

NHFG2019018

主动公开

佛山市南海区人民政府文件

南府〔2019〕42号

佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区国有建设用地使用权价格及租金计收标准的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直局以上单位：

现将《佛山市南海区国有建设用地使用权价格及租金计收标准》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向佛山市自然资源局南海分局反映（联系电话：86369937）。

佛山市南海区人民政府

2019年11月23日

佛山市南海区国有建设用地使用权价格 及租金计收标准

第一条 制定目的

为进一步加强国有土地有偿使用管理，提高土地资源节约集约利用水平，加快土地供给侧结构性改革、有效保障民生改善、新产业新业态发展，规范南海区土地市场交易行为，促进南海区土地市场健康发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）以及《佛山市人民政府关于印发〈佛山市国有建设用地使用权价格及租金计收标准〉的通知》（佛府〔2018〕23号）等法律法规和标准文件，结合佛山市南海区实际，制定本标准。

第二条 适用情形

（一）划拨国有建设用地使用权在符合土地利用总体规划、城乡规划的前提下自行补办出让，或因转让、改制、改变用途、增加建筑面积、租赁而补办出让，补交地价款（租金）；

（二）已出让的国有建设用地使用权在符合土地利用总体规划、城乡规划的前提下改变土地用途（土地或建筑物）、调整使用年限、增加建筑面积而补交地价款；

（三）集体建设用地使用权征收为国有土地后，需补办出让

而补交地价款；

（四）国有建设用地出租和临时租赁租金计收；

（五）土地使用权期满续期。

第三条 土地市场价格的确定

（一）土地市场价格是某用途在市场上一般、平均水平价格，是土地受让方为取得土地使用权而支付的所有费用，包括土地出让金、其他形式的现金和实物补偿折价、其他补偿等。

（二）计收地价款的地块属于公开交易的，以涉及土地的公开交易成交价、经容积率修正后的基准地价和土地中介机构评估价格比对，从中选取最高价作为土地市场价格；

不涉及公开交易的，以容积率修正后的基准地价和土地中介机构评估价格中的最高价作为土地市场价格。

（三）划拨土地转让时，如果公开交易成交价不含应补交的土地出让金，该划拨土地公开交易成交价必须进行换算成出让土地交易成交价后才能作为土地市场价格的参考。

公式：出让土地交易成交价=划拨土地公开交易成交价/60%

公开交易成交价包含房产价值的，应将土地价格单独分离出来，若不能分离的，则按照交易时点合法产权建筑物的重置折旧价作为房产价格后再分离土地价格。

（四）本标准中涉及的基准地价及相关参数均按最新通过验收并经有批准权限的政府批准实施的基准地价方案确定。

（五）土地市场价格的价值时点为相关业务受理之日。

第四条 计价面积和土地用途的确定

（一）出让土地的用途类别根据规划设计条件的用地性质或建设工程规划许可的建筑功能，对照土地二级分类用途确定。

（二）宗地跨多种土地用途或建筑功能的，能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的，基准地价按不同用途分别计算求和；不能区分不同用途、功能建筑面积或用地分摊面积的，按该宗地各种用途中最高的基准地价作为整宗土地的基准地价。

（三）地价款的计价面积按闭合红线的宗地面积计算，如建设项目涉及多宗地合并办理的，应逐宗进行计价后统一办理补交地价款手续。计收面积按以下情形确定：

已办理不动产权证书的，按照不动产权证书记载的建筑面积计收地价（如已发不动产权证书与最新实测面积不一致的，在建筑物无加建、改建、扩建的情况下，可按照最新实测面积计收）。

未办理竣工验收的，按申请合同履行复核时点的建筑面积计收地价，申请合同履行复核时点的建筑面积参照现行的中华人民共和国国家标准《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）规定，具体面积认定（包括地下建筑面积）参照竣工验收的房产测绘报告。

（四）国有建设用地租赁和临时租赁的租金计价面积，按实际出租的宗地面积界定。

第五条 划拨国有建设用地按原用途补办出让

划拨国有建设用地（不含国有划拨留用地）经批准补办出让的，按以下情形计收地价款：

（一）未建成建筑物或建成后未发分户证（含单家独户的住宅用地）的，按土地市场价格的 40%计收地价款。

（二）已建成建筑物且已发分户证的，住宅用地（包括房改房）按所在片区基准楼面地价的 10%再进行年限修正后计收地价款；除住宅用地外的按所在片区基准楼面地价（工业用地按基准地面地价）的 20%再进行年限修正后计收地价款。

（三）属于《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）中农村集体经济组织依法转让以无偿返拨方式取得国有划拨留地使用权情形的，办理补办出让手续时，不需补缴地价款，但仍需签订出让合同（若属于农村集体经济组织自行开发建设后转让的，由自然资源部门与农村集体经济组织签订出让合同；若属于转让开发建设的，按规定确定受让方后，由自然资源部门与受让方签订出让合同），出让合同需约定出让年期起算和终止日期、宗地开工及竣工时点，明确约定相关违约责任，并交纳有关税费。

第六条 拨用集体建设用地转为国有后转让并补办出让

集体建设用地转为国有土地后再转让的，经批准补办出让按土地市场价格的 40%计收地价款（属于“三旧”改造项目用地及国有划拨留用地的除外）。

第七条 改变土地用途地价款计收方式

原以出让或划拨方式取得土地使用权的建设用地，因规划用途变更，除当地人民政府按规定收回外，用地单位报请有批准权

限的人民政府同意改变用途后，按以下情形计收地价款：

（一）未列入“三旧”改造范围的国有划拨建设用地，地价款按改变用途后的土地市场价格的70%计收：

地价款=新用途土地市场价格×70%

（二）未列入“三旧”改造范围内的国有出让建设用地，地价款按改变用途后（含改变土地或建筑物用途）批准年限的土地市场价格减去原用途土地市场价格剩余年限值的余额计收：

地价款=新用途批准年限的土地市场价格－原用途剩余年限值的土地市场价格

当改变用途后的土地市场价格减去原用途土地市场价格剩余年限值小于等于零的，无需补交地价款，也不退回已缴纳的地价款。

（三）划拨土地上新建、改建、重建、增加建筑面积或者改变用途，若该建设项目用地仍符合《划拨用地目录》的，无需补交地价款；若该建设项目用地不符合《划拨用地目录》，须由政府收回重新出让或按划拨土地补办出让要求补交地价款。

第八条 延长土地使用年期

符合以下情形之一的，可以申请延长土地使用年期：

（一）按城镇规划实施而改变用途的土地；

（二）烂尾楼项目；

（三）混合用途的宗地中，使用年期较短的土地延长土地使用年期；

(四) 多宗土地使用年期不一致的申请合并登记;

(五) 其他情形经政府批准延长土地使用年期的土地。

申请土地使用年期延长应当依法报有批准权限的政府批准后, 进行土地使用年期修正, 重新签订国有建设用地使用权出让合同或签订补充合同, 将土地使用年期延长至不超过最高法定出让年期, 并需补交延长使用年期的地价款, 具体计收公式如下:

延长使用年期补交地价款=法定最高年限的土地市场价格×
延长年期修正系数。

其中, 延长年期修正系数按以下公式计算, 延长年期修正系数见附件 1 《延长年限修正系数表》。

$$R = \frac{1 - \left(\frac{1+s}{1+r}\right)^m}{1 - \left(\frac{1+s}{1+r}\right)^n}$$

式中: R——延长年限修正系数,

s——纯收益逐年递增比率 ($r > s > 0$),

r——土地还原率,

m——申请延长的使用年限,

n——法定最高使用年限。

“烂尾楼”指项目开工建设后投资额已超过 25%或已完成 2/3

以上工程量，但由于土地权利人后续资金不继或法律诉讼等其他原因而不能继续进行建设的项目，包括已经建成但由于水电交通等配套设施不齐全的项目；或因为产权发生纠纷的，工程质量不合格等原因而停工的，不能进行竣工验收的项目。

第九条 土地使用权续期

原以出让方式取得土地使用权的国有建设用地，由于土地使用权期满，土地使用者需按原土地用途继续使用土地的（住宅用地或住宅用地兼容其他用途除外），用地单位应当至迟于届满前一年申请续期，经报请有批准权限的政府批准予以续期的，采取协议方式重新出让给原土地使用者，重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

协议出让的价格按照宗地的土地市场价格确定，并不得低于国家规定的最低标准。

第十条 增加建筑面积

（一）以有偿使用方式取得的土地使用权（不含工业仓储用地，但包括建设都市型产业载体用地以及申请增容后需办理产业用地分割登记的工业和仓储用地），增加的建筑面积按以下情形计收地价款：

1. 原土地出让合同已约定容积率，且约定增容建筑面积补交土地出让金标准或其他处理方式的，从其约定。

2. 原土地出让合同已约定容积率，但未约定增容建筑面积补交土地出让金标准的，经有批准权限的政府批准后，增加的建

面积按申请合同履行复核时点或经批准增加建筑面积时点土地市场价格的 100%补交地价款。

违反约定容积率的，经按《佛山市南海区人民政府关于印发南海区违法建筑工程处理实施办法的通知》（南府〔2015〕38号）相关程序处罚后，并通过相关部门同意验收的，按以下标准补交地价款：

地价款=土地市场价格（楼面地价）×1.5×增容建筑面积×100%

3. 原土地出让合同没有约定容积率的，以该片区该用途基准容积率为准，比对该地块现行规划要点，有增加建筑面积的，签订补充合同并按土地市场价格的 100%补交地价款。

（二）工业仓储用地（都市型产业用地、申请增容后需办理产业用地分割登记的工业仓储用地除外）在符合城乡规划、改造后不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加建筑面积的，无需补交地价款。

第十一条 地下空间地价计收方式

（一）经营性项目的地下建设用地使用权地价款计收应符合分层利用、区别用途的原则。

（二）为鼓励充分利用地下空间，以有偿使用方式取得的土地使用权增加的地下建筑面积（规划设计条件规定不计入建筑面积的除外），按以下规定计收：

1. 配套地下停车库负一层按地下空间土地用途的土地市场价

格的 20%收取地价款，负二层及以下按地下空间土地用途的土地市场价格的 10%收取地价款。

2. 用于商服用途的地下建筑面积，负一层按地下空间土地用途土地市场价格的 50%计收地价款；负二层及以下按地下空间土地用途土地市场价格的 20%计收地价款。

3. 用于住宅用途的地下建筑面积，按地下空间土地用途土地市场价格的 100%计收地价款。

4. 除住宅和商服用途之外的地下公建配套设施建筑面积，纳入地下停车库计收地价款。

第十二条 土地租金计收标准

（一）国有建设用地年租金标准。

土地租赁采用年租制的租赁方式。逐年缴交租赁期租金的，按折现前的租金折算系数计算，一次性缴交两年或以上租金的，按折现后的租金折算系数累加计算。（年租金折算系数见附件 2）国有建设用地年租金标准按下列公式计算：

$$a = P \times \frac{r - s}{1 - \left(\frac{1 + s}{1 + r}\right)^n}$$

式中：a——第一年年租金（期末），

P——土地市场价格，

r——土地还原率，

s——纯收益逐年递增比率（ $r > s > 0$ ），

m——租赁期，

n——法定最高使用年限；

$$a_m = P \times b$$

$$b = \frac{r - s}{1 - \left(\frac{1+s}{1+r}\right)^n} \times \frac{(1+s)^{m-1}}{1+r}$$

式中：P、r、s、m、n 含义同前，

a_m ——第 m 年年租金（期初），

b——年租金折算系数；

年租金折现公式：

$$A = \frac{a_m}{(1+r)^{m-1}}$$

则：

$$a_{前} = P \times b_{前}$$

$$b_{前} = \frac{r - s}{1 - \left(\frac{1+s}{1+r}\right)^n} \times \frac{(1+s)^{m-1}}{1+r}$$

$$a_{后} = P \times b_{后}$$

$$b_{后} = \frac{r - s}{1 - \left(\frac{1+s}{1+r}\right)^n} \times \frac{(1+s)^{m-1}}{(1+r)^m}$$

式中：P、s、m、n 含义同前，

A——折现后年租金，

a_m ——第 m 年年租金，

$a_{前}$ ——第 m 年折现前年租金，

$b_{前}$ ——折现前年租金折算系数，

$a_{后}$ ——第 m 年折现后年租金，

$b_{后}$ ——折现后年租金折算系数，

r——土地还原率、租金折现率（租金折现率=土地还原率）。

（二）不同方式的租金计收标准。

1. 长期租赁。

长期租赁的土地，指依法以国有土地租赁方式取得国有建设用地使用权的用地（包括地上有合法建筑物的用地），土地租金按合同签订时的土地市场价格折算计收，并在合同中约定租期内租金的缴交方式和租金金额。

逐年缴交租赁期租金的，按折现前的租金折算系数计算；一次性缴交两年或以上租金的，按折现后的租金折算系数累加计算。

(1) 逐年缴交租金时，每年应交租金按以下公式计算：

$$a_m = P \times b_{前m}$$

式中： a_m 、 P 含义同前，

$b_{前m}$ ——第 m 年的折现前年租金折算系数；

(2) 一次性缴交两年或以上租金时，应交租金按以下公式计算：

$$a_{总} = p \times (b_{后1} + b_{后2} + \dots + b_{后m})$$

式中： P 含义同前，

$a_{总}$ ——应交总租金，

$b_{后m}$ ——第 m 年的折现后年租金折算系数，

m ——租金年限。

2. 临时租赁。

临时租赁土地（包括划拨或出让的土地及其地上建筑物的出租），指租赁期限一次不超过 2 年，以现状条件出租的土地。土地租金按合同签订时的土地市场价格计算的土地租金标准的 30% 计收，租赁期连续累计超过 6 年或 3 个租赁期的，从第 7 年或第 4 个租赁期开始的年租金标准为市场价格计算的年租金标准的 50%。

逐年缴交租赁期租金的，按折现前的租金折算系数计算；一

次性缴交两年租金的，按折现后的租金折算系数累加计算。

临时租赁主要包括以下四种情况，土地租金按以下方式计收：

(1) 临时出租政府储备土地，不定时收回并不作补偿，土地租金按以下方式计收：

① 逐年缴交租金时，每年应交租金按以下公式计算：

$$a_m = P \times b_{前m} \times 30\%$$

式中： a_m 、 P 、 $b_{前m}$ 含义同前；

② 一次性缴交租赁期内总租金时，应交租金按以下公式计算：

$$a_{总} = P \times (b_{后1} + b_{后2}) \times 30\%$$

式中： $a_{总}$ 、 P 含义同前，

$b_{后1}$ 、 $b_{后2}$ ——第 1、2 年折现后年租金折算系数；

(2) 临时出租划拨土地（包括出租划拨土地上建成的建筑物），土地租金按以下方式计收：

① 逐年缴交租金时，每年应交租金按以下公式计算：

$$a_m = P \times b_{前m} \times 30\%$$

式中： a_m 、 P 、 $b_{前m}$ 含义同前；

② 一次性缴交租赁期内总租金时，应交租金按以下公式计算：

$$a_{总} = P \times (b_{后1} + b_{后2}) \times 30\%$$

式中： $a_{总}$ 、 P 、 $b_{后1}$ 、 $b_{后2}$ 含义同前；

(3) 临时出租划拨土地（包括出租划拨土地上建成的建筑物）

且经批准临时改变用途的，土地租金按以下方式计收：

① 逐年缴交租金时，每年应交租金按以下公式计算：

$$a_m = P_{\text{新}} \times b_{\text{前}m} \times 30\%$$

式中： a_m 含义同前，

$P_{\text{新}}$ ——新用途土地市场价格，

$b_{\text{前}m}$ ——新用途第 m 年的折现前年租金折算系数；

② 一次性缴交租赁期内总租金时，应交租金按以下公式计算：

$$a_{\text{总}} = P_{\text{新}} \times (b_{\text{后}1} + b_{\text{后}2}) \times 30\%$$

式中： $a_{\text{总}}$ 含义同前，

$P_{\text{新}}$ ——新用途土地市场价格，

$b_{\text{后}1}$ 、 $b_{\text{后}2}$ ——新用途第 1、2 年折现前年租金折算系数；

(4) 出让土地经批准临时改变用途的，土地租金按以下方式计收：

① 逐年缴交租金时，每年应交租金按以下公式计算：

$$a_m = (P_{\text{新}} - P_{\text{原}}) \times b_{\text{前}m} \times 30\%$$

式中： a_m 、 $P_{\text{新}}$ 含义同前，

$P_{\text{原}}$ ——原用途土地市场价格，

$b_{\text{前}m}$ ——新用途第 m 年的折现前年租金折算系数；

② 一次性缴交租赁期内总租金时，应交租金按以下公式计算：

$$a_{\text{总}} = (P_{\text{新}} - P_{\text{原}}) \times (b_{\text{后1}} + b_{\text{后2}}) \times 30\%$$

式中： $a_{\text{总}}$ 、 $b_{\text{后1}}$ 、 $b_{\text{后2}}$ 、 $P_{\text{新}}$ 、 $P_{\text{原}}$ 含义同前。

3. 先租后让。

先租后让的土地，指通过招标拍卖挂牌方式取得土地使用权，采取先租后让方式使用土地的，中标人或竞得人可与自然资源部门签订“2+3+N”的土地出让合同，在合同中应分别明确约定2年基建租赁期、3年投产租赁期和N年出让期需缴纳的土地价款、届满前需达到的土地使用条件及验收评估要求等。

其中2年基建租赁期和3年投产租赁期的土地租金收取标准另文规定。N年出让期的土地价款按合同约定的总地价扣除已交租金计收。

第十三条 南海区“三旧”改造项目有关土地出让金计收标准另有规定的，从其规定。

第十四条 结算单位及支付

地价款的计算标准以人民币为结算单位；用外币支付的，按支付当日结算中国人民银行公开挂牌的外汇买卖中间价折合人民币计算。

第十五条 基准地价的确定

自本标准实施之日起，南海区原规定中有关土地出让金计收涉及网格点地面基准地价的规定不再适用，网格点地面基准地价不再作为土地出让金收取和返还的计算标准；凡南海区制定的规范性文件中涉及网格点地面基准地价的均更改为片区基准地价。

第十六条 解释权

本标准由佛山市自然资源局南海分局负责解释。

第十七条 生效期

本标准自印发之日起施行,至 2023 年 3 月 31 日止。《印发〈佛山市南海区国有建设用地土地出让金计收标准〉的通知》(南府〔2011〕3 号)同时废止。

- 附件: 1. 延长年限修正系数表
2. 年租金折算系数表

附件 1

延长年限修正系数表

延长年限修正系数 (R) 公式	$R = (1 - ((1+S) / (1+r))^m / (1 - ((1+s) / (1+r))^n)$		
土地用途	商业	住宅	工业
法定最高使用年限 (n)	40	70	50
土地还原率、租金折现系数 (r)	7.30%	6.30%	5.50%
设定纯收益逐年递增比率 (s)	3.82%	3.54%	2.74%
延长使用年限 (m)	延长年限修正系数表		
1	0.0443	0.0309	0.0356
2	0.0871	0.0609	0.0703
3	0.1286	0.0902	0.1041
4	0.1687	0.1187	0.1370
5	0.2075	0.1465	0.1691
6	0.2450	0.1735	0.2003
7	0.2813	0.1999	0.2306
8	0.3165	0.2256	0.2602
9	0.3505	0.2506	0.2891
10	0.3834	0.2749	0.3171
11	0.4152	0.2986	0.3444
12	0.4460	0.3217	0.3711
13	0.4759	0.3442	0.3970
14	0.5047	0.3662	0.4222
15	0.5326	0.3875	0.4468
16	0.5596	0.4083	0.4707
17	0.5857	0.4286	0.4941
18	0.6110	0.4483	0.5168
19	0.6355	0.4675	0.5389
20	0.6591	0.4862	0.5604
21	0.6820	0.5045	0.5814

延长年限修正系数 (R) 公式	$R = (1 - ((1+S)/(1+r))^m / (1 - ((1+s)/(1+r))^n))$		
土地用途	商业	住宅	工业
法定最高使用年限 (n)	40	70	50
土地还原率、租金折现系数 (r)	7.30%	6.30%	5.50%
设定纯收益逐年递增比率 (s)	3.82%	3.54%	2.74%
延长使用年限 (m)	延长年限修正系数表		
22	0.7042	0.5222	0.6018
23	0.7256	0.5395	0.6217
24	0.7464	0.5564	0.6410
25	0.7664	0.5728	0.6599
26	0.7858	0.5888	0.6782
27	0.8046	0.6043	0.6961
28	0.8228	0.6195	0.7135
29	0.8404	0.6343	0.7305
30	0.8574	0.6487	0.7470
31	0.8739	0.6627	0.7631
32	0.8898	0.6763	0.7788
33	0.9052	0.6896	0.7940
34	0.9201	0.7026	0.8089
35	0.9346	0.7152	0.8233
36	0.9485	0.7275	0.8374
37	0.9620	0.7395	0.8511
38	0.9751	0.7511	0.8645
39	0.9878	0.7625	0.8775
40	1.0000	0.7735	0.8902
41	/	0.7843	0.9025
42	/	0.7948	0.9145
43	/	0.8050	0.9262
44	/	0.8150	0.9376
45	/	0.8247	0.9487

延长年限修正系数 (R) 公式	$R = (1 - ((1+S) / (1+r))^m / (1 - ((1+s) / (1+r))^n)$		
土地用途	商业	住宅	工业
法定最高使用年限 (n)	40	70	50
土地还原率、租金折现系数 (r)	7.30%	6.30%	5.50%
设定纯收益逐年递增比率 (s)	3.82%	3.54%	2.74%
延长使用年限 (m)	延长年限修正系数表		
46	/	0.8341	0.9595
47	/	0.8433	0.9701
48	/	0.8523	0.9803
49	/	0.8610	0.9903
50	/	0.8695	1.0000
51	/	0.8778	/
52	/	0.8859	/
53	/	0.8937	/
54	/	0.9014	/
55	/	0.9088	/
56	/	0.9161	/
57	/	0.9232	/
58	/	0.9300	/
59	/	0.9368	/
60	/	0.9433	/
61	/	0.9497	/
62	/	0.9559	/
63	/	0.9619	/
64	/	0.9678	/
65	/	0.9735	/
66	/	0.9791	/
67	/	0.9845	/
68	/	0.9898	/
69	/	0.9950	/

延长年限修正系数 (R) 公式	$R = (1 - ((1+S) / (1+r))^m) / (1 - ((1+s) / (1+r))^n)$		
土地用途	商业	住宅	工业
法定最高使用年限 (n)	40	70	50
土地还原率、租金折现系数 (r)	7.30%	6.30%	5.50%
设定纯收益逐年递增比率 (s)	3.82%	3.54%	2.74%
延长使用年限 (m)	延长年限修正系数表		
70	/	1.0000	/

附件 2

年租金折算系数表

年租金 (a_m) 计算公式	$a_m=P*b$					
年租金折算系数	$b= (r-s) / (1-((1+s)/(1+r))^n)*(1+s)^{(m-1)}/(1+r)$					
土地市场价格	P		折现后年租金 (A) 计算公式		$A=a_m/(1+r)^{(m-1)}$	
土地用途	商业		住宅		工业	
法定最高使用年限 (n)	40		70		50	
土地还原率、租金折现系数 (r)	7.30%		6.30%		5.50%	
设定纯收益逐年递增比率 (s)	3.82%		3.54%		2.74%	
使用年限 (m)	$b_{前}$	$b_{后}$	$b_{前}$	$b_{后}$	$b_{前}$	$b_{后}$
1	0.0443	0.0443	0.0309	0.0309	0.0356	0.0356
2	0.0460	0.0428	0.0319	0.0301	0.0366	0.0347
3	0.0477	0.0414	0.0331	0.0293	0.0376	0.0338
4	0.0495	0.0401	0.0343	0.0285	0.0386	0.0329
5	0.0514	0.0388	0.0355	0.0278	0.0397	0.0320
6	0.0534	0.0375	0.0367	0.0271	0.0408	0.0312
7	0.0554	0.0363	0.0380	0.0264	0.0419	0.0304
8	0.0576	0.0351	0.0394	0.0257	0.0430	0.0296
9	0.0598	0.0340	0.0408	0.0250	0.0442	0.0288
10	0.0620	0.0329	0.0422	0.0244	0.0454	0.0281
11	0.0644	0.0318	0.0437	0.0237	0.0467	0.0273
12	0.0669	0.0308	0.0452	0.0231	0.0480	0.0266
13	0.0694	0.0298	0.0468	0.0225	0.0493	0.0259
14	0.0721	0.0288	0.0485	0.0219	0.0506	0.0252
15	0.0748	0.0279	0.0502	0.0214	0.0520	0.0246
16	0.0777	0.0270	0.0520	0.0208	0.0534	0.0239
17	0.0807	0.0261	0.0538	0.0203	0.0549	0.0233
18	0.0837	0.0253	0.0557	0.0197	0.0564	0.0227
19	0.0869	0.0245	0.0577	0.0192	0.0580	0.0221
20	0.0903	0.0237	0.0598	0.0187	0.0595	0.0215
21	0.0937	0.0229	0.0619	0.0182	0.0612	0.0210
22	0.0973	0.0222	0.0641	0.0178	0.0628	0.0204

年租金 (a_m) 计算公式	$a_m = P * b$					
年租金折算系数	$b = (r-s) / (1 - ((1+s)/(1+r))^n) * (1+s)^{(m-1)} / (1+r)$					
土地市场价格	P		折现后年租金 (A) 计算公式		$A = a_m / (1+r)^{(m-1)}$	
土地用途	商业		住宅		工业	
法定最高使用年限 (n)	40		70		50	
土地还原率、租金折现系数 (r)	7.30%		6.30%		5.50%	
设定纯收益逐年递增比率 (s)	3.82%		3.54%		2.74%	
使用年限 (m)	$b_{前}$	$b_{后}$	$b_{前}$	$b_{后}$	$b_{前}$	$b_{后}$
23	0.1010	0.0214	0.0663	0.0173	0.0646	0.0199
24	0.1049	0.0207	0.0687	0.0168	0.0663	0.0194
25	0.1089	0.0201	0.0711	0.0164	0.0682	0.0189
26	0.1130	0.0194	0.0736	0.0160	0.0700	0.0184
27	0.1173	0.0188	0.0762	0.0156	0.0719	0.0179
28	0.1218	0.0182	0.0789	0.0152	0.0739	0.0174
29	0.1265	0.0176	0.0817	0.0148	0.0759	0.0170
30	0.1313	0.0170	0.0846	0.0144	0.0780	0.0165
31	0.1363	0.0165	0.0876	0.0140	0.0802	0.0161
32	0.1415	0.0159	0.0907	0.0137	0.0824	0.0157
33	0.1469	0.0154	0.0939	0.0133	0.0846	0.0153
34	0.1526	0.0149	0.0973	0.0130	0.0869	0.0149
35	0.1584	0.0144	0.1007	0.0126	0.0893	0.0145
36	0.1644	0.0140	0.1043	0.0123	0.0918	0.0141
37	0.1707	0.0135	0.1080	0.0120	0.0943	0.0137
38	0.1772	0.0131	0.1118	0.0117	0.0969	0.0134
39	0.1840	0.0126	0.1157	0.0114	0.0995	0.0130
40	0.1910	0.0122	0.1198	0.0111	0.1022	0.0127
41	/	/	0.1241	0.0108	0.1050	0.0123
42	/	/	0.1285	0.0105	0.1079	0.0120
43	/	/	0.1330	0.0102	0.1109	0.0117
44	/	/	0.1377	0.0100	0.1139	0.0114
45	/	/	0.1426	0.0097	0.1170	0.0111
46	/	/	0.1476	0.0094	0.1202	0.0108
47	/	/	0.1529	0.0092	0.1235	0.0105

年租金 (a _m) 计算公式	a _m =P*b					
年租金折算系数	b= (r-s) / (1-((1+s)/(1+r)) ⁿ)*(1+s) ^(m-1) /(1+r)					
土地市场价格	P		折现后年租金 (A) 计算公式		A=a _m /(1+r) ^(m-1)	
土地用途	商业		住宅		工业	
法定最高使用年限(n)	40		70		50	
土地还原率、租金折现系数(r)	7.30%		6.30%		5.50%	
设定纯收益逐年递增比率 (s)	3.82%		3.54%		2.74%	
使用年限 (m)	b _前	b _后	b _前	b _后	b _前	b _后
48	/	/	0.1583	0.0090	0.1269	0.0102
49	/	/	0.1639	0.0087	0.1304	0.0100
50	/	/	0.1697	0.0085	0.1340	0.0097
51	/	/	0.1757	0.0083	/	/
52	/	/	0.1819	0.0081	/	/
53	/	/	0.1884	0.0079	/	/
54	/	/	0.1950	0.0077	/	/
55	/	/	0.2019	0.0075	/	/
56	/	/	0.2091	0.0073	/	/
57	/	/	0.2165	0.0071	/	/
58	/	/	0.2241	0.0069	/	/
59	/	/	0.2321	0.0067	/	/
60	/	/	0.2403	0.0065	/	/
61	/	/	0.2488	0.0064	/	/
62	/	/	0.2576	0.0062	/	/
63	/	/	0.2667	0.0060	/	/
64	/	/	0.2762	0.0059	/	/
65	/	/	0.2859	0.0057	/	/
66	/	/	0.2961	0.0056	/	/
67	/	/	0.3065	0.0054	/	/
68	/	/	0.3174	0.0053	/	/
69	/	/	0.3286	0.0052	/	/
70	/	/	0.3403	0.0050	/	/

佛山市南海区人民政府办公室

2019年11月25日印发