江门市市区集体建设用地基准地价

更新成果

江门市自然资源局

2025 年 3 月

目　录

江门市市区集体建设用地基准地价

一、评估范围

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

二、基准地价内涵

集体建设用地基准地价是在区域平均土地开发利用条件下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府发布的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。本次江门市市区集体建设用地基准地价的评估用途为集体商服用地、宅基地、集体工业用地、集体公共管理与公共服务用地四种用地类型，具体基准地价内涵如下：

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

宅基地基准地价内涵：估价期日为 2023 年 10 月 1 日，设

定容积率为2.5，土地使用年期为无年期限制，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，宅基地使用权的区域平均地面地价。

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

集体公共管理与公共服务用地基准地价内涵：估价期日为2023年10月1日，设定容积率为1.5，土地使用年期为50年，土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内场地平整）条件下，集体公共管理与公共服务用地出让土地使用权的区域平均地面地价。

具体表现形式分别为：

表2-1　江门市市区集体建设用地基准地价内涵表

项目 \ 土地用途	集体商服用地	宅基地	集体工业用地	集体公共管理与公共服务用地
估价期日	2023年10月1日			
土地开发程度	五通一平			
使用年期设定	40年	无年期限制	50年	50年
设定容积率	2.0	2.5	1.0	1.5
土地权利类型	出让土地使用权	宅基地使用权	出让土地使用权	出让土地使用权
价格表现形式	平均楼面地价、地面地价	地面地价	地面地价	地面地价

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

三、各用途级别基准地价

表 3-1　江门市市区集体建设用地级别基准地价结果表

用途 级别	集体商服用地			宅基地		集体工业用地		集体公共管理与公共服务用地	
	平均楼面地价	地面地价		地面地价		地面地价		地面地价	
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I级	1629	3258	217.20	2325	155.00	648	43.20	1037	69.13
II级	1183	2366	157.73	1685	112.33	528	35.20	662	44.13
III级	807	1614	107.60	1107	73.80	442	29.47	426	28.40
IV级	536	1072	71.47	685	45.67	376	25.07	281	18.73
V级	325	650	43.33	/	/	287	19.13	/	/

表 3-2　江门市市区集体建设用地级别范围表

单位：平方公里

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
集体商服用地	I级	**环市街道、白沙街道、杜阮镇：**江侨路-港口二路-白石大道-北新街-粤海城南侧区域-北街水道-江门水道-白沙街道行政界线-天沙河-迎宾大道西-建设三路； **会城街道：**城北路-育才路-圭峰西路-圭峰东路-东门路-侨兴北路-侨兴南路-振兴路-东庆路-新会大道-新桥路-城西一路-城北路；	26.68	1.49%
	II级	除上述级别范围外，以下区域： **环市街道、白沙街道、棠下镇、杜阮镇：**江沙路-华安路-西江-粤海城区域-北新街-白石大道-港口二路-江侨路-建设三路-迎宾大道西-天沙河-白沙街道行政界线-江门大道-江沙路； **礼乐街道、江南街道：**江门水道-五邑路-东海路-江海一路-江海二路-北街大桥-江门水道； **会城街道：**①西门路-城西一路-新桥路-新会大道-沙堤冲；②东侯路-圭阳北路-圭阳中路-叠翠苑东侧现状路-灵镇东路-侨兴南路-文华路-明德一路-启超大道-新会万达广场区域--新会大道-东庆路-振兴路-侨兴南路-侨兴北路-东门路-东侯路；	37.75	2.10%
	III级	除上述级别范围外，以下区域： **环市街道、杜阮镇：**环市街道行政界线-龙舟山森林公园南侧区域-五邑碧桂园-江门大道-环市街道行政界线-新峰路-杜阮南路-叱石路-杜阮河-群华路-环市街道行政界线； **白沙街道：**除上述级别范围外，白沙街道其他所有区域； **棠下镇：**①S272-棠下大道-三元路-濠畔街-河流-田坎-中心村规划路-大仔山东侧区域-陈垣文华广场区域-新棠路-S272；②江门大道-华盛路-天沙河-大林路-西江-华安路-江沙路-江门大道； **潮连街道：**Y121-青年路-塘边坊街-潮连中心幼儿园南侧现状路-潮连汇星园区域-永思小学南侧规划路-潮连医院西侧规划路-Y121； **荷塘镇：**新荷路西侧河流-中兴三路西侧河流-南华西路-益丽花园西侧现状路； **江南街道、外海街道：**五邑路-东海路-江海一路-江海二路-北街大桥-西江-外海街道行政界线-五邑路-得发路-高新西路-金星路-金瓯路-胜利南路-五邑路； **礼乐街道：**五邑路-礼乐河-珠三角环线高速-礼义三路-永宁街-东环路-礼东一路-长兴街-乐新街-逢新里路西侧河流-义	92.03	5.13%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		新里区域-民政工业园区域-江门水道-五邑路； **会城街道：**河北村东南部工业区域-冈州大道西北侧区域-石涧公园东南侧区域-喷水池广场区域-圭峰植物园-圭峰路-会城街道行政界线-江门水道-会城河-江门大道南-江门大道-今洲路-启超大道-厚德路-民和南路-今华路-葵丰路-崖门水道；		
集体商服用地	IV级	除上述级别范围外，以下区域： **环市街道：**除上述级别范围外，环市街道其他所有区域； **潮连街道：**潮连街道行政界线-潮中路-潮连街道行政界线； **荷塘镇：**中泰西路-中泰东路-六坊村村界线-良村村界线-沟渠-篁湾村村界线-沟渠-南华东路南侧区域-规划路-京东物流园区域-南华西路-大坦路-西桥路-中泰西路； **棠下镇：**棠下镇行政界线-S272-大岭山南侧区域-马山南侧区域-环镇路北侧村庄区域-人民路北侧区域-江门大道-规划路-西江-大林路-天沙河-华盛路-江门大道-龙舟山公园北侧区域-群星路-S272-沟渠-步岭一路-岭南小区及南侧村庄区域-规划路-仁和路-堡棠路-金桐路-棠下镇行政界线； **杜阮镇：**杜阮西路-松园大道-福泉山庄-杜阮镇行政界线-群华路-杜阮河-叱石路-杜阮南路-杜阮西路； **礼乐街道、江南街道、外海街道：**礼乐街道行政界线-民政工业园南侧现状路-义兴里南侧区域-逢新里路西侧河流-乐新街-长兴街-礼东一路-东环路-永宁街-礼义三路-珠三角环线高速-礼乐河-五邑路-胜利南路-金瓯路-金星路-高新西路-得发路-五邑路-外海街道行政界线-珠三角环线高速-礼睦一路-云沁路-胜利南路-新乐路-礼乐街道行政界线； **大泽镇：**①大桥水圳-新开公路-河滨路-泽河街-新兴路东侧区域-新开公路-大同闸河-崖门水道；②泽棠路-创利来中心路-竹园路-新开公路-泽棠路； **司前镇：**中心大道-前锋路-规划路-山顶村南侧规划路-G240-永建路-河流-规划路-Y162-迎宾北路南端规划路-迎宾北路-华悦阳光里及西侧区域-中心大道； **罗坑镇：**陈冲水道-中心路-工业大道东路-锦丰大道-锦江里区域-规划路-中铁上海工程局西侧现状路-陈冲水道； **双水镇：**双水大道-银洲湖-双水客运站以东现状路-双水大道-美华路-升平路-升平路南侧规划路-亿利大道-黄克竞博士学校西侧规划路-双水大道； **三江镇：**三江河-庙前里路-三江初级中学区域-仁和公园以南区域-葵园路-思仁森林公园以东区域-深围湾区域-新前水道-新江河-银湖二路-中开高速以东规划路-三江河； **睦洲镇：**睦洲镇行政界线-新中公路-S272以东规划路-金龙里区域-豪城壹号以东规划路-S272-睦洲水道-睦洲镇行政界	172.84	9.64%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
集体商服用地		线； **大鳌镇：**南沙新路-南沙新路以东区域-大鳌中心河-河流-南沙新路； **崖门镇：**京梅村委会北侧现状路-Y007-龙旺村现状路-S271-崖门水道-崖门中学以南现状路-镇龙村以西规划路-崖门镇规划路-京梅村委会北侧现状路； **古井镇：**金门公路-古井冲-新兴路西侧区域-五福路以北现状路-广珠铁路西侧规划路--文楼村规划路-人民路-规划路-解放街南侧区域-解放街-金门公路； **沙堆镇：**东城新村区域-上山头以东区域-富华路西侧村庄-梅湾学校-下村以东规划路-安怀村东侧现状路-规划路-富华路-沙堆新城华府区域-沙堆派出所区域-规划路；		
	V级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。	1464.56	81.64%
	合计		1793.86	100%
宅基地	I级	**环市街道、白沙街道、杜阮镇、棠下镇、礼乐街道、江南街道、外海街道、会城街道：**①华盛路-西江-江珠高速-江海四路-五邑路-金星路-金瓯路-胜利南路-五邑路-江门大道-迎宾西路-杜阮南路-广珠铁路-杜阮河-杜阮北路-群华路-江门大道-华盛路；②西门路-北安北路-育才路-陈经纶中学-新会人民医院-龙山路-圭峰路-圭阳北路-圭阳中路-振兴路-侨兴南路-文华路-明德一路-梅苑新村以南规划路-三和大道-新会大道-沙堤冲-西门路；	99.53	5.55%
	II级	除上述级别范围外，以下区域： **环市街道、杜阮镇：**龙舟山森林公园以南区域-五邑碧桂园区域-江门大道-群华路-杜阮北路-杜阮河-广珠铁路-杜阮南路-迎宾西路-江门大道-杜阮镇行政界线-新峰珠三角环线高速-杜阮南路-松园大道； **白沙街道：**除上述级别范围外，白沙街道其他所有区域； **棠下镇：**①华盛路-江门大道-江沙路-华盛路；②江门大道-大林路以北规划路-西江-华盛路-江门大道； **潮连街道：**西江-潮中路-潮连大道-塘边卢湾里街东侧河流-西江； **荷塘镇：**中泰西路-中泰东路-六坊村村界线-良村村界线-篁湾村村界线-南华东路-南华西路-大坦路-西桥路-中泰西路； **礼乐街道、江南街道、外海街道：**江门水道-五邑路-胜利南路-金瓯路-金星路-五邑路-江海四路-江珠高速-西江-外海街道行政界线-珠三角环线高速-河流-规划路； **会城街道：**河北水库区域-紫云路以南区域-石涧郊野公园周	97.73	5.45%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		边区域-健身公园区域-圭峰植物园-圭峰路-会城街道行政界线-江门大道-五邑路-西江-下浅冲-江门大道南-江门大道-今洲路-启超大道-厚德路-民和南路-今华路-葵丰路-崖门大道-三联冲西侧工业区-新村以西区域；		
宅基地	III级	除上述级别范围外，以下区域： **潮连街道**：除上述级别范围外，潮连街道其他所有区域； **荷塘镇**：除上述级别范围外，荷塘镇其他所有区域； **棠下镇**：棠下镇行政界线-广中江高速-天沙河-沿西江一带区域-棠下镇行政界线-西江-大林路以北规划路-江门大道-华盛路-江沙路-江门大道-棠下镇行政界线江沙路南侧区域-群星路-金桐路-棠下镇行政界线； **杜阮镇**：珠三角环线高速-松园大道-杜阮南路-珠三角环线高速-深岑高速-现状路-杜阮南路-杜阮西路-碧桂园湖光山色区域-杜阮西路北侧工业区-珠三角环线高速； **礼乐街道**：江门水道-规划路-河流-珠三角环线高速-礼乐河-胜利南路-礼东二路-河流-东环路-南雄雅苑区域-英南村-礼乐第二初级中学-龙兴里-礼深一路西侧河流-乐新路-江门水道； **江南街道、外海街道**：珠三角环线高速-外海街道行政界线-河流-新港路-广东江门幼儿师范高等专科学校区域-东宁路-云沁路-江珠高速-珠三角环线高速； **会城街道**：会城街道行政界线-潭江-会城街道行政界线； **大泽镇、司前镇**：①新洋里区域-北兴里区域-大桥水圳-规划路-泽棠路-创利来中心路北侧工业区-规划路-大泽镇行政界线-崖门水道；②沈海高速-榄岗口南侧道路-沙冲大陂渠-沙冲村以北现状路-沙冲河-司中河-巷口河-Y162南侧村庄区域-雅山小学西侧现状路-Y162-雅山村-仓片村-河流-新台高速-河流-Y208-新台高速以西龙江村区域-沈海高速； **罗坑镇**：陈冲水道-罗坑镇行政界线-龙门大坑渠道-凤阳村、田金村南侧现状路-X539-规划路-中铁上海工程局西侧现状路-陈冲水道； **双水镇**：双水镇行政界线-规划路-东北村委会以南现状路-双水大道-沟渠-S271-沟渠-龙脊村规划路-S271-双水镇中心小学西侧河流-岭头河-S271-银洲湖高速东侧规划路-田坎-双水镇行政界线； **三江镇**：三江河-庙前里路-三江初级中学区域-仁和公园以南区域-葵园路-广珠铁路-新前水道-新江河-银湖二路-规划路-三江河； **睦洲镇**：睦洲镇行政界线-新中公路-S272以东规划路-金龙里区域-豪城壹号以东规划路-S272-睦洲水道-睦洲镇行政界	329.74	18.38%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
宅基地		线； **大鳌镇：**西江-规划路-南沙小学以南区域-大鳌中心河-新鳌公路两侧区域-光大二路-大鳌镇人民政府北侧河流-西江； **崖门镇：**横水坑-崖门水道-三村河-田坎-Y152-银洲湖高速以东明苹村区域-规划路-衡水坑； **古井村：**长沙村南部区域-三仙岩公园区域-广珠铁路-广珠铁路西侧规划路--文楼村规划路-人民路-规划路-解放街南侧区域-解放街-金门公路； **沙堆镇：**东城新村区域-上山头以东区域-富华路西侧村庄-梅湾学校-下村以东规划路-沟渠-沙角村村庄东侧规划路-富华路-沙西村村庄区域；		
	IV级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。	1266.86	70.62%
	合计		1793.86	100%
集体工业用地	**I级**	**环市街道、白沙街道、杜阮镇、礼乐街道、江南街道：**江侨路-西江-北街大桥-江海二路-江海一路-新中大道-胜利南路-河南中沙路-裕安花园南侧现状路-河道东侧沿河现状路-礼乐河-五邑路-江门水道-白沙街道行政界线-江门大道；	38.65	2.15%
	II级	除上述级别范围外，以下区域： **环市街道、白沙街道、潮连街道、杜阮镇、荷塘镇、棠下镇、礼乐街道、江南街道、外海街道、会城街道：**棠下镇行政界线-S272-棠下大道-环镇路-人民路-江门大道-华盛路-西江-评估范围界线-信义玻璃南侧沟渠-一行路-河道西侧现状路-新港路-广东江门幼儿师范高等专科学校区域-东宁路-云沁路-江珠高速-珠三角环线高速-河道-新乐路-江门水道-下浅冲-江门大道南-明德一路-启超大道-今洲路-河道-今华路-广东江门新会经济开发区区域-今华路-金海湾雅苑区域-崖门水道-河北冲-新会大道-冈州大道西北侧区域-西门路北侧区域-农机学校区域-陈经纶中学区域-新会人民医院区域-圭峰路-圭阳北路-珑城半山西侧规划路-新峰路-杜阮南路-银洲湖高速-杜阮镇行政界线-江杜西路北侧工业区-杜阮西路-广东江门蓬江区产业转移工业园区-杜阮西路-银洲湖高速与杜阮西路交叉以北区域-银洲湖高速-产业转移工业园区-珠三角环线高速-杜阮北路北侧工业园区-群华路-紫茶群福学校西侧现状路-群福路-杜阮西路-北环路-五邑碧桂园-建设三路北侧区域-江沙路-群星路-群星路南侧工业区-广珠铁路-棠下镇行政界线；	241.69	13.47%
	III级	除上述级别范围外，以下区域： **环市街道：**除上述级别范围外，环市街道其他所有区域；	275.15	15.34%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
集体工业用地		**棠下镇:**除上述级别范围外，棠下镇其他所有区域； **杜阮镇:**除上述级别范围外，杜阮镇其他所有区域； **礼乐街道：**除上述级别范围外，礼乐街道其他所有区域； **江南街道：**除上述级别范围外，江南街道其他所有区域； **外海街道：**除上述级别范围外，外海街道其他所有区域； **会城街道、双水镇：**会城街道行政界线-江门水道-崖门水道-银鹭大道-潭江-陈冲水道-李文达中学西侧现状路-崖门水道-会城街道行政界线；		
	IV级	除上述级别范围外，以下区域： **会城街道：**除上述级别范围外，会城街道其他所有区域； **大泽镇：**①田金河-G240（在建）-大泽镇行政界线-G240（在建）-大泽镇行政界线-崖门水道；②新能源电池产业园（大泽园区）区域； **司前镇：**新能源电池产业园（司前园区）区域-榄岗山西侧现状路-中心大道东侧规划路-司前镇行政界线-司中河-司前社区南侧规划路-Y162 东侧区域-衙门街-田间道路-河流-雅山华侨学校北侧区域-Y162-河村大道-新台高速-沈海高速-迎宾北路； **罗坑镇：**潭江-罗坑镇行政界线-陈冲水道-罗坑大道-沟渠-罗坑村南部工业园区域-规划路-陈冲村村庄-迎宾西路-迎宾西路北侧工业区-潭江； **双水镇：**①潭江-S271-银鹭大道-双水镇镇界-崖门水道-双水镇行政界线-S271-下沙河-下沙河北侧支流入口-S271-规划路-岭头河-S271-江湛铁路北侧规划路-河流-谭江；②双水镇行政界线-陈冲水道-双水镇行政界线； **三江镇：**三江镇行政界线-九子沙河-广珠铁路北侧工业区-银洲湾科创产业园周边区域-广珠铁路-新中公路南侧区域-S270 东侧现状区域-新江中学-沙坪里-葵园路-广珠铁路-虎坑水道-S270 西侧规划路-春河冲-三江镇行政界线； **睦洲镇：**①睦洲镇行政界线-新中公路-规划路-江珠高速-河流-睦洲镇行政界线；②睦洲镇行政界线-西江-河流-睦州大道西侧工业区-S272-河流-江珠高速-睦洲镇行政界线； **大鳌镇：**西江-大鳌镇田间路-南沙新路-南沙新路东侧区域-大鳌中心河-新鳌公路-睦洲镇镇界-东风文化健身广场西侧现状路-磨刀门水道支流-光大二路-石板沙水道支流-西江； **崖门镇：**横水坑-崖门水道-S271-粤澳（江门）产业合作示范区-S271-河流-规划路-横水坑； **古井镇：**①金门公路-河流-广珠铁路-霞路村-文楼村中部-古泗村中村庄区域-新河-金门公路；②崖门水道-昂口朗河-金门公路-珠西新材料集聚区-崖门水道；③崖门水道-西部沿海	217.68	12.14%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
集体工业用地		高速-S270-古井镇行政界线； **沙堆镇：**①富华路-沙堆中心小学东侧规划路-居安村现状小道-沙角村村庄区域-富华路西侧区域-沙西村村庄区域-梅北村南部区域；②沙堆镇行政界线-S270-富华路--金门工业园区域-沙堆镇行政界线；		
	V级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。	1020.69	56.90%
	合计		1793.86	100%
集体公共管理与公共服务用地	I级	**环市街道、白沙街道、杜阮镇、礼乐街道、江南街道、外海街道、会城街道：**①环市街道行政界线-华泰路-金羚路-西江-北街大桥-江海二路-江海一路-东海路-江翠路-德泉路-麻园路-金星路-金瓯路-永康路-江门市第一中学区域-东海路-金瓯路-胜利南路-五邑路-江门水道-珠三角环线高速-江门大道-江侨路-天沙河-环市街道行政界线；②西门路-北城路-育才路-圭峰西路-圭峰东路-东侯路-圭阳北路-振兴路-侨兴南路-文华路-明德一路-梅江西海-南湖湾区域-碧华园区域-三和大道北-新会大道-沙提冲-西门路；	62.27	3.47%
	II级	除上述级别范围外，以下区域： **环市街道、白沙街道、潮连街道、杜阮镇、棠下镇、礼乐街道、江南街道、外海街道、会城街道：**天沙河-华安路-西江-珠三角环线高速-河流-义兴里区域-民政工业园区域-江门水道-广珠铁路-江门大道南-今洲路-启超大道-厚德路-天马主河-今华路-崖门水道-三联冲-冈州大道西-冈州大道西北侧区域-紫云路-紫霞路-圭峰路-圭阳北路-规划路-上山渠-会城大道-新峰路-杜阮南路-叱石路-江杜中路-杜阮河-杜阮镇人民政府及周边区域-猪圈山工业区-杜阮西路-松园大道-北环路-天沙河；	110.34	6.15%
	III级	除上述级别范围外，以下区域： **环市街道、杜阮镇、棠下镇：**棠下镇行政界线-S272-大岭山南侧区域-马山南侧区域-环镇路北侧村庄区域-人民路北侧区域-江门大道-石头村南部区域-天沙河-大林路以北规划路-西江-华安路-天沙河-北环路-松园大道-杜阮西路-龙榜村工业区-龙榜小学区域-河流-杜阮河-江杜中路-叱石路-杜阮南路-新峰路-杜阮镇行政界线-新峰路西侧区域-珠三角环线高速-深岑高速-现状路-杜阮南路-杜阮西路-银洲湖高速-广东江门蓬江区产业转移工业园区-广珠铁路-生态保护红线以南区域-五邑碧桂园区域-江门大道-江沙路-群星路-江鹤连接线-棠下镇行政界线； **白沙街道：**除上述级别范围外，白沙街道其他所有区域；	255.46	14.24%

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
集体公共管理与公共服务用地		**荷塘镇**：西江-连荷路-西泰中路-六坊村村界线-良村村界线-篁湾村村界线-荷塘镇行政界线-西江； **礼乐街道、江南街道、外海街道**：江门水道-民政工业园以南区域-义兴里以南区域-河流-珠三角环线高速-外海街道行政界线-河流-丰盛里以北在建道路-丰盛村二路西侧沟渠-会港大道-新乐路-江门水道； **会城街道、大泽镇、双水镇**：大泽镇大桥水圳-启明路-文明新村九巷两侧区域-新开公路-河滨路-中心街东-泽棠路-G240（在建）-会城街道生态保护红线南侧区域-石涧公园以南区域-新会人民医院区域-喷水池广场区域-玉湖小苑区域-周恩来纪念广场-圭峰滑草场区域-新会游乐园区域-新峰路西侧区域-S270-会城街道行政界线-江门水道-崖门水道-银鹭大道-S271-潭江-规划路-银洲湖-桥港路-升平路-黄克竞博士学校西侧规划路-岭头河-S271-银洲湖高速东侧规划路-河流-陈冲水道-新城医院七堡分院南侧河流-汾阳村西侧河流-崖门水道-大泽镇行政界线-新开公路南侧区域-新开公路-大同闸河-崖门水道-大桥水圳； **司前镇**：中心大道-庙前路-规划路-仓五村西侧现状路-司前中学以北规划路-司中河东侧规划路-马冲村区域-司中河-新河路以南规划路-G240 南侧区域-G240-新台高速； **罗坑镇**：陈冲水道-罗坑镇行政界线-锦丰大道西侧工业区域-锦江里区域-福庆村北侧规划路--澄波小学西侧规划路-中铁上海工程局西侧现状路-陈冲水道； **三江镇**：三江镇行政界线-S270 以北区域-春河冲-S270 东侧区域-三江初级中学区域--仁和公园以南区域-新江中学区域-沙坪里-新江村村庄区域-思仁公园以西区域-白庙工业区及周边区域-新前水道-河流-S270 西侧工业区-三江镇行政界线； **睦洲镇**：睦洲镇行政界线-新中公路-S272 以东规划路-金龙里区域-豪城壹号以东规划路-S272-睦洲水道-睦洲镇行政界线； **大鳌镇**：西江-新鳌公路以北第一规划路-南沙新路-南沙小学以南区域-大鳌中心河-东升村临中心河区域-东凤健身广场以西区域-永安路-大鳌中心河-大鳌镇人民政府区域-大鳌镇人民政府北侧河流-西江； **崖门镇**：京梅村委会北侧现状路-Y007-龙旺村现状路-S271-崖西渔业村以北现状路-崖门水道-三村河-规划路-京梅村委会北侧现状路； **古井镇**：长沙村南部区域-广珠铁路-古井冲以南规划路-文楼村规划路-人民路-规划路-解放街-金门公路；		

用地类型	级别	级别范围概要描述	面积	占总面积比例
		沙堆镇：东城新村区域-上山头以东区域-富华路西侧村庄-梅湾学校-下村以东规划路-龙华里区域-沙东村北部区域-富华路西侧区域；		
	IV级	除上述级别范围外，评估范围其他所有区域。	1365.79	76.14%
	合计		1793.86	100%

注：表中级别范围是概略描述，使用时请注意参照相应用地类型基准地价图，以基准地价图图形界线确定级别范围为准。

四、各用途区片基准地价

表 4-1　江门市市区集体商服用地区片基准地价结果表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	行政区划	区片名称	区片所在级别	区片基准地价
1-SF001	蓬江区	水南路片	I	1859
1-SF002	蓬江区	东湖公园片	I	1839
1-SF003	蓬江区	万达广场片	I	1805
1-SF004	蓬江区	江华二路片	I	1771
1-SF005	蓬江区	农林象山片	I	1737
1-SF006	蓬江区	院士路片	I	1724
1-SF007	蓬江区	翠林苑片	I	1615
1-SF008	新会区	会城中心片	I	1608
1-SF009	蓬江区	江会路片	I	1606
1-SF010	蓬江区	帝景湾片	I	1599
1-SF011	蓬江区	白石大道片	I	1570
1-SF012	新会区	冈州广场片	I	1526
1-SF013	蓬江区	迎宾大道东片	I	1497
1-SF014	蓬江区	篁庄大道北片	I	1464
1-SF015	新会区	同德路片	I	1439
1-SF016	新会区	北园公园片	I	1414
2-SF017	蓬江区	高沙工业区片	II	1389
2-SF018	新会区	葵湖公园片	II	1357
2-SF019	新会区	侨兴北路片	II	1243
2-SF020	蓬江区	滨江新区片	II	1236
2-SF021	蓬江区	里村西片	II	1234
2-SF022	蓬江区	篁庄大道西片	II	1185
2-SF023	江海区	江海路片	II	1179
2-SF024	蓬江区	五邑蒲葵高尔夫片	II	1151
2-SF025	蓬江区	永盛路工业区片	II	1140

区片编号	行政区划	区片名称	区片所在级别	区片基准地价
2-SF026	新会区	新会碧桂园片	II	1121
2-SF027	新会区	侨兴路西片	II	1106
2-SF028	江海区	渔山公园片	II	1096
2-SF029	江海区	礼乐北片	II	1073
2-SF030	蓬江区	篁边村片	II	1058
3-SF031	新会区	侨兴路东片	III	1006
3-SF032	新会区	奇榜工业区片	III	976
3-SF033	新会区	碧华园片	III	954
3-SF034	新会区	潮兴路片	III	941
3-SF035	新会区	都会村片	III	929
3-SF036	江海区	江海区政府片	III	912
3-SF037	蓬江区	潮连公园片	III	903
3-SF038	江海区	外海北片	III	878
3-SF039	蓬江区	益丽花园片	III	844
3-SF040	江海区	白水带公园片	III	819
3-SF041	蓬江区	五邑碧桂园南片	III	800
3-SF042	新会区	珑城半山片	III	791
3-SF043	蓬江区	蓉景豪园片	III	777
3-SF044	江海区	乐祥东路片	III	770
3-SF045	新会区	冈州大道西片	III	761
3-SF046	新会区	圭峰山片	III	747
3-SF047	蓬江区	棠下中学片	III	743
3-SF048	蓬江区	龙湾路片	III	739
3-SF049	蓬江区	江门体育中心片	III	730
3-SF050	新会区	会城民营工业园片	III	722
3-SF051	江海区	礼乐轻轨站片	III	719
3-SF052	新会区	梅江村片	III	709
4-SF053	蓬江区	环市外围片	IV	664
4-SF054	江海区	江门东站轻轨片	IV	634
4-SF055	江海区	江门高新区片	IV	607
4-SF056	新会区	新会轻轨站片	IV	600
4-SF057	蓬江区	江盛路工业区片	IV	592
4-SF058	新会区	江门大道片	IV	583
4-SF059	蓬江区	潮连北片	IV	575
4-SF060	蓬江区	乐溪村片	IV	569
4-SF061	新会区	新会区政府片	IV	565
4-SF062	蓬江区	荷塘中心片	IV	559
4-SF063	江海区	礼乐轻轨站南片	IV	552
4-SF064	蓬江区	杜阮中心片	IV	546

区片编号	行政区划	区片名称	区片所在级别	区片基准地价
4-SF065	蓬江区	棠下金竹岗片	IV	534
4-SF066	江海区	礼乐中心南片	IV	524
4-SF067	新会区	三江中心片	IV	518
4-SF068	新会区	双水中心片	IV	512
4-SF069	蓬江区	华盛路北片	IV	504
4-SF070	新会区	司前中心片	IV	502
4-SF071	新会区	圭峰山北片	IV	496
4-SF072	新会区	大泽中心片	IV	493
4-SF073	新会区	大泽中心北片	IV	489
4-SF074	新会区	大鳌中心片	IV	483
4-SF075	新会区	古井中心片	IV	479
4-SF076	新会区	睦洲中心片	IV	476
4-SF077	新会区	沙堆中心片	IV	460
4-SF078	新会区	崖门中心片	IV	448
4-SF079	新会区	罗坑中心片	IV	424
5-SF080	江海区	礼乐外海外围片	V	420
5-SF081	蓬江区	先进制造园片	V	415
5-SF082	蓬江区	荷塘外围片	V	406
5-SF083	新会区	银洲湖片	V	396
5-SF084	蓬江区	潮连南片	V	384
5-SF085	蓬江区	杜阮外围片	V	378
5-SF086	蓬江区	棠下北片	V	370
5-SF087	新会区	七堡片	V	364
5-SF088	新会区	大泽外围片	V	360
5-SF089	新会区	司前外围片	V	355
5-SF090	新会区	崖南社区片	V	346
5-SF091	新会区	官冲中心片	V	334
5-SF092	新会区	三江外围片	V	328
5-SF093	新会区	古井外围片	V	320
5-SF094	新会区	大鳌北片	V	315
5-SF095	新会区	睦洲北片	V	310
5-SF096	新会区	罗坑外围片	V	306
5-SF097	新会区	崖门外围片	V	300
5-SF098	新会区	双水外围片	V	296
5-SF099	新会区	大鳌南片	V	293
5-SF100	新会区	睦洲南片	V	284
5-SF101	新会区	沙堆外围片	V	272

注：①个别区片范围跨行政区划的区片，上表中其所属行政区划按该区片内面积占比高的行政区划填写；②当宗地跨区片时，应按所跨区片面积占比进行加权平均，计算宗地基准地价。

表 4-2　江门市市区宅基地区片基准地价结果表（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	行政区划	区片名称	区片所在级别	区片基准地价
1-ZJD001	蓬江区	院士路片	I	3168
1-ZJD002	蓬江区	东湖公园西片	I	2922
1-ZJD003	蓬江区	白沙大道东片	I	2910
1-ZJD004	蓬江区	北新区西片	I	2861
1-ZJD005	蓬江区	东堤湾花园片	I	2800
1-ZJD006	蓬江区	江门奥园片	I	2724
1-ZJD007	蓬江区	翡翠华府片	I	2693
1-ZJD008	蓬江区	白石新村片	I	2675
1-ZJD009	蓬江区	胜利路北片	I	2580
1-ZJD010	蓬江区	白沙大道西片	I	2558
1-ZJD011	蓬江区	保利大都会片	I	2547
1-ZJD012	蓬江区	蓬江区政府片	I	2534
1-ZJD013	蓬江区	农林路片	I	2500
1-ZJD014	蓬江区	江门体校片	I	2493
1-ZJD015	蓬江区	五邑蒲葵高尔夫片	I	2488
1-ZJD016	蓬江区	北新区东片	I	2475
1-ZJD017	蓬江区	凤山水岸片	I	2446
1-ZJD018	蓬江区	江门汽车总站片	I	2411
1-ZJD019	蓬江区	江北路片	I	2409
1-ZJD020	新会区	同德路片	I	2394
1-ZJD021	江海区	江门东站轻轨北片	I	2362
1-ZJD022	蓬江区	滨江新区南片	I	2357
1-ZJD023	新会区	侨兴路西片	I	2355
1-ZJD024	蓬江区	滨江新区北片	I	2325
1-ZJD025	蓬江区	灏景园片	I	2255
1-ZJD026	新会区	碧华园片	I	2253
1-ZJD027	蓬江区	金朗花园片	I	2252
1-ZJD028	新会区	会城中心片	I	2218
1-ZJD029	蓬江区	宏兴路片	I	2216
1-ZJD030	蓬江区	锦富汇景湾片	I	2182
1-ZJD031	江海区	礼乐路北片	I	2171
1-ZJD032	江海区	渔山公园片	I	2100
1-ZJD033	江海区	江海二路北片	I	2064
1-ZJD034	新会区	葵湖公园片	I	2058
1-ZJD035	蓬江区	江门体校片	I	2012
1-ZJD036	蓬江区	周郡片	I	1987

区片编号	行政区划	区片名称	区片所在级别	区片基准地价
1-ZJD037	江海区	白水带公园片	I	1969
1-ZJD038	新会区	冈州中学东片	I	1948
1-ZJD039	江海区	江海三路北片	I	1938
1-ZJD040	蓬江区	永盛路工业区片	I	1928
2-ZJD041	新会区	都会村片	II	1916
2-ZJD042	新会区	都会村南片	II	1915
2-ZJD043	蓬江区	五邑碧桂园片	II	1901
2-ZJD044	新会区	珑城半山片	II	1891
2-ZJD045	新会区	紫华园片	II	1853
2-ZJD046	新会区	奇榜新村片	II	1852
2-ZJD047	新会区	冈州中学西片	II	1815
2-ZJD048	新会区	枢纽新城体育公园片	II	1801
2-ZJD049	江海区	龙溪新城片	II	1797
2-ZJD050	蓬江区	龙湾路片	II	1757
2-ZJD051	江海区	江门东站轻轨南片	II	1737
2-ZJD052	江海区	外海东片	II	1726
2-ZJD053	新会区	圭峰山片	II	1686
2-ZJD054	蓬江区	群华路北片	II	1663
2-ZJD055	江海区	江门高新区片	II	1653
2-ZJD056	新会区	新会开发区北片	II	1653
2-ZJD057	新会区	侨兴路东片	II	1634
2-ZJD058	江海区	礼乐轻轨站片	II	1626
2-ZJD059	蓬江区	潮连北片	II	1592
2-ZJD060	新会区	会城民营工业园片	II	1562
2-ZJD061	蓬江区	棠下南片	II	1559
2-ZJD062	蓬江区	荷塘中心片	II	1541
2-ZJD063	蓬江区	春景豪园片	II	1534
2-ZJD064	蓬江区	银葵医院片	II	1524
2-ZJD065	蓬江区	钳口水库片	II	1511
3-ZJD066	蓬江区	罗江村片	III	1451
3-ZJD067	蓬江区	杜阮中心南片	III	1374
3-ZJD068	新会区	新会区政府片	III	1351
3-ZJD069	江海区	乐祥东路片	III	1328
3-ZJD070	新会区	圭峰山北片	III	1325
3-ZJD071	蓬江区	杜阮中心北片	III	1319
3-ZJD072	新会区	天马村片	III	1310
3-ZJD073	江海区	五四村片	III	1297
3-ZJD074	蓬江区	古猿洲公园片	III	1279
3-ZJD075	蓬江区	棠下中心片	III	1241

区片编号	行政区划	区片名称	区片所在级别	区片基准地价
3-ZJD076	新会区	江门大道南片	III	1236
3-ZJD077	新会区	枢纽新城片	III	1229
3-ZJD078	新会区	司前中心片	III	1208
3-ZJD079	蓬江区	江盛路工业区片	III	1177
3-ZJD080	新会区	双水中心片	III	1088
3-ZJD081	新会区	睦洲中心片	III	1077
3-ZJD082	新会区	古井中心片	III	1068
3-ZJD083	新会区	大泽中心片	III	1031
3-ZJD084	新会区	大鳌中心片	III	1023
3-ZJD085	新会区	三江中心片	III	1015
3-ZJD086	新会区	崖门中心片	III	1012
3-ZJD087	蓬江区	棠下沿西江片	III	1003
3-ZJD088	蓬江区	荷塘外围片	III	997
3-ZJD089	蓬江区	潮连南片	III	978
3-ZJD090	新会区	沙堆中心片	III	947
3-ZJD091	江海区	外海南片	III	939
3-ZJD092	新会区	罗坑中心片	III	889
3-ZJD093	蓬江区	先进制造园东片	III	877
4-ZJD094	新会区	官冲中心片	IV	863
4-ZJD095	新会区	崖南社区片	IV	843
4-ZJD096	蓬江区	五邑碧桂园北片	IV	831
4-ZJD097	蓬江区	杜阮外围东片	IV	827
4-ZJD098	蓬江区	棠下北片	IV	812
4-ZJD099	蓬江区	先进制造园西片	IV	801
4-ZJD100	新会区	会城街道西片	IV	779
4-ZJD101	江海区	礼乐外围区片	IV	769
4-ZJD102	蓬江区	杜阮外围西片	IV	766
4-ZJD103	新会区	大泽外围片	IV	761
4-ZJD104	新会区	三江外围片	IV	751
4-ZJD105	新会区	睦洲北片	IV	747
4-ZJD106	新会区	司前外围片	IV	695
4-ZJD107	新会区	双水外围南片	IV	673
4-ZJD108	新会区	双水外围北片	IV	666
4-ZJD109	新会区	古井外围片	IV	665
4-ZJD110	新会区	沙堆外围片	IV	657
4-ZJD111	新会区	崖门外围片	IV	648
4-ZJD112	新会区	罗坑外围片	IV	642
4-ZJD113	新会区	睦洲南片	IV	623
4-ZJD114	新会区	大鳌外围片	IV	616

注：①个别区片范围跨行政区划的区片，上表中其所属行政区划按该区片内面积占比高的行政区划填写；②当宗地跨区片时，应按所跨区片面积占比进行加权平均，计算宗地基准地价。

表 4-3　江门市市区集体工业用地区片基准地价结果表（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	行政区划	区片名称	区片所在级别	区片基准地价
1-GY001	蓬江区	城区中心片	I	677
1-GY002	蓬江区	环市街道东片	I	654
1-GY003	蓬江区	永盛路工业片	I	632
1-GY004	蓬江区	双龙大道片	I	623
1-GY005	江海区	江海路片	I	607
2-GY006	新会区	会城中心片	II	567
2-GY007	江海区	江门高新区片	II	562
2-GY008	蓬江区	江侨路北片	II	547
2-GY009	蓬江区	五邑批发市场片	II	542
2-GY010	江海区	龙溪新城片	II	539
2-GY011	蓬江区	潮连中心片	II	535
2-GY012	蓬江区	杜阮工业片	II	534
2-GY013	蓬江区	蓬江区产业转移工业园区片	II	532
2-GY014	蓬江区	荷塘中心片	II	532
2-GY015	江海区	江海区政府片	II	532
2-GY016	蓬江区	江杜东路片	II	527
2-GY017	新会区	奇榜工业区片	II	527
2-GY018	蓬江区	棠下中心片	II	526
2-GY019	江海区	礼乐片	II	524
2-GY020	新会区	东甲村片	II	523
2-GY021	江海区	彩虹路片	II	521
2-GY022	新会区	城东工业区片	II	521
2-GY023	江海区	白水带公园片	II	519
2-GY024	蓬江区	荷塘外围片	II	518
2-GY025	新会区	明德三路工业片	II	517
2-GY026	新会区	都会村片	II	513
2-GY027	蓬江区	五邑碧桂园片	II	508
2-GY028	蓬江区	棠下华安区片	II	505
2-GY029	新会区	新会开发区北片	II	504
2-GY030	新会区	冈州大道西工业片	II	497
2-GY031	新会区	新会碧桂园片	II	488
3-GY032	新会区	枢纽新城片	III	479
3-GY033	新会区	新会开发区南片	III	472
3-GY034	新会区	新会小鸟天堂片	III	464

区片编号	行政区划	区片名称	区片所在级别	区片基准地价
3-GY035	新会区	南坦片	III	455
3-GY036	蓬江区	龙舟山森林公园片	III	454
3-GY037	江海区	礼乐外围片	III	450
3-GY038	蓬江区	棠下石头村片	III	448
3-GY039	新会区	圭峰山片	III	447
3-GY040	蓬江区	叱石风景区片	III	435
3-GY041	蓬江区	棠下北片	III	422
3-GY042	蓬江区	那围水库片	III	420
4-GY043	新会区	会城街道西片	IV	410
4-GY044	新会区	双水中心片	IV	402
4-GY045	新会区	珠西新材料集聚区片	IV	395
4-GY046	新会区	司前中心片	IV	385
4-GY047	新会区	深江产业园大泽园区片	IV	381
4-GY048	新会区	大泽中心片	IV	379
4-GY049	新会区	三江中心片	IV	376
4-GY050	新会区	银洲湖北片	IV	366
4-GY051	新会区	古井中心片	IV	365
4-GY052	新会区	崖门中心片	IV	363
4-GY053	新会区	睦洲中心片	IV	356
4-GY054	新会区	大鳌中心片	IV	347
4-GY055	新会区	沙堆中心片	IV	346
4-GY056	新会区	罗坑中心片	IV	345
4-GY057	新会区	睦洲工业园片	IV	336
4-GY058	新会区	金门工业区片	IV	327
5-GY059	新会区	银洲湖南片	V	333
5-GY060	新会区	三江外围片	V	320
5-GY061	新会区	子营山工业园片	V	312
5-GY062	新会区	睦洲工业园外围片	V	308
5-GY063	新会区	古井外围片	V	308
5-GY064	新会区	大鳌外围片	V	306
5-GY065	新会区	大泽外围片	V	292
5-GY066	新会区	司前外围片	V	288
5-GY067	新会区	罗坑、双水外围片	V	281
5-GY068	新会区	睦洲外围片	V	277
5-GY069	新会区	沙堆外围片	V	276
5-GY070	新会区	崖门外围片	V	275

注：①个别区片范围跨行政区划的区片，上表中其所属行政区划按该区片内面积占比高的行政区划填写；②当宗地跨区片时，应按所跨区片面积占比进行加权平均，计算宗地基准地价。

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

单位：元/平方米

区片编号	行政区划	区片名称	区片所在级别	区片基准地价
1-GF001	蓬江区	东湖公园片	I	1189
1-GF002	蓬江区	胜利路西片	I	1184
1-GF003	蓬江区	里村西片	I	1141
1-GF004	蓬江区	万达广场片	I	1124
1-GF005	蓬江区	院士路片	I	1110
1-GF006	江海区	江海区政府片	I	1048
1-GF007	新会区	冈州大道西北片	I	1044
1-GF008	蓬江区	迎宾大道东片	I	1042
1-GF009	江海区	渔山公园片	I	1020
1-GF010	蓬江区	高沙工业区片	I	1009
1-GF011	蓬江区	五邑蒲葵高尔夫片	I	979
1-GF012	新会区	冈州大道东南片	I	968
1-GF013	蓬江区	西环路东片	I	966
1-GF014	蓬江区	永盛路工业区片	I	959
1-GF015	江海区	礼乐北片	I	957
1-GF016	江海区	江海路片	I	896
1-GF017	新会区	新会碧桂园片	I	878
1-GF018	新会区	葵湖公园片	I	877
2-GF019	蓬江区	华安路南片	II	766
2-GF020	蓬江区	席帽山森林公园片	II	763
2-GF021	新会区	潮兴路片	II	720
2-GF022	新会区	城北路西北片	II	718
2-GF023	江海区	江门高新区片	II	717
2-GF024	江海区	江门东站轻轨片	II	715
2-GF025	蓬江区	蓉景豪园片	II	714
2-GF026	江海区	白水带公园片	II	713
2-GF027	江海区	外海北片	II	712
2-GF028	蓬江区	龙湾路片	II	632
2-GF029	新会区	奇榜工业区片	II	631
2-GF030	新会区	南环公路北片	II	620
2-GF031	新会区	圭阳中路东片	II	610
2-GF032	江海区	礼乐轻轨站片	II	609
2-GF033	新会区	会城民营工业园片	II	608
2-GF034	新会区	梅江村片	II	606
2-GF035	蓬江区	潮连北片	II	575
2-GF036	蓬江区	杜阮北二路南片	II	557

区片编号	行政区划	区片名称	区片所在级别	区片基准地价
2-GF037	蓬江区	潮连南片	II	527
3-GF038	新会区	江门大道片	III	498
3-GF039	蓬江区	江门体育中心片	III	497
3-GF040	新会区	江门大道东片	III	495
3-GF041	新会区	新会区政府片	III	494
3-GF042	江海区	五四公园片	III	493
3-GF043	蓬江区	五邑碧桂园南片	III	492
3-GF044	新会区	珑城半山片	III	490
3-GF045	新会区	银湖大道南片	III	487
3-GF046	蓬江区	荷塘中心片	III	480
3-GF047	新会区	圭峰山片	III	465
3-GF048	蓬江区	先进制造园片	III	462
3-GF049	蓬江区	杜阮中心片	III	454
3-GF050	新会区	银洲湖片	III	451
3-GF051	新会区	大泽中心片	III	394
3-GF052	新会区	双水中心片	III	386
3-GF053	新会区	司前中心片	III	385
3-GF054	新会区	睦洲中心片	III	365
3-GF055	新会区	三江中心片	III	364
3-GF056	江海区	高新区以南片	III	361
3-GF057	江海区	新港路以南片	III	360
3-GF058	蓬江区	杜阮南路南片	III	359
3-GF059	新会区	古井中心片	III	358
3-GF060	新会区	崖门中心片	III	357
3-GF061	新会区	大鳌中心片	III	356
3-GF062	新会区	七堡片	III	347
3-GF063	新会区	沙堆中心片	III	346
3-GF064	新会区	罗坑中心片	III	345
4-GF065	新会区	银鹭大道南片	IV	342
4-GF066	蓬江区	荷塘外围片	IV	339
4-GF067	新会区	大泽镇南片	IV	328
4-GF068	蓬江区	杜阮外围片	IV	324
4-GF069	江海区	礼乐外围片	IV	308
4-GF070	新会区	睦洲北片	IV	303
4-GF071	新会区	三江外围片	IV	298
4-GF072	新会区	圭峰山北-大泽外围片	IV	294
4-GF073	蓬江区	棠下北片	IV	292
4-GF074	新会区	大鳌外围片	IV	282
4-GF075	新会区	双水外围片	IV	280

区片编号	行政区划	区片名称	区片所在级别	区片基准地价
4-GF076	新会区	罗坑外围片	IV	275
4-GF077	新会区	古井外围片	IV	272
4-GF078	新会区	司前外围片	IV	270
4-GF079	新会区	沙堆外围片	IV	268
4-GF080	新会区	睦洲南片	IV	265
4-GF081	新会区	崖门外围片	IV	263

注：①个别区片范围跨行政区划的区片，上表中其所属行政区划按该区片内面积占比高的行政区划填写；②当宗地跨区片时，应按所跨区片面积占比进行加权平均，计算宗地基准地价。

五、各用途基准地价修正体系

（一）集体商服用地基准地价修正体系

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

1. 计算公式

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

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

$$P_{建}=(\sum_{n=1}^{m}P_nS_n)/S$$

式中：

$P_{开}$	——	待开发项目宗地平均楼面地价
P_n	——	已建成项目第 n 层楼面地价
$P_{建}$	——	已建成项目宗地平均楼面地价
$P_{楼}$	——	待估宗地所在区片的平均楼面地价
K_i	——	第 i 个区域因素修正系数
K_v	——	容积率修正系数
K_{lx}	——	楼层修正系数
K_y	——	年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_l —— 临路类型修正系数

K_j —— 临街条件修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

S_n —— 待估宗地第 n 层建筑面积

S —— 待估宗地总建筑面积

r —— 容积率

2. 修正体系

（1）区域因素修正

集体商服用地区域因素包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、环境条件、区域规划、社会经济发展状况。区域因素修正是用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 5-1 集体商服用地区域因素修正指标说明表

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

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

表 5-2 集体商服用地各区片区域因素修正系数表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
1-SF001	-2.01%	3.35%	3-SF052	-2.36%	5.08%
1-SF002	-1.00%	3.43%	4-SF053	-1.06%	6.35%
1-SF003	-1.70%	2.54%	4-SF054	-5.39%	4.33%
1-SF004	-1.80%	3.47%	4-SF055	-7.21%	7.46%
1-SF005	-1.08%	2.35%	4-SF056	-3.07%	5.34%
1-SF006	-1.05%	2.84%	4-SF057	-2.68%	4.24%
1-SF007	-3.06%	2.30%	4-SF058	-6.06%	7.09%
1-SF008	-1.64%	4.01%	4-SF059	-5.04%	5.38%
1-SF009	-2.77%	4.21%	4-SF060	-4.49%	7.69%
1-SF010	-2.93%	3.84%	4-SF061	-8.39%	7.68%
1-SF011	-1.16%	2.18%	4-SF062	-4.18%	5.44%
1-SF012	-1.88%	3.07%	4-SF063	-0.63%	3.34%
1-SF013	-5.95%	5.06%	4-SF064	-7.23%	6.02%
1-SF014	-2.73%	2.61%	4-SF065	-3.74%	5.84%
1-SF015	-2.03%	3.05%	4-SF066	-3.15%	5.58%
1-SF016	-0.48%	2.39%	4-SF067	-6.20%	7.65%
2-SF017	-4.69%	4.14%	4-SF068	-4.42%	5.25%
2-SF018	-1.90%	3.61%	4-SF069	-3.81%	5.76%
2-SF019	-1.53%	2.85%	4-SF070	-3.10%	6.22%
2-SF020	-8.33%	6.33%	4-SF071	-4.63%	9.66%
2-SF021	-3.46%	3.80%	4-SF072	-4.74%	7.54%
2-SF022	-3.42%	4.58%	4-SF073	-3.89%	7.65%
2-SF023	-2.94%	2.81%	4-SF074	-3.31%	4.59%
2-SF024	-5.03%	6.40%	4-SF075	-6.15%	5.31%
2-SF025	-2.43%	3.56%	4-SF076	-4.97%	4.81%
2-SF026	-2.34%	3.76%	4-SF077	-4.64%	5.71%
2-SF027	-2.42%	3.30%	4-SF078	-5.67%	7.83%
2-SF028	-2.92%	3.30%	4-SF079	-6.15%	7.68%
2-SF029	-1.99%	2.77%	5-SF080	-8.91%	8.46%
2-SF030	-4.74%	7.25%	5-SF081	-6.84%	7.09%
3-SF031	-3.37%	5.29%	5-SF082	-7.40%	8.13%
3-SF032	-3.05%	2.91%	5-SF083	-3.80%	7.78%
3-SF033	-2.50%	4.26%	5-SF084	-6.45%	4.96%
3-SF034	-5.97%	6.59%	5-SF085	-5.59%	9.90%
3-SF035	-2.84%	4.44%	5-SF086	-7.77%	9.70%
3-SF036	-2.15%	3.73%	5-SF087	-7.59%	5.72%
3-SF037	-1.55%	2.55%	5-SF088	-6.03%	9.80%
3-SF038	-5.24%	6.39%	5-SF089	-8.40%	9.69%
3-SF039	-1.53%	1.86%	5-SF090	-3.32%	4.13%
3-SF040	-6.71%	7.86%	5-SF091	-2.53%	6.90%
3-SF041	-6.06%	6.81%	5-SF092	-5.51%	9.46%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
3-SF042	-3.95%	6.44%	5-SF093	-5.41%	9.25%
3-SF043	-4.23%	6.73%	5-SF094	-5.44%	8.14%
3-SF044	-2.37%	4.68%	5-SF095	-4.93%	7.50%
3-SF045	-2.48%	3.80%	5-SF096	-5.74%	9.90%
3-SF046	-5.62%	7.83%	5-SF097	-4.76%	9.90%
3-SF047	-3.22%	3.34%	5-SF098	-5.20%	9.80%
3-SF048	-4.64%	5.71%	5-SF099	-5.50%	7.74%
3-SF049	-5.24%	5.41%	5-SF100	-5.23%	8.10%
3-SF050	-5.59%	6.79%	5-SF101	-3.74%	8.27%
3-SF051	-2.87%	4.54%	/	/	/

（2）容积率与楼层修正

1）容积率修正

表 5-3　集体商服用地平均楼面地价容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	1.8277	1.6883	1.5788	1.4897	1.4153	1.3519
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.2970	1.2488	1.2061	1.1678	1.1333	1.1019
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2
修正系数	1.0733	1.0469	1.0226	1.0000	0.9812	0.9637
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	0.9472	0.9317	0.9171	0.9032	0.8901	0.8776
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.8657	0.8544	0.8436	0.8333	0.8234	0.8139
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4.0
修正系数	0.8048	0.7961	0.7877	0.7795	0.7717	0.7642

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $0.5<r\leq 2.0$ 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.435}$；当 $2.0<r<4.0$ 时，容积率的修正系数：$x=(2/r)^{0.388}$。

2）楼层修正系数

表 5-4　集体商服用地平均楼面地价楼层修正系数表

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

注：①本表适用于已建成项目或已有详细规划指标且有商业楼层分布依据的零售商业、批发市场用地的待开发项目宜采用楼面地价测算宗地价格。②修正后得到的结果是第 *n* 层的楼面地价。

（3）年期修正

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

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

式中：

K_y —— 年期修正系数

ml —— 实际使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原利率

表5-5 集体商服用地年期修正系数表

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

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y=\{1-[1\div(1+r)^{ml}]\}\div\{1-[1\div(1+r)^{m}]\}$直接计算；②表中为集体商服用地还原利率取8.03％条件下的年期修正系数。

（4）期日修正

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

（5）个别因素修正

1）临路条件修正

表5-6 临路条件修正系数表

临路条件	临步行街、商业街	临生活型主干道	临混合型主干道	临生活型次干道	临交通型干道	临支路	临老街、小巷	不临路
修正系数	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	0.90	0.85	0.80

2）临街类型修正

表 5-7 临街类型修正系数表

临街类型	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.00	1.05~1.10	1.10~1.15	1.15~1.18

注：临街类型修正系数应根据待估宗地所临道路的商服繁华程度酌情选取。

3）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

$$K_g=\prod（1+K_{gi}）$$

表 5-8 集体商服用地其他个别因素修正系数表

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

（6）土地开发程度修正

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

表 5-9　土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~100	30~95	15~55	10~45	6~25	15~40	20~80	126~440

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

（二）宅基地基准地价修正体系

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

1. 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价

$P_{基}$ —— 待估宗地所在区片的地面地价

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_v —— 容积率修正系数

K_q —— 期日修正系数

Kr —— 临江条件修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系

（1）区域因素修正

宅基地区域因素修正包括繁华程度、交通条件、基本设施状况、环境条件、区域规划、社会经济发展状况。区域因素修正是用于区片内的对比修正，其修正系数如下：

表 5-10　宅基地区域因素修正指标说明表

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

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

表 5-11　宅基地各区片区域因素修正系数表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
1-ZJD001	-0.79%	1.78%	2-ZJD058	-2.35%	4.13%
1-ZJD002	-1.70%	3.52%	2-ZJD059	-5.34%	3.63%
1-ZJD003	-1.95%	2.15%	2-ZJD060	-5.55%	5.59%
1-ZJD004	-2.87%	2.07%	2-ZJD061	-3.98%	4.12%
1-ZJD005	-1.04%	2.44%	2-ZJD062	-5.03%	4.35%
1-ZJD006	-1.01%	1.94%	2-ZJD063	-2.32%	2.72%
1-ZJD007	-1.40%	2.51%	2-ZJD064	-0.86%	1.59%
1-ZJD008	-0.99%	2.30%	2-ZJD065	-4.20%	4.19%
1-ZJD009	-2.20%	2.70%	3-ZJD066	-3.46%	2.87%
1-ZJD010	-2.42%	3.16%	3-ZJD067	-4.47%	4.35%
1-ZJD011	-1.54%	2.21%	3-ZJD068	-2.88%	5.44%
1-ZJD012	-1.39%	2.35%	3-ZJD069	-3.97%	4.34%
1-ZJD013	-1.48%	2.95%	3-ZJD070	-4.85%	7.37%
1-ZJD014	-2.45%	3.43%	3-ZJD071	-7.78%	5.93%
1-ZJD015	-5.04%	4.94%	3-ZJD072	-8.85%	5.26%
1-ZJD016	-4.07%	2.92%	3-ZJD073	-1.44%	4.07%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
1-ZJD017	-2.86%	2.98%	3-ZJD074	-0.15%	1.26%
1-ZJD018	-5.44%	5.03%	3-ZJD075	-6.00%	6.75%
1-ZJD019	-5.50%	3.97%	3-ZJD076	-3.30%	5.03%
1-ZJD020	-1.13%	3.62%	3-ZJD077	-3.72%	4.59%
1-ZJD021	-2.68%	3.58%	3-ZJD078	-6.32%	7.28%
1-ZJD022	-2.57%	3.24%	3-ZJD079	-1.57%	2.90%
1-ZJD023	-2.88%	4.24%	3-ZJD080	-5.27%	7.78%
1-ZJD024	-4.06%	4.63%	3-ZJD081	-6.05%	3.60%
1-ZJD025	-2.61%	5.80%	3-ZJD082	-5.48%	4.78%
1-ZJD026	-2.35%	3.85%	3-ZJD083	-7.00%	7.61%
1-ZJD027	-2.60%	5.12%	3-ZJD084	-4.29%	5.76%
1-ZJD028	-4.52%	4.87%	3-ZJD085	-6.46%	6.97%
1-ZJD029	-2.28%	2.84%	3-ZJD086	-4.28%	7.95%
1-ZJD030	-2.38%	2.14%	3-ZJD087	-9.52%	7.64%
1-ZJD031	-1.49%	2.22%	3-ZJD088	-6.31%	7.14%
1-ZJD032	-2.89%	2.95%	3-ZJD089	-4.43%	3.51%
1-ZJD033	-1.41%	2.38%	3-ZJD090	-5.44%	5.53%
1-ZJD034	-2.15%	3.86%	3-ZJD091	-9.77%	4.91%
1-ZJD035	-4.08%	3.88%	3-ZJD092	-5.67%	8.93%
1-ZJD036	-3.05%	3.97%	3-ZJD093	-3.25%	6.32%
1-ZJD037	-4.70%	5.96%	4-ZJD094	-4.04%	5.20%
1-ZJD038	-2.69%	4.18%	4-ZJD095	-3.74%	5.55%
1-ZJD039	-3.05%	3.55%	4-ZJD096	-0.24%	1.45%
1-ZJD040	-2.82%	3.01%	4-ZJD097	-1.26%	6.69%
2-ZJD041	-3.71%	2.94%	4-ZJD098	-9.87%	9.14%
2-ZJD042	-2.92%	3.02%	4-ZJD099	-5.10%	6.56%
2-ZJD043	-6.13%	6.65%	4-ZJD100	-8.46%	6.52%
2-ZJD044	-2.29%	4.45%	4-ZJD101	-6.77%	7.08%
2-ZJD045	-2.10%	2.67%	4-ZJD102	-6.36%	8.80%
2-ZJD046	-1.76%	2.99%	4-ZJD103	-5.31%	7.64%
2-ZJD047	-1.90%	5.36%	4-ZJD104	-7.41%	9.04%
2-ZJD048	-1.30%	3.55%	4-ZJD105	-5.83%	6.14%
2-ZJD049	-4.55%	6.13%	4-ZJD106	-5.08%	6.20%
2-ZJD050	-4.84%	4.61%	4-ZJD107	-7.64%	9.84%
2-ZJD051	-2.84%	3.96%	4-ZJD108	-3.87%	6.33%
2-ZJD052	-4.44%	4.87%	4-ZJD109	-7.95%	8.10%
2-ZJD053	-4.64%	7.49%	4-ZJD110	-4.66%	7.51%
2-ZJD054	-3.46%	6.95%	4-ZJD111	-5.28%	9.42%
2-ZJD055	-3.70%	5.01%	4-ZJD112	-5.55%	9.68%
2-ZJD056	-4.46%	4.94%	4-ZJD113	-5.09%	9.36%
2-ZJD057	-2.87%	4.42%	4-ZJD114	-5.51%	5.86%

（2）容积率修正

表 5-12　宅基地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	0.7276	0.7521	0.7752	0.7970	0.8178	0.8376
容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1
修正系数	0.8565	0.8747	0.8923	0.9092	0.9255	0.9413
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9566	0.9715	0.9859	1.0000	1.0238	1.0473
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.0704	1.0931	1.1156	1.1378	1.1596	1.1813
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.2026	1.2237	1.2446	1.2652	1.2856	1.3058
容积率	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.3258	1.3456	1.3652	1.3846	1.4038	1.4229
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0	——
修正系数	1.4418	1.4605	1.4790	1.4975	1.5157	——

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $1.0 < r \leq 2.5$ 时，容积率的修正系数：$x=(r/2.5)^{0.347}$；当 $2.5 < r < 5.0$ 时，容积率的修正系数：$x=(r/2.5)^{0.60}$。

（3）期日修正

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

（4）个别因素修正

1）临江条件修正

江门市市区内的西江、潭江两岸的临江宅基地，在临江宗地线 10 米以内部分的基准地价在原基准地价的基础上增加 10%~20%；其中在蓬江区区域范围内的临西江宗地地价修正幅度为 15%~20%，在江海区域范围内临西江宗地地价修正幅度为 10%~15%；临潭江宗地地价修正幅度均为 10%。

2）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

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

表 5-13　宅基地其他个别因素修正系数表

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

（5）土地开发程度修正

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

表 5-14　土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~100	30~95	15~55	10~45	6~25	15~40	20~80	126~440

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

（三）集体工业用地基准地价修正体系

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

1. 计算公式

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

式中：

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

2. 修正体系

（1）区域因素修正

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

表 5-15　集体工业用地区域因素修正指标说明表

交通条件	指标说明	道路通达度，距货运站、港口码头、高速公路出入口距离，对外交通（货运）方便程度
	指标权重值	24.40%
基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水保障率，周边基础设施的完善度
	指标权重值	20.40%
产业聚集效益	指标说明	产业聚集规模、产业配套程度
	指标权重值	18.65%
社会经济发展状	指标说明	区域人口密度、经济产值和建设用地占比情况，反映地

况		区社会经济和人口状况
	指标权重值	17.00%
环境条件	指标说明	工程地质条件，地质灾害影响程度
	指标权重值	11.85%
区域规划	指标说明	城市发展规划、三旧改造规划前景
	指标权重值	7.70%

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

表 5-16　集体工业用地各区片区域因素修正系数表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
1-GY001	-5.42%	3.41%	3-GY036	-4.53%	9.88%
1-GY002	-4.90%	4.05%	3-GY037	-7.34%	9.07%
1-GY003	-5.69%	3.99%	3-GY038	-3.68%	7.14%
1-GY004	-3.01%	3.86%	3-GY039	-4.74%	9.93%
1-GY005	-2.80%	4.03%	3-GY040	-5.16%	9.49%
2-GY006	-1.81%	3.14%	3-GY041	-4.19%	9.63%
2-GY007	-2.11%	4.13%	3-GY042	-1.19%	9.75%
2-GY008	-6.53%	6.20%	4-GY043	-8.68%	4.49%
2-GY009	-5.42%	5.87%	4-GY044	-7.75%	6.57%
2-GY010	-7.19%	6.36%	4-GY045	-3.40%	4.43%
2-GY011	-6.23%	5.42%	4-GY046	-5.82%	5.76%
2-GY012	-9.28%	4.79%	4-GY047	-8.41%	4.61%
2-GY013	-9.87%	4.59%	4-GY048	-7.44%	7.91%
2-GY014	-4.52%	6.22%	4-GY049	-8.57%	6.36%
2-GY015	-6.82%	3.17%	4-GY050	-6.05%	7.54%
2-GY016	-5.40%	7.60%	4-GY051	-8.67%	5.65%
2-GY017	-4.01%	4.68%	4-GY052	-7.38%	7.28%
2-GY018	-7.09%	4.73%	4-GY053	-7.45%	5.91%
2-GY019	-4.93%	6.39%	4-GY054	-8.96%	5.49%
2-GY020	-4.15%	5.84%	4-GY055	-5.46%	4.81%
2-GY021	-8.09%	4.44%	4-GY056	-6.14%	8.67%
2-GY022	-3.96%	5.53%	4-GY057	-7.29%	7.23%
2-GY023	-5.35%	6.93%	4-GY058	-7.48%	6.62%
2-GY024	-4.85%	6.02%	5-GY059	-2.48%	6.58%
2-GY025	-8.21%	4.15%	5-GY060	-4.35%	9.63%
2-GY026	-5.36%	5.27%	5-GY061	-0.91%	1.43%
2-GY027	-4.45%	7.14%	5-GY062	-3.69%	9.77%
2-GY028	-5.44%	8.45%	5-GY063	-2.13%	8.75%
2-GY029	-7.96%	5.26%	5-GY064	-3.70%	7.24%
2-GY030	-7.25%	5.86%	5-GY065	-4.02%	9.61%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
2-GY031	-2.85%	4.24%	5-GY066	-4.81%	8.85%
3-GY032	-5.33%	5.13%	5-GY067	-4.15%	9.95%
3-GY033	-9.67%	5.08%	5-GY068	-4.72%	7.66%
3-GY034	-4.12%	7.12%	5-GY069	-0.84%	9.12%
3-GY035	-4.36%	6.57%	5-GY070	-2.10%	8.19%

（2）容积率修正

表 5-17　集体工业用地地面地价容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.0000	1.0202	1.0390	1.0566	1.0732	1.0889	1.1037
容积率	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.1179	1.1314	1.1443	1.1567	1.1686	1.1801	1.1911
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.2018	1.2122	1.2222	1.2319	1.2414	1.2506	1.2595
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.2682	1.2767	1.2850	1.2930	1.3009	1.3087	1.3162
容积率	3.8	3.9	≥4.0	——	——	——	——
修正系数	1.3236	1.3308	1.3379	——	——	——	——

注：当宗地容积率在上述容积率之间时，容积率修正系数需根据公式计算得到，当 $1.0<r\leq4.0$ 时，容积率的修正系数：$x=r^{0.21}$。

一般来说，工业用地的容积率限制对地价的影响较小，其地价的差异更多的是由产业集聚度、产业导向、区域配套情况、政策引导等其他因素导致的。另根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）第八条“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款”，《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第 61 号，2019 年修正）第二十四条“鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。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”。鉴于以上对工业用地的相关规定，容积率不作为影响工业用地地价的主要因素。因此，对纳入城乡土地市场统筹供应，与国有工业用地供后监管要求一致的集体工业用地，可不作容积率修正。

（3）年期修正

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

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

式中：

K_y —— 年期修正系数

ml —— 实际使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原率

表 5-18　集体工业用地年期修正系数表

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

注：①在进行宗地评估时可根据公式 K_y=[1－（1÷（1+r）^{ml}）]÷[1－[1÷（1+ r）^{m}]直接计算；②表中为集体工业用地还原率取 5.45 % 条件下的年期修正系数。

（4）期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致

时，可根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（5）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

$$K_g=\prod（1+K_{gi}）$$

表 5-19　集体工业用地个别因素修正系数表

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

（6）土地开发程度修正

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

表 5-20　土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~100	30~95	15~55	10~45	6~25	15~40	20~80	126~440

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

（四）集体公共管理与公共服务用地修正体系

江门市市区集体公共管理与公共服务用地修正体系包括：区域因素修正、容积率修正、年期修正、期日修正、其他个别因素修正、用地类型修正和土地开发程度修正等。其中，用地类型修正系数见“表 5-27 集体公共管理与公共服务用地类型修正系数对应表”。

1. 计算公式

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

式中：

$P_{宗}$ —— 待估宗地地面地价

$P_{基}$ —— 待估宗地所在区片的地面地价

K_i —— 第 i 个区域因素修正系数

K_v —— 容积率修正系数

K_y —— 年期修正系数

K_q —— 期日修正系数

K_g —— 其他个别因素修正系数

K_t —— 用地类型修正

D —— 土地开发程度修正值

2. 修正体系

（1）区域因素修正

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

表 5-21 集体公共管理与公共服务用地区域因素修正指标说明表

基本设施状况	指标说明	供电、供水、排水保障率，周边基础设施的完善度；中小学、医卫设施、文体娱乐设施、乡村旅游设施、农贸市场、金融设施、行政单位等公用设施完备度
	指标权重值	24.40%
交通条件	指标说明	道路通达度、公交便捷程度，距长途客远站、客运港口、轨道铁路站、高速公路出入口距离等对外交通方便程度
	指标权重值	21.25%
繁华程度	指标说明	距商服中心的距离，人流量大小
	指标权重值	17.65%
社会经济发展状况	指标说明	区域人口密度、经济产值和建设用地占比情况，反映地区社会经济和人口状况
	指标权重值	16.95%
环境条件	指标说明	工程地质等条件，地质灾害影响程度
	指标权重值	11.55%
区域规划	指标说明	城市发展规划、三旧改造规划前景
	指标权重值	8.20%

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

表 5-22 集体公共管理与公共服务用地各区片区域因素修正系数表

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
1-GF001	-2.76%	3.96%	3-GF042	-3.09%	3.78%
1-GF002	-3.23%	4.50%	3-GF043	-8.71%	7.66%
1-GF003	-2.60%	3.56%	3-GF044	-3.24%	5.75%
1-GF004	-3.30%	2.83%	3-GF045	-8.28%	7.28%
1-GF005	-1.82%	2.54%	3-GF046	-7.02%	5.49%
1-GF006	-3.21%	3.85%	3-GF047	-3.07%	5.69%
1-GF007	-1.87%	3.54%	3-GF048	-4.84%	5.34%
1-GF008	-7.49%	4.70%	3-GF049	-7.40%	5.22%
1-GF009	-4.00%	3.31%	3-GF050	-6.14%	8.09%
1-GF010	-5.83%	3.75%	3-GF051	-8.53%	8.66%
1-GF011	-4.62%	5.39%	3-GF052	-6.81%	7.53%
1-GF012	-2.74%	4.09%	3-GF053	-6.94%	6.60%
1-GF013	-3.95%	3.22%	3-GF054	-7.27%	4.55%
1-GF014	-5.68%	4.36%	3-GF055	-9.39%	5.97%
1-GF015	-2.75%	2.67%	3-GF056	-2.42%	4.32%
1-GF016	-2.25%	2.83%	3-GF057	-9.96%	5.19%
1-GF017	-2.40%	3.66%	3-GF058	-6.36%	6.90%
1-GF018	-2.63%	4.03%	3-GF059	-8.38%	5.86%

区片编号	下调幅度	上调幅度	区片编号	下调幅度	上调幅度
2-GF019	-4.51%	5.86%	3-GF060	-6.90%	8.06%
2-GF020	-7.04%	7.91%	3-GF061	-8.22%	5.98%
2-GF021	-3.00%	6.82%	3-GF062	-5.19%	4.12%
2-GF022	-6.49%	6.76%	3-GF063	-6.86%	4.44%
2-GF023	-6.28%	5.08%	3-GF064	-8.84%	8.22%
2-GF024	-5.19%	3.99%	4-GF065	-1.92%	5.37%
2-GF025	-3.96%	4.59%	4-GF066	-5.83%	5.75%
2-GF026	-7.83%	8.01%	4-GF067	-3.45%	9.15%
2-GF027	-6.08%	6.08%	4-GF068	-3.33%	9.68%
2-GF028	-7.12%	5.69%	4-GF069	-4.17%	8.70%
2-GF029	-7.34%	4.13%	4-GF070	-5.53%	6.91%
2-GF030	-7.68%	4.94%	4-GF071	-5.08%	9.36%
2-GF031	-5.82%	3.90%	4-GF072	-6.27%	9.79%
2-GF032	-3.60%	4.90%	4-GF073	-6.09%	9.25%
2-GF033	-6.01%	6.29%	4-GF074	-5.17%	7.46%
2-GF034	-3.60%	6.02%	4-GF075	-3.67%	9.00%
2-GF035	-6.93%	4.98%	4-GF076	-4.27%	9.77%
2-GF036	-3.73%	4.00%	4-GF077	-3.25%	8.69%
2-GF037	-5.84%	4.31%	4-GF078	-7.32%	8.72%
3-GF038	-4.21%	6.87%	4-GF079	-1.90%	9.26%
3-GF039	-5.21%	4.02%	4-GF080	-6.67%	8.00%
3-GF040	-6.22%	5.97%	4-GF081	-3.49%	9.78%
3-GF041	-4.94%	6.78%	/	/	/

（2）容积率修正

表 5-23　集体公共管理与公共服务用地地面地价容积率修正系数表

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

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

（3）年期修正

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

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

式中：

K_y —— 年期修正系数

ml —— 实际使用年期

m —— 土地使用权法定最高出让年限

r —— 土地还原利率

表5-24　集体公共管理与公共服务用地年期修正系数表

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

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

（4）期日修正

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

（5）其他个别因素修正

其他个别因素修正系数（K_g）的计算公式为：

$$K_g=\prod（1+K_{gi}）$$

表 5-25　集体公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

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

（6）土地开发程度修正

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

表 5-26　土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通上水	通下水	通讯	通燃气	场地平整	合计
开发费	30~100	30~95	15~55	10~45	6~25	15~40	20~80	126~440

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

（五）用地类型修正系数

1. 集体经营性建设用地其他用地类型

江门市市区集体建设用地基准地价成果的用地类型中，集体经营性建设用地有：商业用地、工业用地，在实际评估工作中可能会遇到除商业、工业等用地外的其他类型的集体建设用地。如需评估集体商业和工业用地的二级用地类型地价，可酌情参考江门市市区国有建设用地同类用地修正系数。

2. 集体公共管理与公共服务用地类型修正系数

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

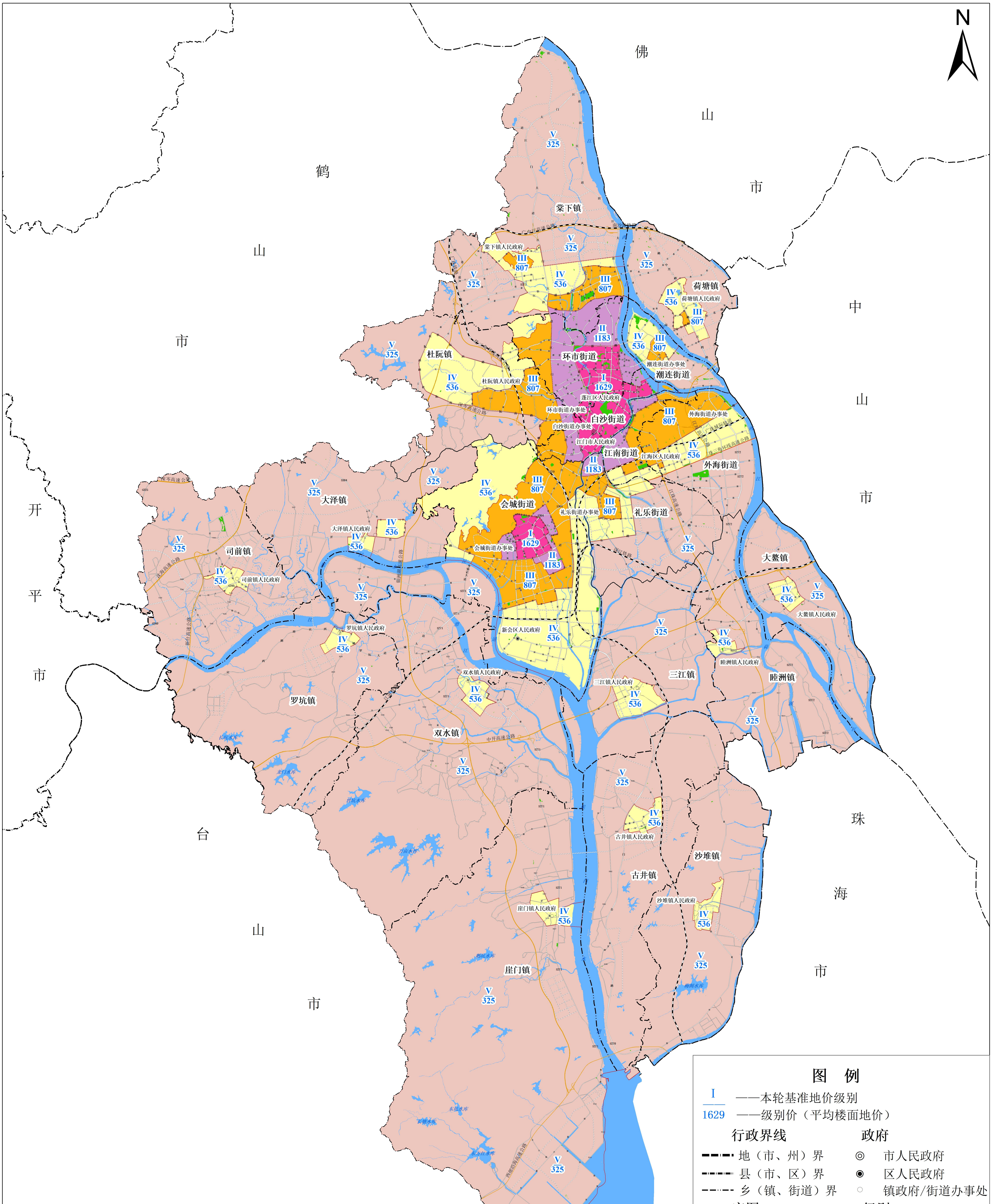
表 5-27　集体公共管理与公共服务用地类型修正系数对应表

一级用地类型	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地	A1 行政办公用地	0801 机关团体用地
	0802 新闻出版用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地	/	/
	0803 教育用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	指用于各类教育用地、包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配套的独立地段的学生生活用地	A3 教育科研用地（不含A35 科研用地）	0804 教育用地
	0804 科研用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地	A35 科研用地	0802 科研用地
	0805 医疗卫生用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地，包括综合医院、专科医院、卫生防疫用地、特殊医疗用地、	A5 医疗卫生用地	0806 医疗卫生用地

一级用地类型	二级用地类型	适用基准地价类型	修正系数	主要应用范围	对应城市用地分类	对应用地用海分类
				其他医疗卫生用地等		
	0806 社会福利用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	A6 社会福利用地	0807 社会福利用地
	0807 文化设施用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	指图书、展览等公共文化活动设施用地	A2 文化设施用地	0803 文化用地
	0808 体育用地	集体公共管理与公共服务用地	1.0	指体育场馆和体育训练基地等用地	A4 体育用地	0805 体育用地
	0809 公用设施用地	集体公共管理与公共服务用地	0.5	用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地	U 公用设施用地	13 公用设施用地
	0810 公园与绿地	集体公共管理与公共服务用地	0.5	城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	G 绿地与广场用地	14 绿地与开敞空间用地

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

江门市市区集体商服用地级别基准地价图



集体商服用地基准地价

级别	级别基准地价			级别面积
	平均楼面地价	地面地价		
	元/平方米	元/平方米	万元/亩	平方公里
Ⅰ级	1629	3258	217.20	26.68
Ⅱ级	1183	2366	157.73	37.75
Ⅲ级	807	1614	107.60	92.03
Ⅳ级	536	1072	71.47	172.84
Ⅴ级	325	650	43.33	1464.56

审图号：粤JS（2024）015号　　2000国家大地坐标系制图　　编制单位：江门市自然资源局　　制图时间：2024年9月

江门市市区集体商服用地区片基准地价图

审图号：粤JS（2024）015号　　2000国家大地坐标系制图　　编制单位：江门市自然资源局　　制图时间：2024年9月

江门市市区宅基地级别基准地价图

宅基地基准地价

级别	级别基准地价 地面地价		级别面积
	元/平方米	万元/亩	平方公里
I 级	2325	155.00	99.53
II 级	1685	112.33	97.73
III 级	1107	73.80	329.74
IV 级	685	45.67	1266.86

审图号：粤JS（2024）015号　　2000国家大地坐标系制图

编制单位：江门市自然资源局　　制图时间：2024年9月

江门市市区宅基地区片基准地价图

审图号：粤JS（2024）015号　　2000国家大地坐标系制图　　编制单位：江门市自然资源局　　制图时间：2024年9月

江门市市区集体工业用地级别基准地价图

集体工业用地基准地价

级别	级别基准地价 地面地价 元/平方米	级别基准地价 地面地价 万元/亩	级别面积 平方公里
I 级	648	43.20	38.65
II 级	528	35.20	241.69
III 级	442	29.47	275.15
IV 级	376	25.07	217.68
V 级	287	19.13	1020.69

审图号：粤JS（2024）015号 2000国家大地坐标系制图 编制单位：江门市自然资源局 制图时间：2024年9月

江门市市区集体工业用地区片基准地价图

审图号：粤JS（2024）015号　　2000国家大地坐标系制图　　编制单位：江门市自然资源局　　制图时间：2024年9月

江门市市区集体公共管理与公共服务用地级别基准地价图

集体公共管理与公共服务用地基准地价

级别	级别基准地价 地面地价		级别面积
	元/平方米	万元/亩	平方公里
Ⅰ级	1037	69.13	62.27
Ⅱ级	662	44.13	110.34
Ⅲ级	426	28.40	255.46
Ⅳ级	281	18.73	1365.79

图 例

Ⅰ ——本轮基准地价级别
1037 ——级别价（地面地价）

行政界线
- 地（市、州）界
- 县（市、区）界
- 乡（镇、街道）界

政府
- 市人民政府
- 区人民政府
- 镇政府/街道办事处

底图
- 铁路
- 现状路
- 规划路
- 高速公路
- 公园绿地
- 水系

级别
- 级别界线
- Ⅰ级
- Ⅱ级
- Ⅲ级
- Ⅳ级

注： 本图行政界线仅作参考，不作为权属争议的依据。

审图号：粤JS（2024）015号　　2000国家大地坐标系制图　　编制单位：江门市自然资源局　　制图时间：2024年9月

江门市市区集体公共管理与公共服务用地区片基准地价图

审图号：粤JS（2024）015号 2000国家大地坐标系制图 编制单位：江门市自然资源局 制图时间：2024年9月