

**佛山市南海区 2020 年集体建设用地
基准地价更新**

修正体系

二〇二一年十二月

目 录

第一章 地价内涵	1
一、地价内涵	1
二、成果应用说明	2
第二章 基准地价修正体系	3
一、集体商服用地宗地地价修正体系	3
二、宅基地宗地地价修正体系	8
三、集体工业用地宗地地价修正体系	13
四、其他用地类型宗地地价修正体系	17
五、基准地价成果应用指南	17
第三章 基准租金修正体系	20
一、集体商服用地基准租金修正	20
二、集体工业用地基准租金修正	22
三、基准租金成果应用指南	23

第一章 地价内涵

一、地价内涵

1.集体商服用地：土地在估价期日 2020 年 12 月 31 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 3.0，代表集体商服用地在土地使用年期为 40 年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价和区片基准地价，价格类型为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

商服路线价：土地在估价期日 2020 年 12 月 31 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 3.0，标准宽度为 4 米，标准深度为 12 米的标准铺面，代表集体商服用地在土地使用年期为 40 年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为商服路线价，价格类型为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

2.宅基地：土地在估价期日 2020 年 12 月 31 日平稳正常情况、特定市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 2.5，代表农村宅基地在土地使用年期为无年限限制条件下限制分割处分、有转让条件限制及限制抵押的宅基地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价和区片基准地价，价格类型为平均楼面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3.集体工业用地：土地在估价期日 2020 年 12 月 31 日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为 1.0，代表集体工业用地在使用年期为 50 年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价形式：地价表现形式为级别基准地价和区片基准地价，价格类型为平均地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

表1-1 南海区 2020 年集体建设用地基准地价各用途价格内涵表

用途	集体商服用地	宅基地	集体工业用地
估价期日	2020 年 12 月 31 日		
土地产权状况	在符合国土空间规划等法定规划和用途管制前提下，土地权属清晰无争议，可依法取得集体土地所有证和集体土地使用证的集体建设用地		
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平
设定容积率	3.0	2.5	1.0
土地使用年限	40 年	无年限限制	50 年
地价表现形式	级别价/区片价	级别价/区片价	级别价/区片价
价格表达形式	平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价
市场特征及价格类型	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格	土地在平稳正常情况、特定市场条件下的宅基地使用权平均价格，特定市场是指符合政策的集体组织内部流转或有偿退出下形成的市场	土地在平稳正常情况、公开竞争市场条件下的出让土地使用权平均价格
权利特征	土地限制分割处分。无抵押、地役权等其他权利的限制	土地限制分割处分且有转让流转条件限制。除不可抵押外，无地役权等其他权利的限制	土地限制分割处分。无抵押、地役权等其他权利的限制
备注	(1) 土地开发程度为“五通一平”，是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整； (2) 各用途集体建设用地的使用权平均价格为设定内涵条件下的平均价格，非现状条件下的价格。		

二、成果应用说明

本次集体建设用地基准地价主要用于制定地价管理政策、征收土地税费及集体建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股）、转让、出租和抵押等流转行为的价格参考。

其中宅基地基准地价仅作为国家法律法规限定范围内的宅基地流转及利用集体建设用地建设村（居）社区公寓、租赁住房 and 保障性住房的价格参考依据；基准租金的作用主要是为日常的集体建设用地出租提供租金参考。

第二章 基准地价修正体系

一、集体商服用地宗地地价修正体系

(一) 区域因素修正

表3-1 商服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	与商业中心、住宅底商、农贸市场、生活超市与小商品市场等商服区域的距离，区域商服氛围水平；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)	34.17%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.68%~±2.22%
交通条件	指标说明	区域道路路网密集程度，地铁站、公交站点密集程度，与汽车站、火车站、机场、货运港口、高速公路出入口的距离
	指标权重值 (Q)	22.65%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.45%~±1.47%
基本设施状况	指标说明	市政供水保证率，排水设施，供电保障率等商服配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	17.78%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.36%~±1.16%
社会经济状况	指标说明	人口密集程度，商服人流聚集程度；各镇街经济繁华程度
	指标权重值 (Q)	13.40%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.27%~±0.87%
宏观区位影响度	指标说明	周边城镇商业服务辐射度
	指标权重值 (Q)	7.21%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.14%~±0.47%
用地潜力	指标说明	土地利用规划、区域规划前景等情况
	指标权重值 (Q)	4.79%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.10%~±0.31%

备注：（1）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）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，对区片基准地价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。

表3-2 集体商服用地各区片的区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SFQP001	±4	SFQP049	±4.5	SFQP097	±4
SFQP002	±5.5	SFQP050	±5.5	SFQP098	±2
SFQP003	±3	SFQP051	±4.5	SFQP099	±2.5
SFQP004	±4	SFQP052	±4	SFQP100	±2
SFQP005	±3.5	SFQP053	±5.5	SFQP101	±3.5
SFQP006	±3.5	SFQP054	±3.5	SFQP102	±4.5
SFQP007	±3	SFQP055	±3.5	SFQP103	±5
SFQP008	±2.5	SFQP056	±3.5	SFQP104	±4
SFQP009	±3.5	SFQP057	±3	SFQP105	±5
SFQP010	±3	SFQP058	±4.5	SFQP106	±4.5
SFQP011	±3.5	SFQP059	±4	SFQP107	±3
SFQP012	±4	SFQP060	±4.5	SFQP108	±5.5
SFQP013	±3	SFQP061	±5.5	SFQP109	±2.5
SFQP014	±4	SFQP062	±4	SFQP110	±5.5
SFQP015	±2.5	SFQP063	±5.5	SFQP111	±4
SFQP016	±4	SFQP064	±4.5	SFQP112	±3.5
SFQP017	±4.5	SFQP065	±5.5	SFQP113	±3.5
SFQP018	±3	SFQP066	±4.5	SFQP114	±3
SFQP019	±4	SFQP067	±4.5	SFQP115	±5.5
SFQP020	±3.5	SFQP068	±5	SFQP116	±4.5
SFQP021	±3	SFQP069	±4.5	SFQP117	±4
SFQP022	±3	SFQP070	±4	SFQP118	±5.5
SFQP023	±4	SFQP071	±5.5	SFQP119	±4.5
SFQP024	±2	SFQP072	±4.5	SFQP120	±5.5
SFQP025	±2.5	SFQP073	±3.5	SFQP121	±4
SFQP026	±4.5	SFQP074	±5	SFQP122	±3
SFQP027	±5	SFQP075	±3.5	SFQP123	±5

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
SFQP028	±4.5	SFQP076	±5	SFQP124	±2
SFQP029	±5.5	SFQP077	±3.5	SFQP125	±6
SFQP030	±3.5	SFQP078	±3.5	SFQP126	±4.5
SFQP031	±3.5	SFQP079	±2.5	SFQP127	±5.5
SFQP032	±3.5	SFQP080	±3.5	SFQP128	±4.5
SFQP033	±3	SFQP081	±3	SFQP129	±3.5
SFQP034	±4	SFQP082	±3.5	SFQP130	±3.5
SFQP035	±3.5	SFQP083	±3	SFQP131	±4
SFQP036	±4.5	SFQP084	±2.5	SFQP132	±4.5
SFQP037	±5.5	SFQP085	±3	SFQP133	±4
SFQP038	±4	SFQP086	±2.5	SFQP134	±4
SFQP039	±5.5	SFQP087	±4	SFQP135	±5
SFQP040	±5	SFQP088	±4	SFQP136	±4.5
SFQP041	±4.5	SFQP089	±3	SFQP137	±5.5
SFQP042	±6.5	SFQP090	±4.5	SFQP138	±4
SFQP043	±4	SFQP091	±3.5	SFQP139	±5.5
SFQP044	±3.5	SFQP092	±3.5	SFQP140	±4
SFQP045	±4.5	SFQP093	±3	SFQP141	±4.5
SFQP046	±4	SFQP094	±4	SFQP142	±5
SFQP047	±3.5	SFQP095	±2	SFQP143	±5.5
SFQP048	±4	SFQP096	±2	--	--

(二) 容积率修正

表3-3 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 0.4$	$0.4 < r < 5$	≥ 5
修正系数	2.2388	$(3/r)^{0.4}$	0.8152

表3-4 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1.1
修正系数	2.2388	2.0477	1.9037	1.7898	1.6967	1.6186	1.5518	1.4938
容积率	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
修正系数	1.4427	1.3972	1.3564	1.3195	1.2859	1.2551	1.2267	1.2005
容积率	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.1761	1.1533	1.1321	1.1121	1.0934	1.0757	1.0589	1.043

容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	1.028	1.0137	1	0.987	0.9745	0.9626	0.9512	0.9402
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3
修正系数	0.9297	0.9195	0.9098	0.9004	0.8913	0.8825	0.8741	0.8659
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	≥5.0	
修正系数	0.858	0.8503	0.8428	0.8356	0.8286	0.8218	0.8152	

备注：（1）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。

（2）容积率≤0.4时按容积率为0.4时的系数修正，容积率≥5时按容积率为5时的系数修正。

（三）楼层分配系数

表3-5 南海区集体商服用地楼层分配系数表

所在楼层 \ 总楼层	1	2	3	4	5
1	1.000	1.256	1.438	1.635	1.796
2		0.744	0.847	0.983	1.107
3			0.715	0.729	0.768
4				0.653	0.691
5					0.638

备注：（1）楼层分配修正系数是对集体商服建筑整体平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价修正；

（2）楼层分配系数仅适用于已建成零售商业、批发市场或专业市场项目。

（四）商服路线价修正

商服路线价修正仅适用于已建成的临街商铺（不含商服综合体）。

1. 临街深度修正

表3-6 集体商服用地路线价深度修正系数表（标准深度为 12 米）

临街深度 d (米)	d≤2	2<d≤4	4<d≤6	6<d≤8	8<d≤10	10<d≤12	12<d
修正系数	1.58	1.42	1.29	1.17	1.09	1.00	1.00

备注：（1）临街深度起算点为该建筑物的铺面口；

（2）临街深度大于标准深度修正系数取1。

2. 宽深比修正

表3-7 集体商服用地路线价宽深比修正系数表

宽深比	w≤0.1	0.1<w≤0.2	0.2<w≤0.4	0.4<w≤0.6	0.6<w≤0.8	0.8<w≤1.0	w>1.0
修正系数	0.85	0.95	1	1.08	1.13	1.17	1.20

备注：临街深度在标准深度（12米）以内的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取实际深度；超过标准深度（12米）的，计算宽深比时，宽度取实际宽度，深度取标准深度（12米）。

(五) 街角地修正

表3-8 街角地修正系数

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

备注：仅适用于已建成项目铺面修正。

(六) 土地剩余使用年期修正

表3-9 集体商服用地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 7.72%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0755	0.1456	0.2107	0.2711	0.3272	0.3793	0.4276	0.4725	0.5142	0.5529
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5888	0.6221	0.6530	0.6818	0.7084	0.7332	0.7562	0.7775	0.7973	0.8157
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8327	0.8486	0.8633	0.8769	0.8896	0.9014	0.9123	0.9225	0.9319	0.9406
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.9487	0.9563	0.9632	0.9697	0.9758	0.9814	0.9865	0.9914	0.9958	1.0000

备注：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 40 年；

n——土地剩余使用年期； Y——土地剩余使用年期修正系数。

(七) 土地开发程度修正

表3-10 土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	土地平整	
修正范围	25-80	15-70	20-100	10-50	30-200	30-150	30-150	160-800

备注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，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。

(八) 其他个别因素修正

表3-11 商服用地其他个别因素修正系数

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	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
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	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

备注：其他个别因素修正系数=宗地大小修正系数×宗地形状修正系数×地形地质修正系数

二、宅基地宗地地价修正体系

(一) 区域因素修正

表3-12 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，排水设施，供电保障率，区域内医疗、文体、金融设施、教育设施等住宅配套设施完善程度
	指标权重值 (Q)	28.86%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.58%~±2.02%

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，地铁站、公交站点密集程度，与汽车站、火车站、机场、高速公路出入口的距离
	指标权重值 (Q)	24.15%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.48%~±1.69%
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)	16.96%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.34%~±1.19%
商服繁华程度	指标说明	与商业中心、住宅底商、农贸市场、生活超市与小商品市场等商服区域的距离，区域商服氛围水平；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)	10.48%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.21%~±0.73%
社会经济状况	指标说明	人口密集程度，居住氛围度水平
	指标权重值 (Q)	8.10%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.16%~±0.57%
宏观区位影响度	指标说明	周边城镇经济实力、规划潜力影响度
	指标权重值 (Q)	6.74%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.13%~±0.47%
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)	4.71%
	各片区修正幅度范围 (Q×区片修正幅度)	±0.09%~±0.33%

备注：（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，对区片基准地价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。

表3-13 宅基地各区片的区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZZQP001	±5.5	ZZQP042	±3	ZZQP083	±2
ZZQP002	±3	ZZQP043	±3	ZZQP084	±3.5
ZZQP003	±3	ZZQP044	±2	ZZQP085	±2
ZZQP004	±4	ZZQP045	±3.5	ZZQP086	±3.5
ZZQP005	±2.5	ZZQP046	±5.5	ZZQP087	±3.5
ZZQP006	±2.5	ZZQP047	±2	ZZQP088	±3
ZZQP007	±4	ZZQP048	±4.5	ZZQP089	±2
ZZQP008	±2	ZZQP049	±3.5	ZZQP090	±4
ZZQP009	±3.5	ZZQP050	±4	ZZQP091	±3.5
ZZQP010	±2	ZZQP051	±3	ZZQP092	±4.5
ZZQP011	±3.5	ZZQP052	±3	ZZQP093	±3.5
ZZQP012	±2.5	ZZQP053	±2.5	ZZQP094	±4.5
ZZQP013	±4.5	ZZQP054	±4.5	ZZQP095	±4.5
ZZQP014	±3.5	ZZQP055	±3	ZZQP096	±3.5
ZZQP015	±4.5	ZZQP056	±4.5	ZZQP097	±3
ZZQP016	±4.5	ZZQP057	±3.5	ZZQP098	±2.5
ZZQP017	±4	ZZQP058	±4	ZZQP099	±6
ZZQP018	±2	ZZQP059	±3	ZZQP100	±5.5
ZZQP019	±4.5	ZZQP060	±5	ZZQP101	±3
ZZQP020	±5.5	ZZQP061	±4	ZZQP102	±3.5
ZZQP021	±4.5	ZZQP062	±4.5	ZZQP103	±5
ZZQP022	±2	ZZQP063	±4	ZZQP104	±3.5
ZZQP023	±2.5	ZZQP064	±3.5	ZZQP105	±3
ZZQP024	±5.5	ZZQP065	±3	ZZQP106	±2.5
ZZQP025	±4.5	ZZQP066	±4.5	ZZQP107	±3.5
ZZQP026	±3.5	ZZQP067	±2	ZZQP108	±4
ZZQP027	±4.5	ZZQP068	±3.5	ZZQP109	±4
ZZQP028	±5.5	ZZQP069	±4.5	ZZQP110	±4.5
ZZQP029	±3.5	ZZQP070	±4.5	ZZQP111	±4
ZZQP030	±5.5	ZZQP071	±4	ZZQP112	±4.5
ZZQP031	±3.5	ZZQP072	±2	ZZQP113	±4.5
ZZQP032	±3.5	ZZQP073	±3	ZZQP114	±7

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
ZZQP033	±2	ZZQP074	±2.5	ZZQP115	±6.5
ZZQP034	±3	ZZQP075	±4.5	ZZQP116	±7
ZZQP035	±3.5	ZZQP076	±3.5	ZZQP117	±5
ZZQP036	±5	ZZQP077	±4	ZZQP118	±4.5
ZZQP037	±4	ZZQP078	±4	ZZQP119	±6.5
ZZQP038	±4.5	ZZQP079	±4	ZZQP120	±3
ZZQP039	±4.5	ZZQP080	±2.5	ZZQP121	±6
ZZQP040	±4.5	ZZQP081	±4.5	ZZQP122	±4
ZZQP041	±3.5	ZZQP082	±5.5	ZZQP123	±2

(二) 容积率修正

表3-14 宅基地容积率修正系数表

容积率	r≤1.0	1.0<r<5.0	r≥5.0
修正系数	1.3531	$(2.5/r)^{0.33}$	0.7955

表3-15 宅基地容积率修正系数表

容积率	r≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
修正系数	1.3531	1.3112	1.2741	1.2408	1.2109	1.1836	1.1587
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	1.1357	1.1145	1.0948	1.0764	1.0592	1.0431	1.0279
容积率	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3
修正系数	1.0136	1	0.9871	0.9749	0.9633	0.9522	0.9416
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
修正系数	0.9315	0.9218	0.9125	0.9035	0.8949	0.8866	0.8786
容积率	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3	4.4
修正系数	0.8709	0.8635	0.8563	0.8494	0.8427	0.8361	0.8298
容积率	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	r≥5.0	-
修正系数	0.8237	0.8177	0.8119	0.8063	0.8009	0.7955	-

备注：(1) 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。

(2) 容积率≤1.0时按容积率为1.0时的系数修正，容积率≥5时按容积率为5时的系数修正。

(三) 用途类别修正

表3-16 宅基地用途类别修正指标说明及系数表

指标标准	宅基地	村(居)公寓	集体租赁住房
修正系数	1.00	1.10	1.10

备注：建于集体土地上的其他保障性住房参照集体租赁住房进行修正。

(四) 土地剩余使用年期修正

表3-17 宅基地剩余使用年期修正系数表（土地还原率 6.79%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0636	0.1231	0.1789	0.2311	0.2800	0.3258	0.3686	0.4088	0.4464	0.4816
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5145	0.5454	0.5743	0.6014	0.6267	0.6504	0.6727	0.6935	0.7130	0.7312
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7483	0.7643	0.7793	0.7933	0.8065	0.8188	0.8303	0.8411	0.8512	0.8607
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8695	0.8778	0.8856	0.8929	0.8997	0.9060	0.9120	0.9176	0.9229	0.9278
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9324	0.9367	0.9407	0.9445	0.9480	0.9513	0.9544	0.9573	0.9600	0.9625
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9649	0.9672	0.9692	0.9712	0.9730	0.9747	0.9764	0.9779	0.9793	0.9806
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9818	0.9830	0.9841	0.9851	0.9860	0.9869	0.9877	0.9885	0.9893	0.9899

备注：土地剩余使用年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率； n——土地剩余使用年期； Y——土地剩余使用年期修正系数。

(五) 土地开发程度修正

表3-18 土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	土地平整	
修正范围	25-80	15-70	20-100	10-50	30-200	30-150	30-150	160-800

备注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，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。

(六) 其他个别因素修正

表3-19 宅基地其他个别因素修正系数

指标标准		优	较优	一般	较差	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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
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	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.98
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	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97

备注：其他个别因素修正系数=宗地大小修正系数×宗地形状修正系数×地形地质修正系数×景观条件修正系数。

三、集体工业用地宗地地价修正体系

(一) 区域因素修正

表3-20 工业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，与公路或货运站、火车站、高速出入口、货运港口的距离
	指标权重值 (Q)	31.23%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.31%~±1.25%
基本设施状况	指标说明	区域内市政供水保证率，排水设施，供电保障率
	指标权重值 (Q)	24.36%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.24%~±0.97%
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)	19.86%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.20%~±0.79%
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)	11.02%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.11%~±0.44%
社会经济状况	指标说明	劳动力密集程度，各镇街生产总值
	指标权重值 (Q)	8.40%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.08%~±0.34%
用地潜力	指标说明	土地利用规划、区域规划前景等情况
	指标权重值 (Q)	5.13%
	各片区修正范围统计 (Q×区片修正幅度)	±0.05%~±0.21%

备注：(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，对区片基准地价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。

表3-21 工业各区片区域因素总修正幅度表

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GYQP001	±2	GYQP037	±1	GYQP073	±2
GYQP002	±3	GYQP038	±1	GYQP074	±1
GYQP003	±2	GYQP039	±2	GYQP075	±1
GYQP004	±2	GYQP040	±3	GYQP076	±2
GYQP005	±3	GYQP041	±3.5	GYQP077	±3
GYQP006	±2	GYQP042	±3	GYQP078	±2
GYQP007	±1.5	GYQP043	±3.5	GYQP079	±3
GYQP008	±2	GYQP044	±3	GYQP080	±2
GYQP009	±3	GYQP045	±3	GYQP081	±3
GYQP010	±1.5	GYQP046	±3	GYQP082	±2
GYQP011	±3	GYQP047	±1.5	GYQP083	±2
GYQP012	±2	GYQP048	±2	GYQP084	±2
GYQP013	±1.5	GYQP049	±3.5	GYQP085	±3
GYQP014	±2.5	GYQP050	±1	GYQP086	±3
GYQP015	±2	GYQP051	±1	GYQP087	±3
GYQP016	±3	GYQP052	±2	GYQP088	±1
GYQP017	±2	GYQP053	±3	GYQP089	±3
GYQP018	±3	GYQP054	±1.5	GYQP090	±2
GYQP019	±2	GYQP055	±2	GYQP091	±3
GYQP020	±2	GYQP056	±1	GYQP092	±2
GYQP021	±3.5	GYQP057	±3	GYQP093	±2
GYQP022	±1.5	GYQP058	±1	GYQP094	±3
GYQP023	±2	GYQP059	±3	GYQP095	±3
GYQP024	±3	GYQP060	±4	GYQP096	±2
GYQP025	±2	GYQP061	±2	GYQP097	±3
GYQP026	±4	GYQP062	±3	GYQP098	±2
GYQP027	±2	GYQP063	±3	GYQP099	±3
GYQP028	±3	GYQP064	±3	GYQP100	±3
GYQP029	±2	GYQP065	±1	GYQP101	±1
GYQP030	±1	GYQP066	±3	GYQP102	±1
GYQP031	±1	GYQP067	±2	GYQP103	±2
GYQP032	±2	GYQP068	±3	GYQP104	±3
GYQP033	±3	GYQP069	±1	GYQP105	±2

区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)	区片编号	修正幅度 (%)
GYQP034	±2	GYQP070	±1	GYQP106	±3
GYQP035	±3	GYQP071	±2	-	-
GYQP036	±2	GYQP072	±3	-	-

(二) 土地剩余使用年期修正

表3-22 集体工业用地剩余使用年期修正系数表 (土地还原率 5.65%)

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0571	0.1112	0.1624	0.2109	0.2567	0.3001	0.3412	0.3801	0.4169	0.4518
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4847	0.5160	0.5455	0.5735	0.5999	0.6250	0.6487	0.6712	0.6924	0.7125
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7315	0.7496	0.7666	0.7828	0.7980	0.8125	0.8262	0.8391	0.8514	0.8630
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8740	0.8844	0.8942	0.9035	0.9124	0.9207	0.9286	0.9361	0.9432	0.9499
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9562	0.9622	0.9679	0.9733	0.9784	0.9832	0.9877	0.9920	0.9961	1.0000

备注：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。

(三) 土地开发程度修正

表3-23 土地开发程度修正表

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本							合计
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通燃气	土地平整	
修正范围	25-80	15-70	20-100	10-50	30-200	30-150	30-150	160-800

备注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗地具体开发状况，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。

（四）其他个别因素修正

表3-24 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优	较优	一般	较差	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	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
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	1.02	1.01	1.00	-0.99	0.98
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

注：其他个别因素修正系数=宗地大小修正系数×宗地形状修正系数×地形地质修正系数。

四、其他用地类型宗地地价修正体系

南海区 2020 年集体建设用地基准地价成果的用地类型主要有集体商服用地、宅基地和集体工业用地三类，但除这三种主要的用地类型外，实际应用中可能还有一些其他的用地类型。

目前南海区集体建设用地的相关规划尚未完善，同时村集体在出让、出租土地时较关心租金的高低，而对土地用途不敏感，因此在上平台交易时，对土地用途并未精准划分，往往只规定了土地用途的大类即集体商服用地、宅基地和集体工业用地用途，而并未细分二级用地类型；另一方面，从所收集的集体建设用地交易案例来看，较少涉及如公共服务和公共管理等类型的用地，目前所掌握的样点并不足以支撑探索研究二级用地类型修正，以及除集体商服用地、宅基地和集体工业用地用途以外其他用地类型基准地价的修正。因此，在集体建设用地基准地价实际应用过程中，如需评估集体商服用地、宅基地和集体工业用地的二级用地类型的基准地价，或除这三种用地之外的其他用地类型的基准地价，可酌情参考南海区国有建设用地同类用地的评估方法，其中集体公共管理与公共服务用地可分析用地性质后参考集体商服或工业用地基准地价进行修正。

五、基准地价成果应用指南

（一）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用基准地价和宗地地价修正系数表等进行宗地评估，按照替代原则，就估价对象区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

1. 收集区片基准地价的成果资料

资料主要包括：区片基准地价图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

2. 确定估价对象所处的区片基准地价

确定估价对象所在的位置，查找估价对象对应的基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

3. 调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括区域因素、容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的区域与个别因素因素指标。具体有：

集体商服用地：区域因素、容积率、楼层、商服路线价（含临街宽度、临街深度）、街角地、土地剩余使用年期、土地开发程度、宗地大小、宗地形状、地形地质状况以及估价对象的内外基础设施配套情况。

宅基地：区域因素、容积率、用途类别、土地剩余使用年期、土地开发程度、宗地大小、宗地形状、地形地质、景观条件以及估价对象的内外基础设施配套情况。

集体工业用地：区域因素、土地剩余使用年期、土地开发程度、宗地大小、宗地形状、地形地质以及估价对象的内外基础设施配套情况。

4. 确定修正系数

将宗地区域、个别因素指标条件与宗地地价区域、个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定区域、个别因素等修正系数。

5. 计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

（二）宗地地价计算公式

1、集体商服用地宗地地价公式

（1）针对存在商服路线价且已建成的临街商铺（不含商服综合体），计算公

式为：

若宗地多面临街，且临两条或以上路线价时，选取路线价最高路段作为路线价进行计算。

商服用地平均楼面地价={ [路线价×标准深度内建筑面积×深度修正系数×宽深比修正系数+商服地区片基准地价×(总建筑面积-标准深度内建筑面积)]÷商服总建筑面积±土地开发程度修正值÷容积率}×容积率修正系数×街角地修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×商服其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×期日修正系数

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

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

(2) 除了上述情况外的商服用地计算公式为：

商服用地平均楼面地价=(商服地区片基准地价±土地开发程度修正值÷容积率)×容积率修正系数×街角地修正系数×(1+商服区域因素修正系数之和)×商服其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×期日修正系数

商服用地总地价=商服用地平均楼面地价×商服用地建筑面积

评估具体某一楼层地价时，需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式：

某一楼层的楼面地价=平均楼面地价×对应楼层分配系数

某一楼层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

2、宅基地宗地地价公式

宅基地平均楼面地价=(宅基地地区片基准地价±土地开发程度修正值÷容积率)×容积率修正系数×用途类别修正系数×(1+宅基地区域因素修正系数之和)×宅基地其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×期日修正系数

宅基地总地价=宅基地平均楼面地价×宅基地总建筑面积

3、集体工业用地宗地地价公式

工业用地地面地价=(工业区片基准地价±土地开发程度修正值)×(1+工业区域因素修正系数之和)×工业其他个别因素修正系数×土地剩余使用年期修正系数×期日修正系数

工业用地总地价=工业用地地面地价×土地面积

(三) 宗地地价公式特殊处理说明

- 1.在评估宗地地价时,若成果图与本文成果表的价格不一致,则以成果图为准。
- 2.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。
- 3.当商服用地的宗地容积率小于 1 时,应适当考虑宗地内的建基面积以外的空地对宗地整体土地价值的影响。
- 4.当宅基地存在明确土地终止日期,则需要进行土地剩余使用年期修正。

第三章 基准租金修正体系

一、集体商服用地基准租金修正

(一) 容积率修正

表4-1 集体商服用地商服容积率修正系数表

容积率	$r \leq 3.0$	$3.0 < r < 5.0$	$r \geq 5.0$
修正系数	1.0	$(r/3.0)^{0.15}$	1.0796

表4-2 集体商服用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 3.0$	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
修正系数	1.000	1.0049	1.0097	1.0144	1.019	1.0234	1.0277
容积率	3.7	3.8	3.9	4	4.1	4.2	4.3
修正系数	1.032	1.0361	1.0401	1.0441	1.048	1.0518	1.0555
容积率	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	$r \geq 5.0$
修正系数	1.0591	1.0627	1.0662	1.0697	1.073	1.0764	1.0796

备注: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。

(二) 商服集聚度修正

表4-3 集体商服用地商服集聚度修正指标说明及系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标标准说明	临大型商务中心、大型购物广场、地铁站点出口、步行街等，商服氛围浓厚	临一般商业街道，专业市场、集贸市场等，商服氛围较好	该宗地周边商服设施能满足正常需求	该宗地周边商服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

(三) 交通条件修正

表4-4 集体商服用地交通条件修正指标说明及系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标标准说明	地块周边交通便利，有混合型交通干道或生活型交通干道，或附近有大型客运站、地铁站、公交车站等	地块周边交通道路较便利，有混合型交通次干道或生活型次干道，车辆和行人通行顺畅	地块周边交通条件一般，不影响行人和车辆通行	地块周边交通条件较差，道路拥挤，影响行人通行	地块周边交通条件不利于商业经营
修正系数	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

(四) 出租年期修正

表4-5 集体商服用地出租年期修正系数表

出租年期(年)	$n < 10$	$10 \leq n < 20$	$20 \leq n < 30$	$n = 30$	$30 < n \leq 40$
修正系数	0.93	0.95	0.97	1.00	1.10

备注：若宗地剩余出租年期超过40年，修正系数取1.10。

(五) 宗地形状修正

表4-6 集体商服用地宗地形状修正指标说明及系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

（六）土地开发程度修正

表4-7 集体商服用地土地开发程度修正指标说明及系数表

土地开发程度	开发项目					
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整
取值	0.03	0.03	0.03	0.02	0.05	0.04
修正系数计算	土地开发程度修正系数=0.80+（通上水+通下水+通电+通讯+通路+土地平整）					

备注：（1）宗地土地开发程度为不通不平时，修正系数为0.80，宗地开发程度达到设定的“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整）时，修正系数=0.80+0.03+0.03+0.03+0.02+0.05=1.00；

（2）宗地土地开发程度按实际开发项取值，修正系数范围为0.80~1.00。

二、集体工业用地基准租金修正

（一）产业集聚度修正

表4-8 集体工业用地产业集聚度修正指标说明及系数表

指标标准	优	一般
指标标准说明	位于大型工业园区内，或周边的产业关联度大的区域	位于一般的区域
修正系数	1.10	1.00

（二）交通条件修正

表4-9 集体工业用地交通条件修正指标说明及系数表

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标标准说明	地块周边交通便利，有高速公路、交通主干道经过，或临近货运站和港口码头	地块周边交通道路较便利，有混合型主干道、交通型次干道等，车辆出行顺畅	地块周边交通条件一般，基本能满足企业的需要	地块周边交通条件较差，道路拥挤，影响车辆通行	地块周边交通条件不利于企业经营
修正系数	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

（三）出租年期修正

表4-10 集体工业用地出租年期修正系数表

出租年期（年）	n<5	5≤n<10	10≤n<20	20≤n<30	n=30	30<n≤40	40<n≤50
修正系数	0.92	0.95	0.96	0.98	1.00	1.06	1.10

备注：若宗地剩余出租年期超过50年，修正系数取1.10。

(四) 宗地形状、地形、地势修正

表4-11 集体工业用地宗地形状、地形、地势修正指标说明及系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，通风排水条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口通道设置受限	地势偏高，出入口通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98

备注：若宗地红线内土地已平整，则不再进行宗地地形修正。

(五) 土地开发程度修正

表4-12 集体工业用地土地开发程度修正指标说明及系数表

土地开发程度	开发项目					
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	土地平整
取值	0.03	0.03	0.03	0.02	0.05	0.04
修正系数计算	土地开发程度修正系数=0.80+（通上水+通下水+通电+通讯+通路+土地平整）					

备注：（1）宗地土地开发程度为不通不平时，修正系数为0.80，宗地开发程度达到设定的“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整）时，修正系数=0.80+0.03+0.03+0.03+0.02+0.05=1.00；

（2）宗地土地开发程度按实际开发项取值，修正系数范围为0.80~1.00。

三、基准租金成果应用指南

（一）应用基准租金系数修正法评估宗地租金一般步骤

应用基准租金系数修正法评估宗地租金，其主要步骤如下：

1、收集基准租金成果资料

资料主要包括：基准租金图和相应的应用说明、宗地图、实地勘察估价对象时掌握的估价对象坐落位置、形状、规划建设容积率、剩余出租年期、土地利用状况、基础设施条件、道路交通状况以及周围环境等资料。

2、确定估价对象的基准租金

按照土地利用分类和影响方式，将估价对象的土地用地类型归类到基准租金对应的商服和工业用地中，确定估价对象所在的位置，查找估价对象对应用途的基准租金水平，需要注意的是，本次南海区集体商服和工业基准租金的租金水平分别以“元/m²/月”和“元/亩/年”表示。为减少误差和纠纷，在利用基准租金修正体系测算租金水平的时候，统一采用“元/亩/年”为单位的租金水平进行测算。最后选择相应的宗地租金修正系数表和因素条件说明表。

3、调查宗地租金影响因素的指标条件

通过实地调查和图上量算，获取各类影响宗地租金的区位因素条件，并匹配区位因素条件说明表的优劣等级在区位修正系数表查取修正系数；根据宗地的土地利用状况资料，获取各类影响宗地租金的个别因素条件，并根据因素条件在相应修正系数表查取条件对应的个别因素修正系数。

4、确定修正系数

将宗地的区域因素和个别因素指标条件与宗地租金对应的因素修正系数表的条件描述进行比较，确定因素修正系数。

5、计算宗地租金

根据对应用途宗地基准租金计算公式，代入修正系数计算宗地租金，计算公式。

（二）宗地租金计算公式

1、集体商服用地基准租金计算公式

宗地单位面积租金=所在片区集体商服用地基准租金×容积率修正系数×商服集聚度修正系数×交通条件修正系数×出租年期修正系数×宗地形状修正系数×土地开发程度修正系数

2、集体工业用地基准租金计算公式

宗地单位面积租金=所在片区集体工业用地基准租金×产业集聚度修正系数×交通条件修正系数×出租年期修正系数×宗地形状修正系数×宗地地形修正系数×宗地地势修正系数×土地开发程度修正系数