

江门市市区国有建设用地基准地价更新 成果

江门市自然资源局

2021年11月

目 录

1. 江门市市区 2020 年国有建设用地基准地价
2. 江门市市区国有建设用地使用权价格及租金计收方法
3. 江门市市区国有建设用地基准地价更新成果图件

江门市市区 2020 年国有建设用地基准地价

一、基准地价内涵

本轮基准地价更新评估用途分为商服、住宅、工业和公共服务项目用地四类，是土地在正常市场条件、设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整）和合理容积率下于估价日期为2020年10月1日的国有建设用地的熟地价格。土地使用年期商服用地为40年、住宅用地为70年、工业用地为50年、公共服务项目用地为50年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。具体地价内涵如下：

表1-1 江门市各用途基准地价内涵

用地类型	内 容	地价内涵	
商服用地	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	2.0	
	价格类型	首层楼面地价	
商服路线价	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	2.0	
	价格类型	首层楼面地价	
	标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米，标准深度为 10 米或 12 米	
住宅用地	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	2.5	
	价格类型	平均楼面地价	
工业用地	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	1.0	
	价格类型	地面地价	
公共服务项目用地	类别一	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.5
		价格类型	平均楼面地价
	类别二	土地开发程度	五通一平
		设定容积率	1.0
		价格类型	地面地价

注：“五通一平”：宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地红线内“场地平整”。

二、级别基准地价成果

表2-1 商服用地级别价格及范围

(本表的范围描述供参考,具体以公布的级别图件为准)

单位:元/平方米,首层楼面地价(不含路线价)

级别	级别基准地价	土地级别范围描述
一级	6613	1.蓬江区:由炮台南路-堤东路-堤中路-胜利路-环市一路-建设二路-建设三路-篁庄大道-丰乐路-东华二路-炮台南路围成的区域。
二级	5325	1.蓬江区: (1)由西江(海旁街段)-江北路-炮台北路-东华二路-丰乐路-篁庄大道-建设三路-江侨路-潮连大桥-港口二路-白石大道-北新街-新宁铁路北街火车站旧址-西江(海旁街段)围成的区域。 (2)由堤西路-江会路-丰盛社区-天沙河东岸-迎宾路-迎宾大道西-建设二路-环市一路-胜利路-堤西路围成的区域。 2.新会区:由新会大道中-三和大道北-新桥路-城西一路-城北路-育才路-圭峰西路-圭峰东路-东门路-侨兴北路-振兴二路-东庆南路-新会大道中围成的区域。
三级	4036	1.蓬江区: (1)由江门大道中-龙舟山隧道-江沙路-华安路-天沙河东岸-华盛路-西江(滨江大道段)-潮连大桥-江侨路-建设三路-建设二路-迎宾大道西-天沙河东岸-蓬江区范围线-江门大道中围成的区域; (2)由白石大道-港口二路-西江(江门国际货柜码头有限公司-粤海滨江艺术公园段)-新宁铁路北街火车站旧址-北新街-白石大道围成的区域。 2.江海区:由江海区范围线-北街大桥-江海二路-江海一路-东海路-麻园路-东环路-得发路-金瓯路-胜利南路-五邑路-江门水道东岸-江海区范围线围成的区域。 3.新会区: (1)由新会大道中-永安村委会范围-仁义村委会范围-西门路-城西一路-新桥路-三和大道北-新会大道中围成的区域; (2)由东侯路-圭阳北路-圭阳中路-西甲工业区东侧道路-西甲村委会西侧道路-新会大道东-文华路-明德一路-启超大道-城郊村委会南侧-三和大道北-新会大道中-东庆南路-振兴二路-侨兴北路-东门路-东侯路围成的区域。
四级	2872	1.蓬江区: (1)由江门大道-蓬江区范围线-木朗大道-新峰路-迎宾西路-江鹤高速公路养护中心东侧-顺鸿汽车维修厂东侧-江杜中路-松园大道-福泉山庄西侧-龙舟山森林公园-罗江村委会南侧-江门大道围成的区域; (2)由西江(西江大堤段)-华盛路-天沙河西岸-华安路-江沙路-江门大道中-石头村委会北侧规划路-西江(西江大堤段)围成的区域; (3)由棠下大道-中心村村委左侧-蓬江区交警大队第六中队左侧-新豪大厦左侧-江门市棠下初级中学右侧-陈恒文化广场左侧-新棠路-棠下镇政府左侧-棠下大道围成的区域; (4)由江门市技师学院范围线北侧-潮连医院左侧规划路-Y121乡道-青年路-潮连中心学校附近-潮连街道办事处附近-南昌花园附近-江门市技师学院范围线北侧围成的区域; (5)由南华西路-江门市新时速汽车维修中心左侧-民丰路左侧-新荷路-

级别	级别基准地价	土地级别范围描述
		<p>中兴三路-南华西路围成的区域；</p> <p>(6) 沿着西江-古猿洲交界线围成的区域。</p> <p>2.江海区：由东海路-江海一路-江海二路-北街大桥-江海区范围线-西江桥-G94 珠三角环线高速-礼义三路-永宁街-东环一路-东环二路-礼东一路-东仁里-礼乐中心市场南侧-礼乐中心市场西侧-乡道 Y103-乐新街-逢兴里路-Y340-乐民街-新民村-江海区范围线-江门水道西岸-五邑路-胜利南路-金瓯路-得发路-东环路-麻园路-东海路围成的区域；</p> <p>3.新会区：由今洲路-三和大道南-今华路-南坦海东岸-李锦记大道-新会大道西-河北村委会东侧-会城林场附近-圭峰管委会东侧-圭峰路-新会区范围线-上浅口水闸-江门大道-厚德路-华侨城云顶花园南侧-新城博富领国际名苑南侧-碧桂园新仕界花园西侧-今洲路围成的除去二、三级范围的区域。</p>
五级	1523	<p>1.蓬江区：</p> <p>(1) 由杜阮北二路-松园大道-江杜中路-顺鸿汽车维修厂东侧-江鹤高速公路养护中心东侧-杜阮南路-木朗大道-深岑高速-杜阮南路-杜阮西路-杜阮北三路-杜阮北二路围成的区域；</p> <p>(2) 由江门大道-罗江村委会南侧-乐溪村委会西侧-江沙路-信天和商业广场附近-兴棠大厦附近-丰泰工业园东侧-棠下公园附近-江门大道围成的除去四级范围的区域；</p> <p>(3) 由环岛东路-环岛北路-环岛西路-潮中路-环岛东路围成的除去四级范围的区域；</p> <p>(4) 由南华西路-大坦路-西桥路-中泰西路-中泰东路-三丫村委会南侧-篁湾综合市场附近-溢利金刚石工具厂附近-中兴四路-中兴四路西侧-南华西路围成的除去四级范围的区域。</p> <p>2.江海区：</p> <p>(1) 由新乐路-江海区范围线-新民村委会范围-乐民街-乡道 Y340-逢兴里路-乐新街-乡道 Y103-礼乐中心市场西侧-礼乐中心市场南侧-东仁里-礼东一路-东环二路-东环一路-永宁街-礼义三路-G94 珠三角环线高速-江门水道支流-新乐路围成的区域；</p> <p>(2) G94 珠三角环线高速-江海区范围线-信义玻璃公司南侧-连海路-新港路-广佛江珠高速-G94 珠三角换线高速围成的区域。</p> <p>3.新会区：</p> <p>(1) 圭峰管委会、会城林场及河北村委会范围除去四级范围的区域；</p> <p>(2) 五和农场所有区域；</p> <p>(3) 由潭江-润泽南路-润泽北路-大泽中学北侧-创利来中心路-竹园路-国道 G240-大泽派出所西侧-潭江围成的区域；</p> <p>(4) 由司前派出所-王张瑞霞学校东侧规划路-小平工业区-常德路-聚欢酒楼西侧规划路-司前社区-白庙社区-司前派出所围成的区域；</p> <p>(5) 由锦丰工业区-新会陈瑞祺中学西侧约 600 米-金湖里南侧-冠华厂永利小区北侧约 700 米-锦丰工业区围成的区域；</p> <p>(6) 由崖门水道-新财富环保产业园-黄冲村委会东侧约 180 米-崖门医院西侧约 1200 米-京背村委会北侧约 400 米-崖门水道围成的区域；</p> <p>(7) 由虎坑大桥西侧规划路-银湖二路-红象无纺布厂-新会区三江初级中学-仁和公园-神仙大座-思仁公园-白庙工业区-维达纸业公司-虎坑大桥西侧规划路围成的区域；</p> <p>(8) 由省道 S270-竹乔龙村委会南侧-霞路第二小学东侧 380 米-文楼村</p>

级别	级别基准地价	土地级别范围描述
		委会南侧 340 米-古泗村委会范围-省道 S270 围成的区域； （9）由沙西初级中学-沙堆银河制氧厂-沙堆中心小学-将军山-金胜电缆（兴峰机电五金厂）-沙西初级中学围成的区域； （10）由江珠高速-建设路-睦洲中心卫生院南侧河道-河滨路南侧河道-睦洲镇范围线-新中公路-江珠高速围成的区域； （11）由东风文化健身广场-大鳌小学-沙角工业区-南沙新路西侧-桃荫别墅附近-江门新会区江岛住宿店-东风文化健身广场围成的区域。 （12）由双水大道中-双水大道南-穗丰不锈钢制品有限公司南侧-益农信息社东侧-江门市巴贝高农业有限公司东侧-恒昌五金加工厂西侧规划路-亿利大道-双水大道中围成的区域； （13）银湖湾滨海新城范围线。
六级	778	1.蓬江区：蓬江区除去上述范围的所有区域。 2.江海区：江海区除去上述范围的所有区域。 3.新会区：新会区除去上述范围的所有区域。

注：商服级别价的表现形式为设定容积率 2.0 下的首层楼面地价，首层楼面地价转换容积率 2.0 下平均楼面地价思路如下：商服用地容积率为 2.0 的容积率修正系数为 0.5952，设商服首层楼面地价为 P₀，则商服平均楼面地价 P=P₀×0.5952，商服地面地价=平均楼面地价×2=0.5952×P₀×2=1.1904P₀。

表2-2 住宅用地级别价格及范围

（本表的范围描述供参考，具体以公布的级别图件为准）

单位：元/平方米，平均楼面地价

级别	级别基准地价	级别范围
一级	4042	1.蓬江区：由丰乐路-潮连大桥-港口二路-港口一路-炮台南路-蓬江区范围线-天沙河东岸-迎宾大道西-江门大道中-宏江路-绿林山庄东侧规划路-宏达路-建设三路-江沙路-天沙河东岸-华安路-石湑工业区-元仔山工业区-珠江御景山庄北侧-五邑蒲葵高尔夫球会北侧-丰乐路围成的区域。
二级	2955	1.蓬江区： （1）由江门大道中-迎宾大道西-天沙河西岸-蓬江区范围线-江门大道中围成的区域。 （2）由西江（江门国际货柜码头有限公司-江滨公园段）-蓬江区范围线-港口一路-港口二路-西江（江门国际货柜码头有限公司-江滨公园段）围成的区域。 （3）由西江（西堤大道段）-潮连大桥-丰乐路-五邑蒲葵高尔夫球会北侧-珠江御景山庄北侧-元仔山工业区-石湑工业区-华安路-天沙河-江沙路-建设三路-宏达路-绿林山庄东侧规划路-宏江路-江门大道中-杜阮南路-G94 珠三角环线高速-瑶村工业区 B 区-群华路-江门大道中-江沙路-华盛路-西江（西堤大道段）围成的区域。 2.江海区：由江海三路-江海四路-五邑路-金星路-金瓯路-东海路-明泰·江海新城南侧-胜利南路-五邑路-江门水道东岸-江海区范围线-北街大桥-江海三路围成的区域。 3.新会区： （1）由圭阳北路-圭阳中路-叠翠苑二期东侧-明兴路-西甲村委会西侧-新会大道东-文华路-明德一路-启超大道-华侨城云顶花园南侧-新城博富领会国际名苑南侧-碧桂园新仕界花园西侧-新会中科创新广场西侧-城郊村委会南侧-三和大道北-新会大道中-永安村委会范围-仁义村委会范围-西门路-紫云路-紫霞路-新会人民医院-圭峰路-圭阳北路围成的区域。

级别	级别基准地价	级别范围
		(2) 由五邑路-江门大道中-新会区范围线-五邑路围成的区域。
三级	1896	<p>1.蓬江区:</p> <p>(1) 由西江(西堤大道段)-华盛路-江门大道-石头村委会北侧规划路-西江(西堤大道段)围成的区域;</p> <p>(2) 由江门大道中-群华路-瑶村工业区A区-北芦牛口工业区-G94 珠三角环线高速东侧-迎宾西路-芝山大道-松园大道-福泉山庄西侧-棠下镇范围线-江门大道中围成的区域;</p> <p>(3) 沿着西江-古猿洲交界线围成的区域;</p> <p>(4) 由环岛西路-环岛北路-环岛东路-潮中路-潮连大道-塘边卢湾里街-环岛西路围成的区域;</p> <p>(5) 由南华西路-大坦路-西桥路-中泰西路-中泰东路-三丫村委会南侧-篁湾综合市场附近-南华东路-南华西路围成的区域。</p> <p>2.江海区: 由北街大桥-江海区范围线-G94 珠三角环线高速-江门水道-乐民街-江海区范围线-五邑路-胜利南路-明泰·江海新城南侧-东海路-金瓯路-金星路-五邑路-江海四路-江海三路-北街大桥围成的区域。</p> <p>3.新会区: 由江门大道-银鹭大道-三和大道南-银湖大道西-迎宾南路-潭江北岸-南坦海东岸-河北村委会东侧-会城林场东侧-圭峰路-新会区范围线-江门大道中-五邑路-新会区范围线-江门厨房用品城南侧-江门大道围成的除去二级范围的区域。</p>
四级	965	<p>1.蓬江区:</p> <p>(1) 深岑高速-迎宾西路-杜阮南路-杜阮西路-凤飞云旅游区-鼎发(江门)五金电器有限公司北侧-江门璟旺包装制品有限公司南侧-江门市蓬江区邑峰五金制品有限公司北侧-G94 珠三角环线高速-松园大道-芝山大道-迎宾西路-新峰路-深岑高速围成的区域;</p> <p>(2) 由江门大道-华盛路-兴棠大厦附近-丰泰工业园东侧-石头村委会北侧规划路-江门大道围成的除去三级范围的区域;</p> <p>(3) 由荷塘镇范围线围成的区域除去三级范围的区域;</p> <p>(4) 由潮连街道范围线围成的区域除去三级范围的区域。</p> <p>2.江海区: G94 珠三角环线高速-江海区范围线-信义玻璃公司南侧-连海路-新港路-广佛江珠高速-G94 珠三角环线高速围成的区域;</p> <p>3.新会区:</p> <p>(1) 由圭峰管委会-会城林场东侧-五和农场-创利来中心路-561 县道-学堂山-牛勒村委会范围-潭江-文龙村委会范围-G240-五和村委会范围-五和农场-河北村委会范围-潭江北岸-洞阁村委会范围-仓前村委会范围-省道 S271-式桥村委会范围-岭头村委会范围-朱村委会范围-双水村委会范围-龙脊村委会范围-桥美村委会范围-东北村委会范围-潭江北岸-茶坑村委会范围-大洞村委会范围-新会区范围线-圭峰管委会围成的除去二级、三级范围的区域;</p> <p>(2) 由沈海高速南侧-新台高速东侧-司前客运站附近-天等社区-雅山村村委会范围-小坪村委会范围-司前社区-新建村委会范围-白庙社区附近-沈海高速南侧围成的区域;</p> <p>(3) 由锦丰工业区-新会陈瑞祺中学西侧约 600 米-金湖里南侧-冠华厂永利小区北侧约 700 米-锦丰工业区围成的区域;</p> <p>(4) 由横水坑-蔡李佛始祖馆-黄冲小学-黄冲村委会范围-甜水村委会范围-新财富环保电镀基地西侧-松山里-三村冲口-崖门水道-横水坑围成的区域;</p>

级别	级别基准地价	级别范围
		<p>(5) 由沙东村委会范围-沙堆镇政府驻地附近-梅湾村委会范围-县道 X540-居安村委会范围-沙东村委会范围围成的区域;</p> <p>(6) 由省道 S270-古泗村委会范围-文楼村委会范围-霞路村委会范围-广珠铁路附近-竹乔龙村委会范围-长沙村委会范围-省道 S270 围成的区域;</p> <p>(7) 由思仁公园-广珠铁路东侧-新会区三江中学-仁和公园-红象无纺布厂-银湖二路-联和村委会范围-虎坑-新江村委会范围-思仁公园围成的区域;</p> <p>(8) 由江珠高速-建设路-睦洲中心卫生院南侧河道-河滨路南侧河道-睦洲镇范围线-新中公路-江珠高速围成的区域;</p> <p>(9) 由西江-南沙村委会范围-深濬广场-县道 X533 北侧-西江-东卫文化广场-新会区大鳌中学-西江围成的区域;</p> <p>(10) 银湖湾滨海新城范围线。</p>
五级	521	<p>1.蓬江区: 蓬江区除去上述范围的所有区域。</p> <p>2.江海区: 江海区除去上述范围的所有区域。</p> <p>3.新会区: 新会区除去上述范围的所有区域。</p>

表2-3 工业用地级别价格及范围

(本表的范围描述供参考, 具体以公布的级别图件为准)

单位: 元/平方米, 地面地价

级别	级别基准地价	级别范围
一级	855	蓬江区: 天沙河东岸-迎宾大道西-迎宾大道中-迎宾大道东-甘棠路-北新街-新宁铁路北街火车站旧址-西江(海旁街段)-蓬江区范围线-天沙河东岸围成的区域。
二级	705	<p>1.蓬江区: 由江门大道中-江侨路-西江-蓬江区范围线-新宁铁路北街火车站旧址-北新街-甘棠路-迎宾大道东-迎宾大道中-迎宾大道西-天沙河东岸-蓬江区范围线-江门大道中围成的区域。</p> <p>2.江海区: 由江海区范围线-北街大桥-江海二路-江海一路-新中大道-新中大道延长规划路-江门水道-五邑路-江海区范围线围成的区域。</p>
三级	571	<p>1.蓬江区:</p> <p>(1) 由蓬江区范围线-木朗大道-新峰路-杜阮南路-杜阮西路-杜阮北三路-杜阮北二路-松园大道-大西坑保护区范围线-江门大道中-江沙路-乐溪村北侧范围线-桐乐路南侧规划路-莲塘工业区附近-G94 珠三角环线高速-蓬江区范围线-省道 S272-棠下大道-江门大道中-华盛路-西江-江侨路-江门大道中-蓬江区范围线围成的区域;</p> <p>(2) 由荷塘镇范围线围成的区域;</p> <p>(3) 由潮连街道范围线围成的区域;</p> <p>(4) 沿着西江-古猿洲交界线围成的区域。</p> <p>2.江海区: 由北街大桥-江海区范围线-西江-G94 珠三角环线高速-礼乐中心小学附近-江门水道-新乐路-江海区范围线-五邑路-江门水道-新中大道延长规划路-新中大道-江海一路-江海二路-北街大桥围成的区域。</p> <p>3.新会区: 由新会区范围线-新乐路-新会大道中-启超大道-今洲路-南坦海-李锦记大道-新会大道西-河北村委会范围-金牛路北侧-紫霞路-新会人民医院-圭峰路-新会区范围线围成的区域。</p>
四级	495	1.蓬江区: 蓬江区范围除去一、二级范围的所有区域。

级别	级别基准地价	级别范围
		<p>2.江海区：江海区范围除去一、二级范围的所有区域。</p> <p>3.新会区：</p> <p>（1）由新会区范围线-江门水道-潭江-潭冲村委会南侧-冲那村委会东侧-陈冲村委会附近-石咀村委会东侧-七堡村委会范围-潭江-东兴围东侧-河北村委会范围-五和农场范围-会城林场范围-绿护屏附近-圭峰路-新会人民医院-紫霞路-金牛路北侧-新会大道西-李锦记大道-南坦海-今洲路-启超大道-新会大道中-新乐路-新会区范围线围成的区域；</p> <p>（2）珠西新材料集聚区集聚区范围线、粤澳（江门）产业合作示范区范围线、深江产业园大泽园区范围线、深江产业园司前园区范围线。</p>
五级	432	<p>1.新会区：</p> <p>（1）由潭江-莲塘村委会右侧-李苑村委会北侧-新开公路北侧规划路-牛勒村委会左侧河道-潭江围成的区域；；</p> <p>（2）由沈海高速南侧-新台高速东侧-司前客运站附近-天等社区-雅山村村委会范围-小坪村委会范围-司前社区-新建村委会范围-白庙社区附近-沈海高速南侧围成的区域；；</p> <p>（3）由潭江-工业大道西路-陈冲村委会范围-石咀村委会范围-罗坑村委会范围-陈冲村村村委会范围-潭江围成的区域；</p> <p>（4）由潭江-三江镇沙仔场范围-崖门水道-广东粤电新会发电有限公司南侧-省道 S271-粤澳（江门）产业合作示范区范围线北侧-甜水村委会西侧规划路-江门市新会区崖门镇农业综合服务中心南侧规划路-省道 S271-邦龙村委会西侧规划路-龙脊村党群服务中心北侧规划路-江门市新会区双水镇中心小学西侧规划路-兴业汽车维修厂东侧规划路-双水大道北-香港华兴行小冈天运香厂南侧-天台学校南侧-腾顺香厂东侧-老橘香柑场北侧规划路-苏厚德堂安老院北侧规划路-潭江围成的区域；</p> <p>（5）由沙堆镇范围线-沙角村委会范围-新沙里-居安村委会范围-县道 X540-梅北村委会南侧-沙西村委会东侧-沙堆镇范围线围成的区域；</p> <p>（6）由县道 X540-虎跳门水道-沙角村委会北侧-新会区范围线-红关村委会附近-省道丹东线-县道 X540 围成的区域；</p> <p>（7）由古泗村委会南侧-省道 S270-白虎头附近-广珠铁路-文楼村委会北侧-龟山南侧-古泗村委会南侧围成的区域；</p> <p>（8）由珠西新材料集聚区集聚区范围线-崖门水道-江门市井源建材有限公司北侧-省道 S270-珠西新材料集聚区集聚区范围线围成的区域出去珠西新材料集聚区集聚区范围线的范围；</p> <p>（9）由新江村委会范围-维达纸业公司-江门市三木化工公司左侧-三江医院左侧-省道 S270-官田村委会范围-新江村委会范围围成的区域；</p> <p>（10）由睦洲大道中-建设路-睦洲中心卫生院南侧河道-河滨路南侧河道-睦洲镇范围线西侧-睦洲镇范围线-能雄无纺布厂北侧规划路-睦洲大道围成的区域；</p> <p>（11）由西江-南沙村委会范围-南沙小学-新地幼儿园-光大二路-沙头村委会范围南侧-东风文化广场西侧-东卫文化广场北侧-大鳌小学-大鳌消防北侧-西江围成的区域。</p>
六级	345	新会区：新会区除去一、二、三、四、五级范围的所有区域。

表2-4 公共服务项目用地（类别一）级别价格及范围

（本表的范围描述供参考，具体以公布的级别图件为准）

单位：元/平方米，平均楼面地价

级别	级别基准地价	级别范围
一级	977	1.蓬江区：由华安路-乡道 Y127-西江（西江大堤段）-蓬江区范围线-江门大道中-江沙路-华安路围成的区域。 2.江海区：由金星路-金瓯路-胜利南路-五邑路-江海区范围线-桥南大道-东海路-麻园路-金星路围成的区域。 3.新会区： （1）由冈州大道中-城西一路-城北路-育才路-圭峰西路-圭峰东路-东门路-冈州大道中围成的区域。 （2）由江门大道中-新会区范围线-五邑路-江门大道中围成的区域。
二级	707	1.蓬江区： （1）由华盛路-西江（西江大堤段）-乡道 Y127-华安路-江沙路-华盛路围成的区域； （2）由江门大道中-迎宾西路-芝山大道-松园大道-群福路-龙舟山森林公园-龙舟山隧道-江门大道中围成的区域； （3）沿着西江-古猿洲交界线围成的区域。 2.江海区：由东海路-桥南大道-江海区范围线-G94 珠三角环线高速-乐雅居北侧水道-乐民街-江海区范围线-五邑路-胜利南路-金瓯路-金星路-麻园路-东海路围成的区域。 3.新会区：由圭阳北路-圭阳中路-振兴一路-侨兴南路-文华路-明德一路-启超大道-梅苑新村-梅苑新村西侧规划路-三和大道北-新会大道中-伦文钜小学西侧-西湖新村西侧-西门路-乡道 Y158-紫霞路-江门市新会区人民医院-圭峰路-圭阳北路围成的区域除去一级范围的区域。
三级	443	1.蓬江区： （1）由江沙路-江门大道中-棠下镇范围线-蓬江区范围线-中心村委会范围-石头村北侧规划路-西江-华盛路-江沙路围成的区域； （2）由迎宾西路-乡道 Y222-凤飞园发展有限公司-鼎发(江门)五金电器有限公司-G94 珠三角环线高速-群福路-松园大道-芝山大道-迎宾西路围成的区域； （3）由迎宾西路-江门大道中-蓬江区范围线-木朗大道-新峰路-迎宾西路围成的区域； （4）由潮连街道范围线围成的区域； （5）由中泰西路-六坊村委会范围-三丫村委会范围-华辉楼东侧-南华东路-蓬江区范围线-荷塘镇范围线-中泰西路围成的区域。 2.江海区：由乐民街-万隆茗汇轩东侧水道-睦州河桥-武东村委会范围-武东村内部水道-新乐路-江海区范围线-乐民街围成的区域。 3.新会区： （1）由五邑路-新会区范围线-潭江-双水镇鱼苗场-桥港路-桥美大桥-桥美村委会范围-龙脊村委会范围-双水大道中西南侧规划路-双水大道北-香城大道-六里村东南侧规划路-潭江-南坦海-河北村委会范围-会城林场东侧-圭峰路-新会区范围线-江门大道中-五邑路围成的区域除去一级、二级范围的区域； （2）由润泽南路-润泽北路-大泽中学东侧-大泽社区-泽棠路-创利来中心路-碧桂园山湖湾-五和村界线-五和村委会范围-国道 G240-文龙村委会范围-潭江-润泽南路围成的区域；

级别	级别基准地价	级别范围
		<p>(3) 由白庙小学-司中河-育幼儿园-小坪村北侧规划路-天等社区东侧规划路 -乡道 Y161-中心大道-白庙小学围成的区域;</p> <p>(4) 由工业大道东路-潭江-镇江里渡口-陈冲村东侧规划路-罗坑村北侧规划路-陈冲村西侧规划路-工业大道东路围成的区域;</p> <p>(5) 由崖门水道-甜水村水道-三村市场左侧规划路-崖门镇政府左侧规划路-京背村水道-崖门水道围成的区域;</p> <p>(6) 由省道 S270-长沙村委会范围-竹乔龙村委会范围-古井镇政府东北侧规划路-古泗村委会范围-省道 S270 围成的区域;</p> <p>(7) 由县道 X540-县道 X540 右侧规划路-沙东村委会范围-沙溪村委会范围-梅北村委会范围-县道 X540 围成的区域;</p> <p>(8) 由省道 S270-银湖二路-新江村右侧规划路-联和村委会范围-新江村委会范围-省道 S270 围成的区域;</p> <p>(9) 由广佛江珠高速-睦洲村水道-九子沙村委会与睦洲村委会范围-新中公路-广佛江珠高速围成的区域;</p> <p>(10) 由新中公路-县道 X533-光大二路右侧水道-大鳌村水道-西江-新中公路围成的区域。</p>
四级	292	<p>1.蓬江区: 蓬江区除去上述范围的所有区域。</p> <p>2.江海区: 江海区除去上述范围的所有区域。</p> <p>3.新会区: 新会区除去上述范围的所有区域。</p>

表2-5 公共服务项目用地(类别二)级别价格及范围

单位: 元/平方米, 地面地价

级别	级别基准地价	级别范围
一级	740	<p>1.蓬江区: 由江侨路-潮连大桥-西江-江门水道-蓬江区范围线-天沙河-迎宾路-迎宾大道西-建设二路-建设三路-江侨路围成的区域。</p> <p>2.江海区: 由桥南大道-东海路-五邑路-江海区范围线-桥南大道围成的区域。</p> <p>3.新会区: 由冈州大道中-城西一路-城北路-育才路-圭峰西路-圭峰东路-东门路-冈州大道中围成的区域。</p>
二级	583	<p>1.蓬江区:</p> <p>(1) 由华盛路-西江(西江大堤段)-蓬江区范围线-江门大道中-迎宾西路-江杜中路-松园大道-群福路-龙舟山森林公园-龙舟山隧道-江门大道中-江沙路-华盛路围成的区域除去一级范围的区域。</p> <p>(2) 沿着西江-古猿洲交界线围成的区域。</p> <p>2.江海区: 由桥南大道-江海区范围线-G94 珠三角环线高速-乐雅居北侧水道-乐民街-江海区范围线-五邑路-东海路-桥南大道围成的区域。</p> <p>3.新会区:</p> <p>(1) 由圭峰路-圭阳北路-圭阳中路-振兴一路-侨兴南路-文华路-明德一路-启超大道-今洲路-三和大道南-今华路-南坦海-李锦记大道-新会大道西-恒汇红木家具城东侧规划路-冈州大道西-西门路-乡道 Y158-紫霞路-新会人民医院-圭峰路除去一级范围围成的区域。</p> <p>(2) 由江门大道中-新会区范围线-五邑路-江门大道中围成的区域。</p>
三级	464	<p>1.蓬江区:</p> <p>(1) 由江沙路-江门大道中-棠下镇范围线-蓬江区范围线-中心村委会范围-石头村北侧规划路-西江-华盛路-江沙路围成的区域;</p>

级别	级别基准地价	级别范围
		<p>(2) 由迎宾西路-乡道 Y222-凤飞园发展有限公司-鼎发(江门)五金电器有限公司-G94 珠三角环线高速-群福路-松园大道-江杜中路-迎宾西路围成的区域;</p> <p>(3) 由迎宾西路-江门大道中-蓬江区范围线-木朗大道-新峰路-迎宾西路围成的区域;</p> <p>(4) 由潮连街道范围线围成的区域;</p> <p>(5) 由中泰西路-六坊村委会范围-三丫村委会范围-华辉楼东侧-南华东路-蓬江区范围线-荷塘镇范围线-中泰西路围成的区域。</p> <p>2.江海区:</p> <p>(1) 由乐民街-万隆茗汇轩东侧水道-睦州河桥-武东村委会范围-武东村内部水道-新路-江海区范围线-乐民街围成的区域;</p> <p>(2) 由 G94 珠三角环线高速-江海区范围线-信义玻璃公司南侧-连海路-新港路-兴宁路-云沁路-龙溪湖公园-南山路-G94 珠三角环线高速围成的区域。</p> <p>3.新会区:</p> <p>(1) 由五邑路-新会区范围线-潭江-东北村委会范围-桥美村委会范围-龙脊村委会范围-双水大道中西南侧规划路-双水大道北-香城大道-六里村东南侧规划路-潭江-南坦海-河北村委会范围-会城林场东侧-圭峰路-新会区范围线-五邑路围成的区域除去一级、二级范围的区域;</p> <p>(2) 由润泽南路-润泽北路-大泽中学东侧-大泽社区-泽棠路-创利来中心路-碧桂园山湖湾-五和村村委会范围-五和村委会范围-国道 G240-文龙村委会范围-潭江-润泽南路围成的区域;</p> <p>(3) 由白庙小学-司中河-育幼儿园-小坪村北侧规划路-天等社区东侧规划路 -乡道 Y161-中心大道-白庙小学围成的区域;</p> <p>(4) 由工业大道东路-潭江-镇江里渡口-陈冲村东侧规划路-罗坑村北侧规划路-陈冲村西侧规划路-工业大道东路围成的区域;</p> <p>(5) 由崖门水道-甜水村水道-三村市场左侧规划路-崖门镇政府左侧规划路-京背村水道-崖门水道围成的区域;</p> <p>(6) 由省道 S270-长沙村委会范围-竹乔龙村委会范围-古井镇政府东北侧规划路-古泗村委会范围-省道 S270 围成的区域;</p> <p>(7) 由县道 X540-县道 X540 右侧规划路-沙东村委会范围-沙溪村委会范围-梅北村委会范围-县道 X540 围成的区域;</p> <p>(8) 由省道 S270-银湖二路-新江村右侧规划路-联和村委会范围-新江村委会范围-省道 S270 围成的区域;</p> <p>(9) 由广佛江珠高速-睦洲村水道-九子沙村委会与睦洲村委会范围-新中公路-广佛江珠高速围成的区域;</p> <p>(10) 由新中公路-县道 X533-光大二路右侧水道-大鳌村水道-西江-新中公路围成的区域。</p>
四级	333	<p>1.蓬江区: 蓬江区除去上述范围的所有区域。</p> <p>2.江海区: 江海区除去上述范围的所有区域。</p> <p>3.新会区: 新会区除去上述范围的所有区域。</p>

三、区片基准地价成果

(一) 商服用地区片基准地价成果

表3-1 商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米，首层楼面地价（不含路线价）

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
1-SY001	蓬江区	华侨广场片	1	7388
1-SY002	蓬江区	院士路片	1	7183
1-SY003	蓬江区	万达广场片	1	7130
1-SY004	蓬江区	江门市人民医院片	1	6946
1-SY005	蓬江区	水南路片	1	6782
1-SY006	蓬江区	帝景湾南片	1	6446
1-SY007	蓬江区	东湖公园片	1	6309
1-SY008	蓬江区	东堤湾花园片	1	6245
1-SY009	蓬江区	翠林苑片	1	6218
1-SY010	蓬江区	江华二路片	1	6041
2-SY011	蓬江区	篁庄大道片	2	5730
2-SY012	蓬江区	帝景湾北片	2	5424
2-SY013	蓬江区	江会路片	2	5410
2-SY014	蓬江区	华泰花园片	2	5240
2-SY015	蓬江区	白石大道片	2	5194
2-SY016	蓬江区	良化新村片	2	5101
2-SY017	蓬江区	海伦堡片	2	4905
2-SY018	新会区	会城中心片	2	5770
2-SY019	新会区	东庆北路片	2	5592
2-SY020	新会区	人民路片	2	5452
2-SY021	新会区	东方红中学片	2	5243
2-SY022	新会区	冈州大道中片	2	5232
2-SY023	新会区	同德路片	2	5150
2-SY024	新会区	北园公园片	2	5005
3-SY025	蓬江区	滨江新区片	3	4657
3-SY026	蓬江区	五邑蒲葵高尔夫片	3	4598
3-SY027	蓬江区	江门汽车总站片	3	4529
3-SY028	蓬江区	高沙工业区片	3	4491
3-SY029	蓬江区	里村东片	3	4422
3-SY030	蓬江区	里村西片	3	4307
3-SY031	蓬江区	双龙大道南片	3	4183
3-SY032	蓬江区	周郡片	3	4083
3-SY033	蓬江区	星福尚岭新筑片	3	4072
3-SY034	蓬江区	篁边村片	3	4028
3-SY035	蓬江区	江门体育中心片	3	4010
3-SY036	蓬江区	江门体校片	3	3670
3-SY037	蓬江区	永盛路工业区片	3	3443
3-SY038	江海区	江海区政府片	3	4178
3-SY039	江海区	滘头片	3	3803
3-SY040	江海区	江海路片	3	3719
3-SY041	新会区	新会碧桂园片	3	4196
3-SY042	新会区	侨兴北路片	3	3985
3-SY043	新会区	侨兴南路片	3	3865
3-SY044	新会区	葵湖公园片	3	3837
3-SY045	新会区	永安村片	3	3480
3-SY046	新会区	新会万达广场片	3	3312

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
4-SY047	蓬江区	锦富汇景湾片	4	3295
4-SY048	蓬江区	春景豪园片	4	3246
4-SY049	蓬江区	灏景园片	4	3218
4-SY050	蓬江区	龙湾路片	4	3076
4-SY051	蓬江区	五邑碧桂园北片	4	3065
4-SY052	蓬江区	杜阮中心市场片	4	2784
4-SY053	蓬江区	益丽花园片	4	2753
4-SY054	蓬江区	潮连中心片	4	2695
4-SY055	蓬江区	棠下中学片	4	2644
4-SY056	蓬江区	华盛路北片	4	2587
4-SY057	蓬江区	石头村片	4	2505
4-SY058	江海区	江门一中片	4	3141
4-SY059	江海区	白水带片	4	3015
4-SY060	江海区	外海北片	4	2842
4-SY061	江海区	龙溪新城片	4	2754
4-SY062	江海区	江门高新区片	4	2568
4-SY063	江海区	文昌花园片	4	2438
4-SY064	江海区	礼乐中心片	4	2429
4-SY065	江海区	礼乐站片	4	2381
4-SY066	新会区	城北路片	4	3280
4-SY067	新会区	潮兴路片	4	3144
4-SY068	新会区	都会村片	4	3094
4-SY069	新会区	珑城半山片	4	3016
4-SY070	新会区	东甲村片	4	2978
4-SY071	新会区	大濬村片	4	2916
4-SY072	新会区	江会水果批发市场片	4	2842
4-SY073	新会区	圭峰山片	4	2700
4-SY074	新会区	梅江村片	4	2693
4-SY075	新会区	会城民营工业园片	4	2594
4-SY076	新会区	冈州大道西片	4	2531
4-SY077	新会区	新会碧桂园东南片	4	2509
5-SY078	蓬江区	潮连北片	5	1856
5-SY079	蓬江区	棠下金竹岗片	5	1832
5-SY080	蓬江区	荷塘中心片	5	1806
5-SY081	蓬江区	江盛路工业区片	5	1730
5-SY082	蓬江区	杜阮中心片	5	1698
5-SY083	蓬江区	乐溪村片	5	1613
5-SY084	江海区	礼乐南片	5	1428
5-SY085	江海区	礼乐北片	5	1356
5-SY086	江海区	礼乐西片	5	1304
5-SY087	江海区	江门高新产业新城片	5	1286
5-SY088	新会区	新会区府片	5	1975
5-SY089	新会区	广东轨道交通产业园北片	5	1798
5-SY090	新会区	广东轨道交通产业园片	5	1658
5-SY091	新会区	新港大道片	5	1635
5-SY092	新会区	三江中心片	5	1591
5-SY093	新会区	圭峰山北片	5	1549
5-SY094	新会区	睦洲中心片	5	1471

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
5-SY095	新会区	新会经济开发区片	5	1377
5-SY096	新会区	大鳌中心片	5	1371
5-SY097	新会区	双水中心片	5	1358
5-SY098	新会区	司前中心片	5	1335
5-SY099	新会区	大泽中心片	5	1276
5-SY100	新会区	古井中心片	5	1253
5-SY101	新会区	沙堆中心片	5	1203
5-SY102	新会区	崖门中心片	5	1149
5-SY103	新会区	罗坑中心片	5	1143
5-SY104	新会区	银湖湾滨海新城片	5	1016
6-SY105	蓬江区	先进制造园片	6	1008
6-SY106	蓬江区	荷塘外围片	6	1002
6-SY107	蓬江区	西江东片	6	991
6-SY108	蓬江区	潮连南片	6	979
6-SY109	蓬江区	杜阮外围片	6	977
6-SY110	蓬江区	棠下北片	6	959
6-SY111	江海区	江海区外围片	6	1012
6-SY112	新会区	银洲湖片	6	999
6-SY113	新会区	七堡片	6	928
6-SY114	新会区	大泽外围片	6	838
6-SY115	新会区	司前外围片	6	833
6-SY116	新会区	三江外围片	6	784
6-SY117	新会区	古井外围片	6	747
6-SY118	新会区	罗坑外围片	6	732
6-SY119	新会区	睦洲北片	6	730
6-SY120	新会区	大鳌北片	6	727
6-SY121	新会区	睦洲南片	6	716
6-SY122	新会区	崖门外围片	6	714
6-SY123	新会区	双水外围片	6	710
6-SY124	新会区	大鳌南片	6	709
6-SY125	新会区	沙堆外围片	6	695

(二) 住宅用地区片基准地价成果

表3-2 住宅用地区片基准地价表

单位：元/平方米，平均楼面地价

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
1-ZZ001	蓬江区	越秀星汇名庭片	1	4483
1-ZZ002	蓬江区	万达广场片	1	4412
1-ZZ003	蓬江区	院士路片	1	4358
1-ZZ004	蓬江区	丰乐路片	1	4295
1-ZZ005	蓬江区	江门奥园片	1	4252
1-ZZ006	蓬江区	保利大都会片	1	4207
1-ZZ007	蓬江区	东湖公园西片	1	4137
1-ZZ008	蓬江区	五邑蒲葵高尔夫片	1	4118
1-ZZ009	蓬江区	白沙大道东片	1	4089
1-ZZ010	蓬江区	蓬江区政府片	1	4019
1-ZZ011	蓬江区	簠庄社区片	1	3983
1-ZZ012	蓬江区	东堤湾花园片	1	3977

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
1-ZZ013	蓬江区	帝景湾片	1	3957
1-ZZ014	蓬江区	东湖公园东片	1	3871
1-ZZ015	蓬江区	白石新村片	1	3868
1-ZZ016	蓬江区	方直珑湖湾片	1	3848
1-ZZ017	蓬江区	凤山水岸片	1	3843
1-ZZ018	蓬江区	翡翠华府片	1	3833
1-ZZ019	蓬江区	幸福新村片	1	3805
1-ZZ020	蓬江区	胜利路北片	1	3784
1-ZZ021	蓬江区	里村片	1	3769
1-ZZ022	蓬江区	白沙大道西片	1	3745
1-ZZ023	蓬江区	农林路片	1	3597
2-ZZ024	蓬江区	江门体育中心片	2	3550
2-ZZ025	蓬江区	滨江新区片	2	3474
2-ZZ026	蓬江区	周郡片	2	3404
2-ZZ027	蓬江区	高沙工业区片	2	3364
2-ZZ028	蓬江区	江北路片	2	3283
2-ZZ029	蓬江区	宏兴路片	2	3205
2-ZZ030	蓬江区	江门体校片	2	3146
2-ZZ031	蓬江区	锦富汇景湾片	2	2980
2-ZZ032	蓬江区	灏景园片	2	2963
2-ZZ033	蓬江区	江门汽车总站片	2	2938
2-ZZ034	蓬江区	群星大道片	2	2820
2-ZZ035	蓬江区	永盛路工业区片	2	2696
2-ZZ036	蓬江区	金朗花园片	2	2669
2-ZZ037	江海区	江门东站片	2	3164
2-ZZ038	江海区	江海路西片	2	3136
2-ZZ039	江海区	江海二路片	2	3010
2-ZZ040	江海区	滘头东片	2	2868
2-ZZ041	江海区	滘头西片	2	2821
2-ZZ042	江海区	白水带片	2	2759
2-ZZ043	新会区	新会碧桂园片	2	3308
2-ZZ044	新会区	枢纽新城片	2	3266
2-ZZ045	新会区	同德路片	2	3085
2-ZZ046	新会区	侨兴南路片	2	3073
2-ZZ047	新会区	河南小学片	2	3031
2-ZZ048	新会区	会城中心片	2	3016
2-ZZ049	新会区	潮兴路片	2	3001
2-ZZ050	新会区	会城中心北片	2	2987
2-ZZ051	新会区	侨兴北路片	2	2974
2-ZZ052	新会区	世纪广场片	2	2961
2-ZZ053	新会区	明翠新村片	2	2935
2-ZZ054	新会区	象山公园片	2	2893
2-ZZ055	新会区	城北路片	2	2871
2-ZZ056	新会区	碧华园片	2	2821
2-ZZ057	新会区	东甲市场片	2	2758
2-ZZ058	新会区	葵湖公园片	2	2665
2-ZZ059	新会区	永安村片	2	2617
3-ZZ060	蓬江区	龙湾路片	3	2176

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
3-ZZ061	蓬江区	春景豪园片	3	2138
3-ZZ062	蓬江区	华盛路北片	3	1940
3-ZZ063	蓬江区	棠下南片	3	1927
3-ZZ064	蓬江区	五邑碧桂园片	3	1886
3-ZZ065	蓬江区	群华路北片	3	1681
3-ZZ066	蓬江区	潮连北片	3	1623
3-ZZ067	蓬江区	荷塘中心片	3	1595
3-ZZ068	江海区	江门东站南片	3	2533
3-ZZ069	江海区	外海北片	3	2234
3-ZZ070	江海区	文昌花园片	3	2189
3-ZZ071	江海区	龙溪新城片	3	1914
3-ZZ072	江海区	礼乐北片	3	1834
3-ZZ073	江海区	胜利南路西片	3	1740
3-ZZ074	江海区	江门高新区片	3	1629
3-ZZ075	新会区	珑城半山片	3	2524
3-ZZ076	新会区	都会村片	3	2437
3-ZZ077	新会区	江会水果批发市场片	3	2066
3-ZZ078	新会区	江门（新会）汽车总站片	3	2026
3-ZZ079	新会区	奇榜新村片	3	2020
3-ZZ080	新会区	东甲村片	3	1946
3-ZZ081	新会区	新会今古洲片	3	1933
3-ZZ082	新会区	紫华园片	3	1919
3-ZZ083	新会区	新会区府片	3	1881
3-ZZ084	新会区	冈州大道西片	3	1854
3-ZZ085	新会区	会城民营工业园北片	3	1785
3-ZZ086	新会区	银鹭大道北片	3	1783
3-ZZ087	新会区	圭峰山片	3	1619
4-ZZ088	蓬江区	杜阮中心南片	4	1256
4-ZZ089	蓬江区	江盛路工业区片	4	1243
4-ZZ090	蓬江区	棠下中心片	4	1216
4-ZZ091	蓬江区	杜阮中心北片	4	1154
4-ZZ092	蓬江区	西江东片	4	966
4-ZZ093	蓬江区	棠下东片	4	942
4-ZZ094	蓬江区	潮连南片	4	877
4-ZZ095	蓬江区	荷塘外围片	4	791
4-ZZ096	江海区	礼乐片	4	1047
4-ZZ097	江海区	江门高新产业新城片	4	1045
4-ZZ098	江海区	礼乐西片	4	979
4-ZZ099	新会区	广东轨道交通产业园片	4	1203
4-ZZ100	新会区	茶坑村片	4	1114
4-ZZ101	新会区	城轨新会站片	4	1067
4-ZZ102	新会区	小鸟天堂片	4	1026
4-ZZ103	新会区	新会经济开发区片	4	985
4-ZZ104	新会区	银湖湾滨海新城片	4	926
4-ZZ105	新会区	圭峰山北片	4	871
4-ZZ106	新会区	大泽中心片	4	826
4-ZZ107	新会区	司前中心片	4	821
4-ZZ108	新会区	银洲湖片	4	806

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
4-ZZ109	新会区	双水中心片	4	816
4-ZZ110	新会区	大鳌中心片	4	803
4-ZZ111	新会区	沙堆中心片	4	787
4-ZZ112	新会区	睦洲中心片	4	782
4-ZZ113	新会区	古井中心片	4	766
4-ZZ114	新会区	崖门中心片	4	761
4-ZZ115	新会区	三江中心片	4	747
4-ZZ116	新会区	罗坑中心片	4	737
5-ZZ117	蓬江区	棠下北片	5	660
5-ZZ118	蓬江区	先进制造园片	5	656
5-ZZ119	新会区	大泽外围东片	5	631
5-ZZ120	江海区	高新区东片	5	610
5-ZZ121	新会区	七堡片	5	625
5-ZZ122	新会区	大泽外围西片	5	615
5-ZZ123	蓬江区	杜阮外围片	5	603
5-ZZ124	新会区	司前外围片	5	564
5-ZZ125	新会区	三江外围片	5	542
5-ZZ126	新会区	睦洲北片	5	532
5-ZZ127	新会区	古井外围片	5	517
5-ZZ128	新会区	双水外围片	5	510
5-ZZ129	新会区	大鳌北片	5	507
5-ZZ130	新会区	罗坑外围片	5	505
5-ZZ131	新会区	睦洲南片	5	503
5-ZZ132	新会区	大鳌南片	5	492
5-ZZ133	新会区	沙堆外围片	5	471
5-ZZ134	新会区	崖门外围片	5	431

(三) 工业用地区片基准地价成果

表3-3 工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米，地面地价

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
1-GY001	蓬江区	蓬江中心片	1	855
2-GY002	蓬江区	良化北街片	2	752
2-GY003	蓬江区	白石大道片	2	740
2-GY004	蓬江区	北新区片	2	709
2-GY005	蓬江区	西区工业片	2	700
2-GY006	蓬江区	双龙片	2	692
2-GY007	蓬江区	宏兴路片	2	682
2-GY008	江海区	东华大桥北片	2	683
2-GY009	江海区	滘头西片	2	670
2-GY010	江海区	江海路片	2	663
3-GY011	蓬江区	潮连中心片	3	591
3-GY012	蓬江区	棠下中心片	3	588
3-GY013	蓬江区	篁边村片	3	587
3-GY014	蓬江区	荷塘中心片	3	586
3-GY015	蓬江区	潮连外围片	3	585
3-GY016	蓬江区	先进制造园片	3	584
3-GY017	蓬江区	环市工业片	3	583

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
3-GY018	蓬江区	荷塘工业园片	3	582
3-GY019	蓬江区	五邑批发市场片	3	580
3-GY020	蓬江区	江门汽车站片	3	577
3-GY021	蓬江区	杜阮工业片	3	570
3-GY022	蓬江区	荷塘外围片	3	566
3-GY023	蓬江区	钳口水库片	3	560
3-GY024	蓬江区	五邑碧桂园片	3	547
3-GY025	蓬江区	江盛路工业区片	3	544
3-GY026	蓬江区	滨江新区片	3	537
3-GY027	江海区	江门高新区片	3	599
3-GY028	江海区	龙溪新城片	3	583
3-GY029	江海区	滘头东片	3	577
3-GY030	江海区	外海北片	3	572
3-GY031	江海区	江海区政府片	3	566
3-GY032	江海区	礼乐片	3	565
3-GY033	江海区	白水带片	3	559
3-GY034	新会区	会城中心片	3	602
3-GY035	新会区	葵湖公园片	3	579
3-GY036	新会区	珑城半山片	3	570
3-GY037	新会区	沙冈村片	3	569
3-GY038	新会区	会城北片	3	568
3-GY039	新会区	东甲村片	3	565
3-GY040	新会区	会城民营工业园片	3	562
3-GY041	新会区	三联村片	3	557
3-GY042	新会区	新会福利中心片	3	552
3-GY043	新会区	新会大道东片	3	550
3-GY044	新会区	新会开发区北片	3	545
3-GY045	新会区	都会村片	3	535
4-GY046	蓬江区	龙榜工业区片	4	516
4-GY047	蓬江区	石猫山片	4	507
4-GY048	蓬江区	公坑水库片	4	496
4-GY049	蓬江区	棠下北片	4	474
4-GY050	蓬江区	叱石风景区片	4	473
4-GY051	江海区	彩虹路片	4	541
4-GY052	江海区	高新区南片	4	501
4-GY053	新会区	华南造船厂片	4	554
4-GY054	新会区	珠西新材料集聚区片	4	542
4-GY055	新会区	深江产业园大泽园区片	4	540
4-GY056	新会区	深江产业园司前园区片	4	539
4-GY057	新会区	粤澳（江门）合作示范区片	4	538
4-GY058	新会区	轨道交通产业园片	4	522
4-GY059	新会区	新会开发区南片	4	517
4-GY060	新会区	江门（新会）汽车总站片	4	512
4-GY061	新会区	新会开发区中片	4	509
4-GY062	新会区	圭峰山片	4	504
4-GY063	新会区	七堡工业片	4	500
4-GY064	新会区	南坦岛片	4	493
5-GY065	新会区	双水中心片	5	467

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
5-GY066	新会区	司前中心片	5	456
5-GY067	新会区	大泽中心片	5	452
5-GY068	新会区	三江中心片	5	448
5-GY069	新会区	银洲湖北片	5	432
5-GY070	新会区	古井中心片	5	427
5-GY071	新会区	睦洲中心片	5	424
5-GY072	新会区	崖门中心片	5	419
5-GY073	新会区	沙堆中心片	5	414
5-GY074	新会区	罗坑中心片	5	410
5-GY075	新会区	大鳌中心片	5	406
5-GY076	新会区	古井镇南部工业片	5	405
5-GY077	新会区	银洲湖南片	5	403
5-GY078	新会区	金门工业区	5	397
6-GY079	新会区	睦洲工业园片	6	392
6-GY080	新会区	三江外围片	6	386
6-GY081	新会区	大鳌外围片	6	372
6-GY082	新会区	古井外围片	6	365
6-GY083	新会区	大泽外围片	6	358
6-GY084	新会区	司前外围片	6	350
6-GY085	新会区	双水外围片	6	344
6-GY086	新会区	睦洲外围片	6	335
6-GY087	新会区	沙堆外围片	6	330
6-GY088	新会区	罗坑外围片	6	329
6-GY089	新会区	崖门外围片	6	328

(四) 公共服务项目用地(类别一)区片基准地价成果

表3-4 公共服务项目用地(类别一)区片基准地价表

单位:元/平方米,平均楼面地价

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
1-YL001	蓬江区	万达广场片	1	1070
1-YL002	蓬江区	东湖公园片	1	1039
1-YL003	蓬江区	里村片	1	1033
1-YL004	蓬江区	农林东路片	1	1031
1-YL005	蓬江区	江华路片	1	1014
1-YL006	蓬江区	白沙大道东片	1	1007
1-YL007	蓬江区	院士路片	1	996
1-YL008	蓬江区	幸福新村片	1	996
1-YL009	蓬江区	农林西路片	1	995
1-YL010	蓬江区	保利大都会片	1	991
1-YL011	蓬江区	良化新村片	1	986
1-YL012	蓬江区	白沙大道西片	1	984
1-YL013	蓬江区	方直珑湖湾片	1	976
1-YL014	蓬江区	高沙工业区片	1	968
1-YL015	蓬江区	五邑蒲葵高尔夫片	1	947
1-YL016	蓬江区	蓬江区政府片	1	926
1-YL017	蓬江区	滨江新区片	1	918
1-YL018	蓬江区	簠庄工业城片	1	898
1-YL019	蓬江区	群星大道片	1	887

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
1-YL020	蓬江区	江门汽车总站片	1	878
1-YL021	蓬江区	永盛路工业区片	1	859
1-YL022	蓬江区	江门体校片	1	792
1-YL023	江海区	江门东站片	1	1004
1-YL024	江海区	滘头片	1	960
1-YL025	江海区	文昌花园片	1	925
1-YL026	新会区	会城中心片	1	964
2-YL027	蓬江区	灏景园片	2	755
2-YL028	蓬江区	五邑碧桂园片	2	657
2-YL029	蓬江区	江门体育中心片	2	654
2-YL030	蓬江区	金朗花园片	2	652
2-YL031	蓬江区	锦富汇景湾片	2	617
2-YL032	蓬江区	周郡片	2	612
2-YL033	江海区	江海路片	2	730
2-YL034	江海区	江门高新区片	2	713
2-YL035	江海区	江门第一中学片	2	701
2-YL036	江海区	白水带片	2	675
2-YL037	江海区	龙溪新城片	2	648
2-YL038	江海区	滘头工业园片	2	639
2-YL039	江海区	外海北片	2	634
2-YL040	江海区	新民新村片	2	543
2-YL041	新会区	侨兴北路片	2	743
2-YL042	新会区	世纪广场片	2	740
2-YL043	新会区	侨兴南路片	2	737
2-YL044	新会区	新会碧桂园片	2	737
2-YL045	新会区	河南小学片	2	735
2-YL046	新会区	永安村片	2	693
2-YL047	新会区	潮兴路片	2	691
2-YL048	新会区	碧华园片	2	682
2-YL049	新会区	城北路片	2	656
3-YL050	蓬江区	棠下中心片	3	534
3-YL051	蓬江区	龙湾路片	3	513
3-YL052	蓬江区	杜阮中心片	3	502
3-YL053	蓬江区	荷塘中心片	3	482
3-YL054	蓬江区	潮连北片	3	477
3-YL055	蓬江区	江盛路工业区片	3	471
3-YL056	蓬江区	中兴四路片	3	463
3-YL057	蓬江区	华盛路北片	3	457
3-YL058	蓬江区	先进制造园片	3	437
3-YL059	蓬江区	杜阮北路片	3	422
3-YL060	蓬江区	潮连南片	3	417
3-YL061	江海区	礼乐片	3	513
3-YL062	江海区	礼乐西片	3	468
3-YL063	新会区	紫华园片	3	533
3-YL064	新会区	江会水果批发市场片	3	531
3-YL065	新会区	冈州大道西片	3	525
3-YL066	新会区	新会区府片	3	525
3-YL067	新会区	民营工业园片	3	519

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
3-YL068	新会区	珑城半山片	3	518
3-YL069	新会区	侨光路片	3	505
3-YL070	新会区	都会村片	3	502
3-YL071	新会区	新港大道东片	3	502
3-YL072	新会区	新港大道片	3	497
3-YL073	新会区	新会经济开发区片	3	476
3-YL074	新会区	城轨新会站片	3	471
3-YL075	新会区	圭峰山片	3	456
3-YL076	新会区	银洲湖片	3	442
3-YL077	新会区	大泽中心片	3	410
3-YL078	新会区	双水中心片	3	397
3-YL079	新会区	司前中心片	3	389
3-YL080	新会区	大鳌中心片	3	364
3-YL081	新会区	睦洲中心片	3	361
3-YL082	新会区	三江中心片	3	360
3-YL083	新会区	崖门中心片	3	354
3-YL084	新会区	古井中心片	3	353
3-YL085	新会区	罗坑中心片	3	351
3-YL086	新会区	沙堆中心片	3	349
4-YL087	蓬江区	荷塘外围片	4	326
4-YL088	蓬江区	杜阮外围片	4	317
4-YL089	蓬江区	棠下北片	4	296
4-YL090	江海区	高新区外围片	4	312
4-YL091	新会区	大泽外围东片	4	331
4-YL092	新会区	圭峰山北片	4	311
4-YL093	新会区	睦洲北片	4	309
4-YL094	新会区	三江外围片	4	308
4-YL095	新会区	七堡片	4	300
4-YL096	新会区	大泽外围西片	4	296
4-YL097	新会区	大鳌外围片	4	295
4-YL098	新会区	双水外围片	4	295
4-YL099	新会区	罗坑外围片	4	290
4-YL100	新会区	古井外围片	4	280
4-YL101	新会区	崖门外围片	4	273
4-YL102	新会区	沙堆外围片	4	272
4-YL103	新会区	司前外围片	4	272
4-YL104	新会区	睦洲南片	4	271

(五) 公共服务项目用地(类别二)区片基准地价成果

表3-5 公共服务项目用地(类别二)区片基准地价表

单位: 元/平方米, 地面地价

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
1-EL001	蓬江区	万达广场片	1	793
1-EL002	蓬江区	院士路片	1	789
1-EL003	蓬江区	良化新村片	1	780
1-EL004	蓬江区	高沙工业区片	1	769
1-EL005	蓬江区	东湖公园片	1	767
1-EL006	蓬江区	农林西路片	1	764

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
1-EL007	蓬江区	幸福新村片	1	758
1-EL008	江海区	濠头片	1	697
1-EL009	江海区	文昌花园片	1	648
1-EL010	新会区	会城中心片	1	752
2-EL011	蓬江区	里村片	2	644
2-EL012	蓬江区	滨江新区片	2	633
2-EL013	蓬江区	篁庄工业城片	2	627
2-EL014	蓬江区	江门汽车总站片	2	621
2-EL015	蓬江区	永盛路工业区片	2	602
2-EL016	蓬江区	灏景园片	2	588
2-EL017	蓬江区	五邑碧桂园片	2	572
2-EL018	蓬江区	杜阮中心片	2	543
2-EL019	蓬江区	江门体育中心片	2	529
2-EL020	蓬江区	锦富汇景湾片	2	519
2-EL021	江海区	江海路片	2	591
2-EL022	江海区	江门高新区片	2	580
2-EL023	江海区	江门东站片	2	572
2-EL024	江海区	外海北片	2	561
2-EL025	江海区	新民新村片	2	559
2-EL026	江海区	龙溪新城片	2	543
2-EL027	江海区	白水带片	2	524
2-EL028	新会区	侨兴北路片	2	617
2-EL029	新会区	中心南路片	2	612
2-EL030	新会区	新会碧桂园片	2	606
2-EL031	新会区	潮兴路片	2	596
2-EL032	新会区	紫华园片	2	596
2-EL033	新会区	城北路片	2	593
2-EL034	新会区	碧华园片	2	567
2-EL035	新会区	民营工业园片	2	551
3-EL036	蓬江区	龙湾路片	3	489
3-EL037	蓬江区	棠下中心片	3	487
3-EL038	蓬江区	潮连北片	3	479
3-EL039	蓬江区	先进制造园片	3	473
3-EL040	蓬江区	潮连南片	3	471
3-EL041	蓬江区	荷塘中心片	3	471
3-EL042	蓬江区	杜阮北路片	3	469
3-EL043	蓬江区	华盛路北片	3	464
3-EL044	蓬江区	中兴四路片	3	447
3-EL045	江海区	彩虹路片	3	511
3-EL046	江海区	礼乐片	3	479
3-EL047	江海区	礼乐西片	3	452
3-EL048	新会区	侨光路片	3	507
3-EL049	新会区	江会水果批发市场片	3	500
3-EL050	新会区	城轨新会站片	3	497
3-EL051	新会区	珑城半山片	3	492
3-EL052	新会区	新会区府片	3	492
3-EL053	新会区	轨道产业园片	3	484
3-EL054	新会区	新港大道片	3	480

区片编号	行政区域	区片名称	所在级别	区片基准地价
3-EL055	新会区	新会经济开发区片	3	472
3-EL056	新会区	双水中心片	3	454
3-EL057	新会区	银洲湖片	3	445
3-EL058	新会区	三江中心片	3	442
3-EL059	新会区	大泽中心片	3	437
3-EL060	新会区	司前中心片	3	434
3-EL061	新会区	睦洲中心片	3	434
3-EL062	新会区	大鳌中心片	3	433
3-EL063	新会区	古井中心片	3	430
3-EL064	新会区	崖门中心片	3	430
3-EL065	新会区	沙堆中心片	3	429
3-EL066	新会区	圭峰山片	3	419
3-EL067	新会区	罗坑中心片	3	418
3-EL068	新会区	冈州大道西片	3	406
4-EL069	蓬江区	荷塘外围片	4	401
4-EL070	蓬江区	棠下北片	4	394
4-EL071	蓬江区	杜阮外围片	4	379
4-EL072	江海区	高新区外围片	4	392
4-EL073	新会区	大泽外围东片	4	382
4-EL074	新会区	圭峰山北片	4	370
4-EL075	新会区	大泽外围西片	4	351
4-EL076	新会区	大鳌外围片	4	346
4-EL077	新会区	司前外围片	4	346
4-EL078	新会区	三江外围片	4	345
4-EL079	新会区	七堡片	4	339
4-EL080	新会区	睦洲外围片	4	337
4-EL081	新会区	双水外围片	4	333
4-EL082	新会区	古井外围片	4	329
4-EL083	新会区	罗坑外围片	4	328
4-EL084	新会区	崖门外围片	4	324
4-EL085	新会区	沙堆外围片	4	319

四、商服路线价成果

表4-1 商服路线价表

单位：元/平方米

编号	行政区域	商服路线价区段	路线价区段起止点	标准深度	2020年路线价
LX001	白沙街道	常安路北段	南至象溪路，北至建设路	12	21245
LX002	白沙街道	象溪路	东至常安路，西至胜利路	12	23681
LX003	白沙街道	常安路南段	南至紫茶路，北至象溪路	12	24033
LX004	白沙街道	建设路	南至胜利路，北至跃进路	12	15910
LX005	白沙街道	江华一路	南至跃进路，北至东华二路	12	14178
LX006	白沙街道	蓬莱路	北至跃进路，南至建设路	12	17615
LX007	白沙街道	东华一路 2	东至江华一路，西至港口一路	12	17330
LX008	白沙街道	胜利路 2	东至白沙大道西，西至农林西路	12	9959
LX009	白沙街道	水南路	东至江华一路，西至港口一路	12	11890
LX010	白沙街道	江边里	南至跃进路，北至水南路	12	13059
LX011	白沙街道	东华一路 1	东至堤东路，西至江华一路	12	9644
LX012	白沙街道	江华二路	南至东华一路，北至堤东路	12	11993
LX013	白沙街道	江会路	南至环市三路，北至胜利路	12	8401
LX014	白沙街道	潮江路	南至丹井里，北至炮台南路	12	8673
LX015	白沙街道	跃进路	东至堤东路，西至建设路	12	7760
LX016	白沙街道	祈安街	南至水南路，北至东华一路	12	9201
LX017	白沙街道	羊桥路	南至紫沙路，北至胜利路	12	9691
LX018	白沙街道	紫沙路	南至白沙路，北至羊桥路	12	9155
LX019	白沙街道	胜利路 3	南至堤中路，北至白沙大道西	12	11808

编号	行政区域	商服路线价区段	路线价区段起止点	标准深度	2020年路线价
LX020	白沙街道	良化大道东	东至良化市场，西至良化大道	12	9139
LX021	白沙街道	浮石路	南至跃进路，北至水南路	12	9488
LX022	白沙街道	江北路	东至富华路，西至炮台北路	12	5940
LX023	白沙街道	农林东路	东至建设路，西至胜利路	12	8653
LX024	白沙街道	迎宾大道东	东至良化大道，西至港口二路	12	6899
LX025	白沙街道	华园中路	东至华园东路，西至环市二路	12	6398
LX026	白沙街道	良化大道	南至江北路，西至白石大道	12	7647
LX027	白沙街道	东港街	东至港口一路，西至潮江路	12	6560
LX028	白沙街道	白沙大道西	南至环市二路，北至胜利路	12	7363
LX029	白沙街道	上步路	东至跃进路，西至塘步路	12	7626
LX030	白沙街道	白沙路	南至环市三路，北至永康二街	12	6984
LX031	白沙街道	胜利路1	南至农林东路，北至天宁路	12	6777
LX032	白沙街道	永康一街	南至江会路，北至长安里	12	7237
LX033	白沙街道	钓台路	南至堤中路，北至新市路	12	7122
LX034	白沙街道	树梓街	东至祈安街，西至港口一路	12	7004
LX035	白沙街道	丹井里	东至东港街，西至潮江路	12	6766
LX036	白沙街道	美景街	东至港口一路，西至潮江路	12	6677
LX037	白沙街道	环市三路	东至江会路，西至白沙大道西	12	5610
LX038	白沙街道	永康二街	东至江会路，西至白沙大道西	12	6492
LX039	白沙街道	环市一路	南至胜利路，北至建设路	12	6678
LX040	白沙街道	华园东路	北至环市二路，南至白沙大道西	12	5801
LX041	白沙街道	华园路	南至白沙大道西，北至华园中路	12	5472
LX042	白沙街道	环市二路	南至白沙大道西，北至胜利路	12	5690
LX043	环市街道	育德街	东至丰乐路，西至院士路	12	11556

编号	行政区域	商服路线价区段	路线价区段起止点	标准深度	2020年路线价
LX044	环市街道	丰乐路2	南至迎宾大道中，北至白石大道	12	10488
LX045	环市街道	院士路	南至迎宾大道中，北至广场路	12	10580
LX046	环市街道	丰华路	南至丰裕路，北至育德街	12	8094
LX047	环市街道	白石大道1	东至丰乐路，西至建设二路	12	9499
LX048	环市街道	白石大道2	东至甘棠路，西至港口二路	12	5558
LX049	环市街道	迎宾大道中	东至港口二路，西至建设二路	12	8651
LX050	环市街道	丰乐路1	南至白石大道，北至发展大道	12	8432
LX051	环市街道	建设二路2	南至环市一路，北至育德街	12	6510
LX052	环市街道	天沙四路	南至天河中路，北至迎宾大道西	12	5590
LX053	环市街道	建德街	东至丰乐路，西至院士路	12	9374
LX054	环市街道	聚德街	东至丰乐路，西至院士路	12	9392
LX055	环市街道	广场路	南至院士路，北至发展大道	12	10153
LX056	环市街道	港口二路	南至迎宾大道东，北至白石大道	12	5436
LX057	环市街道	迎宾大道西	东至建设二路，西至江门大道	12	5692
LX058	环市街道	胜利北路	南至迎宾大道西，北至双龙大道	12	4476
LX059	环市街道	丰雅路	南至篁庄大道，北至江侨路	12	9671
LX060	潮连街道	青年路	东至环岛东路，西至环岛西路	12	4320
LX061	潮连街道	潮连大道	南至潮连中路，北至文化广场	12	2892
LX062	荷塘镇	民丰路	南至南华西路，北至新荷路	10	4841
LX063	荷塘镇	新荷路	东至民兴路，西至瑞丰路	10	4129
LX064	荷塘镇	瑞丰路	东至中兴三路，西至西桥路	10	3735
LX065	荷塘镇	民兴路	南至南华西路，北至新荷路	10	2812
LX066	棠下镇	棠下大道	东至农林路，西至272省道	10	6112
LX067	棠下镇	S272	南至坳头路，北至棠下大道	10	2804

编号	行政区域	商服路线价区段	路线价区段起止点	标准深度	2020年路线价
LX068	杜阮镇	江杜东路	南至迎宾大道西，北至江门大道	10	4468
LX069	杜阮镇	江杜中路	东至松园大道，西至江杜西路	10	3042
LX070	江南街道	南苑一街	南至江翠路，北至桥南大道	12	6709
LX071	江南街道	桥南大道	东至江海一路，西至江南路	12	6013
LX072	江南街道	东海路	南至五邑路，北至江海一路	12	6424
LX073	江南街道	新中大道	东至江翠路，西至中沙路	12	5716
LX074	江南街道	江翠路	南至南安路，北至江南路	12	4670
LX075	江南街道	江海一路	东至江南路，西至江翠路	12	5905
LX076	江南街道	中沙路	南至新中大道，北至江南路	12	4374
LX077	礼乐街道	乐祥东路	东至威东路，西至礼乐三路	12	3884
LX078	礼乐街道	礼乐三路1	南至乐新街，北至乐祥东路	12	3841
LX079	礼乐街道	礼乐一路	南至五邑路，北至堤西路	12	3666
LX080	礼乐街道	礼昌街	东至礼乐一路，西至文昌路	12	3650
LX081	礼乐街道	礼乐三路2	南至乐祥东路，北至乐民街	12	2941
LX082	外海街道	杏林路	东至中华路，西至东升大街	12	8122
LX083	外海街道	中华大道	南至江海四路，北至清兰大路	12	11742
LX084	外海街道	大康路	东至前进路，西至中华路	12	8041
LX085	外海街道	麻园路	东至金星路，西至德泉路	12	4901
LX086	外海街道	前进路	南至东宁社一巷，北至大康路	12	2980
LX087	会城街道	大新路	东至中心路，西至西隅路	12	22932
LX088	会城街道	仁寿路	东至知政南路，西至爱民路	12	22254
LX089	会城街道	知政中路	南至田心路，北至菱东路	12	17184
LX090	会城街道	西隅路	东至南隅路，西至城西一路	12	14219
LX091	会城街道	知政北路	东至惠民东路，西至民生路	12	11742

编号	行政区域	商服路线价区段	路线价区段起止点	标准深度	2020年路线价
LX092	会城街道	知政南路	南至冈州大道中，北至田心路	12	14302
LX093	会城街道	田心路	东至骑虎西路，西至知政南路	12	10281
LX094	会城街道	中心路（会城）	南至冈州大道中，北至仁寿路	12	14108
LX095	会城街道	南隅路	南至冈州大道中，北至西隅路	12	10102
LX096	会城街道	爱民路	南至大新路，北至古榕路	12	11890
LX097	会城街道	五显路	南至冈州大道中，北至西隅路	12	10763
LX098	会城街道	中心南路	南至新会大道中，北至中心路	12	9082
LX099	会城街道	菱东路	东至骑虎西路，西至知政北路	12	8605
LX100	会城街道	民生路	南至古榕路，北至知政北路	12	10550
LX101	会城街道	古榕路	东至民生路，西至朱紫路	12	9295
LX102	会城街道	朱紫路	南至大新路，北至惠民西路	12	9477
LX103	会城街道	惠民西路	东至知政北路，西至城北路	12	8889
LX104	会城街道	冈州大道中2	东至新侨路，西至西门路	12	8282
LX105	会城街道	冈州大道中1	东至冈州大道东，西至新侨路	12	6996
LX106	会城街道	厂边街	东至知政北路，西至朱紫路	12	7626
LX107	会城街道	募兴路	南至人民路，北至冈州大道中	12	9089
LX108	会城街道	骑虎西路	东至田心路，西至菱东路	12	8723
LX109	会城街道	惠民东路	东至平安路，西至惠民西路	12	8607
LX110	会城街道	人民路2（会城）	南至同德二路，北至募兴路	12	8920
LX111	会城街道	东关路	北至东门路，南至城东路	12	7066
LX112	会城街道	东庆北路	南至振兴二路，北至冈州大道中	12	8765
LX113	会城街道	城东路	东至冈州大道中，西至平安路	12	6440
LX114	会城街道	明兴路	东至圭阳中路，西至东庆北路	12	7504
LX115	会城街道	平安路	东至城东路，西至惠民东路	12	6080

编号	行政区域	商服路线价区段	路线价区段起止点	标准深度	2020年路线价
LX116	会城街道	侨兴北路	南至振兴一路，北至冈州大道中	12	8023
LX117	会城街道	帝临路	南至龙昌路，北至冈州大道中	12	8023
LX118	会城街道	人民路1(会城)	南至新会大道中，北至同德二路	12	6945
LX119	会城街道	帝临南路	南至新会大道中，北至振兴三路	12	8008
LX120	会城街道	新桥路	南至振兴三路，北至冈州大道中	12	6574
LX121	会城街道	振兴二路	东至东庆北路，西至中心南路	12	7573
LX122	会城街道	侨乐路	东至东庆北路，西至人民路	12	8979
LX123	会城街道	振兴三路	东至中心南路，西至工业大道	12	6665
LX124	会城街道	振兴一路	东至崇文路，西至东庆北路	12	7201
LX125	会城街道	东庆南路	南至新会大道中，北至振兴二路	12	6899
LX126	会城街道	东门路	东至冈州大道东，西至东侯路	12	6583
LX127	会城街道	侨光北路	南至明兴路，北至冈州大道东	12	11349
LX128	会城街道	同德二路	东至东庆南路，西至中心南路	12	7580
LX129	会城街道	圭峰东路	东至东关路，西至圭峰路	12	6262
LX130	会城街道	东侯路	东至潮兴路，西至东门路	12	6512
LX131	会城街道	圭峰路	南至圭峰西路，北至龙山路	12	5524
LX132	会城街道	城西一路	南至冈州大道中，北至西门路	12	6080
LX133	会城街道	西门路	东至城西一路，西至北安路	12	5577
LX134	会城街道	城西二路	东至城西一路，西至冈州大道中	12	4137
LX135	会城街道	南门公路	南至七堡公路，北至黄克兢大桥	12	2019
LX136	司前镇	前进中路	南至衙门路，北至永建路	10	3653
LX137	司前镇	新河路	东至新河东路，西至前进中路	10	2866
LX138	司前镇	衙门路	南至中心街，北至前进中路	10	2531
LX139	双水镇	新元街	南至亿利大道，北至双水镇政府	10	3081

编号	行政区域	商服路线价区段	路线价区段起止点	标准深度	2020年路线价
LX140	双水镇	亿利大道	东至双水大道中，西至康宁二路	10	2335
LX141	三江镇	银湖一路	东至庙前里路，西至 S270	10	2930
LX142	大泽镇	新开公路	东至泽棠路，西至大泽交管所	10	2777
LX143	大泽镇	中心街	南至新开公路，北至大泽河	10	2696
LX144	大鳌镇	中心一路	东至光大二路，西至光大路	10	3445
LX145	大鳌镇	光大二路	南至光华路，北至中心路	10	2475
LX146	大鳌镇	光华路	东至光大二路，西至光大路	10	2356
LX147	古井镇	人民路（古井）	南至解放街，北至新建路	10	2796
LX148	古井镇	新兴路	东至天成街，西至人民路	10	2089
LX149	罗坑镇	迎宾东路	东至锦丰大道，西至中心路	10	2235
LX150	罗坑镇	中心路	东至工业大道东路，西至迎宾东路	10	1795
LX151	睦洲镇	新兴街	南至长安街，北至新鳌公路	10	2510
LX152	崖门镇	中心中路	北至 Y007，南至迎宾北路	10	2845
LX153	环市街道	双龙大道	东至江门大道中，西至建设二路	12	8088
LX154	白沙街道	莲平路	西至常安路，东至兴宁路	12	7229
LX155	环市街道	乐美路	东至丰盛路，西至丰乐路	12	12282
LX156	环市街道	丰盛路	北至育德街，南至乐福璐	12	11926
LX157	环市街道	汴溪路	北至迎宾大道西，南至天河中路	12	7308
LX158	环市街道	天龙一街	东至建设二路，西至天沙四路	12	5843
LX159	外海街道	中华路	北至中华大道，南至杏林路	12	10943

五、各用途基准地价修正体系

（一）商服用地宗地地价修正体系

1、商服用地宗地地价公式

（1）所临道路不存在路线价时，公式为：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

※首层商服用地建筑面积单价：

首层商服用地建筑面积单价=（商服区片基准地价±开发程度修正值÷综合容积率）×街角地修正系数×商服客流聚集度修正系数×商服期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正

※二层及以上商服用地建筑面积单价：

某层商服用地楼面地价=首层商服用地楼面地价×某层楼层修正系数

※商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地建筑面积单价×对应楼层商服建筑面积

商服用地总地价=∑各层商服用地总地价

商服用地宗地建筑面积单价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

②用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商服用地）

商服用地宗地建筑面积单价=（商服区片基准地价±开发程度修正值÷综合容积率）×商服容积率修正系数×商服期日修正系数×街角地修正系数×商服客流聚集度修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=宗地建筑面积单价×商服总建筑面积

（2）所临道路存在路线价时，公式为：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数指标的待开发商服用地

※首层商服用地建筑面积单价：

首层商服用地建筑面积单价=[（路线价×标准深度内首层建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服区片基准地价×（首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积）]÷首层总建筑面积±开发程度修正值÷综合容积率×街角地修正系数×商服客流聚集度修正系数×商服期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正

※二层及以上商服用地建筑面积单价：

某层商服用地建筑面积单价=首层商服用地建筑面积单价×某层楼层修正系数

※商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地建筑面积单价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=Σ各层商服用地总地价

商服用地宗地建筑面积单价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

②应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商服用地）

商服用地宗地建筑面积单价=[(路线价×标准深度内首层建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服区片基准地价×(首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积))÷首层总建筑面积±开发程度修正值÷综合容积率]×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服客流聚集度修正系数×商服期日修正系数×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正

商服用地总地价=宗地建筑面积单价×商服总建筑面积

2、商服用地区域因素修正

表5-1 商服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、高级商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值(Q)	37.00%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	±0.49%~±6.59%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值(Q)	23.00%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	±0.31%~±4.10%
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，供气及电讯设施完备度，区域内金融、酒店、停车场等商服配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	19.00%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	±0.25%~±3.39%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值(Q)	13.00%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	±0.17%~±2.32%
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)	8.00%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	±0.37%~±1.43%

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

（2）商服用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表5-2 商服各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
1-SY001	± 3.44%	3-SY043	± 4.24%	5-SY085	± 7.19%
1-SY002	± 2.64%	3-SY044	± 3.05%	5-SY086	± 8.03%
1-SY003	± 4.32%	3-SY045	± 4.23%	5-SY087	± 12.88%
1-SY004	± 1.58%	3-SY046	± 7.02%	5-SY088	± 12.14%
1-SY005	± 3.04%	4-SY047	± 8.97%	5-SY089	± 12.33%
1-SY006	± 5.83%	4-SY048	± 9.54%	5-SY090	± 14.32%
1-SY007	± 4.14%	4-SY049	± 9.08%	5-SY091	± 13.30%
1-SY008	± 2.19%	4-SY050	± 7.47%	5-SY092	± 13.24%
1-SY009	± 5.80%	4-SY051	± 9.51%	5-SY093	± 12.49%
1-SY010	± 1.77%	4-SY052	± 7.22%	5-SY094	± 6.06%
2-SY011	± 2.10%	4-SY053	± 9.44%	5-SY095	± 9.89%
2-SY012	± 1.40%	4-SY054	± 6.36%	5-SY096	± 10.29%
2-SY013	± 4.63%	4-SY055	± 9.66%	5-SY097	± 12.55%
2-SY014	± 1.58%	4-SY056	± 8.68%	5-SY098	± 14.27%
2-SY015	± 3.94%	4-SY057	± 8.68%	5-SY099	± 13.54%
2-SY016	± 3.67%	4-SY058	± 8.49%	5-SY100	± 6.26%
2-SY017	± 3.36%	4-SY059	± 6.36%	5-SY101	± 14.50%
2-SY018	± 3.34%	4-SY060	± 7.42%	5-SY102	± 13.55%
2-SY019	± 2.22%	4-SY061	± 6.12%	5-SY103	± 7.69%
2-SY020	± 2.31%	4-SY062	± 7.09%	5-SY104	± 9.38%
2-SY021	± 2.45%	4-SY063	± 5.06%	6-SY105	± 12.95%
2-SY022	± 1.58%	4-SY064	± 10.97%	6-SY106	± 12.65%
2-SY023	± 2.62%	4-SY065	± 9.58%	6-SY107	± 12.38%
2-SY024	± 1.99%	4-SY066	± 7.47%	6-SY108	± 14.13%
3-SY025	± 4.53%	4-SY067	± 10.70%	6-SY109	± 13.29%
3-SY026	± 5.06%	4-SY068	± 9.77%	6-SY110	± 13.84%
3-SY027	± 1.62%	4-SY069	± 6.46%	6-SY111	± 11.37%
3-SY028	± 2.98%	4-SY070	± 10.70%	6-SY112	± 16.42%
3-SY029	± 2.06%	4-SY071	± 9.47%	6-SY113	± 13.31%
3-SY030	± 5.84%	4-SY072	± 10.02%	6-SY114	± 17.82%
3-SY031	± 4.44%	4-SY073	± 8.00%	6-SY115	± 12.98%
3-SY032	± 9.06%	4-SY074	± 10.66%	6-SY116	± 12.79%
3-SY033	± 5.34%	4-SY075	± 8.83%	6-SY117	± 14.13%
3-SY034	± 5.32%	4-SY076	± 10.58%	6-SY118	± 14.44%
3-SY035	± 8.30%	4-SY077	± 6.52%	6-SY119	± 13.00%
3-SY036	± 4.22%	5-SY078	± 7.74%	6-SY120	± 14.94%
3-SY037	± 4.18%	5-SY079	± 8.88%	6-SY121	± 12.01%
3-SY038	± 10.69%	5-SY080	± 8.28%	6-SY122	± 16.79%
3-SY039	± 5.78%	5-SY081	± 8.25%	6-SY123	± 15.50%
3-SY040	± 4.22%	5-SY082	± 9.14%	6-SY124	± 12.04%
3-SY041	± 1.33%	5-SY083	± 8.71%	6-SY125	± 13.98%
3-SY042	± 5.07%	5-SY084	± 7.01%	—	—

3、楼层/容积率修正系数

(1) 楼层修正 (仅适用于整体容积率大于 1 的建成项目)

表5-3 商服用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层	第三层	第四层及以上	地下负一层
修正系数	平均值	1.0	0.5	0.35	0.25	0.35
	修正范围	1.0	0.4~0.6	0.25~0.45	0.2~0.3	—

注：已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

(2) 容积率修正

表5-4 商服用地容积率修正系数

容积率	≤0.4 (仅针对纯商业用地)	r≤0.4 (仅针对混合用地)	0.4<r<1	1≤r<5.4	≥5.4
修正系数	$21.223 \times r^2 - 18.22 \times r + 4.8923$	1	$0.8 \times (1/r)^{0.25}$	$0.78 \times (1/r)^{0.42}$	0.3841

表5-5 商服用地容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
修正系数	3.2825	2.0972	1.3364	1.0000	0.9514	0.909	0.8746	0.8459	0.8214
容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	0.7800	0.7494	0.7225	0.6986	0.6772	0.6579	0.6403	0.6242	0.6094
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.5957	0.5830	0.5712	0.5601	0.5498	0.5400	0.5308	0.5222	0.5140
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.5062	0.4988	0.4917	0.4850	0.4786	0.4724	0.4665	0.4609	0.4555
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.4502	0.4452	0.4404	0.4357	0.4312	0.4269	0.4227	0.4186	0.4147
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.4109	0.4072	0.4036	0.4001	0.3968	0.3935	0.3903	0.3872	0.3841

注：(1) 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；

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

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

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

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

4、临街深度修正系数 (仅适用于商服路线价区段)

表5-6 商服路线价深度修正系数表 (标准深度为 12 米)

深度 (米)	v≤2	2<v≤4	4<v≤6	6<v≤8	8<v≤10	10<v≤12
修正系数	1.65	1.45	1.28	1.15	1.06	1.00

注：(1) 设定路线价区段的区域按平均标准深度 12 米确定修正系数；

(2) 对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线；

(3) 临街深度大于标准深度修正系数取 1。

表5-7 商服路线价深度修正系数表 (标准深度为 10 米)

深度 (米)	v≤2	2<v≤4	4<v≤6	6<v≤8	8<v≤10
修正系数	1.63	1.41	1.24	1.10	1.00

注：(1) 设定路线价区段的区域按平均标准深度 10 米确定修正系数；

(2) 对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线；

(3) 临街深度大于标准深度修正系数取1。

5、宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表5-8 商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	w<0.1	0.1<w≤0.3	0.3<w≤0.7	0.7<w≤1.0	1.0<w≤1.2	w>1.2
修正系数	0.885	0.95	1.0	1.03	1.075	1.125

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

6、街角地修正系数

表5-9 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1.0	1.08	1.18

7、商服客流聚集度修正系数

表5-10 商服客流聚集度修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标说明	宗地临大型商务中心、大型购物广场、步行街等或宗地所在道路，客流量大，商业经营条件好	宗地临一般专业市场、集贸市场等或宗地所在道路客流量较大，商业经营条件较好	宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在的道路客流量一般，商业经营条件一般	宗地周边商服配套设施能满足简单需求或宗地所在的道路客流量较差，商业经营条件较差	宗地周边无商服配套设施或宗地不临现状道路，商业经营条件差
修正系数幅度范围	[1.07,1.13]	[1.03,1.07)	[0.97,1.03)	[0.93,0.97)	[0.87,0.93]
平均值	1.1	1.05	1.0	0.95	0.90

注：当宗地不临现状道路但临规划道路时，修正系数取指标标准“劣”的最高值；若宗地不临规划道路，修正系数取指标标准“劣”的最低值。

8、其他个别因素修正系数

表5-11 商服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1

9、土地剩余使用年期修正系数

商服用地基准地价是最高使用年限 40 年的价格，当估价对象剩余使用年限不足 40 年时，应进行剩余使用年期修正。

表5-12 商服用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=6.75%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0682	0.1322	0.1920	0.2481	0.3007	0.3499	0.3960	0.4392	0.4797	0.5176
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5531	0.5863	0.6175	0.6467	0.6740	0.6997	0.7236	0.7461	0.7672	0.7869
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8054	0.8227	0.8389	0.8541	0.8683	0.8817	0.8941	0.9058	0.9168	0.9271
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9367	0.9457	0.9541	0.9620	0.9694	0.9764	0.9829	0.9890	0.9947	1.0000

注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 40 年；

n——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

10、土地开发程度修正

表5-13 江门市土地使用开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本								
	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通气	土地平整	五通一平	六通一平
数据统计范围	30~120	15~60	10~50	30~120	6~25	15~45	15~90	111~465	126~510
一类地区平均值	75	40	30	75	20	35	30	270	305
二类地区平均值	60	30	24	60	15	30	25	214	244
三类地区平均值	45	24	18	45	12	25	20	164	189
四类地区平均值	35	18	12	32	8	20	15	120	140

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正。

表5-14 江门市市区开发程度修正分类范围表

（本表的范围描述供参考，具体以开发程度修正分类范围图为准）

类别	分类范围
一类	由以下线路围合而成的区域： 蓬江区：建设三路—天沙河道—华安路—规划道路—江侨路—西江河道—江北路—堤东路—堤中路—堤西路—天沙河道—迎宾大道西—江门大道—凤山水岸—宏达路—建设三路
二类	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 蓬江区、江海区：江门大道—滨江启动区—西江河道—北街大桥—江海三路—江海四路—五邑路—金星路—金瓯路—浚兴中路—胜利南路—五邑路—江门大道—杜江公路—灏景园—江门大道 新会区：圭阳北路—圭阳南路—新会大道中—文华路—新会南新区—三和大道北—新会大道中—葵湖西路—西门路—紫云路—紫霞路—圭峰路—圭阳北路

类别	分类范围
三类	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 江中高速—礼乐河涌—新乐路—江门水道—潭江河道—会城街道界线—大泽镇中心建成区—会城街道界线—Y247线—江鹤高速—杜阮西路—江肇高速—松园大道—五邑碧桂园—江沙公路—棠下中心建成区—滨江启动区—西江河道—荷塘镇—西江河道—江中高速； 司前镇、罗坑镇、双水镇、崖门镇、三江镇、古井镇、沙堆镇、睦洲镇、大鳌镇中心建成区
四类	除上述级别外，江门市市区辖区范围内的其他区域

注：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。

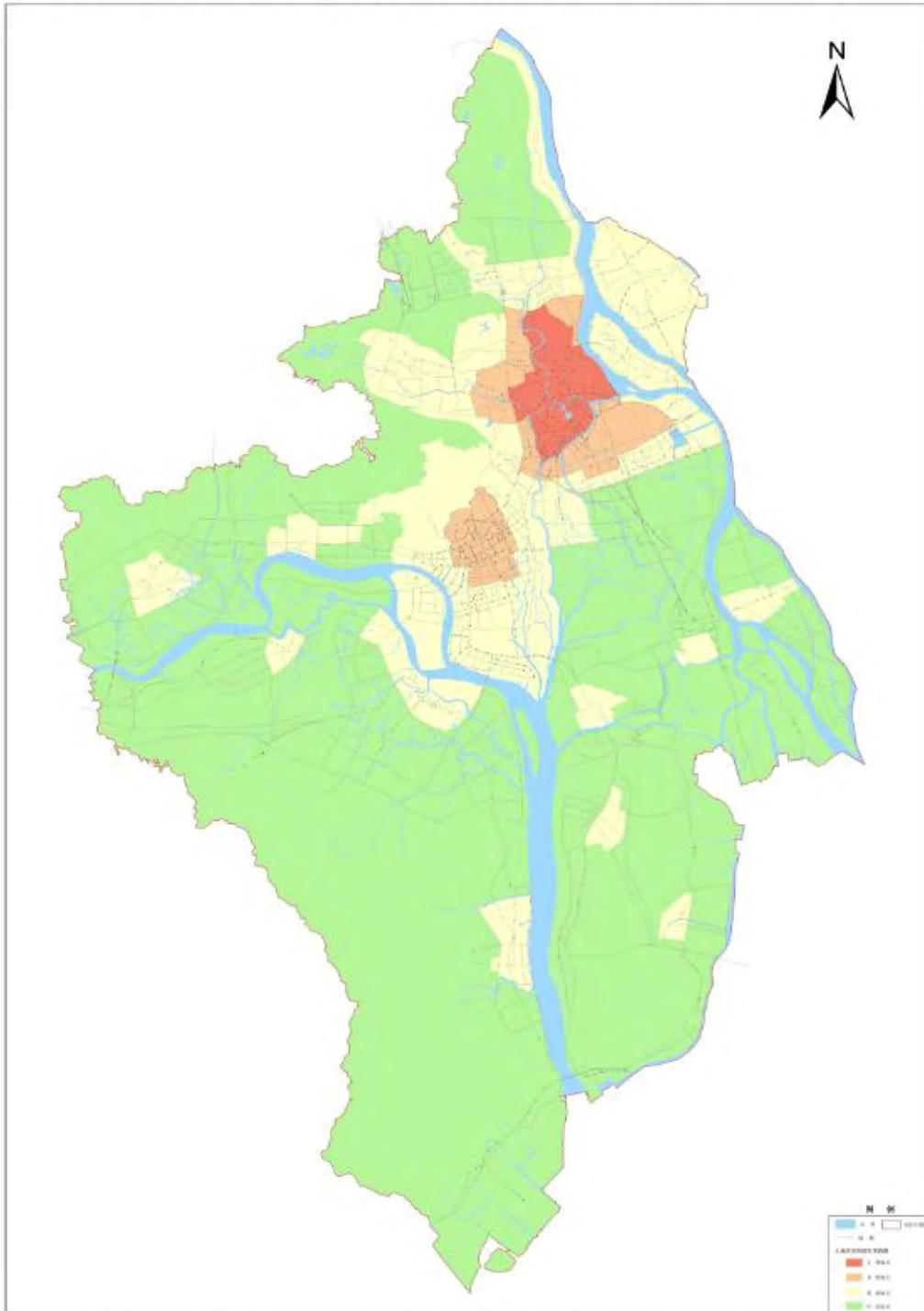


图5-1 江门市市区基准地价更新开发程度修正分类范围图

（二）住宅用地宗地地价修正体系

1、住宅用地宗地地价公式

宗地建筑面积单价=（住宅区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×住宅临江修正×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地建筑面积单价×住宅总建筑面积

2、住宅用地区域因素修正

表5-15 住宅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，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、超市、中小学、停车场等住宅配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	30.00%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.31%~±5.33%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	21.00%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.21%~±3.73%
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）	20.00%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.20%~±3.56%
繁华程度	指标说明	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	12.00%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.12%~±2.13%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值（Q）	10.00%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.10%~±1.78%
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）	7.00%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.07%~±1.24%

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

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

表5-16 住宅各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
1-ZZ001	± 1.56%	2-ZZ046	± 1.66%	4-ZZ091	± 13.32%
1-ZZ002	± 5.59%	2-ZZ047	± 5.67%	4-ZZ092	± 10.17%
1-ZZ003	± 4.17%	2-ZZ048	± 3.58%	4-ZZ093	± 10.59%
1-ZZ004	± 3.03%	2-ZZ049	± 7.39%	4-ZZ094	± 7.65%
1-ZZ005	± 3.85%	2-ZZ050	± 4.02%	4-ZZ095	± 13.25%
1-ZZ006	± 4.34%	2-ZZ051	± 4.63%	4-ZZ096	± 9.72%
1-ZZ007	± 6.46%	2-ZZ052	± 3.49%	4-ZZ097	± 13.19%
1-ZZ008	± 8.02%	2-ZZ053	± 1.55%	4-ZZ098	± 9.82%
1-ZZ009	± 3.38%	2-ZZ054	± 1.02%	4-ZZ099	± 6.49%
1-ZZ010	± 5.82%	2-ZZ055	± 7.39%	4-ZZ100	± 13.13%
1-ZZ011	± 3.62%	2-ZZ056	± 8.85%	4-ZZ101	± 6.28%
1-ZZ012	± 4.75%	2-ZZ057	± 4.83%	4-ZZ102	± 9.77%
1-ZZ013	± 5.47%	2-ZZ058	± 1.76%	4-ZZ103	± 13.03%
1-ZZ014	± 1.31%	2-ZZ059	± 3.65%	4-ZZ104	± 13.66%
1-ZZ015	± 2.15%	3-ZZ060	± 8.98%	4-ZZ105	± 13.85%
1-ZZ016	± 4.53%	3-ZZ061	± 1.02%	4-ZZ106	± 12.56%
1-ZZ017	± 3.47%	3-ZZ062	± 9.68%	4-ZZ107	± 12.16%
1-ZZ018	± 4.59%	3-ZZ063	± 9.50%	4-ZZ108	± 12.74%
1-ZZ019	± 5.90%	3-ZZ064	± 7.26%	4-ZZ109	± 11.27%
1-ZZ020	± 3.08%	3-ZZ065	± 6.28%	4-ZZ110	± 9.60%
1-ZZ021	± 4.62%	3-ZZ066	± 10.99%	4-ZZ111	± 9.20%
1-ZZ022	± 1.54%	3-ZZ067	± 8.61%	4-ZZ112	± 9.90%
1-ZZ023	± 3.86%	3-ZZ068	± 4.68%	4-ZZ113	± 7.87%
2-ZZ024	± 4.82%	3-ZZ069	± 7.47%	4-ZZ114	± 10.27%
2-ZZ025	± 9.25%	3-ZZ070	± 3.51%	4-ZZ115	± 7.31%
2-ZZ026	± 6.57%	3-ZZ071	± 6.60%	4-ZZ116	± 6.18%
2-ZZ027	± 9.16%	3-ZZ072	± 5.33%	5-ZZ117	± 10.71%
2-ZZ028	± 9.44%	3-ZZ073	± 2.90%	5-ZZ118	± 13.50%
2-ZZ029	± 7.69%	3-ZZ074	± 9.60%	5-ZZ119	± 14.47%
2-ZZ030	± 2.03%	3-ZZ075	± 6.10%	5-ZZ120	± 12.13%
2-ZZ031	± 4.93%	3-ZZ076	± 2.71%	5-ZZ121	± 11.39%
2-ZZ032	± 9.71%	3-ZZ077	± 1.06%	5-ZZ122	± 11.41%
2-ZZ033	± 8.16%	3-ZZ078	± 8.89%	5-ZZ123	± 11.60%
2-ZZ034	± 1.89%	3-ZZ079	± 1.35%	5-ZZ124	± 10.24%
2-ZZ035	± 4.77%	3-ZZ080	± 8.85%	5-ZZ125	± 12.98%
2-ZZ036	± 6.52%	3-ZZ081	± 4.04%	5-ZZ126	± 11.95%
2-ZZ037	± 6.79%	3-ZZ082	± 2.49%	5-ZZ127	± 17.42%
2-ZZ038	± 2.37%	3-ZZ083	± 9.70%	5-ZZ128	± 17.78%
2-ZZ039	± 4.65%	3-ZZ084	± 5.12%	5-ZZ129	± 10.50%
2-ZZ040	± 5.14%	3-ZZ085	± 9.36%	5-ZZ130	± 16.56%
2-ZZ041	± 2.54%	3-ZZ086	± 8.62%	5-ZZ131	± 14.45%
2-ZZ042	± 13.11%	3-ZZ087	± 6.25%	5-ZZ132	± 14.44%
2-ZZ043	± 4.31%	4-ZZ088	± 8.28%	5-ZZ133	± 10.88%
2-ZZ044	± 8.42%	4-ZZ089	± 9.15%	5-ZZ134	± 16.37%
2-ZZ045	± 1.21%	4-ZZ090	± 7.62%	— —	— —

3、容积率/楼层修正系数

(1) 容积率修正

表5-17 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0 (含低层低密度住宅)	1<r<2.5	2.5≤r<7.0	≥7.0
修正系数	$2.68-1.28*r^{0.5}+0.09/r^{1.35}$	$(2.5/r)^{0.446}$	$(2.5/r)^{0.174}$	0.836

表5-18 住宅用地容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	4.2901	2.898	2.4361	2.1805	2.0043	1.8679	1.7547	1.6568	1.5694	1.49
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2
修正系数	1.4422	1.3873	1.3386	1.2951	1.2559	1.2202	1.1877	1.1578	1.1302	1.1046
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.0809	1.0587	1.0379	1.0184	1	0.9932	0.9867	0.9805	0.9745	0.9688
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4
修正系数	0.9633	0.958	0.9528	0.9479	0.9431	0.9385	0.9341	0.9297	0.9255	0.9215
容积率	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5
修正系数	0.9175	0.9137	0.91	0.9063	0.9028	0.8993	0.896	0.8927	0.8895	0.8864
容积率	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6
修正系数	0.8833	0.8804	0.8774	0.8746	0.8718	0.8691	0.8664	0.8638	0.8612	0.8587
容积率	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	7
修正系数	0.8562	0.8538	0.8514	0.8491	0.8468	0.8446	0.8424	0.8402	0.8381	0.836

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

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

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

(2) 楼层修正

表5-19 多层住宅楼层分配修正系数

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.992	0.982	0.979	0.975	0.974	0.973	0.973	0.972
2	---	1.008	1.014	1.009	1.008	0.998	0.998	0.997	0.996
3	---	---	1.004	1.018	1.023	1.021	1.031	1.035	1.033
4	---	---	---	0.994	1.012	1.031	1.032	1.038	1.036
5	---	---	---	---	0.982	1.004	1.015	1.029	1.032
6	---	---	---	---	---	0.972	0.986	0.993	1.013
7	---	---	---	---	---	---	0.965	0.973	0.989
8	---	---	---	---	---	---	---	0.962	0.971
9	---	---	---	---	---	---	---	---	0.958

注：(1) 楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

(2) 上表的多层住宅楼层分配修正系数适用于多层无电梯住宅，即楼层为9层以下且无电梯配备的普通住宅楼。

表5-20 高层住宅楼层分配修正系数

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	35以上 (N)
1	0.969	0.968	0.968	0.967	0.965	0.963	0.961	0.959	0.956	0.954	0.952	0.951	0.948	0.945	0.943	0.943	0.942	0.942	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921	0.92	0.91	0.91	0.921
2	0.986	0.985	0.976	0.973	0.972	0.971	0.969	0.966	0.963	0.961	0.958	0.956	0.956	0.955	0.954	0.952	0.95	0.95	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936	0.936	0.935	0.934	0.936
3	0.997	0.991	0.988	0.985	0.984	0.983	0.978	0.975	0.972	0.967	0.962	0.961	0.961	0.961	0.96	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944	0.943	0.942	0.941	0.944
4	1.008	1.002	0.997	0.995	0.993	0.991	0.987	0.984	0.981	0.975	0.972	0.967	0.967	0.967	0.966	0.964	0.962	0.962	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944	0.948
5	1.018	1.012	1.009	1.005	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.972	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.955
6	1.022	1.019	1.015	1.011	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.98	0.98	0.978	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.96	0.958	0.957	0.956	0.96
7	---	1.023	1.022	1.015	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989	0.986	0.984	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966	0.965	0.963	0.962	0.966
8	---	---	1.025	1.023	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989	0.989	0.987	0.985	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.97	0.969	0.972
9	---	---	---	1.026	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.991	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.978
10	---	---	---	---	1.022	1.024	1.021	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.003	1.002	1	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982	0.98	0.98	0.979	0.982
11	---	---	---	---	---	1.021	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.011	1.009	1.008	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989	0.987	0.986	0.985	0.989
12	---	---	---	---	---	---	1.02	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.015	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.99	0.993
13	---	---	---	---	---	---	---	1.024	1.03	1.029	1.027	1.023	1.022	1.022	1.021	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993	0.995
14	---	---	---	---	---	---	---	---	1.025	1.032	1.029	1.027	1.026	1.028	1.027	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.995	0.998
15	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.027	1.035	1.032	1.031	1.034	1.033	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999	0.998	0.998	0.998	0.999
16	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.032	1.037	1.035	1.04	1.039	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1	1	0.999	0.999	1
17	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.033	1.042	1.038	1.041	1.038	1.036	1.034	1.033	1.031	1.026	1.024	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1	1.018
18	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.034	1.032	1.032	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.02	1.019	1.018	1.018	1.015	1.019
19	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.022	1.028	1.031	1.039	1.036	1.036	1.033	1.032	1.029	1.027	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017	1.023
20	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.019	1.02	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026	1.025	1.024	1.019	1.026

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	35 以上 (N)		
21	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.03	1.03	1.027	1.026	1.023	1.03		
22	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033	1.032	1.032	1.028	1.033		
23	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037	1.035	1.033	1.029	1.037		
24	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.04	1.04	1.038	1.036	1.033	1.04		
25	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042	1.041	1.039	1.038	1.042		
26	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043	1.042	1.042	1.039	1.043		
27	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039	1.044	1.043	1.041	1.039		
28	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.023	1.031	1.037	1.037	1.039	1.046	1.045	1.037		
29	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.021	1.028	1.028	1.036	1.042	1.046	1.028		
30	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.01	1.02	1.025	1.027	1.038	1.043	1.025		
31	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.007	1.018	1.024	1.028	1.039	1.018	
32	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.006	1.018	1.024	1.034	1.006	
33	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	0.999	1.016	1.023	1.006+0.002n (n ≤ N-1)
34	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	0.996	1.013	1.006+0.002(N-1)-0.02	
35	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	0.993	---	

注：（1）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

（2）上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅，即楼层为6层以上且配备电梯的普通住宅楼；

（3）总楼层35层以上的，以总楼层为32层的第1-32层的楼层修正系数进行修正，所在楼层32层以上的各楼层的楼层修正系数在总楼层32层第32层的楼层修正系数的基础上每增加1层增加0.002，其中顶层楼层修正系数以其下一层的修正系数减少0.02。

4、其他个别因素修正系数

表5-21 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
小区配套设施	指标说明	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
	修正系数	3	2	0	-2	-3
宗地形状	指标说明	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状基本规则,对土地利用无不良影响	形状较不规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观条件好,对土地利用极为有利	景观条件良好,对土地利用较为有利	景观条件一般,对土地利用无不良影响	景观条件较差,对土地利用有一定影响	景观条件差,对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3

5、土地剩余使用年期修正系数

住宅用地基准地价是最高使用年限 70 年的价格,当估价对象剩余使用年限不足 70 年时,应进行剩余使用年期修正。

表5-22 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表(还原率 r=6.38%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0608	0.1179	0.1716	0.2221	0.2695	0.3142	0.3561	0.3955	0.4326	0.4674
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5001	0.5309	0.5598	0.5870	0.6126	0.6366	0.6592	0.6805	0.7004	0.7192
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7368	0.7534	0.7690	0.7837	0.7974	0.8104	0.8226	0.8340	0.8448	0.8549
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8644	0.8733	0.8817	0.8896	0.8970	0.9040	0.9106	0.9167	0.9225	0.9280
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9331	0.9379	0.9424	0.9467	0.9507	0.9544	0.9580	0.9613	0.9644	0.9674
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9701	0.9727	0.9751	0.9774	0.9796	0.9816	0.9835	0.9853	0.9870	0.9886
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9901	0.9915	0.9928	0.9940	0.9952	0.9963	0.9973	0.9982	0.9991	1.0000

6、临江修正

江门市市区内的西江、潭江两岸的首宗住宅用途建设用地(城市道路用地、绿地与广场等用地除外),其临江建设用地红线以内 50 米部分的基准地价在原

基础上有一定幅度的增加 10%-20%。

7、土地开发程度修正（同商服用地）

（三）工业用地宗地地价修正体系

1、工业用地宗地地价公式

宗地土地面积单价=（工业区片基准地价±开发程度修正值）×工业期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地土地面积单价×工业总土地面积

2、工业用地区域因素修正

表5-23 工业区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	35.00%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.42%~±6.16%
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）	28.00%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.33%~±4.93%
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）	17.00%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.20%~±2.99%
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）	11.00%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.13%~±1.93%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	9.00%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.11%~±1.58%

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

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

表5-24 工业各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
1-GY001	±13.71%	3-GY031	±11.58%	4-GY061	±5.32%
2-GY002	±2.67%	3-GY032	±6.65%	4-GY062	±4.71%

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
2-GY003	±4.25%	3-GY033	±7.97%	4-GY063	±2.73%
2-GY004	±4.21%	3-GY034	±6.58%	4-GY064	±13.30%
2-GY005	±8.95%	3-GY035	±1.19%	5-GY065	±12.21%
2-GY006	±7.23%	3-GY036	±6.06%	5-GY066	±14.72%
2-GY007	±8.03%	3-GY037	±5.35%	5-GY067	±9.98%
2-GY008	±5.99%	3-GY038	±5.45%	5-GY068	±12.33%
2-GY009	±2.20%	3-GY039	±3.47%	5-GY069	±14.45%
2-GY010	±3.44%	3-GY040	±3.51%	5-GY070	±9.70%
3-GY011	±2.28%	3-GY041	±7.20%	5-GY071	±6.30%
3-GY012	±13.85%	3-GY042	±1.55%	5-GY072	±7.67%
3-GY013	±2.46%	3-GY043	±3.03%	5-GY073	±6.31%
3-GY014	±12.71%	3-GY044	±9.29%	5-GY074	±11.21%
3-GY015	±9.61%	3-GY045	±3.00%	5-GY075	±13.00%
3-GY016	±7.58%	4-GY046	±11.50%	5-GY076	±11.58%
3-GY017	±4.19%	4-GY047	±5.91%	5-GY077	±7.76%
3-GY018	±6.23%	4-GY048	±13.26%	5-GY078	±7.58%
3-GY019	±6.42%	4-GY049	±6.75%	6-GY079	±11.11%
3-GY020	±14.61%	4-GY050	±13.42%	6-GY080	±13.07%
3-GY021	±6.39%	4-GY051	±6.92%	6-GY081	±12.93%
3-GY022	±7.83%	4-GY052	±13.70%	6-GY082	±14.98%
3-GY023	±10.88%	4-GY053	±12.82%	6-GY083	±17.59%
3-GY024	±10.32%	4-GY054	±10.79%	6-GY084	±16.24%
3-GY025	±10.06%	4-GY055	±14.24%	6-GY085	±11.69%
3-GY026	±7.73%	4-GY056	±10.29%	6-GY086	±12.33%
3-GY027	±6.06%	4-GY057	±13.78%	6-GY087	±14.91%
3-GY028	±10.21%	4-GY058	±11.42%	6-GY088	±15.20%
3-GY029	±11.37%	4-GY059	±13.19%	6-GY089	±12.89%
3-GY030	±3.40%	4-GY060	±6.00%	—	—

3、其他个别因素修正系数

表5-25 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	5	3	0	-3	-5
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	≥50000m ²	20000≤S<50000m ²	10000≤S<20000m ²	5000≤S<10000m ²	S<5000 m ²
	修正系数	2	1	0	-1	-2

4、土地剩余使用年期修正系数

工业用地基准地价是最高使用年限 50 年的价格,当估价对象剩余使用年限不足 50 年时, 应进行剩余使用年期修正。

表5-26 工业用地土地剩余使用年期修正系数表 (还原率 r=5.25%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0541	0.1054	0.1542	0.2006	0.2447	0.2865	0.3263	0.3641	0.4000	0.4341
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4665	0.4973	0.5266	0.5544	0.5808	0.6059	0.6298	0.6524	0.6739	0.6944
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7138	0.7323	0.7498	0.7665	0.7823	0.7974	0.8117	0.8252	0.8381	0.8504
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8620	0.8731	0.8836	0.8936	0.9031	0.9121	0.9207	0.9288	0.9366	0.9439
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9509	0.9575	0.9639	0.9698	0.9755	0.9809	0.9861	0.9910	0.9956	1.0000

5、土地开发程度修正 (同商服用地)

(四) 公共服务项目用地 (类别一) 宗地地价修正体系

1、公共服务项目用地 (类别一) 宗地地价公式

宗地建筑面积单价=(公共服务项目用地 (类别一) 区片基准地价 ± 开发程度修正值 ÷ 容积率) × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × (1+区域因素修正系数之和) × (1+其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数

宗地总价=宗地建筑面积单价 × 公共服务项目用地 (类别一) 总建筑面积

2、公共服务项目用地 (类别一) 区域因素修正

表5-27 公共服务项目用地 (类别一) 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、高级商务区的距离, 区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	24.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.29%~±3.99%
人口状况	指标说明	人口密集程度, 商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	20.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.24%~±3.33%
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, 供气及电讯设施完备度, 区域内医疗、文体、超市、中小学、停车场等住宅配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	18.00%

指标标准		判断标准
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.22%~±3.00%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度, 公交站点密集程度, 与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值(Q)	17.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.21%~±2.83%
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)	8.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.10%~±1.33%
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)	7.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.08%~±1.16%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	6.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.07%~±1.00%

注: (1) 公共服务项目用地(类别一)各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值, 修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准;

(2) 公共服务项目用地(类别一)各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平, 应用修正时, 需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异, 参考编制的因素差异修正标准, 对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表5-28 公共服务项目用地(类别一)各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
1-YL001	±5.21%	2-YL036	±8.63%	3-YL071	±8.42%
1-YL002	±4.19%	2-YL037	±6.76%	3-YL072	±8.60%
1-YL003	±4.25%	2-YL038	±7.94%	3-YL073	±6.62%
1-YL004	±1.72%	2-YL039	±6.14%	3-YL074	±6.17%
1-YL005	±4.94%	2-YL040	±9.19%	3-YL075	±9.95%
1-YL006	±2.49%	2-YL041	±9.25%	3-YL076	±6.61%
1-YL007	±1.31%	2-YL042	±7.19%	3-YL077	±7.55%
1-YL008	±2.64%	2-YL043	±7.78%	3-YL078	±14.35%
1-YL009	±1.56%	2-YL044	±9.35%	3-YL079	±10.43%
1-YL010	±5.30%	2-YL045	±8.93%	3-YL080	±14.49%
1-YL011	±5.56%	2-YL046	±7.15%	3-YL081	±11.20%
1-YL012	±4.31%	2-YL047	±6.45%	3-YL082	±12.08%
1-YL013	±4.88%	2-YL048	±8.36%	3-YL083	±12.23%
1-YL014	±4.39%	2-YL049	±6.69%	3-YL084	±12.26%
1-YL015	±1.32%	3-YL050	±8.42%	3-YL085	±10.08%
1-YL016	±5.55%	3-YL051	±9.38%	3-YL086	±10.45%
1-YL017	±1.21%	3-YL052	±8.14%	4-YL087	±14.88%
1-YL018	±4.32%	3-YL053	±8.89%	4-YL088	±13.87%
1-YL019	±2.19%	3-YL054	±7.45%	4-YL089	±11.32%
1-YL020	±5.85%	3-YL055	±7.44%	4-YL090	±13.61%
1-YL021	±1.64%	3-YL056	±9.34%	4-YL091	±12.10%
1-YL022	±2.99%	3-YL057	±8.44%	4-YL092	±11.84%
1-YL023	±1.26%	3-YL058	±8.74%	4-YL093	±12.97%

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
1-YL024	±5.86%	3-YL059	±7.11%	4-YL094	±10.82%
1-YL025	±3.83%	3-YL060	±8.96%	4-YL095	±10.99%
1-YL026	±1.28%	3-YL061	±6.81%	4-YL096	±10.76%
2-YL027	±1.94%	3-YL062	±7.25%	4-YL097	±10.27%
2-YL028	±5.33%	3-YL063	±9.45%	4-YL098	±14.02%
2-YL029	±1.75%	3-YL064	±6.29%	4-YL099	±10.99%
2-YL030	±2.29%	3-YL065	±7.57%	4-YL100	±10.23%
2-YL031	±9.58%	3-YL066	±8.36%	4-YL101	±15.37%
2-YL032	±8.95%	3-YL067	±8.20%	4-YL102	±15.69%
2-YL033	±6.87%	3-YL068	±7.09%	4-YL103	±16.64%
2-YL034	±8.30%	3-YL069	±9.49%	4-YL104	±16.56%
2-YL035	±8.84%	3-YL070	±6.18%	—	—

3、容积率修正系数

表5-29 公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1<r<4	≥4.0
修正系数	$-3.13+1.49*r+2.92/r^{0.5}$	$(1.5/r)^{0.385}$	0.6855

表5-30 公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	6.2529	3.6973	2.6482	2.0829	1.7445	1.5337	1.4031	1.3267	1.2890	1.2800
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.1268	1.0897	1.0566	1.0269	1.0000	0.9755	0.9530	0.9322	0.9130	0.8952
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.8785	0.8629	0.8483	0.8345	0.8215	0.8092	0.7975	0.7864	0.7758	0.7658
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0
修正系数	0.7562	0.7470	0.7382	0.7298	0.7217	0.7139	0.7064	0.6992	0.6922	0.6855

注：（1）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。

（2）容积率≤1.0时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价，容积率<0.1时，容积率修正系数按容积率为0.1的修正系数进行取值。

4、其他个别因素修正系数

表5-31 公共服务项目用地（类别一）其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
景观条件	指标说明	景观条件好,对土地利用极为有利	景观条件良好,对土地利用较为有利	景观条件一般,对土地利用无不良影响	景观条件较差,对土地利用有一定影响	景观条件差,对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3

5、土地剩余使用年期修正系数

公共服务项目用地（类别一）基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当估价对象剩余使用年限不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。

表5-32 公共服务项目用地（类别一）土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=5.61%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0568	0.1106	0.1616	0.2098	0.2555	0.2988	0.3397	0.3785	0.4152	0.4500
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4829	0.5141	0.5436	0.5716	0.5981	0.6231	0.6468	0.6693	0.6906	0.7107
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7298	0.7479	0.7650	0.7812	0.7965	0.8110	0.8248	0.8378	0.8501	0.8618
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8728	0.8833	0.8932	0.9026	0.9115	0.9199	0.9279	0.9354	0.9425	0.9493
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9557	0.9618	0.9675	0.9729	0.9781	0.9830	0.9876	0.9919	0.9961	1.0000

6、土地开发程度修正（同商服用地）

（五）公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系

1、公共服务项目用地（类别二）宗地地价公式

宗地土地面积单价=（公共服务项目用地（类别二）区片基准地价±开发程度修正值）×期日修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

宗地总价=宗地土地面积单价×公共服务项目用地（类别二）总土地面积

2、公共服务项目用地（类别二）区域因素修正

表5-33 公共服务项目用地（类别二）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，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、超市、中小学、停车场等住宅配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	26.00%
	各片区修正范围统计（Q×区片修正幅度）	±0.28%~±4.40%

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度, 公交站点密集程度, 与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	21.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.23%~±3.55%
人口状况	指标说明	人口密集程度, 商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	15.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.16%~±2.54%
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)	13.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.14%~±2.20%
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)	11.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.12%~±1.86%
繁华程度	指标说明	与商服中心、高级商务区的距离, 区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	8.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.09%~±1.35%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	6.00%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.06%~±1.02%

注: (1) 公共服务项目用地 (类别二) 各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值, 修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准;

(2) 公共服务项目用地 (类别二) 各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平, 应用修正时, 需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异, 参考编制的因素差异修正标准, 对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表5-34 公共服务项目用地 (类别二) 各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
1-EL001	±5.20%	2-EL030	±2.31%	3-EL059	±3.68%
1-EL002	±2.72%	2-EL031	±5.49%	3-EL060	±6.91%
1-EL003	±5.06%	2-EL032	±3.41%	3-EL061	±2.70%
1-EL004	±2.71%	2-EL033	±3.67%	3-EL062	±11.09%
1-EL005	±2.52%	2-EL034	±5.05%	3-EL063	±9.01%
1-EL006	±2.57%	2-EL035	±7.48%	3-EL064	±8.78%
1-EL007	±4.90%	3-EL036	±9.29%	3-EL065	±6.17%
1-EL008	±5.29%	3-EL037	±5.63%	3-EL066	±6.66%
1-EL009	±3.32%	3-EL038	±8.08%	3-EL067	±5.76%
1-EL010	±2.83%	3-EL039	±9.78%	3-EL068	±7.79%
2-EL011	±4.50%	3-EL040	±8.80%	4-EL069	±11.30%
2-EL012	±9.33%	3-EL041	±9.60%	4-EL070	±12.97%
2-EL013	±1.52%	3-EL042	±1.29%	4-EL071	±13.75%
2-EL014	±1.44%	3-EL043	±8.27%	4-EL072	±14.16%
2-EL015	±1.57%	3-EL044	±13.16%	4-EL073	±9.89%
2-EL016	±9.29%	3-EL045	±4.86%	4-EL074	±15.11%

区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度	区片编号	修正幅度
2-EL017	±3.78%	3-EL046	±8.96%	4-EL075	±14.25%
2-EL018	±7.37%	3-EL047	±6.68%	4-EL076	±10.61%
2-EL019	±2.33%	3-EL048	±3.07%	4-EL077	±16.89%
2-EL020	±2.03%	3-EL049	±7.87%	4-EL078	±12.39%
2-EL021	±6.21%	3-EL050	±4.71%	4-EL079	±12.27%
2-EL022	±9.39%	3-EL051	±3.41%	4-EL080	±11.81%
2-EL023	±5.98%	3-EL052	±4.01%	4-EL081	±14.16%
2-EL024	±6.77%	3-EL053	±8.79%	4-EL082	±15.14%
2-EL025	±7.65%	3-EL054	±3.18%	4-EL083	±16.92%
2-EL026	±6.91%	3-EL055	±1.67%	4-EL084	±12.61%
2-EL027	±4.11%	3-EL056	±8.06%	4-EL085	±6.10%
2-EL028	±1.08%	3-EL057	±1.50%	——	——
2-EL029	±1.35%	3-EL058	±4.32%	——	——

3、其他个别因素修正系数

表5-35 公共服务项目用地（类别二）其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	≥50000m ²	20000≤S<50000m ²	10000≤S<20000m ²	5000≤S<10000m ²	S<5000m ²
	修正系数	2	1	0	-1	-2

4、土地剩余使用年期修正系数

公共服务项目用地（类别二）基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当估价对象剩余使用年限不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。

表5-36 公共服务项目用地（类别二）土地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.80%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0507	0.0990	0.1451	0.1891	0.2311	0.2712	0.3095	0.3459	0.3808	0.4140
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4457	0.4759	0.5048	0.5323	0.5586	0.5837	0.6076	0.6304	0.6522	0.6730
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6929	0.7118	0.7298	0.7471	0.7635	0.7792	0.7942	0.8085	0.8221	0.8351
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8475	0.8594	0.8707	0.8815	0.8917	0.9016	0.9109	0.9199	0.9284	0.9365
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9443	0.9517	0.9588	0.9655	0.9720	0.9781	0.9840	0.9896	0.9949	1.0000

5、土地开发程度修正（同商服用地）

(六) 其他用地价格参照系数

表5-37 江门市其他用地价格参照系数表

一级类	二级类	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
商服用地	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等用地	零售商业用地	零售商业用地 (B11)、加油加气站用地 (B41)	商服用地	1.0 (加油加气站用地修正后为地面地价且不做容积率修正)
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地	批发市场用地 (B12)	商服用地	1.0
	餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地	餐饮用地 (B13)	商服用地	1.0
	旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。	旅馆用地	旅馆用地 (B14)	商服用地	1.0
	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% 的大型游乐设施用地。	娱乐用地	娱乐用地 (B31)	商服用地	0.7
	其它商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商服、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。	其他商服用地	其他公用设施营业网点用地 (B49)、其他服务设施用地 (B9)、康体用地 (B32)	商服用地	1.0
	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、商服性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所; 信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	商务金融用地	商务设施用地 (B2、含 B21、B29)	商服用地	0.8
住宅用地	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地, 不含配套的商服服务设施等用地。包括普通住宅、公寓等用地。	城镇住宅用地	二类居住用地 (R2)	住宅用地	1.0
	别墅用地	指用于开发独立别墅、联排别墅、双拼别墅、叠加式别墅等独立住宅建筑的别墅用地 (原则上容积率小于 1.0)。	城镇住宅用地	一类居住用地 (R1)	住宅用地	1.2

一级类	二级类	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
工矿 仓储	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地	工业用地 (M, 含 M1、M2、M3)	工业用地	1.0
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地,包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	仓储用地	物流仓储用地 (W, 含 W1、W2、W3)	工业用地	1.0
	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场,砖瓦窑等地面生产用地,排土(石)及尾矿堆放地。	采矿用地	——	工业用地	1.0
	盐田	指用于生产盐的土地,包括晒盐场所、盐池及附属设施用地。	盐田	——	工业用地	1.0
公共管理 与公共服 务项目用 地	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	机关团体用地	行政办公用地(A1)	公共服务项目用地(类别一)	1.0
	新闻出版用地	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。	新闻出版用地	艺术传媒用地(B22)	公共服务项目用地(类别一)	1.0
	教育用地	指用于各类教育用地,包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地,聋、哑、盲人学校及工读学校用地,以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	教育用地	高等院校用地(A31)、中等专业学校用地(A32)、中小学用地(A33)、特殊教育用地(A34)	公共服务项目用地(类别一)	一级按照 0.5修正; 二级按照 0.6修正; 三级、四 级按照 0.8修正
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	科研用地	科研用地(A35)	公共服务项目用地(类别一)	
	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。	文化设施用地	文化设施用地(A2, 含 A21、A22)	公共服务项目用地(类别一)	
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地;卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地;对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地;急救中心、血库等用地。	医疗卫生用地	医疗卫生用地(A5)	公共服务项目用地(类别一)	

一级类	二级类	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	社会福利用地	社会福利设施用地 (A6)	公共服务项目用地 (类别一)	
	体育用地	指体育馆和体育训练基地等用地,包括室内外体育运动用地,如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地,溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场,以及水上运动的陆域部分等用地,以及为体育运动专设的训练基地用地,不包括学校等机构专用的体育设施用地。	体育用地	体育用地 (A4, 含 A41、A42)	公共服务项目用地 (类别一)	0.9
	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	公用设施用地 (U, 含 U1、U2、U3、U9)	公共服务项目用地 (类别二)	1.0
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公园与绿地	公园绿地 (G1)	公共服务项目用地 (类别二)	0.7
特殊用地	风景名胜设施用地	指风景名胜景点 (包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等) 的管理机构,以及旅游服务设施的建筑用地,景区内的其他用地按现状归入相应地类。	风景名胜设施用地	文物古迹用地 (A7)	公共服务项目用地 (类别一)	0.6
	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教用地	宗教用地 (A9)	公共服务项目用地 (类别一)	1.0
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地	其他服务设施用地 (B9)	公共服务项目用地 (类别二)	1.8
	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	军事设施用地	——	工业用地	1.0
	领事馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华领事馆、办事处等的用地	领事馆用地	外事用地 (A8)	工业用地	1.0
	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地	监教场所用地	——	工业用地	1.0
交通运输	铁路用地	指用于铁道线路以及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	铁路用地	城市轨道交通用地 (S2)	工业用地	1.0
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地场站的用地,以及场站的用地。	轨道交通用地	城市轨道交通用地 (S2)	工业用地	1.0

一级类	二级类	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	公路用地	城市道路用地(S1)	工业用地	1.0
	城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道,及其交叉口等。	城镇村道路用地	城市道路用地(S1)	工业用地	1.0
	交通服务场站用地	指城镇、村庄内交通服务设施用地,包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场(含设有充电桩的露天停车场)、教练场等用地,不包括交通指挥中心、交通队用地。	交通服务场站用地	交通场站用地(S4,含S41、S42)	工业用地	1.0
	机场用地	指民用机场、军民合用机场的用地,包括飞行区、航站区、候机楼等用地。	机场用地	交通枢纽用地(S3)	工业用地	1.0
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地,不包括常水位以下部分。	港口码头用地	交通枢纽用地(S3)	工业用地	1.0
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	管道运输用地	其他交通设施用地(S9)	工业用地	1.0

注:该修正系数仅适用于基准地价,主要是通过修正将商服、住宅、工业、公服服务项目用地扩大到其他用地类型,增加其他用地类型的基准地价的覆盖面,修正后为对应其他用地类型的基准地价参考标准。

江门市市区国有建设用地使用权价格 及租金计收方法

第一条 制定目的

为进一步加强江门市市区（蓬江区、江海区、新会区）国有建设用地价格管理，优化土地资源市场配置，完善国有土地有偿使用制度，根据国家和省土地管理法律、法规有关规定，结合新一轮基准地价制定本方法，为江门市市区国有建设用地出让、划拨、租赁、补交地价以及其他情形的地价管理业务提供依据。

第二条 适用情形

（一）以划拨、出让（含先租后让、弹性出让）、租赁等方式取得国有建设用地使用权地价款的计收；

（二）已划拨国有建设用地使用权补办出让需补交地价款的计收；

（三）已出让的国有建设用地使用权因增加建筑面积、改变用途、调整使用年限等需补交地价款的计收。

第三条 相关说明

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

（二）本方法所称的基准地价是指在江门市市区行政辖区范围内，对平均开发利用条件下不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共服务项目等用途分别评估，并

由政府确定的，某一估价期日法定最高年期土地权利的区域平均价格。

本方法涉及基准地价相关计算公式及修正系数仅限于适用于自然资源主管部门内部核算基准地价修正价，不作它用。

（三）本方法所称的宗地对比后最高价是指土地估价中介机构评估确定宗地评估价与宗地所在区片修正后基准地价对比，其价高者为宗地对比后最高价。

（四）本方法所称的地价指数是指江门市自然资源局门户网站、微信、微博公布的江门市市区地价动态监测各用途级别地价指数。

（五）本方法所称的底价是指在宗地评估价的基础上，通过集体决策审议程序确定的地价。

（六）本方法所称的成交价是指交易双方按照国有建设用地有偿供应的相关规定，以底价为基础，在土地市场中实际成交的地价。

第四条 出让地价

（一）公开出让

国有建设用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让的，以公开方式委托 1 家土地估价中介机构评估确定宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片修正后基准地价对比，取其价高者作为集体决策的基础依据，以土地市场交易确定实际的成交价进行计收。

集体决策程序中，经相关部门认定符合产业导向、自持条件约定的，可按本计收方法的自持年期修正系数（附表 2）、产业类

型修正系数（附表 3）对宗地对比后最高价进行修正，作为公开出让底价的决策参考。涉及相关系数的修正公式如下：

全自持时，宗地地价=宗地对比后最高价×自持年期修正系数×产业类型修正系数

部分自持时，宗地地价=（宗地对比后最高价×自持比例×自持年期修正系数+宗地对比后最高价×非自持比例）×产业类型修正系数

其中，自持年期从竣工时间开始计算，产业类型修正系数、自持年期修正系数若同时满足条件可叠加相乘，系数间为连乘关系，不涉及或不符合上述修正项的，修正系数为 1。同时，若土地估价中介机构评估时已考虑相应的自持年期修正，则此处自持年期修正系数为 1。当宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

（二）协议出让

国有建设用地符合协议方式出让的（含“三旧”改造的自行改造项目、不含本条款第六条所指的补地价情形），以公开方式委托 5 家土地估价中介机构评估，剔除最高和最低的评估结果，余下 3 个评估结果取其平均值作为宗地评估价，宗地评估价与宗地所在区片修正后基准地价对比，取其价高者作为集体决策的基础依据。

集体决策程序中，经相关部门认定符合产业导向、自持条件约定的，可参照本条款（一）提出的相关修正系数进行修正，作

为协议出让地价款。

协议出让地价款不得低于国家和省规定的协议出让国有土地使用权最低价标准。

（三）划拨

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

（四）特殊出让方式

为切实降低工业企业用地初始成本，扩大工业用地有效供给，工业用地可采用弹性年期出让、先租后让等方式供应，涉及地价计收的方法如下：

1.弹性出让

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

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

2.先租后让

对于采取先租后让方式供应工业用地的，土地使用年限最长不得超过 50 年。出让年限按“2+3+N”原则确定，其中 2 年为基建

租赁期，3年为投产租赁期，N年为出让期。按相应出让方式确定法定最高使用年期的宗地对比后最高价进行年期修正后作为先租后让底价，以土地市场交易实际成交价按照年期修正系数确定土地租金和后续出让地价款。

先租后让底价=(租赁年期+出让年期)÷50×宗地对比后最高价

土地租赁期间总租金根据最终成交价金额进行修正后确定，即：

总租金=[租赁期÷(租赁年期+出让年期)]×成交价

每年租金=总租金÷租赁期。

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

(五) 地下空间

1.为鼓励利用商业、住宅项目用地地下空间，地下空间(包括半地下室)建筑面积除用作商服用途外，用作其他用途的不计收地价。

地下空间作商服用途的，负一层按商服用地区片基准地价×地价指数×35%计算地价，负二层及以下不计收地价。

地下空间(包括半地下室)的认定以自然资源主管部门意见为准。

2.利用城市道路、公园绿地、广场等公共设施地下空间，以及地下人防工程建设公共停车场，并以有偿出让方式供应公共停

车场的，按工业用地区片基准地价×地价指数×60%计算地价。

第五条 租赁价格

采取租赁方式供地的国有建设用地，经以公开方式委托 1 家土地估价中介机构评估法定最高使用年期的宗地评估地价，宗地评估地价与宗地所在区片修正后相应用途基准地价对比，取其价高者作为土地租赁租金底价，以协议方式租赁的，经集体决策程序以该租金底价进行计收，以公开方式租赁的，以土地市场交易确定实际的成交价进行计收。具体修正公式如下：

年期修正系数=租赁年期÷法定最高出让年限

土地租赁租金底价=（租赁年期÷法定最高出让年限）×对比后最高价

第六条 补交地价

划拨国有建设用地补办出让、已出让的国有建设用地调整容积率、改变用途、延长土地使用年限等类型按整宗地补交地价的，以公开方式选取 5 家土地估价中介机构评估需补交地价，剔除最高和最低的评估结果，余下 3 个评估结果取其平均值作为宗地评估价，与以下第（一）（二）（三）（四）点计算的修正后基准地价对比，取其价高者作为集体决策确定补交地价款的基础依据。

其中，单套商服、住宅建筑物按整宗地补交地价的，委托 1 家土地估价中介机构评估确定宗地评估价；单元房补交地价不再委托土地估价中介机构评估，直接根据以下公式计算的修正后基准地价按相应补交比例确定需补交地价。

（一）划拨土地补办出让

划拨用地经批准补办出让手续，若宗地或共用宗地有部分已补办出让设定出让起始年限的，按已确定的出让起始年限计算，土地使用年限按批准用途法定最高年限确定。补缴土地出让金从土地使用权人申请时的时点起算。

1. 商服用地

(1) 划拨土地未建成建筑物或已完成开发，按原批准用途补办出让手续的(按宗地补地价)，按以下计算公式商服用地修正后基准地价的40%确定，经对比宗地评估价，取其价高者为需补交地价。

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

当宗地整体容积率小于1.0时，商服建筑面积按商服用地面积取值。

(2) 单套商服建筑物(单元)划拨土地补办出让，按以下公式计算商服用地修正后基准地价，按该地价的15%确定需补交地价。单套商服建筑物(单元)含附带天井、过廊的，天井、过廊的土地面积按该地价的30%确定补交地价。其中，单套商服建筑物按整宗地补交地价的，需与宗地评估价对比后取最高者确定需补交地价。

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

天井、过廊用地补交地价=商服用地区片修正后基准地价

$\times 30\% = \text{商服用地区片基准地价} \times \text{天井、过廊用地面积} \times \text{商服年期修正系数} \times \text{地价指数} \times 30\%$

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

2.住宅用地补交地价

（1）划拨土地未建成建筑物或已完成开发，按原批准用途补办出让手续的（按宗地补地价），按以下公式计算住宅用地修正后基准地价的 40% 确定，经对比宗地评估价，取其价高者为需补交地价。

住宅用地（宗地）基准地价 = 住宅用地区片基准地价 \times 住宅容积率修正系数 \times 住宅建筑面积 \times 住宅年期修正系数 \times 地价指数。

（2）依法取得的划拨土地上的普通住宅（包括经济适用房）、民房（含附带天井、过廊的旧城区民宅），因地上物交易过户引起土地使用权转移或房屋产权人主动申请补出让的，按以下公式计算住宅用地修正后基准地价，按该地价的 15% 确定需补交地价。民房天井、过廊部分按天井、过廊用地按该地价的 30% 确定需补交地价。其中，单套住宅建筑物按整宗地补交地价的，应以修正后基准地价与宗地评估价的最高者按以上比例经集体决策后确定需补交地价。

单套住宅建筑物（单元）补交地价 = 住宅用地区片修正后基

准地价×15%=住宅用地区片基准地价×住宅建筑面积×住宅年期修正系数×地价指数×15%

天井、过廊用地补交地价=住宅用地区片修正后基准地价×30%=住宅用地区片基准地价×天井、过廊用地面积×住宅年期修正系数×地价指数×30%

(3) 别墅用地补交地价

依法取得的划拨土地上的别墅用地（指用于开发独立别墅、联排别墅、双拼别墅、叠加式别墅等独立住宅建筑的别墅用地），因地上物交易过户引起土地使用权转移或房屋产权人主动申请补出让的，按以下公式计算别墅用地修正后基准地价，按该地价确定需补交地价。

别墅用地补交地价=土地登记面积×住宅用地区片基准地价×地价指数×100%

3. 工业用地补交地价

(1) 划拨土地未建成建筑物或已完成开发，按原批准用途补办出让手续的（按宗地补地价），按以下公式计算工业用地修正后基准地价的40%确定，经对比宗地评估价，取其价高者为需补交地价。

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

(2) 依法取得的划拨土地上的工业厂房，因地上物交易过户引起土地使用权转移或房屋产权人主动申请补出让的，按以下公式计算工业用地修正后基准地价，按该地价的40%为需缴补地

价。

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

4.公共服务项目用地补交地价

（1）划拨土地未建成建筑物或已完成开发，按原批准用途补办出让手续的（按宗地补地价），按以下公式计算公共服务项目用地修正后基准地价的40%确定，经对比宗地评估价，取其价高者为需补交地价。

类别一：公共服务项目用地（宗地）基准地价=公共服务项目用地区片基准地价×公共服务项目用地建筑面积×公共服务项目用地容积率修正系数×公共服务项目用地类型修正×公共服务项目用地年期修正系数×地价指数。

类别二：公共服务项目用地（宗地）基准地价=公共服务项目用地区片价基准地价×公共服务项目用地面积×公共服务项目用地类型修正×公共服务项目用地年期修正系数×地价指数。

（2）依法取得的划拨土地上的公共服务项目单元建筑物，因地上物交易过户引起土地使用权转移或房屋产权人主动申请补出让的，按以下公式计算公共服务项目用地修正后基准地价，按该地价的40%为需缴补地价。

类别一：公共服务项目用地（单元）补交地价=公共服务项目用地区片修正后基准地价×40%=公共服务项目用地区片基准地价×公共服务项目用地单元建筑面积×公共服务项目用地类型修

正×公共服务项目用地年期修正系数×地价指数×40%。

类别二：公共服务项目用地（单元）补交地价=公共服务项目用地区片修正后基准地价×40%=公共服务项目用地区片基准地价×公共服务项目用地单元分摊的用地面积×公共服务项目用地类型修正×公共服务项目用地年期修正系数×地价指数×40%。

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

6.综合用途补交地价

综合用途用地按上述1、2、3、4、5点计算各用地途需补交地价，各用地途需补交地价之和为综合用途需补交地价。

（二）调整容积率补交地价

1.商服、住宅、公共服务项目（类别一）用地

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

（1）原土地出让合同已约定补交地价款方式的，从其约定。

（2）原土地出让合同未约定补交地价款方式的，按照第六条第（一）点所列商服、住宅、公共服务项目（类别一）用地（宗地）基准地价计算公式计算的地价，该地价与原出让成交价（已转让的按转让价）的综合楼面价核算的地价比较，取价高者作为集体决策的重要参考依据：

①调整用途结构但不增加容积率

按照第六条第（一）点商服、住宅、公共服务项目（类别一）

用地（宗地）基准地价计算公式计算规划调整前后用途的地价差额部分，经对比宗地评估价，差额部分取其价高者为需补交地价，地价减少的政府不予退回。

②调整用途结构且增加容积率

原容积率内的用途结构调整，按照上述调整用途结构但不增加容积率的计算方法计算；增加容积率部分，按照第六条第（一）点所列商服、住宅、公共服务项目（类别一）用地（宗地）地价计算公式计算出增加容积率部分各用途的地价之和，经对比宗地评估价，取其价高者为需补交地价。

商服、住宅、公共服务项目（类别一）用地出让时未明确规划设计条件的，由自然资源主管部门核定规划条件，需补交地价的按上述有关规定补交地价款。

4.工业、公共服务项目（类别二）用地

工业、公共服务项目（类别二）用地出让期限内，在符合规划、不改变土地用途的前提下增加容积率，不计收土地价款。

工业用地建成后行政办公及生活服务设施用地面积超过项目总用地面积 7%的，超出部分，按第六条第（一）点所列商服、住宅用地基准地价公式计算，经对比宗地评估价，取其价高者为补交地价。

（三）改变土地用途补交地价

以出让方式取得的国有建设用地经批准改变土地用途（按照“三旧”改造政策可以协议出让的用地除外），按以下标准补交地价。

1.高地价用途调整为低地价用途，减少的地价政府不予退回。

2.已出让的商服变更用途为住宅或者已出让的住宅变更用途为商服补交地价的，按第六条第（一）点所列商服、住宅用地地价计算公式计算出规划调整前后用途的地价差额部分，经对比宗地评估价，差额部分取其价高者为需补交地价，地价减少的，政府不予退回。

3.商服、住宅以外的其他用地及已出让的工业、公共服务项目用地，变更为商服、住宅用途补交地价的，按第六条第（一）点所列商服、住宅用地地价计算公式计算出规划调整后用途的地价的40%确定，经对比宗地评估价，取其价高者为需补交地价。原用途的地价不予扣减。

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

（四）延长土地使用年期补交地价（不适用于土地使用年期届满后的续期补缴地价）

以出让方式取得的建设国有土地，经批准延长土地使用年限的，按以下方式补交地价款：

1.商服用地

按第六条第（一）点所列商服用地（宗地）地价计算公式计算宗地的基准地价，经对比宗地评估价，取其价高者按延长土地使用年限修正系数确定为需补交地价。

商服用地（按宗地）补交地价=对比后最高价×延长土地使用年限修正系数；

单套商服建筑物（单元）补交地价=按第六条第（一）点所列单套商服建筑物（单元）地价计算公式计算的地价×延长土地使用年限修正系数。

2.住宅用地

按第六条第（一）点所列住宅用地（宗地）地价计算公式计算宗地的基准地价按延长土地使用年限修正系数确定，经对比宗地评估价，取其价高者为需补交地价。

单套住宅建筑物（单元）补交地价=按第六条第（一）点所列单套住宅建筑物（单元）计算公式计算的地价×延长土地使用年限修正系数；

别墅用地补交地价=住宅用地区片基准地价×建筑面积×2.5×延长年限修正系数×地价指数；

3.工业用地

按第六条第（一）点所列工业用地（宗地）

地价计算公式计算宗地的基准地价按延长土地使用年限修正系数确定，经对比宗地评估价，取其价高者为需补交地价。

工业厂房单元补交地价=按第六条第（一）点所列工业厂房单元地价计算公式计算的地价×延长土地使用年限修正系数。

4.公共服务项目用地

按第六条第（一）点所列公共服务项目用地（宗地）地价计算公式计算宗地的基准地价按延长土地使用年限修正系数确定，经对比宗地评估价，取其价高者为需补交地价。

公共服务项目用地单元补交地价=按第六条第（一）点所列

公共服务项目用地单元地价计算公式计算的地价×延长土地使用年限修正系数。

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

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

6.延长土地使用年限修正系数

延长土地使用年限修正系数=延长年限÷批准用途法定最高年限。

延长土地使用年限计收地价时，公式中的年期修正系数按各用途的法定最高年限确定。

第七条 计价面积和土地用途的确定

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

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

（三）已办理不动产权证书的，按照不动产权证书记载的建筑面积计收地价（如已发不动产权证书与最新实测面积不一致的，按照最新实测面积计收）；未办理竣工验收的，按申请合同履行复核时点的建筑面积计收地价，申请合同履行复核时点的建筑面积参照现行的中华人民共和国国家标准《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）规定，具体面积认定（包括地下建筑面积）参照

竣工验收的房产测绘报告。

第八条 享受优惠政策取得的国有建设用地符合转让条件的，转让时应经批准并按规定补交地价款。原出让时有约定的，从其约定；原出让时未约定的，按当时优惠的金额补交地价。

第九条 出让时未约定各用途结构比例的已建成历史商住用地，在不超过原批准容积率的前提下，经规划部门批准各用途结构比例的，不再计收补缴地价款。

第十条 集约节约用地修正系数

为鼓励集约节约用地，政府首次供应各类用途用地时，工业用地容积率超过 2.0 的，出让底价可在宗地对比后最高价的基础上给予 0.8 的修正，修正后工业地价不低于直接成本；商服用地的容积率低于 2.0 的按照 2.0 计算地价；营利性的公共服务项目（类别一）的容积率低于 1.5 的按照 1.5 计算地价。

第十一条 土地成交价格不能低于底价，土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%。

第十二条 本计收方法由市自然资源局负责解释。

附表 1：其他用地价格参照系数表

附表 2：自持年期修正系数表

附表 3：产业项目类型修正系数表

附表1：其他用地价格参照系数表

一级类	二级类	备注	修正基准	修正系数
商服用地	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等用地。	商服基准地价	1.0（加油加气站用地修正后为地面地价且不做容积率修正）
	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地		1.0
	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地		1.0
	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地		1.0
	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		0.8
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%的大型游乐设施用地	0.7		

一级类	二级类	备注	修正基准	修正系数
	其它商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫场、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。		1.0
住宅用地	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。	住宅基准地价	1.0
	别墅用地	指用于开发独立别墅、联排别墅、双拼别墅、叠加式别墅等独立住宅建筑的别墅用地(原则上容积率小于1.0)		1.2
工业用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业基准地价	1.0
	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场，砖瓦窑等地面生产用地，排土(石)及尾矿堆放地。		1.0
	盐田	指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地。		1.0
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。		1.0
公共管理	机关团体用地	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。	公共服	1.0

一级类	二级类	备注	修正基准	修正系数
与公共服务用地	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、出版社等的用地。	务项目用地 (类别一)	1.0
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。		一级按照 0.5 修正； 二级按照 0.6 修正； 三级、四级按照 0.8 修正
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。		
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。		
	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。		

一级类	二级类	备注	修正基准	修正系数
	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。		0.9
	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。		
	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。	公共服务项目用地	1.0
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	地（类别二）	0.7
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路以及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	工业基准地价	1.0

一级类	二级类	备注	修正基准	修正系数
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地场站的用地，以及场站的用地。		1.0
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。		1.0
	城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。		1.0
	交通服务场站用地	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。		1.0
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。		1.0
	机场用地	指民用机场、军民合用机场的用地，包括飞行区、航站区、候机楼等用地。		1.0
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。		1.0

一级类	二级类	备注	修正基准	修正系数
特殊用地	军事设施用地	指用于军事目的的设施用地	工业基准地价	1.0
	领事馆用地	指用于外国政府及国际组织驻华领事馆、办事处等的用地		1.0
	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地		1.0
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	公共服务项目用地 (类别二)	1.8
	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	公共服务项目用地 (类别一)	1.0
	风景名胜设施用地	指风景名胜景点(包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等)的管理机构,以及旅游服务设施的建筑用地,景区内的其他用地按现状归入相应地类。		0.6

备注：加油加气站用地修正后为地面地价，且不做容积率修正。

附表2：自持年期修正系数表

持有年限	商业	办公	住宅
5	0.9730	0.9654	0.9912
6	0.9665	0.9572	0.9895
7	0.9602	0.9492	0.9878
8	0.9539	0.9412	0.9871
9	0.9478	0.9332	0.9863
10	0.9417	0.9254	0.9861
11	0.9358	0.9176	0.9857
12	0.9299	0.9100	0.9851
13	0.9242	0.9024	0.9844
14	0.9185	0.8948	0.9835
15	0.9130	0.8874	0.9824
16	0.9075	0.8800	0.9811
17	0.9022	0.8728	0.9796
18	0.8969	0.8656	0.9779
19	0.8918	0.8584	0.9761
20	0.8867	0.8514	0.9741
21	0.8818	0.8444	0.9719
22	0.8769	0.8376	0.9695
23	0.8722	0.8308	0.967

持有年限	商业	办公	住宅
24	0.8675	0.8240	0.9643
25	0.8630	0.8174	0.9614
26	0.8585	0.8108	0.9583
27	0.8542	0.8044	0.955
28	0.8499	0.7980	0.9515
29	0.8458	0.7916	0.9479
30	0.8417	0.7854	0.9441
31	0.8378	0.7792	0.9401
32	0.8339	0.7732	0.9359
33	0.8302	0.7672	0.9316
34	0.8265	0.7612	0.9271
35	0.8230	0.7554	0.9224
36	0.8195	0.7496	0.9175
37	0.8162	0.7440	0.9124
38	0.8129	0.7384	0.9071
39	0.8098	0.7328	0.9017
40	0.8067	0.7274	0.8961
41	——	——	0.8903
42	——	——	0.8843
43	——	——	0.8782

持有年限	商业	办公	住宅
44	——	——	0.8719
45	——	——	0.8654
46	——	——	0.8587
47	——	——	0.8518
48	——	——	0.8447
49	——	——	0.8375
50	——	——	0.8301
51	——	——	0.8225
52	——	——	0.8147
53	——	——	0.8068
54	——	——	0.7987
55	——	——	0.7904
56	——	——	0.7819
57	——	——	0.7732
58	——	——	0.7643
59	——	——	0.7553
60	——	——	0.7461
61	——	——	0.7367
62	——	——	0.7271
63	——	——	0.7174

持有年限	商业	办公	住宅
64	——	——	0.7075
65	——	——	0.6974
66	——	——	0.6871
67	——	——	0.6766
68	——	——	0.6659
69	——	——	0.6551
70	——	——	0.6441

附表3：产业项目类型修正系数表

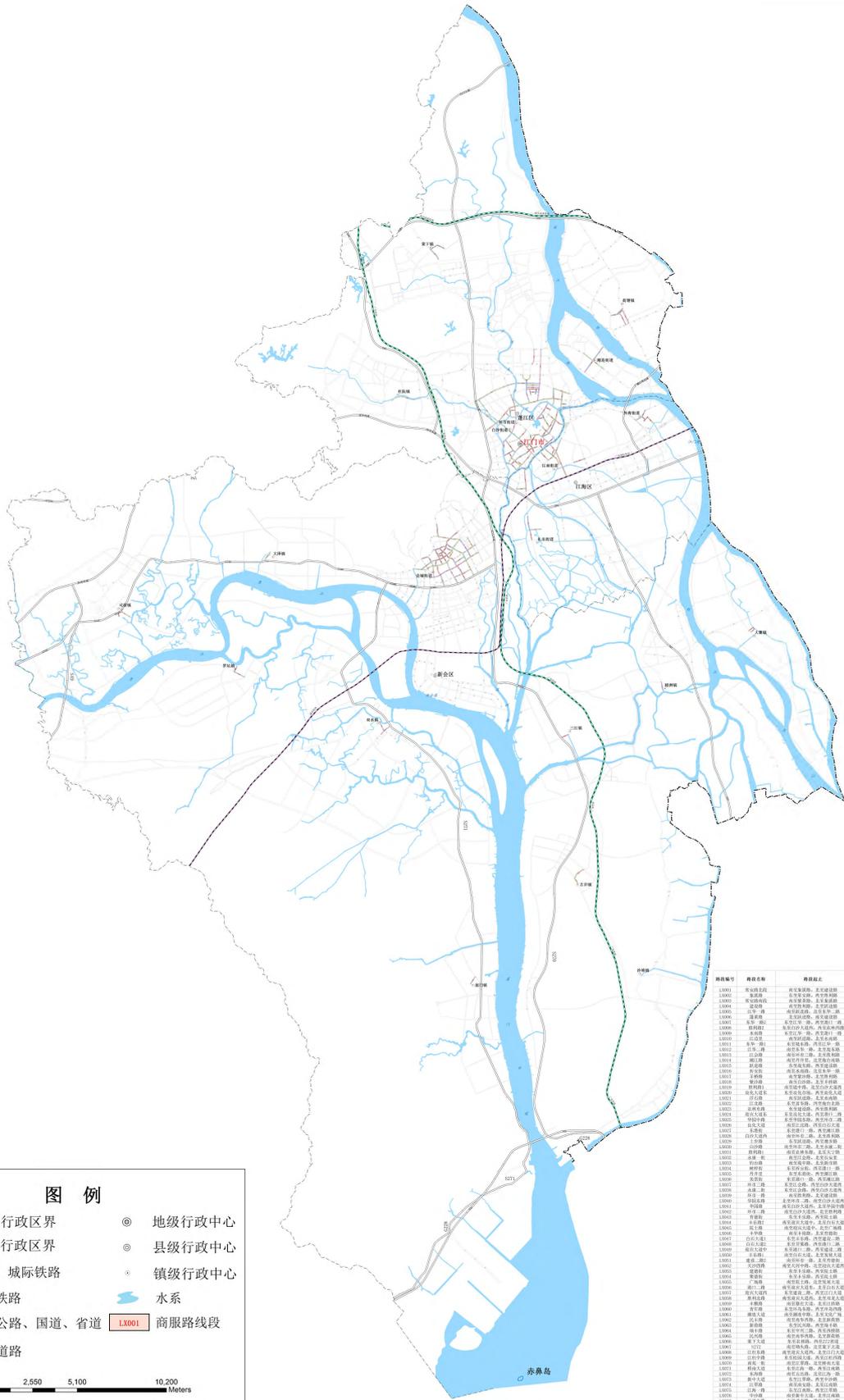
序号	产业类型	修正系数
1	大型商贸综合体	0.85
2	重点工业项目	0.7
3	一般工业项目	1.0
4	优先发展产业项目	可按所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行，且不低于实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和。

注：1.大型商贸综合体的定义：是独立的、用地面积不低于20000m²，容积率不低于3.5的集零售、销售、餐饮、连锁商场、百货商场、酒店、商务、金融、办公等于一体的大型商业专业整体项目场所用地。

2.优先发展产业项目是指纳入广东省优先发展产业目录且用地集约，并经相关职能部门认定的项目。

3.除优先发展产业项目外，将江门市市区其他工业项目进行遴选认定重点工业项目和一般工业项目。重点工业项目是指经各区政府遴选认定的符合江门市产业政策、环境保护等要求，对江门市经济发展具有重大带动作用的工业项目。除重点工业项目及优先发展产业项目之外的工业项目为一般工业项目。

江门市市区2020年国有建设用地的基准地价更新 商服路线价图

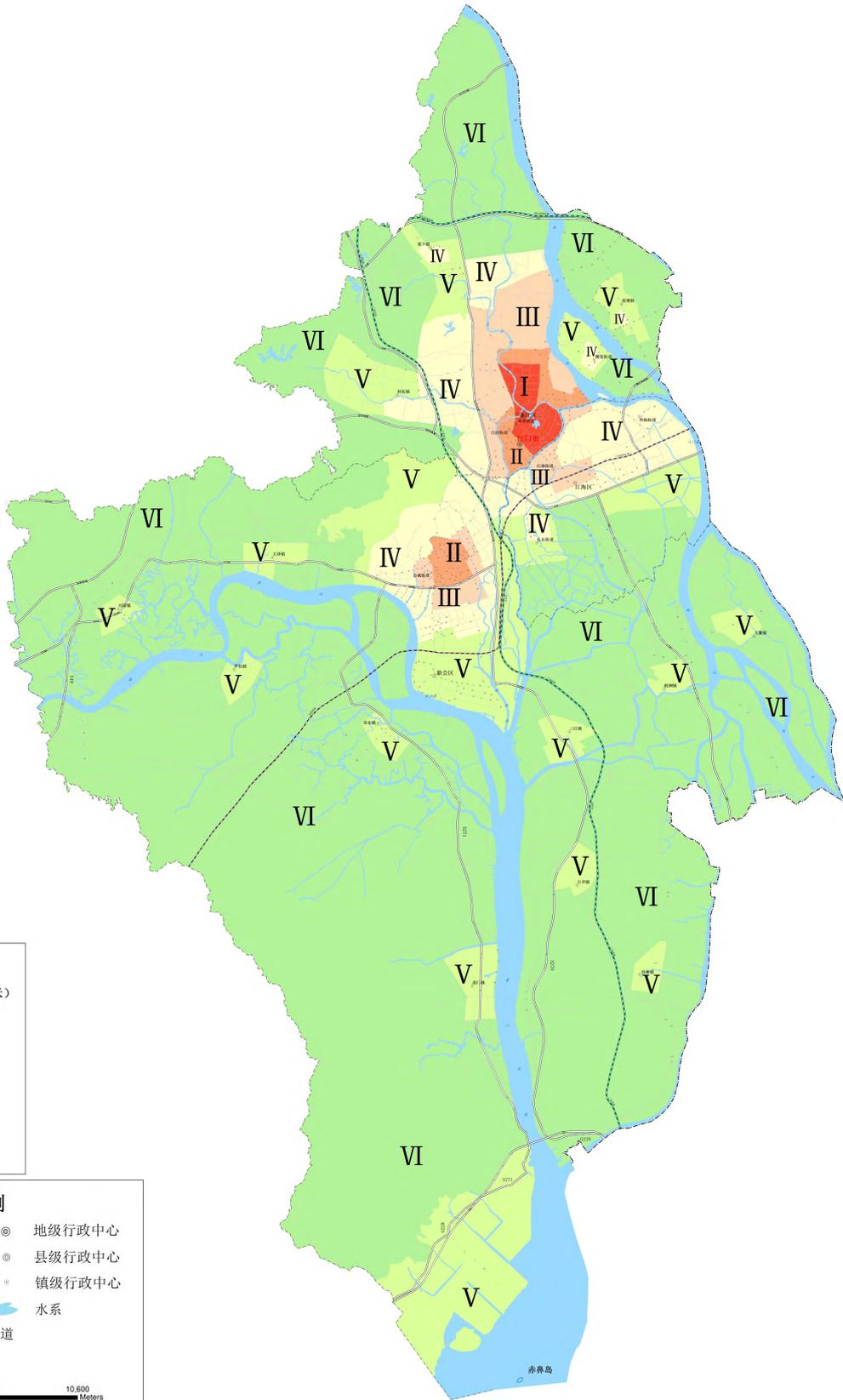


路线编号	路线名称	路线起止	路线长度	路线编号	路线名称	路线起止	路线长度
L3001	蓬江北路	蓬江北路	11	L3001	蓬江北路	蓬江北路	11
L3002	蓬江中路	蓬江中路	11	L3002	蓬江中路	蓬江中路	11
L3003	蓬江南路	蓬江南路	11	L3003	蓬江南路	蓬江南路	11
L3004	蓬江东路	蓬江东路	11	L3004	蓬江东路	蓬江东路	11
L3005	蓬江西路	蓬江西路	11	L3005	蓬江西路	蓬江西路	11
L3006	蓬江北路	蓬江北路	11	L3006	蓬江北路	蓬江北路	11
L3007	蓬江中路	蓬江中路	11	L3007	蓬江中路	蓬江中路	11
L3008	蓬江南路	蓬江南路	11	L3008	蓬江南路	蓬江南路	11
L3009	蓬江东路	蓬江东路	11	L3009	蓬江东路	蓬江东路	11
L3010	蓬江西路	蓬江西路	11	L3010	蓬江西路	蓬江西路	11
L3011	蓬江北路	蓬江北路	11	L3011	蓬江北路	蓬江北路	11
L3012	蓬江中路	蓬江中路	11	L3012	蓬江中路	蓬江中路	11
L3013	蓬江南路	蓬江南路	11	L3013	蓬江南路	蓬江南路	11
L3014	蓬江东路	蓬江东路	11	L3014	蓬江东路	蓬江东路	11
L3015	蓬江西路	蓬江西路	11	L3015	蓬江西路	蓬江西路	11
L3016	蓬江北路	蓬江北路	11	L3016	蓬江北路	蓬江北路	11
L3017	蓬江中路	蓬江中路	11	L3017	蓬江中路	蓬江中路	11
L3018	蓬江南路	蓬江南路	11	L3018	蓬江南路	蓬江南路	11
L3019	蓬江东路	蓬江东路	11	L3019	蓬江东路	蓬江东路	11
L3020	蓬江西路	蓬江西路	11	L3020	蓬江西路	蓬江西路	11

审图号: 粤S(2021)13-003号
制图日期: 2021年8月

制图单位: 江门市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

江门市市区2020年国有建设用地基准地价更新 商服用地级别图



国有商服用地级别价格
(首层楼面地价, 单位: 元/平方米)

■	I 级地	6613
■	II 级地	5325
■	III 级地	4036
■	IV 级地	2872
■	V 级地	1523
■	VI 级地	778

图例

-----	地级行政区界	◎	地级行政中心
-----	县级行政区界	◎	县级行政中心
-----	高速、城际铁路	◎	镇级行政中心
-----	普速铁路	◎	水系
-----	高速公路、国道、省道		
-----	城市道路		

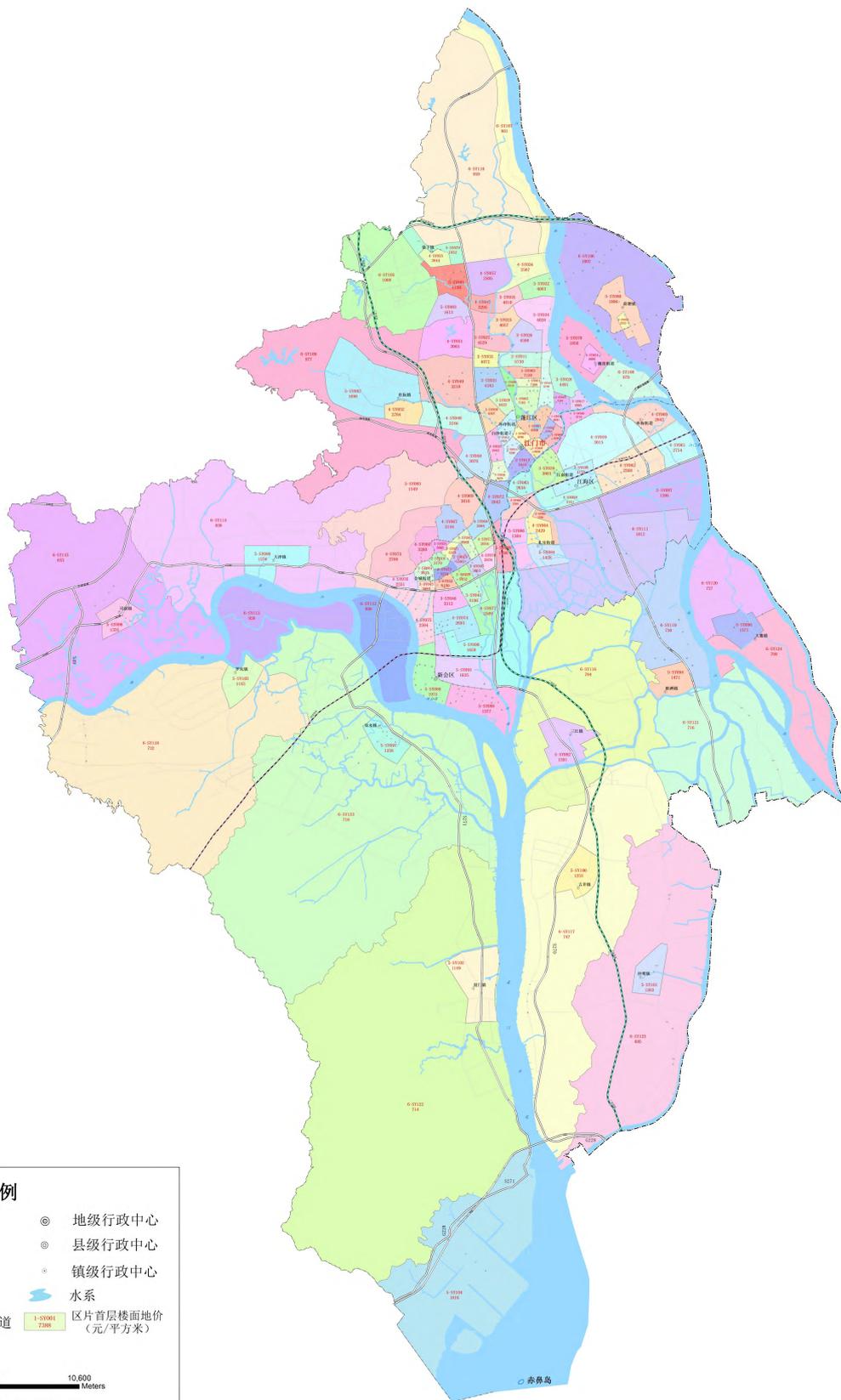
比例尺: 0 2,650 5,300 10,600 Meters

注: 本图界线不作为权属争议的依据

审图号: 粤S(2021)13-003号
制图日期: 2021年8月

制图单位: 江门市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

江门市市区2020年国有商服用地区片基准地价范围图



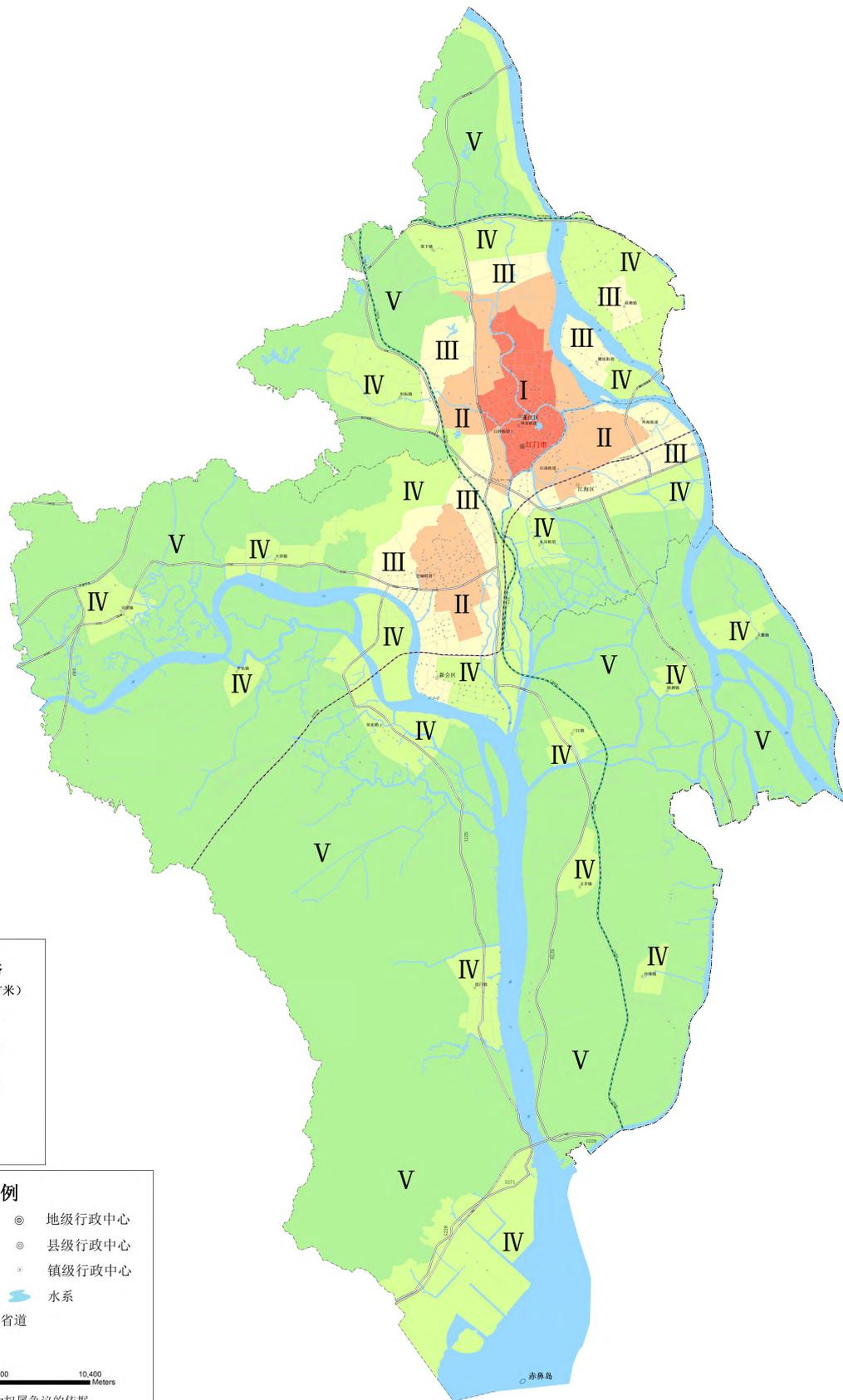
图例

- 地级行政区界
- 县级行政区界
- 高速、城际铁路
- 普速铁路
- 高速公路、国道、省道
- 城市道路
- ⊙ 地级行政中心
- ⊙ 县级行政中心
- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 区片首层楼面地价 (元/平方米)

比例尺: 0 2,650 5,300 10,600 Meters

注: 本图界线不作为权属争议的依据

江门市市区2020年国有建设用地基准地价更新 住宅用地级别图



国有住宅用地级别价格
(平均楼面地价, 单位: 元/平方米)

I 级地	4042
II 级地	2955
III 级地	1896
IV 级地	965
V 级地	521

图例

----- 地级行政区界	◎ 地级行政中心
----- 县级行政区界	◎ 县级行政中心
----- 高速、城际铁路	◎ 镇级行政中心
----- 普速铁路	◎ 水系
----- 高速公路、国道、省道	
----- 城市道路	

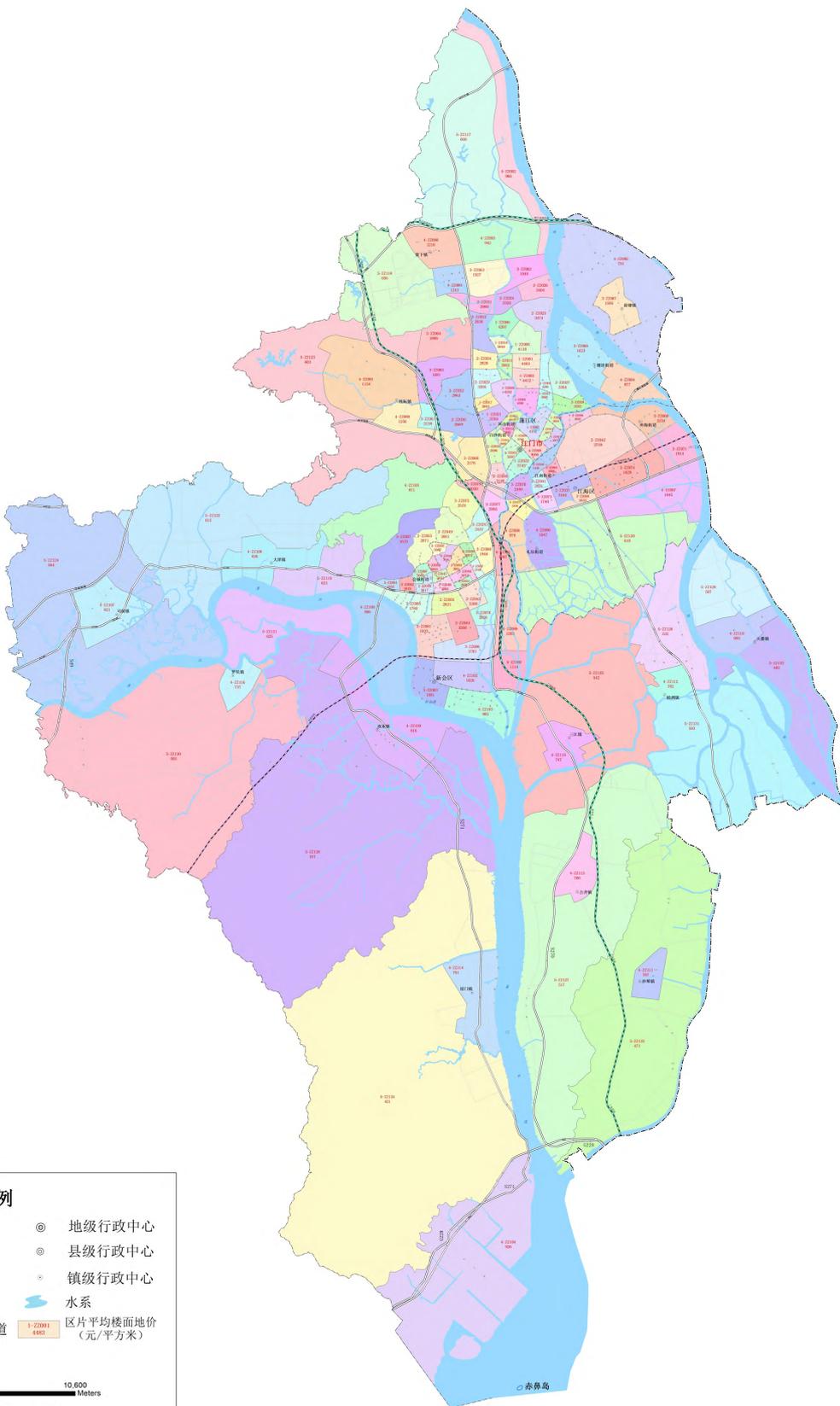
比例尺: 0 2,600 5,200 10,400 Meters

注: 本图界线不作为权属争议的依据

审图号: 粤S(2021)13-003号
制图日期: 2021年8月

制图单位: 江门市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

江门市市区2020年国有住宅用地区片基准地价范围图



图例

- 地级行政区界
- 县级行政区界
- 高速、城际铁路
- 普速铁路
- 高速公路、国道、省道
- 城市道路
- ⊙ 地级行政中心
- ⊙ 县级行政中心
- ⊙ 镇级行政中心
- 水系
- 区片平均楼面地价 (元/平方米)

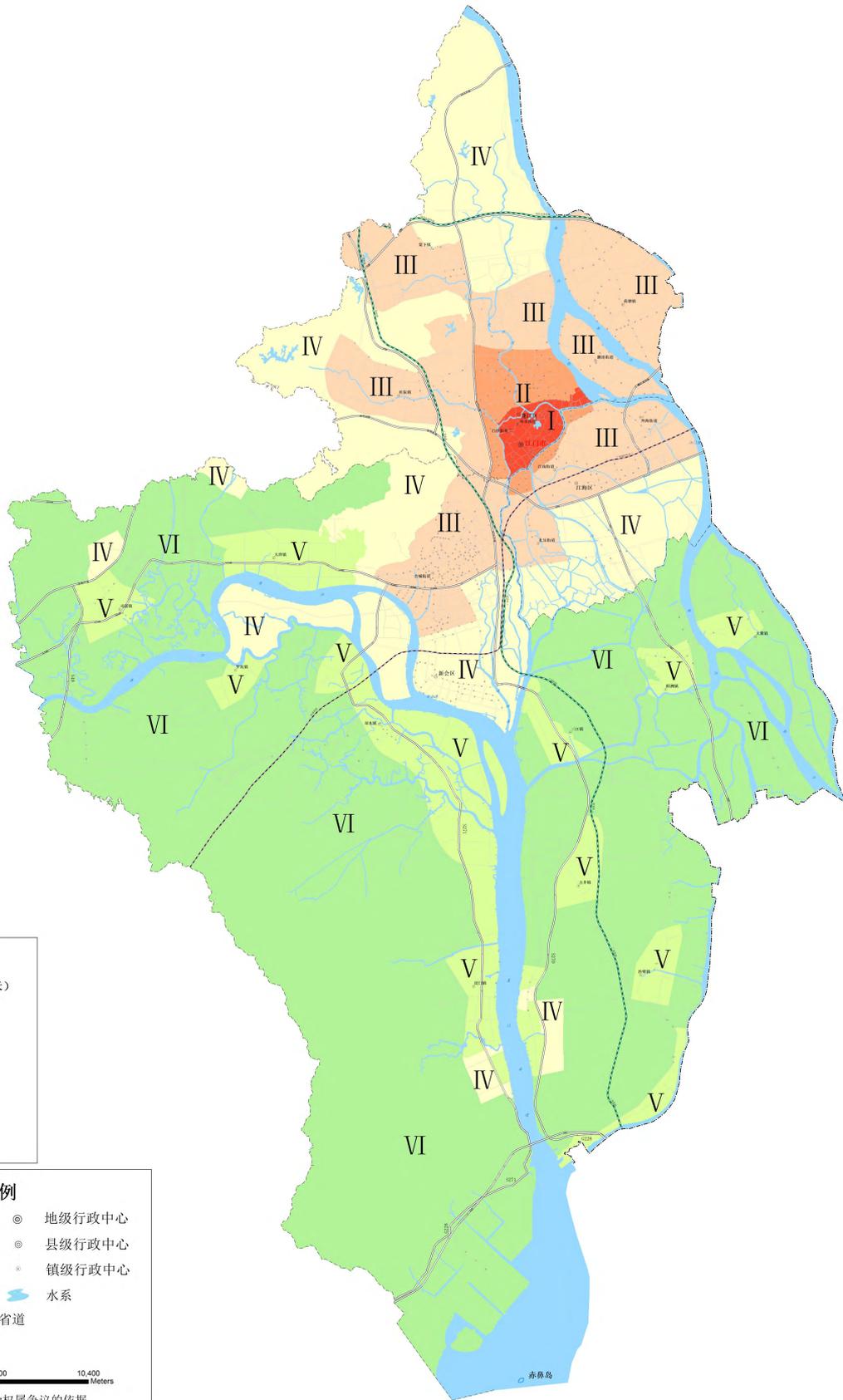
比例尺: 0 2,650 5,300 10,600 Meters

注: 本图界线不作为权属争议的依据

审图号: 粤S(2021)13-003号
制图日期: 2021年8月

制图单位: 江门市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

江门市市区2020年国有建设用地基准地价更新 工业用地级别图



国有工业用地级别价格
(地面地价, 单位: 元/平方米)

■	I 级地	855
■	II 级地	705
■	III 级地	571
■	IV 级地	495
■	V 级地	432
■	VI 级地	345

图例

----- 地级行政区界	⊙ 地级行政中心
----- 县级行政区界	⊙ 县级行政中心
----- 高速、城际铁路	⊙ 镇级行政中心
----- 普速铁路	🌊 水系
----- 高速公路、国道、省道	
----- 城市道路	

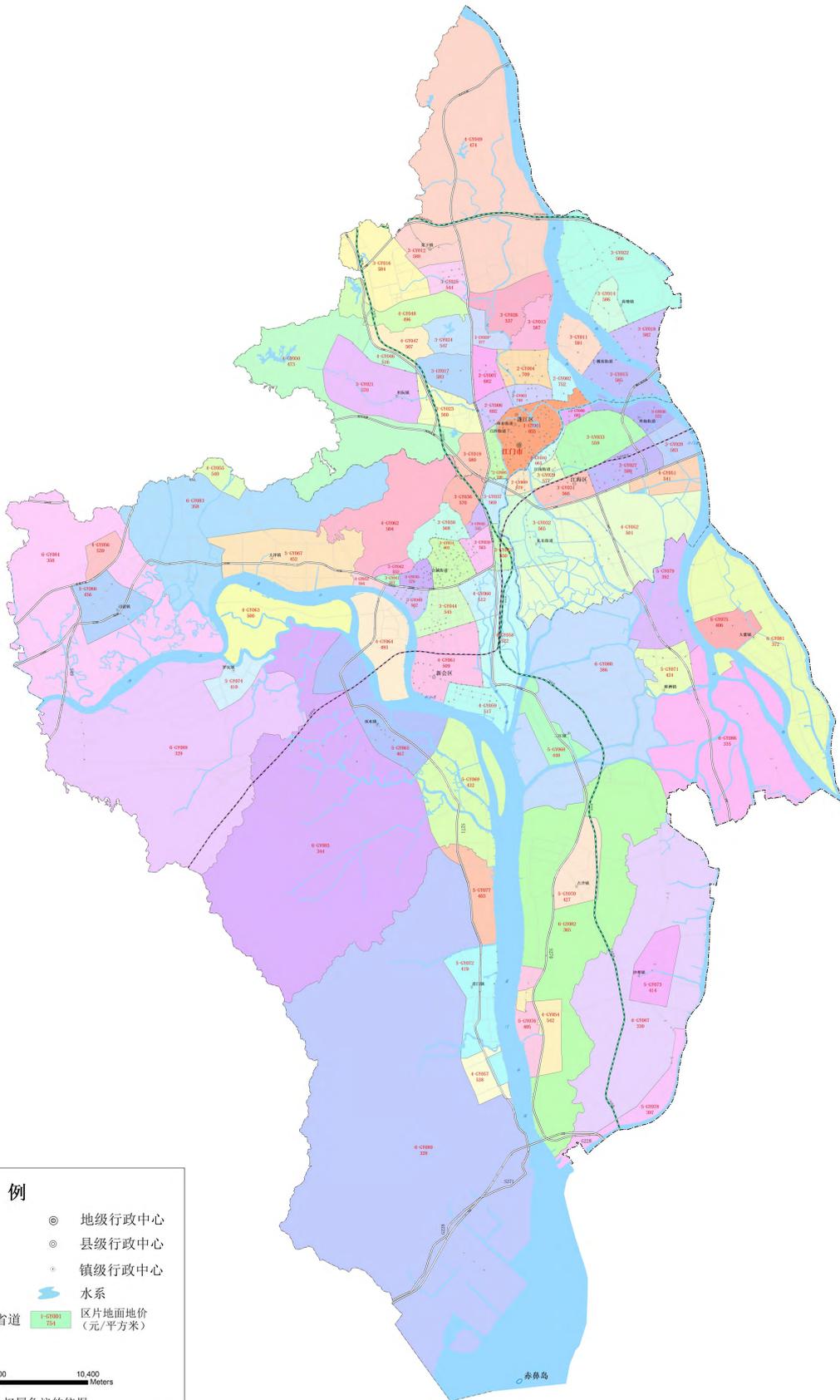
比例尺: 0 2,600 5,200 10,400 Meters

注: 本图界线不作为权属争议的依据

审图号: 粤S(2021)13-003号
制图日期: 2021年8月

制图单位: 江门市自然资源局
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

江门市市区2020年国有工业用地区片基准地价范围图



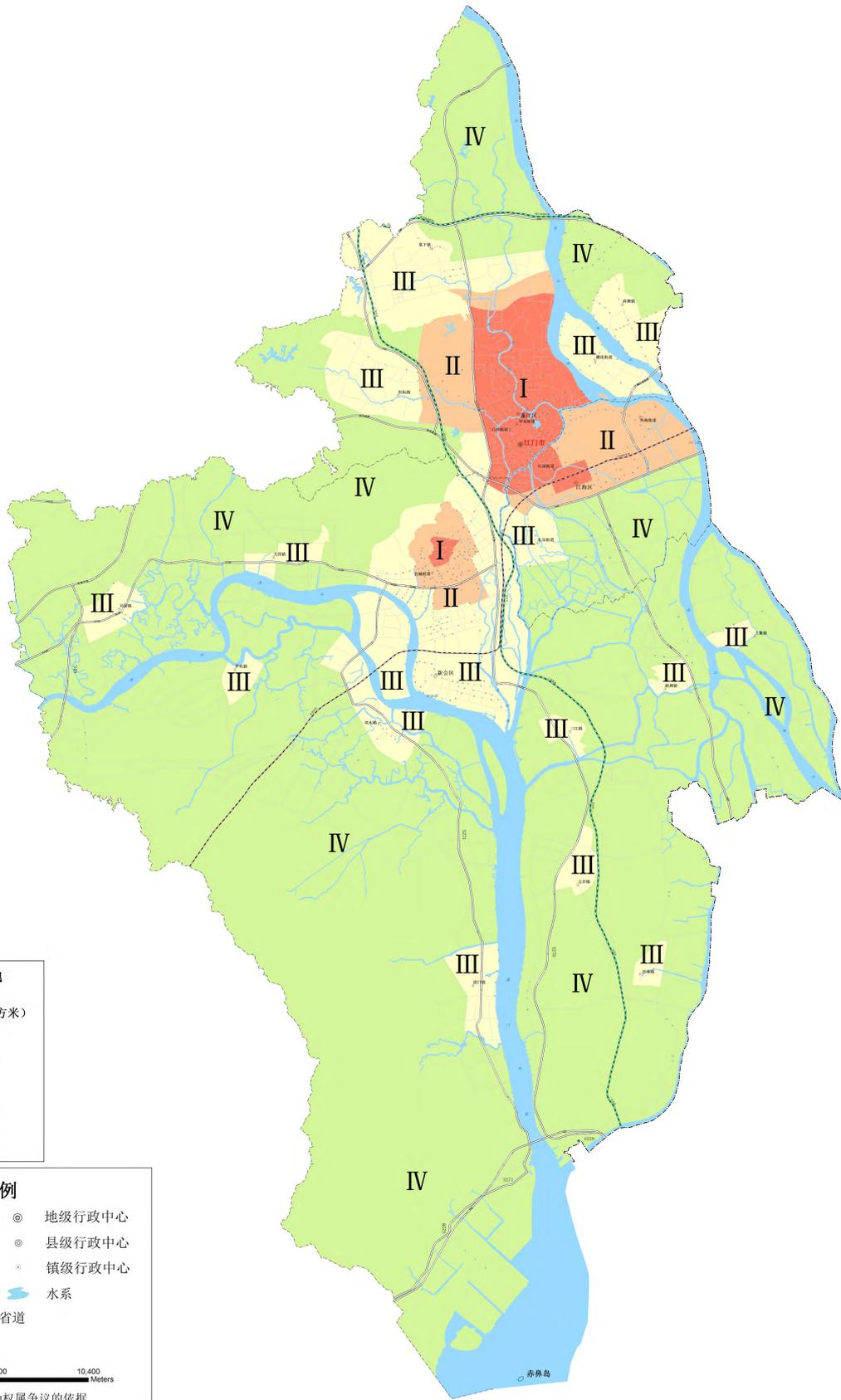
图例

- 地级行政区界
- 县级行政区界
- 高速、城际铁路
- 普速铁路
- 高速公路、国道、省道
- 城市道路
- ◎ 地级行政中心
- ◎ 县级行政中心
- ◎ 镇级行政中心
- 水系
- 片区地面地价 (元/平方米)

比例尺: 0 2,600 5,200 10,400 Meters

注: 本图界线不作为权属争议的依据

江门市市区2020年国有建设用地基准地价更新 公共服务项目用地（类别一）级别图



国有公共服务项目用地 (类别一) 级别价格

(平均楼面地价, 单位: 元/平方米)

- I 级地 977
- II 级地 707
- III 级地 443
- IV 级地 292

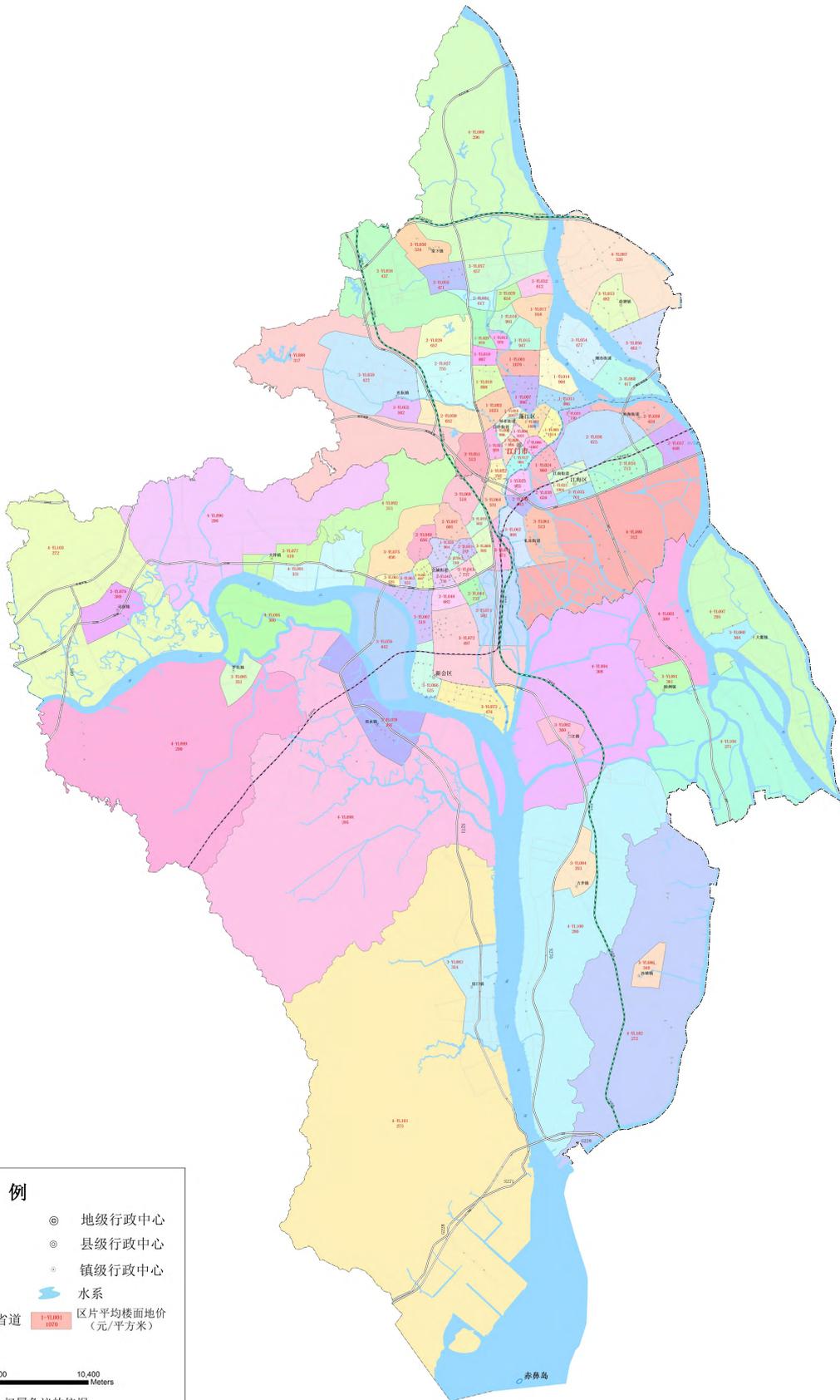
图例

- - - - 地级行政区界
- ◎ 地级行政中心
- - - - 县级行政区界
- ◎ 县级行政中心
- - - - 高速、城际铁路
- 镇级行政中心
- - - - 普速铁路
- 水系
- 高速公路、国道、省道
- 城市道路

比例尺: 0 2,600 5,200 10,400 Meters

注: 本图界线不作为权属争议的依据

江门市市区2020年国有公共服务项目用地（类别一） 区片基准地价范围图



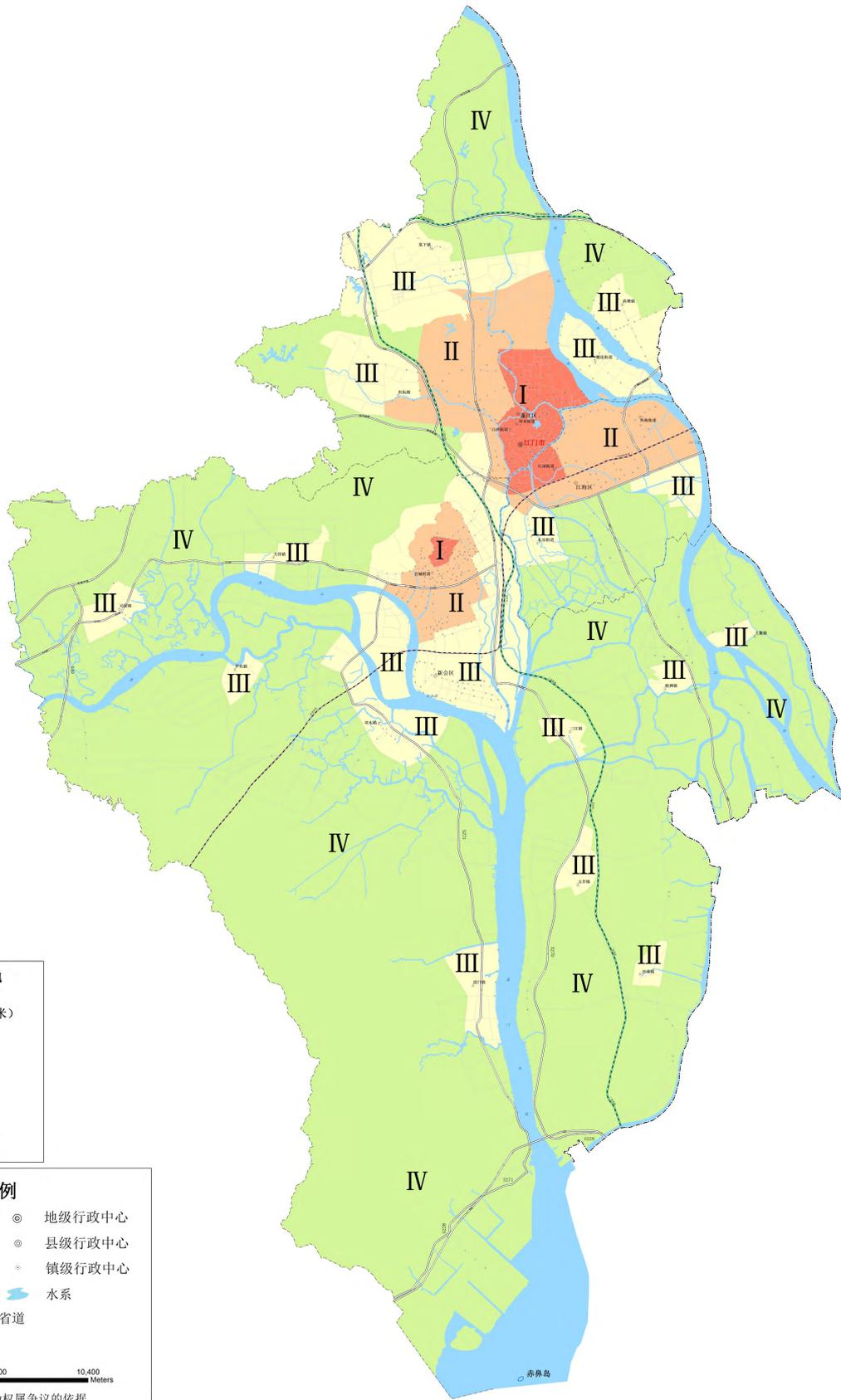
图例

- 地级行政区界
- 县级行政区界
- 高速、城际铁路
- 普速铁路
- 高速公路、国道、省道
- 城市道路
- ◎ 地级行政中心
- ◎ 县级行政中心
- ◎ 镇级行政中心
- 水系
- 区片平均楼面地价
(元/平方米)

比例尺: 0 2,600 5,200 10,400 Meters

注: 本图界线不作为权属争议的依据

江门市市区2020年国有建设用地基准地价更新 公共服务项目用地（类别二）级别图



国有公共服务项目用地
(类别二) 级别价格
(地面地价, 单位: 元/平方米)

- I 级地 740
- II 级地 583
- III 级地 464
- IV 级地 333

图例

- - - 地级行政区界
- ◎ 地级行政中心
- - - 县级行政区界
- ◎ 县级行政中心
- - - 高速、城际铁路
- ◎ 镇级行政中心
- - - 普速铁路
- 🌊 水系
- 高速公路、国道、省道
- 城市道路

比例尺: 0 2,600 5,200 10,400 Meters

注: 本图界线不作为权属争议的依据

江门市市区2020年国有公共服务项目用地（类别二） 区片基准地价范围图

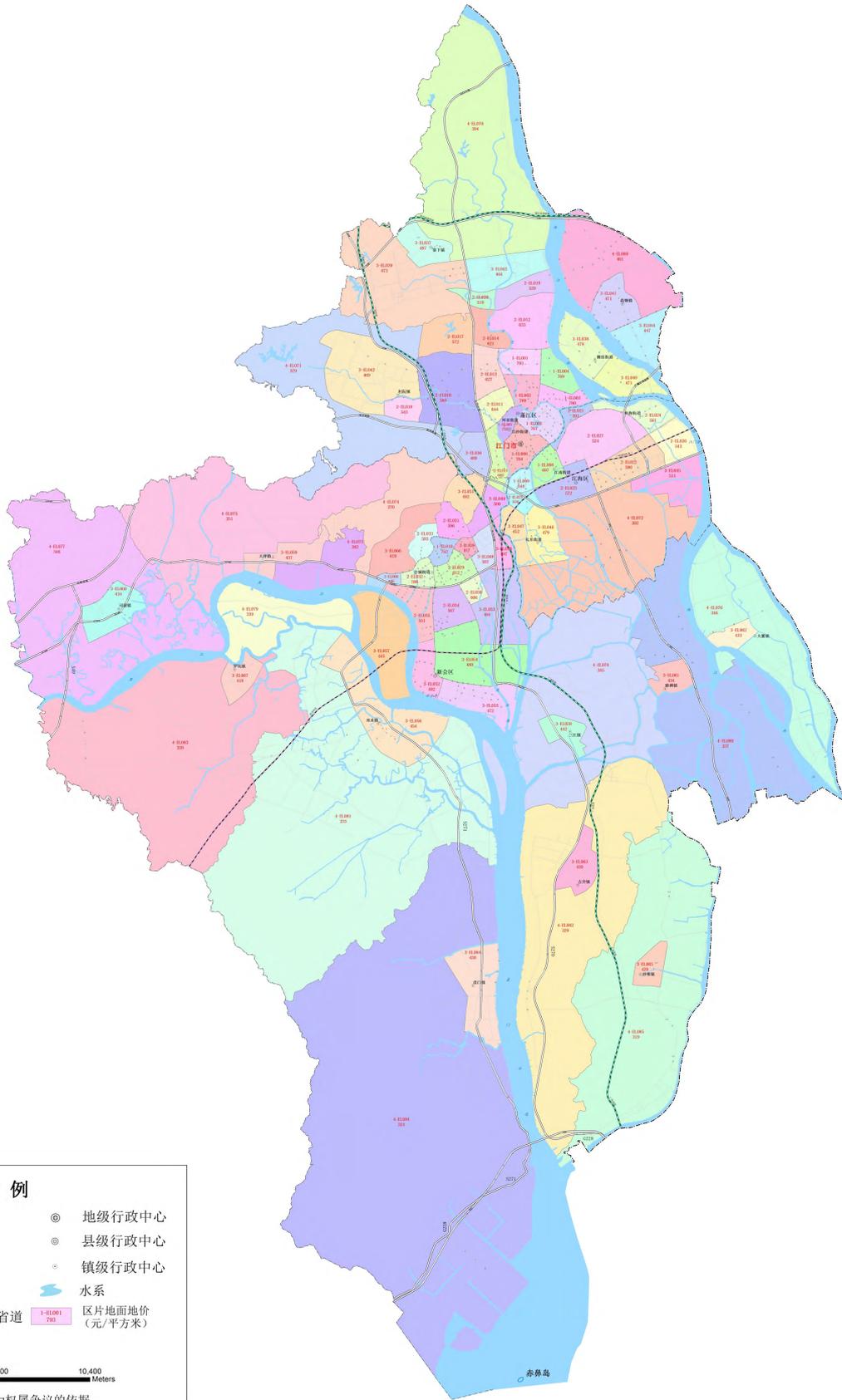


图 例

- | | |
|---------------|-------------------|
| —— 地级行政区界 | ◎ 地级行政中心 |
| —— 县级行政区界 | ◎ 县级行政中心 |
| —— 高速、城际铁路 | ◎ 镇级行政中心 |
| —— 普速铁路 | 水系 |
| —— 高速公路、国道、省道 | 区片地面地价
(元/平方米) |
| —— 城市道路 | |

比例尺: 0 2,600 5,200 10,400 Meters

注: 本图界线不作为权属争议的依据