

附件 4

广州市标定地价修正体系

第一部分 标定地价修正体系

一、商业用地标定地价修正体系

(一) 区域因素修正

表1 一级商业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/ 修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2627	修正因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,∞)
		修正系数(%)	2.57	1.29	0	-1.01	-2.02
区域商业繁华程度	0.4306	修正因素说明	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，聚集一般	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
		修正系数(%)	4.22	2.11	0	-0.39	-3.32
道路通达度	0.1026	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	1.01	0.51	0	-0.4	-0.79
公交便捷程度(R)(m)	0.0904	修正因素说明	公交线路≥10条且距站点距离 R≤200	公交线路≥8条且距站点距离 R≤400	公交线路≥6条且距站点距离 R≤600	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1000
		修正系数(%)	0.89	0.45	0	-0.35	-0.70
距最近轨道点范围(m)	0.087	修正因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,∞)
		修正系数(%)	0.85	0.43	0	-0.34	-0.67
停车方便程度	0.0267	修正因素说明	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		修正系数(%)	0.26	0.13	0	-0.11	-0.21

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
合计	1.0000	修正系数(%)	9.80	4.92	0	-2.60	-7.71

表2 二级商业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2627	修正因素说明	[0,700)	[700,1200)	[1200,1700)	[1700,2200)	[2200,∞)
		修正系数(%)	3.08	1.54	0	-1.39	-2.77
区域商业繁华程度	0.4306	修正因素说明	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店,商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施,聚集较成规模	区域内有一定量商业设施,聚集一般	区域内有商业设施,分布较分散	区域内有零星的商业设施
		修正系数(%)	5.05	2.53	0	-2.27	-4.53
道路通达度	0.1026	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	1.20	0.60	0	-0.54	-1.08
公交便捷程度(R)(m)	0.0904	修正因素说明	公交线路≥8条且距站点距离 R≤400	公交线路≥6条且距站点距离 R≤600	公交线路≥4条且距站点距离 R≤800	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1200	公交线路≥2条且距站点距离 R>1200
		修正系数(%)	1.06	0.53	0	-0.48	-0.95
距最近轨道点范围(m)	0.087	修正因素说明	[0,800)	[800,1300)	[1300,1800)	[1800,2300)	[2300,∞)
		修正系数(%)	1.02	0.51	0	-0.46	-0.92
停车方便程度	0.0267	修正因素说明	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
		修正系数(%)	0.31	0.16	0	-0.14	-0.28
合计	1.0000	修正系数(%)	11.72	5.87	0	-5.28	-10.53

表3 三级商业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/ 修正因素 说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近 商业中心 范围 (m)	0.2627	修正因素 说明	[0,900)	[900,1400)	[1400,1900)	[1900,2400)	[2400,∞)
		修正系数 (%)	2.74	1.37	0	-1.70	-3.40
区域商 业繁华 程度	0.4306	修正因素 说明	区域内有大量 商场、酒店、 宾馆、专卖 店，商业设施 聚集成规模	区域内有较 多商业设 施，聚集较 成规模	区域内有一 定商业设施， 聚集一般	区域内有商业 设施，分布较 分散	区域内有零星 的商业设施
		修正系数 (%)	4.49	2.25	0	-2.79	-5.57
道路通 达度	0.1026	修正因素 说明	道路路网密集 程度高	道路路网密 集程度较高	道路路网密集 程度一般	道路路网密集 程度较低	道路路网密集 程度低
		修正系数 (%)	1.07	0.54	0	-0.67	-1.33
公交便 捷程度 (R) (m)	0.0904	修正因素 说明	公交线路>6条 且距站点距离 R≤500	公交线路≥6 条且距站点 距离 R≤700	公交线路≥3 条且距站点距 离 R≤900	公交线路≥2 条且距站点距 离 R≤1300	公交线路≥2 条且距站点距 离 R>1300
		修正系数 (%)	0.94	0.47	0	-0.59	-1.17
距最近 轨道点 范围 (m)	0.087	修正因素 说明	[0,1100)	[1100,1600)	[1600,2100)	[2100,2600)	[2600,∞)
		修正系数 (%)	0.91	0.46	0	-0.57	-1.13
停车方 便程度	0.0267	修正因素 说明	无交通管制， 周边有停车 场，停车方便	无交通管 制，周边有 停车场，仅 高峰时有一 定影响	无交通管制， 周边无停车 场，路边停车 较方便	有隔离护栏或 者单行线，高 峰时停车不方 便	有隔离护栏或 者单行线，平 时停车不方便
		修正系数 (%)	0.28	0.14	0	-0.18	-0.35
合计	1.0000	修正系数 (%)	10.43	5.23	0	-6.50	-12.95

表4 四级商业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/ 修正因素 说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近 商业中 心范围 (m)	0.2627	修正因素 说明	[0,1100)	[1100,1600)	[1600,2100)	[2100,2600)	[2600,∞)
		修正系数 (%)	4.12	2.06	0	-2.26	-4.52

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
区域商业繁华程度	0.4306	修正因素说明	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，聚集一般	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
		修正系数(%)	6.76	3.38	0	-3.71	-7.41
道路通达度	0.1026	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	1.61	0.81	0	-0.88	-1.76
公交便捷程度(R)(m)	0.0904	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤500	公交线路≥6条且距站点距离 R≤700	公交线路≥3条且距站点距离 R≤900	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1300	公交线路≥2条且距站点距离 R>1300
		修正系数(%)	1.42	0.71	0	-0.78	-1.55
距最近轨道点范围(m)	0.087	修正因素说明	[0,1400)	[1400,1900)	[1900,2400)	[2400,2900)	[2900,∞)
		修正系数(%)	1.37	0.69	0	-0.75	-1.50
停车方便程度	0.0267	修正因素说明	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		修正系数(%)	0.42	0.21	0	-0.23	-0.46
合计	1.0000	修正系数(%)	15.70	7.86	0	-8.61	-17.2

表5 五级商业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2627	修正因素说明	[0,1300)	[1300,1800)	[1800,2300)	[2300,2800)	[2800,∞)
		修正系数(%)	4.33	2.17	0	-2.33	-4.65
区域商业繁华程度	0.4306	修正因素说明	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，聚集一般	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
		修正系数(%)	7.10	3.55	0	-3.81	-7.62

道路通达度	0.1026	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	1.69	0.85	0	-0.91	-1.82
公交便捷程度(R)(m)	0.0904	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤600	公交线路≥6条且距站点距离 R≤800	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1400	公交线路≥2条且距站点距离 R>1400
		修正系数(%)	1.49	0.75	0	-0.8	-1.60
距最近轨道点范围(m)	0.087	修正因素说明	[0,1800)	[1800,2300)	[2300,2800)	[2800,3300)	[3300,∞)
		修正系数(%)	1.44	0.72	0	-0.77	-1.54
停车方便程度	0.0267	修正因素说明	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
		修正系数(%)	0.44	0.22	0	-0.24	-0.47
合计	1.0000	修正系数(%)	16.49	8.26	0	-8.86	-17.7

表6 六级商业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2627	修正因素说明	[0,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,∞)
		修正系数(%)	4.48	2.24	0	-1.98	-3.96
区域商业繁华程度	0.4306	修正因素说明	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店,商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施,聚集较成规模	区域内有一定量商业设施,聚集一般	区域内有商业设施,分布较分散	区域内有零星的商业设施
		修正系数(%)	7.35	3.68	0	-3.25	-6.49
道路通达度	0.1026	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	1.75	0.88	0	-0.78	-1.55
公交便捷程度(R)(m)	0.0904	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤600	公交线路≥6条且距站点距离 R≤800	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1400	公交线路≥2条且距站点距离 R>1400
		修正系数(%)	1.54	0.77	0	-0.68	-1.36

距最近轨道点范围(m)	0.087	修正因素说明	[0,2200)	[2200,2700)	[2700,3200)	[3200,3700)	[3700,∞)
		修正系数(%)	1.49	0.75	0	-0.66	-1.31
停车方便程度	0.0267	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数(%)	0.46	0.23	0	-0.20	-0.40
合计	1.0000	修正系数(%)	17.07	8.55	0	-7.55	-15.07

表7七级商业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2627	修正因素说明	[0,1700)	[1700,2200)	[2200,2700)	[2700,3200)	[3200,∞)
		修正系数(%)	4.71	2.36	0	-2.08	-4.16
区域商业繁华程度	0.4306	修正因素说明	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商业设施, 聚集一般	区域内有商业设施, 分布较分散	区域内有零星的商业设施
		修正系数(%)	7.72	3.86	0	-3.41	-6.81
道路通达度	0.1026	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	1.84	0.92	0	-0.81	-1.62
公交便捷程度(R)(m)	0.0904	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤700	公交线路≥6条且距站点距离 R≤900	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1100	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1500	公交线路≥2条且距站点距离 R>1500
		修正系数(%)	1.62	0.81	0	-0.72	-1.43
距最近轨道点范围(m)	0.087	修正因素说明	[0,2600)	[2600,3100)	[3100,3600)	[3600,4100)	[4100,∞)
		修正系数(%)	1.56	0.78	0	-0.69	-1.38
停车方便程度	0.0267	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数(%)	0.48	0.24	0	-0.21	-0.42

影响因素	因素权重值	修正系数/ 修正因素 说明	优	较优	一般	较差	劣
合计	1.0000	修正系数 (%)	17.93	8.97	0	-7.92	-15.82

表8 八级商业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/ 修正因素 说明	优	较优	一般	较差	劣
距最近 商业中 心范围 (m)	0.2627	修正因素 说明	[0,1900)	[1900,2400)	[2400,2900)	[2900,3400)	[3400,∞)
		修正系数 (%)	4.77	2.39	0	-2.47	-4.93
区域商 业繁 华程 度	0.4306	修正因素 说明	区域内有大量 商场、酒店、 宾馆、专卖 店，商业设施 聚集成规模	区域内有较多 商业设施，聚 集较成规模	区域内有一定 量商业设施， 聚集一般	区域内有商业 设施，分布较 分散	区域内有零星 的商业设施
		修正系数 (%)	7.82	3.91	0	-4.04	-8.08
道路通 达度	0.1026	修正因素 说明	道路路网密集 程度高	道路路网密集 程度较高	道路路网密集 程度一般	道路路网密集 程度较低	道路路网密集 程度低
		修正系数 (%)	1.86	0.93	0	-0.97	-1.93
公交便 捷程 度 (R) (m)	0.0904	修正因素 说明	公交线路>6 条且距站点距 离 R≤800	公交线路≥6 条且距站点距 离 R≤1000	公交线路≥3 条且距站点距 离 R≤1300	公交线路≥2 条且距站点距 离 R≤2100	公交线路≥2 条且距站点距 离 R>2100
		修正系数 (%)	1.64	0.82	0	-0.85	-1.7
距最近 轨道点 范围 (m)	0.087	修正因素 说明	[0,3000)	[3000,3500)	[3500,4000)	[4000,4500)	[4500,∞)
		修正系数 (%)	1.58	0.79	0	-0.82	-1.63
停车方 便程 度	0.0267	修正因素 说明	无交通管制， 周边有停车 场，停车方便	无交通管制， 周边有停车 场，仅高峰时 有一定影响	无交通管制， 周边无停车 场，路边停车 较方便	有隔离护栏或 者单行线，高 峰时停车不方 便	有隔离护栏或 者单行线，平 时停车不方便
		修正系数 (%)	0.49	0.25	0	-0.25	-0.5
合计	1.0000	修正系数 (%)	18.16	9.09	0	-9.40	-18.77

表9 九级商业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/ 修正因素 说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近 商业中 心范围 (m)	0.2627	修正因素 说明	[0,2100)	[2100,2600)	[2600,3100)	[3100,3600)	[3600,∞)
		修正系数 (%)	4.9	2.45	0	-2.38	-4.76
区域商 业繁 华程 度	0.4306	修正因素 说明	区域内有大量 商场、酒店、 宾馆、专卖 店，商业设施 聚集成规模	区域内有较多 商业设施，聚 集较成规模	区域内有一定 量商业设施， 聚集一般	区域内有商业 设施，分布较 分散	区域内有零星 的商业设施
		修正系数 (%)	8.03	4.02	0	-3.9	-7.8
道路通 达度	0.1026	修正因素 说明	道路路网密集 程度高	道路路网密集 程度较高	道路路网密集 程度一般	道路路网密集 程度较低	道路路网密集 程度低
		修正系数 (%)	1.91	0.96	0	-0.93	-1.86
公交便 捷程 度 (R) (m)	0.0904	修正因素 说明	公交线路>6 条且距站点距 离 R≤900	公交线路≥6 条且距站点距 离 R≤1100	公交线路≥3 条且距站点距 离 R≤1400	公交线路≥1 条且距站点距 离 R≤2200	公交线路≥1 条且距站点距 离 R>2200
		修正系数 (%)	1.69	0.85	0	-0.82	-1.64
距最近 轨道点 范围 (m)	0.087	修正因素 说明	[0,3400)	[3400,3900)	[3900,4400)	[4400,4900)	[4900,∞)
		修正系数 (%)	1.62	0.81	0	-0.79	-1.58
停车方 便程 度	0.0267	修正因素 说明	无交通管制， 周边有停车 场，停车方便	无交通管制， 周边有停车 场，仅高峰时 有一定影响	无交通管制， 周边无停车 场，路边停车 较方便	有隔离护栏或 者单行线，高 峰时停车不方 便	有隔离护栏或 者单行线，平 时停车不方便
		修正系数 (%)	0.50	0.25	0	-0.24	-0.48
合计	1.0000	修正系数 (%)	18.65	9.34	0	-9.06	-18.12

表10 十级商业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/ 修正因素 说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近 商业中 心范围 (m)	0.2627	修正因素 说明	[0,2300)	[2300,2800)	[2800,3300)	[3300,3800)	[3800,∞)
		修正系数 (%)	4.85	2.43	0	-2.19	-4.37

影响因素	因素权重值	修正系数/ 修正因素 说明	优	较优	一般	较劣	劣
区域商业繁华程度	0.4306	修正因素说明	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，聚集一般	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
		修正系数(%)	7.94	3.97	0	-3.59	-7.17
道路通达度	0.1026	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	1.89	0.95	0	-0.86	-1.71
公交便捷程度(R)(m)	0.0904	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1200	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1500	公交线路≥1条且距站点距离 R≤2500	公交线路≥1条且距站点距离 R>2500
		修正系数(%)	1.67	0.84	0	-0.76	-1.51
距最近轨道点范围(m)	0.087	修正因素说明	[0,3800)	[3800,4300)	[4300,4800)	[4800,5300)	[5300,∞)
		修正系数(%)	1.61	0.81	0	-0.73	-1.45
停车方便程度	0.0267	修正因素说明	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		修正系数(%)	0.49	0.25	0	-0.22	-0.44
合计	1.0000	修正系数(%)	18.45	9.25	0	-8.35	-16.65

表11 十一级商业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/ 修正因素 说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2627	修正因素说明	[0,2500)	[2500,3000)	[3000,3500)	[3500,4000)	[4000,∞)
		修正系数(%)	5.10	2.55	0	-2.31	-4.62
区域商业繁华程度	0.4306	修正因素说明	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，聚集一般	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
		修正系数(%)	8.35	4.18	0	-3.79	-7.58

道路通达度	0.1026	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	1.99	1.00	0	-0.91	-1.81
公交便捷程度(R)(m)	0.0904	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤1200	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1500	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1800	公交线路≥1条且距站点距离 R≤2600	公交线路≥1条且距站点距离 R>2600
		修正系数(%)	1.75	0.88	0	-0.8	-1.59
距最近轨道点范围(m)	0.087	修正因素说明	[0,4200)	[4200,4700)	[4700,5200)	[5200,5700)	[5700,∞)
		修正系数(%)	1.69	0.85	0	-0.77	-1.53
停车方便程度	0.0267	修正因素说明	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
		修正系数(%)	0.52	0.26	0	-0.24	-0.47
合计	1.0000	修正系数(%)	19.40	9.72	0	-8.82	-17.6

表12 十二级商业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2627	修正因素说明	[0,2700)	[2700,3200)	[3200,3700)	[3700,4200)	[4200,∞)
		修正系数(%)	4.81	2.41	0	-2.13	-4.26
区域商业繁华程度	0.4306	修正因素说明	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店,商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施,聚集较成规模	区域内有一定量商业设施,聚集一般	区域内有商业设施,分布较分散	区域内有零星的商业设施
		修正系数(%)	7.88	3.94	0	-3.49	-6.98
道路通达度	0.1026	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	1.88	0.94	0	-0.83	-1.66
公交便捷程度(R)(m)	0.0904	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤1400	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1700	公交线路≥3条且距站点距离 R≤2200	公交线路≥1条且距站点距离 R≤3600	公交线路≥1条且距站点距离 R>3600
		修正系数(%)	1.66	0.83	0	-0.74	-1.47

距最近轨道点范围(m)	0.087	修正因素说明	[0,4600)	[4600,5100)	[5100,5600)	[5600,6100)	[6100,∞)
		修正系数(%)	1.59	0.8	0	-0.71	-1.41
停车方便程度	0.0267	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数(%)	0.49	0.25	0	-0.22	-0.43
合计	1.0000	修正系数(%)	18.31	9.17	0	-8.12	-16.21

(二) 楼层修正

表13 商业用地楼层修正系数表 (主要针对专业批发市场、大型商场)

楼层		首层	第二层、地下负一层	第三层、地下负二层	第四层及以上、地下负三层及以下
修正系数	平均值	1.0	0.6	0.46	0.35
	修正范围	1.0	0.40~0.70	0.35~0.55	0.25~0.45

- 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) 本修正系数主要针对专业批发市场、大型商场的楼层修正；
(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。

表14 商业用地楼层修正系数表 (主要针对除专业批发市场、大型商场外的普通临街商业)

楼层		首层	第二层、地下负一层	第三层、地下负二层	第四层及以上、地下负三层及以下
修正系数	平均值	1.0	0.5	0.38	0.3
	修正范围	1.0	0.30~0.65	0.25~0.5	0.2~0.4

- 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) 本修正系数主要针对除专业批发市场、大型商场外的普通临街底商；
(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) 期日修正

待估宗地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) 道路修正

道路修正系数主要是为了修正不同道路之间的商业繁华度之间的差异。道路修正系数的编制思路为参照基准地价同一路段内商业路线价总价与商业网格点的差异，即商业路线价总价/商业网格点平均价计算得出。公式如下：

$$\text{道路修正系数} = \text{路线价总价} / \text{网格点平均价}$$

1.道路修正系数的计算。整宗地的综合道路修正系数为标准深度内的道路修正系数与标准深度外的道路修正系数通过面积比例加权，估价师需要判断商业所临

每一条道路的标准深度内的建筑面积占首层建筑面积的比例，标准深度外的建筑面积默认道路修正系数为 1。若涉及商业临多条路有多个道路修正系数，重复部分按照道路修正系数高的计算。估价师可根据标准宗地或待估宗地所在具体位置的商业繁华程度，在现有的道路修正系数的基础上，上下浮动 10% 进行确定。

例子：宗地 A 首层建筑面积为 12000 平方米，其同时临天河路 2（体育西路-体育东路）和体育西路 1（天河北路-天河路），道路修正系数分别为 1.64 和 1.11，标准深度分别为 15 米和 10 米，天河路与体育西路相交。宗地 A 临天河路 2 在标准深度内的建筑面积为 2000 平方米，临体育西路 1 在标准深度内的建筑面积为 1500 平方米（从体育西路 1 标准深度内的建筑面积扣除两条重叠路段的建筑面积），剩余在标准深度外的建筑面积为 $12000-2000-1500=8500$ 平方米。

宗地 A 的综合道路修正系数

$$=1.64 \times 2000 \div 12000 + 1.11 \times 1500 \div 12000 + 1 \times 8500 \div 12000 = 1.12。$$

2.待估宗地的综合道路修正系数。待估宗地的道路修正系数需要估价师根据待估宗地的商业所临道路的道路修正系数进行加权平均计算得出。

3.标准宗地的综合道路修正系数。标准宗地的道路修正系数需要估价师根据标准宗地的商业所临道路的道路修正系数进行加权平均计算得出。

道路修正系数需要估价师根据标准宗地或待估宗地商业所临道路的道路修正系数上下浮动 10% 进行确定。

表15 道路修正系数表

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
1	越秀区	白云路	东川路-广九大马路	10	1.05
2	越秀区	百灵路	解放北路-海珠北路	10	1.09
3	越秀区	北较场路	麓湖路-小北路	10	1.03
4	越秀区	北京路 1	广卫路-中山四路	15	1.43
5	越秀区	北京路 2	文明路-中山四路	15	1.77
6	越秀区	北京路 3	文明路-万福路	15	1.39
7	越秀区	北京路 4	万福路-天字码头	10	1.17
8	越秀区	仓边路	东风中路-中山四路	10	1.05
9	越秀区	朝天路	中山六路-光塔路	10	1.08
10	越秀区	达道路	中山一路-寺右新马路	10	1.04
11	越秀区	大德路	人民中路-起义路	10	1.08
12	越秀区	大南路（越秀）	起义路-北京路	10	1.20

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
13	越秀区	大沙头路	东华南路-东湖路	10	1.06
14	越秀区	大沙头三马路	东湖西路-大沙头路	10	1.09
15	越秀区	大沙头四马路	大沙头北街-大沙头路	10	1.06
16	越秀区	大新路 1	人民南路-解放南路	10	1.03
17	越秀区	大新路 2	解放南路-起义路	10	1.18
18	越秀区	德政南路	万福路-沿江中路	10	1.05
19	越秀区	德政中、北路	东风中路-万福路	10	1.06
20	越秀区	东川路	白云路-中山三路	10	1.20
21	越秀区	东风东路	越秀北路-广州大道中	10	1.07
22	越秀区	东风西路 2	荔湾路-解放北路	10	1.07
23	越秀区	东风中路	解放北路-越秀北路	10	1.07
24	越秀区	东湖路	大沙头路-东湖西路	10	1.05
25	越秀区	东华东路	东川路-东山大街	10	1.05
26	越秀区	东华西路	越秀中路-东川路	10	1.06
27	越秀区	东环路	环市东路-东风东路	10	1.04
28	越秀区	东泰路	中山一路-寺右一马路	10	1.04
29	越秀区	东兴北路	东海嘉园-广州大道中	10	1.04
30	越秀区	东兴南路	寺右一马路-广州大道中	10	1.07
31	越秀区	东园横路	德政南路-越秀南路	10	1.05
32	越秀区	福今路	东风东路-中山一路	10	1.06
33	越秀区	高第街	起义路-北京路	10	1.28
34	越秀区	高第西街	解放南路-起义路	10	1.16
35	越秀区	共和大街	西元岗-共和路	10	1.04
36	越秀区	共和路	中山一路-共和大街	10	1.04
37	越秀区	观绿路	人民路-诗书路	10	1.04
38	越秀区	光明路	原道路-和平路	10	1.04
39	越秀区	光塔路	纸行路-米市路	10	1.06
40	越秀区	光孝路	净慧路-中山六路	10	1.06
41	越秀区	广大路	广卫路-中山五路	10	1.17
42	越秀区	广德路	六榕路-解放北路	10	1.07
43	越秀区	广九大马路	越秀南路-白云路	10	1.05

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
44	越秀区	广仁路	越华路-广卫路	10	1.06
45	越秀区	广卫路	吉祥路-北京路	10	1.08
46	越秀区	广园东路	大金钟路-广州大道北	10	1.07
47	越秀区	广园西路	广园中路-环市西路	10	1.08
48	越秀区	龟岗大马路	庙前西街-东山大街	10	1.16
49	越秀区	海珠南路	大德路-沿江西路	10	1.07
50	越秀区	海珠中、北路	百灵路-大德路	10	1.09
51	越秀区	濠畔街	海珠南路-解放南路	10	1.06
52	越秀区	恒福路	麓湖路-永福路	10	1.10
53	越秀区	横枝岗路	云山南路-横幅路	10	1.08
54	越秀区	华乐路	建设六马路-环市东路	10	1.09
55	越秀区	环市东路 1	麓湖路-区庄立交	10	1.15
56	越秀区	环市东路 2	区庄立交-梅东路	10	1.07
57	越秀区	环市东路 3	小北路-麓湖路	10	1.08
58	越秀区	环市西路 2	人民北路-广园西路	10	1.19
59	越秀区	黄华路	北较场路-东风东路	10	1.09
60	越秀区	惠福东路 1	教育路-北京路	10	1.19
61	越秀区	惠福东路 2	解放中路-教育路	10	1.13
62	越秀区	惠福西路	人民中路-解放中路	10	1.13
63	越秀区	吉祥路	东风中路-中山五路	10	1.07
64	越秀区	建设大马路	环市东路-东风中路	10	1.05
65	越秀区	建设二马路	建设中马路-建设横马路	10	1.05
66	越秀区	建设横马路	建设大马路-建设六马路	10	1.05
67	越秀区	建设六马路	环市东路-东风中路	10	1.17
68	越秀区	建设三马路	建设中马路-东风中路	10	1.08
69	越秀区	建设四马路	建设五马路-建设横马路	10	1.07
70	越秀区	较场东路	中山二路-东关汛	10	1.04
71	越秀区	较场西路	中山三路-东华西路	10	1.18
72	越秀区	教育路(越秀)	中山五路-惠福东路	10	1.14
73	越秀区	解放北路 1	流花路-三元里大道	10	1.25
74	越秀区	解放北路 2	流花路-中山五路	10	1.07

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
75	越秀区	解放南路(越秀)	大德路-沿江西路	10	1.13
76	越秀区	解放中路	中山六路-大德路	10	1.07
77	越秀区	净慧路	人民中路-海珠北路	10	1.09
78	越秀区	连新路 1	应元路-府前路	10	1.06
79	越秀区	连新路 2	中山五路-府前路	10	1.06
80	越秀区	陵园西路	东风中路-中山三路	10	1.25
81	越秀区	流花路 1	站前路-人民北路	10	1.12
82	越秀区	流花路 2	人民北路-解放北路	10	1.16
83	越秀区	六榕路	百灵路-中山六路	10	1.05
84	越秀区	麓湖路	恒福路-环市东路	10	1.09
85	越秀区	麓景东、西路	宝汉直街-恒福路	10	1.06
86	越秀区	麓景路	麓景西路-恒安路	10	1.09
87	越秀区	梅花路	环市东路-中山一路	10	1.08
88	越秀区	米市路	朝天路-惠福西路	10	1.07
89	越秀区	庙前西街	均益路-署前路	10	1.05
90	越秀区	庙前直街	署前路-寺贝通津	10	1.06
91	越秀区	明月二路	江月路-广州大道中	10	1.04
92	越秀区	明月一路	江月路-广州大道中	10	1.06
93	越秀区	农林下路	东风东路-中山一路	15	1.52
94	越秀区	农林下路 1	环市东路-东风东路	10	1.17
95	越秀区	盘福路	东风西路-解放北路	10	1.05
96	越秀区	起义路	中山五路-泰康路	10	1.10
97	越秀区	侨光路	泰康路-沿江中路	10	1.04
98	越秀区	人民北路 1	流花路-环市西路	10	1.10
99	越秀区	人民北路 2	中山六路-流花路	10	1.07
100	越秀区	人民南路	沿江西路-大德路	10	1.21
101	越秀区	人民中路	中山六路-上九路	10	1.10
102	越秀区	仁济路	一德路-沿江西路	10	1.06
103	越秀区	仁济西路	人民南路-仁济路	10	1.05
104	越秀区	三育路	农林下路-福今路	10	1.09
105	越秀区	诗书路	惠福西路-大德路	10	1.05

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
106	越秀区	署前路	中山二路-庙前西街	10	1.24
107	越秀区	水均南街	东风东路-中山一路	10	1.04
108	越秀区	水荫路	先烈东路-天河路	10	1.08
109	越秀区	水荫南路	水荫路-广州大道中	10	1.09
110	越秀区	寺右二马路	寺右新马路-寺右南路	10	1.04
111	越秀区	寺右新马路 1	寺右一马路-广州大道中	10	1.07
112	越秀区	寺右新马路 2	达道路-寺右一马路	10	1.07
113	越秀区	太和岗路	淘金东路-先烈中路	10	1.06
114	越秀区	泰康路	起义路-北京路	10	1.11
115	越秀区	淘金北路	恒福路-淘金路	10	1.10
116	越秀区	淘金东路	淘金路-太和岗路	10	1.06
117	越秀区	淘金路 1	淘金北路-环市东路	10	1.39
118	越秀区	淘金路 2	淘金北路-太和岗路	10	1.09
119	越秀区	天成路	大德路-一德路	10	1.05
120	越秀区	童心路	环市中路-下塘西胜街	10	1.06
121	越秀区	万福路	北京路-越秀南路	10	1.09
122	越秀区	文德路	中山四路-万福路	10	1.21
123	越秀区	文德南路	万福路-沿江中路	10	1.06
124	越秀区	文明路 1	北京路-文德路	10	1.32
125	越秀区	文明路 2	文德路-越秀路	10	1.11
126	越秀区	西湖路 1	教育路-北京路	15	1.40
127	越秀区	西湖路 2	起义路-教育路	10	1.10
128	越秀区	西胜街	广州青少年博物馆-童心路	10	1.06
129	越秀区	犀牛路	环市东路-农林下路	10	1.05
130	越秀区	下塘西路	西胜街-广园中路	10	1.09
131	越秀区	先烈中路	先烈东路-环市东路	10	1.09
132	越秀区	小北路	环市中路-东风中路	10	1.13
133	越秀区	新河浦路	东湖路-美华北路	10	1.04
134	越秀区	沿江东路	东华南路-东湖路	10	1.05
135	越秀区	沿江西路(越秀)	人民南路-海珠桥	10	1.12
136	越秀区	沿江中路	海珠桥-东华南路	10	1.12

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
137	越秀区	瑶台大街	广园西路-朝阳大街	10	1.13
138	越秀区	瑶台西路	瑶台前进北街-广园西路	10	1.10
139	越秀区	一德路 1	天成路-起义路	10	1.28
140	越秀区	一德路 2	人民南路-天成路	10	1.11
141	越秀区	应元路	解放北路-小北路	10	1.04
142	越秀区	永福路	广园东路-先烈中路	10	1.12
143	越秀区	原道路	友爱路-先烈中路	10	1.05
144	越秀区	越华路	吉祥路-仓边路	10	1.05
145	越秀区	越秀北路	东风路-小北路	10	1.06
146	越秀区	越秀南路	东华路(文明路)-白云路(广九大马路)	10	1.06
147	越秀区	越秀中、北路	东风东路-文明路	10	1.07
148	越秀区	云鹤北街	先烈中路-环市东路	10	1.06
149	越秀区	站南路(越秀)	站西路-人民北路	15	1.45
150	越秀区	北站南路	机场高速公路-沙涌南环村路	10	1.11
151	越秀区	站西路	站南路-广园西路	10	1.44
152	越秀区	长堤大马路	仁济路-解放南路	10	1.10
153	越秀区	纸行路	中山六路-惠福西路	10	1.10
154	越秀区	中山二路	东川路-署前路	10	1.06
155	越秀区	中山六路	人民中路-解放中路	10	1.22
156	越秀区	中山三路	东川路-越秀北路	10	1.45
157	越秀区	中山四路 1	北京路-仓边路	10	1.26
158	越秀区	中山四路 2	越秀北路-仓边路	10	1.17
159	越秀区	中山五路	解放北路-北京路	15	1.55
160	越秀区	中山一路	农林下路-广州大道中	10	1.05
161	越秀区	珠光路	北京路-德政南路	10	1.07
162	越秀区	状元坊	人民南路-天成路	10	1.31
163	越秀区	法政路(越秀)	小北路-越秀北路	10	1.04
164	越秀区	回龙路	泰康路-沿江中路	10	1.09
165	越秀区	绿荫路	大沙头二马路-大沙头三马路	10	1.06
166	越秀区	府前路(越秀)	解放北路-连新路	10	1.06
167	越秀区	西濠二马路	人民南路-仁济路	10	1.07

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
168	越秀区	湛塘路	万福路-东园横路	10	1.05
169	越秀区	靖海路	一德路-长堤大马路	10	1.08
170	越秀区	正南路	东风中路-越华路	8	1.10
171	越秀区	东园路	东园横路-八旗二马路	10	1.07
172	越秀区	八旗二马路	北京南路-东沙角	10	1.06
173	越秀区	东湖西路 2	大沙头三马路-东湖路	10	1.04
174	越秀区	豪贤路	仓边路-越秀北路	10	1.06
175	越秀区	北较场横路	麓湖路-建设大马路	10	1.04
176	越秀区	大沙头二马路	东南南路-东湖西路	10	1.04
177	越秀区	东湖西路 1	白云路-大沙头三马路	10	1.04
178	越秀区	寺右南路	江月路-寺右二马路	10	1.06
179	海珠区	宝岗大道 1	滨江西路-同福中路	10	1.08
180	海珠区	宝岗大道 2	昌岗中路-南泰路	8	1.08
181	海珠区	宝岗大道 3	同福中路-江南西路	10	1.16
182	海珠区	宝岗大道 4	江南西路-昌岗中路	10	1.06
183	海珠区	宝业路	宝岗大道-工业大道	8	1.05
184	海珠区	滨江东路	东晓路-广州大道南	10	1.12
185	海珠区	滨江西路 1	洲咀路-宝岗大道	8	1.08
186	海珠区	滨江中路	解放桥-海印桥	8	1.06
187	海珠区	昌岗东路	江南大道中-东晓路	10	1.24
188	海珠区	昌岗中路	江南大道中-工业大道中	10	1.09
189	海珠区	赤岗北路	艺洲路-新港中路	8	1.08
190	海珠区	赤岗路	新港中路-聚德北路	8	1.14
191	海珠区	赤岗西路	赤岗路-敦和路	8	1.11
192	海珠区	翠宝路	宝岗大道-工业大道中	8	1.04
193	海珠区	翠竹路	滨江东路-金菊路	10	1.10
194	海珠区	大江直街	金菊路-新港路	8	1.05
195	海珠区	叠景路	康龙大街-广州大道南	10	1.12
196	海珠区	东晓路	滨江东路-新港西路	10	1.12
197	海珠区	东晓南路 1	昌岗东路-南泰路	8	1.06
198	海珠区	东晓南路 2	南泰路-瑞宝瑞晓街	8	1.09

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
199	海珠区	东晓南路 3	瑞宝瑞晓街-南洲路	8	1.18
200	海珠区	敦和路	新港西路-大塘华南大街	8	1.11
201	海珠区	革新路	工业大道北-沙渡路	8	1.05
202	海珠区	工业大道北	革新路-昌岗西路	10	1.08
203	海珠区	工业大道南	工业大道中-南洲路	8	1.06
204	海珠区	工业大道中	昌岗西路-江燕路	10	1.07
205	海珠区	广纸路	工业大道中-广州造纸厂	10	1.17
206	海珠区	广州大道南 1	滨江东路-新港中路	8	1.12
207	海珠区	广州大道南 2	新港西路-新滘中路	8	1.09
208	海珠区	广州大道南 3	南洲路-新滘中路	8	1.12
209	海珠区	广州塔路	阅江西路-艺洲路	8	1.06
210	海珠区	海联路	东晓路-怡海路	8	1.06
211	海珠区	洪德路	滨江西路-革新路	10	1.09
212	海珠区	江海大道 1	新港中路-碧映路	8	1.03
213	海珠区	江海大道 2	碧映路-聚德北路	8	1.10
214	海珠区	江南大道北	海珠桥-同福东路	10	1.07
215	海珠区	江南大道南	昌岗东路-江燕路	10	1.10
216	海珠区	江南大道中	同福东路-昌岗中路	10	1.30
217	海珠区	江南西路	宝岗大道-江南大道中	10	1.55
218	海珠区	江泰路	江南大道南-泰沙路	8	1.12
219	海珠区	江湾路（海珠）	滨江中路-江南大道中	8	1.12
220	海珠区	江晓路	东晓路-江南大道南	8	1.06
221	海珠区	江燕路	工业大道中-礼岗路	8	1.12
222	海珠区	江燕南路	江燕路-工业大道中	10	1.12
223	海珠区	江怡路	怡凤路-怡乐路	8	1.08
224	海珠区	金菊路	翠竹路-广州大道南	10	1.12
225	海珠区	金沙路	工业大道北-革新路	8	1.05
226	海珠区	聚德西路	聚德北路-新滘东路	10	1.06
227	海珠区	礼岗路	昌岗中路-江南大道南	8	1.10
228	海珠区	立新街	新港西路-凤景路	10	1.06
229	海珠区	荔福路	宝业路-宝岗大道	8	1.05

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
230	海珠区	鹭江西街	新港西路-逸景路	10	1.16
231	海珠区	梅园西路	革新路-工业大道北	8	1.05
232	海珠区	南村路	同福东路-南田路	10	1.07
233	海珠区	南华东路	同庆路-江南大道北	8	1.05
234	海珠区	南华东路 1	江南大道北-草芳围	8	1.04
235	海珠区	南华中、西路	洪德路-同庆路	8	1.06
236	海珠区	南泰路 1	江燕路-宝岗大道	8	1.08
237	海珠区	南泰路 2	宝岗大道-工业大道北	8	1.06
238	海珠区	南泰路 3	东晓南路-江南大道南	8	1.12
239	海珠区	南泰路 4	工业大道中-南泰路	8	1.07
240	海珠区	南田路	江南大道中-工业大道北	10	1.12
241	海珠区	南洲北路	盈中路-瑞宝涌	10	1.06
242	海珠区	南洲北路 2	东晓南-盈中路	8	1.10
243	海珠区	南洲路	江南大道南-广州大道南	8	1.07
244	海珠区	前进路(海珠)	东晓路-江南大道中	10	1.13
245	海珠区	侨港路	东晓南路-江南大道南	10	1.05
246	海珠区	侨兴路	侨港路-江晓路	10	1.06
247	海珠区	榕景路	工业大道北-革新路	8	1.06
248	海珠区	瑞康路	新港西路-新滘西路	10	1.49
249	海珠区	上渡路	滨江东路-下渡路	8	1.05
250	海珠区	双塔路	艺洲路-新港东路	8	1.07
251	海珠区	水榕路	榕景路-沙渡路	10	1.06
252	海珠区	同福东路	同福中路-江南大道北	10	1.24
253	海珠区	同福西路 1	洪德路-洲咀路	8	1.10
254	海珠区	同福西路 2	洪德路-江南大道北	8	1.11
255	海珠区	同福中路	同庆路-宝岗大道	10	1.14
256	海珠区	万寿北街	基立下道-万寿路	8	1.09
257	海珠区	万寿路	万寿北街-东晓路	8	1.10
258	海珠区	万松路	前进路-江南大道中	10	1.09
259	海珠区	下渡路	滨江东路-新港西路	10	1.08
260	海珠区	小港路	南华东路-江南大道北	8	1.08

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
261	海珠区	晓港中马路	昌岗东路-泰沙路	10	1.05
262	海珠区	晓园北路	晓港中马路-江南大道南	8	1.08
263	海珠区	新港东路	黄埔涌-环城高速公路	8	1.11
264	海珠区	新港西路	东晓路-广州大道南	10	1.15
265	海珠区	新港中路	广州大道南-黄埔涌	10	1.24
266	海珠区	新市头路	艺景路-新港中路	8	1.07
267	海珠区	怡乐路	滨江东路-新港西路	8	1.11
268	海珠区	艺景路	广州大道南-新市头路	8	1.05
269	海珠区	艺苑路	艺洲路-新港中路	8	1.12
270	海珠区	艺苑南路	新港中路-江贝陇西里	8	1.08
271	海珠区	艺洲路	滨江东路-双塔路	8	1.04
272	海珠区	逸景路	瑞康路-广州大道南	10	1.06
273	海珠区	盈丰路	东晓路-南燕路	8	1.06
274	海珠区	仲恺路 1	东晓路-怡海路	8	1.05
275	海珠区	仲恺路 2	东晓路-江湾路	8	1.08
276	海珠区	滨江西路 2	宝岗大道-滨江中路	8	1.09
277	荔湾区	宝华路(荔湾)	长寿西路-第十甫路	10	1.52
278	荔湾区	宝源路	龙津西路-宝华路	10	1.07
279	荔湾区	步头直街	河柳街-南岸村	8	1.04
280	荔湾区	陈岗路	站前路-站前横路	8	1.04
281	荔湾区	丛桂路 1	恩宁路-黄沙大道	8	1.07
282	荔湾区	丛桂路 2	黄沙大道-珠江	10	1.17
283	荔湾区	大同路	第十甫路-六二三路	8	1.09
284	荔湾区	德星路	长寿东路-下九路	10	1.12
285	荔湾区	第十甫路	宝华路-文昌南路	15	1.58
286	荔湾区	东风西路 1	增槎路-荔湾路	10	1.06
287	荔湾区	东漱北路	芳村大道中-浣花西路	8	1.12
288	荔湾区	洞企石路	芳村大道中-安定首约路	10	1.10
289	荔湾区	多宝路	黄沙大道-宝华路	10	1.08
290	荔湾区	恩宁路	龙津西路-丛桂路	8	1.06
291	荔湾区	恩洲大巷	中山八路-龙津西路	8	1.10

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
292	荔湾区	芳村大道东	花蕾路-鹤洞路	8	1.11
293	荔湾区	芳村大道西	塞坝涌-佛山南海区	8	1.15
294	荔湾区	芳村大道中	塞坝涌-花蕾路	8	1.16
295	荔湾区	逢源路	龙津西路-多宝路	8	1.11
296	荔湾区	富力路	南岸路-广州市南海中学高中部	10	1.04
297	荔湾区	光复路	西华路-浆栏路	10	1.09
298	荔湾区	广雅路	西湾东路-东风西路	10	1.04
299	荔湾区	和平东路	长乐路-人民南路	8	1.07
300	荔湾区	和平中、西路	丛桂路-长乐路	8	1.09
301	荔湾区	鹤洞路	花地大道南-芳村大道东	8	1.12
302	荔湾区	花地大道北	珠江隧道-浣花西路	10	1.15
303	荔湾区	花蕾路	东漱北路-芳村大道中	8	1.19
304	荔湾区	华贵路	中山七路-宝华路	10	1.11
305	荔湾区	华林新街	长寿西街-西来正街	15	1.48
306	荔湾区	环市西路 1	东风西路-广园西路	10	1.09
307	荔湾区	浣花路 1	花地大道北-芳村大道东	8	1.08
308	荔湾区	浣花路 2	东漱北路-花地大道北	8	1.07
309	荔湾区	浣花西路	秋兰街-东漱北路	8	1.11
310	荔湾区	黄沙大道	中山八路-大同路	10	1.10
311	荔湾区	黄沙后道	蓬莱路-丛桂路	8	1.06
312	荔湾区	浆栏路	杨巷路-光复南路	8	1.07
313	荔湾区	靖远路	西堤二马路-沿江西路	8	1.04
314	荔湾区	康王北路	东风西路-中山七路	10	1.13
315	荔湾区	康王南路	杉木栏路-长寿西路	10	1.13
316	荔湾区	康王中路	长寿西路-中山七路	10	1.10
317	荔湾区	荔湾路	东风西路-中山七路	10	1.08
318	荔湾区	荔枝湾路	黄沙大道-多宝路	10	1.08
319	荔湾区	六二三路 1	大同路-镇安路	10	1.13
320	荔湾区	六二三路 2	黄沙大道-珠江	10	1.20
321	荔湾区	龙津东路	康王中路-人民中路	10	1.05
322	荔湾区	龙津西路	华贵路-多宝路	8	1.10

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
323	荔湾区	龙津中路	华贵路-康王路	10	1.06
324	荔湾区	芦荻街	康王北路-光复北路	10	1.04
325	荔湾区	陆居路	长堤街-芳村大道中	10	1.12
326	荔湾区	南岸路	东风西路-中山八路	10	1.07
327	荔湾区	泮塘路	中山八路-龙津西路	10	1.09
328	荔湾区	蓬莱路	恩宁路-黄沙大道	8	1.08
329	荔湾区	桥中北路 1	东海北路-河沙中路	10	1.10
330	荔湾区	桥中北路 2	东海南路-河沙中路	10	1.09
331	荔湾区	桥中南路 1	双桥路-红楼路	10	1.08
332	荔湾区	桥中南路 2	红楼路-坦尾南三巷	10	1.09
333	荔湾区	桥中中路	东海南路-双桥路	10	1.11
334	荔湾区	清平路 1	梯云东路-六二三路	10	1.32
335	荔湾区	清平路 2	十甫路-梯云东路	10	1.10
336	荔湾区	沙面大街	沙面北街-西堤二马路	10	1.14
337	荔湾区	杉木栏路	康王南路-长乐路	8	1.12
338	荔湾区	上九路	杨巷路-人民中路	15	1.57
339	荔湾区	十八甫北路	下九路-十八甫路	10	1.24
340	荔湾区	十八甫路	十八甫北路-长乐路	10	1.10
341	荔湾区	十八甫南路	十八甫路-六二三路	8	1.12
342	荔湾区	十八甫西路	清平路-十八甫北路	8	1.17
343	荔湾区	十三甫路	珠玑路-清平路	8	1.13
344	荔湾区	十三行路	长乐路-人民南路	10	1.28
345	荔湾区	梯云东路	大同路-十八甫南路	8	1.10
346	荔湾区	文昌北路	龙津中路-长寿西路	10	1.07
347	荔湾区	文昌南路	长寿路-第十甫路	10	1.13
348	荔湾区	西堤二马路	镇安路-人民南路	10	1.09
349	荔湾区	西华路	东风西路-人民中路	10	1.09
350	荔湾区	西湾东路	西湾路-铁路	10	1.05
351	荔湾区	西湾路 2	站西路-西湾东路	10	1.07
352	荔湾区	西增路	南京路-西湾路	10	1.06
353	荔湾区	西猪栏路	黄沙大道-珠江	10	1.24

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
354	荔湾区	喜鹊路	东漵北路-花地大道北	8	1.10
355	荔湾区	下九路	文昌南路-杨巷路	15	1.68
356	荔湾区	新基路	西堤二马路-沿江西路	8	1.09
357	荔湾区	沿江西路(荔湾)	西堤二马路-人民南路	10	1.09
358	荔湾区	杨巷路	下九路-棠栏路	10	1.11
359	荔湾区	站前横路	站前路-流花路	10	1.31
360	荔湾区	站前路1	环市西路-西村西约大街	10	1.29
361	荔湾区	站前路2	西村西约大街-流花路	10	1.11
362	荔湾区	长寿东路	德星路-人民中路	10	1.13
363	荔湾区	长寿西路	宝华路-德星路	10	1.18
364	荔湾区	中山八路	南岸路-荔湾路	10	1.16
365	荔湾区	中山七路	荔湾北路-人民中路	10	1.11
366	荔湾区	周门路	周门街-荔湾路	8	1.08
367	荔湾区	周门街	周门路-中山八路	8	1.08
368	荔湾区	珠玑路	第十甫路-六二三路	8	1.09
369	荔湾区	花地大道中1	浣花路-龙溪立交	10	1.04
370	荔湾区	花地大道中2	龙溪立交-鹤洞路	10	1.12
371	荔湾区	兴东路	芳村大道西-芳信路	8	1.05
372	天河区	奥体南路	奥体路-广园快速路	10	1.07
373	天河区	车陂路	黄埔大道中-广州环城高速路	10	1.15
374	天河区	车陂西路	车陂路-广园快速路	10	1.06
375	天河区	东莞庄路	广园东路-能源路	10	1.17
376	天河区	东圃大马路	黄埔大道东-中山大道东	10	1.25
377	天河区	广和路	天河路-广州大道中	10	1.04
378	天河区	广利路	中山一路-体育西路	10	1.08
379	天河区	广州大道北1	兴华路-怡新路	10	1.11
380	天河区	广州大道北2	广园东路-兴华路	10	1.06
381	天河区	广州大道北3	怡新路-同泰路	10	1.13
382	天河区	广州大道中、北路	广园东路-广州大桥	10	1.09
383	天河区	海安路	马场路-猎德大道	10	1.08
384	天河区	海业路	黄埔大道西-金穗路	10	1.07

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
385	天河区	花城大道	广州大道中-珠江东路	10	1.09
386	天河区	华景路	中山大道西-华景北路	10	1.19
387	天河区	华就路	广州大道中-珠江西路	10	1.07
388	天河区	华利路	广州大道中-华夏路	10	1.06
389	天河区	华强路	广州大道中-华夏路	10	1.07
390	天河区	华穗路 1	黄埔大道西-金穗路	10	1.06
391	天河区	华穗路 2	金穗路-花城大道	10	1.08
392	天河区	华穗路 3	花城大道-临江大道	10	1.09
393	天河区	华夏路 1	黄埔大道西-金穗路	10	1.04
394	天河区	华夏路 2	金穗路-花城大道	10	1.09
395	天河区	黄埔大道西	广州大道中-华南快速路	10	1.09
396	天河区	黄埔大道中	车陂路-华南快速路	10	1.15
397	天河区	金穗路	广州大道中-马场路	10	1.09
398	天河区	骏景路	中山大道西-骏景南路	10	1.15
399	天河区	骏中街	科新路-绿茵街	10	1.17
400	天河区	康湖大街	黄埔大道中-员村西街	10	1.10
401	天河区	科韵路	黄埔大道中-中山大道西	10	1.08
402	天河区	林和东路	天河北路-广园东路	10	1.10
403	天河区	林和西横路	林和西路-广州大道中	10	1.09
404	天河区	林和西路	东站路-天河北路	10	1.13
405	天河区	林和中路	东站路-天河北路	10	1.10
406	天河区	林乐路	林和东路-天寿路	10	1.15
407	天河区	龙洞步行街	龙洞西大街-富民路	10	1.19
408	天河区	龙口东路	广园东路-天河路	10	1.16
409	天河区	龙口西路	天河北路-天河路	10	1.15
410	天河区	龙口中路	天河北路-五山路	10	1.16
411	天河区	马场路 1	黄埔大道西-花城大道	10	1.14
412	天河区	马场路 2	花城大道-临江大道	10	1.13
413	天河区	平江路	花城大道-临江大道	10	1.09
414	天河区	沙太路	天健路-兴华路	10	1.22
415	天河区	石牌东路	天河路-黄埔大道西	10	1.52

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
416	天河区	石牌西路	天河路-黄埔大道西	10	1.38
417	天河区	水荫四横路	广州大道中-水荫路	10	1.05
418	天河区	水荫一横路	水荫路-水荫直街	10	1.06
419	天河区	潭村路	平云路-花城大道	10	1.08
420	天河区	棠德南路	泰安北路-棠德西路	10	1.05
421	天河区	陶育路	新陶北路-黄埔大道西	10	1.03
422	天河区	体育东横街	体育东路-天河东路	10	1.09
423	天河区	体育东路	天河北路-黄埔大道西	10	1.27
424	天河区	体育西横街	体育西路-体育东路	10	1.10
425	天河区	体育西路 1	天河北路-天河路	10	1.11
426	天河区	体育西路 2	天河路-黄埔大道西	10	1.39
427	天河区	天府路	中山大道西~黄埔大道中	8	1.11
428	天河区	天河北路	广州大道中-五山路	10	1.28
429	天河区	天河东路	黄埔大道西-天河北路	10	1.11
430	天河区	天河路 1	体育西路-梅东路	10	1.12
431	天河区	天河路 2	体育西路-体育东路	15	1.64
432	天河区	天河路 3	体育东路-石牌东路	10	1.33
433	天河区	天河南二路	体育东路-天河东路	10	1.09
434	天河区	天河南一路	体育西路-体育东路	10	1.35
435	天河区	天河直街	天河北路-天河路	10	1.08
436	天河区	天荣路	天强路-体育西路	10	1.11
437	天河区	天润路	天寿路-龙口东路	10	1.13
438	天河区	天寿路	广园东路-天河北路	10	1.12
439	天河区	天源路 1	元岗横路-白沙水路	10	1.11
440	天河区	天源路 2	迎龙路-龙洞东路	10	1.13
441	天河区	天源路 3	白沙水路-迎龙路	10	1.10
442	天河区	五山路	天河路-粤汉路	10	1.13
443	天河区	先烈东横路	濂泉路-内环路	10	1.18
444	天河区	先烈东路	水荫路-广州大道北	10	1.15
445	天河区	冼村路 1	黄埔大道西-金穗路	10	1.07
446	天河区	冼村路 2	金穗路-花城大道	10	1.05

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
447	天河区	兴国路	金穗路-花城大道	10	1.11
448	天河区	兴华路(天河)	燕岭路-广州大道北	10	1.13
449	天河区	兴民路	冼村路-猎德大道	10	1.05
450	天河区	兴盛路	冼村路-猎德大道	10	1.15
451	天河区	燕岭路	兴华路-北环高速公路	10	1.10
452	天河区	禺东西路	兴华路-广州大道北	10	1.07
453	天河区	员村二横路	黄埔大道中-临江大道	10	1.14
454	天河区	员村南街	员村西街-临江大道	10	1.06
455	天河区	员村三横路	黄埔大道中-员村新街	10	1.10
456	天河区	员村西街	员村二横路-员村一横路	10	1.11
457	天河区	员村新街	员村二横路-员村三横路	10	1.16
458	天河区	岳洲路	粤汉路-岳洲路尾	10	1.13
459	天河区	粤垦路	燕岭路-东莞庄路	10	1.14
460	天河区	长兴路	美景路-天源路	10	1.08
461	天河区	正佳大街	天河路-天河南一路	10	1.10
462	天河区	中山大道西	车陂路-五山路	10	1.22
463	天河区	中山大道中	大观南路-车陂路	10	1.20
464	天河区	珠江东路(天河)	黄埔大道西-花城大道	10	1.08
465	天河区	珠江西路	黄埔大道西-花城大道	10	1.05
466	白云区	325 国道白云嘉禾段	彭西大街-望岗工业一路	10	1.11
467	白云区	大金钟路	白云大道-广园中路	8	1.11
468	白云区	德康路	石槎路-岗贝路	8	1.10
469	白云区	岗贝路	三元里大道-机场路	8	1.12
470	白云区	广园中路	广园西路-大金钟路	10	1.06
471	白云区	河田西路	景云路 1-广园中路 1	10	1.06
472	白云区	环洲二路	彩滨中路-沙凤一路	10	1.13
473	白云区	环洲三路 1	金沙洲路-彩滨中路	10	1.19
474	白云区	环洲三路 2	金沙洲路-沙凤一路	10	1.07
475	白云区	黄边北路	黄边中街-白云大道北	10	1.10
476	白云区	黄石东路	机场路-白云大道北	10	1.09
477	白云区	黄石西路	小坪西路-机场路	10	1.15

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
478	白云区	汇侨路	汇侨中路-汇侨南路	10	1.09
479	白云区	汇侨南路	棠乐路-机场路	10	1.10
480	白云区	汇侨中路	小棠路-汇侨路	10	1.09
481	白云区	机场路 1	黄石东路-石榴桥路	10	1.08
482	白云区	机场路 2	石榴桥路-三元里大道南端	10	1.12
483	白云区	江夏东一路	鹤泰路-白社东街	10	1.10
484	白云区	解放庄路	黄边北街-白云大道北	10	1.06
485	白云区	金沙洲路	环洲三路-环洲二路	10	1.17
486	白云区	金钟横路	松柏东街-白云大道南	8	1.04
487	白云区	京溪路	广州大道北-沙太路	10	1.12
488	白云区	景泰北街	松柏东路-白云大道	8	1.05
489	白云区	景泰直街	云苑一街-广园中路	10	1.08
490	白云区	景云路	白云大道南-大金钟路	8	1.06
491	白云区	抗英大街	广园中路-群英大街	10	1.09
492	白云区	乐嘉路	心谊路-机场路	10	1.10
493	白云区	明珠路	黄石东路-齐富路	10	1.05
494	白云区	平安路	松柏东路-白云大道南	8	1.06
495	白云区	齐富路	机场路-云城西路	10	1.06
496	白云区	三元里大道	广园西路-解放北路	10	1.04
497	白云区	沙凤一路	礼传西街-沙溪大道	10	1.10
498	白云区	沙溪大道	沙凤一路-建设大道	10	1.06
499	白云区	石槎路	西槎路-石桂路	10	1.09
500	白云区	石桂路	石槎路-黄石西路	10	1.09
501	白云区	石榴桥路	机场路 1-松柏东街	8	1.06
502	白云区	松柏东街	金钟横路-广园中路	10	1.06
503	白云区	棠景街	三元里大道-机场路	8	1.10
504	白云区	同康路	增槎路-西槎路	10	1.14
505	白云区	西槎路 1	粤溪大街-西湾路	8	1.10
506	白云区	西槎路 2	增槎路-德康路	8	1.11
507	白云区	西槎路 3	西槎路-石桂路	10	1.11
508	白云区	心谊路	远景路-乐嘉路	8	1.10

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
509	白云区	新市南路	机场路-九石岭路	8	1.10
510	白云区	新市新街	棠安路-机场路	10	1.11
511	白云区	远景路	三元里大道-机场路	8	1.17
512	白云区	云龙路	金钟横路-平安路	10	1.04
513	白云区	云苑直街	松柏东路-白云大道	10	1.05
514	白云区	增槎路 1	同康路-增涉河	8	1.12
515	白云区	增槎路 2	西槎路-同康路	8	1.21
516	黄埔区	保沙路	开发大道-沙步大路	8	1.11
517	黄埔区	创业路	明珠路-友谊路	8	1.15
518	黄埔区	春晖四街	宏明路-春晖六街	8	1.13
519	黄埔区	大沙北路	丰乐北路-镇东路	8	1.06
520	黄埔区	大沙地东	港湾路-镇东路	10	1.30
521	黄埔区	大沙地西	黄埔东路-港湾路	8	1.11
522	黄埔区	丰乐北路	护林路-大沙地东路	8	1.11
523	黄埔区	丰乐南路	黄埔东路-港前路	8	1.22
524	黄埔区	丰乐中路	大沙地东路-黄埔东路	8	1.17
525	黄埔区	港湾路(黄埔)	大沙西路-港前路	10	1.24
526	黄埔区	广新路(黄埔) 1	大沙地东路-石化路	8	1.09
527	黄埔区	广新路(黄埔) 2	石化路-双岗黄岗大街	8	1.14
528	黄埔区	海员路	荔香路-港湾路	8	1.05
529	黄埔区	宏光路	开创大道-东联路	8	1.14
530	黄埔区	宏明路	开创大道-沧联一路	8	1.13
531	黄埔区	黄埔东路 1	中山大道东-石化路	10	1.07
532	黄埔区	黄埔东路 2	石化路-沙步大道	8	1.12
533	黄埔区	黄埔东路 3	沙步大道-增城	8	1.19
534	黄埔区	开发大道	青年路-东江大道	8	1.09
535	黄埔区	科丰路	开创大道-开泰大道	8	1.13
536	黄埔区	荔红路	开萝大道-塘山路	8	1.12
537	黄埔区	荔香路	中山大道东-港前路	8	1.09
538	黄埔区	青年路	开发大道-友谊路	10	1.31
539	黄埔区	沙步大路	黄埔东路-保沙路	8	1.10

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
540	黄埔区	石化路	广深铁路-黄埔东路	8	1.12
541	黄埔区	香雪二路	香雪大道西-开创大道	8	1.08
542	黄埔区	友谊路	青年路-创业路	8	1.13
543	黄埔区	榕环南路	春晖四街-榕南路	8	1.11
544	黄埔区	开创大道	宏光路-黄埔东路	8	1.32
545	花都区	百寿路	三东大道-迎宾大道	10	1.12
546	花都区	宝华路(花都)	站前路-天贵路	10	1.14
547	花都区	茶碑路	平步大道-乐米路	8	1.13
548	花都区	茶园南路	迎宾大道-云山大道	10	1.16
549	花都区	茶园中路	三东大道西-迎宾大道	10	1.13
550	花都区	东升路	广清高速公路-振兴路	8	1.45
551	花都区	丰盛街	新民路-竹凤街	8	1.08
552	花都区	凤华路	建设北路-花城北路	8	1.10
553	花都区	凤凰北路	三东大道-商业大道	8	1.12
554	花都区	福宁路	秀全大道-新华路	8	1.08
555	花都区	工业大道东	新街大道-广清高速公路	8	1.10
556	花都区	公益大道1	迎宾大道-宝华路	10	1.10
557	花都区	公益大道2	三东大道西-迎宾大道	8	1.11
558	花都区	公园前路1	商业大道-新华路	8	1.11
559	花都区	公园前路2	云山大道-商业大道	10	1.15
560	花都区	公园前路3	宝华路-云山大道	8	1.14
561	花都区	海关西街	海关北街-宝华路	8	1.11
562	花都区	花城北路	迎宾大道-宝华路	8	1.11
563	花都区	花城南路1	新华路-雅瑶桥	8	1.11
564	花都区	花城南路2	宝华路-新华路	10	1.13
565	花都区	华南路	新民路-建设路	8	1.08
566	花都区	建设北路1	新华路-环湖路	8	1.08
567	花都区	建设北路2	云山大道-新华路	10	1.32
568	花都区	建设北路3	紫薇路-云山大道	10	1.18
569	花都区	建设北路4	紫薇路-平步大道东	8	1.13
570	花都区	康政路	盘古路-法政路	8	1.17

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
571	花都区	兰花路	曙光大道-百寿路	8	1.08
572	花都区	龙珠路 1	大华二路-建设北路	8	1.14
573	花都区	龙珠路 2	建设北路-天贵路	8	1.08
574	花都区	龙珠路 3	天贵路-凤凰北路	10	1.25
575	花都区	农新路	农新桥-站前路	8	1.16
576	花都区	风神大道	花港大道-农新路	8	1.18
577	花都区	盘古路	雄狮中路-金狮大道西	8	1.15
578	花都区	三东大道西 2	天贵路-百寿路	10	1.12
579	花都区	三东大道西 1	许广高速-天贵路	10	1.15
580	花都区	商业大道 1	新民路-福宁路	8	1.12
581	花都区	商业大道 2	福宁路-花城南路	10	1.22
582	花都区	商业大道 3	花城南路-天贵路	8	1.15
583	花都区	商业大道 4	天贵路-新华路	8	1.11
584	花都区	商业大道 5	云山大道-迎宾大道	10	1.09
585	花都区	狮岭大道西	田心路-南航大道南	10	1.42
586	花都区	狮岭皮革城	皮革城建成区范围内	15	1.55
587	花都区	曙光大道 1	三东大道东-迎宾大道	8	1.13
588	花都区	曙光大道 2	迎宾大道-新华路	10	1.20
589	花都区	太子步行街	秀全大道-商业大道	8	1.10
590	花都区	天贵路 1	迎宾大道-新华路	8	1.11
591	花都区	天贵路 2	三东大道西-迎宾大道	10	1.12
592	花都区	五华直街	建设北路-宝华路	8	1.10
593	花都区	新花街	秀全大道-新华路	8	1.10
594	花都区	新华路 1	新民路-花城南路	8	1.10
595	花都区	新华路 2	花城南路-天贵路	8	1.11
596	花都区	新华路 3	天贵路-田美路	8	1.09
597	花都区	新街大道 1	农新路-工业大道	8	1.12
598	花都区	新街大道 2	金华路-农新路	8	1.19
599	花都区	新民路	秀全大道-华南路	8	1.12
600	花都区	新中路 1	新华路-华南路	8	1.08
601	花都区	新中路 2	秀全大道-新华路	10	1.13

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
602	花都区	雄狮东路	新联路—田心路	8	1.38
603	花都区	雄狮中路	广清高速公路—新联路	10	1.40
604	花都区	秀全大道 1	站前路-花城南路	10	1.34
605	花都区	秀全大道 2	花城南路-新花街	8	1.09
606	花都区	迎宾大道	龙珠路-百寿路	10	1.08
607	花都区	云山大道 1	站前路-茶园南路	8	1.11
608	花都区	云山大道 2	茶园南路-商业大道	8	1.13
609	花都区	站前路	宝华路-秀全大道	8	1.13
610	花都区	紫薇路 1	天贵路-百寿路	8	1.10
611	花都区	紫薇路 2	天贵路-星华苑	10	1.09
612	番禺区	105 国道	大石大桥-南大路	8	1.08
613	番禺区	北环路	康宁路-洛浦路	8	1.11
614	番禺区	朝阳东路	105 国道-新光快速路	10	1.07
615	番禺区	朝阳西路	岗东路-105 国道	8	1.08
616	番禺区	大北路 1	环城中路-桥东路	10	1.62
617	番禺区	大北路 2	桥兴大道-禺山大道	10	1.13
618	番禺区	大北路 3	东环路-关边路	8	1.13
619	番禺区	大东路	大南路-大北路	10	1.14
620	番禺区	大南路 (番禺)	大东路-清河路	10	1.07
621	番禺区	大西路 1	光明南路—大南路	10	1.10
622	番禺区	大西路 2	三堂路-光明南路	8	1.07
623	番禺区	大涌路	迎宾大道-105 国道	8	1.08
624	番禺区	德胜路	平康路-东沙路	8	1.11
625	番禺区	德贤路	南堤西路-福德路	8	1.08
626	番禺区	德信路	南堤东路-市南路	8	1.08
627	番禺区	德兴路 (番禺)	平康路-长堤路	8	1.10
628	番禺区	东沙路	环城东路-德兴路	8	1.11
629	番禺区	东涌路	桥东路-清河路	10	1.07
630	番禺区	番禺大道北	兴南大道-兴业大道东	8	1.10
631	番禺区	繁华路 1	光明路-大北路	10	1.45
632	番禺区	繁华路 2	光明北路-西丽路	8	1.10

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
633	番禺区	繁华路 3	西丽路-北桥路	8	1.08
634	番禺区	富豪街	桥边街-岐山中路	8	1.09
635	番禺区	富华东路 1	大北路-番禺电脑城	8	1.10
636	番禺区	富华西路 1	光明北路-桥兴大道	8	1.24
637	番禺区	富华西路 2	富华花园-光明北路	8	1.10
638	番禺区	富华中路	桥兴大道-大北路	8	1.08
639	番禺区	工业路	桥东路-清河路	8	1.12
640	番禺区	光明路(番禺)	桥兴大道-清河西路	10	1.11
641	番禺区	国泰路	兴南大道-兴业大道	8	1.08
642	番禺区	华发路	禺山大道-繁华路	8	1.14
643	番禺区	环城东路 1	平康路-清河路	8	1.08
644	番禺区	环城东路 2	清河中路-长堤东路	8	1.10
645	番禺区	环城中路	大北路-平康路	8	1.08
646	番禺区	汇景大道	桥南路-蚬涌河	8	1.09
647	番禺区	吉祥北道	北园西路-如意三马路	8	1.16
648	番禺区	吉祥北街	北园西路-如意二马路	8	1.11
649	番禺区	吉祥道	如意三马路-如意二马路	10	1.19
650	番禺区	吉祥南街	北园西路-如意二马路	8	1.11
651	番禺区	嘉胜路	X304 县道-钟灵北路	8	1.08
652	番禺区	建华路	宾至路-大涌路	8	1.10
653	番禺区	捷进中路	光明北路-大北路	8	1.10
654	番禺区	解放路	人民路-X304 县道	8	1.07
655	番禺区	解放路 1	环城西路-三堂路	8	1.07
656	番禺区	金江大道	兴业大道-兴南大道	8	1.08
657	番禺区	骏业路	钟屏岔道-X304 县道	8	1.08
658	番禺区	康乐路 1	西丽北路-光明北路	8	1.15
659	番禺区	莲港大道	石清公路-莲港大桥	10	1.13
660	番禺区	龙碁北路	住宅新区西五街-富豪街	8	1.08
661	番禺区	龙碁南路	荔新大道-市莲路	8	1.12
662	番禺区	龙碁中路	富豪街-荔新大道	8	1.09
663	番禺区	龙涌东路	富怡路-市莲路	8	1.13

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
664	番禺区	南城路	南华路-市良路	8	1.10
665	番禺区	南村商业步行街	金江大道-南华路	8	1.09
666	番禺区	南大路	新光快速路-番禺大道北	8	1.08
667	番禺区	南华路	德贤路-桥南路	8	1.07
668	番禺区	南华路(南村)	文明路-兴业大道	8	1.09
669	番禺区	南郊路	南城路-桥南路	8	1.07
670	番禺区	南阳路	兴南大道-南村商业步行街	8	1.09
671	番禺区	平康路 1	环城中路-德兴路	8	1.07
672	番禺区	平康路 2	德兴南路-番禺大道北	8	1.10
673	番禺区	桥边路	金龙路-富豪街	8	1.10
674	番禺区	桥东路	大北路-环城中路	8	1.39
675	番禺区	桥南路	南堤东路-市南路	8	1.10
676	番禺区	桥兴大道	光明北路-大北路	8	1.15
677	番禺区	清河西路	西堤路-东涌路	8	1.08
678	番禺区	清河中、东路	东涌路-德兴南路	8	1.10
679	番禺区	人民路	X939 县道-钟屏岔道	8	1.09
680	番禺区	如意二马路	105 国道-洛溪路	8	1.08
681	番禺区	如意路	京珠路-后航道	8	1.11
682	番禺区	如意一马路	105 国道-环岛路	8	1.05
683	番禺区	沙埔东路	沙埔路-庄园路	10	1.14
684	番禺区	沙湾大道	经述路-市良路	10	1.10
685	番禺区	商业街	龙涌东路-歧山中路	8	1.09
686	番禺区	社学路	人民路-云市东路	8	1.07
687	番禺区	石清公路	市莲路-亚运大道	8	1.09
688	番禺区	市广路说敦路段	939 乡道-市广路	8	1.09
689	番禺区	市南路	桥南路-蚬涌河	8	1.12
690	番禺区	市新路	兴南大道-兴业大道	8	1.09
691	番禺区	万丰路	工业路-德胜路	8	1.09
692	番禺区	文明路(番禺)	国泰路-市新路	8	1.09
693	番禺区	西丽南路	禺山西路-西城路	8	1.12
694	番禺区	西丽中路	康乐路-禺山大道	8	1.10

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
695	番禺区	西门中路	莲花西路-海棠路	10	1.28
696	番禺区	兴南大道	国泰路-市新路	8	1.09
697	番禺区	兴泰路	德兴南路-盛泰路	8	1.07
698	番禺区	兴业大道	国泰路-市新路	8	1.10
699	番禺区	亚运大道	番禺大道北-城区大道	8	1.15
700	番禺区	易发商业街	华发路-易发东街	8	1.13
701	番禺区	易发商业街东街	光明北路-大北路	10	1.52
702	番禺区	迎宾路(东海花园段)	大石桥-迎宾路	8	1.06
703	番禺区	禺山大道	西环路-大北路	8	1.19
704	番禺区	毓秀路	人民路-X304 县道	8	1.08
705	番禺区	云市路	人民路-钟灵南路	8	1.07
706	番禺区	振兴北路	市莲路-亚运大道	8	1.11
707	番禺区	中华大道	大巷涌路-西环路	8	1.11
708	番禺区	钟灵北路	X939 县道-钟灵南路	8	1.08
709	番禺区	钟灵南路	钟灵北路-解放路	8	1.08
710	番禺区	钟新路	毓秀路-云市路	8	1.07
711	南沙区	东发二路 2	民安路-吉祥东路	8	1.17
712	南沙区	东兴二路	吉祥东路-培贤东路	8	1.21
713	南沙区	繁荣路	东升路-豪龙路	8	1.22
714	南沙区	广场路(南沙)	镇南路-蔡新路	8	1.17
715	南沙区	豪岗大道	新悦路-兴业路	8	1.14
716	南沙区	环市大道中	进港大道-广隆路	8	1.08
717	南沙区	惠民街	裕安街-进港大道	8	1.16
718	南沙区	江南路	环市大道西-海景路	8	1.10
719	南沙区	金岭北路	进港大道-社树街	8	1.10
720	南沙区	金岭南路	涌岭路-环市大道西	8	1.16
721	南沙区	金涌街	大涌东路-金岭南路	8	1.12
722	南沙区	金洲步行街	惠康街-惠盛街	8	1.26
723	南沙区	进港大道	金沙路-珠电路	8	1.13
724	南沙区	民生路	镇南路-蔡新路	8	1.14
725	南沙区	培贤东路	东兴三路-S257	8	1.17

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
726	南沙区	双山大道	海滨路-祈丰路	8	1.09
727	南沙区	兴发二街	南林路-珠江中路	8	1.10
728	南沙区	兴业路东段	长堤路-振兴路	8	1.18
729	南沙区	兴业路西段	豪岗大道-繁荣路	8	1.15
730	南沙区	裕和街	惠康街-惠盛街	8	1.09
731	南沙区	镇南路(南沙)	民生路-浔新路	8	1.14
732	南沙区	珠江中路	江南路-环市大道南	8	1.11
733	从化区	105 国道江埔街段	北至凤院村路口, 南至新明村路口	15	1.16
734	从化区	105 国道良口段新城路	北至中国石油良口加油站, 南至巴水沙场	15	1.58
735	从化区	宝城路	北至富城路, 南至旺城大道	15	1.17
736	从化区	宝城路五巷	西至旺城北路, 东至宝城路	15	1.16
737	从化区	朝阳街	北至西宁中路, 南至东成路	15	1.46
738	从化区	成功路	西至府前路, 东至建设路	15	1.12
739	从化区	城鳌大道棋杆墟段	西至盈曦植物园, 东至华夏学院	15	1.35
740	从化区	城鳌大道人和墟段	西至旧 106 国道(前进路口), 东至中塘村路口	15	1.45
741	从化区	城鳌大道西(S355)	北至翡翠城, 南至 X308	15	1.44
742	从化区	城峰路	从城大道-蓝田堤路	15	1.16
743	从化区	城南路	西至青云路, 东至河滨南路	15	1.15
744	从化区	城内路	西至团星路, 东至青云路	15	1.27
745	从化区	城内路二巷	北至城内路, 南至蓝田西路	15	1.12
746	从化区	城中路	西至青云路, 东至建设路	15	1.14
747	从化区	从城大道 1	西至口岸路, 东至流溪河大桥	15	1.17
748	从化区	从城大道 2	西至流溪河大桥, 东至从化大道	15	1.18
749	从化区	从城大道 3	西至从化大道, 东至 105 国道	15	1.17
750	从化区	从化大道	北至从城大道, 南至广东工程技术职业学院	15	1.12
751	从化区	村前路	西至西宁中路, 东至镇北路	15	1.21
752	从化区	大江路	北至河东北路, 南至 105 国道	15	1.18
753	从化区	大街	北至流溪一巷, 南至新街	15	1.39
754	从化区	东成路 1	西至新城东路, 东至中华路	15	1.69

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
755	从化区	东成路 2	西至中华路, 东至河滨街	15	1.54
756	从化区	东成路 3	西至河滨路, 东至河滨北路	15	1.17
757	从化区	丰盈路	西至广从公路太平段, 东至明珠路	15	1.11
758	从化区	凤仪东路	西至青云路, 东至河滨南路	15	1.26
759	从化区	凤仪西路	西至洪山北路, 东至青云路	15	1.15
760	从化区	府前路(鳌头)	西至棋杆农贸市场, 东至镇中路	15	1.38
761	从化区	府前路 1	北至新城东路, 南至蓝田东路	15	1.41
762	从化区	府前路 2	北至蓝田东路, 南至凤仪东路	15	1.58
763	从化区	府前路 3	北至凤仪东路, 南至河滨南路	15	1.17
764	从化区	港湾路(从化)	西至沿江东路, 东至雅居乐东侧路	15	1.16
765	从化区	广场路(从化)	北至凤仪东路, 南至东富广场	15	1.29
766	从化区	广从公路神岗段	北至神岗一桥, 南至神岗牌坊	15	1.15
767	从化区	广从公路太平段	北至工业大道, 南至太平二桥	15	1.26
768	从化区	广韶路	北至官庄桥桥南, 南至龙潭供电所	15	1.34
769	从化区	广新路(从化)	北至 G105, 南至人和街	15	1.39
770	从化区	广新一街	北至吕东路, 南至商业一街	15	1.36
771	从化区	海垦东路	北至江湾路, 南至从城大道	15	1.26
772	从化区	和鸣路	北至塘圈路七巷, 南至新城西路	15	1.18
773	从化区	河滨北路 1	西至向阳路, 东至从化自来水公司	15	1.19
774	从化区	河滨北路 2	北至向阳路, 南至街口大桥	15	1.15
775	从化区	河滨南路	北至新城东路, 南至从城大道	15	1.30
776	从化区	河东北路 1	北至龙井路, 南至街口大桥	15	1.13
777	从化区	河东北路 2	北至 105 国道, 南至龙井路	15	1.18
778	从化区	河东南路 1	北至街口大桥, 南至七星路	15	1.29
779	从化区	河东南路 2	北至七星路, 南至木壳岭路	15	1.13
780	从化区	河东南路 3	北至木壳岭路, 南至桥头	15	1.15
781	从化区	横江大道	西至横江路, 东至横江农贸市场	15	1.61
782	从化区	横江路(X286)	北至横江中心小学, 南至城郊中学	15	1.24
783	从化区	花园东路	北至圣宝幼儿园, 南至新平路	15	1.16
784	从化区	花园路二巷	西至花园西路, 东至沿江西路	15	1.13
785	从化区	花园路四巷	西至花园西路, 东至沿江西路	15	1.12

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
786	从化区	花园西路	北至花园路十巷, 南至太平镇商业步行街	15	1.25
787	从化区	花园中路	北至花园路十巷, 南至太平镇商业步行街	15	1.29
788	从化区	环城路	北至新城中路, 南至安园路	15	1.16
789	从化区	回归路	西至广从公路太平段, 东至回归路三巷	15	1.08
790	从化区	建设路 1	北至新城东路, 南至中田东路	15	1.58
791	从化区	建设路 2	北至中田东路, 南至城中路	15	1.31
792	从化区	建云东路	西至青云路, 东至建设路	15	1.11
793	从化区	建云西路	西至洪山北路二巷, 东至青云路	15	1.16
794	从化区	江湾路(从化)	西至沿江南路, 东至从化大道	15	1.22
795	从化区	教育路(从化)	北至从化体育场, 南至西宁中路	15	1.16
796	从化区	开源路 1	西至府前路, 东至建设路	15	1.55
797	从化区	开源路 2	西至青云路, 东至府前路	15	1.37
798	从化区	康乐东路	北至广从公路太平段, 南至沿江西路	15	1.29
799	从化区	康卫路	北至前进路, 南至鳌头镇医院	15	1.52
800	从化区	口岸路	从城大道-蓝田堤路	15	1.14
801	从化区	蓝田东路	西至青云路, 东至建设路	15	1.29
802	从化区	蓝田南二巷	北至蓝田东路, 南至中田东路	15	1.48
803	从化区	蓝田西路	西至城内路二巷, 东至青云路	15	1.15
804	从化区	龙城中路	西至龙潭大道, 东至广韶路	15	1.53
805	从化区	龙井路 1	西至河东南路, 东至联星小学	15	1.14
806	从化区	龙井路 2	西至联星小学, 东至河东北路	15	1.12
807	从化区	龙泉路	北至桃园路, 南至天然酒楼	15	1.36
808	从化区	龙新路	北至教育巷, 南至广韶路	15	1.34
809	从化区	罗沙路	西至 105 国道, 东至公路局机械养护大道班	15	1.24
810	从化区	吕东路	西至沿河北路, 东至广新路	15	1.37
811	从化区	明珠中路	西至振兴路, 东至广场路	15	1.28
812	从化区	滢江路	西至龙潭大道, 东至广韶路	15	1.36
813	从化区	鹏洲发商场路	北至前进路, 南至康卫路	15	1.51

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
814	从化区	七星路 1	西至河东南路, 东至星科街	15	1.17
815	从化区	七星路 2	西至星科街, 东至 105 国道	15	1.18
816	从化区	七星西路	西至沿江南路, 东至河东南路	15	1.15
817	从化区	棋杆镇中路	北至棋杆派出所, 南至城鳌大道中	15	1.30
818	从化区	前进东路	西至城鳌大道西, 东至新兔警务室	15	1.43
819	从化区	前进东路一巷	北至翡翠城, 南至前进东路	15	1.27
820	从化区	前进路(从化)	西至聚丰北路, 东至城鳌大道西	15	1.49
821	从化区	青云路 1	北至从城大道, 南至蓝田堤路	15	1.23
822	从化区	青云路 2	北至中田东路, 南至从城大道	15	1.41
823	从化区	青云路 3	北至城内路, 南至中田东路	15	1.18
824	从化区	青云五巷	西至青云路, 东至府前路	15	1.45
825	从化区	神岗市场南侧路	西至市场一街, 东至人盛巴里天地	15	1.22
826	从化区	神岗市场三街	北至神岗市场北侧路, 南至广从公路	15	1.24
827	从化区	神棋公路	北至神岗大桥, 南至广从公路神岗段	15	1.25
828	从化区	太平东路	西至广从公路太平段, 东至沿江西路	15	1.18
829	从化区	太平红禧商业街	西至广从公路太平段, 东至花园西路	15	1.18
830	从化区	太平镇商业步行街	西至广从公路太平段, 东至花园中路	15	1.57
831	从化区	太源路	广从公路太平段-明珠路	15	1.17
832	从化区	塘圈路	北至富城路, 南至旺城大道	15	1.16
833	从化区	桃园东路	西至桃丰源农庄, 东至龙泉路	15	1.43
834	从化区	桃园西路	西至龙岗村委, 东至龙泉路	15	1.33
835	从化区	旺城北路	北至富城路, 南至旺城大道	15	1.28
836	从化区	旺城大道 1	西至旺城北路, 东至塘圈路	15	1.27
837	从化区	旺城大道 2	西至环城西路, 东至旺城北路	15	1.24
838	从化区	旺城南路	北至旺城大道, 南至景城西路	15	1.26
839	从化区	温泉东路	北至翔隆假日温泉酒店, 南至温泉大道	15	1.58
840	从化区	西宁东路	西至镇南街, 东至河滨北路	15	1.14

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
841	从化区	西宁横街	北至西宁中路，南至东成路	15	1.65
842	从化区	西宁西路	西至新城西路，东至新村路	15	1.24
843	从化区	西宁中路	西至新村路，东至镇南路	15	1.51
844	从化区	夏湾拿花园星光路	西至夏湾拿大道，东至B区二街	15	1.14
845	从化区	向阳路	北至向阳一路，南至河滨北路	15	1.18
846	从化区	向阳一路	西至向阳一路76号，东至向阳路	15	1.15
847	从化区	新城东路1	西至建设路，东至河滨南路	15	1.14
848	从化区	新城东路2	西至府前路，东至建设路	15	1.55
849	从化区	新城东路3	西至青云路，东至府前路	15	1.23
850	从化区	新城西路	北至塘圉路，南至环城路	15	1.21
851	从化区	新城中路	西至环城路，东至城内路	15	1.20
852	从化区	新村北路	北至县道X286，南至西宁中路	15	1.15
853	从化区	新村路	北至西宁中路，南至新城中路	15	1.14
854	从化区	新街	北至大街，南至105国道	15	1.51
855	从化区	新平路	西至花园中路，东至沿江西路	15	1.31
856	从化区	新世纪广场商业街（新东街）	北至东成路，南至新城东路	15	1.52
857	从化区	沿江南路	北至红荔路，南至流溪河大桥	15	1.19
858	从化区	沿江西路（从化）	北至新平路，南至太平东路	15	1.25
859	从化区	育新路	北至中田东路，南至凤仪东路	15	1.26
860	从化区	镇北路	北至向阳路，南至西宁中路	15	1.22
861	从化区	镇南路（从化）	北至西宁中路，南至东成路	15	1.51
862	从化区	中华路	北至西宁东路，南至东成路	15	1.49
863	从化区	中田东路1	西至青云路，东至建设路	15	1.51
864	从化区	中田东路2	西至建设路，东至河滨南路	15	1.32
865	从化区	中田西路	西至洪山文化室，东至青云路	15	1.21
866	增城区	滨海路	南至沿江西路，北至夏街大道	15	1.12
867	增城区	菜园北路	南至富鹏路，北至富力路	15	1.20
868	增城区	菜园路	南至富国路，北至富鹏路	15	1.13
869	增城区	菜园中路	南至富国路，北至富鹏路	15	1.15
870	增城区	槎岗路	东至夏街大道，西至园圃路	15	1.12
871	增城区	陈家林路	沈海高速-翡翠绿洲	15	1.11

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
872	增城区	城北路	南至怡丰路，北至富宁路	15	1.12
873	增城区	城丰路	东至新桥路，西至通园路	15	1.11
874	增城区	创盈路	西至新新大道中，东至誉山国际小区	15	1.40
875	增城区	翠岗路	东至园圃路，西至荔兴路	15	1.19
876	增城区	翠西路	东至翠华街，西至翠景街	15	1.12
877	增城区	大敦大道	东至公园路，西至久裕大道	15	1.18
878	增城区	大华路	东至新星路，西至港口大道	15	1.22
879	增城区	帝园路	南至荔城大道，北至富国路	15	1.11
880	增城区	东江大道南	南至广深大道西，北至 105 国道	15	1.12
881	增城区	东进东路	南至广深大道西，北至汇太西路	15	1.26
882	增城区	东进南路	东至东进东路，西至东进西路	15	1.10
883	增城区	东坑北横路	东至荔新大道，西至新新大道	15	1.13
884	增城区	东坑三横路 1	东至荔新大道，西至港口大道	15	1.25
885	增城区	东坑三横路 2	东至友谊路，西至荔新大道	15	1.56
886	增城区	东坑三横路 3	东至石新公路，西至友谊路	15	1.26
887	增城区	东桥东路	东至增江大道中，西至沿江东路	15	1.28
888	增城区	东山路	东至增江大道中，西至沿江东路	15	1.28
889	增城区	法政路（荔城）	南至健生路，北至荔城大道	15	1.15
890	增城区	风光路	东至新新大道北，西至景新国际名城	15	1.20
891	增城区	府前路（荔城）	南至新塘大道，北至广深大道	15	1.12
892	增城区	府佑路 1	东至沿江西路，西至夏街大道	15	1.15
893	增城区	府佑路 2	东至夏街大道，西至荔景大道	15	1.15
894	增城区	府佑西路	东至荔景大道，西至荔星路	15	1.13
895	增城区	富安路	东至沙园中路，西至增派大道	15	1.13
896	增城区	富国路	东至塘园中路，西至通园路	15	1.13
897	增城区	富和路 1	东至沙园中路，西至菜园路	15	1.13
898	增城区	富和路 2	东至城北路，西至沙园中路	15	1.15
899	增城区	富华路	南至广深大道，北至汇太中路	15	1.16
900	增城区	富民路（荔城）	东至城北路，西至通园路	15	1.14
901	增城区	富民路（新塘）	南至广深大道，北至东坑一横路	15	1.17

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
902	增城区	富宁路	东至塘园中路，西至通园路	15	1.15
903	增城区	富鹏路	东至开园中路，西至增派大道	15	1.16
904	增城区	富强路	东至塘园中路，西至开园路	15	1.15
905	增城区	富裕路	东至民强路，西至学前路	15	1.18
906	增城区	岗前路	东至夏街大道，西至荔乡路	15	1.24
907	增城区	港口大道北	南至新塘大道，北至汇太西路	15	1.30
908	增城区	港口大道南	南至西宁西路，北至新塘大道	15	1.17
909	增城区	港口大道中	南至新塘大道，北至广深大道	15	1.23
910	增城区	挂绿路 1	东至园圃路，西至西城路	15	1.41
911	增城区	挂绿路 2	东至西城路，西至西园路	15	1.67
912	增城区	观翠路	东至翠华街，西至荔景大道	15	1.26
913	增城区	光华路	北至广深大道东，南至新塘大道东	15	1.27
914	增城区	光明东路	东至增江大道中，西至沿江东路	15	1.34
915	增城区	光明路(荔城)	东至光明桥，西至夏街大道	15	1.10
916	增城区	光明西路 1	东至荔兴路，西至荔景大道	15	1.13
917	增城区	光明西路 2	东至园圃路，西至荔兴路	15	1.20
918	增城区	光明西路 3	东至夏街大道，西至园圃路	15	1.28
919	增城区	广深大道东	东至新沙大道，西至府前路	15	1.26
920	增城区	广深大道西	东至港口大道，西至东江大道	15	1.13
921	增城区	广深大道中	东至府前路，西至港口大道	15	1.28
922	增城区	和平路	南至中山路，北至新桥路	15	1.15
923	增城区	红荔东路	东至立新路，西至荔枝路	15	1.19
924	增城区	宏华路	南至富国路，北至富宁路	15	1.14
925	增城区	汇商路	南至前进路，北至立新路	15	1.33
926	增城区	汇太东路 1	东至友谊路，西至荔新大道	15	1.42
927	增城区	汇太东路 2	东至发展路，西至友谊路	15	1.18
928	增城区	汇太西路	东至新新大道南，西至东进东路	15	1.25
929	增城区	汇太中路	东至荔新大道，西至新新大道	15	1.10
930	增城区	建设路	南至水松坐路，北至新塘大道	15	1.15
931	增城区	健生西路	东至西城路，西至荔景大道	15	1.11
932	增城区	教育北路	南至大新路，北至文政路	15	1.39

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
933	增城区	教育南路	南至派潭大道中，北至大新路	15	1.29
934	增城区	解放北路	南至新塘大道，北至广深大道	15	1.71
935	增城区	解放南路（石滩）	南至新桥路，北至长堤路	15	1.22
936	增城区	解放南路（新塘）	南至水松坐路，北至新塘大道	15	1.19
937	增城区	金竹二路	东至金竹路，西至荔星大道	15	1.18
938	增城区	金竹环路	南至府佑西路，北至金竹路	15	1.16
939	增城区	金竹一路	东至金竹路，西至金竹环路	15	1.14
940	增城区	御景路	东至荔景大道，西至锦绣路 176 号	15	1.36
941	增城区	久裕大道	东至大敦大道，西至新沙大道北	15	1.17
942	增城区	开园北路	南至富鹏路，北至增派大道	15	1.18
943	增城区	开园路	南至荔城大道，北至富国路	15	1.18
944	增城区	开园中路	南至荔城大道，北至富国路	15	1.21
945	增城区	立新东路	东至解放路，西至荔枝路	15	1.38
946	增城区	立新中路	西至立新西路，东至立新东路	15	1.21
947	增城区	隶园中路	南至富国路，北至富宁路	15	1.19
948	增城区	荔城大道 1	东至沙园路，西至荔景大道	15	1.16
949	增城区	荔城大道 2	东至增派大道，西至增城大道	15	1.15
950	增城区	荔景大道	南至府佑路，北至增城大道	15	1.15
951	增城区	荔三路	南至沿江路，北至三江交警中队	15	1.27
952	增城区	荔乡路	南至府前路，北至荔城大道	15	1.19
953	增城区	荔香街	东至永联路，西至康宁路	15	1.13
954	增城区	荔新公路	南至广深大道，北至金都路	15	1.30
955	增城区	荔星大道	南至增城大道，北至荔城大道	15	1.16
956	增城区	荔兴路 1	南至光明西路，北至荔城大道	15	1.12
957	增城区	荔兴路 2	南至岗前西路，北至光明西路	15	1.11
958	增城区	荔园大道	南至新新大道中，北至荔枝东路	15	1.13
959	增城区	荔园路	东至夏街大道，西至荔兴路	15	1.14
960	增城区	荔园中路	东至荔香街，西至永联路	15	1.14
961	增城区	莲翠街	东至莲花路，西至园圃路	15	1.09
962	增城区	莲灯街	东至莲花园，西至园圃路	15	1.10
963	增城区	莲花路	南至荔园路，北至莲园路	15	1.11

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
964	增城区	莲园路 1	东至园圃路, 西至荔乡路	15	1.10
965	增城区	莲园路 2	东至莲花路, 西至园圃路	15	1.20
966	增城区	民兵路	东至新新大道中, 西至永顺大道	15	1.13
967	增城区	民乐街	东至夏街大道, 西至荔乡路	15	1.11
968	增城区	民生街	东至夏街大道, 西至荔乡路	15	1.12
969	增城区	派潭大道中	南至教育南路, 北至大新路	15	1.46
970	增城区	平中南路	南至中国电信, 北到福和蔬菜市场	15	1.24
971	增城区	汽车城大道	东至新新大道, 西至广园快速路	15	1.42
972	增城区	前进路(荔城)	南至光明路, 北至中山路	15	1.13
973	增城区	前进路(石滩)	东至解放南路, 西至新桥路	15	1.17
974	增城区	群津路	东至文市路, 西至派潭市场	15	1.49
975	增城区	群贤路 1	南至新塘大道, 北至广深大道	15	1.57
976	增城区	群贤路 2	南至初庄路, 北至新塘大道	15	1.13
977	增城区	群星北路	南至新塘大道, 北至卫山路	15	1.12
978	增城区	榕林南路	南至教育南路, 北至榕林西路	15	1.37
979	增城区	榕林西路	东至文市路, 西至榕林南路	15	1.40
980	增城区	沙园路	南至荔城大道, 北至富国路	15	1.19
981	增城区	沙园路(石滩)	南至新桥路, 北至东西主干道	15	1.19
982	增城区	沙园中路	南至富国路, 北至富民路	15	1.19
983	增城区	石新公路	南至广深大道, 北至龙发路	15	1.24
984	增城区	四通路	南至汇太东路, 北至金都路	15	1.18
985	增城区	太新路	南至仙宁路, 北至宁西中学	15	1.16
986	增城区	塘园中路	南至富国路, 北至富宁路	15	1.14
987	增城区	铁塔路	北至广深大道东, 南至新塘大道东	15	1.11
988	增城区	通园路	南至富宁路, 北至增派大道	15	1.15
989	增城区	卫山路	东至解放北路, 西至群贤路	15	1.16
990	增城区	文明路(朱村)	东至先科路, 西至朱村大街	15	1.17
991	增城区	西城路 1	南至光明西路, 北至挂绿路	15	1.57
992	增城区	西城路 2	南至岗前路, 北至光明西路	15	1.15
993	增城区	西宁路	东至建设路, 西至海关大道	15	1.11
994	增城区	西园路	南至光明路, 北至新桥路	15	1.41

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
995	增城区	夏街大道 1	南至岗前路, 北至光明西路	15	1.17
996	增城区	夏街大道 2	南至滨海路, 北至岗前路	15	1.19
997	增城区	夏街大道 3	南至增城大道, 北至滨海路	15	1.13
998	增城区	仙村一路	南至建设西路, 北至运河东路	15	1.26
999	增城区	相江路	南至光明路, 北至新桥路	15	1.12
1000	增城区	小楼大道南	南至小楼镇政府, 北至景园路	15	1.35
1001	增城区	新风路	东至群贤路, 西至港口大道	15	1.23
1002	增城区	新桥路	东至湘江路, 西至沙园路	15	1.16
1003	增城区	新市路	东至新墩路, 西至中福路	15	1.26
1004	增城区	新塘大道东	东至光华路, 西至府前路	15	1.11
1005	增城区	新塘大道西 1	东至港口大道中, 西至东江大道南	15	1.14
1006	增城区	新塘大道中	东至府前路, 西至港口大道	15	1.59
1007	增城区	新新公路 1	南至荔园大道, 北到永胜北路	15	1.16
1008	增城区	新新公路 2	永宁大道-誉山国际创盈路	15	1.16
1009	增城区	新新公路 3	北至荔园大道, 南至广惠高速入口	15	1.16
1010	增城区	新新中路	南至凤新大道, 北到长岗新村街	15	1.15
1011	增城区	新星路	南至新塘大道, 北至广深大道	15	1.16
1012	增城区	新业路	东至群贤路, 西至港口大道	15	1.19
1013	增城区	兴华路(荔城)	南至富宁路, 北至富鹏路	15	1.14
1014	增城区	学前路	朱村大道路-富裕路	15	1.20
1015	增城区	雅瑶大道	东至富好城路, 西至光明路	15	1.22
1016	增城区	永联路	南至童心路, 北到永胜北路	15	1.13
1017	增城区	永平路	东至荔香路, 西至永联路	15	1.14
1018	增城区	永胜北路	南至永联路, 北到新新中路	15	1.13
1019	增城区	友谊路(小楼)	东至前进街, 西至腊圃大道	15	1.37
1020	增城区	友谊路(新塘)	南至汇东坑三横路, 北至汇大东	15	1.38
1021	增城区	园墩路	南至翠岗路, 北至健生西路	15	1.16
1022	增城区	园圃路 1	南至翠岗路, 北至健生路	15	1.11
1023	增城区	园圃路 2	南至健生路, 北至荔城大道	15	1.23
1024	增城区	增城大道 1	东至荔景大道, 西至荔星公路	15	1.15
1025	增城区	增城大道 2	东至雁塔大桥, 西至荔景大道	15	1.12

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深 (米)	道路修正系数
1026	增城区	增江大道北	南至竹园路, 北至美景街	15	1.18
1027	增城区	增江大道南	南至东区农贸市场, 北至光明东路	15	1.17
1028	增城区	增江大道中	南至光明东路, 北至竹园路	15	1.26
1029	增城区	增江街	南至东桥东路, 北至增江大道中	15	1.22
1030	增城区	增派大道	南至荔城大道, 北至开园中路	15	1.25
1031	增城区	新新大道南	南至广深大道, 北至东坑三横路	15	1.15
1032	增城区	正果大道	南至正果供电所, 北到正果大桥	15	1.54
1033	增城区	中福路	南至光明路, 北至中新广场	15	1.16
1034	增城区	中福南路	中福北路-中福路	15	1.13
1035	增城区	中山路(石滩)	南至新桥路, 北至立新路	15	1.22
1036	增城区	中山路1	东至和平路, 西至西园路	15	1.47
1037	增城区	中山路2	东至相江路, 西至和平路	15	1.09
1038	增城区	中山中路	东至沿江路, 西至荔三路	15	1.27
1039	增城区	朱村大道中	东至东溪路, 西至朱村大街	15	1.18
1040	增城区	竹林路	南至新墩路, 北至中福路	15	1.21
1041	增城区	新塘大道西2	东至东江大道南, 西至京港澳高速	15	1.12

(五) 土地剩余使用年期修正

表16 商业用地土地剩余使用年期修正系数表(土地还原率 r=7.02%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0703	0.1359	0.1972	0.2545	0.3081	0.3581	0.4049	0.4486	0.4894	0.5276
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5632	0.5965	0.6276	0.6567	0.6839	0.7093	0.7330	0.7552	0.7759	0.7953
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8133	0.8302	0.8460	0.8608	0.8746	0.8875	0.8995	0.9108	0.9213	0.9311
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9403	0.9488	0.9568	0.9643	0.9713	0.9779	0.9840	0.9897	0.9950	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。

(六) 土地开发程度修正

表17 广州市土地使用开发程度修正表

土地开 发程 度	开发项目及成本 (元/m ²)							五通一平 合计 (元 /m ²)	六通一平 合计 (元 /m ²)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地 平整		
参考范围值	10~40	5~20	50~90	6~20	50~90	20~40	25~50	146~310	166~350
一级区建成 区平均值	30	20	90	20	90	40	40	290	330
二级区建成 区平均值	25	20	80	20	80	35	35	260	295
三级区建成 区平均值	20	15	70	15	70	30	30	220	250
四级区建成 区平均值	20	12	60	12	60	25	30	194	219
以上建成区 外的未开发 区域平均值	12	10	50	10	50	25	25	157	182
一级区：越秀区、海珠区、荔湾区、天河区； 二级区：白云区、黄埔区； 三级区：花都区、番禺区、南沙区； 四级区：增城区、从化区。									

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待估宗地的具体开发状况，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。其中上表的“五通一平”具体是指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地红线内土地平整，“六通一平”具体是指宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及宗地红线内土地平整。

(七) 其他个别因素修正

表18 商业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地 形状	指标说明	形状规则，对 土地利用极为 有利	形状较规则， 对土地利用较 为有利	形状基本规 则，对土地利 用无不良影响	形状较不规 则，对土地利 用有一定影响	形状不规则， 对土地利用产 生严重影响
	修正系数 (%)	3	1	0	-1	-3
宗地地 基承载 力	指标说明	宗地地基承载 力状况好	宗地地基承载 力状况良好	宗地地基承载 力状况一般	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，利于 开发利用	宗地面积 较大，较利于 开发利用	宗地面积 适中，开发利 用情况一般	宗地面积 偏小，较不利 于开发利用	宗地面积 过小，不利于 开发利用
	修正系数 (%)	2	1	0	-1	-2

(八) 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（各付各税）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。

(九) 加油站、酒店用地修正体系说明

由于加油站及酒店用地标准宗地数有且仅有一宗，故实际标定地价修正法暂时无法全面应用，因此本次成果只显化价格，暂不编制相应的修正体系，实际应用时可基于充分论证后，根据具体影响因素进行修正。

二、住宅用地标定地价修正体系

(一) 区域因素修正

表19 一级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围(m)	0.0633	修正因素说明	[0,500)	[500,800)	[800,1100)	[1100,1400)	[1400,∞)
		修正系数	0.56	0.28	0	-0.32	-0.63
距文体设施范围(m)	0.038	修正因素说明	[0,500)	[500,800)	[800,1100)	[1100,1400)	[1400,∞)
		修正系数	0.34	0.17	0	-0.19	-0.38
距教育设施范围(m)	0.1618	修正因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,∞)
		修正系数	1.44	0.72	0	-0.81	-1.62
停车方便程度	0.0387	修正因素说明	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		修正系数	0.34	0.17	0	-0.20	-0.39
公交便捷程度(m)	0.0943	修正因素说明	公交线路≥10条且距站点距离 R≤200	公交线路≥8条且距站点距离 R≤400	公交线路≥6条且距站点距离 R≤600	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1000
		修正系数	0.84	0.42	0	-0.47	-0.94
距最近轨道点范围(m)	0.1472	修正因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,∞)
		修正系数	1.31	0.66	0	-0.74	-1.47
环境条件优劣度	0.1779	修正因素说明	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
		修正系数	1.58	0.79	0	-0.89	-1.78

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距公园广场范围 (R) (m)	0.103	修正因素说明	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 R<500	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 500≤R<800	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 800≤R<1100	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 1100≤R<1400	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 R≥1400
		修正系数	0.92	0.46	0	-0.52	-1.03
距最近商业中心范围 (m)	0.1758	修正因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,∞)
		修正系数	1.56	0.78	0	-0.88	-1.76
合计	1.0000	修正系数 (%)	8.89	4.45	0	-5.02	-10.00

表20 二级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围 (m)	0.0633	修正因素说明	[0,800)	[800,1100)	[1100,1400)	[1400,1700)	[1700,∞)
		修正系数	0.67	0.34	0	-0.35	-0.69
距文体设施范围 (m)	0.038	修正因素说明	[0,800)	[800,1100)	[1100,1400)	[1400,1700)	[1700,∞)
		修正系数	0.40	0.20	0	-0.21	-0.41
距教育设施范围 (m)	0.1618	修正因素说明	[0,800)	[800,1300)	[1300,1800)	[1800,2300)	[2300,∞)
		修正系数	1.71	0.86	0	-0.88	-1.75
停车方便程度	0.0387	修正因素说明	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		修正系数	0.41	0.21	0	-0.21	-0.42
公交便捷程度 (m)	0.0943	修正因素说明	公交线路≥8条且距站点距离 R≤400	公交线路≥6条且距站点距离 R≤600	公交线路≥4条且距站点距离 R≤800	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1200	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1200
		修正系数	1.00	0.50	0	-0.51	-1.02
距最近轨道点范围 (m)	0.1472	修正因素说明	[0,800)	[800,1300)	[1300,1800)	[1800,2300)	[2300,∞)
		修正系数	1.56	0.78	0	-0.80	-1.60

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
环境条件优劣度	0.1779	修正因素说明	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
		修正系数	1.88	0.94	0	-0.97	-1.93
距公园广场范围(R)(m)	0.103	修正因素说明	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离R<700	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离700≤R<1000	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离1000≤R<1300	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离1300≤R<1600	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离R≥1600
		修正系数	1.09	0.55	0	-0.56	-1.12
距最近商业中心范围(m)	0.1758	修正因素说明	[0,700)	[700,1200)	[1200,1700)	[1700,2200)	[2200,∞)
		修正系数	1.86	0.93	0	-0.96	-1.91
合计	1.0000	修正系数(%)	10.58	5.31	0	-5.45	-10.85

表21 三级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围(m)	0.0633	修正因素说明	[0,1100)	[1100,1400)	[1400,1700)	[1700,2000)	[2000,∞)
		修正系数	1.02	0.51	0	-0.45	-0.89
距文体设施范围(m)	0.038	修正因素说明	[0,1100)	[1100,1400)	[1400,1700)	[1700,2000)	[2000,∞)
		修正系数	0.61	0.31	0	-0.27	-0.54
距教育设施范围(m)	0.1618	修正因素说明	[0,1100)	[1100,1600)	[1600,2100)	[2100,2600)	[2600,∞)
		修正系数	2.60	1.30	0	-1.14	-2.28
停车方便程度	0.0387	修正因素说明	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		修正系数	0.62	0.31	0	-0.28	-0.55

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
公交便捷程度(m)	0.0943	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤500	公交线路≥6条且距站点距离 R≤700	公交线路≥3条且距站点距离 R≤900	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1300	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1300
		修正系数	1.52	0.76	0	-0.67	-1.33
距最近轨道点范围(m)	0.1472	修正因素说明	[0,1100)	[1100,1600)	[1600,2100)	[2100,2600)	[2600,∞)
		修正系数	2.37	1.19	0	-1.04	-2.07
环境条件优劣度	0.1779	修正因素说明	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为差
		修正系数	2.86	1.43	0	-1.26	-2.51
距公园广场范围(R)(m)	0.103	修正因素说明	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 R<900	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 900≤R<1200	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 1200≤R<1500	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 1500≤R<1800	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 R≥1800
		修正系数	1.66	0.83	0	-0.73	-1.45
距最近商业中心范围(m)	0.1758	修正因素说明	[0,900)	[900,1400)	[1400,1900)	[1900,2400)	[2400,∞)
		修正系数	2.83	1.42	0	-1.24	-2.48
合计	1.0000	修正系数(%)	16.09	8.06	0	-7.08	-14.10

表22 四级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围(m)	0.0633	修正因素说明	[0,1400)	[1400,1700)	[1700,2000)	[2000,2300)	[2300,∞)
		修正系数	0.97	0.49	0	-0.56	-1.11
距文体设施范围(m)	0.038	修正因素说明	[0,1400)	[1400,1700)	[1700,2000)	[2000,2300)	[2300,∞)
		修正系数	0.58	0.29	0	-0.34	-0.67

距教育设施范围(m)	0.1618	修正因素说明	[0,1400)	[1400,1900)	[1900,2400)	[2400,2900)	[2900,∞)
		修正系数	2.49	1.25	0	-1.42	-2.84
停车方便程度	0.0387	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数	0.60	0.30	0	-0.34	-0.68
公交便捷程度(m)	0.0943	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤500	公交线路≥6条且距站点距离 R≤700	公交线路≥3条且距站点距离 R≤900	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1300	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1300
		修正系数	1.45	0.73	0	-0.83	-1.66
距最近轨道点范围(m)	0.1472	修正因素说明	[0,1400)	[1400,1900)	[1900,2400)	[2400,2900)	[2900,∞)
		修正系数	2.26	1.13	0	-1.30	-2.59
环境条件优劣度	0.1779	修正因素说明	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为差
		修正系数	2.74	1.37	0	-1.57	-3.13
距公园广场范围(R)(m)	0.103	修正因素说明	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R<1100	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 1100≤R<1400	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 1400≤R<1700	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 1700≤R<2000	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R≥2000
		修正系数	1.58	0.79	0	-0.91	-1.81
距最近商业中心范围(m)	0.1758	修正因素说明	[0,1100)	[1100,1600)	[1600,2100)	[2100,2600)	[2600,∞)
		修正系数	2.70	1.35	0	-1.55	-3.09
合计	1.0000	修正系数(%)	15.37	7.70	0	-8.82	-17.58

表23 五级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围(m)	0.0633	修正因素说明	[0,1700)	[1700,2000)	[2000,2300)	[2300,2600)	[2600,∞)
		修正系数	1.08	0.54	0	-0.45	-0.90

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较差	劣
距文体设施范围(m)	0.038	修正因素说明	[0,1700)	[1700,2000)	[2000,2300)	[2300,2600)	[2600,∞)
		修正系数	0.65	0.33	0	-0.27	-0.54
距教育设施范围(m)	0.1618	修正因素说明	[0,1700)	[1700,2200)	[2200,2700)	[2700,3200)	[3200,∞)
		修正系数	2.76	1.38	0	-1.16	-2.31
停车方便程度	0.0387	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数	0.66	0.33	0	-0.28	-0.55
公交便捷程度(m)	0.0943	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤600	公交线路≥6条且距站点距离 R≤800	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1400	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1400
		修正系数	1.61	0.81	0	-0.67	-1.34
距最近轨道点范围(m)	0.1472	修正因素说明	[0,1800)	[1800,2300)	[2300,2800)	[2800,3300)	[3300,∞)
		修正系数	2.51	1.26	0	-1.05	-2.10
环境条件优劣度	0.1779	修正因素说明	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为差
		修正系数	3.03	1.52	0	-1.27	-2.54
距公园广场范围(R)(m)	0.103	修正因素说明	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R<1300	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 1300≤R<1600	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 1600≤R<1900	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 1900≤R<2200	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R≥2200
		修正系数	1.76	0.88	0	-0.74	-1.47
距最近商业中心范围(m)	0.1758	修正因素说明	[0,1300)	[1300,1800)	[1800,2300)	[2300,2800)	[2800,∞)
		修正系数	3.00	1.50	0	-1.26	-2.51
合计	1.0000	修正系数(%)	17.06	8.55	0	-7.15	-14.26

表24 六级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围(m)	0.0633	修正因素说明	[0,2000)	[2000,2300)	[2300,2600)	[2600,2900)	[2900,∞)
		修正系数	1.19	0.60	0	-0.57	-1.14
距文体设施范围(m)	0.038	修正因素说明	[0,2000)	[2000,2300)	[2300,2600)	[2600,2900)	[2900,∞)
		修正系数	0.71	0.36	0	-0.34	-0.68
距教育设施范围(m)	0.1618	修正因素说明	[0,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,3500)	[3500,∞)
		修正系数	3.04	1.52	0	-1.46	-2.91
停车方便程度	0.0387	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数	0.73	0.37	0	-0.35	-0.70
公交便捷程度(m)	0.0943	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤600	公交线路≥6条且距站点距离 R≤800	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1400	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1400
		修正系数	1.77	0.89	0	-0.85	-1.70
距最近轨道点范围(m)	0.1472	修正因素说明	[0,2200)	[2200,2700)	[2700,3200)	[3200,3700)	[3700,∞)
		修正系数	2.77	1.39	0	-1.33	-2.65
环境条件优劣度	0.1779	修正因素说明	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为差
		修正系数	3.34	1.67	0	-1.60	-3.20
距公园广场范围(R)(m)	0.103	修正因素说明	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R<1500	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 1500≤R<1800	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 1800≤R<2100	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 2100≤R<2400	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R≥2400
		修正系数	1.94	0.97	0	-0.93	-1.85

距最近商业中心范围(m)	0.1758	修正因素说明	[0,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,∞)
		修正系数	3.30	1.65	0	-1.58	-3.16
合计	1.0000	修正系数(%)	18.79	9.42	0	-9.01	-17.99

表25 七级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围(m)	0.0633	修正因素说明	[0,2300)	[2300,2600)	[2600,2900)	[2900,3200)	[3200,∞)
		修正系数	0.92	0.46	0	-0.39	-0.78
距文体设施范围(m)	0.038	修正因素说明	[0,2300)	[2300,2600)	[2600,2900)	[2900,3200)	[3200,∞)
		修正系数	0.55	0.28	0	-0.24	-0.47
距教育设施范围(m)	0.1618	修正因素说明	[0,2300)	[2300,2800)	[2800,3300)	[3300,3800)	[3800,∞)
		修正系数	2.35	1.18	0	-1.00	-1.99
停车方便程度	0.0387	修正因素说明	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
		修正系数	0.56	0.28	0	-0.24	-0.48
公交便捷程度(m)	0.0943	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤700	公交线路≥6条且距站点距离 R≤900	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1100	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1500	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1500
		修正系数	1.37	0.69	0	-0.58	-1.16
距最近轨道点范围(m)	0.1472	修正因素说明	[0,2600)	[2600,3100)	[3100,3600)	[3600,4100)	[4100,∞)
		修正系数	2.14	1.07	0	-0.91	-1.81
环境条件优劣度	0.1779	修正因素说明	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为差
		修正系数	2.58	1.29	0	-1.10	-2.19

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距公园广场范围 (R) (m)	0.103	修正因素说明	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $R < 1700$	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $1700 \leq R < 2000$	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $2000 \leq R < 2300$	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $2300 \leq R < 2600$	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $R \geq 2600$
		修正系数	1.50	0.75	0	-0.64	-1.27
距最近商业中心范围 (m)	0.1758	修正因素说明	[0,1700)	[1700,2200)	[2200,2700)	[2700,3200)	[3200,∞)
		修正系数	2.55	1.28	0	-1.09	-2.17
合计	1.0000	修正系数 (%)	14.52	7.28	0	-6.19	-12.32

表26 八级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围 (m)	0.0633	修正因素说明	[0,2600)	[2600,2900)	[2900,3200)	[3200,3500)	[3500,∞)
		修正系数	1.04	0.52	0	-0.59	-1.17
距文体设施范围 (m)	0.038	修正因素说明	[0,2600)	[2600,2900)	[2900,3200)	[3200,3500)	[3500,∞)
		修正系数	0.62	0.31	0	-0.35	-0.70
距教育设施范围 (m)	0.1618	修正因素说明	[0,2600)	[2600,3100)	[3100,3600)	[3600,4100)	[4100,∞)
		修正系数	2.66	1.33	0	-1.49	-2.98
停车方便程度	0.0387	修正因素说明	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		修正系数	0.64	0.32	0	-0.36	-0.71
公交便捷程度 (m)	0.0943	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 $R \leq 800$	公交线路≥6条且距站点距离 $R \leq 1000$	公交线路≥3条且距站点距离 $R \leq 1300$	公交线路≥2条且距站点距离 $R \leq 2100$	公交线路≥2条且距站点距离 $R > 2100$
		修正系数	1.55	0.78	0	-0.87	-1.74
距最近轨道点范围 (m)	0.1472	修正因素说明	[0,3000)	[3000,3500)	[3500,4000)	[4000,4500)	[4500,∞)
		修正系数	2.42	1.21	0	-1.36	-2.71

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较差	劣
环境条件优劣度	0.1779	修正因素说明	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染，整体环境质量为差
		修正系数	2.92	1.46	0	-1.64	-3.28
距公园广场范围(R)(m)	0.103	修正因素说明	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离R<1900	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离1900≤R<2200	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离2200≤R<2500	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离2500≤R<2800	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离R≥2800
		修正系数	1.69	0.85	0	-0.95	-1.90
距最近商业中心范围(m)	0.1758	修正因素说明	[0,1900)	[1900,2400)	[2400,2900)	[2900,3400)	[3400,∞)
		修正系数	2.88	1.44	0	-1.62	-3.24
合计	1.0000	修正系数(%)	16.42	8.22	0	-9.23	-18.43

表27 九级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较差	劣
距医疗设施范围(m)	0.0633	修正因素说明	[0,2900)	[2900,3200)	[3200,3500)	[3500,3800)	[3800,∞)
		修正系数	1.20	0.60	0	-0.56	-1.11
距文体设施范围(m)	0.038	修正因素说明	[0,2900)	[2900,3200)	[3200,3500)	[3500,3800)	[3800,∞)
		修正系数	0.72	0.36	0	-0.34	-0.67
距教育设施范围(m)	0.1618	修正因素说明	[0,2900)	[2900,3400)	[3400,3900)	[3900,4400)	[4400,∞)
		修正系数	3.06	1.53	0	-1.42	-2.84
停车方便程度	0.0387	修正因素说明	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		修正系数	0.73	0.37	0	-0.34	-0.68

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较差	劣
公交便捷程度(m)	0.0943	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤900	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1100	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1400	公交线路≥1条且距站点距离 R≤2200	公交线路≥1条且距站点距离 R > 2200
		修正系数	1.79	0.90	0	-0.83	-1.65
距最近轨道点范围(m)	0.1472	修正因素说明	[0,3400)	[3400,3900)	[3900,4400)	[4400,4900)	[4900,∞)
		修正系数	2.79	1.40	0	-1.29	-2.58
环境条件优劣度	0.1779	修正因素说明	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染,整体环境质量为差
		修正系数	3.37	1.69	0	-1.56	-3.12
距公园广场范围(R)(m)	0.103	修正因素说明	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 R<2100	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 2100≤R<2400	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 2400≤R<2700	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 2700≤R<3000	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场,且距离 R≥3000
		修正系数	1.95	0.98	0	-0.91	-1.81
距最近商业中心范围(m)	0.1758	修正因素说明	[0,2100)	[2100,2600)	[2600,3100)	[3100,3600)	[3600,∞)
		修正系数	3.33	1.67	0	-1.54	-3.08
合计	1.0000	修正系数(%)	18.94	9.50	0	-8.79	-17.54

表28 十级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较差	劣
距医疗设施范围(m)	0.0633	修正因素说明	[0,3200)	[3200,3500)	[3500,3800)	[3800,4100)	[4100,∞)
		修正系数	1.22	0.61	0	-0.62	-1.23
距文体设施范围(m)	0.038	修正因素说明	[0,3200)	[3200,3500)	[3500,3800)	[3800,4100)	[4100,∞)
		修正系数	0.73	0.37	0	-0.37	-0.74

距教育设施范围 (m)	0.1618	修正因素说明	[0,3200)	[3200,3700)	[3700,4200)	[4200,4700)	[4700,∞)
		修正系数	3.12	1.56	0	-1.58	-3.16
停车方便程度	0.0387	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数	0.75	0.38	0	-0.38	-0.76
公交便捷程度 (m)	0.0943	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1200	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1500	公交线路≥1条且距站点距离 R≤2500	公交线路≥1条且距站点距离 R > 2500
		修正系数	1.82	0.91	0	-0.92	-1.84
距最近轨道点范围 (m)	0.1472	修正因素说明	[0,3800)	[3800,4300)	[4300,4800)	[4800,5300)	[5300,∞)
		修正系数	2.84	1.42	0	-1.44	-2.87
环境条件优劣度	0.1779	修正因素说明	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为差
		修正系数	3.44	1.72	0	-1.74	-3.47
距公园广场范围 (R) (m)	0.103	修正因素说明	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R<2300	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 2300≤R<2600	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 2600≤R<2900	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 2900≤R<3200	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R≥3200
		修正系数	1.99	1.00	0	-1.01	-2.01
距最近商业中心范围 (m)	0.1758	修正因素说明	[0,2300)	[2300,2800)	[2800,3300)	[3300,3800)	[3800,∞)
		修正系数	3.39	1.70	0	-1.72	-3.43
合计	1.0000	修正系数 (%)	19.30	9.67	0	-9.78	-19.51

表29 十一级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围 (m)	0.0633	修正因素说明	[0,3500)	[3500,3800)	[3800,4100)	[4100,4400)	[4400,∞)
		修正系数	1.02	0.51	0	-0.55	-1.10

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较差	劣
距文体设施范围(m)	0.038	修正因素说明	[0,3500)	[3500,3800)	[3800,4100)	[4100,4400)	[4400,∞)
		修正系数	0.61	0.31	0	-0.33	-0.66
距教育设施范围(m)	0.1618	修正因素说明	[0,3500)	[3500,4000)	[4000,4500)	[4500,5000)	[5000,∞)
		修正系数	2.61	1.31	0	-1.40	-2.80
停车方便程度	0.0387	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数	0.62	0.31	0	-0.34	-0.67
公交便捷程度(m)	0.0943	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤1200	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1500	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1800	公交线路≥1条且距站点距离 R≤2600	公交线路≥1条且距站点距离 R > 2600
		修正系数	1.52	0.76	0	-0.82	-1.63
距最近轨道点范围(m)	0.1472	修正因素说明	[0,4200)	[4200,4700)	[4700,5200)	[5200,5700)	[5700,∞)
		修正系数	2.37	1.19	0	-1.28	-2.55
环境条件优劣度	0.1779	修正因素说明	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为差
		修正系数	2.87	1.44	0	-1.54	-3.08
距公园广场范围(R)(m)	0.103	修正因素说明	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R<2500	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 2500≤R<2800	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 2800≤R<3100	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 3100≤R<3400	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R≥3400
		修正系数	1.66	0.83	0	-0.89	-1.78
距最近商业中心范围(m)	0.1758	修正因素说明	[0,2500)	[2500,3000)	[3000,3500)	[3500,4000)	[4000,∞)
		修正系数	2.84	1.42	0	-1.53	-3.05
合计	1.0000	修正系数(%)	16.12	8.08	0	-8.68	-17.32

表30 十二级住宅用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围(m)	0.0633	修正因素说明	[0,3800)	[3800,4100)	[4100,4400)	[4400,4700)	[4700,∞)
		修正系数	1.00	0.50	0	-0.44	-0.87
距文体设施范围(m)	0.038	修正因素说明	[0,3800)	[3800,4100)	[4100,4400)	[4400,4700)	[4700,∞)
		修正系数	0.60	0.30	0	-0.26	-0.52
距教育设施范围(m)	0.1618	修正因素说明	[0,3800)	[3800,4300)	[4300,4800)	[4800,5300)	[5300,∞)
		修正系数	2.56	1.28	0	-1.11	-2.22
停车方便程度	0.0387	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数	0.61	0.31	0	-0.27	-0.53
公交便捷程度(m)	0.0943	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤1400	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1700	公交线路≥3条且距站点距离 R≤2200	公交线路≥1条且距站点距离 R≤3600	公交线路≥1条且距站点距离 R > 3600
		修正系数	1.49	0.75	0	-0.65	-1.30
距最近轨道点范围(m)	0.1472	修正因素说明	[0,4600)	[4600,5100)	[5100,5600)	[5600,6100)	[6100,∞)
		修正系数	2.33	1.17	0	-1.01	-2.02
环境条件优劣度	0.1779	修正因素说明	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较优	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为一般	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为较差	综合判断大气污染、水污染和噪声污染, 整体环境质量为差
		修正系数	2.82	1.41	0	-1.22	-2.44
距公园广场范围(R)(m)	0.103	修正因素说明	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R<2700	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 2700≤R<3000	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 3000≤R<3300	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 3300≤R<3600	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 R≥3600
		修正系数	1.63	0.82	0	-0.71	-1.42

距最近商业中心范围(m)	0.1758	修正因素说明	[0,2700)	[2700,3200)	[3200,3700)	[3700,4200)	[4200,∞)
		修正系数	2.78	1.39	0	-1.21	-2.42
合计	1.0000	修正系数(%)	15.82	7.93	0	-6.88	-13.74

(二) 容积率修正

表31 广州市级别范围一至八级内住宅用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 2.7$	$2.7 \leq r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	$0.56 + 0.24 \times r^{1.5} + 0.53/r$	$(2.7/r)^{0.281}$	$(2.7/r)^{0.165}$	0.85

表32 广州市级别范围九至十二级内住宅用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 2.1$	$2.1 \leq r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	$0.60 + 0.24 \times r^{1.5} + 0.50/r$	$(2.1/r)^{0.39}$	$(2.1/r)^{0.125}$	0.86

注：①容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商业公建配套等的综合容积率。

②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。

(三) 期日修正

待估宗地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) 电梯修正

出于安全考虑，增加快速安全通道，《住宅设计规范》明确规定：七层及以上的住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过16m以上的住宅必须设置电梯。考虑到电梯对房价的影响，根据对广州市现状住宅房地产样点的调查，计算得出电梯住宅地价是楼梯（即无电梯）住宅的1.05~1.3倍。应用时估价师需判断待估宗地和标准宗地含电梯住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例与楼梯（即无电梯）住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例。

电梯修正系数=电梯住宅建筑面积÷住宅总建筑面积×电梯住宅地价修正系数+楼梯（即无电梯）住宅建筑面积÷住宅总建筑面积×1

(五) 住宅用地楼层分配系数

表33 多层住宅楼层分配系数

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.992	0.982	0.979	0.975	0.974	0.973	0.973	0.972
2		1.008	1.014	1.009	1.008	0.998	0.998	0.997	0.996
3			1.004	1.018	1.023	1.021	1.031	1.035	1.033
4				0.994	1.012	1.031	1.032	1.038	1.036

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
5					0.982	1.004	1.015	1.029	1.032
6						0.972	0.986	0.993	1.013
7							0.965	0.973	0.989
8								0.962	0.971
9									0.958

注：（1）楼层分配系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；
（2）上表的多层住宅楼层分配系数适用于多层无电梯住宅，即楼层为9层及以下的普通楼梯住宅楼。

（本页余下空白）

表34 住宅楼层分配系数 1

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	1	0.982	0.979	0.976	0.971	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
2		1.018	1.012	0.997	0.987	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
3			1.009	1.015	1.004	0.997	0.992	0.988	0.985	0.984	0.983	0.978	0.975	0.972	0.967	0.962	0.961	0.961
4				1.012	1.020	1.008	1.002	0.999	0.995	0.993	0.991	0.987	0.984	0.981	0.975	0.972	0.967	0.967
5					1.018	1.021	1.012	1.010	1.006	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975
6						1.019	1.022	1.016	1.012	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.98
7							1.019	1.023	1.017	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989
8								1.020	1.024	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1
9									1.021	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003
10										1.022	1.024	1.021	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.003
11											1.021	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.011
12												1.02	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017
13													1.024	1.03	1.029	1.027	1.023	1.022
14														1.025	1.032	1.029	1.027	1.026
15															1.027	1.035	1.032	1.031
16																1.032	1.037	1.035
17																	1.033	1.042
18																		1.034

表35 住宅楼层分配系数 2

总楼层 所在楼层	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	35 以上 (N)
1	0.945	0.943	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	0.921
2	0.955	0.954	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	0.936
3	0.961	0.96	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	0.944
4	0.967	0.966	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	0.948
5	0.973	0.972	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	0.955
6	0.98	0.978	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	0.96
7	0.986	0.984	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	0.966
8	0.99	0.989	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	0.972
9	1	0.991	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	0.978
10	1.002	1	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	0.982
11	1.009	1.008	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	0.989
12	1.016	1.015	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	0.993
13	1.022	1.021	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	0.995
14	1.028	1.027	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	0.998
15	1.034	1.033	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	0.999
16	1.04	1.039	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	1
17	1.038	1.041	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	1.018
18	1.032	1.032	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	1.019
19	1.022	1.028	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	1.023
20		1.019	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	1.026
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	1.03
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	1.033

总楼层 所在楼层	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	35 以上 (N)
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	1.037
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	1.04
25							1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042	1.041	1.039	1.038	1.042
26								1.011	1.022	1.032	1.038	1.043	1.043	1.043	1.042	1.042	1.039	1.043
27									1.011	1.028	1.031	1.036	1.039	1.039	1.044	1.043	1.041	1.039
28										1.01	1.023	1.031	1.037	1.037	1.039	1.046	1.045	1.037
29											1.01	1.021	1.028	1.028	1.036	1.042	1.046	1.028
30												1.01	1.02	1.025	1.027	1.038	1.043	1.025
31													1.007	1.018	1.024	1.028	1.039	1.018
32														1.006	1.018	1.024	1.034	1.006
33															0.999	1.016	1.023	$1.006+0.002^*$ (n-32) (n ≤N-1)
34																0.996	1.013	$1.006+0.002^*$ (N-33) - 0.02
35																	0.993	

注：（1）楼层分配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；

（2）上表的高层住宅楼层分配系数适用于高层电梯住宅。

（3）上表 35 层以上楼层分配系数计算公式，设定总楼层数为 N，所在楼层数为 n。总楼层为 35 层以上的，其中 1~32 层的楼层分配系数参照总楼层为 32 层的楼层分配系数；而 32 层以上的楼层分配系数则在第 32 层的楼层分配系数的基础上每增加 1 层增加 0.002，其中顶层楼层修正系数以其下一层的修正系数减少 0.02。

（六）临江（海）修正

临珠江前后航道、白沙河、西华海、沙贝海、白坭河、巴江河、鸭岗河、流溪河、三枝香水道、市桥水道、沥滘水道、沙湾水道、蕉门水道、珠江出海口、增江河、东江河航道、从化区流溪河主航道等两岸的首宗建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），其宗地临江（海）50米内的建筑的地价受临江产生正面影响，标定地价在原基础上有一定幅度的增加，增加幅度为10%-30%。

估价师需要判断待估宗地与标准宗地的宗地红线50米内土地面积占宗地总土地面积比例。

临江（海）修正系数=宗地红线50米内土地面积÷宗地总土地面积×（1+临江（海）增加幅度）+宗地红线50米外土地面积÷宗地总土地面积×1

（七）土地剩余使用年期修正

表36 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 r=6.26%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0598	0.1160	0.1689	0.2187	0.2656	0.3097	0.3513	0.3903	0.4271	0.4617
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4943	0.5249	0.5538	0.5809	0.6064	0.6305	0.6531	0.6744	0.6944	0.7133
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7310	0.7477	0.7634	0.7782	0.7921	0.8052	0.8176	0.8292	0.8401	0.8504
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8600	0.8691	0.8777	0.8857	0.8933	0.9005	0.9072	0.9135	0.9194	0.9250
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9303	0.9353	0.9399	0.9443	0.9485	0.9523	0.9560	0.9595	0.9627	0.9657
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9686	0.9713	0.9739	0.9762	0.9785	0.9806	0.9826	0.9845	0.9863	0.9879
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9895	0.9910	0.9923	0.9936	0.9949	0.9960	0.9971	0.9981	0.9991	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。

（八）土地开发程度修正（同商业用地，详见上文）。

住宅用地的土地开发程度修正，参照商业用地土地开发程度修正进行确定。

（九）其他个别因素修正

表37 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	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	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况一般	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
山、湖、园景观条件	指标说明	山、湖、园景观条件好,对土地利用极为有利	山、湖、园景观条件良好,对土地利用较为有利	山、湖、园景观条件一般,对土地利用无不良影响	山、湖、园景观条件较差,对土地利用有一定影响	山、湖、园景观条件差,对土地利用产生严重影响
	修正系数(%)	3	1.5	0	-1.5	-3

(十) 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(各付各税)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。

(十一) 其他情况

低密度住宅参照住宅用地修正体系进行修正。

三、办公用地标定地价修正体系

(一) 区域因素修正

表38 一级办公用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2824	修正因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,∞)
		修正系数(%)	3.05	1.53	0	-1.81	-3.61

办公集聚度	0.4236	修正因素说明	集聚度高,有规模办公区分布	集聚度较高,有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差,零星办公区分布	集聚度差,无办公区分布
		修正系数(%)	4.57	2.29	0	-2.71	-5.42
公交便捷程度(R)(m)	0.0709	修正因素说明	公交线路≥10条且距站点距离R≤200	公交线路≥8条且距站点距离R≤400	公交线路≥5条且距站点距离R≤600	公交线路≥2条且距站点距离R≤1000	公交线路≥2条且距站点距离R>1000
		修正系数(%)	0.77	0.39	0	-0.46	-0.91
距最近轨道点范围(m)	0.1207	修正因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,∞)
		修正系数(%)	1.30	0.65	0	-0.77	-1.54
停车方便程度	0.1024	修正因素说明	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
		修正系数(%)	1.11	0.56	0	-0.66	-1.31
合计	1.0000	修正系数(%)	10.80	5.42	0	-6.41	-12.79

表39 二级办公用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2824	修正因素说明	[0,700)	[700,1200)	[1200,1700)	[1700,2200)	[2200,∞)
		修正系数(%)	3.42	1.71	0	-1.78	-3.56
办公集聚度	0.4236	修正因素说明	集聚度高,有规模办公区分布	集聚度较高,有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差,零星办公区分布	集聚度差,无办公区分布
		修正系数(%)	5.13	2.57	0	-2.67	-5.34
公交便捷程度(R)(m)	0.0709	修正因素说明	公交线路≥8条且距站点距离R≤400	公交线路≥6条且距站点距离R≤600	公交线路≥5条且距站点距离R≤800	公交线路≥2条且距站点距离R≤1200	公交线路≥2条且距站点距离R>1200
		修正系数(%)	0.86	0.43	0	-0.45	-0.89
距最近轨道点范围(m)	0.1207	修正因素说明	[0,800)	[800,1300)	[1300,1800)	[1800,2300)	[2300,∞)
		修正系数(%)	1.46	0.73	0	-0.76	-1.52

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
停车方便程度	0.1024	修正因素说明	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		修正系数(%)	1.24	0.62	0	-0.65	-1.29
合计	1.0000	修正系数(%)	12.11	6.06	0	-6.31	-12.60

表40 三级办公用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2824	修正因素说明	[0,900)	[900,1400)	[1400,1900)	[1900,2400)	[2400,∞)
		修正系数(%)	4.36	2.18	0	-1.79	-3.57
办公集聚度	0.4236	修正因素说明	集聚度高，有规模办公区分布	集聚度较高，有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差，零星办公区分布	集聚度差，无办公区分布
		修正系数(%)	6.54	3.27	0	-2.68	-5.36
公交便捷程度(R)(m)	0.0709	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离R≤500	公交线路≥6条且距站点距离R≤700	公交线路≥3条且距站点距离R≤900	公交线路≥2条且距站点距离R≤1300	公交线路≥2条且距站点距离R>1300
		修正系数(%)	1.10	0.55	0	-0.45	-0.90
距最近轨道点范围(m)	0.1207	修正因素说明	[0,1100)	[1100,1600)	[1600,2100)	[2100,2600)	[2600,∞)
		修正系数(%)	1.86	0.93	0	-0.77	-1.53
停车方便程度	0.1024	修正因素说明	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
		修正系数(%)	1.58	0.79	0	-0.65	-1.30
合计	1.0000	修正系数(%)	15.44	7.72	0	-6.34	-12.66

表41 四级办公用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2824	修正因素说明	[0,1100)	[1100,1600)	[1600,2100)	[2100,2600)	[2600,∞)
		修正系数(%)	5.30	2.65	0	-2.68	-5.36
办公集聚度	0.4236	修正因素说明	集聚度高,有规模办公区分布	集聚度较高,有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差,零星办公区分布	集聚度差,无办公区分布
		修正系数(%)	7.96	3.98	0	-4.02	-8.04
公交便捷程度(R)(m)	0.0709	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离R≤500	公交线路≥6条且距站点距离R≤700	公交线路≥3条且距站点距离R≤900	公交线路≥2条且距站点距离R≤1300	公交线路≥2条且距站点距离R>1300
		修正系数(%)	1.33	0.67	0	-0.68	-1.35
距最近轨道点范围(m)	0.1207	修正因素说明	[0,1400)	[1400,1900)	[1900,2400)	[2400,2900)	[2900,∞)
		修正系数(%)	2.27	1.14	0	-1.15	-2.29
停车方便程度	0.1024	修正因素说明	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
		修正系数(%)	1.92	0.96	0	-0.97	-1.94
合计	1.0000	修正系数(%)	18.78	9.40	0	-9.50	-18.98

表42 五级办公用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2824	修正因素说明	[0,1300)	[1300,1800)	[1800,2300)	[2300,2800)	[2800,∞)
		修正系数(%)	4.60	2.30	0	-2.33	-4.65
办公集聚度	0.4236	修正因素说明	集聚度高,有规模办公区分布	集聚度较高,有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差,零星办公区分布	集聚度差,无办公区分布
		修正系数(%)	6.90	3.45	0	-3.49	-6.98

公交便捷程度 (R) (m)	0.0709	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤600	公交线路≥6条且距站点距离 R≤800	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1400	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1400
		修正系数(%)	1.15	0.58	0	-0.59	-1.17
距最近轨道点范围 (m)	0.1207	修正因素说明	[0,1800)	[1800,2300)	[2300,2800)	[2800,3300)	[3300,∞)
		修正系数(%)	1.96	0.98	0	-1.00	-1.99
停车方便程度	0.1024	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数(%)	1.67	0.84	0	-0.85	-1.69
合计	1.0000	修正系数(%)	16.28	8.15	0	-8.26	-16.48

表43 六级办公用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (m)	0.2824	修正因素说明	[0,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,∞)
		修正系数(%)	4.26	2.13	0	-2.25	-4.49
办公集聚度	0.4236	修正因素说明	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布
		修正系数(%)	6.40	3.20	0	-3.37	-6.74
公交便捷程度 (R) (m)	0.0709	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤600	公交线路≥6条且距站点距离 R≤800	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1400	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1400
		修正系数(%)	1.07	0.54	0	-0.57	-1.13
距最近轨道点范围 (m)	0.1207	修正因素说明	[0,2200)	[2200,2700)	[2700,3200)	[3200,3700)	[3700,∞)
		修正系数(%)	1.82	0.91	0	-0.96	-1.92
停车方便程度	0.1024	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数(%)	1.55	0.78	0	-0.82	-1.63
合计	1.0000	修正系数(%)	15.10	7.56	0	-7.97	-15.91

表44 七级办公用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2824	修正因素说明	[0,1700)	[1700,2200)	[2200,2700)	[2700,3200)	[3200,∞)
		修正系数(%)	4.19	2.10	0	-2.14	-4.28
办公集聚度	0.4236	修正因素说明	集聚度高,有规模办公区分布	集聚度较高,有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差,零星办公区分布	集聚度差,无办公区分布
		修正系数(%)	6.29	3.15	0	-3.21	-6.42
公交便捷程度(R)(m)	0.0709	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离R≤700	公交线路≥6条且距站点距离R≤900	公交线路≥3条且距站点距离R≤1100	公交线路≥2条且距站点距离R≤1500	公交线路≥2条且距站点距离R>1500
		修正系数(%)	1.05	0.53	0	-0.54	-1.07
距最近轨道点范围(m)	0.1207	修正因素说明	[0,2600)	[2600,3100)	[3100,3600)	[3600,4100)	[4100,∞)
		修正系数(%)	1.79	0.9	0	-0.92	-1.83
停车方便程度	0.1024	修正因素说明	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
		修正系数(%)	1.52	0.76	0	-0.78	-1.55
合计	1.0000	修正系数(%)	14.84	7.44	0	-7.59	-15.15

表45 八级办公用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2824	修正因素说明	[0,1900)	[1900,2400)	[2400,2900)	[2900,3400)	[3400,∞)
		修正系数(%)	5.23	2.62	0	-2.69	-5.37
办公集聚度	0.4236	修正因素说明	集聚度高,有规模办公区分布	集聚度较高,有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差,零星办公区分布	集聚度差,无办公区分布
		修正系数(%)	7.84	3.92	0	-4.03	-8.05

公交便捷程度 (R) (m)	0.0709	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤800	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1300	公交线路≥2条且距站点距离 R≤2100	公交线路≥2条且距站点距离 R > 2100
		修正系数(%)	1.31	0.66	0	-0.68	-1.35
距最近轨道点范围 (m)	0.1207	修正因素说明	[0,3000)	[3000,3500)	[3500,4000)	[4000,4500)	[4500,∞)
		修正系数(%)	2.23	1.12	0	-1.15	-2.29
停车方便程度	0.1024	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数(%)	1.90	0.95	0	-0.98	-1.95
合计	1.0000	修正系数(%)	18.51	9.27	0	-9.53	-19.01

表46 九级办公用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (m)	0.2824	修正因素说明	[0,2100)	[2100,2600)	[2600,3100)	[3100,3600)	[3600,∞)
		修正系数(%)	4.94	2.47	0	-2.08	-4.15
办公集聚度	0.4236	修正因素说明	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布
		修正系数(%)	7.41	3.71	0	-3.12	-6.23
公交便捷程度 (R) (m)	0.0709	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤900	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1100	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1400	公交线路≥1条且距站点距离 R≤2200	公交线路≥1条且距站点距离 R > 2200
		修正系数(%)	1.24	0.62	0	-0.52	-1.04
距最近轨道点范围 (m)	0.1207	修正因素说明	[0,3400)	[3400,3900)	[3900,4400)	[4400,4900)	[4900,∞)
		修正系数(%)	2.11	1.06	0	-0.89	-1.77
停车方便程度	0.1024	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数(%)	1.79	0.9	0	-0.76	-1.51
合计	1.0000	修正系数(%)	17.49	8.76	0	-7.37	-14.70

表47 十级办公用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2824	修正因素说明	[0,2300)	[2300,2800)	[2800,3300)	[3300,3800)	[3800,∞)
		修正系数(%)	4.29	2.15	0	-2.01	-4.01
办公集聚度	0.4236	修正因素说明	集聚度高,有规模办公区分布	集聚度较高,有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差,零星办公区分布	集聚度差,无办公区分布
		修正系数(%)	6.44	3.22	0	-3.01	-6.02
公交便捷程度(R)(m)	0.0709	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1200	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1500	公交线路≥1条且距站点距离 R≤2500	公交线路≥1条且距站点距离 R > 2500
		修正系数(%)	1.08	0.54	0	-0.51	-1.01
距最近轨道点范围(m)	0.1207	修正因素说明	[0,3800)	[3800,4300)	[4300,4800)	[4800,5300)	[5300,∞)
		修正系数(%)	1.83	0.92	0	-0.86	-1.71
停车方便程度	0.1024	修正因素说明	无交通管制,周边有停车场,停车方便	无交通管制,周边有停车场,仅高峰时有一定影响	无交通管制,周边无停车场,路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线,高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线,平时停车不方便
		修正系数(%)	1.56	0.78	0	-0.73	-1.45
合计	1.0000	修正系数(%)	15.20	7.61	0	-7.12	-14.20

表48 十一级办公用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.2824	修正因素说明	[0,2500)	[2500,3000)	[3000,3500)	[3500,4000)	[4000,∞)
		修正系数(%)	4.48	2.24	0	-1.9	-3.8
办公集聚度	0.4236	修正因素说明	集聚度高,有规模办公区分布	集聚度较高,有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差,零星办公区分布	集聚度差,无办公区分布
		修正系数(%)	6.71	3.36	0	-2.85	-5.7

公交便捷程度 (R) (m)	0.0709	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤1300	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1600	公交线路≥3条且距站点距离 R≤2000	公交线路≥1条且距站点距离 R≤3000	公交线路≥1条且距站点距离 R > 3000
		修正系数 (%)	1.12	0.56	0	-0.48	-0.95
距最近轨道点范围 (m)	0.1207	修正因素说明	[0,4200)	[4200,4700)	[4700,5200)	[5200,5700)	[5700,∞)
		修正系数 (%)	1.91	0.96	0	-0.81	-1.62
停车方便程度	0.1024	修正因素说明	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
		修正系数 (%)	1.62	0.81	0	-0.69	-1.38
合计	1.0000	修正系数 (%)	15.84	7.93	0	-6.73	-13.45

(二) 容积率修正

表49 广州市级别范围一至八级内办公用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 3.6$	$3.6 \leq r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	$0.75 + 0.13 \times r + 0.66/r$	$(3.6/r)^{1/3}$	$(3.6/r)^{1/5}$	0.875

表50 广州市级别范围九级至十一级内办公用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 3.0$	$3.0 \leq r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	$0.57 + 0.28 \times r^{0.5} + 0.67/r$	$(3.0/r)^{0.375}$	$(3.0/r)^{0.15}$	0.88

注：(1) 容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商业公建配套等的综合容积率；

(2) 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。

(三) 期日修正

待估宗地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) 电梯修正（同住宅用地，详见上文）

(五) 办公用地楼层分配系数（同住宅用地，详见上文）

(六) 临江（海）修正

临珠江前后航道、白沙河、西华海、沙贝海、白坭河、巴江河、鸦岗河、流溪河、三枝香水道、市桥水道、沥滘水道、沙湾水道、蕉门水道、珠江出海口、增江河、东江河航道、从化区流溪河主航道等两岸的首宗建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），其宗地临江（海）50米内的建筑的地价受临江产生正面影响，标定地价在原基础上有一定幅度的增加，增加幅度为5%-30%。

估价师需要判断待估宗地与标准宗地的宗地红线 50 米内土地面积占宗地总土地面积比例。

临江（海）修正系数=宗地红线 50 米内土地面积÷宗地总土地面积×（1+临江（海）增加幅度）+宗地红线 50 米外土地面积÷宗地总土地面积×1

（七）土地剩余使用年期修正

表51 办公用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 r=6.28%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0620	0.1204	0.1753	0.2270	0.2756	0.3214	0.3645	0.4050	0.4431	0.4789
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5127	0.5444	0.5743	0.6024	0.6288	0.6537	0.6771	0.6992	0.7199	0.7394
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7578	0.7750	0.7913	0.8065	0.8209	0.8345	0.8472	0.8592	0.8705	0.8811
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8910	0.9004	0.9093	0.9176	0.9254	0.9328	0.9397	0.9462	0.9523	0.9581
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9635	0.9686	0.9734	0.9780	0.9822	0.9862	0.9900	0.9935	0.9969	1.0000

注：①综合办公用地使用年期修正，适用于综合办公用途，总部经济办公用地等法定最高年限为 50 年的综合办公用地。

②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。

（八）土地开发程度修正（同商业用地，详见上文）

办公用地的土地开发程度修正，参照商业用地土地开发程度修正进行确定。

（九）其他个别因素修正

表52 办公用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况一般	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

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
山、湖、园景观条件	指标说明	山、湖、园景观条件好，对土地利用极为有利	山、湖、园景观条件良好，对土地利用较为有利	山、湖、园景观条件一般，对土地利用无不良影响	山、湖、园景观条件较差，对土地利用有一定影响	山、湖、园景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数(%)	2	1	0	-1	-2

(十) 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（各付各税）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。

(十一) 其他情况

1.公寓参照办公用地修正体系进行修正。

2.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。相比于传统形态的工业用地，新型产业用地(M0)具有单位土地开发强度大、功能利用多元化、分割转让方式灵活等特征，可以有效支撑当前新产业和新业态的发展。依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知》(穗府办规〔2019〕4号)第二十二条办法“新型产业用地(M0)的出让底价按照出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价的20%进行确定”，并根据广州市实际情况，确定新型产业用地(M0)参考办公用地标定地价修正体系进行修正。

四、工业用地标定地价修正体系

(一) 区域因素修正

表53 一级工业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.3034	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	4.08	2.04	0	-2.38	-4.75
对外交通便利度(R)(m)	0.3862	修正因素说明	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $R < 2000$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $2000 \leq R < 5000$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $5000 \leq R < 8000$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $8000 \leq R < 11000$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $R \geq 11000$
		修正系数(%)	5.20	2.60	0	-3.03	-6.05

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚影响度	0.3104	修正因素说明	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
		修正系数(%)	4.18	2.09	0	-2.43	-4.86
合计	1.0000	修正系数(%)	13.46	6.73	0	-7.84	-15.66

表54 二级工业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.3034	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	3.52	1.76	0	-1.64	-3.28
对外交通便利度(R)(m)	0.3862	修正因素说明	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $R < 2500$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $2500 \leq R < 5500$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $5500 \leq R < 8500$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $8500 \leq R < 11500$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $R \geq 11500$
		修正系数(%)	4.48	2.24	0	-2.09	-4.17
产业集聚影响度	0.3104	修正因素说明	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
		修正系数(%)	3.60	1.80	0	-1.68	-3.36
合计	1.0000	修正系数(%)	11.60	5.80	0	-5.41	-10.81

表55 三级工业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.3034	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	5.02	2.51	0	-2.17	-4.33

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度 (R) (m)	0.3862	修正因素说明	距主要交通节点 (货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点) 距离 $R < 3000$	距主要交通节点 (货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点) 距离 $3000 \leq R < 6000$	距主要交通节点 (货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点) 距离 $6000 \leq R < 9000$	距主要交通节点 (货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点) 距离 $9000 \leq R < 12000$	距主要交通节点 (货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点) 距离 $R \geq 12000$
		修正系数 (%)	6.40	3.20	0	-2.76	-5.51
产业集聚影响度	0.3104	修正因素说明	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
		修正系数 (%)	5.14	2.57	0	-2.22	-4.43
合计	1.0000	修正系数 (%)	16.56	8.28	0	-7.15	-14.27

表56 四级工业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.3034	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数 (%)	5.15	2.58	0	-2.8	-5.6
对外交通便利度 (R) (m)	0.3862	修正因素说明	距主要交通节点 (货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点) 距离 $R < 3500$	距主要交通节点 (货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点) 距离 $3500 \leq R < 6500$	距主要交通节点 (货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点) 距离 $6500 \leq R < 9500$	距主要交通节点 (货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点) 距离 $9500 \leq R < 12500$	距主要交通节点 (货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点) 距离 $R \geq 12500$
		修正系数 (%)	6.55	3.28	0	-3.57	-7.13
产业集聚影响度	0.3104	修正因素说明	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布
		修正系数 (%)	5.27	2.64	0	-2.87	-5.73
合计	1.0000	修正系数 (%)	16.97	8.50	0	-9.24	-18.46

表57 五级工业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.3034	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	5.86	2.93	0	-2.86	-5.71
对外交通便利度(R)(m)	0.3862	修正因素说明	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $R < 4000$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $4000 \leq R < 7000$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $7000 \leq R < 10000$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $10000 \leq R < 13000$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $R \geq 13000$
		修正系数(%)	7.47	3.74	0	-3.64	-7.27
产业集聚影响度	0.3104	修正因素说明	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
		修正系数(%)	6.00	3.00	0	-2.92	-5.84
合计	1.0000	修正系数(%)	19.33	9.67	0	-9.42	-18.82

表58 六级工业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.3034	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	5.90	2.95	0	-2.99	-5.98
对外交通便利度(R)(m)	0.3862	修正因素说明	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $R < 4500$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $4500 \leq R < 7500$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $7500 \leq R < 10500$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $10500 \leq R < 13500$	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 $R \geq 13500$
		修正系数(%)	7.51	3.76	0	-3.81	-7.61
产业集聚影响度	0.3104	修正因素说明	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
		修正系数(%)	6.04	3.02	0	-3.06	-6.11

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
合计	1.0000	修正系数(%)	19.45	9.73	0	-9.86	-19.70

表59 七级工业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.3034	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	5.74	2.87	0	-2.92	-5.83
对外交通便利度(R)(m)	0.3862	修正因素说明	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 R<5000	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 5000≤R<8000	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 8000≤R<11000	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 11000≤R<14000	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 R≥14000
		修正系数(%)	7.31	3.66	0	-3.72	-7.43
产业集聚影响度	0.3104	修正因素说明	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布
		修正系数(%)	5.88	2.94	0	-2.99	-5.97
合计	1.0000	修正系数(%)	18.93	9.47	0	-9.63	-19.23

表60 八级工业用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.3034	修正因素说明	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
		修正系数(%)	4.50	2.25	0	-2.22	-4.44
对外交通便利度(R)(m)	0.3862	修正因素说明	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 R<5500	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 5500≤R<8500	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 8500≤R<11500	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 11500≤R<14500	距主要交通节点(货运站、高速出入口、港口码头等运输交通点)距离 R≥14500
		修正系数(%)	5.73	2.87	0	-2.83	-5.65

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚影响度	0.3104	修正因素说明	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
		修正系数(%)	4.60	2.30	0	-2.27	-4.54
合计	1.0000	修正系数(%)	14.83	7.42	0	-7.32	-14.63

(二) 期日修正

待估宗地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。

(三) 临江（海）修正

临珠江前后航道、白沙河、西华海、沙贝海、白坭河、巴江河、鸦岗河、流溪河、三枝香水道、市桥水道、沥滘水道、沙湾水道、蕉门水道、珠江出海口增江河、东江河航道、从化区流溪河主航道等两岸的首宗建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），其临江(海)建设用地红线以内 50 米部分的地价在原基础上有一定幅度的增加。根据其对价格影响，其临江(海)建设用地红线以内 50 米部分的标定地价在原基础上增加 10%-30%。

估价师需要判断待估宗地与标准宗地的宗地红线 50 米内土地面积占宗地总土地面积比例。

临江（海）修正系数=宗地红线 50 米内土地面积÷宗地总土地面积×（1+临江（海）增加幅度）+宗地红线 50 米外土地面积÷宗地总土地面积×1

(四) 土地剩余使用年期修正

表61 工业用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 r=5.32%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0546	0.1064	0.1557	0.2024	0.2468	0.2889	0.3289	0.3669	0.4030	0.4372
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4697	0.5006	0.5299	0.5578	0.5842	0.6093	0.6331	0.6557	0.6772	0.6976
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7170	0.7354	0.7528	0.7694	0.7851	0.8001	0.8143	0.8277	0.8405	0.8527
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8642	0.8752	0.8855	0.8954	0.9048	0.9137	0.9221	0.9302	0.9378	0.9450
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9519	0.9584	0.9646	0.9705	0.9760	0.9813	0.9864	0.9912	0.9957	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。

（五）土地开发程度修正（同商业用地，详见上文）。

工业用地的土地开发程度修正，参照商业用地土地开发程度修正进行确定。

（六）其他个别因素修正

表 62 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	2	1	0	-1	-2
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一般	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，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数 (%)	2	1	0	-1	-2

（七）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（各付各税）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。

（八）新型产业用地（M0）修正体系说明

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。相比于传统形态的工业用地，新型产业用地（M0）具有单位土地开发强度大、功能利用多元化、分割转让方式灵活等特征，可以有效支撑当前新产业和新业态的发展。一方面，依据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知》（穗府办规〔2019〕4号）第二十二条“新型产业用地（M0）的出让底价按照出让时点同地段办公用途市场评估楼面地价的 20% 进行确定”；另一方面，广州市基准地价中关于新型产业用地（M0）地价的确定思路为办公用地进行用地类型修正，其修正系数为 0.2，其修正体系参照办公用地的修正体系；同时，考虑新型产业用地（M0）的物业类型与办公物业类型相似，因此根据广州市实际情况

确定新型产业用地（M0）参考办公用地标定地价修正体系进行修正。

五、公共管理与公共服务用地标定地价修正体系

（一）区域因素修正

表63 一级公共管理与公共服务用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.492	修正因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,∞)
		修正系数(%)	4.03	2.02	0	-2.54	-5.07
距教育设施范围(m)	0.1127	修正因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,∞)
		修正系数(%)	0.92	0.46	0	-0.58	-1.16
距医疗设施范围(m)	0.1088	修正因素说明	[0,500)	[500,800)	[800,1100)	[1100,1400)	[1400,∞)
		修正系数(%)	0.89	0.45	0	-0.56	-1.12
距文体设施范围(m)	0.0816	修正因素说明	[0,500)	[500,800)	[800,1100)	[1100,1400)	[1400,∞)
		修正系数(%)	0.67	0.34	0	-0.42	-0.84
公交便捷程度(R)(m)	0.082	修正因素说明	公交线路≥10条且距站点距离 R≤200	公交线路≥8条且距站点距离 R≤400	公交线路≥5条且距站点距离 R≤600	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1000
		修正系数(%)	0.67	0.34	0	-0.42	-0.84
距最近轨道点范围(m)	0.1229	修正因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,∞)
		修正系数(%)	1.01	0.51	0	-0.64	-1.27
合计	1.0000	修正系数(%)	8.19	4.12	0	-5.16	-10.30

表64 二级公共管理与公共服务用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.492	修正因素说明	[0,700)	[700,1200)	[1200,1700)	[1700,2200)	[2200,∞)
		修正系数(%)	6.02	3.01	0	-3.6	-7.2
距教育设施范	0.1127	修正因素说明	[0,800)	[800,1300)	[1300,1800)	[1800,2300)	[2300,∞)

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
围(m)		修正系数(%)	1.38	0.69	0	-0.83	-1.65
距医疗设施范围(m)	0.1088	修正因素说明	[0,800)	[800,1100)	[1100,1400)	[1400,1700)	[1700,∞)
		修正系数(%)	1.33	0.67	0	-0.80	-1.59
距文体设施范围(m)	0.0816	修正因素说明	[0,800)	[800,1100)	[1100,1400)	[1400,1700)	[1700,∞)
		修正系数(%)	1.00	0.50	0	-0.60	-1.19
公交便捷程度(R)(m)	0.082	修正因素说明	公交线路≥8条且距站点距离 R≤300	公交线路≥6条且距站点距离 R≤500	公交线路≥4条且距站点距离 R≤700	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1100	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1100
		修正系数(%)	1.00	0.50	0	-0.60	-1.20
距最近轨道点范围(m)	0.1229	修正因素说明	[0,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	[2500,∞)
		修正系数(%)	1.5	0.75	0	-0.9	-1.8
合计	1.0000	修正系数(%)	12.23	6.12	0	-7.33	-14.63

表65 三级公共管理与公共服务用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.492	修正因素说明	[0,900)	[900,1400)	[1400,1900)	[1900,2400)	[2400,∞)
		修正系数(%)	8.29	4.15	0	-3.95	-7.89
距教育设施范围(m)	0.1127	修正因素说明	[0,1100)	[1100,1600)	[1600,2100)	[2100,2600)	[2600,∞)
		修正系数(%)	1.90	0.95	0	-0.91	-1.81
距医疗设施范围(m)	0.1088	修正因素说明	[0,1100)	[1100,1400)	[1400,1700)	[1700,2000)	[2000,∞)
		修正系数(%)	1.83	0.92	0	-0.88	-1.75
距文体设施范围(m)	0.0816	修正因素说明	[0,1100)	[1100,1400)	[1400,1700)	[1700,2000)	[2000,∞)
		修正系数(%)	1.37	0.69	0	-0.66	-1.31
公交便捷程度(R)	0.082	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤400	公交线路≥6条且距站点距离 R≤600	公交线路≥3条且距站点距离 R≤800	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1200	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1200

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
(m)		修正系数(%)	1.38	0.69	0	-0.66	-1.32
距最近轨道点范围(m)	0.1229	修正因素说明	[0,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,∞)
		修正系数(%)	2.07	1.04	0	-0.99	-1.97
合计	1.0000	修正系数(%)	16.84	8.44	0	-8.05	-16.05

表66 四级公共管理与公共服务用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.492	修正因素说明	[0,1100)	[1100,1600)	[1600,2100)	[2100,2600)	[2600,∞)
		修正系数(%)	7.62	3.81	0	-4.11	-8.21
距教育设施范围(m)	0.1127	修正因素说明	[0,1400)	[1400,1900)	[1900,2400)	[2400,2900)	[2900,∞)
		修正系数(%)	1.75	0.88	0	-0.94	-1.88
距医疗设施范围(m)	0.1088	修正因素说明	[0,1400)	[1400,1700)	[1700,2000)	[2000,2300)	[2300,∞)
		修正系数(%)	1.83	0.92	0	-0.88	-1.75
距文体设施范围(m)	0.0816	修正因素说明	[0,1400)	[1400,1700)	[1700,2000)	[2000,2300)	[2300,∞)
		修正系数(%)	1.37	0.69	0	-0.66	-1.31
公交便捷程度(R)(m)	0.082	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤500	公交线路≥6条且距站点距离 R≤700	公交线路≥3条且距站点距离 R≤900	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1300	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1300
		修正系数(%)	1.38	0.69	0	-0.66	-1.32
距最近轨道点范围(m)	0.1229	修正因素说明	[0,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,3500)	[3500,∞)
		修正系数(%)	2.07	1.04	0	-0.99	-1.97
合计	1.0000	修正系数(%)	16.02	8.03	0	-8.24	-16.44

表67 五级公共管理与公共服务用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.492	修正因素说明	[0,1300)	[1300,1800)	[1800,2300)	[2300,2800)	[2800,∞)
		修正系数(%)	8.34	4.17	0	-4.07	-8.14
距教育设施范围(m)	0.1127	修正因素说明	[0,1700)	[1700,2200)	[2200,2700)	[2700,3200)	[3200,∞)
		修正系数(%)	1.91	0.96	0	-0.94	-1.87
距医疗设施范围(m)	0.1088	修正因素说明	[0,1700)	[1700,2000)	[2000,2300)	[2300,2600)	[2600,∞)
		修正系数(%)	1.84	0.92	0	-0.90	-1.8
距文体设施范围(m)	0.0816	修正因素说明	[0,1700)	[1700,2000)	[2000,2300)	[2300,2600)	[2600,∞)
		修正系数(%)	1.38	0.69	0	-0.68	-1.35
公交便捷程度(R)(m)	0.082	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤600	公交线路≥6条且距站点距离 R≤800	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥2条且距站点距离 R≤1400	公交线路≥2条且距站点距离 R > 1400
		修正系数(%)	1.39	0.70	0	-0.68	-1.36
距最近轨道点范围(m)	0.1229	修正因素说明	[0,2500)	[2500,3000)	[3000,3500)	[3500,4000)	[4000,∞)
		修正系数(%)	2.08	1.04	0	-1.02	-2.03
合计	1.0000	修正系数(%)	16.94	8.48	0	-8.29	-16.55

表68 六级公共管理与公共服务用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.492	修正因素说明	[0,1500)	[1500,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,∞)
		修正系数(%)	8.87	4.44	0	-4.24	-8.47
距教育设施范围(m)	0.1127	修正因素说明	[0,2000)	[2000,2500)	[2500,3000)	[3000,3500)	[3500,∞)
		修正系数(%)	2.03	1.02	0	-0.97	-1.94
距医疗设施范围(m)	0.1088	修正因素说明	[0,2000)	[2000,2300)	[2300,2600)	[2600,2900)	[2900,∞)
		修正系数(%)	1.96	0.98	0	-0.94	-1.87

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距文体设施范围(m)	0.0816	修正因素说明	[0,2000)	[2000,2300)	[2300,2600)	[2600,2900)	[2900,∞)
		修正系数(%)	1.47	0.74	0	-0.71	-1.41
公交便捷程度(R)(m)	0.082	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤800	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1100	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1400	公交线路≥1条且距站点距离 R≤2000	公交线路≥1条且距站点距离 R > 2000
		修正系数(%)	1.48	0.74	0	-0.71	-1.41
距最近轨道点范围(m)	0.1229	修正因素说明	[0,3000)	[3000,3500)	[3500,4000)	[4000,4500)	[4500,∞)
		修正系数(%)	2.21	1.11	0	-1.06	-2.12
合计	1.0000	修正系数(%)	18.02	9.03	0	-8.63	-17.22

表69 七级公共管理与公共服务用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.492	修正因素说明	[0,1700)	[1700,2200)	[2200,2700)	[2700,3200)	[3200,∞)
		修正系数(%)	9.25	4.63	0	-4.38	-8.76
距教育设施范围(m)	0.1127	修正因素说明	[0,2300)	[2300,2800)	[2800,3300)	[3300,3800)	[3800,∞)
		修正系数(%)	2.12	1.06	0	-1.01	-2.01
距医疗设施范围(m)	0.1088	修正因素说明	[0,2300)	[2300,2600)	[2600,2900)	[2900,3200)	[3200,∞)
		修正系数(%)	2.05	1.03	0	-0.97	-1.94
距文体设施范围(m)	0.0816	修正因素说明	[0,2300)	[2300,2600)	[2600,2900)	[2900,3200)	[3200,∞)
		修正系数(%)	1.53	0.77	0	-0.73	-1.45
公交便捷程度(R)(m)	0.082	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤1000	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1300	公交线路≥3条且距站点距离 R≤1600	公交线路≥1条且距站点距离 R≤2200	公交线路≥1条且距站点距离 R > 2200
		修正系数(%)	1.54	0.77	0	-0.73	-1.46
距最近轨道点范围(m)	0.1229	修正因素说明	[0,3500)	[3500,4000)	[4000,4500)	[4500,5000)	[5000,∞)
		修正系数(%)	2.31	1.16	0	-1.1	-2.19

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
合计	1.0000	修正系数(%)	18.80	9.42	0	-8.92	-17.81

表70 八级公共管理与公共服务用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.492	修正因素说明	[0,1900)	[1900,2400)	[2400,2900)	[2900,3400)	[3400,∞)
		修正系数(%)	9.77	4.89	0	-4.20	-8.39
距教育设施范围(m)	0.1127	修正因素说明	[0,2600)	[2600,3100)	[3100,3600)	[3600,4100)	[4100,∞)
		修正系数(%)	2.24	1.12	0	-0.96	-1.92
距医疗设施范围(m)	0.1088	修正因素说明	[0,2600)	[2600,2900)	[2900,3200)	[3200,3500)	[3500,∞)
		修正系数(%)	2.16	1.08	0	-0.93	-1.86
距文体设施范围(m)	0.0816	修正因素说明	[0,2600)	[2600,2900)	[2900,3200)	[3200,3500)	[3500,∞)
		修正系数(%)	1.62	0.81	0	-0.70	-1.39
公交便捷程度(R)(m)	0.082	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤1300	公交线路≥6条且距站点距离 R≤1700	公交线路≥3条且距站点距离 R≤2100	公交线路≥1条且距站点距离 R≤2900	公交线路≥1条且距站点距离 R > 2900
		修正系数(%)	1.63	0.82	0	-0.70	-1.40
距最近轨道点范围(m)	0.1229	修正因素说明	[0,4000)	[4000,4500)	[4500,5000)	[5000,5500)	[5500,∞)
		修正系数(%)	2.44	1.22	0	-1.05	-2.10
合计	1.0000	修正系数(%)	19.86	9.94	0	-8.54	-17.06

表71 九级公共管理与公共服务用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围(m)	0.492	修正因素说明	[0,2100)	[2100,2600)	[2600,3100)	[3100,3600)	[3600,∞)
		修正系数(%)	8.5	4.25	0	-4.3	-8.6

距教育设施范围 (m)	0.1127	修正因素说明	[0,2900)	[2900,3400)	[3400,3900)	[3900,4400)	[4400,∞)
		修正系数 (%)	1.95	0.98	0	-0.99	-1.97
距医疗设施范围 (m)	0.1088	修正因素说明	[0,2900)	[2900,3200)	[3200,3500)	[3500,3800)	[3800,∞)
		修正系数 (%)	1.88	0.94	0	-0.95	-1.9
距文体设施范围 (m)	0.0816	修正因素说明	[0,2900)	[2900,3200)	[3200,3500)	[3500,3800)	[3800,∞)
		修正系数 (%)	1.41	0.71	0	-0.72	-1.43
公交便捷程度 (R) (m)	0.082	修正因素说明	公交线路>6条且距站点距离 R≤1600	公交线路≥6条且距站点距离 R≤2000	公交线路≥3条且距站点距离 R≤2400	公交线路≥1条且距站点距离 R≤3200	公交线路≥1条且距站点距离 R > 3200
		修正系数 (%)	1.42	0.71	0	-0.72	-1.43
距最近轨道点范围 (m)	0.1229	修正因素说明	[0,4500)	[4500,5000)	[5000,5500)	[5500,6000)	[6000,∞)
		修正系数 (%)	2.12	1.06	0	-1.08	-2.15
合计	1.0000	修正系数 (%)	17.28	8.65	0	-8.76	-17.48

(二) 容积率修正

表72 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	$r < 1.0$	$1 \leq r < 4$	$r \geq 4.0$
修正系数	$0.28 + 0.24 \times r^3 + 0.74/r$	$(2.0/r)^{0.33}$	0.7950

注：(1) 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；

(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。

(三) 期日修正

待估宗地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) 土地剩余使用年期修正

表73 公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 $r=5.66\%$ ）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0572	0.1114	0.1626	0.2111	0.2570	0.3005	0.3416	0.3805	0.4173	0.4522
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4852	0.5164	0.5460	0.5739	0.6004	0.6255	0.6492	0.6716	0.6929	0.7130
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

修正系数	0.7320	0.7500	0.7670	0.7831	0.7984	0.8129	0.8265	0.8395	0.8517	0.8633
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8743	0.8847	0.8945	0.9038	0.9126	0.9209	0.9288	0.9363	0.9433	0.9500
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9563	0.9623	0.9680	0.9733	0.9784	0.9832	0.9878	0.9921	0.9961	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。

（五）土地开发程度修正（同商业用地，详见上文）

公共管理与公共服务用地的土地开发程度修正，参照商业用地土地开发程度修正进行确定。

（六）其他个别因素修正

表74 公共管理与公共服务用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	2	1	0	-1	-2
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一般	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
山、湖、园景观条件	指标说明	山、湖、园景观条件好，对土地利用极为有利	山、湖、园景观条件良好，对土地利用较为有利	山、湖、园景观条件一般，对土地利用无不良影响	山、湖、园景观条件较差，对土地利用有一定影响	山、湖、园景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	2	1	0	-1	-2

（七）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（各付各税）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。

六、公用设施用地标定地价修正体系

（一）区域因素修正

表75 一级公用设施用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度 (R) (m)	0.4684	修正因素说明	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R<2000	距高速公路出入口、快速路出入口距离 2000≤R<5000	距高速公路出入口、快速路出入口距离 5000≤R<8000	距高速公路出入口、快速路出入口距离 8000≤R<11000	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R≥11000
		修正系数 (%)	4.66	2.33	0	-2.82	-5.64
常住人口密度	0.5316	修正因素说明	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
		修正系数 (%)	5.29	2.65	0	-3.21	-6.41
合计	1.0000	修正系数 (%)	9.95	4.98	0	-6.03	-12.05

表76 二级公用设施用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度 (R) (m)	0.4684	修正因素说明	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R<2500	距高速公路出入口、快速路出入口距离 2500≤R<5500	距高速公路出入口、快速路出入口距离 5500≤R<8500	距高速公路出入口、快速路出入口距离 8500≤R<11500	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R≥11500
		修正系数 (%)	8.8	4.4	0	-3.93	-7.86
常住人口密度	0.5316	修正因素说明	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
		修正系数 (%)	9.99	5	0	-4.47	-8.93
合计	1.0000	修正系数 (%)	18.79	9.40	0	-8.40	-16.79

表77 三级公用设施用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度 (R) (m)	0.4684	修正因素说明	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R<3000	距高速公路出入口、快速路出入口距离 3000≤R<6000	距高速公路出入口、快速路出入口距离 6000≤R<9000	距高速公路出入口、快速路出入口距离 9000≤R<12000	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R≥12000
		修正系数 (%)	9.14	4.57	0	-4.1	-8.2
常住人口密度	0.5316	修正因素说明	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
		修正系数 (%)	10.37	5.19	0	-4.66	-9.31
合计	1.0000	修正系数 (%)	19.51	9.76	0	-8.76	-17.51

表78 四级公用设施用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度 (R) (m)	0.4684	修正因素说明	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R<3500	距高速公路出入口、快速路出入口距离 3500≤R<6500	距高速公路出入口、快速路出入口距离 6500≤R<9500	距高速公路出入口、快速路出入口距离 9500≤R<12500	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R≥12500
		修正系数 (%)	7.79	3.9	0	-4.04	-8.08
常住人口密度	0.5316	修正因素说明	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
		修正系数 (%)	8.85	4.43	0	-4.58	-9.16
合计	1.0000	修正系数 (%)	16.64	8.33	0	-8.62	-17.24

表79 五级公用设施用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度 (R) (m)	0.4684	修正因素说明	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R < 4000$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $4000 \leq R < 7000$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $7000 \leq R < 10000$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $10000 \leq R < 13000$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R \geq 13000$
		修正系数 (%)	8.44	4.22	0	-4.04	-8.07
常住人口密度	0.5316	修正因素说明	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
		修正系数 (%)	9.58	4.79	0	-4.58	-9.15
合计	1.0000	修正系数 (%)	18.02	9.01	0	-8.62	-17.22

表80 六级公用设施用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度 (R) (m)	0.4684	修正因素说明	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R < 4500$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $4500 \leq R < 7500$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $7500 \leq R < 10500$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $10500 \leq R < 13500$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R \geq 13500$
		修正系数 (%)	8.23	4.12	0	-4	-8
常住人口密度	0.5316	修正因素说明	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
		修正系数 (%)	9.35	4.68	0	-4.54	-9.08
合计	1.0000	修正系数 (%)	17.58	8.80	0	-8.54	-17.08

表81 七级公用设施用地标定地价修正因素说明与系数对照表

影响因素	因素权重值	修正系数/修正因素说明	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度 (R) (m)	0.4684	修正因素说明	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R<5000	距高速公路出入口、快速路出入口距离 5000≤R<8000	距高速公路出入口、快速路出入口距离 8000≤R<11000	距高速公路出入口、快速路出入口距离 11000≤R<14000	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R≥14000
		修正系数 (%)	8.43	4.22	0	-3.65	-7.3
常住人口密度	0.5316	修正因素说明	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小
		修正系数 (%)	9.56	4.78	0	-4.15	-8.29
合计	1.0000	修正系数 (%)	17.99	9.00	0	-7.80	-15.59

(二) 期日修正

待估宗地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。

(三) 土地剩余使用年期修正

表82 公用设施用地土地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率 r=5.10%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0529	0.1033	0.1512	0.1968	0.2402	0.2814	0.3207	0.3581	0.3936	0.4274
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4596	0.4903	0.5194	0.5471	0.5735	0.5986	0.6225	0.6452	0.6668	0.6874
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7069	0.7256	0.7433	0.7601	0.7762	0.7914	0.8060	0.8198	0.8329	0.8454
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8573	0.8687	0.8794	0.8897	0.8994	0.9087	0.9175	0.9260	0.9339	0.9416
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9488	0.9557	0.9622	0.9685	0.9744	0.9800	0.9854	0.9905	0.9954	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。

(四) 土地开发程度修正 (同商业用地, 详见上文)

(五) 其他个别因素修正

表83 公用设施用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数 (%)	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况一般	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, 利于开发利用	宗地面积较大, 较利于开发利用	宗地面积适中, 开发利用情况一般	宗地面积偏小, 较不利于开发利用	宗地面积过小, 不利于开发利用
	修正系数 (%)	2	1	0	-1	-2

(六) 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 (各付各税) 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。

(本页余下空白)

第二部分 标定地价成果应用步骤和地价计算公式

一、标定地价成果应用步骤（建筑面积均为计容建筑面积）

标定地价的修正体系为通用版的修正体系，计算公式为基本公式，标准宗地与待估宗地均按基本公式进行计算，最后通过计算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。具体应用方式为：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价格。

应用标定地价及其修正体系求取某一宗地的价格时，应分以下三步进行计算，求取待估宗地的宗地价格：

第一步，按照标准宗地的状况对照各项修正体系算出其对应的各项修正（土地剩余使用年期修正除外）；

第二步，按照待估宗地的实际状况对照各项修正体系算出其对应的各项修正（土地剩余使用年期修正除外）；

第三步，用标准宗地的价格乘以待估宗地与标准宗地的容积率修正之比、临江（海）修正之比、电梯修正之比、道路修正之比、（1+区域因素修正）之比、（1+其他个别因素修正）之比和期日修正系数之比、土地剩余使用年期修正系数以及交易情况修正系数等修正，得到待估宗地的宗地价格。

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。

待估宗地宗地地价公式如下：

$$P_{\text{待估宗地}} = \left(P_{\text{标准宗地}} \pm F \right) \times Ar \times Al \times At \times Ai \times Ad \times Ap \times Aq \times Ay \times Az$$

其中：

$P_{\text{待估宗地}}$ ：待估宗地的宗地价格

$P_{\text{标准宗地}}$ ：标准宗地的标定地价

F ：待估宗地与标准宗地开发程度之差

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江（海）修正系数之比

At ：待估宗地与标准宗地电梯修正系数之比

Ai ：待估宗地与标准宗地区域因素修正系数之比

Ad ：待估宗地与标准宗地期日修正系数之比

Ap ：待估宗地与标准宗地道路修正系数之比

Aq ：待估宗地与标准宗地其他个别因素修正之比

Ay: 待估宗地土地剩余使用年期修正系数

Az: 待估宗地交易情况修正系数

备注: 上述公式中的容积率修正系数、临江(海)修正系数、电梯修正系数的和道路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、商业用地宗地地价公式

商业用地平均楼面地价公式如下:

商业用地首层楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\text{商业用地标准宗地标定地价(首层楼面地价)} \right. \\ &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地的道路修正系数}}{\text{标准宗地的道路修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \times \text{待估宗地交易情况修正系数} \end{aligned}$$

商业用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \text{商业用地首层楼面地价} \\ &\times [\text{首层商业建筑面积} + \text{二层(地下负一层)楼层修正系数} \\ &\times \text{二层(地下负一层)商业建筑面积} \\ &+ \text{三层(地下负二层)楼层修正系数} \\ &\times \text{三层(地下负二层)商业建筑面积} \\ &+ \text{四层及以上(地下负三层及以下)楼层修正系数} \\ &\times \text{四层及以上(地下负三层及以下)商业建筑面积}] \\ &\div \text{商业总建筑面积} \end{aligned}$$

商业用地总地价=商业用地平均楼面地价×商业用地总建筑面积

三、住宅用地宗地地价公式

住宅用地平均楼面地价公式如下：

住宅用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\text{住宅用地标准宗地标定地价} \right. \\ &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \times \frac{\text{待估宗地临江（海）修正系数}}{\text{标准宗地临江（海）修正系数}} \\ &\times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \times \text{待估宗地交易情况修正系数} \end{aligned}$$

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

某层或某一单元住宅用地单位楼面地价=住宅用地平均楼面地价×住宅用地楼层分配系数

（本页余下空白）

四、办公用地宗地地价公式

办公用地平均楼面地价公式如下：

办公用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\text{办公用地标准宗地标定地价} \right. \\ &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \times \frac{\text{待估宗地临江（海）修正系数}}{\text{标准宗地临江（海）修正系数}} \\ &\times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \times \text{待估宗地交易情况修正系数} \end{aligned}$$

办公用地总地价=办公用地平均楼面地价×办公总建筑面积

某层或某一单元办公用地单位楼面地价=办公用地平均楼面地价×办公用地楼层分配系数

五、工业用地宗地地价公式

工业用地平均地面地价公式如下：

工业用地地面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\text{工业用地标准宗地标定地价} \right. \\ &+ \left(\text{待估宗地土地开发程度修正值} - \text{标准宗地土地开发程度修正值} \right) \\ &\times \frac{\text{待估宗地临江（海）修正系数}}{\text{标准宗地临江（海）修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \times \text{待估宗地交易情况修正系数} \end{aligned}$$

工业用地总地价=工业用地地面地价×土地面积

六、混合用地宗地地价公式

混合用地总地价=∑各用途楼面地价×各用途建筑面积（各用途楼面地价详见

上文商业用地、住宅用地、办公用地平均楼面地价公式)

混合用地平均楼面地价=混合用地总地价÷混合用地总建筑面积

七、公共管理与公共服务用地宗地地价公式

公共管理与公共服务用地平均楼面地价公式如下:

公共管理与公共服务用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\text{公共管理与公共服务用地标准宗地标定地价} \right. \\ &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\ &\times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \\ &\times \text{待估宗地交易情况修正系数} \end{aligned}$$

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

八、公用设施用地宗地地价公式

公用设施用地地面地价公式如下:

公用设施用地地面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\text{公用设施用地标准宗地标定地价} \right. \\ &+ \left(\text{待估宗地土地开发程度修正值} - \text{标准宗地土地开发程度修正值} \right) \left. \right] \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余使用年期修正系数} \times \text{待估宗地交易情况修正系数} \end{aligned}$$

公用设施用地总地价=公用设施用地地面地价×土地面积