

附件 1

台山市集体建设用地基准地价基本内容

一、评估范围

本次台山市集体建设用地基准地价制订服务项目的评估范围为台山市全域，包括台城街道和大江镇、水步镇、四九镇、都斛镇、赤溪镇、冲蒺镇、斗山镇、广海镇、川岛镇、端芬镇、海宴镇、汶村镇、三合镇、北陡镇、深井镇、白沙镇 16 个镇。

二、评估对象

本次项目评估对象为评估范围内相关用途的集体建设用地，包括集体商服用地、宅基地和集体工业用地三种用途。

三、基准地价内涵

本轮基准地价评估的评估用途中，集体建设用地分为集体商服用地、宅基地和集体工业用地，具体的内涵如下：

（一）集体商服用地

地价内涵：土地在估价期日 2020 年 1 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），设定容积率为 1.0，代表集体商服用地各级别在土地使用年期为 40 年条件下限制分割处分的出让使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）宅基地

地价内涵：土地在估价期日 2020 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，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），设定容积率为 2.5，代表农村宅基地各级别在土地使用年期为无年限限制条件下限制分割处分、有转让条件限制及限制抵押的宅基地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

(三) 集体工业用地

地价内涵：土地在估价期日2020年1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），设定容积率为1.0，代表集体工矿仓储用地各级别及区片在土地使用年期为50年条件下限制分割处分的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表1 台山市集体建设用地基准地价内涵表

用途	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
	在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有证和集体土地使用证的集体建设用地。		
估价期日	2020年1月1日		
土地开发程度	五通一平		
设定容积率	1.0	2.5	1.0
土地使用年限	40年	无年限限制	50年
地价表现形式	级别价/区片价	级别价/区片价	级别价/区片价
价格表达形式	地面地价	地面地价	地面地价
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格
权利特征	(1)土地限制分割处分； (2)无抵押、地役权等其他权利的限制。	(1)土地限制分割处分且有转让流转条件限制； (2)除不可抵押外，无地役权等其他权利的限制	(1)土地限制分割处分； (2)无抵押、地役权等其他权利的限制。
备注	(1)本次集体建设用地基准地价中设定的土地开发程度“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)各用途集体建设用地的使用权平均价格为设定内涵条件下各级别的平均价格，非现状条件下的价格。		

四、级别基准地价成果

表2 台山市集体商服用地级别价格及范围描述表

单位：元/平方米

土地级别	级别范围概要描述	级别价
1 级	台城街道：由台城河-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-台城河围成的区域。	1254
2 级	台城街道：除上述级别范围外，由台城河-陈宜禧路-东郊路-环北大道-石花水库-平湖路最北边-侨福路-北郊路-台城河围成的区域；及由台城河-S273（旧）-舜德路-台山康盛商贸中心左侧-台城河围成的区域。	935
3 级	台城街道：除上述级别范围外，由新台高速-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-鹅翼村-华侨花园-碧桂园-新宁小学-南门路-龙翔路-南盛路-陈宜禧路-台城河-新台高速围成的区域； 三合镇：由台山碧桂园钻石湾-台山畔山豪门雅苑项目工程围成的区域；及由 G204 -台山三合温泉玉怀卫生站西北方向 150m-凤鸣村村道-三合温泉-S367-水塘-长谭村村道-河流-安乐村外围村道—松嘴村村道-对堂村村道-水塘西北角-李坑美村水塘西侧-沙坪圩北侧村道-G204 围成的区域； 水步镇：由龙岗路-东安村东侧水渠-西岐新村东侧村道-杨边村北侧村道-水步大道-水步文化广场-水步中心小学-永胜村文化室-中山街-仁华里北侧村道-龙岗路围成的区域； 白沙镇：由黄道益体育馆-田坎-台山市白沙交通管理中心所-角龙大道-牛角龙村东侧村道-河流-Y302-萃芳园-永安街-蒙头村西侧村道-田坎-台山市公安局交警大队白沙中队-X553-黄道益体育馆围成的区域； 四九镇：由河流-S273-俊发安全玻璃公司-松柏五金制品厂有限公司西侧-四九圩社区居委会-水塘西侧-四九敬老院-河流围成的区域； 北陡镇：海湾路-228 国道-台山市北陡镇专职消防队北侧-北陡镇中心小学-北陡医院-文华路-新屋村西侧村道-S365-潮洞村水塘西侧—潮洞村南侧村道-河流-水塘北侧-北陡车站-紫云路-海湾路围成的区域；及由陂仔村西侧—沙咀村—沙咀学校—海角红楼休闲会所—海岸线—牛头山—坐官山—那琴半岛地质海洋公园—企官山—海岸线—G228—海岸线—道路—黄新村—西郊村—三家村—河流—G228—六马村—田坎—陂仔村西侧； 赤溪镇：由赤溪周有福小学-赤溪圩东北侧-环城南路-渡头村北侧村道-台山市大衾医院东北 300 米-河流-广东省台山市同创饲料北 150 米-台山赤溪中学西 150 米-台山赤溪医院西北 250 米-河流-水塘-乡道-赤溪周有福小学围成的区域；及由国道 240-台山赤溪田头长安卫生站-乡道-田头医院东北 100 米-田头侨联大厦东 50 米-田头边防派出所西 100 米-河流-国道 240 围成的区域； 冲蒺镇：由 S367-S273-冲蒺中心小学-冲蒺教育培训中心西北 100 米-大同路-冲蒺镇伍曾伟志幼儿园-南润花园-台山市三耳实业公司北 100 米-明珠楼-冲蒺镇三星公园-S367 围成的区域； 川岛镇：由台山下川千帆碧湾大酒店-丰华别墅-海岸线-十里银滩海鲜坊-观音殿-王府洲海滨旅游中心西 300 米-台山市下川岛伯利酒店-八方公寓西 250 米-台山下川千帆碧湾大酒店围成的区域；及由长寿河-虎山-婆坟顶-坑涝-竹柏林-石塘更-大禾塘-岛碧海酒店-沙塘村-新村-高笋村-坑仔口-银沙滩-海岸线-长寿河围成的区域； 大江镇：由大江镇政府-河流-基督教礼拜堂南 300 米-蔡氏大宗祠南 100 米-田坎-大江镇中心小学-广阳-沙浦蔡氏兴学会教育基金楼东北 100 米-G240-大	641

土地级别	级别范围概要描述	级别价
	<p>江镇政府围成的区域;及由潭江-越华中学西侧-北溪里东侧-潮安里西侧-富强鞋厂-中国邮政储蓄银行西侧 200 米-新上海街-台山市日用化工厂-恒达模具制作有限公司-台山市腾达塑料制品有限公司-铁窖路-东头村西 200 米-美大佳百货-东龙街-益兴路-森兴木业-潭江围成的区域;</p> <p>都斛镇: 由 G228-都斛镇西北侧外围道路-都斛镇司法所西 100 米-台山美域工艺制品厂有限公司-田坎-都斛刘进德李锦茹纪念中心小学-都斛镇卫生院-王美大道-国惠楼-都斛镇东侧外围道路-健民药店南 50 米-国都楼-都斛边防派出所-G228 围成的区域;</p> <p>斗山镇: 由 S273-X546-河流-斗山镇东南侧外围道路-S273 围成的区域;</p> <p>端芬镇: 由端芬中学-海阳村西侧村道-034 乡道-端芬医院-台山粮食工业园-永清公园-034 乡道-G240-端芬中学围成的区域;</p> <p>广海镇: 由 S365-中安北侧村道-广海市场家禽区-紫竹阁休闲中心西 100 米-金浪大厦西 50 米-广海边防派出所船舶管理警务室-海傍路-海岸线-乡道-Y336- S365 围成的区域;</p> <p>海宴镇: 由 S32-村道-G228-海宴客运站-S32 围成的区域;</p> <p>深井镇: 由河流-中兴路-深井市场-新围仔-深井镇敬老院-深井医院西北 150 米-田坎-S275-河流围成的区域;</p> <p>汶村镇: 由汶村镇中心小学-西康大楼南 150 米-汶村镇中心卫生院北 300 米-南方电网北 200 米-花苑大酒店-沙奇村-S365-沙东-烟管岗南侧村道-平丰村西南侧村道-田坎-河流-交警大队汶村中队南 200 米-万利粮食加工厂东南侧-汶村镇中心小学围成的区域。</p>	
4 级	<p>台城街道: 除上述级别范围外, 由台开快速路-台城河-中和路-台开快速路-光明学校-G240-南兴里北侧水塘-碧桂园-金星湖湿地公园-新台高速-东乐村东南侧村道-S273-台城河-新台高速-深湛铁路-东悦村东侧-龙山路-陈宜禧路-横坑北侧村道-龙山路-G240-顺水东侧村道-吉水东侧村道-水塘-台开快速路围成的区域;</p> <p>三合镇: 由河流-李安村西侧村道-S367-河流-三合镇卫生院-三合镇东南侧外围道路-康和学校-河流围成的区域; 及由旺湾里-志高兴五金塑料有限公司占地范围围成的区域; 及由 G240-超杰桌球制品-村道-Y033-虎河村北侧村道-河流-村道-三合那金医院西侧 200 米-水渠-清华村东侧村道-Y033-G240-那金中学南 100 米-永发五金制品有限公司-岭安村北侧村道-月华里-荣高学校-猛狗窟西侧 300 米-河东那金肉鸡养殖公司-村道-G240 围成的区域;</p> <p>水步镇: 除上述级别范围外, 由龙岗路-东安村东侧水渠-西岐新村东侧村道-吉水村水塘西侧-顺水村东侧村道-G240-群厚工业区南侧-永和村东侧村道-群厚村南侧村道-横坑村北侧村道-陈宜禧路-龙山路-溢塘西侧树林边界-台山站北 200 米-深湛铁路-新台高速-南荣村-上横圳-塘村东侧-大陂-水塘西侧-蚬坑村东 300 米-长坑山庄北 150 米-水坑岗南 150 米-河流-硕堂村西北部外围村道-中南高科台山智能装备产业园-科技路-潮安村-水渠-河流-龙岗路围成的区域;</p> <p>白沙镇: 由茶园学校-泥楼村-河流-田坎-黄道益体育馆-X553-台山市公安局交警大队白沙中队-田坎-蒙头村西侧村道-永安街-鸿丰商场-萃芳园-广育学校-台山市司法局白沙司法所-河流-建材街-村道-河流-茶园村—茶园学校围成的区域; 及由 X553-水塘-虎山村树林东侧村道-村道-松溪里-水渠-村道-X553-高岭村水塘北侧-河流-爱莲路-潮境村西南侧村道-连坑村东侧村道-水塘东侧-X553 围成的区域; 及由谢天锡中心学校-台山市甘蔗林糖业有限公司-三八电力材料厂-水塘-台山市联兴化工有限公司-白沙市三八五金电镀厂-台山市</p>	393

土地级别	级别范围概要描述	级别价
	<p>振兴橡塑有限公司-田坎-水塘-三八医院东 250 米-周坑村北侧村道-兴旺楼-三八圩居委会北 50 米-水塘最东侧-东升村南侧村道-台山市三八派出所西南 100 米-水渠-谢天锡中心学校围成的区域；及由中和路-开平明辉金属织带有限公司-039 乡道-大良村东侧村道-中阳高速（在建）-中和路-武溪中学东侧-支路口山庄-永全塑料五金有限公司东 100 米-岭背村南侧树林外围-中和路围成的区域；</p> <p>四九镇：除上述级别范围外，由 273 省道-四九镇镇区西南侧外围-台山市学业初级中学-学业中学-河流-273 省道-潮湾东侧村道-潮晖东侧村道-中建机械深圳有限公司台山生产基地-凤山三路东侧尽头-叶茂茶庄-凤山一路-台山市四九镇长龙工业区-顺景苑-南村美术馆西南 300 米-四九消防-河流-273 省道围成的区域；</p> <p>北陡镇：除上述级别范围外，由河流-镇海湾大桥-田坎-潮阳路-田坎-早禾石村西南侧村道-花梨阁-河流围成的区域；</p> <p>赤溪镇：由国道 240-国道 228-田坎-三夹海-海岸线-小马山西 100 米-国道 240 围成的区域；及由 273 省道-茭笋庭苑-镇道-G240-中国海事-神华国华台电档案楼-T8 转运站-海岸线-S273 围成的区域；及由家和商场-钦头下村-钦头湾海浴场-海岸线-海韵花园-钦头村西侧村道-田坎-家和商场围成的区域；及腰古湾评估范围；</p> <p>冲蒺镇：除上述级别范围外，由 S367-莲塘村西北侧村道-太平屯-Y365-启智小学东北 100 米-田坎-水渠-竹湖学校-仁洲里-龙旺-田坎-永兴村南侧村道-吉安西侧村道-河流-S367 围成的区域；及由新台高速-兴达科技园-南门路-水渠-田坎-白岗村党群服务中心-西盛东北侧村道-白岗工业区-河流-S273-小五指山南 50 米-新台高速围成的区域；</p> <p>川岛镇：由下川市场南 50 米-川岛镇下川焯焯邮政代办点-水渠-大滩围东侧道路-南角湾-坡头-乡道-下川市场南 50 米围成的区域；及由海滨公园-上川边防派出所南 50 米-台山市上川中学-禾宁村-新地村-三角村东侧村道-朱家庄北侧村道-海岸线-海滨公园围成的区域；及由沙堤医院-大王印-干冲-海岸线-打铁湾-大石湾-坚记民宿-沙堤村东侧村道-沙堤医院围成的区域；</p> <p>大江镇：除上述级别范围外，由潭江-银江村北侧村道-开基村东北侧村道-河流-马山东北侧道路-肯堂村-月明里-雁山西南侧道路-河流-海潮村南侧村道-沙头里村北 100 米-潮安村-科技路-中南高科台山智能装备产业园-硕堂村西侧田坎-河流-升平村-塘埕村西侧村道-坪径水库西侧-鸡婆头水库最南端-新大塘村-新台高速-锦和村南侧村道-下古村-台山大江中学-伍翰苑太祖佳山公园东 50 米-朝阳里-大江镇上冲村民委员会妇女学校-麦巷学校-新台高速-曲江村东侧村道-潭江围成的区域；</p> <p>都斛镇：由 S32-乡道-林基路纪念公园-田坎-河流-一庆驾校-都斛刘进德李锦茹纪念中心小学-田坎-台山美域工艺制品厂有限公司-都斛镇司法所西 100 米-都斛镇西北侧外围道路-G228 -都斛边防派出所-国都楼-健民药店南 50 米-水渠-都阳村-银塘村东侧外围村道-村道-G228-莘村广场东侧-田坎-江门粤海饲料有限公司西北 200 米-泰联新材料公司-S32 围成的区域；</p> <p>斗山镇：由河流-X546-S273-斗山镇东南侧外围村道-河流-乡道-群凤公园北 100 米-田坎-均和小学-镇口圩西、南、东侧道路-河流-田坎-河流-G228-新台高速-浮石小学北 300 米-斗山北帝庙-田坎-石巷村南侧村道-西华村北侧村道-名雅花苑东北侧 200 米-S273-斗山华鸿石油气有限公司-培志学校东 150 米-中礼村办公楼-河流围成的区域；及由 G228-乡道-五围-田坎-云峰路-G228 围成的区域；</p>	

土地级别	级别范围概要描述	级别价
	<p>端芬镇：由 G240-Y034-唐前北侧村道-七家村南侧村道-常安村-村道-改革村西侧村道-炳藺大道-大同河-六乡村北侧村道-塘头村东侧村道-Y034-江联中学北 250 米-X546-田坎-河流-田坎-河流-X365-田坎-G240 围成的区域；及由 G240-Y354-河流-乡道-北溪里-乡道-那合里-田坎-台山市共荣食品有限公司-田坎-G240 围成的区域；</p> <p>广海镇：除上述级别范围外，由河流-G240-水塘北侧-牛牯臀-田坎-S32-河流-刘李罗-奇石村南侧村道-冲南-田坎-海岸线-田坎-河流围成的区域；</p> <p>海宴镇：由 S32-乡道-仑定村北侧水塘-田坎-三兴村-S365-水塘东侧道路-乡道-河流-G228-S32 围成的区域；及由台山沙栏学校-乡道-X339-沙栏市场-台山市沙栏粮管所西南 150 米-田坎-河流-G228-台山沙栏学校围成的区域；及由大边山南侧道路-村道-旗海村西侧村道-大边山南侧道路围成的区域；</p> <p>深井镇：除上述级别范围外，由 S275-水渠-河流-S275-深井客运站-中兴路-河流-新蚬滩北侧-深井镇政府专职队西北 200 米-深井医院西北 150 米-深井派出所-S275 围成的区域；及由 X544-伍屋村西南外围村道-田坎-河流-朝阳-田坎-新蓝田-X544 围成的区域；</p> <p>汶村镇：由汶村镇中心小学北侧-西康大楼南 150 米-汶村镇中心卫生院北 300 米-南方电网北 200 米-花苑大酒店-沙奇村-S365-田坎-水塘西侧-牛尾水库南侧-双龙山-大坡头水库南侧-金特利新型建材公司-安必安新材料(广东)有限公司-新寨村南侧田坎-苏元里-上头小学-汶村镇中心小学北侧围成的区域；及由横山中学-S365-台山市荣德船舶制造有限公司-田坎-河流-Y321-水渠-乡道-台山粤海长途巴士-横山中学围成的区域。</p>	
5 级	<p>台城街道：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>三合镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>水步镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>白沙镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>四九镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>北陡镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>赤溪镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>冲蒺镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>川岛镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>大江镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>都斛镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>斗山镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>端芬镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>广海镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>海宴镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>深井镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域；</p> <p>汶村镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域。</p>	277

注：1.以上级别范围描述仅供参考，具体级别范围以集体基准地价级别图为准；

2.集体商服用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

表3台山市宅基地级别价格及范围描述表

单位：元/平方米

土地级别	级别范围概要描述	级别价
1级	台城街道：由环北大道—台东路—台山市台师高级中学东侧—环城南路—南门路—台城河围成的区域。	1113
2级	台城街道：除上述级别范围外，由朝阳路—石花公园路—石花水库中段横穿至朝阳路—台山市食品工业协会—石华路—陈宜禧路—舜德路—S273辅路—西湖路—陈宜禧路—台山万达广场北侧规划路—台山雅居乐花园东侧规划路—新台高速—金星大道—骏景湾豪庭西侧规划路—台山碧桂园繁华里北侧规划路—台山凤凰商业大道—环市西路围成的区域。	900
3级	台城街道：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 大江镇：由 S273—翔信豪庭南侧—S273 路向西进深 630 米—江星街东侧河道—台江南南电器厂有限公司北侧道路—潭江支流围成的区域；以及由潭江—X539—台山宏吉叉车—益兴路—东龙街—东龙街向东进深 145 米—东龙街—中共东头村支部委员会西侧—拉多美集团西侧道路—益兴路向西进深 370 米—恒新筷子厂西侧—笏星新村北侧—新上海路—横岭路—张良边村卫生站西侧农田—张良边村委会南侧—越华中学西侧围成的区域； 水步镇：由长塘小学南侧—益兴路向东进深 480 米—台山市水步圩社区居民委员会西侧—益兴路向东进深 500 米—水步文化广场东侧农田—水步大道—陈宜禧路—大亨股份企业集团总公司北侧道路—新宁大道—步溪工业区西侧—益兴路向西进深 720 米—鸿汇水产发展有限公司西侧道路围成的区域； 白沙镇：由沙潮街—沙潮街向东进深 125 米—永安路—白沙墟竹园新村西侧—长安路—Y302—河道—白沙水—沙洲圩居委会/向西进深 320 米—牛角龙大道—台山市白沙交通管理中心所西侧—黄道益体育馆西侧围成的区域； 四九镇：由台城河—四九圩社区居民委员会东侧道路—松柏五金制品厂有限公司西侧道路—洞美街围成的区域； 三合镇：由三泉湾向东进深 380 米—S367—三合温泉—热湖—凤鸣—劲之杰生态农庄南侧—李坑美西侧—松咀南侧围成的区域；以及由台山碧桂园翠山湖畔西侧建设路—台山碧桂园钻石湾销售中心北侧道路—台湖畔山豪门雅苑项目工程东侧道路—牛栏门水库西侧围成的区域； 冲蒺镇：由环镇路—S367—明珠楼北侧—环镇北路—南湖花园南侧—新安路—大同路—冲蒺中心小学东侧围成的区域； 端芬镇：由台海路—台海路向北进深 245 米—台山市粮食购销总公司珍香米业分公司北侧—凤山公园西侧道路—育才路—端芬中学北侧围成的区域； 斗山镇：由河道—爱乡桥向东进深 90 米—人民路—东风路—S273—新摩迪沙陶瓷西侧围成的区域； 都斛镇：由嘉汇酒楼西侧—台山美域工艺制品厂有限公司北侧—中国南方电网都斛营业厅北侧—G228—国都楼北侧—红旗街向东进深 200 米—都新街向东北进深 70 米—河道—Y345—都斛纪念中心小学南侧围成的区域； 广海镇：由广城路—环城路—海景大道—海傍路—海滨路—解放路向西进深 170 米—建设路向南进深 115 米—永庆城西侧围成的区域； 赤溪镇：由河道—更秋花园西侧—冲金村委会—镇前路—赤溪镇政府西侧—田头后山东侧道路—长安村委会南侧—S273 围成的区域；以及由中国石化北侧—赤溪小学向东北进深 335 米—赤溪代办所向西进深 310 米—河道—叶观盛路—赤溪有福学校西侧—蜈蚣山东侧—台山广播电视台北侧—台山赤溪中学向西南进深 120 米围成的区域；	565

土地级别	级别范围概要描述	级别价
	<p>深井镇：由深井桥—S275—深井镇卫生院西北侧道路—深井敬老院—深井新桥—河道围成的区域；</p> <p>汶村镇：由汶华大道—花苑大酒店南侧—税务局汶村税务分局南侧—台山市汶村镇中心小学右侧道路—市交警大队汶村中队—汶村食品分公司—沙其村东侧—烟管岗西侧道路围成的区域；</p> <p>海宴镇：由西部沿海高速—海宴客运站东侧—S365—西新里围成的区域；</p> <p>北陡镇：由海湾路—紫云路—台山北陡车站南侧—先富大道向南进深 150 米—S365 向南进深 110 米—S365 向西进深 87 米—潮洞西侧—S365—台山市北陡中学南侧道路—北陡医院西侧—北陡镇中心小学北侧—G228 围成的区域；及由陂仔村西侧—沙咀村—沙咀学校—海角红楼休闲会所—海岸线—牛头山—坐官山—那琴半岛地质海洋公园—企官山—海岸线—G228—海岸线—一道路—黄新村—西郊村—三家村—河流—G228—六马村—田坎—陂仔村西侧；</p> <p>川岛镇：由下川王府洲旅游区沙滩区南侧—台山下川岛丰华酒店(江门)西侧—海趣别墅酒店北侧—对门山西侧—下川岛奇幻水上乐园—王府洲别墅道路—十里银滩度假村围成的区域；以及由上川飞沙滩旅游中心围成的区域。</p>	
4 级	<p>台城街道：除上述级别范围外，由台开快速路—河流—中和路—塘底西侧—形洲西侧—光明学校东 300 米—G240—河流—田坎—碧桂园—田坎—大灶山—田坎—新台高速—茂林西林—S273—台城镇香雁湖金珠村—河流—新台高速—深湛高速—溢塘南 300 米—龙山路—群厚工业区西侧—G240—顺水东侧—吉水东侧—台开快速路围成的区域；</p> <p>大江镇：除上述级别范围外，由潭江—上海街向西进深 140 米—新上海街向西进深 93 米—龙业电器有限公司北侧—中共东头村支部委员会西侧—东龙街—益兴路—X539—潭江—翔隆纸业有限公司西侧—笔架山北侧—美女吹笛西侧—大江中学西侧—新台高速—新大塘村—中阳高速东 100 米—塘埭—升平—和安—河流—S273—潮安—锦波里—河流—梅边村—月明里—肯堂—大巷村南侧—河流—开基—居仁—银江北侧—潭江围成的区域；</p> <p>水步镇：除上述级别范围外，由 S273—和乐里南侧—潮安—沙头里北侧—锦波里北侧—河流—X552—西岐新村—吉水东侧—顺水东北侧—鸿隆高新科技园—G240—龙山路—东悦东侧 200 米—深湛铁路—南荣村—上横圳—福塘村东侧—大朗—水塘西侧—蚬坑村东 300 米—长坑山庄北 150 米—水坑岗南 150 米—河流—S273 围成的区域；</p> <p>白沙镇：由牛角龙大道—台山市白沙交通管理中心所西侧—沙潮街向西北进深 123 米—沙潮街—白沙镇龚边村民委员会东侧—永安街—长安街向东进深 26 米—东兴街—Y041—台山市白沙镇康保顺药行西侧—河道—泥楼南侧—沙潮路向西进深 488 米围成的区域；以及由 Y039—台山市弘成纸业有限公司东侧—仁安南侧道路—潮镜村委会—爱莲路—河道—润丰水泥西侧道路—松溪里东侧—坚成(台山)机械有限公司西侧—网地大道围成的区域；以及由进步街向西进深 380 米—如兴楼西侧—三八医院向东进深 247 米—白沙镇三八五金电镀厂东侧—台山市联兴化工有限公司西侧—三八电力材料厂南侧—谢天锡中心学校南侧—东升村—富华购物西侧围成的区域；以及由东垣(台山)纸品印刷有限公司北侧—永全塑胶五金有限公司东侧—武夷中学东侧—台山市佳和食品有限公司南侧—S274—S274 向西进深 345 米—Y039—S274 围成的区域；</p> <p>四九镇：由台城河—学业中学南侧—广东广弘进出口有限公司南侧—洞美工业集中区工业园西侧—洞美路围成的区域；以及由洞美路—长龙工业区西侧—四九镇康园中心东侧—台城河—长龙工业区东侧—凤山一路—四九农场东</p>	325

土地级别	级别范围概要描述	级别价
	<p>侧道路—潮晖村—洞美路—洞美路向西进深 200 米围成的区域；</p> <p>三合镇：由李安村—飞驰石油加油站南侧—三合镇康和学校东侧—Y033 向东进深 220 米—三合圩社区西侧—新一村民委员会—S367 围成的区域；以及由旺湾里—志高兴五金塑胶有限公司围成的区域；以及由 Y033—台海路—河东那金肉鸡养殖公司西侧道路—荣高学校门楼南侧道路—永发五金制品有限公司南侧—台海路—Y033—余边村西侧—南华村北侧围成的区域；</p> <p>冲葵镇：由除三级外，冲葵派出所南侧道路—永安村东侧—仁洲里—竹湖村南侧—冲端线—S273 向西进深 475 米围成的区域；以及由陆诚搭棚队南侧—洞美街向西进深 664 米—小五指山南侧—洞美街—红岭工业区东侧围成的区域；</p> <p>端芬镇：由那合里南侧河道—台海路向西进深 100 米—上泽桥—台海路—上泽村东侧—利众生态园围成的区域；以及由台海路—东成里东侧河道—西园村北侧道路—梅家大院东侧—大同河—七家村南侧道路—福建长鸿建筑有限公司西侧道路围成的区域；</p> <p>斗山镇：由斗山华鸿石油气公司北侧—S365—山顶村北侧—新高高速—S273—镇口圩南侧道路—横江山北侧—河道—S365—人民路—中礼村办公楼北侧围成的区域；以及由六福村委会—将军山南侧道路—云峰路—五围南侧河道—G228 围成的区域；</p> <p>都斛镇：由泰联新材料公司西侧—西部沿海高速—东藩村东侧河道—南宁村北侧河道—银塘村—国都楼南侧—台山市公安局北侧—都斛余佰利陈玉屏文化广场南侧—G228 向南进深 498 米—大纲村—西部沿海高速围成的区域；</p> <p>广海镇：由 G240—北湾围—三夹海—海景大道—环城路—海港路—广城路—海滨北路向西进深 180 米—海傍路—海傍路向西进深 605 米—洋渡村西侧—西部沿海高速—双龙新村西侧所围成的区域；</p> <p>赤溪镇：由 S273—三夹海—大冲口—G228 围成的区域；以及由 S273—棋子坑—黑沙湾南侧—鹤咀排南侧—神华国华台电档案楼西侧围成的区域；以及由海韵花园南侧道路—钦头下村西侧—江门台山渤海公寓西侧—建宏榭-8 号北侧—中核检修公司北侧道路围成的区域；以及由腰古咀南侧—腰古西侧—园墩山—三洲湾围成的区域；</p> <p>深井镇：由新深井桥—荟翠侨城营销中心向南进深 110 米—盘皇岛白鹤洲项目指挥部西侧—深井派出所北侧道路—S275—深井桥—河道—新蚬滩北侧—深井镇政府专职队北侧道路—深井市场东侧道路—中国石化西侧道路围成的区域；以及由广东精英无机材料有限公司北侧—朝阳南侧—稔坪村向南进深 302 米—那北村西侧—X544 围成的区域；</p> <p>汶村镇：由文海小学北侧道路—台山市税务局汶村税务分局南侧—S365—月山东侧—牛尾水库南侧—金特利新型建材公司北侧—新寨村西侧道路—台山市汶村镇中心小学东侧道路围成的区域；以及由横山中学—S365—台山市荣德船舶制造有限公司—乡道—河岸—河流—横山酒店—321 乡道—乡道—台山粤海长途巴士—横山中学围成的区域；</p> <p>海宴镇：由西部沿海高速—台山市方盛针织制衣有限公司东侧—仑定村卫生站南侧道路—仑定村南侧—中共三兴村支部委员会西侧道路—S365 向南进深 515 米—S365—肥仔轮胎店西侧道路围成的区域；以及由 Y339—沙栏圩西侧道路—台山沙栏中学东侧—中易物联东侧道路—沙栏—帆虾苗场南侧—泰康新路向南进深 111 米围成的区域；以及由捷德纺织有限公司(台山)—旗海村西侧道路围成的区域；</p> <p>北陡镇：由除三级外，西部沿海高速—狮子洲西侧—横山渡口向南进深 589</p>	

土地级别	级别范围概要描述	级别价
	米—花梨阁南侧—村仔西侧—S365 向西进深 651 米—S365—北风山东侧围成的区域； 川岛镇：由山咀港南侧—川岛生蚝养殖基地西侧—新港路向北进深 132 米—Y338 向西进深 497 米—川岛镇滩涂围成的区域；以及由大滩围东侧—大独林南侧道路—台山市川岛镇下川办事处南侧道路—坡头村东侧道路—南角湾围成的区域；以及由朱家庄北侧—三家村东侧道路—湾心村南侧道路—禾宁村南侧—白灰山西侧—狮子山北侧—三洲港—乌榄洲—大洲湾围成的区域；以及由米湾—棋盘山南侧—沙堤医院东侧—沙堤湾围成的区域。	
5 级	台城街道：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 大江镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 水步镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 白沙镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 四九镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 三合镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 冲蒺镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 端芬镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 斗山镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 都斛镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 广海镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 赤溪镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 深井镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 汶村镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 海宴镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 北陡镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 川岛镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域。	257

注：1.以上级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准；

2.宅基地级别基准地价为设定容积率 2.5 的地面地价。

表4集体工业用地级别价格及范围描述表

单位：元/平方米

土地级别	级别范围概要描述	级别价
1 级	台城街道：由海湾路-海宁路-东尧路-仁孝路-环市西路-环市中路-凤凰大道-陈宜禧路-竹园东北 300 米-石花山纸墨坟-石花水库北部-朝阳路-桥湖路-台城河；	370
2 级	台城街道：除上述级别范围外，由新台高速-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-新台高速围合而成的区域；	326
3 级	台城街道：除上述级别范围外，由 G240-顺水-吉水-南洋-台开快速路-台山市畜牧良种场附近水库西侧-台开快速路-台城河-中和路-塘底西侧-桂水工业区西 500 米-田坎-良边村北侧-向北村北 300 米-台山市禽畜批发市场-G240-河流-田坎-碧桂园-大灶山-田坎-水塘东侧-台城镇香雁湖金珠村-台城河-松朗小学-田洋村东侧村道-飞鹤山-水塘东北侧-深湛铁路-陈宜禧路-群厚村南侧-G240 围成的区域； 白沙镇：由中和路-达兴电器-开平明辉金属织带有限公司-中和路-Y039-大良西侧村道-中阳高速-中和路-塘夏西侧村道-武溪中学-永全塑料五金有限公司-	274

土地级别	级别范围概要描述	级别价
	<p>台山市御鑫门业有限公司-开平市新龙回收加工厂有限公司-中和路围成的区域；及由谢天锡中心学校-台山市甘蔗林糖业有限公司-三八电力材料厂-水塘-台山市联兴化工有限公司-白沙市三八五金电镀厂-台山市振兴橡塑有限公司-田坎-水塘-三八医院东 250 米-周坑村北侧村道-兴旺楼-三八圩居委会北 50 米-水塘最东侧-东升村南侧村道-台山市三八派出所西南 100 米-水渠-谢天锡中心学校围成的区域；及由 X553-水塘-虎山村树林东侧村道-村道-松溪里-水渠-村道-X553-高岭村水塘北侧-河流-爱莲路-潮境村西南侧村道-连坑村东侧村道-水塘东侧-X553 围成的区域；及由茶园学校-泥楼村-河流-田坎-台山市白沙交通管理中心所-角龙大道-牛角龙村东侧村道-河流-台山市司法局白沙司法所-河流-建材街-村道-河流-茶园村—茶园学校围成的区域；</p> <p>北陡镇：由河流-镇海湾大桥-田坎-潮阳路-田坎-早禾石村西南侧村道-花梨阁-河流围成的区域；及由陂仔村西侧—沙咀村—沙咀学校—海角红楼休闲会所—海岸线—牛头山—坐官山—那琴半岛地质海洋公园—企官山—海岸线—G228—海岸线—道路—黄新村—西郊村—三家村—河流—G228—六马村—田坎—陂仔村西侧；</p> <p>赤溪镇：由国道 240-国道 228-田坎-三夹海-海岸线-小马山西 100 米-国道 240-台山赤溪田头长安卫生站-乡道-田头医院东北 100 米-田头侨联大厦东 50 米-田头边防派出所西 100 米-河流-国道 240 围成的区域；及由 273 省道-茭笋庭苑-镇道-G240-中国海事-神华国华台电档案楼-T8 转运站-海岸线-S273 围成的区域；及由家和商场-钦头下村-钦头湾海浴场-海岸线-海韵花园-钦头村西侧村道-田坎-家和商场围成的区域；及腰古湾评估范围；及由赤溪周有福小学-赤溪圩东北侧-环城南路-渡头村北侧村道-台山市大衾医院东北 300 米-河流-广东省台山市同创饲料北 150 米-台山赤溪中学西 150 米-台山赤溪医院西北 250 米-河流-水塘-乡道-赤溪周有福小学围成的区域；</p> <p>冲蒌镇：由 S367-莲塘村西北侧村道-太平屯-Y365-启智小学东北 100 米-田坎-水渠-竹湖学校-仁洲里-龙旺-田坎-永兴村南侧村道-吉安西侧村道-河流-S367 围成的区域；及由新台高速-兴达科技园-南门路-水渠-田坎-白岗村党群服务中心-西盛东北侧村道-白岗工业区-河流-S273-小五指山南 50 米-新台高速围成的区域；</p> <p>川岛镇：由下川市场南 50 米-川岛镇下川焯焯邮政代办点-水渠-大滩围东侧道路-南角湾-坡头-乡道-下川市场南 50 米围成的区域；及由台山下川千帆碧湾大酒店-丰华别墅-海岸线-十里银滩海鲜坊-观音殿-王府洲海滨旅游中心西 300 米-台山市下川岛伯利酒店-八方公寓西 250 米-台山下川千帆碧湾大酒店围成的区域；及由沙堤医院-大王印-干冲-海岸线-打铁湾-大石湾-坚记民宿-沙堤村东侧村道-沙堤医院围成的区域；及由长寿河-虎山-婆坟顶-坑涝-竹柏林-石塘更-大禾塘-岛碧海酒店-沙塘村-新村-高笋村-坑仔口-银沙滩-海岸线-长寿河围成的区域；及由海滨公园-上川边防派出所南 50 米-台山市上川中学-禾宁村-新地村-三角村东侧村道-朱家庄北侧村道-海岸线-海滨公园围成的区域；</p> <p>大江镇：由潭江-银江村北侧村道-开基村东北侧村道-河流-马山东北侧道路-肯堂村-月明里-雁山西南侧道路-河流-海潮村南侧村道-沙头里村北 100 米-潮安村-科技路-中南高科台山智能装备产业园-硕堂村西侧田坎-河流-升平村-塘埭村西侧村道-坪径水库西侧-鸡婆头水库最南端-新大塘村-新台高速-锦和村南侧村道-下古村-台山大江中学-伍翰苑太祖佳山公园东 50 米-朝阳里-大江镇上冲村民委员会妇女学校-麦巷学校-新台高速-曲江村东侧村道-潭江围成的区域；</p>	

土地级别	级别范围概要描述	级别价
	<p>都斛镇：由 S32-乡道-林基路纪念公园-田坎-河流-一庆驾校-都斛镇卫生院-王美大道-国惠楼-都斛镇东侧外围道路-水渠-都阳村-银塘村东侧外围村道-村道-G228-莘村广场东侧-田坎-江门粤海饲料有限公司西北 200 米-泰联新材料公司-S32 围成的区域；</p> <p>斗山镇：由 G228-乡道-五围-田坎-云峰路-G228 围成的区域；及由河流-乡道-群凤公园北 100 米-田坎-均和小学-镇口圩西、南、东侧道路-河流-田坎-河流-G228-新高高速-浮石小学北 300 米-斗山北帝庙-田坎-石巷村南侧村道-西华村北侧村道名雅花苑东北侧 200 米-S273-斗山华鸿石油气有限公司-培志学校东 150 米-中礼村办公楼-河流围成的区域；</p> <p>端芬镇：由 G240-Y354-河流-乡道-北溪里-乡道-那合里-田坎-台山市共荣食品有限公司-田坎-G240 围成的区域；及由端芬中学-海阳村西侧村道-034 乡道-端芬医院-台山粮食工业园-永清公园-Y034-唐前北侧村道-七家村南侧村道-常安村-村道-改革村西侧村道-嫻蘭大道-大同河-六乡村北侧村道-塘头村东侧村道-Y034-江联中学北 250 米-X546-田坎-河流-田坎-河流-X365-田坎-G240-端芬中学围成的区域；</p> <p>广海镇：由河流-G240-水塘北侧-牛牯臀-田坎-S32-河流-刘李罗-奇石村南侧村道-冲南-田坎-海岸线-田坎-河流围成的区域；</p> <p>海宴镇：由 S32-乡道-仑定村北侧水塘-田坎-三兴村-S365-水塘东侧道路-乡道-河流-碧海湾-G228-海宴客运站-S32 围成的区域；及由台山沙栏学校-乡道-X339-沙栏市场-台山市沙栏粮管所西南 150 米-田坎-河流-G228-台山沙栏学校围成的区域；及由大边山南侧道路-村道-旗海村西侧村道-大边山南侧道路围成的区域；</p> <p>三合镇：由台山碧桂园钻石湾-台山畔山豪门雅苑项目工程围成的区域；及由 G204-台山三合温泉玉怀卫生站西北方向 150m-凤鸣村村道-三合温泉-S367-水塘-长谭村村道-河流-安乐村外围村道-松嘴村村道-对堂村村道-水塘西北角-李坑美村水塘西侧-沙坪圩北侧村道-G204 围成的区域；及由河流-李安村西侧村道-S367-河流-三合镇卫生院-三合镇东南侧外围道路-康和学校-河流围成的区域；及由旺湾里-志高兴五金塑料有限公司占地范围围成的区域；及由 G240-超杰桌球制品-村道-Y033-虎河村北侧村道-河流-村道-三合那金医院西侧 200 米-水渠-清华村东侧村道-Y033-G240-那金中学南 100 米-永发五金制品有限公司-岭安村北侧村道-月华里-荣高学校-猛狗窟西侧 300 米-河东那金肉鸡养殖公司-村道-G240 围成的区域；</p> <p>深井镇：由 S275-水渠-河流-S275-深井客运站-中兴路-河流-新蚬滩北侧-深井镇政府专职队西北 200 米-深井医院西北 150 米-深井派出所-S275 围成的区域；及由 X544-伍屋村西南外围村道-田坎-河流-朝阳-田坎-新蓝田-X544 围成的区域；</p> <p>水步镇：由龙岗路-东安村东侧水渠-西岐新村东侧村道-吉水村水塘西侧-顺水村东侧村道-G240-群厚工业区南侧-永和村东侧村道-群厚村南侧村道-横坑村北侧村道-陈宜禧路-龙山路-溢塘西侧树林边界-台山站北 200 米-深湛铁路-新高高速-南荣村-上横圳-塘村东侧-大荫-水塘西侧-蚬坑村东 300 米-长坑山庄北 150 米-水坑岗南 150 米-河流-硕堂村西北部外围村道-中南高科台山智能装备产业园-科技路-潮安村-水渠-河流-龙岗路围成的区域；</p> <p>四九镇：由 273 省道-四九镇镇区西南侧外围-台山市学业初级中学-学业中学-河流-273 省道-潮湾东侧村道-潮晖东侧村道-中建机械深圳有限公司台山生产基地-凤山三路东侧尽头-叶茂茶庄-凤山一路-台山市四九镇长龙工业区-顺景苑-南村美术馆西南 300 米-四九消防-河流-273 省道围成的区域；</p>	

土地级别	级别范围概要描述	级别价
	汶村镇：由汶村镇中心小学东侧-上头小学-苏元里-新寨村南侧田坎-安必安新材料（广东）有限公司-金特利新型建材公司-大坡头水库南侧-双龙山-牛尾水库南侧-水塘西侧-田坎-S365-沙东-烟管岗南侧村道-平丰村西南侧村道-田坎-河流-交警大队汶村中队南 200 米-万利粮食加工厂东南侧-汶村镇中心小学东侧围成的区域；及由横山中学-S365-台山市荣德船舶制造有限公司-田坎-河流-Y321-水渠-乡道-台山粤海长途巴士-横山中学围成的区域。	
4 级	台城街道：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 白沙镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 北陡镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 赤溪镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 冲蒺镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 川岛镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 大江镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 都斛镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 斗山镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 端芬镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 广海镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 海宴镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 三合镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 深井镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 水步镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 四九镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域； 汶村镇：除上述级别范围外，本次评估范围内的其它区域。	204

注：1.以上级别范围描述仅供参考，具体级别范围以基准地价级别图为准；

2.集体工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

五、区片基准地价成果

表5 台山市集体商服用地区片基准地价表

单位：元/平方米

镇街	级别	区片编号	区片价	镇街	级别	区片编号	区片价
台城街道	1	S001	1317	三合镇	4	S061	443
		S002	1255			S084	372
		S003	1240			S085	372
		S004	1132		5	S117	287
	2	S005	1029	赤溪镇	3	S031	674
		S006	998			S045	612
		S007	991		4	S066	421
		S008	937			S096	346
		S009	916			S097	346
		S010	912		S098	346	
		S011	900		5	S121	273
	3	S012	803	汶村镇	3	S025	690
		S013	776		4	S062	438

台山市集体建设用地基准地价基本内容

镇街	级别	区片编号	区片价	镇街	级别	区片编号	区片价					
		S014	763			S063	438					
		S015	753			5	S119	281				
		S019	741			海宴镇	3	S023	697			
		S021	702				4	S060	445			
		S022	701					S089	362			
		S024	696					S090	362			
		S026	688				5	S118	285			
		S029	676				斗山镇	3	S028	676		
		S030	675			4		S065	422			
		S032	670					S102	338			
		S037	654					S103	338			
		S038	636			5		S122	269			
		S039	632			四九镇		3	S027	678		
		S040	630				4	S064	433			
		S041	625					S075	400			
		S043	618				5	S120	275			
		S044	614			冲蒺镇	3	S036	657			
		S048	603				4	S071	408			
		S049	589					S087	368			
		S050	586				5	S123	267			
		S051	583			都斛镇	3	S034	661			
		S056	482				4	S072	408			
		S059	468				5	S125	260			
		4				S074	406			3	S035	659
						S076	394			4	S073	407
S081	381			S101	343							
S082	379			5	S124	262						
S083	373			川岛镇	3	S046	605					
S093	355					S047	605					
S094	353				4	S077	382					
S100	344					S078	382					
S108	305					S079	382					
5					S109	305					5	S080
				S110	305	5					S127	252
		S111	305	3	S042	620						
大江镇	3	S017	743	白沙镇		S067	410					
		S033	668			S068	410					
	4	S057	478			S069	410					
		S070	409			S104	335					
		S099	346			S105	335					

台山市集体建设用地区片基准地价基本内容

镇街	级别	区片编号	区片价	镇街	级别	区片编号	区片价
	5	S114	295			S106	335
		S115	295			S107	335
水步镇	3	S016	749	北陡镇	5	S126	254
	4	S055	491		3	S052	558
		S095	349			S053	558
	5	S112	300		4	S088	365
		S113	300		5	S129	246
广海镇	3	S018	741	深井镇	3	S054	556
	4	S058	473		4	S091	360
		S086	370			S092	360
	5	S116	293		5	S128	250
三合镇	3	S020	705	——	——	——	——

注：集体商服用地区片基准地价为设定容积率1.0的地面地价。

表6 台山市宅基地区片基准地价表

单位：元/平方米

镇街	级别	区片编号	区片价	镇街	级别	区片编号	区片价	
台城街道	1	Z001	1211	广海镇	4	Z095	302	
		Z002	1172		5	Z117	276	
		Z003	1063	三合镇	3	Z045	502	
	Z004	990	4		Z079	340		
	Z005	959			Z093	305		
	Z006	927			Z094	305		
	Z007	919	5		Z119	271		
	2	Z008	911	海宴镇	3	Z046	494	
		Z009	909		4	Z076	343	
		Z010	901			Z096	294	
		Z011	895			Z097	294	
		Z012	883		5	Z121	268	
		Z013	876		汶村镇	3	Z048	492
		Z014	874			4	Z071	346
		Z015	864				Z072	346
		Z016	845			5	Z122	266
		3	Z017		823	赤溪镇	3	Z050
	Z018		818	Z059	424			
	Z019		810	4	Z077		342	
	Z020		788		Z112		278	
	Z021		706		Z113		278	
	3		Z022	695	5		Z114	278
			Z023	688			Z124	258

台山市集体建设用地基准地价基本内容

镇街	级别	区片编号	区片价	镇街	级别	区片编号	区片价
		Z024	679	四九镇	3	Z049	483
		Z025	674		4	Z074	345
		Z026	672			Z102	284
		Z027	668		5	Z123	260
		Z028	653	斗山镇	3	Z051	480
		Z029	644		4	Z075	343
		Z030	635			Z108	280
		Z031	632			Z109	280
		Z032	621	5	Z125	257	
		Z033	610	冲蒺镇	3	Z052	468
	Z034	598	4		Z078	341	
	Z035	586			Z103	283	
	Z036	582	5		Z126	254	
	Z037	578	都斛镇	3	Z053	467	
	Z038	575		4	Z081	337	
	Z039	566		5	Z127	252	
	4	Z060	394	端芬镇	3	Z054	466
		Z061	385		4	Z080	339
		Z062	376			Z118	274
		Z063	375		5	Z128	250
Z064		374	白沙镇	3	Z055	455	
Z065		367		4	Z083	330	
Z067		355			Z084	330	
Z070		348			Z085	330	
Z073		346			Z086	330	
Z104		281			Z098	292	
5	Z105	281	Z099	292			
	Z106	281	5	Z129	245		
	Z107	281	3	Z042	528		
	大江镇	3		Z041	528		
Z047			493				
4	Z068	351	川岛镇	4	Z088	320	
	Z087	328			Z089	320	
	Z092	315			Z090	320	
	Z091	320					
5	Z115	277	5	Z130	240		
	Z116	277	3	Z056	435		
水步镇	3	Z040		542	Z057	435	
		4	Z066	359	4	Z120	435
	Z082		335	5	Z131	269	
5	Z110	279	深井镇	3	Z058	434	

台山市集体建设用地基准地价基本内容

镇街	级别	区片编号	区片价	镇街	级别	区片编号	区片价
		Z111	279			Z100	285
广海镇	3	Z044	526		4	Z101	285
	4	Z069	349		5	Z132	231

注：宅基地区片基准地价为设定容积率 2.5 的地面地价。

表7 台山市集体工业用地区片基准地价表

单位：元/平方米

镇街	级别	区片编号	区片价	镇街	级别	区片编号	区片价
台城街道	1	G001	389	赤溪镇	3	G069	240
		G002	385		4	G094	204
		G003	380	三合镇	3	G025	305
		G004	376			G061	252
		G005	371			G062	252
		G006	365		G063	252	
		G007	360	4	G090	215	
		G008	358	冲蒺镇	3	G026	304
	G009	353	4		G091	213	
	2	G010	352	白沙镇	3	G027	301
		G011	347			G028	301
		G012	342			G058	253
		G013	338		G059	253	
		G014	336		G060	253	
		G015	331		G064	251	
		G016	325	4	G092	212	
		G017	322	斗山镇	3	G033	295
		G018	320		4	G034	295
		G019	315	海宴镇	3	G037	279
	G020	315	G070			239	
G029	296	G071	239				
G035	283	G072	239				
G036	280	4	G096	192			
G038	278	川岛镇	3	G039	278		
G043	274			G074	238		
G049	262			G075	238		
G052	258			G076	238		
G053	258			G077	238		
G057	253	G078	238				
4	G086	234	大江镇	3			
	G022	311					
		G023	310	4	G097	190	

镇街	级别	区片编号	区片价	镇街	级别	区片编号	区片价
		G044	274	汶村镇	3	G040	277
		G050	261			G080	237
	4	G088	227			G081	237
水步镇	3	G021	315		4	G098	189
		G047	265	3		G041	276
		G055	257		G045	274	
	4	G087	231		G073	238	
四九镇	3	G024	308	4	G099	187	
		G051	258		3	G042	275
		G054	258	G079		237	
	4	G089	222	4		G100	186
广海镇	3	G030	296	北陡镇	3	G046	266
		G032	296			G082	236
		G065	241			G083	236
	4	G093	206		4	G101	176
赤溪镇	3	G031	296	深井镇	3	G048	264
		G066	240			G084	235
		G067	240			G085	235
		G068	240		4	G102	173

注：集体工业用地区片基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

六、台山市集体建设用地各用途修正体系

（一）集体商服用地宗地地价修正体系

1. 集体商服用地宗地地价公式

集体商服用地地面地价 = (集体商服用地地区片基准地价 ± 开发程度修正值) × (1 + 集体商服用地区域因素修正系数之和) × 集体商服用地容积率修正系数 × 街角地修正系数 × 道路客流状况修正 × 集体商服用地土地剩余使用年期修正系数 × 期日修正系数 × (1 + 集体商服用地其他个别因素修正系数之和)

集体商服用地总地价 = 集体商服用地地面地价 × 土地总面积

2. 区域因素修正

表8 集体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	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	23.00%
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、轨道交通站点的距离
	指标权重值 (Q)	22.87%
宏观区位影响度	指标说明	评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值 (Q)	21.93%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率电讯设施完备度，区域内医疗、文化娱乐等商服配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	13.20%
社会经济状况	指标说明	人均建设用地面积和各镇街生产总值，反映地区社会经济和人口状况
	指标权重值 (Q)	11.27%
区域规划	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，新区拓展规划与城市更新规划前景情况
	指标权重值 (Q)	7.73%

注：(1) 集体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) 集体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，需根据待估宗地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待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表9 集体商服用地各区片区区域因素总修正幅度表

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
S001	±4.03%	S044	±8.44%	S087	±15.40%
S002	±3.28%	S045	±17.90%	S088	±16.98%
S003	±4.62%	S046	±12.57%	S089	±10.61%
S004	±12.92%	S047	±15.55%	S090	±12.02%
S005	±7.44%	S048	±14.21%	S091	±19.17%
S006	±5.11%	S049	±18.20%	S092	±14.53%
S007	±8.75%	S050	±10.32%	S093	±15.60%
S008	±6.87%	S051	±11.03%	S094	±11.63%
S009	±7.85%	S052	±14.18%	S095	±12.94%
S010	±13.02%	S053	±12.46%	S096	±17.61%
S011	±8.33%	S054	±12.42%	S097	±13.06%
S012	±13.30%	S055	±15.14%	S098	±12.88%
S013	±7.83%	S056	±13.99%	S099	±13.51%
S014	±11.48%	S057	±9.88%	S100	±17.42%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
S015	±11.50%	S058	±16.08%	S101	±17.67%
S016	±14.76%	S059	±18.75%	S102	±19.26%
S017	±17.56%	S060	±8.38%	S103	±18.48%
S018	±19.66%	S061	±12.79%	S104	±17.48%
S019	±13.82%	S062	±7.80%	S105	±19.65%
S020	±10.94%	S063	±12.25%	S106	±17.81%
S021	±17.83%	S064	±8.82%	S107	±2.42%
S022	±8.46%	S065	±14.75%	S108	±18.75%
S023	±12.49%	S066	±10.77%	S109	±9.65%
S024	±11.29%	S067	±15.66%	S110	±14.14%
S025	±18.17%	S068	±16.26%	S111	±16.33%
S026	±14.12%	S069	±18.12%	S112	±6.64%
S027	±16.97%	S070	±16.12%	S113	±6.83%
S028	±13.12%	S071	±16.70%	S114	±4.51%
S029	±9.12%	S072	±8.37%	S115	±10.71%
S030	±17.91%	S073	±15.11%	S116	±4.83%
S031	±15.22%	S074	±14.16%	S117	±10.93%
S032	±15.43%	S075	±11.72%	S118	±10.18%
S033	±14.30%	S076	±14.42%	S119	±7.87%
S034	±13.97%	S077	±16.07%	S120	±18.01%
S035	±15.70%	S078	±14.87%	S121	±4.92%
S036	±12.48%	S079	±14.51%	S122	±10.21%
S037	±9.04%	S080	±10.41%	S123	±10.63%
S038	±15.47%	S081	±15.41%	S124	±5.11%
S039	±15.73%	S082	±10.91%	S125	±9.02%
S040	±14.40%	S083	±10.72%	S126	±12.11%
S041	±9.65%	S084	±6.30%	S127	±4.84%
S042	±14.78%	S085	±16.87%	S128	±3.39%
S043	±16.00%	S086	±11.06%	S129	±5.63%

3.容积率修正

表10 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.4	0.4<r<2.4	≥2.4
修正系数	0.7676	$r^{0.2886}$	1.2874

注：（1）公式中 r 为商服容积率；
（2）商服容积率等于商服建筑面积除以总用地面积；

表11 集体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	0.7676	0.8187	0.8629	0.9022	0.9376	0.9701	1
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.0279	1.054	1.0787	1.102	1.1241	1.1453	1.1655
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.1849	1.2035	1.2215	1.2388	1.2555	1.2717	1.2874

注：（1）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，参照上表修正系数进行修正；

（2）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）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。

4.街角地修正

表12 集体商服用地街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	多面临街
修正系数	1	1.08	1.15

5.道路客流状况修正

表13 集体商服用地道路客流状况系数

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	宗地邻近或所在的道路客流量大，商业经营条件好	宗地邻近或所在的道路客流量较大，商业经营条件较好	宗地邻近或所在的道路客流量一般，商业经营条件一般	宗地邻近或所在的道路客流量较差，商业经营条件较差	宗地不临现状道路，商业经营条件差
修正系数幅度范围	[1.07,1.12]	[1.03,1.07)	[1.03,0.97)	[0.93,0.97)	[0.88,0.93]
平均值	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

注：（1）宗地临路情况说明：若宗地邻近道路，视邻近距离情况确定修正的低值取值范围；若宗地临路，视宗地所在商服道路的区段客流情况确定修正的高值取值范围；

（2）宗地不临现状道路说明：若宗地临规划道路，修正系数取最高值；若宗地不临规划道路，修正系数取最低值。

6.土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表14 土地开发程度修正范围表

单位：元/平方米（土地面积）

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米土地面积）							五通一平 费用合计 （元/m ² ）	六通一平 费用合计 （元/m ² ）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	场地平整		
数据取值范围	10~30	5~15	15~45	6~15	25~85	20~40	15~45	76~235	96~275
城区平均数	25	15	45	15	80	40	45	225	265
乡镇平均数	20	10	30	10	45	25	20	135	160

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

7. 土地剩余使用年期修正

集体商服用地基准地价是最高使用年期40年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够40年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中： r ——土地还原率； m ——土地使用权法定最高出让年期40年；

n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表15 集体商服用地使用年期修正系数（ $r=6.32\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0650	0.1262	0.1838	0.2379	0.2888	0.3367	0.3817	0.4241	0.4639	0.5014
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5366	0.5698	0.6010	0.6303	0.6579	0.6838	0.7082	0.7312	0.7528	0.7731
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7922	0.8101	0.8270	0.8429	0.8578	0.8719	0.8851	0.8976	0.9092	0.9202
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9306	0.9403	0.9495	0.9581	0.9662	0.9738	0.9810	0.9877	0.9940	1.0000

8. 期日修正系数编制

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

9. 其他个别因素修正编制

表16 集体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	-1.5	-3.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力良好	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
宗地大小	指标说明	宗地面积适中, 利于开发利用	宗地面积较适中, 较利于开发利用	宗地面积一般适合, 开发利用情况一般	宗地面积偏大或偏小, 较不利于开发利用	宗地面积过大或过小, 不利于开发利用
	修正系数	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0

(二) 宅基地宗地地价修正体系

1. 宅基地宗地地价公式

(1) 临海宅基地

宅基地地面地价=(宅基地区片基准地价±开发程度修正值)×(1+宅基地区域因素修正系数之和)×宅基地容积率修正系数×(1+临海修正系数)×期日修正系数×(1+宅基地其他个别因素修正系数之和)

宅基地总地价=宅基地单位地面地价×土地总面积

(2) 不临海宅基地

宅基地地面地价=(1+宅基地区域因素修正系数之和)×宅基地容积率修正系数×(宅基地区片基准地价±开发程度修正值)×期日修正系数×(1+宅基地其他个别因素修正系数之和)

宅基地总地价=宅基地单位地面地价×土地总面积

2. 区域因素修正

表17 宅基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，供电保障率电讯设施完备度，区域内教育、医疗、文化娱乐等住宅配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	27.33%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，与汽车站、轨道交通站点的距离
	指标权重值(Q)	21.20%
环境条件	指标说明	区域内农村人居环境条件，区域内土地自然条件情况，区域内是否有污染源影响
	指标权重值(Q)	19.27%
宏观区位影响度	指标说明	评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值(Q)	9.60%
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)	8.20%
社会经济状况	指标说明	人均建设用地面积和各镇街生产总值，反映地区社会经济和人口状况
	指标权重值(Q)	7.60%
区域规划	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途，新区拓展规划与城市更新规划前景情况
	指标权重值(Q)	6.80%

注：(1) 宅基地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，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) 宅基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，需根据待估宗地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待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表18 宅基地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
Z001	±7.42%	Z045	±11.24%	Z089	±18.81%
Z002	±3.85%	Z046	±4.14%	Z090	±6.11%
Z003	±4.82%	Z047	±15.46%	Z091	±5.73%
Z004	±15.89%	Z048	±8.85%	Z092	±15.50%
Z005	±4.42%	Z049	±17.53%	Z093	±10.03%
Z006	±3.37%	Z050	±8.95%	Z094	±15.37%
Z007	±3.82%	Z051	±6.43%	Z095	±9.49%
Z008	±7.38%	Z052	±5.09%	Z096	±19.91%
Z009	±6.56%	Z053	±16.92%	Z097	±15.34%
Z010	±5.95%	Z054	±18.60%	Z098	±16.28%
Z011	±5.07%	Z055	±9.30%	Z099	±16.43%
Z012	±3.33%	Z056	±13.06%	Z100	±13.84%
Z013	±7.74%	Z057	±12.03%	Z101	±16.95%
Z014	±5.91%	Z058	±5.94%	Z102	±19.25%
Z015	±4.52%	Z059	±8.40%	Z103	±13.63%
Z016	±6.00%	Z060	±9.63%	Z104	±10.48%
Z017	±4.74%	Z061	±16.61%	Z105	±14.11%
Z018	±3.67%	Z062	±15.33%	Z106	±11.86%
Z019	±4.95%	Z063	±15.81%	Z107	±18.91%
Z020	±5.29%	Z064	±15.68%	Z108	±10.46%
Z021	±14.20%	Z065	±12.14%	Z109	±9.46%
Z022	±6.08%	Z066	±17.94%	Z110	±17.41%
Z023	±15.09%	Z067	±18.53%	Z111	±11.36%
Z024	±7.62%	Z068	±14.37%	Z112	±12.15%
Z025	±16.16%	Z069	±17.90%	Z113	±14.98%
Z026	±6.20%	Z070	±19.69%	Z114	±5.35%
Z027	±6.69%	Z071	±12.08%	Z115	±9.03%
Z028	±5.96%	Z072	±11.19%	Z116	±12.70%
Z029	±13.92%	Z073	±18.86%	Z117	±17.95%
Z030	±6.48%	Z074	±18.07%	Z118	±13.35%
Z031	±14.20%	Z075	±11.54%	Z119	±18.22%
Z032	±11.83%	Z076	±3.63%	Z120	±18.64%
Z033	±18.90%	Z077	±8.17%	Z121	±18.54%
Z034	±14.88%	Z078	±12.07%	Z122	±18.98%
Z035	±14.13%	Z079	±18.02%	Z123	±16.70%
Z036	±8.27%	Z080	±19.99%	Z124	±19.04%
Z037	±4.43%	Z081	±13.04%	Z125	±17.07%
Z038	±11.87%	Z082	±18.14%	Z126	±18.01%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
Z039	±6.44%	Z083	±12.41%	Z127	±16.06%
Z040	±11.40%	Z084	±10.05%	Z128	±17.92%
Z041	±16.46%	Z085	±17.75%	Z129	±16.51%
Z042	±11.01%	Z086	±12.34%	Z130	±16.39%
Z043	±13.00%	Z087	±14.73%	Z131	±19.64%
Z044	±11.48%	Z088	±11.56%	Z132	±18.52%

3.容积率修正

表19 宅基地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 2.5$	$2.5 \leq r < 4.0$	≥ 4.0
修正系数	0.8130	$(r/2.5)^{0.226}$	$(r/2.5)^{0.34}$	1.1733

注：（1）容积率为合法取得的宅基地批准容积率。

（2）综合考虑台山市集体土地建设现状、规划设计条件的基础上，考虑到农村房屋建筑密度普遍较大，故容积率超过4.0的，按4.0进行修正。

表20 宅基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
修正系数	0.8130	0.8307	0.8472	0.8626	0.8772	0.8910	0.9041	0.9165
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.9284	0.9399	0.9508	0.9614	0.9715	0.9813	0.9908	1.0000
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.0134	1.0265	1.0393	1.0518	1.0640	1.0759	1.0876	1.0990
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	——
修正系数	1.1102	1.1212	1.1320	1.1426	1.1530	1.1632	1.1733	——

注：（1）上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取；

（2）容积率 ≤ 1 时按容积率为1时的系数修正，容积率 ≥ 4 时按容积率为4时的系数修正。

4.临海修正

临海建设用地的宅基地基准地价在其用途基准地价的基础上增加20%。

5.土地开发程度修正（同集体商服用地）

宅基地的土地开发程度修正，参照《表14 土地开发程度修正范围表》进行。

6. 期日修正系数编制

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

7.其他个别因素修正

表21 宅基地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(%)
宗地大小	指标说明	宗地面积适中, 利于开发利用	宗地面积较适中, 较利于开发利用	宗地面积一般适合, 开发利用情况一般	宗地面积偏大或偏小, 较不利于开发利用	宗地面积过大或过小, 不利于开发利用
	修正系数	2	1	0	-1	-2
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	1	0	-1	-2
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	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观条件好, 对土地利用极为有利	景观条件良好, 对土地利用较为有利	景观条件一般, 对土地利用无不良影响	景观条件较差, 对土地利用有一定影响	景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
临路条件	指标说明	宗地两面以上临主要道路	宗地一面临主要道路, 一面临次要道路	宗地一面临主要道路	宗地一面临次要道路	宗地不临任何道路
	修正系数	5	2.5	0	-2.5	-5

(三) 集体工业用地宗地地价修正体系

1.集体工业用地宗地地价公式

集体工业用地地面地价=(集体工业用地区片基准地价±开发程度修正值)×(1+集体工业用地区域因素修正系数)×集体工业用地容积率修正系数×集体工业用地土地剩余使用年期修正系数×期日修正系数×(1+集体工业用地其他个别因素修正系数)

集体工业用地总地价=集体工业用地地面地价×土地总面积

2. 区域因素修正

表22 集体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	区域道路路网密集程度,与公路或铁路货运站、港口码头、高速公路出入口的距离
	指标权重值(Q)	33.60%
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)	26.86%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况,区域地形地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值(Q)	15.40%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度,周边集体工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值(Q)	14.87%
区域规划	指标说明	区域规划主导土地利用规划用途,新区拓展规划与城市更新规划前景情况
	指标权重值(Q)	9.27%

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

(2)集体工业用地各区片区基准地价代表的是各因素在所在片区内平均优劣程度条件下的地价水平,应用修正时,需根据待估宗地的实际区域因素与片区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,对片区基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表23 集体工业用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
G001	±6.38%	G035	±13.88%	G069	±2.07%
G002	±3.08%	G036	±15.10%	G070	±9.46%
G003	±5.45%	G037	±8.21%	G071	±6.87%
G004	±5.81%	G038	±15.17%	G072	±16.09%
G005	±7.11%	G039	±13.64%	G073	±16.01%
G006	±6.46%	G040	±8.86%	G074	±4.36%
G007	±8.44%	G041	±5.44%	G075	±9.59%
G008	±7.23%	G042	±7.67%	G076	±4.11%
G009	±14.64%	G043	±17.35%	G077	±3.33%
G010	±5.91%	G044	±15.39%	G078	±7.27%
G011	±8.98%	G045	±16.05%	G079	±15.67%
G012	±5.70%	G046	±17.93%	G080	±15.13%
G013	±14.64%	G047	±11.38%	G081	±16.54%
G014	±7.67%	G048	±14.53%	G082	±13.27%
G015	±10.21%	G049	±16.13%	G083	±11.77%
G016	±11.64%	G050	±14.91%	G084	±12.46%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
G017	±16.52%	G051	±10.32%	G085	±15.75%
G018	±7.31%	G052	±18.49%	G086	±14.87%
G019	±11.71%	G053	±17.92%	G087	±18.93%
G020	±17.16%	G054	±11.09%	G088	±19.00%
G021	±15.94%	G055	±11.07%	G089	±12.08%
G022	±14.03%	G056	±10.64%	G090	±11.10%
G023	±14.03%	G057	±14.82%	G091	±18.96%
G024	±9.58%	G058	±18.13%	G092	±18.22%
G025	±12.20%	G059	±16.68%	G093	±15.27%
G026	±12.64%	G060	±3.84%	G094	±15.37%
G027	±14.37%	G061	±17.29%	G095	±10.67%
G028	±15.40%	G062	±12.84%	G096	±16.40%
G029	±14.78%	G063	±12.86%	G097	±13.17%
G030	±17.11%	G064	±14.85%	G098	±17.40%
G031	±13.76%	G065	±14.09%	G099	±18.65%
G032	±17.72%	G066	±12.30%	G100	±13.86%
G033	±15.36%	G067	±8.13%	G101	±12.25%
G034	±14.10%	G068	±15.27%	G102	±17.34%

3.容积率修正

表24 集体工业用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 2$	$2 < r \leq 3$	$R \geq 3.0$
修正系数	1	$1.0004 \times r^{0.2362}$	$1.0185 \times r^{0.2067}$	1.2782

注：纳入城乡土地市场统筹供应，与国有工业用地供后监管要求一致的集体工业用地，可不作容积率修正。

表25 集体工业用地容积率修正系数明细表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1	1.0232	1.0444	1.0644	1.0832	1.1009	1.1179
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.134	1.1494	1.1642	1.1784	1.1873	1.1988	1.2098
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥ 3
修正系数	1.2205	1.2309	1.2409	1.2506	1.2601	1.2692	1.2782

注：（1）上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取；

（2）容积率 ≤ 1 时按容积率为1时的系数修正，容积率 ≥ 3 时按容积率为3时的系数修正。

4.土地开发程度修正（同集体商服用地）

集体工业用地的土地开发程度修正，参照《表14 土地开发程度修正范围表》进行。

5. 土地剩余使用年期修正

工业用地基准地价为最高使用年期 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不到 50 年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中： r ——土地还原率； m ——土地使用权法定最高出让年期 50 年；

n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表 26 集体工业用地土地使用年期修正系数表（ $r=4.38\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0475	0.0931	0.1367	0.1785	0.2186	0.2569	0.2937	0.3289	0.3626	0.3949
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4259	0.4556	0.4840	0.5112	0.5373	0.5623	0.5862	0.6092	0.6311	0.6522
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6724	0.6917	0.7102	0.7279	0.7449	0.7612	0.7768	0.7917	0.8060	0.8198
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8329	0.8455	0.8575	0.8691	0.8802	0.8908	0.9009	0.9106	0.9200	0.9289
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9375	0.9457	0.9535	0.9610	0.9682	0.9752	0.9818	0.9881	0.9942	1.0000

6. 期日修正系数编制

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

7. 其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，还要考虑宗地的形状、面积大小、宗地地基承载力及交通条件是影响工业用地地价水平的重要因素，最终确定工业用地的其他个别因素修正系数。

表27 集体工业用地个别因素修正系数表

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	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地形状	指标说明	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状基本规则,对土地利用无不良影响	形状较不规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力良好	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	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地大小	指标说明	宗地面积适中,利于开发利用	宗地面积较适中,较利于开发利用	宗地面积一般适合,开发利用情况一般	宗地面积偏大或偏小,较不利于开发利用	宗地面积过大或过小,不利于开发利用
	修正系数	2	1	0	-1	-2

(四) 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.当待估宗地范围涉及两个及以上区片时,价格取面积权重较大的区片价格,其修正系数取面积权重较大的区片修正系数。