

佛山市南海区 2019 年国有建设用地区片市场评估价

(听证会稿)

二〇一九年五月

目 录

一、工作概述.....	1
(一) 工作背景.....	1
(二) 工作范围.....	1
(三) 工作依据.....	2
二、地价内涵.....	3
三、地价水平.....	4
(一) 整体地价水平.....	4
(二) 镇街地价水平.....	6
四、成果应用说明.....	8
五、修正体系.....	8
(一) 国有商服用地宗地地价修正体系.....	8
(二) 国有住宅用地宗地地价修正体系.....	10
(三) 国有工业用地宗地地价修正体系.....	11
(四) 用地类型修正系数.....	12
六、计算公式.....	16
(一) 国有商服用地宗地地价公式.....	16
(二) 国有住宅用地宗地地价公式.....	17
(三) 国有工业用地宗地地价公式.....	18
(四) 宗地地价公式特殊处理说明.....	19

一、工作概述

（一）工作背景

2019年3月，为响应省、市要求，并进一步加快和规范城市更新工作，发挥地价杠杆对城市更新的推动作用，释放市场活力，佛山市南海区人民政府发布了《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的通知》（南府办〔2019〕9号）（下文简称《实施办法》）。《实施办法》要求在城市更新中构建“区片市场评估价体系”，作为城市更新协议出让项目地价计收的依据。

因此，为了减少人为干预协议出让价格，防止国有资产流失，并体现公正、公平原则，开展本次南海区2019年国有建设用地区片市场评估价评估工作。

（二）工作范围

南海区2019年国有建设用地区片市场评估价评估的工作范围为南海区全域范围，包括1个街道和6个镇，分别为：桂城街道、九江镇、西樵镇、丹灶镇、狮山镇、大沥镇以及里水镇，面积约1074.82平方公里。



图 1-1 项目工作范围图

(三) 工作依据

1、法律法规及政策依据

(1)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号发布,自发布之日起施行);

(2)《广东省人民政府批转省国土厅、物价局关于加强国有土地使用

权出让和转让价格管理的请示的通知》（粤府〔1993〕117号）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

（3）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行）；

（6）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人大常委会第十次会议第二次修正）；

（7）《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；

（8）《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的通知》（南府办〔2019〕9号）；

（9）国家、省、市、区有关的法律、法规、政策、文件。

2、技术依据

（1）《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

（2）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（3）《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

（4）《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；

（5）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）。

二、地价内涵

1.商服用地：土地在正常市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”

(即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯,宗地红线内场地平整),估价期日为2019年1月1日,土地使用年期为40年,设定容积率为3.0;地价表现形式为平均楼面地价,价格单位为元/平方米,币种为人民币。商服用地指零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、公寓用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地。

2.住宅用地:土地在正常市场条件下,设定土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯,宗地红线内场地平整),估价期日为2019年1月1日,土地使用年期为70年,设定容积率为2.5;地价表现形式为平均楼面地价,价格单位为元/平方米,币种为人民币。住宅用地指城镇住宅用地。

3.工业用地: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),估价期日为2019年1月1日,土地使用年期为50年,设定容积率为1.0,地价表现形式为地面地价。价格单位为元/平方米,币种为人民币。工业用地指工业用地、仓储用地和产业用地。

表 2-1 南海区 2019 年各用途国有用地区片市场评估价内涵表

土地用途	评估期日	土地开发程度	设定容积率	土地使用年期	地价表现形式
商服用地	2019年1月1日	五通一平	3.0	40年	平均楼面地价
住宅用地	2019年1月1日	五通一平	2.5	70年	平均楼面地价
工业用地	2019年1月1日	五通一平	1.0	50年	地面地价

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

三、地价水平

(一) 整体地价水平

南海区各用途国有建设用地整体地价水平通过区片市场评估价算术平

均值求取。

表 3-1 南海区国有建设用地区片市场评估价地价水平表

单位：元/平方米

镇街	区片数量	商服用地	住宅用地	工业用地
桂城街道	11	4526	13314	967
大沥镇	17	3462	10353	960
里水镇	18	2193	9568	721
狮山镇	24	1919	7649	735
西樵镇	13	1636	5795	663
丹灶镇	10	1496	5415	666
九江镇	7	1510	5256	624
总计	100	2410	8445	772

注:商服用地价格为容积率 3.0 的平均楼面地价,住宅用地价格为容积率 2.5 的平均楼面地价,工业用地价格为容积率 1.0 的地面地价。

南海区整体区片市场评估价中商服用地 2410 元/平方米,住宅用地 8445 元/平方米,工业用地 772 元/平方米;其中桂城街道区片市场评估价中商服用地 4526 元/平方米,住宅用地 13314 元/平方米,工业用地 967 元/平方米;大沥镇区片市场评估价中商服用地 3462 元/平方米,住宅用地 10353 元/平方米,工业用地 960 元/平方米;里水镇区片市场评估价中商服用地 2193 元/平方米,住宅用地 9568 元/平方米,工业用地 721 元/平方米;狮山镇区片市场评估价中商服用地 1919 元/平方米,住宅用地 7649 元/平方米,工业用地 735 元/平方米;西樵镇区片市场评估价中商服用地 1636 元/平方米,住宅用地 5795 元/平方米,工业用地 663 元/平方米;丹灶镇区片市场评估价中商服用地 1496 元/平方米,住宅用地 5415 元/平方米,工业用地 666 元/平方米;九江镇区片市场评估价中商服用地 1510 元/平方米,住宅用地 5256 元/平方米,工业用地 624 元/平方米。

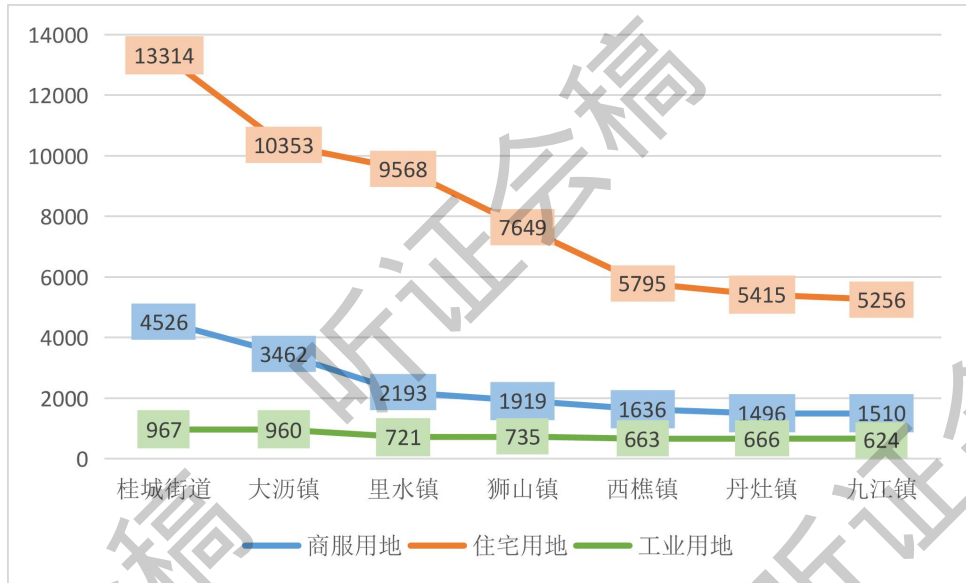


图 2-1 南海区国有建设用地区片市场评估价地价水平图

(二) 镇街地价水平

1、桂城街道

表 3-2 桂城街道国有建设用地区片市场评估价地价水平表

单位：元/平方米

土地用途	商服用地	住宅用地	工业用地
地价区间	2210-6200	12000-14000	720-1100
平均地价	4526	13314	967

注:商服用地价格为容积率 3.0 的平均楼面地价, 住宅用地价格为容积率 2.5 的平均楼面地价, 工业用地价格为容积率 1.0 地面地价, 下同。

2、大沥镇

表 3-3 大沥镇国有建设用地区片市场评估价地价水平表

单位：元/平方米

土地用途	商服用地	住宅用地	工业用地
地价区间	2700-4540	7500-13900	820-1070
平均地价	3462	10353	960

3、里水镇

表 3-4 里水镇国有建设用地区片市场评估价地价水平表

单位：元/平方米

土地用途	商服用地	住宅用地	工业用地
地价区间	1490-3560	7300-13840	600-860
平均地价	2193	9568	721

4、狮山镇

表 3-5 狮山镇国有建设用地区片市场评估价地价水平表

单位：元/平方米

土地用途	商服用地	住宅用地	工业用地
地价区间	1390-2900	7040-8640	620-840
平均地价	1919	7649	735

5、西樵镇

表 3-6 西樵镇国有建设用地区片市场评估价地价水平表

单位：元/平方米

土地用途	商服用地	住宅用地	工业用地
地价区间	1050-3210	4400-7360	540-780
平均地价	1636	5795	663

6、丹灶镇

表 3-7 丹灶镇国有建设用地区片市场评估价地价水平表

单位：元/平方米

土地用途	商服用地	住宅用地	工业用地
地价区间	1280-1940	5100-5880	610-730
平均地价	1496	5415	666

7、九江镇

表 3-8 九江镇国有建设用地区片市场评估价地价水平表

单位：元/平方米

土地用途	商服用地	住宅用地	工业用地
地价区间	1010-2150	4280-5980	530-690
平均地价	1510	5256	624

四、成果应用说明

南海区 2019 年国有建设用地区片市场评估价成果只应用于《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的通知》（南府办〔2019〕9 号）中明确以区片市场评估价作为计收依据的出让金计收。

国有建设用地区片市场评估价成果原则上每年更新一次，若市场出现大幅度波动则由佛山市自然资源局南海分局适时另行组织更新。

五、修正体系

（一）国有商服用地宗地地价修正体系

1. 容积率修正

表 5-1 国有商服用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 3$	$3 \leq r < 7$	≥ 7.0
修正系数	2.3309	$(3/r)^{0.42}$	$(3/r)^{0.38}$	0.7247

表 5-2 国有商服用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1
修正系数	2.3309	2.1224	1.9659	1.8427	1.7422	1.6581	1.5863	1.5241
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.4694	1.4208	1.3773	1.3379	1.3021	1.2694	1.2393	1.2115
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.1857	1.1616	1.1391	1.1181	1.0983	1.0796	1.0619	1.0452
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	1.0294	1.0143	1	0.9876	0.9758	0.9644	0.9536	0.9431
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3

修正系数	0.9331	0.9234	0.9141	0.9051	0.8964	0.8881	0.88	0.8721
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.8646	0.8572	0.8501	0.8432	0.8364	0.8299	0.8236	0.8174
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.8114	0.8055	0.7998	0.7943	0.7889	0.7836	0.7784	0.7734
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7
修正系数	0.7684	0.7636	0.7589	0.7543	0.7498	0.7454	0.7411	0.7369
容积率	6.8	6.9	r≥7.0					
修正系数	0.7327	0.7287	0.7247					

备注：上表未列出的容积率，其容积率修正系数按对应的计算公式求取。

2. 土地剩余使用年期修正

表 5-3 国有商服用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 7.19%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0715	0.1383	0.2005	0.2586	0.3128	0.3633	0.4105	0.4545	0.4955	0.5338
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5695	0.6028	0.6339	0.6629	0.6900	0.7152	0.7388	0.7608	0.7813	0.8004
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8182	0.8349	0.8504	0.8649	0.8784	0.8910	0.9028	0.9137	0.9240	0.9335
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9424	0.9507	0.9585	0.9657	0.9725	0.9788	0.9846	0.9901	0.9952	1.0000

备注：除上表中列出的修正系数外，其它修正通过直线内插法公式计算获取，直线内插法公式应用如下：设 $X_1 < X < X_2$ ， X_1 、 X_2 为上表中相邻两剩余使用年期， X 为估价对象的剩余使用年期，

计算式： $Y = Y_1 + (Y_2 - Y_1) / (X_2 - X_1) \times (X - X_1)$

Y 为剩余年限为 X 时的剩余年限修正系数（待求）；

Y_1 为剩余年限为 X_1 时的剩余年限修正系数（查上表）；

Y_2 为剩余年限为 X_2 时的剩余年限修正系数（查上表）。

(二) 国有住宅用地宗地地价修正体系

1. 容积率修正

表 5-4 国有住宅用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 0.3$	$0.3 < r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	1.8891	$(2.5/r)^{0.3}$	0.7343

注：容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率。

表 5-5 国有住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	1.8891	1.7329	1.6207	1.5344	1.4651	1.4075	1.3587	1.3164
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2793	1.2463	1.2167	1.19	1.1656	1.1433	1.1227	1.1036
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.0858	1.0692	1.0537	1.0391	1.0253	1.0123	1	0.9883
容积率	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.9772	0.9666	0.9565	0.9468	0.9375	0.9286	0.9201	0.9119
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2
修正系数	0.904	0.8964	0.889	0.882	0.8751	0.8685	0.8621	0.8559
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5
修正系数	0.8498	0.844	0.8383	0.8328	0.8275	0.8223	0.8172	0.8123
容积率	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.8074	0.8028	0.7982	0.7937	0.7894	0.7851	0.7809	0.7769
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	0.7729	0.769	0.7652	0.7615	0.7578	0.7543	0.7508	0.7473
容积率	6.7	6.8	6.9	$r \geq 7.0$				
修正系数	0.744	0.7407	0.7374	0.7343				

备注：上表未列出的容积率，其容积率修正系数按对应的计算公式求取。

2.土地剩余使用年期修正

表 5-6 国有住宅用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 6.19%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0592	0.1149	0.1674	0.2168	0.2633	0.3072	0.3484	0.3873	0.4239	0.4584
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4908	0.5214	0.5502	0.5773	0.6028	0.6268	0.6495	0.6708	0.6909	0.7098
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7276	0.7443	0.7601	0.7750	0.7890	0.8022	0.8146	0.8263	0.8373	0.8477
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8574	0.8666	0.8753	0.8834	0.8911	0.8983	0.9051	0.9116	0.9176	0.9233
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9286	0.9337	0.9384	0.9429	0.9471	0.9511	0.9548	0.9583	0.9616	0.9648
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9677	0.9705	0.9731	0.9755	0.9778	0.9800	0.9821	0.9840	0.9858	0.9875
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9891	0.9906	0.9921	0.9934	0.9947	0.9959	0.9970	0.9981	0.9991	1.0000

备注：除上表中列出的修正系数外，其它修正通过直线内插法公式计算获取，直线内插法公式应用如下：设 $X_1 < X < X_2$ ， X_1 、 X_2 为上表中相邻两剩余使用年期， X 为估价对象的剩余使用年期，

计算式： $Y = Y_1 + (Y_2 - Y_1) / (X_2 - X_1) \times (X - X_1)$

Y 为剩余年限为 X 时的剩余年限修正系数（待求）；

Y_1 为剩余年限为 X_1 时的剩余年限修正系数（查上表）；

Y_2 为剩余年限为 X_2 时的剩余年限修正系数（查上表）。

（三）国有工业用地宗地地价修正体系

1.土地剩余使用年期修正

表 5-7 国有工业用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 5.25%）

剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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
剩余使用年期	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

备注：除上表中列出的修正系数外，其它修正通过直线内插法公式计算获取，直线内插法公式应用如下：设 $X_1 < X < X_2$ ， X_1 、 X_2 为上表中相邻两剩余使用年期， X 为估价对象的剩余使用年期，

计算式： $Y = Y_1 + (Y_2 - Y_1) / (X_2 - X_1) \times (X - X_1)$

Y 为剩余年限为 X 时的剩余年限修正系数（待求）；

Y_1 为剩余年限为 X_1 时的剩余年限修正系数（查上表）；

Y_2 为剩余年限为 X_2 时的剩余年限修正系数（查上表）。

（四）用地类型修正系数

表 5-8 二级用地类型地价修正系数表

一级类	二级类	含义	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、市场等（除加油加气站外）用地。	商服用地	1.0
	加油加气站用地	指主要用于加油、加气、充换电站等用地。	商服用地	1.3
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	商服用地	1.0
	餐饮用地	指主要用于饭店、餐厅、酒吧等用地。	商服用地	0.65
	旅馆用地	指主要用于宾馆、酒店、旅馆、招待所、度假村等（除服务型公寓外）用地。	商服用地	0.6
	公寓用地	是指服务型公寓、酒店式公寓、青年 SOHO、白领公寓、创业公寓等具有居住功能的商服用地。	商服用地	1.8
	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	商服用地	0.75

一级类	二级类	含义	修正基准	修正系数
	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%的大型游乐设施等用地。	商服用地	0.65
	其他商服用地	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（包括商业街道两旁的商业仓库等用地），以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	商服用地	0.7
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。	住宅用地	1.0
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。	工业用地	1.2
	产业用地	指都市型产业载体项目和增加容积率且办理产业用房分割项目的工业用地、仓储用地	工业用地	1.5
公共管理与公共服务用地	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。	商服用地	0.5
	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。	商服用地	0.6
	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。	商服用地	0.6

一级类	二级类	含义	修正基准	修正系数
	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。	商服用地	0.5
	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。	商服用地	0.45
	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、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。	商服用地	0.6
	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。	商服用地	0.6
	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。	商服用地	0.45
	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。	工业用地	1
	公用设施用地（办公类）	指容积率大于 1.5 的办公类城乡基础设施用地。	商服用地	0.6

一级类	二级类	含义	修正基准	修正系数
	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。	工业用地	0.6
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。	工业用地	0.65
	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。	工业用地	0.65
	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。	工业用地	0.7
	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。	工业用地	0.7
	停车库用地	指用于公共停车场，汽车客货运输站点及停车场、停车楼等用地（含社会停车库及住宅、商业、办公等用地配建的地上停车库）。	商服用地	0.6
	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。	工业用地	1
	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。	工业用地	1
	农村道路	在农村范围内，南方宽道 $\geq 1.0\text{m}$ 、 $\leq 8\text{m}$ ，用于村间、田间交通运输，并在国家网络体系之外，以服务于农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）	工业用地	0.7
	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。	工业用地	1

一级类	二级类	含义	修正基准	修正系数
特殊用地	监教场所用地	监教场所用地指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地。	商服用地	0.6
	宗教用地	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。	商服用地	0.6
	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。	商服用地	0.6
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	商服用地	0.8

六、计算公式

（一）国有商服用地宗地地价公式

商服用地平均楼面地价=商服用地区片市场评估价×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

例：

待估宗地为位于南海区大沥镇的零售商业用地，容积率为 5.5，土地剩余使用年期为 40 年，区片市场评估价计算过程如下。

1.查询区片市场评估价

根据商服用地区片市场评估价图，查得待估宗地所在区片的区片市场评估价为 3810 元/平方米。

2.确定待估宗地的修正系数

（1）确定容积率修正系数

待估宗地容积率为 5.5，根据《国有商服用地容积率修正系数表》，确定该地块容积率修正系数为 0.7943。

（2）确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地土地剩余使用年期为 40 年，根据《国有商服用地剩余使用年期修正系数表》，确定该地块土地剩余使用年期修正系数为 1。

(3) 确定用地类型修正系数

待估宗地用地类型为零售商业用地，根据《二级用地类型地价修正系数表》，确定该地块用地类型修正系数为 1。

3. 计算宗地地价

商服用地平均楼面地价=3810×0.7943×1×1=3026.28（元/平方米）

经测算可得，该商服用地平均楼面地价为 3026.28（元/平方米）。

(二) 国有住宅用地宗地地价公式

住宅用地平均楼面地价=住宅用地区片市场评估价×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

例：

待估宗地为位于南海区桂城街道的城镇住宅用地，容积率为 3.5，土地剩余使用年期为 70 年，区片市场评估价计算过程如下。

1. 查询区片市场评估价

根据住宅用地区片市场评估价图，查得待估宗地所在区片的区片市场评估价为 13500 元/平方米。

2. 确定待估宗地的修正系数

(1) 确定容积率修正系数

待估宗地容积率为 3.5，根据《国有住宅用地容积率修正系数表》，确定该地块容积率修正系数为 0.904。

(2) 确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地土地剩余使用年期为 70 年，根据《国有住宅用地剩余使用年期修正系数表》，确定该地块土地剩余使用年期修正系数为 1。

(3) 确定用地类型修正系数

待估宗地用地类型为城镇住宅用地，根据《二级用地类型地价修正系数表》，确定该地块用地类型修正系数为 1。

3.计算宗地地价

住宅用地平均楼面地价= $13500 \times 0.904 \times 1 \times 1 = 12204$ （元/平方米）

经测算可得，该住宅用地平均楼面地价为 12204（元/平方米）。

（三）国有工业用地宗地地价公式

工业用地地面地价=工业用地区片市场评估价×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

例：

待估宗地为位于南海区狮山镇的仓储用地，容积率为 2.5，土地剩余使用年期为 50 年，区片市场评估价计算过程如下。

1.查询区片市场评估价

根据工业用地区片市场评估价图，查得待估宗地所在区片的区片市场评估价为 680 元/平方米。

2.确定待估宗地的修正系数

（1）确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地土地剩余使用年期为 50 年，根据《国有工业用地剩余使用年期修正系数表》，确定该地块土地剩余使用年期修正系数为 1。

（2）确定用地类型修正系数

待估宗地用地类型为仓储用地，根据《二级用地类型地价修正系数表》，确定该地块用地类型修正系数为 1.2。

3.计算宗地地价

工业用地地面地价= $680 \times 1 \times 1.2 = 816$ （元/平方米）

经测算可得，该工业用地平均地面地价为 816（元/平方米）。

(四) 宗地地价公式特殊处理说明

1.宗地跨多种土地用途或建筑功能的，能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的，区片市场评估价按不同用途分别计算求和；不能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的，按该宗地各种用途中最高的区片市场评估价作为整宗土地的区片市场评估价。

(1) 能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的计价方式

例：假设某宗地计容面积为 1000 平方米，容积率为 3.0，用地类型为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地，其中城镇住宅用地 500 平方米、零售商业用地 200 平方米、批发市场用地 150 平方米、餐饮用地 150 平方米，能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的，区片市场评估价按不同用途分别计算求和。详见下表：

表 6-1 能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的计价表

单位：元/平方米、年

所在镇街	所在区片	用地类型	区片市场评估价	容积率	土地剩余使用年期	计容面积(平方米)	修正系数			修正后区片市场评估价	总地价(万元)
							容积率	使用年期	用地类型		
大沥镇	QP020	城镇住宅用地	11500	3	70	500	0.9468	1	1	10888.2	544.41
		零售商业用地	3810		40	200	1	1	1	3810	76.2
		批发市场用地	3810		40	150	1	1	1	3810	57.15
		餐饮用地	3810		40	150	1	1	0.65	2476.5	37.1475
	合计	-	-	-	-	1000	-	-	-	-	714.908

(2) 不能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的计价方式

例：假设某宗地计容面积为 1000 平方米，容积率为 3.0，土地用途为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地。各用途对应建筑面积在规

划条件中未明确，故属于不能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的情况，按该宗地各种用途中最高的区片市场评估价作为整宗土地的区片市场评估价，即以城镇住宅用地区片市场评估价作为整宗土地的区片市场评估价。详见下表：

表 6-2 不能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的计价表

单位：元/平方米、年

所在镇街	所在区片	用地类型	区片市场评估价	容积率	土地剩余使用年期	计容面积(平方米)	修正系数			修正后区片市场评估价	总地价(万元)	说明
							容积率	使用年期	用地类型			
大沥镇	QP020	城镇住宅用地	11500	3	70	1000	0.9468	1	1	10888.2	1088.82	由于各用途的建筑面积在规划条件中未明确，各用途中以城镇住宅用地区片市场评估价价格最高，故以城镇住宅用地区片市场评估价作为整宗土地的区片市场评估价
		零售商业用地	3810		40		1	1	1	3810		
		批发市场用地	3810		40		1	1	1	3810		
		餐饮用地	3810		40		1	1	0.65	2476.5		
	合计	-	-	-	-	1000	-	-	-	10888.2	1088.82	

2. 若经过修正后的区片市场评估价结果高于地区地价上限，则取地区地价上限作为区片市场评估价结果。

例：假设待估宗地位于南海区桂城街道，容积率为 1.8，土地剩余使用年期为 70 年，土地用途为城镇住宅用地。根据住宅用地区片市场评估价图，查得待估宗地所在区片的区片市场评估价为 14000 元/平方米。经测算可得，该宗地区片市场评估价为 15450.4 元/平方米，区片市场评估价高于南海区东部地区地价上限 15300 元/平方米，因此取南海区东部地区地价上限 15300 元/平方米作为区片市场评估价结果。

3.若经过修正后的区片市场评估价结果低于同用途修正后的区片基准地价，则取修正后的区片基准地价作为区片市场评估价结果。

例：假设待估宗地位于南海区某区域的商服用地，容积率为 3.0，土地剩余使用年期为 40 年。根据商服用地区片市场评估价图，查得待估宗地所在区片的区片市场评估价为 1350 元/平方米。经测算可得，该商服用地修正后的区片市场评估价为 1350 元/平方米，修正后的区片基准地价 1400 元/平方米，由于区片市场评估价低于该区片基准地价，因此取区片基准地价 1400 元/平方米作为区片市场评估价结果。

4.宗地属两个或两个以上区片市场评估价的，以宗地面积权重较大者所对应的区片确定区片市场评估价。

例：假设某宗地土地面积为 1000 平方米，该宗地位于 2 个区片内，假设区片 A 占地 300 平方米，区片 B 占地 700 平方米，宗地 A 面积权重 (0.3) < 宗地 B 面积权重 (0.7)，因此取宗地 B 的区片确定该宗地的区片市场评估价。