

横琴粤澳深度合作区执行委员会文件

粤澳深合执字〔2024〕64号

关于印发《横琴粤澳深度合作区国有建设 用地基准地价》的通知

执委会各工作机构，各有关单位：

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》的要求，为进一步加强自然资源资产管理，完善横琴粤澳深度合作区地价管理体系，规范土地市场秩序，现将横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价予以公布，并就有关事项通知如下：

一、本次公布的横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价范围为横琴粤澳深度合作区所辖范围内的国有建设用地。

二、本次公布的横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价的估价期日为2022年1月1日。

三、本次公布的横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价具体内容详见附件。

四、横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局将根据土地市场的变化情况对横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价进行更新修订，并按程序对外公布施行。

五、本通知自印发之日起施行，由横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局负责解释。

附件：横琴粤澳深度合作区国有建设用地使用权基准地价

横琴粤澳深度合作区执行委员会

2024年11月12日

附件

横琴粤澳深度合作区国有建设用地使用权 基准地价

第一章 工作概述

一、基准地价的定义

基准地价是指在确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商业、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

二、基准地价评估范围

本次横琴粤澳深度合作区国有建设用地使用权基准地价的评估范围为横琴粤澳深度合作区所辖范围。具体范围详见图 1-1:

图 1-1 横琴粤澳深度合作区国有建设用地使用权基准地价评估范围图



三、工作依据

(一) 法律、法规及政策依据

1. 法律法规

(1) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过,自2021年1月1日起施行);

(2)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正,自2020年1月1日起施行);

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正,自2020年1月1日起施行);

(4)《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正,自2019年4月23日起施行);

(5)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行);

(6)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订,自2021年9月1日起施行);

(7)《中华人民共和国统计法实施条例》(自2018年8月1日起施行)。

2. 部门规章

(1)《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》(自然资办发〔2022〕13号);

(2)《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》(自然资办发〔2021〕39号);

(3)《产业用地政策实施工作指引(2019年版)》(自然资办发〔2019〕31号);

(4)《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》(国土资厅发〔2017〕27号);

(5)《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发〔2008〕308号,2008年12月31日公布);

(6)《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发〔2006〕307号);

(7)《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号,2009年5月11日公布)。

3. 地方行政规范性文件

(1)《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估有关工作的通知》(粤自然资利用〔2022〕1274号);

(2)《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》(粤自然资利用〔2021〕1223号);

(3)《广东省自然资源厅关于做好2020年度自然资源评价评估工作的通知》(粤自然资利用〔2020〕1364号);

(4)《广东省自然资源厅关于印发<广东省基准地价成果评审验收规范>和<广东省公共管理与公共服务、公用设施用地基准地价成果编制指南>的通知》(粤自然资利用〔2020〕730号);

(5)《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》(粤国土资利用发〔2018〕8号)。

4. 国家、省、市其他有关的法律、法规、政策、文件。

(二) 技术依据

1. 《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021);

2. 《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021);

3.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》(自然资办发〔2020〕51号);

4. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

5. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

6. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

7. 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011);

8. 《土地估价参数调查测算指引》(T/GREVA 1101-2023);

9.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号);

10.《关于印发<珠海市地价评估指引(试行)>的通知》(珠评协〔2021〕10号);

11.其他相关技术规范、行业标准和通知文件。

(三) 其他依据

1. 横琴粤澳深度合作区土地拍卖、挂牌等土地出让市场成交案例(2018-2022年);

2. 横琴粤澳深度合作区近五年房地产交易案例(2018-2022年);

3. 横琴粤澳深度合作区最新影像图;

4.《横琴粤澳深度合作区控制性详细规划维护(2017)批复成果》;

5.《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》(2021年);

6. 横琴粤澳深度合作区供地数据(1999-2021年);

7.《横琴粤澳深度合作区国土空间总体规划(2021—2035年)》草案;

8. 其他相关部门提供的有关资料数据。

第二章 基准地价成果

一、基准地价内涵及说明

(一) 基准地价内涵

本次基准地价的内涵是土地在估价期日 2022 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“七通一平”（即宗地外通路、通电、通上水、排雨水、排污水、通讯、通燃气和宗地内场地平整）的城镇国有建设用地出让土地使用权价格。土地使用年限：商业用地为 40 年、住宅用地为 70 年、办公用地为 40 年、酒店用地为 40 年、工业用地为 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年，公用设施用地 50 年，币种为人民币，详见下表 2-1。

其中公共管理与公共服务用地：是指公共管理与公共服务用地中用于机关团体、新闻出版、科教文卫的土地，对应地类机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地。

公用设施用地：是指用于城市基础设施的供水、排水、供电、供燃气、供热等设施用地，对应地类为公用设施用地。

表 2-1 横琴粤澳深度合作区基准地价土地价格内涵表

用地类型	内涵用途设定	内 容	地价内涵
商业用地	零售商业用地	土地开发程度	七通一平
		设定容积率	1.6
		价格类型	平均楼面地价
住宅用地	城镇住宅用地	土地开发程度	七通一平
		设定容积率	2.0
		价格类型	平均楼面地价
办公用地	商务金融用地	土地开发程度	七通一平
		设定容积率	3.5
		价格类型	平均楼面地价
酒店用地	旅馆用地	土地开发程度	七通一平
		设定容积率	2.5
		价格类型	平均楼面地价
工业用地	工业用地	土地开发程度	七通一平
		设定容积率	1.0
		价格类型	地面地价
公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	土地开发程度	七通一平
		设定容积率	2.0
		价格类型	平均楼面地价
公用设施用地	公用设施用地	土地开发程度	七通一平
		设定容积率	1.0
		价格类型	地面地价

注：“七通一平”是指宗地外通路、通电、通上水、排雨水、排污水、通讯、通燃气和宗地内场地平整。

（二）基准地价内涵说明

1.楼面地价与地面地价的关系

楼面地价是以建筑面积为计量单位的一种土地价格表示形式。

楼面地价=总地价÷建筑面积

地面地价=总地价÷用地面积

楼面地价在实际应用中有很多优点，其中显著的特点之一就是能够直观地反映出土地价格在建筑立体空间上的分布规律，能够方便、准确的进行地价比较。

2.平均楼面地价的概念

平均楼面地价在概念上是指不同楼层楼面地价的平均值，用公式表示就是：

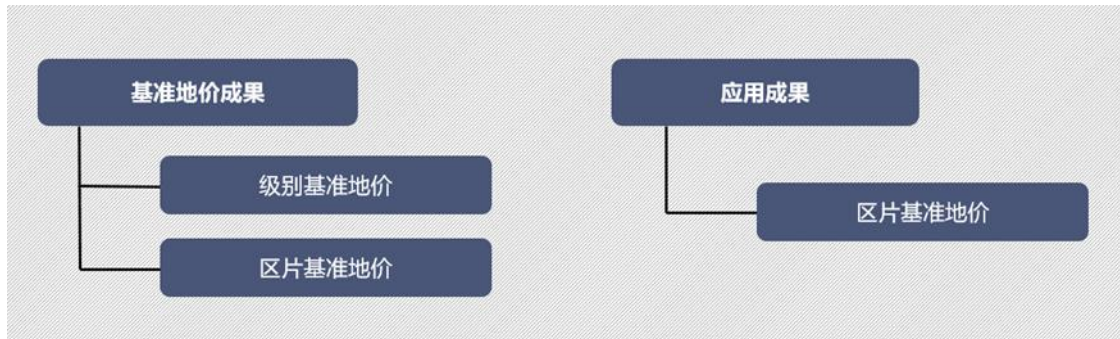
平均楼面地价=（一层楼面地价×一层建筑面积+.....+若干层的楼面楼面地价×若干层的建筑面积）÷总建筑面积

通过平均楼面地价计算宗地地面地价，即：宗地地面地价=平均楼面地价×容积率

二、横琴粤澳深度合作区基准地价成果体系

横琴粤澳深度合作区基准地价成果体系包括级别基准地价和区片基准地价两种价格形式。最终应用的为区片基准地价。

图 2-1 横琴粤澳深度合作区国有建设用地使用权基准地价成果体系



(一) 级别基准地价

本次基准地价，商业用地、住宅用地、办公用地、酒店用地、工业用地均划分四个级别，公共管理与公共服务用地、公用设施用地均划分三个级别。以下级别范围描述仅供参考，具体级别范围以级别基准地价图为准。

1. 各用途土地级别及级别范围

(1) 商业用地

表 2-2 商业用地级别范围

土地级别	级别范围概要描述
一级	由以下线路围合而成的区域： 契辛峡海岸线沿岸—横琴大桥—环岛东路—港澳大道—琴飞路—濠江路—横琴口岸—琴海东路（十字门海岸线沿岸）—契辛峡海岸线沿岸。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 琴海北路—桂风路—环岛北路—天羽道—小横琴山南侧—港澳大道—环岛西路—大横琴山北侧—大横琴山东侧—夹马口海岸线沿岸—十字门海岸线沿岸—澳门大学—濠江路—琴飞路—港澳大道—环岛东路—琴海北路。

土地级别	级别范围概要描述
三级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 琴海北路—环岛西路—胜洲二路—评估范围西侧边缘（磨刀门）—二井湾湿地公园北侧—琴海西路—港澳大道—小横琴山南侧—天羽道—环岛北路—桂风路—琴海北路；大横琴山隧道以东的大横琴山区域、大三洲和小三洲岛。
四级	横琴粤澳深度合作区除上述级别以外的区域。

(2) 住宅用地

表 2-3 住宅用地级别范围

土地级别	级别范围概要描述
一级	由以下线路围合而成的区域： 契辛峡海岸线沿岸—横琴大桥—环岛东路—港澳大道—伯牙道—濠江路—横琴口岸—琴海东路（十字门海岸线沿岸）—契辛峡海岸线沿岸。
二级	由以下线路围合而成的区域： 琴海北路—环岛西路—港澳大道—中心大道—大横琴山北侧—大横琴山东侧—夹马口海岸线沿岸—十字门海岸线沿岸—澳门大学—濠江路—伯牙道—港澳大道—环岛东路—琴海北路。
三级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 琴海北路—琴海西路—评估范围西侧边缘（磨刀门）—二井湾湿地公园北侧—琴海西路—环岛西路—琴海北路；港澳大道—环岛西路—大横琴山北侧—中心大道—港澳大道；大横琴山隧道以东的大横琴山区域、大三洲和小三洲岛。
四级	横琴粤澳深度合作区除上述级别以外的区域。

(3) 办公用地

表 2-4 办公用地级别范围

土地级别	级别范围概要描述
一级	由以下线路围合而成的区域： 契辛峡海岸线沿岸—横琴大桥—环岛东路—濠江路—琴海东路（十字门海岸线沿岸）—契辛峡海岸线沿岸。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 琴海北路—桂风路—环岛北路—天羽道—小横琴山南侧—港澳大道—中心大道—大横琴山东北侧—大横琴山东侧—夹马口海岸线沿岸—十字门海岸线沿岸—澳门大学—濠江路—环岛东路—琴海北路。
三级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 琴海北路—环岛西路—大横琴山北侧—中心大道—港澳大道—小横琴山南侧—天羽道—环岛北路—桂风路—琴海北路； 大横琴山隧道以东的大横琴山区域、大三洲和小三洲岛。
四级	横琴粤澳深度合作区除上述级别以外的区域。

(4) 酒店用地

表 2-5 酒店用地级别范围

土地级别	级别范围概要描述
一级	由以下线路围合而成的区域： 契辛峡海岸线沿岸—横琴大桥—环岛东路—港澳大道—琴飞路—濠江路—琴海东路（十字门海岸线沿岸）—契辛峡海岸线沿岸。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 琴海北路—桂风路—环岛北路—中心大道—大横琴山北侧—大横琴山东侧—夹马口海岸线沿岸—十字门海岸线沿岸—澳门大学—濠江路—琴飞路—港澳大道—环岛东路—琴海北路。
三级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 琴海北路—琴海西路—评估范围西侧边缘（磨刀门）—二井湾湿地公园北侧—琴海西路—环岛西路—大横琴山北侧—中心

土地级别	级别范围概要描述
	大道—环岛北路—桂风路—琴海北路；大横琴山隧道以东的大横琴山区域。
四级	横琴粤澳深度合作区除上述级别以外的区域。

(5) 工业用地

表 2-6 工业用地级别范围

土地级别	级别范围概要描述
一级	由以下线路围合而成的区域： 契辛峡海岸线沿岸—横琴大桥—环岛东路—濠江路—琴海东路（十字门海岸线沿岸）—契辛峡海岸线沿岸。
二级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 琴海北路—桂风路—环岛北路—小横琴山北侧—天羽道—港澳大道—伯牙道—大横琴山北侧—大横琴山东侧—夹马口海岸线沿岸—十字门海岸线沿岸—澳门大学—濠江路—环岛东路—琴海北路。
三级	除上述级别范围外，由以下线路围合而成的区域： 琴海北路—琴海西路—评估范围西侧边缘（磨刀门）—二井湾湿地公园北侧—琴海西路—环岛西路—大横琴山北侧—伯牙道—港澳大道—天羽道—小横琴山—环岛北路—桂风路—琴海北路。
四级	横琴粤澳深度合作区除上述级别以外的区域。

(6) 公共管理与公共服务用地

表 2-7 公共管理与公共服务用地级别范围

土地级别	级别范围概要描述
一级	由以下线路围合而成的区域： 契辛峡海岸线沿岸—横琴大桥—环岛东路—濠江路—琴海东路（十字门海岸线沿岸）—契辛峡海岸线沿岸。
二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 琴海北路—环岛西路—环岛北路—小横琴山西部—港澳大道—中心大道—大横琴山北侧—大横琴山东侧—夹马口海岸线沿岸—十字门海岸线沿岸—澳门大学—濠江路—环岛东路—琴海北路。
三级	横琴粤澳深度合作区除上述级别以外的区域。

(7) 公用设施用地

表 2-8 公用设施用地级别范围

土地级别	级别范围概要描述
一级	由以下线路围合而成的区域： 契辛峡海岸线沿岸—横琴大桥—环岛东路—港澳大道—伯牙道—濠江路—子期北路—大横琴山东北侧—旧横琴镇中心—十字门海岸线沿岸—澳门大学—琴海东路（十字门海岸线沿岸）—契辛峡海岸线沿岸。
二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 琴海北路—琴海西路—评估范围西侧边缘（磨刀门）—二井湾湿地公园北侧—琴海西路—环岛西路—大横琴山北侧—子期北路—濠江路—伯牙道—港澳大道—环岛东路—琴海北路。
三级	横琴粤澳深度合作区除上述级别以外的区域。

2.各用途级别基准地价表

表 2-9 各用地类型级别基准地价表

单位：元/平方米

用地类型 级别	商业用地		住宅用地		办公用地		酒店用地		工业用地	公共管理与公共服务用地		公用设施用地
	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价	地面地价	平均楼面地价	地面地价	地面地价
一级	10665	17064	13995	27990	4695	16433	4251	10628	980	1185	2370	918
二级	8920	14272	11588	23176	3743	13101	3190	7975	865	982	1964	763
三级	7635	12216	10021	20042	3052	10682	2705	6763	752	836	1672	690
四级	6842	10947	9030	18060	2691	9419	2410	6025	659	--	--	--

注：（1）商业用地级别基准地价为设定容积率 1.6 的平均楼面地价，地面地价=商业平均楼面地价×商业设定容积率（1.6）；

（2）住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价，地面地价=住宅平均楼面地价×住宅设定容积率（2.0）；

（3）办公用地级别基准地价为设定容积率 3.5 的平均楼面地价，地面地价=办公平均楼面地价×办公设定容积率（3.5）；

（4）酒店用地级别基准地价为设定容积率 2.5 的平均楼面地价，地面地价=酒店平均楼面地价×酒店设定容积率（2.5）；

（5）工业用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价；

（6）公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价，地面地价=公共管理与公共服务用地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地设定容积率（2.0）；

（7）公用设施用地级别基准地价为设定容积率 1.0 的地面地价。

(二) 区片基准地价

本次基准地价共划分 151 区片。其中商业用地划分 23 个、住宅用地划分 22 个、办公用地划分 22 个、酒店用地划分 23 个、工业用地划分 19 个、公共管理与公共服务用地划分 22 个、公用设施用地划分 20 个。各用地类型区片基准地价价格区间如下表，具体各区片范围详见基准地价项目成果附件《横琴粤澳深度合作区国有建设用地使用权基准地价成果图集》：

表 2-10 各用地类型区片基准地价区间

单位：元/平方米

用地类型 级别	商业用地	住宅用地	办公用地	酒店用地	工业用地	公共管理与 公共服务用地	公用设施 用地
	平均楼面 地价	平均楼面 地价	平均楼面 地价	平均楼面 地价	地面 地价	平均楼面 地价	地面 地价
一级	10134~11375	12895~15618	4401~4902	3751~4785	956~998	1110~1289	883~954
二级	8233~9597	10790~12423	3406~4065	2974~3442	818~910	912~1092	720~841
三级	7306~7930	9374~10541	2809~3287	2526~2913	701~796	775~885	668~715
四级	6830~7112	9015~9250	2653~2794	2415~2509	631~698	--	--

表 2-11 商业用地区片基准地价表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
SY-01	一级	11375	SY-13	二级	8613
SY-02	一级	10942	SY-14	二级	8233
SY-03	一级	10811	SY-15	三级	7930
SY-04	一级	10443	SY-16	三级	7783
SY-05	一级	10336	SY-17	三级	7735
SY-06	一级	10134	SY-18	三级	7574
SY-07	二级	9597	SY-19	三级	7522
SY-08	二级	9359	SY-20	三级	7306
SY-09	二级	9246	SY-21	四级	7112
SY-10	二级	9074	SY-22	四级	6990
SY-11	二级	8727	SY-23	四级	6830
SY-12	二级	8640	——	——	——

表 2-12 住宅用地区片基准地价表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
ZZ-01	一级	15618	ZZ-12	二级	11394
ZZ-02	一级	14508	ZZ-13	二级	10963
ZZ-03	一级	14044	ZZ-14	二级	10930
ZZ-04	一级	13844	ZZ-15	二级	10790
ZZ-05	一级	13086	ZZ-16	三级	10541
ZZ-06	一级	12895	ZZ-17	三级	10380
ZZ-07	二级	12423	ZZ-18	三级	10169
ZZ-08	二级	12235	ZZ-19	三级	9653

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
ZZ-09	二级	12048	ZZ-20	三级	9374
ZZ-10	二级	11903	ZZ-21	四级	9250
ZZ-11	二级	11737	ZZ-22	四级	9015

表 2-13 办公用地区片基准地价表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
BG-01	一级	4902	BG-12	二级	3406
BG-02	一级	4815	BG-13	三级	3287
BG-03	一级	4739	BG-14	三级	3217
BG-04	一级	4652	BG-15	三级	3104
BG-05	一级	4401	BG-16	三级	3023
BG-06	二级	4065	BG-17	三级	2951
BG-07	二级	3951	BG-18	三级	2809
BG-08	二级	3892	BG-19	四级	2794
BG-09	二级	3770	BG-20	四级	2763
BG-10	二级	3648	BG-21	四级	2708
BG-11	二级	3514	BG-22	四级	2653

表 2-14 酒店用地区片基准地价表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
JD-01	一级	4785	JD-13	二级	3061
JD-02	一级	4486	JD-14	二级	2974
JD-03	一级	4140	JD-15	三级	2913
JD-04	一级	4118	JD-16	三级	2824

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
JD-05	一级	4065	JD-17	三级	2810
JD-06	一级	3751	JD-18	三级	2737
JD-07	二级	3442	JD-19	三级	2601
JD-08	二级	3380	JD-20	三级	2589
JD-09	二级	3310	JD-21	三级	2526
JD-10	二级	3235	JD-22	四级	2509
JD-11	二级	3204	JD-23	四级	2415
JD-12	二级	3112	——	——	——

表 2-15 工业用地区片基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GY-01	一级	998	GY-11	三级	770
GY-02	一级	956	GY-12	三级	755
GY-03	二级	910	GY-13	三级	736
GY-04	二级	884	GY-14	三级	717
GY-05	二级	866	GY-15	三级	701
GY-06	二级	855	GY-16	四级	698
GY-07	二级	839	GY-17	四级	666
GY-08	二级	818	GY-18	四级	648
GY-09	三级	796	GY-19	四级	631
GY-10	三级	781	——	——	——

表 2-16 公共管理与公共服务用地区片基准地价表（平均楼面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GFA-01	一级	1289	GFA-12	二级	930
GFA-02	一级	1231	GFA-13	二级	912
GFA-03	一级	1132	GFA-14	三级	885
GFA-04	一级	1110	GFA-15	三级	874
GFA-05	二级	1092	GFA-16	三级	860
GFA-06	二级	1069	GFA-17	三级	856
GFA-07	二级	1015	GFA-18	三级	845
GFA-08	二级	1005	GFA-19	三级	835
GFA-09	二级	976	GFA-20	三级	829
GFA-10	二级	952	GFA-21	三级	811
GFA-11	二级	941	GFA-22	三级	775

表 2-17 公用设施用地区片基准地价表（地面地价）

单位：元/平方米

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GFB-01	一级	954	GFB-11	二级	762
GFB-02	一级	934	GFB-12	二级	758
GFB-03	一级	913	GFB-13	二级	745
GFB-04	一级	883	GFB-14	二级	727
GFB-05	二级	841	GFB-15	二级	720
GFB-06	二级	829	GFB-16	三级	715
GFB-07	二级	810	GFB-17	三级	702
GFB-08	二级	802	GFB-18	三级	690

区片编号	所在级别	区片价	区片编号	所在级别	区片价
GFB-09	二级	780	GFB-19	三级	679
GFB-10	二级	766	GFB-20	三级	668

(三) 整体基准地价水平

对横琴粤澳深度合作区国有建设用地各用地类型级别基准地价进行算术平均计算，得到各用地类型整体价格，如下表所示。

表 2-18 各用地类型整体基准地价水平

单位：元/平方米

土地用地类型	商业用地	住宅用地	办公用地	酒店用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
设定内涵地价	8516	11159	3545	3139	814	1001	790
地面地价	13626	22318	12408	7848	814	2002	790

注：1.设定内涵地价是指：

- (1) 商业用地地价内涵为设定容积率 1.6 的平均楼面地价；
- (2) 住宅用地地价内涵为设定容积率 2.0 的平均楼面地价；
- (3) 办公用地地价内涵为设定容积率 3.5 的平均楼面地价；
- (4) 酒店用地地价内涵为设定容积率 2.5 的平均楼面地价；
- (5) 工业用地地价内涵为设定容积率 1.0 的地面地价；
- (6) 公共管理与公共服务用地地价内涵为设定容积率 2.0 的平均楼面地价；
- (7) 公用设施用地地价内涵为设定容积率 1.0 的地面地价。

2.商业、住宅、办公、酒店、公共管理与公共服务用地平均楼面地价转换地面地价的方法如下：

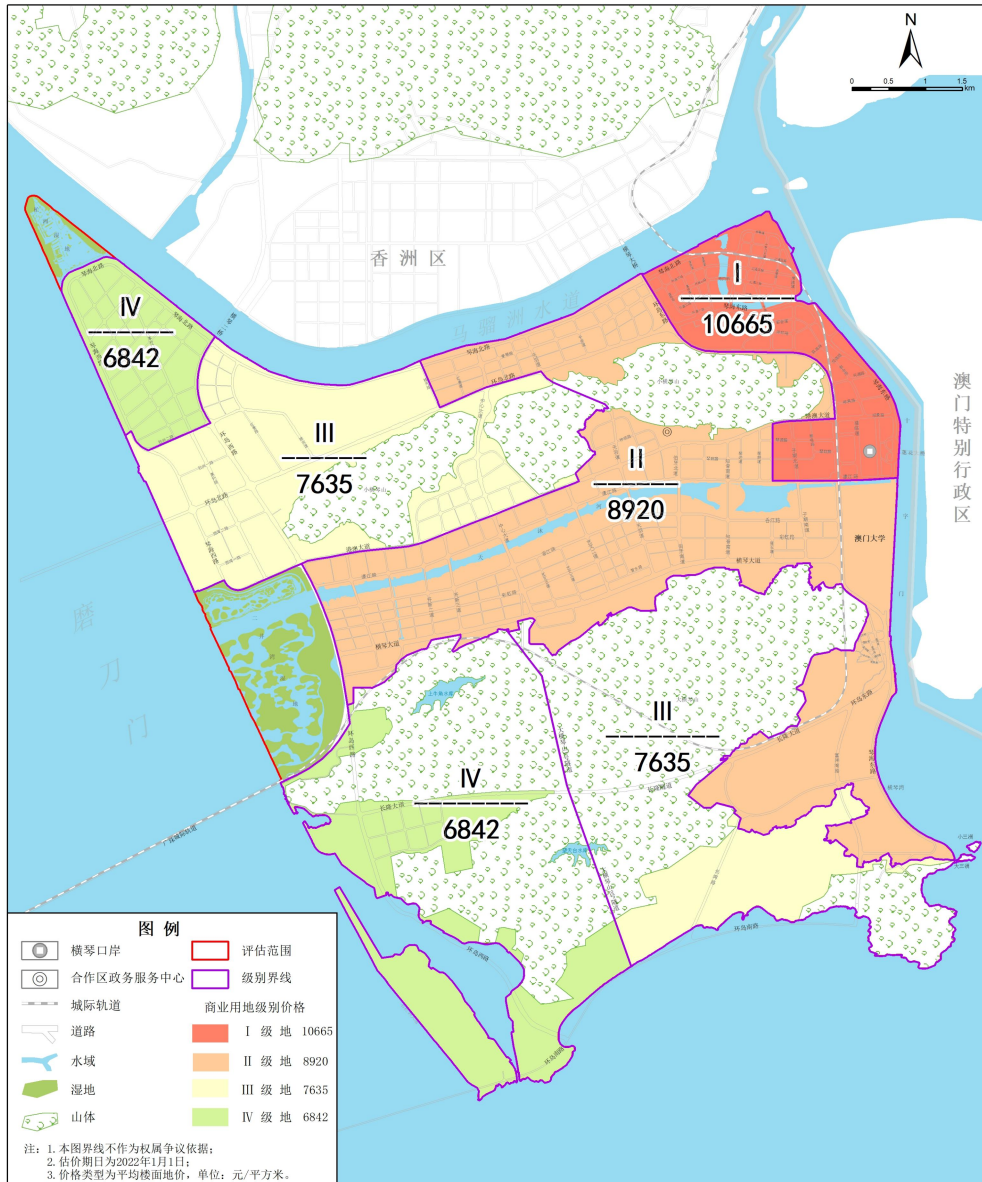
- (1) 商业级别基准地价为设定容积率 1.6 的平均楼面地价，地面地价=商业平均楼面地价×商业设定容积率（1.6）；
- (2) 住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价，地面地价=住宅平均楼面地价×住宅设定容积率（2.0）；

- (3) 办公用地级别基准地价为设定容积率 3.5 的平均楼面地价，地面地价=办公平均楼面地价×办公设定容积率（3.5）；
- (4) 酒店用地级别基准地价为设定容积率 2.5 的平均楼面地价，地面地价=酒店平均楼面地价×酒店设定容积率（2.5）；
- (5) 公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率 2.0 的平均楼面地价，地面地价=公共管理与公共服务用地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地设定容积率（2.0）。

第三章 基准地价项目成果附件

一、横琴粤澳深度合作区国有建设用地使用权基准地价成果图集

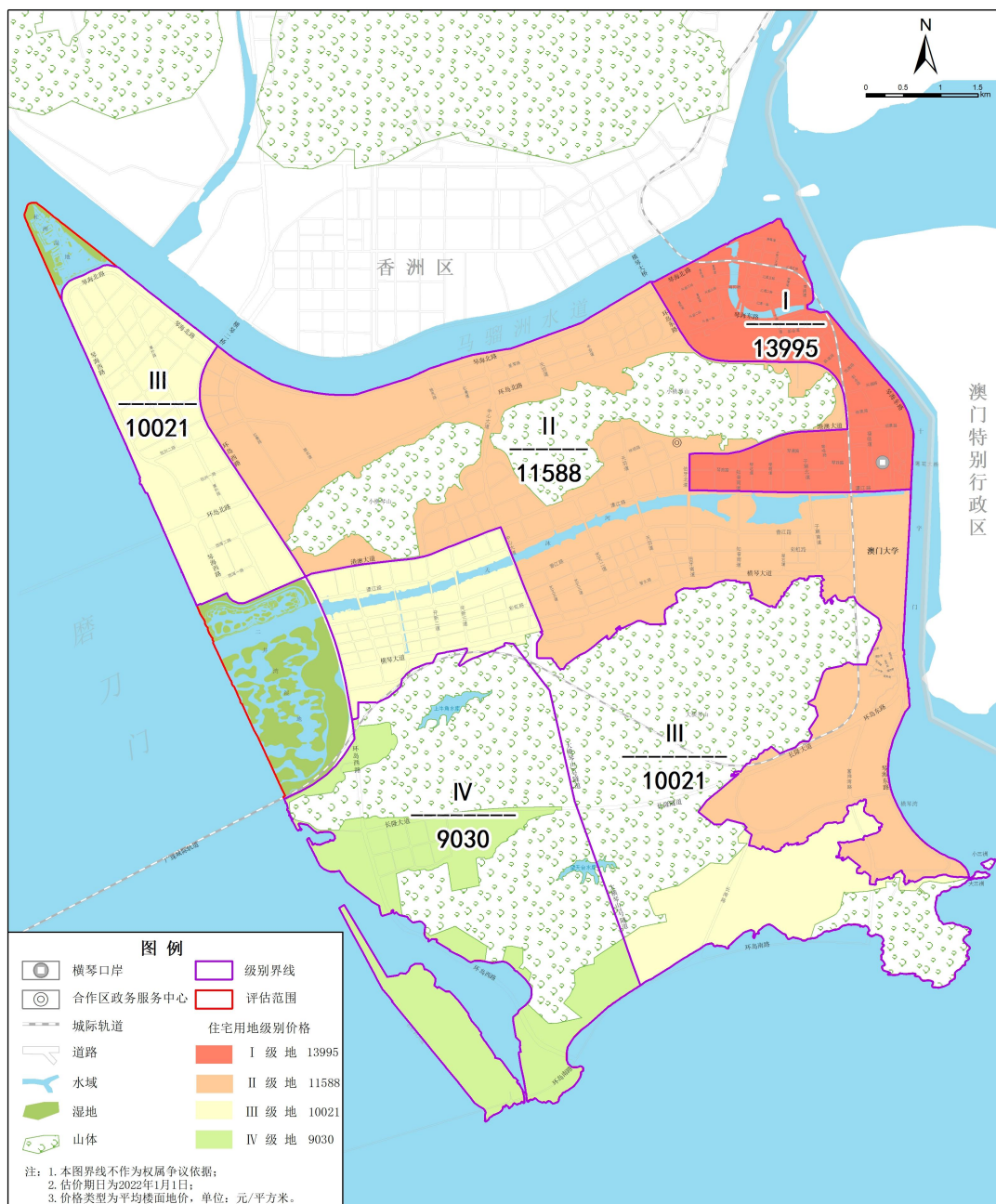
横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 商业用地级别基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

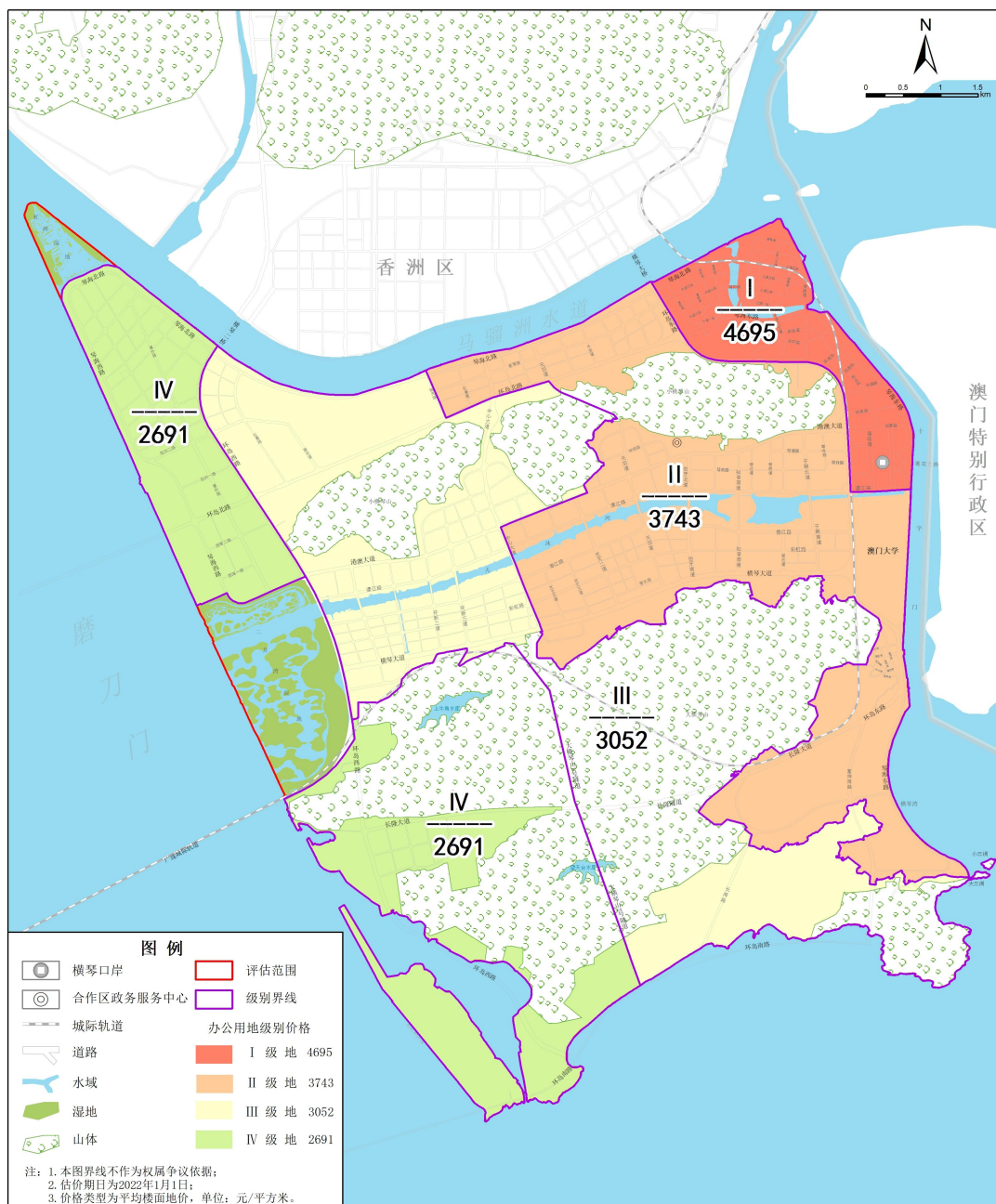
横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 住宅用地级别基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

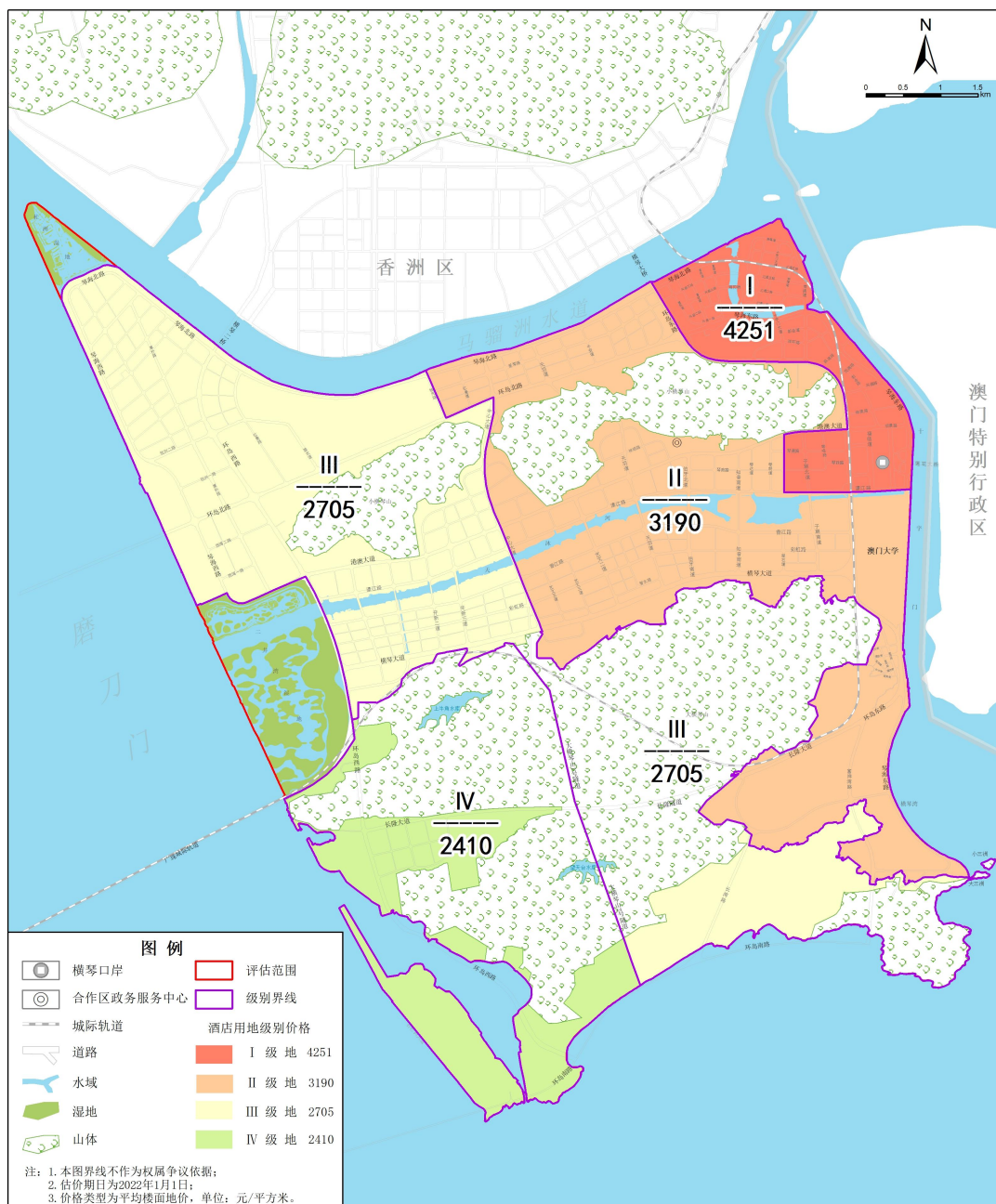
横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 办公用地级别基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

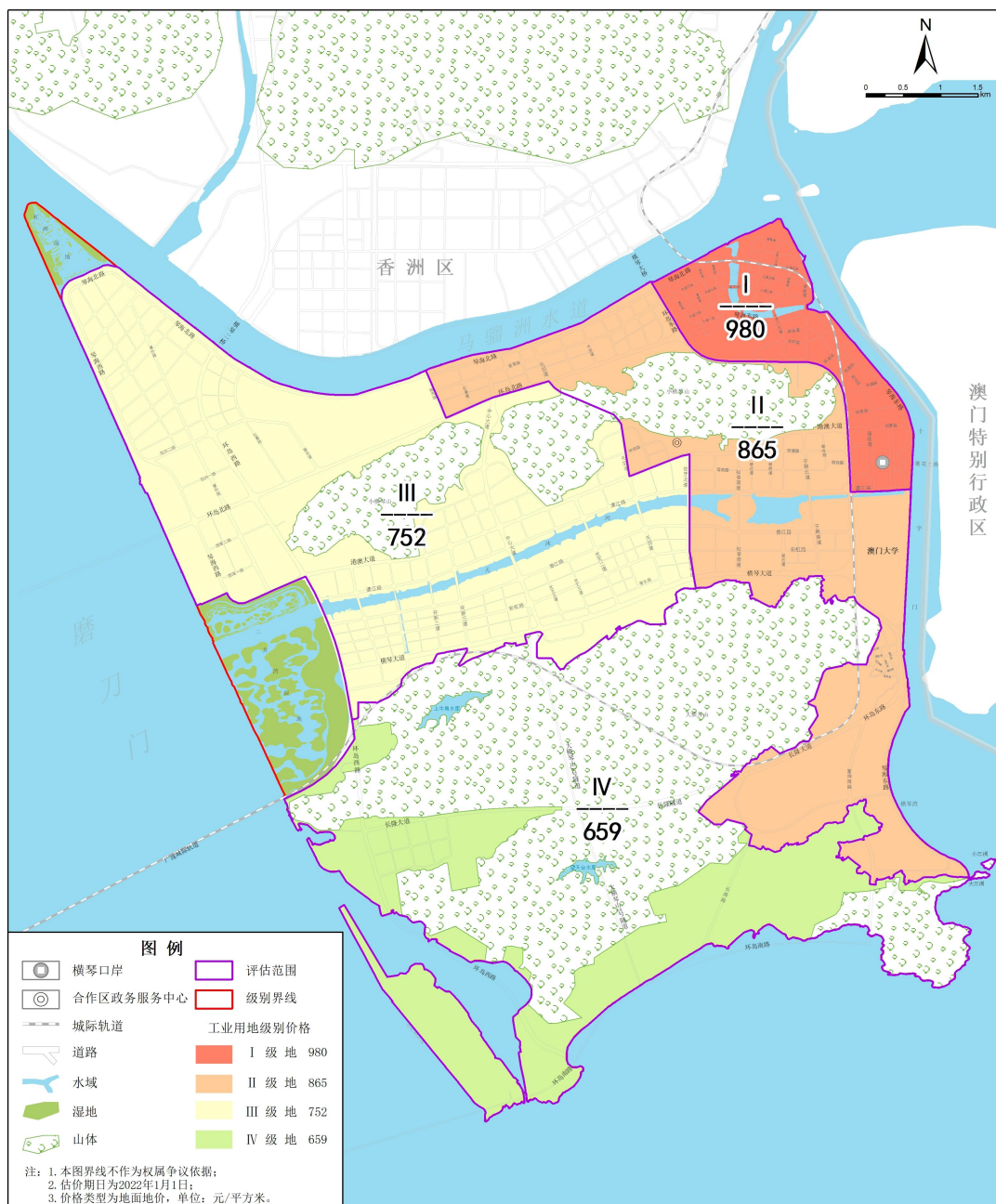
横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 酒店用地级别基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

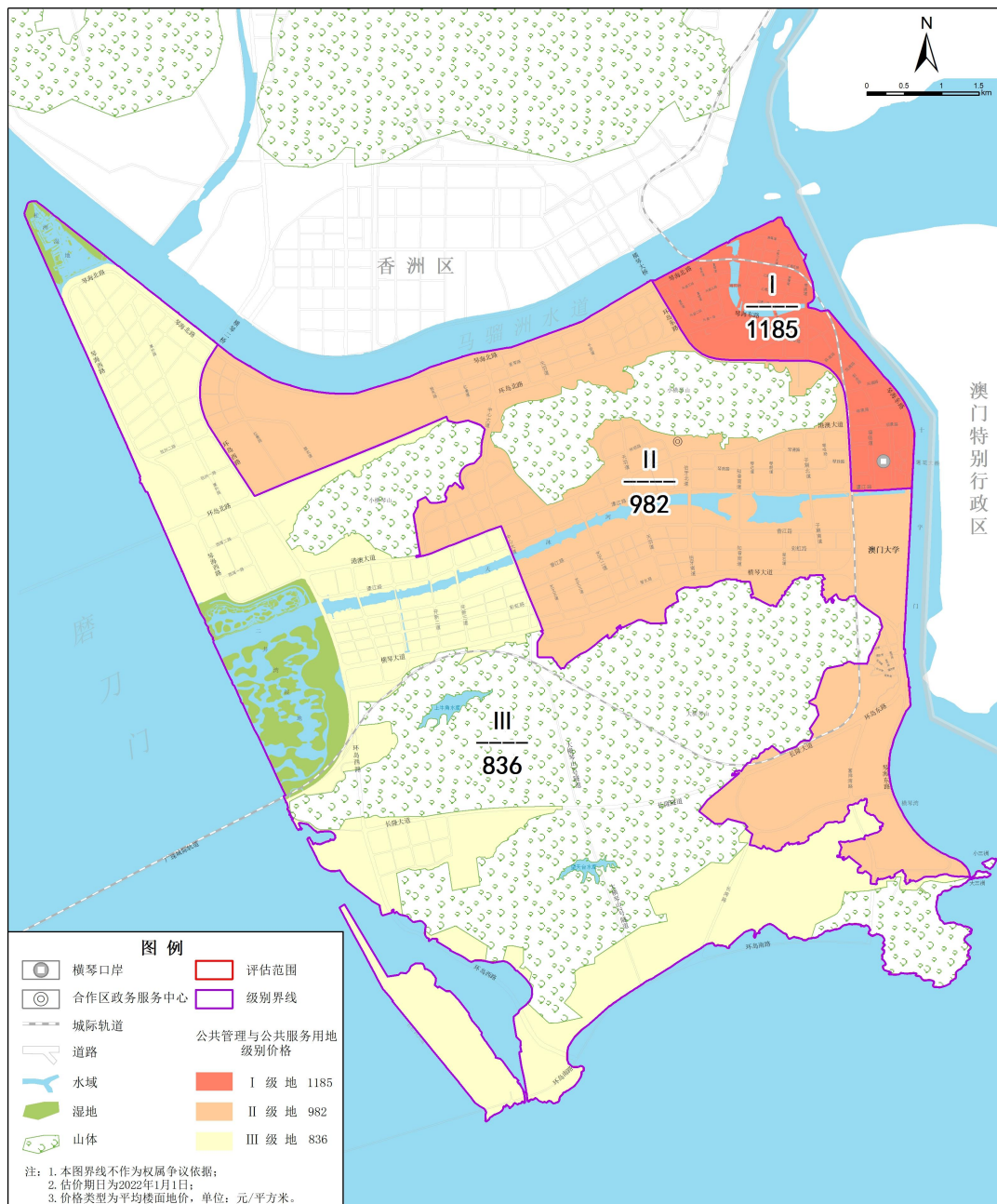
横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 工业用地级别基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

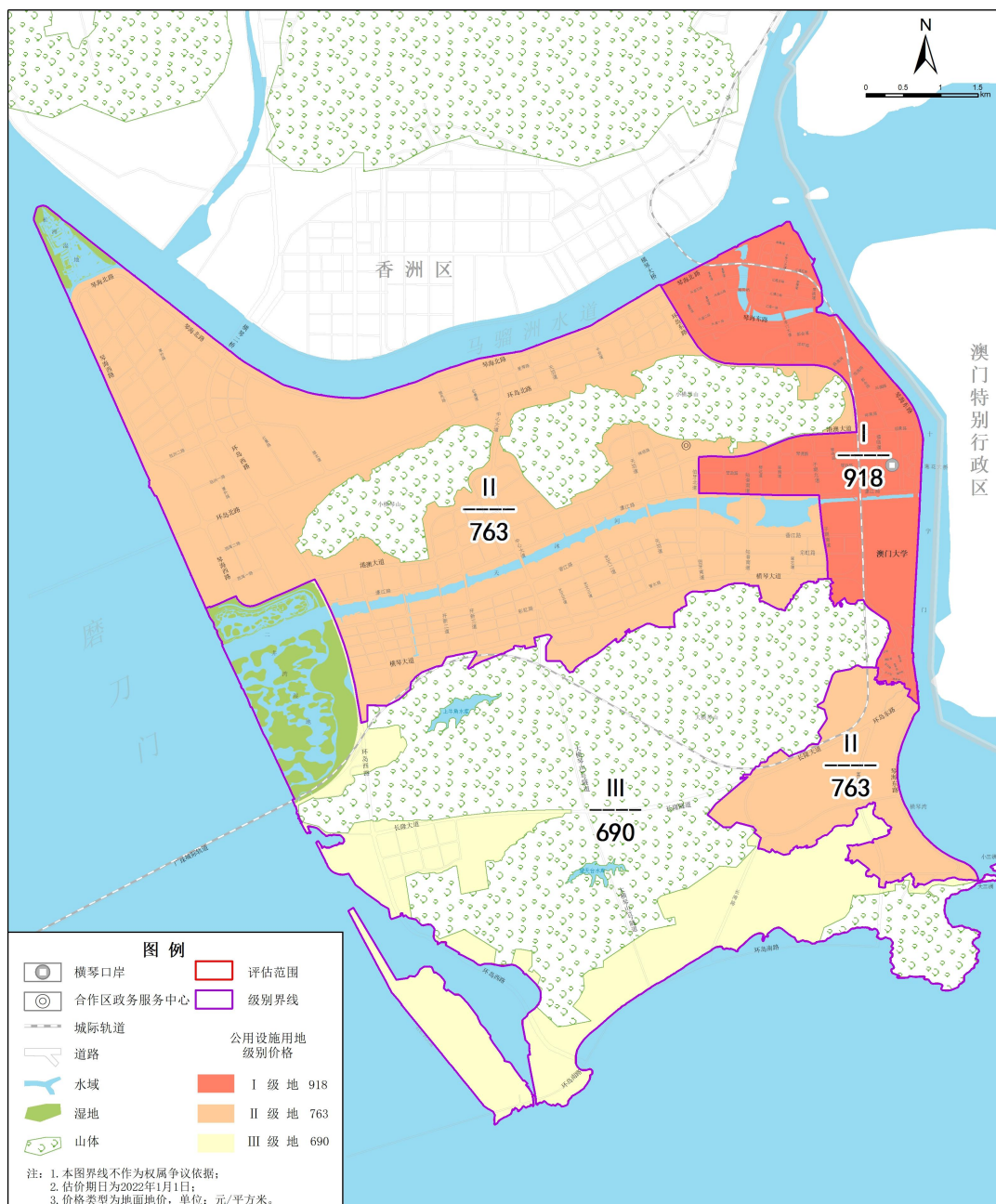
横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 公共管理与公共服务用地级别基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

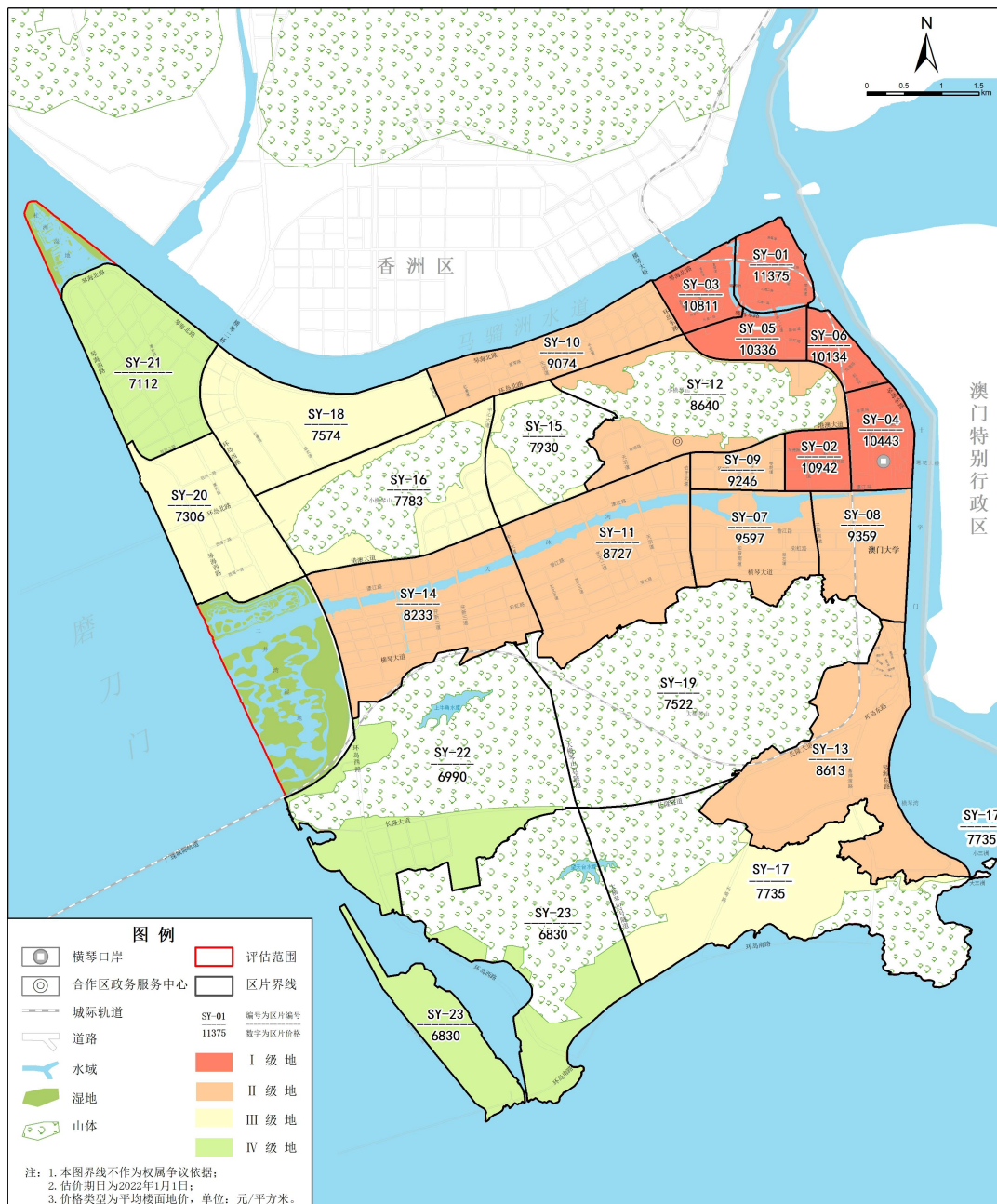
横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 公用设施用地级别基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

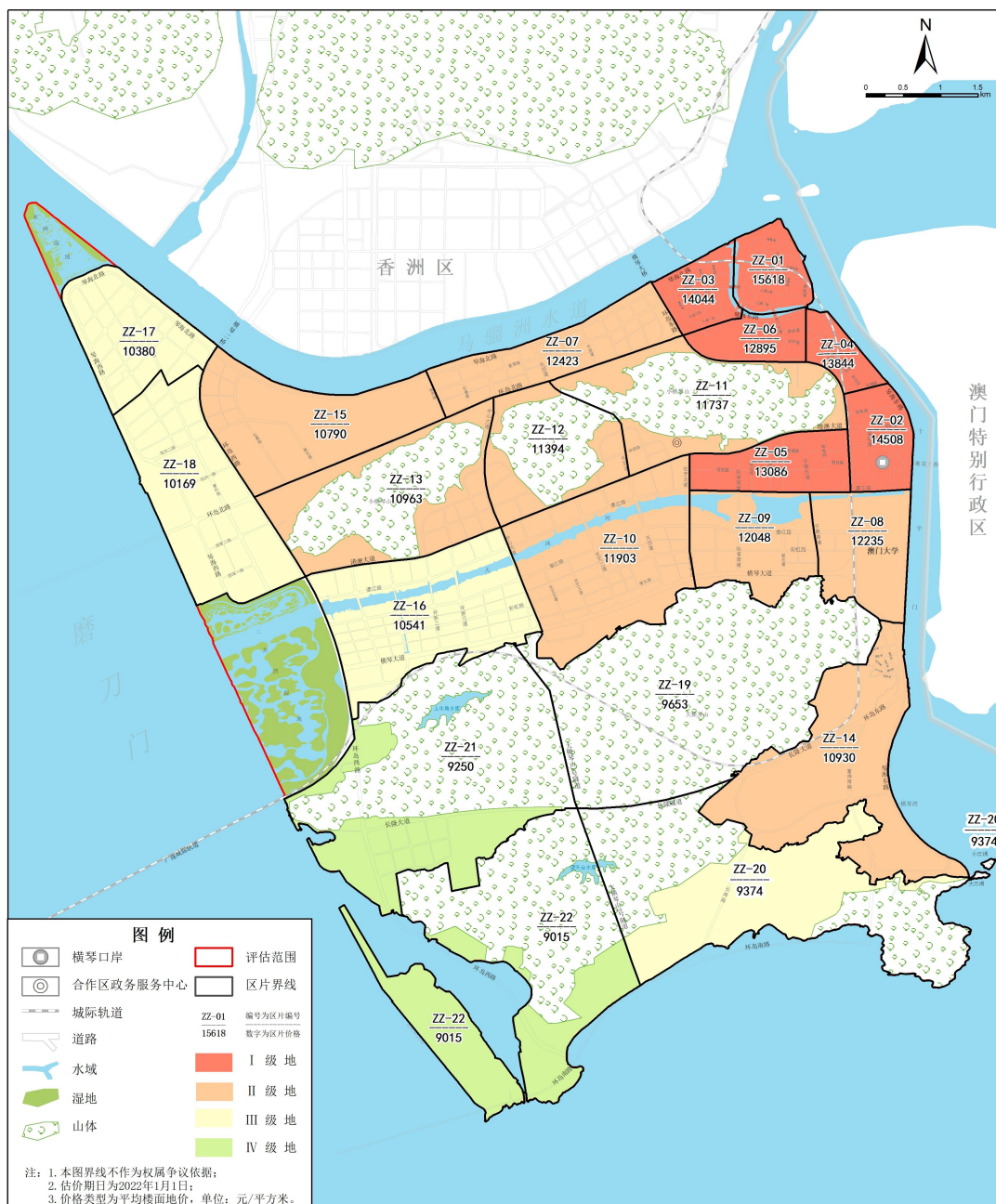
横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 商业用地区片基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

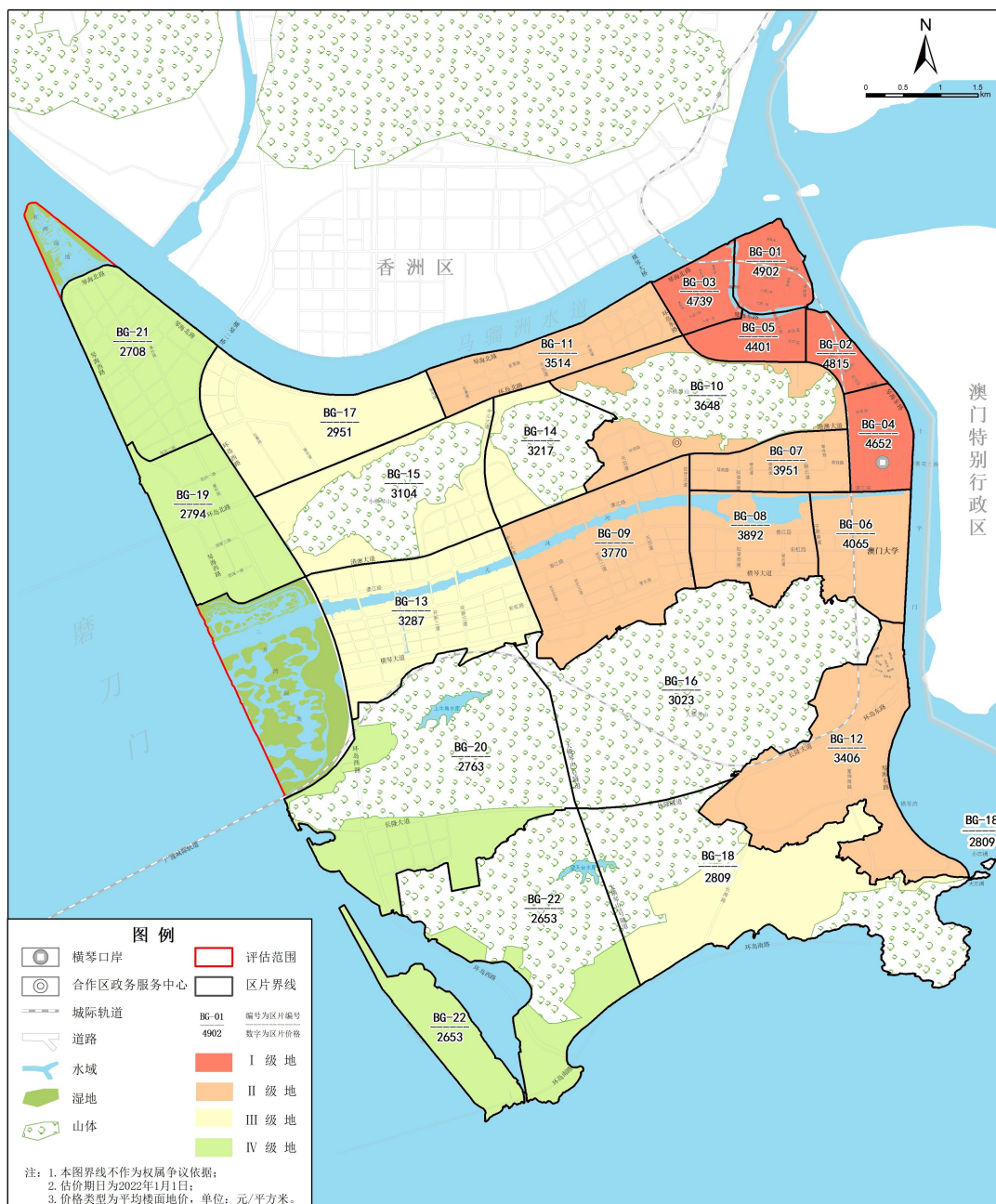
横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 住宅用地区片基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

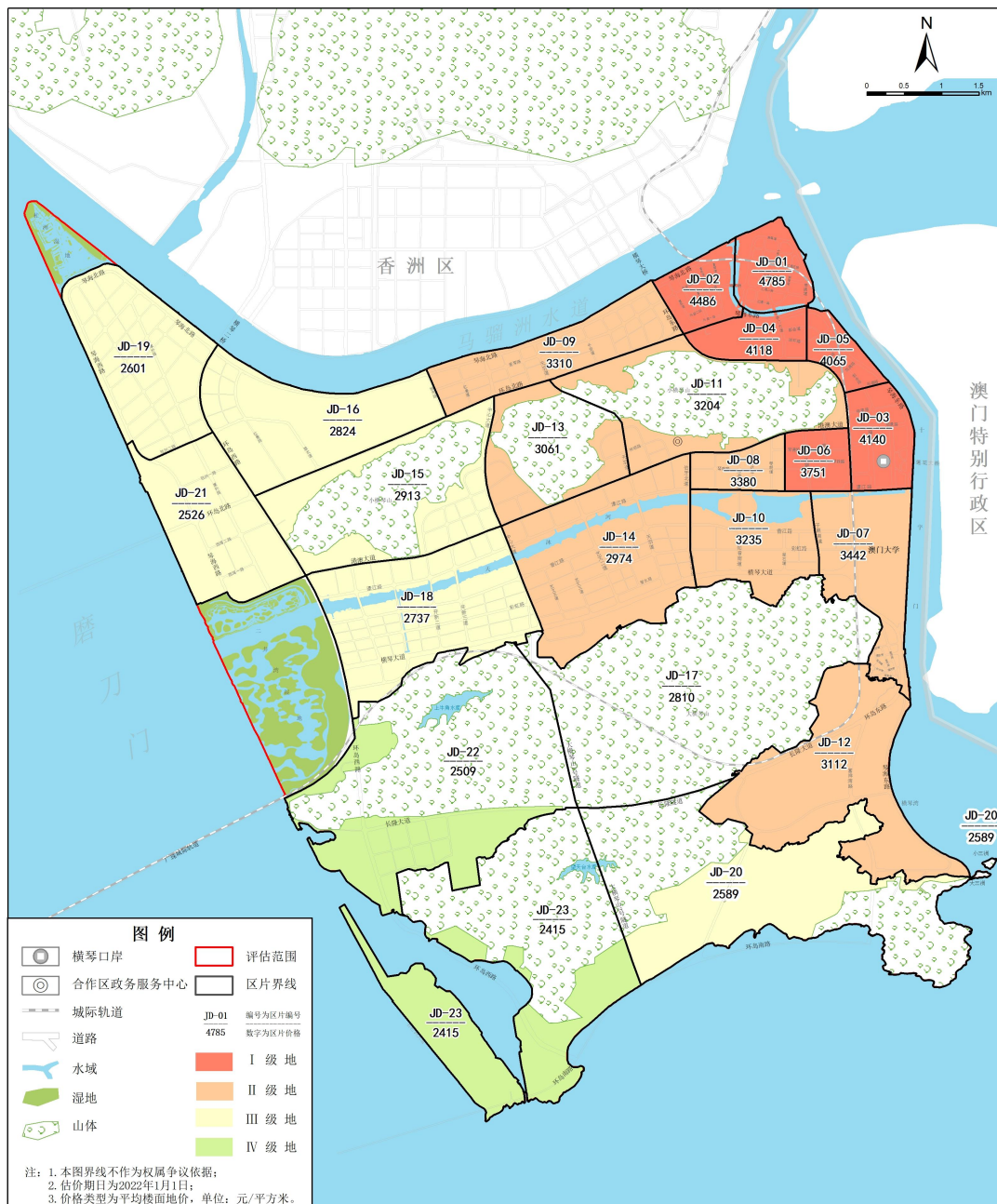
横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 办公用地区片基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

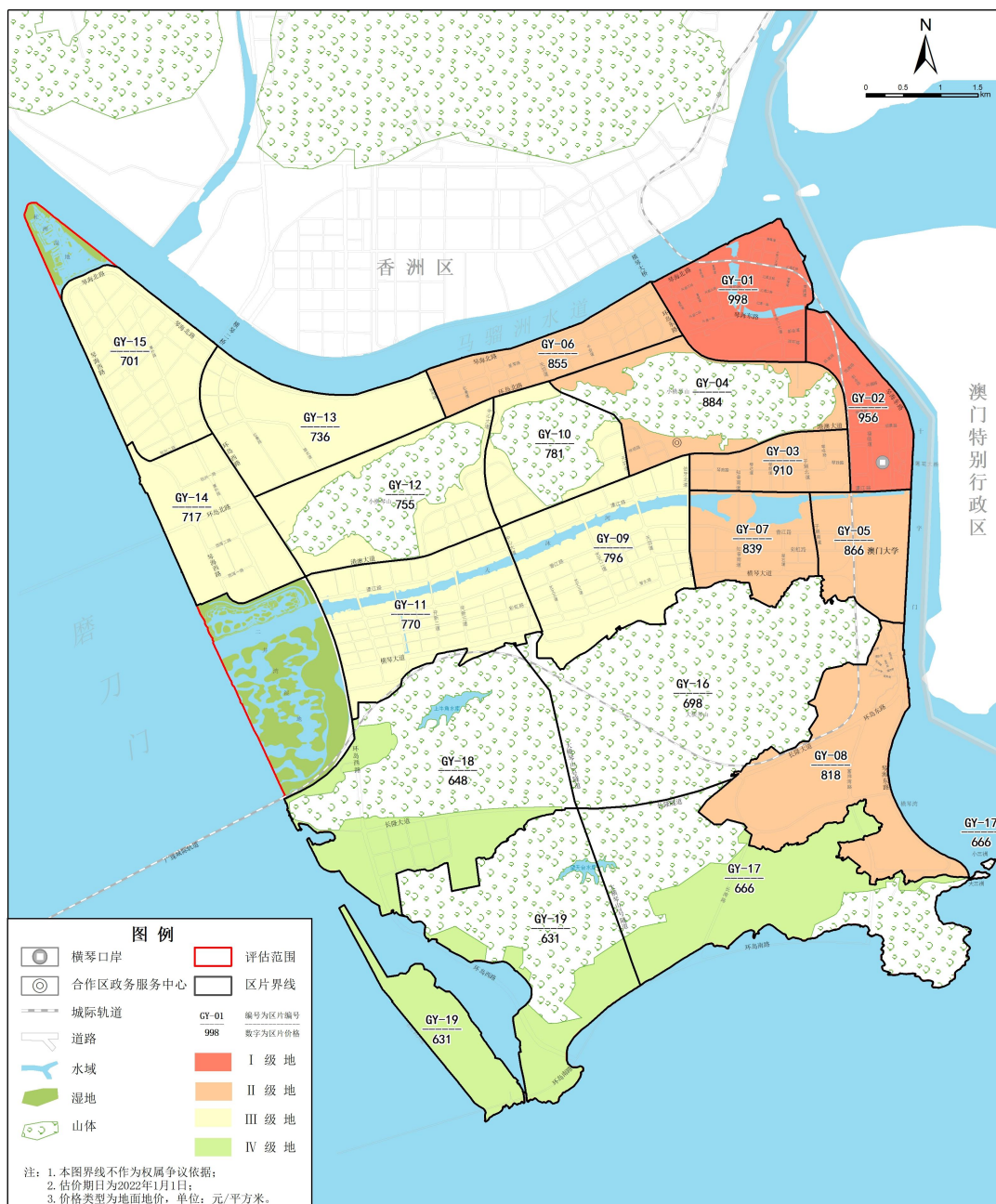
横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 酒店用地区区片基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

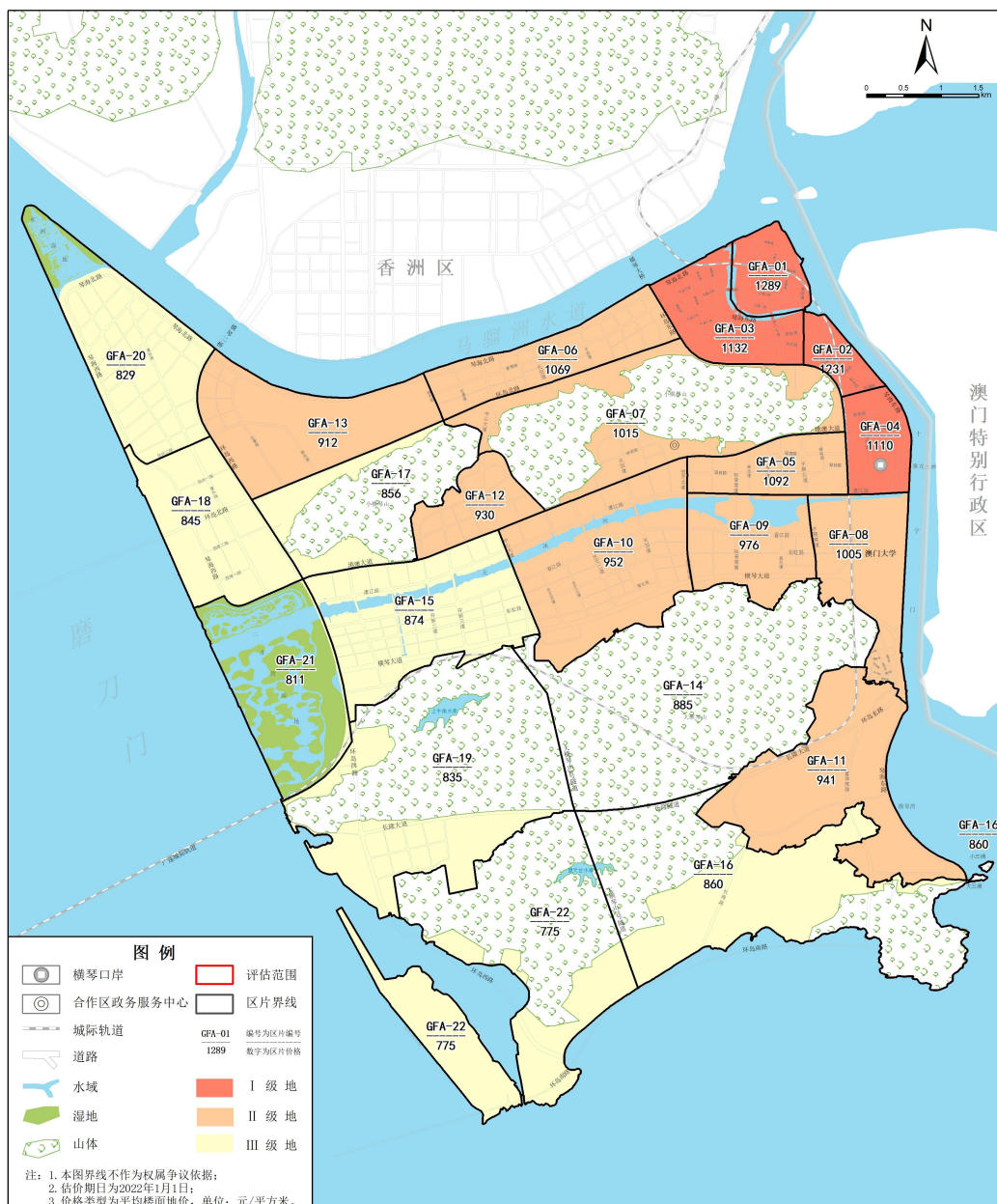
横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 工业用地区片基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

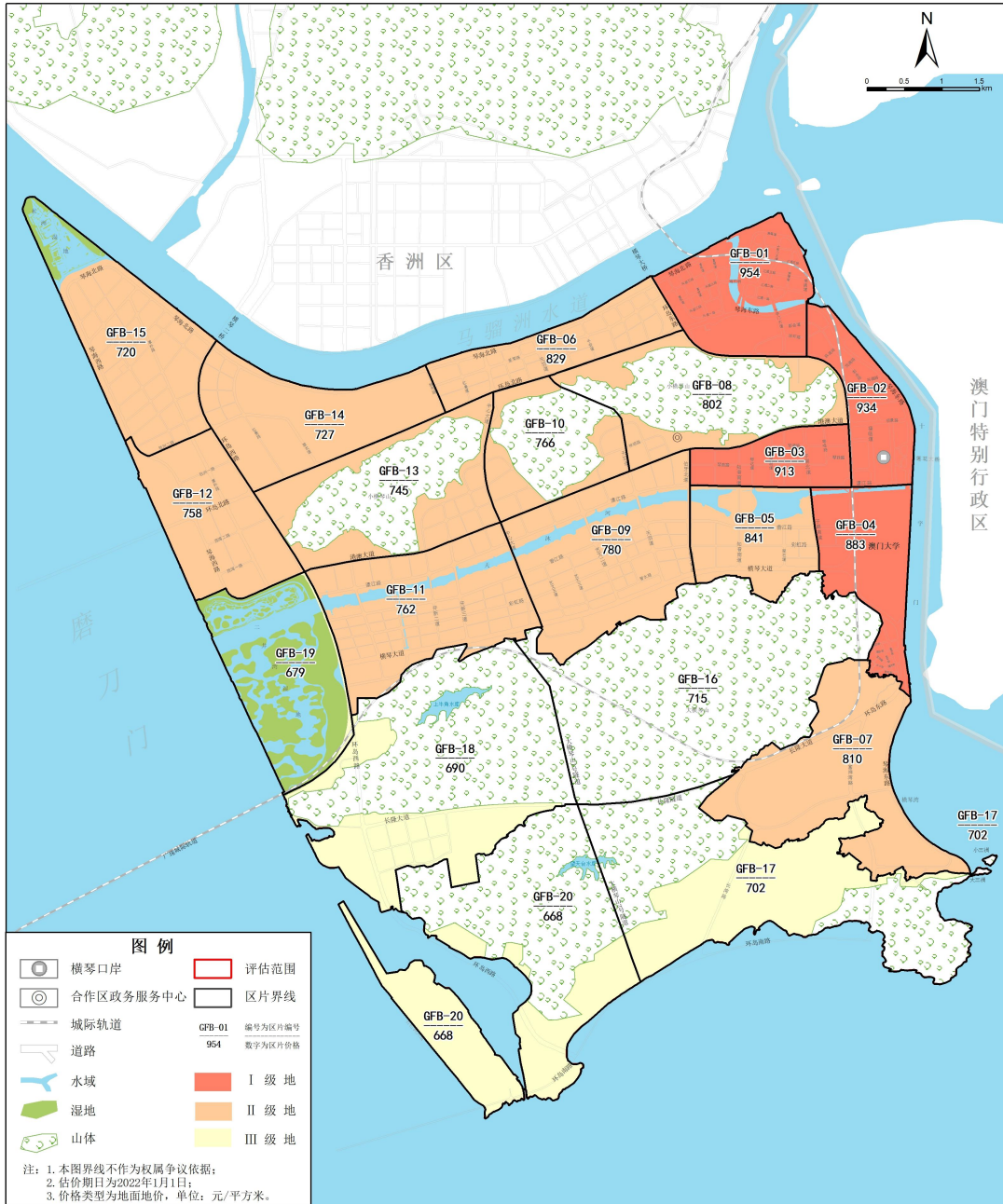
横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 公共管理与公共服务用地区片基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

横琴粤澳深度合作区国有建设用地基准地价 公用设施用地区片基准地价图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局 监制
制图时间：2024年8月

二、横琴粤澳深度合作区国有建设用地使用权基准地价修正体系

按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)的要求,编制基准地价修正因素体系如下。

表1 横琴粤澳深度合作区基准地价修正因素体系表

修正项 \ 用地类型	商业用地	住宅用地	办公用地	酒店用地	工业用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地
宗地自身条件因素修正项	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素	区域因素
	容积率	容积率	容积率	容积率	容积率	容积率	期日
	临水	临水	临水	临水	期日	期日	其他个别因素
	期日	期日	期日	期日	其他个别因素	其他个别因素	土地使用年期
	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	其他个别因素	土地使用年期	土地使用年期	开发程度
	土地使用年期	土地使用年期	土地使用年期	土地使用年期	开发程度	开发程度	---
	开发程度	开发程度	开发程度	开发程度	---	---	---
宗地衍生权益因素修正项	其他用地价格参照修正						

注:若需要取商业、住宅、办公、酒店用途某一层的楼面地价时,可以通过楼层分配系数进行修正,楼层分配系数详见第八点“楼层修正系数及楼层分配系数”。

三、商业用地宗地地价修正体系

(一) 商业用地宗地地价公式

商业用地平均楼面地价=(商业区片基准地价±开发程度修正
值÷商业设定容积率)×商业容积率修正系数×街角地修正系数
×(1+临水修正系数)×商业期日修正系数×(1+商业区域因素
修正系数之和)×(1+商业其他个别因素修正系数之和)×土地
使用年期修正系数

商业用地总地价=商业用地平均楼面地价×商业用地总计容
建筑面积

评估具体某一楼层地价时,需要使用楼层分配系数的计算公
式:

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配
系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的计容
建筑面积

含有商业部分的多种用途综合用地或部分独立建设商业的大
型综合体,若规划条件中有明确的商业功能用地对应容积率(按
综合用地中商业独立建设部分土地面积核定),按对应的容积率进
行修正,若无明确商业功能用地对应的容积率,其容积率按商业
部分建筑面积计算的商业容积率进行修正,即商业容积率=商业部

分建筑面积 ÷ 宗地总用地面积。

(二) 区域因素修正系数

表2 商业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	与商业中心、行政中心、酒店和集贸农贸市场的距离，区域商业氛围水平
	指标权重值 (Q)	34.60%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
口岸服务	指标说明	与横琴口岸的距离
	指标权重值 (Q)	20.87%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
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、轻轨站、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	18.27%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
基础设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融设施、酒店、停车场等商业配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	11.86%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度
	指标权重值 (Q)	9.20%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内环境条件，区域是否有旅游资源景点或污染源影响

指标标准		判断标准
	指标权重值 (Q)	5.20%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度

注：1.商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.商业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，需根据估价对象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估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表3 商业用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SY-01	-2.55 ~ 1.39	SY-13	-7.40 ~ 6.79
SY-02	-5.08 ~ 6.12	SY-14	-6.18 ~ 5.06
SY-03	-4.87 ~ 5.87	SY-15	-3.01 ~ 2.86
SY-04	-4.65 ~ 4.28	SY-16	-3.33 ~ 4.81
SY-05	-4.76 ~ 4.38	SY-17	-3.48 ~ 5.71
SY-06	-2.67 ~ 3.4	SY-18	-2.26 ~ 3.67
SY-07	-9.88 ~ 7.52	SY-19	-3.91 ~ 1.94
SY-08	-1.57 ~ 3.86	SY-20	-2.71 ~ 2.34
SY-09	-2.95 ~ 3.84	SY-21	-2.32 ~ 2.18
SY-10	-6.04 ~ 6.95	SY-22	-2.02 ~ 2.40
SY-11	-10.70 ~ 8.00	SY-23	-2.85 ~ 2.86
SY-12	-6.54 ~ 7.16	——	——

(三) 容积率修正系数

表4 商业用地容积率修正公式一览表

容积率	≤0.4	0.4<r<3.0	≥3.0
修正系数	1.7411	$(1.6/r)^{0.4}$	0.7777

表5 商业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	1.0
修正系数	1.7411	1.5924	1.4804	1.3919	1.3195	1.2588	1.2068
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.1617	1.122	1.0866	1.0549	1.0262	1	0.976
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	0.954	0.9336	0.9146	0.8969	0.8804	0.8649	0.8503
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3.0	——
修正系数	0.8365	0.8235	0.8112	0.7994	0.7883	0.7777	——

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，其它修正系数通过容积率修正公式计算获取，文本下同。
2.容积率≤0.4时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价。

(四) 街角地修正系数

表6 商业用地街角地修正系数

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.0	1.08	1.15	1.20

(五) 临水修正系数

临海岸线（磨刀门水道、马骝洲水道、契辛峡、十字门水道、夹马口、横琴湾、大东湾及南部海域等）的临水建设用地按相应用途的基准地价加价 15%进行修正，临河岸线（汇金湾、天沐河

等)的临水建设用地按相应用途的基准地价加价 10%进行修正。

临水建设用地指临海岸线或河岸线的首宗建设用地，工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地除外。

(六) 期日修正系数

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。

(七) 其他个别因素修正系数

表7 商业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则，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	1	0	-1	-3
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	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	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	2	1	0	-1	-2

(八) 土地使用年期修正系数

商业用地基准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，应进行使用年期修正。

表8 商业用地土地使用年期修正系数表 (r=5.86%)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0617	0.1199	0.1750	0.2270	0.2761	0.3225	0.3663	0.4077	0.4468	0.4838
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5187	0.5516	0.5828	0.6122	0.6400	0.6662	0.6910	0.7145	0.7366	0.7575
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7772	0.7959	0.8135	0.8302	0.8459	0.8607	0.8748	0.8880	0.9005	0.9124
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9235	0.9341	0.9441	0.9535	0.9624	0.9708	0.9787	0.9862	0.9933	1.0000

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；
n——土地剩余使用年期； Y——土地使用年期修正系数。

（九）土地开发程度修正系数

表9 土地开发程度修正值范围表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通上水	排雨水	排污水	通电	通讯	通燃气	土地平整	合计
开发费用	50-90	25-40	15-25	30-45	40-60	20-35	55-70	30-60	265-425

注：1.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；

2.上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；

3.“七通一平”具体是指宗地外通路、通上水、排雨水、排污水、通电、通讯、通燃气及宗地内土地平整。

四、住宅用地宗地地价修正体系

（一）住宅用地宗地地价公式

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

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅用地总计容建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的计容建筑面积

(二) 区域因素修正系数

表10 住宅用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基础设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、超市、中小学、停车场等住宅配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	30.87%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
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、轻轨站、港口码头的距离
	指标权重值(Q)	23.60%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖率，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值(Q)	20.60%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
繁华程度	指标说明	与商业中心、行政中心、酒店和集贸农贸市场的距离，区域商业氛围水平
	指标权重值(Q)	11.53%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
人口状况	指标说明	人口密集程度，居住氛围度水平
	指标权重值(Q)	6.13%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度

指标标准		判断标准
口岸 服务	指标说明	与横琴口岸的距离
	指标权重值 (Q)	7.27%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度

注：1.住宅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.住宅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，需根据估价对象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估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表11 住宅用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZZ-01	-4.12 ~ 3.11	ZZ-12	-9.26 ~ 11.94
ZZ-02	-4.37 ~ 2.65	ZZ-13	-5.59 ~ 7.50
ZZ-03	-3.50 ~ 3.60	ZZ-14	-10.65 ~ 9.60
ZZ-04	-3.03 ~ 4.36	ZZ-15	-5.39 ~ 6.11
ZZ-05	-2.93 ~ 3.29	ZZ-16	-3.27 ~ 3.88
ZZ-06	-5.97 ~ 6.17	ZZ-17	-4.62 ~ 4.08
ZZ-07	-2.47 ~ 2.04	ZZ-18	-3.89 ~ 3.68
ZZ-08	-8.34 ~ 6.01	ZZ-19	-3.94 ~ 5.49
ZZ-09	-8.26 ~ 6.13	ZZ-20	-2.93 ~ 4.79
ZZ-10	-8.73 ~ 10.43	ZZ-21	-2.83 ~ 3.30
ZZ-11	-11.11 ~ 10.25	ZZ-22	-5.69 ~ 2.57

(三) 容积率修正系数

表12 住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	一类居住用地	≤1.0	1.0<r<2.0	2.0≤r<7.0	≥7.0
修正系数	2.0000	1.5000	$(2.0/r)^{0.575}$	$(2.0/r)^{0.125}$	0.8550

注：一类居住用地指设施齐全、环境良好，以低层住宅为主的用地。

表13 住宅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	1.9	2.0
修正系数	1.5000	1.4102	1.3414	1.2811	1.2276	1.1799	1.1369	1.098	1.0625	1.0299	1.0000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1
修正系数	0.9939	0.9882	0.9827	0.9775	0.9725	0.9677	0.9632	0.9588	0.9546	0.9506	0.9467
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2
修正系数	0.9429	0.9393	0.9358	0.9324	0.9292	0.926	0.9229	0.9199	0.9170	0.9142	0.9114
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.9088	0.9061	0.9036	0.9011	0.8987	0.8963	0.894	0.8918	0.8896	0.8874	0.8853
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4
修正系数	0.8832	0.8812	0.8792	0.8773	0.8754	0.8735	0.8717	0.8699	0.8681	0.8664	0.8647
容积率	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0	——	——	——	——	——
修正系数	0.8630	0.8614	0.8597	0.8582	0.8566	0.8550	——	——	——	——	——

注：容积率≤1.0时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价。

(四) 临水修正系数 (同商业用地)

(五) 期日修正系数

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。

(六) 其他个别因素修正系数

表14 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
小区配套设施	指标说明	小区内部配套完善	小区内部配套较完善	小区内部配套一般	小区内部配套较差	小区内部配套差
	修正系数	3	2	0	-2	-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	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

(七) 土地使用年期修正系数

住宅用地基准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，应进行使用年期修正。

表15 住宅用地土地使用年期修正系数表（r = 5.11%）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0501	0.0979	0.1432	0.1864	0.2275	0.2666	0.3038	0.3392	0.3728	0.4048
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4353	0.4643	0.4919	0.5181	0.5431	0.5668	0.5894	0.6109	0.6313	0.6508
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6693	0.6869	0.7037	0.7196	0.7348	0.7492	0.7629	0.7760	0.7884	0.8002
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8115	0.8222	0.8323	0.8420	0.8512	0.8600	0.8683	0.8763	0.8838	0.8910
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8978	0.9043	0.9105	0.9164	0.9220	0.9273	0.9324	0.9372	0.9418	0.9461
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9503	0.9542	0.9580	0.9616	0.9650	0.9682	0.9713	0.9742	0.9770	0.9796
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9822	0.9846	0.9868	0.9890	0.9911	0.9930	0.9949	0.9967	0.9984	1.0000

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；
n——土地剩余使用年期； Y——土地使用年期修正系数。

（八）土地开发程度修正系数（同商业用地）

五、办公用地基准地价修正体系

（一）办公用地宗地地价公式

办公用地平均楼面地价=（办公区片基准地价±开发程度修正
值÷办公设定容积率）×办公容积率修正系数×（1+临水修正系
数）×办公期日修正系数×（1+办公区域因素修正系数之和）×
（1+办公其他个别因素修正系数之和）×土地使用年期修正系数

办公用地总地价=办公用地平均楼面地价×办公总计容建筑
面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公
式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配
系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的计容
建筑面积

(二) 区域因素修正系数

表16 办公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	与商业中心、高级商务区、行政办公区的距离，区域商务办公氛围水平
	指标权重值 (Q)	31.14%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
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、轻轨站、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	22.07%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
口岸服务	指标说明	与横琴口岸的距离
	指标权重值 (Q)	17.40%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融、酒店、停车场等办公配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	14.33%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内环境条件，区域是否有旅游资源景点或污染源影响
	指标权重值 (Q)	9.33%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度

指标标准		判断标准
人口状况	指标说明	人口密集程度，商务办公人流聚集程度
	指标权重值 (Q)	5.73%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度

- 注：1.办公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.办公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，需根据估价对象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估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表17 办公用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
BG-01	-8.06 ~ 5.90	BG-12	-12.18 ~ 11.54
BG-02	-4.07 ~ 4.07	BG-13	-8.06 ~ 8.18
BG-03	-5.21 ~ 5.95	BG-14	-5.22 ~ 6.37
BG-04	-4.19 ~ 5.05	BG-15	-4.8 ~ 4.45
BG-05	-6.00 ~ 6.32	BG-16	-2.91 ~ 5.33
BG-06	-4.67 ~ 5.26	BG-17	-1.63 ~ 3.49
BG-07	-6.25 ~ 6.56	BG-18	-1.50 ~ 2.56
BG-08	-5.50 ~ 3.67	BG-19	-1.11 ~ 1.43
BG-09	-4.19 ~ 2.86	BG-20	-3.33 ~ 1.95
BG-10	-8.33 ~ 8.88	BG-21	-1.37 ~ 1.77
BG-11	-4.84 ~ 6.43	BG-22	-0.53 ~ 1.36

(三) 容积率修正系数

表18 办公用地容积率修正公式一览表

容积率	≤1.0	1.0<r<3.5	3.5≤r<7.0	≥7.0
修正系数	1.3500	$(3.5/r)^{0.235}$	$(3.5/r)^{0.2}$	0.8700

表19 办公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	1.9	2.0
修正系数	1.3500	1.3126	1.2860	1.2621	1.2403	1.2203	1.2020	1.1850	1.1691	1.1544	1.1405
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1
修正系数	1.1275	1.1153	1.1037	1.0927	1.0823	1.0724	1.0629	1.0538	1.0452	1.0369	1.0289
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2
修正系数	1.0213	1.0139	1.0068	1.0000	0.9944	0.9889	0.9837	0.9786	0.9736	0.9689	0.9642
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.9597	0.9553	0.9510	0.9468	0.9427	0.9388	0.9349	0.9311	0.9275	0.9239	0.9204
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4
修正系数	0.9169	0.9136	0.9103	0.9071	0.9039	0.9008	0.8978	0.8948	0.8919	0.8891	0.8863
容积率	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0	——	——	——	——	——
修正系数	0.8835	0.8809	0.8782	0.8756	0.8731	0.8700	——	——	——	——	——

(四) 临水修正系数 (同商业用地)

(五) 期日修正系数

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。

(六) 其他个别因素修正系数

表20 办公用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则, 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	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	2	1	0	-1	-2

(七) 土地使用年期修正系数

办公用地基准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, 应进行使用年期修正。

表21 办公用地土地使用年期修正系数表 (r = 5.43%)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0586	0.1141	0.1668	0.2168	0.2642	0.3092	0.3518	0.3922	0.4306	0.4670
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5015	0.5343	0.5653	0.5948	0.6227	0.6492	0.6743	0.6982	0.7208	0.7422
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7626	0.7819	0.8002	0.8175	0.8340	0.8496	0.8644	0.8785	0.8918	0.9044
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9164	0.9278	0.9386	0.9488	0.9585	0.9677	0.9764	0.9847	0.9926	1.0000

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;
n——土地剩余使用年期; Y——土地使用年期修正系数。

(八) 土地开发程度修正系数 (同商业用地)

六、酒店用地基准地价修正体系

(一) 酒店用地宗地地价公式

酒店用地平均楼面地价 = (酒店区片基准地价 ± 开发程度修正
值 ÷ 酒店设定容积率) × 酒店容积率修正系数 × (1 + 临水修正系数)
× 酒店期日修正系数 × (1 + 酒店区域因素修正系数之和) × (1 + 酒店
其他个别因素修正系数之和) × 土地使用年期修正系数

酒店用地总地价 = 酒店用地平均楼面地价 × 酒店总计容建筑
面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的计容建筑面积

(二) 区域因素修正系数

表22 酒店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	与商业中心、行政中心距离，区域商业氛围水平
	指标权重值(Q)	28.07%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
口岸服务	指标说明	与横琴口岸的距离
	指标权重值(Q)	24.33%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
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、轻轨站、港口码头的距离
	指标权重值(Q)	19.66%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内环境条件，区域是否有旅游资源景点或污染源影响
	指标权重值(Q)	13.00%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度

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，供气及电讯设施完备度，区域内金融、酒店、停车场等酒店配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	10.07%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
人口状况	指标说明	人口密集程度，商务旅游客流聚集程度
	指标权重值 (Q)	4.87%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度

注：1.酒店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.酒店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，需根据估价对象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估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表23 酒店用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
JD-01	-4.03 ~ 2.38	JD-13	-8.00 ~ 9.18
JD-02	-3.72 ~ 5.64	JD-14	-9.62 ~ 9.68
JD-03	-8.00 ~ 7.46	JD-15	-7.04 ~ 7.42
JD-04	-7.21 ~ 9.23	JD-16	-5.67 ~ 5.1
JD-05	-5.24 ~ 5.22	JD-17	-6.90 ~ 4.09
JD-06	-5.52 ~ 8.50	JD-18	-1.68 ~ 2.01
JD-07	-3.83 ~ 2.85	JD-19	-4.73 ~ 5.38
JD-08	-4.32 ~ 5.68	JD-20	-5.76 ~ 5.33

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
JD-09	-9.37 ~ 9.55	JD-21	-3.17 ~ 3.64
JD-10	-3.40 ~ 5.63	JD-22	-3.87 ~ 3.83
JD-11	-11.95 ~ 11.64	JD-23	-9.15 ~ 8.53
JD-12	-5.17 ~ 2.67	——	——

(三) 容积率修正系数

表24 酒店用地容积率修正公式一览表

容积率	≤1.0	1.0<r<2.5	2.5≤r<7.0	≥7.0
修正系数	1.4000	$(2.5/r)^{0.35}$	$(2.5/r)^{0.05}$	0.9500

表25 酒店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	1.9	2
修正系数	1.4000	1.3329	1.2929	1.2572	1.2250	1.1958	1.1691	1.1445	1.1218	1.1008	1.0812
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	1.0629	1.0458	1.0296	1.0144	1.0000	0.9980	0.9962	0.9943	0.9926	0.9909	0.9893
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2
修正系数	0.9877	0.9862	0.9847	0.9833	0.9819	0.9806	0.9793	0.9780	0.9768	0.9756	0.9744
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.9732	0.9721	0.9710	0.9700	0.9689	0.9679	0.9669	0.9659	0.9650	0.9640	0.9631
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4
修正系数	0.9622	0.9613	0.9605	0.9596	0.9588	0.9580	0.9572	0.9564	0.9556	0.9548	0.9541
容积率	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0	——	——	——	——	——
修正系数	0.9533	0.9526	0.9519	0.9512	0.9505	0.9500	——	——	——	——	——

(四) 临水修正系数 (同商业用地)

(五) 期日修正系数

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。

(六) 其他个别因素修正系数

表26 酒店用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	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	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	2	1	0	-1	-2

(七) 土地使用年期修正系数

酒店用地基准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, 应进行使用年期修正。

表27 酒店用地土地使用年期修正系数表 (r = 5.35%)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0580	0.1130	0.1653	0.2149	0.2620	0.3067	0.3491	0.3894	0.4276	0.4639
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4983	0.5310	0.5620	0.5915	0.6194	0.6460	0.6712	0.6951	0.7178	0.7393
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7598	0.7792	0.7976	0.8151	0.8317	0.8474	0.8624	0.8766	0.8901	0.9029
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9150	0.9265	0.9375	0.9479	0.9577	0.9671	0.9760	0.9844	0.9924	1.0000

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;
n——土地剩余使用年期; Y——土地使用年期修正系数。

(八) 土地开发程度修正系数 (同商业用地)

七、工业用地基准地价修正体系

(一) 工业用地宗地地价公式

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

工业用地总价 = 工业用地地面地价 × 工业总土地面积

(二) 区域因素修正系数

表28 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，与公路或火车货运站、高速出入口、港口码头的距离
	指标权重值 (Q)	34.86%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
基础设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率商业配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	27.47%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	15.27%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
口岸服务	指标说明	与横琴口岸的距离
	指标权重值 (Q)	11.27%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况，区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值 (Q)	11.13%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度

注：1.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.工业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，需根据估价对象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估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表29 工业用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GY-01	-2.64 ~ 2.43	GY-11	-8.29 ~ 7.90
GY-02	-1.04 ~ 1.04	GY-12	-11.57 ~ 11.44
GY-03	-1.82 ~ 1.92	GY-13	-3.53 ~ 3.67
GY-04	-4.66 ~ 5.76	GY-14	-5.21 ~ 5.08
GY-05	-2.45 ~ 3.85	GY-15	-9.65 ~ 9.93
GY-06	-9.10 ~ 8.16	GY-16	-3.25 ~ 4.67
GY-07	-5.44 ~ 5.08	GY-17	-9.87 ~ 10.16
GY-08	-10.38 ~ 10.89	GY-18	-7.13 ~ 6.22
GY-09	-6.54 ~ 7.18	GY-19	-9.81 ~ 10.29
GY-10	-8.34 ~ 7.96	——	——

(三) 容积率修正系数

表30 工业用地（M1）、孵化器用地容积率修正公式一览表

容积率	≤1.0	1<r<2	2≤r<4.5	≥4.5
修正系数	1.0000	0.0396×r ² -0.0796×r+1.0402	0.0407×r ² -0.0284×r+0.9346	1.6310

表31 工业用地（M1）、孵化器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	1.9	2.0
修正系数	1.0000	1.0006	1.0017	1.0036	1.0064	1.0099	1.0142	1.0193	1.0252	1.0319	1.0406
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1
修正系数	1.0544	1.0691	1.0846	1.1009	1.118	1.1359	1.1546	1.1742	1.1945	1.2157	1.2377
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2
修正系数	1.2605	1.2841	1.3085	1.3338	1.3598	1.3867	1.4144	1.4429	1.4722	1.5023	1.5333
容积率	4.3	4.4	≥4.5	——	——	——	——	——	——	——	——
修正系数	1.5650	1.5976	1.6310	——	——	——	——	——	——	——	——

注：修正后为地面地价。

表32 仓储用地容积率修正公式一览表

容积率	≤1.0	1.0<r<3.0	≥3.0
修正系数	1.0000	(r/1) ^{0.78}	2.3559

表33 仓储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	1.9	2.0
修正系数	1.0000	1.0772	1.1528	1.2271	1.3000	1.3721	1.4429	1.5127	1.5817	1.6498	1.7172

容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3.0	——
修正系数	1.7837	1.8498	1.9150	1.9795	2.0435	2.1070	2.1700	2.2324	2.2945	2.3559	——

注：修正后为地面地价。

表34 M0新型产业用地容积率修正公式一览表

容积率	≤1.0	1.0<r<3.5	3.5≤r<7.0	≥7.0
修正系数	1.3500	$(3.5/r)^{0.235}$	$(3.5/r)^{1.5}$	0.3536

注：修正后为楼面地价。

表35 M0新型产业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	1.9	2.0
修正系数	1.3500	1.3126	1.286	1.2621	1.2403	1.2203	1.2020	1.1850	1.1691	1.1544	1.1405
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1
修正系数	1.1275	1.1153	1.1037	1.0927	1.0823	1.0724	1.0629	1.0538	1.0452	1.0369	1.0289
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2
修正系数	1.0213	1.0139	1.0068	1	0.9586	0.92	0.8839	0.8502	0.8185	0.7887	0.7607
容积率	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3
修正系数	0.7343	0.7095	0.6859	0.6637	0.6426	0.6226	0.6037	0.5857	0.5685	0.5522	0.5366
容积率	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3	6.4
修正系数	0.5218	0.5076	0.4941	0.4812	0.4688	0.4569	0.4455	0.4346	0.4241	0.4141	0.4044
容积率	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0	——	——	——	——	——
修正系数	0.3951	0.3862	0.3776	0.3693	0.3613	0.3536	——	——	——	——	——

（四）期日修正系数

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。

(五) 其他个别因素修正系数

表36 工业其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
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	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

(六) 土地使用年期修正系数

工业用地基准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, 应进行使用年期修正。

表37 工业用地土地使用年期修正系数表 (r = 4.95%)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0518	0.1011	0.1482	0.1930	0.2357	0.2763	0.3151	0.3520	0.3872	0.4207
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4527	0.4831	0.5121	0.5398	0.5661	0.5912	0.6151	0.6379	0.6596	0.6803
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

修正系数	0.7000	0.7187	0.7366	0.7537	0.7699	0.7854	0.8001	0.8142	0.8276	0.8403
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8525	0.8641	0.8751	0.8856	0.8956	0.9052	0.9143	0.9230	0.9312	0.9391
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9466	0.9537	0.9605	0.9670	0.9732	0.9791	0.9847	0.9901	0.9951	1.0000

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；
n——土地剩余使用年期； Y——土地使用年期修正系数。

（七）土地开发程度修正系数（同商业用地）

八、公共管理与公共服务用地基准地价修正体系

（一）公共管理与公共服务用地宗地地价公式

公共管理与公共服务用地平均楼面地价=（公共管理与公共服务区片基准地价±开发程度修正值÷公共管理与公共服务设定容积率）×公共管理与公共服务容积率修正系数×公共管理与公共服务期日修正系数×（1+公共管理与公共服务区域因素修正系数之和）×（1+公共管理与公共服务其他个别因素修正系数之和）×土地使用年期修正系数

公共管理与公共服务用地总地价=公共管理与公共服务用地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地总计容建筑面积

(二) 区域因素修正系数

表38 公共管理与公共服务用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流集聚度、居住集聚度水平
	指标权重值(Q)	24.46%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q) × 区片总修正幅度
繁华程度	指标说明	与商业中心、高级商务区的距离，区域商业氛围水平
	指标权重值(Q)	23.27%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q) × 区片总修正幅度
基础设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、超市、中小学、停车场等住宅配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	15.93%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q) × 区片总修正幅度
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、高速出入口、轻轨站的距离
	指标权重值(Q)	13.07%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q) × 区片总修正幅度
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边公共服务设施分布及联系紧密程度
	指标权重值(Q)	10.13%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q) × 区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内环境条件，是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值(Q)	7.27%
	区片修正幅度范围	指标权重值(Q) × 区片总修正幅度

指标标准		判断标准
口岸服务	指标说明	与横琴口岸的距离
	指标权重值 (Q)	5.87%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度

注：1.公共管理与公共服务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.公共管理与公共服务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，需根据估价对象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估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表39 公共管理与公共服务用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFA-01	-2.82 ~ 2.49	GFA-12	-6.96 ~ 7.27
GFA-02	-3.75 ~ 3.33	GFA-13	-5.10 ~ 6.67
GFA-03	-5.48 ~ 5.12	GFA-14	-5.48 ~ 6.12
GFA-04	-4.77 ~ 4.04	GFA-15	-7.01 ~ 7.68
GFA-05	-6.55 ~ 6.18	GFA-16	-8.68 ~ 9.95
GFA-06	-10.07 ~ 9.61	GFA-17	-9.64 ~ 9.40
GFA-07	-10.72 ~ 11.2	GFA-18	-9.37 ~ 9.00
GFA-08	-7.16 ~ 7.16	GFA-19	-12.48 ~ 12.73
GFA-09	-7.24 ~ 7.44	GFA-20	-9.58 ~ 9.96
GFA-10	-10.00 ~ 10.80	GFA-21	-6.49 ~ 6.87
GFA-11	-12.95 ~ 12.75	GFA-22	-6.55 ~ 7.89

(三) 容积率修正系数

表40 公共管理与公共服务用地容积率修正公式一览表

容积率	≤1.0	1.0<r≤2.0	2.0<r<3.0	≥3.0
修正系数	1.3000	$(2.0/r)^{0.32}$	$(2.0/r)^{0.26}$	0.8999

表41 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	1.9	2
修正系数	1.3000	1.2108	1.1776	1.1478	1.1209	1.0964	1.0740	1.0534	1.0343	1.0165	1.0000
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥3.0	——
修正系数	0.9874	0.9755	0.9643	0.9537	0.9436	0.9341	0.9249	0.9162	0.9079	0.8999	——

注：容积率≤1.0时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价。

(四) 期日修正系数

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。

(五) 其他个别因素修正系数

表42 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较劣(%)	劣(%)
宗地形状	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

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
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	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	2	1	0	-1	-2

(六) 土地使用年期修正系数

公共管理与公共服务用地基准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,应进行使用年期修正。

表 43 公共管理与公共服务用地土地使用年期修正系数表 (r = 4.96%)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0519	0.1013	0.1484	0.1932	0.2360	0.2767	0.3155	0.3524	0.3876	0.4212
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4531	0.4836	0.5126	0.5402	0.5666	0.5917	0.6156	0.6384	0.6601	0.6807
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7004	0.7192	0.7371	0.7541	0.7703	0.7858	0.8005	0.8146	0.8279	0.8407
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8528	0.8644	0.8754	0.8859	0.8959	0.9054	0.9145	0.9232	0.9314	0.9393
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9467	0.9539	0.9607	0.9671	0.9733	0.9792	0.9848	0.9901	0.9952	1.0000

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；
n——土地剩余使用年期； Y——土地使用年期修正系数。

(七) 土地开发程度修正系数 (同商业用地)

九、公用设施用地基准地价修正体系

(一) 公用设施用地宗地地价公式

公用设施用地地面地价 = (公用设施区片基准地价 ± 开发程度修正值) × 公用设施期日修正系数 × (1 + 公用设施区域因素修正系数之和) × (1 + 公用设施其他个别因素修正系数之和) × 土地使用年期修正系数

公用设施用地总地价 = 公用设施用地地面地价 × 公用设施总土地面积

(二) 区域因素修正系数

表44 公用设施用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基础设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、超市、中小学、停车场等住宅配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	25.00%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
交通条	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，

指标标准		判断标准
件		与汽车站、高速出入口、轻轨站的距离
	指标权重值 (Q)	21.47%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
人口状况	指标说明	人口密集程度, 居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	18.07%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
繁华程度	指标说明	与商业中心、高级商务区的距离, 区域商业氛围水平
	指标权重值 (Q)	12.33%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度, 周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值 (Q)	10.40%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内环境条件, 是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	6.00%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
口岸服务	指标说明	与横琴口岸的距离
	指标权重值 (Q)	6.73%
	区片修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度

注: 1.公用设施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.公用设施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, 需根据估价对象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估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表45 公用设施用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFB-01	-3.67 ~ 3.46	GFB-11	-1.84 ~ 1.97
GFB-02	-1.93 ~ 3.64	GFB-12	-5.94 ~ 4.49
GFB-03	-2.52 ~ 2.96	GFB-13	-5.37 ~ 5.77
GFB-04	-1.59 ~ 1.59	GFB-14	-3.58 ~ 4.95
GFB-05	-7.13 ~ 8.32	GFB-15	-6.94 ~ 6.39
GFB-06	-3.50 ~ 3.74	GFB-16	-4.48 ~ 4.62
GFB-07	-2.72 ~ 2.96	GFB-17	-6.41 ~ 7.83
GFB-08	-2.74 ~ 1.87	GFB-18	-6.09 ~ 5.94
GFB-09	-4.23 ~ 3.08	GFB-19	-2.06 ~ 4.12
GFB-10	-4.18 ~ 2.22	GFB-20	-4.64 ~ 3.29

(三) 期日修正系数

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。

(四) 其他个别因素修正系数

表46 公用设施用地各区片区域因素总修正幅度表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
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	宗地地基承载力况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	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	2	1	0	-1	-2

(五) 土地使用年期修正系数

公用设施用地基准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, 应进行使用年期修正。

表47 公用设施用地土地使用年期修正系数表 (r = 4.32%)

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0471	0.0922	0.1355	0.1770	0.2168	0.2549	0.2914	0.3264	0.3600	0.3922
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4231	0.4526	0.4810	0.5082	0.5342	0.5592	0.5831	0.6061	0.6281	0.6491
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6694	0.6887	0.7073	0.7251	0.7422	0.7585	0.7742	0.7893	0.8037	0.8175
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8307	0.8434	0.8556	0.8672	0.8784	0.8891	0.8994	0.9093	0.9187	0.9278
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9364	0.9447	0.9527	0.9604	0.9677	0.9747	0.9814	0.9879	0.9941	1.0000

(5) 商业用地二级类用地中的娱乐用地和商务金融用地的楼层修正系数参考住宅、办公、酒店用地修正体系中的楼层分配系数进行修正，大型游乐设施用地不作地上建筑物楼层修正。

(6) 如商业用地地上建筑物涉及多个楼层且无法明确各楼层建筑面积的，则按照楼层数均分确定各楼层建筑面积。

2.住宅、办公、酒店用地地上楼层分配系数

表49 多层住宅、办公楼层分配系数

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.992	0.982	0.979	0.975	0.974	0.973	0.973	0.972
2	—	1.008	1.014	1.009	1.008	0.998	0.998	0.997	0.996
3	—	—	1.004	1.018	1.023	1.021	1.031	1.035	1.033
4	—	—	—	0.994	1.012	1.031	1.032	1.038	1.036
5	—	—	—	—	0.982	1.004	1.015	1.029	1.032
6	—	—	—	—	—	0.972	0.986	0.993	1.013
7	—	—	—	—	—	—	0.965	0.973	0.989
8	—	—	—	—	—	—	—	0.962	0.971
9	—	—	—	—	—	—	—	—	0.958

注：（1）楼层分配系数是对住宅楼、办公楼整体平均楼面地价修正至具体某一层楼面地价的修正系数；

（2）上表的多层住宅、办公楼层分配修正系数适用于多层无电梯住宅、办公、酒店，即楼层为9层以下的普通楼梯住宅楼、办公楼。

表50 高层住宅、办公、酒店楼层分配修正系数

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	0.969	0.968	0.968	0.967	0.965	0.963	0.961	0.959	0.956	0.954	0.952	0.951	0.948	0.945	0.943
2	0.986	0.985	0.976	0.973	0.972	0.971	0.969	0.966	0.963	0.961	0.958	0.956	0.956	0.955	0.954
3	0.997	0.991	0.988	0.985	0.984	0.983	0.978	0.975	0.972	0.967	0.962	0.961	0.961	0.961	0.96
4	1.008	1.002	0.997	0.995	0.993	0.991	0.987	0.984	0.981	0.975	0.972	0.967	0.967	0.967	0.966
5	1.018	1.012	1.009	1.005	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.972
6	1.017	1.019	1.015	1.011	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.98	0.98	0.978
7	——	1.018	1.022	1.015	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989	0.986	0.984
8	——	——	1.019	1.023	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989
9	——	——	——	1.020	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.991
10	——	——	——	——	1.021	1.024	1.021	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.003	1.002	1
11	——	——	——	——	——	1.022	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.011	1.009	1.008
12	——	——	——	——	——	——	1.023	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.015

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
13	—	—	—	—	—	—	—	1.024	1.03	1.029	1.027	1.023	1.022	1.022	1.021
14	—	—	—	—	—	—	—	—	1.025	1.032	1.029	1.027	1.026	1.028	1.027
15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.027	1.035	1.032	1.031	1.034	1.033
16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.032	1.037	1.035	1.04	1.039
17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.033	1.042	1.038	1.041
18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.034	1.032	1.032
19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.022	1.028
20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.019

表51 高层住宅、办公、酒店楼层分配系数（续上表）

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1	0.943	0.942	0.942	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921	0.92	0.91	0.91
2	0.952	0.95	0.95	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936	0.936	0.935	0.934
3	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944	0.943	0.942	0.941
4	0.964	0.962	0.962	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944
5	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952
6	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.96	0.958	0.957	0.956
7	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966	0.965	0.963	0.962
8	0.989	0.987	0.985	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.97	0.969
9	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975
10	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982	0.98	0.98	0.979
11	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989	0.987	0.986	0.985
12	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.99

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
13	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993
14	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.995
15	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999	0.998	0.998	0.998
16	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1	1	0.999	0.999
17	1.038	1.036	1.034	1.033	1.031	1.026	1.024	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1
18	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.02	1.019	1.018	1.018	1.015
19	1.031	1.039	1.036	1.036	1.033	1.032	1.029	1.027	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017
20	1.02	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026	1.025	1.024	1.019
21	1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.03	1.03	1.027	1.026	1.023
22	—	1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033	1.032	1.032	1.028
23	—	—	1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037	1.035	1.033	1.029
24	—	—	—	1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.04	1.04	1.038	1.036	1.033
25	—	—	—	—	1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042	1.041	1.039	1.038

总楼层 所在楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
26	—	—	—	—	—	1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043	1.042	1.042	1.039
27	—	—	—	—	—	—	1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039	1.044	1.043	1.041
28	—	—	—	—	—	—	—	1.01	1.023	1.031	1.037	1.037	1.039	1.046	1.045
29	—	—	—	—	—	—	—	—	1.01	1.021	1.028	1.028	1.036	1.042	1.046
30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.01	1.02	1.025	1.027	1.038	1.043
31	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.007	1.018	1.024	1.028	1.039
32	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.006	1.018	1.024	1.034
33	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.999	1.016	1.023
34	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.996	1.013
35	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.993

注：（1）楼层分配系数是对住宅楼、办公楼、酒店整体平均楼面地价修正至具体某一层楼面地价的修正系数；

（2）上表的高层住宅、办公、酒店楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅、办公、酒店，即楼层为6层以上且配备电梯的普通住宅楼、办公楼、酒店。

(二) 地下建筑物楼层修正系数

1. 商业用地地下建筑物楼层修正系数

表52 商业用途地下建筑物楼层修正系数表

楼层	地下负一层	地下负二层	地下负三层及以下
修正系数	0.7	0.46	0.35

注：商业用途地下建筑物楼层修正以对应地上商业用途的平均楼面地价进行修正。

2. 住宅、办公、酒店用地地下建筑物楼层修正系数

表53 住宅、办公、酒店用途地下建筑物楼层修正系数表

楼层	地下负一层	地下负二层	地下负三层及以下
修正系数	0.38	0.30	0.22

注：住宅用途地下建筑物楼层修正以对应地上用途的平均楼面地价进行修正。

十一、二级分类用地地价修正

横琴粤澳深度合作区基准地价成果的用地类型主要有商业、住宅、办公、酒店、工业、公共管理与公共服务和公用设施七类，但除这七种主要的用地类型外，还有一些其他的用地类型，例如批发零售用地、铁路用地、街巷用地等特殊用地类型。用地类型地价修正系数如下表：

表54 横琴粤澳深度合作区用地类型地价修正系数表

一级类	二级类	细分用地类别	适用 地价 类型	修正 系数	备注
商业 用地	零售 商业	普通零售 商业用地	商业 基准	1.0	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场用地。

一级类	二级类	细分用地类别	适用地价类型	修正系数	备注
	用地	加油站用地	地价	1.0	指为机动车提供汽油或柴油等燃料的场所用地。
		加气、充换电站用地		1.0	指以气体形式向机动车提供燃料的场所和为电动汽车（新能源汽车）提供充电的场所用地。
		农贸市场用地		0.2	指以买卖鲜活农副业产品的交易场所和小手工业产品的市场场所用地。
	批发市场用地	——		1.0	指以批发功能为主的市场用地。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的澳门品牌工业中的毛坯钻石、宝石产业用作交易场所的用地。
	餐饮用地	——		0.8	指饭店、餐厅、酒吧等用地。
	娱乐用地	娱乐康体用地		0.3	指娱乐、康体等设施用地，包含剧院、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%的游乐等设施用地。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的文旅会展商贸产业中的休闲养生、康复医疗等大健康产业用地。
	娱乐用地	大型游乐设施用地	0.07	指规划容积率小于等于0.8，项目整体开发，且开发完成后不得分割出售转让的大型游乐设施用地。	
商务金融用地	办公用地	办公基准地价	1.0	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。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的现代金融业用地。	

一级类	二级类	细分用地类别	适用地价类型	修正系数	备注	
商业用地	商务金融用地	会展用地	办公基准地价	0.8	指主要用于各种类型的会议、展览会、博览会、交易会、展销会、展示会等大型集体性活动的场所用地。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的文旅会展商贸产业中的会议展览用地。	
	旅馆用地	——	酒店基准地价	1.0	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的文旅会展商贸产业中的休闲度假用地。	
	其他商业用地	赛马场用地	商业基准地价		1.0	指用于经营性的赛马场及其附属设施用地。
		高尔夫球场用地			1.0	指用于经营性的高尔夫球场及其附属设施用地。
		汽车展销用地			0.12	指用于大型汽车展览、销售、检测等的场所用地。（经用地类型修正后为该用途的地面单价，不作容积率修正和商业楼层修正）。
		其他商业、服务业用地			1.0	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、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，以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。
	住宅用地	城镇住宅用地	普通住宅用地（商品住房）	住宅基准地价	1.0	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。
市场化租赁住房用地			0.58		指出让土地使用年期内全自持且只租不售的市场化租赁住房等住宅组团用地。	
保障性租赁住房用地			0.24		指政府或经政府批准为新市民、青年人等住房困难群体所提供的以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，且住房租金低于同地段同品质市场化租赁住房租金的租赁住房用地。	

一级类	二级类	细分用地类别	适用地价类型	修正系数	备注
住宅用地	城镇住宅用地	公共租赁住房用地	住宅基准地价	0.24	指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性生活用地。
		经济适用住房用地		0.4	指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房用地。
		共有产权住房用地		0.45	指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房用地。
工矿仓储用地	工业用地	工业用地（M1）	工业基准地价	1.0	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。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的澳门品牌工业中的毛坯钻石、宝石产业用作加工制造场所用地。
		产业孵化器用地		1.1	指为促进科技成果转化、培养高新技术企业和企业家，开发建设孵化器项目以及融合与生产紧密相关的无污染生产等创新型产业功能及相关配套设施的用地。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的科技研发和高端制造产业用地中的集成电路、电子元器件、新材料、新能源、大数据、人工智能、物联网、生物医药和中医药产业用地。
	工业用地	M0 新型产业用地		1.8	指融合与生产密切相关的研发、试验、创意、无污染生产等创新型产业功能以及配套相关商业、宿舍、可附设的市政设施、交通设施及其它配套辅助设施的用地。包括横琴粤澳深度合作区历史已出让的符合原《横琴新区产业发展指导目录》的文化创意产业用地、科教研发产业用地、高新技术产业用地（修正后为楼面地价）。

一级类	二级类	细分用地类别	适用地价类型	修正系数	备注
工矿仓储用地	仓储用地	——	工业基准地价	1.0	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。
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	——	公共管理与公共服务用地基准地价	1.0	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	——		1.0	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。
	体育用地	——		1.0	指体育场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、游泳场馆、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。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的文旅会展商贸产业中的体育赛事观光用地。
	文化设施用地	——		1.0	指图书、展览等公共文化设施用地。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。
	教育用地	——		1.0	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。
	科研用地	——		1.0	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。

一级类	二级类	细分用地类别	适用地价类型	修正系数	备注
公共管理与公共服务用地	医疗卫生用地	——	公共管理与公共服务用地基准地价	1.0	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。
	社会福利用地	——		0.8	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括的福利院、养老院、养老设施、孤儿院等用地。
	公用设施用地	——	公用设施用地基准地价	1.0	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以及公共厕所用地、环境卫生设施用地、制冷站、综合管沟控制中心等用地。
	公园与绿地	——		0.7	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。
交通运输用地	铁路用地	——	公用设施用地基准地价	0.7	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。
	轨道交通用地	——		0.7	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。
	公路用地	——		0.7	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。
	城镇村道路用地	——		0.7	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。

一级类	二级类	细分用地类别	适用地价类型	修正系数	备注
交通运输用地	管道运输用地	——	公用设施用地基准地价	0.7	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。
	港口码头用地	——		1.5	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。
	交通服务场站用地	口岸、站场用地	住宅基准地价	1.2	指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括口岸、公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的露天停车场）、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。
	交通服务场站用地	停车楼、库用地		0.08	指用于停放和保管车辆及其附属设施的独立占地项目用地和为宗地配套使用非独立占地的停车场（楼、库）用地，不包括公共汽车站场、交通运输站的停车场所用地。
特殊用地	宗教用地	——	公共管理与公共服务用地基准地价	1.6	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。
特殊用地	殡葬用地	——	公共管理与公共服务用地基准地价	4.5	指陵园、墓地、殡葬场所用地（经用地类型修正后为该用途的地面单价，不作容积率修正）。
	风景名胜设施用地	——		0.8	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。

注：1.在基准地价修正过程中，可按上述修正系数进行用地类型修正，修正系数通过修正将商业、住宅、办公、酒店、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地等一级类用地细化到土地利用现状分类的二级类用地类型的地价标准，修正后为对应二级类用地类型的级别和区片基准地价参考标准；

2.具有多种用途的土地应按比例进行分摊分别确定用地类型；

3.本表如无特别说明修正后为楼面单价或地面单价，原则上与适用基准地价的地

价内涵一致。

（一）参照商业基准地价修正的宗地地价计算公式

若待估宗地没有明确二级类用途，则参照商业用地宗地地价计算公式，若明确了二级类用途，则参照下面公式计算：

1.商业用地中参照商业基准地价进行修正的零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、娱乐用地和其他商业用地的宗地地价按以下公式计算：

宗地平均楼面地价=(商业区片基准地价×用地类型修正系数±开发程度修正值÷设定商业容积率)×街角地修正系数×(1+临水修正系数)×商业期日修正系数×(1+商业区域因素修正系数之和)×(1+商业其他个别因素修正系数之和)×土地使用年期修正系数

2.商业用地中参照商业基准地价进行修正的汽车展销用地宗地地价按以下公式计算：

宗地土地面积单价=(商业区片基准地价×用地类型修正系数±开发程度修正值÷设定商业容积率)×街角地修正系数×(1+临水修正系数)×商业期日修正系数×(1+商业区域因素修正系数之和)×(1+商业其他个别因素修正系数之和)×土地使用年期修正系数

宗地总地价 = 宗地地面地价×宗地总土地面积

注：其他商业用地中的汽车展销用地经用地类型修正后作为该用地类型的地面地价，且不作容积率修正。

（二）参照住宅基准地价修正的宗地地价计算公式

住宅用地中参照住宅基准地价进行修正的城镇住宅用地及交通运输用地中的交通服务场站用地的宗地地价按以下公式计算：

宗地平均楼面地价=(住宅区片基准地价×用地类型修正系数±开发程度修正值÷住宅设定容积率)×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×(1+临水修正系数)×(1+住宅区域因素修正系数之和)×(1+住宅其他个别因素修正系数之和)×土地使用年期修正系数

（三）参照办公基准地价修正的宗地地价计算公式

商业用地中参照办公基准地价进行修正的办公用地、会展用地的宗地地价按以下公式计算：

宗地平均楼面地价=(办公区片基准地价×用地类型修正系数±开发程度修正值÷办公设定容积率)×办公容积率修正系数×(1+临水修正系数)×办公期日修正系数×(1+办公区域因素修正系数之和)×(1+办公其他个别因素修正系数之和)×土地使用年期修正系数

（四）参照酒店基准地价修正的宗地地价计算公式

商业用地中参照酒店基准地价进行修正的旅馆用地的宗地地价按以下公式计算：

宗地平均楼面地价=(酒店区片基准地价×用地类型修正系数

\pm 开发程度修正值 \div 酒店设定容积率) \times 酒店容积率修正系数 \times (1+临水修正系数) \times 酒店期日修正系数 \times (1+酒店区域因素修正系数之和) \times (1+酒店其他个别因素修正系数之和) \times 土地使用年期修正系数

(五) 参照工业基准地价修正的宗地地价计算公式

工矿仓储用地中参照工业基准地价进行修正的工业用地(M1)、产业孵化器用地的宗地地价按以下公式计算:

宗地土地面积单价=(工业区片基准地价 \times 用地类型修正系数 \pm 开发程度修正值) \times 普通工业用地容积率修正系数 \times 工业期日修正系数 \times (1+工业区域因素修正系数之和) \times (1+工业其他个别因素修正系数之和) \times 土地使用年期修正系数

工矿仓储用地中参照工业基准地价进行修正的仓储用地的宗地地价按以下公式计算:

宗地土地面积单价=(工业区片基准地价 \times 用地类型修正系数 \pm 开发程度修正值) \times 仓储用地容积率修正系数 \times 工业期日修正系数 \times (1+工业区域因素修正系数之和) \times (1+工业其他个别因素修正系数之和) \times 土地使用年期修正系数

工矿仓储用地中参照工业基准地价进行修正的M0新型产业用地的宗地地价按以下公式计算:

宗地平均楼面地价=(工业区片基准地价 \times 用地类型修正系数 \pm 开发程度修正值/工业设定容积率) \times M0新型产业用地容积率修

正系数×工业期日修正系数×(1+工业区域因素修正系数之和)×
(1+工业其他个别因素修正系数之和)×土地使用年期修正系数

注：工业用地(M1)、产业孵化器用地、仓储用地、M0新型产业用地均以工业用地基准地价为基准，工业用地、产业孵化器用地、仓储用地经用地类型修正后为地面地价，M0新型产业用地经用地类型修正后为楼面地价。

(六) 参照公共管理与公共服务基准地价修正的宗地地价计算公式

公共管理与公共服务用地中参照公共管理与公共服务用地基准地价进行修正的机关团体用地、新闻出版用地、体育用地、文化设施用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地及特殊用地中的宗教用地、殡葬用地、风景名胜设施用地的宗地地价按以下公式计算：

宗地平均楼面地价=(公共管理与公共服务区片基准地价×用地类型修正系数±开发程度修正值÷公共管理与公共服务设定容积率)×公共管理与公共服务容积率修正系数×公共管理与公共服务期日修正系数×(1+公共管理与公共服务区域因素修正系数之和)×(1+公共管理与公共服务其他个别因素修正系数之和)×土地使用年期修正系数

注：殡葬用地经用地类型修正后作为该用地类型的楼面地价。

(七) 参照公用设施基准地价修正的宗地地价计算公式

公用设施用地中参照公用设施用地基准地价进行修正的公

用设施用地和公园与绿地以及交通运输用地中的铁路用地、轨道交通用地等的宗地地价按以下公式计算：

宗地土地面积单价=(公用设施区片基准地价×用地类型修正系数±开发程度修正值)×公用设施期日修正系数×(1+公用设施区域因素修正系数之和)×(1+公用设施其他个别因素修正系数之和)×土地使用年期修正系数

公开方式：主动公开

横琴粤澳深度合作区行政事务局

2024年11月14日印发
