

附件 1

台山市城镇国有建设用地基准地价 更新成果

目录

1. 台山市城镇国有建设用地基准地价更新成果基本内容
2. 台山市国有建设用地价格计收方法

台山市城镇国有建设用地基准地价更新成果

基本内容

第一章 评估范围及评估对象

一、评估范围

台山市2021年城镇国有建设用地使用权基准地价更新服务项目(以下简称“台山市2021年基准地价项目”)的评估范围是根据《台山市城市总体规划(2014-2030)》控制区及在现行基准地价评估范围基础上进行调整确定,其中包括台山市城区,水步镇、大江镇、三合镇、四九镇、冲蒺镇、端芬镇、白沙镇、斗山镇、赤溪镇、都斛镇、广海镇、汶村镇、海宴镇、北陡镇、深井镇、川岛镇16个镇的相关规划建成区范围。

二、评估对象

评估对象为评估范围内包括商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地五种用途的国有建设用地。

第二章 基准地价成果

一、价格内涵

本轮基准地价的内涵是土地在估价期日 2021 年 7 月 1 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下,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),代表国有建设用地各级别及区片在土地使用年期商服 40 年、住宅 70 年、工业 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年、公用设施用地 50 年条件下的出让土地使用权平均价格。

表1-1 台山市基准地价更新土地价格内涵表

用地类型	内容	地价内涵	
		城区	乡镇
商服用地	土地开发程度	五通一平	五通一平
	设定容积率	2.0	1.0
	价格类型	首层楼面地价	地面地价
	估价期日	2021 年 7 月 1 日	2021 年 7 月 1 日
商服路线价	土地开发程度	五通一平	五通一平
	设定容积率	2.0	1.0
	价格类型	首层楼面地价	地面地价
	标准宽度、标准深度	标准宽度为 4 米,标准深度为 15 米	标准宽度为 4 米,标准深度为 15 米
	估价期日	2021 年 7 月 1 日	2021 年 7 月 1 日
住宅用地	土地开发程度	五通一平	五通一平
	设定容积率	2.5	2.5
	价格类型	平均楼面地价	地面地价
	估价期日	2021 年 7 月 1 日	2021 年 7 月 1 日
工业用地	土地开发程度	五通一平	五通一平
	设定容积率	1.0	1.0
	价格类型	地面地价	地面地价
	估价期日	2021 年 7 月 1 日	2021 年 7 月 1 日
公共管理	土地开发程度	五通一平	五通一平

用地类型	内容	地价内涵	
		城区	乡镇
与公共服务用地	设定容积率	1.5	1.5
	价格类型	平均楼面地价	地面地价
	估价期日	2021 年 7 月 1 日	2021 年 7 月 1 日
公用设施用地	土地开发程度	五通一平	五通一平
	设定容积率	1.0	1.0
	价格类型	地面地价	地面地价
	估价期日	2021 年 7 月 1 日	2021 年 7 月 1 日

注：五通一平为宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整。

二、级别基准地价成果

（一）城区基准地价更新成果体系

本次台山市城区基准地价更新成果体系包括级别基准地价、区片基准地价和商服路线价三种价格形式。

最终应用为区片基准地价和商服路线价。

（二）乡镇基准地价更新成果体系

本次台山市乡镇基准地价更新成果体系包括级别基准地价和商服路线价两种价格形式，最终应用为级别基准地价和商服路线价。

三、级别基准地价成果

（一）基准地价成果

台山市城区商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地划分为 4 个级别，工业用地和公用设施用地划分 3 个级别；台山市乡镇根据各镇具体情况，各用途划分为 2-3 个级别。

表2-1 台山市城区各用途级别价格表

单位：元/平方米

土地用途 级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共 服务用地	公用设施用地
一级	2787	1993	531	510	424
二级	2084	1554	440	421	347
三级	1398	1214	376	316	275
四级	707	703	——	240	——

注：商服用地级别基准地价为设定容积率2.0下的首层楼面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率2.5下的平均楼面地价；工业用地、公用设施用地级别基准地价为设定容积率1.0下的地面地价；公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率1.5下的平均楼面地价。

表2-2 台山市乡镇各用途级别价格表

单位：元/平方米

序号	镇名	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共 服务用地	公用设施 用地
1	水步镇	一级	1423	1368	435	425	375
		二级	947	893	400	350	295
		三级	696	644	——	——	——
2	大江镇	一级	1388	1307	420	410	370
		二级	843	797	360	350	295
		三级	645	597	——	——	——
3	广海镇	一级	1388	1322	395	380	345
		二级	846	797	280	260	220
		三级	597	543	——	——	——
4	三合镇	一级	1260	1224	400	395	345
		二级	765	746	350	345	280
		三级	563	547	——	——	——
5	海宴镇	一级	1244	1189	370	360	325
		二级	766	744	280	260	220
		三级	566	545	——	——	——
6	汶村镇	一级	1210	1187	360	360	315
		二级	743	724	280	260	210
		三级	546	524	——	——	——

序号	镇名	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理 与公共服 务用地	公用设施 用地
7	赤溪镇	一级	1186	1139	385	380	335
		二级	724	695	280	260	210
		三级	517	494	——	——	——
8	斗山镇	一级	1193	1141	395	380	345
		二级	725	695	280	260	220
		三级	516	495	——	——	——
9	四九镇	一级	1191	1140	420	400	365
		二级	726	693	360	345	290
		三级	516	497	——	——	——
10	端芬镇	一级	1140	1091	360	360	315
		二级	695	674	280	260	210
		三级	513	494	——	——	——
11	都斛镇	一级	1142	1088	360	360	315
		二级	697	677	280	260	210
		三级	516	496	——	——	——
12	冲蒺镇	一级	1139	1088	415	395	360
		二级	696	674	360	345	290
		三级	513	493	——	——	——
13	白沙镇	一级	1042	995	400	395	345
		二级	667	645	350	345	280
		三级	496	473	——	——	——
14	川岛镇	一级	943	896	360	360	315
		二级	614	595	280	260	210
		三级	463	446	——	——	——
15	深井镇	一级	846	795	355	350	305
		二级	563	547	280	260	210
		三级	417	394	——	——	——
16	北陡镇	一级	846	795	355	350	305
		二级	566	544	280	260	210

序号	镇名	级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
		三级	415	397	——	——	——

注：商服用地级别基准地价为设定容积率1.0下的地面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率2.5下的地面地价；工业用地、公用设施用地级别基准地价均为设定容积率1.0下的地面地价；公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率1.5下的地面地价。

（二）级别范围描述

表2-3 台山市城区 2021 年商服用地基准地价级别价格及范围

（本表的范围描述仅供参考，具体以公布的级别图件为准）

级别	级别范围
一级	由以下路线围合而成的区域： 台城河-环北大道-台东路-台山市台师高级中学-环城南路-环南后街向南进深 20 米沿线-双亭街-东湖北部边界-台城河。
二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 台城河-陈宜禧路-东郊路-环北大道-石花水库水库北边-平湖路最北边-侨福路-北郊路-台城河。 台城河-S273（旧）-舜德路-台城河。
三级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 新台高速-东郊路-陈宜禧路-石华路-石花水库北部-彩虹花苑-彩虹路-鸣凤路-S273 西面建成区-Y328-美嘉大酒店-金海湾-育英中学-仁孝路-环市西路-台沙路-鹤翼村-华侨花园-碧桂园-新宁小学-陈宜禧路-台城河-新台高速。
四级	除上述级别外，评估范围内的其他区域。

表2-4 台山市城区 2021 年住宅用地基准地价级别价格及范围

（本表的范围描述仅供参考，具体以公布的级别图件为准）

级别	级别范围
一级	由以下线路围合而成的区域： 台城河-南门路-环城南路-台东路-环北大道-桥湖路-台城河。
二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： S273（旧）-舜德路-陈宜禧路-东郊路-石花公园路-石花水库中段横穿至朝阳路-环市西路-环市中路-凤凰商业大道-盈翠苑六街-陈宜禧路南部-S49 新台高速-南门路-陈宜禧路-西湖路-S273（旧）。
三级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 新台高速-东郊路-陈宜禧路-石华路-石花水库北部-彩虹巷-彩虹路-鸣凤路-桥湖路-环市西路-台沙路-鹤翼村-台海路-凤凰商业大道-沙岗湖路南部-沙岗湖路-新台高速。
四级	除上述级别外，评估范围内的其他区域。

表2-5 台山市城区 2021 年工业用地基准地价级别价格及范围

(本表的范围描述仅供参考, 具体以公布的级别图件为准)

级别	级别范围
一级	由以下路线围合而成的区域: 台城河-海宁路-东尧路-仁孝路-环市西路-环市中路-环市东路-台城河-陈宜禧路-东郊路-石华路-石花水库北部-彩虹巷-彩虹路-鸣凤路-桥湖路-台城河。
二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 新台高速-石龙村-陈宜禧路-石化北路-桥湖路-台城河-台城河支流-台沙路-台山碧桂园-新台高速。
三级	除上述级别外, 评估范围内的其他区域。

表2-6 台山市城区 2021 年公共管理与公共服务用地基准地价级别价格及范围

(本表的范围描述仅供参考, 具体以公布的级别图件为准)

级别	级别范围
一级	由以下线路围合而成的区域: 台城河-南门路-环城南路-台东路-环北大道-桥湖路-台城河。
二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 台城河-陈宜禧路-东郊路-石花公园路-石花水库中段横穿至朝阳路-环市西路-环市中路-环市东路-台城河。
三级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 新台高速-东郊路-陈宜禧路右边 300 米-石花北路-彩虹花苑-彩虹路-鸣凤路-桥湖路-朝阳路-美景小区-美嘉大酒店-台城河-环市西路-台沙路-鹅翼村-华侨花园-碧桂园-西湖工业园-新台高速。
四级	除上述级别外, 评估范围内的其他区域。

表2-7 台山市城区 2021 年公用设施用地基准地价级别价格及范围

(本表的范围描述仅供参考, 具体以公布的级别图件为准)

级别	级别范围
一级	由以下路线围合而成的区域: 台城河-海宁路-东尧路-仁孝路-环市西路-环市中路-环市东路-台城河-陈宜禧路-东郊路-石华路-石花水库北部-彩虹巷-彩虹路-鸣凤路-桥湖路-台城河。
二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 新台高速-石龙村-陈宜禧路-石化北路-桥湖路-台城河-台城河支流-台沙路-台山碧桂园-新台高速。
三级	除上述级别外, 评估范围内的其他区域。

表2-8 台山市乡镇 2021 年商服用地级别基准地价价格及范围

(本表的范围描述仅供参考, 具体以公布的级别图件为准)

镇名	级别	级别范围
大江镇	一级	由潭江支流-江陈街-江星街-中间村-江东大道-伍时畅纪念小学西北侧一带-江北大道-新联西路围合而成的区域。
	二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 上海街-潭江-台山公益港-公益黄湾工业区-龙田里片-东龙街-东头村-新上海街-横岭路-潮安里围合而成的区域。 陈宜禧路-新大江村-来安村-水楼村-陈边村-沙埔村-陈宜禧路-公益墟中心区。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
水步镇	一级	由台新内环-步溪村委会-北盛街-中山街-中华路-水步圩-水步中心小学-水步文化广场-水步大道-台新内环围合而成的区域。
	二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 台新内环-沙头里-高华村-乔庆村-水步大道-新台高速公路-北合村-群厚村-新宁大道-步溪工业区-台新内环围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
广海镇	一级	由 S365-Y469-环城路-南湾村-鲲鹏村-海傍路-海沙路-中安村- S365 围合而成的区域。
	二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 西部沿海高速- S274-靖按村-S365-广海湾-奇石村委会-西部沿海高速。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
斗山镇	一级	由 S273-东风路-红旗路-人民路-河道-新摩迪沙陶瓷-S273 围合而成的区域。
	二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 河道-西栅村委会-S273 路两边-中礼村-河道。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
海宴镇	一级	由西新里-西部沿海高速-海宴客运站-S365-西部沿海高速围合而成的区域。
	二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 台山沙栏中学-建新街-河道-沙栏市场-河道-沙栏村委会以北片围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
赤溪镇	一级	由 S273-河道-田头大道-镇前路-沿线进深 200 米-S273 围合而成的区域。

镇名	级别	级别范围
	二级	除一级外，由以下线路围合而成的区域： 由赤溪有福学校周围-河道-河道以北建成区-X547-河道沿线进深 340 米围合而成的区域； 鹅咀排-神华国华台电生产楼 C 座-神华国华台电生产楼 D 座-黑沙湾围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
四九镇	一级	由台城河-嘉明花园-洞美路-长龙工业区西部-台城河围合而成的区域。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 台城河-洞美工业区-S273（旧）-洞美路-台城河； 台城河支流-下荫村委会一带-台城河。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
端芬镇	一级	由端芬中学-育才路-凤山公园-永清公园-台海路-端芬中学围合而成的区域。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 育才路-山底村-永清公园-西头村-东和里-育才路；老鸦桥以南 500 米-沿线 800 米-大章村-老鸦桥围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
冲蒺镇	一级	由环镇路-S273-S367-稔坪管区老人院-桥东路-新安路-冲蒺小学-环镇路围合而成的区域。
	二级	除一级外，德宏大道-新围村-S273-台山冲蒺中学-龙安-永安-冲蒺派出所-稔坪桥-合昌-德宏大道围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
都斛镇	一级	由都斛桥-都斛桥以东河道 100 米-解放街-红旗街-S365 -都斛中学-都斛镇幼儿园以北 100 米-都斛镇幼儿园-都斛文化广场-王美大道（Y345）围合而成的区域。
	二级	除一级外，由都斛中学-大纲村-河道-都斛镇幼儿园围合而成的区域；S365-人民街-河道-建设街围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
三合镇	一级	由 S367-S274-温泉墟直街-Y032-海军医院-颐和温泉大酒店周围的区域。
	二级	除一级外，牛栏门水库、三合桥及颐和温泉城东南侧区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。

镇名	级别	级别范围
白沙镇	一级	由河道-河南街沿线进深 65 米-东兴街以南 90 米-长安街沿线进深 10 米-白沙拱桥-永安街-X553-台山白沙派出所西北面进深 130 米-Y041-牛角龙大道-河道围合而成的区域。
	二级	除一级外，长安街沿线进深 10 米-白沙拱桥-永安街-X553-台山白沙派出所西北面进深 130 米-Y041 沿线进深-牛角龙大道-河道-X553-河道-X545 围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
汶村镇	一级	由汶华大道-Y319-河道-兴旺路-沙奇村-S275 围合而成的区域。
	二级	除一级外，Y319-西部沿海高速-河道-沙浦桥-汶华大道围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
川岛镇	一级	上川飞沙滩旅游中心及下川岛王府洲旅游区。
	二级	除一级外，S365-川岛金沙湾-广海湾-进港路沿线进深 50 米围合而成的区域；下川镇中心建成区域；上川镇码头附近建成区域及飞东村-沙塘村中间旅游区围合区域；由 Y337-新港路北面建成区-进港路-广海湾围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
深井镇	一级	由河滨路-深井新桥-深井中心小学-深井中心幼儿园-深井镇敬老院-河滨路围合而成的区域。
	二级	除一级外，深井镇敬老院-河滨路-深井中学-深井邮政支局围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
北陡镇	一级	由 S276-紫云路-先富大街以南 150 米-S276 以西 82 米-北陡中学 120 米-紫云路以北 50 米-S276 围合而成的区域。
	二级	除一级外，镇海湾-虎山-S276 以西 260 米-S365 沿线 365 米以北 100 米-紫云路以北 50 米-S276-镇海湾围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。

表2-9 台山市乡镇 2021 年住宅用地级别基准地价价格及范围

(本表的范围描述仅供参考, 具体以公布的级别图件为准)

镇名	级别	级别范围
大江镇	一级	由潭江支流-江陈街-江星街-中间村-江东大道-伍时畅纪念小学西北侧一带-江北大道-新联西路围合而成的区域。
	二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 上海街-潭江-台山公益港-公益黄湾工业区-龙田里片-东龙街-东头村-新上海街-横岭路-潮安里围合而成的区域。 陈宜禧路-新大江村-来安村-水楼村-陈边村-沙埔村-陈宜禧路-公益墟中心区。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
水步镇	一级	由长塘村-中山街-水步圩-玲佩里-水步大道-S273-水东路-台鹤南路-松岗-台新内环围合而成的区域。
	二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 台新内环-沙头里-高华村-新台高速公路-北合村-群厚村-S273。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
广海镇	一级	由 S365-Y469-环城路-南湾村-鲲鹏村-海傍路-海沙路-中安村- S365 围合而成的区域。
	二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 西部沿海高速- S274-靖按村-S365-广海湾-奇石村委会-西部沿海高速。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
斗山镇	一级	由 S273-东风路-红旗路-人民路-河道-西栅村委会-S273 围合而成的区域。
	二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 河道-西栅村委会-S273 路两边-中礼村-河道。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
海宴镇	一级	由西新里-西部沿海高速-海宴车站-S365 围合而成的区域。
	二级	除一级外, 东豪酒店周围区域及由千福山庄-进港路-山咀港-新港路围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
赤溪镇	一级	由 S273-河道-田头大道-镇前路-沿线进深 200 米-S273 围合而成的区域。

镇名	级别	级别范围
	二级	除一级外，由吴炳昌路-河道-河道以北建成区-X547-河道沿线进深 340 米围合而成的区域； 鹤咀排-神华国华台电生产楼 C 座-神华国华台电生产楼 D 座-黑沙湾围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
四九镇	一级	由台城河-S273（旧）-长龙工业区西部-台城河围合而成的区域。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 台城河-洞美工业区-S273（旧）-长龙工业区西部-台城河。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
端芬镇	一级	由育才路-山底村-永清公园-西头村-S274-育才路围合而成的区域。
	二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 育才路-山底村-永清公园-西头村-东和里-育才路；老鸦桥以南 500 米-沿线 800 米-大章村-老鸦桥围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
冲蒺镇	一级	由环镇路-S273-S367-稔坪管区老人院-桥东路-新安路-冲蒺小学-环镇路围合而成的区域。
	二级	除一级外，德宏大道-新围村-S273-台山冲蒺中学-龙安-永安-冲蒺派出所-稔坪桥-合昌-德宏大道围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
都斛镇	一级	由都斛桥-都斛桥以东河道 100 米-解放街-红旗街-S365-都斛中学-都斛镇幼儿园以北 100 米-都斛镇幼儿园-都斛文化广场-王美大道（Y345）围合而成的区域。
	二级	除一级外，由都斛中学-大纲村-河道-都斛镇幼儿园围合而成的区域； 由 S365-人民街-河道-建设街围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
三合镇	一级	由 S367-S274-温泉墟直街-Y032-海军医院-颐和温泉大酒店周围的区域围合而成的区域。
	二级	除一级外，牛栏门水库、三合桥及颐和温泉城东南侧区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
白沙镇	一级	由河道-河南街沿线进深 65 米-东兴街以南 90 米-长安街沿线进深 10 米-白沙拱桥-永安街-X553-台山白沙派出所西北面进深 130 米-Y041-牛角龙大道-河道围合而成的区域。
	二级	除一级外，长安街沿线进深 10 米-白沙拱桥-永安街-X553-台山白沙派出所西北面进深 130 米-Y041 沿线进深-牛角龙大道-河道-X553-河道-X545 围合而成的区域。

镇名	级别	级别范围
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
汶村镇	一级	由汶华大道-Y319-河道-兴旺路-沙奇村-S275 围合而成的区域。
	二级	除一级外, Y319-西部沿海高速-河道-沙浦桥-汶华大道围合而成的区域及光纪酒楼周围区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
川岛镇	一级	上川飞沙滩旅游中心及下川岛王府洲旅游区。
	二级	除一级外, S365-川岛金沙湾-广海湾-进港路沿线进深 50 米围合而成的区域; 下川镇中心建成区域; 上川镇码头附近建成区域及飞东村-沙塘村中间旅游区围合区域; 由 Y337-新港路北面建成区-进港路-广海湾围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
深井镇	一级	由河滨路-深井新桥-深井中心小学-深井中心幼儿园-深井镇敬老院-河滨路围合而成的区域。
	二级	除一级外, 深井镇敬老院-河滨路-深井中学-深井邮政支局围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。
北陡镇	一级	由 S276-紫云路-先富大街以南 150 米-S276 以西 82 米-北陡中学 120 米-紫云路以北 50 米-S276 围合而成的区域。
	二级	除一级外, 镇海湾-虎山-S276 以西 260 米-S365 沿线 365 米以北 100 米-紫云路以北 50 米-S276-镇海湾围合而成的区域。
	三级	除一级、二级范围外的其他区域。

表2-10 台山市乡镇 2021 年工业用地基准地价级别价格及范围

(本表的范围描述仅供参考, 具体以公布的级别图件为准)

镇名	级别	级别范围
大江镇	一级	由 S273-潭江支流-水步镇界围合而成的区域; 由三元路-新上海街-S539-潭江围合而成的区域。 由上海街-潭江-台山公益港-龙田里-东龙街-东头村-新上海街-横岭路-潮安里围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
水步镇	一级	由台新内环-沙头里-高华村-S273-松岗围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
广海镇	一级	由西部沿海高速-大水坑桥-广海湾-Y469-三夹海-烽火角水闸东侧 2000 米区域-海港路-S274 围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。

镇名	级别	级别范围
斗山镇	一级	由河道-莲洲(1)桥-S273路北面进深 240 米-富城路东面建成区-浮石小学范围-新台高速-曹厚村-浮石村-河道河道围合而成的区域。 六福村-奇峰村-云峰路-唐美中学-天龙工业园-西部沿海高速 S49 出口-S365 围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
海宴镇	一级	由西新里-西部沿海高速-海宴车站-S365 围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
赤溪镇	一级	由三夹海与广海湾交汇一带-长沙湾-S273-田头大道-镇前路-沿线进深 200 米-河道-S273-大围-广发围-三夹海与广海湾交汇处围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
四九镇	一级	由台城河-S273(旧)-长龙工业区西部围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
端芬镇	一级	由育才路-S274 围合而成的区域及由汝南路-S274-Y034 围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
冲蒺镇	一级	由环镇路-S273-桥东路-新安路-冲蒺小学围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
都斛镇	一级	由 S365-都斛中学-都斛镇幼儿园-都斛文化广场-王美大道围合而成的建成区的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
三合镇	一级	由 S367-S274-温泉墟直街-Y032-海军医院-颐和温泉大酒店周围的区域围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
白沙镇	一级	由长安街沿线进深 10 米-白沙拱桥-永安街-X553-台山白沙派出所西北面进深 130 米-Y041 沿线进深-牛角龙大道-河道-X553-河道-X545 围合而成的区域；三八镇镇中心建成区东面至 Y324 围合区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
汶村镇	一级	由 Y319-西部沿海高速-河道-沙浦桥-发达路南面建成区-兴旺路围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
川岛镇	一级	由 Y337-新港路北面建成区-进港路-S365-川岛金沙湾-广海湾-进港路沿线进深 50 米围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。

镇名	级别	级别范围
深井镇	一级	由河滨路-深井新桥-深井中心小学-深井中心幼儿园-深井镇敬老院-河滨路-深井中学-深井邮政支局围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
北陡镇	一级	由北陡中学-镇海湾-先富带大街南面建成区围合而成的建成区区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。

表2-11 台山市乡镇 2021 年公共管理与公共服务用地基准地价级别价格及范围

（本表的范围描述仅供参考，具体以公布的级别图件为准）

镇名	级别	级别范围
大江镇	一级	由上海街-潭江-麦巷村-S39 县道-龙田里-东龙街-东头村-新上海街-横岭路-潮安里围合而成的区域。 由陈宜禧路-新大江村-来安村-水楼村-陈边村-沙埔村-陈宜禧路-公益墟中心区围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
水步镇	一级	由台新内环-沙头里-高华村-S273-北合村-群厚村-松岗围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
广海镇	一级	西部沿海高速-S274-靖安村-S365-广海湾-奇石村委会-西部沿海高速。
	二级	除一级范围外的其他区域。
斗山镇	一级	由河道-莲洲村-西栅村委会-河道围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
海宴镇	一级	由西新里-西部沿海高速-海宴车站-S365 围合而成的区域及东豪酒店周围区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
赤溪镇	一级	由 S273-河道-田头大道-镇前路-沿线进深 200 米-S273 围合而成的区域。 由吴炳昌路-河道-河道以北建成区-X547-河道沿线进深 340 米围合而成的区域。 由 S273-黑沙湾海浴场-鹤咀排-鹤头湾围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
四九镇	一级	由台城河-S273（旧）-长龙工业区西部-台城河围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
端芬镇	一级	由锦江村-对面洋-东和里-六乡村-那泰村-Y034-育才路围合而成的区域。

镇名	级别	级别范围
	二级	除一级范围外的其他区域。
冲蒺镇	一级	由环镇路-S273-S367-稔坪管区老人院-桥东路-新安路-冲蒺小学-环镇路围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
都斛镇	一级	由 S365-银塘村-都阳村-竞丰村-都斛桥-王美大道（Y345）-都斛文化广场-都斛镇幼儿园围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
三合镇	一级	由 S367-温泉墟直街-S274-S367-S274-Y032 围合而成及海军医院-颐和温泉大酒店周围的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
白沙镇	一级	由河道-长安街沿线进深 10 米-白沙拱桥- X545-东兴街以南 90 米-白沙大酒店-牛角龙大道-河道围合而成的区域；新雅居酒楼周围区域；康桥温泉周围区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
汶村镇	一级	由汶华大道-Y319-上头村-S32 西部沿海高速-沙奇村-S275 围合而成的区域及光纪酒楼周围区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
川岛镇	一级	上川飞沙滩旅游中心；下川岛王府洲旅游区；上川镇码头附近建成区域及飞东村-沙塘村中间旅游区围合区域；下川镇中心建成区域；由 Y337-新港路北面建成区-进港路-广海湾围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
深井镇	一级	由河滨路-深井新桥-深井中心小学-深井中心幼儿园-深井镇敬老院-河滨路围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
北陡镇	一级	镇海湾-虎山-S276 以西 260 米-S365 沿线 365 米以北 100 米-紫云路以北 50 米-S276-镇海湾围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。

表2-12 台山市乡镇 2021 年公用设施用地基准地价级别价格及范围

（本表的范围描述仅供参考，具体以公布的级别图件为准）

镇名	级别	级别范围
大江镇	一级	由上海街-潭江-麦巷村-539 县道-龙田里-东龙街-东头村-新上海街-横岭路-潮安里围合而成的区域。
		由陈宜禧路-新大江村-来安村-水楼村-陈边村-沙埔村-陈宜禧路-公益墟中心区围合而成的区域。

镇名	级别	级别范围
	二级	除一级范围外的其他区域。
水步镇	一级	由台新内环-沙头里-高华村-S273-北合村-群厚村-松岗围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
广海镇	一级	西部沿海高速- S274-靖按村-S365-广海湾-奇石村委会-西部沿海高速。
	二级	除一级范围外的其他区域。
斗山镇	一级	由河道-莲洲村-西栅村委会-河道围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
海宴镇	一级	由西新里-西部沿海高速-海宴车站-S365 围合而成的区域及东豪酒店周围区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
赤溪镇	一级	由 S273-河道-田头大道-镇前路-沿线进深 200 米-S273 围合而成的区域。 由吴炳昌路-河道-河道以北建成区-X547-河道沿线进深 340 米围合而成的区域。 由 S273-黑沙湾海浴场-鹅咀排-鹅头湾围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
四九镇	一级	由台城河-S273（旧）-长龙工业区西部-台城河围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
端芬镇	一级	由锦江村-对面洋-东和里-六乡村-那泰村-Y034-育才路围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
冲蒺镇	一级	由环镇路-S273-S367-稔坪管区老人院-桥东路-新安路-冲蒺小学-环镇路围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
都斛镇	一级	由 S365-银塘村-都阳村-竞丰村-都斛桥-王美大道（Y345）-都斛文化广场-都斛镇幼儿园围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
三合镇	一级	由 S367-温泉墟直街-S274-S367-S274-Y032 围合而成及海军医院-颐和温泉大酒店周围的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。

镇名	级别	级别范围
白沙镇	一级	由河道-长安街沿线进深 10 米-白沙拱桥- X545-东兴街以南 90 米-白沙大酒店-牛角龙大道-河道围合而成的区域；新雅居酒楼周围区域；康桥温泉周围区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
汶村镇	一级	由汶华大道-Y319-上头村-S32 西部沿海高速-沙奇村-S275 围合而成的区域及光纪酒楼周围区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
川岛镇	一级	上川飞沙滩旅游中心；下川岛王府洲旅游区；上川镇码头附近建成区域及飞东村-沙塘村中间旅游区围合区域；下川镇中心建成区域；由 Y337-新港路北面建成区-进港路-广海湾围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
深井镇	一级	由河滨路-深井新桥-深井中心小学-深井中心幼儿园-深井镇敬老院-河滨路围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。
北陡镇	一级	镇海湾-虎山-S276 以西 260 米-S365 沿线 365 米以北 100 米-紫云路以北 50 米-S276-镇海湾围合而成的区域。
	二级	除一级范围外的其他区域。

四、区片基准地价成果

(一) 商服用地区片基准地价成果

表2-13 商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
SF01	1	台西路步行街片	3025	SF24	3	宁凤花园片	1692
SF02	1	台山市政府片	2762	SF25	3	上朗路片	1703
SF03	1	通济路片	2617	SF26	3	舜德路南片	1504
SF04	1	城东路片	2742	SF27	3	西湖大道片	1436
SF05	2	石花公园南片	2462	SF28	3	合水农场片	1181
SF06	2	教育路片	1988	SF29	3	金碧花园片	1150
SF07	2	侨雅花苑片	1929	SF30	3	碧桂园北片	1430
SF08	2	美嘉华庭片	1821	SF31	3	锦绣花园片	1595
SF09	2	西湖片	2038	SF32	3	市交警大队片	1578
SF10	2	台城街道办事处南片	2026	SF33	3	沙岗湖路片	1428
SF11	2	东方广场片	2004	SF34	3	南新区片	1777
SF12	2	昌大昌广场片	2402	SF35	3	碧桂园片	1439
SF13	3	桥湖路西片	1183	SF36	4	石花北路北片	748
SF14	3	彩虹花园片	1237	SF37	4	高新技术开发区片	920
SF15	3	桥湖路片	1265	SF38	4	高铁站片	783

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
SF16	3	六福山庄片	1471	SF39	4	东郊路北片	736
SF17	3	石花公园片	1149	SF40	4	园山油站片	783
SF18	3	东门商业街片	1280	SF41	4	龙山花园片	726
SF19	3	沃华时代广场片	1107	SF42	4	西湖投资示范区片	1087
SF20	3	舜德路北片	1347	SF43	4	马尾湖片	660
SF21	3	育英中学片	1254	SF44	4	金星湖湿地公园片	943
SF22	3	荣华花园片	1400	SF45	4	规划环南路片	667
SF23	3	地王广场片	1552	——			

注：商服用地地价内涵为设定容积率2.0下的首层楼面地价，不含商服路线价。

（二）住宅用地区片基准地价成果

表2-14 住宅用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
ZZ01	1	台山商业城片	2109	ZZ25	3	石花公园片	1065
ZZ02	1	台山市政府片	2061	ZZ26	3	东门商业街片	1221
ZZ03	1	西湖片	1907	ZZ27	3	沃华时代广场片	1148
ZZ04	2	六福山庄片	1414	ZZ28	3	台城收费站出口沿片	1327
ZZ05	2	石花公园南片	1515	ZZ29	3	合水农场片	1058
ZZ06	2	石花广场片	1421	ZZ30	3	育英中学片	1248
ZZ07	2	荣华花园片	1467	ZZ31	3	龙山花园片	1281

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
ZZ08	2	教育路片	1586	ZZ32	3	金碧花园片	1035
ZZ09	2	侨雅花苑片	1644	ZZ33	3	台海路东片	996
ZZ10	2	美嘉华庭片	1517	ZZ34	3	沙岗湖路片	1404
ZZ11	2	舜德路北片	1548	ZZ35	3	西湖投资示范区片	1085
ZZ12	2	地王广场片	1511	ZZ36	3	碧桂园片	1402
ZZ13	2	台山华侨中学片	1676	ZZ37	3	金星湖湿地公园	1134
ZZ14	2	东方广场片	1635	ZZ38	4	376乡道北片	613
ZZ15	2	东方豪苑片	1559	ZZ39	4	恒大名都片	880
ZZ16	2	舜德路南片	1603	ZZ40	4	北坑工业园片	732
ZZ17	2	西湖大道片	1423	ZZ41	4	高铁站片	855
ZZ18	2	宁凤花园片	1529	ZZ42	4	东郊路北片	736
ZZ19	2	锦绣花园片	1543	ZZ43	4	站西路北片	709
ZZ20	2	市交警大队片	1570	ZZ44	4	园山油站片	780
ZZ21	2	南新区片	1705	ZZ45	4	环市西路西片	644
ZZ22	3	桥湖路西片	1289	ZZ46	4	西湖投资示范区东片	650
ZZ23	3	彩虹路片	1348	ZZ47	4	马尾湖片	618
ZZ24	3	高新科技开发区	906	ZZ48	4	规划环南路片	616

注：住宅用地地价内涵为设定容积率2.5下的平均楼面地价。

(三) 工业用地区片基准地价成果

表2-15 工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
GY01	1	六福山庄片	530	GY16	2	台海路东片	437
GY02	1	石花公园南片	536	GY17	2	锦绣花园片	440
GY03	1	地王广场片	518	GY18	2	西湖工业区片	456
GY04	1	台山中心区片	550	GY19	2	沙岗路片	434
GY05	1	东方广场片	538	GY20	2	南新区片	439
GY06	1	宁凤花园片	512	GY21	3	北坑工业园西片	398
GY07	2	S274 沿路外围片	425	GY22	3	北坑工业园片	402
GY08	2	站西路片	432	GY23	3	石花北路北片	411
GY09	2	桥湖路片	447	GY24	3	龙安村片	407
GY10	2	彩虹路片	450	GY25	3	龙山花园西片	341
GY11	2	高新科技开发区	468	GY26	3	马尾湖片	354
GY12	2	石花公园片	442	GY27	3	西湖投资示范区东片	335
GY13	2	嘉旺公馆片	438	GY28	3	碧桂园片	380
GY14	2	东郊路北片	410	GY29	3	金星湖湿地公园片	359
GY15	2	西湖大道北片	445	— —			

注：工业用地地价内涵为设定容积率 1.0 下的地面地价。

(四) 公共管理与公共服务用地区片基准地价成果

表2-16 公共管理与公共服务用地区片基准地价表

单位: 元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
GFY01	1	台山市政府片	515	GFY19	3	环市西路北片	315
GFY02	1	西湖片	504	GFY20	3	金碧花园片	312
GFY03	2	六福山庄片	430	GFY21	3	台海路东片	305
GFY04	2	石花水库南片	418	GFY22	3	锦绣花园片	320
GFY05	2	荣华花园片	441	GFY23	3	市交警大队片	317
GFY06	2	教育路片	419	GFY24	3	西湖投资示范区片	310
GFY07	2	侨雅花苑片	429	GFY25	3	沙岗湖路片	336
GFY08	2	美嘉华庭片	373	GFY26	3	南新区片	328
GFY09	2	台海路西片	432	GFY27	3	碧桂园片	325
GFY10	2	台山华侨中学片	433	GFY28	3	金星湖湿地公园片	293
GFY11	2	宁凤花园片	416	GFY29	4	石化北路北片	248
GFY12	3	桥湖路西片	298	GFY30	4	高铁站片	233
GFY13	3	彩虹路片	309	GFY31	4	东郊路北片	234
GFY14	3	高新科技开发区片	304	GFY32	4	环市西路西片	282
GFY15	3	石花公园片	308	GFY33	4	马尾湖片	222
GFY16	3	沃华时代广场片	340	GFY34	4	西湖投资示范区东片	247
GFY17	3	舜德路北片	315	GFY35	4	新台高速片	249
GFY18	3	舜德路南片	308	GFY36	4	规划环南路片	239

注: 公共管理与公共服务用地地价内涵为设定容积率 1.5 下的平均楼面地价。

(五) 公用设施用地区片基准地价成果

表2-17 公用设施用地区片基准地价表

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片名称	区片价格	区片编号	所在级别	区片名称	区片价格
GFE01	1	六福山庄片	425	GFE14	2	西湖工业区片	361
GFE02	1	地王广场片	417	GFE15	2	沙岗湖路片	358
GFE03	1	台山中心区片	433	GFE16	2	南新区片	366
GFE04	1	东方广场片	431	GFE17	3	北坑工业园西片	271
GFE05	1	宁凤花园片	413	GFE18	3	北坑工业园片	290
GFE06	2	S274 沿路外围片	329	GFE19	3	石花北路北片	294
GFE07	2	桥湖路片	338	GFE20	3	龙安村片	258
GFE08	2	高新科技开发区片	346	GFE21	3	龙山花园西片	254
GFE09	2	石花公园片	354	GFE22	3	西湖投资示范区东片	283
GFE10	2	石花公园东片	319	GFE23	3	马尾湖片	253
GFE12	2	台城收费站出口沿片	358	GFE24	3	碧桂园片	308
GFE11	2	龙山花园片	338	GFE25	3	金星湖湿地公园片	262
GFE13	2	锦绣花园片	348	——			

注：公用设施用地地价内涵为设定容积率1.0下的地面地价。

五、商服路线价成果

本轮更新共划分 127 条商服路线价区段，较 2018 年基准地价商服路线价区段划分减少 8 条。其中城区划分 91 条商服路线价区段，各乡镇共划分 36 条商服路线价区段。删除的路线价区段主要分布在城区，原因是删减路段商业业态凋零、客流量少；且临近路线价区段与周边区域商业繁华度相差无几，测算得到的路线价与

区片基准地价相近，不能体现路线价区段相对周边区域的商业优越性，因此删减一些路线价区段，如海宁路、龙舟路等。

2021 年商服路线价整体水平相较于 2018 年均有一定幅度的下降。主要原因有：①同区域其他路段商服繁华度上升，客流分散，若该路段无雄厚商业基础，路线价则容易受周边市场影响；②商铺业态是影响租金的重要因素之一，部分业态的凋零导致客流减少，地价受到消极影响，在乡镇的大部分路段表现明显。

表2-18 商服路线价表

单位：元/平方米

编号	所在区域	路段名称	起止点	两轮基准地价		差异率
				2018 年	2021 年	
1	台西路 1 段	城区	东至环城西路，西至北盛街	19656	17923	-8.82%
2	台西路 2 段	城区	东至健康路，西至环城西路	16220	14891	-8.19%
3	通济路 2 段	城区	东至环城西路，西至革新路	10391	9413	-9.42%
4	环城西路	城区	南至通济路，北至环北大道	10215	9252	-9.43%
5	环北大道 1 段	城区	东至健康路，西至西南路	8682	7821	-9.92%
6	县前路	城区	东至学官路，西至健康路	8138	7423	-8.79%
7	通济路 1 段	城区	东至革新路，西至西南路	7490	6774	-9.55%
8	西濠路	城区	南至通济路，北至西安路	7350	6580	-10.48%
9	革新路	城区	南至通济路，北至环北大道	7301	6648	-8.94%
10	环城南路	城区	东至环南四巷，西至环城西路	6983	6265	-10.28%
11	健康路	城区	南至通济路，北至环北大道	6696	6032	-9.92%
12	西南路	城区	南至通济路，北至环北大道	6688	6028	-9.87%
13	东城大道	城区	东至海园路，西至台东路	5945	5387	-9.39%
14	北郊路 1 段	城区	南至桥湖路，北至侨福大道	5897	5235	-11.23%
15	新河路	城区	南至北盛街，北至西南路	5734	5173	-9.78%
16	环市中路 1 段	城区	东至凤凰街，西至台海路	5644	5085	-9.90%
17	富城大道	城区	东至环市东路，西至海园路	5548	5051	-8.95%
18	桥湖路 1 段	城区	南至新宁大桥，北至朝阳路	5367	4818	-10.23%
19	正市街	城区	南至环城南路，北至城东路	5361	4805	-10.37%
20	桔园路	城区	东至西濠路，西至革新路	5285	4725	-10.60%

编号	所在区域	路段名称	起止点	两轮基准地价		差异率
				2018 年	2021 年	
21	城东路	城区	东至环城北路，西至学官路	5203	4674	-10.16%
22	上朗路 2 段	城区	东至小区路，西至台冲路	5024	4519	-10.06%
23	东云路	城区	东至台东路，西至正市街	4865	4299	-11.64%
24	新宁市场东侧路	城区	南至环市中路，北至沿河中路	4816	4412	-8.39%
25	北盛街	城区	南至西荣街，北至环北大道	4737	4233	-10.65%
26	环北大道 2 段	城区	东至东郊路，西至健康路	4679	4224	-9.72%
27	青云路	城区	南至东云路，北至城东路	4679	4213	-9.97%
28	环市东路 2 段	城区	南至台城河，北至富城大道	4667	4209	-9.82%
29	凤凰街	城区	南至中国农业银行，北至环市中路	4470	3999	-10.54%
30	站西路	城区	东至桥湖桥，西至兴华花园	4445	4002	-9.97%
31	东华路	城区	东至革新路，西至北盛街	4427	3958	-10.59%
32	白石路 1 段	城区	东至陈宜禧路，西至教育路	4384	3895	-11.17%
33	桥湖路 3 段	城区	南至北郊路，北至台山汽车总站	4319	3909	-9.49%
34	陈宜禧路	城区	南至河涌，北至东郊路	4265	3821	-10.40%
35	合水路	城区	东至陈宜禧路，北至环市东路	4265	3802	-10.85%
36	西安路	城区	南至台西路，北至环北大道	4196	3746	-10.74%
37	学官路	城区	南至城东路，北至环北大道	4114	3658	-11.09%
38	南昌街	城区	南至西南路，北至东华路	4093	3645	-10.95%
39	人民路	城区	东至西濠路，西至环北大道	4067	3583	-11.90%
40	台荻路	城区	东至通济桥，西至环市西路	4013	3564	-11.18%
41	草朗街	城区	东至正市街，西至健康路	3906	3436	-12.03%
42	二塘路	城区	南至通济路，北至桔园路	3871	3420	-11.65%
43	和平路	城区	南至光兴路，北至南塘路	3850	3369	-12.49%
44	中山路	城区	南至县前路，北至中山三巷	3846	3399	-11.62%
45	台冲路 1 段	城区	南至环市中路，北至沿河中路	3734	3338	-10.61%
46	环市东路 1 段	城区	东至上朗路，西至台冲路	3613	3217	-10.96%

编号	所在区域	路段名称	起止点	两轮基准地价		差异率
				2018 年	2021 年	
47	西岩路	城区	南至三台路，北至东华路	3547	3149	-11.23%
48	台东路	城区	南至富城大道，北至环北大道	3509	3077	-12.32%
49	环城北路	城区	南至东云路，北至环北大道	3509	3154	-10.12%
50	平安街	城区	南至环城南路，北至东云路	3509	3156	-10.07%
51	南门路	城区	南至河滨中路，北至环城南路	3509	3095	-11.79%
52	平湖路	城区	南至环北大道，北至三台山	3470	3049	-12.13%
53	北郊路 2 段	城区	南至桥湖路，北至侨福大道	3466	3056	-11.82%
54	上朗路 1 段	城区	南至环市东路，北至台山市环保局	3402	3053	-10.26%
55	中和街	城区	南至西荣街，北至东华路	3402	3077	-9.57%
56	光兴路	城区	东至通济路，西至河滨中路	3342	2983	-10.74%
57	园美路	城区	南至白石路，北至东郊路	3281	2944	-10.28%
58	东门商业街	城区	南至东郊路，北至尚品壹号	3281	2899	-11.64%
59	环市中路 2 段	城区	东至台冲路，西至凤凰街	3208	2891	-9.89%
60	海园路	城区	南至河滨东路，北至东城大道	3177	2812	-11.49%
61	白石路小区路	城区	南至小区路，北至白石路	3095	2729	-11.83%
62	荣华路	城区	东至五龙桥，西至龙舟路	3009	2680	-10.93%
63	白石路 2 段	城区	南至小区路，北至白石路	2997	2635	-12.10%
64	教育路	城区	南至东城大道，北至东郊路	2968	2616	-11.85%
65	东城华侨新村小区路	城区	东至小区路，西至小区路	2948	2617	-11.22%
66	沿河中路	城区	东至台冲路，西至酒吧街	2892	2559	-11.51%
67	迎朗路	城区	东至天城港，西至二塘路	2852	2510	-12.01%
68	台海路	城区	南至环市西路，北至通济桥	2790	2466	-11.62%
69	新宁市场北侧路	城区	东至台冲路，西至长兴名园	2785	2476	-11.10%
70	富城大道小区路 2 段	城区	南至富城大道，北至小区路	2741	2374	-13.39%
71	合新路	城区	东至台荻路，西至环市西路	2717	2412	-11.23%

编号	所在区域	路段名称	起止点	两轮基准地价		差异率
				2018 年	2021 年	
72	石花路	城区	南至环城北路，北至环北大道	2605	2288	-12.19%
73	桥湖路 2 段	城区	南至朝阳路，北至石花北路	2558	2262	-11.58%
74	沙岗湖路	城区	南至金湖豪苑，北至环市中路	2556	2148	-15.97%
75	河滨中路	城区	东至南门路，西至通济路	2533	2282	-9.91%
76	彩宁路	城区	东至塔山路，西至环市西路	2523	2222	-11.93%
77	富城大道小区路 1 段	城区	东至小区路，西至富城大道	2464	2112	-14.29%
78	环市西路 1 段	城区	南至台海路，北至台荻路	2450	2044	-16.56%
79	台冲路 2 段	城区	南至锦绣花园，北至环市东路	2414	2118	-12.28%
80	沿江西路	城区	南至通济桥，北至新宁桥	2286	2009	-12.11%
81	塔山路	城区	南至彩宁路，北至隆源大厦	2277	2021	-11.23%
82	朝阳路 1 段	城区	东至培英中学，西至桥湖路	2153	1874	-12.96%
83	东门圩	城区	南至小区路，北至白石路	2151	1894	-11.95%
84	东郊路	城区	东至陈宜禧路，西至环北大道	2151	1842	-14.35%
85	环市西路 2 段	城区	南至台荻路，北至仁孝路	2108	1827	-13.35%
86	东尧路	城区	东至环市西路，西至育英中学	2067	1767	-14.51%
87	朝阳路 2 段	城区	东至桥湖桥，西至住宅小区	2011	1776	-11.69%
88	金湖路	城区	南至沙岗湖路，北至台冲路	1988	1761	-11.42%
89	彩虹路	城区	南至北郊路，北至高新路	1953	1702	-12.85%
90	环市西路 3 段	城区	南至仁孝路，北至新宁桥	1805	1547	-14.32%
91	祥龙一路	城区	南至龙舟路，北至祥龙二路	1637	1428	-12.79%
92	金紫街	白沙镇	南至河南街，北至 X545	1248	1030	-17.49%
93	田头大道	赤溪镇	南至赤溪农村信用社，北至镇前路	1257	1072	-14.70%
94	田园东街	赤溪镇	北至镇前桥，南至镇前路	1499	1249	-16.71%
95	环镇北路	冲蒺镇	北至洞美路，南至冲蒺桥	1654	1413	-14.57%
96	北盛街（大江）	大江镇	南至江北大道，北至江北大道	1813	1553	-14.36%

编号	所在区域	路段名称	起止点	两轮基准地价		差异率
				2018 年	2021 年	
97	解放街	都斛镇	北至红旗街，南至建设街	1224	1039	-15.11%
98	台新路	都斛镇	北至 S365，南至建设街	1645	1384	-15.87%
99	工农街	都斛镇	南至建设街，北至红卫街	1483	1272	-14.26%
100	建设街	都斛镇	东至解放街，西至台新路	2466	2141	-13.18%
101	区前路	都斛镇	南至建设街，北至红卫街	1485	1294	-12.86%
102	人民路（斗山）	斗山镇	东至西濠路，西至环北大道	1490	1264	-15.17%
103	太平路	斗山镇	东至 X546，西至 S273	2529	2270	-10.23%
104	红旗路	斗山镇	东至 S273，西至太平路	1235	1033	-16.38%
105	S274（端芬段）	端芬镇	东至端芬新桥，西至端芬国税局	1239	1072	-13.45%
106	解放路（广海）	广海镇	南至海滨北路，北至海港路	4681	4157	-11.19%
107	朝阳路（广海）	广海镇	东至生活路，西至解放路	1713	1463	-14.59%
108	海滨北路	广海镇	南至海波路，北至解放路	3441	3057	-11.15%
109	建设路（广海）	广海镇	东至解放路，西至濠城公园	2848	2533	-11.06%
110	新城路	海宴镇	东至 S365，西至宴中大街	2421	2094	-13.52%
111	大桥路	海宴镇	东至 S365，西至宴中大街	2032	1770	-12.89%
112	海都路	海宴镇	南至大桥路，北至振兴路	3151	2788	-11.54%
113	同乐路	三合镇	东至温泉圩直街，西至 S274	2016	1769	-12.24%
114	新华路	深井镇	东至生活路，西至跃进路	1308	1111	-15.09%
115	中兴路	深井镇	南至河滨路，北至跃进路	1848	1572	-14.96%
116	新市路	水步镇	南至公园路，北至台鹤中路	3076	2703	-12.13%
117	中和路	水步镇	南至西荣街，北至东华路	2833	2493	-12.00%
118	公园路	水步镇	北至新市路，南至水步文化广场	2204	1882	-14.63%
119	台鹤中路	水步镇	南至台鹤南路，北至台鹤南路	3903	3497	-10.42%
120	建设新街	四九镇	南至建设街，北至红卫街	2724	2375	-12.82%
121	四九圩新市路	四九镇	南至建设街，北至红卫街	2204	1921	-12.82%
122	长安路	四九镇	南至建设街，北至红卫街	2074	1854	-10.61%

编号	所在区域	路段名称	起止点	两轮基准地价		差异率
				2018 年	2021 年	
123	环市路	四九镇	南至建设街，北至红卫街	1465	1264	-13.74%
124	永兴路	四九镇	南至建设街，北至红卫街	1218	1046	-14.12%
125	宴都路	汶村镇	东至 S275，西至宴都西路	2484	2160	-13.03%
126	镇前路	汶村镇	南至兴旺路，北至宴都路	1976	1710	-13.49%
127	发达路	汶村镇	东至镇前路，西至宴都路	2750	2403	-12.61%

第三章 基准地价修正体系及成果应用

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素与基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

表3-1 台山市城区基准地价修正因素体系表

商服用地		住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
不临路线价	临路线价				
区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素
容积率/楼层	容积率/楼层	容积率	剩余使用年限	容积率	剩余使用年限
街角地	临街深度	临江修正	土地开发程度	剩余使用年限	土地开发程度
剩余使用年限	宽深比	剩余使用年限	其他个别因素	土地开发程度	其他个别因素
土地开发程度	街角地	土地开发程度	——	其他个别因素	——
其他个别因素	剩余使用年限	其他个别因素	——	——	——
——	土地开发程度	——	——	——	——
——	其他个别因素	——	——	——	——

表3-2 台山市乡镇基准地价修正因素体系表

商服用地		住宅用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
不临路线价	临路线价				
区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素
容积率/楼层	容积率/楼层	容积率	剩余使用年限	容积率	剩余使用年限
街角地	临街深度	剩余使用年限	土地开发程度	剩余使用年限	土地开发程度
剩余使用年限	宽深比	土地开发程度	其他个别因素	土地开发程度	其他个别因素
土地开发程度	街角地	其他个别因素	——	其他个别因素	——
其他个别因素	剩余使用年限	——	——	——	——
——	土地开发程度	——	——	——	——
——	其他个别因素	——	——	——	——

一、宗地地价计算公式设计

（一）台山市城区基准地价各用途的宗地地价计算公式

1. 商服用地宗地地价公式

（1）所临道路不存在商服路线价时，公式为：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地

※首层商服用地楼面地价：

首层商服用地楼面地价=（商服区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）
×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

※二层及以上商服用地楼面地价：

某层商服用地楼面地价=商服用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

※商服用地总地价：

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=Σ各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

②应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商服用地）

商服用地单位楼面地价=（商服区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）
×商服容积率修正系数×商服期日修正系数×街角地修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体，若规划条件中有明确的商服功能用地对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商服功能用地对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总用地面积。

（2）所临道路存在路线价时，公式为：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商服用地

※首层商服用地楼面地价：

首层商服用地楼面地价=[（路线价×标准深度内首层建筑面积×深度修正系

数×宽深比修正系数+商服区片基准地价×（首层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积）÷首层总建筑面积]±开发程度修正值÷容积率}×街角地修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+商服其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

※二层及以上商服用地楼面地价:

某层商服用地楼面地价=首层商服用地楼面地价×某层楼层修正系数

※商服用地总地价:

对应楼层商服用地总地价=对应楼层商服用地楼面地价×对应层商服建筑面积

商服用地总地价=Σ各层商服用地总地价

商服用地平均楼面地价=商服用地总地价÷商服总建筑面积

②应用于待开发项目（不能满足楼层修正指标的待开发商服用地）

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

商服用地总地价=商服用地单位楼面地价×商服总建筑面积

含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体，若规划条件中有明确的商服功能用地对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商服功能用地对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总用地面积。

2.住宅用地宗地地价公式

（1）不临江时，公式为：

住宅用地宗地平均楼面地价=（住宅区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地平均楼面地价×住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=宗地平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

含有住宅部分的多种用途综合用地，若规划条件中有明确的住宅功能用地对应容积率（按综合用地中住宅独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确住宅用地对应的容积率，其容积率按建设项目综合容积率，即按宗地内所有用途的总建筑面积计算的综合容积率进行修正，综合容积率=宗地总建筑面积÷宗地总用地面积。

（2）临江时，公式为：

住宅用地宗地平均楼面地价=（住宅区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×〔（1+临江修正系数）×（宗地50米内土地面积÷宗地总用地面积）+（宗地50米外土地面积÷宗地总用地面积）〕×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地平均楼面地价×住宅总建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=宗地平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

含有住宅部分的多种用途综合用地，若规划条件中有明确的住宅功能用地对应容积率（按综合用地中住宅独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确住宅用地对应的容积率，其容积率按建设项目综合容积率，即按宗地内所有用途的总建筑面积计算的综合容积率进行修正，综合容积率=宗地总建筑面积÷宗地总用地面积。

3.工业用地宗地地价公式

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

宗地总地价=宗地地面地价×工业总土地面积

4.公共管理与公共服务用地宗地地价公式

适用范围：公共管理与公共服务用地中的机关团体用地、新闻出版用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、教育用地、科研用地

公共管理与公共服务用地宗地平均楼面地价=（公共管理与公共服务用地区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和）×土地

剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总建筑面积

5. 公用设施用地宗地地价公式

适用范围：公共管理与公共服务用地中的公用设施用地、公园与绿地

公用设施用地宗地地面地价=(公用设施用地区片基准地价±开发程度修正值)×公用设施用地期日修正系数×(1+公用设施用地区域因素修正系数之和)×(1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

宗地总地价=宗地地面地价×公用设施用地总土地面积

(二) 台山市乡镇基准地价各用途的宗地地价计算公式

1. 商服用地宗地地价公式

(1) 所临道路不存在路线价时，公式为：

商服用地单位面积地价=(商服级别基准地价±开发程度修正值)×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=商服用地单位面积地价×总土地面积

商服用地某层单位面积地价=商服用地单位面积地价×楼层分配系数

商服用地某层总地价=商服用地某层单位面积地价×某层分摊的土地面积

(2) 所临道路存在路线价时，公式为：

商服用地单位面积地价={〔路线价×深度修正×宽深比修正×标准深度内土地面积+商服级别基准地价×(商服总土地面积-标准深度内土地面积)]÷商服总土地面积±开发程度修正值}×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×(1+商服其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

商服用地总地价=商服用地单位面积地价×商服总土地面积

商服用地某层单位面积地价=商服用地单位面积地价×楼层分配系数

商服用地某层总地价=商服用地某层单位面积地价×某层分摊的土地面积

2. 住宅用地宗地地价公式

住宅用地单位面积地价=(住宅级别基准地价±开发程度修正值)×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×(1+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数

住宅用地总地价=住宅用地单位面积地价×住宅总土地面积

3.工业用地宗地地价公式

工业用地单位地面地价=（工业级别基准地价±开发程度修正值）×工业期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

工业用地总地价=工业用地单位地面地价×工业土地总面积

4. 公共管理与公共服务用地宗地地价公式

公共管理与公共服务用地单位地面地价=（公共管理与公共服务用地级别基准地价±开发程度修正值）×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

公共管理与公共服务用地总地价=公共管理与公共服务用地单位地面地价×公共管理与公共服务用地总土地面积

5. 公用设施用地宗地地价公式

公用设施用地单位地面地价=（公用设施用地级别基准地价±开发程度修正值）×公用设施用地期日修正系数×（1+公用设施用地区域因素修正系数之和）×（1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

公用设施用地总地价=公用设施用地单位地面地价×公用设施用地总土地面积

（三）宗地地价公式特殊处理说明

1.当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

2.当一宗商服用地同时临多条商服路线价时，应参照商服用地宗地地价公式对临商服路线价部分进行加权测算，路线价重叠部分按所临最高路线价计算。

3.当商服、住宅和公共管理与公共服务用地宗地容积率小于1时，应适当考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响。

4.在计算商服用地地下空间、住宅用地地下空间时，不需要进行容积率修正。

5.在评估确定工业用地出让地价时，若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定取最低价标准。

6.其他用地类型地价按照以下规则计算：

（1）参照商服用地基准地价修正的宗地地价计算公式

1) 城区:

对应用地类型宗地单位楼面地价=(商服区片基准地价±开发程度修正值÷容积率) ×容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和) ×(1+商服其他个别因素修正系数之和) ×土地剩余使用年期修正系数

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地单位楼面地价×对应用地类型宗地总建筑面积

①商业服务业用地中的零售商业用地、批发市场用地和其他商业服务业用地的宗地地价参照对应的商服用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算:

计算方法与一般商服用地基准地价的宗地地价公式一致。

②商业服务业用地中的公用设施营业网点用地宗地地价参照对应的商服基准地价(不含路线价)的宗地地价计算公式进行计算:

公用设施营业网点用地宗地单位地面地价=(商服区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值) ×街角地修正系数×商服期日修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和) ×(1+商服其他个别因素修正系数之和) ×土地剩余使用年期修正系数

公用设施营业网点用地宗地总地价 = 公用设施营业网点用地宗地单位地面地价 × 加油加气站用地宗地总土地面积

③商业服务业用地中的餐饮用地、旅馆用地、娱乐康体用地的宗地地价参照商服用地宗地(所临道路不存在路线价)地价计算公式进行计算。

2) 乡镇:

对应用地类型宗地单位面积地价=(商服级别基准地价 ± 开发程度修正值) ×容积率修正系数 × 街角地修正系数 × 商服期日修正系数 × (1+商服区域因素修正系数之和) × (1+商服其他个别因素修正系数之和) × 土地剩余使用年期修正系数

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地单位面积地价 × 对应用地类型宗地总土地面积

对应用地类型宗地地价计算公式与城区①②③一致

(2) 参照住宅用地基准地价修正的宗地地价计算公式

居住用地中的城镇住宅用地(包含一类城镇住宅用地和二类城镇住宅用地)的宗地地价参照住宅用地基准地价宗地地价计算公式进行计算:

1) 城区

①不临江时, 公式为:

对应用地类型宗地单位楼面地价=（住宅区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地单位楼面地价×对应用地类型宗地总建筑面积

②临江时，公式为：

对应用地类型宗地单位楼面地价=（住宅区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×〔（1+临江修正系数）×（宗地50米内土地面积÷宗地总用地面积）+（宗地50米外土地面积÷宗地总用地面积）〕×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地单位楼面地价×对应用地类型宗地总建筑面积

2）乡镇

对应用地类型宗地单位地面地价=（住宅级别基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地单位地面地价×对应用地类型宗地总土地面积

（3）参照工业用地基准地价修正的宗地地价计算公式

工矿用地中的工业用地、采矿用地、盐田，仓储用地中的物流仓储用地、储备库用地及交通运输用地中的铁路用地、公路用地、港口码头用地、管道运输用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地的宗地地价参照对应的工业用地基准地价宗地地价计算公式进行计算：

对应用地类型宗地单位地面地价=（工业基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值）×工业期日修正系数×（1+工业区域因素修正系数之和）×（1+工业其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地单位地面地价×对应用地类型宗地总土地面积

（4）参照公共管理与公共服务用地基准地价修正的宗地地价计算公式

公共管理与公共服务用地中的机关团体用地、教育用地、科研用地、文化用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地及特殊用地中的宗教用地、文物古迹用地参照公共管理与公共服务用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算：

①城区

对应用地类型宗地平均楼面地价=（公共管理与公共服务用地区片基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值÷容积率）×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地平均楼面地价×对应用地类型宗地总建筑面积

②乡镇

对应用地类型宗地单位地面地价=（公共管理与公共服务用地级别基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值）×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地期日修正系数×（1+公共管理与公共服务用地区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地单位地面地价×对应用地类型宗地总土地面积

（5）参照公用设施用地基准地价修正的宗地地价计算公式

公用设施用地中的供水用地、排水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、邮政用地、广播电视设施用地、环卫用地、消防用地、水工设施用地、其他公用设施用地，绿地与开敞空间用地中的公园绿地、广场用地和特殊用地中的殡葬用地的宗地地价参照对应的公用设施用地基准地价的宗地地价计算公式进行计算：

对应用地类型宗地单位地面地价=（公用设施用地基准地价×其他用地价格参照修正系数±开发程度修正值）×公用设施用地期日修正系数×（1+公用设施用地区域因素修正系数之和）×（1+公用设施用地其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地单位地面地价×对应用地类型宗地总土地面积。

二、各用途基准地价修正体系

（一）城区商服用地基准地价修正体系

1.区域因素修正

表3-3 城区商服用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心、和集贸农贸市场的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	31%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.93%- ± 1.55%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁、公交站点密集程度，与汽车客运站、轨道交通站点、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	20%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.61%- ± 1.02%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率商服配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	19%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.56%- ± 0.93%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度
	指标权重值（Q）	13%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.39%- ± 0.65%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	11%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.33%- ± 0.54%
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%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.18%- ± 0.3%

表3-4 城区商服用地各区片区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		
SF01	-2%	~	5%	SF24	-4%	~	5%
SF02	-3%	~	2%	SF25	-3%	~	3%
SF03	-3%	~	5%	SF26	-2%	~	4%
SF04	-2%	~	2%	SF27	-3%	~	5%
SF05	-3%	~	2%	SF28	-3%	~	3%
SF06	-3%	~	2%	SF29	-2%	~	5%
SF07	-2%	~	4%	SF30	-4%	~	5%

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
SF08	-3%	~	3%	SF31	-3%	~	3%
SF09	-1%	~	5%	SF32	-4%	~	5%
SF10	-2%	~	5%	SF33	-4%	~	4%
SF11	-1%	~	4%	SF34	-2%	~	5%
SF12	-2%	~	4%	SF35	-4%	~	4%
SF13	-2%	~	3%	SF36	-4%	~	5%
SF14	-2%	~	2%	SF37	-3%	~	4%
SF15	-3%	~	5%	SF38	-3%	~	3%
SF16	-3%	~	4%	SF39	-3%	~	3%
SF17	-1%	~	5%	SF40	-4%	~	3%
SF18	-3%	~	5%	SF41	-3%	~	4%
SF19	-3%	~	5%	SF42	-3%	~	5%
SF20	-3%	~	3%	SF43	-3%	~	5%
SF21	-1%	~	2%	SF44	-3%	~	4%
SF22	-2%	~	5%	SF45	-2%	~	5%
SF23	-1%	~	4%	— —			

2. 楼层/容积率修正系数

(1) 楼层修正

表3-5 城区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	负一层
修正系数	1.0	0.6	0.45	0.32	0.4

注：此表使用范围不包括商服、办公用地附属的地下停车场用地。

(2) 容积率修正

表3-6 城区商服用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 2.4$	≥ 2.4
修正系数	1	$0.7595 \times (1/r)^{0.315}$	0.5764

表3-7 城区商服用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	1	0.9448	0.8921	0.8498	0.8148	0.7851	0.7595
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.7370	0.7171	0.6993	0.6831	0.6684	0.6550	0.6426
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	0.6311	0.6205	0.6105	0.6012	0.5925	0.5842	0.5764

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. 临街深度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表3-8 城区商服用地临街深度修正系数表

临街深度（米）	$d \leq 2$	$2 < d \leq 3$	$3 < d \leq 4$	$4 < d \leq 5$	$5 < d \leq 6$
修正系数	1.56	1.45	1.38	1.31	1.24
临街深度（米）	$6 < d \leq 7$	$7 < d \leq 8$	$8 < d \leq 9$	$9 < d \leq 10$	$d > 10$
修正系数	1.17	1.11	1.05	1	1

注：（1）按照实际深度确定修正系数，实际深度大于标准深度（10米）的修正系数取1；

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

4. 宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表3-9 城区商服用地宽深比修正系数表

宽深比	$W \leq 0.1$	$0.1 < w \leq 0.3$	$0.3 < w \leq 0.5$	$0.5 < w \leq 0.7$	$0.7 < w \leq 0.9$	$0.9 < w \leq 1.1$	$w > 1.1$
修正系数	0.85	0.95	1	1.05	1.08	1.15	1.21

注：（1）宽深比修正适用于已建成的宗地和待开发宗地；

（2）深度在标准深度（10米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（10米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（10米）。

5. 街角地修正系数

表3-10 城区商服用地街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	多面临街
修正系数	1.00	1.08	1.12	1.15

6. 其他个别因素修正系数

表3-11 城区商服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	$\geq 5000m^2$	$2000 \leq S < 5000m^2$	$1000 \leq S < 2000m^2$	$500 \leq S < 1000m^2$	$S < 500m^2$
	修正系数	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0

7. 土地剩余使用年期修正

表3-12 城区商服用地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=6.40\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0656	0.1273	0.1853	0.2398	0.291	0.3392	0.3844	0.4269	0.4669	0.5044

剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5397	0.5729	0.6041	0.6334	0.6609	0.6868	0.7111	0.734	0.7555	0.7757
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7947	0.8125	0.8293	0.845	0.8598	0.8738	0.8868	0.8991	0.9107	0.9216
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9318	0.9414	0.9504	0.9588	0.9668	0.9743	0.9813	0.9879	0.9942	1

9. 土地开发程度修正

表3-13 城区土地开发程度修正值范围表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整	
数据统计范围	10~30	15~25	25~55	6~18	25~85	20~40	15~45	116~298
城区平均数	25	22	45	14	65	35	37	243

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，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。

（二）城区住宅用地基准地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-14 城区住宅用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本 设施 状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、文体、银行、中小学等住宅配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	30%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.91%- ± 1.51%
交通 条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁、公交站点密集程度，与汽车客运站、轨道交通站点、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	24%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.72%- ± 1.2%
环境 条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	20%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.59%- ± 0.99%
繁华 程度	指标说明	与商服中心和集贸农贸市场的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	12%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.35%- ± 0.58%
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）	8%
	各片区修正幅度范围	± 0.24%- ± 0.39%

指标标准		判断标准
	(Q×区片修正幅度)	
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%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	± 0.19%- ± 0.32%

表3-15 城区住宅用地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		
ZZ01	-3%	~	4%	ZZ25	-2%	~	4%
ZZ02	-1%	~	4%	ZZ26	-4%	~	4%
ZZ03	-2%	~	5%	ZZ27	-3%	~	4%
ZZ04	-2%	~	3%	ZZ28	-2%	~	4%
ZZ05	-3%	~	4%	ZZ29	-4%	~	4%
ZZ06	-1%	~	2%	ZZ30	-4%	~	3%
ZZ07	-3%	~	4%	ZZ31	-3%	~	3%
ZZ08	-2%	~	5%	ZZ32	-4%	~	5%
ZZ09	-1%	~	5%	ZZ33	-4%	~	4%
ZZ10	-2%	~	3%	ZZ34	-2%	~	5%
ZZ11	-3%	~	4%	ZZ35	-4%	~	4%
ZZ12	-1%	~	2%	ZZ36	-4%	~	4%
ZZ13	-3%	~	4%	ZZ37	-2%	~	3%
ZZ14	-3%	~	3%	ZZ38	-4%	~	5%
ZZ15	-1%	~	3%	ZZ39	-3%	~	4%
ZZ16	-3%	~	5%	ZZ40	-3%	~	5%
ZZ17	-3%	~	5%	ZZ41	-4%	~	4%
ZZ18	-3%	~	4%	ZZ42	-2%	~	4%
ZZ19	-2%	~	2%	ZZ43	-3%	~	5%
ZZ20	-1%	~	4%	ZZ44	-2%	~	5%
ZZ21	-2%	~	2%	ZZ45	-4%	~	4%
ZZ22	-1%	~	5%	ZZ46	-2%	~	4%
ZZ23	-2%	~	2%	ZZ47	-4%	~	3%
ZZ24	-2%	~	2%	ZZ48	-3%	~	4%

2.容积率修正系数

表3-16 城区住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	<1.0	1≤r<2.5	2.5≤r<7.0	≥7.0
修正系数	$(2.5/r)^{0.418}$	$(2.5/r)^{0.403}$	$(2.5/r)^{0.195}$	0.8181

注：1.容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；该容积率修正系数仅适用于除低层低密度住宅以外的住宅用地。

2.容积率<1时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；

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

表3-17 城区住宅用地容积率修正系数表

容积率	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	1.7025	1.6101	1.5327	1.4467	1.3922	1.3442	1.3015	1.2632
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1.2286	1.1970	1.1682	1.1416	1.1169	1.0941	1.0728	1.0529
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.0342	1.0166	1.0000	0.9924	0.9851	0.9781	0.9715	0.9651
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	0.9589	0.9530	0.9473	0.9418	0.9365	0.9314	0.9264	0.9216
容积率	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	0.9169	0.9124	0.9080	0.9038	0.8996	0.8956	0.8917	0.8879
容积率	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.8842	0.8806	0.8770	0.8736	0.8702	0.8669	0.8637	0.8606
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2
修正系数	0.8575	0.8545	0.8515	0.8487	0.8458	0.8431	0.8403	0.8377
容积率	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0
修正系数	0.8351	0.8325	0.8300	0.8275	0.8251	0.8227	0.8204	0.8181

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

台山市城区内的台城河等市区内主要河道两岸的临江宗地，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20%。

4. 其他个别因素修正系数

表3-18 城区住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地大小	指标说明	≥20000m ²	10000≤S<20000m ²	5000≤S<10000m ²	2000≤S<5000m ²	S<2000 m ²
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，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	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标说明	景观条件好,对土地利用极为有利	景观条件良好,对土地利用较为有利	景观条件一般,对土地利用无不良影响	景观条件较差,对土地利用有一定影响	景观条件差,对土地利用产生严重影响
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
配套设施	指标说明	配套设施完善	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施较差	配套设施较差
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

5. 土地剩余使用年期修正

表3-19 城区住宅剩余使用年期修正系数表(还原率 $r=5.53\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0536	0.1045	0.1526	0.1983	0.2415	0.2825	0.3214	0.3582	0.393	0.4261
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4574	0.4871	0.5152	0.5418	0.5671	0.591	0.6137	0.6352	0.6555	0.6748
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6931	0.7104	0.7268	0.7424	0.7571	0.7711	0.7843	0.7969	0.8087	0.82
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8307	0.8408	0.8504	0.8595	0.8681	0.8762	0.8839	0.8913	0.8982	0.9048
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.911	0.9169	0.9225	0.9278	0.9328	0.9376	0.9421	0.9464	0.9504	0.9543
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9579	0.9613	0.9646	0.9677	0.9706	0.9734	0.976	0.9785	0.9809	0.9831
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9853	0.9873	0.9892	0.991	0.9927	0.9943	0.9959	0.9973	0.9987	1.0000

6. 土地开发程度修正

台山市城区住宅用地的土地开发程度修正,参照《表 3-13 城区土地开发程度修正值范围表》进行。

(三) 城区工业用地基准地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-20 城区工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路网密集程度，地铁、公交站点密集程度，与汽车客运站、轨道交通站点、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	37%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 1.1%- ± 1.83%
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、供气状况完善程度
	指标权重值（Q）	27%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.82%- ± 1.37%
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%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.41%- ± 0.68%
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）	14%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.42%- ± 0.69%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	8%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.25%- ± 0.42%

表3-21 城区工业用地各区片区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		
GY01	-3%	~	5%	GY16	-4%	~	3%
GY02	-3%	~	2%	GY17	-3%	~	4%
GY03	-2%	~	3%	GY18	-2%	~	3%
GY04	-3%	~	3%	GY19	-2%	~	3%
GY05	-1%	~	4%	GY20	-4%	~	5%
GY06	-3%	~	4%	GY21	-3%	~	3%
GY07	-3%	~	4%	GY22	-4%	~	5%
GY08	-1%	~	4%	GY23	-4%	~	4%
GY09	-3%	~	2%	GY24	-4%	~	4%
GY10	-2%	~	4%	GY25	-2%	~	3%
GY11	-1%	~	5%	GY26	-2%	~	5%
GY12	-3%	~	3%	GY27	-4%	~	5%
GY13	-1%	~	5%	GY28	-4%	~	3%
GY14	-1%	~	4%	GY29	-4%	~	4%
GY15	-1%	~	2%	— —			

2. 其他个别因素修正

表3-22 城区工业其他个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，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	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	$S \geq 50000m^2$	$20000 \leq S < 50000m^2$	$10000 \leq S < 20000m^2$	$5000 \leq S < 10000m^2$	$S < 5000m^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
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	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

3. 土地剩余使用年期修正

表3-23 城区工业用地土地剩余使用年期修正系数表 (r=4.87%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0512	0.1	0.1465	0.1909	0.2332	0.2736	0.3121	0.3488	0.3838	0.4171
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.449	0.4793	0.5082	0.5358	0.5621	0.5872	0.6111	0.6339	0.6557	0.6764
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6962	0.715	0.733	0.7502	0.7665	0.7821	0.797	0.8112	0.8247	0.8376
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8499	0.8616	0.8728	0.8834	0.8936	0.9033	0.9125	0.9213	0.9297	0.9377
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9454	0.9527	0.9596	0.9662	0.9726	0.9786	0.9843	0.9898	0.995	1

4. 土地开发程度修正

台山市城区工业用地的土地开发程度修正，参照《表 3-13 城区土地开发程度修正值范围表》进行。

(四) 城区公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-24 城区公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本 设施 状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	24%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.71%- ± 1.19%
交通 条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁、公交站点密集程度，与汽车客运站、轨道交通站点、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	22%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.65%- ± 1.08%
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）	15%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.46%- ± 0.77%
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）	16%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.48%- ± 0.79%
环境 条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	9%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.27%- ± 0.45%
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%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.23%- ± 0.38%
用地 潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	7%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	± 0.2%- ± 0.33%

表3-25 城区公共管理与公共服务用地各区片区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		
GFY01	-2%	~	3%	GFY19	-4%	~	5%
GFY02	-2%	~	4%	GFY20	-2%	~	5%
GFY03	-1%	~	3%	GFY21	-2%	~	4%
GFY04	-1%	~	2%	GFY22	-2%	~	4%
GFY05	-2%	~	4%	GFY23	-4%	~	4%
GFY06	-1%	~	4%	GFY24	-2%	~	5%
GFY07	-3%	~	4%	GFY25	-3%	~	3%
GFY08	-3%	~	4%	GFY26	-4%	~	5%
GFY09	-1%	~	3%	GFY27	-4%	~	5%

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
GFY10	-1%	~	5%	GFY28	-2%	~	5%
GFY11	-3%	~	5%	GFY29	-3%	~	3%
GFY12	-1%	~	5%	GFY30	-2%	~	3%
GFY13	-3%	~	4%	GFY31	-3%	~	3%
GFY14	-2%	~	5%	GFY32	-4%	~	5%
GFY15	-2%	~	5%	GFY33	-3%	~	5%
GFY16	-1%	~	2%	GFY34	-4%	~	4%
GFY17	-3%	~	5%	GFY35	-4%	~	3%
GFY18	-1%	~	2%	GFY36	-4%	~	3%

2. 容积率修正系数

表3-26 城区公共管理与公共服务用地容积率修正公式一览表

容积率	≤ 1.0	$1 < r < 4$	≥ 4.0
修正系数	$(1.5/r)^{0.332}$	$(1.5/r)^{0.428}$	0.6572

注：

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

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

表3-27 城区公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2	1.3
修正系数	1.4401	1.3556	1.2879	1.2321	1.1848	1.1441	1.1420	1.1002	1.0632
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
修正系数	1.0300	1	0.9728	0.9478	0.9249	0.9038	0.8842	0.8659	0.8488
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	0.8328	0.8178	0.8036	0.7902	0.7776	0.7656	0.7542	0.7433	0.7329
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4
修正系数	0.7230	0.7136	0.7045	0.6958	0.6875	0.6795	0.6718	0.6643	0.6572

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. 其他个别因素修正

表3-28 城区公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地大小	指标说明	$S \geq 80000 \text{ m}^2$	$60000 \text{ m}^2 \leq S < 80000 \text{ m}^2$	$20000 \text{ m}^2 \leq S < 60000 \text{ m}^2$	$8000 \text{ m}^2 \leq S < 20000 \text{ m}^2$	$S < 8000 \text{ m}^2$
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，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

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0

4. 土地剩余使用年期修正

表3-29 城区公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=5.14\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0532	0.1039	0.152	0.1978	0.2414	0.2828	0.3222	0.3597	0.3953	0.4292
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4615	0.4921	0.5213	0.5491	0.5754	0.6005	0.6244	0.6471	0.6687	0.6893
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7088	0.7274	0.745	0.7618	0.7778	0.793	0.8075	0.8212	0.8343	0.8468
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8586	0.8699	0.8806	0.8907	0.9004	0.9096	0.9184	0.9267	0.9347	0.9422
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9494	0.9562	0.9627	0.9688	0.9747	0.9803	0.9856	0.9906	0.9954	1

5. 土地开发程度修正

台山市城区公共管理与公共服务用地的土地开发程度修正，参照《表 3-13 城区土地开发程度修正值范围表》进行。

（五）城区公用设施用地基准地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-30 城区公用设施用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，区域内医疗、金融、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	23%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	$\pm 0.7\% - \pm 1.16\%$
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度和公交站点密集程度，与汽车站、高速出入口的距离
	指标权重值 (Q)	22%
	各片区修正幅度范围	$\pm 0.65\% - \pm 1.08\%$

指标标准		判断标准
	(Q×区片修正幅度)	
人口状况	指标说明	人口密集程度, 商服人流集聚程度和居住氛围水平
	指标权重值(Q)	15%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	± 0.45%- ± 0.75%
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)	13%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	± 0.39%- ± 0.66%
环境条件	指标说明	区域内环境条件, 是否有地形地势或工程地质影响
	指标权重值(Q)	11%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	± 0.33%- ± 0.55%
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)	9%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	± 0.27%- ± 0.45%
用地潜力	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	7%
	各片区修正幅度范围(Q×区片修正幅度)	± 0.22%- ± 0.37%

表3-31 城区公用设施用地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		
GFE01	-2%	~	4%	GFE14	-2%	~	5%
GFE02	-1%	~	5%	GFE15	-3%	~	3%
GFE03	-2%	~	4%	GFE16	-3%	~	3%
GFE04	-2%	~	3%	GFE17	-2%	~	4%
GFE05	-3%	~	3%	GFE18	-4%	~	5%
GFE06	-3%	~	5%	GFE19	-3%	~	4%
GFE07	-3%	~	3%	GFE20	-2%	~	3%
GFE08	-3%	~	4%	GFE21	-2%	~	5%
GFE09	-3%	~	4%	GFE22	-4%	~	5%
GFE10	-1%	~	5%	GFE23	-2%	~	5%
GFE12	-2%	~	2%	GFE24	-2%	~	5%
GFE11	-1%	~	2%	GFE25	-4%	~	3%
GFE13	-2%	~	2%	— —			

2. 其他个别因素修正

表3-32 城区公用设施用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则,	形状较规	形状基本规	形状较不规	形状不规

指标标准		优	较优	一般	较差	劣
		对土地利用极为有利	则，对土地利用较为有利	则，对土地利用无不良影响	则，对土地利用有一定影响	则，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

3. 土地剩余使用年期修正

表3-33 城区公用设施用地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.75\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0503	0.0983	0.1441	0.1879	0.2296	0.2695	0.3076	0.3439	0.3786	0.4117
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4433	0.4735	0.5023	0.5298	0.5561	0.5812	0.6051	0.628	0.6498	0.6706
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6905	0.7094	0.7276	0.7449	0.7614	0.7771	0.7922	0.8065	0.8202	0.8333
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8458	0.8578	0.8692	0.88	0.8904	0.9003	0.9098	0.9188	0.9274	0.9357
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9435	0.951	0.9582	0.965	0.9715	0.9778	0.9837	0.9894	0.9948	1

4. 土地开发程度修正

台山市城区公用设施用地的土地开发程度修正，参照《表 3-13 城区土地开发程度修正值范围表》进行。

（六）乡镇商服用地基准地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-34 乡镇一级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	8.26	4.13	0	-4.13	-8.26
	交通条件	道路通达度	2.95	1.48	0	-1.48	-2.95
		距汽车客运站距离	2.41	1.21	0	-1.21	-2.41
	基础设施完善度	供水设施状况	0.81	0.41	0	-0.41	-0.81
		排水设施状况	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
		供电设施状况	0.76	0.38	0	-0.38	-0.76

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
	公用设施 完备度	距教育设施距离	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
		距医疗设施距离	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
		距金融设施距离	0.73	0.37	0	-0.37	-0.73
	人口状况	客流人口密度	2.45	1.23	0	-1.23	-2.45
	用地潜力	规划前景	1.81	0.91	0	-0.91	-1.81
Σ			22.35	11.21	0	-11.21	-22.35

表3-35 乡镇一级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<200m	200 ≤ a<400m	400 ≤ a<600m	600 ≤ a<800m	≥ 800m
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车客运站距离	<100m	100 ≤ a<200m	200 ≤ a<300m	300 ≤ a<400m	≥ 400m
	基础设施完善度	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	公用设施完备度	距教育设施距离	<300m	300 ≤ a<400m	400 ≤ a<500m	500 ≤ a<600m	≥ 600m
		距医疗设施距离	<200m	200 ≤ a<300m	300 ≤ a<400m	400 ≤ a<500m	≥ 500m
		距金融设施距离	<100m	100 ≤ a<200m	200 ≤ a<300m	300 ≤ a<400m	≥ 400m
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表3-36 乡镇二级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	8.16	4.08	0	-4.08	-8.16
	交通条件	道路通达度	2.92	1.46	0	-1.46	-2.92
		距汽车客运站距离	2.39	1.20	0	-1.20	-2.39
	基础设施完善度	供水设施状况	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
		排水设施状况	0.69	0.35	0	-0.35	-0.69
		供电设施状况	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
	公用设施完备度	距教育设施距离	0.71	0.36	0	-0.36	-0.71
		距医疗设施距离	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
		距金融设施距离	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72
	人口状况	客流人口密度	2.42	1.21	0	-1.21	-2.42
	用地潜力	规划前景	1.79	0.90	0	-0.90	-1.79
Σ			22.09	11.07	0	-11.07	-22.09

表3-37 乡镇二级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<300 m	300 ≤ a < 600 m	600 ≤ a < 900 m	900 ≤ a < 1200 m	≥ 1200 m
	交通条件	道路通达度	临混合型主干道	临生活型主干道	临次干道	支路	不临路
		距汽车客运站距离	<200 m	200 ≤ a < 300 m	300 ≤ a < 400 m	400 ≤ a < 500 m	≥ 500 m
	基础设施完善度	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快	排水一般，汛期积水排干	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
				排干	时间较长	象	象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	公用设施完备度	距教育设施距离	<500m	500 ≤ a < 600m	600 ≤ a < 700m	700 ≤ a < 800m	≥ 800m
		距医疗设施距离	<400m	400 ≤ a < 500m	500 ≤ a < 600m	600 ≤ a < 700m	≥ 700m
		距金融设施距离	<200m	200 ≤ a < 300m	300 ≤ a < 400m	400 ≤ a < 500m	≥ 500m
	人口状况	客流人口密度	人口稠密区，人口密度大	人口较稠密区，人口密度较大	一般，人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表3-38 乡镇三级商服用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	8.00	4.00	0	-4.00	-8.00
	交通条件	道路通达度	2.86	1.43	0	-1.43	-2.86
		距汽车客运站距离	2.34	1.17	0	-1.17	-2.34
	基础设施完善度	供水设施状况	0.79	0.40	0	-0.40	-0.79
		排水设施状况	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68
		供电设施状况	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
	公用设施完备度	距教育设施距离	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
		距医疗设施距离	0.73	0.37	0	-0.37	-0.73
		距金融设施距离	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
	人口状况	客流人口密度	2.37	1.19	0	-1.19	-2.37
	用地潜力	规划前景	1.75	0.88	0	-0.88	-1.75
Σ			21.66	10.85	0	-10.85	-21.66

表3-39 乡镇三级商服用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	繁华程度	距商服中心距离	<400m	400 ≤ a<800m	800 ≤ a<1200m	1200 ≤ a<1500m	≥ 1500m
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车客运站距离	<300m	300 ≤ a<400m	400 ≤ a<500 米	500 ≤ a<600 米	≥ 600 米
	基础设施完善度	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	公用设施完备度	距教育设施距离	<700m	700 ≤ a<800m	800 ≤ a<900m	900 ≤ a<1000m	≥ 1000m
		距医疗设施距离	<600m	600 ≤ a<700m	700 ≤ a<800m	800 ≤ a<900m	≥ 900m
		距金融设施距离	<300m	300 ≤ a<400m	400 ≤ a<500m	500 ≤ a<600m	≥ 600m
	人口状况	客流人口密度	人口稠密区，人口密度大	人口较稠密区，人口密度较大	一般，人口密度一般	人口较稀疏区，人口密度较小	人口稀疏区，人口密度小
用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差	

2. 楼层/容积率修正系数

(1) 楼层分配系数编制（仅适用于已建成项目）

表3-40 乡镇商服用地楼层修正系数表

总楼层 所在楼层	共 1 层	共 2 层	共 3 层	共 4 层	共 5 层
第 1 层	1	1.25	1.463	1.702	1.887
第 2 层	——	0.75	0.878	1.021	1.132
第 3 层	——	——	0.659	0.766	0.849
第 4 层	——	——	——	0.511	0.566
第 5 层	——	——	——	——	0.566

注：此表使用范围不包括商服、办公用地附属的地下停车场用地。

(2) 容积率修正

表3-41 乡镇商服用地容积率修正公式一览表

容积率	≤ 0.4	$0.4 < r < 2.4$	≥ 2.4
修正系数	0.6925	$(r/1)^{0.401}$	1.4206

注：

1.商服容积率等于商服建筑面积除以总用地面积；

2.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地面地价。

表3-42 乡镇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
修正系数	0.6925	0.7573	0.8148	0.8667	0.9144	0.9586
容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	1	1.039	1.0758	1.1109	1.1445	1.1766
容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.2074	1.2371	1.2658	1.2935	1.3204	1.3465
容积率	2.2	2.3	2.4	——	——	——
修正系数	1.3719	1.3965	1.4206	——	——	——

注：当商服用地评估时，要进行商服容积率修正，商服建筑面积除以总用地面积作为商服容积率，参照上表的修正系数进行修正；容积率 ≤ 0.4 时按容积率为0.4时的系数修正，容积率 ≥ 2.4 时按容积率为2.4时的系数修正。

3. 临街深度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表3-43 乡镇商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为 10m）

临街深度（米）	$d \leq 2$	$2 < d \leq 3$	$3 < d \leq 4$	$4 < d \leq 5$	$5 < d \leq 6$
修正系数	1.56	1.45	1.38	1.31	1.24
临街深度（米）	$6 < d \leq 7$	$7 < d \leq 8$	$8 < d \leq 9$	$9 < d \leq 10$	$d > 10$
修正系数	1.17	1.11	1.05	1	1

注：

1.宽深比修正适用于已建成的宗地和待开发宗地；

2.深度在标准深度（10米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（10米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（10米）。

4. 宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表3-44 乡镇商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为 10m）

宽深比	$0.1 < w \leq 0.3$	$0.3 < w \leq 0.5$	$0.5 < w \leq 0.7$	$0.7 < w \leq 0.9$	$0.9 < w \leq 1.1$	$w > 1.1$
修正系数	0.95	1	1.05	1.08	1.15	1.21

注：

1.宽深比修正适用于已建成的宗地和待开发宗地；

2.深度在标准深度（10 米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（10 米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（10 米）。

5. 其他个别因素修正系数

表3-45 乡镇商服用地其他个别因素修正系数

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	3.0	1.5	0.0	-1.5	-3.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	$\geq 5000m^2$	$2000 \leq S < 5000m^2$	$1000 \leq S < 2000m^2$	$500 \leq S < 1000m^2$	$S < 500m^2$
	修正系数	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0

6. 土地剩余使用年期修正

表3-46 乡镇商服用地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=5.74\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0608	0.1183	0.1727	0.2241	0.2728	0.3188	0.3623	0.4034	0.4423	0.4791
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5139	0.5468	0.5779	0.6074	0.6352	0.6615	0.6864	0.71	0.7322	0.7533
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7732	0.792	0.8099	0.8267	0.8426	0.8577	0.8719	0.8854	0.8982	0.9102
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9216	0.9324	0.9426	0.9522	0.9613	0.9699	0.9781	0.9858	0.9931	1

7. 土地开发程度修正

表3-47 乡镇土地开发程度修正值范围表

土地开发程度	开发项目及成本参考							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整	(元/m ²)
数据统计范围	10~30	15~25	25~55	6~18	25~85	20~40	15~45	116~298
乡镇平均数	15	19	33	10	45	28	33	183

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，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，土地开发成本为地面地价。

(七) 乡镇住宅用地基准地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-48 乡镇一级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域 因素	基本设施 状况	供水设施状况	0.76	0.38	0	-0.38	-0.76
		排水设施状况	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
		供电设施状况	0.76	0.38	0	-0.38	-0.76
		距教育设施距离	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
		距医疗设施距离	0.64	0.32	0	-0.32	-0.64
		距金融设施距离	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	交通条件	道路通达度	1.59	0.80	0	-0.80	-1.59
		距汽车客运站距离	1.26	0.63	0	-0.63	-1.26
	环境条件	环境质量优劣状况	2.79	1.40	0	-1.40	-2.79
	繁华程度	距商服中心距离	1.59	0.80	0	-0.80	-1.59
	人口状况	常住人口密度	1.16	0.58	0	-0.58	-1.16
	用地潜力	规划前景	0.84	0.42	0	-0.42	-0.84
Σ			13.32	6.68	0	-6.68	-13.32

表3-49 乡镇一级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域 因素	基本设施 状况	供水设施 状况	供水充足，保证 率高	供水较充足，保证 率较高	供水尚可， 保证率一般	供水较缺乏，保证率 较低	供水缺 乏，保证 率低
		排水设施 状况	排水顺 畅，无积 水现象	排水较顺 畅，汛时 积水较快 排干	排水一般， 汛时积水排 干时间较长	排水较不顺 畅，时有积 水现象	排水不顺 畅，经常 有积水现 象
		供电设施 状况	供电充足，保障 率高	供电较充足，保障 率较高	供电尚可， 保障率一般	供电较缺乏，保证率 较低	供电缺 乏，保障 率低

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距教育设施距离	<400m	400 ≤ a<600m	600 ≤ a<900m	900 ≤ a<1200m	≥ 1200m
		距医疗设施距离	<250m	250 ≤ a<500m	500 ≤ a<750m	750 ≤ a<1000m	≥ 1500m
		距金融设施距离	<150m	150 ≤ a<300m	300 ≤ a<450m	450 ≤ a<600m	≥ 600m
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车客运站距离	<100m	100 ≤ a<200m	200 ≤ a<300m	300 ≤ a<400m	≥ 400m
	环境条件	环境质量优劣状况	无污染, 环境质量好	基本无污染, 环境质量较好	有一定污染, 环境质量一般	污染较严重, 无污染, 环境质量较差	污染严重, 环境质量差
	繁华程度	距商服中心距离	<400m	400 ≤ a<800m	800 ≤ a<1200m	1200 ≤ a<1600m	≥ 1600m
	人口状况	常住人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表3-50 乡镇二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
		排水设施状况	0.69	0.35	0	-0.35	-0.69
		供电设施状况	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
		距教育设施距离	0.65	0.33	0	-0.33	-0.65
		距医疗设施距离	0.63	0.32	0	-0.32	-0.63
		距金融设施距离	0.55	0.28	0	-0.28	-0.55
	交通条件	道路通达度	1.55	0.78	0	-0.78	-1.55
		距汽车客运站距离	1.23	0.62	0	-0.62	-1.23
	环境条件	环境质量优劣状况	2.73	1.37	0	-1.37	-2.73
	繁华程度	距商服中心距离	1.55	0.78	0	-0.78	-1.55
	人口状况	常住人口密度	1.13	0.57	0	-0.57	-1.13
	用地潜力	规划前景	0.82	0.41	0	-0.41	-0.82

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
Σ		13.02	6.56	0	-6.56	-13.02

表3-51 乡镇二级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离	<600m	$600 \leq a < 900\text{m}$	$900 \leq a < 1200\text{m}$	$1200 \leq a < 1500\text{m}$	$\geq 1500\text{m}$
		距医疗设施距离	<500m	$500 \leq a < 750\text{m}$	$750 \leq a < 1000\text{m}$	$1000 \leq a < 1250\text{m}$	$\geq 1250\text{m}$
		距金融设施距离	<250m	$250 \leq a < 400\text{m}$	$400 \leq a < 550\text{m}$	$550 \leq a < 700\text{m}$	$\geq 700\text{m}$
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车客运站距离	<200m	$200 \leq a < 300\text{m}$	$300 \leq a < 400\text{m}$	$400 \leq a < 500\text{m}$	$\geq 500\text{m}$
	环境条件	环境质量优劣状况	无污染，环境质量好	基本无污染，环境质量较好	有一定污染，环境质量一般	污染较严重，无污染，环境质量较差	污染严重，环境质量差
	繁华程度	距商服中心距离	<600m	$600 \leq a < 1000\text{m}$	$1000 \leq a < 1400\text{m}$	$1400 \leq a < 1800\text{m}$	$\geq 1800\text{m}$
	人口状况	常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表3-52 乡镇三级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
		排水设施状况	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74
		供电设施状况	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
		距教育设施距离	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
		距医疗设施距离	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67
		距金融设施距离	0.58	0.29	0	-0.29	-0.58
	交通条件	道路通达度	1.66	0.83	0	-0.83	-1.66
		距汽车客运站距离	1.32	0.66	0	-0.66	-1.32
	环境条件	环境质量优劣状况	2.92	1.46	0	-1.46	-2.92
	繁华程度	距商服中心距离	1.66	0.83	0	-0.83	-1.66
	人口状况	常住人口密度	1.21	0.61	0	-0.61	-1.21
	用地潜力	规划前景	0.88	0.44	0	-0.44	-0.88
Σ			13.94	6.98	0	-6.98	-13.94

表3-53 乡镇三级住宅用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
		距教育设施距离	<800m	800 ≤ a < 1200m	1200 ≤ a < 1500m	1500 ≤ a < 2000m	≥ 2000m

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距医疗设施距离	<750m	$750 \leq a < 1000m$	$1000 \leq a < 1250m$	$1250 \leq a < 1500m$	$\geq 1500m$
		距金融设施距离	<350m	$350 \leq a < 500m$	$500 \leq a < 650m$	$650 \leq a < 800m$	$\geq 800m$
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距汽车客运站距离	<300m	300~400m	400~500m	500~600m	>600m
	环境条件	环境质量优劣状况	无污染, 环境质量好	基本无污染, 环境质量较好	有一定污染, 环境质量一般	污染较严重, 无污染, 环境质量较差	污染严重, 环境质量差
	繁华程度	距商服中心距离	<300m	$300 \leq a < 400m$	$400 \leq a < 500m$	$500 \leq a < 600m$	$\geq 600m$
	人口状况	常住人口密度	人口稠密区, 人口密度大	人口较稠密区, 人口密度较大	一般, 人口密度一般	人口较稀疏区, 人口密度较小	人口稀疏区, 人口密度小
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

2. 容积率修正系数

表3-54 乡镇住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	<1.0	$1 \leq r < 2.5$	$2.5 \leq r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	$(r/2.5)^{0.304}$	$(r/2.5)^{0.271}$	$(r/2.5)^{0.382}$	1.4819

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3-55 乡镇住宅用地容积率修正系数表

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. 其他个别因素修正系数

表3-56 乡镇住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地大小	指标说明	$\geq 20000m^2$	$10000 \leq S < 20000m^2$	$5000 \leq S < 10000m^2$	$2000 \leq S < 5000m^2$	$S < 2000m^2$

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，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	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0
配套设施	指标说明	配套设施完善	配套设施较完善	配套设施一般	配套设施较差	配套设施较差
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

4. 土地剩余使用年期修正

表3-57 乡镇住宅用地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=5.21\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.051	0.0994	0.1455	0.1893	0.2309	0.2704	0.308	0.3437	0.3777	0.4099
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4406	0.4698	0.4975	0.5238	0.5489	0.5727	0.5953	0.6168	0.6372	0.6566
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6751	0.6926	0.7093	0.7252	0.7402	0.7546	0.7682	0.7811	0.7934	0.8051
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8162	0.8268	0.8368	0.8463	0.8554	0.864	0.8722	0.88	0.8874	0.8944
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9011	0.9075	0.9135	0.9192	0.9247	0.9299	0.9348	0.9395	0.944	0.9482
剩余年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9522	0.956	0.9597	0.9631	0.9664	0.9695	0.9725	0.9753	0.978	0.9805
剩余年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.983	0.9853	0.9874	0.9895	0.9915	0.9934	0.9952	0.9969	0.9985	1

5. 土地开发程度修正

台山市住宅用地的土地开发程度修正，参照《表 3-47 乡镇土地开发程度修正值范围表》进行。

（八）乡镇工业用地用地基准地价修正体系

1.区域因素修正

表3-58 乡镇一级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域因素	交通条件	道路通达度	2.13	1.07	0	-1.07	-2.13
		距港口码头距离	0.98	0.49	0	-0.49	-0.98
		距高速出口距离	1.09	0.55	0	-0.55	-1.09
	基本设施状况	供水设施状况	1.05	0.53	0	-0.53	-1.05
		排水设施状况	0.91	0.46	0	-0.46	-0.91
		供电设施状况	0.99	0.50	0	-0.50	-0.99
	环境条件	地势平坦条件	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
		工程地质条件	0.80	0.40	0	-0.40	-0.80
	产业集聚效应	产业集聚度	1.43	0.72	0	-0.72	-1.43
	用地潜力	规划前景	0.91	0.46	0	-0.46	-0.91
Σ			11.04	5.56	0	-5.56	-11.04

表3-59 乡镇一级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距港口码头距离	<400m	400≤a<700m	700≤a<1000m	1000≤a<1200m	≥1200m
		距高速出口距离	<700m	700≤a<1100m	1100≤a<1500m	1500≤a<2000m	≥2000m
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保证率高	供电较充足，用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	环境条件	地势平坦条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		工程地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
	产业集聚效益	产业集聚度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表3-60 乡镇二级工业用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	交通条件	道路通达度	2.06	1.03	0	-1.03	-2.06
		距港口码头距离	0.95	0.48	0	-0.48	-0.95
		距高速出口距离	1.06	0.53	0	-0.53	-1.06
	基本设施状况	供水设施状况	1.02	0.51	0	-0.51	-1.02
		排水设施状况	0.89	0.45	0	-0.45	-0.89
		供电设施状况	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
	环境条件	地势平坦条件	0.73	0.37	0	-0.37	-0.73
		工程地质条件	0.77	0.39	0	-0.39	-0.77
	产业集聚效益	产业集聚度	1.39	0.70	0	-0.70	-1.39
	用地潜力	规划前景	0.88	0.44	0	-0.44	-0.88
Σ			10.71	5.38	0	-5.38	-10.71

表3-61 乡镇二级工业用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		距港口码头距离	<600m	600 ≤ a < 900m	900 ≤ a < 1200m	1200 ≤ a < 1500m	≥ 1500m

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		距高速出口距离	<900m	900 ≤ a < 1300m	1300 ≤ a < 1800m	1800 ≤ a < 2400m	≥ 2400m
	基本设施状况	供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，用水高峰期基本能保证用水	非用水高峰期，用水保证良好	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛时积水较快排干	排水一般，汛时积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保证率高	供电较充足，用电高峰期基本能保证用电	非用电高峰期，用电保证良好	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保证率低
	环境条件	地势平坦条件	地势平坦	地势较平坦	地势一般	地势较不平坦	地势很不平坦
		工程地质条件	工程地质条件良好，对建筑无影响	工程地质条件较好，对建筑基本无影响	工程地质条件一般，对建筑有较小影响	工程地质条件较差，对建筑有一定影响	工程地质条件恶劣，对建筑有严重影响
	产业集聚效益	产业集聚度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

2. 其他个别因素修正系数

表3-62 乡镇工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	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	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地大小	指标说明	$S \geq 50000m^2$	$20000 \leq S < 50000m^2$	$10000 \leq S < 20000m^2$	$5000 \leq S < 10000m^2$	$S < 5000m^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
对外交通	指标说明	对外交通条件好	对外交通条件较好	对外交通条件能满足需要	对外交通条件较差	对外交通条件差
	修正系数	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

3. 土地剩余使用年期修正

表3-63 乡镇工业用地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.60\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0492	0.0962	0.1411	0.1841	0.2251	0.2644	0.3019	0.3378	0.3721	0.4049
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4363	0.4663	0.4949	0.5223	0.5485	0.5736	0.5975	0.6204	0.6423	0.6632
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6832	0.7023	0.7206	0.7381	0.7548	0.7708	0.786	0.8006	0.8146	0.8279
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8407	0.8529	0.8645	0.8757	0.8863	0.8965	0.9063	0.9156	0.9245	0.933
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9411	0.9489	0.9563	0.9635	0.9702	0.9767	0.983	0.9889	0.9946	1

4. 土地开发程度修正

台山市乡镇工业用地的土地开发程度修正，参照《表 3-47 乡镇土地开发程度修正值范围表》进行。

（九）乡镇公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-64 乡镇一级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	人口状况	客流人口密度	1.16	0.58	0	-0.58	-1.16
		常住人口密度	1.74	0.87	0	-0.87	-1.74
	繁华程度	距商服中心距离	2.42	1.21	0	-1.21	-2.42
	基本设施状况	距教育设施距离	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
		距金融设施距离	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
		距医疗设施距离	0.44	0.22	0	-0.22	-0.44
		供水设施状况	0.38	0.19	0	-0.19	-0.38
		排水设施状况	0.34	0.17	0	-0.17	-0.34

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		供电设施状况	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
	交通条件	道路通达度	0.85	0.43	0	-0.43	-0.85
		公交便捷度	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
		距高速公路出入口 距离	0.19	0.10	0	-0.10	-0.19
		距港口码头距离	0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
		距汽车客运站距离	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
	产业集聚 效益	产业集聚度	1.07	0.54	0	-0.54	-1.07
	环境条件	人文景观	0.45	0.23	0	-0.23	-0.45
		自然景观	0.46	0.23	0	-0.23	-0.46
	用地潜力	规划前景	0.85	0.43	0	-0.43	-0.85
	Σ		12.69	6.38	0	-6.38	-12.69

表3-65 乡镇一级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	人口状况	客流人口 密度	客流人口 稠密区， 客流人口 密度大	客流人口 较稠密 区，客流 人口密度 较大	客流人口一 般，客流 人口密度一般	客流人口较 稀疏区，客 流人口密度 较小	客流人口 稀疏区， 客流人口 密度小
		常住人口 密度	常住人口 稠密区， 常住人口 密度大	常住人口 较稠密 区，常住 人口密度 较大	常住人口一 般，常住 人口密度一般	常住人口较 稀疏区，常 住人口密度 较小	常住人口 稀疏区， 常住人口 密度小
	繁华程 度	距商服中 心距离	<600m	600 ≤ a<1000m	1000 ≤ a<1400m	1400 ≤ a<1800m	≥ 1800m
	基本设 施状况	距教育设 施距离	<800m	800 ≤ a<1200m	1200 ≤ a<1500m	1500 ≤ a<2000m	≥ 2000m
		距金融设 施距离	<350m	350 ≤ a<500m	500 ≤ a<650m	650 ≤ a<800m	≥ 800m
		距医疗设 施距离	<750m	750 ≤ a<1000m	1000 ≤ a<1250m	1250 ≤ a<1500m	≥ 1500m
		供水设施 状况	供水充 足，保证 率高	供水较充 足，保证 率较高	供水尚可， 保证率一般	供水较缺 乏，保证率 较低	供水缺 乏，保证 率低
		排水设施 状况	排水顺 畅，无积 水现象	排水较顺 畅，汛时 积水较快 排干	排水一般， 汛时积水排 干时间较长	排水较不顺 畅，时有积 水现象	排水不顺 畅，经常 有积水现 象
		供电设施 状况	供电充 足，保障	供电较充 足，保障	供电尚可， 保障率一般	供电较缺 乏，保证率	供电缺 乏，保障

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
			率高	率较高		较低	率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		公交便捷度	公交线路多，班数多	公交线路较多，班数较多	公交线路一般多，班数一般多	公交线路较少，班数较少	公交线路少，班数少
		距高速公路出入口距离	<700m	700 ≤ a<1100m	1100 ≤ a<1500m	1500 ≤ a<2000m	≥ 2000m
		距港口码头距离	<700m	700 ≤ a<1100m	1100 ≤ a<1500m	1500 ≤ a<2000m	≥ 2000m
		距汽车客运站距离	<300m	300 ≤ a<400m	400 ≤ a<500m	500 ≤ a<600m	≥ 600m
	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密，产业聚集度高	产业联系较紧密，产业聚集度较高	产业联系一般，产业聚集度一般	产业联系较松散，产业聚集度较松散	产业联系松散，产业聚集度松散
	环境条件	人文景观	人文景观条件好，对土地利用极为有利	人文景观条件良好，对土地利用较为有利	人文景观条件一般，对土地利用无不良影响	人文景观条件较差，对土地利用有一定影响	人文景观条件差，对土地利用产生严重影响
		自然景观	自然景观条件好，对土地利用极为有利	自然景观条件良好，对土地利用较为有利	自然景观条件一般，对土地利用无不良影响	自然景观条件较差，对土地利用有一定影响	自然景观条件差，对土地利用产生严重影响
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表3-66 乡镇二级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域 因素	人口状况	客流人口密度	1.15	0.58	0	-0.58	-1.15
		常住人口密度	1.73	0.87	0	-0.87	-1.73
	繁华程度	距商服中心距离	2.41	1.21	0	-1.21	-2.41
	基本设施 状况	距教育设施距离	0.41	0.21	0	-0.21	-0.41
		距金融设施距离	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
		距医疗设施距离	0.44	0.22	0	-0.22	-0.44
		供水设施状况	0.38	0.19	0	-0.19	-0.38

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
		排水设施状况	0.34	0.17	0	-0.17	-0.34
		供电设施状况	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
	交通条件	道路通达度	0.84	0.42	0	-0.42	-0.84
		公交便捷度	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
		距高速公路出入口距离	0.19	0.10	0	-0.10	-0.19
		距港口码头距离	0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
		距汽车客运站距离	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
	产业集聚效益	产业集聚度	1.07	0.54	0	-0.54	-1.07
	环境条件	人文景观	0.45	0.23	0	-0.23	-0.45
		自然景观	0.46	0.23	0	-0.23	-0.46
	用地潜力	规划前景	0.85	0.43	0	-0.43	-0.85
Σ			12.64	6.37	0	-6.37	-12.64

表3-67 乡镇二级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
区域因素	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	繁华程度	距商服中心距离	<800m	800 ≤ a < 1200m	1200 ≤ a < 1600m	1600 ≤ a < 2000m	≥ 2000m
	基本设施状况	距教育设施距离	<900m	900 ≤ a < 1300m	1300 ≤ a < 1600m	1600 ≤ a < 2100m	≥ 2100m
		距金融设施距离	<400m	400 ≤ a < 550m	550 ≤ a < 700m	700 ≤ a < 850m	≥ 850m
		距医疗设施距离	<850m	850 ≤ a < 1100m	1100 ≤ a < 1350m	1350 ≤ a < 1600m	≥ 1600m
		供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		公交便捷度	公交线路多，班数多	公交线路较多，班数较多	公交线路一般多，班数一般多	公交线路较少，班数较少	公交线路少，班数少
		距高速公路出入口距离	<900m	900 ≤ a<1300m	1300 ≤ a<1800m	1800 ≤ a<2400m	≥ 2400m
		距港口码头距离	<700m	700 ≤ a<1100m	1100 ≤ a<1500m	1500 ≤ a<2000m	≥ 2000m
		距汽车客运站距离	<300m	300 ≤ a<400m	400 ≤ a<500m	500 ≤ a<600m	≥ 600m
	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密，产业聚集度高	产业联系较紧密，产业聚集度较高	产业联系一般，产业聚集度一般	产业联系较松散，产业聚集度较松散	产业联系松散，产业聚集度松散
	环境条件	人文景观	人文景观条件好，对土地利用极为有利	人文景观条件良好，对土地利用较为有利	人文景观条件一般，对土地利用无不良影响	人文景观条件较差，对土地利用有一定影响	人文景观条件差，对土地利用产生严重影响
		自然景观	自然景观条件好，对土地利用极为有利	自然景观条件良好，对土地利用较为有利	自然景观条件一般，对土地利用无不良影响	自然景观条件较差，对土地利用有一定影响	自然景观条件差，对土地利用产生严重影响
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

2. 容积率修正系数

表3-68 乡镇公共管理与公共服务用地容积率修正公式一览表

容积率	≤ 1.0	$1 < r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	$(r/1.5)^{0.638}$	$(r/1.5)^{0.552}$	1.7184

3. 其他个别因素修正系数

表3-69 乡镇公共管理与公共服务用地个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地大小	指标说明	$\geq 15000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 15000\text{m}^2$	$2500 \leq S < 5000\text{m}^2$	$1000 \leq S < 2500\text{m}^2$	$S < 1000\text{m}^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，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	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

4. 土地剩余使用年期修正

土地剩余使用年期修正公式为：

表3-70 乡镇公共管理与公共服务用地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.76\%$ ）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0504	0.0984	0.1443	0.1881	0.2299	0.2699	0.308	0.3443	0.379	0.4122
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4438	0.474	0.5028	0.5303	0.5566	0.5817	0.6056	0.6285	0.6503	0.6711
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6909	0.7099	0.728	0.7453	0.7618	0.7775	0.7926	0.8069	0.8206	0.8337
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8462	0.8581	0.8695	0.8803	0.8907	0.9006	0.91	0.919	0.9276	0.9358
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9437	0.9512	0.9583	0.9651	0.9716	0.9778	0.9838	0.9894	0.9948	1

5. 土地开发程度修正

台山市乡镇公共管理与公共服务用地的土地开发程度修正，参照《表 3-47 乡镇土地开发程度修正值范围表》进行。

（十）乡镇公用设施用地基准地价修正体系

1. 区域因素修正

表3-71 乡镇一级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
区域	基本设施	距教育设施距离	0.46	0.23	0	-0.23	-0.46

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
因素	状况	距金融设施距离	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36
		距医疗设施距离	0.44	0.22	0	-0.22	-0.44
		供水设施状况	0.51	0.26	0	-0.26	-0.51
		排水设施状况	0.49	0.25	0	-0.25	-0.49
		供电设施状况	0.54	0.27	0	-0.27	-0.54
	交通条件	道路通达度	1.05	0.53	0	-0.53	-1.05
		公交便捷度	0.79	0.40	0	-0.40	-0.79
		距高速公路出入口距离	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24
		距港口码头距离	0.22	0.11	0	-0.11	-0.22
		距汽车客运站距离	0.26	0.13	0	-0.13	-0.26
	人口状况	客流人口密度	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96
		常住人口密度	1.34	0.67	0	-0.67	-1.34
	产业集聚效益	产业集聚度	1.67	0.84	0	-0.84	-1.67
	环境条件	地形地势	0.78	0.39	0	-0.39	-0.78
		工程地质	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
	繁华程度	距商服中心距离	1.03	0.52	0	-0.52	-1.03
	用地潜力	规划前景	0.89	0.45	0	-0.45	-0.89
Σ			11.89	5.98	0	-5.98	-11.89

表3-72 乡镇一级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	基本设施状况	距教育设施距离	<800m	800 ≤ a < 1200m	1200 ≤ a < 1500m	1500 ≤ a < 2000m	≥ 2000m
		距金融设施距离	<350m	350 ≤ a < 500m	500 ≤ a < 650m	650 ≤ a < 800m	≥ 800m
		距医疗设施距离	<750m	750 ≤ a < 1000m	1000 ≤ a < 1250m	1250 ≤ a < 1500m	≥ 1500m
		供水设施状况	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
		排水设施状况	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		公交便捷度	公交线路多，班数多	公交线路较多，班数较多	公交线路一般多，班数一般多	公交线路较少，班数较少	公交线路少，班数少
		距高速公路出入口距离	<700m	$700 \leq a < 1100m$	$1100 \leq a < 1500m$	$1500 \leq a < 2000m$	$\geq 2000m$
		距港口码头距离	<700m	$700 \leq a < 1100m$	$1100 \leq a < 1500m$	$1500 \leq a < 2000m$	$\geq 2000m$
		距汽车客运站距离	<300m	$300 \leq a < 400m$	$400 \leq a < 500m$	$500 \leq a < 600m$	$\geq 600m$
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密，产业聚集度高	产业联系较紧密，产业聚集度较高	产业联系一般，产业聚集度一般	产业联系较松散，产业聚集度较松散	产业联系松散，产业聚集度松散
	环境条件	地形地势	地形地势状况好，对土地利用极为有利	地形地势状况良好，对土地利用较为有利	地形地势状况一般，对土地利用无不良影响	地形地势状况较差，对土地利用有一定影响	地形地势状况差，对土地利用产生严重影响
		工程地质	工程地质状况好，对土地利用极为有利	工程地质状况良好，对土地利用较为有利	工程地质状况一般，对土地利用无不良影响	工程地质状况较差，对土地利用有一定影响	工程地质状况差，对土地利用产生严重影响
	繁华程度	距商服中心距离	<200m	$200 \leq a < 400m$	$400 \leq a < 600m$	$600 \leq a < 800m$	$\geq 800m$
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表3-73 乡镇二级公用设施用地基准地价修正系数表

影响因素		影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
区域 因素	基本设施 状况	距教育设施距离	1.15	0.58	0	-0.58	-1.15
		距金融设施距离	1.73	0.87	0	-0.87	-1.73
		距医疗设施距离	2.41	1.21	0	-1.21	-2.41
		供水设施状况	0.41	0.21	0	-0.21	-0.41
		排水设施状况	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
		供电设施状况	0.44	0.22	0	-0.22	-0.44
	交通条件	道路通达度	0.38	0.19	0	-0.19	-0.38
		公交便捷度	0.34	0.17	0	-0.17	-0.34
		距高速公路出入口距离	0.40	0.20	0	-0.20	-0.40
		距港口码头距离	0.84	0.42	0	-0.42	-0.84
		距汽车客运站距离	0.75	0.38	0	-0.38	-0.75
	人口状况	客流人口密度	0.19	0.10	0	-0.10	-0.19
		常住人口密度	0.17	0.09	0	-0.09	-0.17
	产业集聚 效益	产业集聚度	0.20	0.10	0	-0.10	-0.20
	环境条件	地形地势	1.07	0.54	0	-0.54	-1.07
		工程地质	0.45	0.23	0	-0.23	-0.45
	繁华程度	距商服中心距离	0.46	0.23	0	-0.23	-0.46
	用地潜力	规划前景	0.85	0.43	0	-0.43	-0.85
Σ			12.64	6.37	0	-6.37	-12.64

表3-74 乡镇二级公用设施用地基准地价修正因素说明表

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
区域 因素	基本设 施状况	距教育设 施距离	<800m	800 ≤ a<1200m	1200 ≤ a<1500m	1500 ≤ a<2000m	≥ 2000m
		距金融设 施距离	<350m	350 ≤ a<500m	500 ≤ a<650m	650 ≤ a<800m	≥ 800m
		距医疗设 施距离	<750m	750 ≤ a<1000m	1000 ≤ a<1250m	1250 ≤ a<1500m	≥ 1500m
		供水设施 状况	供水充 足，保证 率高	供水较充 足，保证 率较高	供水尚可， 保证率一般	供水较缺 乏，保证率 较低	供水缺 乏，保证 率低
		排水设施 状况	排水顺 畅，无积 水现象	排水较顺 畅，汛时 积水较快 排干	排水一般， 汛时积水排 干时间较长	排水较不顺 畅，时有积 水现象	排水不顺 畅，经常 有积水现 象

影响因素		影响因子	优	较优	一般	较差	劣
		供电设施状况	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保证率较低	供电缺乏，保障率低
	交通条件	道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		公交便捷度	公交线路多，班数多	公交线路较多，班数较多	公交线路一般多，班数一般多	公交线路较少，班数较少	公交线路少，班数少
		距高速公路出入口距离	<700m	$700 \leq a < 1100m$	$1100 \leq a < 1500m$	$1500 \leq a < 2000m$	$\geq 2000m$
		距港口码头距离	<700m	$700 \leq a < 1100m$	$1100 \leq a < 1500m$	$1500 \leq a < 2000m$	$\geq 2000m$
		距汽车客运站距离	<300m	$300 \leq a < 400m$	$400 \leq a < 500m$	$500 \leq a < 600m$	$\geq 600m$
	人口状况	客流人口密度	客流人口稠密区，客流人口密度大	客流人口较稠密区，客流人口密度较大	客流人口一般，客流人口密度一般	客流人口较稀疏区，客流人口密度较小	客流人口稀疏区，客流人口密度小
		常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小
	产业集聚效益	产业集聚度	产业联系紧密，产业聚集度高	产业联系较紧密，产业聚集度较高	产业联系一般，产业聚集度一般	产业联系较松散，产业聚集度较松散	产业联系松散，产业聚集度松散
	环境条件	地形地势	地形地势状况好，对土地利用极为有利	地形地势状况良好，对土地利用较为有利	地形地势状况一般，对土地利用无不良影响	地形地势状况较差，对土地利用有一定影响	地形地势状况差，对土地利用产生严重影响
		工程地质	工程地质状况好，对土地利用极为有利	工程地质状况良好，对土地利用较为有利	工程地质状况一般，对土地利用无不良影响	工程地质状况较差，对土地利用有一定影响	工程地质状况差，对土地利用产生严重影响
	繁华程度	距商服中心距离	<200m	$200 \leq a < 400m$	$400 \leq a < 600m$	$600 \leq a < 800m$	$\geq 800m$
	用地潜力	规划前景	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

7. 其他个别因素修正系数

表3-75 乡镇公用设施用地个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地大小	指标说明	$\geq 15000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 15000\text{m}^2$	$2500 \leq S < 5000\text{m}^2$	$1000 \leq S < 2500\text{m}^2$	$S < 1000\text{m}^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地形状	指标说明	形状规则对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，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	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

8. 土地剩余使用年期修正

表3-76 乡镇公用设施用地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.73\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0501	0.098	0.1437	0.1874	0.229	0.2688	0.3068	0.3431	0.3777	0.4108
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4424	0.4726	0.5014	0.5288	0.5551	0.5802	0.6041	0.627	0.6488	0.6696
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6895	0.7085	0.7266	0.744	0.7605	0.7763	0.7914	0.8058	0.8195	0.8326
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8452	0.8571	0.8685	0.8795	0.8899	0.8998	0.9093	0.9184	0.927	0.9353
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9432	0.9507	0.9579	0.9648	0.9714	0.9776	0.9836	0.9893	0.9948	1

9. 土地开发程度修正

台山市乡镇公用设施用地的土地开发程度修正，参照《表 3-47 乡镇土地开发程度修正值范围表》进行。

（十一）其他用途价格参照系数

根据各具体用地类型的收益能力差异，并通过对比周边县市、经济水平基本持平的区域及对台山市用地类型价格差异的统计分析，制定了《其他用地价格参照修正系数表》如下：

表3-77 其他用地价格参照修正系数表

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
居住用地	指城乡住宅用地及其居住生活配套的社区服务设施用地	城镇住宅用地	指用于城镇生活居住功能的各类住宅建筑用地及其附属设施用地	一类城镇住宅用地	指配套设施齐全、环境良好，以三层及以下住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地	住宅用地	2.00
				二类城镇住宅用地	指配套设施较齐全、环境良好，以四层及以上住宅为主的住宅建筑用地及其附属道路、附属绿地、停车场等用地		1.00
公共管理与公共服务用地	指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服	机关团体用地	指党政机关、人民团体及其相关直属机构、派出机构和直属事业单位的办公及附属设施用地	——		公共管理与公共服务用地	1.00
		科研用地	指科研机构及其科研设施用地	——			1.00
		文化用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地	图书与展览用地	指公共图书馆、博物馆、科技馆、公共美术馆、纪念馆、规划建设展览馆等		1.00

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
	务设施用地				设施用地		
				文化活动用地	指文化馆（群众艺术馆）、文化站、工人文化宫、青少年宫（青少年活动中心）、妇女儿童活动中心（儿童活动中心）、老年活动中心、综合文化活动中心、公共剧场等设施用地		1.00
		教育用地	指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地	高等教育用地	指大学、学院、高等专科学校、高等专科学校、成人高校等高等学校用地，包括军事院校用地		0.90
				中等职业教育用地	指普通中等专业学校、成人中等专业学校、职业高中、技工学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地		0.90
				中小学用地	指小学、初级中学、高级中学、九年一贯制学校、完全中学、十二年一贯制学校用地，包括职业初		0.90

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
					中、成人中小学、附属于普通中学内的职业高中用地		
				幼儿园用地	指幼儿园用地		0.90
				其他教育用地	指除以上之外的教育用地，包括特殊教育学校、专门学校（工读学校）用地		0.90
		体育用地	指体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校、企事业单位、军队等机构内部专用的体育设施用地	体育场馆用地	指室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、大中型多功能运动场地、全民健身中心等用地		0.90
				体育训练用地	指为体育运动专设的训练基地用地		0.90
		医疗卫生用地	指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地	医院用地	指综合医院、中医医院、中西医结合医院、民族医院、各类专科医院、护理院等用地		0.90
				基层医疗卫生设施用地	指社区卫生服务中心、乡镇（街道）卫生院等用地，		0.90

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
					不包括社区卫生服务站、农村卫生服务站、村卫生室、门诊部、诊所（医务室）等用地		
				公共卫生用地	指疾病预防控制中心、妇幼保健院、急救中心（站）、采供血设施等用地		0.90
		社会福利用地	指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地	老年人社会福利用地	指为老年人提供居住、康复、保健等服务的养老院、敬老院、养护院等机构养老设施用地		0.70
				儿童社会福利用地	指为孤儿、农村留守儿童、困境儿童等特殊儿童群体提供居住、抚养、照护等服务的儿童福利院、孤儿院、未成年人救助保护中心等设施用地		0.70
				残疾人社会福利用地	指为残疾人提供居住、康复、护养等服务的残疾人福利院、残疾人康复中心、残疾人综合服务中心等设		0.70

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
					施用地		
				其他社会福利用地	指除以上之外的社会福利设施用地，包括救助管理站等设施用地		0.70
商业服务业用地	指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地	商业用地	指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地	零售商业用地	指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地	商服用地	1.00
				批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地		1.00
				餐饮用地	指饭店、餐厅、酒吧等用地		0.80
				旅馆用地	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地		0.80
				公用设施营业网点用地	指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地		1.00
		商务金融用地	指金融保险、艺术传媒、研发设计、技术服务、物流管	——			0.85

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
			理中心等综合性办公用地				
		总部企业办公用地	指在本市行政区域范围内设立的企业，经认定为总部企业的场所用地。总部企业办公用地不允许分割转让		——		0.6
		会展用地	指主要用于各种类型的会议、展览会、博览会、交易会、展销会、展示会、体育竞技运动、文化活动、节庆活动等大型集体性活动的场所用地		——		0.5
		其他商业服务业用地	指除以上之外的商业服务业用地，包括以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地		——		1.00

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
工矿用地	指用于工矿业生产的土地	工业用地	指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括采矿用地	一类工业用地	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的工业用地	工业用地	1.00
				二类工业用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的工业用地		1.00
				三类工业用地	指对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患，布局有防护、隔离要求的工业用地		1.00
		采矿用地	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地	——	1.00		
		盐田	指用于盐业生产的用地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地	——	1.00		
仓储用地	指物流仓储和战略性物资储	物流仓储用	指国家和省级战略性储备库以外，城、镇、村用于物资	一类物流仓	指对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐		1.30

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数	
	备库用地	地	存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地	储用地	患，布局无特殊控制要求的物流仓储用地			
				二类物流仓储用地	指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地			1.30
				三类物流仓储用地	指用于存放易燃、易爆和剧毒等危险品，布局有防护、隔离要求的物流仓储用地			1.30
		储备库用地	指国家和省级的粮食、棉花、石油等战略性储备库用地	——	——			1.30
交通运输用地	指铁路、公路、机场、港口码头、管道运输、城市轨道交通、各种道路以及交通场站等交通运	铁路用地	指铁路编组站、轨道线路（含城际轨道）等用地，不包括铁路客货运站等交通场站用地	——			0.70	
		公路用地	指国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地，不包括已纳入城镇集中连片建成	——			0.70	

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
	输设施及其附属设施用地，不包括其他用地内的附属道路、停车场等用地		区，发挥城镇内部道路功能的路段，以及公路长途客货运站等交通场站用地				
		港口码头用地	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地	——			1.00
		管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	——			1.00
		城镇道路用地	指快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地	——			0.70
		交通场站用地	指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地	对外交通场站用地	指铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地		1.30
				公共交通场	指城市轨道交通车辆基地		1.30

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
				站用地	及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分及其附属设施用地		
				社会停车场用地	指独立占地的公共停车场和停车库用地（含设有充电桩的社会停车场），不包括其他建设用地配建的停车场和停车库用地		1.00
公用设施用地	指用于城乡和区域基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热、通信、邮政、广播电视、环卫、消防、干渠、水工等设施用地	供水用地	指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地	——		公用设施用地	1.00
		排水用地	指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地	——			1.00
		供电用地	指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其	——			1.00

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
			地面实际用途归类				
		供燃气用地	指分输站、调压站、门站、供气站、储配站、气化站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地		---		1.00
		供热用地	指集中供热厂、换热站、区域能源站、分布式能源站和地面输热管廊等设施用地		---		1.00
		通信用地	指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地		---		1.00
		邮政用地	指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地		---		1.00
		环卫用地	指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地		---		1.00

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
		消防用地	指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地	——			1.00
		水工设施用地	指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地，包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟（渠）等设施用地	——			1.00
		其他公用设施用地	指除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地	——			1.00
		广播电视设施用地	指广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地	——		公共管理与公共服务用地	1.00
绿地与开敞空间用地	指城镇、村庄建设用地范围内的公园绿地、防护绿地、广场等公	公园绿地	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社	——		公用设施用地	0.70

一级类	含义	二级类	含义	三级类	含义	修正基准	修正系数
	共开敞空间用地，不包括其他建设用地中的附属绿地		区公园、专类公园和游园等				
		广场用地	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地		——		0.70
特殊用地	指军事、外事、宗教、安保、殡葬，以及文物古迹等具有特殊性质的用地	宗教用地	指宗教活动场所用地		——		1.00
		文物古迹用地	指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地		——	公共管理与公共服务用地	0.80
		殡葬用地	指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地		——	公用设施用地	1.80

注：

（1）本表适用于其他用地类型地块级别基准地价和区片基准地价计算；

（2）上述修正系数通过修正将商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地扩大到其他土地利用分类，修正后为对应用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价；

（3）上述修正系数涉及的土地用途均为营利性的经营性用地，仅适用于出让价格参考。其他非营利性的公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地等用地符合相关供地政策且经批准后可采用其他方式供地；

（4）具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类型；

（5）商业服务业用地中公用设施营业网点用地修正后作为该用地类型的地面地价，不包括商服路线价；

（6）商业服务业用地中除零售商业用地、批发市场用地、其他商业服务业用地外，其余的大型商贸市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、会展用地、总部企业办公用地、娱乐康体用地以商服用地级别/区片基准地价为基准经用地类型修正后作为该用地类型的平均楼面地价，不包括商服路线价，其中商务金融用地、会展用地、总部企业办公用地容积率修正套用城区住宅容积率修正表进行计算；

（7）以上其他用地价格除特殊说明之外，其余均与修正基准用途的地价表达形式一致。

台山市国有建设用地价格计收方法

(适用于台山市 2021 年城镇国有建设用地基准地价)

第一条 为进一步加强台山市国有建设用地价格管理，优化土地资源市场配置，完善国有土地有偿使用制度，根据《中华人民共和国土地管理法》《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》等有关法律、法规规定，结合我市实际，制定本方法。

第二条 台山市行政区域内的国有建设用地地价的确定，适用本方法。

第三条 国有建设用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让的，经评估、集体决策等程序确定出让底价，实际成交价格为宗地的出让地价。

为扶持第三产业发展，商服用地集中强度符合条件的，在确定出让底价时可按商服用地开发集中度表（表-1）的修正系数进行修正。

表-1:商服用地开发集中度表

开发集中度系数（X）	修正系数
$X < 2.0$	1.0
$2.0 \leq X < 5.0$	0.9
$5.0 \leq X < 9.0$	0.8
$X \geq 9.0$	0.7

注：开发集中度系数（X）=商服建筑面积/纯商服建筑物占地面积；

建筑物占地面积以外墙（底层勒脚以上）的外围水平面积计算。

第四条 符合条件采用协议方式出让的（不含第七条、第九条、第十一条至第十三条、第十六条至第十九条所指的补地价情形），根据《国土资源部办公厅关于印发<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)(以下简称《通知》),土地出让地价由土地估价中介机构评估,评估的拟出让地块在设定开发建设条件下的正常市场价格,与按宗地所在地段的基准地价经修正体系修正后的地价对比,取其价高者确定出让底价,但出让底价不得低于国家和省规定的协议出让国有土地使用权最低价标准。

“三旧”改造项目采用协议出让的,商服用地的出让价可按商服用地开发强度表(表-1)的修正系数进行修正。

第五条 划拨土地补办出让、国有建设用地调整容积率、国有建设用地改变用途补地价按整宗地补地价的,应按《通知》要求,由土地估价中介机构评估需补缴地价;评估价与本方法第七条、第九条、第十一条至第十三条、第十八条、第十九条计算的需补缴地价对比,取其中最高价确定需补缴地价。

原已取得土地使用证的划拨用地或属历史遗留问题已办理房产证没有办理土地使用证,需补办用地出让手续的单套(单元)商服、住宅建筑物补缴地价可直接按本方法第八条、第十条、第十四条、第十五条计算收费。

第六条 属划拨商服、住宅用途未开发建设的历史遗留用地,需经批准并补缴地价后才可继续开发建设。划拨土地(宗地)需补交地价后才可分割发证(建筑物分割为单元发证)。

划拨用地经批准补办出让手续,若共用宗地有部分已补办出让设定使用年限的,按已确定的使用年限处理,未设定土地年限的按批准用途法定最高年限确定。

第七条 以划拨方式取得的商服宗地,按原批准用途补办出让手续的,应在补办出让手续时,按以下公式计算所得地价的40%补缴地价:

台城街道地价=〔商服用地区片基准地价(首层楼面地价)+商服路线价×7%〕×商服容积率修正系数×商服建筑面积×商服年期修正系数×地价指数。

其他各镇地价=[商服用地级别价(地面价)+商服路线价×7%]×商服容积率修正系数×商服用地面积×商服年期修正系数×地价指数。

属于商服路线价区段的临街宗地，商服路线价按宗地所在区段对照《台山市 2021 年基准地价更新商服用途路线价区段及价格表》予以确定，临两条或以上路线价的，按路线价总价高者确定。不属于商服路线价区段的宗地，不设商服路线价。当宗地整体容积率小于 1.0 时，商服建筑面积按商服用地面积取值。

第八条 以划拨方式取得的单套商服建筑物(单元)用地，按原批准用途补办出让手续的，应在补办出让手续时，按以下公式计算所得地价的 10% 补缴地价：

台城街道地价=商服用地基准地价×商服楼层修正系数×商服建筑面积×商服年期修正系数×地价指数。

其他各镇地价=商服用地基准地价×商服楼层修正系数×商服分摊用地面积×商服年期修正系数×地价指数。

位于商服路线价的临街商服用途单套商服建筑物(单元)，按商服路线价标准计收(不区分是否超出路线价标准深度，临两条或以上路线价的，按高路线价确定)；不属于商服路线价区段的单套商服建筑物(单元)，台城街道按所在地段商服用地区片价计收，其他各镇按级别地价计收。

第九条 以划拨方式取得的住宅宗地，按原批准用途补办出让手续的，应在补办出让手续时，按以下公式计算所得地价的 40% 补缴地价：

台城街道地价=住宅用地区片基准地价×住宅容积率修正系数×住宅建筑面积×住宅年期修正系数×地价指数。

其他各镇地价=住宅用地级别价(地面价)×住宅容积率修正系数×住宅用地面积×住宅年期修正系数×地价指数。

第十条 以划拨方式取得的普通住宅(包括经济适用房)、平房用地且

建筑面积 120 平方米以内，按原批准用途补办出让手续的，应在补办出让手续时，按以下公式计算所得地价的 10%补缴地价：

台城街道地价=住宅用地区片价×住宅建筑面积×住宅年期修正系数×地价指数。

其他各镇地价=住宅用地级别价（地面价）×住宅分摊用地面积×住宅年期修正系数×地价指数。

第十一条 以划拨方式取得的工业宗地，按原批准用途补办出让手续的，应在补办出让手续时，按以下公式计算所得地价的 40%补缴地价：

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

其他各镇工业用地（宗地）地价=工业用地级别价×工业用地面积×工业年期修正系数×地价指数。

第十二条 以划拨方式取得的公共管理与公共服务宗地，按原批准用途补办出让手续的，应在补办出让手续时，按以下公式计算所得地价的 40%补缴地价：

台城街道公共管理与公共服务用地（宗地）地价=公共管理与公共服务用地区片基准地价标准×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地建筑面积×公共管理与公共服务用地类型修正×公共管理与公共服务用地年期修正系数×地价指数。

其他各镇公共管理与公共服务用地（宗地）地价=公共管理与公共服务用地级别价×公共管理与公共服务用地容积率修正系数×公共管理与公共服务用地面积×公共管理与公共服务用地类型修正×公共管理与公共服务用地年期修正系数×地价指数。

第十三条 以划拨方式取得的公用设施宗地，按原批准用途补办出让手续的，应在补办出让手续时，按以下公式计算所得地价的 40%补缴地价：

台城街道公用设施用地（宗地）地价=公用设施用地区片基准地价标准
× 公用设施用地面积 × 公用设施用地类型修正 × 公用设施用地年期修正系
数 × 地价指数。

其他各镇公用设施用地（宗地）地价=公用设施用地级别价 × 公用设施
用地面积 × 公用设施用地类型修正 × 公用设施用地年期修正系数 × 地价指
数。

第十四条 以划拨方式取得的公共管理与公共服务单元建筑物，按原批
准用途补办出让手续的，应在补办出让手续时，按以下公式计算所得地价的
10%补缴地价。

台城街道公共管理与公共服务用地（单元）地价=公共管理与公共服务
用地区片基准地价标准 × 公共管理与公共服务用地建筑面积 × 公共管理与
公共服务用地类型修正 × 公共管理与公共服务用地年期修正系数 × 地价指
数。

其他各镇公共管理与公共服务用地（单元）地价=公共管理与公共服务
用地级别价 × 公共管理与公共服务分摊面积 × 公共管理与公共服务用地类
型修正 × 公共管理与公共服务用地年期修正系数 × 地价指数。

第十五条 以划拨方式取得的公用设施单元建筑物，按原批准用途补办
出让手续的，应在补办出让手续时，按以下公式计算所得地价的 10%补缴地
价。

台城街道公用设施用地（单元）地价=公用设施用地区片基准地价标准
× 公用设施用地面积 × 公用设施用地类型修正 × 公用设施用地年期修正系
数 × 地价指数。

其他各镇公用设施用地（单元）地价=公用设施用地级别价 × 公用设施
用地面积 × 公用设施用地类型修正 × 公用设施用地年期修正系数 × 地价指
数。

第十六条 以划拨方式取得的综合用途用地，按原批准用途补办出让手续的，应按本方法第七条至第十五条的规定补缴地价。

原批准土地用途登记属综合用途用地或多种用途的空地的历史遗留用地，结合《台山市自然资源局关于台山市不动产登记历史遗留问题的处理意见》的要求，依据目前的国土空间总体规划和控制性详细规划确定的土地用途，使用本方法第七条至第十五条规定的地价公式计算用途改变前后的差价，差额部分为需补缴地价，地价减少的政府不予退回。

第十七条 以划拨方式取得的商服、住宅、工业、公共管理与公共服务、公用设施及综合用途以外的经营性用地，按原批准用途补办出让手续的，应对照《台山市土地用地类型修正系数表》的用途按本方法第七条至第十五条的规定补缴地价。

第十八条 对基准地价覆盖范围外的国有土地，参照所在镇对应用途末级基准地价进行计收。

第十九条 以出让方式取得的商服、住宅、公共管理与公共服务用地，经城乡规划行政主管部门批准增加容积率的，应按以下方法补缴地价：

（一）原土地出让合同已约定补交地价款方式的，从其约定。

（二）原土地出让合同未约定补交地价款方式的，使用本方法第七条至第十五条规定的地价公式计算现时地价，与原出让成交价（已转让的按转让价）的综合楼面价核算的地价比较，取其中最高值补缴。

第二十条 以出让方式取得的商服、住宅、公共管理与公共服务用地，竣工验收时经城乡规划行政主管部门核定实际建筑面积超出原批准建筑面积。属合理误差范围的，不认定为容积率变更，不需补缴地价；不属合理误差范围，经规划认定属于容积率增加，且经批准补办手续的，应按以下方法补缴地价：

（一）调整用途结构但不增加容积率的，使用本方法第七条至第十五条

规定的地价公式计算用途调整前后的地价，差额部分为需补缴地价，地价减少的政府不予退回。

（二）调整用途结构且增加容积率，原容积率内的用途结构调整，按照上述调整用途结构但不增加容积率的计算方法计算；增加容积率部分，按照本方法第七条至第十五条规定的地价公式计算出增加容积率部分各用途的地价，各用途地价之和为需补缴地价。

第二十一条 商服、住宅、公共管理与公共服务、公用设施用地出让时未明确规划设计条件的，由城乡规划行政主管部门按当前核定的规划条件，需补缴地价的按上述有关规定补交地价款。

第二十二条 工业和公用设施用地出让期限内，在符合规划、不改变土地用途的前提下增加容积率，不需补缴土地价款。

第二十三条 已划拨或出让土地改变土地用途为经营性用地的（“三旧”改造用地除外），原则上由市人民政府收回土地使用权后依法重新公开供应，并依法对原受让人给予补偿。

受让人申请将高地价用途调整为低地价用途，减少的地价政府不予退回；已出让的商服用地变更用途为住宅用地或者已出让的住宅用地变更用途为商服用地需补缴地价的，按本方法第七条至第十条规定的地价计算公式计算出用途调整前后的地价，差额部分为需补缴地价；地价减少的，政府不予退回。

第二十四条 “三旧”改造项目中的旧厂房、旧城镇、旧村庄改造地价标准在本方法实施之日起按台山市 2021 年城镇国有建设用地使用权基准地价标准及《关于印发台山市推进旧城镇旧厂房旧村庄改造实施意见（试行）及其工作方案的通知》（台府〔2010〕15 号）、《台山市旧厂房改造项目土地出让收益补偿分配办法（试行）》（台府办〔2021〕18 号）的规定执行，国家、省、江门市及我市政府有新规定的，从其规定。

第二十五条 以优惠地价取得的国有建设用地符合转让条件的，转让时应经批准并按规定补交地价款。原出让时有约定的，从其约定；原出让时未约定的，按当时减免的金额补交地价。

第二十六条 按照《台山市自然资源局关于台山市不动产登记历史遗留问题的处理意见》的规定处理历史遗留的宗地或者建筑物，涉及补缴地价的，按以下方法处理：

（一）经依法批准调整宗地土地使用年限的，土地使用年限增加的，按照本方法第七条、第九条、第十一条至第十三条所列的各用途宗地计算公式计算宗地的地价乘以增加的土地使用年限修正系数即为补缴地价；土地使用年限减少的，已缴纳的土地出让金政府不予退回。

（二）经依法批准房屋和土地用途调整至统一的不动产用途的，调整用途结构的按照本方法第七条至第十五条规定的地价公式计算用途调整前后的差价，差额部分为需补缴地价，地价减少的政府不予退回。

（三）建筑物基底（不包括地下空间）超出用地红线规定范围依法需补缴地价的，若已办理房屋登记手续的，建筑物超出用地红线部分则按以下地价公式计算所得地价的 40% 补缴地价；未办理房屋登记手续的，建筑物超出用地红线部分则按照全额补缴地价，相关文件如有更新则按最新的文件处理。

台城街道地价=住宅用地区片价×建筑物超出用地红线部分住宅建筑面积×住宅年期修正系数×地价指数。

其他各镇地价=住宅用地级别价（地面价）×建筑物超出用地红线部分土地面积×住宅年期修正系数×地价指数。

第二十七条 相关名称说明：

普通住宅（包括经济适用房）、平房用地：指按所在地一般民用住宅标准建造的居住用房屋。

第二十八条 本计收方法由市自然资源局负责解释。