

# 江门市市区 2017 年城镇国有建设用地基准地价

## （征求意见稿）

### 一、基准地价更新地价内涵

本轮基准地价更新评估用途分为商服用地、住宅用地、工业用地和公共项目服务用地四类，其中公共项目服务用地细分为两个类别，具体地价内涵如下：

1、商服用地：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），估价日期为 2017 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0 的首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价：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），估价日期为 2017 年 1 月 1 日，土地使用年期为 40 年，设定容积率为 2.0 的首层楼面地价。其中城区街道商服路线价的标准铺面的标准宽度为 4 米，标准深度为 12 米，乡镇街道的标准铺面的标准宽度为 4 米，标准深度为 10 米，均为首层楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2、住宅用地：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），估价日期为 2017 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 年，设定容积率为 2.5 的平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

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），估价日期为 2017 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，设定容积率为 1.0 的地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

4、公共服务项目用地（类别一）：是指公共管理与公共服务用地中用于机关团体、新闻出版、科教文卫的土地，对应地类包括机关团体用地、新闻出版用地、科教用地、医疗卫生用地、文体娱乐用地。即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）于估价日期为 2017 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，容积率为 2.0 的国有建设用地平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

5、公共服务项目用地（类别二）：是指公共管理与公共服务用地中用于公共设施的用地，对应地类为公共设施用地。即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）于估价

期日为 2017 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年，容积率为 1.0 的国有建设用地地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

**表1 江门市市区 2017 年基准地价更新各用途土地地价内涵**

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	城区路线价标准宽度为 4 米，标准深度为 12 米；乡镇路线价标准宽度为 4 米，标准深度为 10 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	2.0
	价格类型	平均楼面地价
公共服务项目用地 (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

备注：五通一平：宗地红线外“通路、通电、给水、排水、通讯”和宗地红线内“土地平整”。

## 二、江门市市区各用途基准地价

### (一) 各用途级别基准地价

**表2 江门市市区 2017 年基准地价各用途级别价格表**

单位：元/平方米

用途 级别	商服用地 (不含路线价)	住宅用地	工业用地	公共服务项目 用地(类别一)	公共服务项目 用地(类别二)
一级	5367	2677	617	938	595
二级	4323	1851	541	680	466
三级	3135	1299	461	429	369

用途 级别	商服用地 (不含路线价)	住宅用地	工业用地	公共服务项目 用地(类别一)	公共服务项目 用地(类别二)
四级	2335	745	372	289	265
五级	1262	457	296	—	—
六级	671	—	—	—	—
备注	1.商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的首层楼面地价; 2.住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.5 的平均楼面地价; 3.工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价; 4.公共服务项目用地(类别一)级别基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价; 5.公共服务项目用地(类别二)级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。				

## (二) 各用途级别范围

### 1、商服用地级别范围

**表3 江门市市区 2017 年商服用地级别范围**

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

土地级别	土地级别范围描述
一级	由以下路线围合而成的区域: 蓬江区: 炮台南路 - 堤东路 - 堤中路 - 胜利路 - 环市一路 - 建设二路 - 发展大道 - 丰乐路 - 东华二路 - 炮台南路
二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 蓬江区: 堤西路 - 天沙河道 - 迎宾大道西 - 建设二路 - 建设三路 - 江侨路 - 港口二路 - 白石大道 - 西江 - 江北路 - 堤东路 - 堤中路 - 堤西路 新会区: 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 - 振兴一路 - 东庆南路 - 新会大道中
三级	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 - 建设三路 - 江沙公路 - 滨江启动区 - 西江河道 - 北街大桥 - 江海二路 - 江海一路 - 东海路 - 五邑路 - 江门大道 新会区: 东侯路 - 圭阳北路 - 圭阳南路 - 新会大道中 - 文华路 - 新会南新区 - 启超大道北 - 新会大道中 - 葵湖西路 - 西门路 - 城北路 - 育才路 - 圭峰西路 - 圭峰东路 - 东侯路
四级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 西江河道 - 五邑路 - 得发路 - 金瓯路 - 东海路 - 五邑路 - 礼义二路 - 礼义三路 - 永宁街 - 乌纱村 - 礼乐河道 - 义兴里 - 江门水道 - 冈州大道东 - 新会大道东 - 广珠铁路 - 今洲路 - 三和大道南 - 今华路 - 潭江河道 - 南门公路 - 新会大道西 - 圭峰山公园 - 圭峰路 - Y247 线 - 杜江公路 - 江杜西路 - 江杜中路 - 松园大道 - 五邑碧桂园 - 江门大道 - 华盛路 - 西江河道 荷塘镇、潮连街道、棠下镇城镇中心区域

土地级别	土地级别范围描述
五级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江河道—潮中路—西江河道—江中高速—礼乐河涌—新乐路—江门水道—潭江水道—会城街道界线—Y247 线—杜江公路—杜阮西路—杜阮北路—松园大道—五邑碧桂园—江沙公路—棠下三元路—人民路—Y200 线—西江河道 荷塘镇建成区、大泽镇、司前镇、罗坑镇、双水镇、崖门镇、三江镇、古井镇、沙堆、睦州镇、大鳌镇中心建成区
六级	除上述级别外，江门市市区辖区范围内的其他区域

图3-1 江门市市区商服用地级别范围图

## 2、住宅用地级别范围

表4 江门市市区 2017 年住宅用地级别范围

(本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准)

土地级别	土地级别范围描述
一级	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—江桥路—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
二级	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—濠兴中路—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
三级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江河道—潮中路—西江河道—江中高速—礼乐河道—乐民街—江门水道—新会大道东—广珠铁路—今洲路—三和大道南—今华路—潭江河道—圭峰山国家森林公园—圭峰路—Y247 线—杜江公路—松园大道—五邑碧桂园—江门大道—江沙公路—滨江启动区—西江河道 荷塘镇中心建成区
四级	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、睦州镇、大鳌镇中心建成区
五级	除上述级别外，江门市市区辖区范围内的其他区域

### 3、工业用地级别范围

**表5 江门市市区 2017 年工业用地级别范围**

(本表的范围描述供参考, 具体级别范围以级别图为准)

土地级别	土地级别范围描述
一级	<p>由以下线路围合而成的区域:</p> <p>蓬江区: 江门大道—江侨路—西江河道—北街大桥—江海二路—江海一路—新中大道—礼乐河涌—五邑路—江门水道—白沙街道—江门大道</p>
二级	<p>除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域:</p> <p>西江河道—江中高速—礼乐河涌—新乐路—新会大道中—启超大道北—今洲路—潭江河道—南门路—新会大道西—圭峰山国家森林公园—圭峰路—Y247 线—杜江公路—杜阮西路—杜阮北路—松园大道—五邑碧桂园—江沙公路—先进制造园—江沙公路棠下大道—江门大道—滨江启动区—西江河道</p> <p>潮连街道青年路以北区域、荷塘中心建成区</p>
三级	<p>除上述级别外, 蓬江区、江海区、会城街道管辖范围</p>
四级	<p>除上述级别外, 罗坑镇、崖门镇、三江镇、沙堆、睦洲镇、大鳌镇、大泽镇、司前镇、双水镇、古井镇中心建成区和古井临港工业园、沙堆金门工业园</p>
五级	<p>除上述级别外, 江门市市区辖区范围内的其他区域</p>

#### 4、公共服务项目用地（类别一）级别范围

**表6 江门市市区 2017 年公共服务项目用地（类别一）级别范围**

（本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准）

土地级别	土地级别范围描述
一级	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－江北路－堤东路－桥南大道－东海路－麻园路－金星路－金瓯路－东海路－五邑路－江门大道 新会区：城北路－圭峰西路－圭峰东路－冈州大道中－城西一路－城北路
二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 蓬江区、江海区：松园大道－五邑碧桂园－江门大道－江沙公路－华盛路－西江河道－中江高速－礼乐河道－乐民街－江门水道乐民街－江门水道－五邑路－江门大道－杜阮南路－松园大道 新会区：圭阳北路－圭阳中路－振兴一路－侨兴北路－侨兴南路－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
三级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 杜阮南路－杜阮西路－凤飞云－江肇高速－松园大道－五邑碧桂园－棠下镇行政界线－棠下中心建成区－滨江启动区－西江河道－荷塘镇中心建成区－南华东路－荷塘镇行政界线－西江河道－中江高速－礼乐河涌－新乐路－江门水道－潭江河道－双水镇中心建成区－圭峰山国家森林公园－圭峰路－Y247 线－杜阮南路 大泽镇、司前镇、罗坑镇、崖门镇、三江镇、古井镇、沙堆、睦州镇、大鳌镇中心建成区
四级	除上述级别外，江门市市区辖区范围内的其他区域

#### 5、公共服务项目用地（类别二）级别范围

**表7 江门市市区 2017 年公共服务项目用地（类别二）级别范围**

（本表的范围描述供参考，具体级别范围以级别图为准）

土地级别	土地级别范围描述
一级	由以下线路围合而成的区域： 蓬江区、江海区：建设三路－江侨路－西江河道－江北路－堤东路－桥南大道－东海路－五邑路－会城街道行政界线－天沙河道－迎宾大道西－建设三路 新会区：城北路－圭峰西路－圭峰东路－冈州大道中－城西一路－城北路
二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 蓬江区、江海区：松园大道－五邑碧桂园－江门大道－江沙公路－华盛路－西江河道－中江高速－礼乐河道－乐民街－江门水道乐民街－江门水道－五邑路－江门大道－杜阮南路－江鹤高速养护中心东侧未知名路－江杜中路－松园大道 新会区：圭阳北路－圭阳中路－振兴一路－侨兴北路－侨兴南路－文华路－新会碧桂园－启超大道－今洲路－三和大道南－今华路－潭江河道－南门路－新会大道西－紫华路－西门路－紫云路－紫霞路－圭峰路－圭阳北路

土地级别	土地级别范围描述
三级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 杜阮南路—杜阮西路—凤飞云—江肇高速—松园大道—五邑碧桂园—棠下镇行政界线—棠下中心建成区—滨江启动区—西江河道—荷塘镇中心建成区—南华东路—荷塘镇行政界线—西江河道—信义玻璃—省道S272—新港路—兴宁路—云沁路—河涌—南山路—中江高速—礼乐河涌—新乐路—江门水道—潭江河道—双水镇中心建成区—圭峰山国家森林公园—圭峰路—Y247线—杜阮南路 大泽镇、司前镇、罗坑镇、崖门镇、三江镇、古井镇、沙堆、睦州镇、大鳌镇中心建成区
四级	除上述级别外，江门市市区辖区范围内的其他区域

### 三、江门市市区 2017 年商服路线价成果

表8 江门市市区 2017 年基准地价商服路线价区段及价格表

单位：元/平方米、米

编号	行政区域	商服路线价区段	路线价区段起止点	2017 年路线价	标准深度	备注
LX001	白沙街道	常安路北段	南至象溪路，北至建设路	28620	12	—
LX002	白沙街道	象溪路	东至常安路，西至胜利路	26827	12	—
LX003	白沙街道	常安路南段	南至堤中路，北至象溪路	24395	12	—
LX004	白沙街道	建设路	南至胜利路，北至白沙大道东	22435	12	—
LX005	白沙街道	江华一路	南至跃进路，北至东华二路	18797	12	—
LX006	白沙街道	蓬莱路	东至跃进路，西至建设路	22578	12	—
LX007	白沙街道	东华一路 2	东至堤东路，西至东华二路	19817	12	—
LX008	白沙街道	胜利路 2	东至白沙大道西，西至农林西路	18524	12	—
LX009	白沙街道	东华二路	东至港口一路，北至迎宾大道	15785	12	—
LX010	白沙街道	水南路	东至堤东路，西至港口一路	14032	12	—
LX011	白沙街道	港口一路	南至跃进路，北至东华二路	13301	12	—
LX012	白沙街道	江边里	南至跃进路，北至水南路	12680	12	—
LX013	白沙街道	东华一路 1	东至东庆北路，西至中心南路	11879	12	—
LX014	白沙街道	堤中路	东至跃进路，西至胜利路	11483	12	—
LX015	白沙街道	江华二路	南至东华一路，北至河堤	11112	12	—
LX016	白沙街道	炮台一路	东至良化大道，西至炮台北路	11061	12	—
LX017	白沙街道	江会路	南至环市三路，北至胜利路	10932	12	—
LX018	白沙街道	潮江路	南至丹井里，北至河堤	10831	12	—
LX019	白沙街道	跃进路	东至堤东路，西至建设路	10809	12	—
LX020	白沙街道	祈安街	南至水南路，北至东华一路	10055	12	—
LX021	白沙街道	羊桥路	南至紫沙路，北至胜利路	9983	12	—
LX022	白沙街道	紫沙路	南至白沙路，北至羊桥路	9005	12	新增
LX023	白沙街道	胜利路 3	南至堤中路，北至农林东路	8804	12	—
LX024	白沙街道	良化大道东	东至良化市场，西至良化大道	8929	12	—
LX025	白沙街道	东盛路	东至江华二路，西至港口一路	7778	12	—

编号	行政区域	商服路线价区段	路线价区段起止点	2017年 路线价	标准 深度	备注
LX026	白沙街道	农林西路	南至华园东路，北至胜利路	8124	12	---
LX027	白沙街道	浮石路	南至跃进路，北至水南路	8371	12	---
LX028	白沙街道	新市路	东至太平路，西至仓后路	7601	12	---
LX029	白沙街道	江北路	南至东华一路，北至炮台南路	8336	12	---
LX030	白沙街道	农林东路	东至建设路，西至胜利路	7966	12	---
LX031	白沙街道	迎宾大道东	东至良化大道，西至港口二路	7930	12	---
LX032	白沙街道	仓后路	东至新市路，西至常安路	6806	12	---
LX033	白沙街道	华园中路	东至华园东路，西至环市二路	6016	12	---
LX034	白沙街道	堤东路	南至跃进路，北至河堤	7133	12	---
LX035	白沙街道	堤西路	东至胜利路，西至礼乐一路	7059	12	---
LX036	白沙街道	良化大道	南至江北路，西至白石大道	6722	12	---
LX037	白沙街道	东巷街	东至港口一路，西至潮江路	6034	12	---
LX038	白沙街道	白沙大道西	南至环市二路，北至胜利路	6411	12	---
LX039	白沙街道	凤阳街	东至江华一路，西至港口一路	6328	12	---
LX040	白沙街道	上步路	东至跃进路，西至塘步路	6269	12	---
LX041	白沙街道	白沙路	南至环市三路，北至永康二街	6055	12	---
LX042	白沙街道	胜利路1	南至农林东路，北至天宁路	5816	12	---
LX043	白沙街道	永康一街	南至江会路，北至长安里	5780	12	---
LX044	白沙街道	钓台路	南至堤中路，北至新市路	5668	12	---
LX045	白沙街道	树梓街	东至祈安街，西至港口一路	5664	12	---
LX046	白沙街道	建安街	南至农林横路，北至建设路	5522	12	---
LX047	白沙街道	丹井里	东至东巷街，西至潮江路	5510	12	---
LX048	白沙街道	美景路	东至港口大道，西至潮江路	5483	12	---
LX049	白沙街道	环市三路	东至江会路，西至白沙大道西	4443	12	---
LX050	白沙街道	农林横路	东至农林东路，西至环市一路	5442	12	---
LX051	白沙街道	永康二街	东至江会路，西至白沙大道西	5441	12	---
LX052	白沙街道	环市一路	南至胜利路，北至建设路	5169	12	---
LX053	白沙街道	华园东路	东至白沙大道西，西至华园横路	4884	12	---
LX054	白沙街道	华园路	南至白沙大道西，北至华园横路	4718	12	---
LX055	白沙街道	环市二路	南至白沙大道西，北至胜利路	4555	12	---
LX056	环市街道	育德街	东至丰乐路，西至院士路	11651	12	---
LX057	环市街道	丰乐路2	南至迎宾大道中，北至白石大道	10438	12	---
LX058	环市街道	院士路	南至迎宾大道中，北至广场路	9564	12	---
LX059	环市街道	丰华路	南至丰裕路，北至育德街	4989	12	---
LX060	环市街道	白石大道	东至丰乐路，西至建设路	7546	12	---
LX061	环市街道	迎宾大道中	东至港口二路，西至建设二路	7489	12	---
LX062	环市街道	丰乐路1	南至白石大道，北至发展大道	6538	12	---
LX063	环市街道	白石大道2	东至甘棠路，西至丰乐路	5966	12	---
LX064	环市街道	建设二路2	南至迎宾大道西，北至白石大道	5545	12	---
LX065	环市街道	天沙四路	南至天河中路，北至迎宾大道西	5509	12	---
LX066	环市街道	建德街	东至丰乐路，西至院士路	8268	12	---

编号	行政区域	商服路线价区段	路线价区段起止点	2017年路线价	标准深度	备注
LX067	环市街道	聚德街	东至丰乐路，西至院士路	8171	12	---
LX068	环市街道	广场路	南至院士路，北至发展大道	8059	12	---
LX069	环市街道	港口二路	南至炮台北路，北至白石大道	4967	12	---
LX070	环市街道	五福三街	东至天河东路，西至建设二路	4958	12	---
LX071	环市街道	天龙二街	东至建设二路，西至天沙四路	4741	12	---
LX072	环市街道	发展大道	东至丰乐路，西至宏达路	4265	12	---
LX073	环市街道	迎宾大道西	东至建设二路，西至江门大道	3745	12	---
LX074	环市街道	胜利北路	南至迎宾大道西，北至双龙大道	3600	12	---
LX075	环市街道	丰雅路	南至篁庄大道，北至江侨路	8316	12	新增
LX076	潮连街道	青年路	东至环岛东路，西至环岛西路	3832	12	---
LX077	潮连街道	潮连大道	南至潮连中路，北至文化广场	2209	12	---
LX078	荷塘镇	民丰路	南至南华西路，北至新荷路	4604	10	---
LX079	荷塘镇	新荷路	东至民兴路，西至瑞丰路	3490	10	---
LX080	荷塘镇	瑞丰路	东至中兴三路，西至西桥路	2933	10	---
LX081	荷塘镇	民兴路	南至南华西路，北至新荷路	2380	10	---
LX082	荷塘镇	中兴三路	南至南华东路，北至瑞丰路	2295	10	---
LX083	棠下镇	棠下大道	东至兴隆路，西至 272 省道	4934	10	---
LX084	棠下镇	S272	南至桐乐路，北至棠下大道	2315	10	---
LX085	杜阮镇	中心市场商业城 1	东至杜阮扮榆里，西至中国邮政	4728	10	新增
LX086	杜阮镇	中心市场商业城 2	东至杜阮扮榆里，西至中国银行	3644	10	---
LX087	杜阮镇	江杜东路	南至迎宾大道西，北至江门大道	3424	10	---
LX088	杜阮镇	江杜中路	东至松园大道，西至江杜西路	2507	10	---
LX089	江南街道	南苑一街	南至江翠路，北至桥南大道	6188	12	---
LX090	江南街道	桥南大道	东至江海一路，西至跃进路	5640	12	---
LX091	江南街道	东海路	南至江翠路，北至江海一路	5635	12	---
LX092	江南街道	新中大道	东至江翠路，西至中沙路	4962	12	---
LX093	江南街道	江翠路	南至南亦路，北至江南路	4744	12	---
LX094	江南街道	五邑路	东至江睦路，西至冈州大道东	4952	12	---
LX095	江南街道	江海一路	东至江南路，西至江翠路	4929	12	---
LX096	江南街道	中沙路	南至新中大道，北至江南路	3501	12	---
LX097	礼乐街道	乐祥东路	东至 538 县道，西至礼乐三路	3672	12	---
LX098	礼乐街道	礼乐三路 1	南至乐新街，北至乐祥东路	3248	12	---
LX099	礼乐街道	礼乐一路	南至五邑路，北至堤西路，	3001	12	---
LX100	礼乐街道	礼昌街	东至礼乐路，西至文昌路	2883	12	---
LX101	礼乐街道	礼乐三路 2	南至乐祥东路，北至乐民街	2261	12	---
LX102	外海街道	杏林路	东至中华路，西至东升大街	11923	12	---
LX103	外海街道	中华大道	南至江海四路，北至清兰大路	10739	12	---
LX104	外海街道	大康路	东至前进路，西至中华路	7644	12	---
LX105	外海街道	高新西路	东至龙溪路，西至东河路	6827	12	---

编号	行政区域	商服路线价区段	路线价区段起止点	2017年路线价	标准深度	备注
LX106	外海街道	麻园路	东至金星路，西至东河路	4148	12	---
LX107	外海街道	前进路	南至菠萝大道，北至大康路	2824	12	---
LX108	会城街道	大新路	东至中心路，西至西隅路	25143	12	---
LX109	会城街道	仁寿路	东至知政南路，西至爱民路	22843	12	---
LX110	会城街道	知政中路	南至田心路，北至菱东路	19070	12	---
LX111	会城街道	西隅路	东至南隅路，西至城西一路	15136	12	---
LX112	会城街道	知政北路	东至惠民东路，西至民生路	17566	12	---
LX113	会城街道	知政南路	南至冈州大道中，北至田心路	16037	12	---
LX114	会城街道	田心路	东至骑虎东路，西至知政南路	15557	12	---
LX115	会城街道	中心路（会城）	南至冈州大道中，北至仁寿路	15071	12	---
LX116	会城街道	南隅路	南至冈州大道中，北至西隅路	10866	12	---
LX117	会城街道	爱民路	南至大新路，北至古榕路	11030	12	---
LX118	会城街道	五显路	南至冈州大道中，北至西隅路	9831	12	---
LX119	会城街道	中心南路	南至新会大道中，北至中心路	8226	12	---
LX120	会城街道	菱东路	东至骑虎东路，西至知政北路	9056	12	---
LX121	会城街道	民生路	南至古榕路，北至知政北路	9034	12	---
LX122	会城街道	古榕路	东至民生路，西至朱紫路	8552	12	---
LX123	会城街道	朱紫路	南至大新路，北至惠民西路	8434	12	---
LX124	会城街道	惠民西路	东至知政北路，西至城北路	8390	12	---
LX125	会城街道	冈州大道中 2	东至帝临路，西至西门路	8321	12	---
LX126	会城街道	冈州大道中 1	东至冈州大道东，西至新桥路	8497	12	---
LX127	会城街道	厂边街	东至知政北路，西至朱紫路	7937	12	---
LX128	会城街道	募兴路	南至人民路，北至冈州大道中	7618	12	---
LX129	会城街道	骑虎东路	东至田心路，西至菱东路	7580	12	---
LX130	会城街道	惠民东路	东至平安路，西至惠民西路	7323	12	---
LX131	会城街道	人民路 2	南至同德二路，北至募兴路	7250	12	---
LX132	会城街道	东关路	东至东门路，西至公园东路	7245	12	---
LX133	会城街道	东庆北路	南至振兴二路，北至冈州大道中	7179	12	---
LX134	会城街道	城东路	东至冈州大道中，西至平安路	7002	12	---
LX135	会城街道	明兴路	东至圭阳中路，西至东庆北路	6868	12	---
LX136	会城街道	平安路	东至城东路，西至惠民东路	6844	12	---
LX137	会城街道	侨兴北路	南至振兴一路，北至冈州大道中	6835	12	---
LX138	会城街道	圭峰西路	东至圭峰路，西至育才路	6699	12	---
LX139	会城街道	帝临路	南至龙昌路，北至冈州大道中	6675	12	---
LX140	会城街道	人民路 1	南至新会大道中，北至同德二路	6498	12	---
LX141	会城街道	帝临南路	南至新会大道中，北至振兴三路	6491	12	---
LX142	会城街道	新桥路	南至振兴三路，北至冈州大道中	6476	12	---
LX143	会城街道	振兴二路	东至东庆北路，西至中心南路	6466	12	---
LX144	会城街道	侨乐路	东至东庆北路，西至人民路	6243	12	---
LX145	会城街道	振兴三路	东至中心南路，西至工业大道	6217	12	---
LX146	会城街道	振兴一路	东至圭阳中路，西至东庆北路	6212	12	---

编号	行政区域	商服路线价区段	路线价区段起止点	2017年路线价	标准深度	备注
LX147	会城街道	东庆南路	南至新会大道中，北至振兴二路	6112	12	---
LX148	会城街道	东门路	东至冈州大道东，西至东侯路	6068	12	---
LX149	会城街道	侨光北路	南至振兴一路，北至冈州大道东	6009	12	---
LX150	会城街道	同德二路	东至东庆南路，西至人民路	5917	12	---
LX151	会城街道	圭峰东路	东至东关路，西至圭峰路	5461	12	---
LX152	会城街道	东侯路	东至潮兴路，西至东门路	5453	12	---
LX153	会城街道	城北路	南至城西一路，北至公园西路	5352	12	---
LX154	会城街道	圭峰西路	南至圭峰西路，北至龙山路	5105	12	---
LX155	会城街道	城西一路	南至冈州大道中，北至西门路	4909	12	---
LX156	会城街道	西门路	东至城西一路，西至冈州大道中	4872	12	---
LX157	会城街道	育才路	南至公园路，北至圭峰西路	4512	12	---
LX158	会城街道	城西二路	东至城西一路，西至冈州大道中	3303	12	---
LX159	会城街道	南门公路	南至七堡公路，北至黄克兢大桥	2114	12	---
LX160	司前镇	前进中路	南至新河西路，北至永建路	3149	10	---
LX161	司前镇	新河路	东至新河东路，西至前进中路	3058	10	---
LX162	司前镇	衙门路	南至家兴超市，北至前进中路	2190	10	---
LX163	双水镇	新元街	南至中心大道，北至双水镇政府	3187	10	---
LX164	双水镇	中心大道	东至双水迎宾大道西，西至康宁二路	2109	10	---
LX165	三江镇	银湖一路	东至河涌，西至 S270 线	2582	10	---
LX166	大泽镇	新开公路	东至新龙路，西至大泽车管所	2599	10	---
LX167	大泽镇	中心街	南至新开公路，北至大泽镇政府	2407	10	---
LX168	大鳌镇	中心一路	东至光大二路，西至光大路	3116	10	---
LX169	大鳌镇	光大二路	南至光华路，北至中心路	2271	10	---
LX170	大鳌镇	光华路	东至光大二路，西至光大路	1938	10	---
LX171	古井镇	人民路（古井）	南至旧古井市场，北至新兴街	2845	10	---
LX172	古井镇	新兴路	东至天成街，西至人民路	2024	10	---
LX173	罗坑镇	迎宾东路	南至锦丰大道，北至中心路	2204	10	---
LX174	罗坑镇	中心路	东至工业大道东路，西至迎宾东路	1672	10	---
LX175	睦洲镇	新兴街	南至长安街，北至新鳌公路	2190	10	---
LX176	崖门镇	中心中路	东至规划客运站，西至迎宾北路	2530	10	新增

备注：1、以上商服路线价为首层楼面地价。

2、标准深度是指在城市中随着土地离道路距离的增加，道路对土地利用价值影响为零时的深度即为商服路线价区段的标准深度。城区街道商服路线价的标准铺面的标准宽度为 4 米，标准深度为 12 米，乡镇街道的标准铺面的标准宽度为 4 米，标准深度为 10 米。

3、上述路段宗地在标准深度内部分的地价为所在地段路线价，超出标准深度部分的地价为所在地段区片基准地价，计算公式为：宗地首层楼面地价=（路线价×标准深度内首层建筑面积+区片基准地价×标准深度外首层建筑面积）/首层总建筑面积。

#### 四、江门市市区 2017 年各用途区片基准地价成果

##### 1、商服用地区片价成果

表9 江门市蓬江区商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	首层楼面地价	地面地价
1-SY006	东堤湾花园片	1	5598	7380
1-SY004	水南路片	1	5579	7355
1-SY003	江门市人民医院片	1	5554	7322
1-SY002	东湖公园片	1	5468	7209
1-SY012	万达广场片	1	5440	7172
1-SY016	华侨广场片	1	5354	7059
1-SY005	江华二路片	1	5303	6991
1-SY010	院士路片	1	5174	6821
1-SY001	帝景湾南片	1	5013	6609
1-SY014	翠林苑片	1	4970	6552
2-SY008	江会路片	2	4493	5924
2-SY009	蓬江区政府片	2	4458	5877
2-SY007	华泰花园片	2	4433	5844
2-SY015	帝景湾北片	2	4362	5751
2-SY011	白石大道片	2	4335	5715
2-SY018	簠庄大道片	2	4327	5705
2-SY017	良化新村片	2	4043	5330
2-SY013	海伦堡片	2	3964	5226
3-SY019	高沙工业区片	3	3553	4684
3-SY023	江门汽车站片	3	3277	4320
3-SY022	里村西片	3	3249	4283
3-SY037	滨江新区片	3	3216	4240
3-SY025	双龙大道南片	3	3171	4181
3-SY026	里村东片	3	3136	4135
3-SY021	永盛路工业区片	3	3128	4124
3-SY028	蒲葵高尔夫片	3	3107	4096
3-SY024	尚岭新筑片	3	2998	3953
3-SY020	江门体校片	3	2977	3925
3-SY027	簠边村片	3	2581	3403
4-SY036	益丽花园片	4	2346	3093

区片编号	区片名称	所在级别	首层楼面地价	地面地价
4-SY029	五邑碧桂园南片	4	2293	3023
4-SY034	五邑碧桂园北片	4	2282	3009
4-SY030	春景豪园片	4	2265	2986
4-SY035	潮连公园片	4	2245	2960
4-SY032	杜阮中心市场片	4	2185	2881
4-SY039	棠下中学片	4	2150	2835
4-SY031	龙湾路片	4	2098	2766
4-SY038	江门体育中心片	4	2035	2683
4-SY033	周郡片	4	1958	2581
4-SY040	汇景湾片	4	1838	2423
5-SY046	江盛路工业区片	5	1427	1881
5-SY042	潮连北片	5	1394	1838
5-SY043	荷塘中心片	5	1311	1728
5-SY047	棠下金竹岗片	5	1263	1665
5-SY041	杜阮中心片	5	1214	1601
5-SY044	华盛路北片	5	1179	1554
5-SY045	乐溪村片	5	1240	1635
6-SY048	潮连南片	6	962	1268
6-SY052	先进制造园片	6	928	1223
6-SY053	荷塘外围片	6	892	1176
6-SY051	杜阮外围片	6	838	1105
6-SY050	西江东片	6	728	960
6-SY049	棠下北片	6	721	951

备注：1、商服用地为设定容积率 2.0 的首层楼面地价；

2、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）。

表10 江门市江海区商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	首层楼面地价	地面地价
3-SY054	江海路片	3	3003	3959
3-SY055	滘头片	3	2971	3917
3-SY056	礼东北片	3	2805	3698
4-SY057	江门轻轨片	4	2323	3063
4-SY059	乌纱里片	4	2298	3030
4-SY058	外海北片	4	2272	2995
4-SY060	白水带片	4	2164	2853
4-SY061	礼乐站片	4	1825	2406

区片编号	区片名称	所在级别	首层楼面地价	地面地价
5-SY064	江门轻轨西片	5	1759	2319
5-SY065	龙溪新城片	5	1584	2088
5-SY062	江门高新区片	5	1537	2026
5-SY067	礼乐北片	5	1329	1752
5-SY063	礼乐南片	5	1387	1829
5-SY066	礼乐西片	5	1286	1695
6-SY068	高新区南片	6	951	1254

备注：1、商服用地为设定容积率 2.0 的首层楼面地价；

2、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）。

表11 江门市新会区商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	首层楼面地价	地面地价
2-SY072	会城中心北片	2	4616	6086
2-SY074	东方红中学片	2	4298	5666
2-SY073	侨乐花园片	2	4242	5593
2-SY070	会城中心南片	2	4195	5531
2-SY069	明翠新村片	2	4181	5512
2-SY075	同德路片	2	4130	5445
2-SY071	北园公园片	2	3966	5229
3-SY080	葵湖公园片	3	3319	4376
3-SY078	永安村片	3	3273	4315
3-SY076	侨兴北路片	3	3168	4177
3-SY079	侨兴南路片	3	3002	3958
3-SY077	新会碧桂园片	3	2813	3709
4-SY086	侨光路片	4	2576	3396
4-SY088	都会村片	4	2557	3371
4-SY090	冈州中学片	4	2513	3313
4-SY082	大窰村片	4	2472	3259
4-SY084	碧华园片	4	2459	3242
4-SY089	潮兴路片	4	2450	3230
4-SY093	新会轻轨产业园北片	4	2440	3217
4-SY091	圭峰山片	4	2386	3146
4-SY081	冈州大道西片	4	2231	2941
4-SY092	珑城半山片	4	2188	2885
4-SY087	新会汽车站片	4	1941	2559
4-SY083	会城民营工业园片	4	1914	2523

区片编号	区片名称	所在级别	首层楼面地价	地面地价
4-SY085	梅江村片	4	1863	2456
5-SY100	城轨新会站片	5	1831	2414
5-SY099	新港大道片	5	1468	1935
5-SY101	圭峰山北片	5	1459	1924
5-SY108	新会轻轨产业园南片	5	1454	1917
5-SY109	三江中心片	5	1419	1871
5-SY096	睦洲中心片	5	1417	1868
5-SY102	新会区府片	5	1370	1806
5-SY094	轨道产业园片	5	1341	1768
5-SY097	大鳌中心片	5	1336	1761
5-SY107	双水中心片	5	1306	1722
5-SY098	古井中心片	5	1252	1651
5-SY106	司前中心片	5	1091	1438
5-SY105	大泽中心片	5	1087	1433
5-SY103	沙堆中心片	5	982	1295
5-SY104	崖门中心片	5	973	1283
5-SY095	罗坑中心片	5	961	1267
6-SY121	银洲湖片	6	894	1179
6-SY114	大鳌南片	6	810	1068
6-SY119	七堡片	6	768	1013
6-SY123	大泽外围片	6	703	927
6-SY117	司前外围片	6	689	908
6-SY118	三江外围片	6	636	839
6-SY122	崖门外围片	6	609	803
6-SY110	罗坑外围片	6	608	802
6-SY115	古井外围片	6	605	798
6-SY113	大鳌北片	6	603	795
6-SY112	睦洲南片	6	602	794
6-SY120	双水外围片	6	600	791
6-SY111	睦洲北片	6	599	790
6-SY116	沙堆外围片	6	585	771

备注：1、商服用地为设定容积率 2.0 的首层楼面地价；

2、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）。

## 2、住宅用地区片价成果

表12 江门市蓬江区住宅用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	平均楼面地价	地面地价
1-ZZ007	院士路片	1	3234	8085
1-ZZ004	东湖公园西片	1	3169	7923
1-ZZ011	白沙大道东片	1	3156	7890
1-ZZ001	万达广场片	1	3096	7740
1-ZZ009	东堤湾花园片	1	3041	7603
1-ZZ016	越秀星汇名庭片	1	3031	7578
1-ZZ018	东湖公园东片	1	2974	7435
1-ZZ019	翡翠华府片	1	2878	7195
1-ZZ006	江门奥园片	1	2812	7030
1-ZZ017	白石新村片	1	2680	6700
1-ZZ013	胜利路北片	1	2598	6495
1-ZZ010	白沙大道西片	1	2592	6480
1-ZZ020	帝景湾片	1	2585	6463
1-ZZ029	保利大都会片	1	2524	6310
1-ZZ005	蓬江区政府片	1	2469	6173
1-ZZ012	幸福新村片	1	2408	6020
1-ZZ021	凤山水岸片	1	2363	5908
1-ZZ027	蒲葵高尔夫片	1	2343	5858
1-ZZ015	丰乐路片	1	2335	5838
1-ZZ014	篁庄社区片	1	2330	5825
1-ZZ002	里村片	1	2328	5820
1-ZZ003	农林路片	1	2285	5713
1-ZZ025	高沙工业区片	1	2269	5673
1-ZZ008	江北路片	1	2177	5443
2-ZZ026	江门汽车站片	2	1985	4963
2-ZZ028	宏兴路片	2	1904	4760
2-ZZ031	灏景园片	2	1867	4668
2-ZZ033	群星大道片	2	1859	4648
2-ZZ023	滨江新区片	2	1840	4600
2-ZZ022	金朗花园片	2	1815	4538
2-ZZ024	江门体校片	2	1754	4385
2-ZZ030	永盛路工业区片	2	1692	4230

区片编号	区片名称	所在级别	平均楼面地价	地面地价
3-ZZ039	五邑碧桂园片	3	1515	3788
3-ZZ040	周郡片	3	1436	3590
3-ZZ038	汇景湾片	3	1330	3325
3-ZZ036	龙湾路片	3	1327	3318
3-ZZ041	江门体育中心片	3	1327	3318
3-ZZ034	群华路北片	3	1221	3053
3-ZZ035	潮连北片	3	1108	2770
3-ZZ042	春景豪园片	3	1092	2730
3-ZZ037	荷塘中心片	3	1080	2700
4-ZZ048	棠下中心片	4	896	2240
4-ZZ050	杜阮中心南片	4	893	2233
4-ZZ051	钳口水库片	4	860	2150
4-ZZ046	棠下南片	4	803	2008
4-ZZ052	华盛路北片	4	803	2008
4-ZZ047	杜阮中心北片	4	792	1980
4-ZZ049	江盛路工业区片	4	778	1945
4-ZZ044	荷塘外围片	4	708	1770
4-ZZ043	潮连南片	4	703	1758
4-ZZ045	西江东片	4	677	1693
5-ZZ055	先进制造园片	5	568	1420
5-ZZ053	棠下北片	5	541	1353
5-ZZ054	杜阮外围片	5	532	1330

备注：1、住宅用地为设定容积率 2.5 的平均楼面地价；

2、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）。

表13 江门市江海区住宅用地区片基准地价表

单位：元/平方米

编号	区片名称	所在级别	平均楼面地价	地面地价
2-ZZ060	江海路西片	2	1884	4710
2-ZZ061	江海路东片	2	1862	4655
2-ZZ058	礼东北片	2	1861	4653
2-ZZ057	滘头西片	2	1830	4575
2-ZZ059	江门轻轨片	2	1776	4440
2-ZZ062	滘头东片	2	1759	4398
2-ZZ056	白水带片	2	1687	4218
3-ZZ066	龙溪新城片	3	1314	3285
3-ZZ064	外海北片	3	1294	3235

编号	区片名称	所在级别	平均楼面地价	地面地价
3-ZZ068	胜利南路西片	3	1284	3210
3-ZZ065	江门轻轨西片	3	1282	3205
3-ZZ063	江门高新区片	3	1219	3048
3-ZZ067	礼乐北片	3	1146	2865
4-ZZ070	礼乐片	4	865	2163
4-ZZ069	礼乐西片	4	773	1933
5-ZZ072	高新区东片	5	583	1458
5-ZZ071	高新区南片	5	534	1335

备注：1、住宅用地为设定容积率 2.5 的平均楼面地价；

2、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）。

表14 江门市新会区住宅用地区片基准地价表

单位：元/平方米

编号	区片名称	所在级别	平均楼面地价	地面地价
2-ZZ085	同德路片	2	1973	4933
2-ZZ084	河南小学片	2	1957	4893
2-ZZ087	明翠新村片	2	1948	4870
2-ZZ076	世纪广场片	2	1947	4868
2-ZZ080	新会碧桂园片	2	1934	4835
2-ZZ074	侨兴南路片	2	1926	4815
2-ZZ073	碧华园片	2	1904	4760
2-ZZ081	会城中心北片	2	1882	4705
2-ZZ077	侨兴北路片	2	1880	4700
2-ZZ083	会城中心片	2	1880	4700
2-ZZ078	潮兴路片	2	1865	4663
2-ZZ086	南环公路北区片	2	1860	4650
2-ZZ082	象山公园片	2	1845	4613
2-ZZ075	永安村片	2	1797	4493
2-ZZ088	葵湖公园片	2	1789	4473
2-ZZ079	冈州中学片	2	1695	4238
3-ZZ089	紫华园片	3	1548	3870
3-ZZ096	新会轻轨产业园北片	3	1547	3868
3-ZZ095	都会村片	3	1526	3815
3-ZZ094	珑城半山片	3	1517	3793
3-ZZ097	奇榜新村片	3	1405	3513
3-ZZ092	新会汽车站片	3	1376	3440
3-ZZ100	会城民营工业园南片	3	1269	3173

编号	区片名称	所在级别	平均楼面地价	地面地价
3-ZZ093	圭峰山片	3	1261	3153
3-ZZ098	冈州大道西片	3	1243	3108
3-ZZ099	梅江村片	3	1210	3025
3-ZZ090	侨光路片	3	1195	2988
3-ZZ091	会城民营工业园北片	3	1120	2800
4-ZZ107	新会区府片	4	910	2275
4-ZZ105	城轨新会站片	4	838	2095
4-ZZ116	新会轻轨产业园南片	4	829	2073
4-ZZ118	新港大道西片	4	796	1990
4-ZZ106	圭峰山北片	4	788	1970
4-ZZ101	新会经济开发区片	4	767	1918
4-ZZ104	新港大道东片	4	736	1840
4-ZZ109	司前中心片	4	734	1835
4-ZZ112	双水中心片	4	708	1770
4-ZZ113	银洲湖片	4	708	1770
4-ZZ115	大泽中心片	4	704	1760
4-ZZ110	睦洲中心片	4	695	1738
4-ZZ102	大鳌中心片	4	686	1715
4-ZZ103	古井中心片	4	678	1695
4-ZZ114	崖门中心片	4	663	1658
4-ZZ108	沙堆中心片	4	662	1655
4-ZZ111	三江中心片	4	617	1543
5-ZZ132	大泽外围东片	5	582	1455
4-ZZ117	罗坑中心片	4	560	1400
5-ZZ128	七堡片	5	555	1388
5-ZZ131	大泽外围西片	5	459	1148
5-ZZ120	睦洲北片	5	447	1118
5-ZZ127	三江外围片	5	447	1118
5-ZZ125	司前外围片	5	429	1073
5-ZZ121	大鳌北片	5	418	1045
5-ZZ123	古井外围片	5	418	1045
5-ZZ129	双水外围片	5	418	1045
5-ZZ119	罗坑外围片	5	389	973
5-ZZ122	大鳌南片	5	389	973
5-ZZ124	沙堆外围片	5	389	973
5-ZZ126	睦洲南片	5	389	973

编号	区片名称	所在级别	平均楼面地价	地面地价
5-ZZ130	崖门外围片	5	389	973

备注：1、住宅用地为设定容积率 2.5 的平均楼面地价；

2、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）。

### 3、工业用地区片价成果

表15 江门市蓬江区工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米

编号	区片名称	所在级别	地面地价
1-GY029	蓬江中心片	1	634
1-GY037	西区工业片	1	624
1-GY021	宏兴路片	1	612
1-GY028	白石大道片	1	611
1-GY022	北新区片	1	606
1-GY023	良化北街片	1	606
1-GY027	双龙片	1	583
2-GY009	先进制造园片	2	554
2-GY015	江门汽车站片	2	548
2-GY020	环市工业片	2	547
2-GY036	五邑批发市场片	2	544
2-GY018	杜阮工业片	2	543
2-GY019	钳口水库片	2	540
2-GY024	潮连中心片	2	537
2-GY017	荷塘中心片	2	527
2-GY016	篁边村片	2	525
2-GY010	棠下中心片	2	523
2-GY003	江盛路工业区片	2	511
2-GY012	滨江新区片	2	511
3-GY025	荷塘工业园片	3	480
2-GY014	五邑碧桂园片	2	484
3-GY026	潮连外围片	3	470
3-GY013	龙榜工业区片	3	468
3-GY085	石猫山片	3	454
3-GY011	荷塘外围片	3	459
3-GY083	公坑水库片	3	451
3-GY008	棠下北片	3	427
3-GY086	叱石风景区片	3	424

备注：1、工业用地为设定容积率 1.0 的地面地价；  
2、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）。

表16 江门市江海区工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米

编号	区片名称	所在级别	地面地价
1-GY032	东华大桥北片	1	612
1-GY039	滘头西片	1	600
1-GY031	江海路片	1	590
2-GY044	江门高新区片	2	567
2-GY005	龙溪新城片	2	554
2-GY007	外海北片	2	549
2-GY040	滘头东片	2	546
2-GY045	江海区政府片	2	540
2-GY043	礼乐片	2	533
2-GY030	白水带片	2	529
3-GY046	彩虹路片	3	481
3-GY061	高新区南片	3	446

备注：1、工业用地为设定容积率 1.0 的地面地价；  
2、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）。

表17 江门市新会区工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米

编号	区片名称	所在级别	地面地价
2-GY051	会城中心片	2	572
2-GY002	葵湖公园片	2	544
2-GY038	珑城半山片	2	538
2-GY041	会城北片	2	538
2-GY001	沙冈村片	2	537
2-GY055	会城民营工业园片	2	531
2-GY052	东甲村片	2	530
2-GY050	三联村片	2	529
2-GY057	新会开发区北片	2	519
2-GY006	南环公路东片	2	518
2-GY049	新会福利中心片	2	518
2-GY042	都会村片	2	504
3-GY056	华南造船厂片	3	501

编号	区片名称	所在级别	地面地价
3-GY060	轨道交通产业园片	3	463
3-GY058	新会开发区南片	3	460
3-GY059	新会汽车站片	3	458
3-GY054	南坦岛片	3	457
3-GY004	新会开发区中片	3	452
3-GY035	圭峰山片	3	451
3-GY053	七堡工业片	3	450
4-GY067	双水中心片	4	409
4-GY047	司前中心片	4	394
4-GY048	大泽中心片	4	390
4-GY069	三江中心片	4	389
4-GY075	古井中心片	4	377
4-GY071	睦洲中心片	4	369
4-GY078	崖门中心片	4	367
4-GY065	罗坑中心片	4	357
4-GY072	大鳌中心片	4	357
4-GY081	沙堆中心片	4	357
4-GY079	古井镇南部工业片	4	354
4-GY068	银洲湖北片	4	379
4-GY077	银洲湖南片	4	351
4-GY082	金门工业区	4	339
5-GY062	睦洲工业园片	5	338
5-GY070	三江外围片	5	324
5-GY063	大鳌外围片	5	312
5-GY074	古井外围片	5	306
5-GY034	大泽外围片	5	297
5-GY033	司前外围片	5	292
5-GY066	双水外围片	5	283
5-GY064	罗坑外围片	5	282
5-GY080	沙堆外围片	5	281
5-GY076	崖门外围片	5	280
5-GY073	睦洲外围片	5	276

备注：1、工业用地为设定容积率 1.0 的地面地价；

2、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）。

#### 4、公共服务项目用地（类别一）区片价成果

表18 蓬江区 2017 年公共服务项目用地（类别一）区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	平均楼面地价	地面地价
1-YL012	万达广场片	1	1027	2054
1-YL001	里村片	1	988	1976
1-YL011	农林东路片	1	981	1962
1-YL007	江华路片	1	975	1950
1-YL009	白沙大道东片	1	962	1924
1-YL003	东湖公园片	1	960	1920
1-YL005	院士路片	1	960	1920
1-YL010	幸福新村片	1	957	1914
1-YL002	农林西路片	1	953	1906
1-YL020	保利大都会片	1	953	1906
1-YL006	良化新村片	1	943	1886
1-YL016	高沙工业区片	1	938	1876
1-YL008	白沙大道西片	1	936	1872
1-YL023	珑湖湾片	1	936	1872
1-YL004	蓬江区政府片	1	915	1830
1-YL018	蒲葵高尔夫片	1	911	1822
1-YL014	滨江新区片	1	886	1772
1-YL019	簞庄工业城片	1	866	1732
1-YL024	群星大道片	1	855	1710
1-YL017	江门汽车站片	1	837	1674
1-YL021	永盛路工业区片	1	822	1644
1-YL015	江门体校片	1	753	1506
2-YL022	灏景园片	2	743	1486
2-YL029	五邑碧桂园片	2	633	1266
2-YL031	江门体育中心片	2	632	1264
2-YL013	金朗花园片	2	621	1242
2-YL030	周郡片	2	593	1186
2-YL028	汇景湾片	2	589	1178
3-YL036	棠下中心片	3	511	1022
3-YL026	龙湾路片	3	481	962
3-YL038	杜阮中心片	3	478	956
3-YL027	荷塘中心片	3	467	934

区片编号	区片名称	所在级别	平均楼面地价	地面地价
3-YL025	潮连北片	3	463	926
3-YL037	江盛路工业区片	3	452	904
3-YL034	中兴四路片	3	447	894
3-YL039	华盛路北片	3	447	894
3-YL042	先进制造园片	3	426	852
3-YL035	杜阮北路片	3	410	820
3-YL032	潮连南片	3	401	802
4-YL033	荷塘外围片	4	327	654
4-YL041	杜阮外围片	4	311	622
4-YL040	棠下北片	4	292	584

备注：1、公共服务项目用地（类别一）为设定容积率 2.0 下的平均楼面地价；

2、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）。

表19 江海区 2017 年公共服务项目用地（类别一）区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	平均楼面地价	地面地价
1-YL045	西府小区片	1	948	1896
1-YL046	滘头片	1	933	1866
1-YL044	文昌花园片	1	888	1776
2-YL047	江海路片	2	784	1568
2-YL048	江门高新区片	2	673	1346
2-YL050	江门第一中学片	2	672	1344
2-YL043	白水带片	2	635	1270
2-YL051	龙溪新城片	2	620	1240
2-YL053	滘头工业园片	2	611	1222
2-YL049	外海北片	2	605	1210
2-YL052	新文新村片	2	528	1056
3-YL055	礼乐片	3	490	980
3-YL054	礼乐西片	3	457	914
4-YL056	高新区外围片	4	310	620

备注：1、公共服务项目用地（类别一）为设定容积率 2.0 下的平均楼面地价；

2、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）。

表20 新会区 2017 年公共服务项目用地（类别一）区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	平均楼面地价	地面地价
1-YL065	会城中心片	1	926	1852
2-YL060	世纪广场片	2	775	1550
2-YL058	侨兴南路片	2	729	1458
2-YL066	河南小学片	2	713	1426
2-YL061	侨兴北路片	2	711	1422
2-YL063	冈州中学片	2	709	1418
2-YL064	新会碧桂园片	2	703	1406
2-YL062	潮兴路片	2	661	1322
2-YL059	永安村片	2	654	1308
2-YL057	碧华园片	2	653	1306
3-YL067	紫华园片	3	522	1044
3-YL092	新港大道片	3	513	1026
3-YL073	新会轻轨产业园北片	3	512	1024
3-YL074	冈州大道西片	3	510	1020
3-YL082	新会区府片	3	510	1020
3-YL069	民营工业园片	3	508	1016
3-YL071	珑城半山片	3	503	1006
3-YL072	都会村片	3	488	976
3-YL079	新港大道东片	3	486	972
3-YL068	侨光路片	3	485	970
3-YL075	新会经济开发区片	3	460	920
3-YL080	城轨新会站片	3	453	906
3-YL070	圭峰山片	3	446	892
3-YL087	银洲湖片	3	436	872
3-YL089	大泽中心片	3	397	794
3-YL084	司前中心片	3	377	754
3-YL086	双水中心片	3	374	748
3-YL100	三江中心片	3	348	696
3-YL076	大鳌中心片	3	346	692
3-YL085	睦洲中心片	3	346	692
3-YL077	古井中心片	3	344	688
3-YL088	崖门中心片	3	343	686

区片编号	区片名称	所在级别	平均楼面地价	地面地价
3-YL091	罗坑中心片	3	341	682
3-YL083	沙堆中心片	3	340	680
4-YL106	大泽外围东片	4	327	654
4-YL081	圭峰山北片	4	306	612
4-YL094	睦洲北片	4	305	610
4-YL101	三江外围片	4	303	606
4-YL105	大泽外围西片	4	291	582
4-YL103	双水外围片	4	290	580
4-YL095	大鳌外围片	4	289	578
4-YL093	罗坑外围片	4	287	574
4-YL102	七堡片	4	286	572
4-YL096	古井外围片	4	276	552
4-YL104	崖门外围片	4	270	540
4-YL097	沙堆外围片	4	267	534
4-YL099	睦洲南片	4	267	534
4-YL098	司前外围片	4	266	532

备注：1、公共服务项目用地（类别一）为设定容积率 2.0 下的平均楼面地价；

2、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）。

#### 5、公共服务项目用地（类别二）区片价成果

表21 蓬江区 2017 年公共服务项目用地（类别二）区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	地面地价
1-EL004	院士路片	1	639
1-EL007	万达广场片	1	637
1-EL005	良化新村片	1	628
1-EL002	农林西路片	1	623
1-EL003	东湖公园片	1	622
1-EL009	高沙工业区片	1	622
1-EL006	幸福新村片	1	606
2-EL001	里村片	2	512
2-EL008	滨江新区片	2	503
2-EL011	簞庄工业城片	2	501
2-EL010	江门汽车站片	2	499

区片编号	区片名称	所在级别	地面地价
2-EL012	永盛路工业区片	2	481
2-EL013	灏景园片	2	472
2-EL018	五邑碧桂园片	2	453
2-EL025	杜阮中心片	2	430
2-EL019	江门体育中心片	2	427
2-EL017	汇景湾片	2	417
3-EL024	棠下中心片	3	388
3-EL029	先进制造园片	3	374
3-EL026	华盛路北片	3	371
3-EL023	杜阮北路片	3	374
3-EL015	龙湾路片	3	386
3-EL014	潮连北片	3	380
3-EL020	潮连南片	3	376
3-EL016	荷塘中心片	3	378
3-EL022	中兴四路片	3	356
4-EL028	杜阮外围片	4	303
4-EL021	荷塘外围片	4	319
4-EL027	棠下北片	4	315

备注：1、公共服务项目用地（类别二）为设定容积率 1.0 下的地面地价；

2、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）。

表22 江海区 2017 年公共服务项目用地（类别二）区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	地面地价
1-EL033	滘头片	1	556
1-EL031	文昌花园片	1	522
2-EL034	江海路片	2	468
2-EL032	江门轻轨片	2	460
2-EL035	江门高新区片	2	458
2-EL038	新文新村片	2	445
2-EL036	外海北片	2	444
2-EL037	龙溪新城片	2	431
2-EL030	白水带片	2	422
3-EL042	高新区光电谷片	3	406
3-EL040	礼乐片	3	385
3-EL039	礼乐西片	3	357
4-EL041	高新区外围片	4	310

备注：1、公共服务项目用地（类别二）为设定容积率 1.0 下的地面地价；  
2、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）。

表23 新会区 2017 年公共服务项目用地（类别二）区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	区片名称	所在级别	地面地价
1-EL049	会城中心片	1	603
2-EL045	侨兴北路片	2	495
2-EL044	中心南路片	2	490
2-EL046	潮兴路片	2	481
2-EL048	新会碧桂园片	2	481
2-EL047	冈州中学片	2	476
2-EL050	紫华园片	2	474
2-EL043	碧华园片	2	455
2-EL052	民营工业园片	2	442
3-EL055	珑城半山片	3	393
3-EL056	江门厨具用品城片	3	399
3-EL051	侨光路片	3	405
3-EL054	圭峰山片	3	332
3-EL064	新会区府片	3	389
3-EL062	城轨新会站片	3	395
3-EL072	轨道产业园片	3	384
3-EL057	冈州大道西片	3	322
3-EL058	新会经济开发区片	3	379
3-EL074	新港大道片	3	380
3-EL060	三江中心片	3	351
3-EL069	银洲湖片	3	355
3-EL071	大泽中心片	3	347
3-EL068	双水中心片	3	357
3-EL067	睦洲中心片	3	349
3-EL070	崖门中心片	3	345
3-EL066	司前中心片	3	343
3-EL059	大鳌中心片	3	347
3-EL061	古井中心片	3	344
3-EL065	沙堆中心片	3	339
3-EL073	罗坑中心片	3	334
4-EL087	大泽外围东片	4	304
4-EL083	七堡片	4	271

区片编号	区片名称	所在级别	地面地价
4-EL082	三江外围片	4	275
4-EL075	罗坑外围片	4	261
4-EL085	崖门外围片	4	260
4-EL084	双水外围片	4	264
4-EL076	睦洲外围片	4	272
4-EL063	圭峰山北片	4	294
4-EL077	大鳌外围片	4	274
4-EL078	古井外围片	4	260
4-EL080	司前外围片	4	274
4-EL086	大泽外围西片	4	279
4-EL079	沙堆外围片	4	256

备注：1、公共服务项目用地（类别二）为设定容积率 1.0 下的地面地价；2、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）。

## 五、江门市市区 2017 年基准地价修正体系

### （一）商服用地宗地地价修正体系

#### 1、区域因素修正

表24 商服各区片区区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
商服繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商业氛围水平
	指标权重值（Q）	37.00%
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，与汽车站、城际轻轨的距离
	指标权重值（Q）	21.00%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内金融、酒店等商服配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	15.00%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度
	指标权重值（Q）	11.80%
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）	9.60%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，区域是否有旅游资源景点或污染源影响
	指标权重值（Q）	5.60%

注：（1）商服用地各区片区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25 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	±4.90%	3-SY078	±6.60%	5-SY064	±10.01%
1-SY001	±4.90%	3-SY078	±6.60%	5-SY064	±10.01%
1-SY002	±6.37%	3-SY079	±12.65%	5-SY065	±14.12%
1-SY003	±5.47%	3-SY080	±13.15%	5-SY066	±9.68%
1-SY004	±1.14%	4-SY029	±13.57%	5-SY067	±13.67%
1-SY005	±8.47%	4-SY030	±10.50%	5-SY094	±13.21%
1-SY006	±8.41%	4-SY031	±13.58%	5-SY095	±14.67%
1-SY010	±14.07%	4-SY032	±14.93%	5-SY096	±15.01%
1-SY012	±12.99%	4-SY033	±12.72%	5-SY097	±12.80%
1-SY014	±9.84%	4-SY034	±14.17%	5-SY098	±14.27%
1-SY016	±3.13%	4-SY035	±10.64%	5-SY099	±12.96%
2-SY007	±12.38%	4-SY036	±4.90%	5-SY100	±12.44%
2-SY008	±12.63%	4-SY038	±12.72%	5-SY101	±14.32%
2-SY009	±6.43%	4-SY039	±8.05%	5-SY102	±14.94%
2-SY011	±14.45%	4-SY040	±14.15%	5-SY103	±14.47%
2-SY013	±7.34%	4-SY057	±14.62%	5-SY104	±12.02%
2-SY015	±13.84%	4-SY058	±13.12%	5-SY105	±14.31%
2-SY017	±12.94%	4-SY059	±14.46%	5-SY106	±13.16%
2-SY069	±8.06%	4-SY060	±13.59%	5-SY107	±13.95%
2-SY070	±5.38%	4-SY061	±12.88%	5-SY108	±15.58%
2-SY071	±15.00%	4-SY081	±14.01%	5-SY109	±13.40%
2-SY072	±11.26%	4-SY082	±14.07%	6-SY048	±10.80%
2-SY073	±5.72%	4-SY083	±15.96%	6-SY049	±13.03%
2-SY074	±9.72%	4-SY084	±12.01%	6-SY050	±16.92%
2-SY075	±5.65%	4-SY085	±11.91%	6-SY051	±12.88%
3-SY018	±11.16%	4-SY086	±15.72%	6-SY052	±12.43%
3-SY019	±7.64%	4-SY087	±14.56%	6-SY053	±13.55%
3-SY020	±13.89%	4-SY088	±12.91%	6-SY068	±13.25%
3-SY021	±12.24%	4-SY089	±12.21%	6-SY110	±13.05%
3-SY022	±13.29%	4-SY090	±8.52%	6-SY111	±12.40%
3-SY023	±13.58%	4-SY091	±14.12%	6-SY112	±11.37%
3-SY024	±12.94%	4-SY092	±14.81%	6-SY113	±14.58%
3-SY025	±14.07%	4-SY093	±12.74%	6-SY114	±10.20%
3-SY026	±11.15%	5-SY041	±12.17%	6-SY115	±13.70%
3-SY027	±14.00%	5-SY042	±12.27%	6-SY116	±13.00%
3-SY028	±14.77%	5-SY043	±14.71%	6-SY117	±12.80%
3-SY037	±6.29%	5-SY044	±10.27%	6-SY118	±13.34%
3-SY054	±12.19%	5-SY045	±12.88%	6-SY119	±13.25%
3-SY055	±17.61%	5-SY046	±13.68%	6-SY120	±12.57%
3-SY056	±14.61%	5-SY047	±10.80%	6-SY121	±6.53%

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
3-SY076	±14.33%	5-SY062	±13.19%	6-SY122	±11.69%
3-SY077	±10.64%	5-SY063	±13.01%	6-SY123	±11.41%

## 2、楼层/容积率修正

### (1) 楼层修正 (仅适用于整体容积率大于1的建成项目)

表26 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	0.58	0.45	0.35	0.4
	修正范围	1.0	0.50~0.65	0.40~0.50	0.3~0.40	---

备注：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27 商服用地容积率修正公式一览表

容积率	≤0.45	0.45<r<5.4	≥5.4
修正系数	1.0	$0.7389 \times (1/r)^{0.1647}$	0.5597

注：(1) 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；

(2) 商服容积率等于商服建筑面积除以总用地面积；

(3) 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。

表28 商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.45	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2
修正系数	1.0	0.8283	0.8038	0.7836	0.7666	0.7518	0.7389	0.7274	0.717
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	0.7077	0.6991	0.6912	0.6839	0.6771	0.6707	0.6648	0.6592	0.6539
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.6489	0.6442	0.6397	0.6354	0.6313	0.6274	0.6236	0.6201	0.6166
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.6133	0.6101	0.607	0.604	0.6011	0.5984	0.5957	0.5931	0.5905
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8
修正系数	0.5881	0.5857	0.5834	0.5811	0.5789	0.5768	0.5747	0.5727	0.5707
容积率	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	≥5.4	—	—	—
修正系数	0.5687	0.5668	0.565	0.5632	0.5614	0.5597	—	—	—

注：当商服用地评估要进行商服容积率修正时，商服建筑面积除以总用地面积作为商服容积率，可参照上表的修正系数进行修正。

### 3、临街深度修正 (仅适用于商服路线价区段修正)

表29 商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为 12 米）

深度（米）	$v \leq 2$	$2 < v \leq 4$	$4 < v \leq 6$	$6 < v \leq 8$	$8 < v \leq 10$	$10 < v \leq 12$
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。

表30 商服路线价深度修正系数表（标准深度为 10 米）

深度（米）	$v \leq 2$	$2 < v \leq 4$	$4 < v \leq 6$	$6 < v \leq 8$	$8 < v \leq 10$
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。

#### 4、宗地宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段修正）

表31 商服路线价宽深比修正系数表

宽深比	$w < 0.1$	$0.1 < w \leq 0.3$	$0.3 < w \leq 0.7$	$0.7 < w \leq 1.0$	$1.0 < w \leq 1.2$	$w > 1.2$
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。

#### 5、街角地修正

表32 街角地修正系数

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

#### 6、商服集聚度修正

城市中心的商服集聚程度对地价的影响在商服用地表现为正面影响，而对于住宅用地来说其存在正负两方面的影响，对于紧邻城市中心的位置，其表现为负面影响，但若临近城市中心，但城市中心又不会对居住环境造成影响的区域则表现为正面影响。

进行集聚度修正需满足以下条件：宗地所临道路为非设定的商服路线价路段。若临商服路线价路段，则计算地价时采用路线价，不再进行商服集聚度修正。

表33 商服集聚度修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标标准说明	临大型商务中心、大型购物广场、步行街等	临一般专业市场、集贸市场等	该宗地周边商服配套设施能满足正常需求	该宗地周边商服配套设施能满足简单需求	该宗地周边无商服配套设施
修正系数	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

#### 7、使用年期修正

表34 商服用地使用年期修正系数（还原利率  $r=7.59\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

修正系数	0.0745	0.1438	0.2082	0.2681	0.3237	0.3754	0.4235	0.4681	0.5096	0.5482
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.8293	0.8453	0.8602	0.8741	0.8870	0.8989	0.9100	0.9204	0.9300	0.9389
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8293	0.8453	0.8602	0.8741	0.8870	0.8989	0.9100	0.9204	0.9300	0.9389
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9472	0.9550	0.9621	0.9688	0.9750	0.9807	0.9861	0.9911	0.9957	1

## 8、土地开发程度修正

表35 土地开发程度修正表

单位：元/平方米（土地面积）

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
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地的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。其中上表的“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整，“六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及宗地内土地平整。

表36 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—江桥路—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—濠兴中路—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
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、睦州镇、大鳌镇中心建成区

类别	分类范围
四类	除上述级别外，江门市市区辖区范围内的其他区域

### 9、其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，除了考虑容积率、使用年期、开发程度等修正外，还要考虑宗地形状、大小和地质对地价的影响。任何地块首先应当保证其面积大小适合商业利用，并针对具体地块的形状（如平行四边形、梯形、三角形等），按照路线价宗地评估地价的方法，对其土地价格进行合理的调整。

表37 其他个别因素修正系数

个别因素	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
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2	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

### (二) 住宅用地宗地地价修正体系

#### 1、区域因素修正

表38 住宅各区片区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、文体、中小学等住宅配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	29.60%
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，与汽车站、城际轻轨的距离
	指标权重值 (Q)	22.80%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖率，区域内是否有自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	20.00%
商服繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平

指标标准		判断标准
	指标权重值 (Q)	12.60%
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)	9.60%
人口状况	指标说明	人口密集程度, 居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	5.40%

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39 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	± 8.81%	2-ZZ077	± 7.71%	4-ZZ048	± 7.17%
1-ZZ002	± 9.73%	2-ZZ078	± 10.26%	4-ZZ049	± 9.23%
1-ZZ003	± 15.89%	2-ZZ079	± 11.75%	4-ZZ050	± 15.46%
1-ZZ004	± 11.94%	2-ZZ080	± 13.22%	4-ZZ051	± 6.77%
1-ZZ005	± 10.63%	2-ZZ081	± 4.8%	4-ZZ052	± 11.94%
1-ZZ006	± 13.96%	2-ZZ082	± 3.26%	4-ZZ069	± 4.14%
1-ZZ007	± 5.67%	2-ZZ083	± 7.32%	4-ZZ070	± 13.24%
1-ZZ008	± 11.17%	2-ZZ084	± 6.52%	4-ZZ101	± 12.99%
1-ZZ009	± 12.73%	2-ZZ085	± 10.27%	4-ZZ102	± 12.58%
1-ZZ010	± 6.29%	2-ZZ086	± 14.38%	4-ZZ103	± 12.6%
1-ZZ011	± 18.66%	2-ZZ087	± 3.11%	4-ZZ104	± 7.51%
1-ZZ012	± 10.84%	2-ZZ088	± 5.49%	4-ZZ105	± 6.54%
1-ZZ013	± 7.54%	3-ZZ034	± 16.04%	4-ZZ106	± 19.6%
1-ZZ014	± 7.39%	3-ZZ035	± 5.9%	4-ZZ107	± 11.08%
1-ZZ015	± 14.86%	3-ZZ036	± 15.64%	4-ZZ108	± 11.32%
1-ZZ016	± 8.58%	3-ZZ037	± 6.09%	4-ZZ109	± 12.04%
1-ZZ017	± 9.56%	3-ZZ038	± 14.71%	4-ZZ110	± 7.98%
1-ZZ018	± 10.16%	3-ZZ039	± 16.64%	4-ZZ111	± 12.44%
1-ZZ019	± 7.84%	3-ZZ040	± 14.56%	4-ZZ112	± 8.61%
1-ZZ020	± 5.32%	3-ZZ041	± 9.83%	4-ZZ113	± 11.66%
1-ZZ021	± 9.32%	3-ZZ042	± 5.4%	4-ZZ114	± 14.37%
1-ZZ025	± 10.42%	3-ZZ063	± 13.31%	4-ZZ115	± 11.86%
1-ZZ027	± 9.82%	3-ZZ064	± 8.36%	4-ZZ116	± 8.36%
1-ZZ029	± 10.5%	3-ZZ065	± 13.25%	4-ZZ117	± 10.24%
1-ZZ032	± 11.07%	3-ZZ066	± 18.04%	4-ZZ118	± 5.48%
2-ZZ022	± 13.76%	3-ZZ067	± 13.98%	5-ZZ053	± 13.58%
2-ZZ023	± 14.8%	3-ZZ068	± 5.89%	5-ZZ054	± 19.89%

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-ZZ024	± 14.07%	3-ZZ089	± 5.23%	5-ZZ055	± 18.17%
2-ZZ026	± 6.99%	3-ZZ090	± 14.02%	5-ZZ071	± 19.77%
2-ZZ028	± 12.51%	3-ZZ091	± 13.52%	5-ZZ072	± 17.2%
2-ZZ030	± 8.16%	3-ZZ092	± 11.49%	5-ZZ119	± 14.44%
2-ZZ031	± 12.06%	3-ZZ093	± 15.84%	5-ZZ120	± 11.24%
2-ZZ033	± 13.73%	3-ZZ094	± 10.89%	5-ZZ121	± 13.38%
2-ZZ056	± 16.64%	3-ZZ095	± 8.36%	5-ZZ122	± 14.13%
2-ZZ057	± 10.92%	3-ZZ096	± 16.29%	5-ZZ123	± 17.8%
2-ZZ058	± 19.7%	3-ZZ097	± 14.16%	5-ZZ124	± 13.2%
2-ZZ059	± 11.93%	3-ZZ098	± 10.72%	5-ZZ125	± 17.73%
2-ZZ060	± 12.02%	3-ZZ099	± 14.33%	5-ZZ126	± 11.01%
2-ZZ061	± 7.94%	3-ZZ100	± 5.44%	5-ZZ127	± 15.53%
2-ZZ062	± 3.39%	4-ZZ043	± 3.62%	5-ZZ128	± 13%
2-ZZ073	± 11.8%	4-ZZ044	± 14.76%	5-ZZ129	± 16.85%
2-ZZ074	± 5.75%	4-ZZ045	± 6.45%	5-ZZ130	± 10.08%
2-ZZ075	± 10.32%	4-ZZ046	± 14.97%	5-ZZ131	± 19.88%
2-ZZ076	± 5.55%	4-ZZ047	± 16.19%	5-ZZ132	± 16.3%

## 2、容积率修正

表40 住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	≤1.0 别墅	≤1.0 低密度住宅	1<r<2.0	2.0≤r<7.0	≥7.0
修正系数	3.0	$(2.5/r)^{0.266}$	$(2.5/r)^{0.478}$	$(2.5/r)^{0.119}$	0.8839

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、待开发项目为住综合用地时，商业部分的容积率=商业建筑面积/总用地面积，住宅部分的容积率等于综合容积率。3、上表所述的“别墅”是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，而“低密度住宅”指的是用于开发低密度花园洋房的低密度住宅用地。

表41 住宅用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.5499	1.4808	1.4205	1.3671	1.3195	1.2767	1.2379	1.2025	1.1701	1.1402
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1.1126	1.087	1.063	1.0407	1.0197	1	0.9953	0.9908	0.9865	0.9824
容积率	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.9784	0.9745	0.9708	0.9673	0.9638	0.9605	0.9572	0.9541	0.951	0.9481
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.9452	0.9424	0.9397	0.937	0.9345	0.932	0.9295	0.9271	0.9248	0.9225
容积率	5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.9203	0.9181	0.9159	0.9138	0.9118	0.9098	0.9078	0.9059	0.904	0.9022
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
修正系数	0.9004	0.8986	0.8968	0.8951	0.8934	0.8918	0.8901	0.8885	0.8869	0.8854

容积率	7.0	---	---	---	---	---	---	---	---	---
修正系数	0.8839	---	---	---	---	---	---	---	---	---

注：上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取。

### 3、临江修正

江门市市区内（含新会区）的西江、潭江两岸的临江宗地，其住宅用途的用地在临江宗地线以内50米部分的基准地价在原基准地价的基础上增加10%-20%。

### 4、使用年期修正

表42 住宅用地土地使用年期修正系数表（r=6.43%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0648	0.1255	0.1822	0.2354	0.2851	0.3316	0.3751	0.4159	0.4540	0.4897
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5230	0.5543	0.5835	0.6109	0.6365	0.6604	0.6829	0.7038	0.7235	0.7419
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7591	0.7751	0.7902	0.8043	0.8175	0.8298	0.8414	0.8522	0.8623	0.8718
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8806	0.8889	0.8967	0.9039	0.9107	0.9171	0.9230	0.9286	0.9338	0.9387
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9432	0.9475	0.9515	0.9552	0.9587	0.9620	0.9651	0.9679	0.9706	0.9731
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9755	0.9777	0.9797	0.9816	0.9834	0.9851	0.9867	0.9882	0.9896	0.9909
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9921	0.9932	0.9943	0.9953	0.9962	0.9970	0.9979	0.9986	0.9993	1

### 5、土地开发程度修正

住宅用地的土地开发程度修正与商服用地一致。

### 6、其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，除了考虑容积率、使用年期、开发程度等修正外，还要考虑宗地形状、地质、景观条件及小区配套对地价的影响。根据对比统计分析，综合确定其他个别因素修正系数。

表43 其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
小区配套设施	指标说明	配套完善	配套较完善	配套一般	配套较差	配套较差
	修正系数	3	2	0	-2	-3

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，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
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2	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	0	-1	-3

### (三) 工业用地宗地地价修正体系

#### 1、区域因素修正

表44 工业各区片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，与公路或货运站、高速出入口、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	35.60%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率，排水状况，供电保障率
	指标权重值 (Q)	24.00%
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)	15.00%
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)	14.40%
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)	11.00%

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45 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 (%)
------	----------	------	----------	------	----------

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-GY021	±3.27%	2-GY038	±5.18%	3-GY083	±5.72%
1-GY022	±5.89%	2-GY040	±3.58%	3-GY085	±6.98%
1-GY023	±6.41%	2-GY041	±8%	3-GY086	±15.45%
1-GY027	±4.85%	2-GY042	±1.12%	4-GY047	±6.4%
1-GY028	±3.91%	2-GY043	±9.51%	4-GY048	±11.75%
1-GY029	±7.54%	2-GY044	±8.68%	4-GY065	±7.58%
1-GY031	±2.83%	2-GY045	±4.22%	4-GY067	±11.59%
1-GY032	±4.08%	2-GY049	±4.73%	4-GY068	±12.02%
1-GY037	±5.65%	2-GY050	±2.49%	4-GY069	±10.75%
1-GY039	±3.48%	2-GY051	±4.18%	4-GY071	±8.25%
2-GY001	±3.64%	2-GY052	±1.85%	4-GY072	±7.39%
2-GY002	±3.31%	2-GY055	±2.98%	4-GY075	±9.19%
2-GY003	±5.21%	2-GY057	±8.86%	4-GY077	±2.46%
2-GY005	±6.69%	3-GY004	±6.11%	4-GY078	±8.07%
2-GY006	±4.98%	3-GY008	±15%	4-GY079	±6.11%
2-GY007	±6.7%	3-GY011	±14.2%	4-GY081	±5.47%
2-GY009	±7.08%	3-GY013	±7.38%	4-GY082	±4.95%
2-GY010	±3.58%	3-GY025	±9.52%	5-GY033	±10.92%
2-GY012	±5.79%	3-GY026	±10.05%	5-GY034	±13.39%
2-GY014	±12.22%	3-GY035	±17.98%	5-GY062	±9.27%
2-GY015	±6.9%	3-GY046	±9.1%	5-GY063	±9.9%
2-GY016	±5.59%	3-GY053	±11.35%	5-GY064	±7.45%
2-GY017	±8.17%	3-GY054	±11.18%	5-GY066	±10.01%
2-GY018	±6.73%	3-GY056	±8.64%	5-GY070	±14.97%
2-GY019	±10.04%	3-GY058	±6.23%	5-GY073	±6.48%
2-GY020	±10.63%	3-GY059	±10.07%	5-GY074	±14.17%
2-GY024	±4.82%	3-GY060	±12.25%	5-GY076	±7.42%
2-GY030	±5.52%	3-GY061	±17.12%	5-GY080	±8.78%
2-GY036	±8.78%	——	——	——	——

## 2、使用年期修正

表46 工业用地使用年期修正系数表 (r=5.22%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0538	0.1050	0.1536	0.1999	0.2438	0.2855	0.3252	0.3629	0.3987	0.4328
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4652	0.4959	0.5252	0.5529	0.5794	0.6044	0.6283	0.6510	0.6725	0.6930
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7124	0.7309	0.7485	0.7652	0.7811	0.7962	0.8105	0.8242	0.8371	0.8494
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8611	0.8722	0.8828	0.8928	0.9024	0.9115	0.9201	0.9283	0.9361	0.9435

剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9505	0.9572	0.9635	0.9696	0.9753	0.9808	0.9859	0.9909	0.9956	1.0000

### 3、土地开发程度修正

工业用地的土地开发程度修正与商服用地一致。

### 4、其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，除了考虑使用年期和开发程度等修正外，宗地的形状、面积大小、地形地质状况及交通条件是影响工业用地地价水平的重要因素，如果宗地的面积和形态适合于某一特定用途生产布局的需要，它可以减少土地的占用面积，提高土地的集约利用水平。单位面积的经济产出高，可以承担的地租也贵，地价相对也较高，往往工业用地比商服、住宅等用地对地质地形和交通条件有更高的要求，也是影响价格的重要因素。根据我们的调查分析，最终确定工业用地的其他个别因素修正系数。

表47 工业用地其他因素修正系数表

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	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
地形地质	指标说明	地形地质 状况好	地形地质 状况良好	地形地质状况 适宜	地形地质状 况较差	地形地质状况 差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$\geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

## (四) 公共服务项目用地 (类别一) 宗地地价修正体系

### 1、区域因素修正

表48 公共服务 (一类) 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	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	18.64%
人口状况	指标说明	人口密集程度，居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	23.38%

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，供气设施完备度，区域内医疗、文体、中小学等配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	18.72%
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，与客运站、高速出入口、城际轻轨的距离
	指标权重值(Q)	16.20%
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)	8.95%
环境条件	指标说明	区域内人文景观与自然景观状况
	指标权重值(Q)	7.97%
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)	6.14%

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49 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	修正系数	区片编号	修正系数	区片编号	修正系数
1-YL001	± 13.19%	2-YL049	± 4.22%	3-YL075	± 7.41%
1-YL002	± 4.17%	2-YL050	± 1.34%	3-YL076	± 17.37%
1-YL003	± 10.48%	2-YL051	± 5.71%	3-YL077	± 15.32%
1-YL004	± 0.91%	2-YL052	± 5.51%	3-YL079	± 1.48%
1-YL005	± 5.52%	2-YL053	± 6.46%	3-YL080	± 17.58%
1-YL006	± 0.41%	2-YL057	± 10.17%	3-YL082	± 8.32%
1-YL007	± 7.08%	2-YL058	± 5.73%	3-YL083	± 13%
1-YL008	± 8.48%	2-YL059	± 7.83%	3-YL084	± 7.5%
1-YL009	± 7.04%	2-YL060	± 4.43%	3-YL085	± 18.05%
1-YL010	± 7.33%	2-YL061	± 1.42%	3-YL086	± 4.32%
1-YL011	± 4.18%	2-YL062	± 11.26%	3-YL087	± 11.29%
1-YL012	± 6.5%	2-YL063	± 11.9%	3-YL088	± 5.48%
1-YL014	± 8.38%	2-YL064	± 4.57%	3-YL089	± 5.18%
1-YL015	± 7.57%	2-YL066	± 7.23%	3-YL091	± 16.62%
1-YL016	± 13.69%	3-YL025	± 15.73%	3-YL092	± 0.11%
1-YL017	± 14.24%	3-YL026	± 11.76%	3-YL100	± 12.84%
1-YL018	± 10.67%	3-YL027	± 15.43%	4-YL033	± 17.07%
1-YL019	± 9.46%	3-YL032	± 16.38%	4-YL040	± 8.3%
1-YL020	± 9.2%	3-YL034	± 0.23%	4-YL041	± 7.75%

区片编号	修正系数	区片编号	修正系数	区片编号	修正系数
1-YL021	± 11.21%	3-YL035	± 10.34%	4-YL056	± 14.18%
1-YL023	± 7.86%	3-YL036	± 8.16%	4-YL081	± 19.49%
1-YL024	± 7.05%	3-YL037	± 8.28%	4-YL093	± 6.05%
1-YL044	± 8.85%	3-YL038	± 6.98%	4-YL094	± 10.09%
1-YL045	± 18.53%	3-YL039	± 6.58%	4-YL095	± 6.38%
1-YL046	± 16.65%	3-YL042	± 0.78%	4-YL096	± 3.62%
1-YL065	± 3.97%	3-YL054	± 8.74%	4-YL097	± 0.49%
2-YL013	± 6.01%	3-YL055	± 18.43%	4-YL098	± 8.01%
2-YL022	± 18.48%	3-YL067	± 16.05%	4-YL099	± 7.44%
2-YL028	± 12.23%	3-YL068	± 13.96%	4-YL101	± 3.56%
2-YL029	± 13.4%	3-YL069	± 11.46%	4-YL102	± 8.65%
2-YL030	± 6.49%	3-YL070	± 12.03%	4-YL103	± 4.54%
2-YL031	± 9.11%	3-YL071	± 0.65%	4-YL104	± 4.9%
2-YL043	± 7.52%	3-YL072	± 7.53%	4-YL105	± 2.99%
2-YL047	± 5.55%	3-YL073	± 6.05%	4-YL106	± 4.51%
2-YL048	± 1.58%	3-YL074	± 4.61%	—	—

## 2、容积率修正

表50 容积率修正公式一览表

容积率	≤1.0	1<r<4	≥4.0
修正系数	$(2.0/r)^{0.27}$	$(2.0/r)^{0.458}$	0.728

表51 容积率修正系数表

容积率	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.2058	1.315	1.2636	1.2181	1.1775	1.1408	1.1076	1.0773	1.0494	1.0238
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1	0.9779	0.9573	0.938	0.9199	0.9028	0.8868	0.8716	0.8572	0.8435
容积率	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.8305	0.8181	0.8063	0.795	0.7842	0.7739	0.764	0.7545	0.7453	0.7365
容积率	4.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
修正系数	0.728	—	—	—	—	—	—	—	—	—

注：上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取。

## 3、使用年期修正

表52 公共服务项目用地（类别一）使用年期修正系数表（还原率 r=5.7%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0575	0.1119	0.1634	0.2121	0.2582	0.3018	0.3431	0.3821	0.419	0.4539

剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.487	0.5183	0.5478	0.5758	0.6023	0.6273	0.651	0.6734	0.6947	0.7147
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7337	0.7517	0.7687	0.7847	0.7999	0.8143	0.8279	0.8408	0.853	0.8645
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8754	0.8857	0.8955	0.9047	0.9135	0.9217	0.9296	0.9369	0.9439	0.9506
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9568	0.9628	0.9684	0.9737	0.9787	0.9834	0.9879	0.9922	0.9962	1

#### 4、土地开发程度修正

公共服务项目用地（类别一）的土地开发程度修正与商服用地一致。

#### 5、其他个别因素修正

表53 公共服务项目用地（类别一）其他个别因素修正系数

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，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
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2	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	0	-1	-3

## （五）公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系

### 1、区域因素修正

表54 公共服务项目用地（类别二）用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气设施完备度，区域内医疗、文体、中小学等配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	22.73%
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，与汽车站、高速出入口、城际轻轨的距离
	指标权重值（Q）	19.54%
人口状况	指标说明	人口密集程度，居住氛围度水平
	指标权重值（Q）	18.12%
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）	11.65%
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）	12.89%
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	8.47%
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）	6.60%

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55 公共服务项目用地（类别二）用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正系数	区片编号	修正系数	区片编号	修正系数
1-EL002	± 6.53%	2-EL045	± 7.69%	3-EL064	± 14.85%
1-EL003	± 10.81%	2-EL046	± 16.01%	3-EL065	± 16.09%
1-EL004	± 4.58%	2-EL047	± 13.59%	3-EL066	± 6.37%
1-EL005	± 11.96%	2-EL048	± 11.3%	3-EL067	± 15.51%
1-EL006	± 11.16%	2-EL050	± 10.32%	3-EL068	± 5.77%
1-EL007	± 6.16%	2-EL052	± 15.98%	3-EL069	± 1.2%
1-EL009	± 11.98%	3-EL014	± 14.25%	3-EL070	± 10.69%

区片编号	修正系数	区片编号	修正系数	区片编号	修正系数
1-EL031	± 10.16%	3-EL015	± 13.27%	3-EL071	± 5.66%
1-EL033	± 14.04%	3-EL016	± 5.35%	3-EL072	± 15.82%
1-EL049	± 6.79%	3-EL020	± 12.18%	3-EL073	± 5.45%
2-EL001	± 8.06%	3-EL022	± 1.01%	3-EL074	± 7.34%
2-EL008	± 13.77%	3-EL023	± 2.68%	4-EL021	± 2.89%
2-EL010	± 13.21%	3-EL024	± 2.44%	4-EL027	± 9.33%
2-EL011	± 9.4%	3-EL026	± 8.26%	4-EL028	± 6.74%
2-EL012	± 10.31%	3-EL029	± 10.78%	4-EL041	± 12.98%
2-EL013	± 17.48%	3-EL039	± 7.87%	4-EL063	± 4.72%
2-EL017	± 12.14%	3-EL040	± 12.54%	4-EL075	± 2.25%
2-EL018	± 15.05%	3-EL042	± 15.13%	4-EL076	± 8.75%
2-EL019	± 7.42%	3-EL051	± 13.3%	4-EL077	± 8.87%
2-EL025	± 8.53%	3-EL054	± 9.74%	4-EL078	± 3.76%
2-EL030	± 10.08%	3-EL055	± 12.4%	4-EL079	± 1.87%
2-EL032	± 16.07%	3-EL056	± 10.41%	4-EL080	± 1.13%
2-EL034	± 7.22%	3-EL057	± 14.13%	4-EL082	± 9.72%
2-EL035	± 11.43%	3-EL058	± 10.52%	4-EL083	± 9.17%
2-EL036	± 12.15%	3-EL059	± 16.31%	4-EL084	± 0.42%
2-EL037	± 14.91%	3-EL060	± 3.13%	4-EL085	± 4.83%
2-EL038	± 8.84%	3-EL061	± 10.33%	4-EL086	± 3.15%
2-EL043	± 8.62%	3-EL062	± 13.11%	4-EL087	± 1.01%
2-EL044	± 6.24%	——	——	——	——

## 2、使用年期修正

表56 公共服务项目用地（类别二）年期修正系数表（还原率 r=4.77%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0504	0.0986	0.1445	0.1884	0.2302	0.2702	0.3083	0.3447	0.3795	0.4126
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4443	0.4745	0.5033	0.5308	0.5571	0.5822	0.6061	0.629	0.6508	0.6716
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6914	0.7104	0.7285	0.7457	0.7622	0.778	0.793	0.8073	0.821	0.834
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8465	0.8584	0.8698	0.8806	0.8909	0.9008	0.9102	0.9192	0.9278	0.936
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9438	0.9513	0.9584	0.9652	0.9717	0.9779	0.9838	0.9895	0.9949	1

## 3、土地开发程度修正

公共服务项目用地（类别二）的土地开发程度修正与商服用地一致。

#### 4、其他个别因素修正

表57 公共服务项目用地（类别二）其他个别因素修正系数

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，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
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$\geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

#### （六）二级分类用地地价修正

江门市市区2017年国有建设用地基准地价成果的用地类型主要有商服、住宅、工业和公共服务项目用地四类，但除这四种主要的用地类型外，还有一些其他的用地类型，例如批发零售用地、铁路用地、街巷用地等特殊用地类型。根据上述各具体用地类型的收益能力差异，参考北京、上海、广州、深圳、杭州、武汉等城市的做法，根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日），二级类用地中的某些用地类型若直接采用一级类用地类型对应的基准地价进行测算会出现地价过高或过低等问题，为满足江门市各用地类型利用及地价管理的需要，结合《产业用地政策实施工作指引》（国土资厅发〔2016〕38号）、江门市土地利用现状，通过对不同用地类型地价的比较，结合江门市市区上一轮基准地价成果及本轮更新的实际情况，以供参考选用。最终确定用地类型修正系数如下表：

表58 二级分类用地地价修正系数表

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
	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

一级类	二级类	备注	修正基准	修正系数
	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		0.85
	大型商贸综合体	大型商贸综合体是独立的、用地面积不低于 20000 m <sup>2</sup> ，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。		0.85
	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
	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、低密度住宅用地	别墅、低密度住宅用地特指容积率小于 1.0 的别墅、低密度住宅用地。		参照容积率修正系数
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
公共管理与服务用地	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。	公共服务项目用地	1.0

一级类	二级类	备注	修正基准	修正系数
	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。	(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。		1.0
	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。		1.0
	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。		1.0
	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。		0.7
	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。		1.0
	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。		1.0
	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(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。		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
	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

一级类	二级类	备注	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。		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
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