附件5

广州市基准地价修正体系

一、商服用地宗地地价修正体系

1、容积率（楼层）修正

（1）容积率修正（适用于待开发项目）

表1—1 商服用地容积率修正系数

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.4 | 0.4<r<2.4 | ≥2.4 |
| 修正系数 | 1.0 | 0.78×（1/r）0.3 | 0.6 |

注：（1）公式中r为商服容积率，容积率修正是指首层楼面地价与平均楼面地价的转换系数；

（2）商服容积率等于商服建筑面积除以总用地面积；

（3）评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

表1—2 商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤0.4  | 0.5 | 0.6 | 0.7 | 0.8 | 0.9 | 1.0 |
| 修正系数 | 1 | 0.9603 | 0.9092 | 0.8681 | 0.8340 | 0.8050 | 0.7800 |
| 容积率 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 |
| 修正系数 | 0.7580 | 0.7385 | 0.7210 | 0.7051 | 0.6907 | 0.6774 | 0.6652 |
| 容积率 | 1.8 | 1.9 | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | ≥2.4 |
| 修正系数 | 0.6539 | 0.6434 | 0.6336 | 0.6244 | 0.6157 | 0.6075 | 0.6000 |

注：（1）当商服用地评估时，要进行商服容积率修正，商服建筑面积除以总用地面积作为商服容积率，参照上表修正系数进行修正；

（2）上表系数明细表是由容积率修正公式计算的修正系数明细，除上表中列出的修正系数外，其它修正通过容积率修正公式计算获取。

（2）楼层修正（适用于已建成项目）

表1—3 商服用地楼层修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | 0.48 | 0.35 |
| 修正范围 | 1.0 | 0.50～0.65 | 0.35～0.55 | 0.25～0.40 |

注：（1）当某层商服用地的基准地价加权相应路线价并经商服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。

2、临街深度修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表1—4 商服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）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

表1—5 商服路线价深度修正系数表（标准深度为10米）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

表1—6 商服路线价深度修正系数表（标准深度为8米）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线。

3、宽深比修正系数（仅适用于商服路线价区段）

表1—7 商服路线价宽深比修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宽深比 | w≤0.1 | 0.1＜w≤0.3 | 0.3＜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

表1—8 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 | 1.08 | 1.13 | 1.15 |

5、商业集聚度修正系数

进行集聚度修正需同时满足以下两个条件：（1）属于没有设定商服路线价的路段；（2）属商业比较集聚的区域，如批发市场、专业市场等，其修正时针对商服用地网格点基准地价进行修正。

表1—9 商业集聚度修正系数表

| 指标标准 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标标准说明 | 临大型商务中心、大型购物广场、地铁站点、步行街等 | 临一般专业市场、集贸市场等 | 该宗地周边商服配套设施能满足正常需求 | 该宗地周边商服配套设施能满足简单需求 | 该宗地周边无商服配套设施 |
| 修正系数 | 1.10 | 1.05 | 1.00 | 0.95 | 0.90 |

6、土地剩余使用年期修正系数

表1—10 商服用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率r=7.43%）

| 剩余使用年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 修正系数 | 0.0733  | 0.1416  | 0.2051  | 0.2643  | 0.3193  | 0.3706  | 0.4183  | 0.4627  | 0.5040  | 0.5425  |
| 剩余使用年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.5783  | 0.6116  | 0.6427  | 0.6716  | 0.6984  | 0.7235  | 0.7468  | 0.7685  | 0.7886  | 0.8074  |
| 剩余使用年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.8249  | 0.8412  | 0.8564  | 0.8705  | 0.8836  | 0.8958  | 0.9072  | 0.9178  | 0.9276  | 0.9368  |
| 剩余使用年限 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.9454  | 0.9533  | 0.9607  | 0.9676  | 0.9740  | 0.9800  | 0.9855  | 0.9907  | 0.9955  | 1  |

二、住宅用地宗地地价修正体系

1、容积率修正系数

表1—11 中心九区住宅用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤1.0别墅 | ≤1.0低密度住宅 | 1.0＜*r*＜2.7 | 2.7≤r＜7.0 | ≥7.0 |
| 修正系数 | 3.0 | （2.7/r）0.25 | （2.7/r）0.3 | （2.7/r）0.165 | 0.85 |

表1—14 增城及从化区住宅用地容积率修正系数表

| 容积率 | ≤1.0别墅 | ≤1.0低密度住宅 | 1.0＜*r*＜2.1 | 2.1≤*r*＜7.0 | *r*≥7.0 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 修正系数 | 3.0 | （2.1/*r*）0.3 | （2.1/*r*）0.45 | （2.1/ *r*）0.125 | 0.86 |

注：（1）上表所述的“别墅”是指用于开发独立别墅、联排别墅、双拼别墅、叠加式别墅等独立住宅建筑的别墅用地，而“低密度住宅”指的是用于开发低密度花园洋房的低密度住宅用地；

（2）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、住宅用地楼层修正系数

表1—12 多层住宅楼层修正系数（无电梯）

|  **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 |

**表1—13 高层住宅楼层修正系数（有电梯）**

|  **总楼层****所在楼层** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** | **13** | **14** | **15** | **16** | **17** | **18** | **19** | **20** | **21** | **22** | **23** | **24** | **25** | **26** | **27** | **28** | **29** | **30** | **31** | **32** | **33** | **34** | **35** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 0.969 | 0.968 | 0.968 | 0.967 | 0.965 | 0.963 | 0.961 | 0.959 | 0.956 | 0.954 | 0.952 | 0.951 | 0.948 | 0.945 | 0.943 | 0.943 | 0.942 | 0.942 | 0.936 | 0.935 | 0.932 | 0.932 | 0.929 | 0.927 | 0.922 | 0.921 | 0.921 | 0.92 | 0.91 | 0.91 |
| 2 | 0.986 | 0.985 | 0.976 | 0.973 | 0.972 | 0.971 | 0.969 | 0.966 | 0.963 | 0.961 | 0.958 | 0.956 | 0.956 | 0.955 | 0.954 | 0.952 | 0.95 | 0.95 | 0.948 | 0.947 | 0.947 | 0.945 | 0.943 | 0.942 | 0.939 | 0.936 | 0.936 | 0.936 | 0.935 | 0.934 |
| 3 | 0.997 | 0.991 | 0.988 | 0.985 | 0.984 | 0.983 | 0.978 | 0.975 | 0.972 | 0.967 | 0.962 | 0.961 | 0.961 | 0.961 | 0.96 | 0.958 | 0.956 | 0.955 | 0.954 | 0.953 | 0.952 | 0.951 | 0.949 | 0.947 | 0.946 | 0.945 | 0.944 | 0.943 | 0.942 | 0.941 |
| 4 | 1.008 | 1.002 | 0.997 | 0.995 | 0.993 | 0.991 | 0.987 | 0.984 | 0.981 | 0.975 | 0.972 | 0.967 | 0.967 | 0.967 | 0.966 | 0.964 | 0.962 | 0.962 | 0.96 | 0.958 | 0.957 | 0.956 | 0.954 | 0.952 | 0.95 | 0.948 | 0.948 | 0.947 | 0.946 | 0.944 |
| 5 | 1.018 | 1.012 | 1.009 | 1.005 | 1.004 | 1.002 | 0.999 | 0.995 | 0.993 | 0.987 | 0.985 | 0.982 | 0.975 | 0.973 | 0.972 | 0.97 | 0.968 | 0.967 | 0.966 | 0.964 | 0.963 | 0.962 | 0.961 | 0.959 | 0.957 | 0.956 | 0.955 | 0.954 | 0.953 | 0.952 |
| 6 | 1.022 | 1.019 | 1.015 | 1.011 | 1.007 | 1.005 | 1.003 | 1.002 | 0.998 | 0.995 | 0.992 | 0.991 | 0.98 | 0.98 | 0.978 | 0.977 | 0.975 | 0.973 | 0.972 | 0.971 | 0.971 | 0.968 | 0.967 | 0.965 | 0.964 | 0.961 | 0.96 | 0.958 | 0.957 | 0.956 |
| 7 | 　 | 1.023 | 1.022 | 1.015 | 1.012 | 1.009 | 1.007 | 1.005 | 1.003 | 1.001 | 0.998 | 0.996 | 0.989 | 0.986 | 0.984 | 0.982 | 0.981 | 0.98 | 0.978 | 0.977 | 0.977 | 0.974 | 0.972 | 0.971 | 0.969 | 0.967 | 0.966 | 0.965 | 0.963 | 0.962 |
| 8 | 　 | 　 | 1.025 | 1.023 | 1.016 | 1.013 | 1.012 | 1.01 | 1.008 | 1.005 | 1.003 | 1.001 | 1 | 0.99 | 0.989 | 0.989 | 0.987 | 0.985 | 0.983 | 0.98 | 0.979 | 0.978 | 0.977 | 0.976 | 0.975 | 0.972 | 0.972 | 0.971 | 0.97 | 0.969 |
| 9 | 　 | 　 | 　 | 1.026 | 1.025 | 1.018 | 1.017 | 1.014 | 1.012 | 1.01 | 1.006 | 1.004 | 1.003 | 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 |
| 10 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.022 | 1.024 | 1.021 | 1.017 | 1.015 | 1.014 | 1.011 | 1.006 | 1.003 | 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 |
| 11 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.021 | 1.026 | 1.022 | 1.019 | 1.019 | 1.016 | 1.015 | 1.011 | 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 |
| 12 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.02 | 1.027 | 1.025 | 1.024 | 1.022 | 1.018 | 1.017 | 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 |
| 13 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.024 | 1.03 | 1.029 | 1.027 | 1.023 | 1.022 | 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 |
| 14 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.025 | 1.032 | 1.029 | 1.027 | 1.026 | 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 |
| 15 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.027 | 1.035 | 1.032 | 1.031 | 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 |
| 16 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.032 | 1.037 | 1.035 | 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 |
| 17 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.033 | 1.042 | 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 |
| 18 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.034 | 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 |
| 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 |
| 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 |
| 21 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.015 | 1.024 | 1.028 | 1.039 | 1.035 | 1.038 | 1.033 | 1.033 | 1.031 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.027 | 1.026 | 1.023 |
| 22 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.014 | 1.021 | 1.035 | 1.036 | 1.04 | 1.038 | 1.037 | 1.034 | 1.033 | 1.033 | 1.033 | 1.032 | 1.032 | 1.028 |
| 23 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.013 | 1.021 | 1.033 | 1.043 | 1.04 | 1.04 | 1.038 | 1.038 | 1.038 | 1.037 | 1.035 | 1.033 | 1.029 |
| 24 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.012 | 1.018 | 1.037 | 1.041 | 1.043 | 1.041 | 1.041 | 1.04 | 1.04 | 1.038 | 1.036 | 1.033 |
| 25 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.012 | 1.023 | 1.036 | 1.037 | 1.042 | 1.042 | 1.042 | 1.042 | 1.041 | 1.039 | 1.038 |
| 26 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.011 | 1.022 | 1.032 | 1.038 | 1.043 | 1.043 | 1.043 | 1.042 | 1.042 | 1.039 |
| 27 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.011 | 1.028 | 1.031 | 1.036 | 1.039 | 1.039 | 1.044 | 1.043 | 1.041 |
| 28 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.01 | 1.023 | 1.031 | 1.037 | 1.037 | 1.039 | 1.046 | 1.045 |
| 29 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.01 | 1.021 | 1.028 | 1.028 | 1.036 | 1.042 | 1.046 |
| 30 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.01 | 1.02 | 1.025 | 1.027 | 1.038 | 1.043 |
| 31 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.007 | 1.018 | 1.024 | 1.028 | 1.039 |
| 32 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 1.006 | 1.018 | 1.024 | 1.034 |
| 33 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 0.999 | 1.016 | 1.023 |
| 34 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 0.996 | 1.013 |
| 35 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 0.993 |

注：（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，即楼层为6层以上且配备电梯的普通住宅楼；（3）35层以上的，32层（不含）以下的楼层修正系数不变， 32层以上的各楼层楼层修正系数在32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、土地使用年期修正系数

表1—14 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率r=6.20%）

| 剩余使用年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 修正系数 | 0.0593 | 0.1151 | 0.1676 | 0.2171 | 0.2637 | 0.3075 | 0.3488 | 0.3877 | 0.4244 | 0.4588 |
| 剩余使用年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4913 | 0.5219 | 0.5507 | 0.5778 | 0.6033 | 0.6274 | 0.65 | 0.6713 | 0.6914 | 0.7103 |
| 剩余使用年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7281 | 0.7448 | 0.7606 | 0.7754 | 0.7894 | 0.8026 | 0.815 | 0.8267 | 0.8377 | 0.848 |
| 剩余使用年限 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8578 | 0.867 | 0.8756 | 0.8838 | 0.8914 | 0.8986 | 0.9054 | 0.9118 | 0.9179 | 0.9235 |
| 剩余使用年限 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9289 | 0.9339 | 0.9387 | 0.9431 | 0.9473 | 0.9513 | 0.955 | 0.9585 | 0.9618 | 0.9649 |
| 剩余使用年限 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| 修正系数 | 0.9678 | 0.9706 | 0.9732 | 0.9756 | 0.9779 | 0.9801 | 0.9821 | 0.9841 | 0.9859 | 0.9876 |
| 剩余使用年限 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| 修正系数 | 0.9892 | 0.9907 | 0.9921 | 0.9935 | 0.9947 | 0.9959 | 0.997 | 0.9981 | 0.9991 | 1 |

4、临江（海）修正

（1）中心九区

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、珠江出海口等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，住宅用地其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加30%。

（2）增城区

临增城区增江河、东江河航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，住宅用地其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加10%。

（3）从化区

临从化区流溪河主航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，住宅用地其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加10%。

三、办公用地宗地地价修正体系

1、容积率修正系数

表1—15 中心九区办公用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | r<3.6 | 3.6≤r<7.0 | ≥7.0 |
| 修正系数 | （3.6/ r）1/3 | （3.6/ r）1/5 | 0.875 |

表1—16 增城及从化区办公用地容积率修正系数表

| 容积率 | r<3.0 | 3.0≤r＜7.0 | r≥7.0 |
| --- | --- | --- | --- |
| 修正系数 | （3.0/ r）0.375 | （3.0/ r）0.15 | 0.88 |

注：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、临江（海）修正

（1）中心九区

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、珠江出海口等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，办公用地其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加30%。

（2）增城区

临增城区增江河、东江河航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，办公用地其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加10%。

（3）从化区

临从化区流溪河主航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，办公用地其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加10%。

3、楼层分配系数（同住宅用地）

4、使用年期修正系数

表1—17 办公用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率r=6.76%）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0658 | 0.1275 | 0.1852 | 0.2393 | 0.29 | 0.3374 | 0.3819 | 0.4235 | 0.4625 | 0.4991 |
| 剩余使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.5333 | 0.5653 | 0.5954 | 0.6235 | 0.6498 | 0.6745 | 0.6976 | 0.7193 | 0.7395 | 0.7585 |
| 剩余使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7763 | 0.793 | 0.8086 | 0.8232 | 0.8369 | 0.8497 | 0.8617 | 0.873 | 0.8835 | 0.8934 |
| 剩余使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.9027 | 0.9113 | 0.9194 | 0.927 | 0.9342 | 0.9408 | 0.9471 | 0.9529 | 0.9584 | 0.9635 |
| 剩余使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9683 | 0.9729 | 0.9771 | 0.981 | 0.9847 | 0.9882 | 0.9914 | 0.9945 | 0.9973 | 1 |

四、工业用地宗地地价修正体系

1、容积率修正

表1—18 工业用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | r≤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×r |

注：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情况，具体应用时根据实际情况参考上表确定容积率修正系数。

2、临江（海）修正

（1）中心九区

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、珠江出海口等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，工业用地其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加30%。

（2）增城区

临增城区增江河、东江河航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，工业用地其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加10%。

（3）从化区

临从化区流溪河主航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，工业用地其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加10%。

3、工业用地土地使用年期修正系数

表1—19 工业用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率r=5.04%）

| 剩余使用年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 修正系数 | 0.0525 | 0.1024 | 0.15 | 0.1953 | 0.2384 | 0.2794 | 0.3185 | 0.3556 | 0.3911 | 0.4248 |
| 剩余使用年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4569 | 0.4874 | 0.5165 | 0.5442 | 0.5705 | 0.5956 | 0.6195 | 0.6423 | 0.6639 | 0.6845 |
| 剩余使用年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7042 | 0.7228 | 0.7406 | 0.7576 | 0.7737 | 0.789 | 0.8037 | 0.8176 | 0.8308 | 0.8434 |
| 剩余使用年限 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8554 | 0.8668 | 0.8777 | 0.8881 | 0.8979 | 0.9073 | 0.9163 | 0.9248 | 0.9329 | 0.9406 |
| 剩余使用年限 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9479 | 0.9549 | 0.9616 | 0.9679 | 0.9739 | 0.9797 | 0.9851 | 0.9903 | 0.9953 | 1 |

五、公共服务用地（类别一）宗地地价修正体系

1、容积率修正

表1—20 公共服务用地（类别一）容积率修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | r<1.0 | 1≤r<4 | ≥4.0 |
| 修正系数 | （2.0/r）0.32 | （2.0/r）0.46 | 0.72 |

注：容积率为建设项目综合容积率，即含其他宗地内配套等的综合容积率。

2、临江（海）修正

（1）中心九区

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、珠江出海口等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，公共服务用地（类别一）其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加30%。

（2）增城区

临增城区增江河、东江河航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，公共服务用地（类别一）其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加10%。

（3）从化区

临从化区流溪河主航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，公共服务用地（类别一）其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加10%。

3、公共服务用地（类别一）土地使用年期修正系数

表1—21 公共服务用地（类别一）土地剩余使用年期修正系数表（还原率r=5.92%）

| 剩余使用年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 修正系数 | 0.0592 | 0.1152 | 0.1679 | 0.2178 | 0.2648 | 0.3093 | 0.3512 | 0.3908 | 0.4282 | 0.4635 |
| 剩余使用年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4968 | 0.5283 | 0.558 | 0.586 | 0.6125 | 0.6375 | 0.6611 | 0.6834 | 0.7044 | 0.7243 |
| 剩余使用年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.743 | 0.7607 | 0.7774 | 0.7932 | 0.8081 | 0.8222 | 0.8355 | 0.848 | 0.8598 | 0.871 |
| 剩余使用年限 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8816 | 0.8915 | 0.9009 | 0.9098 | 0.9182 | 0.9261 | 0.9336 | 0.9406 | 0.9473 | 0.9536 |
| 剩余使用年限 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9595 | 0.9651 | 0.9704 | 0.9754 | 0.9801 | 0.9845 | 0.9887 | 0.9927 | 0.9965 | 1 |

六、公共服务用地（类别二）宗地地价修正体系

1、公共服务用地（类别二）土地使用年期修正系数

表1—22 公共服务用地（类别二）土地剩余使用年期修正系数表（还原率r=4.86%）

| 剩余使用年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 修正系数 | 0.0511 | 0.0999 | 0.1463 | 0.1907 | 0.2329 | 0.2733 | 0.3117 | 0.3484 | 0.3833 | 0.4167 |
| 剩余使用年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.4485 | 0.4788 | 0.5077 | 0.5353 | 0.5616 | 0.5867 | 0.6106 | 0.6334 | 0.6552 | 0.6759 |
| 剩余使用年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.6957 | 0.7146 | 0.7326 | 0.7497 | 0.7661 | 0.7817 | 0.7966 | 0.8108 | 0.8243 | 0.8372 |
| 剩余使用年限 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8495 | 0.8613 | 0.8725 | 0.8831 | 0.8933 | 0.903 | 0.9123 | 0.9211 | 0.9295 | 0.9376 |
| 剩余使用年限 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9452 | 0.9525 | 0.9595 | 0.9661 | 0.9725 | 0.9785 | 0.9843 | 0.9898 | 0.995 | 1 |