

附件 5

2023 年广州市国有建设用地区基准地价 修正体系

一、商业用地宗地地价修正体系

本次商业用地宗地地价修正体系是针对设定地价表现形式为首层楼面地价下的修正体系。

1. 楼层/容积率修正系数

(1) 楼层修正（适用于已建成项目）

表5-1 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）当某层商业用地的基准地价（若存在路线价，则考虑路线价）并经商业期日修正和楼层修正后低于所在地段的办公用地的基准地价经期日修正、容积率修正及楼层分配系数修正时，取其所在地段办公用地的基准地价；

（2）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；

（3）本修正系数主要针对专业批发市场、大型商场的楼层修正；

（4）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5-2 商业用地楼层修正系数表（主要针对普通临街底商）

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	0.50	0.38	0.30
	修正范围	1.0	0.30~0.65	0.25~0.50	0.20~0.40

注：（1）当某层商业用地的基准地价（若存在路线价，则考虑路线价）经商业期日修正和楼层修正后低于所在地段的办公用地的基准地价经期日修正、容积率修正及楼层分配系数修正时，取其所在地段办公用地的基准地价；

（2）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；

（3）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；

（4）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。

(2) 容积率修正

表5-3 一至八级商业用地容积率修正系数

容积率	r < 0.4		0.4 ≤ r < 1	1 ≤ r < 2.4	r ≥ 2.4
	纯商业用地	混合用地			
修正 系数	$0.37-3.04 \times r^3+0.34/r$	1	$(0.4/r)^{0.27}$	$0.78 \times (1/r)^{0.49}$	0.5079

表5-4 九至十二级商业用地容积率修正系数

容积率	r < 0.4		0.4 ≤ r < 1	1 ≤ r < 2.4	r ≥ 2.4
	纯商业用地	混合用地			
修正系数	$0.37-3.04 \times r^3+0.33/r$	1	$(0.4/r)^{0.25}$	$0.78 \times (1/r)^{0.44}$	0.5306

注：（1）公式中 r 为商业容积率，容积率修正是指首层楼面地价与平均楼面地价的转换系数；
 （2）若为混合用地，规划条件中有明确的商业功能对应容积率（按综合用地中商业独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正；无明确商业功能对应的容积率，其容积率按商业部分建筑面积计算的商业容积率进行修正，即商业容积率=商业部分建筑面积÷宗地总用地面积（其中容积率小于 0.4 时，容积率修正系数为 1）；
 （3）评估待开发项目且无明确楼层数宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价；
 （4）容积率 < 0.4 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；
 （5）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，并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。

2. 临街深度修正系数（仅适用于商业路线价区段）

表5-5 商业路线价深度修正系数表（标准深度为15米）

临街深度（米）	d ≤ 2	2 < d ≤ 4	4 < d ≤ 6	6 < d ≤ 8	8 < d ≤ 10	10 < d ≤ 12	12 < d ≤ 15
修正系数	1.70	1.56	1.45	1.32	1.21	1.12	1.0

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度 15 米确定修正系数；
 （2）深度起算点则为建筑红线；
 （3）临街深度大于标准深度修正系数取 1。

表5-6 商业路线价深度修正系数表（标准深度为10米）

临街深度（米）	0 ≤ 2	2 < d ≤ 4	4 < d ≤ 6	6 < d ≤ 8	8 < d ≤ 10
修正系数	1.50	1.38	1.25	1.13	1.0

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度 10 米确定修正系数；
 （2）深度起算点则为建筑红线；
 （3）临街深度大于标准深度修正系数取 1。

表5-7 商业用地路线价深度修正系数表（标准深度为8米）

临街深度（米）	0 ≤ 2	2 < d ≤ 4	4 < d ≤ 6	6 < d ≤ 8
修正系数	1.40	1.28	1.15	1.0

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度 8 米确定修正系数；
 （2）深度起算点则为建筑红线；
 （3）临街深度大于标准深度修正系数取 1。

3. 宽深比修正系数（仅适用于商业路线价区段）

表5-8 商业用地路线价宽深比修正系数表

宽深比 w	w ≤ 0.1	0.1 < w ≤ 0.25	0.25 < w ≤ 0.7	0.7 < w ≤ 0.9	0.9 < w ≤ 1.1	1.1 < w ≤ 1.2	w > 1.2
修正系数	0.88	0.95	1.00	1.04	1.08	1.12	1.15

注：深度在标准深度以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度、深度取实际深度；深度超过标准深度的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度。

4.街角地修正系数

表5-9 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.00	1.05	1.10	1.12

5.商服客流聚集度修正系数

表5-10 商服客流聚集度修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标说明	宗地临大型商务中心、大型购物广场、地铁站点、步行街等或宗地所在道路，客流量大，商业经营条件好	宗地临一般专业市场、集贸市场等或宗地所在道路客流量较大，商业经营条件较好	宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在道路客流量一般，商业经营条件一般	宗地周边商服配套设施能满足简单需求或宗地所在道路客流量较差，商业经营条件较差	宗地周边无商服配套设施或宗地不临现状道路，商业经营条件差
修正系数幅度范围	(1.07,1.13]	(1.03,1.07]	(0.97,1.03]	(0.93,0.97]	[0.87,0.93]
平均值	1.1	1.05	1.0	0.95	0.90

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

6.其他个别因素修正系数

表5-11 商业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	2	1	0	-1	-2

7.土地剩余使用年期修正系数

表5-12 商业用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率r=7.04%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0704	0.1362	0.1976	0.2550	0.3087	0.3588	0.4056	0.4493	0.4901	0.5283
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5640	0.5973	0.6284	0.6575	0.6846	0.7100	0.7337	0.7558	0.7765	0.7959
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8139	0.8308	0.8466	0.8613	0.8750	0.8879	0.8999	0.9111	0.9216	0.9314
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9405	0.9491	0.9570	0.9645	0.9715	0.9780	0.9841	0.9897	0.9950	1.0000

8. 土地开发程度修正

表5-13 土地开发程度修正表

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：（1）本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正；

（2）上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积；

（3）“五通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通路及宗地内土地平整，“六通一平”具体是指宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及宗地内土地平整。

二、住宅用地宗地地价修正体系

1. 容积率修正系数

表5-14 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5-15 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。

2.楼层分配系数

表5-16 多层住宅（楼梯楼）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
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）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

（2）上表的多层住宅楼层分配修正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。

表5-17 高层住宅（电梯楼）楼层分配系数

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	0.980
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	1.010	1.008	1.005	1.003	1.001	1.000
9	—	—	—	—	—	—	—	—	1.021	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.010	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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.020	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017
13	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.024	1.030	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

(续表)

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	0.920	0.910	0.910	0.921
2	0.955	0.954	0.952	0.950	0.950	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	0.960	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	0.960	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.950	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944	0.948
5	0.973	0.972	0.970	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	0.980	0.978	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.960	0.958	0.957	0.956	0.960
7	0.986	0.984	0.982	0.981	0.980	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	0.990	0.989	0.989	0.987	0.985	0.983	0.980	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.970	0.969	0.972
9	1	0.991	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.980	0.980	0.980	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.978
10	1.002	1	1	0.992	0.991	0.990	0.990	0.990	0.990	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982	0.980	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

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)
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	0.990	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	1.040	1.039	1.036	1.035	1.033	1.030	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	1.020	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	1.020	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	1.030	1.030	1.030	1.027	1.026	1.023	1.030
22	—	—	—	1.014	1.021	1.035	1.036	1.040	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033	1.032	1.032	1.028	1.033
23	—	—	—	—	1.013	1.021	1.033	1.043	1.040	1.040	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	1.041	1.040	1.040	1.038	1.036	1.040
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.010	1.023	1.031	1.037	1.037	1.039	1.046	1.045	1.037
29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.010	1.021	1.028	1.028	1.036	1.042	1.046	1.028
30	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.010	1.020	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）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

（2）上表的高层住宅楼层分配修正系数适用于高层电梯住宅。

（3）上表 35 层以上楼层修正系数计算公式，设定总楼层数为 N，所在楼层数为 n。总楼层 35 层以上的，以总楼层为 32 层的第 1~32 层的楼层修正系数进行修正，所在楼层 32 层以上的各楼层的楼层修正系数在总楼层 32 层的第 32 层楼层修正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。

3.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 米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据其对价格影响，住宅用地其临江（海）建设用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 10%~30%。

4.其他个别因素修正系数

表5-18 住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	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适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
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

5.土地剩余使用年期修正系数

表5-19 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=6.27\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0598	0.1162	0.1692	0.2190	0.2660	0.3101	0.3517	0.3908	0.4276	0.4622
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4948	0.5254	0.5543	0.5814	0.6070	0.6310	0.6536	0.6749	0.6949	0.7138
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7315	0.7482	0.7639	0.7787	0.7926	0.8057	0.8180	0.8296	0.8405	0.8507
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8604	0.8695	0.8780	0.8861	0.8936	0.9008	0.9075	0.9138	0.9197	0.9253
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9305	0.9355	0.9401	0.9445	0.9486	0.9525	0.9562	0.9596	0.9628	0.9659
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9687	0.9714	0.9740	0.9763	0.9786	0.9807	0.9827	0.9846	0.9863	0.9880
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9895	0.9910	0.9924	0.9937	0.9949	0.9960	0.9971	0.9981	0.9991	1.0000

6.土地开发程度修正（同商业用地）

三、办公用地宗地地价修正体系

1.容积率修正系数

表5-20 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5-21 广州市级别范围九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。

2.楼层分配系数（同住宅用地）

3.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、鹤岗河、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 米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据其对价格影响，办公用地其临江（海）建设用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 5%~30%。

4.其他个别因素修正系数

表5-22 办公用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较差（%）	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适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
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

5.土地剩余使用年期修正系数

表5-23 办公用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率r=6.31%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0623	0.1209	0.1760	0.2278	0.2765	0.3224	0.3655	0.4061	0.4443	0.4802
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5140	0.5457	0.5756	0.6037	0.6302	0.6551	0.6784	0.7005	0.7212	0.7406
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7589	0.7762	0.7924	0.8076	0.8220	0.8355	0.8481	0.8601	0.8713	0.8819
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8918	0.9011	0.9099	0.9182	0.9260	0.9333	0.9402	0.9466	0.9527	0.9585
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9638	0.9689	0.9737	0.9782	0.9824	0.9864	0.9901	0.9936	0.9969	1.0000

6.土地开发程度修正（同商业用地）

四、工业用地宗地地价修正体系

1.容积率修正系数

表5-24 工业用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	1.5	2.0	2.5	3.0	$r > 3$
修正系数	1.00	1.10	1.16	1.20	1.26	$0.42 \times r$

考虑到国家、广东省和广州市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际，此次基准地价成果，工业用地暂不作容积率修正，即容积率修正系数为 1。

2.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 米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据其对价格影响，工业用地其临江（海）建设用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 30%。

3.其他个别因素修正系数

表5-25 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（%）
临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	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适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	2	1	0	-1	-2

4.土地剩余使用年期修正系数

表5-26 工业用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率r=5.34%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0548	0.1067	0.1561	0.2029	0.2474	0.2896	0.3297	0.3677	0.4038	0.4381
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4707	0.5016	0.5309	0.5587	0.5852	0.6103	0.6341	0.6567	0.6782	0.6985
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7179	0.7362	0.7537	0.7702	0.7859	0.8008	0.8150	0.8284	0.8412	0.8533
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8648	0.8757	0.8861	0.8959	0.9053	0.9141	0.9225	0.9305	0.9381	0.9453
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9522	0.9586	0.9648	0.9706	0.9762	0.9815	0.9865	0.9912	0.9957	1.0000

5.土地开发程度修正（同商业用地）

五、公共管理与公共服务用地宗地地价修正体系

1.容积率修正系数

表5-27 公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1 < r < 4$	$r \geq 4.0$
修正系数	$0.28 + 0.24 \times r^3 + 0.74/r$	$(2.0/r)^{0.33}$	0.795

注：（1）容积率为建设项目综合容积率；
 （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。

2.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米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据其对价格影响，公共管理与公共服务用地其临江（海）建设用地红线以内50米部分的基准地价在原基础上增加5%~30%。

3.其他个别因素修正系数

表5-28 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 (%)	较差 (%)	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适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
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

4.土地剩余使用年期修正系数

表5-29 公共管理与公共服务用地土地剩余使用年期修正系数表 (还原率 $r=5.68\%$)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0574	0.1117	0.1630	0.2116	0.2576	0.3012	0.3423	0.3813	0.4182	0.4531
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4861	0.5173	0.5469	0.5749	0.6013	0.6264	0.6501	0.6725	0.6938	0.7138
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7328	0.7508	0.7678	0.7839	0.7992	0.8136	0.8272	0.8401	0.8524	0.8639
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8749	0.8852	0.8950	0.9043	0.9130	0.9213	0.9292	0.9366	0.9436	0.9503
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9566	0.9625	0.9682	0.9735	0.9786	0.9833	0.9878	0.9921	0.9962	1.0000

5.土地开发程度修正 (同商业用地)

六、公用设施用地宗地地价修正体系

1.其他个别因素修正系数

表5-30 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 (%)	较差 (%)	劣 (%)
------	-------	--------	--------	--------	-------

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	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适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数	2	1	0	-1	-2

2. 土地剩余使用年期修正系数

表5-31 公用设施用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=5.11\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0530	0.1034	0.1514	0.1970	0.2405	0.2818	0.3211	0.3585	0.3940	0.4279
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4601	0.4907	0.5199	0.5476	0.5740	0.5991	0.6230	0.6457	0.6673	0.6878
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7074	0.7260	0.7437	0.7606	0.7766	0.7918	0.8063	0.8201	0.8333	0.8458
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8577	0.8690	0.8797	0.8900	0.8997	0.9090	0.9178	0.9261	0.9341	0.9417
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9489	0.9558	0.9623	0.9686	0.9745	0.9801	0.9855	0.9905	0.9954	1.0000

3. 土地开发程度修正（同商业用地）

