

广州市增城区 2023 年旧村全面改造土地市场区片价

修正体系及应用说明

一、旧村全面改造土地市场区片价计算公式

（一）商业用地融资地块地价计算公式

1. 可得知商业楼层数的待开发项目

※首层商业用地楼面地价：

首层商业用地楼面地价 = 商业用地旧村全面改造土地市场区片价 ×
(1 + 区域因素修正系数之和)

※二层及以上商业用地楼面地价：

二层及二层以上商业用地楼面地价 = 首层商业用地楼面地价 × 对应楼层的楼层修正系数

※商业用地总地价：

对应楼层商业用地总地价 = 对应楼层商业用地楼面地价 × 对应楼层商业计容建筑面积

商业用地总地价 = Σ 各层商业用地总地价

商业用地平均楼面地价 = 商业用地总地价 ÷ 商业总计容建筑面积

2. 无法推算得知商业楼层数的待开发项目

商业用地平均楼面地价 = 商业用地旧村全面改造土地市场区片价 × 容积率修正系数 × (1 + 区域因素修正系数之和)

商业用地总地价 = 商业用地平均楼面地价 × 商业总计容建筑面积

（二）住宅用地融资地块地价计算公式

1.临江住宅用地

住宅用地平均楼面地价=住宅用地旧村全面改造土地市场区片价×容积率修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×临江景观修正系数

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅用地总计容建筑面积

2.不临江住宅用地

住宅用地平均楼面地价=住宅用地旧村全面改造土地市场区片价×容积率修正系数×（1+区域因素修正系数之和）

住宅用地总地价=住宅用地单位楼面地价×住宅用地总计容建筑面积

（三）办公用地融资地块地价计算公式

1.临江办公用地

办公用地平均楼面地价=办公用地旧村全面改造土地市场区片价×容积率修正系数×（1+区域因素修正系数之和）×临江景观修正系数

办公用地总地价=办公用地单位楼面地价×办公用地总计容建筑面积

2.不临江办公用地

办公用地平均楼面地价=办公用地旧村全面改造土地市场区片价×容积率修正系数×（1+区域因素修正系数之和）

办公用地总地价=办公用地单位楼面地价×办公用地总计容建筑面积

二、旧村全面改造土地市场区片价修正系数

（一）商业用地楼层修正

商业用地楼层地价修正系数表

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
平均值	1.0	0.48	0.35	0.21

注：1.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.当某层商业用地的旧村全面改造土地市场区片价经楼层修正后低于所在区片的办公用地旧村全面改造土地市场区片价经容积率修正、临江修正时，取其所在地段办公用地旧村全面改造土地市场区片价。

(二) 容积率修正

1.商业用地

商业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	纯商业用地	混合用地	$(0.4/r)^{0.464}$	0.5256
	$0.5564 \times (1/r)^{0.684}$	1		

注：1.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.评估无法得知楼层数的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<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

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

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) 区域因素修正

1.商业用地

商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。

商业用地各区片价格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，参考编制的因素差异修正标准，对区片价格进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

商业用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	36.65%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.40%~±2.86%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况、与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	21.10%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.23%~±1.65%
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、酒店、停车场等商服配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	15.15%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.16%~±1.18%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平
	指标权重值（Q）	12.40%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.13%~±0.97%
用地潜力	指标说明	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）	8.96%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.10%~±0.70%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，区域是否有旅游资源景点或污染源影响
	指标权重值（Q）	5.75%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.06%~±0.45%

注：1.商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.商业用地各区片价格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，参考编制的因素差异修正标准，对区片价格进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

商业用地各区片区区域因素总修正幅度表

区段编号	修正幅度			区段编号	修正幅度			区段编号	修正幅度		
ZC01	-3.78%	-	3.08%	ZC27	-4.01%	-	3.46%	ZC53	-2.67%	-	3.78%
ZC02	-3.60%	-	3.14%	ZC28	-3.28%	-	5.04%	ZC54	-3.30%	-	4.23%
ZC03	-2.66%	-	2.35%	ZC29	-3.79%	-	5.49%	ZC55	-2.18%	-	2.28%
ZC04	-4.05%	-	4.78%	ZC30	-4.80%	-	5.76%	ZC56	-3.29%	-	4.31%
ZC05	-1.35%	-	1.37%	ZC31	-2.65%	-	2.55%	ZC57	-1.83%	-	2.36%
ZC06	-3.63%	-	3.37%	ZC32	-3.89%	-	4.00%	ZC58	-1.45%	-	1.86%
ZC07	-3.42%	-	2.76%	ZC33	-3.89%	-	3.33%	ZC59	-2.26%	-	3.44%
ZC08	-3.94%	-	3.82%	ZC34	-3.52%	-	5.62%	ZC60	-3.60%	-	3.87%
ZC09	-2.30%	-	3.16%	ZC35	-3.23%	-	5.27%	ZC61	-2.29%	-	3.11%
ZC10	-4.21%	-	4.81%	ZC36	-3.77%	-	3.94%	ZC62	-2.45%	-	3.02%
ZC11	-5.03%	-	6.22%	ZC37	-3.61%	-	3.97%	ZC63	-2.74%	-	3.19%
ZC12	-5.52%	-	5.82%	ZC38	-3.29%	-	3.50%	ZC64	-3.22%	-	3.76%
ZC13	-5.71%	-	6.27%	ZC39	-3.45%	-	4.97%	ZC65	-2.63%	-	3.56%
ZC14	-4.23%	-	4.06%	ZC40	-3.18%	-	3.81%	ZC66	-3.54%	-	4.46%
ZC15	-3.51%	-	3.07%	ZC41	-3.56%	-	6.55%	ZC67	-2.96%	-	3.45%
ZC16	-4.27%	-	5.20%	ZC42	-3.57%	-	7.70%	ZC68	-3.36%	-	7.80%
ZC17	-2.45%	-	1.78%	ZC43	-1.59%	-	1.75%	ZC69	-4.10%	-	4.02%
ZC18	-4.51%	-	5.80%	ZC44	-1.38%	-	2.42%	ZC70	-3.33%	-	4.26%
ZC19	-2.88%	-	2.06%	ZC45	-3.82%	-	4.20%	ZC71	-2.28%	-	3.81%
ZC20	-3.67%	-	3.19%	ZC46	-3.66%	-	3.72%	ZC72	-2.44%	-	3.30%
ZC21	-6.47%	-	6.11%	ZC47	-3.73%	-	3.84%	ZC73	-4.67%	-	3.72%
ZC22	-6.92%	-	6.80%	ZC48	-3.85%	-	3.28%	ZC74	-4.35%	-	4.59%
ZC23	-3.02%	-	7.44%	ZC49	-3.35%	-	5.71%	ZC75	-3.00%	-	3.16%
ZC24	-1.90%	-	3.54%	ZC50	-4.87%	-	4.06%	ZC76	-3.61%	-	3.15%
ZC25	-3.08%	-	7.48%	ZC51	-2.52%	-	4.81%	ZC77	-1.08%	-	1.99%
ZC26	-3.82%	-	7.49%	ZC52	-2.23%	-	3.52%	ZC78	-3.44%	-	3.78%

2.住宅用地

住宅用地各区片区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。

住宅用地各区片价格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，参考编制的因素差异修正标准，对区片价格进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

住宅用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、超市、中小学、停车场等住宅配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	30.70%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.34%~±2.10%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况、与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	24.60%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.27%~±1.68%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，周边绿地覆盖度，区域内是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	20.00%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.22%~±1.37%
繁华程度	指标说明	与商服中心、高级商务区的距离，区域商服氛围水平
	指标权重值（Q）	11.00%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.12%~±0.75%
用地潜力	指标说明	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）	7.50%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.08%~±0.51%
人口状况	指标说明	人口密集程度，商业人流聚集程度、居住氛围度水平

指标标准		判断标准
	指标权重值 (Q)	6.20%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.07%~±0.42%

注: 1.住宅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.住宅用地各区片价格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, 参考编制的因素差异修正标准, 对区片价格进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

住宅用地各区片区域因素总修正幅度表

区段编号	修正幅度			区段编号	修正幅度			区段编号	修正幅度		
ZC01	-3.16%	-	2.99%	ZC27	-3.88%	-	3.40%	ZC53	-2.46%	-	3.90%
ZC02	-3.35%	-	3.10%	ZC28	-3.18%	-	5.76%	ZC54	-3.12%	-	4.62%
ZC03	-2.42%	-	2.22%	ZC29	-3.72%	-	5.39%	ZC55	-2.25%	-	2.26%
ZC04	-4.10%	-	4.57%	ZC30	-4.39%	-	5.14%	ZC56	-3.35%	-	4.19%
ZC05	-1.41%	-	1.93%	ZC31	-2.52%	-	2.42%	ZC57	-1.75%	-	2.48%
ZC06	-3.84%	-	3.09%	ZC32	-3.22%	-	3.80%	ZC58	-1.34%	-	1.82%
ZC07	-3.15%	-	2.82%	ZC33	-3.83%	-	3.11%	ZC59	-2.67%	-	3.73%
ZC08	-3.82%	-	3.63%	ZC34	-3.49%	-	5.03%	ZC60	-3.44%	-	3.67%
ZC09	-2.48%	-	3.09%	ZC35	-3.20%	-	4.95%	ZC61	-2.10%	-	3.26%
ZC10	-4.65%	-	4.76%	ZC36	-3.29%	-	3.86%	ZC62	-2.46%	-	3.11%
ZC11	-5.01%	-	5.32%	ZC37	-3.57%	-	3.76%	ZC63	-2.61%	-	3.25%
ZC12	-4.96%	-	5.54%	ZC38	-3.11%	-	3.15%	ZC64	-3.15%	-	3.63%
ZC13	-5.36%	-	5.73%	ZC39	-3.78%	-	4.71%	ZC65	-2.65%	-	3.69%
ZC14	-4.34%	-	4.16%	ZC40	-3.22%	-	3.46%	ZC66	-3.36%	-	4.41%
ZC15	-3.34%	-	2.98%	ZC41	-3.26%	-	5.72%	ZC67	-2.79%	-	3.40%
ZC16	-4.21%	-	5.13%	ZC42	-3.07%	-	6.80%	ZC68	-3.80%	-	6.70%
ZC17	-2.18%	-	1.48%	ZC43	-1.91%	-	1.48%	ZC69	-4.05%	-	4.39%
ZC18	-3.86%	-	5.73%	ZC44	-1.62%	-	2.10%	ZC70	-3.03%	-	4.22%
ZC19	-2.57%	-	2.23%	ZC45	-3.35%	-	4.15%	ZC71	-2.25%	-	3.61%
ZC20	-3.65%	-	3.10%	ZC46	-3.21%	-	3.48%	ZC72	-3.48%	-	3.26%
ZC21	-5.81%	-	5.42%	ZC47	-3.32%	-	3.39%	ZC73	-4.58%	-	3.35%
ZC22	-5.78%	-	6.26%	ZC48	-3.20%	-	3.47%	ZC74	-4.57%	-	4.66%
ZC23	-3.71%	-	6.83%	ZC49	-3.77%	-	5.55%	ZC75	-3.11%	-	3.19%
ZC24	-1.54%	-	2.84%	ZC50	-4.62%	-	4.42%	ZC76	-3.62%	-	3.66%
ZC25	-3.43%	-	6.74%	ZC51	-2.10%	-	3.65%	ZC77	-1.11%	-	1.93%

区段编号	修正幅度			区段编号	修正幅度			区段编号	修正幅度		
ZC26	-3.65%	-	6.77%	ZC52	-2.46%	-	3.82%	ZC78	-3.36%	-	3.53%

3.办公用地

办公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。

办公用地各区片价格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，参考编制的因素差异修正标准，对区片价格进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

办公用地区域因素修正系数表

指标标准		判断标准
繁华程度	指标说明	与商服中心、高级商务区、行政办公区的距离，区域商务办公氛围水平
	指标权重值（Q）	34.20%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.36%~±2.52%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，公交站点密集程度，地铁站布设情况、与汽车客运站、高速路口、轨道交通站、港口码头的距离
	指标权重值（Q）	25.40%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.26%~±1.87%
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、酒店、停车场等办公配套设施完善程度
	指标权重值（Q）	20.39%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.21%~±1.50%
环境条件	指标说明	区域内环境条件，区域是否有人文自然景观或污染源影响
	指标权重值（Q）	12.35%
	各片区修正幅度范围（Q×区片修正幅度）	±0.13%~±0.91%

指标标准		判断标准
用地 潜力	指标说明	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）	7.66%
	各片区修正幅度范围 （Q×区片修正幅度）	±0.08%~±0.56%

注：1.办公用地各区片区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.办公用地各区片价格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，参考编制的因素差异修正标准，对区片价格进行加减修正至估价对象实际区域因素影响条件下的地价水平。

办公用地各区片区区域因素总修正幅度表

区段编号	修正幅度			区段编号	修正幅度			区段编号	修正幅度		
ZC01	-3.73%	-	3.40%	ZC27	-4.01%	-	3.45%	ZC53	-2.54%	-	3.73%
ZC02	-3.41%	-	3.26%	ZC28	-3.56%	-	4.82%	ZC54	-3.24%	-	4.70%
ZC03	-2.52%	-	2.14%	ZC29	-3.96%	-	5.42%	ZC55	-2.29%	-	2.32%
ZC04	-4.16%	-	4.56%	ZC30	-4.54%	-	5.21%	ZC56	-3.28%	-	4.27%
ZC05	-1.04%	-	1.71%	ZC31	-2.62%	-	2.46%	ZC57	-1.94%	-	2.56%
ZC06	-3.89%	-	3.43%	ZC32	-3.79%	-	3.87%	ZC58	-1.40%	-	1.84%
ZC07	-3.35%	-	3.18%	ZC33	-3.73%	-	3.70%	ZC59	-2.38%	-	3.64%
ZC08	-3.86%	-	3.59%	ZC34	-3.70%	-	5.43%	ZC60	-3.52%	-	3.71%
ZC09	-2.83%	-	3.19%	ZC35	-3.06%	-	5.34%	ZC61	-2.17%	-	3.32%
ZC10	-4.31%	-	4.80%	ZC36	-3.69%	-	3.91%	ZC62	-2.36%	-	3.28%
ZC11	-5.19%	-	5.71%	ZC37	-3.79%	-	4.88%	ZC63	-2.58%	-	3.22%
ZC12	-5.30%	-	5.69%	ZC38	-3.12%	-	3.16%	ZC64	-3.20%	-	3.76%
ZC13	-5.55%	-	5.92%	ZC39	-3.51%	-	4.99%	ZC65	-2.34%	-	3.62%
ZC14	-4.43%	-	4.24%	ZC40	-3.16%	-	3.88%	ZC66	-3.39%	-	4.47%
ZC15	-3.54%	-	3.18%	ZC41	-3.56%	-	6.24%	ZC67	-2.69%	-	3.51%
ZC16	-4.13%	-	5.73%	ZC42	-3.40%	-	7.37%	ZC68	-3.63%	-	7.36%
ZC17	-2.26%	-	1.81%	ZC43	-1.81%	-	1.47%	ZC69	-4.14%	-	4.20%
ZC18	-4.64%	-	6.28%	ZC44	-1.38%	-	2.68%	ZC70	-3.26%	-	4.26%
ZC19	-2.75%	-	2.22%	ZC45	-3.27%	-	4.14%	ZC71	-2.43%	-	3.75%
ZC20	-3.98%	-	3.55%	ZC46	-3.44%	-	3.56%	ZC72	-3.42%	-	3.42%
ZC21	-5.98%	-	5.64%	ZC47	-3.64%	-	3.72%	ZC73	-4.74%	-	3.74%
ZC22	-6.41%	-	7.13%	ZC48	-3.38%	-	3.77%	ZC74	-4.32%	-	4.63%
ZC23	-3.18%	-	7.34%	ZC49	-3.64%	-	6.81%	ZC75	-3.16%	-	3.18%
ZC24	-1.73%	-	3.17%	ZC50	-4.83%	-	4.19%	ZC76	-3.17%	-	3.74%

区段编号	修正幅度			区段编号	修正幅度			区段编号	修正幅度		
ZC25	-3.36%	-	7.02%	ZC51	-2.04%	-	3.62%	ZC77	-1.14%	-	1.95%
ZC26	-3.69%	-	7.08%	ZC52	-2.46%	-	3.36%	ZC78	-3.38%	-	3.68%

（四）临江景观修正

临增江、东江北干流等两岸的临江融资地块，其临江融资地块规划红线以内 50 米部分的旧村全面改造土地市场区片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、办公其临江融资地块规划红线以内 50 米部分的旧村全面改造土地市场区片价在原基础上增加 20%。

临江景观修正系数=宗地红线 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

三、旧村全面改造土地市场区片价应用说明

（一）关于旧村全面改造土地市场区片价应用方向的说明

旧村全面改造土地市场区片价作为我区旧村全面改造项目实施方案测算融资量的重要参考和审批旧村改造项目实施方案融资地价的底线要求。

当审批片区策划方案和实施方案时，融资楼面地价应委托五家以上（含五家）具有资质的评估机构，以五家以上（含五家）评估机构评估结果（去掉最高价和最低价，取平均值）确定融资楼面地价，如评估机构评估结果低于修正后的区片地价，则直接用修正后的区片地价作为片区策划方案和实施方案的融资楼面地价。

（二）关于旧村全面改造土地市场区片价计算方式的说明

旧村全面改造土地市场区片价主要用于项目实施方案审核及批复阶段

测算城市更新项目融资地块土地价格，通过相应用途旧村全面改造土地市场区片价，经相应用途修正体系参照上述计算公式算出。

（三）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，商业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业楼层数。

2.当旧村改造项目规划方案中没有说明商业、办公建筑面积占比时，建议通过对比商业、办公旧村全面改造土地市场区片价经修正后结果差异判断。如当某层商业用地的旧村全面改造土地市场区片价经楼层修正后，低于所在区片的办公用地旧村全面改造土地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土地市场区片价，同时把该层以下楼层（不含该层）设定为商业用途，并以此确定商业建筑面积的比例。

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

（四）关于跨区片计算方式的说明

融资地块属两个或两个以上旧村全面改造土地市场区片价的，分别按融资地块所在区片的土地面积加权计算得到融资地块的旧村全面改造土地市场区片价。