

# 广州市基准地价修正体系

## 一、商业用地宗地地价修正体系

### 1、楼层/容积率修正系数

#### (1) 楼层修正（适用于已建成项目）

表1-1 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：（1）当某层商业用地的基准地价加权相应路线价并经商业期日修正和楼层修正后低于所在地段的办公用地的基准地价经期日修正、容积率修正及楼层分配系数修正时，取其所在地段办公用地的基准地价；（2）已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

#### (2) 容积率修正（适用于待开发项目）

表1-2 商业用地容积率修正系数

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 2.4$	$r \geq 2.4$
修正系数	$0.37 - 0.82 \times r^3 + 0.34/r$	$0.78 \times (1/r)^{0.3}$	0.6

注：（1）公式中  $r$  为商业容积率，容积率修正是指首层楼面地价与平均楼面地价的转换系数；  
（2）若规划条件中有明确的商业功能对应容积率（按综合用地中商业独立建设部分土地面积核定），按对应的容积率进行修正，若无明确商业功能对应的容积率，其容积率按商业部分建筑面积计算的商业容积率进行修正，即商业容积率=商业部分建筑面积÷宗地总用地面积；  
（3）评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价；  
（4）容积率 $\leq 0.4$ 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。

### 2、临街深度修正系数（仅适用于商业路线价区段）

表1-3 商业路线价深度修正系数表（标准深度为15米）

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

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度15米确定修正系数；（2）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线；（3）临街深度大于标准深度修正系数取1。

表1-4 商业路线价深度修正系数表（标准深度为10米）

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

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度10米确定修正系数；（2）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线；（3）临街深度大于标准深度修正系数取1。

表1-5 商业用地路线价深度修正系数表（标准深度为8米）

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

注：（1）设定路线价区段的区域按平均标准深度8米确定修正系数；（2）对于已建成项目，深度起算点为该建筑物的铺面，若为未建项目，深度起算点则为建筑红线；（3）临街深度大于标准深度修正系数取1。

### 3、宽深比修正系数（仅适用于商业路线价区段）

表1-6 商业用地路线价宽深比修正系数表

宽深比	w≤0.1	0.1<w≤0.3	0.3<w≤0.7	0.7<w≤0.9	0.9<w≤1.1	1.1<w≤1.2	w > 1.2
修正系数	0.88	0.95	1.00	1.04	1.08	1.12	1.15

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

### 4、街角地修正系数

表1-7 街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.00	1.08	1.13	1.15

### 5、商服集聚度修正系数

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

表1-8 商服集聚度修正系数表

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

## 6、土地剩余使用年期修正系数

表1-9 商业用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=7.45\%$ ）

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0735	0.1419	0.2055	0.2648	0.3199	0.3712	0.4189	0.4634	0.5047	0.5432
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.579	0.6124	0.6434	0.6723	0.6991	0.7241	0.7474	0.7691	0.7892	0.808
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8255	0.8417	0.8568	0.8709	0.884	0.8962	0.9076	0.9181	0.9279	0.9371
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9456	0.9535	0.9609	0.9677	0.9741	0.9801	0.9856	0.9908	0.9955	1

## 二、住宅用地宗地地价修正体系

### 1、容积率修正系数

表1-10 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1-11 广州市级别范围九至十二级内住宅用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 2.1$	$2.1 \leq r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	$0.39 + 0.35 \times r^{1.5} + 0.55/r$	$(2.1/r)^{0.45}$	$(2.1/r)^{0.125}$	0.86

注：（1）容积率 $\leq 1.0$ 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。

### 2、楼层分配系数

表1-12 多层住宅楼层修正系数（无电梯）

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	0.992	0.982	0.979	0.975	0.974	0.973	0.973	0.972
2		1.008	1.014	1.009	1.008	0.998	0.998	0.997	0.996
3			1.004	1.018	1.023	1.021	1.031	1.035	1.033
4				0.994	1.012	1.031	1.032	1.038	1.036
5					0.982	1.004	1.015	1.029	1.032

总楼层 所在楼层	1	2	3	4	5	6	7	8	9
6						0.972	0.986	0.993	1.013
7							0.965	0.973	0.989
8								0.962	0.971
9									0.958

注：（1）楼层分配修正系数是对住宅楼整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；（2）上表的多层住宅楼层分配修正系数适用于多层无电梯住宅，即楼层为9层以下的普通楼梯住宅楼。

表1-13 高层住宅楼层修正系数（有电梯）

总楼层 所在楼层	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	
1	0.969	0.968	0.968	0.967	0.965	0.963	0.961	0.959	0.956	0.954	0.952	0.951	0.948	0.945	0.943	0.943	0.942	0.942	0.936	0.935	0.932	0.932	0.929	0.927	0.922	0.921	0.921	0.92	0.91	0.91	
2	0.986	0.985	0.976	0.973	0.972	0.971	0.969	0.966	0.963	0.961	0.958	0.956	0.956	0.955	0.954	0.952	0.95	0.95	0.948	0.947	0.947	0.945	0.943	0.942	0.939	0.936	0.936	0.936	0.935	0.934	
3	0.997	0.991	0.988	0.985	0.984	0.983	0.978	0.975	0.972	0.967	0.962	0.961	0.961	0.961	0.96	0.958	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	0.951	0.949	0.947	0.946	0.945	0.944	0.943	0.942	0.941	
4	1.008	1.002	0.997	0.995	0.993	0.991	0.987	0.984	0.981	0.975	0.972	0.967	0.967	0.967	0.966	0.964	0.962	0.962	0.96	0.958	0.957	0.956	0.954	0.952	0.95	0.948	0.948	0.947	0.946	0.944	
5	1.018	1.012	1.009	1.005	1.004	1.002	0.999	0.995	0.993	0.987	0.985	0.982	0.975	0.973	0.972	0.97	0.968	0.967	0.966	0.964	0.963	0.962	0.961	0.959	0.957	0.956	0.955	0.954	0.953	0.952	
6	1.022	1.019	1.015	1.011	1.007	1.005	1.003	1.002	0.998	0.995	0.992	0.991	0.98	0.98	0.978	0.977	0.975	0.973	0.972	0.971	0.971	0.968	0.967	0.965	0.964	0.961	0.96	0.958	0.957	0.956	
7		1.023	1.022	1.015	1.012	1.009	1.007	1.005	1.003	1.001	0.998	0.996	0.989	0.986	0.984	0.982	0.981	0.98	0.978	0.977	0.977	0.974	0.972	0.971	0.969	0.967	0.966	0.965	0.963	0.962	
8			1.025	1.023	1.016	1.013	1.012	1.01	1.008	1.005	1.003	1.001	1	0.99	0.989	0.989	0.987	0.985	0.983	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	0.972	0.972	0.971	0.97	0.969	
9				1.026	1.025	1.018	1.017	1.014	1.012	1.01	1.006	1.004	1.003	1	0.991	0.991	0.991	0.989	0.988	0.986	0.984	0.982	0.98	0.98	0.98	0.979	0.978	0.977	0.976	0.975	
10					1.022	1.024	1.021	1.017	1.015	1.014	1.011	1.006	1.003	1.002	1	1	0.992	0.991	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	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	0.994	0.992	0.989	0.989	0.987	0.986	0.985
12							1.02	1.027	1.025	1.024	1.022	1.018	1.017	1.016	1.015	1.013	1.01	1.006	1	1	0.996	0.996	0.996	0.996	0.995	0.993	0.993	0.992	0.991	0.99	
13								1.024	1.03	1.029	1.027	1.023	1.022	1.022	1.021	1.019	1.017	1.015	1.01	1.01	1	1	0.999	0.998	0.997	0.995	0.995	0.994	0.994	0.993	
14									1.025	1.032	1.029	1.027	1.026	1.028	1.027	1.025	1.023	1.021	1.018	1.017	1.008	1.003	1	1	0.999	0.998	0.998	0.996	0.996	0.995	
15										1.027	1.035	1.032	1.031	1.034	1.033	1.031	1.029	1.027	1.024	1.023	1.016	1.015	1.011	1.009	1	1	0.999	0.998	0.998	0.998	
16											1.032	1.037	1.035	1.04	1.039	1.036	1.035	1.033	1.03	1.029	1.023	1.022	1.018	1.015	1.013	1.012	1	1	0.999	0.999	
17												1.033	1.042	1.038	1.041	1.038	1.036	1.034	1.033	1.031	1.026	1.024	1.021	1.019	1.019	1.018	1.018	1.015	1	1	
18													1.034	1.032	1.032	1.039	1.037	1.035	1.034	1.033	1.028	1.027	1.024	1.022	1.021	1.02	1.019	1.018	1.018	1.015	
19														1.022	1.028	1.031	1.039	1.036	1.036	1.033	1.032	1.029	1.027	1.025	1.025	1.024	1.023	1.022	1.021	1.017	
20															1.019	1.02	1.032	1.037	1.037	1.035	1.033	1.031	1.029	1.027	1.027	1.027	1.026	1.025	1.024	1.019	
21																1.015	1.024	1.028	1.039	1.035	1.038	1.033	1.033	1.031	1.03	1.03	1.03	1.027	1.026	1.023	
22																	1.014	1.021	1.035	1.036	1.04	1.038	1.037	1.034	1.033	1.033	1.033	1.032	1.032	1.028	
23																		1.013	1.021	1.033	1.043	1.04	1.04	1.038	1.038	1.038	1.037	1.035	1.033	1.029	
24																			1.012	1.018	1.037	1.041	1.043	1.041	1.041	1.04	1.04	1.038	1.036	1.033	
25																				1.012	1.023	1.036	1.037	1.042	1.042	1.042	1.042	1.041	1.039	1.038	

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；（3）35层以上的，32层（不含）以下的楼层修正系数不变，32层以上的各楼层楼层修正系数在32层修正系数的基础上每增加1层增加0.002，其中顶层楼层修正系数以其下一层的修正系数减少0.02。

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

#### （2）增城区

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

#### （3）从化区

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

### 4、土地剩余使用年期修正系数

表1-14 住宅用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=6.26\%$ ）

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0598	0.116	0.1689	0.2187	0.2656	0.3097	0.3513	0.3903	0.4271	0.4617
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

修正系数	0.4943	0.5249	0.5538	0.5809	0.6064	0.6305	0.6531	0.6744	0.6944	0.7133
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.731	0.7477	0.7634	0.7782	0.7921	0.8052	0.8176	0.8292	0.8401	0.8504
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.86	0.8691	0.8777	0.8857	0.8933	0.9005	0.9072	0.9135	0.9194	0.925
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9303	0.9353	0.9399	0.9443	0.9485	0.9523	0.956	0.9595	0.9627	0.9657
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9686	0.9713	0.9739	0.9762	0.9785	0.9806	0.9826	0.9845	0.9863	0.9879
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9895	0.991	0.9923	0.9936	0.9949	0.996	0.9971	0.9981	0.9991	1

### 三、办公用地宗地地价修正体系

#### 1、容积率修正系数

表1-15 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1-16 广州市级别范围九至十一级内办公用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 3.0$	$3.0 \leq r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	$0.57 + 0.28 \times r^{0.5} + 0.67/r$	$(3.0/r)^{0.375}$	$(3.0/r)^{0.15}$	0.88

注：（1）容积率 $\leq 1.0$ 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。

#### 2、楼层分配系数（同住宅用地）

#### 3、临江（海）修正（同住宅用地）

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

### (2) 增城区

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

### (3) 从化区

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

## 4、土地剩余使用年期修正系数

表1-17 办公用地土地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=6.83\%$ ）

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0664	0.1285	0.1867	0.2411	0.2921	0.3398	0.3844	0.4262	0.4653	0.502
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5362	0.5683	0.5984	0.6265	0.6528	0.6774	0.7005	0.7221	0.7423	0.7612
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7789	0.7955	0.811	0.8255	0.8391	0.8518	0.8638	0.8749	0.8853	0.8951

剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9043	0.9128	0.9208	0.9283	0.9354	0.9419	0.9481	0.9538	0.9592	0.9643
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.969	0.9734	0.9776	0.9814	0.9851	0.9885	0.9916	0.9946	0.9974	1

#### 四、工业用地宗地地价修正体系

##### 1、容积率修正系数

表1-18 工业用地容积率修正系数表

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

注：考虑到国家、广东省和广州市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观情况，具体应用时根据实际情况参考上表确定容积率修正系数。

##### 2、临江（海）修正

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

###### （2）增城区

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

### (3) 从化区

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

#### 3、土地剩余使用年期修正系数

表1-19 工业用地土地剩余使用年期修正系数表(还原率 $r=5.13\%$ )

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0532	0.1037	0.1518	0.1976	0.2411	0.2825	0.3218	0.3593	0.3949	0.4288
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.461	0.4917	0.5208	0.5486	0.575	0.6001	0.6239	0.6466	0.6682	0.6888
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7083	0.7269	0.7446	0.7614	0.7774	0.7926	0.8071	0.8209	0.834	0.8464
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8583	0.8696	0.8803	0.8905	0.9002	0.9094	0.9182	0.9265	0.9345	0.942
剩余使用 年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9492	0.9561	0.9626	0.9687	0.9746	0.9802	0.9855	0.9906	0.9954	1

## 五、公共服务用地(类别一)宗地地价修正体系

### 1、容积率修正系数

表1-20 公共服务用地(类别一)容积率修正系数表

容积率	$r < 1.0$	$1 \leq r < 4$	$r \geq 4.0$
修正系数	$0.26 + 0.35 \times r^3 + 0.74/r$	$(2.0/r)^{0.46}$	0.72

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

### （2）增城区

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

### （3）从化区

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

## 3、土地剩余使用年期修正系数

表1-21 公共服务用地（类别一）土地剩余使用年期修正系数表1（还原率  
 $r=5.94%$ ）

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0594	0.1154	0.1684	0.2183	0.2654	0.31	0.352	0.3916	0.429	0.4644
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

修正系数	0.4977	0.5292	0.5589	0.587	0.6134	0.6384	0.662	0.6843	0.7053	0.7251
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7439	0.7615	0.7782	0.794	0.8089	0.8229	0.8361	0.8486	0.8604	0.8716
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8821	0.892	0.9014	0.9102	0.9186	0.9265	0.9339	0.9409	0.9476	0.9538
剩余使用 年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9597	0.9653	0.9706	0.9755	0.9802	0.9846	0.9888	0.9928	0.9965	1

## 六、 公共服务用地（类别二）宗地地价修正体系

### 1、公共服务用地（类别二）土地使用年期修正系数

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

剩余使用 年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0511	0.0999	0.1464	0.1907	0.233	0.2734	0.3118	0.3485	0.3835	0.4168
剩余使用 年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4486	0.479	0.5079	0.5355	0.5618	0.5868	0.6108	0.6336	0.6553	0.6761
剩余使用 年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6959	0.7147	0.7327	0.7499	0.7662	0.7818	0.7967	0.8109	0.8244	0.8373
剩余使用 年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8496	0.8614	0.8726	0.8832	0.8934	0.9031	0.9124	0.9212	0.9296	0.9376
剩余使用 年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9453	0.9526	0.9595	0.9662	0.9725	0.9785	0.9843	0.9898	0.995	1

