

# 珠海市国有建设用地标定地价修正体系 (2025年)

## 一、零售商业用地标定地价修正体系

### (一) 交易情况修正

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况如不一致时,需综合考虑其对地价的影响程度,进行交易情况修正。

### (二) 期日地价指数修正

待估宗地的估价期日与标定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地价指数修正。

### (三) 街角地修正

表1 街角地修正系数表

临街状况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1	1.08	1.13	1.15

### (四) 容积率修正

表2 零售商业用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3
修正系数	1.9500	1.7465	1.6269	1.5423	1.4700	1.3999	1.3298	1.2892	1.2117
容积率	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2
修正系数	1.1923	1.1696	1.1062	1.0801	1.0565	1.0335	1.0000	0.9838	0.9674
容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3.0	——
修正系数	0.9483	0.9291	0.9073	0.8929	0.8756	0.8544	0.8478	0.8400	——

备注: 上表未列示的容积率, 根据上述容积率修正系数表采用内插法求取其修正系数。

## （五）楼层修正

表3 零售商业用房各楼层价格比例表

楼层		首层	第二层、地下负一层、夹层	第三层	地面第四层及以上
比例关系	平均值	1.00	0.50	0.40	0.30
	范围	1.00	0.40~0.60	0.30~0.50	0.20~0.40

表4 零售商业用地楼层分配系数表

总楼层 所在楼层	1	2/地下负一层	3	4	5	6
1	1.0000	1.2903	1.4085	1.6964	1.9231	1.9704
2/地下负一层		0.7097	0.7746	0.9330	1.0577	1.0837
3			0.6338	0.7634	0.8654	0.8867
4				0.5089	0.5769	0.5911
5					0.5769	0.5911
6						0.5911

- 备注：1. 通过楼层分配系数将零售商业平均楼面地价修正至具体某一楼层的楼面地价；  
 2. 通过零售商业用地宗地地价公式计算得出待估宗地平均楼面地价后，若要求取地上某一层的楼面地价时，应采用楼层分配系数进行修正；  
 3. 含零售商业的混合用地，其楼层分配系数按待估宗地的商业实际总楼层数套用上表进行修正。

## （六）公建配套修正

当待估宗地无公共配套设施或建设 5%以上公共配套设施时，需做公建配套修正。

表5 零售商业用地公建配套修正系数表

公建配套情况	香洲区	金湾区、斗门区
建设 5%以上公共配套设施	0.97~0.99	0.96~0.98
建设 5%（含）以内公共配套设施	1	1
无公共配套设施	1.01~1.03	1.02~1.04

### (七) 客流集聚度修正

表6 零售商业用地客流集聚度修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	宗地临大型商务中心、大型购物广场、步行街等或宗地所在道路，客流量大，商业经营条件好	宗地临一般专业市场、集贸市场等或宗地所在道路客流量较大，商业经营条件较好	宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在的道路客流量一般，商业经营条件一般	宗地周边商服配套设施能满足简单需求或宗地所在的道路客流量较差，商业经营条件较差	宗地周边无商服配套设施或宗地不临现状道路，商业经营条件差
修正系数幅度范围	(1.08,1.12]	(1.02,1.08]	(0.98,1.02]	(0.92,0.98]	[0.88,0.92]
平均值	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

### (八) 其他个别因素修正

表7 零售商业用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	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	形状一般，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的影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
宗地面积大小	指标标准说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积较小，较不利于开发利用	宗地面积小，不利于开发利用
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势高，出入口通道设置不便	地势低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.95

备注：其他个别因素修正系数=宗地形状修正系数×宗地面积大小修正系数×地势修正系数×宗地地基承载力修正系数。

### (九) 土地开发程度修正

表8 土地开发程度修正范围表

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通燃气	平整土地	五通一平合计	六通一平合计
开发费用	20~90	20~65	15~45	20~50	10~35	15~45	20~60	105-345	120-390

备注：1. 五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整；

2. 六通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、场地平整；

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

### (十) 土地使用年期修正

零售商业用地标定地价是最高使用年期40年的价格，当待估宗地使用年期不足40年时，应进行土地使用年期修正。

表9 零售商业土地使用年期修正系数表（r=5.80%）

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0612	0.1191	0.1738	0.2255	0.2744	0.3206	0.3643	0.4056	0.4446	0.4814
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5163	0.5492	0.5804	0.6098	0.6376	0.6639	0.6887	0.7122	0.7344	0.7554
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7752	0.7940	0.8117	0.8284	0.8443	0.8592	0.8734	0.8867	0.8994	0.9113
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9226	0.9332	0.9433	0.9528	0.9619	0.9704	0.9784	0.9860	0.9932	1.0000

备注：土地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——土地使用年期修正系数。

## 二、城镇住宅用地标定地价修正体系

### (一) 交易情况修正

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况如不一致时,需综合考虑其对地价的影响程度,进行交易情况修正。

### (二) 期日地价指数修正

待估宗地的估价期日与标定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地价指数修正。

### (三) 容积率修正

表10 城镇住宅用地容积率修正系数明细表

(设定容积率为 2.5, 适用于香洲区)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	2.0000	1.9357	1.8715	1.8019	1.7198	1.6751	1.5956	1.5306	1.4543
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.3835	1.3033	1.2087	1.117	1.0688	1.0352	1.0000	0.9966	0.9902
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9858	0.9809	0.9748	0.9681	0.9644	0.9604	0.9569	0.9529	0.9483
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.9452	0.9423	0.9399	0.9366	0.933	0.9301	0.9261	0.9238	0.9209
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.9174	0.9136	0.9108	0.9085	0.9057	0.9034	0.8998	0.8963	0.8938
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6.0	---	---	---
修正系数	0.8908	0.8870	0.8837	0.8784	0.8757	0.8726	---	---	---

备注: 上表未列示的容积率, 根据上述容积率修正系数表采用内插法求取其修正系数。

表11 城镇住宅用地容积率修正系数明细表

(设定容积率为 2.2, 适用于金湾区、斗门区)

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.9000	1.8507	1.7865	1.7099	1.6278	1.5831	1.5036	1.4356	1.3593
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.2885	1.1933	1.0987	1.0000	0.9948	0.9902	0.9872	0.9838	0.9774
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.973	0.9677	0.9616	0.9549	0.9512	0.9458	0.9423	0.9383	0.9337

容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.9306	0.9265	0.9241	0.9208	0.9172	0.9143	0.9103	0.9073	0.9044
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.9009	0.8971	0.8943	0.892	0.8884	0.8861	0.8825	0.879	0.8765
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6.0	---	---	---
修正系数	0.8723	0.8685	0.8652	0.8599	0.8572	0.8526	---	---	---

备注：上表未列示的容积率，根据上述容积率修正系数表采用内插法求取其修正系数。

#### （四）公建配套修正

当待估宗地无公共配套设施或建设 5%以上公共配套设施时，需做公建配套修正。

表12 城镇住宅用地公建配套修正系数表

公建配套情况	香洲区	金湾区、斗门区
建设 5%以上公共配套设施	0.96~0.98	0.95~0.97
建设 5%（含）以内公共配套设施	1	1
无公共配套设施	1.02~1.04	1.03~1.05

#### （五）其他个别因素修正

表13 城镇住宅用地其他个别因素修正系数表 1

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标标准说明	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	形状一般，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的影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
宗地面积大小	指标标准说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积较小，较不利于开发利用	宗地面积小，不利于开发利用
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势高，出入口通道设置不便	地势低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣	
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固, 不需要做加强处理	地基较稳固, 略需处理	承载力一般, 需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段, 需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地, 或属于填埋地, 需要对地基做特殊处理	
	修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.95	
环境条件	垃圾填埋场	距垃圾填埋场距离(米)	>2500	(2000, 2500]	(1500, 2000]	(700, 1500]	≤700
	火葬场	距火葬场距离(米)	>3000	(2500, 3000]	(2000, 2500]	(700, 2000]	≤700
	墓地	距墓地距离(米)	>3000	(2500, 3000]	(2000, 2500]	(700, 2000]	≤700
	变电站	距变电站距离(米)	>2000	(1500, 2000]	(1000, 1500]	(300, 1000]	≤300
	修正系数		1.05	1.03	1	0.97	0.94

备注: 1.环境条件中仅选取影响最大的一项作为修正项;

2.其他个别因素修正系数=宗地形状修正系数×宗地面积大小修正系数×地势修正系数×宗地地基承载力修正系数×环境条件修正系数。

表14 城镇住宅用地其他个别因素修正系数表 2

修正项	优质学区	临海岸线	临河岸线
修正指标说明	在紫荆中学、文园中学、珠海实验中学(九州中学)的学区范围内	临唐家湾铜鼓角至拱北口岸海岸线的首宗城镇住宅用地	临前山河的首宗城镇住宅用地
修正系数	1.1	1.15	1.1
修正指标说明	/	临其他海岸线的首宗城镇住宅用地	临黄杨河的首宗城镇住宅用地
修正系数	/	1.1	1.05

备注: 如非位于优质学区范围、临海岸线、临河岸线, 则无需对照此表修正。

#### (六) 土地开发程度修正(同零售商业用地)

城镇住宅用地的土地开发程度修正, 参照零售商业用地土地开发程度修正进行确定。

#### (七) 土地使用年期修正

城镇住宅用地标定地价是最高使用年期 70 年的价格, 当待估宗地使用年期

不足 70 年时，应进行土地使用年期修正。

**表15 住宅土地使用年期修正系数表（r=5.03%）**

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0495	0.0966	0.1415	0.1842	0.2248	0.2636	0.3004	0.3355	0.3689	0.4007
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4310	0.4599	0.4873	0.5135	0.5384	0.5621	0.5847	0.6061	0.6266	0.6461
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6646	0.6823	0.6991	0.7151	0.7303	0.7448	0.7586	0.7718	0.7843	0.7962
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8076	0.8184	0.8287	0.8385	0.8478	0.8567	0.8652	0.8732	0.8809	0.8882
土地使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8951	0.9017	0.9080	0.9140	0.9198	0.9252	0.9304	0.9353	0.9400	0.9445
土地使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9487	0.9528	0.9566	0.9603	0.9638	0.9671	0.9703	0.9733	0.9762	0.9789
土地使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9815	0.9840	0.9864	0.9886	0.9907	0.9928	0.9947	0.9966	0.9983	1.0000

备注：不在本表列示的土地使用年期修正系数可通过年期修正公式计算获取，参照“零售商业用地土地使用年期修正系数表”公式。

### 三、商务金融用地标定地价修正体系

#### （一）交易情况修正

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况如不一致时，需综合考虑其对地价的影响程度，进行交易情况修正。

#### （二）期日地价指数修正

待估宗地的估价期日与标定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地价指数修正。

### (三) 容积率修正

**表16 商务金融用地容积率修正系数表（设定容积率为 3.0，适用于香洲区）**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.5385	1.4565	1.4035	1.3455	1.2835	1.2285	1.1745	1.1365	1.0995
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0685	1.0465	1.0395	1.035	1.0274	1.0228	1.018	1.0139	1.01
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.0068	1.0032	1.0000	0.9997	0.9979	0.9958	0.9939	0.9912	0.9890
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.9866	0.985	0.9835	0.9814	0.9794	0.9777	0.9754	0.9738	0.9718
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.9695	0.9677	0.9658	0.9641	0.9618	0.9602	0.9582	0.9559	0.9541
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3
修正系数	0.9513	0.949	0.9468	0.9433	0.9408	0.9396	0.938	0.9352	0.9325
容积率	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0	—	—
修正系数	0.9308	0.9296	0.928	0.9252	0.9225	0.9208	0.9186	—	—

备注：上表未列示的容积率，根据上述容积率修正系数表采用内插法求取其修正系数。

**表17 商务金融用地容积率修正系数表**

**（设定容积率为 2.0，适用于金湾区、斗门区）**

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.4535	1.3775	1.3385	1.2805	1.2185	1.1635	1.1225	1.0845	1.0475
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0165	1.0000	0.9965	0.9962	0.9824	0.9813	0.9807	0.9766	0.9727
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9695	0.9659	0.9645	0.9636	0.9618	0.9597	0.9578	0.9551	0.9516
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.9492	0.9476	0.9461	0.944	0.9420	0.9401	0.9378	0.9362	0.9342
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.9319	0.9289	0.927	0.9253	0.9230	0.9214	0.9194	0.9174	0.9156
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6.0	—	—	—
修正系数	0.9128	0.9105	0.9083	0.9048	0.9036	0.8821	—	—	—

备注：上表未列示的容积率，根据上述容积率修正系数表采用内插法求取其修正系数。

#### (四) 公建配套修正

当待估宗地无公共配套设施或建设 5%以上公共配套设施时，需做公建配套修正。

表18 商务金融用地公建配套修正系数表

公建配套情况	香洲区	金湾区、斗门区
建设 5%以上公共配套设施	0.97~0.99	0.96~0.98
建设 5%（含）以内公共配套设施	1	1
无公共配套设施	1.01~1.03	1.02~1.04

#### (五) 其他个别因素修正

表19 商务金融用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣	
宗地形状	指标标准说明	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	形状一般，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的影响	
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97	
宗地面积大小	指标标准说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积较小，较不利于开发利用	宗地面积小，不利于开发利用	
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97	
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势高，出入口通道设置不便	地势低，不利于通风排水和出入口设置	
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97	
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理	
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97	
环境条件	垃圾填埋场	距垃圾填埋场距离（米）	>2500	(2000, 2500]	(1500, 2000]	(700, 1500]	≤700
	火葬场	距火葬场距离（米）	>3000	(2500, 3000]	(2000, 2500]	(700, 2000]	≤700
	墓地	距墓地距离（米）	>3000	(2500, 3000]	(2000, 2500]	(700, 2000]	≤700
	变电站	距变电站距离（米）	>2000	(1500, 2000]	(1000, 1500]	(300, 1000]	≤300
	修正系数		1.02	1.01	1	0.99	0.97

备注：1.环境条件中仅选取影响最大的一项作为修正项；

2.其他个别因素修正系数 1=宗地形状修正系数×宗地面积大小修正系数×地势修正系数×宗地地基承载力修正系数×环境条件修正系数。

#### (六) 土地开发程度修正 (同零售商业用地)

商务金融用地的土地开发程度修正,参照零售商业用地土地开发程度修正进行确定。

#### (七) 土地使用年期修正

商务金融用地标定地价是最高使用年期 40 年的价格,当待估宗地使用年期不足 40 年时,应进行土地使用年期修正。

**表20 商务金融用地土地使用年期修正系数表 (r=5.15%)**

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0566	0.1104	0.1615	0.2102	0.2565	0.3005	0.3423	0.3821	0.4200	0.4560
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4902	0.5228	0.5537	0.5832	0.6112	0.6378	0.6631	0.6872	0.7101	0.7319
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7526	0.7723	0.7911	0.8089	0.8258	0.8420	0.8573	0.8719	0.8857	0.8989
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9115	0.9234	0.9347	0.9455	0.9558	0.9655	0.9748	0.9836	0.9920	1.0000

备注:不在本表列示的土地使用年期修正系数可通过年期修正公式计算获取,参照“零售商业用地土地使用年期修正系数表”公式。

### 四、旅馆用地标定地价修正体系

#### (一) 交易情况修正

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况如不一致时,需综合考虑其对地价的影响程度,进行交易情况修正。

#### (二) 期日地价指数修正

待估宗地的估价期日与标定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地价指数修正。

### (三) 容积率修正

表21 旅馆用地容积率修正系数表（设定容积率为 3.0，适用于香洲区）

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.5055	1.4528	1.3998	1.3418	1.2798	1.2248	1.1708	1.1328	1.0958
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0648	1.0428	1.0395	1.035	1.0274	1.0228	1.018	1.0139	1.0100
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.0068	1.0032	1.0000	0.9955	0.9937	0.9916	0.9897	0.987	0.9848
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.9824	0.9808	0.9793	0.9772	0.9745	0.9728	0.9705	0.9689	0.9669
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.9646	0.9628	0.9609	0.9592	0.9569	0.9556	0.9536	0.9513	0.9495
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3
修正系数	0.9467	0.9444	0.9422	0.9387	0.9362	0.935	0.924	0.9212	0.9185
容积率	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0	---	---
修正系数	0.9168	0.9156	0.914	0.9112	0.9085	0.9068	0.9046	---	---

备注：上表未列示的容积率，根据上述容积率修正系数表采用内插法求取其修正系数。

表22 旅馆用地容积率修正系数表

（设定容积率为 2.0，适用于金湾区、斗门区）

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.4278	1.3775	1.3385	1.2805	1.2185	1.1635	1.1225	1.0845	1.0475
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0165	1.0000	0.9915	0.9912	0.9774	0.9766	0.9757	0.9716	0.9677
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9645	0.9636	0.9628	0.9617	0.9599	0.9578	0.9559	0.9532	0.9497
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.9473	0.9457	0.9442	0.9421	0.9363	0.9344	0.9321	0.9305	0.9285
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.9262	0.9232	0.9213	0.9196	0.9173	0.9078	0.9058	0.9038	0.9020
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6.0	---	---	---
修正系数	0.8992	0.8969	0.8947	0.8912	0.8900	0.8888	---	---	---

备注：上表未列示的容积率，根据上述容积率修正系数表采用内插法求取其修正系数。

#### (四) 公建配套修正

当待估宗地无公共配套设施或建设 5%以上公共配套设施时，需做公建配套修正。

表23 旅馆用地公建配套修正系数表

公建配套情况	香洲区	金湾区、斗门区
建设 5%以上公共配套设施	0.97~0.99	0.96~0.98
建设 5%（含）以内公共配套设施	1	1
无公共配套设施	1.01~1.03	1.02~1.04

#### (五) 其他个别因素修正

表24 旅馆用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标标准说明	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	形状一般，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的影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
宗地面积大小	指标标准说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积较小，较不利于开发利用	宗地面积小，不利于开发利用
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势高，出入口通道设置不便	地势低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97

因子		指标标准	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	垃圾填埋场	距垃圾填埋场距离(米)	>2500	(2000, 2500]	(1500, 2000]	(700, 1500]	≤700
	火葬场	距火葬场距离(米)	>3000	(2500, 3000]	(2000, 2500]	(700, 2000]	≤700
	墓地	距墓地距离(米)	>3000	(2500, 3000]	(2000, 2500]	(700, 2000]	≤700
	变电站	距变电站距离(米)	>2000	(1500, 2000]	(1000, 1500]	(300, 1000]	≤300
	修正系数			1.02	1.01	1	0.99

备注：1.环境条件中仅选取影响最大的一项作为修正项；

2.其他个别因素修正系数=宗地形状修正系数×宗地面积大小修正系数×地势修正系数×宗地地基承载力修正系数×环境条件修正系数。

### (六) 土地开发程度修正(同零售商业用地)

旅馆用地的土地开发程度修正,参照零售商业用地土地开发程度修正进行确定。

### (七) 土地使用年期修正

旅馆用地标定地价是最高使用年期40年的价格,当待估宗地使用年期不足40年时,应进行土地使用年期修正。

表25 旅馆用地土地使用年期修正系数表(r=5.20%)

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0569	0.1110	0.1625	0.2114	0.2578	0.3020	0.3440	0.3839	0.4219	0.4579
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4922	0.5248	0.5558	0.5852	0.6132	0.6399	0.6651	0.6892	0.7120	0.7338
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7544	0.7741	0.7927	0.8105	0.8273	0.8433	0.8586	0.8731	0.8868	0.8999
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9124	0.9242	0.9354	0.9461	0.9563	0.9659	0.9751	0.9838	0.9921	1.0000

备注：不在本表列示的土地使用年期修正系数可通过年期修正公式计算获取,参照“零售商业用地土地使用年期修正系数表”公式。

## 五、工矿仓储用地标定地价修正体系

### (一) 交易情况修正

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况如不一致时,需综合考虑其对地价的影响程度,进行交易情况修正。

### (二) 期日地价指数修正

估价对象的估价期日与标定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地价指数修正。

### (三) 其他个别因素修正

表26 工矿仓储用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
宗地形状	指标标准说明	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	形状一般,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的影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
宗地面积大小	指标标准说明	宗地面积大,利于开发利用	宗地面积较大,较利于开发利用	宗地面积适中,开发利用情况一般	宗地面积较小,较不利于开发利用	宗地面积小,不利于开发利用
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高,排水通风条件好,不影响出入口设置	地势一般,通风排水条件一般,不影响出入口设置	地势较高,排水通风条件好,但出入口通道设置受限	地势高,出入口通道设置不便	地势低,不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1	0.97	0.95
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固,不需要做加强处理	地基较稳固,略需处理	承载力一般,需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段,需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地,或属于填埋地,需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97

备注:其他个别因素修正系数=宗地形状修正系数×宗地面积大小修正系数×地势修正系数×宗地地基承载力修正系数。

#### （四）土地开发程度修正（同零售商业用地）

工矿仓储用地的土地开发程度修正，参照零售商业用地土地开发程度修正进行确定。

#### （五）土地使用年期修正

工矿仓储用地标定地价是最高使用年期50年的价格，当待估宗地使用年期不足50年时，应进行土地使用年期修正。

表27 工矿仓储用地土地使用年期修正系数表（ $r=4.60\%$ ）

土地使用年期	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
土地使用年期	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
土地使用年期	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	0.7860	0.8006	0.8146	0.8279
土地使用年期	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	0.9330
土地使用年期	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	0.9830	0.9889	0.9946	1.0000

备注：不在本表列示的土地使用年期修正系数可通过年期修正公式计算获取，参照“零售商业用地土地使用年期修正系数表”公式。

## 六、公共管理与公共服务用地标定地价修正体系

### （一）交易情况修正

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况如不一致时，需综合考虑其对地价的影响程度，进行交易情况修正。

### （二）期日地价指数修正

待估宗地的估价期日与标定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地价指数修正。

### (三) 容积率修正

表28 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2385	1.1861	1.1307	1.0819	1.0387	1.0000	0.9951	0.9905	0.9862
容积率	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	0.9822	0.9802	0.9748	0.9713	0.9680	0.9649	0.9619	0.9591	0.9563
容积率	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	0.9537	0.9511	0.9493	0.9463	0.9440	0.9418	0.9397	0.9376	0.9356
容积率	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.9337	0.9318	0.93	0.9283	0.9264	0.9247	0.9231	0.9215	0.9199
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4
修正系数	0.9184	0.9169	0.9154	0.9140	0.9126	0.9112	0.9098	0.9085	0.9072
容积率	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	≥6.0	—	—	—
修正系数	0.9060	0.9047	0.9035	0.9023	0.9012	0.8865	—	—	—

备注：上表未列示的容积率，根据上述容积率修正系数表采用内插法求取其修正系数。

### (四) 其他个别因素修正

表29 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣	
宗地形状	指标标准说明	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	形状一般，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的影响	
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97	
宗地面积大小	指标标准说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积较小，较不利于开发利用	宗地面积小，不利于开发利用	
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97	
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势偏高，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置	
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97	
环境条件	垃圾填埋场	距垃圾填埋场距离(米)	>2500	(2000, 2500]	(1500, 2000]	(700, 1500]	≤700
	火葬场	距火葬场距离(米)	>3000	(2500, 3000]	(2000, 2500]	(700, 2000]	≤700

因子	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
墓地	距墓地距离 (米)	>3000	(2500, 3000]	(2000, 2500]	(700, 2000]	≤700
变电站	距变电站距 离(米)	>2000	(1500, 2000]	(1000, 1500]	(300, 1000]	≤300
修正系数		1.02	1.01	1	0.99	0.97

备注：1.环境条件中仅选取影响最大的一项作为修正项

2.其他个别因素修正系数=宗地形状修正系数×宗地面积大小修正系数×地势修正系数×环境条件修正系数。

### (五) 土地开发程度修正 (同零售商业用地)

公共管理与公共服务用地的土地开发程度修正,参照零售商业用地土地开发程度修正进行确定。

### (六) 土地使用年期修正

公共管理与公共服务用地标定地价是最高使用年期50年的价格,当待估宗地使用年期不足50年时,应进行土地使用年期修正。

**表30 公共管理与公共服务土地使用年期修正系数表 (r=4.68%)**

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0498	0.0973	0.1427	0.1861	0.2275	0.2671	0.3049	0.3411	0.3756	0.4086
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4401	0.4701	0.4989	0.5263	0.5526	0.5776	0.6016	0.6244	0.6463	0.6672
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6871	0.7061	0.7243	0.7417	0.7583	0.7742	0.7893	0.8038	0.8176	0.8308
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8435	0.8555	0.8670	0.8780	0.8885	0.8986	0.9082	0.9173	0.9261	0.9344
土地使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9424	0.9500	0.9573	0.9643	0.9709	0.9773	0.9834	0.9892	0.9947	1.0000

备注：不在本表列示的土地使用年期修正系数可通过年期修正公式计算获取,参照“零售商业用地土地使用年期修正系数表”公式。

## 七、公用设施用地标定地价修正体系

### (一) 交易情况修正

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况如不一致时,需综合考虑其对地价的影响程度,进行交易情况修正。

### (二) 期日地价指数修正

估价对象的估价期日与标定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地价指数修正。

### (三) 其他个别因素修正

表31 公用设施用地其他个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	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	形状一般,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的影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
宗地面积大小	指标标准说明	宗地面积大,利于开发利用	宗地面积较大,较利于开发利用	宗地面积适中,开发利用情况一般	宗地面积较小,较不利于开发利用	宗地面积小,不利于开发利用
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高,排水通风条件好,不影响出入口设置	地势一般,通风排水条件一般,不影响出入口设置	地势较高,排水通风条件好,但出入口通道设置受限	地势高,出入口通道设置不便	地势低,不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
宗地地基承载力	指标标准说明	地基坚固,不需要做加强处理	地基较稳固,略需处理	承载力一般,需要根据建设工程要求对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段,需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地,或属于填埋地,需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97

备注:其他个别因素修正系数=宗地形状修正系数×宗地面积大小修正系数×地势修正系数×宗地地基承载力修正系数。

### (四) 土地开发程度修正(同零售商业用地)

公用设施用地的土地开发程度修正,参照零售商业用地土地开发程度修正进行确定。

### （五）土地使用年期修正

公用设施用地标定地价是最高使用年期50年的价格，当待估宗地使用年期不足50年时，应进行土地使用年期修正。

表32 公用设施土地使用年期修正系数表（ $r=4.28\%$ ）

土地使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0468	0.0917	0.1347	0.1760	0.2156	0.2535	0.2899	0.3248	0.3583	0.3904
土地使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4212	0.4507	0.4790	0.5061	0.5321	0.5571	0.5810	0.6040	0.6260	0.6471
土地使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6673	0.6868	0.7054	0.7232	0.7403	0.7568	0.7725	0.7876	0.8021	0.8159
土地使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8293	0.8420	0.8543	0.8660	0.8773	0.8881	0.8984	0.9083	0.9179	0.9270
土地使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9357	0.9441	0.9522	0.9599	0.9673	0.9744	0.9812	0.9877	0.9940	1.0000

备注：不在本表列示的土地使用年期修正系数可通过年期修正公式计算获取，参照“零售商业用地土地使用年期修正系数表”公式。

## 八、其他用地价格参照修正体系说明

新型产业用地（M0）指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求，用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地。相比于传统形态的工业用地，新型产业用地（M0）具有单位土地开发强度大、功能利用多元化、分割转让方式灵活等特征，可以有效支撑当前新产业和新业态的发展。考虑新型产业用地（M0）的物业类型与办公物业类型相似，因此根据珠海市实际情况确定新型产业用地（M0）参考办公用地标定地价修正体系进行修正。

## 九、标定地价成果应用示例

例：待估宗地位于珠海市斗门区井岸镇河邦路北侧，土地用途为商住混合用地，土地面积75000平方米，设定容积率为2.0，规划建筑面积为150000平方米，建筑密度为28%，商业部分建筑面积比例为5%，住宅部分建筑面积比例为90%，公建配套设施部分建筑面积比例为5%。设定待估宗地商业布设在一层，二层及以上均为住宅部分，土地开发程度为“六通一平”，土地剩余使用年期商业为38年，住宅为68年，求该地块估价时点为2025年1月1日的地价，经济指标设定详见下表：

表33 待估宗地经济指标设定情况

单位：平方米

用地面积	建筑面积	容积率	建筑密度	建基面积	商业建筑 面积	住宅建筑 面积	公建配套 设施建筑 面积
75000	150000	2	28%	21000	7500	135000	7500

(一) 查询标定地价并列标准宗地和待估宗地的对比情况表

根据《珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2025年）标准宗地与标定区域分布图》，查得待估宗地所属标定区域编码为440400H0701108，该标定区域的标准宗地综合楼面地价为4966元/平方米，其中零售商业平均楼面地价为10271元/平方米，城镇住宅楼面地价为4910元/平方米，另外结合待估宗地的情况，选取了与待估宗地用途一致且位置相近的另外两宗标准宗地。标准宗地和待估宗地的对比情况表如下：

表34 标准宗地与待估宗地情况表

单位：元/平方米

可比实例选择	宗地名称	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	使用年期	坐落	开发程度	综合楼面地价	平均商业楼面地价	住宅楼面地价	公共配套设施建设情况
待估宗地	珠海市斗门区井岸镇河邦路北侧地块	75000	2.0	商业： 38年 住宅： 68年	珠海市斗门区井岸镇河邦路北侧	六通一平	——	——	——	建设5%（含）以内公共配套设施
标准宗地1	翠湖苑二期北区	108610.51	1.88	商业： 40年 住宅： 70年	珠海市斗门区珠峰大道1699号	六通一平	4966	10271	4910	建设5%（含）以内公共配套设施
标准宗地2	世荣尚观	86665.56	2.01	商业： 40年 住宅： 70年	珠海市斗门区西堤路1935号	六通一平	5651	8036	5566	建设5%（含）以内公共配套设施
标准宗地3	恒湖轩	6745.73	1.65	商业： 40年 住宅： 70年	珠海市斗门区湖中路东28号	六通一平	5720	9120	5347	建设5%（含）以内公共配套设施

备注：1.“六通一平”是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气和宗地红线内场地平整。

2.待估宗地和标准宗地商业部分容积率根据商业建筑面积占总建筑面积的比例与宗地整体容积率的乘积确定。住宅部分根据宗地整体容积率确定。



图6-1 标准宗地与待估宗地位置示例图

## (二) 确定待估宗地各用途的修正系数和地价

### 1. 商业部分修正系数和地价

#### (1) 商业部分修正系数

##### 1) 确定交易情况修正系数

由于待估宗地的交易情况是各付各税，与标定地价设定的交易情况一致，待估宗地的交易情况修正系数为 1。

##### 2) 确定期日地价指数修正系数

3 宗标准宗地的估价期日均为 2025 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日地价指数修正系数均为 1.0。

##### 3) 确定街角地修正系数

待估宗地和标准宗地 1、标准宗地 3 均两面临街，标准宗地 2 一面临街，故待估宗地和标准宗地 1、标准宗地 3 的临街角地修正系数均为 1.08，标准宗地 2 街角地修正系数为 1.0。

#### 4) 确定楼层修正系数

表35 待估宗地与标准宗地楼层修正系数表

待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
楼层	修正系数	楼层	修正系数	楼层	修正系数	楼层	修正系数
1	1.0	1	1.0	1	1.0	1	1.0

若待估宗地为已建成物业，或规划条件明确商业楼层分布，则商业部分不做容积率修正而采用楼层修正系数。待估宗地周边多为现状已建成的商住用地，且商业布局多在首层，待估宗地商业部分建筑面积占比约 5%，结合最有效利用原则设定商业楼层为 1 层，3 宗标准宗地商业楼层均为 1 层，故待估宗地与 3 宗标准宗地的楼层修正系数均为 1.0。

#### 5) 确定公建配套修正系数

3 宗标准宗地的公建配套设施比例均为 5% 以内，与待估宗地的公建配套情况一致，故公建配套修正系数均为 1.0。

#### 6) 确定客流聚集度修正系数

3 宗标准宗地的宗地周边商服配套设施能满足正常需求，宗地所在的道路客流量一般，商业经营条件一般，与待估宗地的客流聚集度情况一致，故待估宗地与 3 宗标准宗地的客流聚集度修正系数均为 1.0。

#### 7) 确定其他个别因素修正系数

表36 待估宗地与标准宗地其他个别因素修正系数表

因子	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正系数	描述	修正系数	描述	修正系数	描述	修正系数
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	1.02	形状一般，对土地利用无不良影响	1.00	形状较规则，对土地利用较为有利	1.01	形状规则，对土地利用极为有利	1.02
宗地面积大小	宗地面积大，利于开发利用	1.02	宗地面积大，利于开发利用	1.02	宗地面积大，利于开发利用	1.02	宗地面积小，不利于开发利用	0.97
地势	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	1.01	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	1.01	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	1.01	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	1.01

因子	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正系数	描述	修正系数	描述	修正系数	描述	修正系数
宗地地基承载力	地基较稳固, 略需处理	1.02	承载力一般, 需要根据建设工程要求对地基做相应处理	1.00	属于河、涌、湖泊沉积地段, 需要对地基加强处理	0.98	地基较稳固, 略需处理	1.02
合计	——	1.0718	——	1.0302	——	1.0197	——	1.0193

### 7) 确定土地开发程度修正值

表37 土地开发程度修正范围表

单位: 元/平方米 (土地面积)

开发程度	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通燃气	平整土地
开发费用	20~90	20~65	15~45	20~50	10~35	15~45	20~60
标准宗地及待估宗地开发费用取值	70	50	30	30	20	30	50

标准宗地及待估宗地的土地开发程度均为六通一平, 结合标准宗地与待估宗地的具体开发状况, 确定土地开发费用均为:  $70+50+30+30+20+30+50=280$  元/平方米, 土地开发程度修正值之差均为 0。

### 8) 确定土地使用年期修正系数

表38 待估宗地与标准宗地土地使用年期修正系数表

待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
土地使用年期 (年)	修正系数	土地使用年期 (年)	修正系数	土地使用年期 (年)	修正系数	土地使用年期 (年)	修正系数
38	0.9860	40	1	40	1	40	1

### (2) 确定商业部分地价

表39 标准宗地与待估宗地修正因素情况汇总表

宗地修正因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正系数/修正值	描述	修正系数/修正值	描述	修正系数/修正值	描述	修正系数/修正值
交易情况修正	各付各税	1.0	各付各税	1.0	各付各税	1.0	各付各税	1.0

宗地修正因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正系数/修正值	描述	修正系数/修正值	描述	修正系数/修正值	描述	修正系数/修正值
期日修正	2025/1/1	1.0	2025/1/1	1.0	2025/1/1	1.0	2025/1/1	1.0
街角地修正	两面临街	1.08	两面临街	1.08	一面临街	1.0	两面临街	1.08
楼层修正	1	1.0	1	1.0	1	1.0	1	1.0
公建配套修正	建设 5% (含) 以内公建配套设施	1.0	建设 5% (含) 以内公建配套设施	1.0	建设 5% (含) 以内公建配套设施	1.0	建设 5% (含) 以内公建配套设施	1.0
客流聚集度修正	宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在的道路客流量一般, 商业经营条件一般	1.0	宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在的道路客流量一般, 商业经营条件一般	1.0	宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在的道路客流量一般, 商业经营条件一般	1.0	宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在的道路客流量一般, 商业经营条件一般	1.0
其他个别因素修正	——	1.0718	——	1.0302	——	1.0197	——	1.0193
土地开发程度修正值	六通一平	0	六通一平	0	六通一平	0	六通一平	0
土地使用年期修正	38 年	0.9860	40 年	1.0	40 年	1.0	40 年	1.0

代入公式计算:

标准宗地 1 比准价格

$$\begin{aligned}
 &= [10271 + (0/0.1) - (0/0.02)] \times (1.0/1.0) \times (1.0/1.0) \times (1.08/1.08) \times (1.0/1.0) \\
 &\times (1.0/1.0) \times (1.0/1.0) \times (1.0718/1.0302) \times 0.9860 \\
 &= 10536 \text{ 元/平方米 (取整)}
 \end{aligned}$$

标准宗地 2 比准价格

$$=[8036+(0/0.1)-(0/0.07)]\times(1.0/1.0)\times(1.0/1.0)\times(1.08/1.0)\times(1.0/1.0)\times(1.0/1.0)\times(1.0/1.0)\times(1.0718/1.0197)\times 0.9860$$

=8995 元/平方米（取整）

标准宗地 3 比准价格

$$=[9120+(0/0.1)-(0/0.16)]\times(1.0/1.0)\times(1.0/1.0)\times(1.08/1.08)\times(1.0/1.0)\times(1.0/1.0)\times(1.0/1.0)\times(1.0718/1.0193)\times 0.9860$$

=9455 元/平方米（取整）

由于待估宗地位于珠海市斗门区井岸镇河邦路北侧，标准宗地 1 与待估宗地位于同一个标定区域，可比性强，而标准宗地 2 和标准宗地 3 与待估宗地有一定的距离，可比性相对比较差，综合考虑各宗地的情况，取加权平均值。

待估宗地零售商业部分平均楼面地价

$$=标准宗地 1 比准价格\times 3/5+标准宗地 2 比准价格\times 1/5+标准宗地 3 比准价格\times 1/5$$

=10536\times 3/5+8995\times 1/5+9455\times 1/5=10012 元/平方米（取整）

## 2.住宅部分修正系数和地价

### （1）住宅部分修正系数

#### 1) 确定交易情况修正系数

由于待估宗地的交易情况是各付各税，与标定地价设定的交易情况一致，待估宗地的交易情况修正系数为 1。

#### 2) 确定期日地价指数修正系数

3 宗标准宗地的估价期日均为 2025 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日地价指数修正系数均为 1.0。

#### 3) 确定容积率修正系数

表40 待估宗地与标准宗地容积率修正系数表

待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
2	1.1933	1.88	1.3027	2.01	1.1838	1.65	1.4696

#### 4) 确定公建配套修正系数

3 宗标准宗地的公建配套设施比例均为 5%以内，与待估宗地的公建配套情况一致，故公建配套修正系数均为 1.0。

### 5) 确定其他个别因素修正系数

表41 待估宗地与标准宗地其他个别因素修正系数表

因子	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正系数	描述	修正系数	描述	修正系数	描述	修正系数
宗地形状	形状规则，对土地利用极为有利	1.02	形状一般，对土地利用无不良影响	1.0	形状较规则，对土地利用较为有利	1.01	形状规则，对土地利用极为有利	1.02
宗地面积大小	宗地面积大，利于开发利用	1.02	宗地面积大，利于开发利用	1.02	宗地面积较大，利于开发利用	1.02	宗地面积较小，不利于开发利用	0.97
地势	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	1.01	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	1.01	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	1.01	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	1.01
宗地地基承载力	地基较稳固，略需处理	1.02	承载力一般，需要根据建设工程要求对地基做相应处理	1.0	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	0.98	地基较稳固，略需处理	1.02
环境条件	无不良环境	1.05	无不良环境	1.05	无不良环境	1.05	无不良环境	1.05
临海岸线	不属于临黄杨河的首宗城镇住宅用地	/	不属于临黄杨河的首宗城镇住宅用地	/	临黄杨河的首宗城镇住宅用地	1.05	不属于临黄杨河的首宗城镇住宅用地	/
合计	——	<b>1.1254</b>	——	<b>1.0817</b>	——	<b>1.1242</b>	——	<b>1.0702</b>

### 6) 确定土地开发程度修正值

表42 土地开发程度修正范围表

单位：元/平方米（土地面积）

开发程度	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通燃气	平整土地
开发费用	20~90	20~65	15~45	20~50	10~35	15~45	20~60
标准宗地及待估宗地开发费用取值	70	50	30	30	20	30	50

标准宗地及待估宗地的土地开发程度均为六通一平，结合标准宗地与待估宗地的具体开发状况，确定土地开发费用均为：  
 $70+50+30+30+20+30+50=280$  元/平方米，土地开发程度修正值之差均为 0。

7) 确定土地使用年期修正系数

表43 待估宗地与标准宗地土地使用年期修正系数表

待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
土地使用年期 (年)	修正系数	土地使用年期 (年)	修正系数	土地使用年期 (年)	修正系数	土地使用年期 (年)	修正系数
68	0.9966	70	1	70	1	70	1

(2) 确定住宅部分地价

表44 标准宗地与待估宗地修正因素情况汇总表

宗地修正因素	待估宗地		标准宗地 1		标准宗地 2		标准宗地 3	
	描述	修正系数/修正值	描述	修正系数/修正值	描述	修正系数/修正值	描述	修正系数/修正值
交易情况修正	各付各税	1.0	各付各税	1.0	各付各税	1.0	各付各税	1.0
期日修正	2025/1/1	1.0	2025/1/1	1.0	2025/1/1	1.0	2025/1/1	1.0
容积率修正	2	1.1933	1.88	1.3027	2.01	1.1838	1.65	1.4696
公建配套修正	建设 5% (含) 以内公建配套设施	1.0	建设 5% (含) 以内公建配套设施	1.0	建设 5% (含) 以内公建配套设施	1.0	建设 5% (含) 以内公建配套设施	1.0
其他个别因素修正	——	1.1254	——	1.0817	——	1.1242	——	1.0702
土地开发程度修正值	六通一平	0	六通一平	0	六通一平	0	六通一平	0
土地使用年期修正	68 年	0.9966	70 年	1.0	70 年	1.0	70 年	1.0

代入公式计算:

标准宗地 1 比准价格

$$\begin{aligned}
 &= [4910 + (0/2.0) - (0/1.88)] \times (1.0/1.0) \times (1.0/1.0) \times (1.1933/1.3027) \times (1.0/1.0) \\
 &\times (1.1254/1.0817) \times 0.9966 \\
 &= 4663 \text{ 元/平方米 (取整)}
 \end{aligned}$$

标准宗地 2 比准价格

$$\begin{aligned}
 &= [5566 + (0/2.0) - (0/2.01)] \times (1.0/1.0) \times (1.0/1.0) \times (1.1933/1.1838) \times (1.0/1.0) \\
 &\times (1.1254/1.1242) \times 0.9966 \\
 &= 5598 \text{ 元/平方米 (取整)}
 \end{aligned}$$

标准宗地 3 比准价格

$$\begin{aligned} &= [5347 + (0/2.0) - (0/1.65)] \times (1.0/1.0) \times (1.0/1.0) \times (1.1933/1.4696) \times (1.0/1.0) \\ &\times (1.1254/1.0702) \times 0.9966 \\ &= 4550 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

由于待估宗地位于珠海市斗门区井岸镇河邦路北侧，标准宗地 1 与待估宗地位于同一个标定区域，可比性强，而标准宗地 2 和标准宗地 3 与待估宗地有一定的距离，可比性相对比较差，综合考虑各宗地的情况，取加权平均值。

待估宗地住宅部分楼面地价

$$\begin{aligned} &= \text{标准宗地 1 比准价格} \times 3/5 + \text{标准宗地 2 比准价格} \times 1/5 + \text{标准宗地 3 比准价格} \\ &\times 1/5 \\ &= 4663 \times 3/5 + 5598 \times 1/5 + 4550 \times 1/5 = 4827 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

### (三) 确定待估宗地的总地价和单位地价

根据“(二) 确定待估宗地各用途的修正系数和地价”，零售商业平均楼面地价为 10012 元/平方米，城镇住宅平均楼面地价为 4827 元/平方米，故：

总地价 = 零售商业平均楼面地价 × 零售商业建筑面积 + 城镇住宅平均楼面地价 × 城镇住宅建筑面积

$$\begin{aligned} &= 10012 \times 7500 + 4827 \times 135000 \\ &= 726735000 \text{ 元} \end{aligned}$$

单位楼面地价 = 总地价 ÷ 总建筑面积 = 726735000 ÷ 150000 = 4845 元/平方米 (取整)

$$\text{单位地面地价} = \text{总地价} \div \text{土地面积} = 726735000 \div 75000 = 9690 \text{ 元/平方米 (取整)}$$