

## 附件 5

# 东莞市 2019 年城镇国有建设用地基准地价 修正体系

## 一、东莞市各用途国有建设用地基准地价修正体系

### （一）商服用地宗地地价修正体系

#### 1、商服用地宗地地价公式

（1）所临道路不存在商服路线价时，公式为：

商服用地宗地建筑面积单价=（商服片区基准地价±开发程度修正值÷容积率）×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服集聚度修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+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

商服用地宗地总地价=商服用地宗地建筑面积单价×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=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

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，若规划条件中有明确的商服功能用地对应容积率（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，若无明确商服功能用地对应的容积率，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。

（2）所临道路存在商服路线价时，公式为：

商服用地宗地建筑面积单价={[路线价×标准深度内建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服片区基准地价×（商服总建筑面积-标准深度内建筑面积）]÷商服总建筑面积±开发程度修正值÷容积率}×商服容积率修正系数×街角地修正系数×商服期日修正系数×（1+商服区域因素修正系数之和）×（1+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

商服用地宗地总地价=商服用地宗地建筑面积单价×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=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

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，若规划条件中有明确的商服功能用地对应容积率（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，若无明确商服功能用地对应的容积率，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。

## 2、商服用地区域因素修正

表1 商服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	与商服中心和高级商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	33%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况，与汽车客运站、轨道交通站的距离
	指标权重值 (Q)	23%
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、供气设施完备度等商服配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	17%
周边城市影响度	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)	12%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度
	指标权重值 (Q)	10%
用地潜力	指标说明	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%

注：（1）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）商服用地各区片基准地价代表的是各因素在所在片区内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2 商服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	±3.13	SF138	±14.04	SF275	±10.85
SF002	±5.82	SF139	±13.35	SF276	±12.96
SF003	±3.73	SF140	±13.4	SF277	±14.76
SF004	±11.14	SF141	±18.98	SF278	±12.78
SF005	±6.7	SF142	±9.18	SF279	±3.59
SF006	±9.54	SF143	±12.59	SF280	±14.8
SF007	±9.78	SF144	±11.84	SF281	±4.96

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SF008	$\pm 9.12$	SF145	$\pm 12.34$	SF282	$\pm 9.62$
SF009	$\pm 7.01$	SF146	$\pm 6.18$	SF283	$\pm 15.91$
SF010	$\pm 11.12$	SF147	$\pm 7.88$	SF284	$\pm 13.02$
SF011	$\pm 4.43$	SF148	$\pm 14.2$	SF285	$\pm 15.1$
SF012	$\pm 11.5$	SF149	$\pm 6.84$	SF286	$\pm 7.34$
SF013	$\pm 10.04$	SF150	$\pm 8.35$	SF287	$\pm 13.06$
SF014	$\pm 10.18$	SF151	$\pm 8.28$	SF288	$\pm 4.25$
SF015	$\pm 9.33$	SF152	$\pm 4.46$	SF289	$\pm 6.76$
SF016	$\pm 10.04$	SF153	$\pm 9.68$	SF290	$\pm 14.4$
SF017	$\pm 3.34$	SF154	$\pm 8.94$	SF291	$\pm 5.41$
SF018	$\pm 9.79$	SF155	$\pm 6.8$	SF292	$\pm 6.54$
SF019	$\pm 10.78$	SF156	$\pm 12.39$	SF293	$\pm 10.85$
SF020	$\pm 9.69$	SF157	$\pm 17.74$	SF294	$\pm 8.59$
SF021	$\pm 9.75$	SF158	$\pm 3.84$	SF295	$\pm 7.4$
SF022	$\pm 5.56$	SF159	$\pm 14.1$	SF296	$\pm 6.48$
SF023	$\pm 8.39$	SF160	$\pm 10.8$	SF297	$\pm 4.07$
SF024	$\pm 12.53$	SF161	$\pm 15.53$	SF298	$\pm 14.02$
SF025	$\pm 8.63$	SF162	$\pm 18.43$	SF299	$\pm 17.36$
SF026	$\pm 9.32$	SF163	$\pm 17.97$	SF300	$\pm 12.25$
SF027	$\pm 7.26$	SF164	$\pm 8.66$	SF301	$\pm 3.74$
SF028	$\pm 4.66$	SF165	$\pm 7.27$	SF302	$\pm 14.86$
SF029	$\pm 6.81$	SF166	$\pm 18.48$	SF303	$\pm 11.53$
SF030	$\pm 2.82$	SF167	$\pm 15.26$	SF304	$\pm 16.37$
SF031	$\pm 7.76$	SF168	$\pm 12.88$	SF305	$\pm 14.33$
SF032	$\pm 4.33$	SF169	$\pm 11.55$	SF306	$\pm 19.74$
SF033	$\pm 11.08$	SF170	$\pm 17.25$	SF307	$\pm 17.49$
SF034	$\pm 5.57$	SF171	$\pm 14.46$	SF308	$\pm 8.36$
SF035	$\pm 8.4$	SF172	$\pm 14.06$	SF309	$\pm 13.69$
SF036	$\pm 18.78$	SF173	$\pm 2.59$	SF310	$\pm 6.46$
SF037	$\pm 14.14$	SF174	$\pm 9.7$	SF311	$\pm 6.26$
SF038	$\pm 8.79$	SF175	$\pm 11.98$	SF312	$\pm 12.18$
SF039	$\pm 8.49$	SF176	$\pm 15.02$	SF313	$\pm 10.25$
SF040	$\pm 7.2$	SF177	$\pm 13.84$	SF314	$\pm 11.3$
SF041	$\pm 3.09$	SF178	$\pm 15.29$	SF315	$\pm 13.87$
SF042	$\pm 9.14$	SF179	$\pm 8.35$	SF316	$\pm 7.99$
SF043	$\pm 17.88$	SF180	$\pm 7.23$	SF317	$\pm 13.4$
SF044	$\pm 15.12$	SF181	$\pm 16.08$	SF318	$\pm 5.72$
SF045	$\pm 6.48$	SF182	$\pm 9.25$	SF319	$\pm 9.82$
SF046	$\pm 8.39$	SF183	$\pm 10.13$	SF320	$\pm 16.12$
SF047	$\pm 10.74$	SF184	$\pm 11.19$	SF321	$\pm 14.64$
SF048	$\pm 5.32$	SF185	$\pm 13.83$	SF322	$\pm 5.37$
SF049	$\pm 7.57$	SF186	$\pm 8.54$	SF323	$\pm 11.17$

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SF050	$\pm 12.19$	SF187	$\pm 16.52$	SF324	$\pm 9.55$
SF051	$\pm 6.64$	SF188	$\pm 13.82$	SF325	$\pm 14.72$
SF052	$\pm 7.76$	SF189	$\pm 6.95$	SF326	$\pm 2.49$
SF053	$\pm 13.99$	SF190	$\pm 10.52$	SF327	$\pm 7.71$
SF054	$\pm 5.24$	SF191	$\pm 10.19$	SF328	$\pm 6.66$
SF055	$\pm 3.44$	SF192	$\pm 15.18$	SF329	$\pm 8.92$
SF056	$\pm 15.22$	SF193	$\pm 14.97$	SF330	$\pm 14.79$
SF057	$\pm 11.36$	SF194	$\pm 9.94$	SF331	$\pm 13.7$
SF058	$\pm 15.79$	SF195	$\pm 7.58$	SF332	$\pm 10.31$
SF059	$\pm 11.05$	SF196	$\pm 3.79$	SF333	$\pm 16.75$
SF060	$\pm 14.45$	SF197	$\pm 11.94$	SF334	$\pm 14.08$
SF061	$\pm 8.22$	SF198	$\pm 5.04$	SF335	$\pm 12.91$
SF062	$\pm 13.29$	SF199	$\pm 13.17$	SF336	$\pm 7.7$
SF063	$\pm 2.51$	SF200	$\pm 18.3$	SF337	$\pm 7.54$
SF064	$\pm 7.92$	SF201	$\pm 8.5$	SF338	$\pm 6.14$
SF065	$\pm 18.75$	SF202	$\pm 12.57$	SF339	$\pm 9.13$
SF066	$\pm 8.74$	SF203	$\pm 12.74$	SF340	$\pm 7.88$
SF067	$\pm 8.62$	SF204	$\pm 13.35$	SF341	$\pm 13.19$
SF068	$\pm 16.04$	SF205	$\pm 12.17$	SF342	$\pm 14.54$
SF069	$\pm 14.7$	SF206	$\pm 4.8$	SF343	$\pm 6.19$
SF070	$\pm 8.64$	SF207	$\pm 8.77$	SF344	$\pm 16.94$
SF071	$\pm 12.18$	SF208	$\pm 9.84$	SF345	$\pm 10.04$
SF072	$\pm 4.18$	SF209	$\pm 9.4$	SF346	$\pm 13.84$
SF073	$\pm 9.49$	SF210	$\pm 12.67$	SF347	$\pm 16.71$
SF074	$\pm 7.84$	SF211	$\pm 13.05$	SF348	$\pm 12.8$
SF075	$\pm 12.96$	SF212	$\pm 15.3$	SF349	$\pm 9.75$
SF076	$\pm 10.26$	SF213	$\pm 13.11$	SF350	$\pm 13.39$
SF077	$\pm 12.62$	SF214	$\pm 11.2$	SF351	$\pm 12.96$
SF078	$\pm 10.67$	SF215	$\pm 13.28$	SF352	$\pm 13.98$
SF079	$\pm 12.96$	SF216	$\pm 11.64$	SF353	$\pm 13.39$
SF080	$\pm 6.14$	SF217	$\pm 12.93$	SF354	$\pm 14.41$
SF081	$\pm 3.13$	SF218	$\pm 16.8$	SF355	$\pm 17.52$
SF082	$\pm 18.02$	SF219	$\pm 8.99$	SF356	$\pm 13.09$
SF083	$\pm 6.21$	SF220	$\pm 13.32$	SF357	$\pm 10.82$
SF084	$\pm 3.58$	SF221	$\pm 13.28$	SF358	$\pm 6.02$
SF085	$\pm 14.04$	SF222	$\pm 10.94$	SF359	$\pm 10.72$
SF086	$\pm 15.45$	SF223	$\pm 10.1$	SF360	$\pm 14.22$
SF087	$\pm 3.28$	SF224	$\pm 6.15$	SF361	$\pm 14.05$
SF088	$\pm 14.11$	SF225	$\pm 16.5$	SF362	$\pm 8.91$
SF089	$\pm 12.99$	SF226	$\pm 3.23$	SF363	$\pm 7.39$
SF090	$\pm 2.82$	SF227	$\pm 15.85$	SF364	$\pm 7.44$
SF091	$\pm 6.42$	SF228	$\pm 7.1$	SF365	$\pm 4.68$

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SF092	$\pm 2.85$	SF229	$\pm 14.29$	SF366	$\pm 13.13$
SF093	$\pm 6.39$	SF230	$\pm 5.06$	SF367	$\pm 6.18$
SF094	$\pm 13.94$	SF231	$\pm 5.56$	SF368	$\pm 8.45$
SF095	$\pm 8.57$	SF232	$\pm 6.73$	SF369	$\pm 9.87$
SF096	$\pm 4.95$	SF233	$\pm 12.61$	SF370	$\pm 14.56$
SF097	$\pm 3.11$	SF234	$\pm 10.49$	SF371	$\pm 6.57$
SF098	$\pm 8.65$	SF235	$\pm 7.04$	SF372	$\pm 8.56$
SF099	$\pm 4.05$	SF236	$\pm 14.88$	SF373	$\pm 13.09$
SF100	$\pm 14.04$	SF237	$\pm 13.19$	SF374	$\pm 12.34$
SF101	$\pm 14.97$	SF238	$\pm 5.32$	SF375	$\pm 11.03$
SF102	$\pm 10.35$	SF239	$\pm 12.57$	SF376	$\pm 14.13$
SF103	$\pm 10.44$	SF240	$\pm 13.06$	SF377	$\pm 7.27$
SF104	$\pm 9.25$	SF241	$\pm 4.51$	SF378	$\pm 6.62$
SF105	$\pm 10.97$	SF242	$\pm 8.59$	SF379	$\pm 8.14$
SF106	$\pm 10.94$	SF243	$\pm 16.09$	SF380	$\pm 13.48$
SF107	$\pm 13.29$	SF244	$\pm 18.26$	SF381	$\pm 8.66$
SF108	$\pm 14.77$	SF245	$\pm 8.74$	SF382	$\pm 13.43$
SF109	$\pm 3.89$	SF246	$\pm 15.83$	SF383	$\pm 9.81$
SF110	$\pm 10.44$	SF247	$\pm 17.32$	SF384	$\pm 12.37$
SF111	$\pm 7.26$	SF248	$\pm 8.43$	SF385	$\pm 11.38$
SF112	$\pm 12.36$	SF249	$\pm 8.84$	SF386	$\pm 12.8$
SF113	$\pm 15.94$	SF250	$\pm 9.9$	SF387	$\pm 7.52$
SF114	$\pm 16.27$	SF251	$\pm 9.33$	SF388	$\pm 4.47$
SF115	$\pm 15.91$	SF252	$\pm 7.14$	SF389	$\pm 11.77$
SF116	$\pm 12.39$	SF253	$\pm 15.85$	SF390	$\pm 18.76$
SF117	$\pm 12.61$	SF254	$\pm 5.61$	SF391	$\pm 18.78$
SF118	$\pm 16.56$	SF255	$\pm 13.54$	SF392	$\pm 14.58$
SF119	$\pm 15.21$	SF256	$\pm 15.96$	SF393	$\pm 4.09$
SF120	$\pm 9.67$	SF257	$\pm 8.46$	SF394	$\pm 5.9$
SF121	$\pm 9.7$	SF258	$\pm 16.58$	SF395	$\pm 7.03$
SF122	$\pm 10.18$	SF259	$\pm 16.17$	SF396	$\pm 12.58$
SF123	$\pm 11.6$	SF260	$\pm 9.53$	SF397	$\pm 16.39$
SF124	$\pm 14.46$	SF261	$\pm 13.31$	SF398	$\pm 11.53$
SF125	$\pm 10.98$	SF262	$\pm 10.32$	SF399	$\pm 11.08$
SF126	$\pm 12.14$	SF263	$\pm 9.66$	SF400	$\pm 6.7$
SF127	$\pm 6.92$	SF264	$\pm 6.16$	SF401	$\pm 8.58$
SF128	$\pm 13.58$	SF265	$\pm 13.42$	SF402	$\pm 12.05$
SF129	$\pm 9.73$	SF266	$\pm 9.33$	SF403	$\pm 13.24$
SF130	$\pm 10.37$	SF267	$\pm 9.97$	SF404	$\pm 14.2$
SF131	$\pm 9.9$	SF268	$\pm 14.65$	SF405	$\pm 14.57$
SF132	$\pm 11.07$	SF269	$\pm 10.86$	SF406	$\pm 13.87$
SF133	$\pm 13.94$	SF270	$\pm 15.91$	SF407	$\pm 5.42$

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SF134	±13.05	SF271	±10.27	SF408	±11.71
SF135	±9.24	SF272	±15.14	SF409	±15.22
SF136	±9.59	SF273	±15.03	SF410	±13.4
SF137	±7.49	SF274	±6.12	SF411	±8.3

### 3、容积率修正

表3 商服用地容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 2.0$	$2 \leq r < 5.4$	$r \geq 5.4$
修正系数	1.9129	$(2/r)^{0.403}$	$(2/r)^{0.135}$	0.8745

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 $\leq 0.4$ 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4 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	1.9129	1.7484	1.6245	1.5267	1.4467	1.3796	1.3223	1.2724	1.2286
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.1896	1.1546	1.1229	1.0941	1.0677	1.0434	1.0209	1.0000	0.9934
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.9872	0.9813	0.9757	0.9703	0.9652	0.9603	0.9556	0.9511	0.9467
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	0.9426	0.9385	0.9346	0.9309	0.9272	0.9237	0.9203	0.9170	0.9138
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8
修正系数	0.9107	0.9076	0.9047	0.9018	0.8990	0.8963	0.8936	0.8911	0.8885
容积率	4.9	5	5.1	5.2	5.3	≥5.4	—	—	—
修正系数	0.8861	0.8836	0.8813	0.8790	0.8767	0.8745	—	—	—

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、楼层分配

表5 商服用地楼层分配系数表（地上楼层）

所在楼层\总楼层	1	2	3	4
1	1	1.266	1.515	1.754
2	—	0.734	0.879	1.018
3	—	—	0.606	0.702
4	—	—	—	0.526

注：（1）地上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6 商服用地楼层分配系数表 (地下楼层)

楼层		首层	地下负一层、夹层	地下负二层	地下负三层以下
修正系数	平均值	1.00	0.58	0.40	0.30
	修正范围	——	0.50~0.65	0.35~0.55	0.25~0.40

注: (1) 应用此表时, 需先把商服用地基准地价还原为首层楼面地价, 再进行地下楼层的商服用地楼层分配, 即商服用地基准地价×地上总楼层对应的首层分配系数×地下对应楼层的修正系数;

(2) 此表使用范围不包括商服用地附属的地下停车场用地。

## 5、临街深度修正 (仅适用于商服路线价区段)

表7 商服路线价深度修正系数表 (标准深度为 15 米)

临街深度 $d$ (米)	$d \leq 2$	$2 < d \leq 3$	$3 < d \leq 4$	$4 < d \leq 5$	$5 < d \leq 6$
修正系数	1.69	1.58	1.5	1.44	1.39
临街深度 $d$ (米)	$6 < d \leq 7$	$7 < d \leq 8$	$8 < d \leq 9$	$9 < d \leq 10$	$10 < d \leq 11$
修正系数	1.34	1.29	1.25	1.21	1.17
临街深度 $d$ (米)	$11 < d \leq 12$	$12 < d \leq 13$	$13 < d \leq 14$	$14 < d \leq 15$	——
修正系数	1.13	1.08	1.04	1	——

注: (1) 对于已建成项目, 深度起算点为该建筑物的铺面, 若为未建项目, 深度起算点则为宗地用地红线临路边界; (2) 临街深度大于标准深度修正系数取1。

## 6、宽深比修正 (仅适用于商服路线价区段)

表8 商服用地路线价宽深比修正系数表

宽深比	$b \leq 0.1$	$0.1 < b \leq 0.2$	$0.2 < b \leq 0.5$	$0.5 < b \leq 0.7$	$0.7 < b \leq 0.9$
修正系数	0.85	0.91	1	1.03	1.09
宽深比	$0.9 < b \leq 1.1$	$1.1 < b \leq 1.3$	$1.3 < b \leq 1.4$	$1.4 < b \leq 1.5$	$b > 1.5$
修正系数	1.13	1.17	1.2	1.22	1.25

注: 深度在标准深度 (15米) 以内的, 计算宽深比时, 宽度取实际宽度, 深度取实际深度; 超过标准深度 (15米) 的, 计算宽深比时, 宽度取实际宽度, 深度取标准深度 (15米)。

## 7、街角地修正

表9 街角地修正系数

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1	1.06	1.12	1.15

## 8、商服集聚度修正

表10 商服集聚度修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	500米范围以内有大型商务中心、大型购物广场、步行街等	500米范围以内有临批发市场、专业市场等	该宗地周边商服配套设施能满足正常需求	该宗地周边商服配套设施能满足简单需求	该宗地周边无商服配套设施
修正系数	1.20	1.10	1.00	0.90	0.80

## 9、其他个别因素修正

表11 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	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小 (S)	指标说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数 (%)	1.0	0.5	0	-0.5	-1.0

## 10、土地剩余使用年期修正

商服用地基准地价是最高使用年限 40 年的价格，当估价对象剩余使用年限不足 40 年时，应进行剩余使用年期修正。

表12 商服用地使用年期修正系数表 (商服用地土地还原率为 6.33%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0651	0.1264	0.1840	0.2381	0.2891	0.3370	0.3821	0.4244	0.4643	0.5018
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5370	0.5702	0.6014	0.6307	0.6583	0.6842	0.7086	0.7315	0.7531	0.7734
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7925	0.8104	0.8273	0.8432	0.8581	0.8721	0.8853	0.8978	0.9094	0.9204
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9307	0.9405	0.9496	0.9582	0.9663	0.9739	0.9810	0.9877	0.9941	1.0000

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。

(本页余下空白)

## 11、土地开发程度修正

表13 土地开发程度修正值范围表

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		
数据统计范围	50~105	15~40	15~50	30~90	6~25	20~50	30~120	146~475	166~525
一级镇平均数	90	35	45	50	23	35	70	313	348
二级镇平均数	80	30	35	45	21	30	60	271	301
三级镇平均数	70	28	30	40	18	25	50	236	261
四级镇平均数	60	20	20	35	15	20	40	190	210
备注	一级镇：东城街道、南城街道、莞城街道、万江街道								
	二级镇：长安镇、常平镇、大朗镇、厚街镇、虎门镇、寮步镇、石碣镇、石龙镇、塘厦镇、樟木头镇、松山湖（生态园）								
	三级镇：大岭山镇、道滘镇、凤岗镇、高埗镇、横沥镇、黄江镇、桥头镇、清溪镇								
	四级镇：企石镇、望牛墩镇、谢岗镇、麻涌镇、茶山镇、洪梅镇、东坑镇、沙田镇（东莞港）、石排镇、中堂镇								

注：（1）五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、平整；六通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、平整；

（2）本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。

### （二）住宅用地宗地地价修正体系

#### 1、住宅用地宗地地价公式

住宅用地宗地建筑面积单价=（住宅区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×住宅期日修正系数×（1+临水修正系数）×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+住宅其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

住宅用地宗地总地价=住宅用地宗地建筑面积单价×住宅总建筑面积

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：

某一楼层的住宅用地建筑面积单价=住宅用地宗地建筑面积单价×对应楼层的楼层分配系数

某一层的住宅用地总地价=对应楼层的住宅用地建筑面积单价×对应楼层的住宅建筑面积

含有住宅部分的多种用途综合用地，若规划条件中有明确的住宅功能用地对应容积率（按综合用地中住宅独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确住宅用地对应的容积率，其容积率按建设项目综合容积率，即按宗地内所有用途的总建筑面积计算的综合容积率进行修正，综合容积率=宗地总建筑面积÷宗地总用地面积。

## 2、住宅用地区域因素修正

表14 住宅区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率、排水状况、供电保障率、供气设施完备度、区域内医疗、文体、教育等住宅配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	29%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站的距离
	指标权重值 (Q)	20%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值 (Q)	18%
周边城市影响度	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)	12%
繁华程度	指标说明	与商服中心和高级商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值 (Q)	10%
用地潜力	指标说明	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%
人口状况	指标说明	人口密集程度，居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	5%

注：（1）住宅用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

（2）住宅用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表15 住宅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 (%)
ZZ001	±5.2	ZZ158	±5.95	ZZ315	±9.92
ZZ002	±7.96	ZZ159	±8.25	ZZ316	±14.59
ZZ003	±12.27	ZZ160	±10.59	ZZ317	±6.51
ZZ004	±3.82	ZZ161	±11.18	ZZ318	±12.88
ZZ005	±12.21	ZZ162	±13.06	ZZ319	±14.05
ZZ006	±8.88	ZZ163	±13.59	ZZ320	±12.39
ZZ007	±9.9	ZZ164	±13.3	ZZ321	±14.67
ZZ008	±12.14	ZZ165	±13.1	ZZ322	±3.76
ZZ009	±7.04	ZZ166	±4.77	ZZ323	±10.29
ZZ010	±7.56	ZZ167	±5.51	ZZ324	±13.11
ZZ011	±13.14	ZZ168	±3.59	ZZ325	±12.69
ZZ012	±5.44	ZZ169	±11.24	ZZ326	±11.06
ZZ013	±12.44	ZZ170	±13.11	ZZ327	±13.61
ZZ014	±14.13	ZZ171	±12.47	ZZ328	±12.42
ZZ015	±13.1	ZZ172	±7.02	ZZ329	±12.87

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZZ016	$\pm 10.48$	ZZ173	$\pm 4.21$	ZZ330	$\pm 12.58$
ZZ017	$\pm 12.34$	ZZ174	$\pm 11.6$	ZZ331	$\pm 10.53$
ZZ018	$\pm 9.79$	ZZ175	$\pm 12.29$	ZZ332	$\pm 12.73$
ZZ019	$\pm 6.56$	ZZ176	$\pm 11.03$	ZZ333	$\pm 10.25$
ZZ020	$\pm 5.46$	ZZ177	$\pm 11.37$	ZZ334	$\pm 14.98$
ZZ021	$\pm 8.45$	ZZ178	$\pm 11.83$	ZZ335	$\pm 12.75$
ZZ022	$\pm 5.76$	ZZ179	$\pm 14.65$	ZZ336	$\pm 13.76$
ZZ023	$\pm 13.81$	ZZ180	$\pm 9.69$	ZZ337	$\pm 10.54$
ZZ024	$\pm 3.66$	ZZ181	$\pm 6.36$	ZZ338	$\pm 13.79$
ZZ025	$\pm 6.08$	ZZ182	$\pm 14.68$	ZZ339	$\pm 12.4$
ZZ026	$\pm 10.48$	ZZ183	$\pm 14.21$	ZZ340	$\pm 8.85$
ZZ027	$\pm 7.48$	ZZ184	$\pm 13.49$	ZZ341	$\pm 13.89$
ZZ028	$\pm 10.76$	ZZ185	$\pm 6.97$	ZZ342	$\pm 12.68$
ZZ029	$\pm 8.48$	ZZ186	$\pm 4.4$	ZZ343	$\pm 11.12$
ZZ030	$\pm 8.23$	ZZ187	$\pm 12.43$	ZZ344	$\pm 7.63$
ZZ031	$\pm 13.26$	ZZ188	$\pm 13.73$	ZZ345	$\pm 10.83$
ZZ032	$\pm 14.66$	ZZ189	$\pm 7.73$	ZZ346	$\pm 13.59$
ZZ033	$\pm 6.95$	ZZ190	$\pm 12.9$	ZZ347	$\pm 11.06$
ZZ034	$\pm 5.71$	ZZ191	$\pm 11.26$	ZZ348	$\pm 8.74$
ZZ035	$\pm 4.42$	ZZ192	$\pm 13.25$	ZZ349	$\pm 9.28$
ZZ036	$\pm 5.57$	ZZ193	$\pm 6.27$	ZZ350	$\pm 14.52$
ZZ037	$\pm 7.05$	ZZ194	$\pm 14.9$	ZZ351	$\pm 10.63$
ZZ038	$\pm 13.47$	ZZ195	$\pm 11.57$	ZZ352	$\pm 12.81$
ZZ039	$\pm 12.95$	ZZ196	$\pm 7.37$	ZZ353	$\pm 14.86$
ZZ040	$\pm 4.9$	ZZ197	$\pm 14.93$	ZZ354	$\pm 8.17$
ZZ041	$\pm 10.65$	ZZ198	$\pm 11.33$	ZZ355	$\pm 10.33$
ZZ042	$\pm 3.52$	ZZ199	$\pm 13.63$	ZZ356	$\pm 11.21$
ZZ043	$\pm 9.56$	ZZ200	$\pm 11.86$	ZZ357	$\pm 11.3$
ZZ044	$\pm 9.1$	ZZ201	$\pm 10.21$	ZZ358	$\pm 14.5$
ZZ045	$\pm 3.41$	ZZ202	$\pm 3.17$	ZZ359	$\pm 11.68$
ZZ046	$\pm 12.56$	ZZ203	$\pm 10.56$	ZZ360	$\pm 14.69$
ZZ047	$\pm 13.79$	ZZ204	$\pm 6.22$	ZZ361	$\pm 12.77$
ZZ048	$\pm 12.4$	ZZ205	$\pm 13.11$	ZZ362	$\pm 8.56$
ZZ049	$\pm 6.02$	ZZ206	$\pm 13.46$	ZZ363	$\pm 2.14$
ZZ050	$\pm 13.06$	ZZ207	$\pm 12.46$	ZZ364	$\pm 14.3$
ZZ051	$\pm 10.13$	ZZ208	$\pm 8.27$	ZZ365	$\pm 11.9$
ZZ052	$\pm 13.54$	ZZ209	$\pm 6.9$	ZZ366	$\pm 13.94$
ZZ053	$\pm 13.42$	ZZ210	$\pm 10.9$	ZZ367	$\pm 14.5$
ZZ054	$\pm 12.87$	ZZ211	$\pm 13.2$	ZZ368	$\pm 13.92$
ZZ055	$\pm 5.12$	ZZ212	$\pm 11.79$	ZZ369	$\pm 12.1$
ZZ056	$\pm 9.75$	ZZ213	$\pm 14.39$	ZZ370	$\pm 9.14$
ZZ057	$\pm 12.23$	ZZ214	$\pm 14.35$	ZZ371	$\pm 9.97$
ZZ058	$\pm 2.49$	ZZ215	$\pm 12.31$	ZZ372	$\pm 12.62$

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZZ059	$\pm 14.15$	ZZ216	$\pm 14.3$	ZZ373	$\pm 14.14$
ZZ060	$\pm 3.27$	ZZ217	$\pm 13.41$	ZZ374	$\pm 10.42$
ZZ061	$\pm 13.28$	ZZ218	$\pm 14.13$	ZZ375	$\pm 14.09$
ZZ062	$\pm 7.85$	ZZ219	$\pm 12.01$	ZZ376	$\pm 13.85$
ZZ063	$\pm 5.55$	ZZ220	$\pm 11.76$	ZZ377	$\pm 14.37$
ZZ064	$\pm 9.66$	ZZ221	$\pm 7.97$	ZZ378	$\pm 7.27$
ZZ065	$\pm 11.71$	ZZ222	$\pm 9.31$	ZZ379	$\pm 14.8$
ZZ066	$\pm 6.98$	ZZ223	$\pm 14.09$	ZZ380	$\pm 11.54$
ZZ067	$\pm 14.29$	ZZ224	$\pm 12.58$	ZZ381	$\pm 11.33$
ZZ068	$\pm 5.41$	ZZ225	$\pm 14.33$	ZZ382	$\pm 9.21$
ZZ069	$\pm 13.89$	ZZ226	$\pm 13.86$	ZZ383	$\pm 9.09$
ZZ070	$\pm 13.59$	ZZ227	$\pm 13.17$	ZZ384	$\pm 10.68$
ZZ071	$\pm 10.38$	ZZ228	$\pm 10.81$	ZZ385	$\pm 13.58$
ZZ072	$\pm 9.82$	ZZ229	$\pm 12.17$	ZZ386	$\pm 14.97$
ZZ073	$\pm 4.62$	ZZ230	$\pm 14.27$	ZZ387	$\pm 8.04$
ZZ074	$\pm 2.36$	ZZ231	$\pm 13.05$	ZZ388	$\pm 14.99$
ZZ075	$\pm 6.01$	ZZ232	$\pm 14.3$	ZZ389	$\pm 13.24$
ZZ076	$\pm 3.29$	ZZ233	$\pm 9.48$	ZZ390	$\pm 13.11$
ZZ077	$\pm 10.4$	ZZ234	$\pm 5.43$	ZZ391	$\pm 12.26$
ZZ078	$\pm 12.1$	ZZ235	$\pm 11.05$	ZZ392	$\pm 13.76$
ZZ079	$\pm 5.78$	ZZ236	$\pm 14.37$	ZZ393	$\pm 10.88$
ZZ080	$\pm 10.11$	ZZ237	$\pm 14.59$	ZZ394	$\pm 11$
ZZ081	$\pm 8.98$	ZZ238	$\pm 12.1$	ZZ395	$\pm 13.04$
ZZ082	$\pm 5.97$	ZZ239	$\pm 13.59$	ZZ396	$\pm 10.41$
ZZ083	$\pm 8.95$	ZZ240	$\pm 11.71$	ZZ397	$\pm 14.73$
ZZ084	$\pm 11.97$	ZZ241	$\pm 9.12$	ZZ398	$\pm 9.7$
ZZ085	$\pm 5.74$	ZZ242	$\pm 14.16$	ZZ399	$\pm 11.9$
ZZ086	$\pm 14.24$	ZZ243	$\pm 12.44$	ZZ400	$\pm 13.99$
ZZ087	$\pm 6.12$	ZZ244	$\pm 13.26$	ZZ401	$\pm 9.63$
ZZ088	$\pm 3.25$	ZZ245	$\pm 10.56$	ZZ402	$\pm 10.42$
ZZ089	$\pm 13.11$	ZZ246	$\pm 7.67$	ZZ403	$\pm 11.6$
ZZ090	$\pm 9.82$	ZZ247	$\pm 13.92$	ZZ404	$\pm 4.99$
ZZ091	$\pm 6.85$	ZZ248	$\pm 10.81$	ZZ405	$\pm 14.14$
ZZ092	$\pm 12.56$	ZZ249	$\pm 13.52$	ZZ406	$\pm 13.7$
ZZ093	$\pm 4.86$	ZZ250	$\pm 13.2$	ZZ407	$\pm 14.4$
ZZ094	$\pm 13.02$	ZZ251	$\pm 8.13$	ZZ408	$\pm 9.17$
ZZ095	$\pm 14.82$	ZZ252	$\pm 12.31$	ZZ409	$\pm 9.38$
ZZ096	$\pm 7.06$	ZZ253	$\pm 9.53$	ZZ410	$\pm 10.79$
ZZ097	$\pm 11.01$	ZZ254	$\pm 12.22$	ZZ411	$\pm 10.07$
ZZ098	$\pm 12.46$	ZZ255	$\pm 14.23$	ZZ412	$\pm 4.6$
ZZ099	$\pm 6.6$	ZZ256	$\pm 13.72$	ZZ413	$\pm 5.47$
ZZ100	$\pm 14.18$	ZZ257	$\pm 13.38$	ZZ414	$\pm 11.03$
ZZ101	$\pm 14.44$	ZZ258	$\pm 14.42$	ZZ415	$\pm 14.55$

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZZ102	$\pm 11.66$	ZZ259	$\pm 11.91$	ZZ416	$\pm 6.06$
ZZ103	$\pm 8.94$	ZZ260	$\pm 14.18$	ZZ417	$\pm 11.17$
ZZ104	$\pm 11.4$	ZZ261	$\pm 14.53$	ZZ418	$\pm 13.3$
ZZ105	$\pm 13.49$	ZZ262	$\pm 7.6$	ZZ419	$\pm 9.62$
ZZ106	$\pm 13.59$	ZZ263	$\pm 11.13$	ZZ420	$\pm 4.56$
ZZ107	$\pm 13.23$	ZZ264	$\pm 13.52$	ZZ421	$\pm 11.8$
ZZ108	$\pm 9.92$	ZZ265	$\pm 12.05$	ZZ422	$\pm 8.08$
ZZ109	$\pm 6.77$	ZZ266	$\pm 12.25$	ZZ423	$\pm 7.21$
ZZ110	$\pm 10.47$	ZZ267	$\pm 13.59$	ZZ424	$\pm 8.56$
ZZ111	$\pm 7.33$	ZZ268	$\pm 14.58$	ZZ425	$\pm 9.14$
ZZ112	$\pm 10.22$	ZZ269	$\pm 14.42$	ZZ426	$\pm 10.73$
ZZ113	$\pm 5.33$	ZZ270	$\pm 11.12$	ZZ427	$\pm 13.4$
ZZ114	$\pm 14.57$	ZZ271	$\pm 14.93$	ZZ428	$\pm 14.98$
ZZ115	$\pm 11.17$	ZZ272	$\pm 7.77$	ZZ429	$\pm 9.48$
ZZ116	$\pm 13.04$	ZZ273	$\pm 14.99$	ZZ430	$\pm 9.15$
ZZ117	$\pm 12.55$	ZZ274	$\pm 11.71$	ZZ431	$\pm 10.01$
ZZ118	$\pm 13.62$	ZZ275	$\pm 7.4$	ZZ432	$\pm 9.27$
ZZ119	$\pm 12.32$	ZZ276	$\pm 14.97$	ZZ433	$\pm 2.65$
ZZ120	$\pm 13.86$	ZZ277	$\pm 14.93$	ZZ434	$\pm 5.63$
ZZ121	$\pm 13.17$	ZZ278	$\pm 10.44$	ZZ435	$\pm 13.7$
ZZ122	$\pm 12.06$	ZZ279	$\pm 11.08$	ZZ436	$\pm 9.72$
ZZ123	$\pm 14.04$	ZZ280	$\pm 13.93$	ZZ437	$\pm 4.43$
ZZ124	$\pm 12.66$	ZZ281	$\pm 6.93$	ZZ438	$\pm 12.96$
ZZ125	$\pm 8.72$	ZZ282	$\pm 12.86$	ZZ439	$\pm 8.16$
ZZ126	$\pm 12.08$	ZZ283	$\pm 11.68$	ZZ440	$\pm 13.49$
ZZ127	$\pm 12.98$	ZZ284	$\pm 12.16$	ZZ441	$\pm 10.05$
ZZ128	$\pm 8.22$	ZZ285	$\pm 13.03$	ZZ442	$\pm 4.28$
ZZ129	$\pm 12.99$	ZZ286	$\pm 14.28$	ZZ443	$\pm 5.9$
ZZ130	$\pm 12.49$	ZZ287	$\pm 14.9$	ZZ444	$\pm 13.18$
ZZ131	$\pm 11.72$	ZZ288	$\pm 14.17$	ZZ445	$\pm 13$
ZZ132	$\pm 12.21$	ZZ289	$\pm 11.02$	ZZ446	$\pm 5.58$
ZZ133	$\pm 11.91$	ZZ290	$\pm 9.81$	ZZ447	$\pm 3.68$
ZZ134	$\pm 10.74$	ZZ291	$\pm 8.74$	ZZ448	$\pm 8.87$
ZZ135	$\pm 13.71$	ZZ292	$\pm 14.14$	ZZ449	$\pm 13.2$
ZZ136	$\pm 12.83$	ZZ293	$\pm 14.01$	ZZ450	$\pm 5.48$
ZZ137	$\pm 9.94$	ZZ294	$\pm 10.79$	ZZ451	$\pm 10.92$
ZZ138	$\pm 10.26$	ZZ295	$\pm 12.35$	ZZ452	$\pm 8.74$
ZZ139	$\pm 9.94$	ZZ296	$\pm 6.89$	ZZ453	$\pm 12.79$
ZZ140	$\pm 10.86$	ZZ297	$\pm 4.06$	ZZ454	$\pm 10.56$
ZZ141	$\pm 8.85$	ZZ298	$\pm 7.4$	ZZ455	$\pm 5.51$
ZZ142	$\pm 8.06$	ZZ299	$\pm 8.71$	ZZ456	$\pm 5.46$
ZZ143	$\pm 12.46$	ZZ300	$\pm 4.47$	ZZ457	$\pm 13.81$
ZZ144	$\pm 9.29$	ZZ301	$\pm 11.4$	ZZ458	$\pm 12.77$

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZZ145	±10.22	ZZ302	±13.64	ZZ459	±4.67
ZZ146	±8.91	ZZ303	±9.48	ZZ460	±9.22
ZZ147	±14.76	ZZ304	±14.47	ZZ461	±14.41
ZZ148	±8.95	ZZ305	±12.09	ZZ462	±9.68
ZZ149	±10.17	ZZ306	±10.85	ZZ463	±6.96
ZZ150	±11.17	ZZ307	±13.65	ZZ464	±12.6
ZZ151	±5.26	ZZ308	±7.8	ZZ465	±5.03
ZZ152	±8.2	ZZ309	±13.99	ZZ466	±10.27
ZZ153	±12.42	ZZ310	±14.43	ZZ467	±9.06
ZZ154	±13.02	ZZ311	±10.61	ZZ468	±4.89
ZZ155	±9.49	ZZ312	±8.14	ZZ469	±6.72
ZZ156	±13.78	ZZ313	±13.91	ZZ470	±7.67
ZZ157	±12.74	ZZ314	±11.86	ZZ471	±7.87

### 3、容积率修正

表16 住宅用地容积率修正公式一览表

容积率	$r < 1.0$	$1 \leq r < 2.0$	$2.0 \leq r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	$(2.0/r)^{0.485}$	$(2.0/r)^{0.475}$	$(2.0/r)^{0.125}$	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17 住宅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	2.1827	1.9588	1.7931	1.6639	1.5596	1.4730	1.3899	1.3284	1.2746
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	1.2271	1.1846	1.1464	1.1118	1.0803	1.0513	1.0247	1.0000	0.9939
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	0.9882	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
修正系数	0.9467	0.9429	0.9393	0.9358	0.9324	0.9292	0.9260	0.9229	0.9199
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	0.9170	0.9142	0.9114	0.9088	0.9061	0.9036	0.9011	0.8987	0.8963
容积率	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	0.8940	0.8918	0.8896	0.8874	0.8853	0.8832	0.8812	0.8792	0.8773
容积率	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	0.8754	0.8735	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。

#### 4、楼层分配

表18 多层住宅用地（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	1.000	0.992	0.982	0.979	0.975	0.974	0.973	0.973	0.972
2	—	1.008	1.014	1.009	1.008	0.998	0.998	0.997	0.996
3	—	—	1.004	1.018	1.023	1.021	1.031	1.035	1.033
4	—	—	—	0.994	1.012	1.031	1.032	1.038	1.036
5	—	—	—	—	0.982	1.004	1.015	1.029	1.032
6	—	—	—	—	—	0.972	0.986	0.993	1.013
7	—	—	—	—	—	—	0.965	0.973	0.989
8	—	—	—	—	—	—	—	0.962	0.971
9	—	—	—	—	—	—	—	—	0.958

注：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19 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表 1

所在楼层 \ 总楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	0.969	0.968	0.968	0.967	0.965	0.963	0.961	0.959	0.956	0.954	0.952	0.951	0.948	0.945	0.943
2	0.986	0.985	0.976	0.973	0.972	0.971	0.969	0.966	0.963	0.961	0.958	0.956	0.956	0.955	0.954
3	0.997	0.991	0.988	0.985	0.984	0.983	0.978	0.975	0.972	0.967	0.962	0.961	0.961	0.961	0.96
4	1.008	1.002	0.997	0.995	0.993	0.991	0.987	0.984	0.981	0.975	0.972	0.967	0.967	0.967	0.966
5	1.018	1.012	1.009	1.005	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.972
6	1.022	1.019	1.015	1.011	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.98	0.98	0.978
7	—	1.023	1.022	1.015	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989	0.986	0.984
8	—	—	1.025	1.023	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989
9	—	—	—	1.026	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.991
10	—	—	—	—	1.022	1.024	1.021	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.003	1.002	1
11	—	—	—	—	—	1.021	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.011	1.009	1.008
12	—	—	—	—	—	—	1.02	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.015
13	—	—	—	—	—	—	—	1.024	1.03	1.029	1.027	1.023	1.022	1.022	1.021
14	—	—	—	—	—	—	—	—	1.025	1.032	1.029	1.027	1.026	1.028	1.027
15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.027	1.035	1.032	1.031	1.034	1.033
16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.032	1.037	1.035	1.04	1.039
17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.033	1.042	1.038	1.041
18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.034	1.032	1.032
19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.022	1.028
20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.019

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20 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表 2

所在楼层 \ 总楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1	0.943	0.942	0.942	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921	0.92	0.91	0.91
2	0.952	0.95	0.95	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936	0.936	0.935	0.934
3	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944	0.943	0.942	0.941
4	0.964	0.962	0.962	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944
5	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952
6	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.96	0.958	0.957	0.956
7	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966	0.965	0.963	0.962
8	0.989	0.987	0.985	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.97	0.969
9	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975
10	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982	0.98	0.98	0.979
11	1.007	1	1	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989	0.987	0.986	0.985
12	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.99
13	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993
14	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.995
15	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999	0.998	0.998	0.998
16	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1	1	0.999	0.999
17	1.038	1.036	1.034	1.033	1.031	1.026	1.024	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1
18	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.02	1.019	1.018	1.018	1.015
19	1.031	1.039	1.036	1.036	1.033	1.032	1.029	1.027	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017
20	1.02	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026	1.025	1.024	1.019
21	1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.03	1.03	1.027	1.026	1.023
22	—	1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033	1.032	1.032	1.028
23	—	—	1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037	1.035	1.033	1.029
24	—	—	—	1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.04	1.04	1.038	1.036	1.033
25	—	—	—	—	1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042	1.041	1.039	1.038
26	—	—	—	—	—	1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043	1.042	1.042	1.039
27	—	—	—	—	—	—	1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039	1.044	1.043	1.041
28	—	—	—	—	—	—	—	1.01	1.023	1.031	1.037	1.037	1.039	1.046	1.045
29	—	—	—	—	—	—	—	—	1.01	1.021	1.028	1.028	1.036	1.042	1.046
30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.01	1.02	1.025	1.027	1.038	1.043
31	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.007	1.018	1.024	1.028	1.039
32	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.006	1.018	1.024	1.034
33	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.999	1.016	1.023
34	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.996	1.013
35	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.993

注：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。

## 5、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地基准地价在其用途基准地价的基础上加价 10%；

东莞市范围内的松山湖、雁田水库、清林径水库等大型水库（湖泊）边的临水建设用地住宅用地基准地价在其用途基准地价的基础上加价 15%；

临水建设用地是指临水道或湖泊的首宗建设用地。

## 6、其他个别因素修正

表21 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	配套完善	配套较完善	配套一般	配套较差	配套差
	修正系数（%）	3.0	2.0	0	-2.0	-3.0
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	宗地地基承载力较好	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	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0
小区规模 (建筑面积 S)	指标说明	$S \geq 200000 m^2$	$100000 m^2 \leq S < 200000 m^2$	$50000 m^2 \leq S < 100000 m^2$	$20000 m^2 \leq S < 50000 m^2$	$S < 20000 m^2$
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

注：景观条件修正指的是根据住宅用地整体环境情况所作的修正，但不包含河湖景观。

## 7、土地剩余使用年期修正

住宅用地基准地价是最高使用年限 70 年的价格，当估价对象剩余使用年限不足 70 年时，应进行剩余使用年期修正。

表22 住宅用地使用年期修正系数表（住宅用地土地还原率为 5.63%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0545	0.1061	0.1549	0.2011	0.2449	0.2863	0.3255	0.3626	0.3978	0.4311
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4626	0.4924	0.5206	0.5473	0.5726	0.5966	0.6193	0.6408	0.6611	0.6803
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6985	0.7158	0.7321	0.7476	0.7622	0.7760	0.7892	0.8016	0.8133	0.8245

剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8350	0.8450	0.8544	0.8633	0.8718	0.8798	0.8874	0.8946	0.9014	0.9078
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9139	0.9197	0.9251	0.9303	0.9352	0.9398	0.9442	0.9484	0.9523	0.9560
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9595	0.9629	0.9660	0.9690	0.9718	0.9745	0.9771	0.9795	0.9817	0.9839
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9859	0.9878	0.9897	0.9914	0.9930	0.9946	0.9961	0.9974	0.9988	1.0000

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。

## 8、土地开发程度修正（同商服用地）

### （三）工业用地宗地地价修正体系

#### 1、工业用地宗地地价公式

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

工业用地宗地总地价=工业用地宗地土地面积单价×工业总土地面积

#### 2、工业用地区域因素修正

表23 工业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，与汽车货运站、高速路口、港口码头、轨道交通站的距离
	指标权重值（Q）	34%
基础设施状况	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）	28%
环境条件	指标说明	区域内土地自然环境情况，工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值（Q）	16%
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）	13%
用地潜力	指标说明	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）	9%

注：（1）工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

（2）工业用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表24 工业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	±1.76	GY133	±5.94	GY265	±2.96
GY002	±1.71	GY134	±1.87	GY266	±7.42
GY003	±5.42	GY135	±10.98	GY267	±4.56
GY004	±8.69	GY136	±7.31	GY268	±5.89
GY005	±8.3	GY137	±3.65	GY269	±8.08
GY006	±4.12	GY138	±12.54	GY270	±3.62
GY007	±4.4	GY139	±5.45	GY271	±2.54
GY008	±2.23	GY140	±3.17	GY272	±3.27
GY009	±2.02	GY141	±10.5	GY273	±2.22
GY010	±4.42	GY142	±7.24	GY274	±2.42
GY011	±4.98	GY143	±4.64	GY275	±6.88
GY012	±14.43	GY144	±3.27	GY276	±9.45
GY013	±6.77	GY145	±2.5	GY277	±9.51
GY014	±4.19	GY146	±7.32	GY278	±4.88
GY015	±9.18	GY147	±9.97	GY279	±3.13
GY016	±3.45	GY148	±9.03	GY280	±3.42
GY017	±5.42	GY149	±9.42	GY281	±3.58
GY018	±7.89	GY150	±6.51	GY282	±1.64
GY019	±3.24	GY151	±7.84	GY283	±5.68
GY020	±4.88	GY152	±3.58	GY284	±3.26
GY021	±2.72	GY153	±2	GY285	±2.6
GY022	±7.33	GY154	±9.16	GY286	±4.51
GY023	±4.76	GY155	±3.36	GY287	±1.01
GY024	±6.3	GY156	±2.94	GY288	±3.36
GY025	±4.3	GY157	±7.15	GY289	±5.3
GY026	±4.74	GY158	±10.92	GY290	±5.56
GY027	±9.99	GY159	±6.18	GY291	±7.59
GY028	±9.92	GY160	±11.4	GY292	±12.61
GY029	±8.07	GY161	±7.92	GY293	±6.7
GY030	±2.4	GY162	±5.72	GY294	±8.08
GY031	±1.96	GY163	±4.94	GY295	±7.1
GY032	±2.66	GY164	±8.16	GY296	±8.72
GY033	±9.86	GY165	±2.64	GY297	±9.57
GY034	±3.06	GY166	±5.43	GY298	±3.48
GY035	±5.84	GY167	±9.9	GY299	±6.58
GY036	±5.68	GY168	±6.68	GY300	±3.8
GY037	±2.58	GY169	±6.26	GY301	±3.92
GY038	±3.55	GY170	±5.1	GY302	±2.66
GY039	±8.3	GY171	±4.74	GY303	±2.61
GY040	±1.96	GY172	±3.15	GY304	±11.5

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GY041	$\pm 4.42$	GY173	$\pm 5.01$	GY305	$\pm 3.12$
GY042	$\pm 6.51$	GY174	$\pm 5.52$	GY306	$\pm 2.17$
GY043	$\pm 2.14$	GY175	$\pm 6.26$	GY307	$\pm 4.36$
GY044	$\pm 7.24$	GY176	$\pm 5.97$	GY308	$\pm 3.66$
GY045	$\pm 1.77$	GY177	$\pm 4.47$	GY309	$\pm 3.7$
GY046	$\pm 3.43$	GY178	$\pm 8.12$	GY310	$\pm 1.14$
GY047	$\pm 5.34$	GY179	$\pm 4.12$	GY311	$\pm 4.82$
GY048	$\pm 3.87$	GY180	$\pm 4.76$	GY312	$\pm 3.28$
GY049	$\pm 3.84$	GY181	$\pm 4.94$	GY313	$\pm 4.3$
GY050	$\pm 4.09$	GY182	$\pm 2.05$	GY314	$\pm 2.83$
GY051	$\pm 4.92$	GY183	$\pm 0.89$	GY315	$\pm 1.45$
GY052	$\pm 4.08$	GY184	$\pm 10.68$	GY316	$\pm 5.78$
GY053	$\pm 10.83$	GY185	$\pm 5.64$	GY317	$\pm 6.66$
GY054	$\pm 8.68$	GY186	$\pm 11.31$	GY318	$\pm 3.72$
GY055	$\pm 9.45$	GY187	$\pm 5.78$	GY319	$\pm 8.36$
GY056	$\pm 4.02$	GY188	$\pm 8.52$	GY320	$\pm 8.78$
GY057	$\pm 8.43$	GY189	$\pm 4.68$	GY321	$\pm 3.26$
GY058	$\pm 8.07$	GY190	$\pm 1.64$	GY322	$\pm 10.88$
GY059	$\pm 1.46$	GY191	$\pm 5.04$	GY323	$\pm 12.71$
GY060	$\pm 3.1$	GY192	$\pm 5.72$	GY324	$\pm 5.21$
GY061	$\pm 8.94$	GY193	$\pm 6.7$	GY325	$\pm 10.14$
GY062	$\pm 11.78$	GY194	$\pm 5.16$	GY326	$\pm 4.08$
GY063	$\pm 5.23$	GY195	$\pm 5.12$	GY327	$\pm 3.65$
GY064	$\pm 3.02$	GY196	$\pm 8.9$	GY328	$\pm 6.11$
GY065	$\pm 10.96$	GY197	$\pm 8.42$	GY329	$\pm 5.66$
GY066	$\pm 0$	GY198	$\pm 4.64$	GY330	$\pm 1.2$
GY067	$\pm 5.24$	GY199	$\pm 5.58$	GY331	$\pm 1.86$
GY068	$\pm 5.2$	GY200	$\pm 8.05$	GY332	$\pm 3.47$
GY069	$\pm 4.41$	GY201	$\pm 6.48$	GY333	$\pm 4.08$
GY070	$\pm 3.2$	GY202	$\pm 12.28$	GY334	$\pm 6.8$
GY071	$\pm 9.92$	GY203	$\pm 3.74$	GY335	$\pm 6.8$
GY072	$\pm 11.18$	GY204	$\pm 2.8$	GY336	$\pm 5.38$
GY073	$\pm 5.48$	GY205	$\pm 9.28$	GY337	$\pm 14.85$
GY074	$\pm 12.54$	GY206	$\pm 10.11$	GY338	$\pm 5.28$
GY075	$\pm 7.5$	GY207	$\pm 4.73$	GY339	$\pm 1.44$
GY076	$\pm 10.04$	GY208	$\pm 7.12$	GY340	$\pm 3.47$
GY077	$\pm 5.91$	GY209	$\pm 6.94$	GY341	$\pm 2.02$
GY078	$\pm 6.54$	GY210	$\pm 9.06$	GY342	$\pm 7.2$
GY079	$\pm 2.49$	GY211	$\pm 1.84$	GY343	$\pm 8.1$
GY080	$\pm 4.98$	GY212	$\pm 6.88$	GY344	$\pm 8.12$
GY081	$\pm 5.62$	GY213	$\pm 3.88$	GY345	$\pm 4.6$
GY082	$\pm 4.95$	GY214	$\pm 6.88$	GY346	$\pm 5.06$

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GY083	$\pm 6.35$	GY215	$\pm 8.88$	GY347	$\pm 8.2$
GY084	$\pm 2.57$	GY216	$\pm 8.5$	GY348	$\pm 2.4$
GY085	$\pm 3.78$	GY217	$\pm 4.05$	GY349	$\pm 5.86$
GY086	$\pm 3.02$	GY218	$\pm 4.22$	GY350	$\pm 7.59$
GY087	$\pm 2.22$	GY219	$\pm 2.7$	GY351	$\pm 1.52$
GY088	$\pm 2.87$	GY220	$\pm 3.44$	GY352	$\pm 10.74$
GY089	$\pm 2.32$	GY221	$\pm 5.84$	GY353	$\pm 8.26$
GY090	$\pm 2.1$	GY222	$\pm 14.91$	GY354	$\pm 10.4$
GY091	$\pm 3.79$	GY223	$\pm 2.51$	GY355	$\pm 5.2$
GY092	$\pm 0.91$	GY224	$\pm 7.83$	GY356	$\pm 6.51$
GY093	$\pm 5$	GY225	$\pm 10.24$	GY357	$\pm 5.82$
GY094	$\pm 8.99$	GY226	$\pm 9.4$	GY358	$\pm 5.96$
GY095	$\pm 8.9$	GY227	$\pm 9.66$	GY359	$\pm 3.34$
GY096	$\pm 6.04$	GY228	$\pm 13.1$	GY360	$\pm 2.24$
GY097	$\pm 3.2$	GY229	$\pm 7.66$	GY361	$\pm 1.55$
GY098	$\pm 5.58$	GY230	$\pm 9.72$	GY362	$\pm 5.08$
GY099	$\pm 4.76$	GY231	$\pm 3.64$	GY363	$\pm 9.03$
GY100	$\pm 11.26$	GY232	$\pm 5.34$	GY364	$\pm 2.05$
GY101	$\pm 7.68$	GY233	$\pm 6.6$	GY365	$\pm 3.34$
GY102	$\pm 6.08$	GY234	$\pm 5.25$	GY366	$\pm 2.8$
GY103	$\pm 3.04$	GY235	$\pm 3.41$	GY367	$\pm 4.38$
GY104	$\pm 2.08$	GY236	$\pm 6.39$	GY368	$\pm 4.75$
GY105	$\pm 3.68$	GY237	$\pm 5.25$	GY369	$\pm 1.78$
GY106	$\pm 3.15$	GY238	$\pm 4.94$	GY370	$\pm 3.35$
GY107	$\pm 2.38$	GY239	$\pm 3.06$	GY371	$\pm 2.85$
GY108	$\pm 2.82$	GY240	$\pm 7.78$	GY372	$\pm 0.61$
GY109	$\pm 8.07$	GY241	$\pm 8.2$	GY373	$\pm 4.76$
GY110	$\pm 2.29$	GY242	$\pm 0.79$	GY374	$\pm 2.74$
GY111	$\pm 1.72$	GY243	$\pm 11.39$	GY375	$\pm 3.66$
GY112	$\pm 6.33$	GY244	$\pm 4.74$	GY376	$\pm 3.12$
GY113	$\pm 5.51$	GY245	$\pm 9.86$	GY377	$\pm 1.72$
GY114	$\pm 2.97$	GY246	$\pm 4.72$	GY378	$\pm 6.6$
GY115	$\pm 4.58$	GY247	$\pm 8.84$	GY379	$\pm 5.74$
GY116	$\pm 2.52$	GY248	$\pm 3.62$	GY380	$\pm 7.5$
GY117	$\pm 6.02$	GY249	$\pm 5.4$	GY381	$\pm 2.79$
GY118	$\pm 14.62$	GY250	$\pm 6.03$	GY382	$\pm 1.89$
GY119	$\pm 11.32$	GY251	$\pm 2.12$	GY383	$\pm 4.52$
GY120	$\pm 14.47$	GY252	$\pm 7.42$	GY384	$\pm 4.28$
GY121	$\pm 2.66$	GY253	$\pm 1.76$	GY385	$\pm 1.56$
GY122	$\pm 3.86$	GY254	$\pm 4.64$	GY386	$\pm 8.14$
GY123	$\pm 13.52$	GY255	$\pm 2.76$	GY387	$\pm 3.18$
GY124	$\pm 8.06$	GY256	$\pm 5.04$	GY388	$\pm 5.52$

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GY125	±6.54	GY257	±3.67	GY389	±5.37
GY126	±8.57	GY258	±6.29	GY390	±2.93
GY127	±8.8	GY259	±4.5	GY391	±2.47
GY128	±10.76	GY260	±2.5	GY392	±5.34
GY129	±5.46	GY261	±4.28	GY393	±7.4
GY130	±3.88	GY262	±7.68	GY394	±5.08
GY131	±5	GY263	±5.98	GY395	±2.73
GY132	±7.84	GY264	±5.62	—	—

### 3、容积率修正

工业用地容积率修正适用于用地类型为工业用地、仓储用地、工业配套宿舍、办公和新型产业用地（M0）的地价计算。

表25 工业用地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	1	$(2.0/r)^{-0.4}$	1.4427

表26 工业用地容积率修正系数表

容积率	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	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。

### 4、其他个别因素修正

表27 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	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小 (S)	指标说明	$S \geq 10000 m^2$	$5000 m^2 \leq S < 10000 m^2$	$2000 m^2 \leq S < 5000 m^2$	$1000 m^2 \leq S < 2000 m^2$	$S < 1000 m^2$
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

## 5、土地剩余使用年期修正

工业用地基准地价是最高使用年限 50 年的价格,当估价对象剩余使用年限不足 50 年时,应进行剩余使用年期修正。

表28 工业用地土地使用年期修正系数表 (工业用地土地还原率为 4.90%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0514	0.1004	0.1471	0.1917	0.2341	0.2746	0.3132	0.3500	0.3851	0.4185
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4503	0.4807	0.5097	0.5373	0.5636	0.5887	0.6126	0.6354	0.6571	0.6779
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6976	0.7164	0.7344	0.7515	0.7678	0.7833	0.7982	0.8123	0.8258	0.8386
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8509	0.8625	0.8736	0.8842	0.8944	0.9040	0.9132	0.9219	0.9303	0.9382
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9458	0.9531	0.9600	0.9665	0.9728	0.9788	0.9845	0.9899	0.9951	1.0000

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。

## 6、工业临港区修正

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。

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%。

## 7、土地开发程度修正 (同商服用地)

### (四) 公共服务项目用地 (类别一) 宗地地价修正体系

#### 1、公共服务项目用地 (类别一) 宗地地价公式

公共服务项目用地 (类别一) 宗地建筑面积单价= (公共服务项目用地 (类别一) 区片基准地价±开发程度修正值÷容积率) ×公共服务项目用地 (类别一) 容积率修正系数×公共服务项目用地 (类别一) 期日修正系数×(1+公共服务项目用地 (类别一) 区域因素修正系数之和) ×(1+公共服务项目用地 (类别一) 其他个别因素修正系数之和) ×土地剩余使用年期修正系数

公共服务项目用地 (类别一) 宗地总地价=公共服务项目用地 (类别一) 宗地建筑面积单价×公共服务项目用地 (类别一) 总建筑面积

## 2、公共服务项目用地（类别一）区域因素修正

表29 公共服务项目用地（类别一）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	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	24%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值（Q）	20%
基础设施状况	指标说明	市政供水保证率、排水状况、供电保障率、供气设施完备度，区域内医疗、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	18%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况，与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	14%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值（Q）	10%
环境条件	指标说明	区域内环境质量、自然景观状况或污染源影响
	指标权重值（Q）	8%
用地潜力	指标说明	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%

注：（1）公共服务项目用地（类别一）各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

（2）公共服务项目用地（类别一）各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表30 公共服务项目用地（类别一）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（%）
GFLBY001	±3.91	GFLBY155	±7.15	GFLBY309	±8.29
GFLBY002	±4.22	GFLBY156	±5.39	GFLBY310	±5.63
GFLBY003	±4.46	GFLBY157	±11.5	GFLBY311	±6.83
GFLBY004	±6.25	GFLBY158	±10.78	GFLBY312	±14.16
GFLBY005	±6.42	GFLBY159	±9.29	GFLBY313	±8.11
GFLBY006	±4.77	GFLBY160	±4.24	GFLBY314	±4.93
GFLBY007	±5.9	GFLBY161	±4.55	GFLBY315	±7.09
GFLBY008	±5.52	GFLBY162	±12.1	GFLBY316	±13.68
GFLBY009	±4.44	GFLBY163	±4.36	GFLBY317	±5.09
GFLBY010	±6.11	GFLBY164	±6.94	GFLBY318	±13.66
GFLBY011	±9.18	GFLBY165	±10.62	GFLBY319	±11.36
GFLBY012	±5.43	GFLBY166	±3.96	GFLBY320	±7.85
GFLBY013	±3.45	GFLBY167	±10.67	GFLBY321	±14.62
GFLBY014	±6.55	GFLBY168	±7.89	GFLBY322	±6.45

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFLBY015	$\pm 4.44$	GFLBY169	$\pm 10.51$	GFLBY323	$\pm 10.71$
GFLBY016	$\pm 5.74$	GFLBY170	$\pm 6.99$	GFLBY324	$\pm 6.47$
GFLBY017	$\pm 6.39$	GFLBY171	$\pm 12.96$	GFLBY325	$\pm 13.27$
GFLBY018	$\pm 5.89$	GFLBY172	$\pm 12.9$	GFLBY326	$\pm 12.7$
GFLBY019	$\pm 2.75$	GFLBY173	$\pm 5.57$	GFLBY327	$\pm 13.66$
GFLBY020	$\pm 9.17$	GFLBY174	$\pm 4.27$	GFLBY328	$\pm 8.22$
GFLBY021	$\pm 4.6$	GFLBY175	$\pm 3.77$	GFLBY329	$\pm 13.44$
GFLBY022	$\pm 6.25$	GFLBY176	$\pm 7.77$	GFLBY330	$\pm 5.69$
GFLBY023	$\pm 2.59$	GFLBY177	$\pm 7.21$	GFLBY331	$\pm 10.31$
GFLBY024	$\pm 9.27$	GFLBY178	$\pm 4.87$	GFLBY332	$\pm 13.66$
GFLBY025	$\pm 9.19$	GFLBY179	$\pm 7.47$	GFLBY333	$\pm 8.36$
GFLBY026	$\pm 9.05$	GFLBY180	$\pm 8.16$	GFLBY334	$\pm 12.2$
GFLBY027	$\pm 2.79$	GFLBY181	$\pm 12.78$	GFLBY335	$\pm 8.03$
GFLBY028	$\pm 3.96$	GFLBY182	$\pm 8$	GFLBY336	$\pm 6.73$
GFLBY029	$\pm 6.33$	GFLBY183	$\pm 10.78$	GFLBY337	$\pm 14.53$
GFLBY030	$\pm 7.16$	GFLBY184	$\pm 4.82$	GFLBY338	$\pm 9.16$
GFLBY031	$\pm 5.24$	GFLBY185	$\pm 6.31$	GFLBY339	$\pm 10.23$
GFLBY032	$\pm 8.02$	GFLBY186	$\pm 11.53$	GFLBY340	$\pm 9.03$
GFLBY033	$\pm 8.22$	GFLBY187	$\pm 4.43$	GFLBY341	$\pm 11.7$
GFLBY034	$\pm 9.79$	GFLBY188	$\pm 6.88$	GFLBY342	$\pm 5.46$
GFLBY035	$\pm 2.62$	GFLBY189	$\pm 12.89$	GFLBY343	$\pm 13.83$
GFLBY036	$\pm 5.24$	GFLBY190	$\pm 10.17$	GFLBY344	$\pm 10.65$
GFLBY037	$\pm 4.97$	GFLBY191	$\pm 8.7$	GFLBY345	$\pm 10.54$
GFLBY038	$\pm 5.91$	GFLBY192	$\pm 9$	GFLBY346	$\pm 7.08$
GFLBY039	$\pm 4.19$	GFLBY193	$\pm 12.34$	GFLBY347	$\pm 8.65$
GFLBY040	$\pm 6.84$	GFLBY194	$\pm 8.67$	GFLBY348	$\pm 14.49$
GFLBY041	$\pm 6.53$	GFLBY195	$\pm 10.84$	GFLBY349	$\pm 11.01$
GFLBY042	$\pm 7.73$	GFLBY196	$\pm 11.61$	GFLBY350	$\pm 9$
GFLBY043	$\pm 4.16$	GFLBY197	$\pm 12.44$	GFLBY351	$\pm 8.38$
GFLBY044	$\pm 4.92$	GFLBY198	$\pm 8.39$	GFLBY352	$\pm 11.39$
GFLBY045	$\pm 6.77$	GFLBY199	$\pm 4.51$	GFLBY353	$\pm 11.8$
GFLBY046	$\pm 5.01$	GFLBY200	$\pm 4.91$	GFLBY354	$\pm 11.27$
GFLBY047	$\pm 5.78$	GFLBY201	$\pm 11.74$	GFLBY355	$\pm 12.58$
GFLBY048	$\pm 5.97$	GFLBY202	$\pm 5.5$	GFLBY356	$\pm 11.37$
GFLBY049	$\pm 4.27$	GFLBY203	$\pm 6.71$	GFLBY357	$\pm 6.99$
GFLBY050	$\pm 6.06$	GFLBY204	$\pm 5.77$	GFLBY358	$\pm 7.53$
GFLBY051	$\pm 11$	GFLBY205	$\pm 3.8$	GFLBY359	$\pm 12.41$
GFLBY052	$\pm 10.06$	GFLBY206	$\pm 8.84$	GFLBY360	$\pm 12.68$
GFLBY053	$\pm 8.11$	GFLBY207	$\pm 4.71$	GFLBY361	$\pm 4.98$
GFLBY054	$\pm 3.89$	GFLBY208	$\pm 9.16$	GFLBY362	$\pm 13.17$
GFLBY055	$\pm 7.89$	GFLBY209	$\pm 3.98$	GFLBY363	$\pm 5.48$
GFLBY056	$\pm 8.33$	GFLBY210	$\pm 10.42$	GFLBY364	$\pm 12.18$

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFLBY057	$\pm 11.15$	GFLBY211	$\pm 4.71$	GFLBY365	$\pm 6.38$
GFLBY058	$\pm 10.93$	GFLBY212	$\pm 9.54$	GFLBY366	$\pm 7.59$
GFLBY059	$\pm 6.8$	GFLBY213	$\pm 5.53$	GFLBY367	$\pm 12.87$
GFLBY060	$\pm 3.63$	GFLBY214	$\pm 12.82$	GFLBY368	$\pm 14.1$
GFLBY061	$\pm 9.79$	GFLBY215	$\pm 10.07$	GFLBY369	$\pm 13.99$
GFLBY062	$\pm 3.19$	GFLBY216	$\pm 7.24$	GFLBY370	$\pm 10.08$
GFLBY063	$\pm 3.39$	GFLBY217	$\pm 4.2$	GFLBY371	$\pm 13.46$
GFLBY064	$\pm 9.57$	GFLBY218	$\pm 4.79$	GFLBY372	$\pm 7.97$
GFLBY065	$\pm 6.95$	GFLBY219	$\pm 11.49$	GFLBY373	$\pm 5.91$
GFLBY066	$\pm 4.33$	GFLBY220	$\pm 8.12$	GFLBY374	$\pm 8.28$
GFLBY067	$\pm 4.23$	GFLBY221	$\pm 6.57$	GFLBY375	$\pm 7.58$
GFLBY068	$\pm 8.24$	GFLBY222	$\pm 7.7$	GFLBY376	$\pm 6.08$
GFLBY069	$\pm 4.08$	GFLBY223	$\pm 10.99$	GFLBY377	$\pm 6.66$
GFLBY070	$\pm 7.45$	GFLBY224	$\pm 4$	GFLBY378	$\pm 13.16$
GFLBY071	$\pm 4.02$	GFLBY225	$\pm 5.19$	GFLBY379	$\pm 5.36$
GFLBY072	$\pm 3.56$	GFLBY226	$\pm 10.71$	GFLBY380	$\pm 11.67$
GFLBY073	$\pm 9.94$	GFLBY227	$\pm 9.49$	GFLBY381	$\pm 9.23$
GFLBY074	$\pm 4.11$	GFLBY228	$\pm 9$	GFLBY382	$\pm 6.48$
GFLBY075	$\pm 5.21$	GFLBY229	$\pm 9.86$	GFLBY383	$\pm 8.54$
GFLBY076	$\pm 10.55$	GFLBY230	$\pm 12.2$	GFLBY384	$\pm 5.12$
GFLBY077	$\pm 5.29$	GFLBY231	$\pm 10.31$	GFLBY385	$\pm 13.48$
GFLBY078	$\pm 4.26$	GFLBY232	$\pm 8.59$	GFLBY386	$\pm 7.7$
GFLBY079	$\pm 3.93$	GFLBY233	$\pm 8.91$	GFLBY387	$\pm 14.53$
GFLBY080	$\pm 10.77$	GFLBY234	$\pm 4.66$	GFLBY388	$\pm 7.43$
GFLBY081	$\pm 3.84$	GFLBY235	$\pm 7.65$	GFLBY389	$\pm 7.47$
GFLBY082	$\pm 8.68$	GFLBY236	$\pm 8.79$	GFLBY390	$\pm 13.16$
GFLBY083	$\pm 5.71$	GFLBY237	$\pm 4.41$	GFLBY391	$\pm 8.42$
GFLBY084	$\pm 5.09$	GFLBY238	$\pm 10.06$	GFLBY392	$\pm 8.48$
GFLBY085	$\pm 3.12$	GFLBY239	$\pm 5.35$	GFLBY393	$\pm 11.72$
GFLBY086	$\pm 2.57$	GFLBY240	$\pm 7.96$	GFLBY394	$\pm 10.29$
GFLBY087	$\pm 5.61$	GFLBY241	$\pm 5.99$	GFLBY395	$\pm 12.86$
GFLBY088	$\pm 5.34$	GFLBY242	$\pm 6.49$	GFLBY396	$\pm 9.71$
GFLBY089	$\pm 8.14$	GFLBY243	$\pm 6.58$	GFLBY397	$\pm 13.85$
GFLBY090	$\pm 4.18$	GFLBY244	$\pm 9.08$	GFLBY398	$\pm 12.35$
GFLBY091	$\pm 6.73$	GFLBY245	$\pm 12.03$	GFLBY399	$\pm 7.81$
GFLBY092	$\pm 8.89$	GFLBY246	$\pm 4.08$	GFLBY400	$\pm 5.26$
GFLBY093	$\pm 10.06$	GFLBY247	$\pm 12.21$	GFLBY401	$\pm 11.93$
GFLBY094	$\pm 7.87$	GFLBY248	$\pm 8.62$	GFLBY402	$\pm 10.96$
GFLBY095	$\pm 5.95$	GFLBY249	$\pm 12.56$	GFLBY403	$\pm 9.56$
GFLBY096	$\pm 5.4$	GFLBY250	$\pm 8.23$	GFLBY404	$\pm 10.45$
GFLBY097	$\pm 6.91$	GFLBY251	$\pm 7.59$	GFLBY405	$\pm 13.97$
GFLBY098	$\pm 5.48$	GFLBY252	$\pm 10.74$	GFLBY406	$\pm 6.14$

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFLBY099	$\pm 7.64$	GFLBY253	$\pm 6.66$	GFLBY407	$\pm 5.75$
GFLBY100	$\pm 7.99$	GFLBY254	$\pm 8.45$	GFLBY408	$\pm 14.4$
GFLBY101	$\pm 10.26$	GFLBY255	$\pm 4.97$	GFLBY409	$\pm 10.48$
GFLBY102	$\pm 8.98$	GFLBY256	$\pm 7.13$	GFLBY410	$\pm 10.22$
GFLBY103	$\pm 6.95$	GFLBY257	$\pm 5.83$	GFLBY411	$\pm 12.78$
GFLBY104	$\pm 6.13$	GFLBY258	$\pm 5.62$	GFLBY412	$\pm 13.23$
GFLBY105	$\pm 5.15$	GFLBY259	$\pm 4.6$	GFLBY413	$\pm 12.57$
GFLBY106	$\pm 8.07$	GFLBY260	$\pm 8.96$	GFLBY414	$\pm 10.3$
GFLBY107	$\pm 5.17$	GFLBY261	$\pm 9.54$	GFLBY415	$\pm 11.72$
GFLBY108	$\pm 11.07$	GFLBY262	$\pm 10.15$	GFLBY416	$\pm 5.4$
GFLBY109	$\pm 7.12$	GFLBY263	$\pm 4.79$	GFLBY417	$\pm 13.56$
GFLBY110	$\pm 9.76$	GFLBY264	$\pm 8.43$	GFLBY418	$\pm 5.48$
GFLBY111	$\pm 6.44$	GFLBY265	$\pm 11.44$	GFLBY419	$\pm 5.53$
GFLBY112	$\pm 3.04$	GFLBY266	$\pm 13.42$	GFLBY420	$\pm 7.74$
GFLBY113	$\pm 6.63$	GFLBY267	$\pm 12.05$	GFLBY421	$\pm 5.61$
GFLBY114	$\pm 5.99$	GFLBY268	$\pm 14.22$	GFLBY422	$\pm 9.78$
GFLBY115	$\pm 8.17$	GFLBY269	$\pm 7.51$	GFLBY423	$\pm 13.87$
GFLBY116	$\pm 4.16$	GFLBY270	$\pm 12.94$	GFLBY424	$\pm 12.31$
GFLBY117	$\pm 7.28$	GFLBY271	$\pm 6.52$	GFLBY425	$\pm 7.34$
GFLBY118	$\pm 5.97$	GFLBY272	$\pm 12.14$	GFLBY426	$\pm 8.6$
GFLBY119	$\pm 2.98$	GFLBY273	$\pm 11.17$	GFLBY427	$\pm 11.46$
GFLBY120	$\pm 7.14$	GFLBY274	$\pm 6.92$	GFLBY428	$\pm 5.73$
GFLBY121	$\pm 9.7$	GFLBY275	$\pm 8.84$	GFLBY429	$\pm 11.66$
GFLBY122	$\pm 9.21$	GFLBY276	$\pm 10.16$	GFLBY430	$\pm 11.88$
GFLBY123	$\pm 4.12$	GFLBY277	$\pm 7.42$	GFLBY431	$\pm 12.77$
GFLBY124	$\pm 6.44$	GFLBY278	$\pm 13.8$	GFLBY432	$\pm 11.05$
GFLBY125	$\pm 7.84$	GFLBY279	$\pm 7.52$	GFLBY433	$\pm 5.1$
GFLBY126	$\pm 5.84$	GFLBY280	$\pm 13.49$	GFLBY434	$\pm 14.52$
GFLBY127	$\pm 4.9$	GFLBY281	$\pm 5.35$	GFLBY435	$\pm 14.34$
GFLBY128	$\pm 5.68$	GFLBY282	$\pm 9.82$	GFLBY436	$\pm 14.25$
GFLBY129	$\pm 8.9$	GFLBY283	$\pm 6.86$	GFLBY437	$\pm 7.64$
GFLBY130	$\pm 8.56$	GFLBY284	$\pm 12.38$	GFLBY438	$\pm 13.12$
GFLBY131	$\pm 8.99$	GFLBY285	$\pm 7.17$	GFLBY439	$\pm 9.07$
GFLBY132	$\pm 4.42$	GFLBY286	$\pm 10.78$	GFLBY440	$\pm 5.37$
GFLBY133	$\pm 7.39$	GFLBY287	$\pm 13.29$	GFLBY441	$\pm 12.4$
GFLBY134	$\pm 6.45$	GFLBY288	$\pm 12.17$	GFLBY442	$\pm 6.82$
GFLBY135	$\pm 4.06$	GFLBY289	$\pm 13.79$	GFLBY443	$\pm 8.7$
GFLBY136	$\pm 9.38$	GFLBY290	$\pm 12.23$	GFLBY444	$\pm 12.93$
GFLBY137	$\pm 6.19$	GFLBY291	$\pm 6.26$	GFLBY445	$\pm 14.43$
GFLBY138	$\pm 3.71$	GFLBY292	$\pm 12.34$	GFLBY446	$\pm 8.57$
GFLBY139	$\pm 9.78$	GFLBY293	$\pm 13.54$	GFLBY447	$\pm 7.17$
GFLBY140	$\pm 4.59$	GFLBY294	$\pm 13.23$	GFLBY448	$\pm 9.68$

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFLBY141	±8.05	GFLBY295	±6.63	GFLBY449	±14.17
GFLBY142	±10.42	GFLBY296	±10.75	GFLBY450	±6.3
GFLBY143	±8.88	GFLBY297	±10.89	GFLBY451	±7.45
GFLBY144	±5.24	GFLBY298	±11.02	GFLBY452	±6.27
GFLBY145	±8.78	GFLBY299	±5.32	GFLBY453	±7.27
GFLBY146	±10.29	GFLBY300	±9.39	GFLBY454	±5.78
GFLBY147	±5.13	GFLBY301	±5.82	GFLBY455	±10.48
GFLBY148	±8.06	GFLBY302	±8.35	GFLBY456	±7.41
GFLBY149	±7.59	GFLBY303	±5.96	GFLBY457	±10.96
GFLBY150	±12.02	GFLBY304	±12.21	GFLBY458	±6.49
GFLBY151	±11.68	GFLBY305	±9.73	GFLBY459	±6.34
GFLBY152	±9.5	GFLBY306	±12.55	GFLBY460	±6.16
GFLBY153	±7.52	GFLBY307	±13.84	—	—
GFLBY154	±7.08	GFLBY308	±9.55	—	—

### 3、容积率修正

表31 公共服务项目用地（类别一）容积率修正公式一览表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 1.5$	$1.5 < r < 4.0$	$\geq 4.0$
修正系数	$(1.5/r)^{0.385}$	$(1.5/r)^{0.3}$	$(1.5/r)^{0.625}$	0.5417

注：（1）容积率 $\leq 1.0$ 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；

（2）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32 公共服务项目用地（类别一）容积率修正系数表

容积率	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4
修正系数	1.5265	1.4230	1.3410	1.2738	1.2173	1.1689	1.0975	1.0692	1.0439	1.0209
容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.0000	0.9605	0.9248	0.8923	0.8627	0.8354	0.8103	0.7871	0.7656	0.7455
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4
修正系数	0.7267	0.7091	0.6926	0.6770	0.6623	0.6484	0.6353	0.6228	0.6109	0.5996
容积率	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	—	—	—	—
修正系数	0.5889	0.5786	0.5688	0.5594	0.5504	0.5417	—	—	—	—

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、其他个别因素修正

表33 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

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	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	景观条件好, 对土地利用极为有利	景观条件良好, 对土地利用较为有利	景观条件一般, 对土地利用无不良影响	景观条件较差, 对土地利用有一定影响	景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0

## 5、土地剩余使用年期修正

公共服务项目用地（类别一）基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当估价对象剩余使用年限不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。

**表34 公共服务项目用地（类别一）使用年期修正系数表（土地还原率为 5.18%）**

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0535	0.1044	0.1528	0.1988	0.2426	0.2842	0.3237	0.3613	0.3970	0.4310
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4633	0.4940	0.5232	0.5510	0.5774	0.6025	0.6264	0.6490	0.6706	0.6911
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7106	0.7292	0.7468	0.7635	0.7795	0.7946	0.8090	0.8227	0.8357	0.8481
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8599	0.8711	0.8817	0.8918	0.9014	0.9106	0.9192	0.9275	0.9354	0.9428
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9499	0.9567	0.9631	0.9692	0.9750	0.9805	0.9858	0.9908	0.9955	1.0000

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。

## 6、土地开发程度修正（同商服用地）

### （五）公共服务项目用地（类别二）宗地地价修正体系

#### 1、公共服务项目用地（类别二）宗地地价公式

公共服务项目用地（类别二）宗地土地面积单价=（公共服务项目用地（类别二）区片基准地价±开发程度修正值）×公共服务项目用地（类别二）期日修正系数×（1+公共服务项目用地（类别二）区域因素修正系数之和）×（1+公共服务项目用地（类别二）其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

公共服务项目用地（类别二）宗地总地价=公共服务项目用地（类别二）宗地土地面积单价×公共服务项目用地（类别二）总土地面积

## 2、公共服务项目用地（类别二）区域因素修正

表35 公共服务项目用地（类别二）区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基础设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气设施完备度，区域内医疗、文体、教育等配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	27%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况、与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	21%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值（Q）	17%
环境条件	指标说明	区域内土地自然环境情况，工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值（Q）	12%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度，周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值（Q）	10%
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	8%
用地潜力	指标说明	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%

注：（1）公共服务项目用地（类别二）各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

（2）公共服务项目用地（类别二）各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

表36 公共服务项目用地（类别二）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（%）
GFLBE001	±6.64	GFLBE108	±3.68	GFLBE215	±2.52
GFLBE002	±3.77	GFLBE109	±7.88	GFLBE216	±5.78
GFLBE003	±4.64	GFLBE110	±14.46	GFLBE217	±12.23
GFLBE004	±6.28	GFLBE111	±8.4	GFLBE218	±11.75
GFLBE005	±11.52	GFLBE112	±13.58	GFLBE219	±4.85
GFLBE006	±7.28	GFLBE113	±12.4	GFLBE220	±8.74
GFLBE007	±7.55	GFLBE114	±5.16	GFLBE221	±14.33
GFLBE008	±7.06	GFLBE115	±7.52	GFLBE222	±8.02
GFLBE009	±5.3	GFLBE116	±3.01	GFLBE223	±4.47
GFLBE010	±6.92	GFLBE117	±5.36	GFLBE224	±15.22
GFLBE011	±10.34	GFLBE118	±6.05	GFLBE225	±9.44
GFLBE012	±8.76	GFLBE119	±8.95	GFLBE226	±3.99
GFLBE013	±2.24	GFLBE120	±6.62	GFLBE227	±9.26
GFLBE014	±2.57	GFLBE121	±11.28	GFLBE228	±13.01

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFLBE015	$\pm 6.13$	GFLBE122	$\pm 9.92$	GFLBE229	$\pm 4.44$
GFLBE016	$\pm 10.44$	GFLBE123	$\pm 7.98$	GFLBE230	$\pm 7.8$
GFLBE017	$\pm 7.94$	GFLBE124	$\pm 4.82$	GFLBE231	$\pm 10.27$
GFLBE018	$\pm 9.45$	GFLBE125	$\pm 6.1$	GFLBE232	$\pm 4.2$
GFLBE019	$\pm 10.34$	GFLBE126	$\pm 4.77$	GFLBE233	$\pm 6.37$
GFLBE020	$\pm 8.36$	GFLBE127	$\pm 7.1$	GFLBE234	$\pm 8.92$
GFLBE021	$\pm 10.8$	GFLBE128	$\pm 9.42$	GFLBE235	$\pm 7.97$
GFLBE022	$\pm 6.76$	GFLBE129	$\pm 5.01$	GFLBE236	$\pm 6.54$
GFLBE023	$\pm 11.24$	GFLBE130	$\pm 6.84$	GFLBE237	$\pm 8.96$
GFLBE024	$\pm 4.74$	GFLBE131	$\pm 4.67$	GFLBE238	$\pm 7.68$
GFLBE025	$\pm 2.65$	GFLBE132	$\pm 9.35$	GFLBE239	$\pm 11.5$
GFLBE026	$\pm 10.33$	GFLBE133	$\pm 12.2$	GFLBE240	$\pm 9.38$
GFLBE027	$\pm 5.39$	GFLBE134	$\pm 3.1$	GFLBE241	$\pm 4.29$
GFLBE028	$\pm 2.66$	GFLBE135	$\pm 7.79$	GFLBE242	$\pm 12.31$
GFLBE029	$\pm 7.73$	GFLBE136	$\pm 5.31$	GFLBE243	$\pm 4.43$
GFLBE030	$\pm 5.43$	GFLBE137	$\pm 12.1$	GFLBE244	$\pm 9.74$
GFLBE031	$\pm 3.67$	GFLBE138	$\pm 9.83$	GFLBE245	$\pm 3.65$
GFLBE032	$\pm 5.55$	GFLBE139	$\pm 10.71$	GFLBE246	$\pm 1.13$
GFLBE033	$\pm 6.2$	GFLBE140	$\pm 5.28$	GFLBE247	$\pm 11.24$
GFLBE034	$\pm 12.2$	GFLBE141	$\pm 8.54$	GFLBE248	$\pm 8.76$
GFLBE035	$\pm 4.63$	GFLBE142	$\pm 1.24$	GFLBE249	$\pm 3.92$
GFLBE036	$\pm 10.88$	GFLBE143	$\pm 6.28$	GFLBE250	$\pm 8$
GFLBE037	$\pm 9.55$	GFLBE144	$\pm 12.57$	GFLBE251	$\pm 7.98$
GFLBE038	$\pm 8.41$	GFLBE145	$\pm 11.15$	GFLBE252	$\pm 8.39$
GFLBE039	$\pm 7.09$	GFLBE146	$\pm 1.69$	GFLBE253	$\pm 5.84$
GFLBE040	$\pm 12.62$	GFLBE147	$\pm 10.86$	GFLBE254	$\pm 6.62$
GFLBE041	$\pm 1.65$	GFLBE148	$\pm 10.97$	GFLBE255	$\pm 1.96$
GFLBE042	$\pm 7.68$	GFLBE149	$\pm 14.31$	GFLBE256	$\pm 4.63$
GFLBE043	$\pm 3.01$	GFLBE150	$\pm 5.11$	GFLBE257	$\pm 8.48$
GFLBE044	$\pm 1.86$	GFLBE151	$\pm 11.59$	GFLBE258	$\pm 6.29$
GFLBE045	$\pm 2.88$	GFLBE152	$\pm 10.96$	GFLBE259	$\pm 15.13$
GFLBE046	$\pm 7$	GFLBE153	$\pm 10.36$	GFLBE260	$\pm 9.91$
GFLBE047	$\pm 12.08$	GFLBE154	$\pm 7.36$	GFLBE261	$\pm 8.49$
GFLBE048	$\pm 4.66$	GFLBE155	$\pm 11.83$	GFLBE262	$\pm 15.22$
GFLBE049	$\pm 4.5$	GFLBE156	$\pm 10.34$	GFLBE263	$\pm 14.22$
GFLBE050	$\pm 4.04$	GFLBE157	$\pm 3.99$	GFLBE264	$\pm 8.04$
GFLBE051	$\pm 1.58$	GFLBE158	$\pm 10.26$	GFLBE265	$\pm 13.87$
GFLBE052	$\pm 4.78$	GFLBE159	$\pm 10.33$	GFLBE266	$\pm 7.05$
GFLBE053	$\pm 5.8$	GFLBE160	$\pm 3.91$	GFLBE267	$\pm 6.6$
GFLBE054	$\pm 8.35$	GFLBE161	$\pm 6.75$	GFLBE268	$\pm 8.95$
GFLBE055	$\pm 1.28$	GFLBE162	$\pm 7.52$	GFLBE269	$\pm 9.29$
GFLBE056	$\pm 5.9$	GFLBE163	$\pm 2.51$	GFLBE270	$\pm 7.45$

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFLBE057	$\pm 5.48$	GFLBE164	$\pm 8.37$	GFLBE271	$\pm 12.88$
GFLBE058	$\pm 4.56$	GFLBE165	$\pm 14.33$	GFLBE272	$\pm 13.03$
GFLBE059	$\pm 1.77$	GFLBE166	$\pm 8.49$	GFLBE273	$\pm 13.25$
GFLBE060	$\pm 12.57$	GFLBE167	$\pm 14.62$	GFLBE274	$\pm 12.32$
GFLBE061	$\pm 9.9$	GFLBE168	$\pm 9.39$	GFLBE275	$\pm 10.02$
GFLBE062	$\pm 12.71$	GFLBE169	$\pm 12.06$	GFLBE276	$\pm 15.75$
GFLBE063	$\pm 3.82$	GFLBE170	$\pm 3.3$	GFLBE277	$\pm 11.34$
GFLBE064	$\pm 10.93$	GFLBE171	$\pm 5.61$	GFLBE278	$\pm 8.15$
GFLBE065	$\pm 10.46$	GFLBE172	$\pm 6.8$	GFLBE279	$\pm 7.49$
GFLBE066	$\pm 12.77$	GFLBE173	$\pm 11.3$	GFLBE280	$\pm 5.07$
GFLBE067	$\pm 10.31$	GFLBE174	$\pm 6.39$	GFLBE281	$\pm 9.46$
GFLBE068	$\pm 2.17$	GFLBE175	$\pm 8.31$	GFLBE282	$\pm 9.23$
GFLBE069	$\pm 6.65$	GFLBE176	$\pm 11.18$	GFLBE283	$\pm 10.59$
GFLBE070	$\pm 8.36$	GFLBE177	$\pm 9.33$	GFLBE284	$\pm 8.27$
GFLBE071	$\pm 9.65$	GFLBE178	$\pm 11.36$	GFLBE285	$\pm 12.91$
GFLBE072	$\pm 10.35$	GFLBE179	$\pm 14.71$	GFLBE286	$\pm 4.72$
GFLBE073	$\pm 11.43$	GFLBE180	$\pm 9.69$	GFLBE287	$\pm 6.56$
GFLBE074	$\pm 4.58$	GFLBE181	$\pm 9.02$	GFLBE288	$\pm 10.35$
GFLBE075	$\pm 8.46$	GFLBE182	$\pm 13.57$	GFLBE289	$\pm 11.83$
GFLBE076	$\pm 2.96$	GFLBE183	$\pm 8.2$	GFLBE290	$\pm 9$
GFLBE077	$\pm 13.03$	GFLBE184	$\pm 7.7$	GFLBE291	$\pm 8.99$
GFLBE078	$\pm 11.73$	GFLBE185	$\pm 11.41$	GFLBE292	$\pm 13.72$
GFLBE079	$\pm 4.89$	GFLBE186	$\pm 3.24$	GFLBE293	$\pm 12.08$
GFLBE080	$\pm 12.13$	GFLBE187	$\pm 6.29$	GFLBE294	$\pm 9.78$
GFLBE081	$\pm 9.43$	GFLBE188	$\pm 7.08$	GFLBE295	$\pm 13.43$
GFLBE082	$\pm 9.22$	GFLBE189	$\pm 10.51$	GFLBE296	$\pm 14.46$
GFLBE083	$\pm 4$	GFLBE190	$\pm 5.58$	GFLBE297	$\pm 14.12$
GFLBE084	$\pm 13.54$	GFLBE191	$\pm 2.04$	GFLBE298	$\pm 11.05$
GFLBE085	$\pm 10.04$	GFLBE192	$\pm 8.01$	GFLBE299	$\pm 11.06$
GFLBE086	$\pm 13.56$	GFLBE193	$\pm 11.11$	GFLBE300	$\pm 11.43$
GFLBE087	$\pm 7.17$	GFLBE194	$\pm 3.18$	GFLBE301	$\pm 9.6$
GFLBE088	$\pm 6.64$	GFLBE195	$\pm 5.98$	GFLBE302	$\pm 13.95$
GFLBE089	$\pm 6.05$	GFLBE196	$\pm 11.71$	GFLBE303	$\pm 14.95$
GFLBE090	$\pm 11.85$	GFLBE197	$\pm 2.57$	GFLBE304	$\pm 11.97$
GFLBE091	$\pm 11.97$	GFLBE198	$\pm 7.74$	GFLBE305	$\pm 14.52$
GFLBE092	$\pm 6.52$	GFLBE199	$\pm 7.4$	GFLBE306	$\pm 14.47$
GFLBE093	$\pm 8.7$	GFLBE200	$\pm 8.21$	GFLBE307	$\pm 13.01$
GFLBE094	$\pm 3.92$	GFLBE201	$\pm 5.85$	GFLBE308	$\pm 5.03$
GFLBE095	$\pm 10.21$	GFLBE202	$\pm 5.35$	GFLBE309	$\pm 11.39$
GFLBE096	$\pm 4.42$	GFLBE203	$\pm 4.71$	GFLBE310	$\pm 9.26$
GFLBE097	$\pm 5.86$	GFLBE204	$\pm 14.85$	GFLBE311	$\pm 7.29$
GFLBE098	$\pm 6.25$	GFLBE205	$\pm 11.27$	GFLBE312	$\pm 14.55$

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GFLBE099	±5.18	GFLBE206	±11.16	GFLBE313	±11.29
GFLBE100	±6.65	GFLBE207	±4.84	GFLBE314	±12.92
GFLBE101	±5.88	GFLBE208	±9.99	GFLBE315	±10.32
GFLBE102	±7.75	GFLBE209	±7.92	GFLBE316	±8.61
GFLBE103	±12.41	GFLBE210	±8.34	GFLBE317	±10.45
GFLBE104	±12.85	GFLBE211	±8.96	GFLBE318	±12.43
GFLBE105	±6.06	GFLBE212	±9.85	GFLBE319	±13.21
GFLBE106	±12.96	GFLBE213	±10.32	GFLBE320	±10.64
GFLBE107	±4	GFLBE214	±4.59	GFLBE321	±8.05

### 3、容积率修正

本次基准地价成果中，公共服务项目用地（类别二）暂不作容积率修正。

### 4、其他个别因素修正

表37 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	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小 (S)	指标说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数 (%)	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

(本页余下空白)

## 5、土地剩余使用年期修正

公共服务项目用地（类别二）基准地价是最高使用年限 50 年的价格，当估价对象剩余使用年限不足 50 年时，应进行剩余使用年期修正。

表38 公共服务项目用地（类别二）使用年期修正系数表（土地还原率为 4.56%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0489	0.0956	0.1403	0.1831	0.2239	0.2630	0.3004	0.3362	0.3704	0.4031
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4344	0.4643	0.4930	0.5203	0.5465	0.5715	0.5955	0.6184	0.6403	0.6612
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6813	0.7004	0.7187	0.7363	0.7530	0.7690	0.7844	0.7990	0.8131	0.8265
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8393	0.8516	0.8633	0.8745	0.8852	0.8955	0.9053	0.9147	0.9237	0.9323
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9405	0.9483	0.9558	0.9630	0.9699	0.9765	0.9827	0.9888	0.9945	1.0000

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。

## 6、土地开发程度修正（同商服用地）

（本页余下空白）

## (六) 用地类型地价修正

### 1、用地类型修正系数

该修正系数仅适用于基准地价，主要是通过修正将基准地价参照用途（商服、住宅、工业、公共服务项目用地）扩大到其他用地类型，增加其他不同用地类型的基准地价的覆盖面，修正后为对应用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价，具体各用地类型修正系数见下表：

表39 用地类型修正系数表

用地类型	含 义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
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）	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。	零售商业用地	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	—
	会展用地	指主要用于各种类型的会议、展览会、博览会、交易会、展销会、展示会、体育竞技运动、文化活动、节庆活动等大型集体性活动的场所用地。	—	文化设施用地（A2、包含A21、A22）	0.7	—
	总部经济用地	指在本市行政区域范围内设立的企业，经认定为总部企业的场所用地。	商务金融用地	商务设施用地（B2、含B21、B29）	0.75	—
	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）	0.9	—

用地类型	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
	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	——
	其他商服用地	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。	其他商服用地	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)		
住宅用地	普通住宅用地	指城镇用于生活居住的普通房屋用地及其附属设施用地。	城镇住宅用地	居住用地(R, 含R1、R2、R3)	1.0	——
	配套型住宅用地(R0)	指在新型产业用地(M0)中按一定比例配置的配套住宅用地。	城镇住宅用地	居住用地(R, 含R1、R2、R3)		
	低密度住宅用地	指别墅、联排别墅、低密度花园洋房或相当于别墅的成规模的低密度住宅用地。	城镇住宅用地	一类居住用地(R1)		
工矿仓储用地	工业用地	指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。	工业用地	工业用地(M, 含M1、M2、M3)	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)		
	仓储用地	指油库、气库、港口范围内仓储、中转站用地。	仓储用地	物流仓储用地(W, 含W1、W2、W3)		
		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。	物流用地	物流仓储用地(W, 含W1、W2、W3)		
	工业配套宿舍、办公	工业配套宿舍、办公用地（工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积超过工业项目总用地面积7%或建筑面积超过工业项目总建筑面积14%的部分）。	——	——	1.2	——

用地类型	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
新型产业用地(M0)	指为适应创新型企业发展和创新人才的空间需求,用于研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等环节及其配套设施的用地。	工业用地	——	——	——	参照《东莞市新型产业用地(M0)地价管理实施细则》(东自然资〔2019〕174号)规定执行。
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	机关团体用地	行政办公用地(A1)	公共服务项目用地(类别一)	1.0	——
	新闻出版用地	新闻出版用地	商务设施用地(B2、含艺术传媒用地(B22))		1.0	——
	文化设施用地	文化设施用地	文化设施用地(A2, 含A21、A22)		0.7	——
	体育用地	体育用地	体育用地(A4, 含A41、A42)		0.7	——
	医疗卫生用地	医疗卫生用地	医疗卫生用地(A5, 含A51、A52、A53、A59)		0.7	——
	社会福利用地	社会福利用地	社会福利设施用地(A6)		0.6	——

用地类型	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
	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)	1.0	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) ”。
	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)		0.7
	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)	1.0	—
	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)	0.7	—
交通运输用地	铁路用地	指用于铁道线路以及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。	铁路用地	城市轨道交通用地 (S2)	0.65	—
	轨道交通用地	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地以及场站的用地。	轨道交通用地	城市轨道交通用地 (S2)	0.7	—
	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	—
	机场用地	指民用机场、军民合用机场的用地，包括飞行区、航站区、候机楼等用地。	机场用地	交通枢纽用地 (S3)	1.3	—
	港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分。	港口码头用地	交通枢纽用地 (S3)	1.0	—

用地类型	含义	土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数	备注
特殊用地	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）。	交通服务场站用地	交通场站用地(S4,含S41、S42)	0.2	参照《东莞市城市更新地价计收和分配办法（修订）》（东府办〔2019〕44号）规定执行。
	地下交通用地（通道、广场）	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。	交通服务场站用地	交通场站用地(S4,含S41、S42)	——	按地表停车设施用地基准地价的0.3计算。
特殊用地	风景名胜设施用地	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地，景区内的其他用地按现状归入相应地类。	风景名胜设施用地	文物古迹用地(A7)、绿地(G)	1.0	——
	宗教用地	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。	宗教用地	宗教设施用地(A9)	1.0	——
	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)	1.5	经修正后为地面地价，不作容积率修正。
	监教场所用地	指用于监狱、看守所、劳改场、劳教所、戒毒所等的建筑用地。	监教场所用地	安保用地(H42)	1.0	——
	军事设施用地	指直接用于军事目的的设施用地。	军事设施用地	军事用地(H41)	1.0	——

- 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（商服、住宅、工业、公共服务项目用地）扩大到其他用地类型，修正后为对应用地类型的基准地价参考标准，仅适用于基准地价；  
 (3) 上述修正系数涉及的土地用途均为营利性的经营性用地，仅适用于出让价格参考。其他非营利性的公共管理与公共服务用地、交通运输用地和特殊用地等用地符合相关供地政策且经批准后可采用其他方式供地；  
 (4) 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；  
 (5) 旅馆用地、会展用地、总部经济用地、商务金融用地（办公用地）、停车库用地、地下交通用地（通道、广场）修正商服用地级别或区片基准地价不需要考虑商服路线价。

## 2、基于用地类型修正的宗地地价计算公式

### （1）用途参照商服基准地价修正的宗地地价计算公式

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

上述用地类型计算公式参照商服用地宗地（所临道路存在路线价）地价计算公式。

商服用地中参照商服基准地价进行修正的旅馆用地、会展用地、总部经济用地和商务金融用地（办公用地）的宗地地价按以下公式计算：

上述用地类型计算公式参照商服用地宗地（所临道路不存在路线价）地价计算公式。

交通运输用地中参照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：

停车库用地宗地建筑面积单价=（商服区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×停车库用地类型修正系数×期日修正系数×（1+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

停车库用地宗地总地价=停车库用地宗地建筑面积单价×停车库用地总建筑面积

### （2）用途参照住宅基准地价修正的宗地地价计算公式

住宅用地中参照住宅基准地价进行修正的普通住宅用地和配套型住宅用地（R0）的宗地地价按以下公式计算：

上述用地类型计算公式参照住宅用地宗地地价计算公式。

住宅用地中参照住宅基准地价进行修正的低密度住宅用地的宗地地价按以下公式计算：

低密度住宅用地宗地建筑面积单价=（住宅区片基准地价±开发程度修正值÷容积率）×住宅容积率修正系数×低密度住宅用地类型修正系数×期日修正系数×（1+临水修正系数）×（1+住宅区域因素修正系数之和）×（1+其他个别因素修正系数之和）×土地剩余使用年期修正系数

低密度住宅用地宗地总地价=低密度住宅用地宗地建筑面积单价×低密度住宅用地总建筑面积

### （3）用途参照工业基准地价修正的宗地地价计算公式

工矿仓储用地中参照工业基准地价进行修正的工业用地、仓储用地、工业配套宿舍、办公和新型产业用地（M0）的宗地地价按以下公式计算：

上述用地类型计算公式参照工业用地宗地地价计算公式。

工矿仓储用地中参照工业基准地价进行修正的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=（工业区片基准地价±开发程度修正值）×采矿用地类型修正系数×期日修正系数×（1+工业临港区修正系数）×（1+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

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

交通运输用地中参照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：

对应用地类型宗地土地面积单价=（工业区片基准地价±开发程度修正值）×对应用地类型修正系数×期日修正系数×（1+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

对应用地类型宗地总地价=对应用地类型宗地土地面积单价×对应用地类型总土地面积

（4）用途参照公共服务项目用地（类别一）基准地价修正的宗地地价计算公式

公共管理与公共服务用地中参照公共服务项目用地（类别一）基准地价进行修正的机关团体用地、新闻出版用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、科研用地和教育用地及特殊用地中的风景名胜设施用地、宗教用地、宗教场所用地、军事设施用地的宗地地价按以下公式计算：

上述用地类型计算公式参照公共服务项目用地（类别一）宗地地价计算公式。

特殊用地中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=（公共服务项目用地（类别一）区片基准地价±开发程度修正值）×殡葬用地类型修正系数×期日修正系数×（1+公共服务项目用地（类别一）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

殡葬用地宗地总地价=殡葬用地宗地土地面积单价×殡葬用地总土地面积

（5）用途参照公共服务项目用地（类别二）基准地价修正的宗地地价计算公式

公共管理与公共服务用地中参照公共服务项目用地（类别二）基准地价进行修正的公用设施用地和公园与绿地的宗地地价按以下公式计算：

上述用地类型计算公式参照公共服务项目用地（类别二）宗地地价计算公式。

## （6）其他用地类型剩余使用年期修正及其他个别因素修正规定

根据设定使用年期及土地还原率计算年期修正系数，剩余使用年期修正系数的计算公式为：

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中： $Y$ —出让年期修正系数； $R$ —对应参照用地的土地还原率；

$N$ —其他用地类型土地剩余使用年期；

$M$ —其他用地类型土地使用权法定最高出让年期。

其他用地类型的其他个别因素修正需根据不同用途的利用特点自行编制，主要考虑影响宗地使用条件的因素，包括宗地大小、形状等。

## （七）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

### 1、收集基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

### 2、确定估价对象所处的区片基准地价、商服路线价

确定估价对象所在的位置，查找估价对象对应的区片基准地价、商服路线价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

### 3、调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的区域与个别因素指标。

### 4、确定修正系数

将宗地的区域与个别因素指标条件与宗地地价区域与个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。期日修正系数参考东莞市城市地价动态监测成果及估价对象周边类似房地产市场变动情况确定。

### 5、计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

## （八）特殊处理办法

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、当一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。

3、当一宗商服用地同时临多条商服路线价时，应参照商服用地宗地地价公式对临商服路线价部分进行加权测算。

4、在计算商服用地地下空间时，不需要进行容积率修正。

5、在评估确定工业用地出让地价时，若经过基准地价修正后的结果较《全国工业用地出让最低价标准》规定的标准低，则按政策规定取最低价标准。

（本页余下空白）