

附件 4

东莞市 2023 年集体建设用地区基准地价修正体系

一、东莞市各用途集体建设用地区基准地价修正体系

（一）集体商服用地宗地地价修正体系

1、集体商服用地宗地地价公式

集体商服用地宗地建筑面积单价=集体商服区片基准地价×集体商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服客流聚集度修正系数×集体商服期日修正系数×（1+集体商服区域因素修正系数之和）×（1+集体商服其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

集体商服用地宗地总地价=集体商服用地宗地建筑面积单价×集体商服总建筑面积
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：

某一楼层的建筑面积单价=集体商服用地宗地建筑面积单价×对应楼层的楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的建筑面积单价×对应楼层的建筑面积

2、集体商服用地区域因素修正

表 1 集体商服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	与商服中心、专业批发市场的距离，区域商业氛围水平
	指标权重值（Q）	28.62%
	各片区修正幅度范围	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，地铁、公交站点密集程度，与汽车站、火车站、高铁站的距离
	指标权重值（Q）	19.33%
	各片区修正幅度范围	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，区域内金融等商服配套设施完善程度

指标标准		判断标准
	指标权重值 (Q)	15.90%
	各片区修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
宏观区位	指标说明	评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值 (Q)	11.10%
	各片区修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
社会经济状况	指标说明	人口密度和各镇街生产总值, 反映地区社会经济和人口状况
	指标权重值 (Q)	10.47%
	各片区修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
环境条件	指标说明	区域内农村人居环境条件, 区域内土地自然条件情况, 区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	8.69%
	各片区修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度
区域规划	指标说明	新区拓展规划及城市更新规划潜力, 区域规划主导土地利用规划用途, 区域规划前景情况
	指标权重值 (Q)	5.89%
	各片区修正幅度范围	指标权重值 (Q) × 区片总修正幅度

注: (1) 集体商服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) 集体商服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, 需根据待估宗地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待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表 2 集体商服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			区片编号	修正幅度		
SF001	-6.54%	~	6.70%	SF138	-8.29%	~	12.48%	SF275	-7.96%	~	10.79%
SF002	-9.54%	~	9.10%	SF139	-5.36%	~	5.86%	SF276	-8.29%	~	8.28%
SF003	-6.22%	~	7.57%	SF140	-10.20%	~	6.43%	SF277	-8.23%	~	8.43%
SF004	-7.94%	~	7.92%	SF141	-8.29%	~	9.94%	SF278	-8.31%	~	10.88%
SF005	-9.28%	~	8.56%	SF142	-7.20%	~	8.87%	SF279	-4.91%	~	4.42%
SF006	-13.69%	~	14.65%	SF143	-7.64%	~	9.32%	SF280	-8.28%	~	8.87%
SF007	-8.60%	~	6.59%	SF144	-5.29%	~	6.16%	SF281	-7.57%	~	4.48%
SF008	-12.24%	~	12.50%	SF145	-5.31%	~	10.00%	SF282	-6.81%	~	9.69%
SF009	-12.26%	~	12.31%	SF146	-5.74%	~	7.77%	SF283	-8.24%	~	7.02%

区片 编号	修正幅度			区片 编号	修正幅度			区片 编号	修正幅度		
SF010	-11.71%	~	12.03%	SF147	-14.16%	~	10.70%	SF284	-8.26%	~	12.43%
SF011	-6.65%	~	6.78%	SF148	-6.76%	~	8.43%	SF285	-4.52%	~	4.27%
SF012	-10.66%	~	7.51%	SF149	-14.39%	~	10.69%	SF286	-7.00%	~	8.30%
SF013	-8.82%	~	9.98%	SF150	-4.96%	~	7.97%	SF287	-8.26%	~	8.82%
SF014	-4.74%	~	4.06%	SF151	-8.33%	~	9.31%	SF288	-9.07%	~	8.85%
SF015	-14.17%	~	12.15%	SF152	-7.50%	~	5.20%	SF289	-9.14%	~	11.93%
SF016	-8.33%	~	11.11%	SF153	-8.27%	~	9.01%	SF290	-13.02%	~	10.03%
SF017	-1.82%	~	0.81%	SF154	-8.29%	~	8.17%	SF291	-5.24%	~	5.79%
SF018	-9.24%	~	12.89%	SF155	-9.07%	~	12.00%	SF292	-6.61%	~	6.13%
SF019	-11.15%	~	12.07%	SF156	-8.98%	~	5.23%	SF293	-8.23%	~	11.05%
SF020	-10.33%	~	10.23%	SF157	-7.41%	~	11.84%	SF294	-5.23%	~	6.24%
SF021	-4.41%	~	7.34%	SF158	-13.27%	~	13.27%	SF295	-9.69%	~	5.48%
SF022	-11.43%	~	9.00%	SF159	-6.58%	~	9.62%	SF296	-8.24%	~	9.94%
SF023	-6.73%	~	9.03%	SF160	-9.77%	~	6.67%	SF297	-14.01%	~	10.39%
SF024	-8.29%	~	10.82%	SF161	-8.29%	~	8.86%	SF298	-4.94%	~	3.83%
SF025	-7.27%	~	10.24%	SF162	-8.27%	~	8.61%	SF299	-6.91%	~	9.49%
SF026	-12.25%	~	14.05%	SF163	-5.57%	~	4.59%	SF300	-8.22%	~	7.34%
SF027	-8.69%	~	13.53%	SF164	-8.34%	~	8.17%	SF301	-5.97%	~	10.57%
SF028	-6.23%	~	8.42%	SF165	-12.30%	~	13.38%	SF302	-8.23%	~	10.09%
SF029	-6.37%	~	6.80%	SF166	-10.65%	~	10.39%	SF303	-9.09%	~	11.54%
SF030	-6.90%	~	8.76%	SF167	-6.14%	~	8.60%	SF304	-8.24%	~	9.34%
SF031	-6.29%	~	9.62%	SF168	-8.30%	~	8.80%	SF305	-8.24%	~	11.15%
SF032	-12.73%	~	12.97%	SF169	-8.28%	~	9.08%	SF306	-8.23%	~	11.41%
SF033	-4.70%	~	3.01%	SF170	-7.71%	~	9.89%	SF307	-8.23%	~	6.67%
SF034	-8.49%	~	10.56%	SF171	-7.76%	~	11.93%	SF308	-8.22%	~	12.06%
SF035	-9.05%	~	12.76%	SF172	-7.62%	~	7.86%	SF309	-8.25%	~	11.31%
SF036	-11.09%	~	13.45%	SF173	-8.97%	~	9.06%	SF310	-8.80%	~	8.92%
SF037	-7.30%	~	8.31%	SF174	-4.45%	~	8.11%	SF311	-7.60%	~	8.84%
SF038	-8.31%	~	8.63%	SF175	-8.31%	~	10.46%	SF312	-6.88%	~	9.02%
SF039	-7.58%	~	9.77%	SF176	-5.44%	~	5.61%	SF313	-8.09%	~	11.90%
SF040	-4.06%	~	5.60%	SF177	-5.94%	~	6.03%	SF314	-9.44%	~	9.58%
SF041	-9.79%	~	11.43%	SF178	-13.90%	~	11.48%	SF315	-8.20%	~	11.46%
SF042	-4.32%	~	5.52%	SF179	-4.94%	~	6.59%	SF316	-8.25%	~	11.58%
SF043	-9.03%	~	9.46%	SF180	-8.31%	~	7.31%	SF317	-8.27%	~	12.62%
SF044	-5.07%	~	7.84%	SF181	-5.18%	~	5.31%	SF318	-6.19%	~	5.81%

区片 编号	修正幅度			区片 编号	修正幅度			区片 编号	修正幅度		
SF045	-8.27%	~	9.82%	SF182	-8.29%	~	6.25%	SF319	-8.31%	~	9.97%
SF046	-8.31%	~	9.14%	SF183	-6.97%	~	10.65%	SF320	-8.26%	~	5.67%
SF047	-4.94%	~	7.97%	SF184	-6.32%	~	6.30%	SF321	-7.14%	~	4.58%
SF048	-5.80%	~	5.87%	SF185	-5.68%	~	2.06%	SF322	-8.24%	~	11.08%
SF049	-6.28%	~	11.07%	SF186	-6.51%	~	9.94%	SF323	-8.29%	~	7.26%
SF050	-5.82%	~	7.37%	SF187	-8.24%	~	10.18%	SF324	-8.25%	~	8.57%
SF051	-6.73%	~	9.93%	SF188	-6.71%	~	7.98%	SF325	-8.28%	~	9.92%
SF052	-13.22%	~	12.38%	SF189	-7.64%	~	8.00%	SF326	-8.28%	~	9.84%
SF053	-4.77%	~	4.51%	SF190	-8.26%	~	7.75%	SF327	-8.26%	~	11.52%
SF054	-13.33%	~	10.32%	SF191	-5.30%	~	6.26%	SF328	-5.81%	~	5.96%
SF055	-10.29%	~	13.09%	SF192	-8.31%	~	8.01%	SF329	-4.03%	~	4.11%
SF056	-4.71%	~	5.24%	SF193	-6.70%	~	7.23%	SF330	-6.02%	~	5.17%
SF057	-11.63%	~	12.45%	SF194	-8.30%	~	9.49%	SF331	-8.27%	~	10.50%
SF058	-4.90%	~	7.51%	SF195	-7.72%	~	7.08%	SF332	-8.24%	~	8.45%
SF059	-11.35%	~	14.58%	SF196	-5.00%	~	7.00%	SF333	-7.50%	~	8.70%
SF060	-4.95%	~	9.37%	SF197	-8.30%	~	5.15%	SF334	-8.27%	~	10.48%
SF061	-5.18%	~	5.31%	SF198	-8.32%	~	6.60%	SF335	-6.83%	~	6.27%
SF062	-7.21%	~	11.72%	SF199	-12.07%	~	12.35%	SF336	-7.24%	~	9.57%
SF063	-6.61%	~	6.38%	SF200	-4.56%	~	4.60%	SF337	-8.21%	~	10.92%
SF064	-12.36%	~	11.79%	SF201	-12.99%	~	11.11%	SF338	-6.27%	~	10.02%
SF065	-13.09%	~	11.09%	SF202	-13.26%	~	13.60%	SF339	-4.05%	~	4.47%
SF066	-4.75%	~	4.86%	SF203	-8.26%	~	6.39%	SF340	-13.08%	~	11.20%
SF067	-7.67%	~	9.81%	SF204	-5.62%	~	14.29%	SF341	-8.25%	~	9.29%
SF068	-12.80%	~	11.49%	SF205	-6.86%	~	11.21%	SF342	-8.28%	~	8.75%
SF069	-9.34%	~	11.55%	SF206	-13.91%	~	10.98%	SF343	-8.26%	~	8.40%
SF070	-8.08%	~	6.76%	SF207	-11.79%	~	12.38%	SF344	-6.38%	~	6.84%
SF071	-4.63%	~	4.07%	SF208	-6.61%	~	6.82%	SF345	-8.24%	~	8.73%
SF072	-7.68%	~	12.18%	SF209	-5.61%	~	5.91%	SF346	-8.24%	~	10.00%
SF073	-11.48%	~	13.38%	SF210	-8.24%	~	12.16%	SF347	-8.25%	~	12.37%
SF074	-7.62%	~	8.39%	SF211	-7.66%	~	8.89%	SF348	-8.29%	~	6.67%
SF075	-7.72%	~	4.24%	SF212	-8.29%	~	11.89%	SF349	-7.01%	~	8.11%
SF076	-5.66%	~	5.73%	SF213	-6.69%	~	9.89%	SF350	-8.35%	~	8.24%
SF077	-5.50%	~	8.36%	SF214	-8.31%	~	7.76%	SF351	-7.51%	~	9.00%
SF078	-13.38%	~	11.80%	SF215	-8.08%	~	8.79%	SF352	-8.19%	~	10.99%
SF079	-8.31%	~	9.51%	SF216	-4.18%	~	3.05%	SF353	-5.31%	~	8.22%

区片 编号	修正幅度			区片 编号	修正幅度			区片 编号	修正幅度		
SF080	-5.80%	~	7.30%	SF217	-7.83%	~	8.29%	SF354	-8.27%	~	10.71%
SF081	-7.55%	~	10.91%	SF218	-8.30%	~	6.02%	SF355	-10.12%	~	10.74%
SF082	-8.64%	~	8.41%	SF219	-8.27%	~	9.71%	SF356	-5.51%	~	5.62%
SF083	-7.81%	~	6.58%	SF220	-8.31%	~	4.64%	SF357	-8.14%	~	9.37%
SF084	-9.07%	~	12.31%	SF221	-8.26%	~	8.54%	SF358	-8.20%	~	9.02%
SF085	-12.43%	~	12.04%	SF222	-6.62%	~	7.00%	SF359	-8.18%	~	9.96%
SF086	-6.18%	~	7.09%	SF223	-5.27%	~	2.27%	SF360	-8.23%	~	7.06%
SF087	-7.86%	~	5.03%	SF224	-9.03%	~	7.24%	SF361	-5.43%	~	7.15%
SF088	-4.53%	~	4.61%	SF225	-6.77%	~	7.70%	SF362	-8.16%	~	12.10%
SF089	-8.32%	~	12.67%	SF226	-4.87%	~	6.21%	SF363	-8.16%	~	8.26%
SF090	-8.31%	~	8.07%	SF227	-5.10%	~	6.88%	SF364	-4.43%	~	6.81%
SF091	-6.20%	~	8.45%	SF228	-7.32%	~	8.81%	SF365	-6.95%	~	8.37%
SF092	-8.30%	~	10.11%	SF229	-8.28%	~	11.05%	SF366	-6.47%	~	7.46%
SF093	-8.22%	~	12.69%	SF230	-13.64%	~	12.54%	SF367	-8.24%	~	9.03%
SF094	-7.84%	~	9.38%	SF231	-8.24%	~	7.08%	SF368	-7.92%	~	8.84%
SF095	-5.11%	~	5.66%	SF232	-4.45%	~	9.11%	SF369	-6.45%	~	6.10%
SF096	-4.08%	~	6.20%	SF233	-7.48%	~	6.56%	SF370	-4.96%	~	2.76%
SF097	-12.56%	~	5.94%	SF234	-10.72%	~	13.86%	SF371	-10.06%	~	13.60%
SF098	-5.93%	~	10.33%	SF235	-8.13%	~	6.73%	SF372	-11.93%	~	12.08%
SF099	-11.22%	~	10.66%	SF236	-8.26%	~	9.97%	SF373	-8.20%	~	8.62%
SF100	-8.54%	~	5.92%	SF237	-8.38%	~	9.84%	SF374	-4.65%	~	8.34%
SF101	-5.71%	~	6.84%	SF238	-8.26%	~	10.66%	SF375	-8.23%	~	10.84%
SF102	-8.33%	~	8.61%	SF239	-7.53%	~	5.42%	SF376	-8.20%	~	9.23%
SF103	-5.03%	~	3.93%	SF240	-8.28%	~	9.18%	SF377	-7.10%	~	9.80%
SF104	-5.28%	~	5.37%	SF241	-5.92%	~	8.20%	SF378	-5.91%	~	7.45%
SF105	-8.53%	~	12.48%	SF242	-8.29%	~	8.38%	SF379	-4.10%	~	5.93%
SF106	-5.51%	~	5.18%	SF243	-7.84%	~	10.79%	SF380	-8.12%	~	9.46%
SF107	-6.68%	~	6.56%	SF244	-8.28%	~	10.11%	SF381	-8.16%	~	12.13%
SF108	-4.97%	~	6.74%	SF245	-9.51%	~	8.32%	SF382	-8.21%	~	11.60%
SF109	-6.48%	~	8.21%	SF246	-8.30%	~	7.91%	SF383	-8.19%	~	11.83%
SF110	-14.25%	~	12.00%	SF247	-8.30%	~	6.94%	SF384	-6.44%	~	10.02%
SF111	-7.13%	~	7.26%	SF248	-4.17%	~	6.85%	SF385	-8.20%	~	10.40%
SF112	-4.35%	~	4.72%	SF249	-8.78%	~	8.83%	SF386	-6.36%	~	8.55%
SF113	-7.22%	~	9.27%	SF250	-6.26%	~	8.37%	SF387	-8.19%	~	12.34%
SF114	-8.30%	~	8.88%	SF251	-8.29%	~	11.64%	SF388	-8.07%	~	12.00%

区片 编号	修正幅度			区片 编号	修正幅度			区片 编号	修正幅度		
SF115	-5.83%	~	8.14%	SF252	-11.31%	~	13.96%	SF389	-5.00%	~	8.29%
SF116	-8.30%	~	7.34%	SF253	-8.30%	~	6.39%	SF390	-8.19%	~	8.40%
SF117	-5.81%	~	6.28%	SF254	-10.70%	~	11.34%	SF391	-8.17%	~	8.04%
SF118	-8.30%	~	10.18%	SF255	-4.67%	~	8.98%	SF392	-5.81%	~	7.62%
SF119	-8.35%	~	8.38%	SF256	-8.32%	~	7.55%	SF393	-8.19%	~	8.22%
SF120	-6.07%	~	10.79%	SF257	-4.49%	~	5.16%	SF394	-8.24%	~	8.18%
SF121	-5.25%	~	7.01%	SF258	-8.30%	~	10.53%	SF395	-8.14%	~	11.73%
SF122	-6.19%	~	6.29%	SF259	-8.27%	~	9.94%	SF396	-8.07%	~	8.23%
SF123	-8.31%	~	6.41%	SF260	-8.30%	~	13.14%	SF397	-8.24%	~	10.23%
SF124	-5.79%	~	8.09%	SF261	-5.44%	~	5.87%	SF398	-8.22%	~	12.87%
SF125	-7.58%	~	6.36%	SF262	-8.25%	~	8.27%	SF399	-4.87%	~	7.36%
SF126	-4.08%	~	4.91%	SF263	-8.25%	~	7.85%	SF400	-8.25%	~	9.29%
SF127	-6.10%	~	3.48%	SF264	-10.79%	~	8.75%	SF401	-8.20%	~	8.79%
SF128	-8.28%	~	9.87%	SF265	-5.12%	~	5.54%	SF402	-8.08%	~	7.99%
SF129	-13.63%	~	12.85%	SF266	-6.45%	~	7.83%	SF403	-8.22%	~	10.52%
SF130	-4.12%	~	7.17%	SF267	-8.25%	~	9.38%	SF404	-7.18%	~	8.24%
SF131	-12.18%	~	14.38%	SF268	-8.27%	~	7.95%	SF405	-8.12%	~	11.07%
SF132	-5.74%	~	4.29%	SF269	-6.06%	~	8.41%	SF406	-8.21%	~	9.77%
SF133	-4.49%	~	9.24%	SF270	-5.12%	~	3.23%	SF407	-8.19%	~	9.35%
SF134	-7.20%	~	10.56%	SF271	-8.01%	~	12.64%	SF408	-8.18%	~	9.34%
SF135	-8.25%	~	5.33%	SF272	-8.30%	~	11.63%	SF409	-8.24%	~	12.69%
SF136	-7.50%	~	6.22%	SF273	-8.25%	~	11.37%	SF410	-8.17%	~	7.83%
SF137	-7.39%	~	7.52%	SF274	-8.25%	~	9.21%	——			

3、楼层/容积率修正

(1) 楼层修正

表 3 集体商服用地楼层修正系数表

所在楼层 \ 总楼层	1	2	3	4
1	1	1.379	1.695	1.952
2	——	0.621	0.763	0.878
3	——	——	0.542	0.624
4	——	——	——	0.546

注：（1）楼层分配修正系数是对商服楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

（2）4层以上的商服用地楼层分配系数需根据实际情况综合判断；

（3）含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体，其楼层分配系数按商服部分总楼层进行分配。

表 4 集体商服用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 3.0$	$r \geq 3$
修正系数	2.0172	$(2/r)^{0.453}$	0.8322

注：（1）公式中 r 为商服容积率；

（2）若规划条件中有明确的商服功能对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商服功能对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总用地面积；

（3）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。

表 5 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	≤ 0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.0172	1.8738	1.7253	1.6089	1.5145	1.4358	1.3689	1.311	1.2604
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.2155	1.1754	1.1392	1.1064	1.0764	1.0489	1.0235	1	0.9781
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥ 3
修正系数	0.9577	0.9387	0.9207	0.9039	0.8879	0.8729	0.8586	0.8451	0.8322

注：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，其它修正通过容积率修正公式计算获取。

4、街角地修正

表 6 集体商服用地街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面及以上(含四面)临街
修正系数	1	1.06	1.12	1.15

5.商服客流聚集度修正

表 7 商服客流聚集度修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标说明	宗地临大型商务中心、大型购物广场、地铁站点、步行街等或宗地所在道路，客流量大，商业经营条件好	宗地临一般专业市场、集贸市场等或宗地所在道路客流量较大，商业经营条件较好	宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在的道路客流量一般，商业经营条件一般	宗地周边商服配套设施能满足简单需求或宗地所在的道路客流量较差，商业经营条件较差	宗地周边无商服配套设施或宗地不临现状道路，商业经营条件差
修正系数幅度范围	(1.07,1.13]	(1.03,1.07]	(0.97,1.03]	(0.93,0.97]	[0.87,0.93]
平均值	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

注：宗地不临现状道路说明：若宗地临规划道路，修正系数取最高值；若宗地不临规划道路，修正系数取最低值。

6、开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表 8 土地开发程度修正范围表

单位：元/平方米（土地面积）

土地开 发程度	开发项目及成本（元/平方米）							五通一平 合计（元/ 平方米）	六通一平 合计（元/ 平方米）
	通路	供水	排水	通电	通讯	通气	平整土地		
数据取 值范围	50 ~ 150	15 ~ 40	15 ~ 50	30 ~ 90	6 ~ 25	20 ~ 50	30 ~ 120	146 ~ 475	166 ~ 525

注：（1）本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗的实际具体开发状况，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）“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整，“六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及宗地内土地平整。

（4）待估宗地与基准地价设定条件（如估价期日、使用年期等）差异较大时，本表所列的土地开发程度修正值应同步修正至待估宗地的相应条件后使用。

7.土地剩余使用年期修正

集体商服用地基准地价是最高使用年期40年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够40年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率； m ——土地使用权法定最高出让年期40年；

n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表 9 集体商服用地使用年期修正系数（还原率 $r=8.09\%$ ）

剩余使用年 期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0783	0.1508	0.2178	0.2799	0.3373	0.3904	0.4395	0.4849	0.5269	0.5658
剩余使用年 期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.6018	0.6351	0.6659	0.6944	0.7208	0.7451	0.7677	0.7886	0.8079	0.8258
剩余使用年 期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8423	0.8576	0.8717	0.8848	0.8969	0.9081	0.9185	0.9281	0.9369	0.9452
剩余使用年 期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9527	0.9598	0.9663	0.9723	0.9778	0.983	0.9878	0.9922	0.9962	1

8. 期日修正系数编制

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。

9.其他个别因素修正

表 10 集体商服用地其他个别因素修正系数

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	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	2	1	0	-1	-2

(二) 工业用地宗地地价修正体系

集体工业用地宗地地价修正体系

1.集体工业用地宗地地价公式

集体工业用地土地面积单价=集体工业区片基准地价×集体工业容积率修正系数×集体工业期日修正系数×集体工业临港区修正×(1+区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

集体工业用地总地价=集体工业用地土地面积单价×集体工业总土地面积

2.区域因素修正

表 11 集体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)	31.43%
	各片区修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率，排水状况，供电保障率
	指标权重值(Q)	23.93%
	各片区修正幅度范围	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)	14.83%
	各片区修正幅度范围	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)	11.54%
	各片区修正幅度范围	指标权重值(Q)×区片总修正幅度

指标标准		判断标准
社会经济发展状况	指标说明	人口密集程度和各镇街生产总值，反映地区社会经济和人口状况
	指标权重值（Q）	11.30%
	各片区修正幅度范围	指标权重值（Q）×区片总修正幅度
区域规划	指标说明	新区拓展规划及城市更新规划潜力，区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值（Q）	6.97%
	各片区修正幅度范围	指标权重值（Q）×区片总修正幅度

注：（1）集体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）集体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，需根据待估宗地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待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表 12 集体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			区片编号	修正幅度		
GY001	-9.09%	~	9.89%	GY128	-11.71%	~	12.04%	GY255	-10.65%	~	8.80%
GY002	-9.81%	~	8.93%	GY129	-6.47%	~	4.42%	GY256	-5.96%	~	7.65%
GY003	-9.12%	~	9.43%	GY130	-7.17%	~	6.92%	GY257	-9.47%	~	9.92%
GY004	-6.60%	~	7.78%	GY131	-12.21%	~	10.62%	GY258	-9.34%	~	10.23%
GY005	-6.25%	~	6.20%	GY132	-9.64%	~	8.38%	GY259	-9.14%	~	7.46%
GY006	-7.06%	~	7.57%	GY133	-10.63%	~	8.99%	GY260	-7.07%	~	4.69%
GY007	-8.67%	~	8.74%	GY134	0.00%	~	0.00%	GY261	-8.81%	~	9.01%
GY008	-11.82%	~	10.63%	GY135	-9.97%	~	7.69%	GY262	-9.20%	~	9.26%
GY009	-11.64%	~	11.70%	GY136	-5.97%	~	7.22%	GY263	-5.51%	~	4.29%
GY010	-7.28%	~	5.92%	GY137	-8.89%	~	8.59%	GY264	-7.17%	~	9.94%
GY011	-7.12%	~	8.95%	GY138	-9.63%	~	11.26%	GY265	-9.96%	~	8.79%
GY012	-9.03%	~	9.53%	GY139	-9.97%	~	10.43%	GY266	-8.58%	~	7.89%
GY013	-8.36%	~	11.13%	GY140	-11.71%	~	13.42%	GY267	-9.03%	~	7.51%
GY014	-7.77%	~	7.74%	GY141	-4.98%	~	4.18%	GY268	-9.96%	~	8.32%
GY015	-7.94%	~	9.19%	GY142	-9.97%	~	10.18%	GY269	-4.98%	~	4.59%
GY016	-8.57%	~	6.94%	GY143	-8.44%	~	11.18%	GY270	-9.97%	~	8.39%
GY017	-9.97%	~	11.56%	GY144	-7.67%	~	9.03%	GY271	-7.34%	~	8.92%
GY018	-13.10%	~	14.67%	GY145	-5.13%	~	4.52%	GY272	-10.74%	~	7.86%
GY019	-10.06%	~	8.57%	GY146	-8.29%	~	10.13%	GY273	-4.99%	~	4.62%
GY020	-7.31%	~	7.69%	GY147	-9.68%	~	9.69%	GY274	-12.96%	~	12.35%
GY021	-8.07%	~	6.40%	GY148	-8.77%	~	10.74%	GY275	-5.98%	~	6.43%
GY022	-7.92%	~	7.18%	GY149	-8.89%	~	8.91%	GY276	-14.30%	~	14.60%
GY023	-8.25%	~	10.03%	GY150	-9.13%	~	8.46%	GY277	-7.83%	~	9.56%

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
GY024	-12.43%	~	10.69%	GY151	-6.90%	~	6.57%	GY278	-4.99%	~	4.16%
GY025	-9.98%	~	10.39%	GY152	-7.85%	~	9.31%	GY279	-9.96%	~	8.46%
GY026	-12.17%	~	13.75%	GY153	-6.68%	~	8.52%	GY280	-4.89%	~	4.17%
GY027	-7.49%	~	8.70%	GY154	-9.95%	~	10.29%	GY281	-8.32%	~	6.64%
GY028	-10.93%	~	9.82%	GY155	-8.73%	~	7.82%	GY282	-4.97%	~	4.21%
GY029	-6.40%	~	7.32%	GY156	-9.97%	~	10.18%	GY283	-8.81%	~	8.45%
GY030	-12.48%	~	12.45%	GY157	-5.97%	~	6.32%	GY284	-5.23%	~	5.85%
GY031	-3.88%	~	2.04%	GY158	-9.96%	~	10.05%	GY285	-8.04%	~	6.52%
GY032	-7.98%	~	9.68%	GY159	-8.25%	~	9.69%	GY286	-9.96%	~	7.59%
GY033	-6.05%	~	7.28%	GY160	-8.03%	~	7.50%	GY287	-5.98%	~	5.12%
GY034	-7.29%	~	9.22%	GY161	-4.98%	~	4.15%	GY288	-9.96%	~	7.31%
GY035	-8.06%	~	11.21%	GY162	-12.14%	~	10.82%	GY289	-4.97%	~	4.21%
GY036	-9.98%	~	10.62%	GY163	-4.98%	~	4.61%	GY290	-8.92%	~	8.66%
GY037	-7.90%	~	9.51%	GY164	-12.81%	~	13.77%	GY291	-10.13%	~	11.09%
GY038	-6.82%	~	8.65%	GY165	-9.96%	~	10.47%	GY292	-12.39%	~	11.43%
GY039	-9.97%	~	7.77%	GY166	-8.68%	~	9.33%	GY293	-9.19%	~	8.85%
GY040	-7.77%	~	8.36%	GY167	-9.97%	~	8.86%	GY294	-6.33%	~	7.48%
GY041	-11.48%	~	10.69%	GY168	-9.14%	~	10.98%	GY295	-9.92%	~	10.10%
GY042	-8.43%	~	9.14%	GY169	-6.43%	~	6.40%	GY296	-4.98%	~	3.95%
GY043	-8.10%	~	8.70%	GY170	-12.47%	~	11.84%	GY297	-11.41%	~	8.12%
GY044	-8.32%	~	6.37%	GY171	-8.74%	~	9.93%	GY298	-12.01%	~	10.19%
GY045	-8.46%	~	11.50%	GY172	-8.05%	~	6.14%	GY299	-9.42%	~	8.36%
GY046	-11.94%	~	10.58%	GY173	-5.97%	~	6.53%	GY300	-6.92%	~	8.71%
GY047	-6.09%	~	4.41%	GY174	-9.73%	~	11.55%	GY301	-9.58%	~	8.18%
GY048	-10.40%	~	10.50%	GY175	-7.42%	~	8.91%	GY302	-5.97%	~	6.12%
GY049	-7.18%	~	6.47%	GY176	-8.10%	~	8.42%	GY303	-8.29%	~	7.02%
GY050	-8.37%	~	10.35%	GY177	-8.91%	~	9.73%	GY304	-9.66%	~	7.40%
GY051	-4.98%	~	4.77%	GY178	-5.76%	~	4.95%	GY305	-5.97%	~	6.04%
GY052	-8.37%	~	7.11%	GY179	-7.78%	~	9.88%	GY306	-8.42%	~	7.77%
GY053	-10.63%	~	9.56%	GY180	-8.17%	~	7.24%	GY307	-4.19%	~	4.29%
GY054	-9.96%	~	8.59%	GY181	-4.60%	~	4.06%	GY308	-9.96%	~	8.12%
GY055	-8.85%	~	10.14%	GY182	-9.23%	~	8.15%	GY309	-5.96%	~	7.45%
GY056	-11.38%	~	9.75%	GY183	-4.98%	~	4.03%	GY310	-9.97%	~	8.00%
GY057	-7.02%	~	7.97%	GY184	-8.97%	~	9.07%	GY311	-9.95%	~	8.95%
GY058	-7.07%	~	7.58%	GY185	-12.13%	~	10.14%	GY312	-9.96%	~	7.93%
GY059	-8.44%	~	10.43%	GY186	-9.96%	~	11.38%	GY313	-9.96%	~	11.30%

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
GY060	-7.18%	~	7.23%	GY187	-9.96%	~	11.95%	GY314	-5.97%	~	5.92%
GY061	-9.97%	~	9.64%	GY188	-5.17%	~	4.42%	GY315	-4.98%	~	4.12%
GY062	-9.53%	~	8.21%	GY189	-8.59%	~	7.11%	GY316	-5.97%	~	6.37%
GY063	-9.97%	~	9.10%	GY190	-13.25%	~	11.86%	GY317	-4.98%	~	4.06%
GY064	-9.29%	~	11.03%	GY191	-13.28%	~	12.06%	GY318	-5.33%	~	5.81%
GY065	-9.97%	~	9.47%	GY192	-8.58%	~	7.85%	GY319	-13.01%	~	14.41%
GY066	-6.43%	~	7.83%	GY193	-8.58%	~	8.83%	GY320	-8.94%	~	9.75%
GY067	-7.80%	~	7.10%	GY194	-6.30%	~	5.51%	GY321	-5.97%	~	5.06%
GY068	-5.70%	~	7.46%	GY195	-8.90%	~	8.44%	GY322	-5.80%	~	5.28%
GY069	-11.00%	~	11.22%	GY196	-10.57%	~	8.75%	GY323	-9.99%	~	11.88%
GY070	-5.98%	~	7.79%	GY197	-7.84%	~	8.29%	GY324	-12.43%	~	10.61%
GY071	-7.08%	~	9.46%	GY198	-11.60%	~	9.94%	GY325	-9.98%	~	10.54%
GY072	-7.95%	~	8.87%	GY199	-13.62%	~	13.33%	GY326	-6.82%	~	6.17%
GY073	-9.20%	~	6.83%	GY200	-13.49%	~	12.40%	GY327	-11.58%	~	13.42%
GY074	-8.94%	~	7.13%	GY201	-9.96%	~	9.14%	GY328	0.00%	~	0.00%
GY075	-8.28%	~	8.87%	GY202	-12.80%	~	12.49%	GY329	-9.97%	~	9.23%
GY076	-9.96%	~	11.07%	GY203	-8.07%	~	8.38%	GY330	-9.45%	~	9.07%
GY077	-6.22%	~	7.96%	GY204	-7.43%	~	5.66%	GY331	-5.56%	~	4.15%
GY078	-9.90%	~	7.21%	GY205	-9.56%	~	8.51%	GY332	-11.26%	~	9.97%
GY079	-9.02%	~	7.73%	GY206	-11.84%	~	8.85%	GY333	-4.99%	~	4.00%
GY080	-7.91%	~	8.69%	GY207	-7.86%	~	9.37%	GY334	-9.94%	~	9.08%
GY081	-9.96%	~	11.73%	GY208	-9.95%	~	9.97%	GY335	-9.99%	~	9.97%
GY082	-9.28%	~	8.37%	GY209	-6.48%	~	4.23%	GY336	-5.99%	~	5.04%
GY083	-10.83%	~	11.80%	GY210	-7.76%	~	9.62%	GY337	-4.98%	~	4.43%
GY084	-11.58%	~	10.77%	GY211	-8.47%	~	9.39%	GY338	-6.69%	~	7.82%
GY085	-7.78%	~	7.53%	GY212	-8.50%	~	7.72%	GY339	-11.64%	~	11.37%
GY086	-3.87%	~	3.66%	GY213	-4.98%	~	4.73%	GY340	-9.06%	~	7.52%
GY087	-9.96%	~	10.84%	GY214	-8.20%	~	7.39%	GY341	-6.60%	~	5.34%
GY088	-10.17%	~	9.23%	GY215	-13.47%	~	14.79%	GY342	-7.36%	~	6.42%
GY089	-10.11%	~	8.81%	GY216	-5.97%	~	6.18%	GY343	-5.97%	~	6.64%
GY090	-9.96%	~	11.22%	GY217	-9.96%	~	8.69%	GY344	-6.53%	~	5.27%
GY091	-9.97%	~	8.41%	GY218	-9.95%	~	9.68%	GY345	-6.65%	~	5.62%
GY092	-8.93%	~	8.91%	GY219	-9.95%	~	10.61%	GY346	-8.52%	~	9.84%
GY093	-5.99%	~	7.68%	GY220	-8.51%	~	7.56%	GY347	-4.98%	~	4.90%
GY094	-9.90%	~	7.58%	GY221	-9.97%	~	9.06%	GY348	-4.97%	~	4.60%
GY095	-12.79%	~	11.11%	GY222	-7.84%	~	8.43%	GY349	-9.98%	~	8.68%

区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度			区片编号	修正幅度		
GY096	-7.94%	~	8.79%	GY223	-9.97%	~	11.92%	GY350	-4.98%	~	4.41%
GY097	-7.09%	~	7.96%	GY224	-9.15%	~	8.53%	GY351	-4.99%	~	4.62%
GY098	-9.97%	~	8.75%	GY225	-8.51%	~	9.59%	GY352	-5.97%	~	4.98%
GY099	-7.21%	~	6.75%	GY226	-7.67%	~	8.25%	GY353	-9.95%	~	9.87%
GY100	-10.04%	~	9.63%	GY227	-4.58%	~	4.52%	GY354	-9.95%	~	8.51%
GY101	-9.97%	~	10.26%	GY228	-9.95%	~	8.80%	GY355	-4.99%	~	4.35%
GY102	-9.26%	~	7.89%	GY229	-7.95%	~	10.13%	GY356	-9.96%	~	10.97%
GY103	-8.89%	~	8.01%	GY230	-8.76%	~	8.39%	GY357	-10.38%	~	11.11%
GY104	-12.84%	~	11.36%	GY231	-9.97%	~	10.98%	GY358	-9.36%	~	10.84%
GY105	-11.13%	~	8.17%	GY232	-8.87%	~	7.58%	GY359	0.00%	~	0.00%
GY106	-8.14%	~	11.08%	GY233	-9.96%	~	9.91%	GY360	-5.96%	~	5.25%
GY107	-9.15%	~	10.35%	GY234	-12.99%	~	11.72%	GY361	-5.99%	~	5.14%
GY108	-4.98%	~	4.12%	GY235	-5.97%	~	5.49%	GY362	-9.96%	~	7.27%
GY109	-8.32%	~	8.50%	GY236	-7.63%	~	9.44%	GY363	0.00%	~	0.00%
GY110	-8.65%	~	7.24%	GY237	-5.99%	~	7.55%	GY364	-5.98%	~	5.74%
GY111	-4.35%	~	4.71%	GY238	-9.68%	~	10.76%	GY365	-5.97%	~	5.77%
GY112	-13.22%	~	12.86%	GY239	-8.64%	~	9.51%	GY366	-5.97%	~	6.99%
GY113	-9.75%	~	7.18%	GY240	-5.97%	~	6.64%	GY367	-4.99%	~	4.69%
GY114	-14.75%	~	13.04%	GY241	-5.38%	~	5.85%	GY368	-9.92%	~	7.33%
GY115	-9.40%	~	7.97%	GY242	-4.98%	~	4.58%	GY369	-5.99%	~	5.89%
GY116	-12.45%	~	12.95%	GY243	-10.63%	~	8.37%	GY370	-5.96%	~	6.04%
GY117	-11.60%	~	12.24%	GY244	-5.97%	~	7.17%	GY371	-4.99%	~	4.45%
GY118	-8.06%	~	8.33%	GY245	-4.99%	~	4.99%	GY372	-4.99%	~	4.69%
GY119	-12.58%	~	11.12%	GY246	-8.93%	~	7.54%	GY373	-4.99%	~	4.41%
GY120	-9.96%	~	11.72%	GY247	-5.90%	~	5.83%	GY374	-7.51%	~	6.98%
GY121	-8.82%	~	7.84%	GY248	-6.50%	~	8.21%	GY375	-7.35%	~	8.48%
GY122	-8.25%	~	7.40%	GY249	-7.39%	~	6.29%	GY376	-6.40%	~	7.95%
GY123	-9.07%	~	9.76%	GY250	-9.95%	~	9.33%	GY377	-5.97%	~	5.29%
GY124	-8.43%	~	9.54%	GY251	-4.98%	~	4.77%	GY378	-9.96%	~	11.64%
GY125	-8.73%	~	8.38%	GY252	-12.30%	~	10.84%	GY379	-14.08%	~	13.85%
GY126	-8.24%	~	9.19%	GY253	-9.70%	~	8.60%	GY380	-8.07%	~	9.29%
GY127	-7.41%	~	7.60%	GY254	-9.97%	~	8.47%	GY381	-9.96%	~	9.84%

注：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，建议按优、较优、一般、较劣、劣划分为五个档次，对应总修正幅度划分为五个档次进行取值。其中，估价对象的实际条件优于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为优，较优于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为较优，与所在区片平均条件一致的，总修正幅度档次为一般，较劣于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为较劣，劣于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为劣。

3.容积率修正

表 13 集体工业用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 2.0$	$2.0 < r < 5.0$	$r \geq 5.0$
修正系数	1	$0.765 \times r^{0.387}$	1.4261

注：纳入城乡土地市场统筹供应，与国有工业用地供后监管要求一致的集体工业用地，可不作容积率修正。

表 14 集体工业用地容积率修正系数表

容积率	≤ 2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0000	1.0194	1.0380	1.0560	1.0735	1.0906	1.1073	1.1236
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	1.1395	1.1551	1.1703	1.1853	1.1999	1.2143	1.2284	1.2423
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3
修正系数	1.2559	1.2693	1.2824	1.2954	1.3082	1.3207	1.3331	1.3453
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥ 5	——
修正系数	1.3573	1.3692	1.3809	1.3924	1.4038	1.4150	1.4261	——

4.工业临港区修正

对于滨海湾新区和虎门港麻涌港区、沙田港区宗地，临港区修正系数在原区片基准地价的基础上增加 20%；内河港区主要分为 4 个作业区：中堂作业区、石碣作业区、石龙作业区和莞城作业区，临港区修正系数在原区片基准地价的基础上增加 10%。

5.土地开发程度修正（同集体商服用地）

集体工业用地的土地开发程度修正，参照《表3-8 土地开发程度修正范围表》进行。

6.土地剩余使用年期修正

工业用地基准地价为最高使用年期 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不到 50 年时，应进行使用年期修正。

土地剩余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限 50 年；

n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表 15 集体工业用地土地使用年期修正系数表（ $r=5.95\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0595	0.1156	0.1686	0.2186	0.2657	0.3103	0.3523	0.392	0.4295	0.4648
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4982	0.5296	0.5594	0.5874	0.6139	0.6389	0.6625	0.6847	0.7057	0.7256

剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7443	0.762	0.7786	0.7944	0.8092	0.8232	0.8365	0.849	0.8607	0.8719
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8824	0.8923	0.9016	0.9105	0.9188	0.9267	0.9341	0.9411	0.9477	0.954
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9598	0.9654	0.9707	0.9756	0.9803	0.9847	0.9889	0.9928	0.9965	1

7. 期日修正系数编制

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。

8.其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，还要考虑宗地的形状、面积大小、宗地地基承载力及交通条件是影响工业用地地价水平的重要因素，最终确定工业用地的其他个别因素修正系数。

表 16 集体工业用地个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	劣（%）
临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-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	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
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	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地大小	指标说明	$\geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

（三）其他用地价格参照修正系数

1. 其他用地价格参照修正系数

东莞市2023年集体建设用地基准地价成果的用地类型主要有集体商服、集体工业用地两种，但除这两种主要的用地类型外，还有一些其他的用地类型，例如集体公共管理与公共服务用地、集体公用设施用地等特殊用地类型。但各具体用地类型的收益能力有所差异，其他用地中的某些用地类型若直接采用基准地价参照用途进行测算会出现地价过高或过低等问题。因此本次东莞市基准地价主要依据《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号），并根据近几年东莞市集体建设用地流转成交情况，编制东莞市其他用地价格参照修正系数。具体情况如下表所示：

表 17 东莞市其他用地价格参照修正系数表

用地类型		含 义	用地用海分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
集体 商服 用地	零售商业用地	指以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等（除加油加气站外）用地。	零售商业用地	零售商业用地（B11）	集体 商服 用地	1.0	——
		指主要用于加油、加气、充换电站及其附属的小型仓库、车间、办公场地等用地。	公用设施营业网点用地	加油加气站用地（B41）		3.0	——
	批发市场用地	指以批发功能为主的市场用地。	批发市场用地	批发市场用地（B12）		0.8	——
	餐饮用地	指主要用于饭店、餐厅、酒吧等用地。	餐饮用地	餐饮用地（B13）		1.0	——
	旅馆用地	指主要用于宾馆、旅馆、招待所、度假村等用地。	旅馆用地	旅馆用地（B14）		0.85	——
		指主要用于服务型公寓的用地。	旅馆用地	旅馆用地（B14）		0.95	——
	商务金融用地（办公用地）	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。	商务金融用地	商务设施用地（B2、含 B21、B29）		0.7、0.6	基准地价级别 1-3 级对应修正系数 0.7，4-6 级对应修正系数 0.6。
	娱乐用地	指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的大型游乐设施等用地。	娱乐用地	娱乐用地（B31）		0.8	——
	其他商业服务业用地	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、总部经济、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点（包括商业街道两旁的商业仓库等用地），以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。	其他商业服务业用地	其他公用设施营业网点用地（B49）、其他服务设施用地（B9）、康体用地（B32）		1.0	——

用地类型		含 义	用地用海分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
集体工矿用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地	工业用地(M, 含 M1、M2、M3)	集体工业用地	1.0	——
	采矿用地	指采矿、采石、采砂(沙)场, 砖瓦窑等地面生产用地, 排土(石)及尾矿堆放地。	采矿用地	工业用地(M, 含 M1、M2、M3)		0.8	——
集体仓储用地	物流仓储用地	指油库、气库、港口范围内仓储、中转站用地。	物流仓储用地	物流仓储用地(W, 含 W1、W2、W3)		1.3	——
		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。		物流仓储用地(W, 含 W1、W2、W3)		1.5	——
集体公共管理与公共服务用地	文化用地	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地; 综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。	文化用地	文化设施用地(A2, 含 A21、A22)	集体工业用地	1.6	该修正系数为营利性集体公共管理与公共服务用地修正系数, 对于非营利集体公共管理与公共服务性用地需在此基础上乘以系数0.6进行修正。
	体育用地	指体育馆和体育训练基地等用地, 包括室内外体育运动用地, 如体育场馆、游泳馆、各类球场及其附属的业余体校等用地, 溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场, 以及水上运动的陆域部分等用地, 以及为体育运动专设的训练基地用地, 不包括学校等机构专用的体育设施用地。	体育用地	体育用地(A4, 含 A41、A42)		1.6	

用地类型		含 义	用地用海分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
	医疗卫生用地	指用于医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。	医疗卫生用地	医疗卫生用地（A5，含 A51、A52、A53、A59）		1.6	
	社会福利用地	指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。	社会福利用地	社会福利设施用地（A6）		1.4	
	教育用地	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。	教育用地	高等院校用地（A31）、中等专业学校用地（A32）、中小学用地（A33）、特殊教育用地（A34）		1.6	
	科研用地	指用于独立的科研、勘测、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。	科研用地	科研用地（A35）		1.7	根据《东莞市城市规划管理技术规定》，科研用地规划为“科研设计用地(C65)”。
集体公用设施用地	公用设施用地	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。	公用设施用地	公用设施用地（U，含 U1、U2、U3、U9）	集体工业用地	0.95	——
集体绿地与开敞空间绿地	公园与绿地	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地。	公园与绿地	公园绿地（G1）		0.6	——

用地类型		含 义	用地用海分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
集体 交通 运输 用地	公路用地	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。	公路用地	城市道路用地（S1）		0.7	——
	城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地。包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。	城镇村道路用地	城市道路用地（S1）		0.7	——
	管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。	管道运输用地	其他交通设施用地（S9）		1.0	——
	停车库用地	指用于公共停车场，汽车客货运输站点及停车场、停车楼等用地（含社会停车库及住宅、商业、办公等用地配建的地上停车库）。	交通场站用地	交通场站用地（S4，含 S41、S42）	集体 商服 用地	0.2	经修正后为地面地价，不作容积率修正。
	地下交通用地（通道、广场）及地下停车场	指用于城镇、村庄范围内的地下公用道路、地下交通广场用地和地下停车场。	交通场站用地	交通场站用地（S4，含 S41、S42）		——	按地上停车库用地基准地价乘以系数 0.3。
集体 特殊 用地	殡葬用地	指陵园、墓地、殡葬场所用地。	殡葬用地	宗教设施用地（A9）		0.5	经修正后为地面地价，且不做容积率修正。
	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，景区内的其他用地按现状归入相应地类	——	文物古迹用地（A7）		0.3	——

注：（1）本表适用于其他用地类型地块级别基准地价和区片基准地价计算；

（2）上述修正系数通过修正将基准地价参照用途（集体商服用地、集体工业用地）扩大到其他用地类型，修正后为对应参照用途的地价内涵（殡葬用地、停车库用地除外），仅适用于基准地价；

（3）具有多种用途的土地应按土地分摊面积分别确定用地类型；

（4）上述其他用地价格参照修正系数表的用地类型还包括本次基准地价内涵设定下的各用地类型。

2. 基于用地类型修正的宗地地价计算公式

(1) 用途参照集体商服基准地价修正的宗地地价计算公式

集体商服用地中参照集体商服用地基准地价进行修正的各用地类型计算公式：

宗地建筑面积单价=集体商服区片基准地价×对应用地价格参照修正系数×集体商服容积率修正系数×街角地修正系数×集体商服集聚度修正系数×集体商服期日修正系数×(1+集体商服区域因素修正系数之和)×(1+集体商服其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

集体交通运输用地中参照集体商服基准地价进行修正的停车库用地的宗地地价按以下公式计算：

停车库用地宗地土地面积单价=集体商服区片基准地价×停车库用地价格参照修正系数×期日修正系数×(1+集体商服区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

停车库用地宗地总地价=停车库用地宗地土地面积单价×停车库用地总土地面积

注：停车库用地以集体商服用地基准地价为基准，经其他用地类型参照系数修正后直接作为该用地类型的地面地价，且不做容积率修正。

集体特殊用地参照集体商服用地基准地价进行修正的殡葬用地的宗地地价按以下公式计算：

殡葬用地宗地土地面积单价=集体商服区片基准地价×殡葬用地价格参照修正系数×期日修正系数×(1+集体商服区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

殡葬地宗地总地价=殡葬用地宗地土地面积单价×殡葬用地总土地面积

注：殡葬用地以集体商服用地基准地价为基准，经其他用地类型参照系数修正后直接作为该用地类型的地面地价，且不做容积率修正。

集体特殊用地参照集体商服用地基准地价进行修正的风景名胜设施用地宗地地价按以下公式计算：

宗地建筑面积单价=集体商服区片基准地价×风景名胜设施用地价格参照修正系数×集体商服容积率修正系数×集体商服期日修正系数×(1+集体商服区域因素修正系数之和)×(1+集体商服其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值÷待估宗地容积率

宗地总地价=宗地建筑面积单价×宗地总建筑面积

(2) 用途参照集体工业基准地价修正的宗地地价计算公式

集体工矿用地、集体仓储用地中参照集体工业基准地价进行修正的工业用地、物流仓储用地的宗地地价按以下公式计算：

宗地土地面积单价=集体工业区片基准地价×对应其他用地价格参照修正系数×集体工业容积率修正系数×集体工业期日修正系数×(1+集体工业临港区修正系数)×(1+集体工业区域因素修正系数之和)×(1+集体工业其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积

集体工矿仓储用地中参照集体工业基准地价进行修正的采矿用地的宗地地价按以下公式计算：

采矿用地宗地土地面积单价=集体工业区片基准地价×采矿用地价格参照修正系数×期日修正系数×(1+集体工业临港区修正系数)×(1+集体工业区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

采矿用地宗地总地价=采矿用地宗地土地面积单价×采矿用地总土地面积

集体公共管理与公共服务用地参照集体工业用地基准地价进行修正的各用地类型的宗地地价按以下公式计算：

公共管理与公共服务用地宗地土地面积单价=集体工业区片基准地价×对应用地价格参照修正系数×期日修正系数×(1+集体工业区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积

集体公用设施用地中参照集体工业基准地价进行修正的公用设施用地的宗地地价按以下公式进行计算：

公用设施用地宗地土地面积单价=集体工业区片基准地价×公用设施用地价格参照修正系数×期日修正系数×(1+集体工业区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积

集体绿地与开敞空间绿地中参照集体工业基准地价进行修正的公园与绿地的宗地地价按以下公式进行计算：

公园与绿地宗地土地面积单价=集体工业区片基准地价×公园与绿地价格参照修正系数×期日修正系数×(1+集体工业区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积

交通运输用地中参照集体工业基准地价进行修正的全部用地类型（除停车库用地和地下交通用地（通道、广场）外）的宗地地价按以下公式计算：

宗地土地面积单价=集体工业区片基准地价×对应用地价格参照修正系数×期日修正系数×(1+集体工业区域因素修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×

土地剩余使用年期修正系数±开发程度修正值

宗地总地价=宗地土地面积单价×宗地总土地面积

（五）宗地地价公式特殊处理说明

1.当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

2.工业临港区修正的计算方式按以下规则核算，即工业临港区修正=（1+工业临港区修正系数）×（宗地50米内土地面积÷宗地总用地面积）+（宗地50米外土地面积÷宗地总用地面积）。3.当待估宗地范围涉及两个及以上区片时，价格取各区片价格的加权值，其修正系数取面积权重较大的区片修正系数。