

附件 1

佛山市三水区 2014年国有建设用地基准地价

一、基准地价内涵

表 1 三水区各用途国有建设用地基准地价价格内涵表

用途 内涵	商业用地	住宅用地	工业用地
评估基准日	2013年 12月 31日		
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平
平均容积率	2.0	2.0	1.0
土地使用年限	40年	70年	50年
价格类型	平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价

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

二、级别基准地价

级别基准地价成果详见“附件 2:佛山市三水区 2014年国有建设用地级别基准地价图”中的《佛山市三水区 2014年商业用地级别地价图》、《佛山市三水区 2014年住宅用地级别地价图》和《佛山市三水区 2014年工业用地级别地价图》及下表。

表 2 三水区各用途国有建设用地级别楼面基准地价表

单位：元/平方米

土地用途 土地级别	商业	住宅	工业
一级	2064	1375	398
二级	1613	860	363
三级	744	448	326
四级	506	303	—
五级	295	—	—
备注	1.商业级别基准地价为平均容积率 2.0, 且不含商业路线价的平均楼面地价； 2.住宅级别基准地价为平均容积率 2.0的平均楼面地价； 3.工业级别基准地价为平均容积率 1.0的地面地价。		

在基准地价体系的实际运用过程中，基准地价的应用以楼面地价为主，但为了便于比较分析，通过楼面地价与地面地价的换算关系列出以下地面基准地价表：

表 3 三水区 2014年各用途用地级别地面基准地价表

土地用途 土地级别	商业		住宅		工业	
	元 /m ²	万元 /亩	元 /m ²	万元 /亩	元 /m ²	万元 /亩
一级	4128	275.2	2750	183.3	398	26.5
二级	3226	215.1	1720	114.7	363	24.2
三级	1488	99.2	896	59.7	326	21.7
四级	1012	67.5	606	40.4	—	—
五级	590	39.3	—	—	—	—
备注	1.商业级别基准地价为平均容积率 2.0，且不含商业路线价的地面地价； 2.住宅级别基准地价为平均容积率 2.0的地面地价； 3.工业级别基准地价为平均容积率 1.0的地面地价。					

三、网格点基准地价

三水区国有建设用地网格点基准地价的评价单元为地理空间 300× 300 平方米的正方形网格，图中所显示的网格点价实际为该数据左下方正方形网格的价格。

网格点基准地价成果详见“附件 3:佛山市三水区 2014年国有建设用地网格点基准地价图”中的《佛山市三水区 2014年商业用地网格点地价图》、《佛山市三水区 2014年住宅用地网格点地价图》及《佛山市三水区 2014年工业用地网格点地价图》。

四、商业路线价

商业路线价主要针对商业较繁华的街道，用于测算位于商业路段标准进深内的宗地地价，或结合商业网格点基准地价测算部分位于商业路段标准进深内、部分位于商业路段标准进深外的宗地地价。商业路线价的价格类型为平均楼面地价。

表 4 三水区 2014年国有商业用地线路价表

单位：元 /平方米

路线段 编号	道路名称	所在镇街	道路起止范围	路线价 (元 /m ²)	标准深度 (m)
sy1xj01	张边路	西南	西起三达路，东至健力宝北路	7109	15
sy1xj02	兴达路	西南	西起贤兴路，东至三达路	3389	15
sy1xj03	三达路	西南	北起唐福路，南至锦江路	4578	15
sy1xj04	同福路	西南	北起广三高速，南至广海大道	4977	15
sy1xj05	健力宝北路	西南	北起广三高速，南至广海大道	5738	15
sy1xj06	德兴路	西南	西起同福路，东至华兴路	3567	12
sy1xj07	康乐路	西南	西起同福路，东至东兴路	3910	12
sy1xj08	广海大道中	西南	西起三达路，东至健力宝北路	5244	15

路线段编号	道路名称	所在镇街	道路起止范围	路线价(元/m ²)	标准深度(m)
sylyxj09	广海大道中	西南	西起健力宝北路,东至西南大桥	3678	15
sylyxj10	健力宝南路	西南	北起广海大道,南至文锋东路	4844	15
sylyxj11	环城路	西南	西起健力宝南路,东至广海大道	2845	12
sylyxj12	文锋东路	西南	西起新华路,东至健力宝南路	6510	15
sylyxj13	文锋中路	西南	西起站前路,东至新华路	3012	12
sylyxj14	沙头大道	西南	西起沙头大桥,东至永兴路	2179	12
sylyxj15	广海大道东	西南	西起西南大桥,东至西南边界	2845	15
sylyxj16	广海大道西	西南	西起口岸大道,东至三达路	2912	15
sylyxj17	西青大道	西南	西起御龙湾西侧,东至口岸大道	3179	12
sylyxj18	西河路	西南	西起三水南港码头,东至三水大桥	2179	12
sylyxj19	黄金大道	白坭	西起工业大道,东至三水大道南	1346	15
sylyxj20	乐平大道	乐平	北起乐平医院,南至乐华路	1439	12
sylyxj21	乐丰大道	乐平	北起创新大道,南至康福路	946	12
sylyxj22	南边大道	乐平	西起工业大道,东至宾馆路	913	12
sylyxj23	成功路	芦苞	西起市场路,东至龙坡一路	1100	12
sylyxj24	东海大道	芦苞	西起龙坡一路,东至 269省道	941	12
sylyxj25	大兴大道	大塘	北起永大西路,南至大塘镇文化中心	707	12

说明：1.道路名称中的“ ”、“ ”表示同一条道路因商业地价差异较大而被划分为不同的路段。如“广海大道中”表示以三达路及健力宝北路为起止范围的广海大道路段。

五、基准地价修正体系

(一) 商业用地宗地地价修正体系

1. 容积率修正

容积率修正适用于评估待开发项目,修正得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

表 5 商业用地容积率修正系数表

容积率	0 < r ≤ 1	1 < r ≤ 2	r > 2.0
修正系数	1.782	(2.0/r) ^{1/1.2}	(2.0/r) ^{0.4}

实际操作中,以上表计算方法为准,对应容积率的计算结果如下:

表 6 商业用地各容积率修正系数对应表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.782	1.646	1.531	1.432	1.346	1.271	1.204	1.145	1.092	1.044
容积率	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1	0.981	0.963	0.946	0.930	0.915	0.900	0.887	0.874	0.862

容积率	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.850	0.839	0.829	0.818	0.809	0.799	0.790	0.782	0.774	0.766
容积率	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.758	0.750	0.743	0.736	0.730	0.723	0.717	0.711	0.705	0.699
容积率	5.0								
修正系数	0.693								

注：（1）当宗地整体容积率小于等于 1.0 时，商业用地总价 = 商业网格点基准地价 × 容积率修正 × 商业所分摊的土地面积 × 其他修正。（宗地整体容积率 = 宗地上总建筑面积 ÷ 总土地面积）；

（2）当宗地整体容积率大于 1.0 时，商业用地总价 = 商业网格点基准地价 × 容积率修正 × 商业建筑面积 × 其他修正。

2. 楼层修正

商业用地楼层修正仅适用于整体容积率大于 1 的已建成项目。

表 7 商业用地楼层修正系数表

楼层	修正系数
第一层	1.6 - 2.0
第二层	0.9 - 1.1
第三层	0.8 - 0.9
第四层及以上	0.7 - 0.8

注：（1）已建成项目宜采用楼层修正；

（2）当宗地整体容积率小于 1 时，不宜作楼层修正，宜作容积率修正。

（3）根据该区域的商业繁华度确定修正幅度值，繁华度越高，取大修正值，繁华度越低，取小修正值。

3. 期日修正

待估宗地的评估日期与基准地价设定的基准日期如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

4. 使用年期修正

商业用地基准地价是最高使用年限 40 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 40 年时，应进行使用年期修正。三水区商业土地还原利率为 7.42%，根据年期修正的计算

公式计得不同剩余使用年限下的修正系数：

表 8 商业用地使用年期修正系数

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0733	0.1415	0.2049	0.264	0.3191	0.3703	0.418	0.4623	0.5037	0.5421
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5779	0.6113	0.6423	0.6712	0.6981	0.7231	0.7464	0.7681	0.7883	0.8071
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8246	0.8409	0.8561	0.8702	0.8834	0.8956	0.907	0.9176	0.9275	0.9367
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9452	0.9532	0.9606	0.9675	0.9739	0.9799	0.9855	0.9907	0.9955	1

5. 土地开发程度修正

商业用地基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表 9 土地开发程度修正表

单位：元 / m²

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	土地平整	
数据统计范围	25-80	15-45	20-50	10-50	20-120	10-35	100-380

注：上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

6. 其他因素修正

其他因素修正包含临街深度、临街宽度、街角地，宗地形状、地形、地势、地质条件、距离铁路或高架路（桥）。其中临街深度、临街宽度、街角地修正仅适用于的已建成项目中临街铺面修正。

(二) 住宅用地宗地地价修正系数体系

1. 容积率修正

容积率修正得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

表 10 住宅用地容积率修正系数表

容积率	r = 1.0	r > 1.0
修正系数	1.320	(2.0/r) ^{0.4}

实际操作中，以上表计算方法为准，对应容积率的计算结果如下：

表 11 普通住宅用地各容积率修正系数对应表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.320	1.270	1.227	1.188	1.153	1.122	1.093	1.067	1.043	1.021
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9
修正系数	1	0.981	0.963	0.946	0.930	0.915	0.900	0.887	0.874	0.862
容积率	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.850	0.839	0.829	0.818	0.809	0.799	0.790	0.782	0.774	0.766
容积率	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	0.758	0.750	0.743	0.736	0.730	0.723	0.717	0.711	0.705	0.699
容积率	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.693	0.688	0.682	0.677	0.672	0.667	0.662	0.658	0.653	0.649
容积率	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
修正系数	0.644	0.640	0.636	0.632	0.628	0.624	0.620	0.617	0.613	0.609
容积率	7.0								
修正系数	0.606								

注：（1）容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商业、公建配套等的综合容积率；

（2）当宗地整体容积率小于等于 1.0 时，住宅用地总价 = 住宅网格点基准地价 × 容积率修正 × 住宅所分摊的土地面积 × 其他修正。（宗地整体容积率 = 宗地上总建筑面积 ÷ 总土地面积）；

（3）当宗地整体容积率大于 1.0 时，住宅用地总价 = 住宅网格点基准地价 × 容积率修正 × 住宅建筑面积 × 其他修正。

2. 楼层修正

住宅用地楼层修正仅适用于整体容积率大于 1，且容积率指标难以获取的已建成项目。

表 12 住宅用地楼层修正系数表

总楼层数	f=2	f =3	f=4	f=5	f=6	f=7
修正系数	1.320	1.122	1.000	0.894	0.816	0.756
总楼层数	f=8	f=9	f=10	f=11	f 12	
修正系数	0.707	0.667	0.632	0.603	0.599	

注：（1）总体楼层修正是对建设项目整体楼层的修正，而非对某一层的修正；

（2）当总楼层为 1 时，其整体容积率 1，核价时不采用楼层修正核算。

3. 期日修正

待估宗地的评估日期与基准地价设定的基准日期如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

4. 使用年期修正

住宅用地基准地价是最高使用年限 70 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 70 年时，应进行使用年期修正。三水区住宅土地还原利率为 6.39%，根据年期修正的计算公式计得不同剩余使用年限下的修正系数：

表 13 住宅用地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0609	0.1181	0.1718	0.2224	0.2699	0.3145	0.3565	0.3959	0.433	0.4679
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5006	0.5314	0.5604	0.5876	0.6131	0.6372	0.6597	0.681	0.7009	0.7197
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7373	0.7539	0.7695	0.7841	0.7979	0.8108	0.823	0.8344	0.8452	0.8552
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8647	0.8737	0.882	0.8899	0.8973	0.9043	0.9108	0.917	0.9228	0.9282
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9333	0.9381	0.9426	0.9469	0.9509	0.9546	0.9581	0.9614	0.9646	0.9675
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9702	0.9728	0.9752	0.9775	0.9797	0.9817	0.9836	0.9854	0.987	0.9886
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9901	0.9915	0.9928	0.994	0.9952	0.9963	0.9973	0.9983	0.9992	1

5. 土地开发程度修正

住宅用地基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表 14 土地开发程度修正表

单位：元 / m²

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	土地平整	
数据统计范围	25-80	15-45	20-50	10-50	20-120	10-35	100-380

注：上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

6. 其他个别因素修正

住宅用地其他个别因素包括宗地形状、地形、地势、地质条件、环境条件等宗地状况。

(三) 工业用地宗地地价修正系数体系

1 容积率修正

考虑到佛山市鼓励工业用地集约发展以及对工业用地增加容积率不加收出让金的客观情况，此次工业用地不作容积率修正。

2 期日修正

待估宗地的评估日期与基准地价设定的基准日期如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

3. 使用年期修正

工业用地基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年限不足 50 年时，应进行使用年期修正。三水区工业土地还原利率为 5.65%，根据年期修正的计算公式计得不同剩余使用年限下的修正系数：

表 15 工业用地使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.057	0.111	0.162	0.210	0.256	0.300	0.341	0.380	0.416	0.451
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.484	0.516	0.545	0.573	0.599	0.625	0.648	0.671	0.692	0.712

使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.731	0.749	0.766	0.782	0.798	0.812	0.826	0.839	0.851	0.863
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.874	0.884	0.894	0.903	0.912	0.920	0.928	0.936	0.943	0.949
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.956	0.962	0.967	0.973	0.978	0.983	0.987	0.992	0.996	1

4. 土地开发程度修正

工业用地基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表 16 土地开发程度修正表

单位：元 / m²

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	土地平整	
数据统计范围	25-80	15-45	20-50	10-50	20-120	10-35	100-380

注：上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

5. 其他个别因素修正

工业用地其他个别因素包括宗地形状、地形、地势、地质条件、环境条件等宗地状况。

(四) 用地类型修正

根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007, 2007年 8月 10日)中划分的二级类用地，结合三水区土地利用现状，特制定以下《用地类型修正系数表》。

表 17 用地类型修正系数表

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价	修正系数	主要应用范围
商业	批发零售用地	商业	1.00- 1.30	商场、商店、超市、各类批发(零售)市场
	住宿餐饮用地	商业	0.80- 1.00	宾馆、酒店、饭店、度假村、酒吧
	商务金融用地	住宅	0.80- 1.00	指企业、服务业等办公用地,以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所等用地
	文化产业用地	商业	0.60- 0.80	广播影视、动漫、音像、传媒、视觉艺术、表演艺术、工艺与设计、雕塑、环境艺术、广告装潢、服装设计、软件和计算机服务等方面的创意产业用地
	商业性旅游用地	商业	0.60- 0.85	商业性旅游观光景点、休闲娱乐设施
	加油、加气站用地	商业	1.30- 1.60	指主要用于加油、加气站及其附属的小型仓库、车间、办公场地等的用地
	其他商服用地	商业	0.70- 1.00	其他服务性行业
住宅用地	普通住宅用地	住宅	1.00	指城镇用于居住的各类房屋用地及其附属设施用地。包括普通住宅、公寓等用地
	别墅、低密度住宅用地	住宅	2.00	别墅、联排别墅、低密度花园洋房或相当于别墅的成规模的低密度住宅

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价	修正系数	主要应用范围
公共管理与公共服务用地	公共设施用地	工业	0.80- 1.00	公共设施用地指用于城乡基础设施的用地。包括给排水、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。不含负责营运上述项目单位营业办公用地
	风景名胜设施用地	住宅	0.40- 0.60	风景名胜设施用地指风景名胜（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址等）景点及管理机构的建筑用地。景区内的其它用地按现状归入相应地类
	机关团体用地	住宅	0.40- 0.60	机关团体用地指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地
	新闻出版用地	住宅	0.50- 0.70	新闻出版用地指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地
	科教用地	住宅	0.40- 0.60	科教用地指用于各类教育，独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地
	文体娱乐用地	住宅	0.40- 0.60	文体娱乐用地指用于各类文化、体育、娱乐及公共广场等的用地
	医卫慈善用地	住宅	0.60- 0.80	医卫慈善用地指用于医疗保健、卫生防疫、急救康复、医检药检、福利救助等的用地
工业	工业用地	工业	1.00	工业用地指工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地
	物流仓储用地	工业	1.00- 1.30	指企业及其物资储备、中转的场所用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价	修正系数	主要应用范围
地下空间用地	地下负一层商业用地	商业	0.25- 0.40	指地下负一层商业设施用地
	地下负二层及以下商业用地	商业	0.15- 0.25	指地下负二层商业设施用地
	地下负一层商业用地附属停车场用地	商业	0.15- 0.25	指商业设施用地附属的地下负一层停车场用地
	地下负二层及以下商业用地附属停车场用地	商业	0.10- 0.20	指商业设施用地附属的地下负二层停车场用地
	地下负一层办公用地	住宅	0.20- 0.30	指地下负一层办公设施用地
	地下负二层及以下办公用地	住宅	0.15- 0.25	指地下负二层办公设施用地
	地下负一层住宅、办公用地附属停车场用地	住宅	0.15- 0.25	指住宅、办公附属的地下负一层停车场用地
交通运输用地	地下负二层及以下住宅、办公用地附属停车场用地	住宅	0.10	指住宅、办公附属的地下负二层及以下停车场用地
	铁路用地	工业	0.60- 0.80	铁路用地指用于铁道线路、轻轨、场站的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地
	公路用地	工业	0.60- 0.80	公路用地指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括设计内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木及直接为其服务的附属用地
	汽车站、停车场及其他附属用地	工业	0.80- 1.20	汽车站、停车场及其他附属用地

一级用地类别	二级用地类型	适用基准地价	修正系数	主要应用范围
	港口码头用地	工业	0.80- 1.20	港口码头用地指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分
	管道运输用地	工业	0.80- 1.20	管道运输用地指用于运输煤炭、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地
	街巷用地	工业	0.60- 0.80	街巷用地指用于城镇、村庄内部公用道路 (含立交桥)及行道树的用地。包括公共停车场、汽车客货运输站点及停车场等用地
特殊用地	监狱场所用地	工业	0.50- 0.70	监狱、看守所、戒毒所等及附属设施
	宗教用地	住宅	0.60- 0.80	庙宇、寺院、道观、教堂等及附属设施
	殡葬用地	住宅	0.80- 1.20	陵园、墓地、殡葬场、殡仪馆及附属设施
说明	凡其它不在其范围内的各类特殊用地须按程序评估加以确定。			

注：（1）以上“加油、加气站用地”、“商业性旅游用地”、“地下空间用地”、“物流仓储用地”和“汽车站、停车场及其附属用地”不属于国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007年 8月 10日）中的二级类用地，是根据三水区的实际情况设立的特殊用地类型；

（2）同时适用表中所列用地类型中的两种或两种以上时，根据针对性原则确定其中一个，不得重复修正；

（3）上述范围以外的用地，由区国土部门根据实际情况确定用地类别及相应的用地类型修正系数。

（4）修正系数为范围值的，按宗地所处对应用途地价级别确定其修正系数；高级别中取小的修正系数，低级别中取大的修正系数。例如某商业一级范围内的批发零售用地，其用途修正取值应取最小值 1.0或取值范围内较接近最小值的其他数值。