

附件 4

东莞市 2023 年城镇国有建设用地标定地价

各用途修正体系

一、商服用途宗地地价修正体系

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

(一) 区域因素修正

表 1-1 一级商服用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.220	2.43	1.22	0.00	-1.16	-2.31
区域商服繁华程度	0.310	3.43	1.71	0.00	-1.63	-3.26
人口密度	0.110	1.22	0.61	0.00	-0.58	-1.16
道路通达度	0.048	0.53	0.27	0.00	-0.25	-0.50
距地铁站距离	0.040	0.44	0.22	0.00	-0.21	-0.42
公交便捷程度	0.040	0.44	0.22	0.00	-0.21	-0.42
停车方便程度	0.032	0.36	0.18	0.00	-0.17	-0.34
用地潜力	0.070	0.77	0.39	0.00	-0.37	-0.74
基础设施完善度	0.130	1.44	0.72	0.00	-0.68	-1.37
合计Σ	1.000	11.06	5.54	0.00	-5.25	-10.50

表 1-2 一级商服用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,300)	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥ 900
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全	区域内有商服设施，分布较分散	区域内有零星的商服设施

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
人口密度	商业氛围好，客流量大	商业氛围较好，客流量较大	商业氛围一般，客流量一般	商业氛围较差，客流量较少	商业氛围差，客流量少
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路 ≥ 8 条或距站点距离 $R < 200$ m	公交线路 6~8 条或距站点距离 $200 \leq R < 400$ m	公交线路 4~6 条或距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	公交线路 2~4 条或距站点距离 $600 \leq R < 800$ m	公交线路 < 2 条或距站点距离 $R \geq 800$ m
距地铁站距离 (m)	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥ 2000
停车方便程度	周边有停车场，停车方便	周边有停车场，仅高峰时有一定影响	周边无专业停车场，路边停车较方便	周边基本无停车场，高峰时停车不方便	周边完全无停车场，停车不方便
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低

表 1-3 二级商服用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.220	3.02	1.51	0.00	-1.31	-2.62
区域商服繁华程度	0.310	4.26	2.13	0.00	-1.85	-3.69
人口密度	0.110	1.51	0.76	0.00	-0.66	-1.31
道路通达度	0.048	0.66	0.33	0.00	-0.29	-0.57
公交便捷程度	0.040	0.55	0.27	0.00	-0.24	-0.48
距地铁站距离	0.040	0.55	0.27	0.00	-0.24	-0.48

停车方便程度	0.032	0.44	0.22	0.00	-0.19	-0.38
用地潜力	0.070	0.96	0.48	0.00	-0.42	-0.83
基础设施完善度	0.130	1.79	0.90	0.00	-0.77	-1.55
合计Σ	1.000	13.73	6.87	0.00	-5.97	-11.92

表 1-4 二级商服用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,500)	[500,900)	[900,1300)	[1300,1700)	≥ 1700
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
人口密度	商业氛围好, 客流量大	商业氛围较好, 客流量较大	商业氛围一般, 客流量一般	商业氛围较差, 客流量较少	商业氛围差, 客流量少
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路≥8条或距站点距离 R < 300 m	公交线路 6~8 条或距站点距离 300 ≤ R < 500 m	公交线路 4~6 条或距站点距离 500 ≤ R < 700 m	公交线路 2~4 条或距站点距离 700 ≤ R < 900 m	公交线路 < 2 条或距站点距离 R ≥ 900 m
距地铁站距离 (m)	[0,600)	[600,1150)	[1150,1700)	[1700,2250)	≥ 2250
停车方便程度	周边有停车场, 停车方便	周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	周边无专业停车场, 路边停车较方便	周边基本无停车场, 高峰时停车不方便	周边完全无停车场, 停车不方便
用地潜力	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善, 保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善, 保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可, 保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏, 保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏, 保障率低

表 1-5 三级商服用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.220	3.36	1.68	0.00	-1.50	-2.99
区域商服繁华程度	0.310	4.73	2.36	0.00	-2.11	-4.21
人口密度	0.110	1.68	0.84	0.00	-0.75	-1.50
道路通达度	0.048	0.73	0.37	0.00	-0.33	-0.65
公交便捷程度	0.040	0.61	0.31	0.00	-0.28	-0.55
距地铁站距离	0.040	0.61	0.31	0.00	-0.28	-0.55
停车方便程度	0.032	0.49	0.24	0.00	-0.22	-0.44
用地潜力	0.070	1.07	0.54	0.00	-0.48	-0.95
基础设施完善度	0.130	1.98	0.99	0.00	-0.89	-1.77
合计Σ	1.000	15.26	7.64	0.00	-6.81	-13.58

表 1-6 三级商服用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,900)	[900,1500)	[1500,2100)	[2100,2700)	≥ 2700
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全	区域内有商服设施，分布较分散	区域内有零星的商服设施
人口密度	商业氛围好，客流量大	商业氛围较好，客流量较大	商业氛围一般，客流量一般	商业氛围较差，客流量较少	商业氛围差，客流量少
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路≥8条或距站点距离 R < 400 m	公交线路 6-8条或距站点距离 400 ≤ R < 600 m	公交线路 4-6条或距站点距离 600 ≤ R < 800 m	公交线路 2-4条或距站点距离 800 ≤ R < 1000 m	公交线路 < 2条或距站点距离 R ≥ 1000 m
距地铁站	[0,700)	[700,1300)	[1300,1900)	[1900,2500)	≥ 2500

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距离(m)					
停车方便程度	周边有停车场, 停车方便	周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	周边无专业停车场, 路边停车较方便	周边基本无停车场, 高峰时停车不方便	周边完全无停车场, 停车不方便
用地潜力	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善, 保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善, 保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可, 保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏, 保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏, 保障率低

表 1-7 四级商服用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.220	2.91	1.46	0.00	-1.58	-3.17
区域商服繁华程度	0.310	4.10	2.05	0.00	-2.24	-4.47
人口密度	0.110	1.45	0.73	0.00	-0.79	-1.58
道路通达度	0.048	0.64	0.32	0.00	-0.35	-0.69
公交便捷程度	0.040	0.53	0.26	0.00	-0.29	-0.58
距地铁站距离	0.040	0.53	0.26	0.00	-0.29	-0.58
停车方便程度	0.032	0.42	0.21	0.00	-0.23	-0.46
用地潜力	0.070	0.92	0.46	0.00	-0.50	-1.01
基础设施完善度	0.130	1.72	0.86	0.00	-0.94	-1.87
合计Σ	1.000	13.21	6.61	0.00	-7.21	-14.41

表 1-8 四级商服用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,1500)	[1500,2300)	[2300,3100)	[3100,3900)	≥ 3900
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
人口密度	商业氛围好, 客流量大	商业氛围较好, 客流量较大	商业氛围一般, 客流量一般	商业氛围较差, 客流量较少	商业氛围差, 客流量少
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路≥8条或距站点距离 $R < 500$ m	公交线路 6-8条或距站点距离 $500 \leq R < 700$ m	公交线路 4-6条或距站点距离 $700 \leq R < 900$ m	公交线路 2-4条或距站点距离 $900 \leq R < 1100$ m	公交线路 < 2条或距站点距离 $R \geq 1100$ m
距地铁站距离 (m)	[0,800)	[800,1450)	[1450,2100)	[2100,2750)	≥ 2750
停车方便程度	周边有停车场, 停车方便	周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	周边无专业停车场, 路边停车较方便	周边基本无停车场, 高峰时停车不方便	周边完全无停车场, 停车不方便
用地潜力	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善, 保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善, 保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可, 保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏, 保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏, 保障率低

表 1-9 五级商服用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.220	4.04	2.02	0.00	-1.78	-3.54
区域商服繁华程度	0.310	5.70	2.85	0.00	-2.50	-4.99
人口密度	0.110	2.02	1.01	0.00	-0.89	-1.77
道路通达度	0.048	0.88	0.44	0.00	-0.39	-0.78
公交便捷程度	0.040	0.74	0.37	0.00	-0.33	-0.65
距地铁站距离	0.040	0.74	0.37	0.00	-0.33	-0.65
停车方便程度	0.032	0.59	0.30	0.00	-0.26	-0.51
用地潜力	0.070	1.29	0.65	0.00	-0.57	-1.13
基础设施完善度	0.130	2.39	1.20	0.00	-1.05	-2.10
合计Σ	1.000	18.37	9.20	0.00	-8.08	-16.11

表 1-10 五级商服用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,2300)	[2300,3300)	[3300,4300)	[4300,5300)	≥ 5300
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全	区域内有商服设施，分布较分散	区域内有零星的商服设施
人口密度	商业氛围好，客流量大	商业氛围较好，客流量较大	商业氛围一般，客流量一般	商业氛围较差，客流量较少	商业氛围差，客流量少
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路≥8条或距站点距离 R < 600 m	公交线路 6-8条或距站点距离 600 ≤ R < 800 m	公交线路 4-6条或距站点距离 800 ≤ R < 1000 m	公交线路 2-4条或距站点距离 1000 ≤ R < 1200 m	公交线路 < 2条或距站点距离 R ≥ 1200 m
距地铁站距离 (m)	[0,900)	[900,1600)	[1600,2300)	[2300,3000)	≥ 3000

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
停车方便程度	周边有停车场，停车方便	周边有停车场，仅高峰时有一定影响	周边无专业停车场，路边停车较方便	周边基本无停车场，高峰时停车不方便	周边完全无停车场，停车不方便
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低

表 1-11 六级商服用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.220	3.43	1.72	0.00	-1.28	-2.55
区域商服繁华程度	0.310	4.84	2.42	0.00	-1.80	-3.59
人口密度	0.110	1.72	0.86	0.00	-0.64	-1.27
道路通达度	0.048	0.75	0.38	0.00	-0.28	-0.56
公交便捷程度	0.040	0.62	0.31	0.00	-0.24	-0.47
距地铁站距离	0.040	0.62	0.31	0.00	-0.24	-0.47
停车方便程度	0.032	0.50	0.25	0.00	-0.19	-0.37
用地潜力	0.070	1.09	0.55	0.00	-0.41	-0.81
基础设施完善度	0.130	2.03	1.02	0.00	-0.76	-1.51
合计 Σ	1.000	15.60	7.81	0.00	-5.80	-11.57

表 1-12 六级商服用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,3300)	[3300,4500)	[4500,5700)	[5700,6900)	≥ 6900
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商服设施, 功能齐全	区域内有商服设施, 分布较分散	区域内有零星的商服设施
人口密度	商业氛围好, 客流量大	商业氛围较好, 客流量较大	商业氛围一般, 客流量一般	商业氛围较差, 客流量较少	商业氛围差, 客流量少
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路≥8条或距站点距离 $R < 700$ m	公交线路 6-8条或距站点距离 $700 \leq R < 900$ m	公交线路 4-6条或距站点距离 $900 \leq R < 1100$ m	公交线路 2-4条或距站点距离 $1100 \leq R < 1300$ m	公交线路 < 2条或距站点距离 $R \geq 1300$ m
距地铁站距离 (m)	[0,1000)	[1000,1750)	[1750,2500)	[2500,3250)	≥ 3250
停车方便程度	周边有停车场, 停车方便	周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	周边无专业停车场, 路边停车较方便	周边基本无停车场, 高峰时停车不方便	周边完全无停车场, 停车不方便
用地潜力	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善, 保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善, 保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可, 保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏, 保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏, 保障率低

表 1-13 七级商服用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.220	2.32	1.16	0.00	-1.29	-2.57
区域商服繁华程度	0.310	3.27	1.64	0.00	-1.81	-3.62
人口密度	0.110	1.16	0.58	0.00	-0.65	-1.29
道路通达度	0.048	0.51	0.26	0.00	-0.28	-0.56
公交便捷程度	0.040	0.42	0.21	0.00	-0.24	-0.47
距地铁站距离	0.040	0.42	0.21	0.00	-0.24	-0.47
停车方便程度	0.032	0.34	0.17	0.00	-0.19	-0.38
用地潜力	0.070	0.74	0.37	0.00	-0.41	-0.82
基础设施完善度	0.130	1.37	0.69	0.00	-0.76	-1.52
合计 Σ	1.000	10.54	5.28	0.00	-5.85	-11.68

表 1-14 七级商服用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,4500)	[4500,5900)	[5900,7300)	[7300,8700)	≥ 8700
区域商服繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商服设施聚集成规模	区域内有较多商服设施，聚集较成规模	区域内有一定量商服设施，功能齐全	区域内有商服设施，分布较分散	区域内有零星的商服设施
人口密度	商业氛围好，客流量大	商业氛围较好，客流量较大	商业氛围一般，客流量一般	商业氛围较差，客流量较少	商业氛围差，客流量少
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路 ≥ 8 条或距站点距离 $R < 800$ m	公交线路 6-8 条或距站点距离 $800 \leq R < 1000$ m	公交线路 4-6 条或距站点距离 $1000 \leq R < 1200$ m	公交线路 2-4 条或距站点距离 $1200 \leq R < 1400$ m	公交线路 < 2 条或距站点距离 $R \geq 1400$ m
距地铁站距离 (m)	[0,1100)	[1100,1900)	[1900,2700)	[2700,3500)	≥ 3500

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
停车方便程度	周边有停车场，停车方便	周边有停车场，仅高峰时有一定影响	周边无专业停车场，路边停车较方便	周边基本无停车场，高峰时停车不方便	周边完全无停车场，停车不方便
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低

(二) 容积率修正系数

表 1-15 商服用途容积率修正公式一览表

容积率	r < 0.4		0.4 ≤ r < 3.0	3.0 ≤ r < 4.0	r ≥ 4.0
	纯商业用途	混合用途			
修正系数	$0.5089 \times (1/r)^{0.802}$	1	$(0.4/r)^{0.392}$	$0.737 \times (0.4/r)^{0.239}$	0.4251

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

2. 若规划条件中有明确的商服功能对应容积率（按综合用途中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正；

3. 若为混合用地，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）；

4. 当评估宗地为纯商业用途且容积率 < 0.4 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；

5. 容积率 ≥ 4.0 时，按容积率为 4.0 时的系数修正；

6. 当评估商服（旅馆用地（公寓）和商务金融）时，要进行商服容积率修正：（1）若规划条件中有明确的商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）功能对应容积率（按综合用途中其独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正；（2）若为混合用地，无明确商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）功能对应的容积率，其容积率按商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）部分建筑面积计算的商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）容积率进行修正，即商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）建筑面积除以商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）部分用地面积作为商服（旅馆用地（公寓）或商务金融）容积率，参照上表修正系数进行修正；

7. 当评估普通商业部分的首层楼面地价时，根据首层楼面地价计算公式，不需要进行容积率修正；

8. 已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

表 1-16 商服用途容积率修正系数明细表

容积率	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	3.2258	1.8501	1.3365	1	0.9162	0.8530	0.8030	0.7621	0.7277	0.6982
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	0.6726	0.6501	0.6300	0.6120	0.5956	0.5808	0.5671	0.5545	0.5429	0.5321
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	0.5220	0.5126	0.5037	0.4954	0.4875	0.4801	0.4731	0.4664	0.4600	0.4553
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	≥4.0
修正系数	0.4518	0.4484	0.4451	0.4419	0.4389	0.4359	0.4331	0.4303	0.4277	0.4251

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

(三) 楼层修正系数

表 1-17 商服用途楼层系数表

楼层		首层	第二层、地下负一层、夹层	第三层、地下负二层	地面第四层及以上、地下负三层以下
修正系数	平均值	1.00	0.60	0.45	0.30
	修正范围	1.00	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. 4层以上且为酒店、公寓或商务金融的商服用途楼层系数需参照住宅用地的楼层系数，详见五、特殊说明。

(四) 客流集聚度修正

表 1-18 商服用途客流集聚度修正系数

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	宗地临大型商务中心、大型购物广场、地铁站点、步行街等或宗地所在道路，客流量大，商业经营条件好	宗地临一般专业市场、集贸市场等或宗地所在道路客流量较大，商业经营条件较好	宗地周边商服配套设施能满足正常需求或宗地所在的道路客流量一般，商业经营条件一般	宗地周边商服配套设施能满足简单需求或宗地所在的道路客流量较差，商业经营条件较差	宗地周边无商服配套设施或宗地不临现状道路，商业经营条件差
修正系数幅度范围	(1.16,1.24]	(1.04,1.16]	(0.96,1.04]	(0.84,0.96]	[0.76,0.84]
平均值	1.20	1.10	1.00	0.90	0.80

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

(五) TOD 模式修正系数编制

表 1-19 东莞市商服用途 TOD 模式修正系数表

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

(六) 其他个别因素修正

表1-20 商服用途其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则	形状较规则	形状基本规则	形状不规则	形状极不规则
	修正系数 (%)	3	1	0	-1	-3
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力良好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数 (%)	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	$S \geq 80000\text{m}^2$	$40000\text{m}^2 \leq S < 80000\text{m}^2$	$10000\text{m}^2 \leq S < 40000\text{m}^2$	$5000\text{m}^2 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
	修正系数 (%)	1	0.5	0	-0.5	-1

(七) 期日修正

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时,需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

(八) 土地剩余使用年期修正

表 1-21 商服用途剩余使用年期修正系数表 (土地还原率=6.02%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0628	0.1221	0.1780	0.2308	0.2805	0.3274	0.3717	0.4134	0.4528	0.4899
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.525	0.558	0.5892	0.6186	0.6463	0.6724	0.6971	0.7204	0.7423	0.763
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7825	0.8009	0.8183	0.8347	0.8501	0.8647	0.8784	0.8914	0.9036	0.9152
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9261	0.9363	0.946	0.9551	0.9637	0.9719	0.9795	0.9868	0.9936	1

(九) 土地开发程度修正

表 1-22 土地开发程度修正范围表

单位：元/平方米（土地面积）

土地开 发程度	开发项目及成本（元/平方米·土地面积）							三通一 平合计	五通一 平合计	六通一 平合计
	通路	通上水	通下水	通电	通讯	通燃气	平整土地			
数据统 计范围	50~150	15~40	15~50	30~90	6~25	20~50	30~120	125~ 400	146~ 475	166~ 525
一级镇 平均值	90	35	45	50	23	35	70	245	313	348
二级镇 平均值	80	30	35	45	21	30	60	215	271	301
三级镇 平均值	70	28	30	40	18	25	50	188	236	261
四级镇 平均值	60	20	20	35	15	20	40	155	190	210
备注	一级镇：东城街道、南城街道、莞城街道、万江街道									
	二级镇：长安镇、常平镇、大朗镇、厚街镇、虎门镇、寮步镇、石碣镇、石龙镇、塘厦镇、樟木头镇、松山湖、滨海湾新区									
	三级镇：大岭山镇、道滘镇、凤岗镇、高埗镇、横沥镇、黄江镇、桥头镇、清溪镇									
	四级镇：企石镇、望牛墩镇、谢岗镇、麻涌镇、茶山镇、洪梅镇、东坑镇、沙田镇（东莞港）、石排镇、中堂镇									

注：1. 三通一平：通上水、通电、通路、场地平整；五通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整；六通一平：通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、场地平整；

2. 本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地的具体开发状况，参照上表进行修正。

(十) 用途修正

表 1-23 商务金融用途修正系数表

用途类型	参照用途修正基准	基准地价一至四级 对应修正系数	基准地价五至七级 对应修正系数
商务金融用途	商服用途	0.70	0.60

商务金融用途修正公式详见“六、标定地价地价公式中（二）商服用途地价计算公式”。

二、住宅用途宗地地价修正体系

(一) 区域因素修正

表 2-1 一级住宅用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.207	2.18	1.09	0.00	-1.39	-2.78
道路通达度	0.094	0.99	0.50	0.00	-0.64	-1.27
公交便捷程度	0.079	0.83	0.42	0.00	-0.53	-1.06
距地铁站距离	0.079	0.83	0.42	0.00	-0.53	-1.06
停车方便程度	0.063	0.67	0.34	0.00	-0.43	-0.85
常住人口密度	0.077	0.81	0.41	0.00	-0.52	-1.04
距教育设施距离	0.045	0.47	0.24	0.00	-0.31	-0.61
距公园广场距离	0.030	0.32	0.16	0.00	-0.20	-0.40
距医疗设施距离	0.043	0.46	0.23	0.00	-0.29	-0.58
距文体设施距离	0.033	0.35	0.17	0.00	-0.22	-0.44
基础设施完善度	0.150	1.58	0.79	0.00	-1.01	-2.02
用地潜力	0.100	1.06	0.53	0.00	-0.67	-1.34
合计Σ	1.000	10.55	5.30	0.00	-6.74	-13.45

表 2-2 一级住宅用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,500)	[500,700)	[700,900)	[900,1100)	≥ 1100
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路 ≥ 8 条或距站点距离 R < 200 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 200 ≤ R < 400 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 400 ≤ R < 600 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 600 ≤ R < 800 m	公交线路 < 2 条或距站点距离 R ≥ 800 m
距地铁站距离 (m)	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥ 2000
停车方便程度	周边有停车场, 停车方便	周边有停车场, 仅高峰时有一定影	周边无专业停车场, 路边停	周边基本无停车场, 高峰时	周边完全无停车场, 停

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
		响	车较方便	停车不方便	车不方便
常住人口密度	常住人口稠密	常住人口较稠密	常住人口密度适中	常住人口密度较小	常住人口密度小
距教育设施距离	重点中小学学区，距离学校距离 $R < 500m$	重点中小学学区，距离学校距离 $500 \leq R < 1000m$	普通中小学学区，距离学校距离 $R < 500m$	普通中小学学区，距离学校距离 $500 \leq R < 1000m$	普通中小学学区，距离学校距离 $R \geq 1000m$
距公园广场距离	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $R < 200m$	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $200 \leq R < 400m$	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $400 \leq R < 600m$	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $600 \leq R < 800m$	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $R \geq 800m$
距医疗设施距离 (m)	[0,300)	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥ 1200
距文体设施距离 (m)	[0,100)	[100,300)	[300,500)	[500,700)	≥ 700
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表 2-3 二级住宅用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.207	2.58	1.29	0.00	-1.44	-2.87
道路通达度	0.094	1.17	0.59	0.00	-0.66	-1.31
公交便捷程度	0.079	0.98	0.49	0.00	-0.55	-1.10
距地铁站距离	0.079	0.98	0.49	0.00	-0.55	-1.10
停车方便程度	0.063	0.78	0.39	0.00	-0.44	-0.88
常住人口密度	0.077	0.96	0.48	0.00	-0.54	-1.07
距教育设施距离	0.045	0.56	0.28	0.00	-0.32	-0.63
距公园广场距离	0.030	0.37	0.19	0.00	-0.21	-0.42
距医疗设施距离	0.043	0.53	0.27	0.00	-0.30	-0.60
距文体设施距离	0.033	0.41	0.21	0.00	-0.23	-0.46
基础设施完善度	0.150	1.86	0.93	0.00	-1.04	-2.08
用地潜力	0.100	1.25	0.62	0.00	-0.70	-1.39
合计∑	1.000	12.43	6.23	0.00	-6.96	-13.86

表 2-4 二级住宅用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,700)	[700,1000)	[1000,1300)	[1300,1600)	≥ 1600
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路 ≥ 8 条或距站点距离 R < 300 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 300 ≤ R < 500 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 500 ≤ R < 700 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 700 ≤ R < 900 m	公交线路 < 2 条或距站点距离 R ≥ 900 m
距地铁站距离 (m)	[0,650)	[650,1200)	[1200,1750)	[1750,2300)	≥ 2300
停车方便程度	周边有停车场, 停车方便	周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	周边无专业停车场, 路边停车较方便	周边基本无停车场, 高峰时停车不方便	周边完全无停车场, 停车不方便
常住人口密度	常住人口稠密	常住人口较稠密	常住人口密度适中	常住人口密度较小	常住人口密度小

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距教育设施距离	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 800m$	重点中小学学区, 距离学校距离 $800 \leq R < 1300m$	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 800m$	普通中小学学区, 距离学校距离 $800 \leq R < 1300m$	普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 1300m$
距公园广场距离	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $R < 400m$	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $400 \leq R < 600m$	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $600 \leq R < 800m$	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $800 \leq R < 1000m$	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $R \geq 1000m$
距医疗设施距离 (m)	[0,500)	[500,800)	[800,1100)	[1100,1400)	≥ 1400
距文体设施距离 (m)	[0,200)	[200,500)	[500,800)	[800,1100)	≥ 1100
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善, 保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善, 保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可, 保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏, 保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏, 保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 2-5 三级住宅用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.207	2.73	1.37	0.00	-1.43	-2.86
道路通达度	0.094	1.24	0.62	0.00	-0.65	-1.30
公交便捷程度	0.079	1.04	0.52	0.00	-0.55	-1.09
距地铁站距离	0.079	1.04	0.52	0.00	-0.55	-1.09
停车方便程度	0.063	0.83	0.42	0.00	-0.44	-0.87
常住人口密度	0.077	1.01	0.51	0.00	-0.54	-1.07
距教育设施距离	0.045	0.59	0.30	0.00	-0.31	-0.62
距公园广场距离	0.030	0.40	0.20	0.00	-0.21	-0.42
距医疗设施距离	0.043	0.57	0.29	0.00	-0.30	-0.60

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距文体设施距离	0.033	0.44	0.22	0.00	-0.23	-0.46
基础设施完善度	0.150	1.98	0.99	0.00	-1.04	-2.08
用地潜力	0.100	1.32	0.66	0.00	-0.70	-1.39
合计 Σ	1.000	13.21	6.62	0.00	-6.93	-13.82

表 2-6 三级住宅用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,1100)	[1100,1500)	[1500,1900)	[1900,2300)	≥ 2300
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路 ≥ 8 条或距站点距离 $R < 400$ m	公交线路 6-8 条或距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	公交线路 4-6 条或距站点距离 $600 \leq R < 800$ m	公交线路 2-4 条或距站点距离 $800 \leq R < 1000$ m	公交线路 < 2 条或距站点距离 $R \geq 1000$ m
距地铁站距离 (m)	[0,800)	[800,1400)	[1400,2000)	[2000,2600)	≥ 2600
停车方便程度	周边有停车场, 停车方便	周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	周边无专业停车场, 路边停车较方便	周边基本无停车场, 高峰时停车不方便	周边完全无停车场, 停车不方便
常住人口密度	常住人口稠密	常住人口较稠密	常住人口密度适中	常住人口密度较小	常住人口密度小
距教育设施距离	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 1100$ m	重点中小学学区, 距离学校距离 $1100 \leq R < 1600$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 1100$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $1100 \leq R < 1600$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 1600$ m
距公园广场距离	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $R < 600$ m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $600 \leq R < 800$ m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $800 \leq R < 1000$ m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $1000 \leq R < 1200$ m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $R \geq 1200$ m
距医疗设施距离 (m)	[0,700)	[700,1000)	[1000,1300)	[1300,1600)	≥ 1600

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距文体设施距离 (m)	[0,300)	[300,700)	[700,1100)	[1100,1500)	≥ 1500
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善,保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善,保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可,保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏,保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏,保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途,规划前景好	区域规划为较适合用途,规划前景较好	区域规划为一般用途,规划前景一般	区域规划为不太适合用途,规划前景较差	区域规划为不适合用途,规划前景差

表 2-7 四级住宅用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.207	4.65	2.33	0.00	-1.68	-3.36
道路通达度	0.094	2.11	1.06	0.00	-0.76	-1.52
公交便捷程度	0.079	1.78	0.89	0.00	-0.64	-1.28
距地铁站距离	0.079	1.78	0.89	0.00	-0.64	-1.28
停车方便程度	0.063	1.42	0.71	0.00	-0.51	-1.02
常住人口密度	0.077	1.73	0.86	0.00	-0.62	-1.25
距教育设施距离	0.045	1.01	0.50	0.00	-0.37	-0.73
距公园广场距离	0.030	0.67	0.34	0.00	-0.25	-0.49
距医疗设施距离	0.043	0.97	0.49	0.00	-0.35	-0.70
距文体设施距离	0.033	0.74	0.37	0.00	-0.27	-0.53
供电设施	0.150	3.37	1.69	0.00	-1.22	-2.44
用地潜力	0.100	2.24	1.12	0.00	-0.81	-1.62
合计Σ	1.000	22.46	11.24	0.00	-8.12	-16.22

表 2-8 四级住宅用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,1700)	[1700,2200)	[2200,2700)	[2700,3200)	≥ 3200
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路≥8条或距站点距离 R < 500 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 500≤R<700 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 700≤R<900 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 900≤R<1100 m	公交线路 < 2 条或距站点距离 R≥1100 m
距地铁站距离 (m)	[0,950)	[950,1600)	[1600,2250)	[2250,2900)	≥ 2900
停车方便程度	周边有停车场, 停车方便	周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	周边无专业停车场, 路边停车较方便	周边基本无停车场, 高峰时停车不方便	周边完全无停车场, 停车不方便
常住人口密度	常住人口稠密	常住人口较稠密	常住人口密度适中	常住人口密度较小	常住人口密度小
距教育设施距离	重点中小学学区, 距离学校距离 R < 1400m	重点中小学学区, 距离学校距离 1400 ≤ R < 1900m	普通中小学学区, 距离学校距离 R < 1400m	普通中小学学区, 距离学校距离 1400 ≤ R < 1900m	普通中小学学区, 距离学校距离 R ≥ 1900m
距公园广场距离	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R < 800m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 800 ≤ R < 1000m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1000 ≤ R < 1200m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1200 ≤ R < 1400m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R ≥ 1400m
距医疗设施距离 (m)	[0,900)	[900,1200)	[1200,1500)	[1500,1800)	≥ 1800
距文体设施距离 (m)	[0,400)	[400,900)	[900,1400)	[1400,1900)	≥ 1900
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善, 保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善, 保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可, 保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏, 保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏, 保障率低

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表 2-9 五级住宅用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.207	4.61	2.31	0.00	-1.75	-3.49
道路通达度	0.094	2.09	1.05	0.00	-0.79	-1.58
公交便捷程度	0.079	1.76	0.88	0.00	-0.67	-1.33
距地铁站距离	0.079	1.76	0.88	0.00	-0.67	-1.33
停车方便程度	0.063	1.40	0.70	0.00	-0.53	-1.06
常住人口密度	0.077	1.72	0.86	0.00	-0.65	-1.30
距教育设施距离	0.045	1.00	0.50	0.00	-0.38	-0.76
距公园广场距离	0.030	0.67	0.34	0.00	-0.25	-0.50
距医疗设施距离	0.043	0.96	0.48	0.00	-0.36	-0.73
距文体设施距离	0.033	0.74	0.37	0.00	-0.28	-0.55
基础设施完善度	0.150	3.34	1.67	0.00	-1.27	-2.53
用地潜力	0.100	2.23	1.12	0.00	-0.85	-1.69
合计Σ	1.000	22.24	11.14	0.00	-8.44	-16.85

表 2-10 五级住宅用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,2500)	[2500,3100)	[3100,3700)	[3700,4300)	≥ 4300
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路≥8 条或距站点距离 R < 600 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 600 ≤ R < 800 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 800 ≤ R < 1000 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 1000 ≤ R < 1200 m	公交线路 < 2 条或距站点距离 R ≥ 1200 m
距地铁站距离 (m)	[0,1100)	[1100,1800)	[1800,2500)	[2500,3200)	≥ 3200

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
停车方便程度	周边有停车场，停车方便	周边有停车场，仅高峰时有一定影响	周边无专业停车场，路边停车较方便	周边基本无停车场，高峰时停车不方便	周边完全无停车场，停车不方便
常住人口密度	常住人口稠密	常住人口较稠密	常住人口密度适中	常住人口密度较小	常住人口密度小
距教育设施距离	重点中小学学区，距离学校距离 $R < 1700m$	重点中小学学区，距离学校距离 $1700 \leq R < 2200m$	普通中小学学区，距离学校距离 $R < 1700m$	普通中小学学区，距离学校距离 $1700 \leq R < 2200m$	普通中小学学区，距离学校距离 $R \geq 2200m$
距公园广场距离	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $R < 1000m$	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $1000 \leq R < 1200m$	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $1200 \leq R < 1400m$	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $1400 \leq R < 1600m$	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $R \geq 1600m$
距医疗设施距离 (m)	[0,1100)	[1100,1400)	[1400,1700)	[1700,2000)	≥ 2000
距文体设施距离 (m)	[0,500)	[500,1100)	[1100,1700)	[1700,2300)	≥ 2300
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表 2-11 六级住宅用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.207	4.64	2.32	0.00	-1.83	-3.65
道路通达度	0.094	2.11	1.06	0.00	-0.83	-1.66
公交便捷程度	0.079	1.77	0.89	0.00	-0.70	-1.39
距地铁站距离	0.079	1.77	0.89	0.00	-0.70	-1.39
停车方便程度	0.063	1.41	0.71	0.00	-0.56	-1.11

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
常住人口密度	0.077	1.73	0.86	0.00	-0.68	-1.36
距教育设施距离	0.045	1.01	0.50	0.00	-0.40	-0.79
距公园广场距离	0.030	0.67	0.34	0.00	-0.27	-0.53
距医疗设施距离	0.043	0.96	0.48	0.00	-0.38	-0.76
距文体设施距离	0.033	0.74	0.37	0.00	-0.29	-0.58
基础设施完善度	0.150	3.36	1.68	0.00	-1.32	-2.65
用地潜力	0.100	2.24	1.12	0.00	-0.88	-1.76
合计Σ	1.000	22.43	11.23	0.00	-8.84	-17.64

表 2-12 六级住宅用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,3500)	[3500,4200)	[4200,4900)	[4900,5600)	≥ 5600
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路≥8条或距站点距离 R < 700 m	公交线路 6-8条或距站点距离 700 ≤ R < 900 m	公交线路 4-6条或距站点距离 900 ≤ R < 1100 m	公交线路 2-4条或距站点距离 1100 ≤ R < 1300 m	公交线路 < 2条或距站点距离 R ≥ 1300 m
距地铁站距离 (m)	[0,1250)	[1250,2000)	[2000,2750)	[2750,3500)	≥ 3500
停车方便程度	周边有停车场, 停车方便	周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	周边无专业停车场, 路边停车较方便	周边基本无停车场, 高峰时停车不方便	周边完全无停车场, 停车不方便
常住人口密度	常住人口稠密	常住人口较稠密	常住人口密度适中	常住人口密度较小	常住人口密度小
距教育设施距离	重点中小学学区, 距离学校距离 R < 2000m	重点中小学学区, 距离学校距离 2000 ≤ R < 2500m	普通中小学学区, 距离学校距离 R < 2000m	普通中小学学区, 距离学校距离 2000 ≤ R < 2500m	普通中小学学区, 距离学校距离 R ≥ 2500m
距公园广场距离	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1200 ≤ R < 1400	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1400 ≤ R < 1600	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 1600 ≤ R < 1800	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 R ≥ 1800

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
	距离 R < 1200m	1400m	1600m	1800m	距离 R ≥ 1800m
距医疗设施距离 (m)	[0,1300)	[1300,1600)	[1600,1900)	[1900,2200)	≥ 2200
距文体设施距离 (m)	[0,600)	[600,1300)	[1300,2000)	[2000,2700)	≥ 2700
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表 2-13 七级住宅用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.207	3.40	1.70	0.00	-1.66	-3.32
道路通达度	0.094	1.54	0.77	0.00	-0.76	-1.51
公交便捷程度	0.079	1.30	0.65	0.00	-0.64	-1.27
距地铁站距离	0.079	1.30	0.65	0.00	-0.64	-1.27
停车方便程度	0.063	1.03	0.52	0.00	-0.51	-1.01
常住人口密度	0.077	1.26	0.63	0.00	-0.62	-1.23
距教育设施距离	0.045	0.74	0.37	0.00	-0.36	-0.72
距公园广场距离	0.030	0.49	0.25	0.00	-0.24	-0.48
距医疗设施距离	0.043	0.71	0.36	0.00	-0.35	-0.69
距文体设施距离	0.033	0.54	0.27	0.00	-0.27	-0.53
基础设施完善度	0.150	2.46	1.23	0.00	-1.20	-2.40
用地潜力	0.100	1.64	0.82	0.00	-0.80	-1.60
合计Σ	1.000	16.41	8.22	0.00	-8.05	-16.03

表 2-14 七级住宅用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,4700)	[4700,5500)	[5500,6300)	[6300,7100)	≥ 7100
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路≥8条或距站点距离 $R < 800$ m	公交线路 6-8条或距站点距离 $800 \leq R < 1000$ m	公交线路 4-6条或距站点距离 $1000 \leq R < 1200$ m	公交线路 2-4条或距站点距离 $1200 \leq R < 1400$ m	公交线路 < 2条或距站点距离 $R \geq 1400$ m
距地铁站距离 (m)	[0,1400)	[1400,2200)	[2200,3000)	[3000,3800)	≥ 3800
停车方便程度	周边有停车场, 停车方便	周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	周边无专业停车场, 路边停车较方便	周边基本无停车场, 高峰时停车不方便	周边完全无停车场, 停车不方便
常住人口密度	常住人口稠密	常住人口较稠密	常住人口密度适中	常住人口密度较小	常住人口密度小
距教育设施距离	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 2300$ m	重点中小学学区, 距离学校距离 $2300 \leq R < 2800$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 2300$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $2300 \leq R < 2800$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 2800$ m
距公园广场距离	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $R < 1400$ m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $1400 \leq R < 1600$ m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $1600 \leq R < 1800$ m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $1800 \leq R < 2000$ m	与可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场的距离 $R \geq 2000$ m
距医疗设施距离 (m)	[0,1500)	[1500,1800)	[1800,2100)	[2100,2400)	≥ 2400
距文体设施距离 (m)	[0,700)	[700,1500)	[1500,2300)	[2300,3100)	≥ 3100
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善, 保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善, 保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可, 保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏, 保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏, 保障率低

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

(二) 容积率修正系数

表 2-15 住宅用途容积率修正公式一览表

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

注：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。

表 2-16 住宅用途容积率修正系数明细表

容积率	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	1.9408	1.7703	1.6422	1.5411	1.4587	1.3896	1.3086
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	1.2611	1.2192	1.1819	1.1484	1.1181	1.0904	1.0651
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4
修正系数	1.0417	1.0201	1	0.9939	0.9882	0.9827	0.9775
容积率	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1
修正系数	0.9725	0.9677	0.9632	0.9588	0.9546	0.9506	0.9467
容积率	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8
修正系数	0.9429	0.9393	0.9358	0.9324	0.9292	0.9260	0.9229
容积率	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	0.9199	0.9170	0.9142	0.9114	0.9088	0.9061	0.9036
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2
修正系数	0.9011	0.8987	0.8963	0.894	0.8918	0.8896	0.8874
容积率	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9
修正系数	0.8853	0.8832	0.8812	0.8792	0.8773	0.8754	0.8735
容积率	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6
修正系数	0.8717	0.8699	0.8681	0.8664	0.8647	0.8630	0.8614
容积率	6.7	6.8	6.9	≥7.0	——	——	——
修正系数	0.8597	0.8582	0.8566	0.8550	——	——	——

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

(三) 电梯修正

电梯住宅地价是楼梯（即无电梯）住宅的 1.2—1.3 倍。

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

（四）临水修正

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

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

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

（五）TOD 模式修正系数

表 2-17 东莞市住宅用途 TOD 模式修正系数表

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

（六）期日修正系数

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（七）其他个别因素修正

表 2-18 住宅用途其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较差	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	宗地地基承载力好	宗地地基承载力良好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2	1	0	-1	-2

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

(八) 土地剩余使用年期修正

表 2-19 住宅土地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率=5.07%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0498	0.0972	0.1424	0.1853	0.2262	0.2651	0.3021	0.3373	0.3709	0.4028
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4332	0.4621	0.4896	0.5158	0.5407	0.5645	0.587	0.6085	0.629	0.6484
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.667	0.6846	0.7014	0.7174	0.7326	0.747	0.7608	0.7739	0.7864	0.7982
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8095	0.8203	0.8305	0.8403	0.8495	0.8584	0.8668	0.8748	0.8824	0.8896
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8965	0.903	0.9093	0.9152	0.9209	0.9263	0.9314	0.9363	0.9409	0.9453
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9495	0.9535	0.9573	0.9609	0.9644	0.9677	0.9708	0.9738	0.9766	0.9793
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9818	0.9843	0.9866	0.9888	0.9909	0.9929	0.9948	0.9966	0.9984	1

(九) 土地开发程度修正 (同商服用途)

住宅用途的土地开发程度修正，参照商服用途土地开发程度修正进行确定。

(十) 用途修正

低密度住宅用途修正系数为 1.40。

低密度住宅用途修正公式详见“六、标定地价地价公式中(三)住宅用途地价计算公式”

三、工业用途宗地地价修正体系

(一) 区域因素修正

表 3-1 一级工业用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
对外交通便利度	0.172	1.97	0.99	0.00	-0.36	-0.71
道路通达度	0.179	2.98	0.85	0.00	-0.54	-1.07
产业集聚影响度	0.259	2.06	0.59	0.00	-0.37	-0.74
基础设施完善度	0.290	3.33	0.95	0.00	-0.60	-1.20
用地潜力	0.100	1.15	0.33	0.00	-0.21	-0.42
合计 Σ	1.000	11.49	3.71	0.00	-2.07	-4.14

表 3-2 一级工业用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
对外交通便利度	距离主要交通节点近, 且距离 $R < 1\text{km}$	距离主要交通节点较近, 且距离 $1 \leq R < 3\text{km}$	距离主要交通节点一般, 且距离 $3 \leq R < 6\text{km}$	距离主要交通节点较远, 且距离 $6 \leq R < 10\text{km}$	距离主要交通节点远, 且距离 $R > 10\text{km}$
产业集聚影响度	集聚度高, 形成规模较大的同类型或互补产业集聚	集聚度较高, 形成一定规模的同类型或互补产业集聚	集聚度一般, 宗地周边有几宗同类型产业	集聚度较差, 周边有工业地但非同类型产业	集聚度差, 周边仅有零星工业地, 无法形成集聚效应
道路通达度	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
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善, 保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善, 保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可, 保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏, 保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏, 保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 3-3 二级工业用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
对外交通便利度	0.172	2.22	1.11	0.00	-1.01	-2.02
道路通达度	0.179	2.30	1.15	0.00	-1.05	-2.10
产业集聚影响度	0.259	3.34	1.67	0.00	-1.52	-3.04
基础设施完善度	0.290	3.74	1.87	0.00	-1.70	-3.40
用地潜力	0.100	1.29	0.65	0.00	-0.59	-1.17
合计 Σ	1.000	12.88	6.46	0.00	-5.87	-11.72

表 3-4 二级工业用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度	距离主要交通节点近，且距离 $R < 1\text{km}$	距离主要交通节点较近，且距离 $1 \leq R < 3\text{km}$	距离主要交通节点一般，且距离 $3 \leq R < 6\text{km}$	距离主要交通节点较远，且距离 $6 \leq R < 10\text{km}$	距离主要交通节点远，且距离 $R > 10\text{km}$
产业集聚影响度	集聚度高，形成规模较大的同类型或互补产业集聚	集聚度较高，形成一定规模的同类型或互补产业集聚	集聚度一般，宗地周边有几宗同类型产业	集聚度较差，周边有工业地但非同类型产业	集聚度差，周边仅有零星工业地，无法形成集聚效应
道路通达度	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
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表 3-5 三级工业用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
对外交通便利度	0.172	2.70	1.35	0.00	-1.59	-3.18
道路通达度	0.179	2.81	1.41	0.00	-1.66	-3.31
产业集聚影响度	0.259	4.07	2.04	0.00	-2.40	-4.79
基础设施完善度	0.290	4.56	2.28	0.00	-2.68	-5.36
用地潜力	0.100	1.57	0.78	0.00	-0.93	-1.85
合计Σ	1.000	15.71	7.86	0.00	-9.26	-18.50

表 3-6 三级工业用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度	距离主要交通节点近, 且距离 R < 1km	距离主要交通节点较近, 且距离 1 ≤ R < 3km	距离主要交通节点一般, 且距离 3 ≤ R < 6km	距离主要交通节点较远, 且距离 6 ≤ R < 10km	距离主要交通节点远, 且距离 R > 10km
产业集聚影响度	集聚度高, 形成规模较大的同类型或互补产业集聚	集聚度较高, 形成一定规模的同类型或互补产业集聚	集聚度一般, 宗地周边有几宗同类型产业	集聚度较差, 周边有工业地但非同类型产业	集聚度差, 周边仅有零星工业地, 无法形成集聚效应
道路通达度	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
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善, 保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善, 保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可, 保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏, 保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏, 保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 3-7 四级工业用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
对外交通便利度	0.172	3.39	1.70	0.00	-1.93	-3.85
道路通达度	0.179	3.53	1.76	0.00	-2.00	-4.01
产业集聚影响度	0.259	5.10	2.55	0.00	-2.90	-5.80
基础设施完善度	0.290	5.71	2.86	0.00	-3.25	-6.49
用地潜力	0.100	1.97	0.98	0.00	-1.12	-2.24
合计Σ	1.000	19.70	9.85	0.00	-11.20	-22.39

表 3-8 四级工业用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度	距离主要交通节点近，且距离 R < 1km	距离主要交通节点较近，且距离 1 ≤ R < 3km	距离主要交通节点一般，且距离 3 ≤ R < 6km	距离主要交通节点较远，且距离 6 ≤ R < 10km	距离主要交通节点远，且距离 R > 10km
产业集聚影响度	集聚度高，形成规模较大的同类型或互补产业集聚	集聚度较高，形成一定规模的同类型或互补产业集聚	集聚度一般，宗地周边有几宗同类型产业	集聚度较差，周边有工业地但非同类型产业	集聚度差，周边仅有零星工业地，无法形成集聚效应
道路通达度	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
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表 3-9 五级工业用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
对外交通便利度	0.172	3.29	1.65	0.00	-1.64	-3.28
道路通达度	0.179	3.43	1.72	0.00	-1.71	-3.41
产业集聚影响度	0.259	4.96	2.48	0.00	-2.47	-4.94
基础设施完善度	0.290	5.55	2.78	0.00	-2.76	-5.53
用地潜力	0.100	1.91	0.96	0.00	-0.95	-1.90
合计Σ	1.000	19.15	9.59	0.00	-9.53	-19.05

表 3-10 五级工业用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度	距离主要交通节点近，且距离 $R < 1\text{km}$	距离主要交通节点较近，且距离 $1 \leq R < 3\text{km}$	距离主要交通节点一般，且距离 $3 \leq R < 6\text{km}$	距离主要交通节点较远，且距离 $6 \leq R < 10\text{km}$	距离主要交通节点远，且距离 $R > 10\text{km}$
产业集聚影响度	集聚度高，形成规模较大的同类型或互补产业集聚	集聚度较高，形成一定规模的同类型或互补产业集聚	集聚度一般，宗地周边有几宗同类型产业	集聚度较差，周边有工业地但非同类型产业	集聚度差，周边仅有零星工业地，无法形成集聚效应
道路通达度	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
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表 3-11 六级工业用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
对外交通便利度	0.172	3.00	1.50	0.00	-1.49	-2.98
道路通达度	0.179	3.12	1.56	0.00	-1.55	-3.10
产业集聚影响度	0.259	4.51	2.26	0.00	-2.25	-4.49
基础设施完善度	0.290	5.05	2.53	0.00	-2.51	-5.02
用地潜力	0.100	1.74	0.87	0.00	-0.87	-1.73
合计 Σ	1.000	17.40	8.71	0.00	-8.66	-17.31

表 3-12 六级工业用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度	距离主要交通节点近，且距离 $R < 1\text{km}$	距离主要交通节点较近，且距离 $1 \leq R < 3\text{km}$	距离主要交通节点一般，且距离 $3 \leq R < 6\text{km}$	距离主要交通节点较远，且距离 $6 \leq R < 10\text{km}$	距离主要交通节点远，且距离 $R > 10\text{km}$
产业集聚影响度	集聚度高，形成规模较大的同类型或互补产业集聚	集聚度较高，形成一定规模的同类型或互补产业集聚	集聚度一般，宗地周边有几宗同类型产业	集聚度较差，周边有工业地但非同类型产业	集聚度差，周边仅有零星工业地，无法形成集聚效应
道路通达度	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
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

(二) 容积率修正

表 3-13 工业用途容积率修正公式一览表

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

表 3-14 工业用途容积率修正系数明细表

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

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

（三）期日修正系数

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

（四）其他个别因素修正

表 3-15 工业用途其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力良好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小（S）	指标说明	$S \geq 100000\text{m}^2$	$80000\text{m}^2 \leq S < 100000\text{m}^2$	$40000\text{m}^2 \leq S < 80000\text{m}^2$	$10000\text{m}^2 \leq S < 40000\text{m}^2$	$S < 10000\text{m}^2$
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

（五）土地剩余使用年期修正

表 3-16 工业土地剩余使用年期修正系数表（土地还原率=4.80%）

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0507	0.099	0.1451	0.1891	0.2311	0.2712	0.3095	0.3459	0.3808	0.414
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4457	0.4759	0.5048	0.5323	0.5586	0.5837	0.6076	0.6304	0.6522	0.673
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6929	0.7118	0.7298	0.7471	0.7635	0.7792	0.7942	0.8085	0.8221	0.8351
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8475	0.8594	0.8707	0.8815	0.8917	0.9016	0.9109	0.9199	0.9284	0.9365
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9443	0.9517	0.9588	0.9655	0.972	0.9781	0.984	0.9896	0.9949	1

（六）土地开发程度修正（同商服用途）

东莞市工业用途的土地开发程度修正，参照商服用途土地开发程度修正进行确定。

四、科研用途宗地地价修正体系

(一) 区域因素修正

表 4-1 一级科研用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.218	3.32	1.66	0.00	-1.39	-2.77
道路通达度	0.069	0.96	0.48	0.00	-0.40	-0.80
公交便捷程度	0.063	1.05	0.53	0.00	-0.44	-0.88
距地铁站距离	0.061	0.93	0.47	0.00	-0.39	-0.77
对外交通便利度	0.059	0.90	0.45	0.00	-0.38	-0.75
距教育设施距离	0.047	0.72	0.36	0.00	-0.30	-0.60
距医疗设施距离	0.046	0.70	0.35	0.00	-0.29	-0.58
距文体设施距离	0.044	0.67	0.34	0.00	-0.28	-0.56
人口密度	0.197	3.00	1.50	0.00	-1.25	-2.50
基础设施完善度	0.124	1.89	0.95	1.00	-0.79	-1.57
用地潜力	0.072	1.10	0.55	0.00	-0.46	-0.91
合计 Σ	1.000	15.24	7.64	1.00	-6.37	-12.69

表 4-2 一级科研用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,300)	[300,500)	[500,700)	[700,900)	≥ 900
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路 ≥ 8 条或距站点距离 $R < 200$ m	公交线路 6-8 条或距站点距离 $200 \leq R < 400$ m	公交线路 4-6 条或距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	公交线路 2-4 条或距站点距离 $600 \leq R < 800$ m	公交线路 < 2 条或距站点距离 $R \geq 800$ m

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距地铁站距离 (m)	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥ 800
对外交通便利度	距离主要交通节点近, 且距离 R < 1km	距离主要交通节点较近, 且距离 1 ≤ R < 3km	距离主要交通节点一般, 且距离 3 ≤ R < 6km	距离主要交通节点较远, 且距离 6 ≤ R < 10km	距离主要交通节点远, 且距离 R ≥ 10km
距教育设施距离	重点中小学学区, 距离学校距离 R < 500m	重点中小学学区, 距离学校距离 500 ≤ R < 1000m	普通中小学学区, 距离学校距离 R < 500m	普通中小学学区, 距离学校距离 500 ≤ R < 1000m	普通中小学学区, 距离学校距离 R ≥ 1000m
距医疗设施距离 (m)	[0,300)	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥ 1200
距文体设施距离 (m)	[0,100)	[100,300)	[300,500)	[500,700)	≥ 700
人口密度	人口稠密	人口较稠密	人口密度适中	人口较少	人口稀少
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善, 保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善, 保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可, 保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏, 保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏, 保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 4-3 二级科研用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.218	2.39	1.20	0.00	-1.63	-3.26
道路通达度	0.069	0.69	0.35	0.00	-0.47	-0.94
公交便捷程度	0.063	0.76	0.38	0.00	-0.52	-1.03
距地铁站距离	0.061	0.67	0.34	0.00	-0.46	-0.91

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
对外交通便利度	0.059	0.65	0.33	0.00	-0.44	-0.88
距教育设施距离	0.047	0.51	0.26	0.00	-0.35	-0.70
距医疗设施距离	0.046	0.50	0.25	0.00	-0.35	-0.69
距文体设施距离	0.044	0.48	0.24	0.00	-0.33	-0.66
人口密度	0.197	2.16	1.08	0.00	-1.47	-2.94
基础设施完善度	0.124	1.36	0.68	0.00	-0.93	-1.85
用地潜力	0.072	0.79	0.40	0.00	-0.54	-1.08
合计Σ	1.000	10.96	5.51	0.00	-7.49	-14.94

表 4-4 二级科研用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,400)	[400,600)	[600,800)	[800,1000)	≥ 1000
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路≥8条或距站点距离 R < 300 m	公交线路 6-8条或距站点距离 300 ≤ R < 500 m	公交线路 4-6条或距站点距离 500 ≤ R < 700 m	公交线路 2-4条或距站点距离 700 ≤ R < 900 m	公交线路 < 2条或距站点距离 R ≥ 900 m
距地铁站距离 (m)	[0,350)	[350,600)	[600,850)	[850,1100)	≥ 1100
对外交通便利度	距离主要交通节点近,且距离 R < 1km	距离主要交通节点较近,且距离 1 ≤ R < 3km	距离主要交通节点一般,且距离 3 ≤ R < 6km	距离主要交通节点较远,且距离 6 ≤ R < 10km	距离主要交通节点远,且距离 R ≥ 10km
距教育设施距离	重点中小学学区,距离学校距离 R < 800m	重点中小学学区,距离学校距离 800 ≤ R < 1300m	普通中小学学区,距离学校距离 R < 800m	普通中小学学区,距离学校距离 800 ≤ R < 1300m	普通中小学学区,距离学校距离 R ≥ 1300m
距医疗设施距离 (m)	[0,500)	[500,800)	[800,1100)	[1100,1400)	≥ 1400
距文体设施距离 (m)	[0,200)	[200,500)	[500,800)	[800,1100)	≥ 1100

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
人口密度	人口稠密	人口较稠密	人口密度适中	人口较少	人口稀少
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

表 4-5 三级科研用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.218	2.29	1.15	0.00	-2.59	-5.17
道路通达度	0.069	0.66	0.33	0.00	-0.75	-1.49
公交便捷程度	0.063	0.72	0.36	0.00	-0.82	-1.64
距地铁站距离	0.061	0.64	0.32	0.00	-0.73	-1.45
对外交通便利度	0.059	0.62	0.31	0.00	-0.70	-1.40
距教育设施距离	0.047	0.49	0.25	0.00	-0.56	-1.12
距医疗设施距离	0.046	0.48	0.24	0.00	-0.55	-1.09
距文体设施距离	0.044	0.46	0.23	0.00	-0.52	-1.04
人口密度	0.197	2.07	1.04	0.00	-2.34	-4.67
基础设施完善度	0.124	1.30	0.65	0.00	-1.47	-2.94
用地潜力	0.072	0.76	0.38	0.00	-0.86	-1.71
合计Σ	1.000	10.49	5.26	0.00	-11.89	-23.72

表 4-6 三级科研用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,600)	[600,800)	[800,1000)	[1000,1200)	≥ 1200
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路 ≥ 8 条或距站点距离 $R < 400$ m	公交线路 6-8 条或距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	公交线路 4-6 条或距站点距离 $600 \leq R < 800$ m	公交线路 2-4 条或距站点距离 $800 \leq R < 1000$ m	公交线路 < 2 条或距站点距离 $R \geq 1000$ m
距地铁站距离 (m)	[0,500)	[500,800)	[800,1100)	[1100,1400)	≥ 1400
对外交通便利度	距离主要交通节点近, 且距离 $R < 1$ km	距离主要交通节点较近, 且距离 $1 \leq R < 3$ km	距离主要交通节点一般, 且距离 $3 \leq R < 6$ km	距离主要交通节点较远, 且距离 $6 \leq R < 10$ km	距离主要交通节点远, 且距离 $R \geq 10$ km
距教育设施距离	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 1100$ m	重点中小学学区, 距离学校距离 $1100 \leq R < 1600$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 1100$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $1100 \leq R < 1600$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 1600$ m
距医疗设施距离 (m)	[0,700)	[700,1000)	[1000,1300)	[1300,1600)	≥ 1600
距文体设施距离 (m)	[0,300)	[300,700)	[700,1100)	[1100,1500)	≥ 1500
人口密度	人口稠密	人口较稠密	人口密度适中	人口较少	人口稀少
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善, 保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善, 保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可, 保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏, 保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏, 保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 4-7 四级科研用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.218	2.90	1.45	0.00	-2.13	-4.26
道路通达度	0.069	0.84	0.42	0.00	-0.62	-1.23
公交便捷程度	0.063	0.92	0.46	0.00	-0.68	-1.35
距地铁站距离	0.061	0.81	0.41	0.00	-0.60	-1.19
对外交通便利度	0.059	0.79	0.40	0.00	-0.58	-1.15
距教育设施距离	0.047	0.63	0.32	0.00	-0.46	-0.92
距医疗设施距离	0.046	0.61	0.31	0.00	-0.45	-0.90
距文体设施距离	0.044	0.59	0.30	0.00	-0.43	-0.86
人口密度	0.197	2.62	1.31	0.00	-1.93	-3.85
基础设施完善度	0.124	1.65	0.83	0.00	-1.21	-2.42
用地潜力	0.072	0.96	0.48	0.00	-0.71	-1.41
合计Σ	1.000	13.32	6.69	0.00	-9.80	-19.54

表 4-8 四级科研用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,900)	[900,1100)	[1100,1300)	[1300,1500)	≥ 1500
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路 ≥ 8 条或距站点距离 R < 500 m	公交线路 6-8 条或距站点距离 500 ≤ R < 700 m	公交线路 4-6 条或距站点距离 700 ≤ R < 900 m	公交线路 2-4 条或距站点距离 900 ≤ R < 1100 m	公交线路 < 2 条或距站点距离 R ≥ 1100 m
距地铁站距离 (m)	[0,650)	[650,1000)	[1000,1350)	[1350,1700)	≥ 1700
对外交通便利度	距离主要交通节点近, 且距离 R < 1km	距离主要交通节点较近, 且距离 1 ≤ R < 3km	距离主要交通节点一般, 且距离 3 ≤ R < 6km	距离主要交通节点较远, 且距离 6 ≤ R < 10km	距离主要交通节点远, 且距离 R ≥ 10km

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距教育设施距离	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 1400m$	重点中小学学区, 距离学校距离 $1400 \leq R < 1900m$	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 1400m$	普通中小学学区, 距离学校距离 $1400 \leq R < 1900m$	普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 1900m$
距医疗设施距离 (m)	[0,900)	[900,1200)	[1200,1500)	[1500,1800)	≥ 1800
距文体设施距离 (m)	[0,400)	[400,900)	[900,1400)	[1400,1900)	≥ 1900
人口密度	人口稠密	人口较稠密	人口密度适中	人口较少	人口稀少
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善, 保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善, 保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可, 保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏, 保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏, 保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途, 规划前景好	区域规划为较适合用途, 规划前景较好	区域规划为一般用途, 规划前景一般	区域规划为不太适合用途, 规划前景较差	区域规划为不适合用途, 规划前景差

表 4-9 五级科研用途标定地价修正系数表

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商服中心距离	0.218	2.90	1.45	0.00	-1.94	-3.88
道路通达度	0.069	0.84	0.42	0.00	-0.56	-1.12
公交便捷程度	0.063	0.92	0.46	0.00	-0.62	-1.23
距地铁站距离	0.061	0.81	0.41	0.00	-0.55	-1.09
对外交通便利度	0.059	0.79	0.40	0.00	-0.53	-1.05
距教育设施距离	0.047	0.63	0.32	0.00	-0.42	-0.84
距医疗设施距离	0.046	0.61	0.31	0.00	-0.41	-0.82
距文体设施距离	0.044	0.59	0.30	0.00	-0.39	-0.78
人口密度	0.197	2.62	1.31	0.00	-1.76	-3.51

影响因素	权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
基础设施完善度	0.124	1.65	0.83	0.00	-1.11	-2.21
用地潜力	0.072	0.96	0.48	0.00	-0.64	-1.28
合计Σ	1.000	13.32	6.69	0.00	-8.93	-17.81

表 4-10 五级科研用途标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商服中心距离 (m)	[0,1300)	[1300,1500)	[1500,1700)	[1700,1900)	≥ 1900
道路通达度	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
公交便捷程度	公交线路 ≥ 8 条或距站点距离 $R < 600$ m	公交线路 6-8 条或距站点距离 $600 \leq R < 800$ m	公交线路 4-6 条或距站点距离 $800 \leq R < 1000$ m	公交线路 2-4 条或距站点距离 $1000 \leq R < 1200$ m	公交线路 < 2 条或距站点距离 $R \geq 1200$ m
距地铁站距离 (m)	[0,800)	[800,1200)	[1200,1600)	[1600,2000)	≥ 2000
对外交通便利度	距离主要交通节点近, 且距离 $R < 1$ km	距离主要交通节点较近, 且距离 $1 \leq R < 3$ km	距离主要交通节点一般, 且距离 $3 \leq R < 6$ km	距离主要交通节点较远, 且距离 $6 \leq R < 10$ km	距离主要交通节点远, 且距离 $R \geq 10$ km
距教育设施距离	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 1700$ m	重点中小学学区, 距离学校距离 $1700 \leq R < 2200$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 1700$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $1700 \leq R < 2200$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 2200$ m
距医疗设施距离 (m)	[0,1100)	[1100,1400)	[1400,1700)	[1700,2000)	≥ 2000
距文体设施距离 (m)	[0,500)	[500,1100)	[1100,1700)	[1700,2300)	≥ 2300
人口密度	人口稠密	人口较稠密	人口密度适中	人口较少	人口稀少

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
基础设施完善度	供电、供水排水、通讯设施完善，保障率高	供电、供水排水、通讯设施较完善，保障率较高	供电、供水排水、通讯设施尚可，保障率一般	供电、供水排水、通讯设施较缺乏，保障率较低	供电、供水排水、通讯设施缺乏，保障率低
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差

(二) 容积率修正

表 4-11 科研用途容积率修正公式一览表

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

表 4-12 科研用途容积率修正系数明细表

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

(三) TOD 模式修正系数

表 4-13 东莞市科研用途 TOD 模式修正系数表

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

(四) 期日修正系数

估价对象的估价期日与标定地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正

(五) 其他个别因素修正

表 4-14 科研用途其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	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	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力良好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
景观条件	指标说明	山、湖、园景景观条件好，对土地利用极为有利	山、湖、园景景观条件良好，对土地利用较为有利	山、湖、园景景观条件一般，对土地利用无不良影响	山、湖、园景景观条件较差，对土地利用有一定影响	山、湖、园景景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

(六) 土地剩余使用年期修正

表 4-15 科研土地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率=4.90%)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0514	0.1004	0.1471	0.1917	0.2341	0.2746	0.3132	0.35	0.3851	0.4185
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4503	0.4807	0.5097	0.5373	0.5636	0.5887	0.6126	0.6354	0.6571	0.6779
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6976	0.7164	0.7344	0.7515	0.7678	0.7833	0.7982	0.8123	0.8258	0.8386
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8509	0.8625	0.8736	0.8842	0.8944	0.904	0.9132	0.9219	0.9303	0.9382
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9458	0.9531	0.96	0.9665	0.9728	0.9788	0.9845	0.9899	0.9951	1

(七) 土地开发程度修正 (同商服用途)

东莞市科研用途的土地开发程度修正，参照商服用途土地开发程度修正进行确定。

五、特殊说明

根据住宅用途宗地地价公式的设计思路，标定地价应用公式一般应用于整宗地的地价评估，在修正得到待估宗地地价后，如有需要特别求取某楼层的住宅楼面地价时，可在计算得出住宅用途平均楼面地价后，搭配住宅用途的楼层分配系数使用。因此针对住宅用途编制相应的楼层修正系数，为标定地价计算外的附加

应用提供参考。旅馆用地（公寓）或商务金融的商服用途楼层分配系数需参照住宅用途的楼层分配系数。

多层、小高层或高层楼层分配系数如下表。

表 5-1 多层住宅用途（楼梯楼）楼层分配系数表

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	0.982	0.993	1.013
7	—	—	—	—	—	—	0.969	0.970	0.989
8	—	—	—	—	—	—	—	0.965	0.971
9	—	—	—	—	—	—	—	—	0.958

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

表 5-2 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表 1

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	0.969	0.968	0.968	0.967	0.965	0.963	0.961	0.959	0.956	0.954	0.952	0.951	0.948	0.945	0.943
2	0.986	0.985	0.976	0.973	0.972	0.971	0.969	0.966	0.963	0.961	0.958	0.956	0.956	0.955	0.954
3	0.997	0.991	0.988	0.985	0.984	0.983	0.978	0.975	0.972	0.967	0.962	0.961	0.961	0.961	0.96
4	1.008	1.002	0.997	0.995	0.993	0.991	0.987	0.984	0.981	0.975	0.972	0.967	0.967	0.967	0.966
5	1.022	1.012	1.009	1.005	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.972
6	1.018	1.023	1.015	1.011	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.982	0.98	0.978
7	—	1.019	1.025	1.015	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989	0.986	0.984
8	—	—	1.022	1.026	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989
9	—	—	—	1.023	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.994
10	—	—	—	—	1.022	1.024	1.02	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.004	1.002	1
11	—	—	—	—	—	1.021	1.026	1.022	1.019	1.019	1.016	1.015	1.013	1.009	1.008
12	—	—	—	—	—	—	1.021	1.027	1.023	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.014
13	—	—	—	—	—	—	—	1.024	1.03	1.027	1.027	1.023	1.022	1.02	1.018
14	—	—	—	—	—	—	—	—	1.027	1.032	1.029	1.027	1.026	1.024	1.021
15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.029	1.035	1.031	1.030	1.028	1.025
16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.032	1.037	1.033	1.032	1.028
17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.034	1.039	1.034	1.031
18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.035	1.04	1.035
19	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.038	1.041
20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.039

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

表 5-3 小高层、高层住宅（电梯楼）楼层分配系数表 2

总楼层 所在 楼层	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1	0.943	0.942	0.938	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921	0.92	0.91	0.91
2	0.951	0.95	0.949	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936	0.936	0.935	0.934
3	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944	0.943	0.942	0.941
4	0.963	0.962	0.961	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944
5	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952
6	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.96	0.958	0.957	0.956
7	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966	0.965	0.963	0.962
8	0.989	0.987	0.986	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.97	0.969
9	0.991	0.991	0.989	0.988	0.985	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975
10	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.989	0.988	0.985	0.982	0.982	0.98	0.98	0.979
11	1.007	1	0.998	0.996	0.994	0.994	0.994	0.994	0.994	0.992	0.989	0.989	0.987	0.986	0.985
12	1.013	1.01	1.005	1	0.997	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.99
13	1.015	1.014	1.013	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993
14	1.019	1.017	1.015	1.012	1.012	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.993
15	1.02	1.023	1.021	1.018	1.016	1.011	1.011	1.01	1.009	1	1	0.999	0.998	0.996	0.995
16	1.025	1.024	1.022	1.021	1.018	1.016	1.015	1.011	1.01	1.01	1.007	1	0.999	0.998	0.998
17	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1.006	1	0.999	0.999
18	1.033	1.032	1.031	1.03	1.029	1.023	1.022	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1
19	1.036	1.035	1.033	1.033	1.031	1.026	1.024	1.024	1.022	1.021	1.02	1.018	1.018	1.016	1.013
20	1.039	1.036	1.034	1.034	1.033	1.028	1.027	1.027	1.023	1.021	1.02	1.019	1.018	1.018	1.015
21	1.038	1.039	1.035	1.035	1.033	1.032	1.029	1.028	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017

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

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

六、标定地价地价公式

(一) 标定地价成果应用步骤

标定地价的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。其中,具体应用主要参照市场比较法的原理选取合适的三宗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后计算待估宗地宗地价格。

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;

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、临水修正之比、电梯修正之比、客流聚集度修正系数之比、TOD模式系数之比、(1+区域因素修正)之比、(1+个别因素修正)之比和期日修正系数以及土地剩余年期修正系数,得到估价对象的宗地价格。

待估宗地宗地地价公式如下:

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

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水修正系数之比

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

Ap : 待估宗地与标准宗地客流聚集度修正系数之比

Ad: 待估宗地与标准宗地期日修正系数之比

Am: 待估宗地与标准宗地 TOD 模式修正系数之比

Aq: 待估宗地与标准宗地其他个别因素修正之比

Ay: 待估宗地土地剩余年期修正系数

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

（二）商服用途地价计算公式

商服用途首层楼面地价

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

商服用途平均楼面地价

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

商服用途总地价=商服用途平均楼面地价×商服用途总建筑面积

本轮商服用途标定地价适用于零售商业用地、餐饮用地和其他商服用地，因此评估商务金融用途时需要通过用途修正得出该地块合理的标定地价。商务金融用途用途修正公式为：

商务金融用途平均楼面地价

$$\begin{aligned}
 &= \left[\text{商服标准宗地标定地价(首层楼面地价)} \right. \\
 &\quad \times \text{标准宗地容积率修正系数} \times \text{商务金融用途修正系数} \\
 &\quad + \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\
 &\quad \left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\
 &\quad \times \frac{\text{待估宗地的客流聚集度修正系数}}{\text{标准宗地的客流聚集度修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地 TOD 模式修正系数}}{\text{标准宗地 TOD 模式修正系数}} \\
 &\quad \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\
 &\quad \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\
 &\quad \times \text{待估宗地剩余年期修正系数} \times \text{待估宗地交易情况修正系数}
 \end{aligned}$$

商务金融用途总地价=商务金融用途平均楼面地价×商务金融用途总建筑面积

说明：公式中“待估宗地容积率”与“标准宗地容积率”均为宗地的综合容积率，其中标准宗地容积率见“附件 2 东莞市 2023 年城镇国有建设用地标定地价公示信息表”。

(三) 住宅用途地价计算公式

住宅用途平均楼面地价

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

住宅用途总地价=住宅用途平均楼面地价×住宅总建筑面积

本轮住宅用途标定地价适用于除低密度住宅之外的城镇住宅用地，因此评估低密度住宅用途时需要通过用途修正得出该地块合理的标定地价。低密度住宅用途用途修正公式为：

低密度住宅用途平均楼面地价

$$\begin{aligned}
 &= \left[\text{住宅标准宗地标定地价} \times \text{低密度住宅用途修正系数} \right. \\
 &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\
 &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地临水修正系数}}{\text{标准宗地临水修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地TOD模式修正系数}}{\text{标准宗地TOD模式修正系数}} \\
 &\times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\
 &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \\
 &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \times \text{待估宗地交易情况修正系数}
 \end{aligned}$$

低密度住宅用途总地价=低密度住宅用途平均楼面地价×低密度住宅用途总建筑面积

备注：标定地价应用公式一般应用于整宗地的地价评估，如有需要特别求取某楼层的住宅楼面地价时，可在计算得出住宅用途平均楼面地价后，搭配住宅用地的楼层分配系数求取。公式如下：

某楼层的住宅楼面地价=住宅用途平均楼面地价×对应楼层的住宅用地楼层分配系数

(四) 工业用途地价计算公式

工业用途地面地价

$$\begin{aligned} &= [\text{工业标准宗地标定地价} + (\text{待估宗地土地开发程度修正值} \\ &\quad - \text{标准宗地土地开发程度修正值})] \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ &\quad \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\quad \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\quad \times \text{待估宗地剩余年期修正系数} \times \text{待估宗地交易情况修正系数} \end{aligned}$$

工业用途总地价=工业用途地面地价×土地面积

(五) 科研用途地价计算公式

科研用途地面地价

$$\begin{aligned} &= [\text{科研标准宗地标定地价} + (\text{待估宗地土地开发程度修正值} \\ &\quad - \text{标准宗地土地开发程度修正值})] \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ &\quad \times \frac{\text{待估宗地TOD修正系数}}{\text{标准宗地TOD修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\quad \times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\quad \times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \times \text{待估宗地交易情况修正系数} \end{aligned}$$

科研用途总地价=科研用途地面地价×土地面积