

# 东莞市2025年城镇国有建设用地

## 各用途标定地价修正体系

### 一、商服用途宗地地价修正体系

本次东莞市标定地价中商服用途价格形式分为首层楼面地价和平均楼面地价，商服用途宗地地价修正体系主要针对商服用途首层楼面地价制定。

#### (一) 交易情况修正

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况如不一致时，需综合考虑其对地价的影响程度，进行交易情况修正。

#### (二) 容积率/楼层修正系数

表1 商服用途容积率修正公式一览表

容积率	r < 0.4		0.4 ≤ r < 3.0	3.0 ≤ r < 4.0	r ≥ 4.0
	纯商业用途	混合用途			
修正系数	0.5089 × (1/r) <sup>0.802</sup>	1	(0.4/r) <sup>0.392</sup>	0.737 × (0.4/r) <sup>0.239</sup>	0.4251

- 注：1. 公式中r为商服容积率，容积率修正是指首层楼面地价与平均楼面地价的转换系数；  
2. 若为混合用地，规划条件中有明确的商业功能对应容积率（按综合用途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；无明确商业功能对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商业容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总用地面积（其中容积率小于0.4时，容积率修正系数为1）；  
3. 当评估宗地为纯商服用途且容积率<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；  
4. 当评估商服（旅馆用地（公寓）和商务金融）时，要进行商服容积率修正：(1) 若规划条件中有明确的商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）功能对应容积率（按综合用途中其独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正；(2) 若为混合用地，无明确商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）功能对应的容积率，其容积率按商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）部分建筑面积计算的商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）容积率进行修正，即商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）建筑面积除以商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）部分用地面积作为商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）容积率，参照上表修正系数进行修正；  
5. 当评估普通商服部分的首层楼面地价时，根据首层楼面地价计算公式，不需要进行容积率修正；  
6. 评估待开发项目且无明确楼层数宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价；  
7. 已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

表2 商服用途容积率修正系数明细表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	3.2258	1.8501	1.3365	1	0.9162	0.8530	0.8030	0.7621	0.7277	0.6982
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	0.6726	0.6501	0.6300	0.6120	0.5956	0.5808	0.5671	0.5545	0.5429	0.5321
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	0.5220	0.5126	0.5037	0.4954	0.4875	0.4801	0.4731	0.4664	0.4600	0.4553
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4.0
修正系数	0.4518	0.4484	0.4451	0.4419	0.4389	0.4359	0.4331	0.4303	0.4277	0.4251

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。

表3 商服用途楼层修正系数表

楼层		首层	第二层、地下负一层、夹层	第三层、地下负二层	地面第四层及以上、地下负三层以下
修正系数	平均值	1.00	0.55	0.42	0.30
	修正范围	1.00	0.35~0.60	0.30~0.50	0.25~0.40

- 注：1. 已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正；  
 2. 4层以上且为酒店、公寓或商务金融的商服用途楼层系数需参照住宅用地的楼层系数，详见五、特殊说明。  
 3. 在实际土地评估中，估价师需要根据待估宗地实际情况确定楼层修正系数。

### (三) 客流集聚度修正

表4 商服用途客流聚集度修正系数

指标标准	优	较优	一般	较劣	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：当宗地不临现状道路但临规划道路时，修正系数取指标标准“劣”的最高值；若宗地不临规划道路，修正系数取指标标准“劣”的最低值。

### (四) TOD 模式修正系数编制

表5 东莞市商服用途TOD模式修正系数表

TOD 模式	TOD 站点距离 R > 800 米	TOD 站点距离 500 < R ≤ 800 米	TOD 站点距离 300 < R ≤ 500 米	TOD 站点距离 R ≤ 300 米
修正系数	1	(1.05,1.08]	(1.08,1.12]	(1.12,1.16]

## (五) 其他个别因素修正

表 6 商服用途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	形状较规则	形状基本规则	形状不规则	形状极不规 则
	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	$S \geq 80000m^2$	$40000m^2 \leq S < 80000m^2$	$10000m^2 \leq S < 40000m^2$	$5000m^2 \leq S < 10000m^2$	$S < 5000m^2$
	修正系数 (%)	1	0.5	0	-0.5	-1

## (六) 期日修正

估价对象的估价期日与标定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) 土地剩余使用年期修正

表 7 商服用途剩余使用年期修正系数表 (土地还原率=6.12%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0636	0.1235	0.1799	0.2331	0.2833	0.3305	0.3750	0.4170	0.4565	0.4938
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5289	0.5619	0.5931	0.6225	0.6502	0.6763	0.7008	0.7240	0.7458	0.7664
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7858	0.8040	0.8212	0.8375	0.8527	0.8671	0.8807	0.8935	0.9055	0.9169
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9276	0.9377	0.9472	0.9561	0.9646	0.9725	0.9800	0.9871	0.9937	1

注：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40年；

n---土地剩余使用年限； Y---土地剩余使用年期修正系数

## (八) 土地开发程度修正

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							三通一 平合计	五通一 平合计	六通一 平合计
	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通燃气	平整土地			
数据统 计范围	50 ~ 150	15 ~ 40	15 ~ 50	30 ~ 90	6 ~ 25	20 ~ 50	30 ~ 120	125 ~ 400	146 ~ 475	166 ~ 525

注: 1.本表仅供参考, 实际操作时应根据待估宗地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.上表的“三通一平”具体是指宗地外通上水、通电、通路及宗地内土地平整; “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.待估宗地与标定地价的设定条件(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。

## (九) 其他用地价格参照修正

表 9 其他用地价格参照修正系数表

用途类型	参照其他用地价格参 照修正基准	基准地价一至四级对应 修正系数	基准地价五至七级对应 修正系数
商务金融	商服用途	0.70	0.60
旅馆用地(公寓)	商服用途	0.95	

旅馆用地(公寓)、商务金融用途、其他用地价格参照修正公式详见“六、标定地价应用公式的设计中(四)旅馆用地(公寓)、商务金融用途地价计算公式”。

## 二、住宅用途宗地地价修正体系

### (一) 交易情况修正

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况如不一致时，需综合考虑其对地价的影响程度，进行交易情况修正。

### (二) 容积率修正系数

表 10 住宅用途容积率修正公式一览表

容积率	< 1.0	1 ≤ r < 2.0	2.0 ≤ r < 7.0	≥ 7.0
修正系数	$(2.0/r)^{0.412}$	$(2.0/r)^{0.388}$	$(2.0/r)^{0.125}$	0.855

注：1. 容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商服、公建配套等的综合容积率；  
2. 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；  
3. 容积率 < 0.1 时，容积率修正系数按容积率为 0.1 的修正系数进行取值，且在计算总价时采用的建筑面积也要按容积率为 0.1 时的建筑面积来计算。

表 11 住宅用途容积率修正系数明细表

容积率	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	1.9408	1.7703	1.6422	1.5411	1.4587	1.3896	1.3086
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.2611	1.2192	1.1819	1.1484	1.1181	1.0904	1.0651
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.0417	1.0201	1	0.9939	0.9882	0.9827	0.9775
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1
修正系数	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
修正系数	0.9429	0.9393	0.9358	0.9324	0.9292	0.9260	0.9229
容积率	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.9199	0.9170	0.9142	0.9114	0.9088	0.9061	0.9036
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2
修正系数	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
修正系数	0.8853	0.8832	0.8812	0.8792	0.8773	0.8754	0.8735
容积率	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	0.8717	0.8699	0.8681	0.8664	0.8647	0.8630	0.8614
容积率	6.7	6.8	6.9	≥ 7.0	—	—	—
修正系数	0.8597	0.8582	0.8566	0.8550	—	—	—

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。

### (三) 临水修正

东莞市范围内的东江北干流、东莞水道（东江南支流）、太平水道、麻涌水道、中堂水道、倒运海水道、洪屋涡水道、大汾北水道等主要河道两岸的临水建设用地住宅用途地价在原基础上加价5%~10%。

东莞市范围内的松山湖、雁田水库等大型水库（湖泊）边的临水建设用地住宅用途地价在原基础上加价10%~15%。

临水建设用地是指临水道或湖泊的首宗建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外）。

### (四) TOD 模式修正系数

表 12 东莞市住宅用途 TOD 模式修正系数表

TOD 模式	TOD 站点距离 $R > 800$ 米	TOD 站点距离 $500 < R \leq 800$ 米	TOD 站点距离 $300 < R \leq 500$ 米	TOD 站点距离 $R \leq 300$ 米
修正系数	1	(1.05,1.08]	(1.08,1.12]	(1.12,1.16]

### (五) 期日修正系数

估价对象的估价期日与标定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

表 13 住宅用途其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	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	山、湖、园景景观条件好，对土地利用极为有利	山、湖、园景景观条件良好，对土地利用较为有利	山、湖、园景景观条件一般，对土地利用无不良影响	山、湖、园景景观条件较差，对土地利用有一定影响	山、湖、园景景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3

## (七) 土地剩余使用年期修正

表 14 住宅土地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率=5.10%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0501	0.0977	0.143	0.1861	0.2272	0.2662	0.3034	0.3387	0.3723	0.4043
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4348	0.4637	0.4913	0.5175	0.5425	0.5662	0.5888	0.6103	0.6308	0.6502
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6687	0.6863	0.7031	0.719	0.7342	0.7487	0.7624	0.7755	0.7879	0.7997
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.811	0.8217	0.8319	0.8416	0.8508	0.8596	0.8679	0.8759	0.8835	0.8906
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8975	0.904	0.9102	0.9161	0.9217	0.927	0.9321	0.937	0.9416	0.9459
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9501	0.9541	0.9578	0.9614	0.9648	0.9681	0.9712	0.9741	0.9769	0.9796
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9821	0.9845	0.9868	0.989	0.991	0.993	0.9949	0.9967	0.9984	1

注：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70年；

n---土地剩余使用年限；Y---土地剩余使用年期修正系数

## (八) 土地开发程度修正（同商服用途）

住宅用途的土地开发程度修正，参照商服用途土地开发程度修正进行确定。

## (九) 其他用地价格参照修正

低密度住宅其他用地价格参照修正系数为1.40，该修正系数已考虑容积率修正。

低密度住宅其他用地价格参照修正公式详见“六、标定地价应用公式的设计中（五）低密度住宅用途地价计算公式”。

### 三、工业用途宗地地价修正体系

#### (一) 交易情况修正

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况如不一致时，需综合考虑其对地价的影响程度，进行交易情况修正。

#### (二) 容积率修正

表 15 工业用途容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 2.0$	$2.0 < r < 5.0$	$r \geq 5.0$
修正系数(公式)	1	$(2.0/r)^{-0.4}$	1.4427

表 16 工业用途容积率修正系数明细表

容积率	$\leq 2.0$	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.0000	1.0197	1.0389	1.0575	1.0757	1.0934	1.1107	1.1275	1.1441
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	1.1602	1.1761	1.1916	1.2068	1.2218	1.2365	1.2509	1.2651	1.2790
容积率	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
修正系数	1.2927	1.3062	1.3195	1.3326	1.3455	1.3582	1.3708	1.3832	1.3954
容积率	4.7	4.8	4.9	$\geq 5.0$	—	—	—	—	—
修正系数	1.4074	1.4193	1.4311	1.4427	—	—	—	—	—

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。

#### (三) 期日修正系数

估价对象的估价期日与标定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

表 17 工业用途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	2.0	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

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地大小 (S)	指标说明	S ≥ 100000m <sup>2</sup>	80000m <sup>2</sup> ≤ S < 100000m <sup>2</sup>	40000m <sup>2</sup> ≤ S < 80000m <sup>2</sup>	10000m <sup>2</sup> ≤ S < 40000m <sup>2</sup>	S < 10000m <sup>2</sup>
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
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	3.0	1.5	0	-1.5	-3.0

#### (五) 临港修正

东莞市港区主要指滨海湾新区和东莞港，整个东莞港划分为麻涌港区、沙田港区以及内河港区。本次基准地价修正体系根据不同港区的区位、规模及对区域工业的影响程度确定临港区修正系数。

对于滨海湾新区和东莞港麻涌港区、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%。

#### (六) 土地剩余使用年期修正

表18 工业土地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率=4.46%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0481	0.0942	0.1383	0.1805	0.2209	0.2596	0.2967	0.3321	0.3661	0.3986
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4297	0.4595	0.488	0.5153	0.5414	0.5664	0.5904	0.6133	0.6352	0.6562
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6763	0.6956	0.714	0.7317	0.7485	0.7647	0.7802	0.795	0.8092	0.8228
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8358	0.8482	0.8601	0.8715	0.8824	0.8929	0.9029	0.9125	0.9216	0.9304
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9388	0.9469	0.9546	0.9619	0.969	0.9757	0.9822	0.9884	0.9943	1

注：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---土地剩余使用年限；Y---土地剩余使用年期修正系数

#### (七) 土地开发程度修正 (同商服用途)

东莞市工业用途的土地开发程度修正，参照商服用途土地开发程度修正进行确定。

## 四、科研用途宗地地价修正体系

### (一) 交易情况修正

待估宗地的交易情况与标定地价设定的交易情况如不一致时，需综合考虑其对地价的影响程度，进行交易情况修正。

### (二) 容积率修正

表 19 科研用途容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 1.5$	$1.5 < r \leq 4.0$	$\geq 4.0$
修正系数	0.7793	$(1.5/r)^{-0.698}$	$(1.5/r)^{-0.375}$	1.4446

表 20 科研用途容积率修正系数明细表

容积率	$\leq 1.0$	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.7793	0.8053	0.8558	0.9049	0.953	1	1.0245	1.0481
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.0708	1.0927	1.1139	1.1345	1.1544	1.1739	1.1927	1.2111
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.2291	1.2466	1.2637	1.2805	1.2968	1.3129	1.3286	1.344
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	$\geq 4.0$	—
修正系数	1.3592	1.374	1.3886	1.4029	1.417	1.4309	1.4446	—

### (三) TOD 模式修正系数

表 21 东莞市科研用途 TOD 模式修正系数表

TOD 模式	TOD 站点距离 $R > 800$ 米	TOD 站点距离 $500 < R \leq 800$ 米	TOD 站点距离 $300 < R \leq 500$ 米	TOD 站点距离 $R \leq 300$ 米
修正系数	1	(1.005,1.01]	(1.01,1.02]	(1.02,1.03]

### (四) 期日修正系数

估价对象的估价期日与标定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

表 22 科研用途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	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0
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
景观条件	指标说明	山、湖、园景景观条件好，对土地利用极为有利	山、湖、园景景观条件良好，对土地利用较为有利	山、湖、园景景观条件一般，对土地利用无不良影响	山、湖、园景景观条件较差，对土地利用有一定影响	山、湖、园景景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

## (六) 土地剩余使用年期修正

表23 科研土地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率=4.74%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0502	0.0982	0.1439	0.1876	0.2293	0.2692	0.3072	0.3435	0.3782	0.4113
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4429	0.473	0.5018	0.5293	0.5556	0.5807	0.6046	0.6275	0.6493	0.6701
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6900	0.7090	0.7271	0.7444	0.7609	0.7767	0.7918	0.8061	0.8199	0.8330
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8455	0.8574	0.8689	0.8797	0.8901	0.9001	0.9096	0.9186	0.9272	0.9355
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9434	0.9509	0.9581	0.9649	0.9715	0.9777	0.9837	0.9894	0.9948	1

注：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---土地剩余使用年限； Y---土地剩余使用年期修正系数

## (七) 土地开发程度修正（同商服用途）

东莞市科研用途的土地开发程度修正，参照商服用途土地开发程度修正进行确定。

### 五、特殊说明

根据住宅用途宗地地价公式的设计思路，标定地价应用公式一般应用于整宗地的地价评估，在修正得到待估宗地地价后，如有需要特别求取某楼层的住宅楼面地价时，可在计算得出住宅用途平均楼面地价后，搭配住宅用途的楼层分配系数使用。因此针对住宅用途编制相应的楼层分配系数，为标定地价计算外的附加应用提供参考。旅馆用地（公寓）或商务金融用途的商服用途楼层分配系数需参照住宅用途的楼层分配系数。

多层、小高层或高层楼层分配系数如下表。

表24 多层住宅用途（楼梯楼）楼层分配系数表

所在楼层 \\ 总楼层	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	0.982	0.993	1.013
7	—	—	—	—	—	—	0.969	0.970	0.989
8	—	—	—	—	—	—	—	0.965	0.971
9	—	—	—	—	—	—	—	—	0.958

注：楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正。

表25 小高层、高层住宅(电梯楼)楼层分配系数表 1

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	1.022	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	1.018	1.023	1.015	1.011	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.982	0.98	0.978
7	—	1.019	1.025	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	—	—	1.022	1.026	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989
9	—	—	—	1.023	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.994
10	—	—	—	—	1.022	1.024	1.02	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.004	1.002	1
11	—	—	—	—	—	1.021	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.013	1.009	1.008
12	—	—	—	—	—	—	1.021	1.027	1.023	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.014
13	—	—	—	—	—	—	—	1.024	1.03	1.027	1.027	1.023	1.022	1.02	1.018
14	—	—	—	—	—	—	—	—	1.027	1.032	1.029	1.027	1.026	1.024	1.021
15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.029	1.035	1.031	1.030	1.028	1.025
16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.032	1.037	1.033	1.032	1.028
17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.034	1.039	1.034	1.031
18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.035	1.04	1.035
19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.038	1.041
20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.039

注：楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正。

表26 小高层、高层住宅(电梯楼)楼层分配系数表2

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	0.938	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	0.951	0.95	0.949	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	0.963	0.962	0.961	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	0.986	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	0.985	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	0.998	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	1.005	1	0.997	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.99
13	1.015	1.014	1.013	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993
14	1.019	1.017	1.015	1.012	1.012	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.993
15	1.02	1.023	1.021	1.018	1.016	1.011	1.011	1.01	1.009	1	1	0.999	0.998	0.996	0.995
16	1.025	1.024	1.022	1.021	1.018	1.016	1.015	1.011	1.01	1.01	1.007	1	0.999	0.998	0.998
17	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1.006	1	0.999	0.999
18	1.033	1.032	1.031	1.03	1.029	1.023	1.022	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1
19	1.036	1.035	1.033	1.033	1.031	1.026	1.024	1.024	1.022	1.021	1.02	1.018	1.018	1.016	1.013
20	1.039	1.036	1.034	1.034	1.033	1.028	1.027	1.027	1.023	1.021	1.02	1.019	1.018	1.018	1.015
21	1.038	1.039	1.035	1.035	1.033	1.032	1.029	1.028	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017

表27 小高层、高层住宅(电梯楼)楼层分配系数表3

所在楼层\n\总楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
22	—	1.037	1.040	1.036	1.033	1.033	1.031	1.030	1.027	1.027	1.027	1.025	1.024	1.024	1.019
23	—	—	1.037	1.039	1.035	1.037	1.033	1.032	1.031	1.03	1.028	1.026	1.025	1.024	1.023
24	—	—	—	1.037	1.041	1.038	1.036	1.033	1.031	1.031	1.03	1.028	1.027	1.026	1.023
25	—	—	—	—	1.035	1.043	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.03	1.027	1.028	1.028
26	—	—	—	—	—	1.04	1.041	1.037	1.038	1.036	1.037	1.033	1.032	1.032	1.029
27	—	—	—	—	—	—	1.04	1.042	1.038	1.038	1.038	1.037	1.035	1.033	1.033
28	—	—	—	—	—	—	—	1.04	1.042	1.041	1.039	1.037	1.036	1.036	1.034
29	—	—	—	—	—	—	—	—	1.041	1.043	1.04	1.039	1.038	1.038	1.038
30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.042	1.043	1.04	1.039	1.039	1.039
31	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.042	1.043	1.041	1.042	1.039
32	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.042	1.044	1.042	1.041
33	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.042	1.046	1.043
34	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.043	1.046
35	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.045

注：楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正。

## 六、标定地价应用公式的设计

### (一) 标定地价成果应用步骤

标定地价系数修正法是利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），标定地价系数修正法评估土地价格公式如下：

$$P_{\text{待估宗地}} = P_{\text{标准宗地}} \times Ar \times Al \times Ad \times Ap \times Am \times Aq \times Ay \times Ah \times Ai + F$$

其中：

P<sub>待估宗地</sub>: 待估宗地的宗地价格

P<sub>标准宗地</sub>: 标准宗地的标定地价

Ar: 待估宗地与标准宗地容积率修正系数之比

Al: 待估宗地与标准宗地临水修正系数之比

Ap: 待估宗地与标准宗地客流聚集度修正系数之比

Ad: 待估宗地与标准宗地期日修正系数之比

Am: 待估宗地与标准宗地TOD模式修正系数之比

Aq: 待估宗地与标准宗地其他个别因素修正之比

Ay: 待估宗地土地剩余年期修正系数

Ai: 待估宗地交易情况修正系数

Ah: 待估宗地与标准宗地临港修正系数之比

F: 待估宗地与标准宗地开发程度之差值

备注：上述公式中的容积率修正系数、临水修正系数、客流聚集度修正系数和TOD模式修正系数需根据各用途的修正体系中的各修正项进行选择，具体应用宗地地价公式计算时，若所选用途无此修正项的，则公式中应去除此项修正。

## (二) 商服用途地价计算公式

商服用途首层楼面地价

$$\begin{aligned} &= \text{商服标准宗地标定地价(首层楼面地价)} \\ &\times \frac{\text{待估宗地的客流聚集度修正系数}}{\text{标准宗地的客流聚集度修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地TOD模式修正系数}}{\text{标准宗地TOD模式修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年期修正系数} \times \text{待估宗地交易情况修正系数} \\ &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发费用}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发费用}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \end{aligned}$$

商服用途平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \text{商服用途首层楼面地价} \\ &\times [\text{首层商服建筑面积} + \text{二层(地下负一层)楼层修正系数} \\ &\quad \times \text{二层(地下负一层)商服建筑面积} \\ &\quad + \text{三层(地下负二层)楼层修正系数} \\ &\quad \times \text{三层(地下负二层)商服建筑面积} \\ &\quad + \text{四层及以上(地下负三层及以下)楼层修正系数} \\ &\quad \times \text{四层及以上(地下负三层及以下)商服建筑面积}] \\ &\div \text{商服总建筑面积} \end{aligned}$$

商服用途总地价=商服用途平均楼面地价×商服用途总建筑面积

## (三) 标定地价系数修正法应用的注意事项

1. 标定地价成果应用只适用待估宗地位于标定区域内，若待估宗地位于标定区域外，则不能通过应用标定地价成果修正计算地价。
2. 标定地价的修正体系为通用版的修正体系，参照市场比较法的原理，通过修正后的待估宗地与标准宗地的各修正系数的比值计算得出待估宗地的地价。按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)的要求，选取合适的3宗或3宗以上标准宗地的标定地价各自参照通用版修正体系修正后的地价进行算术平均或加权平均计算待估宗地宗地价格。
3. 混合用途应用标定地价系数修正法时，需要拆分各用途分别套用标定地价系数修正法公式计算各用途的地价。

#### (四) 旅馆用地(公寓)、商务金融用途地价计算公式

本轮商服用途标定地价适用于零售商业用地和其他商服用地，因此评估旅馆用地(公寓)、商务金融用途时需要通过其他用地价格参照修正得出该地块合理的标定地价。旅馆用地(公寓)、商务金融用途公式为：

旅馆用地(公寓)、商务金融用途平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \text{商服标准宗地标定地价(首层楼面地价)} \\ &\times \text{标准宗地容积率修正系数} \times \text{对应的其他用地价格参照修正系数} \\ &\times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地客流聚集度修正系数}}{\text{标准宗地客流聚集度修正系数}} \\ &\times \frac{\text{待估宗地TOD模式修正系数}}{\text{标准宗地TOD模式修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年期修正系数} \times \text{待估宗地交易情况修正系数} \\ &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发费用}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发费用}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \end{aligned}$$

旅馆用地(公寓)、商务金融用途总地价=平均楼面地价×总建筑面积

说明：公式中“待估宗地容积率”与“标准宗地容积率”均为宗地的综合容积率。

## (五) 低密度住宅用途地价计算公式

本轮住宅用途标定地价适用于除低密度住宅之外的城镇住宅用地，因此评估低密度住宅用途时需要通过其他用地价格参照修正得出该地块合理的标定地价。低密度住宅用途价格公式为：

低密度住宅用途平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \text{住宅标准宗地标定地价} \times \text{低密度住宅价格参照修正系数} \\ &\times \frac{\text{待估宗地临水修正系数}}{\text{标准宗地临水修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地TOD模式修正系数}}{\text{标准宗地TOD模式修正系数}} \\ &\times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年期修正系数} \times \text{待估宗地交易情况修正系数} \\ &+ \left( \frac{\text{待估宗地土地开发费用}}{\text{待估宗地容积率}} - \frac{\text{标准宗地土地开发费用}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \end{aligned}$$

$$\text{低密度住宅用途总地价} = \text{低密度住宅用途平均楼面地价} \times \frac{\text{低密度住宅用途}}{\text{总建筑面积}}$$