

附件 4

广州市标定地价修正体系

第一部分 标定地价修正体系

一、商业用地标定地价修正体系

(一) 区域因素修正

表1 一级商业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2530	4.08	2.04	0	-1.98	-3.96
区域商业繁华程度	0.3958	6.39	3.20	0	-3.10	-6.19
公交便捷程度	0.0502	0.81	0.41	0	-0.39	-0.78
距最近轨道点范围	0.1668	2.69	1.35	0	-1.31	-2.61
停车方便程度	0.1342	2.17	1.09	0	-1.05	-2.10
Σ	1.0000	16.14	8.09	0	-7.83	-15.64

表2 一级商业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<100	100≤R<200	200≤R<300	300≤R<400	R≥400
区域商业繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<200m	公交线路≥6条；距站点距离 200≤R<400m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<200m	公交线路 1~6条；距站点距离 200≤R<400m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥400m
距最近轨道点范围 (R) (m)	0≤R<100	100≤R<200	200≤R<300	300≤R<400	R≥400

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表3 二级商业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2530	4.34	2.17	0	-2.11	-4.22
区域商业繁华程度	0.3958	6.80	3.40	0	-3.30	-6.60
公交便捷程度	0.0502	0.86	0.43	0	-0.42	-0.84
距最近轨道点范围	0.1668	2.86	1.43	0	-1.39	-2.78
停车方便程度	0.1342	2.30	1.15	0	-1.12	-2.24
Σ	1.0000	17.16	8.58	0	-8.34	-16.68

表4 二级商业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 200$	$200 \leq R < 300$	$300 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$R \geq 500$
区域商业繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条；距站点距离 $R < 300m$	公交线路 ≥ 6 条；距站点距离 $300 \leq R < 500m$	公交线路 1~6 条；距站点距离 $R < 300m$	公交线路 1~6 条；距站点距离 $300 \leq R < 500m$	公交线路 ≥ 1 条；距站点距离 $R \geq 500m$
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 200$	$200 \leq R < 300$	$300 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$R \geq 500$
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表5 三级商业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2530	4.60	2.30	0	-2.24	-4.48
区域商业繁华程度	0.3958	7.20	3.60	0	-3.51	-7.01
公交便捷程度	0.0502	0.91	0.46	0	-0.45	-0.89
距最近轨道点范围	0.1668	3.04	1.52	0	-1.48	-2.95
停车方便程度	0.1342	2.44	1.22	0	-1.19	-2.38
Σ	1.0000	18.19	9.10	0	-8.87	-17.71

表6 三级商业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<300	300≤R<400	400≤R<500	500≤R<600	R≥600
区域商业繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<400m	公交线路≥6条；距站点距离 400≤R<600m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<400m	公交线路 1~6条；距站点距离 400≤R<600m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥600m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<300	300≤R<400	400≤R<500	500≤R<600	R≥600
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表7 四级商业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2530	4.87	2.44	0	-2.37	-4.74
区域商业繁华程度	0.3958	7.61	3.81	0	-3.71	-7.42
公交便捷程度	0.0502	0.97	0.49	0	-0.47	-0.94
距最近轨道点范围	0.1668	3.21	1.61	0	-1.57	-3.13

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
停车方便程度	0.1342	2.58	1.29	0	-1.26	-2.52
Σ	1.0000	19.24	9.64	0	-9.38	-18.75

表8 四级商业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$R \geq 700$
区域商业繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条；距站点距离 $R < 500m$	公交线路 ≥ 6 条；距站点距离 $500 \leq R < 700m$	公交线路 1~6 条；距站点距离 $R < 500m$	公交线路 1~6 条；距站点距离 $500 \leq R < 700m$	公交线路 ≥ 1 条；距站点距离 $R \geq 700m$
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$R \geq 700$
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表9 五级商业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2530	5.23	2.62	0	-2.57	-5.13
区域商业繁华程度	0.3958	8.19	4.10	0	-4.02	-8.03
公交便捷程度	0.0502	1.04	0.52	0	-0.51	-1.02
距最近轨道点范围	0.1668	3.45	1.73	0	-1.70	-3.39
停车方便程度	0.1342	2.78	1.39	0	-1.36	-2.72
Σ	1.0000	20.69	10.36	0	-10.16	-20.29

表10 五级商业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$R \geq 800$
区域商业繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条；距站点距离 $R < 600m$	公交线路 ≥ 6 条；距站点距离 $600 \leq R < 800m$	公交线路 1~6 条；距站点距离 $R < 600m$	公交线路 1~6 条；距站点距离 $600 \leq R < 800m$	公交线路 ≥ 1 条；距站点距离 $R \geq 800m$
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$R \geq 800$
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表11 六级商业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2530	5.60	2.80	0	-2.77	-5.53
区域商业繁华程度	0.3958	8.76	4.38	0	-4.32	-8.64
公交便捷程度	0.0502	1.11	0.56	0	-0.55	-1.10
距最近轨道点范围	0.1668	3.69	1.85	0	-1.82	-3.64
停车方便程度	0.1342	2.97	1.49	0	-1.47	-2.93
Σ	1.0000	22.13	11.08	0	-10.93	-21.84

表12 六级商业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$R \geq 900$

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域商业繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 $R < 700m$	公交线路≥6条；距站点距离 $700 \leq R < 900m$	公交线路 1~6条；距站点距离 $R < 700m$	公交线路 1~6条；距站点距离 $700 \leq R < 900m$	公交线路≥1条；距站点距离 $R \geq 900m$
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$R \geq 900$
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表13 七级商业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2530	5.85	2.93	0	-2.90	-5.79
区域商业繁华程度	0.3958	9.15	4.58	0	-4.53	-9.05
公交便捷程度	0.0502	1.16	0.58	0	-0.58	-1.15
距最近轨道点范围	0.1668	3.86	1.93	0	-1.91	-3.82
停车方便程度	0.1342	3.10	1.55	0	-1.54	-3.07
Σ	1.0000	23.12	11.57	0	-11.46	-22.88

表14 七级商业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$R \geq 1000$
区域商业繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<800m	公交线路≥6条；距站点距离 800≤R<1000m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<800m	公交线路 1~6条；距站点距离 800≤R<1000m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥1000m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<700	700≤R<800	800≤R<900	900≤R<1000	R≥1000
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表15 八级商业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2530	6.10	3.05	0	-3.03	-6.05
区域商业繁华程度	0.3958	9.55	4.78	0	-4.73	-9.46
公交便捷程度	0.0502	1.21	0.61	0	-0.60	-1.20
距最近轨道点范围	0.1668	4.02	2.01	0	-2.00	-3.99
停车方便程度	0.1342	3.24	1.62	0	-1.61	-3.21
Σ	1.0000	24.12	12.07	0	-11.97	-23.91

表16 八级商业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<800	800≤R<900	900≤R<1000	1000≤R<1100	R≥1100
区域商业繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<900m	公交线路≥6条；距站点距离 900≤R<1100m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<900m	公交线路 1~6条；距站点距离 900≤R<1100m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥1100m

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1100$	$R \geq 1100$
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表17 九级商业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2530	6.35	3.18	0	-3.16	-6.31
区域商业繁华程度	0.3958	9.94	4.97	0	-4.94	-9.87
公交便捷程度	0.0502	1.26	0.63	0	-0.63	-1.25
距最近轨道点范围	0.1668	4.19	2.10	0	-2.08	-4.16
停车方便程度	0.1342	3.37	1.69	0	-1.68	-3.35
Σ	1.0000	25.11	12.57	0	-12.49	-24.94

表18 九级商业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1200$	$R \geq 1200$
区域商业繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条；距站点距离 $R < 1000m$	公交线路 ≥ 6 条；距站点距离 $1000 \leq R < 1200m$	公交线路 1~6 条；距站点距离 $R < 1000m$	公交线路 1~6 条；距站点距离 $1000 \leq R < 1200m$	公交线路 ≥ 1 条；距站点距离 $R \geq 1200m$
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1200$	$R \geq 1200$
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表19 十级商业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2530	6.73	3.37	0	-3.34	-6.68
区域商业繁华程度	0.3958	10.52	5.26	0	-5.23	-10.45
公交便捷程度	0.0502	1.33	0.67	0	-0.67	-1.33
距最近轨道点范围	0.1668	4.44	2.22	0	-2.21	-4.41
停车方便程度	0.1342	3.57	1.79	0	-1.77	-3.54
Σ	1.0000	26.59	13.31	0	-13.22	-26.41

表20 十级商业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<1000	1000≤R<1100	1100≤R<1200	1200≤R<1300	R≥1300
区域商业繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店，商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施，聚集较成规模	区域内有一定量商业设施，功能齐全	区域内有商业设施，分布较分散	区域内有零星的商业设施
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<1100m	公交线路≥6条；距站点距离 1100≤R<1300m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<1100m	公交线路 1~6条；距站点距离 1100≤R<1300m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥1300m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<1000	1000≤R<1100	1100≤R<1200	1200≤R<1300	R≥1300
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表21 十一级商业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2530	7.10	3.55	0	-3.53	-7.06
区域商业繁华程度	0.3958	11.11	5.56	0	-5.52	-11.04
公交便捷程度	0.0502	1.41	0.71	0	-0.70	-1.40
距最近轨道点范围	0.1668	4.68	2.34	0	-2.33	-4.65

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
停车方便程度	0.1342	3.77	1.89	0	-1.87	-3.74
Σ	1.0000	28.07	14.05	0	-13.95	-27.89

表22 十一级商业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1300$	$1300 \leq R < 1400$	$R \geq 1400$
区域商业繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商业设施, 功能齐全	区域内有商业设施, 分布较分散	区域内有零星的商业设施
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 1200m$	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $1200 \leq R < 1400m$	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 1200m$	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $1200 \leq R < 1400m$	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 1400m$
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1300$	$1300 \leq R < 1400$	$R \geq 1400$
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便

表23 十二级商业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2530	7.47	3.74	0	-3.72	-7.43
区域商业繁华程度	0.3958	11.69	5.85	0	-5.81	-11.62
公交便捷程度	0.0502	1.48	0.74	0	-0.74	-1.47
距最近轨道点范围	0.1668	4.93	2.47	0	-2.45	-4.90
停车方便程度	0.1342	3.96	1.98	0	-1.97	-3.94
Σ	1.0000	29.53	14.78	0	-14.69	-29.36

表24 十二级商业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1300$	$1300 \leq R < 1400$	$1400 \leq R < 1500$	$R \geq 1500$
区域商业繁华程度	区域内有大量商场、酒店、宾馆、专卖店, 商业设施聚集成规模	区域内有较多商业设施, 聚集较成规模	区域内有一定量商业设施, 功能齐全	区域内有商业设施, 分布较分散	区域内有零星的商业设施
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 1300m$	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $1300 \leq R < 1500m$	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 1300m$	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $1300 \leq R < 1500m$	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 1500m$
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1300$	$1300 \leq R < 1400$	$1400 \leq R < 1500$	$R \geq 1500$
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便

(二) 楼层修正

表25 商业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: 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。

(三) 期日修正

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

(四) 道路修正

道路修正系数主要是为了修正不同道路之间的商业繁华度之间的差异。道路修正系数为整宗地标准深度内和标准深度外的道路修正系数的加权平均系数。

一, 道路修正系数的计算。整宗地的综合道路修正系数为标准深度内的道路修正系数与标准深度外的道路修正系数通过面积比例加权, 估价师需要判断商业所临每一条道路

的标准深度内的建筑面积占首层建筑面积的比例，标准深度外的建筑面积默认道路修正系数为 1。若涉及商业临多条路有多个道路修正系数，重复部分按照道路修正系数高的计算。

例子：宗地 A 首层建筑面积为 11717.67 平方米，其同时临体育西路和天河路，道路修正系数分别为 1.62 和 2.8，标准深度分别为 10 米和 15 米，天河路与体育西路相交。宗地 A 临体育西路在标准深度内的建筑面积为 1660 平方米，临天河路在标准深度内的建筑面积为 2100 平方米（已扣除天河路与体育西路重复的建筑面积），剩余在标准深度外的建筑面积为 $11717.67-1660-2100=7957.67$ 平方米。

宗地 A 的综合道路修正系数

$$=1.62*1660/11717.67+2.8*2100/11717.67+1*7957.67/11717.67=1.41。$$

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

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

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

表 26 道路修正系数表

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深（米）	道路修正系数
1	越秀区	广园西路	广园中路-环市西路	10	1.06
2	越秀区	瑶台西路	瑶台前进北街-广园西路	10	1.09
3	越秀区	站前南路	机场高速公路-沙涌南环村路	10	1.15
4	越秀区	广园东路	大金钟路-广州大道北	10	1.06
5	越秀区	永福路	广园东路-先烈中路	10	1.12
6	越秀区	流花路 1	站前路-人民北路	10	1.09
7	越秀区	下塘西路 2	下塘西胜街-政通路	10	1.04
8	越秀区	西胜街	果山路-童心路	10	1.05
9	越秀区	横枝岗路	云山南路-横幅路	10	1.06
10	越秀区	麓湖路 1	环市东路-恒福路	10	1.07
11	越秀区	寺右二横路	北起共和大街-寺右新马路	10	1.06
12	越秀区	寺右一马路	东兴南路-寺右新马路	10	1.05
13	越秀区	解放北路 1	流花路-三元里大道	10	1.24
14	越秀区	果山路	西胜街-滴翠楼	10	1.12
15	越秀区	站西路	站南路-广园西路	10	1.63
16	越秀区	环市西路 2	人民北路-广园西路	10	1.17
17	越秀区	站南路（越秀）	站西路-人民北路	15	1.69

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
18	越秀区	人民北路 1	流花路-环市西路	10	1.11
19	越秀区	流花路 2	人民北路-解放北路	10	1.14
20	越秀区	人民北路 2	中山六路-流花路	10	1.05
21	越秀区	东风西路 2	荔湾路-解放北路	10	1.05
22	越秀区	解放北路 2	流花路-中山五路	10	1.07
23	越秀区	镇海路	解放北路-小北路	10	1.04
24	越秀区	盘福路	东风西路-解放北路	10	1.06
25	越秀区	应元路	解放北路-小北路	10	1.05
26	越秀区	连新路 1	应元路-府前路	10	1.1
27	越秀区	小北路	环市中路-东风中路	10	1.11
28	越秀区	越秀北路	东风路-小北路	10	1.06
29	越秀区	法政路(越秀)	小北路-越秀北路	10	1.04
30	越秀区	黄华路	北较场路-东风东路	10	1.08
31	越秀区	麓景路	麓景西路-恒安路	10	1.1
32	越秀区	童心路	环市中路-下塘西胜街	10	1.05
33	越秀区	环市东路 3	小北路-麓湖路	10	1.09
34	越秀区	麓湖路	恒福路-环市东路	10	1.07
35	越秀区	恒福路	麓湖路-永福路	10	1.08
36	越秀区	麓景东、西路	宝汉直街-恒福路	10	1.04
37	越秀区	淘金北路	恒福路-淘金路	10	1.08
38	越秀区	东风中路	解放北路-越秀北路	10	1.06
39	越秀区	东风东路	越秀北路-广州大道中	10	1.06
40	越秀区	建设大马路	环市东路-东风中路	10	1.04
41	越秀区	环市东路 1	麓湖路-区庄立交	10	1.14
42	越秀区	北较场横路	麓湖路-建设大马路	10	1.04
43	越秀区	北较场路	麓湖路-小北路	10	1.03
44	越秀区	华乐路	建设六马路-环市东路	10	1.07
45	越秀区	建设六马路	环市东路-东风中路	10	1.22
46	越秀区	建设横马路	建设大马路--建设六马路	10	1.05
47	越秀区	建设三马路	建设中马路-东风中路	10	1.06
48	越秀区	建设四马路	建设五马路-建设横马路	10	1.06
49	越秀区	淘金路 1	淘金北路-环市东路	10	1.61
50	越秀区	太和岗路	淘金东路-先烈中路	10	1.05
51	越秀区	淘金东路	淘金路-太和岗路	10	1.07
52	越秀区	淘金路 2	淘金北路-太和岗路	10	1.06

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
53	越秀区	原道路	友爱路-先烈中路	10	1.04
54	越秀区	先烈中路	先烈东路-环市东路	10	1.07
55	越秀区	云鹤北街	先烈中路-环市东路	10	1.07
56	越秀区	水荫南路	水荫路-广州大道中	10	1.09
57	越秀区	环市东路 2	区庄立交-梅东路	10	1.1
58	越秀区	梅花路	环市东路-中山一路	10	1.06
59	越秀区	福金东路	东风东路-福金东 8 号大院	10	1.04
60	越秀区	福今路	东风东路-中山一路	10	1.07
61	越秀区	水均南街	东风东路-中山一路	10	1.05
62	越秀区	中山一路	农林下路-广州大道中	10	1.04
63	越秀区	三育路	农林下路-福今路	10	1.08
64	越秀区	农林东路	三育路-中山二路	10	1.03
65	越秀区	农林下路 1	环市东路-东风东路	10	1.19
66	越秀区	犀牛路	环市东路-农林下路	10	1.04
67	越秀区	先烈南路	环市东路-东风东路	10	1.06
68	越秀区	农林下路	东风东路-中山一路	15	2.12
69	越秀区	中山二路	东川路-署前路	10	1.1
70	越秀区	陵园西路	东风中路-中山三路	10	1.33
71	越秀区	杏林路	岭南路-逸仙路	10	1.06
72	越秀区	东平大马路	东平大院-中山二路	10	1.08
73	越秀区	中山三路	东川路-越秀北路	10	1.89
74	越秀区	较场西路	中山三路-东华西路	10	1.26
75	越秀区	东川路	白云路-中山三路	10	1.32
76	越秀区	较场东路	中山二路-东关汛	10	1.09
77	越秀区	东华西路	越秀中路-东川路	10	1.06
78	越秀区	越秀中、北路	东风东路-文明路	10	1.16
79	越秀区	达道路	中山一路-寺右新马路	10	1.07
80	越秀区	寺右新马路	达道路-广州大道中	10	1.06
81	越秀区	东兴南路	寺右一马路-广州大道中	10	1.09
82	越秀区	东兴北路	东海嘉园-广州大道中	10	1.03
83	越秀区	东泰路	中山一路-寺右一马路	10	1.07
84	越秀区	共和大街	西元岗-共和路	10	1.05
85	越秀区	共和路	中山一路-共和大街	10	1.04
86	越秀区	寺贝通津	庙前直街-达道路	10	1.04
87	越秀区	烟墩路	庙前直街-保安前街	10	1.05

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
88	越秀区	寺右二马路	寺右新马路-寺右南路	10	1.03
89	越秀区	寺右南路	江月路-寺右二马路	10	1.06
90	越秀区	明月二路	江月路-广州大道中	10	1.05
91	越秀区	明月一路	江月路-广州大道中	10	1.07
92	越秀区	培正路	烟墩路-培正新横路	10	1.07
93	越秀区	合群中路	合群一马路-合群三马路	10	1.06
94	越秀区	庙前直街	署前路-寺贝通津	10	1.13
95	越秀区	庙前西街	均益路-署前路	10	1.06
96	越秀区	均益路	庙前西街-东华东路	10	1.05
97	越秀区	东华东路	东川路-东山大街	10	1.04
98	越秀区	龟岗大马路	庙前西街-东山大街	10	1.29
99	越秀区	署前路	中山二路-庙前西街	10	1.39
100	越秀区	合群一马路	合群中路-合群西路	10	1.09
101	越秀区	合群西路	合群一马路-东山湖公园	10	1.07
102	越秀区	东湖西路 1	白云路-大沙头三马路	10	1.04
103	越秀区	白云路	东川路-广九大马路	10	1.05
104	越秀区	东湖西路 2	大沙头三马路-东湖路	10	1.04
105	越秀区	东湖路	大沙头路-东湖西路	10	1.07
106	越秀区	沿江东路	东华南路-东湖路	10	1.07
107	越秀区	绿荫路	大沙头二马路-大沙头三马路	10	1.1
108	越秀区	大沙头路 2	东华南路-大沙头三马路	10	1.08
109	越秀区	大沙头三马路	东湖西路-大沙头路	10	1.16
110	越秀区	大沙头路 1	大沙头三马路-东湖路	10	1.07
111	越秀区	越秀南路	东华路(文明路)-白云路 (广九大马路)	10	1.05
112	越秀区	广九大马路	越秀南路-白云路	10	1.06
113	越秀区	大沙头二马路	东华南路-东湖西路	10	1.07
114	越秀区	东园路	东园横路-八旗二马路	10	1.08
115	越秀区	沿江中路	海珠桥-东华南路	10	1.16
116	越秀区	德政南路	万福路-沿江中路	10	1.1
117	越秀区	文德南路	万福路-沿江中路	10	1.08
118	越秀区	八旗二马路	北京南路-东沙角	10	1.11
119	越秀区	北京路 4	万福路-天字码头	10	1.16
120	越秀区	珠光路	北京路-德政南路	10	1.05
121	越秀区	湛塘路	万福路-东园横路	10	1.12
122	越秀区	东园横路	德政南路-越秀南路	10	1.08

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深（米）	道路修正系数
123	越秀区	回龙路	泰康路-沿江中路	10	1.1
124	越秀区	泰康路	起义路-北京路	10	1.11
125	越秀区	北京路3	文明路-万福路	15	1.64
126	越秀区	文德东路	文德路-聚仁坊	10	1.09
127	越秀区	文明路2	文德路-越秀路	10	1.1
128	越秀区	德政中、北路	东风中路-万福路	10	1.07
129	越秀区	文德路	中山四路-万福路	10	1.21
130	越秀区	聚仁坊	文德东路-德政中路	10	1.07
131	越秀区	万福路	北京路-越秀南路	10	1.15
132	越秀区	中山四路2	越秀北路-仓边路	10	1.3
133	越秀区	中山四路1	北京路-仓边路	10	1.41
134	越秀区	仓边路	东风中路-中山四路	10	1.06
135	越秀区	豪贤路	仓边路-越秀北路	10	1.05
136	越秀区	榨粉街	豪贤路-中山四路	10	1.05
137	越秀区	越华路	吉祥路-仓边路	10	1.06
138	越秀区	广卫路	吉祥路-北京路	10	1.06
139	越秀区	吉祥路2	越华路-中山五路	10	1.05
140	越秀区	北京路1	广卫路-中山四路	15	1.7
141	越秀区	文明路1	北京路-文德路	10	1.45
142	越秀区	北京路2	文明路-中山四路	15	4.69
143	越秀区	连新路2	中山五路-府前路	10	1.07
144	越秀区	吉祥路1	东风中路-越华路	10	1.08
145	越秀区	府前路（越秀）	解放北路-连新路	10	1.07
146	越秀区	教育路（越秀）	中山五路-惠福东路	10	1.14
147	越秀区	中山五路	解放北路-北京路	15	2.25
148	越秀区	广大路	广卫路-中山五路	10	1.15
149	越秀区	惠福东路1	教育路-北京路	10	1.16
150	越秀区	起义路	中山五路-泰康路	10	1.12
151	越秀区	西湖路1	教育路-北京路	15	1.59
152	越秀区	大南路（越秀）	起义路-北京路	10	1.16
153	越秀区	西湖路2	起义路-教育路	10	1.08
154	越秀区	惠福东路2	解放中路-教育路	10	1.09
155	越秀区	大新路1	人民南路-解放南路	10	1.04
156	越秀区	解放南路（越秀）	大德路-沿江西路	10	1.14
157	越秀区	一德路1	天成路-起义路	10	1.31

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
158	越秀区	侨光西路	一德路-沿江中路	10	1.04
159	越秀区	长堤大马路	仁济路-解放南路	10	1.09
160	越秀区	沿江西路(越秀)	人民南路-海珠桥	10	1.11
161	越秀区	侨光路	泰康路-沿江中路	10	1.05
162	越秀区	高第西街	解放南路-起义路	10	1.19
163	越秀区	大新路2	解放南路-起义路	10	1.24
164	越秀区	人民南路	沿江西路-大德路	10	1.21
165	越秀区	人民中路	中山六路-上九路	10	1.08
166	越秀区	海珠中、北路	百灵路-大德路	10	1.08
167	越秀区	濠畔街	海珠南路-解放南路	10	1.11
168	越秀区	大德路	人民中路-起义路	10	1.08
169	越秀区	海珠南路	大德路-沿江西路	10	1.06
170	越秀区	仁济路	一德路-仁济西路	10	1.07
171	越秀区	一德路2	人民南路-天成路	10	1.08
172	越秀区	西濠二马路	人民南路-仁济路	10	1.06
173	越秀区	仁济西路	人民南路-仁济路	10	1.04
174	越秀区	仁济路2	仁济西路-沿江西路	10	1.06
175	越秀区	天成路	大德路-一德路	10	1.05
176	越秀区	状元坊	人民南路-天成路	10	1.5
177	越秀区	靖海路	一德路-长堤大马路	10	1.1
178	越秀区	惠福西路	人民中路-解放中路	10	1.11
179	越秀区	光塔路	纸行路-米市路	10	1.06
180	越秀区	诗书路	惠福西路-大德路	10	1.04
181	越秀区	观绿路	人民路-诗书路	10	1.05
182	越秀区	朝天路	中山六路-光塔路	10	1.06
183	越秀区	中山六路	人民中路-解放中路	10	1.19
184	越秀区	纸行路	中山六路-惠福西路	10	1.08
185	越秀区	米市路	朝天路-惠福西路	10	1.06
186	越秀区	解放中路	中山六路-大德路	10	1.05
187	越秀区	六榕路	百灵路-中山六路	10	1.04
188	越秀区	广德路	六榕路-解放北路	10	1.09
189	越秀区	净慧路	人民中路-海珠北路	10	1.08
190	越秀区	光孝路	净慧路-中山六路	10	1.05
191	越秀区	百灵路	解放北路-海珠北路	10	1.08
192	越秀区	高第街	起义路-北京路	10	1.39

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
193	越秀区	广仁路	越华路-广卫路	10	1.05
194	越秀区	正南路	东风中路-越华路	8	1.08
195	越秀区	东环路	环市东路-东风东路	10	1.04
196	越秀区	大沙头四马路	大沙头北街-大沙头路	10	1.08
197	越秀区	建设二马路	建设中马路-建设横马路	10	1.05
198	越秀区	合群二马路	合群西路-合群中路	10	1.06
199	越秀区	水荫路	先烈东路-天河路	10	1.06
200	越秀区	新河浦路	东湖路-美华北路	10	1.06
201	越秀区	瑶台大街	广园西路-朝阳大街	10	1.1
202	越秀区	光明路	原道路-和平路	10	1.05
203	海珠区	艺苑路	艺洲路-新港中路	8	1.12
204	海珠区	江晓路	东晓路-江南大道南	8	1.07
205	海珠区	滨江西路	洲咀路-滨江中路	8	1.06
206	海珠区	南洲路	江南大道南-广州大道南	8	1.09
207	海珠区	盈丰路	东晓路-南燕路	8	1.06
208	海珠区	滨江东路	东晓路-广州大道南	10	1.1
209	海珠区	上渡路	滨江东路-下渡路	8	1.04
210	海珠区	江湾路(海珠)	滨江中路-江南大道中	8	1.09
211	海珠区	万松路	前进路-江南大道中	10	1.12
212	海珠区	江南大道中	同福东路-昌岗中路	10	1.38
213	海珠区	仲恺路1	东晓路-怡海路	8	1.07
214	海珠区	广州塔路	阅江西路-艺洲路	8	1.04
215	海珠区	南泰路2	宝岗大道-工业大道北	8	1.05
216	海珠区	南泰路1	江燕路-宝岗大道	8	1.07
217	海珠区	江泰路	江南大道南-泰沙路	8	1.09
218	海珠区	南泰路3	东晓南路-江南大道南	8	1.09
219	海珠区	晓园北路	晓港中马路-江南大道南	8	1.07
220	海珠区	逸景路	瑞康路-广州大道南	10	1.05
221	海珠区	晓港中马路	昌岗东路-泰沙路	10	1.05
222	海珠区	昌岗中路	江南大道中-工业大道中	10	1.13
223	海珠区	万寿北街	基立下道-万寿路	8	1.07
224	海珠区	南田路	江南大道中-工业大道北	10	1.11
225	海珠区	南华东路	同庆路-江南大道北	8	1.05
226	海珠区	宝岗大道3	同福中路-江南西路	10	1.18
227	海珠区	宝岗大道1	滨江西路-同福中路	10	1.06

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
228	海珠区	宝岗大道 4	江南西路-昌岗中路	10	1.13
229	海珠区	侨港路	东晓南路-江南大道南	10	1.09
230	海珠区	南洲北路	盈中路-瑞宝涌	10	1.06
231	海珠区	立新街	新港西路-凤景路	10	1.06
232	海珠区	叠景路	康龙大街-广州大道南	10	1.09
233	海珠区	翠竹路	滨江东路-金菊路	10	1.08
234	海珠区	新港西路	东晓路-广州大道南	10	1.13
235	海珠区	滨江中路	解放桥-海印桥	8	1.1
236	海珠区	大江直街	金菊路-新港路	8	1.1
237	海珠区	江海大道	新港中路-聚德北路	8	1.07
238	海珠区	南泰路 4	工业大道中-南泰路	8	1.05
239	海珠区	宝岗大道 2	昌岗中路-南泰路	8	1.09
240	海珠区	江怡路	怡凤路-怡乐路	8	1.09
241	海珠区	艺苑南路	新港中路-江贝陇西里	8	1.06
242	海珠区	赤岗北路	艺洲路-新港中路	8	1.05
243	海珠区	沙渡路	革新路-工业大道北	8	1.06
244	海珠区	赤岗西路	赤岗路-敦和路	8	1.09
245	海珠区	广纸路	工业大道中-广州造纸厂	10	1.2
246	海珠区	礼岗路	昌岗中路-江南大道南	8	1.1
247	海珠区	江南大道北	海珠桥-同福东路	10	1.09
248	海珠区	同福东路	同福中路-江南大道北	10	1.21
249	海珠区	同福西路 2	洪德路-江南大道北	8	1.16
250	海珠区	新港东路	黄埔涌-环城高速公路	8	1.21
251	海珠区	敦和路 1	新港西路-广州大道南	8	1.1
252	海珠区	荔福路	宝业路-宝岗大道	8	1.12
253	海珠区	怡乐路	滨江东路-新港西路	8	1.12
254	海珠区	工业大道中	昌岗西路-江燕路	10	1.06
255	海珠区	南华东路 1	江南大道北-草芳围	8	1.03
256	海珠区	南村路	同福东路-南田路	10	1.06
257	海珠区	万寿路	万寿北街-东晓路	8	1.08
258	海珠区	金沙路	工业大道北-革新路	8	1.09
259	海珠区	榕景路	工业大道北-革新路	8	1.1
260	海珠区	昌岗东路	江南大道中-东晓路	10	1.27
261	海珠区	下渡路	滨江东路-新港西路	10	1.07
262	海珠区	南华中、西路	洪德路-同庆路	8	1.09

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
263	海珠区	工业大道北	革新路-昌岗西路	10	1.14
264	海珠区	洪德路	滨江西路-革新路	10	1.09
265	海珠区	海联路	东晓路-怡海路	8	1.08
266	海珠区	江南大道南	昌岗东路-江燕路	10	1.21
267	海珠区	前进路(海珠)	东晓路-江南大道中	10	1.1
268	海珠区	小港路	南华东路-江南大道北	8	1.1
269	海珠区	新港中路	广州大道南-黄埔涌	10	1.26
270	海珠区	东晓路1	滨江东路-新港西路	10	1.09
271	海珠区	南洲北路2	东晓南-盈中路	8	1.1
272	海珠区	艺景路	广州大道南-新市头路	8	1.04
273	海珠区	仲恺路2	东晓路-江湾路	8	1.07
274	海珠区	翠城西路	宝岗大道-工业大道中	8	1.07
275	海珠区	同福西路1	洪德路-洲咀路	8	1.13
276	海珠区	梅园西路	革新路-工业大道北	8	1.07
277	海珠区	广州大道南2	新港西路-新滘中路	8	1.08
278	海珠区	广州大道南3	南洲路-新滘中路	8	1.1
279	海珠区	赤岗路	新港中路-聚德北路	8	1.11
280	海珠区	江燕南路	江燕路-工业大道中	10	1.11
281	海珠区	水榕路	榕景路-沙渡路	10	1.08
282	海珠区	金菊路	翠竹路-广州大道南	10	1.1
283	海珠区	江南西路	宝岗大道-江南大道中	10	1.93
284	海珠区	同福中路	同庆路-宝岗大道	10	1.11
285	海珠区	革新路	工业大道北-沙渡路	8	1.06
286	海珠区	东晓南路	昌岗东路-南洲路	8	1.16
287	海珠区	工业大道南	工业大道中-南洲路	8	1.1
288	海珠区	瑞康路	新港西路-新滘西路	10	1.83
289	海珠区	宝业路	宝岗大道-工业大道	8	1.09
290	海珠区	鹭江西街	新港西路-逸景路	10	1.13
291	海珠区	新南路	工业大道中-南边路	8	1.07
292	海珠区	江燕路	工业大道中-礼岗路	8	1.15
293	海珠区	敦和路2	广州大道南-大塘华南大街	10	1.11
294	海珠区	聚德西路	聚德北路-新滘东路	10	1.07
295	海珠区	艺洲路	滨江东路-双塔路	8	1.04
296	海珠区	双塔路	艺洲路-新港东路	8	1.05
297	海珠区	侨兴路	侨港路-江晓路	10	1.11

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
298	海珠区	广州大道南 1	滨江东路-新港中路	8	1.2
299	海珠区	新市头路	艺景路-新港中路	8	1.08
300	荔湾区	下九路	文昌南路-杨巷路	15	3.4
301	荔湾区	上九路	杨巷路-人民中路	15	2.42
302	荔湾区	第十甫路	宝华路-文昌南路	15	2.29
303	荔湾区	华林新街	长寿西街-西来正街	15	1.85
304	荔湾区	宝华路(荔湾)	长寿西路-第十甫路	10	1.9
305	荔湾区	康王南路	杉木栏路-长寿西路	10	1.1
306	荔湾区	清平路 1	梯云东路-六二三路	10	1.4
307	荔湾区	十三行路	长乐路-人民南路	10	1.29
308	荔湾区	十八甫北路	下九路-十八甫路	10	1.19
309	荔湾区	丛桂路 2	黄沙大道-珠江	10	1.28
310	荔湾区	长寿西路	宝华路-德星路	10	1.16
311	荔湾区	六二三路 2	黄沙大道-珠江	10	1.28
312	荔湾区	站前横路	站前路-流花路	10	1.38
313	荔湾区	站前路 1	环市西路-西村西约大街	10	1.34
314	荔湾区	西猪栏路	黄沙大道-珠江	10	1.27
315	荔湾区	德星路	长寿东路-下九路	10	1.11
316	荔湾区	十八甫西路	清平路-十八甫北路	8	1.13
317	荔湾区	杨巷路	下九路-浆栏路	10	1.08
318	荔湾区	浆栏路	杨巷路-光复南路	8	1.09
319	荔湾区	中山八路	南岸路-荔湾路	10	1.15
320	荔湾区	沙面大街	沙面北街-西堤二马路	10	1.12
321	荔湾区	和平东路	长乐路-人民南路	8	1.11
322	荔湾区	文昌南路	长寿路—第十甫路	10	1.1
323	荔湾区	靖远路	西堤二马路-沿江西路	8	1.07
324	荔湾区	十八甫南路	十八甫路-六二三路	8	1.09
325	荔湾区	清平路 2	十甫路-梯云东路	10	1.07
326	荔湾区	泮塘路	中山八路-龙津西路	10	1.06
327	荔湾区	长寿东路	德星路-人民中路	10	1.12
328	荔湾区	逢源路	龙津西路-多宝路	8	1.08
329	荔湾区	宝源路	龙津西路-宝华路	10	1.06
330	荔湾区	杉木栏路 2	十八甫南路-康王南路	8	1.07
331	荔湾区	沿江西路(荔湾)	西堤二马路-人民南路	10	1.11
332	荔湾区	康王中路	长寿西路-中山七路	10	1.07

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
333	荔湾区	十三甫路	珠矶路-清平路	8	1.1
334	荔湾区	西堤二马路	镇安路-人民南路	10	1.07
335	荔湾区	杉木栏路 1	康王南路-长乐路	8	1.09
336	荔湾区	十八甫路	十八甫北路-长乐路	10	1.07
337	荔湾区	和平中、西路	丛桂路-长乐路	8	1.1
338	荔湾区	新基路	西堤二马路-沿江西路	8	1.09
339	荔湾区	光复路	西华路-浆栏路	10	1.07
340	荔湾区	珠矶路	第十甫路-六二三路	8	1.06
341	荔湾区	大同路	第十甫路-六二三路	8	1.07
342	荔湾区	梯云东路	大同路-十八甫南路	8	1.08
343	荔湾区	荔湾路	东风西路-中山七路	10	1.08
344	荔湾区	华贵路	中山七路-宝华路	10	1.08
345	荔湾区	六二三路 1	大同路-镇安路	10	1.12
346	荔湾区	德兴路(荔湾)	西堤二马路-沿江西路	8	1.07
347	荔湾区	丛桂路 1	恩宁路-黄沙大道	8	1.09
348	荔湾区	恩洲大巷	中山八路-龙津西路	8	1.07
349	荔湾区	龙津东路	康王中路-人民中路	10	1.07
350	荔湾区	文昌北路	龙津中路-长寿西路	10	1.04
351	荔湾区	龙津中路	华贵路-康王路	10	1.04
352	荔湾区	芦荻街	康王北路-光复北路	10	1.04
353	荔湾区	恩宁路	龙津西路-丛桂路	8	1.04
354	荔湾区	康王北路	东风西路-中山七路	10	1.1
355	荔湾区	多宝路	黄沙大道-宝华路	10	1.06
356	荔湾区	蓬莱路	恩宁路-黄沙大道	8	1.06
357	荔湾区	中山七路	荔湾北路-人民中路	10	1.08
358	荔湾区	龙津西路	华贵路-多宝路	8	1.07
359	荔湾区	黄沙后道	蓬莱路-丛桂路	8	1.07
360	荔湾区	站前路 2	西村西约大街-流花路	10	1.09
361	荔湾区	黄沙大道	中山八路-大同路	10	1.08
362	荔湾区	花蕾路	东漵北路-芳村大道中	8	1.22
363	荔湾区	西华路	东风西路-人民中路	10	1.07
364	荔湾区	荔枝湾路	黄沙大道-多宝路	10	1.06
365	荔湾区	涌边一马路	黄沙大道-荔枝湾路	8	1.05
366	荔湾区	周门路	周门南路-荔湾路	8	1.05
367	荔湾区	陈岗路	站前路-站前横路	8	1.04

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
368	荔湾区	步头直街	河柳街-南岸村	8	1.04
369	荔湾区	周门南路	周门路-中山八路	8	1.06
370	荔湾区	南岸路	东风西路-中山八路	10	1.07
371	荔湾区	富力路	南岸路-广州市南海中学高中部	10	1.04
372	荔湾区	东风西路1	增槎路-荔湾路	10	1.04
373	荔湾区	广雅路	西湾东路-东风西路	10	1.03
374	荔湾区	环市西路1	东风西路-广园西路	10	1.07
375	荔湾区	西湾路2	站西路-西湾东路	10	1.05
376	荔湾区	西湾东路	西湾路-铁路	10	1.04
377	荔湾区	西增路	南京路-西湾路	10	1.04
378	荔湾区	桥中南路2	红楼路-坦尾南三巷	10	1.08
379	荔湾区	陆居路	长堤街-芳村大道中	10	1.11
380	荔湾区	芳村大道东	花蕾路-鹤洞路	8	1.07
381	荔湾区	花地大道北	珠江隧道-浣花西路	10	1.14
382	荔湾区	喜鹊路	东漵北路-花地大道北	8	1.08
383	荔湾区	洞企石路	芳村大道中-安定首约路	10	1.13
384	荔湾区	浣花路1	花地大道北-芳村大道东	8	1.07
385	荔湾区	芳村大道中	塞坝涌-花蕾路	8	1.23
386	荔湾区	东漵北路	芳村大道中-浣花西路	8	1.14
387	荔湾区	桥中北路1	东海北路-河沙中路	10	1.14
388	荔湾区	浣花路2	东漵北路-花地大道北	8	1.13
389	荔湾区	桥中南路1	双桥路-红楼路	10	1.06
390	荔湾区	桥中北路2	东海南路-河沙中路	10	1.11
391	荔湾区	桥中中路	东海南路-双桥路	10	1.16
392	荔湾区	浣花西路	秋兰街-东漵北路	8	1.1
393	荔湾区	鹤洞路	花地大道南-芳村大道东	8	1.09
394	荔湾区	芳村大道西	塞坝涌-佛山南海区	8	1.12
395	天河区	中山大道中	大观南路-车陂路	10	1.16
396	天河区	棠德南路	泰安北路-棠德西路	10	1.05
397	天河区	体育西路2	天河路-黄埔大道西	10	1.62
398	天河区	五山路	天河路-粤汉路	10	1.09
399	天河区	天河路3	体育东路-石牌东路	10	1.45
400	天河区	黄埔大道西	广州大道中-华南快速路	10	1.08
401	天河区	黄埔大道中	车陂路-华南快速路	10	1.15
402	天河区	员村新街	员村二横路-员村三横路	10	1.13

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
403	天河区	冼村路1	黄埔大道西-金穗路	10	1.06
404	天河区	海安路	马场路-猎德大道	10	1.08
405	天河区	平江路	花城大道-临江大道	10	1.07
406	天河区	车陂西路	车陂路-广园快速路	10	1.1
407	天河区	先烈东路	水荫路-广州大道北	10	1.15
408	天河区	东莞庄路	广园东路-能源路	10	1.15
409	天河区	燕岭路	兴华路-北环高速路	10	1.08
410	天河区	龙口东路	广园东路-天河路	10	1.13
411	天河区	林和西路	东站路-天河北路	10	1.18
412	天河区	珠江东路(天河)	黄埔大道西-花城大道	10	1.07
413	天河区	珠江西路	黄埔大道西-花城大道	10	1.04
414	天河区	天荣路	天强路-体育西路	10	1.09
415	天河区	潭村路	平云路-花城大道	10	1.08
416	天河区	员村西街	员村二横路-员村一横路	10	1.11
417	天河区	华强路	广州大道中-华夏路	10	1.09
418	天河区	华穗路1	黄埔大道西-金穗路	10	1.06
419	天河区	华穗路2	金穗路-花城大道	10	1.05
420	天河区	石牌西路	天河路-黄埔大道西	10	1.5
421	天河区	东圃大马路	黄埔大道东-中山大道东	10	1.27
422	天河区	龙口西路	天河北路-天河路	10	1.12
423	天河区	龙口中路	天河北路-五山路	10	1.12
424	天河区	粤垦路	燕岭路-东莞庄路	10	1.13
425	天河区	华穗路3	花城大道-临江大道	10	1.07
426	天河区	长兴路	美景路-天源路	10	1.07
427	天河区	兴民路	冼村路-猎德大道	10	1.05
428	天河区	广和路	天河路-广州大道中	10	1.06
429	天河区	广利路	中山一路-体育西路	10	1.1
430	天河区	兴盛路	冼村路-猎德大道	10	1.13
431	天河区	陶育路	新陶北路-黄埔大道西	10	1.03
432	天河区	正佳大街	天河路-天河南一路	10	1.08
433	天河区	天河路2	体育西路-体育东路	15	2.8
434	天河区	广州大道北1	兴华路-同泰路	10	1.11
435	天河区	天河路1	体育西路-梅东路	10	1.15
436	天河区	兴华路(天河)	燕岭路-广州大道北	10	1.1
437	天河区	骏景路	中山大道西-骏景南路	10	1.12

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
438	天河区	员村二横路	黄埔大道中-临江大道	10	1.13
439	天河区	华利路	广州大道中-华夏路	10	1.05
440	天河区	天源路2	迎龙路-龙洞东路	10	1.09
441	天河区	广州大道中、北路	广园东路-广州大桥	10	1.1
442	天河区	体育东横街	体育东路-天河东路	10	1.06
443	天河区	华就路	广州大道中-珠江西路	10	1.08
444	天河区	天河南二路	体育东路-天河东路	10	1.06
445	天河区	天河南一路	体育西路-体育东路	10	1.49
446	天河区	天寿路	广园东路-天河北路	10	1.09
447	天河区	科韵路	黄埔大道中-中山大道西	10	1.07
448	天河区	林和西横路	林和西路-广州大道中	10	1.07
449	天河区	金穗路	广州大道中-马场路	10	1.07
450	天河区	车陂路	黄埔大道中-广州环城高速路	10	1.11
451	天河区	林和东路	天河北路-广园东路	10	1.16
452	天河区	岳洲路	粤汉路-岳洲路尾	10	1.13
453	天河区	员村三横路	黄埔大道中-员村新街	10	1.12
454	天河区	骏中街	科新路-绿茵街	10	1.19
455	天河区	体育东路	天河北路-黄埔大道西	10	1.25
456	天河区	水荫四横路	广州大道中-水荫路	10	1.05
457	天河区	先烈东横路	濂泉路-内环路	10	1.16
458	天河区	冼村路2	金穗路-花城大道	10	1.04
459	天河区	华夏路1	黄埔大道西-金穗路	10	1.04
460	天河区	华夏路2	金穗路-花城大道	10	1.04
461	天河区	马场路1	黄埔大道西-花城大道	10	1.11
462	天河区	马场路2	花城大道-临江大道	10	1.1
463	天河区	兴国路	金穗路-花城大道	10	1.1
464	天河区	员村南街	员村西街-临江大道	10	1.07
465	天河区	康湖大街	黄埔大道中-员村西街	10	1.09
466	天河区	华景路	中山大道西-华景北路	10	1.28
467	天河区	中山大道西	车陂路-五山路	10	1.3
468	天河区	禺东西路	兴华路-广州大道北	10	1.09
469	天河区	林和中路	东站路-天河北路	10	1.14
470	天河区	沙太路	天健路-兴华路	10	1.3
471	天河区	天河直街	天河北路-天河路	10	1.11
472	天河区	天润路	天寿路-龙口东路	10	1.16

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
473	天河区	天府路	中山大道西~黄埔大道中	8	1.08
474	天河区	天河东路	黄埔大道西-天河北路	10	1.11
475	天河区	体育西路 1	天河北路-天河路	10	1.1
476	天河区	天河北路	广州大道中-五山路	10	1.4
477	天河区	石牌东路	天河路-黄埔大道西	10	1.92
478	天河区	水荫一横路	水荫路-水荫直街	10	1.07
479	天河区	广州大道北 2	广园东路-兴华路	10	1.07
480	天河区	体育西横街	体育西路-体育东路	10	1.07
481	天河区	龙洞步行街	龙洞西大街-富民路	10	1.15
482	天河区	花城大道	广州大道中-珠江东路	10	1.07
483	天河区	天源路	元岗横路-迎龙路	10	1.07
484	天河区	奥体南路	奥体路-广园快速路	10	1.07
485	天河区	海业路	黄埔大道西-金穗路	10	1.07
486	天河区	林乐路	林和东路-天寿路	10	1.13
487	白云区	三元里大道	广园西路-解放北路	10	1.08
488	白云区	景泰直街	云苑一街-广园中路	10	1.19
489	白云区	机场路 2	石榴桥路-三元里大道南端	10	1.09
490	白云区	景泰北街	松柏东路-白云大道	8	1.05
491	白云区	远景路	三元里大道-机场路	8	1.21
492	白云区	齐富路	机场路-云城西路	10	1.05
493	白云区	抗英大街	广园中路-群英大街	10	1.08
494	白云区	新市南路	机场路-九石岭路	8	1.08
495	白云区	松柏东街	金钟横路-广园中路	10	1.05
496	白云区	金钟横路	松柏东街-白云大道南	8	1.05
497	白云区	云龙路	金钟横路-平安路	10	1.05
498	白云区	景云路	白云大道南-大金钟路	8	1.07
499	白云区	机场路 1	黄石东路-石榴桥路	10	1.06
500	白云区	云苑直街	松柏东路--白云大道	10	1.11
501	白云区	乐嘉路	心谊路-机场路	10	1.1
502	白云区	平安路	松柏东路-白云大道南	8	1.06
503	白云区	石榴桥路	机场路 1-松柏东街	8	1.06
504	白云区	下塘西路 1	白云大道南-政通路	10	1.08
505	白云区	新市新街	棠安路-机场路	10	1.07
506	白云区	大金钟路	白云大道-广园中路	8	1.08
507	白云区	广园中路	广园西路-大金钟路	10	1.06

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
508	白云区	西槎路1	粤溪大街-西湾路	8	1.12
509	白云区	岗贝路	三元里大道-机场路	8	1.08
510	白云区	京溪路	广州大道北-沙太路	10	1.11
511	白云区	黄石东路	机场路-白云大道北	10	1.09
512	白云区	河田西路	景云路1-广园中路1	10	1.09
513	白云区	心谊路	远景路-乐嘉路	8	1.08
514	白云区	汇侨路	汇侨中路-汇侨南路	10	1.07
515	白云区	江夏东一路	鹤泰路-白社东街	10	1.07
516	白云区	黄石西路	小坪西路-机场路	10	1.17
517	白云区	棠景街	三元里大道-机场路	8	1.06
518	白云区	金沙洲路	环洲三路-环洲二路	10	1.14
519	白云区	325国道白云嘉禾段	彭西大街-望岗工业一路	10	1.08
520	白云区	汇侨南路	棠乐路-机场路	10	1.08
521	白云区	解放庄路	黄边北街-白云大道北	10	1.08
522	白云区	汇侨中路	小棠路-汇侨路	10	1.1
523	白云区	德康路	石槎路-岗贝路	8	1.08
524	白云区	环洲三路1	金沙洲路-彩滨中路	10	1.17
525	白云区	环洲二路	彩滨中路-沙凤一路	10	1.11
526	白云区	同康路	增槎路-西槎路	10	1.09
527	白云区	增槎路	西槎路-增涉河	8	1.11
528	白云区	沙溪大道	沙凤一路-建设大道	10	1.06
529	白云区	黄边北路	黄边中街-白云大道北	10	1.11
530	白云区	环洲三路2	金沙洲路-沙凤一路	10	1.09
531	白云区	沙凤一路	礼传西街-沙溪大道	10	1.14
532	白云区	石桂路	石槎路-黄石西路	10	1.15
533	白云区	西槎路2	增槎路-德康路	8	1.13
534	白云区	石槎路	西槎路-石桂路	10	1.07
535	白云区	西槎路3	西槎路-石桂路	10	1.18
536	白云区	明珠路	黄石东路-齐富路	10	1.06
537	黄埔区	港湾路(黄埔)	大沙西路-港前路	10	1.33
538	黄埔区	大沙地东	港湾路-镇东路	10	1.3
539	黄埔区	丰乐中路	大沙地东路-黄埔东路	8	1.16
540	黄埔区	大沙地西	黄埔东路-港湾路	8	1.17
541	黄埔区	青年路	开发大道-友谊路	10	1.68
542	黄埔区	丰乐北路	护林路-大沙地东路	8	1.11

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
543	黄埔区	丰乐南路	黄埔东路-港前路	8	1.3
544	黄埔区	大沙北路	丰乐北路-镇东路	8	1.14
545	黄埔区	海员路	荔香路-港湾路	8	1.08
546	黄埔区	石化路	广深铁路-黄埔东路	8	1.09
547	黄埔区	广新路(黄埔)	大沙地东路-双岗黄岗大街	8	1.12
548	黄埔区	荔香路	中山大道东-港前路	8	1.07
549	黄埔区	黄埔东路1	中山大道东-石化路	10	1.06
550	黄埔区	黄埔东路	石化路-增城	8	1.11
551	黄埔区	创业路	明珠路-友谊路	8	1.18
552	黄埔区	开发大道	青年路-东江大道	8	1.11
553	黄埔区	友谊路	青年路-创业路	8	1.13
554	黄埔区	宏明路	开创大道-沧联一路	8	1.12
555	黄埔区	春晖四街	宏光路-春晖六街	8	1.1
556	黄埔区	沙步大路	黄埔东路-保沙路	8	1.11
557	黄埔区	保沙路	开发大道-沙步大路	8	1.11
558	黄埔区	宏光路	开创大道-东联路	8	1.25
559	黄埔区	沧联二横路	宏明路-宏光路	8	1.26
560	黄埔区	科丰路	开创大道-开泰大道	8	1.12
561	黄埔区	荔红路	开萝大道-塘山路	8	1.11
562	黄埔区	香雪二路	香雪大道西-开创大道	8	1.11
563	花都区	秀全大道1	站前路-花城路	10	1.55
564	花都区	建设北路2	云山大道-新华路	10	1.54
565	花都区	商业大道2	福宁路-花城路	10	1.25
566	花都区	龙珠路3	天贵路-凤凰北路	10	1.34
567	花都区	新中路2	秀全大道-新华路	10	1.11
568	花都区	花城路2	宝华路-新华路	10	1.11
569	花都区	公园前路2	云山大道-商业大道	10	1.12
570	花都区	太子步行街	秀全大道-商业大道	8	1.1
571	花都区	公益大道1	迎宾大道-宝华路	10	1.13
572	花都区	茶园南路	迎宾大道-云山大道	10	1.23
573	花都区	雄狮中路	广清高速公路-新联路	10	1.56
574	花都区	建设北路3	迎宾大道-云山大道	10	1.2
575	花都区	宝华路(花都)	站前路-天贵路	10	1.21
576	花都区	公园前路1	商业大道-新华路	8	1.1
577	花都区	新华路2	新中路-花城路	8	1.1

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
578	花都区	秀全大道 2	花城路-新花街	8	1.1
579	花都区	云山大道 2	建设北路-茶园南路	10	1.1
580	花都区	公园前路 3	宝华路-云山大道	8	1.12
581	花都区	龙珠路 2	建设北路-天贵路	8	1.1
582	花都区	东升路	广清高速公路-振兴路	8	1.59
583	花都区	福宁路	秀全大道-新华路	8	1.09
584	花都区	丰盛街	新民路-竹凤街	8	1.08
585	花都区	雄狮东路	新联路-田心路	8	1.5
586	花都区	凤华路	建设北路-花城北路	8	1.12
587	花都区	五华直街	建设北路-宝华路	8	1.1
588	花都区	商业大道 1	新民路-福宁路	8	1.1
589	花都区	新华路 1	新民路-新中路	8	1.1
590	花都区	新花街	秀全大道-新华路	8	1.1
591	花都区	新中路 1	新华路-华南路	8	1.07
592	花都区	云山大道 1	站前路-建设北路	8	1.15
593	花都区	商业大道 3	花城路-天贵路	8	1.24
594	花都区	花城北路	迎宾大道-宝华路	8	1.11
595	花都区	天贵路 2	三东大道西-迎宾大道	10	1.13
596	花都区	新华路 3	花城路-天贵路	8	1.11
597	花都区	新民路	秀全大道-华南路	8	1.1
598	花都区	建设北路 1	新华路-环湖路	8	1.22
599	花都区	海关西街	海关北街-宝华路	8	1.1
600	花都区	华南路	新民路-建设路	8	1.11
601	花都区	站前路	宝华路-秀全大道	8	1.12
602	花都区	花城路 1	新华路-雅瑶桥	8	1.1
603	花都区	天贵路 1	迎宾大道-新华路	8	1.11
604	花都区	龙珠路 1	大华二路-建设北路	8	1.13
605	花都区	云山大道 3	茶园南路-商业大道	8	1.11
606	花都区	迎宾大道	龙珠路-百寿路	10	1.18
607	花都区	凤凰北路	三东大道-商业大道	8	1.11
608	花都区	公益大道 2	三东大道西-迎宾大道	8	1.15
609	花都区	紫薇路 1	天贵路-百寿路	8	1.13
610	花都区	曙光大道 1	三东大道-龙珠路	8	1.12
611	花都区	兰花路	曙光大道-百寿路	8	1.08
612	花都区	新华路 4	天贵路-田美路	8	1.09

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
613	花都区	农新路1	广清高速-站前路	8	1.16
614	花都区	建设北路4	迎宾大道-平步大道东	8	1.11
615	花都区	新街大道2	金华路-农新路	8	1.18
616	花都区	新街大道1	农新路-工业大道	8	1.11
617	花都区	盘古路	雄狮中路-金狮大道西	8	1.17
618	花都区	工业大道1	新街大道-广清高速公路	8	1.13
619	花都区	康政路	盘古路-法政路	8	1.14
620	花都区	农新路2	花港大道-农新路	8	1.13
621	花都区	商业大道4	天贵路-新华路	8	1.12
622	花都区	狮岭大道西	田心路-南航大道南	10	1.71
623	花都区	商业大道5	云山大道-迎宾大道	10	1.11
624	花都区	狮岭皮革城	皮革城建成区范围内	15	2.22
625	花都区	曙光大道2	龙珠路-新华路	10	1.2
626	花都区	茶园中路	三东大道西-迎宾大道	10	1.29
627	花都区	紫薇路2	天贵路-星华苑	10	1.18
628	花都区	百寿路	三东大道-迎宾大道	10	1.19
629	花都区	茶碑路	平步大道-乐米路	8	1.12
630	花都区	三东大道东	天贵路-百寿路	10	1.15
631	花都区	三东大道西	许广高速-天贵路	10	1.14
632	番禺区	石清公路	市莲路-亚运大道	8	1.09
633	番禺区	龙涌东路	富怡路-市莲路	8	1.11
634	番禺区	桥边路	金龙路-富豪街	8	1.08
635	番禺区	富豪街	桥边街-岐山中路	8	1.1
636	番禺区	商业街	龙涌东路-岐山中路	8	1.09
637	番禺区	龙碁北路	住宅新区西五街-富豪街	8	1.1
638	番禺区	龙碁南路	荔新大道-市莲路	8	1.1
639	番禺区	龙碁中路	富豪街-荔新大道	8	1.09
640	番禺区	中华大道	大巷涌路-西环路	8	1.1
641	番禺区	市南路	桥南路-蚬涌河	8	1.14
642	番禺区	德信路	南堤东路-市南路	8	1.09
643	番禺区	汇景大道	桥南路-蚬涌河	8	1.08
644	番禺区	桥南路	南堤东路-市南路	8	1.1
645	番禺区	南郊路	南郊路-桥南路	8	1.09
646	番禺区	南华路	德贤路-桥南路	8	1.08
647	番禺区	德贤路	南堤西路-福德路	8	1.12

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
648	番禺区	南城路	南华路-市良路	8	1.11
649	番禺区	振兴北路	市莲路-亚运大道	8	1.08
650	番禺区	亚运大道	番禺大道北-城区大道	8	1.34
651	番禺区	兴泰路	德兴南路-盛泰路	8	1.1
652	番禺区	德胜路	平康路-东沙路	8	1.08
653	番禺区	东沙路	环城东路-德兴路	8	1.09
654	番禺区	环城东路2	清河中路-长堤东路	8	1.1
655	番禺区	德兴路(番禺)	平康路-长堤路	8	1.08
656	番禺区	清河中、东路	东涌路-德兴南路	8	1.1
657	番禺区	清河西路	西堤路-东涌路	8	1.11
658	番禺区	东涌路	桥东路-清河路	10	1.13
659	番禺区	大西路1	光明南路-大南路	10	1.18
660	番禺区	工业路	桥东路-清河路	8	1.21
661	番禺区	环城东路1	平康路-清河路	8	1.09
662	番禺区	平康路2	德兴南路-番禺大道北	8	1.15
663	番禺区	平康路1	环城中路-德兴路	8	1.08
664	番禺区	桥东路2	工业路-环城中路	8	1.18
665	番禺区	桥东路1	东涌路-工业路	10	1.76
666	番禺区	大北路1	环城中路-桥东路	10	2.65
667	番禺区	解放路1	环城西路-三堂路	8	1.09
668	番禺区	大西路2	三堂路-光明南路	8	1.11
669	番禺区	光明路(番禺)	桥兴大道-清河西路	10	1.09
670	番禺区	富华西路2	富华花园-光明北路	8	1.09
671	番禺区	康乐路1	西丽北路-光明北路	8	1.19
672	番禺区	朝阳西路	岗东路—105国道	8	1.08
673	番禺区	西门中路	莲花西路-海棠路	10	1.45
674	番禺区	沙埔东路	沙埔路-庄园路	10	1.18
675	番禺区	莲港大道	石清公路-莲港大桥	10	1.17
676	番禺区	沙湾大道	经述路-市良路	10	1.1
677	番禺区	西丽中路	康乐路-禺山大道	8	1.08
678	番禺区	繁华路3	西丽路-北桥路	8	1.08
679	番禺区	禺山大道	西环路-大北路	8	1.12
680	番禺区	环城中路	大北路-平康路	8	1.1
681	番禺区	西丽南路	禺山西路-西城路	8	1.1
682	番禺区	大北路2	桥兴大道-禺山大道	10	1.21

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
683	番禺区	繁华路1	光明路-大北路	10	1.82
684	番禺区	华发路	禺山大道-繁华路	8	1.11
685	番禺区	繁华路2	光明北路-西丽路	8	1.09
686	番禺区	桥兴大道	光明北路-大北路	8	1.18
687	番禺区	富华东路1	大北路-番禺电脑城	8	1.13
688	番禺区	大北路3	东环路-关边路	8	1.12
689	番禺区	捷进中路	光明北路-大北路	8	1.09
690	番禺区	富华中路	桥兴大道-大北路	8	1.12
691	番禺区	骏业路	钟屏岔道-X304县道	8	1.07
692	番禺区	市广路洗敦路段	939乡道-市广路	8	1.08
693	番禺区	人民路	X939县道-钟屏岔道	8	1.12
694	番禺区	解放路	人民路-X304县道	8	1.08
695	番禺区	嘉胜路	X304县道-钟灵北路	8	1.1
696	番禺区	社学路	人民路-云市东路	8	1.07
697	番禺区	毓秀路	人民路-X304县道	8	1.06
698	番禺区	钟新路	毓秀路-云市路	8	1.09
699	番禺区	钟灵北路	X939县道-钟灵南路	8	1.08
700	番禺区	兴业大道	国泰路-市新公路	8	1.09
701	番禺区	市新公路	兴南大道-兴业大道	8	1.09
702	番禺区	兴南大道	国泰路-市新公路	8	1.1
703	番禺区	国泰路	兴南大道-兴业大道	8	1.07
704	番禺区	文明路(番禺)	国泰路-市新公路	8	1.11
705	番禺区	金江大道	兴业大道-兴南大道	8	1.07
706	番禺区	南阳路	兴南大道-南村商业步行街	8	1.1
707	番禺区	南村商业步行街	金江大道-南华路	8	1.08
708	番禺区	南华路(南村)	文明路-兴业大道	8	1.07
709	番禺区	番禺大道北	兴南大道-兴业大道东	8	1.1
710	番禺区	南大路	新光快速路-番禺大道北	8	1.07
711	番禺区	大涌路	迎宾大道-105国道	8	1.07
712	番禺区	朝阳东路	105国道-新光快速路	10	1.07
713	番禺区	建华路	宾至路-大涌路	8	1.08
714	番禺区	105国道	大石大桥-南大路	8	1.07
715	番禺区	迎宾路(东海花园段)	大石桥-迎宾路	8	1.11
716	番禺区	如意路	京珠路-后航道	8	1.12
717	番禺区	如意一马路	105国道-环岛路	8	1.07

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
718	番禺区	如意二马路	105 国道-洛溪路	8	1.14
719	番禺区	吉祥道	如意三马路-如意二马路	10	1.17
720	番禺区	吉祥北街	北园西路-如意二马路	8	1.09
721	番禺区	吉祥南街	北园西路-如意二马路	8	1.09
722	番禺区	吉祥北道	北园西路-如意三马路	8	1.13
723	番禺区	北环路	康宁路-洛浦路	8	1.1
724	番禺区	钟灵南路	钟灵北路-解放路	8	1.06
725	番禺区	云市路	人民路-钟灵南路	8	1.09
726	番禺区	易发商业街东街	光明北路-大北路	10	2.26
727	番禺区	易发商业街	华发路-易发东街	8	1.13
728	番禺区	万丰路	工业路-德胜路	8	1.08
729	番禺区	富华西路 1	光明北路-桥兴大道	8	1.24
730	番禺区	大南路(番禺)	大东路-清河路	10	1.12
731	番禺区	大东路	大南路-大北路	10	1.18
732	南沙区	兴发二街	南林路-珠江中路	8	1.09
733	南沙区	珠江中路	江南路-环市大道南	8	1.15
734	南沙区	江南路	环市大道西-海景路	8	1.11
735	南沙区	金涌街	大涌东路-金岭南路	8	1.1
736	南沙区	金岭南路	涌岭路-环市大道西	8	1.12
737	南沙区	广场路(南沙)	镇南路-蔡新路	8	1.16
738	南沙区	繁荣路	东升路-豪龙路	8	1.22
739	南沙区	金岭北路	进港大道-社树街	8	1.1
740	南沙区	进港大道	金沙路-珠电路	8	1.11
741	南沙区	裕和街	惠康街-惠盛街	8	1.12
742	南沙区	惠民街	裕安街-进港大道	8	1.17
743	南沙区	东兴二路	吉祥东路-培贤东路	8	1.25
744	南沙区	培贤东路	东兴三路-S257	8	1.17
745	南沙区	金洲步行街	惠康街-惠盛街	8	1.26
746	南沙区	兴业路东段	长堤路-振兴路	8	1.15
747	南沙区	豪岗大道	新悦路-兴业路	8	1.12
748	南沙区	兴业路西段	豪岗大道-繁荣路	8	1.15
749	南沙区	民生路	镇南路-蔡新路	8	1.16
750	南沙区	双山大道	海滨路-祈丰路	8	1.09
751	南沙区	东发二路 2	民安路-吉祥东路	8	1.22
752	南沙区	环市大道中	进港大道-广隆路	8	1.1

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
753	南沙区	镇南路(南沙)	民生路-濠新路	8	1.14
754	从化区	康乐东路	北至广从公路太平段, 南至沿江西路	15	1.62
755	从化区	太平镇商业步行街	西至广从公路太平段, 东至花园中路	15	2.44
756	从化区	新平路	西至花园中路, 东至沿江西路	15	1.45
757	从化区	沿江西路(从化)	北至新平路, 南至太平东路	15	1.52
758	从化区	花园中路	北至花园路十巷, 南至太平镇商业步行街	15	1.33
759	从化区	花园东路	北至圣宝幼儿园, 南至新平路	15	1.32
760	从化区	花园西路	北至花园路十巷, 南至太平镇商业步行街	15	1.3
761	从化区	花园路二巷	西至花园西路, 东至沿江西路	15	1.32
762	从化区	花园路四巷	西至花园西路, 东至沿江西路	15	1.29
763	从化区	广从公路太平段	北至工业大道, 南至太平二桥	15	1.34
764	从化区	太平东路	西至广从公路太平段, 东至沿江西路	15	1.3
765	从化区	丰盈路	西至广从公路太平段, 东至明珠路	15	1.17
766	从化区	回归路	西至广从公路太平段, 东至回归路三巷	15	1.16
767	从化区	太源路	广从公路太平段—明珠路	15	1.19
768	从化区	神棋公路	北至神岗大桥, 南至广从公路神岗段	15	1.44
769	从化区	夏湾拿花园星光路	西至夏湾拿大道, 东至B区二街	15	1.17
770	从化区	夏湾拿东方商业街	夏湾拿大道—流溪河	15	1.25
771	从化区	濠江路	西至龙潭大道, 东至广韶路	15	1.52
772	从化区	广韶路	北至官庄桥桥南, 南至龙潭供电所	15	1.52
773	从化区	前进东路	西至城鳌大道西, 东至新兔警务室	15	1.82
774	从化区	前进东路一巷	北至翡翠城, 南至前进东路	15	1.45
775	从化区	前进路(从化)	西至聚丰北路, 东至城鳌大道西	15	2.15

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
776	从化区	城鳌大道西(S355)	北至翡翠城, 南至 X308	15	1.79
777	从化区	康卫路	北至前进路, 南至鳌头镇医院	15	2.17
778	从化区	城鳌大道人和墟段	西至旧 106 国道(前进路口), 东至中塘村路口	15	1.85
779	从化区	府前路(鳌头)	西至棋杆农贸市场, 东至镇中路	15	1.72
780	从化区	棋杆镇中路	北至棋杆派出所, 南至城鳌大道中	15	1.5
781	从化区	桃园东路	西至桃丰源农庄, 东至龙泉路	15	1.95
782	从化区	桃园西路	西至龙岗村委, 东至龙泉路	15	1.45
783	从化区	龙泉路	北至桃园路, 南至天然酒楼	15	1.45
784	从化区	温泉东路	北至翔隆假日温泉酒店, 南至温泉大道	15	2.5
785	从化区	广新路(从化)	北至 G105, 南至人和街	15	1.65
786	从化区	广新一街	北至吕东路, 南至商业一街	15	1.62
787	从化区	吕东路	西至沿河北路, 东至广新路	15	1.67
788	从化区	大街	北至流溪一巷, 南至新街	15	1.68
789	从化区	新街	北至大街, 南至 105 国道	15	2.13
790	从化区	105 国道良口段新城路	北至中国石油良口加油站, 南至巴水沙场	15	2.63
791	从化区	罗沙路	西至 105 国道, 东至公路局机械养护大道班	15	1.2
792	从化区	105 国道江埔街段	北至凤院村路口, 南至新明村路口	15	1.28
793	从化区	河东南路 1	北至街口大桥, 南至七星路	15	1.5
794	从化区	河东南路 2	北至七星路, 南至木壳岭路	15	1.12
795	从化区	河东南路 3	北至木壳岭路, 南至桥头	15	1.2
796	从化区	河东北路 1	北至龙井路, 南至街口大桥	15	1.12
797	从化区	河东北路 2	北至 105 国道, 南至龙井路	15	1.23
798	从化区	七星西路	西至沿江南路, 东至河东南路	15	1.2
799	从化区	七星路 1	西至河东南路, 东至星科街	15	1.27
800	从化区	七星路 2	西至星科街, 东至 105 国道	15	1.16
801	从化区	大江路	北至河东北路, 南至 105 国道	15	1.17

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
802	从化区	沿江路	北至红荔路, 南至流溪河大桥	15	1.35
803	从化区	从城大道 3	西至从化大道, 东至 105 国道	15	1.16
804	从化区	从城大道 1	西至口岸路, 东至流溪河大桥	15	1.14
805	从化区	口岸路	从城大道—蓝田堤路	15	1.16
806	从化区	城峰路	从城大道—蓝田堤路	15	1.13
807	从化区	青云路 1	北至从城大道, 南至蓝田堤路	15	1.32
808	从化区	中田东路 1	西至青云路, 东至建设路	15	1.76
809	从化区	中田东路 2	西至建设路, 东至河滨南路	15	1.47
810	从化区	港湾路(从化)	西至沿江东路, 东至雅居乐东侧路	15	1.15
811	从化区	龙城中路	西至龙潭大道, 东至广韶路	15	2.16
812	从化区	城鳌大道棋杆墟段	西至盈曦植物园, 东至华夏学院	15	1.55
813	从化区	广从公路神岗段	北至神岗一桥, 南至神岗牌坊	15	1.19
814	从化区	神岗市场南侧路	西至市场一街, 东至人盛巴里天地	15	1.31
815	从化区	神岗市场三街	北至神岗市场北侧路, 南至广从公路	15	1.26
816	从化区	太平红禧商业街	西至广从公路太平段, 东至花园西路	15	1.17
817	从化区	鹏洲发商场路	北至前进路, 南至康卫路	15	2.03
818	从化区	青云路 3	北至城内路, 南至中田东路	15	1.24
819	从化区	城内路	西至团星路, 东至青云路	15	1.24
820	从化区	城内路二巷	北至城内路, 南至蓝田西路	15	1.1
821	从化区	新城中路	西至环城路, 东至城内路	15	1.26
822	从化区	西宁西路	西至新城西路, 东至新村路	15	1.44
823	从化区	西宁横街	北至西宁中路, 南至东成路	15	3.13
824	从化区	向阳路	北至向阳一路, 南至河滨北路	15	1.2
825	从化区	河滨北路 1	西至向阳路, 东至从化自来水公司	15	1.29
826	从化区	旺城大道 1	西至旺城北路, 东至塘圞路	15	1.28
827	从化区	旺城大道 2	西至环城西路, 东至旺城北路	15	1.52

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
828	从化区	上横南路	北至旺城大道, 南至景城西路	15	1.16
829	从化区	旺城南路	北至旺城大道, 南至景城西路	15	1.33
830	从化区	旺城北路	北至富城路, 南至旺城大道	15	1.33
831	从化区	塘圉路	北至富城路, 南至旺城大道	15	1.15
832	从化区	宝城路	北至富城路, 南至旺城大道	15	1.23
833	从化区	宝城路五巷	西至旺城北路, 东至宝城路	15	1.14
834	从化区	向阳一路	西至向阳一路76号, 东至向阳路	15	1.13
835	从化区	龙井路1	西至河东南路, 东至联星小学	15	1.17
836	从化区	龙井路2	西至联星小学, 东至河东北路	15	1.14
837	从化区	横江路(X286)	北至横江中心小学, 南至城郊中学	15	1.48
838	从化区	建云东路	西至青云路, 东至建设路	15	1.11
839	从化区	凤仪西路	西至洪山北路, 东至青云路	15	1.18
840	从化区	凤仪东路	西至青云路, 东至河滨南路	15	1.29
841	从化区	广场路(从化)	北至凤仪东路, 南至东富广场	15	1.41
842	从化区	城中路	西至青云路, 东至建设路	15	1.13
843	从化区	城南路1	西至青云路, 东至广场路	15	1.36
844	从化区	府前路2	北至蓝田东路, 南至凤仪东路	15	2.45
845	从化区	育新路	北至中田东路, 南至凤仪东路	15	1.32
846	从化区	建设路2	北至中田东路, 南至城中路	15	1.47
847	从化区	新城东路1	西至建设路, 东至河滨南路	15	1.15
848	从化区	新城东路2	西至府前路, 东至建设路	15	2.15
849	从化区	新村路	北至西宁中路, 南至新城中路	15	1.17
850	从化区	东成路2	西至中华路, 东至河滨街	15	2.18
851	从化区	东成路3	西至河滨路, 东至河滨北路	15	1.21
852	从化区	朝阳街	北至西宁中路, 南至东成路	15	1.73
853	从化区	镇南路(从化)	北至西宁中路, 南至东成路	15	2.14
854	从化区	中华路	北至西宁东路, 南至东成路	15	2
855	从化区	镇北路	北至向阳路, 南至西宁中路	15	1.17

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
856	从化区	河滨北路 2	北至向阳路, 南至街口大桥	15	1.22
857	从化区	河滨南路 1	北至街口大桥, 南至凤仪东路	15	1.51
858	从化区	河滨南路 2	北至凤仪东路, 南至从城大道	15	1.17
859	从化区	成功路	西至府前路, 东至建设路	15	1.14
860	从化区	环城路	北至新城中路, 南至安园路	15	1.2
861	从化区	新城西路	北至塘圈路, 南至环城路	15	1.25
862	从化区	新村北路	北至县道 X286, 南至西宁中路	15	1.14
863	从化区	蓝田南二巷	北至蓝田东路, 南至中田东路	15	1.98
864	从化区	横江大道	西至横江路, 东至横江农贸市场	15	3.27
865	从化区	明珠中路	西至振兴路, 东至广场路	15	1.31
866	从化区	青云五巷	西至青云路, 东至府前路	15	2.03
867	从化区	蓝田西路	西至城内路二巷, 东至青云路	15	1.21
868	从化区	中田西路	西至洪山文化室, 东至青云路	15	1.2
869	从化区	海墘东路	北至江湾路, 南至从城大道	15	1.27
870	从化区	从化大道	北至从城大道, 南至广东工程技术职业学院	15	1.19
871	从化区	江湾路(从化)	西至沿江南路, 东至从化大道	15	1.3
872	从化区	从城大道 2	西至流溪河大桥, 东至从化大道	15	1.42
873	从化区	东成路 1	西至新城东路, 东至中华路	15	3.21
874	从化区	建设路 1	北至新城东路, 南至中田东路	15	2.51
875	从化区	开源路 1	西至府前路, 东至建设路	15	2.07
876	从化区	新世纪广场商业街(新东街)	北至东成路, 南至新城东路	15	1.93
877	从化区	西宁中路	西至新村路, 东至镇南路	15	2.04
878	从化区	府前路 1	北至新城东路, 南至蓝田东路	15	1.55
879	从化区	青云路 2	北至中田东路, 南至从城大道	15	1.73
880	从化区	开源路 2	西至青云路, 东至府前路	15	1.68

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
881	从化区	蓝田东路	西至青云路, 东至建设路	15	1.42
882	从化区	新城东路 3	西至青云路, 东至府前路	15	1.23
883	从化区	府前路 3	北至凤仪东路, 南至河滨南路	15	1.16
884	从化区	村前路	西至西宁中路, 东至镇北路	15	1.34
885	从化区	建云西路	西至洪山北路二巷, 东至青云路	15	1.16
886	从化区	西宁东路	西至镇南街, 东至河滨北路	15	1.16
887	从化区	教育路(从化)	北至从化体育场, 南至西宁中路	15	1.18
888	从化区	龙新路	北至教育巷, 南至广韶路	15	1.46
889	从化区	城南路 2	西至广场路, 东至河滨南路	15	1.22
890	从化区	和鸣路	北至塘圉路七巷, 南至新城西路	15	1.21
891	增城区	广深大道中	东至府前路, 西至港口大道	15	1.48
892	增城区	大华路	东至新星路, 西至港口大道	15	1.4
893	增城区	新塘大道东	东至光华路, 西至府前路	15	1.25
894	增城区	新星路	南至新塘大道, 北至广深大道	15	1.25
895	增城区	金竹二路	东至金竹路, 西至荔星大道	15	1.27
896	增城区	府佑路 1	东至沿江西路, 西至夏街大道	15	1.23
897	增城区	中山路 1	东至和平路, 西至西园路	15	1.91
898	增城区	光明东路	东至增江大道中, 西至沿江东路	15	1.42
899	增城区	荔城大道 1	东至沙园路, 西至荔景大道	15	1.25
900	增城区	荔兴路 1	南至光明西路, 北至荔城大道	15	1.1
901	增城区	荔乡路	南至府前路, 北至荔城大道	15	1.17
902	增城区	莲翠街	东至莲花路, 西至园圃路	15	1.14
903	增城区	太新路	南至仙宁路, 北至宁西中学	15	1.26
904	增城区	相江路	南至光明路, 北至新桥路	15	1.14
905	增城区	新桥路	东至湘江路, 西至沙园路	15	1.21
906	增城区	永联路	南至童心路, 北到永胜北路	15	1.16
907	增城区	永平路	东至荔香路, 西至永联路	15	1.17
908	增城区	西城路 2	南至岗前路, 北至光明西路	15	1.32
909	增城区	塘园中路	南至富国路, 北至富宁路	15	1.13

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
910	增城区	沙园中路	南至富国路, 北至富民路	15	1.38
911	增城区	光明西路2	东至园圃路, 西至荔兴路	15	1.3
912	增城区	汇太东路1	东至友谊路, 西至荔新大道	15	1.76
913	增城区	富国路	东至塘园中路, 西至通园路	15	1.13
914	增城区	富和路1	东至沙园中路, 西至菜园路	15	1.13
915	增城区	锦绣路	东至荔景大道, 西至锦绣路 176号	15	1.74
916	增城区	小楼大道南	南至小楼镇政府, 北至景园 路	15	1.55
917	增城区	群贤路2	南至初庄路, 北至新塘大道	15	1.32
918	增城区	城丰路	东至新桥路, 西至通园路	15	1.08
919	增城区	中山中路	东至沿江路, 西至荔三路	15	1.4
920	增城区	坪中公路	南至中国电信, 北到福和蔬 菜市场	15	1.48
921	增城区	夏街大道3	南至增城大道, 北至滨海路	15	1.11
922	增城区	仙村一路	南至建设西路, 北至运河东 路	15	1.46
923	增城区	西城路1	南至光明西路, 北至挂绿路	15	2.49
924	增城区	东进东路	南至广深大道西, 北至汇太 西路	15	1.38
925	增城区	久裕大道	东至大敦大道, 西至新沙大 道北	15	1.28
926	增城区	大敦大道	东至公园路, 西至久裕大道	15	1.43
927	增城区	府佑西路	东至荔景大道, 西至荔星路	15	1.1
928	增城区	荔城大道2	东至增派大道, 西至增城大 道	15	1.16
929	增城区	增派大道	南至荔城大道, 北至开园中 路	15	1.33
930	增城区	新塘大道中	东至府前路, 西至港口大道	15	2.41
931	增城区	汇太东路2	东至发展路, 西至友谊路	15	1.25
932	增城区	汇太中路	东至荔新大道, 西至新新大 道	15	1.1
933	增城区	和平路	南至中山路, 北至新桥路	15	1.16
934	增城区	荔园路	东至夏街大道, 西至荔兴路	15	1.23
935	增城区	荔兴路2	南至岗前西路, 北至光明西 路	15	1.18
936	增城区	莲花路	南至荔园路, 北至莲园路	15	1.12
937	增城区	莲园路1	东至园圃路, 西至荔乡路	15	1.15

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深(米)	道路修正系数
938	增城区	富强路	东至塘园中路, 西至开园路	15	1.15
939	增城区	槎岗路	东至夏街大道, 西至园圃路	15	1.12
940	增城区	增城大道 2	东至雁塔大桥, 西至荔景大道	15	1.19
941	增城区	荔星大道	南至增城大道, 北至荔城大道	15	1.33
942	增城区	西园路	南至光明路, 北至新桥路	15	1.86
943	增城区	新业路	东至群贤路, 西至港口大道	15	1.48
944	增城区	友谊路(新塘)	南至汇东坑三横路, 北至汇太东	15	1.44
945	增城区	前进路(石滩)	东至解放南路, 西至新桥路	15	1.18
946	增城区	解放南路(石滩)	南至新桥路, 北至长堤路	15	1.23
947	增城区	开园中路	南至荔城大道, 北至富国路	15	1.3
948	增城区	园墩路	南至翠岗路, 北至健生西路	15	1.19
949	增城区	卫山路	东至解放北路, 西至群贤路	15	1.24
950	增城区	荔园中路	东至荔香街, 西至永联路	15	1.13
951	增城区	民兵路	东至新新大道中, 西至永顺大道	15	1.16
952	增城区	竹林路	南至新墩路, 北至中福路	15	1.2
953	增城区	群星北路	南至新塘大道, 北至卫山路	15	1.1
954	增城区	四通路	南至汇太东路, 北至金都路	15	1.21
955	增城区	西宁路	东至建设路, 西至海关大道	15	1.22
956	增城区	新风路	东至群贤路, 西至港口大道	15	1.39
957	增城区	东桥东路	东至增江大道中, 西至沿江东路	15	1.31
958	增城区	帝园路	南至荔城大道, 北至富国路	15	1.09
959	增城区	金竹环路	南至府佑西路, 北至金竹路	15	1.16
960	增城区	荔香街	东至永联路, 西至康宁路	15	1.16
961	增城区	富宁路	东至塘园中路, 西至通园路	15	1.13
962	增城区	东坑三横路 3	东至石新公路, 西至友谊路	15	1.33
963	增城区	翠西路	东至翠华街, 西至翠景街	15	1.14
964	增城区	新新中路 2	南至凤新大道, 北到长岗新村街	15	1.19
965	增城区	正果大道	南至正果供电所, 北到正果大桥	15	2.13
966	增城区	群津路	东至文市路, 西至派潭市场	15	2.37
967	增城区	友谊路(小楼)	东至前进街, 西至腊圃大道	15	1.68

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深（米）	道路修正系数
968	增城区	沙园路（石滩）	南至新桥路，北至东西主干道	15	1.3
969	增城区	光明路（荔城）	东至光明桥，西至夏街大道	15	1.14
970	增城区	增江街	南至东桥东路，北至增江大道中	15	1.35
971	增城区	菜园北路	南至富鹏路，北至富力路	15	1.17
972	增城区	菜园路	南至富国路，北至富鹏路	15	1.11
973	增城区	莲园路2	东至莲花路，西至园圃路	15	1.41
974	增城区	光明西路3	东至夏街大道，西至园圃路	15	1.58
975	增城区	宏华路	南至富国路，北至富宁路	15	1.23
976	增城区	园圃路1	南至翠岗路，北至健生路	15	1.11
977	增城区	红荔东路	东至立新路，西至荔枝路	15	1.23
978	增城区	通园路	南至富宁路，北至增派大道	15	1.36
979	增城区	教育南路	南至派潭大道中，北至大新路	15	1.43
980	增城区	榕林南路	南至教育南路，北至榕林西路	15	1.93
981	增城区	榕林西路	东至文市路，西至榕林南路	15	1.75
982	增城区	兴华路（新塘）	南至富宁路，北至富鹏路	15	1.15
983	增城区	增江大道南	南至东区农贸市场，北至光明东路	15	1.15
984	增城区	中山路2	东至相江路，西至和平路	15	1.1
985	增城区	东坑三横路1	东至荔新大道，西至港口大道	15	1.34
986	增城区	群贤路1	南至新塘大道，北至广深大道	15	2.71
987	增城区	汽车城大道	东至新新大道，西至广园快速路	15	2.05
988	增城区	增江大道北	南至竹园路，北至美景街	15	1.27
989	增城区	开园路	南至荔城大道，北至富国路	15	1.34
990	增城区	府前路（荔城）	南至新塘大道，北至广深大道	15	1.21
991	增城区	富华路	南至广深大道，北至汇太中路	15	1.16
992	增城区	富民路（新塘）	南至广深大道，北至东坑一横路	15	1.24
993	增城区	城北路	南至怡丰路，北至富宁路	15	1.12
994	增城区	石新公路	南至广深大道，北至龙发路	15	1.43

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深（米）	道路修正系数
995	增城区	东江大道	南至广深大道西，北至105国道	15	1.3
996	增城区	滨海路	南至沿江西路，北至夏街大道	15	1.12
997	增城区	荔景大道	南至府佑路，北至荔城大道	15	1.12
998	增城区	园圃路2	南至健生路，北至荔城大道	15	1.45
999	增城区	开园北路	南至富鹏路，北至增派大道	15	1.28
1000	增城区	立新东路	东至解放路，西至荔枝路	15	1.58
1001	增城区	汇商路	南至前进路，北至立新路	15	1.46
1002	增城区	民生街	东至夏街大道，西至荔乡路	15	1.14
1003	增城区	民乐街	东至夏街大道，西至荔乡路	15	1.14
1004	增城区	法政路（荔城）	南至健生路，北至荔城大道	15	1.21
1005	增城区	富安路	东至沙园中路，西至增派大道	15	1.14
1006	增城区	汇太西路	东至新新大道南，西至东进东路	15	1.33
1007	增城区	陈家林路	沈海高速—翡翠绿洲	15	1.12
1008	增城区	中山路（石滩）	南至新桥路，北至立新路	15	1.21
1009	增城区	健生西路	东至西城路，西至荔景大道	15	1.1
1010	增城区	荔三路	南至沿江路，北至三江交警中队	15	1.44
1011	增城区	富鹏路	东至开园中路，西至增派大道	15	1.17
1012	增城区	解放北路	南至新塘大道，北至广深大道	15	3.24
1013	增城区	新市路	东至新墩路，西至中福路	15	1.22
1014	增城区	增城大道1	东至荔景大道，西至荔星公路	15	1.11
1015	增城区	荔新公路	南至广深大道，北至金都路	15	1.75
1016	增城区	解放南路（新塘）	南至水松垌路，北至新塘大道	15	1.33
1017	增城区	派潭大道中	南至教育南路，北至大新路	15	2.08
1018	增城区	教育北路	南至大新路，北至文政路	15	1.58
1019	增城区	挂绿路1	东至园圃路，西至西城路	15	1.55
1020	增城区	岗前路	东至夏街大道，西至荔乡路	15	1.3
1021	增城区	东坑北横路	东至荔新大道，西至新新大道	15	1.24

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深（米）	道路修正系数
1022	增城区	府佑路 2	东至夏街大道，西至荔景大道	15	1.18
1023	增城区	广深大道东	东至新沙大道，西至府前路	15	1.2
1024	增城区	朱村大道中	东至东溪路，西至朱村大街	15	1.13
1025	增城区	公园六横路	东至公园中路，西至解放北路	15	1.13
1026	增城区	光明西路 1	东至荔兴路，西至荔景大道	15	1.13
1027	增城区	富和路 2	东至城北路，西至沙园中路	15	1.13
1028	增城区	建设路	南至水松山路，北至新塘大道	15	1.29
1029	增城区	前进路（荔城）	南至光明路，北至中山路	15	1.09
1030	增城区	沙园路	南至荔城大道，北至富国路	15	1.32
1031	增城区	菜园中路	南至富国路，北至富鹏路	15	1.13
1032	增城区	新塘大道西	东至港口大道，西至京港澳高速	15	1.18
1033	增城区	东进南路	东至东进东路，西至东进西路	15	1.19
1034	增城区	铁塔路	北至广深大道东，南至新塘大道东	15	1.11
1035	增城区	光华路	北至广深大道东，南至新塘大道东	15	1.46
1036	增城区	荔园大道	南至新新大道中，北至荔枝东路	15	1.14
1037	增城区	学前路	朱村大道路—富裕路	15	1.17
1038	增城区	富裕路	东至民强路，西至学前路	15	1.17
1039	增城区	金竹一路	东至金竹路，西至金竹环路	15	1.15
1040	增城区	雅瑶大道	东至富好城路，西至光明路	15	1.38
1041	增城区	翠岗路	东至园圃路，西至荔兴路	15	1.21
1042	增城区	隶园中路	南至富国路，北至富宁路	15	1.18
1043	增城区	新新公路 1	南至荔园大道，北到永胜北路	15	1.22
1044	增城区	文明路（朱村）	东至先科路，西至朱村大街	15	1.14
1045	增城区	莲灯街	东至莲花园，西至园圃路	15	1.11
1046	增城区	永胜北路	南至永联路，北到新新中路	15	1.14
1047	增城区	港口大道北	南至新塘大道，北至汇太西路	15	1.4
1048	增城区	广深大道西	东至港口大道，西至东江大道	15	1.11

序号	行政区	路段名称	路段起止	标准进深（米）	道路修正系数
1049	增城区	风光路	东至美佳购物广场，西至新 新公路	15	1.17
1050	增城区	站南路（新塘）	南至广深大道，北至东坑三 横路	15	1.22
1051	增城区	挂绿路 2	东至西城路，西至西园路	15	3.05
1052	增城区	观翠路	东至翠华街，西至荔景大道	15	1.39
1053	增城区	增江大道中	南至光明东路，北至竹园路	15	1.37
1054	增城区	港口大道南	南至西宁西路，北至新塘大 道	15	1.24
1055	增城区	港口大道中	南至新塘大道，北至广深大 道	15	1.26
1056	增城区	夏街大道 1	南至岗前路，北至光明西路	15	1.14
1057	增城区	夏街大道 2	南至滨海路，北至岗前路	15	1.17
1058	增城区	中福路	南至光明路，北至中新广场	15	1.16
1059	增城区	东坑三横路 2	东至友谊路，西至荔新大道	15	2.29
1060	增城区	富民路（荔城）	东至城北路，西至通园路	15	1.12
1061	增城区	东山路	东至增江大道中，西至沿江 东路	15	1.44
1062	增城区	创盈路	西至新新大道中，东至誉山 国际小区	15	1.89
1063	增城区	新新公路 2	永宁大道—誉山国际创盈路	15	1.2
1064	增城区	新新公路 3	北至荔园大道，南至广惠高 速入口	15	1.15
1065	增城区	中福南路	中福北路—中福路	15	1.14
1066	增城区	立新中路	西至立新西路，东至立新东 路	15	1.26

（五）土地剩余使用年期修正

表 27 商业用地土地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0678	0.1313	0.1908	0.2466	0.2989	0.3480	0.3939	0.4370	0.4774	0.5152
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5507	0.5839	0.6151	0.6443	0.6717	0.6974	0.7214	0.7440	0.7651	0.7849
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8035	0.8209	0.8372	0.8525	0.8668	0.8803	0.8929	0.9047	0.9157	0.9261
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9358	0.9449	0.9535	0.9615	0.9690	0.9760	0.9826	0.9888	0.9946	1.0000

备注：年期在上表年期之间的年期修正系数需要通过内插法进行计算。

（六）土地开发程度修正

表28 广州市土地使用开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本 (元/m ²)							五通一平合计 (元/m ²)	六通一平合计 (元/m ²)
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整		
参考范围值	10~40	5~20	50~90	6~20	50~90	20~40	25~50	146~310	166~350
一级区建成区平均值	30	20	90	20	90	40	40	290	330
二级区建成区平均值	25	20	80	20	80	35	35	260	295
三级区建成区平均值	20	15	70	15	70	30	30	220	250
四级区建成区平均值	20	12	60	12	60	25	30	194	219
以上建成区外的未开发区域平均值	12	10	35	10	50	25	25	142	167
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。上述土地开发程度修正的面积基础是土地面积。其中上表的“五通一平”具体是指宗地外通上水、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。

（七）其他个别因素修正

表29 商业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1	0	-1	-3
宗地大小	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

二、住宅用地标定地价修正体系

（一）区域因素修正

表30 一级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施范围	0.0733	1.01	0.51	0	-0.48	-0.96
距文体设施范围	0.0539	0.74	0.37	0	-0.35	-0.70
距教育设施范围	0.0855	1.17	0.59	0	-0.56	-1.11
停车方便程度	0.1146	1.57	0.79	0	-0.75	-1.49
公交便捷程度	0.1170	1.61	0.81	0	-0.76	-1.52
距最近轨道点范围	0.2780	3.82	1.91	0	-1.81	-3.62
距公园广场范围	0.1158	1.59	0.80	0	-0.76	-1.51
距最近商业中心范围	0.1619	2.22	1.11	0	-1.06	-2.11
Σ	1.0000	13.73	6.89	0	-6.53	-13.02

表31 一级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围 (R) (m)	0≤R<200	200≤R<400	400≤R<600	600≤R<800	R≥800
距文体设施范围 (R) (m)	0≤R<400	400≤R<600	600≤R<800	800≤R<1000	R≥1000
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 距离学校距离 R<500 m	重点中小学学区, 距离学校距离 500≤R<1000 m	普通中小学学区, 距离学校距离 R<500 m	普通中小学学区, 距离学校距离 500≤R<1000 m	重点或普通中小学学区, 距离学校距离 R≥1000 m
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
公交便捷程度	公交线路≥6条; 距站点距离 R<200m	公交线路≥6条; 距站点距离 200≤R<400m	公交线路 1~6条; 距站点距离 R<200m	公交线路 1~6条; 距站点距离 200≤R<400m	公交线路≥1条; 距站点距离 R≥400m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<100	100≤R<200	200≤R<300	300≤R<400	R≥400

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距公园广场范围 (R)	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R < 300$ m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $300 \leq R < 500$ m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $500 \leq R < 700$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $700 \leq R < 900$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R \geq 900$ m
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 100$	$100 \leq R < 200$	$200 \leq R < 300$	$300 \leq R < 400$	$R \geq 400$

表32 二级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施范围	0.0733	1.08	0.54	0	-0.51	-1.02
距文体设施范围	0.0539	0.80	0.40	0	-0.38	-0.75
距教育设施范围	0.0855	1.26	0.63	0	-0.60	-1.19
停车方便程度	0.1146	1.69	0.85	0	-0.80	-1.60
公交便捷程度	0.1170	1.73	0.87	0	-0.82	-1.63
距最近轨道点范围	0.2780	4.10	2.05	0	-1.94	-3.88
距公园广场范围	0.1158	1.71	0.86	0	-0.81	-1.62
距最近商业中心范围	0.1619	2.39	1.20	0	-1.13	-2.26
Σ	1.0000	14.76	7.40	0	-6.99	-13.95

表33 二级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 300$	$300 \leq R < 500$	$500 \leq R < 700$	$700 \leq R < 900$	$R \geq 900$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 500$	$500 \leq R < 700$	$700 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1100$	$R \geq 1100$
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 600$ m	重点中小学学区, 距离学校距离 $600 \leq R < 1100$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 600$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $600 \leq R < 1100$ m	重点或普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 1100$ m

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 $R < 300m$	公交线路≥6条；距站点距离 $300 \leq R < 500m$	公交线路 1~6条；距站点距离 $R < 300m$	公交线路 1~6条；距站点距离 $300 \leq R < 500m$	公交线路≥1条；距站点距离 $R \geq 500m$
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 200$	$200 \leq R < 300$	$300 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$R \geq 500$
距公园广场范围 (R)	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $R < 400 m$	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $400 \leq R < 600 m$	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $600 \leq R < 800 m$	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $800 \leq R < 1000 m$	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $R \geq 1000 m$
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 200$	$200 \leq R < 300$	$300 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$R \geq 500$

表34 三级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施范围	0.0733	1.16	0.58	0	-0.55	-1.09
距文体设施范围	0.0539	0.85	0.43	0	-0.40	-0.80
距教育设施范围	0.0855	1.35	0.68	0	-0.64	-1.27
停车方便程度	0.1146	1.81	0.91	0	-0.86	-1.71
公交便捷程度	0.1170	1.85	0.93	0	-0.87	-1.74
距最近轨道点范围	0.2780	4.39	2.20	0	-2.07	-4.14
距公园广场范围	0.1158	1.83	0.92	0	-0.86	-1.72
距最近商业中心范围	0.1619	2.56	1.28	0	-1.21	-2.41
Σ	1.0000	15.80	7.93	0	-7.46	-14.88

表35 三级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 400$	$400 \leq R < 600$	$600 \leq R < 800$	$800 \leq R < 1000$	$R \geq 1000$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 600$	$600 \leq R < 800$	$800 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1200$	$R \geq 1200$
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 700$ m	重点中小学学区, 距离学校距离 $700 \leq R < 1200$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 700$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $700 \leq R < 1200$ m	重点或普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 1200$ m
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 400$ m	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 400$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 600$ m
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 300$	$300 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$R \geq 600$
距公园广场范围 (R)	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R < 500$ m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $500 \leq R < 700$ m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $700 \leq R < 900$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $900 \leq R < 1100$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R \geq 1100$ m
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 300$	$300 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$R \geq 600$

表36 四级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施范围	0.0733	1.23	0.62	0	-0.58	-1.16
距文体设施范围	0.0539	0.91	0.46	0	-0.43	-0.85
距教育设施范围	0.0855	1.44	0.72	0	-0.68	-1.35
停车方便程度	0.1146	1.93	0.97	0	-0.91	-1.81
公交便捷程度	0.1170	1.97	0.99	0	-0.93	-1.85
距最近轨道点范围	0.2780	4.68	2.34	0	-2.20	-4.40
距公园广场范围	0.1158	1.95	0.98	0	-0.92	-1.83
距最近商业中心范围	0.1619	2.72	1.36	0	-1.28	-2.56
Σ	1.0000	16.83	8.44	0	-7.93	-15.81

表37 四级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围 (R) (m)	0≤R<500	500≤R<700	700≤R<900	900≤R<1100	R≥1100
距文体设施范围 (R) (m)	0≤R<700	700≤R<900	900≤R<1100	1100≤R<1300	R≥1300
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 距离学校距离 R<800 m	重点中小学学区, 距离学校距离 800≤R<1300 m	普通中小学学区, 距离学校距离 R<800 m	普通中小学学区, 距离学校距离 800≤R<1300 m	重点或普通中小学学区, 距离学校距离 R≥1300 m
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
公交便捷程度	公交线路≥6条; 距站点距离 R<500m	公交线路≥6条; 距站点距离 500≤R<700m	公交线路 1~6条; 距站点距离 R<500m	公交线路 1~6条; 距站点距离 500≤R<700m	公交线路≥1条; 距站点距离 R≥700m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<400	400≤R<500	500≤R<600	600≤R<700	R≥700

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距公园广场范围 (R)	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R < 600$ m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $600 \leq R < 800$ m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $800 \leq R < 1000$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1000 \leq R < 1200$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R \geq 1200$ m
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$R \geq 700$

表38 五级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施范围	0.0733	1.34	0.67	0	-0.64	-1.28
距文体设施范围	0.0539	0.99	0.50	0	-0.47	-0.94
距教育设施范围	0.0855	1.56	0.78	0	-0.75	-1.49
停车方便程度	0.1146	2.09	1.05	0	-1.00	-2.00
公交便捷程度	0.1170	2.14	1.07	0	-1.02	-2.04
距最近轨道点范围	0.2780	5.08	2.54	0	-2.43	-4.85
距公园广场范围	0.1158	2.12	1.06	0	-1.01	-2.02
距最近商业中心范围	0.1619	2.96	1.48	0	-1.41	-2.82
Σ	1.0000	18.28	9.15	0	-8.73	-17.44

表39 五级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 600$	$600 \leq R < 800$	$800 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1200$	$R \geq 1200$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 800$	$800 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1400$	$R \geq 1400$
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 900$ m	重点中小学学区, 距离学校距离 $900 \leq R < 1400$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 900$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $900 \leq R < 1400$ m	重点或普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 1400$ m

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 $R < 600m$	公交线路≥6条；距站点距离 $600 \leq R < 800m$	公交线路 1~6条；距站点距离 $R < 600m$	公交线路 1~6条；距站点距离 $600 \leq R < 800m$	公交线路≥1条；距站点距离 $R \geq 800m$
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$R \geq 800$
距公园广场范围 (R)	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $R < 700 m$	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $700 \leq R < 900 m$	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $900 \leq R < 1100 m$	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $1100 \leq R < 1300 m$	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $R \geq 1300 m$
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$R \geq 800$

表40 六级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施范围	0.0733	1.45	0.73	0	-0.70	-1.39
距文体设施范围	0.0539	1.06	0.53	0	-0.52	-1.03
距教育设施范围	0.0855	1.69	0.85	0	-0.82	-1.63
停车方便程度	0.1146	2.26	1.13	0	-1.09	-2.18
公交便捷程度	0.1170	2.31	1.16	0	-1.12	-2.23
距最近轨道点范围	0.2780	5.48	2.74	0	-2.65	-5.29
距公园广场范围	0.1158	2.28	1.14	0	-1.10	-2.20
距最近商业中心范围	0.1619	3.19	1.60	0	-1.54	-3.08
Σ	1.0000	19.72	9.88	0	-9.54	-19.03

表41 六级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 700$	$700 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1300$	$R \geq 1300$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1300$	$1300 \leq R < 1500$	$R \geq 1500$
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 1000$ m	重点中小学学区, 距离学校距离 $1000 \leq R < 1500$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 1000$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $1000 \leq R < 1500$ m	重点或普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 1500$ m
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 700$ m	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $700 \leq R < 900$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 700$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $700 \leq R < 900$ m	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 900$ m
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$R \geq 900$
距公园广场范围 (R)	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R < 800$ m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $800 \leq R < 1000$ m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1000 \leq R < 1200$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1200 \leq R < 1400$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R \geq 1400$ m
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$R \geq 900$

表42 七级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施范围	0.0733	1.52	0.76	0	-0.74	-1.47
距文体设施范围	0.0539	1.12	0.56	0	-0.54	-1.08
距教育设施范围	0.0855	1.77	0.89	0	-0.86	-1.72
停车方便程度	0.1146	2.37	1.19	0	-1.15	-2.30
公交便捷程度	0.1170	2.42	1.21	0	-1.18	-2.35
距最近轨道点范围	0.2780	5.76	2.88	0	-2.80	-5.59
距公园广场范围	0.1158	2.40	1.20	0	-1.17	-2.33
距最近商业中心范围	0.1619	3.35	1.68	0	-1.63	-3.25
Σ	1.0000	20.71	10.37	0	-10.07	-20.09

表43 七级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围 (R) (m)	0≤R<800	800≤R<1000	1000≤R<1200	1200≤R<1400	R≥1400
距文体设施范围 (R) (m)	0≤R<1000	1000≤R<1200	1200≤R<1400	1400≤R<1600	R≥1600
距教育设施范围 (R)	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≤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≤R<1600 m	重点或普通中小学学区, 距离学校距离 R≥1600 m
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
公交便捷程度	公交线路≥6条; 距站点距离 R<800m	公交线路≥6条; 距站点距离 800≤R<1000m	公交线路 1~6条; 距站点距离 R<800m	公交线路 1~6条; 距站点距离 800≤R<1000m	公交线路≥1条; 距站点距离 R≥1000m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<700	700≤R<800	800≤R<900	900≤R<1000	R≥1000

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距公园广场范围 (R)	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R < 900$ m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $900 \leq R < 1100$ m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1100 \leq R < 1300$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1300 \leq R < 1500$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R \geq 1500$ m
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$R \geq 1000$

表44 八级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距医疗设施范围	0.0733	1.59	0.80	0	-0.78	-1.55
距文体设施范围	0.0539	1.17	0.59	0	-0.57	-1.14
距教育设施范围	0.0855	1.86	0.93	0	-0.91	-1.81
停车方便程度	0.1146	2.49	1.25	0	-1.21	-2.42
公交便捷程度	0.1170	2.54	1.27	0	-1.24	-2.47
距最近轨道点范围	0.2780	6.04	3.02	0	-2.94	-5.88
距公园广场范围	0.1158	2.51	1.26	0	-1.23	-2.45
距最近商业中心范围	0.1619	3.51	1.76	0	-1.71	-3.42
Σ	1.0000	21.71	10.88	0	-10.59	-21.14

表45 八级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1300$	$1300 \leq R < 1500$	$R \geq 1500$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1300$	$1300 \leq R < 1500$	$1500 \leq R < 1700$	$R \geq 1700$
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 1200$ m	重点中小学学区, 距离学校距离 $1200 \leq R < 1700$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 1200$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $1200 \leq R < 1700$ m	重点或普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 1700$ m

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 $R < 900m$	公交线路≥6条；距站点距离 $900 \leq R < 1100m$	公交线路 1~6条；距站点距离 $R < 900m$	公交线路 1~6条；距站点距离 $900 \leq R < 1100m$	公交线路≥1条；距站点距离 $R \geq 1100m$
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1100$	$R \geq 1100$
距公园广场范围 (R)	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $R < 1000 m$	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $1000 \leq R < 1200 m$	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $1200 \leq R < 1400 m$	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $1400 \leq R < 1600 m$	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 $R \geq 1600 m$
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1100$	$R \geq 1100$

表46 九级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施范围	0.0733	1.66	0.83	0	-0.82	-1.63
距文体设施范围	0.0539	1.22	0.61	0	-0.60	-1.20
距教育设施范围	0.0855	1.94	0.97	0	-0.95	-1.90
停车方便程度	0.1146	2.60	1.30	0	-1.28	-2.55
公交便捷程度	0.1170	2.66	1.33	0	-1.30	-2.60
距最近轨道点范围	0.2780	6.31	3.16	0	-3.09	-6.18
距公园广场范围	0.1158	2.63	1.32	0	-1.29	-2.57
距最近商业中心范围	0.1619	3.68	1.84	0	-1.80	-3.60
Σ	1.0000	22.70	11.36	0	-11.13	-22.23

表47 九级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1400$	$1400 \leq R < 1600$	$R \geq 1600$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1400$	$1400 \leq R < 1600$	$1600 \leq R < 1800$	$R \geq 1800$
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 1300$ m	重点中小学学区, 距离学校距离 $1300 \leq R < 1800$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 1300$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $1300 \leq R < 1800$ m	重点或普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 1800$ m
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 1000$ m	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $1000 \leq R < 1200$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 1000$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $1000 \leq R < 1200$ m	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 1200$ m
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1200$	$R \geq 1200$
距公园广场范围 (R)	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R < 1100$ m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1100 \leq R < 1300$ m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1300 \leq R < 1500$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1500 \leq R < 1700$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R \geq 1700$ m
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1200$	$R \geq 1200$

表48 十级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施范围	0.0733	1.77	0.89	0	-0.86	-1.72
距文体设施范围	0.0539	1.30	0.65	0	-0.64	-1.27
距教育设施范围	0.0855	2.07	1.04	0	-1.01	-2.01
停车方便程度	0.1146	2.77	1.39	0	-1.35	-2.69
公交便捷程度	0.1170	2.83	1.42	0	-1.38	-2.75
距最近轨道点范围	0.2780	6.72	3.36	0	-3.26	-6.52
距公园广场范围	0.1158	2.80	1.40	0	-1.36	-2.72
距最近商业中心范围	0.1619	3.91	1.96	0	-1.90	-3.80
Σ	1.0000	24.17	12.11	0	-11.76	-23.48

表49 十级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围 (R) (m)	0≤R<1100	1100≤R<1300	1300≤R<1500	1500≤R<1700	R≥1700
距文体设施范围 (R) (m)	0≤R<1300	1300≤R<1500	1500≤R<1700	1700≤R<1900	R≥1900
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 距离学校距离 R<1400 m	重点中小学学区, 距离学校距离 1400≤R<1900 m	普通中小学学区, 距离学校距离 R<1400 m	普通中小学学区, 距离学校距离 1400≤R<1900 m	重点或普通中小学学区, 距离学校距离 R≥1900 m
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
公交便捷程度	公交线路≥6条; 距站点距离 R<1100m	公交线路≥6条; 距站点距离 1100≤R<1300 m	公交线路 1~6条; 距站点距离 R<1100m	公交线路 1~6条; 距站点距离 1100≤R<1300 m	公交线路≥1条; 距站点距离 R≥1300m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<1000	1000≤R<1100	1100≤R<1200	1200≤R<1300	R≥1300

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距公园广场范围 (R)	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R < 1200$ m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1200 \leq R < 1400$ m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1400 \leq R < 1600$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1600 \leq R < 1800$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R \geq 1800$ m
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1300$	$R \geq 1300$

表50 十一级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施范围	0.0733	1.88	0.94	0	-0.91	-1.81
距文体设施范围	0.0539	1.38	0.69	0	-0.67	-1.33
距教育设施范围	0.0855	2.19	1.10	0	-1.06	-2.11
停车方便程度	0.1146	2.94	1.47	0	-1.42	-2.83
公交便捷程度	0.1170	3.00	1.50	0	-1.45	-2.89
距最近轨道点范围	0.2780	7.13	3.57	0	-3.44	-6.87
距公园广场范围	0.1158	2.97	1.49	0	-1.43	-2.86
距最近商业中心范围	0.1619	4.15	2.08	0	-2.00	-4.00
Σ	1.0000	25.64	12.84	0	-12.38	-24.70

表51 十一级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1400$	$1400 \leq R < 1600$	$1600 \leq R < 1800$	$R \geq 1800$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1400$	$1400 \leq R < 1600$	$1600 \leq R < 1800$	$1800 \leq R < 2000$	$R \geq 2000$
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 1500$ m	重点中小学学区, 距离学校距离 $1500 \leq R < 2000$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 1500$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $1500 \leq R < 2000$ m	重点或普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 2000$ m

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<1200m	公交线路≥6条；距站点距离 1200≤R<1400m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<1200m	公交线路 1~6条；距站点距离 1200≤R<1400m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥1400m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<1100	1100≤R<1200	1200≤R<1300	1300≤R<1400	R≥1400
距公园广场范围 (R)	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 R<1300 m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 1300≤R<1500 m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 1500≤R<1700 m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 1700≤R<1900 m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场，且距离 R≥1900 m
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<1100	1100≤R<1200	1200≤R<1300	1300≤R<1400	R≥1400

表52 十二级住宅用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施范围	0.0733	1.99	1.00	0	-0.95	-1.90
距文体设施范围	0.0539	1.46	0.73	0	-0.70	-1.40
距教育设施范围	0.0855	2.32	1.16	0	-1.11	-2.22
停车方便程度	0.1146	3.11	1.56	0	-1.49	-2.98
公交便捷程度	0.1170	3.17	1.59	0	-1.52	-3.04
距最近轨道点范围	0.2780	7.54	3.77	0	-3.61	-7.22
距公园广场范围	0.1158	3.14	1.57	0	-1.51	-3.01
距最近商业中心范围	0.1619	4.39	2.20	0	-2.10	-4.20
Σ	1.0000	27.12	13.58	0	-12.99	-25.97

表53 十二级住宅用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1300$	$1300 \leq R < 1500$	$1500 \leq R < 1700$	$1700 \leq R < 1900$	$R \geq 1900$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1500$	$1500 \leq R < 1700$	$1700 \leq R < 1900$	$1900 \leq R < 2100$	$R \geq 2100$
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 距离学校距离 $R < 1600$ m	重点中小学学区, 距离学校距离 $1600 \leq R < 2100$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $R < 1600$ m	普通中小学学区, 距离学校距离 $1600 \leq R < 2100$ m	重点或普通中小学学区, 距离学校距离 $R \geq 2100$ m
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 1300$ m	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $1300 \leq R < 1500$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 1300$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $1300 \leq R < 1500$ m	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 1500$ m
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1300$	$1300 \leq R < 1400$	$1400 \leq R < 1500$	$R \geq 1500$
距公园广场范围 (R)	区域内有档次较高的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R < 1400$ m	区域内有比较好的免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1400 \leq R < 1600$ m	区域内有一般免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1600 \leq R < 1800$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $1800 \leq R < 2000$ m	区域内有免费可供日常休闲、散步、乘凉的绿地、公园、广场, 且距离 $R \geq 2000$ m
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1300$	$1300 \leq R < 1400$	$1400 \leq R < 1500$	$R \geq 1500$

(二) 容积率修正

表54 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	$0.46 + 0.27 \times r^2 + 0.56/r$	$(2.7/r)^{0.3}$	$(2.7/r)^{0.165}$	0.85

表55 广州市级别范围九至十一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	$0.39 + 0.35 \times r^{1.5} + 0.55/r$	$(2.1/r)^{0.45}$	$(2.1/r)^{0.125}$	0.86

注：①容积率 ≤ 1.0 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；

②容积率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。

(三) 期日修正

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

(四) 电梯修正

出于安全考虑，增加快速安全通道，《住宅设计规范》明确规定：七层及以上的住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过16m以上的住宅必须设置电梯。考虑到电梯对房价的影响，根据对广州市现状住宅房地产样点的调查，计算得出电梯住宅地价是楼梯（即无电梯）住宅的1.2~1.3倍。应用时估价师需判断待估宗地和标准宗地含电梯住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例与楼梯（即无电梯）住宅建筑面积占住宅总建筑面积比例。

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

(五) 住宅用地楼层分配系数

表56 多层住宅楼层修正系数

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

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
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层以下的普通楼梯住宅楼。

(本页余下空白)

表57 高层住宅楼层修正系数

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	0.99	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	1.041	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	

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	
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；

③35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。

(六) 临江(海)修正

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

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

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

(七) 土地剩余使用年期修正

表58 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表(70年)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0548	0.1067	0.1558	0.2023	0.2462	0.2878	0.3272	0.3645	0.3997	0.4331
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4647	0.4946	0.5229	0.5496	0.5749	0.5989	0.6216	0.6431	0.6634	0.6826
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7008	0.7180	0.7343	0.7497	0.7643	0.7781	0.7911	0.8035	0.8152	0.8263
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8368	0.8467	0.8561	0.8649	0.8733	0.8813	0.8888	0.8959	0.9027	0.9090
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9151	0.9208	0.9262	0.9313	0.9362	0.9407	0.9451	0.9492	0.9530	0.9567
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9602	0.9635	0.9666	0.9695	0.9723	0.9750	0.9775	0.9798	0.9821	0.9842
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9862	0.9881	0.9899	0.9916	0.9932	0.9947	0.9961	0.9975	0.9988	1.0000

备注:年期在上表年期之间的年期修正系数需要通过内插法进行计算。

表59 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表(50年)

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0573	0.1115	0.1629	0.2114	0.2574	0.3009	0.3420	0.3810	0.4178	0.4527
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4857	0.5169	0.5465	0.5745	0.6009	0.6260	0.6497	0.6721	0.6934	0.7135
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7325	0.7505	0.7675	0.7836	0.7988	0.8133	0.8269	0.8399	0.8521	0.8637
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8746	0.8850	0.8948	0.9041	0.9128	0.9212	0.9290	0.9365	0.9435	0.9502

剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9565	0.9624	0.9681	0.9734	0.9785	0.9833	0.9878	0.9921	0.9962	1.0000

备注：年期在上表年期之间的年期修正系数需要通过内插法进行计算。

(八) 土地开发程度修正 (同商业用地, 详见上文)。

(九) 其他个别因素修正

表60 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	小区内部配套较差
	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
景观条件	指标说明	景观条件好, 对土地利用极为有利	景观条件良好, 对土地利用较为有利	景观条件一般, 对土地利用无不良影响	景观条件较差, 对土地利用有一定影响	景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3

三、办公用地标定地价修正体系

(一) 区域因素修正

表61 一级办公用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2086	2.71	1.36	0	-1.31	-2.61
办公聚集区	0.3235	4.21	2.11	0	-2.03	-4.05
公交便捷程度	0.1359	1.77	0.89	0	-0.85	-1.70
距最近轨道点范围	0.2110	2.75	1.38	0	-1.32	-2.64
停车方便程度	0.1210	1.57	0.79	0	-0.76	-1.51
Σ	1.0000	13.01	6.53	0	-6.27	-12.51

表62 一级办公用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<100	100≤R<200	200≤R<300	300≤R<400	R≥400
办公聚集区	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<200m	公交线路≥6条；距站点距离 200≤R<400m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<200m	公交线路 1~6条；距站点距离 200≤R<400m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥400m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<100	100≤R<200	200≤R<300	300≤R<400	R≥400
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表63 二级办公用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2086	2.93	1.47	0	-1.41	-2.82
办公聚集区	0.3235	4.54	2.27	0	-2.19	-4.38
公交便捷程度	0.1359	1.91	0.96	0	-0.92	-1.84
距最近轨道点范围	0.2110	2.96	1.48	0	-1.43	-2.86
停车方便程度	0.1210	1.70	0.85	0	-0.82	-1.64
Σ	1.0000	14.04	7.03	0	-6.77	-13.54

表64 二级办公用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<200	200≤R<300	300≤R<400	400≤R<500	R≥500
办公聚集区	集聚度高，有规模办公区分布	集聚度较高，有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差，零星办公区分布	集聚度差，无办公区分布
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<300m	公交线路≥6条；距站点距离 300≤R<500m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<300m	公交线路 1~6条；距站点距离 300≤R<500m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥500m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<200	200≤R<300	300≤R<400	400≤R<500	R≥500
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表65 三级办公用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2086	3.14	1.57	0	-1.52	-3.04
办公聚集区	0.3235	4.88	2.44	0	-2.36	-4.71

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
公交便捷程度	0.1359	2.05	1.03	0	-0.99	-1.98
距最近轨道点范围	0.2110	3.18	1.59	0	-1.54	-3.07
停车方便程度	0.1210	1.82	0.91	0	-0.88	-1.76
Σ	1.0000	15.07	7.54	0	-7.29	-14.56

表66 三级办公用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 300$	$300 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$R \geq 600$
办公聚集区	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 400m$	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600m$	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 400m$	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600m$	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 600m$
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 300$	$300 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$R \geq 600$
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便

表67 四级办公用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2086	3.36	1.68	0	-1.63	-3.26
办公聚集区	0.3235	5.21	2.61	0	-2.53	-5.05
公交便捷程度	0.1359	2.19	1.10	0	-1.06	-2.12
距最近轨道点范围	0.2110	3.40	1.70	0	-1.65	-3.29
停车方便程度	0.1210	1.95	0.98	0	-0.95	-1.89
Σ	1.0000	16.11	8.07	0	-7.82	-15.61

表68 四级办公用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$R \geq 700$
办公聚集区	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<500m	公交线路≥6条；距站点距离 500≤R<700m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<500m	公交线路 1~6条；距站点距离 500≤R<700m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥700m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<400	400≤R<500	500≤R<600	600≤R<700	R≥700
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表69 五级办公用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2086	3.66	1.83	0	-1.79	-3.58
办公聚集区	0.3235	5.68	2.84	0	-2.78	-5.55
公交便捷程度	0.1359	2.39	1.20	0	-1.17	-2.33
距最近轨道点范围	0.2110	3.71	1.86	0	-1.81	-3.62
停车方便程度	0.1210	2.12	1.06	0	-1.04	-2.08
Σ	1.0000	17.56	8.79	0	-8.59	-17.16

表70 五级办公用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<500	500≤R<600	600≤R<700	700≤R<800	R≥800
办公聚集区	集聚度高，有规模办公区分布	集聚度较高，有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差，零星办公区分布	集聚度差，无办公区分布
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<600m	公交线路≥6条；距站点距离 600≤R<800m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<600m	公交线路 1~6条；距站点距离 600≤R<800m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥800m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<500	500≤R<600	600≤R<700	700≤R<800	R≥800
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表71 六级办公用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2086	3.97	1.99	0	-1.95	-3.90
办公聚集区	0.3235	6.15	3.08	0	-3.03	-6.05

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
公交便捷程度	0.1359	2.58	1.29	0	-1.27	-2.54
距最近轨道点范围	0.2110	4.01	2.01	0	-1.98	-3.95
停车方便程度	0.1210	2.30	1.15	0	-1.13	-2.26
Σ	1.0000	19.01	9.52	0	-9.36	-18.70

表72 六级办公用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$R \geq 900$
办公聚集区	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 700m$	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $700 \leq R < 900m$	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 700m$	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $700 \leq R < 900m$	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 900m$
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$R \geq 900$
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便

表73 七级办公用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2086	4.28	2.14	0	-2.12	-4.23
办公聚集区	0.3235	6.63	3.32	0	-3.28	-6.55
公交便捷程度	0.1359	2.78	1.39	0	-1.38	-2.75
距最近轨道点范围	0.2110	4.33	2.17	0	-2.14	-4.28
停车方便程度	0.1210	2.48	1.24	0	-1.23	-2.45
Σ	1.0000	20.50	10.26	0	-10.15	-20.26

表74 七级办公用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$R \geq 1000$
办公聚集区	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<800m	公交线路≥6条；距站点距离 800≤R<1000m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<800m	公交线路 1~6条；距站点距离 800≤R<1000m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥1000m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<700	700≤R<800	800≤R<900	900≤R<1000	R≥1000
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表75 八级办公用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2086	4.59	2.30	0	-2.28	-4.55
办公聚集区	0.3235	7.11	3.56	0	-3.53	-7.05
公交便捷程度	0.1359	2.99	1.50	0	-1.48	-2.96
距最近轨道点范围	0.2110	4.64	2.32	0	-2.30	-4.60
停车方便程度	0.1210	2.66	1.33	0	-1.32	-2.64
Σ	1.0000	21.99	11.01	0	-10.91	-21.80

表76 八级办公用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<800	800≤R<900	900≤R<1000	1000≤R<1100	R≥1100
办公聚集区	集聚度高，有规模办公区分布	集聚度较高，有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差，零星办公区分布	集聚度差，无办公区分布
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<900m	公交线路≥6条；距站点距离 900≤R<1100m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<900m	公交线路 1~6条；距站点距离 900≤R<1100m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥1100m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<800	800≤R<900	900≤R<1000	1000≤R<1100	R≥1100
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表77 九级办公用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2086	4.89	2.45	0	-2.43	-4.86
办公聚集区	0.3235	7.59	3.80	0	-3.77	-7.53

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
公交便捷程度	0.1359	3.19	1.60	0	-1.58	-3.16
距最近轨道点范围	0.2110	4.95	2.48	0	-2.46	-4.91
停车方便程度	0.1210	2.84	1.42	0	-1.41	-2.82
Σ	1.0000	23.46	11.75	0	-11.65	-23.28

表78 九级办公用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<900	900≤R<1000	1000≤R<1100	1100≤R<1200	R≥1200
办公聚集区	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布
公交便捷程度	公交线路≥6条; 距站点距离 R<1000m	公交线路≥6条; 距站点距离 1000≤R<1200m	公交线路 1~6条; 距站点距离 R<1000m	公交线路 1~6条; 距站点距离 1000≤R<1200m	公交线路≥1条; 距站点距离 R≥1200m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<900	900≤R<1000	1000≤R<1100	1100≤R<1200	R≥1200
停车方便程度	无交通管制, 周边有停车场, 停车方便	无交通管制, 周边有停车场, 仅高峰时有一定影响	无交通管制, 周边无专业停车场, 路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线, 高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线, 平时停车不方便

表79 十级办公用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2086	5.20	2.60	0	-2.59	-5.17
办公聚集区	0.3235	8.06	4.03	0	-4.01	-8.01
公交便捷程度	0.1359	3.39	1.70	0	-1.68	-3.36
距最近轨道点范围	0.2110	5.26	2.63	0	-2.62	-5.23
停车方便程度	0.1210	3.02	1.51	0	-1.50	-3.00
Σ	1.0000	24.93	12.47	0	-12.40	-24.77

表80 十级办公用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<1000	1000≤R<1100	1100≤R<1200	1200≤R<1300	R≥1300
办公聚集区	集聚度高, 有规模办公区分布	集聚度较高, 有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星办公区分布	集聚度差, 无办公区分布

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<1100m	公交线路≥6条；距站点距离 1100≤R<1300m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<1100m	公交线路 1~6条；距站点距离 1100≤R<1300m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥1300m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<1000	1000≤R<1100	1100≤R<1200	1200≤R<1300	R≥1300
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

表81 十一级办公用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.2086	5.51	2.76	0	-2.74	-5.47
办公聚集区	0.3235	8.54	4.27	0	-4.25	-8.49
公交便捷程度	0.1359	3.59	1.80	0	-1.78	-3.56
距最近轨道点范围	0.2110	5.57	2.79	0	-2.77	-5.54
停车方便程度	0.1210	3.20	1.60	0	-1.59	-3.18
Σ	1.0000	26.41	13.22	0	-13.13	-26.24

表82 十一级办公用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<1100	1100≤R<1200	1200≤R<1300	1300≤R<1400	R≥1400
办公聚集区	集聚度高，有规模办公区分布	集聚度较高，有小规模办公区分布	集聚度一般	集聚度较差，零星办公区分布	集聚度差，无办公区分布
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<1200m	公交线路≥6条；距站点距离 1200≤R<1400m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<1200m	公交线路 1~6条；距站点距离 1200≤R<1400m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥1400m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<1100	1100≤R<1200	1200≤R<1300	1300≤R<1400	R≥1400
停车方便程度	无交通管制，周边有停车场，停车方便	无交通管制，周边有停车场，仅高峰时有一定影响	无交通管制，周边无专业停车场，路边停车较方便	有隔离护栏或者单行线，高峰时停车不方便	有隔离护栏或者单行线，平时停车不方便

(二) 容积率修正

表83 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84 广州市级别范围九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 ≤ 1.0 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价；

②容积率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。

(三) 期日修正

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

(四) 电梯修正（同住宅用地，详见上文）

(五) 办公用地楼层分配系数（同住宅用地，详见上文）

(六) 临江（海）修正

临珠江前后航道、白沙河、西华海、沙贝海、白坭河、巴江河、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），其宗地临江（海）50米内的建筑的地价受临江产生正面影响，地价在原基础上有一定幅度的增加，增加幅度为5%-25%。

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

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

(七) 土地剩余使用年期修正

表85 办公用地土地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0597	0.1161	0.1693	0.2194	0.2668	0.3114	0.3536	0.3933	0.4309	0.4663
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4997	0.5312	0.5609	0.5890	0.6155	0.6404	0.6640	0.6862	0.7072	0.7270
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7457	0.7633	0.7800	0.7956	0.8105	0.8244	0.8376	0.8500	0.8618	0.8728
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8833	0.8931	0.9024	0.9112	0.9195	0.9273	0.9347	0.9416	0.9482	0.9544

剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9602	0.9657	0.9709	0.9759	0.9805	0.9849	0.9890	0.9929	0.9965	1.0000

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

②年期在上表年期之间的年期修正系数需要通过内插法进行计算。

(八) 土地开发程度修正 (同商业用地, 详见上文)

(九) 其他个别因素修正

表86 办公用地其他个别因素修正系数表

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

四、工业用地标定地价修正体系

(一) 区域因素修正

表87 一级工业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.3025	3.53	1.77	0	-1.62	-3.23
对外交通便利度	0.3880	4.53	2.27	0	-2.07	-4.14
产业集聚影响度	0.3095	3.61	1.81	0	-1.65	-3.30
∑	1.0000	11.67	5.85	0	-5.34	-10.67

表88 一级工业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R < 2000m$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $2000 \leq R < 5000m$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $5000 \leq R < 8000m$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $8000 \leq R < 10000m$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R \geq 10000m$
对外交通便利度 (货运)	距主要交通节点距离 $R < 2000m$	距主要交通节点距离 $2000 \leq R < 5000m$	距主要交通节点距离 $5000 \leq R < 8000m$	距主要交通节点距离 $8000 \leq R < 10000m$	距主要交通节点距离 $R \geq 10000m$
产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

表89 二级工业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.3025	3.82	1.91	0	-1.78	-3.55
对外交通便利度	0.3880	4.90	2.45	0	-2.28	-4.56
产业集聚影响度	0.3095	3.91	1.96	0	-1.82	-3.63
Σ	1.0000	12.63	6.32	0	-5.88	-11.74

表90 二级工业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R < 2500m$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $2500 \leq R < 5500$ m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $5500 \leq R < 8500$ m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $8500 \leq R < 10500$ m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R \geq 10500m$
对外交通便利度 (货运)	距主要交通节点距离 $R < 2500m$	距主要交通节点距离 $2500 \leq R < 5500$ m	距主要交通节点距离 $5500 \leq R < 8500$ m	距主要交通节点距离 $8500 \leq R < 10500$ m	距主要交通节点距离 $R \geq 10500m$
产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

表91 三级工业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.3025	4.12	2.06	0	-1.94	-3.88
对外交通便利度	0.3880	5.28	2.64	0	-2.49	-4.97
产业集聚影响度	0.3095	4.21	2.11	0	-1.98	-3.96
Σ	1.0000	13.61	6.81	0	-6.41	-12.81

表92 三级工业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R < 3000m$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $3000 \leq R < 6000$ m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $6000 \leq R < 9000$ m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $9000 \leq R < 11000$ m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R \geq 11000m$
对外交通便利度 (货运)	距主要交通节点距离 $R < 3000m$	距主要交通节点距离 $3000 \leq R < 6000$ m	距主要交通节点距离 $6000 \leq R < 9000$ m	距主要交通节点距离 $9000 \leq R < 11000$ m	距主要交通节点距离 $R \geq 11000m$
产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

表93 四级工业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.3025	4.41	2.21	0	-2.10	-4.20
对外交通便利度	0.3880	5.65	2.83	0	-2.69	-5.38
产业集聚影响度	0.3095	4.51	2.26	0	-2.15	-4.29
Σ	1.0000	14.57	7.30	0	-6.94	-13.87

表94 四级工业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R<3500m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 3500≤R<6500 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 6500≤R<9500 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 9500≤R<11500 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R≥11500m
对外交通便利度 (货运)	距主要交通节点距离 R<3500m	距主要交通节点距离 3500≤R<6500 m	距主要交通节点距离 6500≤R<9500 m	距主要交通节点距离 9500≤R<11500 m	距主要交通节点距离 R≥11500m
产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

表95 五级工业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.3025	4.86	2.43	0	-2.34	-4.68
对外交通便利度	0.3880	6.23	3.12	0	-3.00	-6.00
产业集聚影响度	0.3095	4.97	2.49	0	-2.40	-4.79
Σ	1.0000	16.06	8.04	0	-7.74	-15.47

表96 五级工业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R<4000m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 4000≤R<7000 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 7000≤R<10000 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 10000≤R<12000 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R≥12000m
对外交通便利度 (货运)	距主要交通节点距离 R<4000m	距主要交通节点距离 4000≤R<7000 m	距主要交通节点距离 7000≤R<10000 m	距主要交通节点距离 10000≤R<12000 m	距主要交通节点距离 R≥12000m
产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

表97 六级工业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.3025	5.31	2.66	0	-2.58	-5.16
对外交通便利度	0.3880	6.81	3.41	0	-3.31	-6.62
产业集聚影响度	0.3095	5.43	2.72	0	-2.64	-5.28
Σ	1.0000	17.55	8.79	0	-8.53	-17.06

表98 六级工业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R<4500m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 4500≤R<7500 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 7500≤R<10500 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 10500≤R<12500 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R≥12500m
对外交通便利度 (货运)	距主要交通节点距离 R<4500m	距主要交通节点距离 4500≤R<7500 m	距主要交通节点距离 7500≤R<10500 m	距主要交通节点距离 10500≤R<12500 m	距主要交通节点距离 R≥12500m
产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

表99 七级工业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.3025	5.98	2.99	0	-2.87	-5.73
对外交通便利度	0.3880	7.67	3.84	0	-3.67	-7.34
产业集聚影响度	0.3095	6.12	3.06	0	-2.93	-5.86
Σ	1.0000	19.77	9.89	0	-9.47	-18.93

表100 七级工业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R<5000m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 5000≤R<8000 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 8000≤R<11000 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 11000≤R<13000 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R≥13000m
对外交通便利度 (货运)	距主要交通节点距离 R<5000m	距主要交通节点距离 5000≤R<8000 m	距主要交通节点距离 8000≤R<11000 m	距主要交通节点距离 11000≤R<13000 m	距主要交通节点距离 R≥13000m
产业集聚影响度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度较高, 有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差, 零星工业分布	集聚度差, 无工业分布

表101 八级工业用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.3025	6.65	3.33	0	-3.15	-6.29
对外交通便利度	0.3880	8.52	4.26	0	-4.04	-8.07
产业集聚影响度	0.3095	6.80	3.40	0	-3.22	-6.44
Σ	1.0000	21.97	10.99	0	-10.41	-20.80

表102 八级工业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R<5500m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 5500≤R<8500 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 8500≤R<11500 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 11500≤R<13500 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R≥13500m
对外交通便利度(货运)	距主要交通节点距离 R<5500m	距主要交通节点距离 5500≤R<8500 m	距主要交通节点距离 8500≤R<11500 m	距主要交通节点距离 11500≤R<13500 m	距主要交通节点距离 R≥13500m
产业集聚影响度	集聚度高,有规模工业区分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,零星工业分布	集聚度差,无工业分布

(二) 期日修正

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

(三) 临江(海)修正

①广州九区

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首宗建设用地(城市道路用地、绿地与广场等用地除外),其宗地临江(海)50米内的建筑的地价受临江产生正面影响,地价在原基础上有一定幅度的增加,增加幅度为30%。

②增城区

临增城区增江河、东江河航道等两岸的首宗建设用地(城市道路用地、绿地与广场等用地除外),其宗地临江(海)50米内的建筑的地价受临江产生正面影响,地价在原基础上有一定幅度的增加,增加幅度为10%。

③从化区

临从化区流溪河主航道等两岸的首宗建设用地(城市道路用地、绿地与广场等用地除外),其宗地临江(海)50米内的建筑的地价受临江产生正面影响,地价在原基础上有一定幅度的增加,增加幅度为10%。

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

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

（四）土地剩余使用年期修正

表103 工业用地土地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0515	0.1007	0.1475	0.1921	0.2346	0.2752	0.3138	0.3506	0.3857	0.4192
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4511	0.4815	0.5105	0.5381	0.5644	0.5895	0.6134	0.6362	0.6579	0.6786
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6984	0.7172	0.7351	0.7522	0.7685	0.7840	0.7988	0.8129	0.8263	0.8392
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8514	0.8630	0.8741	0.8847	0.8948	0.9044	0.9135	0.9223	0.9306	0.9385
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9461	0.9533	0.9601	0.9667	0.9729	0.9789	0.9845	0.9899	0.9951	1.0000

备注：年期在上表年期之间的年期修正系数需要通过内插法进行计算。

（五）土地开发程度修正（同商业用地，详见上文）。

（六）其他个别因素修正

表104 工业用地其他个别因素修正系数表

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

五、公共服务（一类）用地标定地价修正体系

（一）区域因素修正

表105 一级公共服务（一类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
距最近商业中心范围	0.3249	4.12	2.06	0	-1.90	-3.80
距教育设施范围	0.1031	1.31	0.66	0	-0.61	-1.21

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距医疗设施范围	0.0921	1.17	0.59	0	-0.54	-1.08
距文体设施范围	0.0760	0.96	0.48	0	-0.45	-0.89
公交便捷程度	0.1672	2.12	1.06	0	-0.98	-1.95
距最近轨道点范围	0.2367	3.00	1.50	0	-1.39	-2.77
Σ	1.0000	12.68	6.35	0	-5.87	-11.70

表106 一级公共服务（一类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<100	100≤R<200	200≤R<300	300≤R<400	R≥400
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 与学校距离 R<500 m	重点中小学学区, 与学校距离 500≤R<1000 m	普通中小学学区, 与学校距离 R<500 m	普通中小学学区, 与学校距离 500≤R<1000 m	重点或普通中小学学区, 与学校距离 R≥1000 m
距医疗设施范围 (R) (m)	0≤R<200	200≤R<400	400≤R<600	600≤R<800	R≥800
距文体设施范围 (R) (m)	0≤R<400	400≤R<600	600≤R<800	800≤R<1000	R≥1000
公交便捷程度	公交线路≥6条; 距站点距离 R<300m	公交线路≥6条; 距站点距离 300≤R<500m	公交线路 1~6条; 距站点距离 R<300m	公交线路 1~6条; 距站点距离 300≤R<500m	公交线路≥1条; 距站点距离 R≥500m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<100	100≤R<200	200≤R<300	300≤R<400	R≥400

表107 二级公共服务（一类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.3249	4.44	2.22	0	-2.08	-4.15
距教育设施范围	0.1031	1.41	0.71	0	-0.66	-1.32
距医疗设施范围	0.0921	1.26	0.63	0	-0.59	-1.18
距文体设施范围	0.0760	1.04	0.52	0	-0.49	-0.97
公交便捷程度	0.1672	2.28	1.14	0	-1.07	-2.13
距最近轨道点范围	0.2367	3.23	1.62	0	-1.51	-3.02
Σ	1.0000	13.66	6.84	0	-6.40	-12.77

表108 二级公共服务（一类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 200$	$200 \leq R < 300$	$300 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$R \geq 500$
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 与学校距离 $R < 600$ m	重点中小学学区, 与学校距离 $600 \leq R < 1100$ m	普通中小学学区, 与学校距离 $R < 600$ m	普通中小学学区, 与学校距离 $600 \leq R < 1100$ m	重点或普通中小学学区, 与学校距离 $R \geq 1100$ m
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 300$	$300 \leq R < 500$	$500 \leq R < 700$	$700 \leq R < 900$	$R \geq 900$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 500$	$500 \leq R < 700$	$700 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1100$	$R \geq 1100$
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 400$ m	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 400$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $400 \leq R < 600$ m	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 600$ m
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 200$	$200 \leq R < 300$	$300 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$R \geq 500$

表109 三级公共服务（一类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.3249	4.75	2.38	0	-2.25	-4.49
距教育设施范围	0.1031	1.51	0.76	0	-0.72	-1.43
距医疗设施范围	0.0921	1.35	0.68	0	-0.64	-1.27
距文体设施范围	0.0760	1.11	0.56	0	-0.53	-1.05
公交便捷程度	0.1672	2.45	1.23	0	-1.16	-2.31
距最近轨道点范围	0.2367	3.46	1.73	0	-1.64	-3.27
Σ	1.0000	14.63	7.34	0	-6.94	-13.82

表110 三级公共服务（一类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 300$	$300 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$R \geq 600$

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 与学校距离 $R < 700$ m	重点中小学学区, 与学校距离 $700 \leq R < 1200$ m	普通中小学学区, 与学校距离 $R < 700$ m	普通中小学学区, 与学校距离 $700 \leq R < 1200$ m	重点或普通中小学学区, 与学校距离 $R \geq 1200$ m
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 400$	$400 \leq R < 600$	$600 \leq R < 800$	$800 \leq R < 1000$	$R \geq 1000$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 600$	$600 \leq R < 800$	$800 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1200$	$R \geq 1200$
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 500$ m	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $500 \leq R < 700$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 500$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $500 \leq R < 700$ m	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 700$ m
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 300$	$300 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$R \geq 600$

表111 四级公共服务（一类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.3249	5.06	2.53	0	-2.42	-4.84
距教育设施范围	0.1031	1.61	0.81	0	-0.77	-1.54
距医疗设施范围	0.0921	1.44	0.72	0	-0.69	-1.37
距文体设施范围	0.0760	1.18	0.59	0	-0.57	-1.13
公交便捷程度	0.1672	2.61	1.31	0	-1.25	-2.49
距最近轨道点范围	0.2367	3.69	1.85	0	-1.76	-3.52
Σ	1.0000	15.59	7.81	0	-7.46	-14.89

表112 四级公共服务（一类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$R \geq 700$
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 与学校距离 $R < 800$ m	重点中小学学区, 与学校距离 $800 \leq R < 1300$ m	普通中小学学区, 与学校距离 $R < 800$ m	普通中小学学区, 与学校距离 $800 \leq R < 1300$ m	重点或普通中小学学区, 与学校距离 $R \geq 1300$ m
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 500$	$500 \leq R < 700$	$700 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1100$	$R \geq 1100$

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 700$	$700 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1300$	$R \geq 1300$
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 600\text{m}$	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $600 \leq R < 800\text{m}$	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 600\text{m}$	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $600 \leq R < 800\text{m}$	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 800\text{m}$
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 400$	$400 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$R \geq 700$

表113 五级公共服务（一类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.3249	5.55	2.78	0	-2.68	-5.36
距教育设施范围	0.1031	1.76	0.88	0	-0.85	-1.70
距医疗设施范围	0.0921	1.57	0.79	0	-0.76	-1.52
距文体设施范围	0.0760	1.30	0.65	0	-0.63	-1.25
公交便捷程度	0.1672	2.86	1.43	0	-1.38	-2.76
距最近轨道点范围	0.2367	4.04	2.02	0	-1.95	-3.90
Σ	1.0000	17.08	8.55	0	-8.25	-16.49

表114 五级公共服务（一类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$R \geq 800$
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 与学校距离 $R < 900\text{m}$	重点中小学学区, 与学校距离 $900 \leq R < 1400\text{m}$	普通中小学学区, 与学校距离 $R < 900\text{m}$	普通中小学学区, 与学校距离 $900 \leq R < 1400\text{m}$	重点或普通中小学学区, 与学校距离 $R \geq 1400\text{m}$
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 600$	$600 \leq R < 800$	$800 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1200$	$R \geq 1200$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 800$	$800 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1400$	$R \geq 1400$
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 700\text{m}$	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $700 \leq R < 900\text{m}$	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 700\text{m}$	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $700 \leq R < 900\text{m}$	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 900\text{m}$

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 500$	$500 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$R \geq 800$

表115 六级公共服务（一类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.3249	6.03	3.02	0	-2.94	-5.87
距教育设施范围	0.1031	1.91	0.96	0	-0.93	-1.86
距医疗设施范围	0.0921	1.71	0.86	0	-0.83	-1.66
距文体设施范围	0.0760	1.41	0.71	0	-0.69	-1.37
公交便捷程度	0.1672	3.11	1.56	0	-1.51	-3.02
距最近轨道点范围	0.2367	4.40	2.20	0	-2.14	-4.28
Σ	1.0000	18.57	9.31	0	-9.04	-18.06

表116 六级公共服务（一类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$R \geq 900$
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区，与学校距离 $R < 1000$ m	重点中小学学区，与学校距离 $1000 \leq R < 1500$ m	普通中小学学区，与学校距离 $R < 1000$ m	普通中小学学区，与学校距离 $1000 \leq R < 1500$ m	重点或普通中小学学区，与学校距离 $R \geq 1500$ m
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 700$	$700 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1300$	$R \geq 1300$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1300$	$1300 \leq R < 1500$	$R \geq 1500$
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条；距站点距离 $R < 800$ m	公交线路 ≥ 6 条；距站点距离 $800 \leq R < 1000$ m	公交线路 1~6 条；距站点距离 $R < 800$ m	公交线路 1~6 条；距站点距离 $800 \leq R < 1000$ m	公交线路 ≥ 1 条；距站点距离 $R \geq 1000$ m
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 600$	$600 \leq R < 700$	$700 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$R \geq 900$

表117 七级公共服务（一类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.3249	6.51	3.26	0	-3.14	-6.28

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距教育设施范围	0.1031	2.07	1.04	0	-1.00	-1.99
距医疗设施范围	0.0921	1.85	0.93	0	-0.89	-1.78
距文体设施范围	0.0760	1.52	0.76	0	-0.74	-1.47
公交便捷程度	0.1672	3.35	1.68	0	-1.62	-3.23
距最近轨道点范围	0.2367	4.74	2.37	0	-2.29	-4.58
Σ	1.0000	20.04	10.04	0	-9.68	-19.33

表118 七级公共服务（一类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	0≤R<700	700≤R<800	800≤R<900	900≤R<1000	R≥1000
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区，与学校距离 R<1100 m	重点中小学学区，与学校距离 1100≤R<1600 m	普通中小学学区，与学校距离 R<1100 m	普通中小学学区，与学校距离 1100≤R<1600 m	重点或普通中小学学区，与学校距离 R≥1600 m
距医疗设施范围 (R) (m)	0≤R<800	800≤R<1000	1000≤R<1200	1200≤R<1400	R≥1400
距文体设施范围 (R) (m)	0≤R<1000	1000≤R<1200	1200≤R<1400	1400≤R<1600	R≥1600
公交便捷程度	公交线路≥6条；距站点距离 R<900m	公交线路≥6条；距站点距离 900≤R<1100m	公交线路 1~6条；距站点距离 R<900m	公交线路 1~6条；距站点距离 900≤R<1100m	公交线路≥1条；距站点距离 R≥1100m
距最近轨道点范围 (m)	0≤R<700	700≤R<800	800≤R<900	900≤R<1000	R≥1000

表119 八级公共服务（一类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.3249	6.99	3.50	0	-3.35	-6.69
距教育设施范围	0.1031	2.22	1.11	0	-1.06	-2.12
距医疗设施范围	0.0921	1.98	0.99	0	-0.95	-1.90
距文体设施范围	0.0760	1.63	0.82	0	-0.78	-1.56
公交便捷程度	0.1672	3.60	1.80	0	-1.72	-3.44
距最近轨道点范围	0.2367	5.09	2.55	0	-2.44	-4.87
Σ	1.0000	21.51	10.77	0	-10.30	-20.58

表120 八级公共服务（一类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1100$	$R \geq 1100$
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 与学校距离 $R < 1200$ m	重点中小学学区, 与学校距离 $1200 \leq R < 1700$ m	普通中小学学区, 与学校距离 $R < 1200$ m	普通中小学学区, 与学校距离 $1200 \leq R < 1700$ m	重点或普通中小学学区, 与学校距离 $R \geq 1700$ m
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1300$	$1300 \leq R < 1500$	$R \geq 1500$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1300$	$1300 \leq R < 1500$	$1500 \leq R < 1700$	$R \geq 1700$
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 1000$ m	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $1000 \leq R < 1200$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 1000$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $1000 \leq R < 1200$ m	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 1200$ m
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 800$	$800 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1100$	$R \geq 1100$

表121 九级公共服务（一类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
距最近商业中心范围	0.3249	7.47	3.74	0	-3.55	-7.09
距教育设施范围	0.1031	2.37	1.19	0	-1.13	-2.25
距医疗设施范围	0.0921	2.12	1.06	0	-1.01	-2.01
距文体设施范围	0.0760	1.75	0.88	0	-0.83	-1.66
公交便捷程度	0.1672	3.84	1.92	0	-1.83	-3.65
距最近轨道点范围	0.2367	5.44	2.72	0	-2.59	-5.17
Σ	1.0000	22.99	11.51	0	-10.94	-21.83

表122 九级公共服务（一类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距最近商业中心范围 (R) (m)	$0 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1200$	$R \geq 1200$

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距教育设施范围 (R)	重点中小学学区, 与学校距离 $R < 1300$ m	重点中小学学区, 与学校距离 $1300 \leq R < 1800$ m	普通中小学学区, 与学校距离 $R < 1300$ m	普通中小学学区, 与学校距离 $1300 \leq R < 1800$ m	重点或普通中小学学区, 与学校距离 $R \geq 1800$ m
距医疗设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1400$	$1400 \leq R < 1600$	$R \geq 1600$
距文体设施范围 (R) (m)	$0 \leq R < 1200$	$1200 \leq R < 1400$	$1400 \leq R < 1600$	$1600 \leq R < 1800$	$R \geq 1800$
公交便捷程度	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $R < 1100$ m	公交线路 ≥ 6 条; 距站点距离 $1100 \leq R < 1300$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $R < 1100$ m	公交线路 1~6 条; 距站点距离 $1100 \leq R < 1300$ m	公交线路 ≥ 1 条; 距站点距离 $R \geq 1300$ m
距最近轨道点范围 (m)	$0 \leq R < 900$	$900 \leq R < 1000$	$1000 \leq R < 1100$	$1100 \leq R < 1200$	$R \geq 1200$

(二) 容积率修正

表123 公共服务(一类)用地容积率修正系数表

容积率	$r < 1.0$	$1 \leq r < 4.0$	$r \geq 4.0$
修正系数	$0.26 + 0.35 \times r^3 + 0.74/r$	$(2.0/r)^{0.46}$	0.72

注: ①容积率 < 1.0 时, 修正系数已考虑空地价值, 地价计算公式采用建筑面积计算总价。

(三) 期日修正

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

(四) 土地剩余使用年期修正

表124 公共服务(一类)用地土地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0539	0.1052	0.1538	0.2001	0.2441	0.2859	0.3256	0.3633	0.3992	0.4332
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4656	0.4964	0.5256	0.5534	0.5798	0.6049	0.6288	0.6514	0.6730	0.6935
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7129	0.7314	0.7490	0.7656	0.7815	0.7966	0.8109	0.8245	0.8375	0.8497
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8614	0.8725	0.8831	0.8931	0.9026	0.9117	0.9203	0.9285	0.9362	0.9436

剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9506	0.9573	0.9636	0.9697	0.9754	0.9808	0.9860	0.9909	0.9956	1.0000

备注：年期在上表年期之间的年期修正系数需要通过内插法进行计算。

(五) 土地开发程度修正 (同商业用地, 详见上文)

(六) 其他个别因素修正

表125 公共服务 (一类) 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
景观条件	指标说明	景观条件好, 对土地利用极为有利	景观条件良好, 对土地利用较为有利	景观条件一般, 对土地利用无不良影响	景观条件较差, 对土地利用有一定影响	景观条件差, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2

六、公共服务 (二类) 用地标定地价修正体系

(一) 区域因素修正

表126 一级公共服务 (二类) 用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.4954	4.70	2.35	0	-2.10	-4.20
常住人口密度	0.5046	4.78	2.39	0	-2.14	-4.28
Σ	1.0000	9.48	4.74	0	-4.24	-8.48

表127 一级公共服务 (二类) 用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R < 2000m$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $2000 \leq R < 5000$ m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $5000 \leq R < 8000$ m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $8000 \leq R < 10000$ m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R \geq 10000m$
常住人口密度	常住人口稠密区, 常住人口密度大	常住人口较稠密区, 常住人口密度较大	常住人口一般, 常住人口密度一般	常住人口较稀疏区, 常住人口密度较小	常住人口稀疏区, 常住人口密度小

表128 二级公共服务（二类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.4954	5.18	2.59	0	-2.37	-4.73
常住人口密度	0.5046	5.27	2.64	0	-2.41	-4.82
Σ	1.0000	10.45	5.23	0	-4.78	-9.55

表129 二级公共服务（二类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R<2500m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 2500≤R<5500 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 5500≤R<8500 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 8500≤R<10500 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R≥10500m
常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表130 三级公共服务（二类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.4954	5.66	2.83	0	-2.63	-5.26
常住人口密度	0.5046	5.76	2.88	0	-2.68	-5.36
Σ	1.0000	11.42	5.71	0	-5.31	-10.62

表131 三级公共服务（二类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R<3000m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 3000≤R<6000 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 6000≤R<9000 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 9000≤R<11000 m	距高速公路出入口、快速路出入口距离 R≥11000m
常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表132 四级公共服务（二类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.4954	6.13	3.07	0	-2.90	-5.79
常住人口密度	0.5046	6.25	3.13	0	-2.95	-5.89
Σ	1.0000	12.38	6.20	0	-5.85	-11.68

表133 四级公共服务（二类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R < 3500\text{m}$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $3500 \leq R < 6500\text{m}$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $6500 \leq R < 9500\text{m}$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $9500 \leq R < 11500\text{m}$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R \geq 11500\text{m}$
常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表134 五级公共服务（二类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.4954	6.62	3.31	0	-3.16	-6.31
常住人口密度	0.5046	6.75	3.38	0	-3.22	-6.43
Σ	1.0000	13.37	6.69	0	-6.38	-12.74

表135 五级公共服务（二类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R < 4000\text{m}$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $4000 \leq R < 7000\text{m}$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $7000 \leq R < 10000\text{m}$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $10000 \leq R < 12000\text{m}$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R \geq 12000\text{m}$
常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表136 六级公共服务（二类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
道路通达度	0.4954	7.11	3.56	0	-3.42	-6.84
常住人口密度	0.5046	7.25	3.63	0	-3.48	-6.96
Σ	1.0000	14.36	7.19	0	-6.90	-13.80

表137 六级公共服务（二类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R < 4500\text{m}$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $4500 \leq R < 7500\text{m}$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $7500 \leq R < 10500\text{m}$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $10500 \leq R < 12500\text{m}$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R \geq 12500\text{m}$

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

表138 七级公共服务（二类）用地标定地价修正系数表

影响因素	因素权重值	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
道路通达度	0.4954	7.61	3.81	0	-3.69	-7.37
常住人口密度	0.5046	7.75	3.88	0	-3.75	-7.50
Σ	1.0000	15.36	7.69	0	-7.44	-14.87

表139 七级公共服务（二类）用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R < 5000m$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $5000 \leq R < 8000m$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $8000 \leq R < 11000m$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $11000 \leq R < 13000m$	距高速公路出入口、快速路出入口距离 $R \geq 13000m$
常住人口密度	常住人口稠密区，常住人口密度大	常住人口较稠密区，常住人口密度较大	常住人口一般，常住人口密度一般	常住人口较稀疏区，常住人口密度较小	常住人口稀疏区，常住人口密度小

（二）期日修正

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

（三）土地剩余使用年期修正

表140 公共服务（二类）用地土地剩余使用年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0515	0.1006	0.1473	0.1919	0.2344	0.2750	0.3136	0.3504	0.3855	0.4189
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4508	0.4812	0.5102	0.5378	0.5641	0.5892	0.6131	0.6359	0.6576	0.6783
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6981	0.7169	0.7348	0.7519	0.7682	0.7838	0.7986	0.8127	0.8261	0.8390
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8512	0.8628	0.8739	0.8845	0.8946	0.9042	0.9134	0.9221	0.9305	0.9384
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9460	0.9532	0.9601	0.9666	0.9729	0.9788	0.9845	0.9899	0.9951	1.0000

备注：年期在上表年期之间的年期修正系数需要通过内插法进行计算。

（四）土地开发程度修正（同商业用地，详见上文）

(五) 其他个别因素修正

表141 公共服务(二类)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

(本页余下空白)

第二部分 标定地价成果应用步骤和地价计算公式

一、标定地价成果应用步骤（建筑面积均为计容建筑面积）

标定地价的修正体系为通用版的修正体系，计算公式为基本公式，标准宗地与待估宗地均按基本公式进行计算，最后通过计算后的待估宗地与标准宗地的各修正系数的比值计算得出待估宗地的地价。其中，具体应用主要分为两个方面：一，待估宗地位于标定区域内，待估宗地其地价通过标定区域内的标准宗地地价参照其修正体系求取。二，待估宗地位于标定区域外，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、临江（海）修正之比、电梯修正之比、（1+区域因素修正）之比、（1+其他个别因素修正）之比和期日修正系数之比以及土地剩余年期修正系数等修正，得到待估宗地的宗地价格。

标定地价系数修正法是利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的地价影响因素与标定地价的相应因素比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

待估宗地宗地地价公式如下：

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

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江（海）修正系数之比

At：待估宗地与标准宗地电梯修正系数之比

Ai：待估宗地与标准宗地区域因素修正系数之比

Ad：待估宗地与标准宗地期日修正系数之比

Ap：待估宗地与标准宗地道路修正系数之比

Aq：待估宗地与标准宗地其他个别因素修正之比

Ay: 待估宗地土地剩余年期修正系数

备注：上述公式中的容积率修正系数、临江（海）修正系数、电梯修正系数的和道路修正系数需根据各用途的修正体系中的各修正项进行选择，具体应用宗地地价公式计算时，若所选用途无此修正项的，则公式中应去除此项修正。

二、商业用地宗地地价计算公式

商业用地平均楼面地价公式如下：

商业用地首层楼面地价

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

商业用地平均楼面地价

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

商业用地总地价=商业用地平均楼面地价×商业用地总建筑面积

三、住宅用地宗地地价计算公式

住宅用地平均楼面地价公式如下：

住宅用地平均楼面地价

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

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

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

（本页余下空白）

四、办公用地宗地地价计算公式

办公用地平均楼面地价公式如下：

办公用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\begin{aligned} &\text{办公标准宗地标定地价} \\ &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \end{aligned} \right] \\ &\times \frac{\text{待估宗地临江（海）修正系数}}{\text{标准宗地临江（海）修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ &\times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

办公用地总地价=办公用地平均楼面地价×办公总建筑面积

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

(本页余下空白)

五、工业用地宗地地价计算公式

工业用地平均地面地价公式如下：

工业用地地面地价

$$\begin{aligned} &= [\text{工业标准宗地标定地价} \\ &+ (\text{待估宗地土地开发程度修正值} \\ &- \text{标准宗地土地开发程度修正值})] \\ &\times \frac{\text{待估宗地临江(海)修正系数}}{\text{标准宗地临江(海)修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

工业用地总地价=工业用地地面地价×土地面积

(本页余下空白)

六、混合用地宗地地价计算公式

混合用地总地价=∑各用途楼面地价×各用途建筑面积

混合用地平均楼面地价=混合用地总地价÷混合用地总建筑面积

其中：

①商业用地平均楼面地价：

商业用地首层楼面地价

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

商业用地平均楼面地价

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

②住宅用地平均楼面地价:

住宅用地平均楼面地价

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

(本页余下空白)

③办公用地平均楼面地价:

办公用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\text{办公标准宗地标定地价} \right. \\ &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \\ &\times \frac{\text{待估宗地临江(海)修正系数}}{\text{标准宗地临江(海)修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ &\times \frac{\text{待估宗地电梯修正系数}}{\text{标准宗地电梯修正系数}} \times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

(本页余下空白)

七、公共服务（一类）用地宗地地价计算公式

公共服务（一类）用地平均楼面地价公式如下：

公共服务（一类）用地平均楼面地价

$$\begin{aligned} &= \left[\text{公共服务(一类)标准宗地标定地价} \right. \\ &+ \left(\frac{\text{待估宗地土地开发程度修正值}}{\text{待估宗地容积率}} \right. \\ &\left. \left. - \frac{\text{标准宗地土地开发程度修正值}}{\text{标准宗地容积率}} \right) \right] \times \frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{标准宗地容积率修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

公共服务（一类）总价=公共服务（一类）平均楼面地价×公共服务（一类）
总建筑面积

（本页余下空白）

八、公共服务（二类）用地宗地地价计算公式

公共服务（二类）用地平均地面地价公式如下：

公共服务（二类）用地地面地价

$$\begin{aligned} &= [\text{公共服务(二类)标准宗地标定地价} \\ &+ (\text{待估宗地土地开发程度修正值} \\ &- \text{标准宗地土地开发程度修正值})] \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地区域因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地区域因素修正系数}} \\ &\times \frac{1 + \text{待估宗地其他个别因素修正系数}}{1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正系数}}{\text{标准宗地期日修正系数}} \\ &\times \text{待估宗地剩余年限修正系数} \end{aligned}$$

公共服务（二类）总地价=公共服务（二类）地面地价×土地面积

（本页余下空白）