佛山市南海区2019年国有建设用地区片市场评估价评估成果应用指南

佛山市自然资源局南海分局

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

二〇一九年七月

目录

第一章 评估范围及地价内涵.....1

一、评估范围和对象.....1

二、地价内涵.....3

三、成果应用说明.....4

第二章 区片市场评估价评估成果.....5

一、成果体系.....5

二、区片市场评估价.....5

三、配套成果.....12

第三章 地价修正体系编制.....13

一、国有商服用地宗地地价修正体系.....13

二、国有住宅用地宗地地价修正体系.....14

三、国有工业用地宗地地价修正体系.....16

四、用地类型修正系数.....17

第四章 区片市场评估价成果应用指南.....20

一、计算区片市场评估价步骤.....20

二、区片市场评估价计算公式及方法.....21

第一章 评估范围及地价内涵

一、评估范围和对象

南海区2019年国有建设用地区片市场评估价评估的工作范围为南海区全域，包括1个街道和6个镇，分别为：桂城街道、九江镇、西樵镇、丹灶镇、狮山镇、大沥镇以及里水镇，面积约1071.55平方公里；工作对象为工作范围内的国有建设用地，为便于成果的应用操作，采用全域覆盖的方式开展。本次评估的图件和数据库成果采用2000国家大地坐标系。

（本页余下无正文）

图 1-1 南海区 2019 年国有建设用地区片市场评估价评估工作范围图

二、地价内涵

（一）国有商服用地：土地在正常市场条件下，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），估价期日为2019年1月1日，土地使用年期为40年，设定容积率为3.0；地价表现形式为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（二）国有住宅用地：土地在正常市场条件下，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），估价期日为2019年1月1日，土地使用年期为70年，设定容积率为2.5；地价表现形式为平均楼面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

（三）国有工业用地：土地在正常市场条件，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），估价期日为2019年1月1日，土地使用年期为50年，设定容积率为1.0；地价表现形式为地面地价。价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表1-1　南海区2019年区片市场评估价内涵表

土地用途	评估期日	土地开发程度	设定容积率	土地使用年期	地价表现形式
商服用地	2019年1月1日	五通一平	3.0	40年	平均楼面地价
住宅用地	2019年1月1日	五通一平	2.5	70年	平均楼面地价
工业用地	2019年1月1日	五通一平	1.0	50年	地面地价

备注：（1）商服用地、住宅用地的价格表现形式为平均楼面地价，在实际成果应用过程中可通过容积率修正转换成地面地价；

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

三、成果应用说明

（一）应用方向

区片市场评估价成果仅应用于《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的通知》（南府办〔2019〕9号）中明确以区片市场评估价作为计收依据的出让金计收。

（二）更新周期

原则上每年更新一次，若市场出现大幅度波动再由佛山市自然资源局南海分局组织另行更新。区片市场评估价成果应用以公布实施成果为准。

（三）协议出让金计收节点

协议出让中出让金计收时间节点，以协议出让合同签订时点作为出让金计收标准。

（本页余下无正文）

第二章 区片市场评估价评估成果

一、成果体系

南海区2019年国有建设用地区片市场评估价评估成果体系包括区片市场评估价数据库、文本和图件等资料。

二、区片市场评估价

区片市场评估价主要用于反映不同区片价格的差异,是采用“大评估”确定区片市场评估价，替代单宗出让地块价格评估，既响应了上级主管部门的地价评估要求，又确保了城市更新地价计收的公正性、公开性和可行性。其内涵为区片内条件趋于一致、地价水平趋于一致、连贯的区片平均价格，区片范围详见《南海区2019年国有建设用地区片市场评估价图》。

区片市场评估价的计算方法分为两种：一是区片内只有单个样点的情况下，样点地价即为该区片的市场评估价；二是区片内有多个样点的情况下，以样点地价的算术平均值为该区片的市场评估价。确定本次区片市场评估价后，南海区对本轮区片市场评估价进行了各部门、各镇（街道）书面意见征询，镇（街道）走访调研等一系列意见征询工作，并综合各镇（街道）各部门意见对价格进行调整。商服、住宅、工业共用同一区片，详细区片市场评估价成果如下。

表 2-1　区片市场评估价表

单位：元/平方米

序号	区片编号	行政区划	商服用地 区片市场评估价	住宅用地 区片市场评估价	工业用地 区片市场评估价
1	QP1001	里水镇	1590	7420	670
2	QP1002	里水镇	1720	8240	650
3	QP1003	里水镇	1490	7300	600

序号	区片编号	行政区划	商服用地 区片市场评估价	住宅用地 区片市场评估价	工业用地 区片市场评估价
4	QP1004	里水镇	1690	7590	690
5	QP1005	里水镇	1800	9900	750
6	QP1006	里水镇	1530	7840	680
7	QP1007	里水镇	1600	7490	610
8	QP1008	里水镇	1650	8440	700
9	QP1009	里水镇	1620	7740	700
10	QP1010	里水镇	1750	8840	710
11	QP1011	里水镇	2650	11040	850
12	QP1012	里水镇	2450	10540	730
13	QP1013	里水镇	2450	11540	830
14	QP1014	里水镇	3200	13840	860
15	QP1015	里水镇	1800	9240	720
16	QP1016	里水镇	2570	11340	740
17	QP1017	里水镇	2780	11840	750
18	QP1018	里水镇	2800	12040	740
19	QP2019	大沥镇	2800	13300	950
20	QP2020	大沥镇	2400	8000	820
21	QP2021	大沥镇	2650	9000	950
22	QP2022	大沥镇	4100	13900	1000
23	QP2023	大沥镇	2890	8000	950
24	QP2024	大沥镇	3800	8800	1010
25	QP2025	大沥镇	3400	9600	990
26	QP2026	大沥镇	3370	10600	970
27	QP2027	大沥镇	3400	11500	1020
28	QP2028	大沥镇	3600	12600	1030
29	QP2029	大沥镇	2500	7500	900
30	QP2030	大沥镇	2550	7800	910
31	QP2031	大沥镇	2950	10300	930
32	QP2032	大沥镇	2600	8300	920
33	QP2033	大沥镇	3000	12000	940
34	QP2034	大沥镇	3380	12600	960
35	QP2035	大沥镇	3450	12200	1070
36	QP3036	狮山镇	1540	7050	640
37	QP3037	狮山镇	1580	7240	660

序号	区片编号	行政区划	商服用地 区片市场评估价	住宅用地 区片市场评估价	工业用地 区片市场评估价
38	QP3038	狮山镇	1880	8040	740
39	QP3039	狮山镇	1650	7410	680
40	QP3040	狮山镇	1390	7040	620
41	QP3041	狮山镇	1430	7140	680
42	QP3042	狮山镇	1480	7340	730
43	QP3043	狮山镇	1700	7540	710
44	QP3044	狮山镇	1510	7240	650
45	QP3045	狮山镇	1550	7440	710
46	QP3046	狮山镇	1730	7560	720
47	QP3047	狮山镇	2120	7500	750
48	QP3048	狮山镇	2350	7670	800
49	QP3049	狮山镇	1670	7350	720
50	QP3050	狮山镇	2840	8540	830
51	QP3051	狮山镇	2010	7700	780
52	QP3052	狮山镇	1820	7740	790
53	QP3053	狮山镇	2200	7590	780
54	QP3054	狮山镇	2380	8440	810
55	QP3055	狮山镇	2250	8040	770
56	QP3056	狮山镇	1520	7460	660
57	QP3057	狮山镇	1740	7860	740
58	QP3058	狮山镇	2900	8640	820
59	QP3059	狮山镇	2430	8010	840
60	QP4060	丹灶镇	1420	5100	710
61	QP4061	丹灶镇	1470	5520	660
62	QP4062	丹灶镇	1460	5220	655
63	QP4063	丹灶镇	1440	5280	620
64	QP4064	丹灶镇	1280	5130	650
65	QP4065	丹灶镇	1770	5820	710
66	QP4066	丹灶镇	1500	5620	660
67	QP4067	丹灶镇	1330	5380	640
68	QP4068	丹灶镇	1940	5880	730
69	QP4069	丹灶镇	1350	5200	610
70	QP5070	桂城街道	4980	13550	1080
71	QP5071	桂城街道	5050	13800	1090

序号	区片编号	行政区划	商服用地 区片市场评估价	住宅用地 区片市场评估价	工业用地 区片市场评估价
72	QP5072	桂城街道	5250	13400	1050
73	QP5073	桂城街道	5580	14000	1100
74	QP5074	桂城街道	3490	13600	980
75	QP5075	桂城街道	5150	13700	1040
76	QP5076	桂城街道	4050	13500	960
77	QP5077	桂城街道	2900	13000	920
78	QP5078	桂城街道	3850	13300	920
79	QP5079	桂城街道	2500	12600	780
80	QP5080	桂城街道	2000	12000	720
81	QP6081	西樵镇	1380	5690	650
82	QP6082	西樵镇	1050	4400	540
83	QP6083	西樵镇	1210	5220	620
84	QP6084	西樵镇	1990	6280	640
85	QP6085	西樵镇	1320	5240	630
86	QP6086	西樵镇	1710	5910	710
87	QP6087	西樵镇	1360	5750	720
88	QP6088	西樵镇	1580	6090	700
89	QP6089	西樵镇	2250	7000	780
90	QP6090	西樵镇	3210	7360	750
91	QP6091	西樵镇	1700	6720	690
92	QP6092	西樵镇	1140	5010	620
93	QP6093	西樵镇	1370	4660	570
94	QP7094	九江镇	1970	5740	670
95	QP7095	九江镇	1340	5380	650
96	QP7096	九江镇	1560	5530	640
97	QP7097	九江镇	1250	4960	600
98	QP7098	九江镇	2150	5980	690
99	QP7099	九江镇	1010	4280	530
100	QP7100	九江镇	1290	4920	590
算术平均值			**2273**	**8445**	**772**

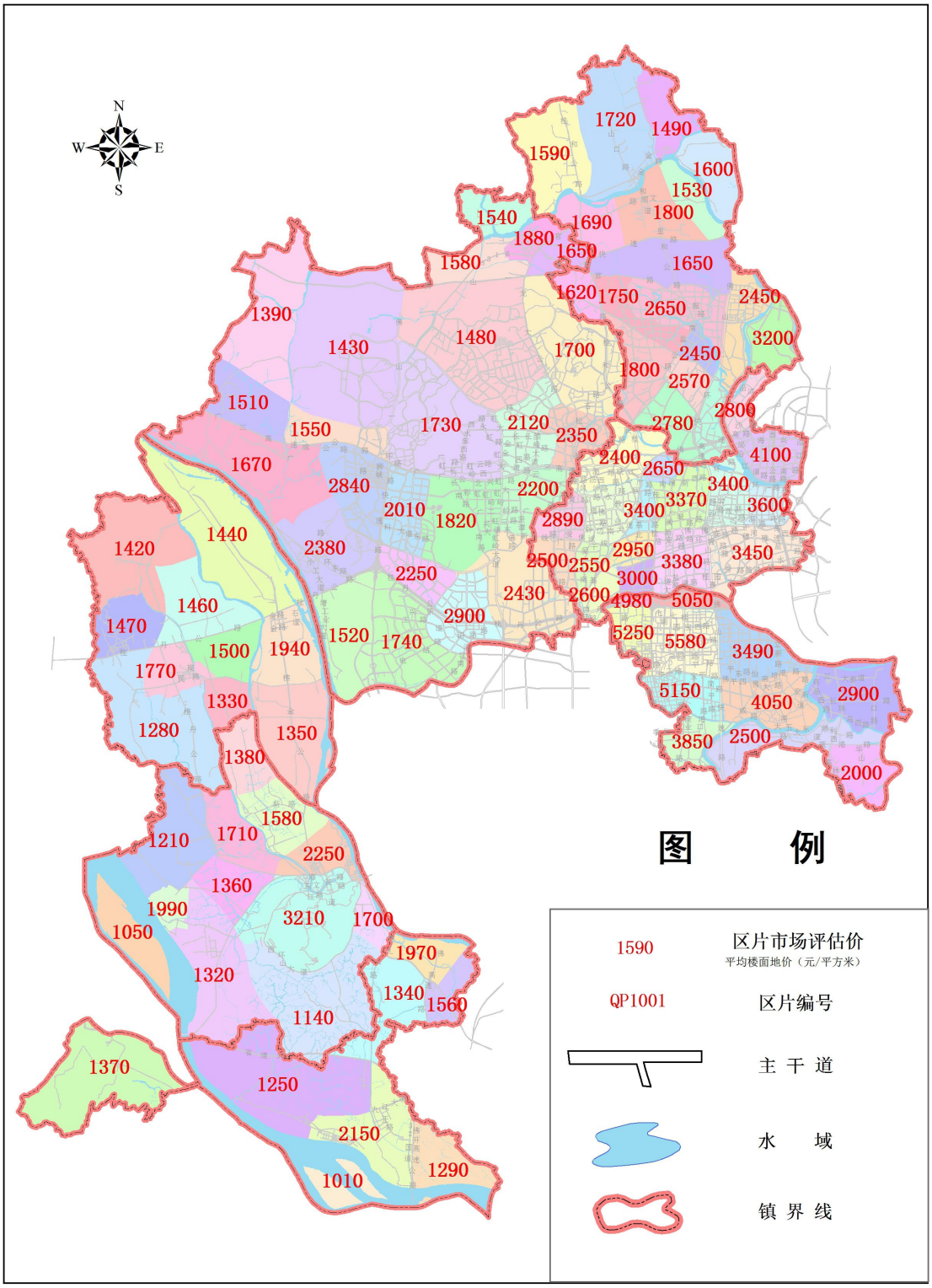

图 2-1 南海区 2019 年国有商服用地区片市场评估价图

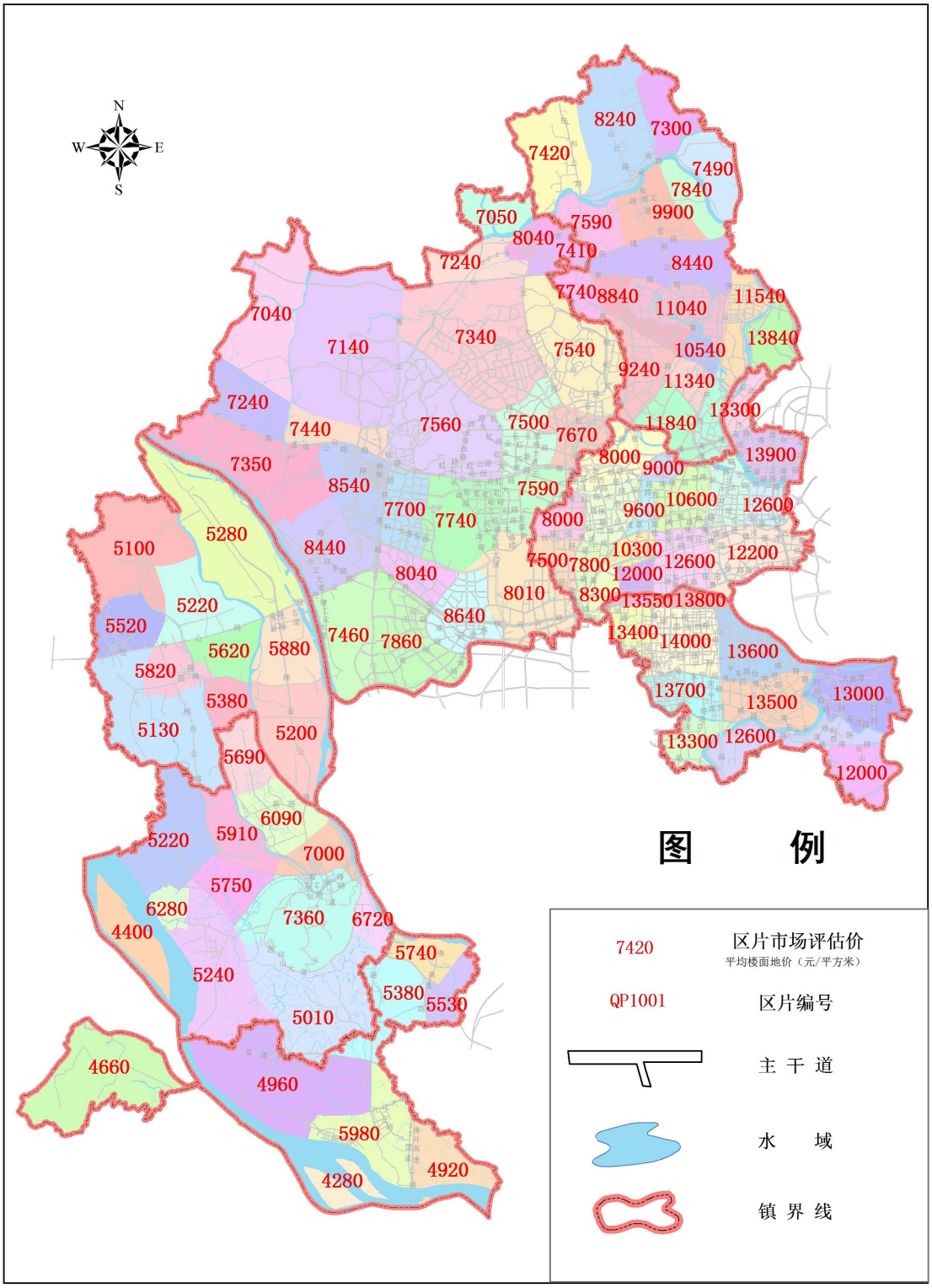

图 2-2 南海区 2019 年国有住宅用地区片市场评估价图

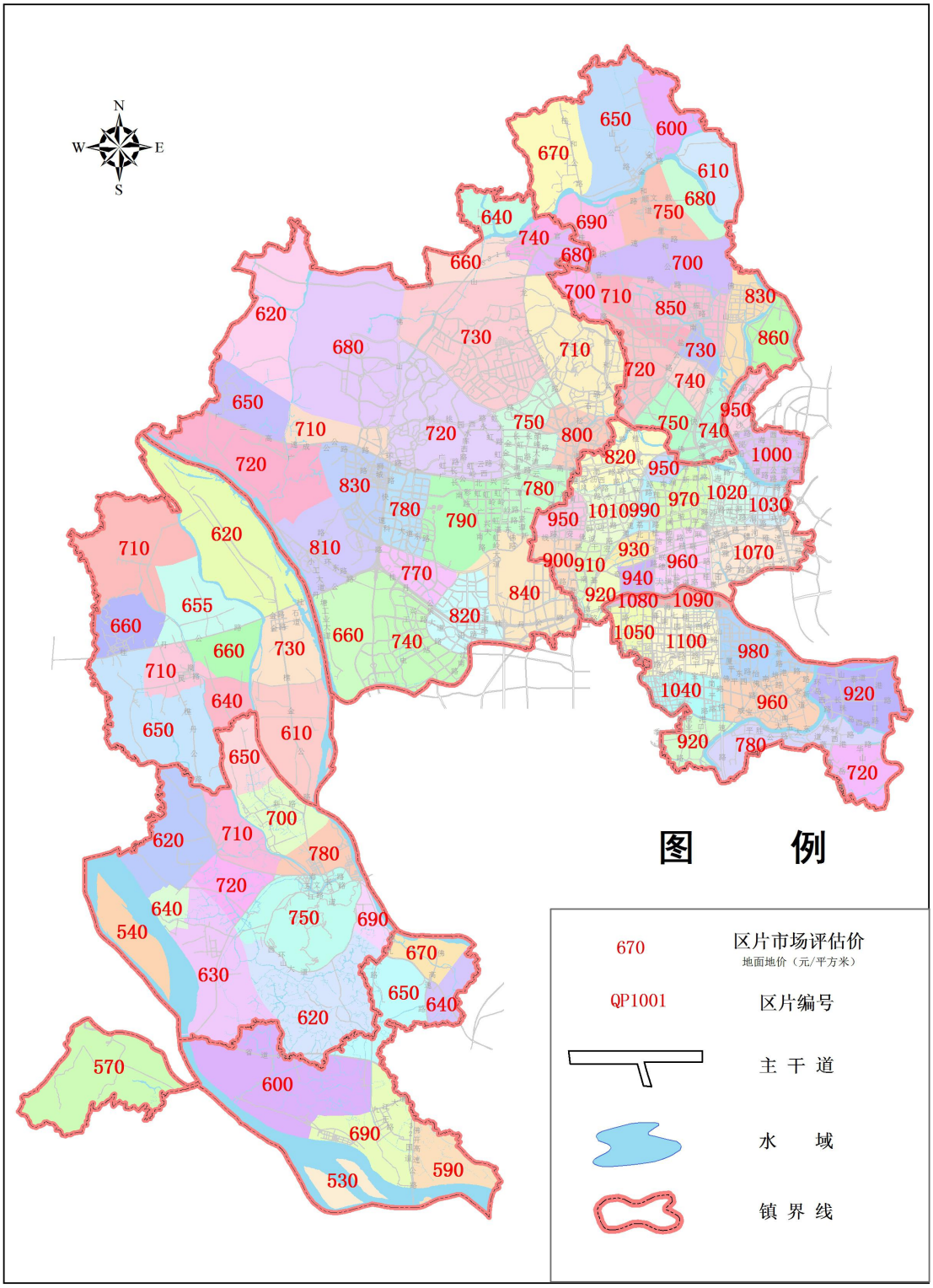

图 2-3 南海区 2019 年国有工业用地区片市场评估价图

三、配套成果

（一）文字成果

1. 佛山市南海区 2019 年国有建设用地区片市场评估价评估工作报告；

2. 佛山市南海区 2019 年国有建设用地区片市场评估价评估技术报告；

3. 佛山市南海区 2019 年国有建设用地区片市场评估价评估成果应用指南。

（二）图件成果

1.佛山市南海区 2019 年国有商服用地区片市场评估价图；

2.佛山市南海区 2019 年国有住宅用地区片市场评估价图；

3.佛山市南海区 2019 年国有工业用地区片市场评估价图。

（三）计算机成果

1.佛山市南海区 2019 年国有建设用地区片市场评估价数据库（.mdb 格式）；

2.佛山市南海区国有建设用地区片市场评估价应用系统。

第三章 地价修正体系编制

由于区片市场评估价是满足设定内涵条件下的价格，若待估价宗地条件与区片市场评估价设定的价格内涵不一致时，则需进行修正。在宗地基本条件已知的基础上，可根据宗地地价修正体系所对应的修正系数，快速、高效、较为合理地计算出该宗地的价格，满足各方面对宗地地价的需求。参照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）要求，为兼顾公平、公正和易操作，编制了地价修正体系，主要包含容积率修正、剩余使用年期修正及二级用地类型修正。

一、国有商服用地宗地地价修正体系

（一）容积率修正

表 3-1　国有商服用地容积率修正系数表

容积率	r≤0.4	0.4＜r<3	3≤r<7	≥7.0
修正系数	2.3309	$(3/r)^{0.42}$	$(3/r)^{0.38}$	0.7247

备注：公式中 r 为商服实际容积率，r=商服用地建筑面积/商服用地土地面积。

表 3-2　国有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	1.1
修正系数	2.3309	2.1224	1.9659	1.8427	1.7422	1.6581	1.5863	1.5241
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.4694	1.4208	1.3773	1.3379	1.3021	1.2694	1.2393	1.2115
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.1857	1.1616	1.1391	1.1181	1.0983	1.0796	1.0619	1.0452
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	1.0294	1.0143	1	0.9876	0.9758	0.9644	0.9536	0.9431
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3
修正系数	0.9331	0.9234	0.9141	0.9051	0.8964	0.8881	0.88	0.8721
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	0.8646	0.8572	0.8501	0.8432	0.8364	0.8299	0.8236	0.8174

容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.8114	0.8055	0.7998	0.7943	0.7889	0.7836	0.7784	0.7734
容积率	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7
修正系数	0.7684	0.7636	0.7589	0.7543	0.7498	0.7454	0.7411	0.7369
容积率	6.8	6.9	r≥7.0					
修正系数	0.7327	0.7287	0.7247					

备注：上表未列出的容积率，其容积率修正系数按对应的计算公式求取。

（二）土地剩余使用年期修正

表 3-3　国有商服用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 7.19%）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0715	0.1383	0.2005	0.2586	0.3128	0.3633	0.4105	0.4545	0.4955	0.5338
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5695	0.6028	0.6339	0.6629	0.6900	0.7152	0.7388	0.7608	0.7813	0.8004
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8182	0.8349	0.8504	0.8649	0.8784	0.8910	0.9028	0.9137	0.9240	0.9335
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9424	0.9507	0.9585	0.9657	0.9725	0.9788	0.9846	0.9901	0.9952	1.0000

备注：除上表中列出的修正系数外，其它修正通过直线内插法公式计算获取，直线内插法公式应用如下：设 X1＜X＜X2，X1、X2 为上表中相邻两剩余使用年限，X 为估价对象的剩余使用年限，

计算式：Y＝Y1+（Y2－Y1）/（X2-X1）×（X-X1）

Y 为剩余年限为 X 时的剩余年限修正系数（待求）；

Y1 为剩余年限为 X1 时的剩余年限修正系数（查上表）；

Y2 为剩余年限为 X2 时的剩余年限修正系数（查上表）。

二、国有住宅用地宗地地价修正体系

（一）容积率修正

表 3-4　国有住宅用地容积率修正系数表

容积率	r≤0.3	0.3＜r＜7.0	r≥7.0
修正系数	1.8891	$(2.5/r)^{0.3}$	0.7343

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 3-5　国有住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
修正系数	1.8891	1.7329	1.6207	1.5344	1.4651	1.4075	1.3587	1.3164

容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
修正系数	1.2793	1.2463	1.2167	1.19	1.1656	1.1433	1.1227	1.1036
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
修正系数	1.0858	1.0692	1.0537	1.0391	1.0253	1.0123	1	0.9883
容积率	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.9772	0.9666	0.9565	0.9468	0.9375	0.9286	0.9201	0.9119
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2
修正系数	0.904	0.8964	0.889	0.882	0.8751	0.8685	0.8621	0.8559
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5
修正系数	0.8498	0.844	0.8383	0.8328	0.8275	0.8223	0.8172	0.8123
容积率	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8
修正系数	0.8074	0.8028	0.7982	0.7937	0.7894	0.7851	0.7809	0.7769
容积率	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	0.7729	0.769	0.7652	0.7615	0.7578	0.7543	0.7508	0.7473
容积率	6.7	6.8	6.9	r≥7.0				
修正系数	0.744	0.7407	0.7374	0.7343				

备注：上表未列出的容积率，其容积率修正系数按对应的计算公式求取。

（二）土地剩余使用年期修正

表 3-6　国有住宅用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 6.19%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0592	0.1149	0.1674	0.2168	0.2633	0.3072	0.3484	0.3873	0.4239	0.4584
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4908	0.5214	0.5502	0.5773	0.6028	0.6268	0.6495	0.6708	0.6909	0.7098
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7276	0.7443	0.7601	0.7750	0.7890	0.8022	0.8146	0.8263	0.8373	0.8477
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8574	0.8666	0.8753	0.8834	0.8911	0.8983	0.9051	0.9116	0.9176	0.9233
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9286	0.9337	0.9384	0.9429	0.9471	0.9511	0.9548	0.9583	0.9616	0.9648
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9677	0.9705	0.9731	0.9755	0.9778	0.9800	0.9821	0.9840	0.9858	0.9875
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9891	0.9906	0.9921	0.9934	0.9947	0.9959	0.9970	0.9981	0.9991	1.0000

备注：除上表中列出的修正系数外，其它修正通过直线内插法公式计算获取，直线内插法公式应用如

下：设 X1＜X＜X2，X1、X2 为上表中相邻两剩余使用年限，X 为估价对象的剩余使用年限，
计算式：Y＝Y1+（Y2－Y1）/（X2-X1）×（X-X1）
Y 为剩余年限为 X 时的剩余年限修正系数（待求）；
Y1 为剩余年限为 X1 时的剩余年限修正系数（查上表）；
Y2 为剩余年限为 X2 时的剩余年限修正系数（查上表）。

三、国有工业用地宗地地价修正体系

（一）土地剩余使用年期修正

表 3-7　国有工业用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率为 5.25%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0541	0.1054	0.1542	0.2006	0.2447	0.2865	0.3263	0.3641	0.4000	0.4341
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4665	0.4973	0.5266	0.5544	0.5808	0.6059	0.6298	0.6524	0.6739	0.6944
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7138	0.7323	0.7498	0.7665	0.7823	0.7974	0.8117	0.8252	0.8381	0.8504
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8620	0.8731	0.8836	0.8936	0.9031	0.9121	0.9207	0.9288	0.9366	0.9439
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9509	0.9575	0.9639	0.9698	0.9755	0.9809	0.9861	0.9910	0.9956	1.0000

备注：除上表中列出的修正系数外，其它修正通过直线内插法公式计算获取，直线内插法公式应用如下：设 X1＜X＜X2，X1、X2 为上表中相邻两剩余使用年限，X 为估价对象的剩余使用年限，
计算式：Y＝Y1+（Y2－Y1）/（X2-X1）×（X-X1）
Y 为剩余年限为 X 时的剩余年限修正系数（待求）；
Y1 为剩余年限为 X1 时的剩余年限修正系数（查上表）；
Y2 为剩余年限为 X2 时的剩余年限修正系数（查上表）。

四、用地类型修正系数

表 3-8 二级用地类型地价修正系数表

一级类	二级类	含义	修正基准	修正系数
商服用地	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等（除加油加气站外）用地。	商服用地	1.0
	加油加气站用地	指主要用于加油、加气、充换电站等用地。	商服用地	1.5
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	商服用地	1.0
	餐饮用地	指主要用于饭店、餐厅、酒吧等用地。	商服用地	0.65
	旅馆用地	指主要用于宾馆、酒店、旅馆、招待所、度假村等（除服务型公寓外）用地。	商服用地	0.6
	公寓用地	是指服务型公寓、酒店式公寓、青年SOHO、白领公寓、创业公寓等具有居住功能的商服用地。	商服用地	1.5
	商务金融用地	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	商服用地	0.75
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐设施等用地。	商服用地	0.65
	其他商服用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点（包括商业街道两旁的商业仓库等用地），以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	商服用地	0.7
住宅用地	城镇住宅用地	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。	住宅用地	1.0
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地	1.0
	仓储用地	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。	工业用地	1.2
	产业用地	指都市型产业载体项目和增加容积率且办理产业用房分割项目的工业用地、仓储用地	工业用地	1.5
公共管理与公	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。	商服用地	0.5

一级类	二级类	含义	修正基准	修正系数
共服务用地	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。	商服用地	0.6
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	商服用地	0.6
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	商服用地	0.5
	文化设施用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	商服用地	0.45
	体育用地	指体育馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。	商服用地	0.6
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。	商服用地	0.6
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	商服用地	0.45
	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	工业用地	1
	公用设施用地（办公类）	指容积率大于1.5的办公类城乡基础设施用地。	商服用地	0.6
	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	工业用地	0.6
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路以及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	工业用地	0.65
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地场站的用地，以及场站的用地。	工业用地	0.65

一级类	二级类	含义	修正基准	修正系数
	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	工业用地	0.7
	城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。	工业用地	0.7
	停车库用地	指用于公共停车场，汽车客货运输站点及停车场、停车楼等用地（含社会停车库及住宅、商业、办公等用地配建的地上停车库）。	商服用地	0.6
	机场用地	指民用机场、军民合用机场的用地，包括飞行区、航站区、候机楼等用地。	工业用地	1
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。	工业用地	1
	农村道路	在农村范围内，南方宽道≥1.0m、≤8m，用于村间、田间交通运输，并在国家网络体系之外，以服务于农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）	工业用地	0.7
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	工业用地	1
特殊用地	监教场所用地	监教场所用地指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地。	商服用地	0.6
	宗教用地	宗教用地指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	商服用地	0.6
	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类。	商服用地	0.6
	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	商服用地	0.75

第四章 区片市场评估价成果应用指南

一、计算区片市场评估价步骤

采用区片市场评估价计算具体宗地地价时，是按照替代原则，对照修正系数表，选取相应的修正系数对区片市场评估价进行修正，从而求取待估宗地区片市场评估格。其主要步骤如下：

（一）收集区片市场评估价的成果资料

资料主要包括：区片市场评估价图（表）、宗地地价修正系数表。

（二）确定待估宗地所处的区片市场评估价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的区片市场评估价。

（三）确定修正系数

选择相应的宗地地价修正系数表，确定待估宗地的修正系数。

（四）计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途区片市场评估价计算公式进行评估实务的应用。

（本页余下无正文）

二、区片市场评估价计算公式及方法

（一）商服用地计算公式

商服用地平均楼面地价=商服用地区片市场评估价×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地总建筑面积

例：

待估宗地为位于南海区大沥镇的零售商业用地，容积率为5.5，土地剩余使用年期为40年，总建筑面积为10000平方米，区片市场评估价计算过程如下。

1.查询区片市场评估价

根据商服用地区片市场评估价图，查得待估宗地所在区片的区片市场评估价为3400元/平方米。

2.确定待估宗地的修正系数

（1）确定容积率修正系数

待估宗地容积率为5.5，根据《商服用地容积率修正系数表》，确定该地块容积率修正系数为0.7943。

（2）确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地土地剩余使用年期为40年，根据《商服用地剩余使用年期修正系数表》，确定该地块土地剩余使用年期修正系数为1。

（3）确定用地类型修正系数

待估宗地用地类型为零售商业用地，根据《二级用地类型地价修正系数表》，确定该地块用地类型修正系数为1。

3.计算宗地地价

商服用地平均楼面地价=3400×0.7943×1×1=2701（元/平方米）

商服用地总地价=2701×10000=2701（万元）

经测算可得，该商服用地平均楼面地价为2701元/平方米，总地价为2701万元。

（二）住宅用地计算公式

住宅用地平均楼面地价=住宅用地区片市场评估价×容积率修正系数×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

例：

待估宗地为位于南海区桂城街道的城镇住宅用地，容积率为3.5，土地剩余使用年期为70年，总建筑面积为10000平方米，区片市场评估价计算过程如下。

1.查询区片市场评估价

根据住宅用地区片市场评估价图，查得待估宗地所在区片的区片市场评估价为13500元/平方米。

2.确定待估宗地的修正系数

（1）确定容积率修正系数

待估宗地容积率为3.5，根据《住宅用地容积率修正系数表》，确定该地块容积率修正系数为0.904。

（2）确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地土地剩余使用年期为70年，根据《住宅用地剩余使用年期修正

系数表》，确定该地块土地剩余使用年期修正系数为1。

（3）确定用地类型修正系数

待估宗地用地类型为城镇住宅用地，根据《二级用地类型地价修正系数表》，确定该地块用地类型修正系数为1。

3.计算宗地地价

住宅用地平均楼面地价=13500×0.904×1×1=12204（元/平方米）

住宅用地总地价=12204×10000=12204（万元）

经测算可得，该住宅用地平均楼面地价为12204元/平方米，总地价为12204万元。

（三）工业用地计算公式

工业用地地面地价=工业用地区片市场评估价×土地剩余使用年期修正系数×用地类型修正系数

工业用地总地价=工业用地地面地价×土地面积

例：

待估宗地为位于南海区狮山镇的仓储用地，容积率为2.5，土地剩余使用年期为50年，总建筑面积为10000平方米，区片市场评估价计算过程如下。

1.查询区片市场评估价

根据工业用地区片市场评估价图，查得待估宗地所在区片的区片市场评估价为680元/平方米。

2.确定待估宗地的修正系数

（1）确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地土地剩余使用年期为50年，根据《工业用地剩余使用年期修正

系数表》，确定该地块土地剩余使用年期修正系数为1。

（2）确定用地类型修正系数

待估宗地用地类型为仓储用地，根据《二级用地类型地价修正系数表》，确定该地块用地类型修正系数为1.2。

3.计算宗地地价

工业用地地面地价=680×1×1.2=816（元/平方米）

工业用地总地价=816×10000=816（万元）

经测算可得，该工业用地平均地面地价为816元/平方米，总地价为816万元。

（四）特殊情况说明

1.关于宗地跨多种土地用途或建筑功能的说明

宗地跨多种土地用途或建筑功能的，能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的，区片市场评估价按不同用途分别计算求和；不能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的，按该宗地各种用途中最高的区片市场评估价作为整宗土地的区片市场评估价。

（1）能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的计价方式

能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的，区片市场评估价按不同用途分别计算求和。

商住混合用地中住宅计容建筑面积为规划允许最大值，商服计容建筑面积为规划允许最小值，区片市场评估价按不同用途分别计算求和。

例：假设某三旧改造地块土地用途为零售商业用地，兼容住宅用地，土地面积1000平方米，综合容积率为3.0。地块规划可建计容建筑总面积为3000

平方米，兼容的住宅类建筑的计容建筑面积不超过1200平方米。以上地块兼容的住宅类建筑的计容建筑面积已明确规划上限值，根据价值最大化原则，属于能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的情况，以住宅用地最大化（1200平方米）、商服用地最小化（1800平方米），区片市场评估价按不同用途分别计算求和。详见下表：

表4-1 能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的计价表

行政区划	所在区片	用地类型	区片市场评估价	容积率	土地剩余使用年期	计容面积（平方米）	修正系数			修正后区片市场评估价	总地价（万元）
							容积率	使用年期	用地类型		
大沥镇	QP020	城镇住宅用地	11500	3	70	1200	0.9468	1	1	10888	1307
		零售商业用地	3400	1.8	40	1800	1	1	1	3400	612
合计			-	-	-	3000	-	-	-	-	1919

（2）不能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的计价方式

不能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的计价方式，按该宗地各种用途中最高的区片市场评估价作为整宗土地的区片市场评估价。

商住混合用地中住宅计容建筑面积为规划允许最大值，商服计容建筑面积为规划允许最小值，区片市场评估价按不同用途分别计算求和。

例：假设某三旧改造地块土地用途为城镇住宅用地，兼容零售商业用地，容积率为3.0。地块规划可建计容建筑总面积为1000平方米，兼容的零售商业类建筑的计容建筑面积不超过400平方米。以上地块兼容的零售商业类建筑的计容建筑面积明确规划上限值，根据价值最大化原则，属于不能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的情况，以住宅用地最大化（1000平方米）、商服用地最小比例（0平方米）进行计收，因此以该宗地各种用途中

最高的区片市场评估价作为整宗土地的区片市场评估价，即以城镇住宅用地区片市场评估价作为整宗土地的区片市场评估价。详见下表：

表 4-2 不能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的计价表

行政区划	所在区片	用地类型	区片市场评估价	容积率	土地剩余使用年期	计容面积（平方米）	修正系数			修正后区片市场评估价	总地价(万元)
							容积率	使用年期	用地类型		
大沥镇	QP020	城镇住宅用地	11500	3	70	1000	0.9468	1	1	10888	1089
		零售商业用地	3400		40	0	1	1	1	3400	0
	合计		-	-	-	1000	-	-	-	-	1089

2. 关于上限值的说明

若经过修正后的区片市场评估价结果高于地区地价上限，则取地区地价上限作为区片市场评估价结果；若取消地价上限值，则按照实际修正后市场评估价作为出让金计收价。

例：假设待估宗地位于南海区桂城街道，容积率为 1.8，土地剩余使用年期为 70 年，土地用途为城镇住宅用地。根据住宅用地区片市场评估价图，查得待估宗地所在区片的区片市场评估价为 14000 元/平方米。经测算可得，该宗地区片市场评估价为 15450 元/平方米，区片市场评估价高于南海区东部地区地价上限 15300 元/平方米，因此取南海区东部地区地价上限 15300 元/平方米作为区片市场评估价结果；若已取消地区地价上限值，则按照实际修正后市场评估价（15450 元/平方米）作为出让金计收价。

3.关于下限值的说明

若经过修正后的区片市场评估价结果低于同用途修正后的区片基准地价，则取修正后的区片基准地价作为区片市场评估价结果。

例：假设待估宗地位于南海区某区域的商服用地，容积率为3.0，土地剩余使用年期为40年。根据商服用地区片市场评估价图，查得待估宗地所在区片的区片市场评估价为1350元/平方米。经测算可得，该商服用地修正后的区片市场评估价为1350元/平方米，修正后的区片基准地价1400元/平方米，由于区片市场评估价低于该区片基准地价，因此取区片基准地价1400元/平方米作为区片市场评估价结果。

4.宗地属两个或两个以上区片市场评估价的，分别按宗地面积加权求和。

例：假设某宗地土地面积为1000平方米，该宗地位于2个区片内，假设区片A占地700平方米，区片B占地300平方米；区片A的修正后区片市场评估价为13300元/平方米，区片B的修正后区片市场评估价为12800元/平方米。

该宗土地地价=13300×700+12800×300=1315（万元）

经测算可得，该宗土地地价为1315万元。

5.关于应用方向的说明

区片市场评估价成果仅应用于《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的通知》（南府办〔2019〕9号）中明确以区片市场评估价作为计收依据的出让金计收。

自区片市场评估价成果实施日起，符合上述通知中以协议出让方式办理业务的，均需采用区片市场评估价计收土地出让金。

（本页余下无正文）