

广州市增城区 2020 年旧村全面改造市场区片价

修正体系及应用说明

一、旧村全面改造市场区片价计算公式

(一) 商服用地融资地块地价计算公式

楼层修正系数与容积率修正系数不重复修正，一般情况下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；评估无法得知楼层数的待开发项目可采用容积率修正。

1. 可得知楼层数的待开发项目

商服用地各层楼面地价=商服用地旧村全面改造市场区片价×商服各层楼层修正系数

商服用地总地价=Σ（商服用地各层楼面地价×商服用地各层建筑面积）

2. 无法得知楼层数的待开发项目

商服用地平均楼面地价=商服用地旧村全面改造市场区片价×容积率修正系数

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地总建筑面积

(二) 住宅用地融资地块地价计算公式

住宅用地平均楼面地价=住宅用地旧村全面改造市场区片价×容积率修正系数×临江景观修正系数

住宅用地总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅用地总建筑面积

(三) 办公用地融资地块地价计算公式

办公用地平均楼面地价=办公用地旧村全面改造市场区片价×容积率
修正系数×临江景观修正系数

办公用地总地价=办公用地平均楼面地价×办公用地总建筑面积

二、旧村全面改造市场区片价修正系数

(一) 商服用地楼层修正系数

增城区商服用地楼层地价折扣系数范围表

楼层	首层	第二层、地下负一层	第三层	第四层及以上
修正系数范围	1.0	0.37~0.60	0.29~0.40	0.20~0.23
平均值	1.0	0.48	0.35	0.21

注：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。

(二) 容积率修正系数

1. 商服用地

增城区商服用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 1.6$	$r \geq 1.6$
修正系数	$0.37 - 0.82 \times r^3 + 0.34/r$	$(0.4/r)^{0.464}$	0.5256

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

2. 若规划条件中有明确的商服功能对应容积率（按综合用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. 评估无法得知楼层数的待开发项目可采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价；

4. 容积率 ≤ 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. 住宅用地

增城区住宅用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 4.0$	$4.0 \leq r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	$1.391 \times (1/r)^{0.629}$	$(4/r)^{0.172}$	$(4/r)^{0.169}$	0.9098

注：容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商业、公建配套等的综合容积率。

3.办公用地

增城区办公用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	$1.0 < r < 5.0$	$5.0 \leq r < 7.0$	$r \geq 7.0$
修正系数	$1.463 \times (1/r)^{0.671}$	$(5/r)^{0.235}$	$(5/r)^{0.232}$	0.9249

注：容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商业、公建配套等的综合容积率。

（三）临江因素修正

临增江和东江两岸的临江首宗融资地块（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），办公、住宅其临江融资地块规划红线以内距江边 50 米部分的旧村全面改造市场区片价在原基础上增加 20%。

临江修正系数=宗地红线距江边 50 米内土地面积 ÷ 宗地总土地面积 × (1+20%) + 宗地红线 50 米外土地面积 ÷ 宗地总土地面积 × 1

三、旧村全面改造市场区片价应用说明

（一）关于旧村全面改造市场区片价计算方式的说明

旧村全面改造市场区片价主要用于旧村改造过程中的项目实施方案审核审定阶段地价评估，通过相应用途旧村全面改造市场区片价以及相应用途区片旧村全面改造评估价相应用途修正体系参照上述计算公式算出。

（二）关于商业楼层数及建筑面积占比设定方式的说明

存在混合用途时，商服楼层可参照下列情况进行设定：

1.当旧村改造项目规划方案中有说明混合用途建筑面积占比时，需按照方案所要求占比结合最有效利用原则进行推算得出商服楼层数。

2.当旧村改造项目规划方案中没有说明商服、办公建筑面积占比时，则按照价值最大化原则，建议通过对比商服、办公旧村全面改造市场区片价

经修正后结果差异判断。如当某层商服用地的旧村全面改造市场区片价经楼层修正后低于所在区片的办公用地的旧村全面改造市场区片价经容积率修正时，取其所在地段办公用地的旧村全面改造市场区片价，同时把该层以下楼层（不含该层）设定为商服用途，并以此确定商服建筑面积的比例。

无论采取何种方式设定商服楼层数，均应该在计算结果后备注说明对应价格的商服用途面积占比。

（三）关于跨区片计算方式的说明

融资地块跨两个或两个以上旧村全面改造市场区片价的，按各区片的面积比例加权计算得到融资地块的区片单价。