东	佛山中车四方轨道车辆有限公司	佛山市汉润智光科技有限公司	广东天进新材料有限公司
可比标定地价 (地面地价, 元/ m ²)	/	772	773	746
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
估价期日	1.00	1.00	1.00	1.00
其他个别因素	宗地形状	1.01	1.00	1.01
	宗地地基承载力	1.01	1.01	1.01
	宗地大小	1.01	1.02	1.01
剩余使用年期 (年)	0.9944	1.0000	1.0000	1.0000

因素	待估宗地	可比标准宗地 A	可比标准宗地 B	可比标准宗地 C
标准宗地编码	/	440608G0601003 01	440608G0601004 01	440608G0601005 01
比准地面地价 (元/m ²)	/	768	769	735

4) 测算待估宗地总地价

① 计算比准地面地价

比准地面地价A

$$\begin{aligned}
 &= 772 \times \frac{1.00}{1.00} \times \frac{1.00}{1.00} \times \frac{1.01 \times 1.01 \times 1.01}{1.00 \times 1.01 \times 1.02} \times 0.9944 \\
 &= 768 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

比准地面地价B

$$\begin{aligned}
 &= 773 \times \frac{1.00}{1.00} \times \frac{1.00}{1.00} \times \frac{1.01 \times 1.01 \times 1.01}{1.01 \times 1.01 \times 1.01} \times 0.9944 \\
 &= 769 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

比准地面地价C

$$\begin{aligned}
 &= 746 \times \frac{1.00}{1.00} \times \frac{1.00}{1.00} \times \frac{1.01 \times 1.01 \times 1.01}{1.01 \times 1.01 \times 1.02} \times 0.9944 \\
 &= 735 \text{ (元/平方米, 取整)}
 \end{aligned}$$

② 计算待估宗地地面地价

由于三个比准地面地价差异较小, 故本次测算选择简单算术平均法确定待估宗地地面地价。

$$\text{待估宗地地面地价} = (768 + 769 + 735) \div 3 = 757 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

③ 计算待估宗地总地价

$$\begin{aligned}
 \text{待估宗地总地价} &= 757 \times 46465.2 \\
 &= 35174156 \text{ (元, 取整)}
 \end{aligned}$$