佛山市三水区2023年城镇国有建设用地标定地价更新成果

佛山市自然资源局三水分局

二O二四年三月

目录

一、工作范围 1
二、标定地价内涵 1
三、三水区2023年标定地价更新结果 3
四、标定地价修正体系 14
五、标定地价计算公式 29
六、标定地价成果应用实例 30

一、工作范围

本次三水区标定地价更新成果适用范围为三水区行政辖区内的国有建设用地。

二、标定地价内涵

本次公告的标定地价土地用途包括国有商服用地、国有住宅用地、国有混合用地、国有工业用地、国有公共服务用地、国有公用设施用地等六类。

表2-1 标定地价评估用途

标定地价评估用途	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
公共服务用地	公共服务用地	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	公用设施用地、公园与绿地

本次公告的标定地价内涵为：标准宗地在估价期日2023年1月1日平稳正常情况，公开竞争市场条件下，土地用途按标准宗地批准的开发利用用途设定，土地开发程度按现状土地开发程度设定，容积率按现状容积率设定，土地使用年限按标准宗地相应用途法定最高使用年期设定（住宅70年，商服用地为40年，工业用地、公共服务用地和公用设施用地为50年），无抵押权、地役权等他项权利限制的出让土地使用权价格，具体详见下表2-2。

表2-2 三水区2023年城镇国有建设用地标定地价地价内涵表

项目 用地类型	国有商服用地	国有住宅用地	国有混合用地	国有工业用地	国有公共服务用地	国有公用设施用地
估计期日	2023 年 1 月 1 日					
土地开发程度	现状开发程度					
容积率	现状容积率					
权利特征	具有相对完整的土地权利，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制					

项目 用地类型	国有商服用地	国有住宅用地	国有混合用地	国有工业用地	国有公共服务用地	国有公用设施用地
使用期限	40 年	70 年	40 年，住宅 70 年	50 年	50 年	50 年
价格类型	平均楼面地价	平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价

（此页余下空白）

三、三水区2023年标定地价更新结果

表3-1 佛山市三水区2023年城镇国有建设用地标定地价信息公示表

市县名称：佛山市三水区　　地价期日：2023年1月1日

序号	图上编号	标准宗地编码	所在镇街	标准宗地名称	位置	一级用途	二级用途	权利类型	标准宗地土地面积（㎡）	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价（元/㎡）							
													地面地价	楼面地价	商服平均楼面地价	商服首层楼面地价	多、高层住宅楼面地价	低密度住宅楼面地价	办公楼面地价	酒店、旅馆、公寓楼面地价
1	S01	440607S050100101	乐平镇	南边市场	佛山市三水区乐平镇南边市场东路8号2座	商服用地	批发零售用地	国有出让	2753.2	1	五通一平	40年	1848	1848	1848	1848	—	—	—	—
2	S02	440607S050500201	西南街道	恒福丽铂公馆	佛山市三水区西南街道三达路10号	商服用地	零售商业用地，旅馆用地	国有出让	11947.8	4.5	五通一平	40年	7641	1698	3065	3065	—	—	—	1684
3	S03	440607S050500301	西南街道	澳盈商务中心	佛山市三水区西南街道布心下涡开发区六小区之二	商服用地	旅馆用地	国有出让	36308.78	3	五通一平	40年	6870	2290	—	—	—	—	2290	—
4	S04	440607S050100401	云东海街道	百利达广场	佛山市三水区云东海街道南丰大道东侧、百旺城北侧	商服用地	零售商业用地，商务金融用地，旅馆用地	国有出让	16417.2	3.8	五通一平	40年	8071	2124	2795	5912	—	—	1627	1893
5	S05	440607S050100501	大塘镇	万豪广场	佛山市三水区大塘镇政府大院南侧	商服用地	零售商业用地，旅馆用地	国有出让	12003	3.97	五通一平	40年	1731	436	633	3642	—	—	—	345
6	Z01	440607Z070100101	西南街道	沙头小海边八巷6号	佛山市三水区西南街道沙头小海边八巷6号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	79.3	2.27	五通一平	70年	6756	2976	—	—	2976	—	—	—
7	Z02	440607Z070100201	西南街道	人民二路65号	佛山市三水区西南街道人民二路65号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	47.2	1.99	五通一平	70年	6505	3269	—	—	3269	—	—	—

8	Z03	440607Z070100301	西南街道	月桂村二十六巷6号	佛山市三水区西南街道月桂村二十六巷6号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	24.1	2.1	五通一平	70年	6733	3206	—	—	3206	—	—	—
9	Z04	440607Z070100401	西南街道	中心城区十六小区地块九	佛山市三水区西南街道中心城区十六小区地块九	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	338.7	1.24	五通一平	70年	6045	4875	—	—	—	4875	—	—
10	Z05	440607Z070100501	云东海街道	德兴北路七巷19号	佛山市三水区云东海街道德兴北路七巷19号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	120	6.38	五通一平	70年	17724	2778	—	—	2778	—	—	—
11	Z06	440607Z070100601	云东海街道	丽日坚美森林湖	佛山市三水区云东海街道云东海大道6号丽日坚美森林湖50号101	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	469.5	0.61	五通一平	70年	4474	7334	—	—	—	7334	—	—
12	Z07	440607Z070100701	西南街道	御江南国际社区	佛山市三水区西南街道金泉大道3号御江南国际社区七区26号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	451	0.71	五通一平	70年	4415	6218	—	—	—	6218	—	—
13	Z08	440607Z070100801	云东海街道	山水庄园	佛山市三水区云东海街道三水大道中山水庄园237号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	365.5	0.55	五通一平	70年	3731	6784	—	—	—	6784	—	—
14	Z09	440607Z070100901	云东海街道	深业云东海花园	佛山市三水区云东海街道云东海大道深业花园御湾山庄19号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	532.9	0.54	五通一平	70年	3354	6211	—	—	—	6211	—	—
15	Z10	440607Z070101001	乐平镇	乐华东街6号	佛山市三水区乐平镇乐华东街6号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	82	1.5	五通一平	70年	4836	3224	—	—	3224	—	—	—
16	Z11	440607Z070101101	乐平镇	南边南源路33号	佛山市三水区乐平镇南边南源路33号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	122.4	1.6	五通一平	70年	4200	2625	—	—	2625	—	—	—
17	Z12	440607Z070101201	白坭镇	人民一路129号	佛山市三水区白坭镇人民一路129号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	96.85	3.34	五通一平	70年	6356	1903	—	—	1903	—	—	—

18	Z13	440607Z070101301	乐平镇	南边防汛路北一巷3号	佛山市三水区乐平镇南边防汛路北一巷3号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	82	1.18	五通一平	70年	1716	1454	—	—	1454	—	—	—
19	Z14	440607Z070101401	芦苞镇	工业南路六巷4号	佛山市三水区芦苞镇工业南路六巷4号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	127.99	1.76	五通一平	70年	2872	1632	—	—	1632	—	—	—
20	Z15	440607Z070101501	大塘镇	大布沙第二小区56号	佛山市三水区大塘镇大布沙第二小区56号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	140	5.35	五通一平	70年	6570	1228	—	—	1228	—	—	—
21	Z16	440607Z070101601	大塘镇	市场东街一巷4号	佛山市三水区大塘镇市场东街一巷4号	住宅用地	城镇住宅用地	国有出让	131.9	1.26	五通一平	70年	1373	1090	—	—	1090	—	—	—
22	H01	440607H070100101	西南街道	富恒花园	佛山市三水区西南街道沙头五小区	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	6341.9	2.2	五通一平	住宅70年，商服40年	7159	3254	3279	3279	3688	—	—	—
23	H02	440607H070100201	西南街道	雅居乐融创三江府	佛山市三水区西南街道广海大道东丁字基地块	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	64598.8	3.5	五通一平	住宅70年，商服40年	14756	4216	3510	4100	4251	—	—	—
24	H03	440607H070100301	西南街道	三水恒福广场	佛山市三水区西南街道文锋东路	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	16397.05	5.96	五通一平	住宅70年，商服40年	25348	4253	3858	9506	4415	—	—	—
25	H04	440607H070100401	西南街道	环城路65号	佛山市三水区西南街道环城路65号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	417.9	6.95	五通一平	住宅70年，商服40年	18904	2720	3845	4810	2249	—	—	—
26	H05	440607H070100501	西南街道	东海蓝湾首府	佛山市三水区西南街道西南涌左岸1号地	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	39640.17	1.97	五通一平	住宅70年，商服40年	8000	4061	3755	4219	4074	—	—	—
27	H06	440607H070100601	西南街道	北大资源颐和博雅	佛山市三水区西南街道文锋西路花果山1-2号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	199286.5	3.5	五通一平	住宅70年，商服40年	15267	4362	2522	2790	4407	—	—	—
28	H07	440607H070100701	西南街道	时代南湾二期	佛山市三水区西南街道西河路北侧地块二	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	89927.33	3	五通一平	住宅70年，商服40年	12969	4323	2281	2943	4354	—	—	—

29	H08	440607H070100801	西南街道	三水冠军城	佛山市三水区西南街道健力宝南路44号地块	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	119807.5	4.6	五通一平	住宅70年，商服40年	19357	4208	2601	5715	4548	—	—	—
30	H09	440607H070100901	西南街道	碧桂园奥斯汀	佛山市三水区西南街道锦江路南侧	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地，旅馆用地	国有出让	21107.5	3.99	五通一平	住宅70年，商服40年	13718	3438	3910	3910	4818	—	—	2467
31	H10	440607H070101001	西南街道	德兴路14号	佛山市三水区西南街道德兴路14号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	432	7.82	五通一平	住宅70年，商服40年	25282	3233	3893	3893	3136	—	—	—
32	H11	440607H070101101	西南街道	恒达永安广场	佛山市三水区西南街道张边路8号恒达永安广场	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	16650.7	2.99	五通一平	住宅70年，商服40年	12510	4184	7888	7888	4464	—	—	—
33	H12	440607H070101201	西南街道	三水碧桂园华府	佛山市三水区西南街道广海大道西北侧地块	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	38455.9	3.48	五通一平	住宅70年，商服40年	14985	4306	2653	5363	4462	—	—	—
34	H13	440607H070101301	西南街道	绿湖城市花园	佛山市三水区西南街道三达路28号绿湖城市花园一一二十六座	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	27177.68	2.34	五通一平	住宅70年，商服40年	6454	2758	3106	4010	2715	—	—	—
35	H14	440607H070101401	云东海街道	明智雅苑	佛山市三水区云东海街道伏户“东崛山”（土名）	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	73165.4	1.5	五通一平	住宅70年，商服40年	6125	4083	4509	4509	3902	4885	—	—
36	H15	440607H070101501	云东海街道	远洋华远天骄	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块二	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	69061.58	3	五通一平	住宅70年，商服40年	15714	5238	4257	5662	5483	—	—	—
37	H16	440607H070101601	云东海街道	保利中韵花园	佛山市三水区云东海街道三水大道西侧地块六	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	150331.9	3.23	五通一平	住宅70年，商服40年	12684	3927	4232	4232	3916	—	—	—

38	H17	440607H070101701	白坭镇	美的峯境	佛山市三水区白坭镇科技大道5号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	23416.41	2.3	五通一平	住宅70年，商服40年	4943	2149	1876	1876	2152	—	—	—
39	H18	440607H070101801	白坭镇	万科心域花园	佛山市三水区白坭镇幸福大道1号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	35270.5	2.8	五通一平	住宅70年，商服40年	6320	2257	1734	1734	2271	—	—	—
40	H19	440607H070101901	西南街道	文塔路6座	佛山市三水区西南街道河口文塔路6座	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	526	4.98	五通一平	住宅70年，商服40年	12012	2412	2341	2341	2429	—	—	—
41	H20	440607H070102001	乐平镇	融创熙园	佛山市三水区乐平镇三江公路23号之二	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	19983.7	2.5	五通一平	住宅70年，商服40年	6870	2748	2292	2292	2769	—	—	—
42	H21	440607H070102101	乐平镇	盛凯尚轩	佛山市三水区乐平镇中心城区3号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	7286	3	五通一平	住宅70年，商服40年	8589	2863	2405	2405	2921	—	—	—
43	H22	440607H070102201	乐平镇	华盛圆坊都荟	佛山市三水区乐平镇乐平村委水西村沈田	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	20909.33	2	五通一平	住宅70年，商服40年	6118	3059	3253	3253	3043	—	—	—
44	H23	440607H070102301	乐平镇	龙光玖誉府	佛山市三水区乐平镇新城区C区14号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	65828.33	2.7	五通一平	住宅70年，商服40年	8070	2989	3098	3098	2988	—	—	—
45	H24	440607H070102401	乐平镇	融创南景湾花园	佛山市三水区乐平镇南边城区A区2号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	60640.9	2.5	五通一平	住宅70年，商服40年	6568	2627	2263	2263	2642	—	—	—
46	H25	440607H070102501	乐平镇	万顺华府	佛山市三水区乐平镇南边万顺华府	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	12492.51	3	五通一平	住宅70年，商服40年	6924	2308	2154	2154	2322	—	—	—
47	H26	440607H070102601	乐平镇	广乐颐景园	佛山市三水区乐平镇竹山村委会大有岗村“上牛路”（土名）	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	30610.49	2.91	五通一平	住宅70年，商服40年	6577	2260	1617	1617	2281	—	—	—

48	H27	440607H070102701	乐平镇	南边南华路36号	佛山市三水区乐平镇南边南华路36号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	80	4.69	五通一平	住宅70年，商服40年	9385	2001	2501	2501	1888	—	—	—
49	H28	440607H070102801	西南街道	金港南路11号	佛山市三水区西南街道五顶岗金港南路11号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	306	4.51	五通一平	住宅70年，商服40年	8564	1899	1902	1902	1898	—	—	—
50	H29	440607H070102901	乐平镇	华盛·圆坊名荟	佛山市三水区乐平镇范湖村民委员会骆村“大头院布”（土名）	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	50905.8	2	五通一平	住宅70年，商服40年	3948	1974	2125	2125	1966	—	—	—
51	H30	440607H070103001	芦苞镇	恒福南苑	佛山市三水区芦苞镇公园南路33号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	18821.74	2.7	五通一平	住宅70年，商服40年	5138	1903	1437	1437	1923	—	—	—
52	H31	440607H070103101	芦苞镇	成公路58号	佛山市三水区芦苞镇成公路58号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	285.7	3.23	五通一平	住宅70年，商服40年	4784	1481	2002	2002	1429	—	—	—
53	H32	440607H070103201	芦苞镇	锦江豪庭	佛山市三水区芦苞镇龙坡三路1号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	71685.3	1.8	五通一平	住宅70年，商服40年	3893	2163	1759	1759	2187	—	—	—
54	H33	440607H070103301	大塘镇	恒大御澜庭	佛山市三水区大塘镇中心城区“老岗”（土名）	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	95369.79	2.5	五通一平	住宅70年，商服40年	4240	1696	1104	1444	1711	—	—	—
55	H34	440607H070103401	大塘镇	大兴大道中47号1座102	佛山市三水区大塘镇大布沙大兴大道中47号1座102	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	125	4.6	五通一平	住宅70年，商服40年	6932	1507	1952	1952	1383	—	—	—
56	H35	440607H070103501	南山镇	越侨路6号	佛山市三水区南山镇越侨路6号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	120	3.33	五通一平	住宅70年，商服40年	4349	1306	1728	1728	1153	—	—	—
57	H36	440607H070103601	南山镇	时代云图	佛山市三水区南山镇东排渠以东、明华新村以北、漫江河以西	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	49125.4	3	五通一平	住宅70年，商服40年	3531	1177	1231	1231	1176	—	—	—

58	H37	440607H070103701	芦苞镇	万科魅力之城	佛山市三水区芦苞镇独树岗村民委员会“九十九岗”3号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	132954	2.5	五通一平	住宅70年，商服40年	4185	1674	1667	1675	1674	—	—	—
59	H38	440607H070103801	大塘镇	永平圩市场一街15号	佛山市三水区大塘镇永平圩市场一街15号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	77.5	3.35	五通一平	住宅70年，商服40年	2858	853	1394	1394	732	—	—	—
60	H39	440607H070103901	南山镇	奥园尚居	佛山市三水区南山镇双汇广场以南，东排渠以西	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	48668.12	2.5	五通一平	住宅70年，商服40年	3895	1558	1383	2470	1601	—	—	—
61	H40	440607H070104001	白坭镇	广域天誉华府	佛山市三水区白坭镇富景一路南侧片区1号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地，商务金融用地，旅馆用地	国有出让	12680.78	2.8	五通一平	住宅70年，商服40年	4651	1661	1779	1779	2558	—	988	953
62	H41	440607H070104101	西南街道	恒大北江华苑	佛山市三水区西南街道西青大道恒大北江华苑	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	55556.8	3	五通一平	住宅70年，商服40年	12456	4152	2328	2328	4286	—	—	—
63	H42	440607H070104201	西南街道	创雄华府	佛山市三水区西南街道建设二路2号创雄华府	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	15146.8	3	五通一平	住宅70年，商服40年	12684	4228	2500	2500	4338	—	—	—
64	H43	440607H070104301	云东海街道	万达华府C、D区	佛山市三水区云东海街道南丰大道13号万达华府C、D区	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	43200.5	3.16	五通一平	住宅70年，商服40年	17674	5593	4776	5501	5770	—	—	—
65	H44	440607H070104401	白坭镇	江帆花园	佛山市三水区白坭镇工业大道89号	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	18685.3	2	五通一平	住宅70年，商服40年	4866	2433	2316	2590	2448	—	—	—
66	H45	440607H070104501	乐平镇	乐平碧桂园	佛山市三水区乐平镇新城区D区7号乐平碧桂园	商住混合用地	城镇住宅用地，零售商业用地	国有出让	46987.23	2.5	五通一平	住宅70年，商服40年	8045	3218	3181	3181	3219	—	—	—

67	G01	440607G060100101	西南街道	佛山市兆荣投资有限公司	佛山市三水区西南街道广东佛山三水工业园区西南园B区106-8号	工业用地	工业用地	国有出让	16493.5	1.51	五通一平	50年	733	—	—	—	—	—	—	—
68	G02	440607G060100201	西南街道	广东顺太电容电器有限公司	佛山市三水区西南街道广东佛山三水工业园区西南园C区26-12号	工业用地	工业用地	国有出让	45533.8	2	五通一平	50年	764	—	—	—	—	—	—	—
69	G03	440607G060100301	西南街道	佛山市三水凤铝铝业有限公司	佛山市三水区西南街道木棉村委会欧村“大岗岭”（土名）	工业用地	工业用地	国有出让	176393.75	2	五通一平	50年	692	—	—	—	—	—	—	—
70	G04	440607G060100401	云东海街道	佛山市金银河智能装备股份有限公司	佛山市三水区云东海街道宝月村委会樟山村“后岗、大朗涡”（土名）地块二	工业用地	工业用地	国有出让	22764.07	1.48	五通一平	50年	811	—	—	—	—	—	—	—
71	G05	440607G060100501	乐平镇	广东联合富士电梯有限公司	佛山市三水区乐平镇广东佛山三水工业园区D区67号	工业用地	工业用地	国有出让	26666.4	1.42	五通一平	50年	820	—	—	—	—	—	—	—
72	G06	440607G060100601	乐平镇	佛山市大丰收纸制品有限公司	佛山市三水区乐平镇广东佛山三水工业园区南边C区4号	工业用地	工业用地	国有出让	96608.51	2	五通一平	50年	775	—	—	—	—	—	—	—
73	G07	440607G060100701	乐平镇	佛山市志彩电机科技有限公司	佛山市三水区乐平镇广东佛山三水工业园区电商园1号	工业用地	工业用地	国有出让	61892.9	1.94	五通一平	50年	766	—	—	—	—	—	—	—
74	G08	440607G060100801	乐平镇	兴涛美铝业	佛山市三水区乐平镇佛山市三水中心科技工业区范湖官地区2号	工业用地	工业用地	国有出让	28318.8	0.59	五通一平	50年	772	—	—	—	—	—	—	—

75	G09	440607G060100901	乐平镇	佛山市亚特办公家具有限公司	佛山市三水区乐平镇范湖村民委员会新旺村“新旺村地”（土名）、梁村“侧鱼窝”（土名）	工业用地	工业用地	国有出让	25662.4	2	五通一平	50年	772	—	—	—	—	—	—	—
76	G10	440607G060101001	西南街道	佛山市绿岛椰谷食品有限公司	佛山市三水区西南街道广东佛山三水工业园区西南园B区105-5号之一	工业用地	工业用地	国有出让	25387.5	0.83	五通一平	50年	680	—	—	—	—	—	—	—
77	G11	440607G060101101	西南街道	佛山市凤毅物流有限公司	佛山市三水区西南街道金港路49号	工业用地	工业用地	国有出让	26000	1.07	五通一平	50年	704	—	—	—	—	—	—	—
78	G12	440607G060101201	白坭镇	佛山市三水雄鹰铝表面技术创新中心有限公司	佛山市三水区白坭镇“国家火炬计划佛山电子电器产业基地”北区77号	工业用地	工业用地	国有出让	20980.4	0.96	五通一平	50年	680	—	—	—	—	—	—	—
79	G13	440607G060101301	白坭镇	广东星光传动股份有限公司	佛山市三水区白坭镇汇盈路8号	工业用地	工业用地	国有出让	19376.2	1.15	五通一平	50年	675	—	—	—	—	—	—	—
80	G14	440607G060101401	白坭镇	佛山市三水文盛兴五金制品厂	佛山市三水区白坭镇“国家火炬计划佛山电子电器产业基地”南区102号	工业用地	工业用地	国有出让	10637.8	1	五通一平	50年	679	—	—	—	—	—	—	—
81	G15	440607G060101501	大塘镇	佛山拉多美化肥有限公司	佛山市三水区大塘镇广东佛山三水工业园大塘园A区75号	工业用地	工业用地	国有出让	85952	1.85	五通一平	50年	649	—	—	—	—	—	—	—
82	G16	440607G060101601	大塘镇	美家悦日用品（佛山）有限公司厂房	佛山市三水区大塘镇大布沙大兴大道中131号之一	工业用地	工业用地	国有出让	11341.1	0.74	五通一平	50年	627	—	—	—	—	—	—	—

83	G17	440607G0 60101701	南山镇	广东盛时达生物科技有限公司	佛山市三水区南山镇纬三路4-3号	工业用地	工业用地	国有出让	37705.08	1.53	五通一平	50年	485	—	—	—	—	—	—	—
84	G18	440607G0 60401801	乐平镇	东百佛山乐平物流公司	佛山市三水区乐平镇广东佛山三水工业园区南边E区3号	工业用地	工业用地	国有出让	199777.3	1.08	五通一平	50年	768	—	—	—	—	—	—	—
85	G19	440607G0 60401901	芦苞镇	普洛斯物流园	佛山市三水区芦苞镇广东佛山市三水中心科技工业区芦苞园B区24－4号之二	工业用地	工业用地	国有出让	140633.6	1.03	五通一平	50年	759	—	—	—	—	—	—	—
86	G20	440607G0 60102001	云东海街道	佛山市恒铸电梯配件有限公司	佛山市三水中心科技工业区西南园A区18-1号	工业用地	工业用地	国有出让	19155.7	1.2	五通一平	50年	826	—	—	—	—	—	—	—
87	G21	440607G0 60102101	白坭镇	佛山市三水富腾沥青有限公司	佛山市三水区白坭镇“国家火炬计划佛山电子电器产业基地南区”168-2号	工业用地	工业用地	国有出让	56492.7	0.81	五通一平	50年	645	—	—	—	—	—	—	—
88	G22	440607G0 60102201	白坭镇	佛山市恒益环保建材有限公司	佛山市三水区白坭镇临江工业城2号	工业用地	工业用地	国有出让	22015.4	0.56	五通一平	50年	641	—	—	—	—	—	—	—
89	G23	440607G0 60102301	芦苞镇	龙美达工艺实业有限公司	佛山市三水中心科技工业区芦苞园D区21号之一	工业用地	工业用地	国有出让	14842.2	0.5	五通一平	50年	725	—	—	—	—	—	—	—
90	L01	440607L0 80300101	西南街道	江根村委会“社边坑”科教用地	佛山市三水区西南街道江根村委会“社边坑”（土名）	公共服务用地	教育用地	国有出让	53930.1	1	五通一平	50年	759	759	—	—	—	—	—	—

91	L02	440607L080900201	白坭镇	佛山市三水汇金污水处理有限公司	佛山市三水区白坭镇汇金工业城13号	公用设施用地	公用设施用地	国有出让	8289	0.19	五通一平	50年	868	—	—	—	—	—	—	—
92	L03	440607L080900301	乐平镇	佛山市天然气高压管网有限公司	广东佛山三水工业园区南边E区2号	公用设施用地	公用设施用地	国有出让	6100.01	0.5	五通一平	50年	664	—	—	—	—	—	—	—
93	L04	440607L080300401	乐平镇	鼎承教育投资	佛山市三水区乐平镇中心城区7号	公共服务用地	教育用地	国有出让	8442.69	0.65	五通一平	50年	1265	1946	—	—	—	—	—	—
94	L05	440607L080300501	乐平镇	广东博电投资有限公司	佛山市三水区乐平镇新城区E区8号	公共服务用地	教育用地	国有出让	71794.87	1.5	五通一平	50年	1592	1061	—	—	—	—	—	—
95	L06	440607L080900601	西南街道	广东电网有限责任公司佛山供电局	佛山市三水区西南街道文明路北侧地块三	公用设施用地	公用设施用地	国有出让	6366.15	1	五通一平	50年	639	—	—	—	—	—	—	—
96	L07	440607L080900701	大塘镇	佛山市天然气高压管网有限公司	佛山市三水区大塘镇连滘村委会念塘村“大步头”（土名）	公用设施用地	公用设施用地	国有出让	6333.75	0.5	五通一平	50年	681	—	—	—	—	—	—	—
97	G24	440607G060102401	白坭镇	广东阿华食品有限责任公司	佛山市三水区白坭镇水都饮料基地南拓片区8号	工业用地	工业用地	国有出让	92273.68	3	五通一平	50年	733	—	—	—	—	—	—	—
98	G25	440607G060102501	白坭镇	佛山市塔孚汽车照明有限公司	佛山市三水区白坭镇聚龙湾A区2号	工业用地	工业用地	国有出让	47307.97	3	五通一平	50年	651	—	—	—	—	—	—	—

四、标定地价修正体系

4.1可比修正

4.1.1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。

4.1.2区域因素修正

对于选定的3个（含3个）以上的可比标准宗地，与待估宗地不在同一标定区域内的标准宗地，应选择在同一基准地价级别中的标准宗地，在应用标定地价系数修正法基本公式进行测算之前，应对可比标准宗地存在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商服用地区域因素修正

商服用地各级别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级别不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同级别各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准。

表 4-1-2-1 商服用地区域因素指标说明表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心和集贸农贸市场的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	37%
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	23%
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）	20%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度
	指标权重值（Q）	13%
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）	7%

表 4-1-2-2 三水区商服用地各级别区域因素修正幅度表

修正系数 / 级别	繁华程度	交通条件	基本设施状况	人口状况	用地潜力
一级	-7.24%～11.6%	-4.5%～7.21%	-3.91%～6.27%	-2.54%～4.07%	-1.37%～2.19%
二级	-8.29%～3.07%	-5.15%～1.91%	-4.48%～1.66%	-2.91%～1.08%	-1.57%～0.58%

三级	-10.56%～11.65%	-6.56%～7.24%	-5.71%～6.3%	-3.71%～4.09%	-2%～2.2%
四级	-6.77%～11.25%	-4.21%～6.99%	-3.66%～6.08%	-2.38%～3.95%	-1.28%～2.13%
五级	-4.93%～16.48%	-3.06%～10.24%	-2.66%～8.91%	-1.73%～5.79%	-0.93%～3.12%

注：①商服用地各级别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级别不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同级别各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

②住宅用地区域因素修正

商服用地各级别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级别不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同级别各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准。

表 4-1-2-3三水区住宅用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心和集贸农贸市场的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	13%
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	23%
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、银行、中小学等住宅配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	30%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	20%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度
	指标权重值（Q）	8%
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）	7%

表 4-1-2-4 三水区住宅用地各级别区域因素修正幅度表

修正系数 / 级别	繁华程度	交通条件	基本设施状况	环境条件	人口状况	用地潜力
一级	-1.66%～2.4%	-2.93%～4.24%	-3.82%～5.53%	-2.55%～3.69%	-1.02%～1.47%	-0.89%～1.29%
二级	-2.81%～2.19%	-4.97%～3.87%	-6.49%～5.05%	-4.32%～3.37%	-1.73%～1.35%	-1.51%～1.18%
三级	-4.61%～4.32%	-8.15%～7.65%	-10.63%～9.98%	-7.09%～6.65%	-2.84%～2.66%	-2.48%～2.33%
四级	-3.53%～4.52%	-6.25%～8%	-8.15%～10.44%	-5.43%～6.96%	-2.17%～2.78%	-1.9%～2.44%

注：①住宅用地各级别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级别不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同级别各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准。

③工业用地区域因素修正

工业用地各级别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级别不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同级别各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准。

表 4-1-2-5三水区工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	35%
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）	24%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值（Q）	20%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值（Q）	13%
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%

表 4-1-2-6 三水区工业用地各级别区域因素修正幅度表

修正系数 / 级别	交通条件	基本设施状况	产业集聚效益	环境条件	用地潜力
一级	-3.12%～8.03%	-2.14%～5.51%	-1.78%～4.59%	-1.16%～2.98%	-0.71%～1.84%
二级	-3.85%～1.43%	-2.64%～0.98%	-2.2%～0.82%	-1.43%～0.53%	-0.88%～0.33%
三级	-1.39%～1.88%	-0.95%～1.29%	-0.79%～1.08%	-0.51%～0.7%	-0.32%～0.43%

注：①工业用地各级别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级别不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同级别各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

④公共服务用地区域因素修正

公共服务用地各级别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级别不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同级别各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准。

表 4-1-2-7三水区公共服务用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度

指标标准		判断标准
	指标权重值（Q）	31%
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站和高速出入口的距离
	指标权重值（Q）	25%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	19%
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）	11%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流集聚程度和居住氛围水平
	指标权重值（Q）	9%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	5%

表 4-1-2-8 三水区公共服务用地各级别区域因素修正幅度表

修正系数 / 级别	基本设施状况	交通条件	环境条件	繁华程度	人口状况	用地潜力
一级	-1.93%～1.28%	-1.56%～1.04%	-1.18%～0.79%	-0.68%～0.46%	-0.56%～0.37%	-0.31%～0.21%
二级	-3.49%～4.33%	-2.81%～3.49%	-2.14%～2.65%	-1.24%～1.54%	-1.01%～1.26%	-0.56%～0.7%
三级	-7.64%～7.63%	-6.16%～6.15%	-4.68%～4.68%	-2.71%～2.71%	-2.22%～2.21%	-1.23%～1.23%

注：①公共服务用地各级别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级别不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同级别各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

⑤公用设施用地区域因素修正

公用设施用地各级别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级别不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同级别各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准。

表 4-1-2-9三水区公用设施用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	29%
交通条件	指标说明	区域道路路网和公交站点密集程度，与汽车站、火车站和高速出入口的距离
	指标权重值（Q）	36%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	17%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流集聚程度和居住氛围水平
	指标权重值（Q）	11%

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）	7%

表 4-1-2-10 三水区公用设施用地各级别区域因素修正幅度表

修正系数 / 级别	基本设施状况	交通条件	环境条件	人口状况	用地潜力
一级	-2.77%～2.58%	-3.44%～3.21%	-1.62%～1.52%	-1.05%～0.98%	-0.67%～0.62%
二级	-3.59%～2.34%	-4.45%～2.91%	-2.1%～1.37%	-1.36%～0.89%	-0.87%～0.57%
三级	-0.8%～0.48%	-0.99%～0.6%	-0.47%～0.28%	-0.3%～0.18%	-0.19%～0.12%

注：①公用设施用地各级别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级别不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同级别各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

4.1.3交易情况修正

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，交易情况修正系数应定为1。《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中明确的主要特殊交易情况，由估价机构专业估价师根据交易情况确定。

4.1.4估价期日修正

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

$$B=Q/Q_{。}$$

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；

Q_0　—　标准宗地交易日地价指数。

佛山市三水区标定地价适用的估价期日修正指数可参考佛山市三水区地价增长率、佛山市三水区物价指数变动情况或者佛山市三水区房地产价格指数变动情况。

4.1.5个别因素修正

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：

个别因素修正指数$C=\prod C_i$

表4-1-5-1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
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

4.1.5.1容积率修正

①商服用地容积率修正系数

表4-1-5-2三水区商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1
修正系数	1.811	1.6679	1.5593	1.4731	1.4023	1.3427	1.2915	1.2468
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.2074	1.1723	1.1407	1.1120	1.0858	1.0618	1.0396	1.0191
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0000	0.9822	0.9654	0.9497	0.9349	0.9210	0.9077	0.8952
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	0.8832	0.8719	0.861	0.8507	0.8408	0.8313	0.8222	0.8134
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3
修正系数	0.8050	0.7969	0.7891	0.7816	0.7743	0.7673	0.7605	0.7539
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0	
修正系数	0.7476	0.7414	0.7354	0.7296	0.7239	0.7185	0.7131	

注：①当商服用地评估时，要进行商业容积率修正，按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容积率≤0.4时按容积率为0.4时的系数修正，容积率≥5.0时按容积率为5.0时的系数修正。

④当项目为已建成项目时，如有需要可采用商服用地楼层修正系数。

⑤当待开发项目为商住用地等情况时，商服容积率等于商服计容建筑面积除以分摊的商服用地面积，土地规划条件另有规定的从其规定计算。

②住宅用地容积率修正系数

表4-1-5-3三水区住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2
修正系数	2.3551	2.0967	1.9159	1.7799	1.6724	1.5846	1.511	1.4480	1.3933	1.3452
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2
修正系数	1.3024	1.2640	1.2292	1.1976	1.1686	1.1419	1.1173	1.0943	1.0730	1.0530
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2
修正系数	1.0343	1.0166	1.0000	0.9843	0.9694	0.9552	0.9418	0.929	0.9168	0.9051
容积率	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2
修正系数	0.8939	0.8832	0.8729	0.8630	0.8535	0.8444	0.8356	0.8271	0.8188	0.8109
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2
修正系数	0.8032	0.7958	0.7886	0.7817	0.7749	0.7683	0.762	0.7558	0.7497	0.7439
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2
修正系数	0.7382	0.7326	0.7272	0.7219	0.7168	0.7118	0.7069	0.7021	0.6974	0.6929
容积率	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0		
修正系数	0.6884	0.684	0.6798	0.6756	0.6715	0.6675	0.6635	0.6597		

注：①容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；

②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；

③容积率＜0.3时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；

④当待估宗地容积率≤0.3时，容积率修正系数按容积率为0.3的修正系数进行取值，当待估宗地容积率≥7.0时，容积率修正系数按容积率为7.0的修正系数进行取值。

③公共服务用地容积率修正系数

表4-1-5-4三水区公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.5583	1.4661	1.3867	1.3175	1.2564	1.2022	1.1535	1.1096
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0698	1.0334	1	0.9693	0.9408	0.9144	0.8899	0.8669
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	0.8454	0.8253	0.8063	0.7884	0.7714	0.7554	0.7402	0.7258
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4	
修正系数	0.7121	0.699	0.6865	0.6745	0.6631	0.6522	0.6417	

④其他用地容积率修正系数编制

根据公用设施用地的地价内涵，公用设施用地主要为公共设施给排水、供电、供热、供气、消防、环卫、公用设施维修等用地，其用地规模、用地性质、用地审批、建设标准等均有明文规定及指导文件，容积率的提高对土地收益的增加没有明显的效用；在供求关系上为按需供给，没有充分的市场竞争机制，则本次标定地价成果中，公用设施用地暂不作容积率修正。

另外，根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）及《广东省国

土资源厅印发＜关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）>的通知》（粤国土资规字〔2017〕3号）等文件规定：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，即工业用地容积率高低对工业地价无影响。因此，本轮次标定地价成果中，工业用地亦暂不作容积率修正。

4.1.5.2商服用地楼层修正系数

表4-1-5-5 商服用地楼层修正系数

总楼层/所在楼层		所在楼层修正系数					
		1层	2层	3层	4层	5层	6层
总楼层	共1层	1.000					
	共2层	1.321	0.679				
	共3层	1.562	0.834	0.604			
	共4层	1.751	0.933	0.695	0.621		
	共5层	1.897	1.053	0.761	0.685	0.604	
	共6层	2.010	1.065	0.804	0.723	0.708	0.690

注：①楼层修正系数是对商服楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正。

②6层以上的商服用地楼层修正系数需根据实际情况综合判断；

③含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体，其楼层修正系数按商服部分总楼层进行修正。

商服用地采用首层楼面地价测算时，不做容积率修正，测算结果为待估对象首层楼面地价。

获得待估宗地首层楼面地价后，应采用商服用地首层楼面地价楼层修正系数测算待估对象总价，计算公式如下：

待估商服用地宗地价=待估商服用地首层楼面地价

$$\times \sum_{i=1}^{n} (\text{第n层楼层修正指数} \times \text{第n层商服用地计容建筑面积})$$

4.1.5.3临街类型修正

商业用地有一面临街、两面临街、三面临街、四面临街的情况，对于不同的情况，其人流、物流的速度和数量也不同，这就决定了它们的价格也不同。因此，从可操作性与合理性出发，运用标定地价修正指数修正法评估待估商服用地时，需要考虑临街类型修正。商服用途临街类型修正指数如下。

表4-1-5-6临街条件修正指数表

临街类型	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

注：临街类型修正指数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

4.1.5.4其他个别因素修正

利用标定地修正至宗地地价时，还要考虑宗地形状、宗地地基承载力、宗地大小对地价的

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4-1-5-7商服用地其他个别因素修正指数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用较为不利	形状不规则，对土地利用严重不利
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
宗地大小	指标说明	≥10000㎡	5000≤S＜10000㎡	2000≤S＜5000㎡	1000≤S＜2000㎡	S＜1000㎡
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%

表4-1-5-8住宅用地其他个别因素修正指数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用较为不利	形状不规则，对土地利用极为不利
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用较为不利	景观条件差，对土地利用极为不利
	修正系数	3.0%	1.5%	0%	-1.5%	-3.0%
配套设施	指标说明	小区内配套完善	小区内配套较完善	小区内配套一般	小区内配套较差	小区内配套差
	修正系数	3.0%	1.5%	0%	-1.5%	-3.0%

表4-1-5-9工业用地其他个别因素修正指数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用较为不利	形状不规则，对土地利用极为不利
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
宗地大小	指标说明	S≥50000m²	20000≤S＜50000m²	10000≤S＜20000m²	5000≤S＜10000m²	S＜5000m²
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
临路条件	指标说明	临多条主干道	临主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	3.0%	1.5%	0%	-1.5%	-3.0%

表4-1-5-10公共服务用地其他个别因素修正指数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	≥10000m²	5000≤S＜10000m²	2000≤S＜5000m²	1000≤S＜2000m²	S＜1000m²
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
宗地形状	指标说明	形状规则对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用较为不利	形状不规则，对土地利用极为不利
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%

表4-1-5-11公用设施用地个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用较为不利	形状不规则，对土地利用极为不利
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%
宗地	指标说明	S≥50000m²	20000≤S＜50000m²	10000≤S＜20000m²	5000≤S＜10000m²	S＜5000m²

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
大小	修正系数	2.0%	1.0%	0%	-1.0%	-2.0%

4.1.6土地使用年期修正

土地使用年期修正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：

$$P_t=P_o\times D$$

式中：

P_t —— 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 —— 实际出让年期；

m —— 土地使用权出让最高年限；

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4-1-6-1分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	3.14-5.53	40
住宅用地	2.83-4.76	70
工业用地	2.05-4.43	50
公共服务用地	1.84-3.99	50
公用设施用地	1.64-3.55	50
注：在进行宗地评估时，可根据实际情况确定各分用途土地还原利率，根据公式Ky=[1－（1÷（1+r）^{ml}）]÷[1－[1÷（1+r）^{m}]直接计算年期修正指数。		

4.1.7土地开发程度修正

地价样点的实际开发程度与级别平均开发程度一致时，不做修正；如不一致，则需进行修

正，即在样点地价基础上加上（指地价样点开发程度低于级别或区段平均开发程度）或减去（指地价样点开发程度高于级别平均开发程度）相应项目的费用。

标定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4-1-7-1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）							五通一平（元/㎡）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整	
开发费	20～80	20～70	20～50	10～50	80～130	10～30	30～90	160～500

注：上述取值表仅供参考，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。

4.1.8其他用地类型修正系数(E)

在实际评估工作中常常会遇到除商服、住宅、工业等用地外的其他类型的用地，如特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地等。

根据三水区实际情况，分析不同用地类型的地价水平和有关交易案例，同时结合广州、佛山市其他地区等城市与地区的经验，综合确定其他用途土地用地类型修正系数。其他用途土地用地类型修正系数如下表4-1-8-1所示。

表4-1-8-1三水区其他用途土地用地类型修正系数表

用地类别（一级）	用地类别（二级）	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	修正系数
商服用地	零售商业用地（加油、加气用地除外）	指主要用于商品批发、零售的用地包括商场、商店、超市、各类批发（零售）市场等及其附属的小型仓库、车间、工场等用地	零售商业用地（090101）	零售商业用地（B11）	商服标定地价	1.00
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地	批发市场用地（090102）	批发市场用地（B12）		1.00
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	餐饮用地（090103）	餐饮用地（B13）		0.80
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	旅馆用地（090104）	旅馆用地（B14）		0.80
	加油加气站用地	指零售加油、加气、充换电站等营业网点用地	公用设施营业网点用地（090105）	加油加气站用地（B41）		1.30
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地	娱乐用地（090301）	娱乐用地（B31）		0.80

用地类别（一级）	用地类别（二级）	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	修正系数
	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地	商务金融用地（0902）	商务金融用地（B2,含B21、B29）		0.75
	其它商服用地	指上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所、物流营业网点等用地	其他商业服务业用地（0904）、康体用地（090302）	其他服务设施用地（B9）、康体用地（B32）		0.80
住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地。包括普通住宅、住宅类公寓等用地	城镇住宅用地（0701）	居住用地（R）	住宅标定地价	1.00
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地	工业用地（1001）	工业用地（M）	工业标定地价	1.00
	采矿用地	指采矿、采石、采沙等地面生产用地、堆放场	采矿用地（1002）	--		1.00
	物流仓储用地	指物流企业及其物资储备、中转、配送、分销作业、运输装卸、交易场所用地及其相应附属设施用地	物流仓储用地（1101）	物流仓储用地（W）		1.20
公共服务用地	机关团体用地	机关团体用地指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等用地	机关团体用地（0801）	行政办公用地（A1）	公共服务标定地价	1.00
	新闻出版用地	新闻出版用地指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等用地	--	艺术传媒用地（B22）		1.00
	教育用地	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	教育用地（0804）	高等院校用地（A31）、中等专业学校用地（A32）、中小学用地(A33)、特殊教育用地（A34）		1.00

用地类别（一级）	用地类别（二级）	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	修正系数
	科研用地	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	科研用地（0802）	科研用地（A35）		1.00
	医疗卫生用地	指医疗、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	医疗卫生用地（0806）	医疗卫生用地（A5）		1.00
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地	社会福利用地（0807）	社会福利设施用地（A6）		0.80
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地	文化用地（0803）	文化设施用地（A2）		0.80
	体育用地	指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地	体育用地（0805）	体育用地（A4）		0.90
公用设施用地	公用设施用地	指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	公用设施用地（13）	公用设施用地（U）	公用设施用地标定地价	1.00
	公园与绿地	指城镇、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	绿地与开敞空间用地（14）	公园绿地（G1）		0.70

用地类别（一级）	用地类别（二级）	含义	用地用海分类	城市用地分类	参照基准	修正系数
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路、轻轨、场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地	铁路用地（1201）	城市轨道交通用地（S2）	公用设施用地标定地价	0.80
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地	公路用地（1202）	城市道路用地（S1）		0.80
	港口码头用地	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地	港口码头用地（1204）	交通枢纽用地（S3）		1.20
	交通服务场站用地	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地	交通场站用地（1208）	交通场站用地（S4）		1.20
	管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	管道运输用地（1205）	其他交通设施用地（S9）		1.00
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地，以及场站的用地	城市轨道交通用地（1206）	城市轨道交通用地（S2）		0.80
	城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等	城镇道路用地（1207）、乡村道路用地（0601）	城镇道路用地（S1）		1.00

五、标定地价计算公式

（一）商服用地宗地地价公式

商服用地平均楼面地价=商服标准宗地平均楼面地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数）×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数）×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数）×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数）×(待估宗地其他用地类型修正指数÷标准宗地其他用地类型修正指数）+[（待估宗地开发程度修正÷待估宗地容积率）-（标准宗地开发程度修正÷标准宗地容积率）]

商服用地首层楼面地价=商住混合用地标准宗地首层楼面地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数）×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数）×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数）×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数）×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数）+[（待估宗地开发程度修正÷待估宗地容积率）-（标准宗地开发程度修正÷标准宗地容积率)]

（二）住宅用地宗地地价公式

住宅用地平均楼面地价=住宅标准宗地平均楼面地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数）×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数）×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数）×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数）×(待估宗地其他用地类型修正指数÷标准宗地其他用地类型修正指数）+[（待估宗地开发程度修正÷待估宗地容积率）-（标准宗地开发程度修正÷标准宗地容积率）]

（三）商住混合用地宗地地价公式

商住混合用地中的商服用地宗地价=待估商服用地首层楼面地价

$$\times \sum_{i=1}^{n} (\text{第n层楼层修正指数} \times \text{第n层商服用地计容建筑面积})$$

商住混合用地总地价=（住宅用途楼面地价×住宅用途计容建筑面积+商服用地宗地价）

商住混合用地平均楼面地价=商住混合用地总地价÷商住混合用地计容建筑面积

备注：住宅用途楼面地价及商服用地总地价计算参考其用途用地宗地地价公式。

（四）工业用地宗地地价公式

工业用地地面地价=工业标准宗地地面地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数）×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数）×(待估宗地

估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数）×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数）×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数）×(待估宗地其他用地类型修正指数÷标准宗地其他用地类型修正指数）+(待估宗地开发程度修正-标准宗地开发程度修正)

（五）公共服务用地宗地地价公式

公共服务用地楼面地价=公共服务标准宗地楼面地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数）×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数）×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数）×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数）×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数）×(待估宗地其他用地类型修正指数÷标准宗地其他用地类型修正指数）+(待估宗地开发程度修正-标准宗地开发程度修正)

（六）公用设施用地宗地地价公式

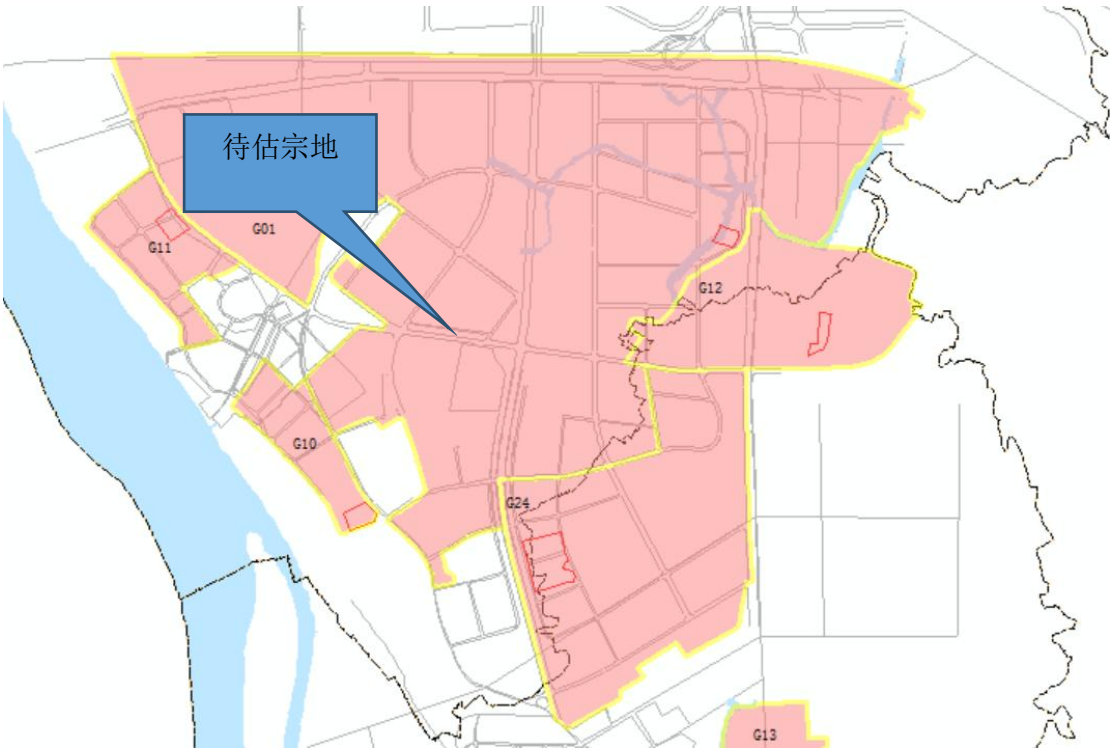
公用设施用地地面地价=公用设施标准宗地地面地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数）×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数）×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数）×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数）×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数）×(待估宗地二级用地类型修正系数表÷标准宗地二级用地类型修正系数表）+(待估宗地开发程度修正-标准宗地开发程度修正)

六、标定地价成果应用实例

（一）应用举例-工业用地

（1）确定估价对象的位置

待估宗地位于佛山市三水区西南街道百威大道南东侧，宗地面积为20000平方米，规划容积率为1.0，临百威大道南，开发程度为五通一平，设定土地使用权剩余年限为50年，规划用途为工业用地，求该宗地于2023年1月1日的地价。



该地块用途为工业用地。需选取周边类似的标准宗地进行修正，得出宗地地价。

（2）确定基本计算公式

地块用途为工业用地，直接选用“工业用地宗地地价公式”进行计算。

工业用地地面地价=工业标准宗地地面地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数）×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数）×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数）×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数）×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数）×(待估宗地其他用地类型修正指数÷标准宗地其他用地类型修正指数）+(待估宗地开发程度修正-标准宗地开发程度修正)

（3）选取标准宗地

序号	标准宗地编码	宗地名称	用途	标准宗地用地面积（平方米）	开发程度	标定地价（元/平方米）
1	440607G060100101	佛山市兆荣投资有限公司	工业用地	16493.5	五通一平	732
2	440607G060101001	佛山市绿岛椰谷食品有限公司	工业用地	25387.5	五通一平	678
3	440607G060101101	佛山市凤毅物流有限公司	工业用地	26000	五通一平	702

（4）工业用地区域因素

区域	因素	委估宗地	标准宗地1	标准宗地2	标准宗地3

因素修正	交通条件	距离主要交通节点一般，道路路网密集程度较高	距离主要交通节点一般，道路路网密集程度较高	距离主要交通节点一般，道路路网密集程度较高	距离主要交通节点一般，道路路网密集程度较高
	基本设施状况	区域内土地自然条件一般，区域地势、工程地质条件一般	区域内土地自然条件一般，区域地势、工程地质条件一般	区域内土地自然条件一般，区域地势、工程地质条件一般	区域内土地自然条件一般，区域地势、工程地质条件一般
	产业集聚效益	集聚度高，有规模工业分布	集聚度高，有规模工业分布	集聚度高，有规模工业分布	集聚度高，有规模工业分布
	环境条件	基本无污染	基本无污染	基本无污染	基本无污染
	用地潜力	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为较适合用途，规划前景较好

根据上表，委估宗地及标准宗地区域修正如下所示：

	因素	委估宗地	标准宗地1	标准宗地2	标准宗地3
区域因素修正	交通条件	4.02%	4.02%	4.02%	4.02%
	基本设施状况	2.76%	2.76%	2.76%	2.76%
	产业集聚效益	2.30%	2.30%	2.30%	2.30%
	环境条件	0	0	0	0
	用地潜力	0.92%	0.92%	0.92%	0.92%
合计(1+∑Ki)		109.99%	109.99%	109.99%	109.99%

（5）调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查，选取并对比待估宗地与标准宗地之间的修正系数比值，具体如下：

①交易情况修正

待估宗地与各标定宗地均为正常市场价格，故不作修正，交易情况修正系数均为1.00。

②估价期日修正

待估宗地估价期日为2023年1月1日，选取的标定宗地估价期日为2023年1月1日，故不作修正，估价期日修正均为1.0。

③个别因素修正

i容积率修正C1

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，2014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。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地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,即容积率修正均为1.00。

ii其他个别因素修正C2

其他个别因素包括宗地形状、宗地地基承载力、宗地面积等。待估宗地与标定宗地其他个别因素如下表所示：

对象 因素	待估宗地	标准宗地1	标准宗地2	标准宗地3
宗地形状	形状较规则，对土地利用较有利	形状较规则，对土地利用较有利	形状较规则，对土地利用较有利	形状规则，对土地利用极为有利
优劣度	较优	较优	较优	较优
修正指数	1%	1%	1%	2%
地形地质	地形地质状况良好	地形地质状况良好	地形地质状况良好	地形地质状况良好
优劣度	较优	较优	较优	较优
修正指数	1%	1%	1%	1%
宗地大小	土地面积20000㎡（20000≤S＜50000㎡）	土地面积16493.5㎡(10000≤S＜20000㎡)	土地面积25387.5㎡（20000≤S＜50000㎡）	土地面积26000㎡（20000≤S＜50000㎡）
优劣度	较优	一般	较优	较优
修正指数	1%	0%	1%	1%
临路条件	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
优劣度	较优	较优	较优	较优
修正指数	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
合计(1+∑Ki)	1.045	1.035	1.045	1.045

待估宗地其他个别修正指数为1.045，各标定地价宗地其他个别因素修正指数分别为1.035、1.045、1.045。

iii个别因素修正

待估宗地个别因素修正=C1×C2=1.00×1.045=1.045

标准宗地1个别因素修正=C1×C2=1.00×1.035=1.035

标准宗地2个别因素修正=C1×C2=1.00×1.045=1.045

标准宗地3个别因素修正=C1×C2=1.00×1.045=1.045

④土地使用年期修正

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

式中：

D　　——　　年期修正指数；
ml　　——　　实际出让年期；
m　　——　　土地使用权出让最高年限；
r　　——　　土地还原利率。

待估宗地剩余使用年期为50年，标准宗地剩余使用年期为50年，根据年期修正指数公式计算可知，待估宗地土地使用年期指数为1.00，各标准宗地土地使用年期指数均为1.00，即：

⑤其他用地类型修正系数

待估宗地及各标准宗地均为工业用地，即其他用地类型修正系数均为1.00。

⑥开发程度修正

待估宗地及标准宗地土地开发程度均为五通一平，即开发程度修正均为0。

（5）计算宗地地价

根据公式：工业用地地面地价=工业标准宗地地面地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数）×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数）×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数)×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数）×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数）×(待估宗地其他用地类型修正指数÷标准宗地其他用地类型修正指数）+(待估宗地开发程度修正-标准宗地开发程度修正)

标准宗地1修正后价格=732×（109.99%÷109.99%）×（1.0÷1.0）×（1.0÷1.0）×（1.045÷1.035）×(1.0÷1.0）×(1.0÷1.0）+（0-0）=739（元/平方米，取整至个位）

标准宗地2修正后价格=678×（109.99%÷109.99%）×（1.0÷1.0）×（1.0÷1.0）×（1.045÷1.045）×(1.0÷1.0）×(1.0÷1.0）+（0-0）=678（元/平方米，取整至个位）

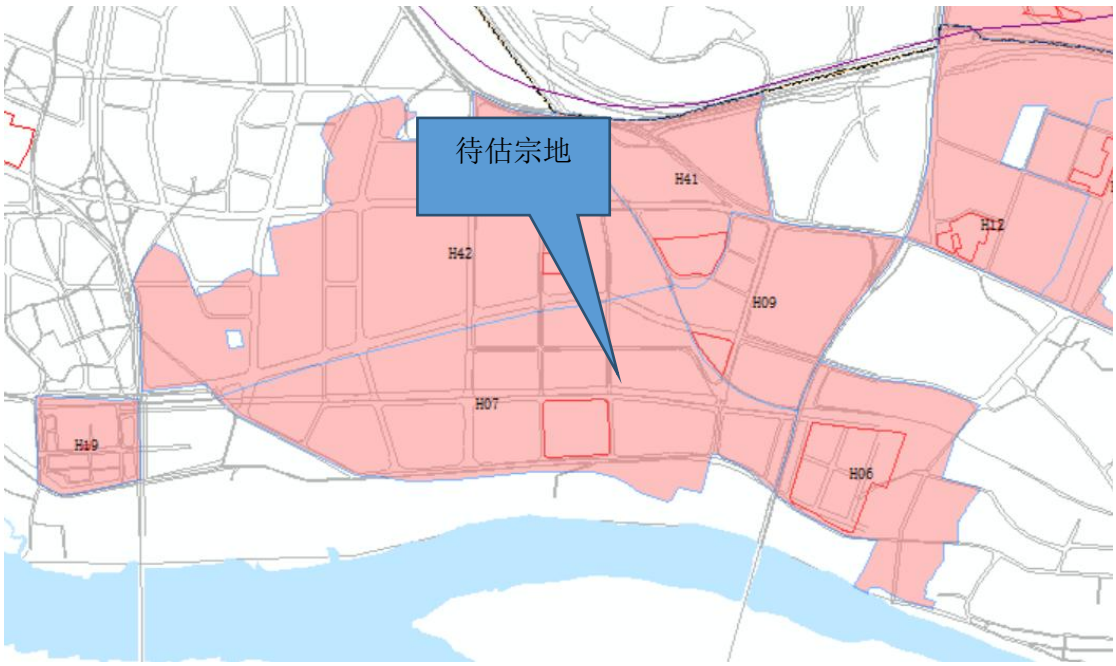
标准宗地3修正后价格=702×（109.99%÷109.99%）×（1.0÷1.0）×（1.0÷1.0）×（1.045÷1.045）×(1.0÷1.0）×(1.0÷1.0）+（0-0）=702（元/平方米，取整至个位）

委估宗地价格=（标准宗地1修正后价格+标准宗地2修正后价格+标准宗地3修正后价格）÷3=706（元/平方米，取整至个位）

（二）应用举例-商住混合用地

（1）确定估价对象的位置

待估宗地位于建设大道南侧，宗地面积为10000平方米，规划容积率为2.0，商服计容建筑面积2000平方米（其中首层计容建筑面积1000平方米，二层计容建筑面积1000平方米），住宅计容建筑面积18000平方米，形状规则，开发程度为五通一平，设定土地使用权剩余年限为住宅用地70年，商服用地40年，规划用途为城镇住宅兼容零售商业用地，求该宗地于2023年1月1日的地价。



该地块用途为城镇住宅兼容零售商业用地。需选取周边类似的标准宗地进行修正，得出宗地地价。

（2）确定基本计算公式

地块用途为城镇住宅兼容零售商业用地，直接选用“商住混合用地宗地地价公式”进行计算。

商住混合用地中的商服用地宗地价=待估商服用地首层楼面地价

$$\times \sum_{i=1}^{n} (\text{第n层楼层修正指数} \times \text{第n层商服用地计容建筑面积})$$

商住混合用地总地价=（住宅用途楼面地价×住宅用途计容建筑面积+商服用地宗地价）

商住混合用地平均楼面地价=商住混合用地总地价÷商住混合用地计容建筑面积

备注：住宅用途楼面地价及商服用地总地价计算参考其用途用地宗地地价公式

商服用地首层楼面地价=商住混合用地标准宗地首层楼面地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数）×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数）×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数）×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数）×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数）+[（待估宗地开发程度修正÷待估宗地容积率）-（标准宗地开发程度修正÷标准宗地容积率）]

住宅用地平均楼面地价=住宅标准宗地平均楼面地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数）×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数）×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数）×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数）×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数）×(待估宗

地其他用地类型修正指数÷标准宗地其他用地类型修正指数）+[（待估宗地开发程度修正÷待估宗地容积率）-（标准宗地开发程度修正÷标准宗地容积率）]

（3）选取标准宗地

序号	标准宗地编码	宗地名称	用途	标准宗地用地面积	开发程度	容积率	商服首层楼面地价(元/㎡)	多、高层住宅楼面地价(元/㎡)
1	440607H07010060 1	北大资源颐和博雅	商住混合用地	199286.5	五通一平	3.5	2790	4407
2	440607H07010070 1	时代南湾二期	商住混合用地	89927.33	五通一平	3	2281	4354
3	440607H07010420 1	创雄华府	商住混合用地	15146.8	五通一平	3	2500	4338

（4）住宅用地测算过程

区域因素修正

	因素	委估宗地	标准宗地1	标准宗地2	标准宗地3
区域因素修正	繁华程度	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心有一定距离，人流量一般	距商服中心有一定距离，人流量一般
	交通条件	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般,公交便捷度一般,交通一般	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般,公交便捷度一般,交通一般	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般,公交便捷度一般,交通一般	道路通达度一般，距长途汽车站距离一般,公交便捷度一般,交通一般
	基本设施状况	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	市政供水、供电保证率较高，排水状况较好
	环境条件	周围绿化程度一般、景观一般,噪音较低、基本无水污染	周围绿化程度较高、景观条件好，噪音较低、基本无水污染	周围绿化程度较高、景观条件好，噪音较低、基本无水污染	周围绿化程度一般、景观一般,噪音较低、基本无水污染
	人口状况	人口密度一般	人口密度一般	人口密度一般	人口密度一般
	用地潜力	规划前景一般	规划前景一般	规划前景一般	规划前景一般

根据上表，委估宗地及标准宗地区域修正如下所示：

区域因素修正	因素	委估宗地	标准宗地1	标准宗地2	标准宗地3
	繁华程度	0	0	0	0
	交通条件	0	0	0	0

	基本设施状况	0.02765	0.02765	0.02765	0.02765
	环境条件	0	0.01845	0.01845	0
	人口状况	0	0	0	0
	用地潜力	0	0	0	0
合计(1+∑Ki)		1.02765	1.0461	1.0461	1.02765

调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查，选取并对比待估宗地与标准宗地之间的修正系数比值，具体如下：

①交易情况修正

待估宗地与各标定宗地均为正常市场价格，故不作修正，交易情况修正系数均为1.00。

②估价期日修正

待估宗地估价期日为2023年1月1日，选取的标定宗地估价期日为2023年1月1日，故不作修正，估价期日修正均为1.0。

③个别因素修正

i容积率修正C1

待估宗地容积率为2.0，标定宗地1容积率为3.5，标定宗地2容积率为3，标定宗地3容积率为3，根据表“住宅用地平均楼面地价容积率修正系数表”，待估宗地容积率修正指数为1.0943，标定宗地容积率修正指数分别为0.8729、0.929、0.929。

ii其他个别因素修正C2

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、其他规划限制条件等。待估宗地与标定宗地其他个别因素如下表所示：

对象 因素	待估宗地	标准宗地1	标准宗地2	标准宗地3
宗地形状	形状较规则,对土地利用较为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状较规则，对土地利用较为有利
优劣度	较优	较优	较优	较优
修正指数	0.01	0.01	0.01	0.01
地形地质	地形地质状况良好	地形地质状况良好	地形地质状况良好	地形地质状况良好
优劣度	较优	较优	较优	较优
修正指数	0.01	0.01	0.01	0.01
景观条件	景观条件一般,对土地利用无不良影响	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响
优劣度	一般	较优	较优	一般
修正指数	0	0.015	0.015	0
配套设施	小区内配套较完善	小区内配套较完善	小区内配套较完善	小区内配套较完善

优劣度	较优	较优	较优	较优
修正指数	0.015	0.015	0.015	0.015
合计(1+ΣKi)	1.035	1.05	1.05	1.035

待估宗地其他个别修正指数为1.035，各标定地价宗地其他个别因素修正指数分别为1.05、1.05、1.035。

iv个别因素修正

待估宗地个别因素修正

=C1×C2=1.0943×1.035×1.02=1.1326

标准宗地1个别因素修正

=C1×C2=0.8729×1.05×1.02=0.9165

标准宗地2个别因素修正

=C1×C2=0.929×1.05×1.03=0.9755

标准宗地3个别因素修正

=C1×C2=0.929×1.035×1.03=0.9615

④土地使用年期修正

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

式中：

D ——— 年期修正指数；
ml ——— 实际出让年期；
m ——— 土地使用权出让最高年限；
r ——— 土地还原利率。

待估宗地住宅剩余使用年期为70年，标准宗地住宅剩余使用年期为70年，根据年期修正指数公式计算可知，待估宗地土地使用年期指数为1.00，各标准宗地土地使用年期指数均为1.00，即：

⑤其他用地类型修正系数

待估宗地及各标准宗地均为住宅用地，即其他用地类型修正系数均为1.00。

⑥开发程度修正

待估宗地及标准宗地土地开发程度均为五通一平，即开发程度修正均为0。

⑦计算宗地地价

住宅用地平均楼面地价=住宅标准宗地标定地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数）×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数）×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数）×(待估宗地个别因素修正指数÷标准

宗地个别因素修正指数）×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数）×(待估宗地其他用地类型修正指数÷标准宗地其他用地类型修正指数）+[（待估宗地开发程度修正÷待估宗地容积率）-（标准宗地开发程度修正÷标准宗地容积率）]

标准宗地1修正后价格=4407×（1.02765÷1.0461）×（1.0÷1.0）×（1.0÷1.0）×（1.1326÷0.9165）×(1.0÷1.0）×(1.0÷1.0）+（0-0）=5350（元/平方米，取整至个位）

标准宗地2修正后价格=4354×（1.02765÷1.0461）×（1.0÷1.0）×（1.0÷1.0）×（1.1326÷0.9755）×(1.0÷1.0）×(1.0÷1.0）+（0-0）=4966（元/平方米，取整至个位）

标准宗地3-修正后价格=4338×（1.02765÷1.02765）×（1.0÷1.0）×（1.0÷1.0）×（1.1326÷0.9615）×(1.0÷1.0）×(1.0÷1.0）+（0-0）=5110（元/平方米，取整至个位）

委估宗地价格=（标准宗地1修正后价格+标准宗地2修正后价格+标准宗地3修正后价格）÷3=5142（元/平方米，取整至个位）

（5）商服用地测算过程

区域因素修正

	因素	委估宗地	标准宗地1	标准宗地2	标准宗地3
区域因素修正	繁华程度	距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	距商服中心有一定距离，与农贸市场、宾馆距离一般、人流量一般	靠近商服中心，人流量较大，区域商服氛围水平较高
	交通条件	道路通达度一般、距汽车站距离一般，交通一般	道路通达度一般、距汽车站距离一般，交通一般	道路通达度一般、距汽车站距离一般，交通一般	道路通达度一般、距汽车站距离一般，交通一般
	基本设施状况	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备	市政供水，供水保证率较高，排水状况较好，周围学校、银行、邮电局（所）、医院等生活设施配套较完备
	人口状况	人口密度一般	人口密度一般	人口密度一般	人口密度一般
	城镇规划	规划前景较好	规划前景较好	规划前景较好	规划前景较好

根据上表，委估宗地及标准宗地区域修正如下所示：

区域因素修正	因素	委估宗地	标准宗地1	标准宗地2	标准宗地3
	繁华程度	0	0	0	0.058
	交通条件	0	0	0	0

	基本设施状况	0.03135	0.03135	0.03135	0.03135
	人口状况	0	0	0	0
	城镇规划	0.01095	0.01095	0.01095	0.01095
合计(1+∑Ki)		1.0423	1.0423	1.0423	1.1003

调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查，选取并对比待估宗地与标准宗地之间的修正系数比值，具体如下：

①交易情况修正

待估宗地与各标定宗地均为正常市场价格，故不作修正，交易情况修正系数均为1.00。

②估价期日修正

待估宗地估价期日为2023年1月1日，选取的标定宗地估价期日为2023年1月1日，故不作修正，估价期日修正均为1.0。

③个别因素修正

i容积率修正C1

商服用地采用首层楼面地价测算时，不做容积率修正，测算结果为待估对象首层楼面地价，则待估宗地各标定宗地容积率修正指数均别为1.0。

ii临街类型修正C2

待估宗地与标定宗地1、2均一面临街，标定宗地3两面临街，根据表“临街条件修正指数表”，待估宗地与标准宗地1、2临街类型修正指数均为1.0，标定宗地3临街类型修正指数均为1.08。

iii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、其他规划限制条件等。待估宗地与标定宗地其他个别因素如下表所示：

对象 因素	**待估宗地**	**标准宗地1**	**标准宗地2**	**标准宗地3**
宗地形状	形状较规则，对土地利用较为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状较规则，对土地利用较为有利
优劣度	较优	较优	较优	较优
修正指数	0.01	0.01	0.01	0.01
地形地质	地形地质状况良好	地形地质状况良好	地形地质状况良好	地形地质状况良好
优劣度	较优	较优	较优	较优
修正指数	0.01	0.01	0.01	0.01
宗地大小	≥10000㎡	≥10000㎡	≥10000㎡	≥10000㎡
优劣度	优	优	优	优
修正指数	0.02	0.02	0.02	0.02
合计(1+∑Ki)	1.04	1.04	1.04	1.04

待估宗地其他个别修正指数为1.04，各标定地价宗地其他个别因素修正指数均为1.04。

iv个别因素修正

待估宗地个别因素修正

=C1×C2×C3=1.00×1.08×1.04=1.1232

标准宗地1个别因素修正

=C1×C2×C3=1.00×1.00×1.04=1.04

标准宗地2个别因素修正

=C1×C2×C3=1.00×1.00×1.04=1.04

标准宗地3个别因素修正

=C1×C2×C3=1.00×1.00×1.04=1.04

④土地使用年期修正

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

式中：

D	——	年期修正指数；
ml	——	实际出让年期；
m	——	土地使用权出让最高年限；
r	——	土地还原利率。

待估宗地商服剩余使用年期为40年，标准宗地住宅剩余使用年期为40年，根据年期修正指数公式计算可知，待估宗地土地使用年期指数为1.00，各标准宗地土地使用年期指数均为1.00，即：

⑤其他用地类型修正系数

待估宗地及各标准宗地均为零售商业用地，即其他用地类型修正系数均为1.00。

⑥开发程度修正

待估宗地及标准宗地土地开发程度均为五通一平，即开发程度修正均为0。

（5）计算宗地地价

商服用地首层楼面地价=商住混合用地标准宗地首层楼面地价×(待估宗地区域因素修正指数÷标准宗地区域因素修正指数）×(待估宗地交易情况修正指数÷标准宗地交易情况修正指数）×(待估宗地估价期日修正指数÷标准宗地估价期日修正指数）×(待估宗地个别因素修正指数÷标准宗地个别因素修正指数）×(待估宗地年期修正指数÷标准宗地年期修正指数）+[（待估宗地开发程度修正÷待估宗地容积率）-（标准宗地开发程度修正÷标准宗地容积率）]

标准宗地1修正后价格=2790×（1.0423÷1.0423）×（1.0÷1.0）×（1.0÷1.0）×（1.04÷1.04）×(1.0÷1.0）×(1.0÷1.0）+（0-0）=2790（元/平方米，取整至个位）

标准宗地2修正后价格=2281×（1.0423÷1.0423）×（1.0÷1.0）×（1.0÷1.0）×（1.04÷1.04）×(1.0÷1.0）×(1.0÷1.0）+（0-0）=2281（元/平方米，取整至个位）

标准宗地3修正后价格=2500×（1.0423÷1.0423）×（1.0÷1.0）×（1.0÷1.0）×（1.04÷1.1232）×(1.0÷1.0）×(1.0÷1.0）+（0-0）=2193（元/平方米，取整至个位）

修正后标准宗地有一定差距，以加权平均作为委托宗地的价格，经分析标准宗地2、3与委估宗地从规模，容积率，区位情况等更为相似，取标准宗地2、3权重为35%，标准宗地1权重为30%。

委估宗地价格=标准宗地1修正后价格×标准宗地1权重+标准宗地2修正后价格×标准宗地2权重+标准宗地3修正后价格×标准宗地3权重=2403（元/平方米，取整至个位）

商住混合用地中的商服用地宗地价=待估商服用地首层楼面地价

$$\times \sum_{i=1}^{n} (\text{第n层楼层修正指数} \times \text{第n层商服用地计容建筑面积})$$

=2403×1000+2403×(1÷1.321)×1000=4222076.457（元）

（6）商住混合用地测算过程

商住混合用地总地价=（住宅用途楼面地价×住宅用途计容建筑面积+商服用地宗地价）

=5142×18000+4222076.457=96778076.457（元）

商住混合用地平均楼面地价=商住混合用地总地价÷商住混合用地计容建筑面积

=96778076.457÷20000=4839（元/平方米，取整至个位）

地面地价=96778076.457÷10000=9678（元/平方米，取整至个位）