

江门市城乡规划局
江门市住房与城乡建设局
江门市国土资源局
江门市财政局

文件

江规〔2010〕36号

签发人：林健生
马克烈
林畅庭
林英才

关于加强蓬江区、江海区出让土地
商住开发项目配套公共服务设施建设的意见

一、总则

第一条 为完善蓬江区、江海区出让土地商住开发项目配套公共服务设施的规划、建设机制，加快教育、社区卫生、文化、环卫、治安、管理等非盈利性公共服务设施建设。根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《城市居住区规划设计规范》等法规、规范以及江门市城市总体规划，结合两区实际，经报请市人民政府同意，制定本意见。

第二条 凡是蓬江区、江海区国有出让土地的商住开发项目，必须按照统一规划、综合开发的原则，配套建设公共服务设施。政府各部门应根据各自职能予以监督、把关。

第三条 本意见中所提“公共服务设施”是指商住开发项目必须配套、建成后须移交政府的非盈利性公共服务设施，即附表中所列的义务教育小学、义务教育初中、社区卫生服务中心、社区活动中心、居委会、垃圾转运站、警务室、公共厕所等8项公共服务设施。其他公共服务设施的建设按有关法规、规范、政策以及城市控制性详细规划（以下简称控规）执行。

二、新出让土地商住开发项目的公共服务设施建设管理要求

第四条 义务教育设施的建设管理。

1、新增的小学、初中等义务教育设施，由政府指定的业主单位按有关规划向国土资源部门申请办理用地手续，不纳入商住开发出让土地，建设资金统筹安排。

2、义务教育设施可由业主单位委托政府指定的单位代建，建成后移交业主单位使用、管理。

第五条 社区公共服务设施的建设管理。

1、社区卫生服务中心、社区活动中心、居委会、垃圾转运站、警务室、公共厕所等社区公共服务设施，在出让地块的规划条件中由规划部门根据控规和有关法规、规范、政策确定。

2、社区公共服务设施由开发单位负责实施建设，须与主体建筑同步设计、施工、验收。

3、房产管理部门在办理商品房项目的产权初始登记时，应对社区公共服务设施一并进行登记。

4、开发单位须于工程竣工验收后两个月内将社区公共服务设施的产权无偿移交给区级政府指定的统一接收部门，再由该接收部门统筹安排给有关部门或单位使用、管理（以下“移交政府”的内容相同）。

第六条 经批准变更或取消的公共服务设施的管理。

1、经依法批准变更或取消出让土地规划条件或已批规划的公共服务设施的，开发单位应支付相应的公共服务设施异地代建款（以下简称代建款），具体标准如下：

代建款=应支付地价+应支付建筑造价

其中：应支付地价按公共服务设施的规划用地面积乘以原地块的单位地价计算；应支付建筑造价按公共服务设施异地建设的建筑面积乘以同类建筑单位造价计算。

原地块地价按江规[2009]76号文有关规定计算；建筑单位造价标准以核算时政府最新公布的为准。

2、开发单位应支付的代建款由规划部门核算数额后函告所属区政府指定的统一代建单位。开发单位应与代建单位签订有关代建合同并支付代建款后，凭有关支付证明向规划部门申办规划修改核准。

3、代建款必须全部用于公共服务设施建设，缴入所属区政府指定的统一代建单位专户，由统一的代建单位代建，建成后移交政府。

4、代建款的收取及使用应接受监察、审计部门的监督。

5、经依法批准变更或取消公共服务设施的，规划部门在核准规划修改时，应从商住开发项目的总建筑面积中核减相应的建筑面积，原容积率相应降低。

三、历史协议出让土地商住开发项目的公共服务设施配套建设管理要求

第七条 历史协议出让土地在出让时无规划条件的，须按有关规定补办申领规划条件。如地块所在区域已批准控规的，其配套的公共服务设施按控规确定建设要求；未批准控规的，由规划部门根据地块实际情况、有关规范和政策确定。

第八条 历史协议出让土地商住开发项目的公共服务设施管理。

1、配套建设标准：

根据国家、省、行业有关标准和江门市实际情况，核定每万平方米商住建筑应配建公共服务设施用地面积 388 平方米、建筑面积 266 平方米（计算办法见附表）。

2、在本意见实施之日前尚未开工建设的商住开发项目，其按已批规划配套的公共服务设施规模小于按前款标准计算的规模，开发单位应参照本意见第六条规定支付不足部分的代建款。

四、商住开发项目已实施、但未按规划建设的公共服务设施的处理办法

第九条 商住开发项目在本意见实施之日前已基本实施完毕（建成），但未按已批规划建设公共服务设施的，按以下办法处理：

1、开发单位须按原规划继续实施公共服务设施建设，建成后按规定无偿移交给政府。

2、经有关部门督促，开发单位仍拒不实施公共服务设施建设的，国土部门按出让合同约定追究开发单位的违约责任，规划、住建部门也应根据相关职能对其进行处理。

3、如因技术上不合理等原因需调整原规划公共服务设施建设要求的，开发单位在征得有关职能部门同意后，可提出调整规划申请，

规划部门以公示、听证等形式听取利害关系人意见后，按法定程序作出决定。经同意调整原规划配套的公共服务设施的，开发单位应按本意见第六条规定支付代建款；涉及增加经营性开发面积的，应补交土地出让金。

五、附 则

第十条 本意见由江门市城乡规划局会同江门市住房和城乡建设局、江门市国土资源局和江门市财政局负责解释。

第十一条 本意见自印发之日起执行。

江门市城乡规划局
二〇一〇年七月二十日

江门市住房与城乡建设局
二〇一〇年七月二十日

江门市国土资源局
二〇一〇年七月二十日

江门市财政局
二〇一〇年七月二十日

(联系人：容瑞钊，联系电话：3160663)

主题词：出让土地 商住开发项目 公共服务设施

江门市城乡规划局办公室

2010年7月20日印

发

附表：

须移交政府的公共服务设施配套建设标准

需配建的公共服务设施项目		配建标准 (每万 m ² 商住建筑配建的公共服务设施)		备注
编号	项目名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	
1	义务教育小学	250	160	义务教育设施
2	义务教育初中	112.500	57.500	
3	社区卫生服务中心	1.565	3.125	社区公共服务设施
4	社区活动中心	15.625	31.250	
5	居委会	5.625	11.250	
6	公共厕所	0.500	1.000	
7	垃圾转运站	2.025	0.750	
8	警务室	0.400	0.800	
总 计		388.240	265.675	

为便于计算操作，用地面积和建筑面积指标取整数，即每万平方米商住建筑应配建公共服务设施用地面积 388 平方米、建筑面积 266 平方米。

广东省江门市城乡规划局

江规函〔2015〕58号

江门市城乡规划局关于印发蓬江区、江海区 公共服务设施移交管理意见的通知

蓬江区政府、江海区政府、市财政局、市国资委、市国土资源局、市住建局、市教育局、市卫计局、市民政局、市公安局、市林业和园林局、市地税局：

为确保开发建设单位根据有关规定或开发项目地块规划条件要求建设的公共服务设施顺利移交给政府，我局结合实际情况，并综合各相关部门的意见，对公共服务设施移交工作提出管理意见，经请示市政府同意实施。现将该管理意见发给各有关单位，请遵照执行。

特此通知。

附件：1、关于蓬江区、江海区公共服务设施移交管理的意见
2、市府办办文编号150051号文件处理表



(联系电话：3160663)

公开方式：主动公开

抄送：市社工委。

附件1:

关于蓬江区、江海区公共服务设施移交管理的意见

一、产权需移交政府的公共服务设施（以下简称需移交设施）是指开发建设单位按有关法律、法规、规定或开发项目地块规划条件的要求建设且产权需移交政府的公共服务设施，分为经营服务类和非经营服务类两类设施（详见附表）。

二、建设单位按要求建设完成的需移交设施，在办理竣工验收备案后，应限期一个月內将其产权无偿移交给接收单位。

三、需移交的社区活动中心、社区卫生服务站、市场、养老院、公交首末站、幼儿园、学校等经营服务类设施（详见附表）的接收单位是市国资委（含市市直行政事业资产管理中心或市国资平台公司）。市国资委接收后，应及时移交给其使用管理单位使用、管理和维护。

四、需移交的行政管理、环境卫生、社区公园等非经营服务类设施的接收单位是其使用管理单位（详见附表）。使用管理单位接收后，负责该设施的使用、管理和维护。

五、办理需移交设施的产权登记所需费用由其接收单位负责。

六、产权登记机构在办理需移交设施的产权登记时，应当将其具体规划使用功能登记在产权证书上。未经批准，接收、使用管理单位不得擅自改变其使用功能。

七、办理需移交政府的市政基础设施的移交手续，按照《江门市区市政设施移交工作指南（试行）》（江城管〔2012〕286号）执行。

八、今后如政府研究决定调整需移交设施的接收单位、使用管理单位的，再按照政府有关文件执行。

附表:

公共服务设施接收单位及使用管理单位列表

序号	类别	公共服务设施名称	接收单位	使用管理单位(暂定)
1	经营服务类	社区活动中心	市国资委(市国资平台公司)	属地街道办或镇政府
2		社区卫生服务站	市国资委(市国资平台公司)	属地区卫生局
3		市场	市国资委(市国资平台公司)	由市国资委指定
4		托老所	市国资委(市国资平台公司)	属地区民政局
5		公交首末站	市国资委(市国资平台公司)	由市国资委指定
6		幼儿园	市国资委(市国资平台公司)	属地区教育局
7		小学	市国资委(市国资平台公司)	属地区教育局
8		初中	市国资委(市国资平台公司)	属地区教育局
9		高中	市国资委(市国资平台公司)	属地区教育局
10	非经营服务类	居委会	属地街道办或镇政府	属地街道办或镇政府
11		警务室	属地街道办或镇政府	属地街道办或镇政府
12		派出所	属地区公安局	属地区公安局
13		公共厕所	属地区环卫局	属地区环卫局
14		垃圾转运站	属地区环卫局	属地区环卫局
15		社区公园	属地街道办或镇政府	属地街道办或镇政府

附件2:

江门市人民政府办公室文件处理表

紧急程度: 平件

密级: 普通

市城乡规划局:

现将此件和市领导批示转给你们, 请按照办理。

江门市人民政府办公室

2015年02月06日

经办: 黄华锋

审核: 刘毅 6/2

来文文号	江规(2015)2号	收文编号	办(市内)(2015)0097号		
办文编号	150051	联系人		电话	3273026

江门市人民政府办公室文件呈批表

紧急程度：平件

密级：普通 *和*

来文单位	市城乡规划局		
来文文号	江规〔2015〕2号	收文日期	2015-01-15
收文编号	办（市内）〔2015〕0097号	办文编号	150051
标题	江门市城乡规划局关于江门市区公共服务设施移交管理工作建议的请示		

【秘书科 赵艳庆】 2015-01-15

此件分送综合三科阅处。

【综合三科 黄华锋】 2015-01-26 *刘耀武 收*

来文称，为确保开发单位根据规定或地块规划条件建设的公共服务设施顺利移交给政府，市城乡规划局结合实际情况，并征求市财政、国资、国土、住建、园林、城管、工商、地税等部门及蓬江、江海区政府的意见，对移交工作提出如下建议：一、产权需移交政府的公共服务设施（以下简称需移交设施）是指按有关法律、法规、规定或地块规划条件要求产权移交政府的公共服务设施，分为经营服务类和非经营服务类两类设施（详见附表）。二、建设单位按规划条件要求建设的需移交设施，在办理竣工验收备案后，应限期一个月内将其产权无偿移交给接收单位。三、需移交的社区活动中心、社区卫生服务站、市场、养老院、公交首末站等经营服务类设施（详见附表）的接收单位是市国资委（市国资平台公司）。市国资委（市国资平台公司）接收后，应及时移交给其使用主管部门使用、管理和维护。四、需移交的教育、行政管理、环卫等非经营服务类设施（详见附表）的接收单位是其使用主管部门。使用主管部门接收后，负责该设施的使用、管理和维护。五、产权登记机构在办理需移交设施的产权登记时，应当将其具体规划使用功能登记在产权证书上。未经批准，接收、使用单位不得擅自改变其使用功能。六、办理需移交政府的市政基础设施的移交手续，按照《江门市区市政设施移交工作指南(试行)》（江城管〔2012〕286号）执行。七、上述建议的适用范围为蓬江区、江海区，新会区可参照执行。以上建议妥否，请批示。

相关情况：市城乡规划局就该建议征求了有关部门和蓬江区、江海区政府的意见，共收集到19个修改意见，采纳的意见6个，部分采纳的意见6个，不采纳的意见7个（详见意见反馈情况表）。

拟办意见：建议原则同意市城乡规划局关于江门市区公共服务设施移交管理工作的建议，请市城乡规划局根据部门意见修改完善后印发实施。

妥否，呈悦胜、晓谋、剑雄、富强、伟峰同志批示。

刘耀武 收
悦胜 3/2
晓谋 2/1
剑雄 2/1
富强 2/1
伟峰 2/1
核呈 2/15

悦胜同志处
 2015年2月3日收

江门市规划局 江门市国土资源局 文件

江规〔2009〕76号

签发人：林健生

利为民

关于蓬江区江海区 商住出让土地开发强度管理的意见

为完善蓬江区、江海区商住出让土地规划设计条件的制定，明确容积率的规划管理，以控制旧城区，鼓励发展新区为原则，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和建设部《关于加强国有土地使用权出让规划管理工作的通知》、《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》，结合市区实际，经报市人民政府同意，制定本意见。本意见适用于江门市城乡规划区范围的蓬江区、江海区的商住出让土地。

一、出让土地规划设计条件的确定和调整以控制性详细规划为依据，控规不详或与控规不一致的，须报市规划委员会或市规划委员会授权机构审定。

二、出让土地必须按照规划设计条件规定的容积率要求建设。新报或调整修建性详细规划时，方案容积率指标不得超过规划设计条件规定的容积率，否则不予受理。

三、2007年6月20日前已出让土地的规定容积率按如下方法确定：

（一）土地出让时，规划部门出具了用地红线图和规划设计条件并作为土地出让合同附件的，或土地出让合同有明确的约定条件的，按原约定；如土地出让后进行了土地登记，并在登记时载明了规划设计条件的，按其约定。

（二）土地出让时未明确规划设计条件，但取得土地使用证后经规划部门补发过规划设计条件或在规划意见书中明确过规划设计条件的，按其规定。曾多次出具规划设计条件的，按末次定。

（三）土地出让时及之后未明确规划设计条件，后经批准过规划的（含修建性详细规划、建设工程规划许可证、建筑施工图、规划竣工验收合格通知书批准的，其中，1995年6月1日前批准的须经1996年规划复审通过），按批准的规划指标定，曾多次批准规划的，按末次定。

（四）土地出让后市规划局补发过规划设计条件且批准了规划，但两者容积率不同的，按两者中后批准值定。

（五）未明确过规划设计条件，也未经批准规划的，规定容积率按《江门市蓬江、江海区土地开发强度级别图》相应范围认

定：

- 1、属 I、II 级范围的，居住用地容积率确定为 ≤ 1.6 。
- 2、属 III、IV 级范围的，居住用地容积率确定为 ≤ 2.0 。
- 3、土地使用权连同地上建筑物一并取得，且未有明确的规划设计条件的，容积率按原有建筑物总建筑面积计算确定。
- 4、属风景区和历史文化保护区范围以内的，由市规划委员会确定。
- 5、纯商业、办公用途土地的容积率由市规划委员会或市规划委员会授权机构确定。

(六) 商业、住宅混合用地商业与住宅比例未约定的，统一按商业建筑面积占 20%、住宅建筑面积占 80% 确定。城市重要景观节点、控制性详细规划要求作商业用途的，经报市规划委员会或市规划委员会授权机构批准，商业建筑面积比例可按 100% 确定。

(七) 情况复杂时，报市规划委员会确定。

四、根据城市规划发展情况，自 2007 年 6 月 20 日起，新出让土地规划设计条件的容积率及已出让土地容积率参照如下标准综合确定。

土地开发强度控制指标表

建筑类型		建筑开发指标	容积率 (上限)
		低层 (1~3 层)	
住宅建筑	低层 (1~3 层)		1.1

	多层 (4~6 层)	1.6
	中高层 (7~9 层)	2.0
	高层 (10~20 层)	3.0
	高层 (20 层以上)	3.5
办公建筑	多层 (总高不超过 24 米)	3.0
	高层 (总高 24 米以上)	6.0
商业建筑	多层 (总高不超过 24 米)	4.0
	高层 (总高 24 米以上)	6.0

1、居住区 (含商铺与居住区混合地块)，按不同层数类型建筑对应的容积率上限与建筑面积占总建筑面积的百分比计算确定综合容积率，综合容积率不得超过以下标准(对照江门市蓬江、江海區土地开发强度级别图)：

- ①属Ⅰ级范围的，容积率为 ≤ 1.6 ；
- ②属Ⅱ级范围的，容积率为 ≤ 2.0 ；
- ③属Ⅲ级范围的，容积率为 ≤ 2.5 ；
- ④属Ⅳ级范围的，容积率为 ≤ 3.0 。

2、大型商业、办公建筑应独立划分地块并制定规划设计条件。

3、工业及其它项目，土地开发强度须满足国家政策和规范要求。

4、特殊项目（如旧城改造、城中村改造等）由市规划局提出意见，报市规划委员会确定。

五、申请调整规划设计条件的，须组织专家对调整的必要性 and 合理性进行论证。以公开出让方式取得的商住土地和已建设并开始销售的小区，原则上规划设计条件的容积率指标不得调整。

（一）居住区增加容积率的，所增加的建筑面积宜以 90 平方米或以下套型住宅为主。

（二）出让土地申请调整规划设计条件，批准前须在《江门日报》上刊登公告，并现场公示征求利害关系人的意见，必要时组织听证。

（三）经批准增加容积率或调整商业、居住用途建筑面积比例的，应依法到市国土资源部门办理相关用地手续，重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金。应补地价按以下方法计算,按其中的最高值确定应补缴的地价。

1、按基准地价计算

应补总地价 = 新规划设计条件下各用途地价之和 - 旧规划设计条件下各用途地价之和

新规划设计条件下各用途地价 = 新规划设计条件下各用途的建筑面积 × 拟补办出让时相应用途土地使用权的平均楼面地价

旧规划设计条件下各用途地价 = 旧规划设计条件下各用途的建筑面积 × 拟补办出让时相应用途土地使用权的平均楼面地价

上述“相应用途的平均楼面地价”是指拟补办出让时宗地各用途对应的基准地价（区段价或路线价）进行个别因素（楼层、容积率、年期）修正后得到的各用途平均楼面地价。基准地价标

准按江门市人民政府公布的标准执行。

2、按原出让成交地价计算

应补总地价 = 原出让成交的综合楼面地价 × 规划增加的总建筑面积

契税按规定须另行缴交。

(四) 出让土地经批准调整增加容积率的，市规划部门将调整后的规划设计条件函告市国土资源部门。建设单位凭市国土资源部门的收费凭证（或财政统一收据）办理修建性详细规划核准。

六、如地块经市国土资源部门确认为闲置土地，需按闲置土地处置有关规定办理。

七、出让土地开发项目竣工验收时，因技术误差等原因导致项目总建筑面积超过批准指标的 1% 或 100 平方米以上的，超出批准控制总面积部分按增加容积率办理。

八、本意见由市规划局和市国土资源局负责解释。

九、本意见自二〇〇九年十二月四日起施行。

附件：江门市蓬江、江海区土地开发强度级别图

江门市规划局 江门市国土资源局

二〇〇九年十二月四日

主题词：商住用地 开发强度 管理 意见

江门市规划局办公室

2009年12月4日印

发

江门市区 2013 年城镇国有建设用地基准地价

一、地价内涵

本次基准地价采用的是土地在正常市场条件、“五通一平”（宗地红线外通路、通电、给水、排水、通讯和宗地红线内土地平整）的土地开发程度和合理容积率下于估价时点 2012 年 3 月 1 日的国有建设土地使用权的熟地价格。土地使用年限商业用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业用地为 50 年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。此次的基准地价内涵如下表-1：

表-1 江门市区各用途基准地价内涵

商业用地	土地开发程度	五通一平
	价格类型	首层楼面地价
住宅用地	土地开发程度	五通一平
	平均容积率	2.0
	价格类型	平均楼面地价
工业用地	土地开发程度	五通一平
	平均容积率	1.0
	价格类型	地面地价

备注：五通一平：宗地红线外“通路、通电、给水、排水、通讯”，宗地红线内“土地平整”。

二、江门市区各用途级别基准地价

表-2 江门市区 2013 年各用途级别基准地价表

单位：元/平方米

土地级别 \ 土地用途	商业用地		住宅用地	工业用地
	含路线价	不含路线价		
一级	6065	4699	1671	600
二级	4367	3636	1169	485
三级	2689	2534	901	409
四级	1839	1812	611	336

土地级别	土地用途	商业用地		住宅用地	工业用地
		含路线价	不含路线价		
五级		1154	1149	409	274
六级		605	605	—	—
备注	1.商业用地级别基准地价为首层楼面地价； 2.住宅用地级别基准地价为平均容积率 2.0 下的平均楼面地价； 3.工业用地级别基准地价为平均容积率 1.0 的地面地价。				

(一) 商业用地范围

表-3 商业用地级别范围

(本表的范围描述供参考，具体以级别图件为准)

级别	级别范围
一级	由以下路线围合而成的区域： 蓬江区：炮台南路—堤东路—堤中路—胜利路—环市一路—天沙河道—炮台南路
二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 蓬江区：堤西路—天沙河道—迎宾大道西—建设二路—建设三路—发展大道—港口二路—白石大道—甘棠路—江北路—堤东路—堤中路—堤西路 新会区：振兴二路—振兴三路—新桥路—城西一路—城北路—公园西路—公园东路—东关路—东门路—侨兴北路—振兴二路
三级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 蓬江区、江海区：西环路—北环路—西江—富华路—江海一路—新中大道—礼乐河道—五邑路—西环路 新会区：东侯路—圭阳北路—圭阳南路—新会大道中—文德路—新会南新区—启超大道北—新会大道中—葵湖西路—西门路—城北路—育才路—圭峰西路—圭峰东路—东侯路
四级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江河道—江海五路—江海四路—江海三路—白水带风景区—金星路—金瓯路—东海路—五邑路—礼义二路—礼义三路—永宁街—乌纱村—礼乐河道—义兴里—江戊水道—冈州大道东—新会大道东—广珠铁路—今洲路—潭江河道—南门公路—新会大道西—圭峰山公园—圭峰路—Y247线—杜江公路—瑶村—杜阮北路—松园大道—五邑碧桂园—江沙公路—滨江启动区—西江河道 荷塘镇、潮连街道办、棠下镇、杜阮镇中心区
五级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江河道—潮中路—西江河道—江中高速—礼乐河涌—新乐路—江戊水道—潭江水道—会城街道办界线—Y247线—杜江公路—杜阮西路—杜阮北路—松园大道—五邑碧桂园—江沙公路—棠下三元路—人民路—Y200线—西江河道 荷塘镇建成区、大泽镇、司前镇、罗坑镇、双水镇、崖门镇、三江镇、古井镇、沙堆、睦州镇、大鳌镇中心建成区
六级	除上述级别外，江门市区辖区范围内的其他区域

(二) 住宅用地范围

表-4 住宅用地级别范围

(本表的范围描述供参考, 具体以级别图件为准)

级别	级别范围
一级	由以下线路围合而成的区域: 蓬江区: 建设三路—北环路—港口二路—白石大道—海傍路—江北路—堤东路—堤中路—堤西路—天沙河道—迎宾西路—大湾里—宏达路—建设三路
二级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 蓬江区、江海区: 西环路—滨江启动区—西江河道—北街大桥—江海三路—江海四路—五邑路—西环路 新会区: 圭阳北路—圭阳南路—新会大道中—文华路—新会南新区—三和大道北—新会大道中—葵湖西路—西门路—紫云路—紫霞路—圭峰路—圭阳北路
三级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 西江河道—潮中路—西江河道—江中高速—冈州大道东—新会大道东—广珠铁路—今洲路—今源路—潭洲河道—圭峰山国家森林公园—圭峰路—Y247线—杜江公路—松园大道—五邑碧桂园—西环路—江沙公路—滨江启动区—西江河道 荷塘镇中心建成区
四级	除上述级别外, 由以下线路围合而成的区域: 江中高速—礼乐河涌—新乐路—江戊水道—潭江河道—会城街道办界线—Y247线—杜江公路—杜阮西路—杜阮北路—松园大道—五邑碧桂园—江沙公路—棠下中心建成区—滨江启动区—西江河道—荷塘镇—西江河道—江中高速 大泽镇、司前镇、罗坑镇、双水镇、崖门镇、三江镇、古井镇、沙堆、睦州镇、大鳌镇中心建成区
五级	除上述级别外, 江门市区辖区范围内的其他区域

(三) 工业用地范围

表-5 工业用地级别范围

(本表的范围描述供参考, 具体以级别图件为准)

级别	级别范围
一级	由以下线路围合而成的区域: 蓬江区: 西环路—双龙大道—白石大道—港口二路—炮台南路—堤东路—堤中路—堤西路—白沙街道办—西环路

级别	级别范围
二级	除上述级别外，由以下线路围合而成的区域： 西江河道—江中高速—礼乐河涌—新乐路—新会大道中—新会大道西—圭峰山国家森林公园—圭峰路—Y247线—杜江公路—杜阮西路—杜阮北路—松园大道—五邑碧桂园—江沙公路—滨江启动区—西江河道 潮连街道办青年路以北区域、荷塘中心建成区、棠下中心建成区
三级	除上述级别外，蓬江区、江海区、会城街道办管辖范围
四级	除上述级别外，罗坑镇、崖门镇、三江镇、沙堆、睦洲镇、大鳌镇、大泽镇、司前镇、双水镇、古井镇中心建成区和古井临港工业园、沙堆金门工业园
五级	除上述级别外，江门市区辖区范围内的其他区域

三、江门市区 2013 年基准地价商业用地路线价区段及价格表

表-6 江门市市区 2012 年基准地价更新商业路线价区段及价格表

序号	所在区域	商业路线价区段	路线价区段起止点	路线价总价	路线价加价	标准深度
1	蓬江区	常安路 1	南至堤中路，北至象溪路	24944	19918	12
2	蓬江区	象溪路	东至常安路，西至胜利路	23258	17968	12
3	蓬江区	蓬莱路	南至建设路，北至跃进路	22533	17474	12
4	蓬江区	常安路 2	南至象溪路，北至建设路	21010	15637	12
5	蓬江区	建设路 1	南至胜利路，北至蓬莱路	19425	14265	12
6	蓬江区	胜利路 3	南至堤中路，北至白沙大道东	17335	12381	12
7	蓬江区	东华一路 2	南至江华一路，北至港口一路	16355	11580	12
8	蓬江区	江华一路	南至跃进路，北至东华一路	14736	9826	12
9	蓬江区	东华二路	南至港口一路，北至迎宾大道中	13393	8983	12
10	蓬江区	水南路	南至堤东路，北至港口一路	12043	7200	12
11	蓬江区	港口一路 1	南至跃进路，北至树梓街	11236	6272	12
12	蓬江区	江边里	东至水南路，西至跃进路	11067	6073	12
13	蓬江区	堤中路 1	东至常安路，西至胜利路	10645	5983	12
14	蓬江区	建设路 2	南至蓬莱路，北至农林东路	10531	5700	12
15	蓬江区	江会路	东至胜利路，西至环市三路	10377	6352	12
16	蓬江区	跃进路 2	东至江华一路，西至建设路	10262	5348	12
17	蓬江区	江华二路	南至东华一路，北至炮台南路	10146	5679	12
18	蓬江区	东华一路 1	南至堤东路，北至江华一路	10128	5622	12
19	蓬江区	祈安街 1	南至水南路，北至东江路	9818	4813	12

序号	所在区域	商业路线价区段	路线价区段起止点	路线价总价	路线价加价	标准深度
20	蓬江区	潮江路 1	南至丹井里，北至东华二路	9479	4750	12
21	蓬江区	港口一路 2	南至树梓街，北至炮台南路	9398	4756	12
22	蓬江区	院士路	南至迎宾大道中，北至广场路	9103	5561	12
23	蓬江区	丰乐路 2	南至迎宾大道中，北至发展大道	9046	5520	12
24	蓬江区	育德街	东至丰乐路，西至院士路	8821	5281	12
25	蓬江区	良化大道东	东至良化市场，西至良化大道	8690	5184	12
26	蓬江区	炮台一路	东至良化大道，西至炮台北路	8565	5065	12
27	蓬江区	羊桥路	东至胜利路，西至紫坭路	8455	3658	12
28	蓬江区	跃进路 1	南至堤中路，北至江华一路	8344	3471	12
29	蓬江区	堤中路 2	东至钓台路，西至常安路	7906	3598	12
30	蓬江区	潮江路 2	南至东华二路，北至炮台南路	7869	3383	12
31	蓬江区	胜利路 2	南至白沙大道东，北至农林东路	7634	3037	12
32	蓬江区	农林东路	南至胜利路，北至建设路	7514	2892	12
33	蓬江区	迎宾大道中	东至港口二路，西至建设二路	7304	3640	12
34	蓬江区	浮石路	东至水南路，西至跃进路	7199	2538	12
35	蓬江区	农林西路	东至胜利路，西至华园东路	7088	3087	12
36	蓬江区	堤西路 2	东至胜利路，西至聚源路	6844	2533	12
37	蓬江区	东盛路	东至江华二路，西至港口一路	6735	2069	12
38	蓬江区	堤西路 1	东至聚源路，西至江会路	6702	3032	12
39	蓬江区	江北路	东至良化大道，西至炮台北路	6472	3034	12
40	蓬江区	新市路	东至钓台路，西至更兴路	6443	1594	12
41	蓬江区	白石大道 1	东至甘棠路，西至丰乐路	6206	2888	12
42	蓬江区	堤东路 1	南至钓台路，北至东华一路	6135	1882	12
43	蓬江区	建设路 3	南至农林东路，北至建设二路	5892	1397	12
44	蓬江区	白石大道 2	东至丰乐路，西至建设路	5891	2520	12
45	蓬江区	白沙路	东至永康二街，西至环市三路	5788	2190	12
46	蓬江区	良化大道	南至江北路，西至白石大道	5744	2250	12
47	蓬江区	白沙大道西	东至胜利路，西至环市三路	5651	1663	12
48	蓬江区	堤东路 2	南至东华一路，北至炮台南路	5639	1475	12
49	蓬江区	祈安街 2	南至东江路，北至东华一路	5608	760	12
50	蓬江区	迎宾大道东	东至良化大道，西至港口二路	5521	2035	12
51	蓬江区	建设二路 1	南至建设路，北至迎宾大道西	5420	1420	12

序号	所在区域	商业路线价区段	路线价区段起止点	路线价总价	路线价加价	标准深度
52	蓬江区	树梓街	南至祈安街，北至港口一路	5412	498	12
53	蓬江区	钓台路	南至堤中路，北至太平路	5365	665	12
54	蓬江区	上步路	东至跃进路，西至塘步路	5365	645	12
55	蓬江区	仓后路	东至更兴路，西至常安路	5364	416	12
56	蓬江区	凤阳街	东至竹排街，西至港口一路	5232	439	12
57	蓬江区	东港街	南至港口一路，北至潮江路	5222	459	12
58	蓬江区	永康二街	南至江会路，北至白沙大道西	5165	1474	12
59	蓬江区	丰乐路 1	南至发展大道，北至北环路	5157	2460	12
60	蓬江区	丹井里	东至东港街，西至潮江路	5142	441	12
61	蓬江区	美景街	东至港口一路，西至潮江路	5096	485	12
62	蓬江区	胜利路 1	南至农林东路，北至迎宾大道西	5047	1206	12
63	蓬江区	农林横路	东至农林东路，西至环市一路	4910	430	12
64	蓬江区	南苑一街	东至桥南大道，西至江翠路	4818	2040	12
65	蓬江区	建安街	南至农林横路，北至建设路	4797	322	12
66	蓬江区	华园中路	东至华园东路，西至环市二路	4782	1156	12
67	蓬江区	港口二路	南至炮台北路，北至白石大道	4777	1497	12
68	蓬江区	环市二路	南至白沙大道西，北至胜利路	4537	1042	12
69	蓬江区	环市一路	南至胜利路，北至建设路	4500	334	12
70	蓬江区	五福三街	东至天河东路，西至建设二路	4395	395	12
71	蓬江区	永康一街	南至江会路，北至长安里	4345	579	12
72	蓬江区	建设二路 2	南至迎宾大道西，北至白石大道	4280	1140	12
73	蓬江区	天沙四路	南至天河中路，北至迎宾大道西	4207	582	12
74	蓬江区	天龙二街	东至建设二路，西至天沙四路	4207	402	12
75	蓬江区	华园东路	南至白沙大道，北至环市二路	4187	465	12
76	蓬江区	丰华路	南至丰裕路，北至育德街	4085	458	12
77	蓬江区	华园路	南至白沙大道，北至华园横路	4039	387	12
78	蓬江区	建德街	东至丰乐路，西至院士路	4012	490	12
79	蓬江区	建设三路	南至白石大道，北至发展大道	3847	955	12
80	蓬江区	环市三路	南至江会路，北至白沙大道西	3839	318	12
81	蓬江区	聚德街	东至丰乐路，西至院士路	3835	345	12
82	蓬江区	广场路	南至院士路，北至发展大道	3783	463	12
83	蓬江区	发展大道	东至丰乐路，西至宏达路	3742	625	12

序号	所在区域	商业路线价区段	路线价区段起止点	路线价总价	路线价加价	标准深度
84	蓬江区	迎宾大道西	东至建设二路，西至西环路	3588	627	12
85	蓬江区	胜利北路	南至迎宾大道西，北至双龙大道	2790	320	12
86	蓬江区	江杜东路	南至迎宾大道西，北至西环路	2669	304	12
87	江海区	杏林路	东至中华路，西至东升大街	10005	8004	12
88	江海区	高新西路	东至新兴路，西至得发路	8835	7449	12
89	江海区	中华大道	南至江海四路，北至清兰大路	7922	5917	12
90	江海区	大康路	东至前进路，西至中华路	6313	4238	12
91	江海区	桥南大道	南至江海一路，北至蓬江大桥	5248	2418	12
92	江海区	东海路	南至五邑路，北至江海一路	4889	2625	12
93	江海区	五邑路	东至金星路，西至胜利南路	4397	2615	12
94	江海区	江海一路	南至江翠路，北至江南路	3864	979	12
95	江海区	麻园路	东至金星路，西至裕泉街	3587	1732	12
96	江海区	新中大道	东至江翠路，西至中沙路	3448	1089	12
97	江海区	江翠路	南至南安路，北至江南路	3387	794	12
98	江海区	中沙路	南至新中大道，北至江南路	3309	802	12
99	江海区	前进路	南至菠萝大道，北至大康路	2687	657	12
100	新会区	大新路	东至仁寿路，西至西隅路	21705	17285	12
101	新会区	仁寿路	东至田心路，西至大新路	20054	15576	12
102	新会区	知政中路	南至田心路，北至菱东路	17836	13552	12
103	新会区	知政北路	南至菱东路，北至惠民东路	15048	10901	12
104	新会区	知政南路	南至冈州大道中，北至田心路	13189	8859	12
105	新会区	西隅路	东至南隅路，西至城西一路	11344	7486	12
106	新会区	田心路	东至冈州大道中，西至知政南路	11186	7047	12
107	新会区	爱民路	南至大新路，北至古榕路	9904	5486	12
108	新会区	中心路	南至冈州大道中，北至爱民路	9247	4828	12
109	新会区	南隅路	南至冈州大道中，北至朱紫路	8698	4350	12
110	新会区	民生路	东至知政北路，西至古榕路	8680	4429	12
111	新会区	古榕路	东至爱民路，西至朱紫路	8485	4242	12
112	新会区	朱紫路	南至大新路，北至惠民西路	8344	4218	12
113	新会区	冈州大道中1	东至侨兴北路，西至新桥路	8274	4443	12
114	新会区	五显路	南至冈州大道中，北至西隅路	7704	3855	12
115	新会区	惠民西路	东至知政北路，西至城北路	7542	3664	12

序号	所在区域	商业路线价区段	路线价区段起止点	路线价总价	路线价加价	标准深度
116	新会区	中心南路	南至新会大道中，北至中心路	6962	3930	12
117	新会区	菱东路	东至惠民东路，西至知政北路	6925	2831	12
118	新会区	惠民东路	东至平安路，西至知政北路	6783	2877	12
119	新会区	骑虎东路	南至冈州大道中，北至菱东路	6641	2676	12
120	新会区	募兴路	南至人民路，北至冈州大道中	6358	2398	12
121	新会区	侨兴北路	南至振兴一路，北至冈州大道中	6268	3345	12
122	新会区	冈州大道中2	东至新桥路，西至冈州大道西	6253	3651	12
123	新会区	厂边街	东至知政北路，西至朱紫路	6145	1993	12
124	新会区	振兴二路	东至东庆北路，西至中心南路	6145	2866	12
125	新会区	东庆北路	南至振兴二路，北至冈州大道中	6120	2603	12
126	新会区	侨乐路	东至东庆北路，西至人民路	6033	2537	12
127	新会区	人民路2	南至同德二路，北至募兴路	6074	2913	12
128	新会区	振兴三路	东至中心南路，西至工业大道	5932	2941	12
129	新会区	东庆南路	南至新会大道中，北至振兴二路	5932	3214	12
130	新会区	明兴路	东至圭阳中路，西至东庆北路	5861	3060	12
131	新会区	同德二路	东至东庆南路，西至人民路	5790	3219	12
132	新会区	振兴一路	东至圭阳中路，西至东庆北路	5790	3017	12
133	新会区	人民路1	南至新会大道中，北至同德二路	5486	2805	12
134	新会区	帝临南路	南至新会大道中，北至振兴三路	5457	2696	12
135	新会区	帝临路	南至龙昌路，北至冈州大道中	5364	2044	12
136	新会区	侨光北路	南至振兴一路，北至冈州大道东	5232	2697	12
137	新会区	新桥路	南至振兴三路，北至冈州大道中	5207	2340	12
138	新会区	城东路	南至冈州大道中，北至东关路	5068	1249	12
139	新会区	平安路	东至城东路，西至惠民东路	4939	1109	12
140	新会区	东关路	东至圭峰东路，西至城东路	4939	1566	12
141	新会区	圭峰路	南至圭峰西路，北至新会人民医院	4818	2643	12
142	新会区	东侯路	东至潮兴路，西至圭峰东路	4655	2174	12
143	新会区	圭峰西路	东至公园路，西至圭峰小学	4633	1934	12
144	新会区	东门路	东至冈州大道中，西至东关路	4229	1243	12
145	新会区	圭峰东路	东至东关路，西至公园路	4187	1245	12
146	新会区	西门路	东至城北路，西至冈州大道中	4088	1635	12
147	新会区	城西一路	南至冈州大道中，北至西门路	3946	739	12

序号	所在区域	商业路线价区段	路线价区段起止点	路线价总价	路线价加价	标准深度
148	新会区	城北路	南至西门路，北至公园西路	3804	503	12
149	新会区	育才路	南至公园西路，北至圭峰小学	3804	1065	12
150	新会区	公园西路	东至公园路，西至育才路	3679	654	12
151	新会区	公园东路	东至东关路，西至公园路	3542	348	12
152	新会区	城西二路	东至城西一路，西至冈州大道中	3236	436	12
153	潮连镇	青年路	东至环岛东路，西至环岛西路	3419	2050	10
154	潮连镇	潮连大道	南至潮中路，北至文化广场	2206	766	10
155	荷塘镇	民丰路	南至南华西路，北至新荷路	3985	2110	10
156	荷塘镇	新荷路	东至民兴路，西至瑞丰路	3336	1582	10
157	荷塘镇	瑞丰路	东至中兴三路，西至西桥路	2803	1214	10
158	荷塘镇	民兴路	南至南华西路，北至新荷路	2182	418	10
159	荷塘镇	中兴三路	南至南华东路，北至瑞丰路	2072	355	10
160	棠下镇	棠下大道	东至农林路，西至江沙路	3655	2309	10
161	棠下镇	富棠一路	南至坳头路，北至棠下大道	2169	856	10
162	杜阮镇	中心市场路	东至杜阮扮榆里，西至杜阮邮政所	3448	1891	10
163	杜阮镇	江杜中路	东至松园大道，西至南田新村北路	2072	613	10
164	礼乐镇	乐祥东路	东至永胜里，西至礼乐三路	3599	1973	10
165	礼乐镇	礼乐三路 1	南至礼乐解放路，北至乐祥东路	3072	1539	10
166	礼乐镇	礼昌街	东至礼乐一路，西至文昌路	2678	576	10
167	礼乐镇	礼乐一路	南至五邑路，北至江礼大桥	2803	448	10
168	礼乐镇	礼乐三路 2	南至乐祥东路，北至礼义三路	1934	392	10
169	新会区	南门公路	南至七堡公路，北至黄克兢大桥	1842	994	10
170	司前镇	新河路	东至新河东路，西至前进中路	2984	1865	10
171	司前镇	前进中路	南至新河西路，北至永建路	2488	1259	10
172	司前镇	衙门街	南至家兴超市，北至前进中路	1931	663	10
173	双水镇	新元街	南至中心大道，北至双水镇政府	3015	1822	10
174	双水镇	中心大道	东至双水迎宾大道西，西至康宁二路	2062	872	10
175	三江镇	银湖一路	东至河涌，西至 S270 线	2191	1242	10
176	大泽镇	新开公路	东至新龙路，西至大泽交管所	2483	1409	10
177	大泽镇	中心街	南至新开公路，北至大泽镇政府	1842	865	10
178	大鳌镇	中心路	东至光大二路，西至光大路	2182	1179	10

序号	所在区域	商业路线价区段	路线价区段起止点	路线价总价	路线价加价	标准深度
179	大鳌镇	光大二路	南至光华路，北至中心路	1809	805	10
180	大鳌镇	光华路	东至光大二路，西至光大路	1561	587	10
181	古井镇	人民路	南至旧古井市场，北至新兴街	2821	1867	10
182	古井镇	新兴街	东至天成街，西至人民路	1896	860	10
183	罗坑镇	迎宾东路	南至锦丰大道，北至中心路	2099	1191	10
184	罗坑镇	中心路	东至工业大道东路，西至迎宾东路	1586	775	10
185	睦洲镇	新兴街	南至长安街，北至新鳌公路	2397	1600	10

备注：1.商业路线价是指是通过面对特定街道、使用价值相等的市街地，设定标准深度为12米，乡镇街道设定标准深度为10米，求取在该深度上商业用地的平均单价并附设于特定街道上，即得到该街道的商业路线价。

2.路线价加价是指商业路线价减去商业路线价区段内的网格点平均价格后的价格。

3.标准进深：在城市中随着土地离道路距离的增加，道路对土地利用价值影响为零时的深度即为市街地的标准深度。

4.市区城区街道商业路线价的标准铺面的标准宽度为4米，标准深度为12米，乡镇街道的标准铺面的标准宽度为4米，标准深度为10米。

5.上述路段宗地在标准深度内部分的地价为所在地段网格点基准地价加上路线价加价，超出标准深度部分的地价为所在地段网格点基准地价。公式为：宗地首层楼面地价=(路线价加价×标准深度内建筑面积+网格点基准地价×总建筑面积)/总建筑面积。

四、江门市区 2013 年各用途基准地价区片价

(一) 商业用地区片价格表

表-7 江门市蓬江区商业用地区片地价表

单位：元/平方米

区段编号	所在区	区片名称	所在级别	区段平均价格
S0056	蓬江区	蓬江中心片	1	5018
S0003	蓬江区	江华一路片	1	4765
S0025	蓬江区	东湖公园片	1	4562
S0087	蓬江区	东华路片	1	4501
S0021	蓬江区	白沙大道西片	2	4228
S0026	蓬江区	五邑大学片	2	3825
S0057	蓬江区	天沙河路片	2	3714
S0094	蓬江区	环市路片	2	3592
S0028	蓬江区	北新区片	2	3433

S0059	蓬江区	港口二路东片	2	3431
S0058	蓬江区	港口二路西片	2	3418
S0095	蓬江区	北街片	3	2710
S0009	蓬江区	篁庄片	3	2637
S0001	蓬江区	白沙工业区	3	2432
S0012	蓬江区	西环路片	3	2234
S0006	蓬江区	国际新城片	4	1963
S0061	蓬江区	荷塘广场片	4	1836
S0014	蓬江区	江门汽车站片	4	1828
S0044	蓬江区	杜江公路片	4	1725
S0086	蓬江区	福泉片	4	1654
S0013	蓬江区	五邑碧桂园片	4	1524
S0089	蓬江区	潮连中心片	4	1469
S0063	蓬江区	杜阮镇中心片	4	1442
S0062	蓬江区	棠下中心片2	4	1357
S0005	蓬江区	滨江启动区片	5	1536
S0060	蓬江区	荷塘中心片	5	1233
S0007	蓬江区	棠下南片	5	1155
S0008	蓬江区	棠下江沙片	5	1130
S0043	蓬江区	杜阮工业片	5	1117
S0040	蓬江区	潮连北片	5	1083
S0039	蓬江区	潮连南片	6	895
S0046	蓬江区	荷塘外围片	6	877
S0002	蓬江区	棠下西片	6	812
S0045	蓬江区	杜阮镇外围片	6	780
S0022	蓬江区	棠下镇东片	6	718

表-8 江门市江海区商业用地区片地价表

单位：元/平方米

区段编号	所在区	区片名称	所在级别	区段平均价格
S0093	江海区	富华路片	3	2804
S0084	江海区	南苑里片	3	2716
S0064	江海区	礼乐一路片	3	2283
S0082	江海区	江海二路片	4	2165
S0029	江海区	江海区府片	4	2007
S0054	江海区	滘头片	4	1947

S0080	江海区	外海片	4	1906
S0065	江海区	礼乐中心片	4	1501
S0079	江海区	白水带片	5	1757
S0004	江海区	高新开发区	5	1471
S0055	江海区	礼乐建成区片	5	1256
S0016	江海区	江海外围片	6	945

表-9 江门市新会区商业用地区片地价表

单位：元/平方米

区段编号	所在区	区片名称	所在级别	区段平均价格
S0070	新会区	新会中心片	2	4177
S0069	新会区	五显路片	2	3948
S0068	新会区	振兴路片	2	3536
S0042	新会区	新会公园片	2	3401
S0092	新会区	侨兴北路片	2	3266
S0041	新会区	圭峰路片	3	2972
S0066	新会区	东庆路片	3	2789
S0091	新会区	同德三路片	3	2778
S0090	新会区	新会碧桂园片	3	2715
S0038	新会区	葵湖公园片	3	2556
S0011	新会区	潮江路片	3	2531
S0037	新会区	侨光路片	3	2529
S0052	新会区	会城南片	4	1967
S0036	新会区	新会大道东片	4	1951
S0035	新会区	冈州大道西片	4	1935
S0010	新会区	都会片	4	1929
S0050	新会区	圭峰山片	4	1872
S0081	新会区	会城大道片	4	1814
S0067	新会区	水果批发片	4	1801
S0018	新会区	新会大道西片	4	1794
S0053	新会区	会城轻轨片	5	1391
S0051	新会区	会城外围片	5	1281
S0019	新会区	新开公路片	5	1276
S0085	新会区	新会区政府片	5	1264
S0020	新会区	新会经济开发区片	5	1114
S0049	新会区	圭峰山北片	5	1111

S0072	新会区	司前中心片	5	1014
S0071	新会区	双水镇中心片	5	985
S0075	新会区	古井中心片	5	933
S0076	新会区	沙堆中心片	5	843
S0083	新会区	大泽中心片	5	832
S0074	新会区	三江中心片	5	785
S0078	新会区	大鳌中心片	5	773
S0077	新会区	睦洲中心片	5	722
S0088	新会区	罗坑中心片	5	722
S0073	新会区	崖门中心片	5	687
S0031	新会区	南坦岛片	6	836
S0030	新会区	七堡片	6	713
S0033	新会区	大泽镇片	6	614
S0048	新会区	双水镇外围片	6	603
S0023	新会区	大鳌外围片	6	584
S0034	新会区	三江镇外围片	6	575
S0032	新会区	古井外围片	6	567
S0017	新会区	司前外围片	6	544
S0024	新会区	睦洲外围片	6	536
S0047	新会区	沙堆外围片	6	534
S0015	新会区	罗坑外围片	6	532
S0027	新会区	崖门外围片	6	520

(二) 住宅用地区片价格表

表-10 江门市蓬江区住宅用地区片地价表

单位：元/平方米

区段编号	所在区	区片名称	所在级别	区段平均价格
Z0050	蓬江区	东湖公园片	1	1877
Z0052	蓬江区	白石大道片	1	1849
Z0080	蓬江区	蓬江区政府片	1	1749
Z0071	蓬江区	帝景湾片	1	1694
Z0072	蓬江区	篁庄大道片	1	1599
Z0079	蓬江区	江门奥园片	1	1578
Z0001	蓬江区	白沙大道片	1	1467
Z0081	蓬江区	海伦堡片	1	1458
Z0007	蓬江区	会展中心片	2	1326

Z0010	蓬江区	双龙大道片	2	1273
Z0029	蓬江区	滨江新区片	2	1251
Z0070	蓬江区	汇景湾片	2	1199
Z0061	蓬江区	五邑碧桂园片	3	989
Z0058	蓬江区	龙湾路片	3	957
Z0012	蓬江区	棠下南片	3	939
Z0062	蓬江区	春景豪园片	3	921
Z0067	蓬江区	荷塘中心片	3	815
Z0060	蓬江区	潮连北片	3	777
Z0074	蓬江区	棠下片2	4	717
Z0024	蓬江区	棠下中心片	4	673
Z0019	蓬江区	荷塘外围片	4	658
Z0051	蓬江区	杜阮中心片	4	646
Z0006	蓬江区	潮连南片	4	631
Z0025	蓬江区	西江东片	4	580
Z0011	蓬江区	棠下北片	5	511
Z0015	蓬江区	棠下西片	5	509
Z0032	蓬江区	杜阮外围片	5	503

表-11 江门市江海区住宅用地区片地价表

单位：元/平方米

区段编号	所在区	区片名称	所在级别	区段平均价格
Z0017	江海区	江海路片	2	1228
Z0031	江海区	滘头片	2	1093
Z0002	江海区	白水带片	2	1049
Z0069	江海区	礼乐北片	2	1026
Z0041	江海区	高新区片1	3	890
Z0016	江海区	江门轻轨片	3	884
Z0020	江海区	外海片	3	812
Z0008	江海区	礼乐西片	4	729
Z0030	江海区	礼乐片	4	671
Z0021	江海区	高新区片2	5	523

表-12 江门市新会区住宅用地区片地价表

单位：元/平方米

区段编号	所在区	区片名称	所在级别	区段平均价格
Z0064	新会区	会城中心片	2	1351
Z0077	新会区	侨兴北路片	2	1234

区段编号	所在区	区片名称	所在级别	区段平均价格
Z0042	新会区	侨兴南路片	2	1200
Z0076	新会区	同德路片	2	1191
Z0065	新会区	葵湖公园片	2	1101
Z0049	新会区	新会碧桂园片	2	1080
Z0068	新会区	潮兴路片	2	1075
Z0063	新会区	冈州中学片	2	1034
Z0073	新会区	侨光路片	3	982
Z0043	新会区	会城大道片	3	973
Z0059	新会区	冈州大道东片	3	952
Z0066	新会区	冈州大道西片	3	931
Z0055	新会区	会城民营工业园片	3	901
Z0075	新会区	梅江村片	3	894
Z0046	新会区	圭峰山片	3	864
Z0048	新会区	新会轻轨产业园片	4	745
Z0009	新会区	圭峰山北片	4	692
Z0057	新会区	新会区府片	4	670
Z0035	新会区	新港大道片	4	648
Z0023	新会区	大泽中心片	4	637
Z0040	新会区	司前中心片	4	632
Z0039	新会区	双水中心片	4	603
Z0056	新会区	新会经济开发区片	4	592
Z0018	新会区	古井中心片	4	584
Z0078	新会区	银洲湖片	4	574
Z0033	新会区	三江中心片	4	523
Z0034	新会区	沙堆中心片	4	497
Z0004	新会区	大鳌中心片	4	469
Z0054	新会区	崖门中心片	4	457
Z0014	新会区	睦洲中心片	4	443
Z0047	新会区	罗坑中心片	4	424
Z0044	新会区	七堡片	5	513
Z0036	新会区	大泽外围片	5	456
Z0038	新会区	三江外围片	5	425
Z0013	新会区	睦洲北片	5	414
Z0037	新会区	双水外围片	5	408
Z0045	新会区	司前外围片	5	401

区段编号	所在区	区片名称	所在级别	区段平均价格
Z0053	新会区	古井外围片	5	394
Z0022	新会区	大鳌北片	5	389
Z0003	新会区	罗坑外围片	5	378
Z0005	新会区	睦洲南片	5	373
Z0027	新会区	大鳌南片	5	368
Z0028	新会区	沙堆外围片	5	361
Z0026	新会区	崖门外围片	5	360

(三) 工业用地区片价格表

表-13 江门市蓬江区工业用地区片地价表

单位：元/平方米

区段编号	所在区	区片名称	所在级别	区段平均价格
G0003	蓬江区	蓬江中心片	1	622
G0004	蓬江区	环市路片	1	602
G0044	蓬江区	北新区片	1	594
G0041	蓬江区	西区工业片	1	570
G0043	蓬江区	会展中心片	2	533
G0045	蓬江区	北街片	2	533
G0042	蓬江区	宏兴路片	2	528
G0018	蓬江区	杜阮东片	2	524
G0021	蓬江区	龙湾路工业片	2	514
G0027	蓬江区	江杜公路片	2	495
G0014	蓬江区	环市工业片	2	492
G0017	蓬江区	五邑碧桂园片	2	480
G0011	蓬江区	滨江大道片	2	477
G0010	蓬江区	棠下中心片	2	462
G0051	蓬江区	滨江新区南片	2	462
G0052	蓬江区	荷塘中心片	2	455
G0028	蓬江区	杜阮工业片	2	435
G0015	蓬江区	潮连中心片	2	431
G0019	蓬江区	先进制造园片	3	443
G0013	蓬江区	荷塘工业园片	3	431
G0016	蓬江区	潮连外围片	3	416
G0020	蓬江区	荷塘外围片	3	413
G0002	蓬江区	杜阮外围片	3	397

区段编号	所在区	区片名称	所在级别	区段平均价格
G0009	蓬江区	滨江新区北片	3	389

表-14 江门市江海区工业用地区片地价表

单位：元/平方米

区段编号	所在区	区片名称	所在级别	区段平均价格
G0040	江海区	江海路片	2	561
G0058	江海区	滘头片	2	537
G0025	江海区	白水带片	2	509
G0026	江海区	高新区片	2	490
G0012	江海区	礼乐片	2	477
G0022	江海区	江海南片	3	427

表-15 江门市新会区工业用地区片地价表

单位：元/平方米

区段编号	所在区	区片名称	所在级别	区段平均价格
G0008	新会区	会城中心片	2	542
G0007	新会区	新会大道北片	2	500
G0059	新会区	新会大道西片	2	499
G0001	新会区	都会村片	2	485
G0005	新会区	会城北片	2	484
G0024	新会区	会城大道片	2	477
G0066	新会区	会城民营工业园	3	452
G0023	新会区	新会南车项目片	3	435
G0035	新会区	新会经济技术开发区片	3	416
G0006	新会区	圭峰山片	3	412
G0053	新会区	李锦记工业片	3	403
G0046	新会区	七堡工业片	3	357
G0049	新会区	双水中心片	4	376
G0064	新会区	银洲湖片2	4	363
G0060	新会区	司前中心片	4	356
G0050	新会区	古井中心片	4	350
G0047	新会区	大泽中心片	4	349
G0065	新会区	银洲湖片3	4	341
G0056	新会区	三江中心片	4	338
G0048	新会区	罗坑中心片	4	309
G0055	新会区	古井镇南部工业片	4	307

区段编号	所在区	区片名称	所在级别	区段平均价格
G0062	新会区	睦洲中心片	4	305
G0054	新会区	崖门中心片	4	303
G0061	新会区	大鳌中心片	4	303
G0057	新会区	金门工业区	4	284
G0063	新会区	沙堆中心片	4	282
G0032	新会区	三江外围片	5	298
G0029	新会区	大泽外围片	5	296
G0033	新会区	古井外围片	5	287
G0038	新会区	司前外围片	5	277
G0039	新会区	双水外围片	5	275
G0030	新会区	大鳌外围片	5	271
G0031	新会区	睦洲外围片	5	271
G0036	新会区	罗坑外围片	5	268
G0034	新会区	沙堆外围片	5	266
G0037	新会区	崖门外围片	5	265

五、各类用地修正系数

1、商业用地

(1) 商业用地容积率修正

表-16 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	1.1	1.2
修正系数	1.0	0.8965	0.8442	0.8025	0.7679	0.7387	0.7135	0.6914	0.6719
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1
修正系数	0.6544	0.6386	0.6243	0.6112	0.5991	0.5879	0.5775	0.5679	0.5588
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.5503	0.5423	0.5348	0.5276	0.5208	0.5144	0.5083	0.5024	0.4969
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	0.4915	0.4864	0.4815	0.4768	0.4723	0.4679	0.4637	0.4596	0.4557
容积率	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8
修正系数	0.4519	0.4483	0.4447	0.4413	0.438	0.4347	0.4316	0.4286	0.4256
容积率	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	≥5.4			
修正系数	0.4227	0.4199	0.4172	0.4145	0.4119	0.4094			

备注：（1）商业容积率等于商业建筑面积除以总用地面积；（2）评估待开发项目

宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价；（3）求商业用地总价时宜采用容积率修正系数。（4）当商业用地评估时，要进行商业容积率修正，商业建筑面积除以总用地面积作为商业容积率，参照表-7的修正系数进行修正；（5）当宗地整体容积率小于1.0时，商业用地总价=基准地价×容积率修正×商业所分摊的用地面积×其他修正。（宗地整体容积率=宗地上总建筑面积÷总用地面积）；（6）当宗地整体容积率大于1.0时，商业用地总价=基准地价×容积率修正×商业建筑面积×其他修正。

（2）商业用地楼层修正（仅适用于整体容积率大于1的建成项目）

表-17 商业用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层	第三层	第四层及以上	地下负一层层
修正系数	平均值	1.0	0.58	0.45	0.35	0.4
	修正范围	1.0	0.50~0.65	0.40~0.50	0.3~0.40	--

注：（1）负二层以下免收地价；（2）当某层商业用房的基准地价经楼层修正后低于所在地段的住宅用地基准地价时，取其所在地段住宅用地基准地价。

（3）商业用地土地使用年期修正系数

表-18 商业用地土地使用年期修正系数

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0805	0.1547	0.2232	0.2865	0.3448	0.3986	0.4483	0.4942	0.5365	0.5755
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.6115	0.6447	0.6754	0.7037	0.7298	0.7539	0.7762	0.7967	0.8156	0.8331
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8492	0.8641	0.8778	0.8905	0.9022	0.9130	0.9229	0.9321	0.9406	0.9484
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9556	0.9623	0.9684	0.9741	0.9793	0.9841	0.9886	0.9927	0.9965	1.0000

2、住宅用地

（1）住宅用地容积率修正系数

表-19 住宅用地容积率修正系数表

容积率	<1.0	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.65	1.3899	1.3284	1.2746	1.2271	1.1846	1.1464	1.1118	1.0803	1.0513	1.0247
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3

修正系数	1	0.9939	0.9882	0.9827	0.9775	0.9725	0.9677	0.9632	0.9588	0.9546	0.9506
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	0.9467	0.9429	0.9393	0.9358	0.9324	0.9292	0.926	0.9229	0.9199	0.917	0.9142
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1	5.2
修正系数	0.9114	0.9088	0.9061	0.9036	0.9011	0.8987	0.8963	0.894	0.8918	0.8896	0.8874
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6	6.1	6.2	6.3
修正系数	0.8853	0.8832	0.8812	0.8792	0.8773	0.8754	0.8735	0.8717	0.8699	0.8681	0.8664
容积率	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	≥7.0				
修正系数	0.8647	0.863	0.8614	0.8597	0.8582	0.8566	0.855				

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) 待开发项目为商住综合用地时，商业部分的容积率=商业建筑面积/总用地面积，住宅部分的容积率等于综合容积率；(3) 待开发项目评估宜采用容积率修正。

(2) 住宅用地临江修正

江门市市区内（含新会区）的西江、江门河、天沙河、潭江、南坦海和银洲湖等市区内主要河道两岸的临江宗地，其住宅用途的用地在临江宗地线以内 50 米部分的基准地价在原网格点基准地价的基础上增加 20%。

(3) 住宅用地土地使用年期修正系数

表-20 住宅用地土地使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0632	0.1225	0.1780	0.2301	0.2790	0.3247	0.3676	0.4079	0.4456	0.4809
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5141	0.5452	0.5743	0.6016	0.6272	0.6512	0.6737	0.6948	0.7146	0.7331
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7505	0.7668	0.7820	0.7964	0.8098	0.8224	0.8342	0.8452	0.8556	0.8653
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8744	0.8830	0.8910	0.8985	0.9055	0.9121	0.9183	0.9241	0.9295	0.9346
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9394	0.9439	0.9481	0.9520	0.9557	0.9592	0.9624	0.9654	0.9683	0.9710
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9735	0.9758	0.9780	0.9801	0.9820	0.9838	0.9855	0.9871	0.9886	0.9900
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70

修正系数	0.9913	0.9926	0.9937	0.9948	0.9958	0.9968	0.9976	0.9985	0.9993	1.0000
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

3、工业用地宗地地价修正体系

(1) 工业用地土地使用年期修正系数

表-21 工业用地使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0595	0.1157	0.1688	0.2188	0.2660	0.3106	0.3527	0.3924	0.4299	0.4652
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4986	0.5301	0.5598	0.5879	0.6144	0.6393	0.6629	0.6852	0.7062	0.7260
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7447	0.7624	0.7790	0.7947	0.8096	0.8236	0.8368	0.8493	0.8610	0.8722
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8826	0.8925	0.9019	0.9107	0.9190	0.9269	0.9343	0.9413	0.9479	0.9541
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9600	0.9655	0.9707	0.9757	0.9803	0.9847	0.9889	0.9928	0.9965	1.0000

4、用地类型修正系数表

表-22 江门市市区用地类型修正系数表

用地类型	参照基准	修正系数	备注	对应的土地利用现状地类(一级类)
批发零售用地	商业基准地价	1.0	批发零售用地指主要用于商品批发、零售的用地。包括商场、商店、餐厅、酒吧、超市、各类批发(零售)市场、加油(气)站用地等及其附属设施和金融证券营业场所等用地。	商服用地
住宿餐饮用地		1.0	住宿餐饮用地指主要用于提供住宿、餐饮服务的用地。包括宾馆、酒店(含公寓式酒店)、饭店、旅馆、招待所、度假村等。	商服用地

用地类型	参照基准	修正系数	备注	对应的土地利用现状地类(一级类)
大型商贸综合体、一般商务金融用地		0.85	大型商贸综合体是独立的、用地面积不低于 20000 m ² ，容积率不低于 3.5 的集零售、销售、餐饮、连锁商场、百货商场、酒店、商务、金融、办公等于一体的大型商业专业整体项目场所用地； 商务金融用地是指企业、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、商业性办公场所和企业厂区外独立的办公场所等用地。	商服用地
其它商服用地		1.0	上述用地以外的其他商业、服务业、用地。包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点、照相馆、理发美容店、洗浴场所等用地。	商服用地
城镇住宅用地	住宅基准地价	1.0	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。包括普通住宅等用地。	住宅用地
别墅、低密度住宅用地		3.0	别墅、低密度住宅用地特指容积率小于 1.0 的别墅、低密度住宅用地。	住宅用地
工业用地	工业基准地价	1.0	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。	工业用地
采矿用地		1.0	采矿用地指采矿、采石、采砂(沙)场，盐田，砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地。	工业用地
仓储、物流用地	工业基准地价	1.0	仓储用地指物资储备、中转的场所用地；物流用地指物流产业用于物资储备、中转、配送、分销作业、运输装卸、交易场所用地及其相应附属设施用地(含大型专业批发市场场所用地)。物流用地须经市政府或市政府授权的部门认定。	工业用地
公共设施用地	工业基准地价	0.7	公共设施用地指用于城乡基础设施的生产用地。包括给排水、消防、环卫、公用设施维修等生产用地。不含负责营运上述项目单位营业办公用地。	公共管理与公共服务用地
公园与绿地		0.5	公园与绿地指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园和用于休憩及美化环境的绿化用地。	公共管理与公共服务用地

用地类型	参照基准	修正系数	备注	对应的土地利用现状地类(一级类)
风景名胜设施用地		1.0	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。	公共管理与公共服务用地
机关团体用地		1.0	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。	公共管理与公共服务用地
新闻出版用地		1.0	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。	公共管理与公共服务用地
科教用地		1.0	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。	公共管理与公共服务用地
文体娱乐用地		1.0	文体娱乐用地指用于各类非商业性的文化、体育、娱乐及公共广场等的用地。	公共管理与公共服务用地
医卫慈善用地		1.0	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。	公共管理与公共服务用地
电信、邮政、供电、供热、供气设施用地		1.0	电信、邮政、供电、供热、供气设施用地指用于电信、通讯、通讯塔、邮政、供电、供热、供气的生产性用地。不含负责营运上述项目单位营业办公用地。	公共管理与公共服务用地
停车楼、库用地	工业基准地价	1.0	指用于地面停放和保管车辆及其附属设施的项目用地,不包括公共汽车站场及交通运输站的停车场所用地。	交通运输用地
铁路用地		1.0	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。	交通运输用地
公路用地		1.0	公路用地指用于国道、省道、县道、乡道及高速公路的用地。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。	交通运输用地
汽车站及其他附属用地		1.0	汽车站、停车场及其他附属用地指经营性停车场、汽车客货运输站点及其停车场等用地。	交通运输用地
港口码头用地		1.0	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。	交通运输用地

用地类型	参照基准	修正系数	备注	对应的土地利用现状地类(一级类)
管道运输用地		1.0	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。	交通运输用地
街巷用地		1.0	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。	交通运输用地

备注：其他未列入上述范围的用地，按照《土地利用现状分类》（国标：GB/T21010-2007）确定其适用的基准地价类型，用地类型修正系数为 1.0。上表中，商服用地除批发零售用地、其他商服用地外，其余的大型商贸市场用地、住宿餐饮用地、一般商务金融用地、总部企业办公用地以商业网格点基准地价为基准经用地类型修正后作为该用地类型的平均楼面地价，不包括商业路线价，容积率修正套用商业的容积率修正表进行计算。

5、其他用地类型土地剩余年期修正系数

(1) 商服用地中的一般商务金融用地、总部企业办公用地、会展用地以及公共管理与公共服务用地风景名胜设施用地、文体娱乐用地的土地剩余年期修正系数参照商业用地的土地剩余年期修正系数表进行计算；

(2) 公共管理与公共服务用地的停车楼、库用地和地下停车场用地的土地剩余年期修正系数参照工业用地的土地剩余年期修正系数表进行计算；

(3) 公共管理与公共服务用地的机关团体用地、新闻出版用地、科教用地、医卫慈善用地和电信、邮政、供电、供热、供气设施用地的土地剩余年期修正系数参照下表的土地剩余年期修正系数进行计算：

表-23 土地使用年期修正系数表

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0632	0.1225	0.1780	0.2301	0.2790	0.3247	0.3676	0.4079	0.4456	0.4809
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5141	0.5452	0.5743	0.6016	0.6272	0.6512	0.6737	0.6948	0.7146	0.7331
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7505	0.7668	0.7820	0.7964	0.8098	0.8224	0.8342	0.8452	0.8556	0.8653
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8744	0.8830	0.8910	0.8985	0.9055	0.9121	0.9183	0.9241	0.9295	0.9346
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9394	0.9439	0.9481	0.9520	0.9557	0.9592	0.9624	0.9654	0.9683	0.9710

附件三

江门市区国有建设用地价格计收方法

为进一步加强江门市区国有建设用地价格管理，优化土地资源市场配置，完善国有土地有偿使用制度，根据国家和省土地管理法律、法规的规定，结合新一轮基准地价制定本方法，为江门市区的国有建设用地出让、划拨、补交地价以及其他情形的地价管理业务提供依据。

一、国有建设用地出让及划拨

(一) 国有建设用地公开出让

国有建设用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让的，经评估、集体决策等程序确定出让底价，实际成交价格为宗地的出让地价。

为扶持第三产业发展，鼓励兴建城市商贸综合体，商服用地集中强度符合条件的，在评估出让底价时可按商服用地开发集中度表（表-1）的修正系数进行修正。

表-1:商服用地开发集中度表

开发集中度系数 (X)	修正系数
$X < 2.0$	1.0
$2.0 \leq X < 5.0$	0.9
$5.0 \leq X < 9.0$	0.8
$X \geq 9.0$	0.7

注：开发强度系数(X)=商业建筑面积/纯商服建筑物占地面积；
建筑物占地面积以外墙（底层勒脚以上）的外围水平面积计算。

(二) 国有建设用地协议出让

符合条件采用协议方式出让的(不含第二点所指的补地价情形),根据《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)>的通知》(以下简称《通知》),土地出让地价由土地估价中介机构评估,评估的拟出让地块在设定开发建设条件下的正常市场价格,与按宗地所在地段的网格点基准地价经修正体系修正后的地价对比,取其价高者确定出让底价,但出让底价不得低于国家和省规定的协议出让国有土地使用权最低价标准。

“三旧”改造项目采用协议出让的,商服用地的出让价可按商业用地开发强度表(表-1)的修正系数进行修正。

(三) 国有建设用地划拨

本次基准地价公布后以划拨方式供地的,地价参照宗地所在地段工业用地网格点基准地价标准计收,实际用地成本高于工业用地网格点基准地价标准的,按实际用地成本收取。政府出资兴办的非营利性公共设施、医卫慈善、教育、公园与绿地、市政道路等用地可免收地价。

二、国有建设用地补交地价

划拨土地补办出让、国有建设用地调整容积率、国有建设用地改变用途、延长使用年限补地价按整宗地补地价的,按《通知》要求,由土地估价中介机构评估需补缴地价,评估价与以下第(一)、(二)、(三)、(四)点计算的需补缴地价对比,取其中最高价确定需补缴地价。

(一) 划拨土地补办出让补交地价

属划拨商业、住宅用途未开发建设的历史遗留用地，需经批准并补缴地价后方可继续开发建设。划拨土地（宗地）需补交地价后方可分割发证（建筑物分割为单元发证）。

划拨用地经批准补办出让手续，若共用宗地有部分已补办出让设定使用年限的，按已确定的使用年限处理，未设定土地年限的按批准用途法定最高年限确定。

1、商业用地补交地价

（1）划拨土地未建成建筑物或已完成开发，按原批准用途补办出让手续的（按宗地补地价），按以下商业用地地价计算公式计算地价，该地价的 40%为需补缴地价。

商业用地（宗地）地价=（商业用地网格点基准地价+路线价加价×15%）×商业容积率修正系数×商业建筑面积×商业年期修正系数×地价指数。

属于商业路线价区段的临街宗地，路线价加价按宗地所在区段对照《江门市市区 2013 年基准地价更新商业用途路线价区段及价格表》予以确定，临两条或以上路线价的，按路线价总价高者确定。不属于商业路线价区段的宗地，不设路线价加价。当宗地整体容积率小于 1.0 时，商业建筑面积按商业用地面积取值。

（2）单套商业建筑物（单元）补交地价

按以下单套商业建筑物（单元）地价计算公式计算地价，该地价的 15%为需补缴地价。

单套商业建筑物（单元）地价=商业用地基准地价×商业楼层修

正系数×商业建筑面积×商业年期修正系数×地价指数。

位于商业路线价的临街商服用途单套商业建筑物（单元），按商业路线价标准计收（不区分是否超出路线价标准深度，临两条或以上路线价的，按高路线价确定）；不属于商业路线价区段的单套商业建筑物（单元）按所在地段商业用地区片价计收。单套商业建筑物（单元）含附带天井、过廊的，天井、过廊部分按土地面积计收。

2、住宅用地补交地价

（1）划拨土地未建成建筑物或已完成开发，按原批准用途补办出让手续的（按宗地补地价），按以下住宅用地地价计算公式计算地价，该地价的 40%为需补缴地价款。

住宅用地（宗地）地价=住宅用地网格点基准地价×住宅容积率修正系数×住宅建筑面积×住宅年期修正系数×地价指数。

（2）单套住宅建筑物（单元）补交地价

依法取得的划拨土地上的普通住宅（包括经济适用房）、平房（含附带天井、过廊的旧城区民宅），因地上物交易过户引起土地使用权转移或房屋产权人主动申请补出让的，按以下单套住宅建筑物（单元）地价计算公式计算地价，该地价的 15%为需补缴地价。平房天井、过廊部分按天井、过廊用地地价的 30%计收。

单套住宅建筑物（单元）=住宅用地区片价×住宅建筑面积×住宅年期修正系数×地价指数。

天井、过廊用地地价=住宅用地区片价×天井、过廊用地面积×住宅年期修正系数×地价指数。

(3) 别墅补交地价=土地登记面积×住宅用地网格点基准地价×
地价指数。

3、工业用途补交地价

(1) 宗地补交地价

按以下工业用地地价计算公式计算地价，该地价的 40%为需补缴
地价。

工业用地（宗地）地价=工业用地网格点基准地价标准×工业用
地面积×工业年期修正系数×地价指数。

(2) 单元补交地价

按以下工业厂房单元地价计算公式计算地价，该地价的 40%为需
缴补地价。

工业厂房单元地价=工业用地区片价×厂房单元分摊的用地面积
×工业年期修正系数×地价指数。

4、上述用途以外的经营性用地，对照《江门市市区土地用地类
型修正系数表》的用途按上述 1、2、3 点的规定计收需补缴地价。

5、综合用途补缴地价

综合用途用地按上述 1、2、3、4 点计算各用地途需补缴地价，
各用地途需补缴地价之和为综合用途需补缴地价。

(二) 已出让的国有建设用地调整容积率补交地价

1、商业、住宅用地

经城乡规划行政主管部门批准增加容积率或竣工验收时经城乡
规划行政主管部门核定实际建筑面积超出原批准建筑面积需补缴地

价的，按以下方法确定需补缴地价：

(1) 原土地出让合同已约定补交地价款方式的，从其约定。

(2) 原土地出让合同未约定补交地价款方式的，按照第（一）点所列商业、住宅用地（宗地）地价计算公式计算的地价，该地价与原出让成交价（已转让的按转让价）的综合楼面价核算的地价比较，取其中最高值：

①、调整用途结构但不增加容积率的

按照第（一）点商业、住宅用地（宗地）地价计算公式计算规划调整前后用途的地价，差额部分为需补缴地价，地价减少的政府不予退回。

②、调整用途结构且增加容积率

原容积率内的用途结构调整，按照上述调整用途结构但不增加容积率的计算方法计算；增加容积率部分，按照第（一）点所列商业、住宅用地（宗地）地价计算公式计算出增加容积率部分各用途的地价，各用途地价之和为需补缴地价。

商业、住宅用地出让时未明确规划设计条件的，由城乡规划行政主管部门核定规划条件，需补缴地价的按上述有关规定补交地价款。

2、工业用地

工业用地出让期限内，在符合规划、不改变土地用途的前提下增加容积率，不计收土地价款。

因企业原因，到出让合同约定工程竣工期限，建筑面积达不到出让合同约定最低容积率的，按合同约定的最小建筑面积减去实际建筑

面积的差值×工业用途网格点基准地价标准补缴地价×地价指数。

工业用地建成后行政办公及生活服务设施用地面积超过项目总用地面积 7%的，超出部分按第（一）点所列商业、住宅用地地价计算公式计补地价。补缴地价后土地用途仍为工业用途。

（三）国有建设用地改变用途补交地价

以出让方式取得的国有建设用地经批准改变土地用途，按以下标准补交地价，土地使用年限按改变用途后的法定最高年限确定，土地使用年限起算时间不变。工业用地及商服、住宅以外的其他经营性用地，变更为商服、住宅用途补缴地价的，须在 2007 年 6 月 30 日前已领取国有土地使用权证、房屋所有权证（或房地产权证），2007 年 6 月 30 日之后领取的不适用本方法。

1、高地价用途调整为低地价用途，减少的地价政府不予退回。

2、已出让的商服变更用途为住宅或者已出让的住宅变更用途为商服补缴地价的，按第（一）点所列商业、住宅用地地价计算公式计算出规划调整前后用途的地价，差额部分为需补缴地价，地价减少的，政府不予退回。

3、商服、住宅以外的其他经营性用地及已出让的工业用地，变更为商服、住宅用途补缴地价的，按第（一）点所列商业、住宅用地地价计算公式计算出规划调整后用途的地价，该地价的 40%为需补缴地价。原用途的地价不予扣减。

以上改变用途地补地价，按宗地改变用途的，套用宗地地价计算公式，按单元改变用途的，套用单元地价计算公式。

（四）延长使用年限

以出让方式取得的建设国有土地，未到期的原则上不予延长，经批准延长土地使用年限的，应重新签订国有土地使用权出让合同或签订补充合同，并按以下方式补交地价款：

1、商业

商业用地（按宗地）补交地价款=按第（一）点所列商业用地（宗地）地价计算公式计算宗地的地价×延长年限修正系数；

单套商业建筑物（单元）补交地价款=按第（一）点所列单套商业建筑物（单元）地价计算公式计算的地价×延长年限修正系数；

2、住宅

住宅用地（按宗地）补交地价款=按第（一）点所列住宅用地（宗地）地价计算公式计算宗地的地价×延长年限修正系数；

单套住宅建筑物（单元）补交地价款=按第（一）点所列单套住宅建筑物（单元）计算公式计算的地价×延长年限修正系数；

别墅补交地价款=建筑面积×住宅用地网格点基准地价×3.0×容积率修正系数×延长年限修正系数×地价指数。

3、工业

工业用地（按宗地）补缴地价款=按第（一）点所列工业用地（宗地）地价计算公式计算的地价×延长年限修正系数；

工业厂房单元补缴地价款=按第（一）点所列工业厂房单元地价计算公式计算的地价×延长年限修正系数；

4、上述用途以外的经营性用地，对照《江门市市区土地用地类型修正系数表》的用途按上述 1、2、3 点的规定计收需补缴地价。

5、综合用途

综合用途用地按上述 1、2、3、4 点计算各用地途延长年限地价需补缴地价，各用地途需补缴地价之和为综合用途延长年限需补缴地价。

延长年限修正系数=延长年限÷批准用途法定最高年限。

延长年限计收地价时，公式中的年期修正系数按法定最高年限确定。

三、“三旧”改造项目出让地价的确定

“三旧”改造项目中的旧厂房、旧城镇改造地价标准在发文公布实施之日起按新的基准地价标准执行。旧村改造地价按《关于印发江门市区“三旧”改造实施意见（试行）的通知》（江府[2010]3 号）的规定执行。

四、其他情况

（一）地下空间

为鼓励利用地下空间，地下空间（包括半地下室）建筑面积除用作商服用途外，用作其他用途的不计收地价。

地下空间作商服用途的，负一层按商业用途基准地价标准×地价指数×40%计收地价，负二层及以下不计收地价。

地下空间（包括半地下室）的认定以城乡规划部门意见为准。

（二）、以优惠地价取得的国有建设用地符合转让条件的，转让时应经批准并按规定补交地价款。原出让时有约定的，从其约定；原出让时未约定的，按当时减免的金额补交地价。

二〇一三年 月 日

公共服务设施建设的标准：

(1)通水、通电

(2)各种管线安装入户

(3)门、窗按设计图配置

(4)建筑物内墙按设计图要求做好

江门市城市综合管理局文件

江城管[2012]286号

关于印发《江门市区市政设施移交工作指南（试行）》的通知

各有关单位：

为进一步细化市政设施的移交接管工作，我局根据《印发江门市市区市政设施建设移交养护管理暂行办法的通知》（江府办[2011]60号）精神，研究制定了《江门市区市政设施移交工作指南（试行）》，现将印发给你们，请按照有关要求办理市政设施的移交手续。执行过程中遇到的问题，请径向我局反映。



发至：江门高新区管委会、市滨江新区管委会、市财政局、市住建局、市公安局、市规划局、市园林局、市交通局、市公路局、蓬江区城管局、江海区城管局、市建管中心、市建筑业协会、市房地产协会

抄送：新会城管局

江门市区市政设施移交工作指南

(试行)

根据《印发江门市市区市政设施建设移交养护管理暂行办法的通知》(江府办[2011]60号)精神,为保证市政设施移交接管工作顺利进行,特制定本工作指南。

一、移交内容

市政设施移交接管内容包括:城市道路及其附属设施,城市桥涵、隧道及其附属设施,城市道路照明、公共景观照明设施,城市雨水、污水收集、输送管渠,雨污水提升泵站,以及排水泵站管理用房等附属设施。

二、移交条件

(一) 实体移交条件

1. 建设单位按设计文件(含变更文件)完成所规定的工程项目内容。
2. 工程项目经竣工验收合格。
3. 工程项目竣工验收后经工程质量监督部门验收备案。
4. 经接管单位对工程主要技术指标抽检合格。
5. 属新建工程的,需落实养护经费。
6. 工程存在缺陷或质量问题的,建设单位须完成接管方提出的有缺陷或质量问题工程整改内容,并经接管单位验收认可。

（二）资料接管条件

工程项目档案按《江门市市政设施档案馆市政工程文件的整理及档案移交办法》和有关规定，经江门市市政设施档案馆验收合格。

三、工作流程

（一）工程建设前，建设单位提出移交意向申请，并填写《江门市市区市政设施移交意向书》。

（二）双方达成接管意向后，建设单位应征询接管单位对工程设计方案及施工图的意见，并告知接管单位意见采纳情况，对不采纳的，要说明理由。

（三）设计方案及施工图完成修改后，建设单位提交一份正式施工图（含电子版）给接管单位。

（四）工程建设期间，对涉及功能用途变更的，应征询接管单位意见。

（五）工程竣工后，建设单位按要求办理移交手续：

1. 实体移交：

（1）工程实体移交：建设单位提交工程实体移交申请书，并附工程施工图、竣工图及其变更文件、工程所有质量检测资料、材料合格证、竣工验收报告以及《江门市市区市政设施移交书》等，并配合接管单位进行工程质量抽检。

（2）固定资产移交：建设单位提交固定资产移交申请书（可与工程实体移交申请书合并），并附固定资产移交表、

固定资产合格证和保修单、固定资产试车报告等。

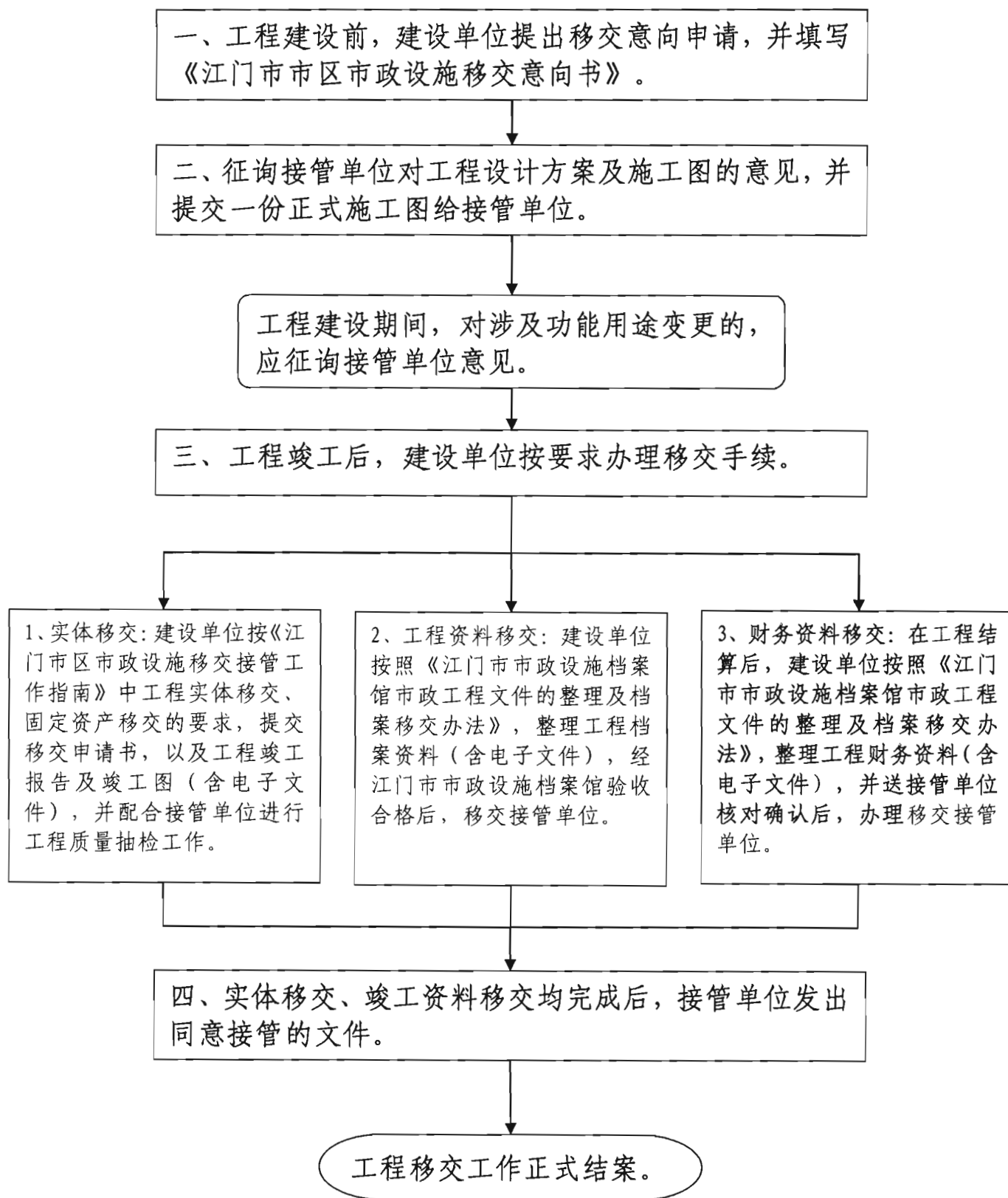
2. 资料移交：建设单位按照《江门市市政设施档案馆市政工程文件的整理及档案移交办法》，整理工程档案资料（含电子文件），经江门市市政设施档案馆验收合格后，移交接管单位。

3. 财务资料移交：在工程结算后，建设单位按照《江门市市政设施档案馆市政工程文件的整理及档案移交办法》，整理工程财务资料（含电子文件），并送接管单位核对确认后，移交接管单位。

6. 实体移交、竣工资料移交均完成后，接管单位发出同意接管的文件。

- 附件：1. 江门市区市政设施移交接管工作流程
2. 江门市区市政设施移交意向书
3. 江门市区市政设施移交书

江门市区市政设施移交接管工作流程



附件

江门市区市政设施移交意向书

登记编号[] 号

项目名称		项目性质	
立 项 基 本 概 况	项目投资单位		
	项目建设单位		
	项目地点		
	预计投资额		
	计划开、竣工时间		
	工程简况		
建设单位 意 见		(盖章): 年 月 日	
接管单位 意 见		(盖章): 年 月 日	
备 注	1.本表双线以上部分由项目建设单位填写。 2.本表一式三份,作为该设施建成后移交接收的基础依据,由项目建设单位、接管单位和市政设施行政主管部门各执一份。工程竣工,签定《江门市区市政设施移交书》后正式完成移交接管。		

附件

江门市区市政设施移交书

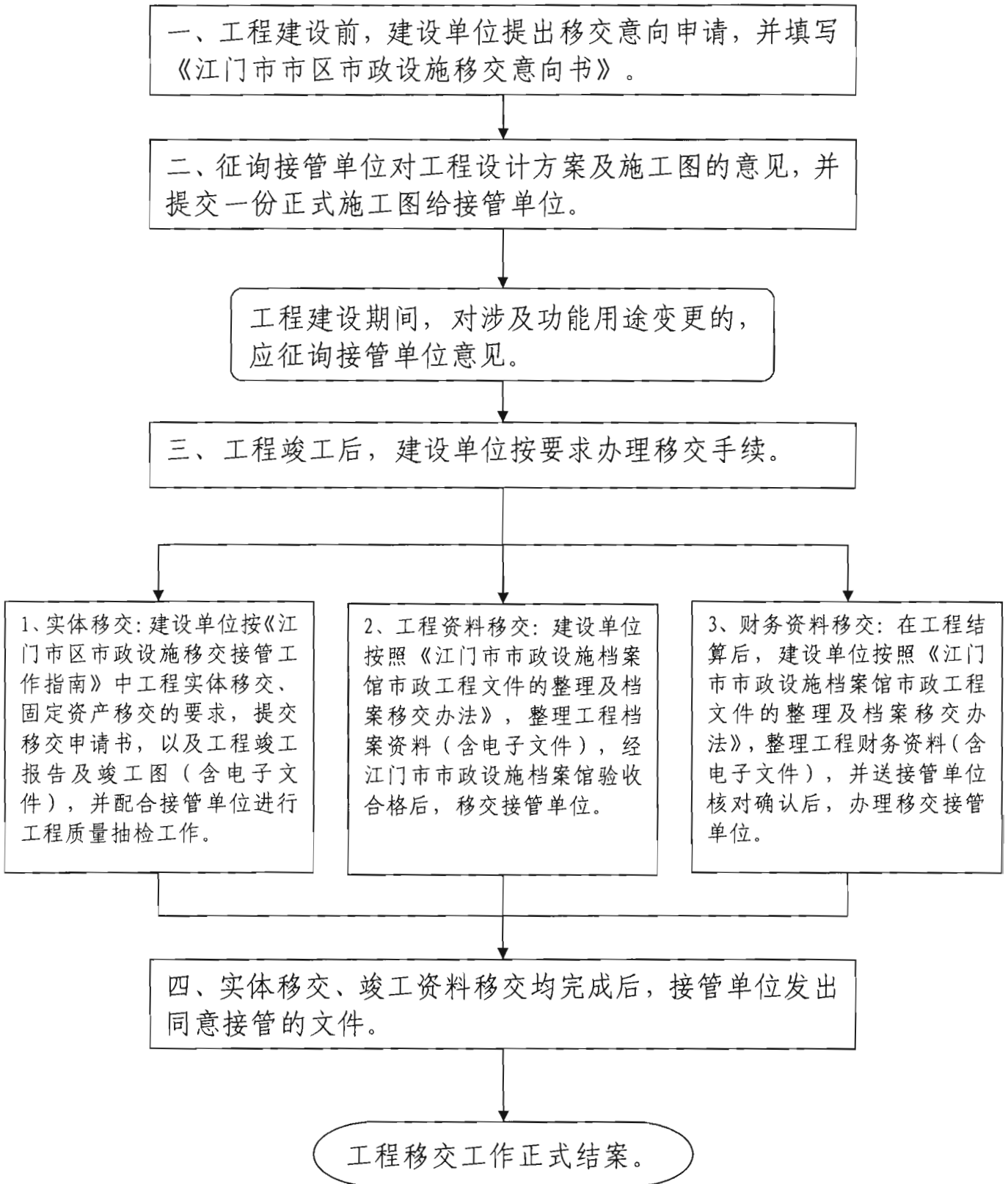
移交编号[] 号

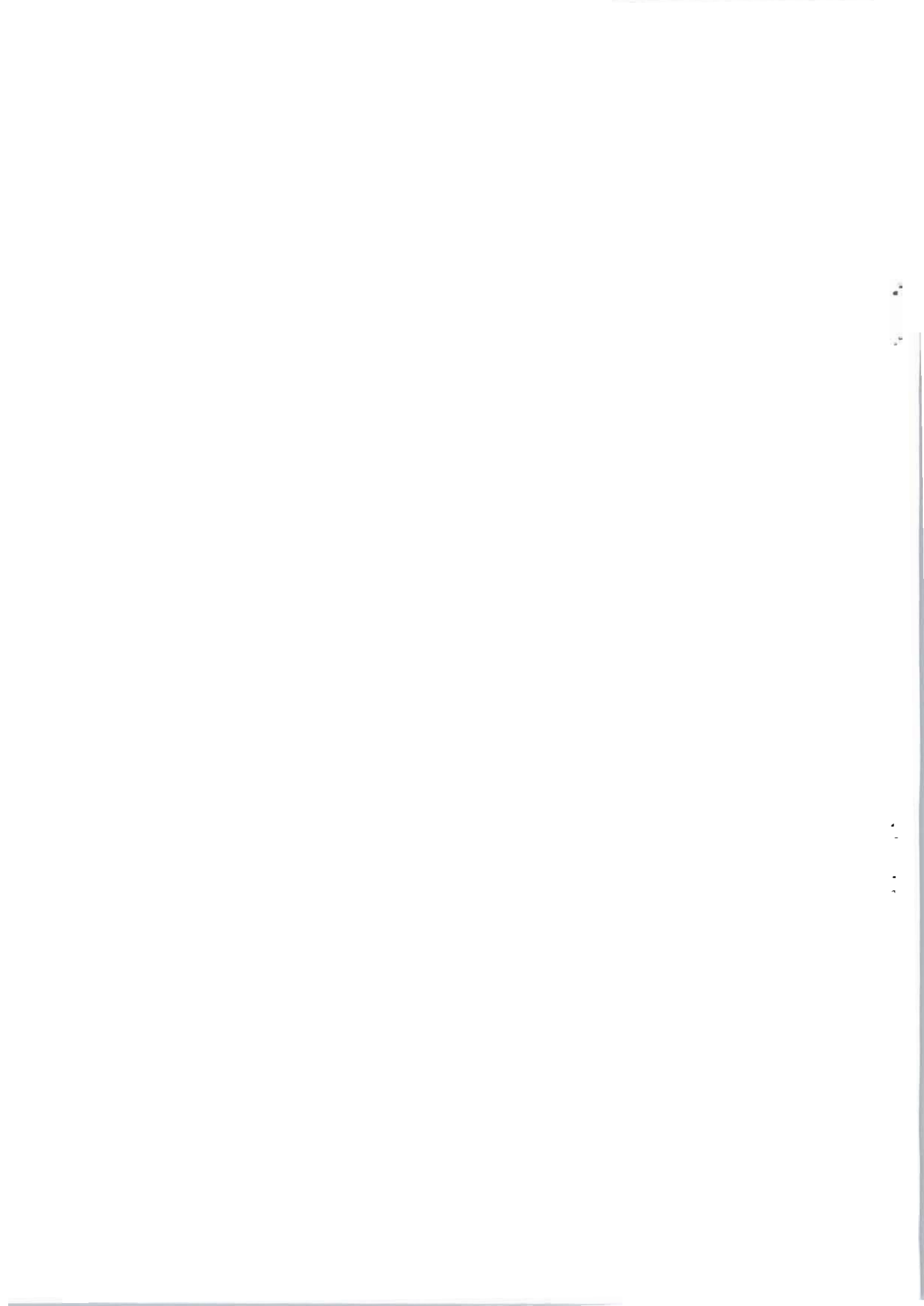
设施基础情况			
设施名称			
设施量			
结构形式描述			
开工日期		竣工日期	
验收日期		接管日期	
建设单位			
质量监督单位			
勘查单位			
设计单位			
监理单位			
施工单位			
相关文件	质量备案文件	<input type="checkbox"/> 齐全	<input type="checkbox"/> 不全 <input type="checkbox"/> 无
	竣工资料	<input type="checkbox"/> 齐全	<input type="checkbox"/> 不全 <input type="checkbox"/> 无
	市政工程质量保修书	<input type="checkbox"/> 齐全	<input type="checkbox"/> 不全 <input type="checkbox"/> 无
	双方需要约定的其他事项	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 无
设施实物情况			
设施移交相关部门意见			
建设单位 意见	(盖章): 年 月 日		参加人员:
接管单位 意见	(盖章): 年 月 日		参加人员:

移交设施简述

备注：设施简述：应包含项目内容、范围、投资，道路、桥梁、给排水、路灯等主要工程数量，以及结构作法，发生的变更调整，质检、整改情况等。

江门市区市政设施移交接管工作流程



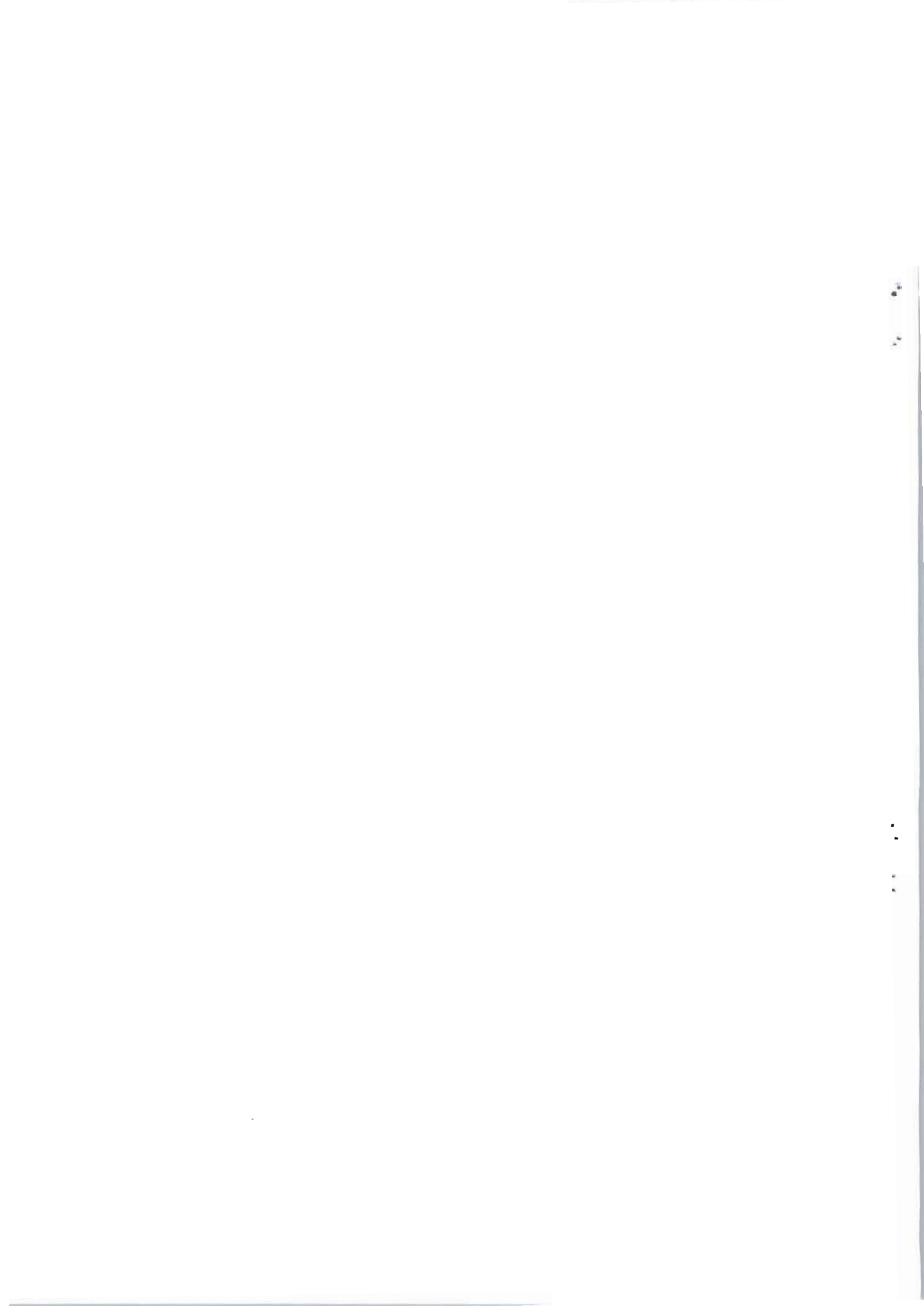


附件

江门市区市政设施移交意向书

登记编号[] 号

项目名称		项目性质	
立 项 基 本 概 况	项目投资单位		
	项目建设单位		
	项目地点		
	预计投资额		
	计划开、竣工时间		
	工程简况		
建设单位 意 见	(盖章): 年 月 日		
接管单位 意 见	(盖章): 年 月 日		
备 注	1.本表双线以上部分由项目建设单位填写。 2.本表一式三份, 作为该设施建成后移交接收的基础依据, 由项目建设单位、接管单位和市政设施行政主管部门各执一份。工程竣工, 签定《江门市区市政设施移交书》后正式完成移交接管。		



附件

江门市区市政设施移交书

移交编号[] 号

设施基础情况			
设施名称			
设施量			
结构形式描述			
开工日期		竣工日期	
验收日期		接管日期	
建设单位			
质量监督单位			
勘察单位			
设计单位			
监理单位			
施工单位			
相关文件	质量备案文件	<input type="checkbox"/> 齐全	<input type="checkbox"/> 不全 <input type="checkbox"/> 无
	竣工资料	<input type="checkbox"/> 齐全	<input type="checkbox"/> 不全 <input type="checkbox"/> 无
	市政工程质量保修书	<input type="checkbox"/> 齐全	<input type="checkbox"/> 不全 <input type="checkbox"/> 无
	双方需要约定的其他事项	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 无
设施实物情况			
设施移交相关部门意见			
建设单位 意见	(盖章): 年 月 日		参加人员:
接管单位 意见	(盖章): 年 月 日		参加人员:

移交设施简述

备注

设施简述：应包含项目内容、范围、投资，道路、桥梁、给排水、路灯等主要工程数量，以及结构作法，发生的变更调整，质检、整改情况等。