

附件 4

东莞市 2019 年集体建设用地区基准地价修正体系

一、商服用地宗地地价修正体系

1.集体商服用地区域因素修正

表1 集体商服用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
商服繁华程度	指标说明	与商服中心、专业批发市场的距离，区域商业氛围水平
	指标权重值（Q）	25.93%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁、公交站点密集程度，与汽车站、火车站、高铁站的距离
	指标权重值（Q）	23.61%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内金融等商服配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	19.60%
宏观区位影响度	指标说明	评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值（Q）	14.40%
社会经济状况	指标说明	人口密度和各镇街生产总值，反映地区社会经济和人口状况
	指标权重值（Q）	10.33%

指标标准		判断标准
区域规划	指标说明	新区拓展规划及城市更新规划潜力，区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	6.13%

注：（1）集体商服用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

（2）集体商服用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表2 集体商服用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
SF001	-8.05%~8.05%	SF137	-6.75%~6.75%	SF273	-3.78%~3.78%
SF002	-9.40%~9.40%	SF138	-4.61%~4.61%	SF274	-3.39%~3.39%
SF003	-7.20%~7.20%	SF139	-6.15%~6.15%	SF275	-3.04%~3.04%
SF004	-7.93%~7.93%	SF140	-5.42%~5.42%	SF276	-6.72%~6.72%
SF005	-9.36%~9.36%	SF141	-4.00%~4.00%	SF277	-3.60%~3.60%
SF006	-9.63%~9.63%	SF142	-8.79%~8.79%	SF278	-5.00%~5.00%
SF007	-9.15%~9.15%	SF143	-9.12%~9.12%	SF279	-7.65%~7.65%
SF008	-8.87%~8.87%	SF144	-8.12%~8.12%	SF280	-4.66%~4.66%
SF009	-7.92%~7.92%	SF145	-8.04%~8.04%	SF281	-9.85%~9.85%
SF010	-7.66%~7.66%	SF146	-7.23%~7.23%	SF282	-7.98%~7.98%
SF011	-9.92%~9.92%	SF147	-4.85%~4.85%	SF283	-5.52%~5.52%
SF012	-8.59%~8.59%	SF148	-4.64%~4.64%	SF284	-7.74%~7.74%
SF013	-9.02%~9.02%	SF149	-6.96%~6.96%	SF285	-5.95%~5.95%
SF014	-9.10%~9.10%	SF150	-3.06%~3.06%	SF286	-8.25%~8.25%
SF015	-9.91%~9.91%	SF151	-9.64%~9.64%	SF287	-5.24%~5.24%
SF016	-9.53%~9.53%	SF152	-6.45%~6.45%	SF288	-8.72%~8.72%
SF017	-3.78%~3.78%	SF153	-3.36%~3.36%	SF289	-7.70%~7.70%
SF018	-9.90%~9.90%	SF154	-9.13%~9.13%	SF290	-7.85%~7.85%
SF019	-6.38%~6.38%	SF155	-7.00%~7.00%	SF291	-6.10%~6.10%
SF020	-9.15%~9.15%	SF156	-6.59%~6.59%	SF292	-8.44%~8.44%
SF021	-7.63%~7.63%	SF157	-9.01%~9.01%	SF293	-9.75%~9.75%
SF022	-9.38%~9.38%	SF158	-6.68%~6.68%	SF294	-7.37%~7.37%
SF023	-8.71%~8.71%	SF159	-9.05%~9.05%	SF295	-4.04%~4.04%
SF024	-7.62%~7.62%	SF160	-7.40%~7.40%	SF296	-9.87%~9.87%
SF025	-8.21%~8.21%	SF161	-7.37%~7.37%	SF297	-4.66%~4.66%
SF026	-7.97%~7.97%	SF162	-6.77%~6.77%	SF298	-5.75%~5.75%
SF027	-9.16%~9.16%	SF163	-4.29%~4.29%	SF299	-8.27%~8.27%
SF028	-6.56%~6.56%	SF164	-4.57%~4.57%	SF300	-9.45%~9.45%
SF029	-8.97%~8.97%	SF165	-9.73%~9.73%	SF301	-4.43%~4.43%
SF030	-9.69%~9.69%	SF166	-9.55%~9.55%	SF302	-6.90%~6.90%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
SF031	-8.99%~8.99%	SF167	-9.28%~9.28%	SF303	-4.82%~4.82%
SF032	-9.13%~9.13%	SF168	-9.66%~9.66%	SF304	-6.62%~6.62%
SF033	-9.22%~9.22%	SF169	-9.47%~9.47%	SF305	-9.75%~9.75%
SF034	-8.89%~8.89%	SF170	-4.79%~4.79%	SF306	-9.92%~9.92%
SF035	-8.02%~8.02%	SF171	-4.77%~4.77%	SF307	-5.63%~5.63%
SF036	-9.61%~9.61%	SF172	-6.60%~6.60%	SF308	-6.54%~6.54%
SF037	-7.71%~7.71%	SF173	-5.22%~5.22%	SF309	-7.45%~7.45%
SF038	-3.33%~3.33%	SF174	-9.25%~9.25%	SF310	-6.40%~6.40%
SF039	-9.53%~9.53%	SF175	-5.60%~5.60%	SF311	-4.59%~4.59%
SF040	-3.44%~3.44%	SF176	-7.13%~7.13%	SF312	-6.10%~6.10%
SF041	-9.84%~9.84%	SF177	-6.36%~6.36%	SF313	-8.25%~8.25%
SF042	-9.94%~9.94%	SF178	-6.06%~6.06%	SF314	-5.24%~5.24%
SF043	-6.59%~6.59%	SF179	-5.22%~5.22%	SF315	-7.67%~7.67%
SF044	-8.18%~8.18%	SF180	-3.65%~3.65%	SF316	-7.01%~7.01%
SF045	-5.40%~5.40%	SF181	-8.08%~8.08%	SF317	-4.69%~4.69%
SF046	-7.47%~7.47%	SF182	-5.25%~5.25%	SF318	-7.45%~7.45%
SF047	-6.30%~6.30%	SF183	-5.33%~5.33%	SF319	-5.27%~5.27%
SF048	-5.05%~5.05%	SF184	-9.38%~9.38%	SF320	-6.57%~6.57%
SF049	-7.88%~7.88%	SF185	-9.99%~9.99%	SF321	-7.78%~7.78%
SF050	-6.89%~6.89%	SF186	-6.47%~6.47%	SF322	-3.31%~3.31%
SF051	-5.64%~5.64%	SF187	-7.25%~7.25%	SF323	-4.55%~4.55%
SF052	-4.03%~4.03%	SF188	-4.04%~4.04%	SF324	-5.25%~5.25%
SF053	-3.91%~3.91%	SF189	-8.51%~8.51%	SF325	-4.22%~4.22%
SF054	-4.86%~4.86%	SF190	-5.02%~5.02%	SF326	-3.01%~3.01%
SF055	-8.43%~8.43%	SF191	-5.06%~5.06%	SF327	-4.52%~4.52%
SF056	-6.20%~6.20%	SF192	-4.16%~4.16%	SF328	-5.53%~5.53%
SF057	-5.39%~5.39%	SF193	-8.25%~8.25%	SF329	-5.76%~5.76%
SF058	-6.28%~6.28%	SF194	-7.33%~7.33%	SF330	-5.81%~5.81%
SF059	-3.52%~3.52%	SF195	-6.54%~6.54%	SF331	-6.41%~6.41%
SF060	-5.89%~5.89%	SF196	-5.03%~5.03%	SF332	-6.38%~6.38%
SF061	-3.53%~3.53%	SF197	-6.67%~6.67%	SF333	-9.62%~9.62%
SF062	-5.49%~5.49%	SF198	-6.78%~6.78%	SF334	-4.96%~4.96%
SF063	-6.05%~6.05%	SF199	-6.41%~6.41%	SF335	-9.79%~9.79%
SF064	-3.57%~3.57%	SF200	-9.59%~9.59%	SF336	-6.81%~6.81%
SF065	-9.78%~9.78%	SF201	-9.45%~9.45%	SF337	-7.55%~7.55%
SF066	-9.64%~9.64%	SF202	-7.18%~7.18%	SF338	-7.96%~7.96%
SF067	-6.01%~6.01%	SF203	-6.44%~6.44%	SF339	-4.68%~4.68%
SF068	-8.37%~8.37%	SF204	-9.07%~9.07%	SF340	-9.40%~9.40%
SF069	-4.32%~4.32%	SF205	-9.45%~9.45%	SF341	-4.72%~4.72%
SF070	-5.73%~5.73%	SF206	-5.16%~5.16%	SF342	-8.91%~8.91%
SF071	-3.19%~3.19%	SF207	-4.66%~4.66%	SF343	-4.71%~4.71%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
SF072	-3.42%~3.42%	SF208	-9.08%~9.08%	SF344	-5.33%~5.33%
SF073	-3.30%~3.30%	SF209	-3.69%~3.69%	SF345	-5.57%~5.57%
SF074	-3.49%~3.49%	SF210	-7.96%~7.96%	SF346	-7.45%~7.45%
SF075	-4.74%~4.74%	SF211	-4.27%~4.27%	SF347	-9.93%~9.93%
SF076	-7.41%~7.41%	SF212	-7.09%~7.09%	SF348	-8.87%~8.87%
SF077	-9.51%~9.51%	SF213	-5.28%~5.28%	SF349	-4.33%~4.33%
SF078	-7.71%~7.71%	SF214	-9.25%~9.25%	SF350	-9.12%~9.12%
SF079	-8.58%~8.58%	SF215	-7.73%~7.73%	SF351	-8.40%~8.40%
SF080	-4.31%~4.31%	SF216	-7.97%~7.97%	SF352	-8.43%~8.43%
SF081	-3.13%~3.13%	SF217	-3.14%~3.14%	SF353	-5.06%~5.06%
SF082	-4.76%~4.76%	SF218	-5.32%~5.32%	SF354	-7.99%~7.99%
SF083	-6.55%~6.55%	SF219	-6.35%~6.35%	SF355	-8.05%~8.05%
SF084	-6.01%~6.01%	SF220	-7.14%~7.14%	SF356	-7.80%~7.80%
SF085	-8.41%~8.41%	SF221	-5.51%~5.51%	SF357	-3.62%~3.62%
SF086	-5.21%~5.21%	SF222	-8.82%~8.82%	SF358	-8.89%~8.89%
SF087	-4.21%~4.21%	SF223	-8.22%~8.22%	SF359	-9.05%~9.05%
SF088	-9.64%~9.64%	SF224	-6.45%~6.45%	SF360	-6.06%~6.06%
SF089	-6.00%~6.00%	SF225	-9.22%~9.22%	SF361	-4.54%~4.54%
SF090	-7.68%~7.68%	SF226	-3.85%~3.85%	SF362	-8.45%~8.45%
SF091	-4.72%~4.72%	SF227	-3.53%~3.53%	SF363	-8.77%~8.77%
SF092	-8.34%~8.34%	SF228	-9.93%~9.93%	SF364	-5.42%~5.42%
SF093	-7.57%~7.57%	SF229	-7.86%~7.86%	SF365	-9.42%~9.42%
SF094	-6.49%~6.49%	SF230	-9.34%~9.34%	SF366	-3.67%~3.67%
SF095	-6.18%~6.18%	SF231	-8.76%~8.76%	SF367	-4.36%~4.36%
SF096	-5.03%~5.03%	SF232	-8.81%~8.81%	SF368	-5.87%~5.87%
SF097	-4.02%~4.02%	SF233	-8.43%~8.43%	SF369	-9.81%~9.81%
SF098	-9.27%~9.27%	SF234	-8.10%~8.10%	SF370	-4.53%~4.53%
SF099	-7.68%~7.68%	SF235	-7.40%~7.40%	SF371	-8.23%~8.23%
SF100	-5.58%~5.58%	SF236	-4.40%~4.40%	SF372	-3.96%~3.96%
SF101	-5.76%~5.76%	SF237	-6.54%~6.54%	SF373	-4.56%~4.56%
SF102	-9.84%~9.84%	SF238	-5.69%~5.69%	SF374	-9.02%~9.02%
SF103	-5.39%~5.39%	SF239	-4.56%~4.56%	SF375	-5.30%~5.30%
SF104	-9.63%~9.63%	SF240	-5.29%~5.29%	SF376	-8.35%~8.35%
SF105	-3.97%~3.97%	SF241	-5.88%~5.88%	SF377	-9.27%~9.27%
SF106	-8.21%~8.21%	SF242	-9.58%~9.58%	SF378	-8.23%~8.23%
SF107	-5.71%~5.71%	SF243	-8.36%~8.36%	SF379	-6.77%~6.77%
SF108	-5.88%~5.88%	SF244	-9.67%~9.67%	SF380	-7.94%~7.94%
SF109	-9.76%~9.76%	SF245	-7.65%~7.65%	SF381	-8.69%~8.69%
SF110	-4.84%~4.84%	SF246	-9.98%~9.98%	SF382	-7.93%~7.93%
SF111	-8.13%~8.13%	SF247	-7.32%~7.32%	SF383	-5.35%~5.35%
SF112	-5.15%~5.15%	SF248	-6.04%~6.04%	SF384	-6.63%~6.63%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
SF113	-7.65%~7.65%	SF249	-3.57%~3.57%	SF385	-5.04%~5.04%
SF114	-5.16%~5.16%	SF250	-6.59%~6.59%	SF386	-8.80%~8.80%
SF115	-3.85%~3.85%	SF251	-7.35%~7.35%	SF387	-9.47%~9.47%
SF116	-7.17%~7.17%	SF252	-8.83%~8.83%	SF388	-6.87%~6.87%
SF117	-7.13%~7.13%	SF253	-4.20%~4.20%	SF389	-5.66%~5.66%
SF118	-9.81%~9.81%	SF254	-5.46%~5.46%	SF390	-9.39%~9.39%
SF119	-3.34%~3.34%	SF255	-3.63%~3.63%	SF391	-7.09%~7.09%
SF120	-8.28%~8.28%	SF256	-5.95%~5.95%	SF392	-9.19%~9.19%
SF121	-3.19%~3.19%	SF257	-4.18%~4.18%	SF393	-7.05%~7.05%
SF122	-3.39%~3.39%	SF258	-6.90%~6.90%	SF394	-7.16%~7.16%
SF123	-5.79%~5.79%	SF259	-7.16%~7.16%	SF395	-9.54%~9.54%
SF124	-7.87%~7.87%	SF260	-9.13%~9.13%	SF396	-6.81%~6.81%
SF125	-6.93%~6.93%	SF261	-6.80%~6.80%	SF397	-9.15%~9.15%
SF126	-3.82%~3.82%	SF262	-6.36%~6.36%	SF398	-9.03%~9.03%
SF127	-5.82%~5.82%	SF263	-6.47%~6.47%	SF399	-8.00%~8.00%
SF128	-9.27%~9.27%	SF264	-8.63%~8.63%	SF400	-8.37%~8.37%
SF129	-5.45%~5.45%	SF265	-7.01%~7.01%	SF401	-8.42%~8.42%
SF130	-9.87%~9.87%	SF266	-8.01%~8.01%	SF402	-8.84%~8.84%
SF131	-6.60%~6.60%	SF267	-6.83%~6.83%	SF403	-9.48%~9.48%
SF132	-9.65%~9.65%	SF268	-8.15%~8.15%	SF404	-9.58%~9.58%
SF133	-9.78%~9.78%	SF269	-8.39%~8.39%	SF405	-5.68%~5.68%
SF134	-8.85%~8.85%	SF270	-7.89%~7.89%	SF406	-9.74%~9.74%
SF135	-9.06%~9.06%	SF271	-3.59%~3.59%	SF407	-7.03%~7.03%
SF136	-4.01%~4.01%	SF272	-9.74%~9.74%	SF408	-9.30%~9.30%

注：估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，建议按优、较优、一般、较劣、劣划分为五个档次，对应总修正幅度划分为五个档次进行取值。其中，估价对象的实际条件优于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为优，较优于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为较优，与所在区片平均条件一致的，总修正幅度档次为一般，较劣于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为较劣，劣于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为劣。

2.楼层/容积率修正

(1) 楼层修正

表3 集体商服用地楼层修正系数表

所在楼层 \ 总楼层	1	2	3	4
1	1	1.379	1.695	1.952
2	——	0.621	0.763	0.878
3	——	——	0.542	0.624
4	——	——	——	0.546

注：（1）楼层分配修正系数是对商服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）4层以上的商服用地楼层分配系数需根据实际情况综合判断；

（3）含有商服部分的多种用途综合用地或部分独立建设商服的大型综合体，其楼层分配系数按商服部分总楼层进行分配。

(2) 容积率修正

表4 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 3.0$	$r \geq 3$
修正系数	2.0172	$(2/r)^{0.453}$	0.8322

注：（1）公式中 r 为商服容积率；

（2）若规划条件中有明确的商服功能对应容积率（按综合用地中商服独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商服功能对应的容积率，其容积率按商服部分建筑面积计算的商服容积率进行修正，即商服容积率=商服部分建筑面积÷宗地总用地面积；

（3）容积率 ≤ 0.4 时，修正系数已考虑空地价值，地价计算公式采用建筑面积计算总价。

表5 集体商服用地容积率修正系数明细表

容积率	≤ 0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1	1.2
修正系数	2.0172	1.8738	1.7253	1.6089	1.5145	1.4358	1.3689	1.311	1.2604
容积率	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.2155	1.1754	1.1392	1.1064	1.0764	1.0489	1.0235	1	0.9781
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	≥ 3
修正系数	0.9577	0.9387	0.9207	0.9039	0.8879	0.8729	0.8586	0.8451	0.8322

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

3.街角地修正

表6 集体商服用地街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1	1.06	1.12	1.15

4.道路客流状况修正

表7 集体商服用地道路客流状况系数

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标说明	宗地邻近或所在的道路客流量大，商业经营条件好	宗地邻近或所在的道路客流量较大，商业经营条件较好	宗地邻近或所在的道路客流量一般，商业经营条件一般	宗地邻近或所在的道路客流量较差，商业经营条件较差	宗地不临现状道路，商业经营条件差
修正系数幅度范围	[1.08,1.13]	[1.02,1.08)	[0.97,1.02)	[0.93,0.97)	[0.88,0.93)
平均值	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

注：（1）宗地临路情况说明：若宗地邻近道路，视邻近距离情况确定修正的低值取值范围；若宗地临路，视宗地所在商服道路的区段客流情况确定修正的高值取值范围；

（2）宗地不临现状道路说明：若宗地临规划道路，修正系数取最高值；若宗地不临规划道路，修正系数取最低值。

5.土地开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估土地开发程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

表8 土地开发程度修正范围表

土地开发程度	开发项目及成本（元/平方米）							五通一平合计（元/平方米）	六通一平合计（元/平方米）
	通路	供水	排水	通电	通讯	通气	平整土地		
数据取值范围	50 ~ 105	15 ~ 40	15 ~ 50	30 ~ 60	6 ~ 25	20 ~ 50	30 ~ 80	146 ~ 360	166 ~ 410
一级镇平均数	90	35	45	50	23	35	70	313	348
二级镇平均数	80	30	35	45	21	30	60	271	301
三级镇平均数	70	28	30	40	18	25	50	236	261
四级镇平均数	60	20	20	35	15	20	40	190	210
备注	一级镇：东城街道、南城街道、莞城街道、万江街道								
	二级镇：长安镇、常平镇、大朗镇、厚街镇、虎门镇、寮步镇、石碣镇、石龙镇、塘厦镇、樟木头镇、松山湖（生态园）								
	三级镇：大岭山镇、道滘镇、凤岗镇、高埗镇、横沥镇、黄江镇、桥头镇、清溪镇								
	四级镇：企石镇、望牛墩镇、谢岗镇、麻涌镇、茶山镇、洪梅镇、东坑镇、沙田镇（虎门港）、石排镇、中堂镇								

注：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。

6.土地剩余使用年期修正

集体商服用地基准地价是最高使用年期40年的价格，当待估宗地剩余使用年期不够40年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率； m ——土地使用权法定最高出让年期40年；

n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表9 集体商服用地使用年期修正系数（还原率 $r=7.21\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0717	0.1385	0.2009	0.2591	0.3133	0.3639	0.4111	0.4552	0.4962	0.5345
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5703	0.6036	0.6347	0.6637	0.6907	0.7159	0.7395	0.7614	0.7819	0.801
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8188	0.8354	0.8509	0.8653	0.8788	0.8914	0.9031	0.9141	0.9243	0.9338
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9427	0.951	0.9587	0.9659	0.9726	0.9789	0.9847	0.9902	0.9953	1

7. 期日修正系数编制

估价对象的估价期日与基准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。

8.其他个别因素修正

表10 集体商服用地其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地大小	指标说明	$S \geq 10000 \text{ m}^2$	$5000 \text{ m}^2 \leq S < 10000 \text{ m}^2$	$2000 \text{ m}^2 \leq S < 5000 \text{ m}^2$	$1000 \text{ m}^2 \leq S < 2000 \text{ m}^2$	$S < 1000 \text{ m}^2$
	修正系数	1	0.5	0	-0.5	-1

二、宅基地宗地地价修正体系

1.区域因素修正

表11 宅基地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水状况，供电保障率，供气及电讯设施完备度，区域内医疗、文体、教育等住宅配套设施完善程度
	指标权重值(Q)	28.66%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁、公交站点密集程度，与汽车站、轨道交通站的距离
	指标权重值(Q)	21.20%
环境条件	指标说明	区域内农村人居环境条件，区域内土地自然条件情况，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值(Q)	17.60%
宏观区位影响度	指标说明	评估范围外较发达的邻近区域对评估范围内用地带来日常生活以及价格等方面的影响程度
	指标权重值(Q)	9.80%
繁华程度	指标说明	与商服中心的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值(Q)	9.27%
社会经济状况	指标说明	人口密集程度和各镇街生产总值，反映地区社会经济和人口状况
	指标权重值(Q)	7.47%
区域规划	指标说明	新区拓展规划及城市更新规划潜力，区域规划主导土地利用规划用途，区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	6.00%

注：（1）宅基地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值，修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准；

（2）宅基地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平，应用修正时，需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，参考编制的因素差异修正标准，对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表12 宅基地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
ZZ001	-4.40%~4.40%	ZZ157	-7.98%~7.98%	ZZ313	-5.72%~5.72%
ZZ002	-5.80%~5.80%	ZZ158	-5.02%~5.02%	ZZ314	-9.78%~9.78%
ZZ003	-5.52%~5.52%	ZZ159	-9.03%~9.03%	ZZ315	-9.48%~9.48%
ZZ004	-5.14%~5.14%	ZZ160	-3.31%~3.31%	ZZ316	-9.02%~9.02%
ZZ005	-4.20%~4.20%	ZZ161	-7.05%~7.05%	ZZ317	-7.46%~7.46%
ZZ006	-6.95%~6.95%	ZZ162	-9.39%~9.39%	ZZ318	-8.77%~8.77%
ZZ007	-2.67%~2.67%	ZZ163	-4.73%~4.73%	ZZ319	-7.49%~7.49%
ZZ008	-6.64%~6.64%	ZZ164	-7.35%~7.35%	ZZ320	-9.88%~9.88%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
ZZ009	-6.80%~6.80%	ZZ165	-4.86%~4.86%	ZZ321	-9.58%~9.58%
ZZ010	-4.89%~4.89%	ZZ166	-8.25%~8.25%	ZZ322	-8.47%~8.47%
ZZ011	-4.57%~4.57%	ZZ167	-9.14%~9.14%	ZZ323	-6.78%~6.78%
ZZ012	-4.76%~4.76%	ZZ168	-5.71%~5.71%	ZZ324	-5.28%~5.28%
ZZ013	-4.28%~4.28%	ZZ169	-5.11%~5.11%	ZZ325	-9.88%~9.88%
ZZ014	-6.86%~6.86%	ZZ170	-9.78%~9.78%	ZZ326	-6.67%~6.67%
ZZ015	-4.70%~4.70%	ZZ171	-6.92%~6.92%	ZZ327	-5.92%~5.92%
ZZ016	-4.36%~4.36%	ZZ172	-6.34%~6.34%	ZZ328	-6.09%~6.09%
ZZ017	-3.52%~3.52%	ZZ173	-6.88%~6.88%	ZZ329	-7.29%~7.29%
ZZ018	-4.35%~4.35%	ZZ174	-5.05%~5.05%	ZZ330	-5.66%~5.66%
ZZ019	-8.99%~8.99%	ZZ175	-5.34%~5.34%	ZZ331	-5.81%~5.81%
ZZ020	-2.70%~2.70%	ZZ176	-3.42%~3.42%	ZZ332	-4.67%~4.67%
ZZ021	-6.43%~6.43%	ZZ177	-5.62%~5.62%	ZZ333	-7.19%~7.19%
ZZ022	-3.54%~3.54%	ZZ178	-8.76%~8.76%	ZZ334	-8.26%~8.26%
ZZ023	-5.59%~5.59%	ZZ179	-7.64%~7.64%	ZZ335	-8.19%~8.19%
ZZ024	-8.49%~8.49%	ZZ180	-9.12%~9.12%	ZZ336	-6.88%~6.88%
ZZ025	-4.96%~4.96%	ZZ181	-5.72%~5.72%	ZZ337	-5.99%~5.99%
ZZ026	-6.63%~6.63%	ZZ182	-5.05%~5.05%	ZZ338	-8.21%~8.21%
ZZ027	-7.96%~7.96%	ZZ183	-6.42%~6.42%	ZZ339	-5.15%~5.15%
ZZ028	-8.01%~8.01%	ZZ184	-4.06%~4.06%	ZZ340	-7.41%~7.41%
ZZ029	-4.20%~4.20%	ZZ185	-8.25%~8.25%	ZZ341	-4.80%~4.80%
ZZ030	-7.88%~7.88%	ZZ186	-8.07%~8.07%	ZZ342	-3.48%~3.48%
ZZ031	-8.88%~8.88%	ZZ187	-8.81%~8.81%	ZZ343	-7.52%~7.52%
ZZ032	-3.52%~3.52%	ZZ188	-5.44%~5.44%	ZZ344	-7.37%~7.37%
ZZ033	-7.18%~7.18%	ZZ189	-5.24%~5.24%	ZZ345	-8.94%~8.94%
ZZ034	-7.44%~7.44%	ZZ190	-5.52%~5.52%	ZZ346	-6.15%~6.15%
ZZ035	-8.49%~8.49%	ZZ191	-3.93%~3.93%	ZZ347	-7.80%~7.80%
ZZ036	-5.86%~5.86%	ZZ192	-5.51%~5.51%	ZZ348	-5.79%~5.79%
ZZ037	-7.46%~7.46%	ZZ193	-5.49%~5.49%	ZZ349	-9.87%~9.87%
ZZ038	-5.75%~5.75%	ZZ194	-7.38%~7.38%	ZZ350	-7.51%~7.51%
ZZ039	-7.44%~7.44%	ZZ195	-9.88%~9.88%	ZZ351	-5.03%~5.03%
ZZ040	-5.83%~5.83%	ZZ196	-8.67%~8.67%	ZZ352	-6.02%~6.02%
ZZ041	-5.25%~5.25%	ZZ197	-9.34%~9.34%	ZZ353	-7.45%~7.45%
ZZ042	-7.89%~7.89%	ZZ198	-3.94%~3.94%	ZZ354	-8.40%~8.40%
ZZ043	-7.40%~7.40%	ZZ199	-5.44%~5.44%	ZZ355	-8.56%~8.56%
ZZ044	-8.01%~8.01%	ZZ200	-4.46%~4.46%	ZZ356	-9.58%~9.58%
ZZ045	-8.66%~8.66%	ZZ201	-4.43%~4.43%	ZZ357	-9.20%~9.20%
ZZ046	-3.31%~3.31%	ZZ202	-8.62%~8.62%	ZZ358	-5.67%~5.67%
ZZ047	-9.57%~9.57%	ZZ203	-5.60%~5.60%	ZZ359	-5.96%~5.96%
ZZ048	-6.87%~6.87%	ZZ204	-5.06%~5.06%	ZZ360	-9.07%~9.07%
ZZ049	-8.78%~8.78%	ZZ205	-8.39%~8.39%	ZZ361	-7.67%~7.67%
ZZ050	-9.04%~9.04%	ZZ206	-8.15%~8.15%	ZZ362	-8.72%~8.72%
ZZ051	-7.89%~7.89%	ZZ207	-6.66%~6.66%	ZZ363	-8.97%~8.97%
ZZ052	-4.76%~4.76%	ZZ208	-7.59%~7.59%	ZZ364	-4.90%~4.90%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
ZZ053	-6.66%~6.66%	ZZ209	-3.63%~3.63%	ZZ365	-7.09%~7.09%
ZZ054	-3.81%~3.81%	ZZ210	-5.35%~5.35%	ZZ366	-6.20%~6.20%
ZZ055	-7.22%~7.22%	ZZ211	-5.44%~5.44%	ZZ367	-8.21%~8.21%
ZZ056	-4.16%~4.16%	ZZ212	-8.07%~8.07%	ZZ368	-7.68%~7.68%
ZZ057	-7.44%~7.44%	ZZ213	-5.76%~5.76%	ZZ369	-8.11%~8.11%
ZZ058	-6.60%~6.60%	ZZ214	-6.00%~6.00%	ZZ370	-9.63%~9.63%
ZZ059	-8.31%~8.31%	ZZ215	-6.14%~6.14%	ZZ371	-9.56%~9.56%
ZZ060	-8.89%~8.89%	ZZ216	-4.98%~4.98%	ZZ372	-8.58%~8.58%
ZZ061	-4.87%~4.87%	ZZ217	-9.49%~9.49%	ZZ373	-8.35%~8.35%
ZZ062	-7.14%~7.14%	ZZ218	-9.58%~9.58%	ZZ374	-9.90%~9.90%
ZZ063	-6.54%~6.54%	ZZ219	-6.92%~6.92%	ZZ375	-9.14%~9.14%
ZZ064	-7.93%~7.93%	ZZ220	-8.25%~8.25%	ZZ376	-7.55%~7.55%
ZZ065	-7.55%~7.55%	ZZ221	-7.33%~7.33%	ZZ377	-6.12%~6.12%
ZZ066	-5.21%~5.21%	ZZ222	-4.49%~4.49%	ZZ378	-4.82%~4.82%
ZZ067	-4.71%~4.71%	ZZ223	-7.11%~7.11%	ZZ379	-8.62%~8.62%
ZZ068	-9.15%~9.15%	ZZ224	-8.18%~8.18%	ZZ380	-5.07%~5.07%
ZZ069	-3.43%~3.43%	ZZ225	-8.65%~8.65%	ZZ381	-8.45%~8.45%
ZZ070	-5.19%~5.19%	ZZ226	-5.31%~5.31%	ZZ382	-4.03%~4.03%
ZZ071	-7.54%~7.54%	ZZ227	-9.69%~9.69%	ZZ383	-8.68%~8.68%
ZZ072	-6.50%~6.50%	ZZ228	-6.84%~6.84%	ZZ384	-6.32%~6.32%
ZZ073	-6.17%~6.17%	ZZ229	-8.54%~8.54%	ZZ385	-4.50%~4.50%
ZZ074	-6.66%~6.66%	ZZ230	-9.42%~9.42%	ZZ386	-9.49%~9.49%
ZZ075	-3.69%~3.69%	ZZ231	-8.41%~8.41%	ZZ387	-4.20%~4.20%
ZZ076	-5.13%~5.13%	ZZ232	-5.62%~5.62%	ZZ388	-7.78%~7.78%
ZZ077	-3.69%~3.69%	ZZ233	-6.82%~6.82%	ZZ389	-4.41%~4.41%
ZZ078	-9.43%~9.43%	ZZ234	-8.05%~8.05%	ZZ390	-8.45%~8.45%
ZZ079	-4.34%~4.34%	ZZ235	-9.71%~9.71%	ZZ391	-5.95%~5.95%
ZZ080	-7.37%~7.37%	ZZ236	-6.08%~6.08%	ZZ392	-9.64%~9.64%
ZZ081	-3.76%~3.76%	ZZ237	-5.83%~5.83%	ZZ393	-7.30%~7.30%
ZZ082	-4.09%~4.09%	ZZ238	-7.35%~7.35%	ZZ394	-5.73%~5.73%
ZZ083	-9.93%~9.93%	ZZ239	-8.66%~8.66%	ZZ395	-6.23%~6.23%
ZZ084	-5.94%~5.94%	ZZ240	-5.99%~5.99%	ZZ396	-5.01%~5.01%
ZZ085	-8.57%~8.57%	ZZ241	-7.30%~7.30%	ZZ397	-6.71%~6.71%
ZZ086	-3.81%~3.81%	ZZ242	-8.72%~8.72%	ZZ398	-8.24%~8.24%
ZZ087	-5.15%~5.15%	ZZ243	-5.01%~5.01%	ZZ399	-7.05%~7.05%
ZZ088	-7.51%~7.51%	ZZ244	-6.07%~6.07%	ZZ400	-6.47%~6.47%
ZZ089	-5.83%~5.83%	ZZ245	-7.85%~7.85%	ZZ401	-5.19%~5.19%
ZZ090	-7.91%~7.91%	ZZ246	-7.45%~7.45%	ZZ402	-8.19%~8.19%
ZZ091	-6.50%~6.50%	ZZ247	-5.75%~5.75%	ZZ403	-6.69%~6.69%
ZZ092	-3.50%~3.50%	ZZ248	-9.10%~9.10%	ZZ404	-8.52%~8.52%
ZZ093	-9.25%~9.25%	ZZ249	-4.76%~4.76%	ZZ405	-8.81%~8.81%
ZZ094	-4.82%~4.82%	ZZ250	-8.45%~8.45%	ZZ406	-8.13%~8.13%
ZZ095	-7.70%~7.70%	ZZ251	-9.58%~9.58%	ZZ407	-5.67%~5.67%
ZZ096	-8.32%~8.32%	ZZ252	-8.16%~8.16%	ZZ408	-8.05%~8.05%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
ZZ097	-5.24%~5.24%	ZZ253	-8.78%~8.78%	ZZ409	-9.42%~9.42%
ZZ098	-5.03%~5.03%	ZZ254	-8.49%~8.49%	ZZ410	-4.79%~4.79%
ZZ099	-4.67%~4.67%	ZZ255	-5.62%~5.62%	ZZ411	-3.51%~3.51%
ZZ100	-9.70%~9.70%	ZZ256	-6.98%~6.98%	ZZ412	-8.89%~8.89%
ZZ101	-4.39%~4.39%	ZZ257	-7.82%~7.82%	ZZ413	-7.93%~7.93%
ZZ102	-4.65%~4.65%	ZZ258	-6.43%~6.43%	ZZ414	-5.14%~5.14%
ZZ103	-9.89%~9.89%	ZZ259	-7.77%~7.77%	ZZ415	-7.67%~7.67%
ZZ104	-5.63%~5.63%	ZZ260	-8.73%~8.73%	ZZ416	-6.01%~6.01%
ZZ105	-5.09%~5.09%	ZZ261	-7.76%~7.76%	ZZ417	-8.14%~8.14%
ZZ106	-8.94%~8.94%	ZZ262	-7.15%~7.15%	ZZ418	-6.88%~6.88%
ZZ107	-5.13%~5.13%	ZZ263	-9.30%~9.30%	ZZ419	-9.05%~9.05%
ZZ108	-7.63%~7.63%	ZZ264	-9.46%~9.46%	ZZ420	-3.63%~3.63%
ZZ109	-8.56%~8.56%	ZZ265	-8.94%~8.94%	ZZ421	-7.66%~7.66%
ZZ110	-8.49%~8.49%	ZZ266	-9.52%~9.52%	ZZ422	-4.42%~4.42%
ZZ111	-6.44%~6.44%	ZZ267	-8.88%~8.88%	ZZ423	-5.97%~5.97%
ZZ112	-9.13%~9.13%	ZZ268	-4.04%~4.04%	ZZ424	-7.53%~7.53%
ZZ113	-4.37%~4.37%	ZZ269	-7.21%~7.21%	ZZ425	-7.12%~7.12%
ZZ114	-5.35%~5.35%	ZZ270	-5.49%~5.49%	ZZ426	-9.58%~9.58%
ZZ115	-8.35%~8.35%	ZZ271	-5.28%~5.28%	ZZ427	-6.10%~6.10%
ZZ116	-8.52%~8.52%	ZZ272	-8.23%~8.23%	ZZ428	-5.89%~5.89%
ZZ117	-5.18%~5.18%	ZZ273	-5.22%~5.22%	ZZ429	-8.34%~8.34%
ZZ118	-8.92%~8.92%	ZZ274	-3.73%~3.73%	ZZ430	-7.16%~7.16%
ZZ119	-8.48%~8.48%	ZZ275	-4.66%~4.66%	ZZ431	-9.00%~9.00%
ZZ120	-8.24%~8.24%	ZZ276	-8.93%~8.93%	ZZ432	-5.05%~5.05%
ZZ121	-4.01%~4.01%	ZZ277	-5.46%~5.46%	ZZ433	-9.47%~9.47%
ZZ122	-3.49%~3.49%	ZZ278	-8.21%~8.21%	ZZ434	-9.21%~9.21%
ZZ123	-9.90%~9.90%	ZZ279	-5.79%~5.79%	ZZ435	-8.18%~8.18%
ZZ124	-5.26%~5.26%	ZZ280	-7.56%~7.56%	ZZ436	-7.98%~7.98%
ZZ125	-4.49%~4.49%	ZZ281	-3.99%~3.99%	ZZ437	-5.78%~5.78%
ZZ126	-7.74%~7.74%	ZZ282	-6.19%~6.19%	ZZ438	-6.59%~6.59%
ZZ127	-7.11%~7.11%	ZZ283	-8.97%~8.97%	ZZ439	-5.81%~5.81%
ZZ128	-5.42%~5.42%	ZZ284	-8.01%~8.01%	ZZ440	-5.07%~5.07%
ZZ129	-4.86%~4.86%	ZZ285	-6.61%~6.61%	ZZ441	-5.80%~5.80%
ZZ130	-7.88%~7.88%	ZZ286	-7.92%~7.92%	ZZ442	-7.34%~7.34%
ZZ131	-7.36%~7.36%	ZZ287	-9.66%~9.66%	ZZ443	-9.66%~9.66%
ZZ132	-3.91%~3.91%	ZZ288	-4.67%~4.67%	ZZ444	-8.99%~8.99%
ZZ133	-9.65%~9.65%	ZZ289	-4.99%~4.99%	ZZ445	-8.83%~8.83%
ZZ134	-5.29%~5.29%	ZZ290	-6.55%~6.55%	ZZ446	-9.26%~9.26%
ZZ135	-9.81%~9.81%	ZZ291	-7.46%~7.46%	ZZ447	-8.17%~8.17%
ZZ136	-9.29%~9.29%	ZZ292	-8.03%~8.03%	ZZ448	-9.17%~9.17%
ZZ137	-6.15%~6.15%	ZZ293	-6.61%~6.61%	ZZ449	-8.85%~8.85%
ZZ138	-4.31%~4.31%	ZZ294	-8.90%~8.90%	ZZ450	-7.12%~7.12%
ZZ139	-5.59%~5.59%	ZZ295	-3.37%~3.37%	ZZ451	-9.56%~9.56%
ZZ140	-6.78%~6.78%	ZZ296	-8.91%~8.91%	ZZ452	-9.81%~9.81%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
ZZ141	-4.58%~4.58%	ZZ297	-7.97%~7.97%	ZZ453	-8.19%~8.19%
ZZ142	-7.01%~7.01%	ZZ298	-7.41%~7.41%	ZZ454	-8.71%~8.71%
ZZ143	-4.26%~4.26%	ZZ299	-9.58%~9.58%	ZZ455	-7.98%~7.98%
ZZ144	-7.58%~7.58%	ZZ300	-3.53%~3.53%	ZZ456	-6.79%~6.79%
ZZ145	-4.92%~4.92%	ZZ301	-6.32%~6.32%	ZZ457	-7.56%~7.56%
ZZ146	-8.92%~8.92%	ZZ302	-7.41%~7.41%	ZZ458	-7.61%~7.61%
ZZ147	-9.94%~9.94%	ZZ303	-9.43%~9.43%	ZZ459	-6.50%~6.50%
ZZ148	-6.99%~6.99%	ZZ304	-9.90%~9.90%	ZZ460	-7.70%~7.70%
ZZ149	-5.94%~5.94%	ZZ305	-4.23%~4.23%	ZZ461	-9.95%~9.95%
ZZ150	-7.63%~7.63%	ZZ306	-5.80%~5.80%	ZZ462	-9.59%~9.59%
ZZ151	-5.29%~5.29%	ZZ307	-9.26%~9.26%	ZZ463	-8.78%~8.78%
ZZ152	-9.32%~9.32%	ZZ308	-8.87%~8.87%	ZZ464	-8.71%~8.71%
ZZ153	-6.52%~6.52%	ZZ309	-6.69%~6.69%	ZZ465	-8.38%~8.38%
ZZ154	-6.27%~6.27%	ZZ310	-5.27%~5.27%	ZZ466	-9.40%~9.40%
ZZ155	-7.14%~7.14%	ZZ311	-5.02%~5.02%	ZZ467	-9.08%~9.08%
ZZ156	-4.53%~4.53%	ZZ312	-7.95%~7.95%	——	——

注：估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，建议按优、较优、一般、较劣、劣划分为五个档次，对应总修正幅度划分为五个档次进行取值。其中，估价对象的实际条件优于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为优，较优于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为较优，与所在区片平均条件一致的，总修正幅度档次为一般，较劣于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为较劣，劣于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为劣。

2.容积率修正

宅基地容积率修正仅对与宅基地批准容积率 4.0 有差异的宅基地进行修正，与宅基地批准容积率 4.0 一致的，宅基地容积率修正为 1.0。

宅基地批准容积率 4.0 是根据 2020 年 11 月 4 日《东莞市人民政府关于印发<东莞市农民安居房管理办法>的通知》（东府〔2020〕28 号）及征询相关农村规划报建部门，东莞市农村自建房报建最大建筑面积 600 平方米，最大用地面积 150 平方米，最大建筑基底面积 150 平方米的要求进行设定为 4.0。当已批准的合法取得宅基地批准容积率高于或低于 4.0 时，按以下修正公式进行修正。其中，具体合法取得的宅基地批准容积率不以现状建筑面积计算容积率为准，应以项目历史批准文件记载的允许最大建设面积计算为准。

表13 宅基地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r \leq 2.5$	$2.5 < r < 4$	$4 \leq r < 5$	$r \geq 5.0$
修正系数	0.7637	$0.7526 \times r^{0.178}$	$0.706 \times r^{0.2469}$	$0.6329 \times r^{0.33}$	1.0770

注：（1）容积率为合法取得的宅基地批准容积率；

（2）根据《东莞市人民政府关于印发<东莞市农民安居房管理办法>的通知》（东府〔2020〕28 号），宅基地设定容积率是按照目前东莞市农村自建房报建最大建筑面积 600 平方米，最大用地面积 150 平方米，最大建筑基底面积 150 平方米，最高建筑层数 4 层的要求设定为 4.0，但具体合法取得的宅基地批准容积率应按项目历史批准文件记载为准。

表14 宅基地容积率修正系数表

容积率	≤1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	0.7637	0.7655	0.7774	0.7886	0.7991	0.8089	0.8183
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.8271	0.8356	0.8437	0.8514	0.8589	0.866	0.8729
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	0.8795	0.8859	0.8938	0.9022	0.9103	0.9183	0.926
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.9335	0.9409	0.948	0.9551	0.9619	0.9686	0.9752
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.9816	0.988	1.0000	1.0082	1.0163	1.0242	1.032
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5	——
修正系数	1.0397	1.0472	1.0547	1.062	1.0693	1.0770	——

3.临水修正

东江北干流、东莞水道（东江南支流）、太平水道、麻涌水道、中堂水道、倒运海水道、洪屋涡水道、大汾北水道等主要河道两岸的临水建设用地宅基地基准地价在其用途基准地价的基础上加价 10%。

松山湖、雁田水库等大型水库（湖泊）边的临水建设用地宅基地基准地价在其用途基准地价的基础上加价 15%。

4.土地开发程度修正（同集体商服用地）

宅基地的土地开发程度修正，参照《表 8 土地开发程度修正范围表》进行。

5. 期日修正系数编制

估价对象的估价期日与基准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。

6.其他个别因素修正

表15 宅基地其他个别因素修正系数

个别因素	指标标准	优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地大小	指标说明	宗地面积大，利于开发利用	宗地面积较大，较利于开发利用	宗地面积适中，开发利用情况一般	宗地面积偏小，较不利于开发利用	宗地面积过小，不利于开发利用
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2

个别因素	指标标准	优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力较好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
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
临路条件	指标说明	宗地两面上临主要道路	宗地一面临主要道路,一面临次要道路	宗地一面临主要道路	宗地一面临次要道路	宗地不临任何道路
	修正系数	5	2.5	0	-2.5	-5

三、集体工业用地宗地地价修正体系

1.区域因素修正

表16 集体工业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度,与公路或火车货运站、高速出入口、港口码头的距离
	指标权重值(Q)	35.33%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率,排水状况,供电保障率
	指标权重值(Q)	25.87%
产业集聚效益	指标说明	区域内产业集聚度,周边工业区分布及联系紧密程度
	指标权重值(Q)	15.20%
环境条件	指标说明	区域内土地自然条件情况,区域地势与工程地质条件对建筑的影响程度
	指标权重值(Q)	14.40%
区域规划	指标说明	新区拓展规划及城市更新规划潜力,区域规划主导土地利用规划用途,区域规划前景情况
	指标权重值(Q)	9.20%

注:(1)集体工业用地各区片区域因素修正幅度乘以不同因素的指标权重值后得到的是对应各区片不同因素的修正系数范围值,修正前需根据不同区片各个因素的实际优劣程度编制各级差异修正标准;

(2)集体工业用地各区片基准地价代表的是各因素在所在区片内平均优劣程度条件下的地价水平,应用修正时,需根据待估宗地的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异,参考编制的因素差异修正标准,对区片基准地价进行加减修正至待估宗地实际区域因素影响条件下的地价水平。

表17 集体工业用地各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
GY001	-3.53%~3.53%	GY129	-6.64%~6.64%	GY257	-6.63%~6.63%
GY002	-3.51%~3.51%	GY130	-4.19%~4.19%	GY258	-8.68%~8.68%
GY003	-3.85%~3.85%	GY131	-8.14%~8.14%	GY259	-4.55%~4.55%
GY004	-4.18%~4.18%	GY132	-9.03%~9.03%	GY260	-6.38%~6.38%
GY005	-2.60%~2.60%	GY133	-8.43%~8.43%	GY261	-7.37%~7.37%
GY006	-2.42%~2.42%	GY134	-7.89%~7.89%	GY262	-8.14%~8.14%
GY007	-4.43%~4.43%	GY135	-7.05%~7.05%	GY263	-8.08%~8.08%
GY008	-2.07%~2.07%	GY136	-5.68%~5.68%	GY264	-6.25%~6.25%
GY009	-2.20%~2.20%	GY137	-4.82%~4.82%	GY265	-4.25%~4.25%
GY010	-2.57%~2.57%	GY138	-6.68%~6.68%	GY266	-7.91%~7.91%
GY011	-4.83%~4.83%	GY139	-3.45%~3.45%	GY267	-6.99%~6.99%
GY012	-3.53%~3.53%	GY140	-6.85%~6.85%	GY268	-8.69%~8.69%
GY013	-6.21%~6.21%	GY141	-6.85%~6.85%	GY269	-7.42%~7.42%
GY014	-2.51%~2.51%	GY142	-5.43%~5.43%	GY270	-8.76%~8.76%
GY015	-4.51%~4.51%	GY143	-8.32%~8.32%	GY271	-6.68%~6.68%
GY016	-6.42%~6.42%	GY144	-4.43%~4.43%	GY272	-8.59%~8.59%
GY017	-5.49%~5.49%	GY145	-7.81%~7.81%	GY273	-6.94%~6.94%
GY018	-6.20%~6.20%	GY146	-6.08%~6.08%	GY274	-7.42%~7.42%
GY019	-4.32%~4.32%	GY147	-6.05%~6.05%	GY275	-6.85%~6.85%
GY020	-6.60%~6.60%	GY148	-5.94%~5.94%	GY276	-6.95%~6.95%
GY021	-7.55%~7.55%	GY149	-9.07%~9.07%	GY277	-7.45%~7.45%
GY022	-6.00%~6.00%	GY150	-4.55%~4.55%	GY278	-8.45%~8.45%
GY023	-6.94%~6.94%	GY151	-6.50%~6.50%	GY279	-8.78%~8.78%
GY024	-7.40%~7.40%	GY152	-3.28%~3.28%	GY280	-7.17%~7.17%
GY025	-6.99%~6.99%	GY153	-5.21%~5.21%	GY281	-9.10%~9.10%
GY026	-3.68%~3.68%	GY154	-8.13%~8.13%	GY282	-5.57%~5.57%
GY027	-6.76%~6.76%	GY155	-6.04%~6.04%	GY283	-8.52%~8.52%
GY028	-7.18%~7.18%	GY156	-5.63%~5.63%	GY284	-6.84%~6.84%
GY029	-3.23%~3.23%	GY157	-3.40%~3.40%	GY285	-7.57%~7.57%
GY030	-8.12%~8.12%	GY158	-7.04%~7.04%	GY286	-8.86%~8.86%
GY031	-4.48%~4.48%	GY159	-8.23%~8.23%	GY287	-6.97%~6.97%
GY032	-3.61%~3.61%	GY160	-8.10%~8.10%	GY288	-9.08%~9.08%
GY033	-7.43%~7.43%	GY161	-6.27%~6.27%	GY289	-8.06%~8.06%
GY034	-7.07%~7.07%	GY162	-5.99%~5.99%	GY290	-7.55%~7.55%
GY035	-4.54%~4.54%	GY163	-8.64%~8.64%	GY291	-7.35%~7.35%
GY036	-3.16%~3.16%	GY164	-7.45%~7.45%	GY292	-6.67%~6.67%
GY037	-6.53%~6.53%	GY165	-5.81%~5.81%	GY293	-9.96%~9.96%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
GY038	-6.46%~6.46%	GY166	-9.44%~9.44%	GY294	-7.81%~7.81%
GY039	-6.81%~6.81%	GY167	-8.35%~8.35%	GY295	-7.12%~7.12%
GY040	-7.36%~7.36%	GY168	-9.60%~9.60%	GY296	-7.44%~7.44%
GY041	-5.22%~5.22%	GY169	-8.65%~8.65%	GY297	-7.41%~7.41%
GY042	-4.38%~4.38%	GY170	-6.62%~6.62%	GY298	-9.97%~9.97%
GY043	-2.24%~2.24%	GY171	-6.44%~6.44%	GY299	-7.62%~7.62%
GY044	-6.61%~6.61%	GY172	-7.24%~7.24%	GY300	-4.16%~4.16%
GY045	-7.27%~7.27%	GY173	-6.42%~6.42%	GY301	-8.37%~8.37%
GY046	-8.48%~8.48%	GY174	-7.60%~7.60%	GY302	-6.90%~6.90%
GY047	-6.05%~6.05%	GY175	-4.30%~4.30%	GY303	-8.66%~8.66%
GY048	-6.86%~6.86%	GY176	-5.74%~5.74%	GY304	-6.68%~6.68%
GY049	-6.45%~6.45%	GY177	-7.98%~7.98%	GY305	-7.31%~7.31%
GY050	-5.44%~5.44%	GY178	-8.90%~8.90%	GY306	-7.90%~7.90%
GY051	-6.11%~6.11%	GY179	-6.63%~6.63%	GY307	-8.50%~8.50%
GY052	-5.65%~5.65%	GY180	-7.79%~7.79%	GY308	-5.42%~5.42%
GY053	-6.63%~6.63%	GY181	-8.26%~8.26%	GY309	-8.29%~8.29%
GY054	-8.59%~8.59%	GY182	-7.71%~7.71%	GY310	-5.53%~5.53%
GY055	-5.09%~5.09%	GY183	-8.93%~8.93%	GY311	-7.77%~7.77%
GY056	-8.02%~8.02%	GY184	-6.98%~6.98%	GY312	-7.60%~7.60%
GY057	-6.75%~6.75%	GY185	-7.45%~7.45%	GY313	-7.87%~7.87%
GY058	-3.10%~3.10%	GY186	-7.00%~7.00%	GY314	-7.08%~7.08%
GY059	-4.45%~4.45%	GY187	-5.17%~5.17%	GY315	-8.91%~8.91%
GY060	-4.02%~4.02%	GY188	-7.60%~7.60%	GY316	-6.47%~6.47%
GY061	-7.95%~7.95%	GY189	-8.75%~8.75%	GY317	-3.39%~3.39%
GY062	-4.09%~4.09%	GY190	-6.06%~6.06%	GY318	-6.00%~6.00%
GY063	-3.79%~3.79%	GY191	-8.23%~8.23%	GY319	-9.37%~9.37%
GY064	-7.42%~7.42%	GY192	-5.50%~5.50%	GY320	-7.42%~7.42%
GY065	-3.61%~3.61%	GY193	-7.98%~7.98%	GY321	-8.98%~8.98%
GY066	-5.43%~5.43%	GY194	-7.70%~7.70%	GY322	-5.32%~5.32%
GY067	-4.35%~4.35%	GY195	-8.74%~8.74%	GY323	-8.70%~8.70%
GY068	-5.27%~5.27%	GY196	-6.47%~6.47%	GY324	-6.61%~6.61%
GY069	-5.27%~5.27%	GY197	-8.19%~8.19%	GY325	-6.52%~6.52%
GY070	-6.27%~6.27%	GY198	-8.62%~8.62%	GY326	-8.24%~8.24%
GY071	-4.01%~4.01%	GY199	-3.70%~3.70%	GY327	-6.65%~6.65%
GY072	-7.06%~7.06%	GY200	-7.60%~7.60%	GY328	-6.97%~6.97%
GY073	-4.96%~4.96%	GY201	-8.81%~8.81%	GY329	-8.90%~8.90%
GY074	-8.10%~8.10%	GY202	-8.87%~8.87%	GY330	-7.93%~7.93%
GY075	-5.85%~5.85%	GY203	-8.29%~8.29%	GY331	-8.13%~8.13%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
GY076	-5.25%~5.25%	GY204	-6.48%~6.48%	GY332	-7.68%~7.68%
GY077	-9.05%~9.05%	GY205	-7.36%~7.36%	GY333	-5.89%~5.89%
GY078	-4.56%~4.56%	GY206	-7.92%~7.92%	GY334	-4.97%~4.97%
GY079	-5.07%~5.07%	GY207	-8.63%~8.63%	GY335	-8.54%~8.54%
GY080	-5.56%~5.56%	GY208	-7.82%~7.82%	GY336	-6.63%~6.63%
GY081	-5.84%~5.84%	GY209	-8.73%~8.73%	GY337	-7.89%~7.89%
GY082	-6.13%~6.13%	GY210	-8.32%~8.32%	GY338	-5.97%~5.97%
GY083	-5.56%~5.56%	GY211	-8.82%~8.82%	GY339	-8.02%~8.02%
GY084	-5.43%~5.43%	GY212	-6.73%~6.73%	GY340	-4.64%~4.64%
GY085	-4.34%~4.34%	GY213	-9.91%~9.91%	GY341	-5.33%~5.33%
GY086	-4.49%~4.49%	GY214	-8.60%~8.60%	GY342	-8.19%~8.19%
GY087	-6.37%~6.37%	GY215	-6.27%~6.27%	GY343	-7.89%~7.89%
GY088	-7.93%~7.93%	GY216	-5.68%~5.68%	GY344	-9.42%~9.42%
GY089	-4.38%~4.38%	GY217	-8.75%~8.75%	GY345	-7.03%~7.03%
GY090	-5.35%~5.35%	GY218	-7.88%~7.88%	GY346	-6.79%~6.79%
GY091	-3.59%~3.59%	GY219	-6.84%~6.84%	GY347	-7.66%~7.66%
GY092	-7.54%~7.54%	GY220	-5.99%~5.99%	GY348	-8.21%~8.21%
GY093	-3.92%~3.92%	GY221	-7.72%~7.72%	GY349	-8.64%~8.64%
GY094	-6.55%~6.55%	GY222	-7.63%~7.63%	GY350	-6.75%~6.75%
GY095	-5.54%~5.54%	GY223	-8.06%~8.06%	GY351	-6.86%~6.86%
GY096	-8.28%~8.28%	GY224	-8.09%~8.09%	GY352	-8.56%~8.56%
GY097	-4.44%~4.44%	GY225	-8.18%~8.18%	GY353	-7.50%~7.50%
GY098	-4.12%~4.12%	GY226	-8.54%~8.54%	GY354	-8.99%~8.99%
GY099	-7.54%~7.54%	GY227	-6.80%~6.80%	GY355	-6.64%~6.64%
GY100	-5.24%~5.24%	GY228	-7.66%~7.66%	GY356	-8.07%~8.07%
GY101	-8.62%~8.62%	GY229	-5.91%~5.91%	GY357	-6.30%~6.30%
GY102	-7.80%~7.80%	GY230	-7.88%~7.88%	GY358	-7.70%~7.70%
GY103	-5.27%~5.27%	GY231	-7.17%~7.17%	GY359	-8.69%~8.69%
GY104	-9.80%~9.80%	GY232	-8.24%~8.24%	GY360	-6.39%~6.39%
GY105	-8.85%~8.85%	GY233	-8.21%~8.21%	GY361	-8.54%~8.54%
GY106	-4.74%~4.74%	GY234	-7.13%~7.13%	GY362	-9.29%~9.29%
GY107	-9.45%~9.45%	GY235	-4.11%~4.11%	GY363	-8.49%~8.49%
GY108	-5.62%~5.62%	GY236	-7.63%~7.63%	GY364	-4.32%~4.32%
GY109	-3.35%~3.35%	GY237	-7.33%~7.33%	GY365	-8.62%~8.62%
GY110	-5.34%~5.34%	GY238	-7.62%~7.62%	GY366	-7.69%~7.69%
GY111	-4.77%~4.77%	GY239	-7.40%~7.40%	GY367	-6.86%~6.86%
GY112	-7.41%~7.41%	GY240	-7.37%~7.37%	GY368	-6.44%~6.44%
GY113	-7.79%~7.79%	GY241	-8.37%~8.37%	GY369	-9.25%~9.25%

区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度	区片编号	总修正幅度
GY114	-7.95%~7.95%	GY242	-7.14%~7.14%	GY370	-6.91%~6.91%
GY115	-5.25%~5.25%	GY243	-8.04%~8.04%	GY371	-7.47%~7.47%
GY116	-5.43%~5.43%	GY244	-8.16%~8.16%	GY372	-8.57%~8.57%
GY117	-6.72%~6.72%	GY245	-4.20%~4.20%	GY373	-7.92%~7.92%
GY118	-9.42%~9.42%	GY246	-7.18%~7.18%	GY374	-7.79%~7.79%
GY119	-8.88%~8.88%	GY247	-7.02%~7.02%	GY375	-9.08%~9.08%
GY120	-4.99%~4.99%	GY248	-4.67%~4.67%	GY376	-8.25%~8.25%
GY121	-6.87%~6.87%	GY249	-6.90%~6.90%	GY377	-7.71%~7.71%
GY122	-6.30%~6.30%	GY250	-8.39%~8.39%	GY378	-4.20%~4.20%
GY123	-6.62%~6.62%	GY251	-7.33%~7.33%	GY379	-6.91%~6.91%
GY124	-8.75%~8.75%	GY252	-7.62%~7.62%	GY380	-7.68%~7.68%
GY125	-4.54%~4.54%	GY253	-6.71%~6.71%	GY381	-7.67%~7.67%
GY126	-8.99%~8.99%	GY254	-8.58%~8.58%	GY382	-7.33%~7.33%
GY127	-8.31%~8.31%	GY255	-7.68%~7.68%	GY383	-6.44%~6.44%
GY128	-3.44%~3.44%	GY256	-6.52%~6.52%	——	——

注：估价对象的实际区域因素与区片所代表各因素平均优劣程度的差异，建议按优、较优、一般、较劣、劣划分为五个档次，对应总修正幅度划分为五个档次进行取值。其中，估价对象的实际条件优于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为优，较优于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为较优，与所在区片平均条件一致的，总修正幅度档次为一般，较劣于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为较劣，劣于所在区片平均条件的，总修正幅度档次为劣。

2.容积率修正

表18 集体工业用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 2.0$	$2.0 < r < 5.0$	$r \geq 5.0$
修正系数	1	$0.765 \times r^{0.387}$	1.4261

注：纳入城乡土地市场统筹供应，与国有工业用地供后监管要求一致的集体工业用地，可不作容积率修正。

表19 集体工业用地容积率修正系数表

容积率	≤ 2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.0000	1.0194	1.0380	1.0560	1.0735	1.0906	1.1073	1.1236
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	1.1395	1.1551	1.1703	1.1853	1.1999	1.2143	1.2284	1.2423
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3
修正系数	1.2559	1.2693	1.2824	1.2954	1.3082	1.3207	1.3331	1.3453
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥ 5	——
修正系数	1.3573	1.3692	1.3809	1.3924	1.4038	1.4150	1.4261	——

3.工业临港区修正

对于滨海湾新区和虎门港麻涌港区、沙田港区宗地，临港区修正系数在原区片基准地价的基础上增加 20%；内河港区主要分为 4 个作业区：中堂作业区、石碣作业区、石龙作业区和莞城作业区，临港区修正系数在原区片基准地价的基础

上增加 10%。

4.土地开发程度修正（同集体商服用地）

集体工业用地的土地开发程度修正，参照《表8 土地开发程度修正范围表》进行。

5.土地剩余使用年期修正

工业用地基准地价为最高使用年期 50 年的价格，当待估宗地剩余使用年期不到 50 年时，应进行使用年期修正。

土地剩余使用年期修正公式为：

$$Y = \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

式中： r ——土地还原率； m ——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n ——土地剩余使用年期； Y ——土地剩余使用年期修正系数。

表20 集体工业用地土地使用年期修正系数表（ $r=5.45\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0556	0.1083	0.1583	0.2057	0.2507	0.2933	0.3338	0.3721	0.4085	0.443
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4757	0.5067	0.5361	0.564	0.5904	0.6155	0.6393	0.6619	0.6833	0.7035
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7228	0.741	0.7583	0.7747	0.7903	0.805	0.819	0.8323	0.8449	0.8568
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8681	0.8789	0.889	0.8987	0.9078	0.9165	0.9247	0.9326	0.94	0.947
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9536	0.9599	0.9659	0.9716	0.977	0.9821	0.9869	0.9915	0.9959	1

6. 期日修正系数编制

估价对象的估价期日与基准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。

7.其他个别因素修正

利用基准地修正至宗地地价时，还要考虑宗地的形状、面积大小、宗地地基承载力及交通条件是影响工业用地地价水平的重要因素，最终确定工业用地的其他个别因素修正系数。

表21 集体工业用地个别因素修正系数表

个别因素	指标标准	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
临路条件	指标说明	临交通型主干道	临混合型主干道	临次干道	临支路	不临路
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地形状	指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状基本规则, 对土地利用无不良影响	形状较不规则, 对土地利用有一定影响	形状不规则, 对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力好	宗地地基承载力良好	宗地地基承载力适宜	宗地地基承载力较差	宗地地基承载力差
	修正系数	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
宗地大小	指标说明	$\geq 50000\text{m}^2$	$20000 \leq S < 50000\text{m}^2$	$10000 \leq S < 20000\text{m}^2$	$5000 \leq S < 10000\text{m}^2$	$S < 5000\text{m}^2$
	修正系数	2	1	0	-1	-2

四、用地类型修正系数

表22 东莞市用地类型修正系数表

用地类型		土地利用现状分类	城市用地分类	修正基准	修正系数
集体公共管理与公共服务用地	文化设施用地	文化设施用地	文化设施用地 (A2, 含 A21、A22)	集体商服用地	0.50
	医疗卫生用地	医疗卫生用地	医疗卫生用地 (A5, 含 A51、A52、A53、A59)		0.50
	教育用地	教育用地	高等院校用地 (A31)、中等专业学校用地 (A32)、中小学用地 (A33)、特殊教育用地 (A34)		0.50
	科研用地	科研用地	科研用地 (A35)		0.6
	公用设施用地	公用设施用地	公用设施用地 (U, 含 U1、U2、U3、U9)	集体工业用地	0.95

五、宗地地价公式特殊处理说明

1.当一宗地同时兼容不同土地用途时，需分别计算宗地内各种用途的地价，宗地的总地价等于各种用途的地价之和。

2.工业临港区修正的计算方式按以下规则核算，即工业临港区修正=（1+工业临港区修正系数）×（宗地50米内土地面积÷宗地总用地面积）+（宗地50米外土地面积÷宗地总用地面积）。

3.当待估宗地范围涉及两个及以上区片时，价格取各区片价格的加权值，其修正系数取面积权重较大的区片修正系数。