# 附件4

广州市2020年国有农用地基准地价

修正体系

**一、国有耕地地价修正体系**

**1.土地剩余使用年期修正**

1. **国有耕地剩余使用年期修正系数表（还原率r=4.43%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0479 | 0.0938 | 0.1377 | 0.1798 | 0.2200 | 0.2586 | 0.2956 | 0.3309 | 0.3648 | 0.3972 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4283 | 0.4580 | 0.4865 | 0.5138 | 0.5399 | 0.5649 | 0.5888 | 0.6117 | 0.6337 | 0.6547 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6748 | 0.6941 | 0.7126 | 0.7303 | 0.7472 | 0.7634 | 0.7789 | 0.7938 | 0.8080 | 0.8216 |
| **剩余使用年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8347 | 0.8472 | 0.8592 | 0.8706 | 0.8816 | 0.8921 | 0.9022 | 0.9118 | 0.9210 | 0.9299 |
| **剩余使用年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9383 | 0.9464 | 0.9542 | 0.9616 | 0.9687 | 0.9755 | 0.9820 | 0.9883 | 0.9943 | 1.0000 |

**2.其他个别因素修正**

1. **个别因素修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素**  **指标** | **修正**  **系数** | **因素**  **指标** | **修正**  **系数** | **因素**  **指标** | **修正**  **系数** | **因素**  **指标** | **修正**  **系数** | **因素**  **指标** | **修正**  **系数** |
| 宗地形状(形状系数（K）) | ［0.8，1］ | 0.8% | ［0.7，0.8） | 0.5% | ［0.5，0.7） | 0% | ［0.3，0.5） | -0.6% | ［0，0.3）或＞1 | -1% |
| 宗地大小（亩） | ≥22 | 0.8% | ［8，22） | 0.5% | ［2.5，8） | 0% | ［1，2.5） | -0.6% | ［0，1） | -1% |

注：形状系数（K）计算公式为，其中K为形状系数，S为田块的面积，L为田块的周长。

**3.各因素指标修正**

1. **广州市2020年国有耕地基准地价一级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 0.63% | ［2，5） | 0.32% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.42% | ［15，90） | -0.85% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.34% | ［80，100） | 0.17% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.23% | ［0，30） | -0.46% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.30% | 砂壤土 | 0.15% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.20% | 砾质土 | -0.40% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.9） | 0.21% | ［5.5，6.0） | 0.11% | ［5.0，5.5）或［7.9，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.14% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.29% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.27% | ［20，30） | 0.14% | ［10，20） | 0% | ［6，10） | -0.18% | ［0，6） | -0.37% |
| 灌溉水质 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 0.70% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.35% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.47% | 劣Ⅴ类水质 | -0.95% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.47% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.24% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.32% | 无灌溉系统 | -0.63% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.40% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.20% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.27% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.54% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.42% | ［500，1000） | 0.21% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.28% | ≥2000 | -0.56% |
| 田面平整度（°） | ［0，2） | 0.36% | ［2，5） | 0.18% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.24% | ［15，25］ | -0.48% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.24% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.12% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.16% | 丢弃或荒弃的耕地 | -0.32% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布 | 0.21% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中 | 0.11% | 集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小 | -0.14% | 集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模 | -0.29% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 0.46% | ［1000，2000） | 0.23% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.31% | ≥5000 | -0.62% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.41% | ［500，800） | 0.21% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.28% | ≥1500 | -0.55% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.46% | 县道、乡道能通达 | 0.23% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.31% | 没有道路通达条件 | -0.62% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.38% | ［1500，3000） | 0.19% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.25% | ≥8000 | -0.51% |

1. **广州市2020年国有耕地基准地价二级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 0.75% | ［2，5） | 0.38% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.53% | ［15，90） | -1.06% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.40% | ［80，100） | 0.20% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.28% | ［0，30） | -0.57% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.36% | 砂壤土 | 0.18% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.25% | 砾质土 | -0.50% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.9） | 0.25% | ［5.5，6.0） | 0.13% | ［5.0，5.5）或［7.9，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.18% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.36% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.32% | ［20，30） | 0.16% | ［10，20） | 0% | ［6，10） | -0.23% | ［0，6） | -0.46% |
| 灌溉水质 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 0.84% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.42% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.59% | 劣Ⅴ类水质 | -1.18% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.56% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.28% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.40% | 无灌溉系统 | -0.79% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.48% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.24% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.33% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.67% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.50% | ［500，1000） | 0.25% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.35% | ≥2000 | -0.70% |
| 田面平整度（°） | ［0，2） | 0.43% | ［2，5） | 0.21% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.30% | ［15，25］ | -0.60% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.29% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.14% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.20% | 丢弃或荒弃的耕地 | -0.40% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布 | 0.25% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中 | 0.13% | 集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小 | -0.18% | 集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模 | -0.36% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 0.55% | ［1000，2000） | 0.28% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.39% | ≥5000 | -0.78% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.49% | ［500，800） | 0.25% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.35% | ≥1500 | -0.69% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.55% | 县道、乡道能通达 | 0.27% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.38% | 没有道路通达条件 | -0.77% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.45% | ［1500，3000） | 0.23% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.32% | ≥8000 | -0.63% |

1. **广州市2020年国有耕地基准地价三级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 0.57% | ［2，5） | 0.29% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.57% | ［15，90） | -1.14% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.31% | ［80，100） | 0.15% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.31% | ［0，30） | -0.61% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.27% | 砂壤土 | 0.14% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.27% | 砾质土 | -0.54% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.9） | 0.19% | ［5.5，6.0） | 0.10% | ［5.0，5.5）或［7.9，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.19% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.38% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.25% | ［20，30） | 0.12% | ［10，20） | 0% | ［6，10） | -0.25% | ［0，6） | -0.49% |
| 灌溉水质 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 0.64% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.32% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.63% | 劣Ⅴ类水质 | -1.27% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.43% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.21% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.43% | 无灌溉系统 | -0.85% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.36% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.18% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.36% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.72% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.38% | ［500，1000） | 0.19% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.38% | ≥2000 | -0.75% |
| 田面平整度（°） | ［0，2） | 0.33% | ［2，5） | 0.16% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.32% | ［15，25］ | -0.65% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.22% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.11% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.22% | 丢弃或荒弃的耕地 | -0.43% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布 | 0.19% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中 | 0.10% | 集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小 | -0.19% | 集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模 | -0.38% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 0.42% | ［1000，2000） | 0.21% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.42% | ≥5000 | -0.84% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.37% | ［500，800） | 0.19% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.37% | ≥1500 | -0.74% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.42% | 县道、乡道能通达 | 0.21% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.41% | 没有道路通达条件 | -0.83% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.34% | ［1500，3000） | 0.17% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.34% | ≥8000 | -0.68% |

1. **广州市2020年国有耕地基准地价四级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 0.81% | ［2，5） | 0.40% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.31% | ［15，90） | -0.62% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.43% | ［80，100） | 0.22% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.17% | ［0，30） | -0.33% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.38% | 砂壤土 | 0.19% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.15% | 砾质土 | -0.30% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.9） | 0.27% | ［5.5，6.0） | 0.14% | ［5.0，5.5）或［7.9，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.10% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.21% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.35% | ［20，30） | 0.17% | ［10，20） | 0% | ［6，10） | -0.13% | ［0，6） | -0.27% |
| 灌溉水质 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 0.90% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.45% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.35% | 劣Ⅴ类水质 | -0.70% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.61% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.30% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.23% | 无灌溉系统 | -0.47% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.51% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.26% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.20% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.39% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.54% | ［500，1000） | 0.27% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.21% | ≥2000 | -0.41% |
| 田面平整度（°） | ［0，2） | 0.46% | ［2，5） | 0.23% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.18% | ［15，25］ | -0.35% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.31% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.15% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.12% | 丢弃或荒弃的耕地 | -0.24% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布 | 0.27% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中 | 0.14% | 集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小 | -0.10% | 集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模 | -0.21% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 0.60% | ［1000，2000） | 0.30% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.23% | ≥5000 | -0.46% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.53% | ［500，800） | 0.26% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.20% | ≥1500 | -0.41% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.59% | 县道、乡道能通达 | 0.29% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.23% | 没有道路通达条件 | -0.45% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.49% | ［1500，3000） | 0.24% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.19% | ≥8000 | -0.37% |

**二、国有园地地价修正体系**

**1.土地剩余使用年期修正**

1. **国有园地剩余使用年期修正系数表（还原率r=4.38%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0475 | 0.0931 | 0.1367 | 0.1785 | 0.2186 | 0.2569 | 0.2937 | 0.3289 | 0.3626 | 0.3949 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4259 | 0.4556 | 0.4840 | 0.5112 | 0.5373 | 0.5623 | 0.5862 | 0.6092 | 0.6311 | 0.6522 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6724 | 0.6917 | 0.7102 | 0.7279 | 0.7449 | 0.7612 | 0.7768 | 0.7917 | 0.8060 | 0.8198 |
| **剩余使用年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8329 | 0.8455 | 0.8575 | 0.8691 | 0.8802 | 0.8908 | 0.9009 | 0.9106 | 0.9200 | 0.9289 |
| **剩余使用年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9375 | 0.9457 | 0.9535 | 0.9610 | 0.9682 | 0.9752 | 0.9818 | 0.9881 | 0.9942 | 1.0000 |

**2.各因素指标修正**

1. **广州市2020年国有园地基准地价一级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.30% | ［2，5） | 0.65% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.63% | ［15，90） | -1.25% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.62% | ［80，100） | 0.31% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.30% | ［0，30） | -0.60% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.48% | 砂壤土 | 0.24% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.23% | 砾质土 | -0.46% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.43% | ［5.5，6.0） | 0.21% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.21% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.41% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.50% | ［20，30） | 0.25% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.24% | ［0，4） | -0.48% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.84% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.42% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.41% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.81% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.74% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.37% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.35% | 无灌溉系统 | -0.71% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.61% | ［500，1000） | 0.30% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.29% | ≥2000 | -0.59% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.67% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.34% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.32% | 丢弃或荒弃的园地 | -0.65% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布 | 0.73% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中 | 0.36% | 集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小 | -0.35% | 集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模 | -0.70% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 0.73% | ［1000，2000） | 0.36% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.35% | ≥5000 | -0.70% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.65% | ［500，800） | 0.33% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.31% | ≥1500 | -0.63% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.74% | 县道、乡道能通达 | 0.37% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.35% | 没有道路通达条件 | -0.71% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.64% | ［1500，3000） | 0.32% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.31% | ≥8000 | -0.62% |

1. **广州市2020年国有园地基准地价二级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.35% | ［2，5） | 0.67% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.82% | ［15，90） | -1.64% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.64% | ［80，100） | 0.32% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.39% | ［0，30） | -0.78% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.50% | 砂壤土 | 0.25% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.30% | 砾质土 | -0.61% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.44% | ［5.5，6.0） | 0.22% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.27% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.54% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.52% | ［20，30） | 0.26% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.32% | ［0，4） | -0.63% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.87% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.44% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.53% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -1.06% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.76% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.38% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.47% | 无灌溉系统 | -0.93% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.63% | ［500，1000） | 0.31% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.38% | ≥2000 | -0.77% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.70% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.35% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.42% | 丢弃或荒弃的园地 | -0.85% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布 | 0.75% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中 | 0.38% | 集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小 | -0.46% | 集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模 | -0.92% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 0.75% | ［1000，2000） | 0.38% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.46% | ≥5000 | -0.92% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.67% | ［500，800） | 0.34% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.41% | ≥1500 | -0.82% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.76% | 县道、乡道能通达 | 0.38% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.47% | 没有道路通达条件 | -0.93% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.66% | ［1500，3000） | 0.33% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.40% | ≥8000 | -0.81% |

1. **广州市2020年国有园地基准地价三级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.73% | ［2，5） | 0.86% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.94% | ［15，90） | -1.88% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.82% | ［80，100） | 0.41% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.45% | ［0，30） | -0.89% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.64% | 砂壤土 | 0.32% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.35% | 砾质土 | -0.69% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.57% | ［5.5，6.0） | 0.28% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.31% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.62% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.67% | ［20，30） | 0.33% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.36% | ［0，4） | -0.72% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 1.12% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.56% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.61% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -1.22% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.98% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.49% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.53% | 无灌溉系统 | -1.06% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.81% | ［500，1000） | 0.40% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.44% | ≥2000 | -0.88% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.89% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.45% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.49% | 丢弃或荒弃的园地 | -0.97% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布 | 0.96% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中 | 0.48% | 集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小 | -0.52% | 集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模 | -1.05% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 0.96% | ［1000，2000） | 0.48% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.52% | ≥5000 | -1.05% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.86% | ［500，800） | 0.43% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.47% | ≥1500 | -0.94% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.98% | 县道、乡道能通达 | 0.49% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.53% | 没有道路通达条件 | -1.06% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.85% | ［1500，3000） | 0.42% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.46% | ≥8000 | -0.92% |

1. **广州市2020年国有园地基准地价四级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.40% | ［2，5） | 0.70% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.84% | ［15，90） | -1.67% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.67% | ［80，100） | 0.33% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.40% | ［0，30） | -0.79% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.52% | 砂壤土 | 0.26% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.31% | 砾质土 | -0.62% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.46% | ［5.5，6.0） | 0.23% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.27% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.55% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.54% | ［20，30） | 0.27% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.32% | ［0，4） | -0.64% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.91% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.45% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.54% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -1.08% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.79% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.40% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.47% | 无灌溉系统 | -0.95% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.66% | ［500，1000） | 0.33% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.39% | ≥2000 | -0.78% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.72% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.36% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.43% | 丢弃或荒弃的园地 | -0.86% |
| 利用集约度 | 集约程度高，区域内的种植规模大且地块相对集中分布 | 0.78% | 集约程度较高，区域内的种植规模较大且地块分布较集中 | 0.39% | 集约程度一般，区域内地块分布相对分散，种植规模一般 | 0% | 集约程度较差，区域内地块分布较零散，种植规模小 | -0.47% | 集约程度差，区域内地块分布零散，不成规模 | -0.93% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 0.78% | ［1000，2000） | 0.39% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.47% | ≥5000 | -0.93% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.70% | ［500，800） | 0.35% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.42% | ≥1500 | -0.84% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.79% | 县道、乡道能通达 | 0.40% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.47% | 没有道路通达条件 | -0.95% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.69% | ［1500，3000） | 0.35% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.41% | ≥8000 | -0.82% |

**三、国有林地地价修正体系**

**1.土地剩余使用年期修正**

1. **国有林地剩余使用年期修正系数表（还原率r=3.8%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0433 | 0.0851 | 0.1253 | 0.1640 | 0.2013 | 0.2373 | 0.2719 | 0.3053 | 0.3374 | 0.3684 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.3982 | 0.4270 | 0.4546 | 0.4813 | 0.5070 | 0.5318 | 0.5556 | 0.5786 | 0.6008 | 0.6221 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6426 | 0.6624 | 0.6815 | 0.6999 | 0.7176 | 0.7346 | 0.7510 | 0.7669 | 0.7821 | 0.7968 |
| **剩余使用年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8110 | 0.8246 | 0.8377 | 0.8504 | 0.8626 | 0.8743 | 0.8856 | 0.8965 | 0.9070 | 0.9171 |
| **剩余使用年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9269 | 0.9363 | 0.9453 | 0.954 | 0.9624 | 0.9705 | 0.9783 | 0.9858 | 0.9930 | 1.0000 |

**2.各因素指标修正**

1. **广州市2020年国有林地基准地价一级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，5） | 1.83% | ［5，8） | 0.92% | ［8，15） | 0% | ［15，25） | -0.84% | ［25，90） | -1.68% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.90% | ［80，100） | 0.45% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.41% | ［0，30） | -0.83% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.75% | 砂壤土 | 0.37% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.34% | 砾质土 | -0.69% |
| 水源保证率 | 灌溉水源充足，满足林地植物生长需要 | 1.12% | 灌溉水源较充足，基本满足林地植物生长需要 | 0.56% | 灌溉水源一般 | 0% | 灌溉水源较为缺乏，一定程度影响林地植物正常生长 | -0.51% | 灌溉水源不足，影响林地植物正常生长 | -1.03% |
| 水土流失状况 | 不易发生水土流失 | 1.37% | 基本不发生水土流失 | 0.68% | 低度易发水土流失 | 0% | 中度易发水土流失 | -0.63% | 高度易发水土流失 | -1.25% |
| 集材条件 | 宗地内有水泥路，集材条件优 | 1.15% | 宗地内基本为水泥路的路段，集材条件较优 | 0.58% | 宗地内为砂石路的路段，集材条件一般 | 0% | 宗地内为土路、泥路的路段，集材条件较劣 | -0.53% | 宗地内未有道路通达，需开路，集材条件劣 | -1.05% |
| 集材距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.87% | ［500，1000） | 0.43% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.40% | ≥2000 | -0.79% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.92% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.46% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.42% | 丢弃或荒弃的林地 | -0.84% |
| 利用集约度 | 区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高 | 0.87% | 区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高 | 0.43% | 区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般 | 0% | 区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低 | -0.40% | 区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低 | -0.79% |
| 生态及旅游价值（包括人造与天然价值） | 区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高 | 1.58% | 区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高 | 0.79% | 区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般 | 0% | 区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低 | -0.72% | 区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低 | -1.44% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.84% | 县道、乡道能通达 | 0.42% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.38% | 没有道路通达条件 | -0.77% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.75% | ［1500，3000） | 0.37% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.34% | ≥8000 | -0.69% |

1. **广州市2020年国有林地基准地价二级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，5） | 1.87% | ［5，8） | 0.94% | ［8，15） | 0% | ［15，25） | -0.94% | ［25，90） | -1.89% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.92% | ［80，100） | 0.46% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.47% | ［0，30） | -0.93% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.76% | 砂壤土 | 0.38% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.39% | 砾质土 | -0.77% |
| 水源保证率 | 灌溉水源充足，满足林地植物生长需要 | 1.15% | 灌溉水源较充足，基本满足林地植物生长需要 | 0.57% | 灌溉水源一般 | 0% | 灌溉水源较为缺乏，一定程度影响林地植物正常生长 | -0.58% | 灌溉水源不足，影响林地植物正常生长 | -1.16% |
| 水土流失状况 | 不易发生水土流失 | 1.40% | 基本不发生水土流失 | 0.70% | 低度易发水土流失 | 0% | 中度易发水土流失 | -0.70% | 高度易发水土流失 | -1.41% |
| 集材条件 | 宗地内有水泥路，集材条件优 | 1.17% | 宗地内基本为水泥路的路段，集材条件较优 | 0.59% | 宗地内为砂石路的路段，集材条件一般 | 0% | 宗地内为土路、泥路的路段，集材条件较劣 | -0.59% | 宗地内未有道路通达，需开路，集材条件劣 | -1.18% |
| 集材距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.88% | ［500，1000） | 0.44% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.45% | ≥2000 | -0.89% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.94% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.47% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.47% | 丢弃或荒弃的林地 | -0.94% |
| 利用集约度 | 区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高 | 0.88% | 区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高 | 0.44% | 区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般 | 0% | 区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低 | -0.45% | 区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低 | -0.89% |
| 生态及旅游价值（包括人造与天然价值） | 区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高 | 1.61% | 区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高 | 0.80% | 区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般 | 0% | 区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低 | -0.81% | 区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低 | -1.62% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.86% | 县道、乡道能通达 | 0.43% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.43% | 没有道路通达条件 | -0.86% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.76% | ［1500，3000） | 0.38% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.39% | ≥8000 | -0.77% |

1. **广州市2020年国有林地基准地价三级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，5） | 1.38% | ［5，8） | 0.69% | ［8，15） | 0% | ［15，25） | -0.76% | ［25，90） | -1.53% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.68% | ［80，100） | 0.34% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.38% | ［0，30） | -0.75% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.56% | 砂壤土 | 0.28% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.31% | 砾质土 | -0.62% |
| 水源保证率 | 灌溉水源充足，满足林地植物生长需要 | 0.84% | 灌溉水源较充足，基本满足林地植物生长需要 | 0.42% | 灌溉水源一般 | 0% | 灌溉水源较为缺乏，一定程度影响林地植物正常生长 | -0.47% | 灌溉水源不足，影响林地植物正常生长 | -0.94% |
| 水土流失状况 | 不易发生水土流失 | 1.03% | 基本不发生水土流失 | 0.51% | 低度易发水土流失 | 0% | 中度易发水土流失 | -0.57% | 高度易发水土流失 | -1.14% |
| 集材条件 | 宗地内有水泥路，集材条件优 | 0.86% | 宗地内基本为水泥路的路段，集材条件较优 | 0.43% | 宗地内为砂石路的路段，集材条件一般 | 0% | 宗地内为土路、泥路的路段，集材条件较劣 | -0.48% | 宗地内未有道路通达，需开路，集材条件劣 | -0.96% |
| 集材距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 0.65% | ［500，1000） | 0.32% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.36% | ≥2000 | -0.72% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.69% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.34% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.38% | 丢弃或荒弃的林地 | -0.76% |
| 利用集约度 | 区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高 | 0.65% | 区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高 | 0.32% | 区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般 | 0% | 区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低 | -0.36% | 区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低 | -0.72% |
| 生态及旅游价值（包括人造与天然价值） | 区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高 | 1.18% | 区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高 | 0.59% | 区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般 | 0% | 区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低 | -0.66% | 区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低 | -1.31% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.63% | 县道、乡道能通达 | 0.32% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.35% | 没有道路通达条件 | -0.70% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.56% | ［1500，3000） | 0.28% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.31% | ≥8000 | -0.62% |

**四、国有坑塘水面地价修正体系**

**1.土地剩余使用年期修正**

1. **国有坑塘水面剩余使用年期修正系数表（还原率r=4.53%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0486 | 0.0952 | 0.1397 | 0.1823 | 0.2230 | 0.2620 | 0.2993 | 0.335 | 0.3691 | 0.4018 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4330 | 0.4629 | 0.4915 | 0.5188 | 0.5450 | 0.5700 | 0.5939 | 0.6169 | 0.6388 | 0.6597 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6798 | 0.6990 | 0.7173 | 0.7349 | 0.7517 | 0.7678 | 0.7831 | 0.7978 | 0.8119 | 0.8254 |
| **剩余使用年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8382 | 0.8506 | 0.8623 | 0.8736 | 0.8844 | 0.8947 | 0.9046 | 0.9140 | 0.9231 | 0.9317 |
| **剩余使用年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9400 | 0.9479 | 0.9555 | 0.9627 | 0.9696 | 0.9762 | 0.9826 | 0.9887 | 0.9945 | 1.0000 |

**2.其他个别因素修正**

1. **个别因素修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素**  **指标** | **修正**  **系数** | **因素**  **指标** | **修正**  **系数** | **因素**  **指标** | **修正**  **系数** | **因素**  **指标** | **修正**  **系数** | **因素**  **指标** | **修正**  **系数** |
| 宗地形状(形状系数（K）) | ［0.8，1］ | 0.8% | ［0.7，0.8） | 0.5% | ［0.5，0.7） | 0% | ［0.3，0.5） | -0.6% | ［0，0.3）或＞1 | -1% |
| 宗地大小（亩） | ≥22 | 0.8% | ［8，22） | 0.5% | ［2.5，8） | 0% | ［1，2.5） | -0.6% | ［0，1） | -1% |

注：形状系数（K）计算公式为，其中K为形状系数，S为坑塘地块的面积，L为坑塘地块的周长。

**3.各因素指标修正**

1. **广州市2020年国有坑塘水面基准地价一级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地貌类型 | 处于平原地带 | 1.20% | 处于平原、丘陵过渡地带 | 0.60% | 处于丘陵地带 | 0% | 处于丘陵、山地过渡地带 | -0.65% | 处于山地地带 | -1.31% |
| 水质条件 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 0.93% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.46% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.51% | 劣Ⅴ类水质 | -1.01% |
| 水源类型 | 大型河流、水库水面 | 0.97% | 中型河流 | 0.49% | 中小型水库、小型河流 | 0% | 湖泊 | -0.53% | 仅依靠地下水 | -1.06% |
| 保水能力 | 塘底为粘土，保水性好 | 1.29% | 塘底为壤粘土，保水性较好 | 0.64% | 塘底为砂壤土，保水性一般 | 0% | 塘底为砂土，保水性较差 | -0.70% | 塘底为砾质土，保水性差 | -1.41% |
| 供电保障率 | 供电设备完善，充分满足用电需求 | 0.83% | 供电设备较完善，基本满足用电需求 | 0.42% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求 | 0% | 供电设备配置不到位，供电保障较差 | -0.46% | 无供电条件 | -0.91% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.72% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.36% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.39% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.79% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 1.26% | ［500，800） | 0.63% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.69% | ≥1500 | -1.38% |
| 利用现状 | 经常进行养殖工作和生产活动 | 0.56% | 有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好 | 0.28% | 养殖工作和生产活动一般 | 0% | 养殖工作和生产活动较少 | -0.31% | 丢弃或荒废 | -0.62% |
| 利用集约度 | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高 | 0.55% | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度较高 | 0.28% | 区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般 | 0% | 区域养殖水面较零散，规模集聚度较低 | -0.30% | 区域水面粗放管理，规模集聚度低 | -0.60% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 0.79% | ［1000，2000） | 0.39% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.43% | ≥5000 | -0.86% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.74% | ［500，800） | 0.37% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.41% | ≥1500 | -0.81% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.77% | 县道、乡道能通达 | 0.38% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.42% | 没有道路通达条件 | -0.84% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.67% | ［1500，3000） | 0.33% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.36% | ≥8000 | -0.73% |

1. **广州市2020年国有坑塘水面基准地价二级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地貌类型 | 处于平原地带 | 1.49% | 处于平原、丘陵过渡地带 | 0.74% | 处于丘陵地带 | 0% | 处于丘陵、山地过渡地带 | -0.82% | 处于山地地带 | -1.64% |
| 水质条件 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.15% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.58% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.64% | 劣Ⅴ类水质 | -1.27% |
| 水源类型 | 大型河流、水库水面 | 1.21% | 中型河流 | 0.60% | 中小型水库、小型河流 | 0% | 湖泊 | -0.67% | 仅依靠地下水 | -1.33% |
| 保水能力 | 塘底为粘土，保水性好 | 1.60% | 塘底为壤粘土，保水性较好 | 0.80% | 塘底为砂壤土，保水性一般 | 0% | 塘底为砂土，保水性较差 | -0.88% | 塘底为砾质土，保水性差 | -1.77% |
| 供电保障率 | 供电设备完善，充分满足用电需求 | 1.04% | 供电设备较完善，基本满足用电需求 | 0.52% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求 | 0% | 供电设备配置不到位，供电保障较差 | -0.57% | 无供电条件 | -1.15% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.90% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.45% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.50% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.99% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 1.57% | ［500，800） | 0.79% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.87% | ≥1500 | -1.74% |
| 利用现状 | 经常进行养殖工作和生产活动 | 0.70% | 有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好 | 0.35% | 养殖工作和生产活动一般 | 0% | 养殖工作和生产活动较少 | -0.39% | 丢弃或荒废 | -0.78% |
| 利用集约度 | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高 | 0.69% | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度较高 | 0.34% | 区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般 | 0% | 区域养殖水面较零散，规模集聚度较低 | -0.38% | 区域水面粗放管理，规模集聚度低 | -0.76% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 0.98% | ［1000，2000） | 0.49% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.54% | ≥5000 | -1.09% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.93% | ［500，800） | 0.46% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.51% | ≥1500 | -1.02% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.95% | 县道、乡道能通达 | 0.48% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.53% | 没有道路通达条件 | -1.05% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.83% | ［1500，3000） | 0.41% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.46% | ≥8000 | -0.91% |

1. **广州市2020年国有坑塘水面基准地价三级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地貌类型 | 处于平原地带 | 1.48% | 处于平原、丘陵过渡地带 | 0.74% | 处于丘陵地带 | 0% | 处于丘陵、山地过渡地带 | -0.70% | 处于山地地带 | -1.41% |
| 水质条件 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.15% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.57% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.54% | 劣Ⅴ类水质 | -1.09% |
| 水源类型 | 大型河流、水库水面 | 1.20% | 中型河流 | 0.60% | 中小型水库、小型河流 | 0% | 湖泊 | -0.57% | 仅依靠地下水 | -1.14% |
| 保水能力 | 塘底为粘土，保水性好 | 1.59% | 塘底为壤粘土，保水性较好 | 0.80% | 塘底为砂壤土，保水性一般 | 0% | 塘底为砂土，保水性较差 | -0.76% | 塘底为砾质土，保水性差 | -1.51% |
| 供电保障率 | 供电设备完善，充分满足用电需求 | 1.04% | 供电设备较完善，基本满足用电需求 | 0.52% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求 | 0% | 供电设备配置不到位，供电保障较差 | -0.49% | 无供电条件 | -0.98% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.90% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.45% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.42% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.85% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 1.57% | ［500，800） | 0.78% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.74% | ≥1500 | -1.49% |
| 利用现状 | 经常进行养殖工作和生产活动 | 0.70% | 有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好 | 0.35% | 养殖工作和生产活动一般 | 0% | 养殖工作和生产活动较少 | -0.33% | 丢弃或荒废 | -0.66% |
| 利用集约度 | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高 | 0.69% | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度较高 | 0.34% | 区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般 | 0% | 区域养殖水面较零散，规模集聚度较低 | -0.32% | 区域水面粗放管理，规模集聚度低 | -0.65% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 0.98% | ［1000，2000） | 0.49% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.46% | ≥5000 | -0.93% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.92% | ［500，800） | 0.46% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.44% | ≥1500 | -0.88% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.95% | 县道、乡道能通达 | 0.48% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.45% | 没有道路通达条件 | -0.90% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.83% | ［1500，3000） | 0.41% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.39% | ≥8000 | -0.78% |

1. **广州市2020年国有坑塘水面基准地价四级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地貌类型 | 处于平原地带 | 1.24% | 处于平原、丘陵过渡地带 | 0.62% | 处于丘陵地带 | 0% | 处于丘陵、山地过渡地带 | -0.67% | 处于山地地带 | -1.33% |
| 水质条件 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 0.96% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.48% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.52% | 劣Ⅴ类水质 | -1.03% |
| 水源类型 | 大型河流、水库水面 | 1.01% | 中型河流 | 0.50% | 中小型水库、小型河流 | 0% | 湖泊 | -0.54% | 仅依靠地下水 | -1.08% |
| 保水能力 | 塘底为粘土，保水性好 | 1.34% | 塘底为壤粘土，保水性较好 | 0.67% | 塘底为砂壤土，保水性一般 | 0% | 塘底为砂土，保水性较差 | -0.72% | 塘底为砾质土，保水性差 | -1.43% |
| 供电保障率 | 供电设备完善，充分满足用电需求 | 0.87% | 供电设备较完善，基本满足用电需求 | 0.43% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求 | 0% | 供电设备配置不到位，供电保障较差 | -0.47% | 无供电条件 | -0.93% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.75% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.38% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.40% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.81% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 1.31% | ［500，800） | 0.66% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.70% | ≥1500 | -1.41% |
| 利用现状 | 经常进行养殖工作和生产活动 | 0.59% | 有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好 | 0.29% | 养殖工作和生产活动一般 | 0% | 养殖工作和生产活动较少 | -0.31% | 丢弃或荒废 | -0.63% |
| 利用集约度 | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高 | 0.57% | 区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度较高 | 0.29% | 区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般 | 0% | 区域养殖水面较零散，规模集聚度较低 | -0.31% | 区域水面粗放管理，规模集聚度低 | -0.62% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 0.82% | ［1000，2000） | 0.41% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.44% | ≥5000 | -0.88% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.77% | ［500，800） | 0.39% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.42% | ≥1500 | -0.83% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.80% | 县道、乡道能通达 | 0.40% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.43% | 没有道路通达条件 | -0.86% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.69% | ［1500，3000） | 0.35% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.37% | ≥8000 | -0.74% |

**五、国有设施农用地地价修正体系**

**1.土地剩余使用年期修正**

1. **国有设施农用地剩余使用年期修正系数表（还原率r=4.53%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0486 | 0.0952 | 0.1397 | 0.1823 | 0.2230 | 0.2620 | 0.2993 | 0.3350 | 0.3691 | 0.4018 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.4330 | 0.4629 | 0.4915 | 0.5188 | 0.5450 | 0.5700 | 0.5939 | 0.6169 | 0.6388 | 0.6597 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6798 | 0.6990 | 0.7173 | 0.7349 | 0.7517 | 0.7678 | 0.7831 | 0.7978 | 0.8119 | 0.8254 |
| **剩余使用年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8382 | 0.8506 | 0.8623 | 0.8736 | 0.8844 | 0.8947 | 0.9046 | 0.9140 | 0.9231 | 0.9317 |
| **剩余使用年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9400 | 0.9479 | 0.9555 | 0.9627 | 0.9696 | 0.9762 | 0.9826 | 0.9887 | 0.9945 | 1.0000 |

**2.各因素指标修正**

1. **广州市2020年国有设施农用地基准地价一级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.40% | ［2，5） | 0.70% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.68% | ［15，90） | -1.35% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.52% | ［80，100） | 0.26% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.25% | ［0，30） | -0.50% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.43% | 砂壤土 | 0.22% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.21% | 砾质土 | -0.41% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.9） | 0.38% | ［5.5，6.0） | 0.19% | ［5.0，5.5）或［7.9，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.18% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.36% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.43% | ［20，30） | 0.22% | ［10，20） | 0% | ［6，10） | -0.21% | ［0，6） | -0.41% |
| 灌溉水质 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.25% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.62% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.60% | 劣Ⅴ类水质 | -1.20% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.54% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.27% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.26% | 无灌溉系统 | -0.52% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.45% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.23% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.22% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.44% |
| 供电保障率 | 供电设备完善，充分满足用电需求 | 0.54% | 供电设备较完善，基本满足用电需求 | 0.27% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求 | 0% | 供电设备配置不到位，供电保障较差 | -0.26% | 无供电条件 | -0.52% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 1.27% | ［500，1000） | 0.63% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.61% | ≥2000 | -1.22% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.60% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.30% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.29% | 丢弃或荒弃的设施农用地 | -0.57% |
| 利用集约度 | 区域形成大规模农业科技园区，集约程度高 | 0.58% | 区域有一定规模的专业管理，有一定技术和设备投入，集约程度较高 | 0.29% | 有一定专业管理，投入水平一般，集约程度一般 | 0% | 分布为较零散的单位生产模式，集约程度较差 | -0.28% | 管理较粗放，投入较少，集约程度差 | -0.56% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 0.72% | ［1000，2000） | 0.36% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.35% | ≥5000 | -0.69% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.63% | ［500，800） | 0.31% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.30% | ≥1500 | -0.61% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.68% | 县道、乡道能通达 | 0.34% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.33% | 没有道路通达条件 | -0.66% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.61% | ［1500，3000） | 0.30% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.29% | ≥8000 | -0.59% |

1. **广州市2020年国有设施农用地基准地价二级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 1.66% | ［2，5） | 0.83% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -0.84% | ［15，90） | -1.69% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 0.61% | ［80，100） | 0.31% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.31% | ［0，30） | -0.62% |
| 土壤质地 | 壤土 | 0.51% | 砂壤土 | 0.25% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.26% | 砾质土 | -0.52% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.9） | 0.44% | ［5.5，6.0） | 0.22% | ［5.0，5.5）或［7.9，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.23% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.45% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.51% | ［20，30） | 0.25% | ［10，20） | 0% | ［6，10） | -0.26% | ［0，6） | -0.52% |
| 灌溉水质 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.48% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.74% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.75% | 劣Ⅴ类水质 | -1.50% |
| 灌溉条件 | 充分满足，可随时灌溉农田 | 0.64% | 基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证 | 0.32% | 一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉 | 0% | 灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉 | -0.33% | 无灌溉系统 | -0.65% |
| 排水条件 | 排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害 | 0.54% | 排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生 | 0.27% | 排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生 | 0% | 排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝 | -0.27% | 无排水体系（包括抽排），经常洪涝 | -0.54% |
| 供电保障率 | 供电设备完善，充分满足用电需求 | 0.64% | 供电设备较完善，基本满足用电需求 | 0.32% | 电力供应季节性调节，一般满足用电需求 | 0% | 供电设备配置不到位，供电保障较差 | -0.33% | 无供电条件 | -0.65% |
| 耕作距离（距离最近集中居民点）（m） | ［0，500） | 1.50% | ［500，1000） | 0.75% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -0.76% | ≥2000 | -1.53% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 0.70% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 0.35% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -0.36% | 丢弃或荒弃的设施农用地 | -0.72% |
| 利用集约度 | 区域形成大规模农业科技园区，集约程度高 | 0.69% | 区域有一定规模的专业管理，有一定技术和设备投入，集约程度较高 | 0.35% | 有一定专业管理，投入水平一般，集约程度一般 | 0% | 分布为较零散的单位生产模式，集约程度较差 | -0.35% | 管理较粗放，投入较少，集约程度差 | -0.70% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 0.85% | ［1000，2000） | 0.42% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.43% | ≥5000 | -0.86% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.74% | ［500，800） | 0.37% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.38% | ≥1500 | -0.76% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.81% | 县道、乡道能通达 | 0.40% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.41% | 没有道路通达条件 | -0.82% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.72% | ［1500，3000） | 0.36% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.37% | ≥8000 | -0.73% |

**六、国有草地（其他草地）地价修正体系**

**1.土地剩余使用年期修正**

1. **国有草地（其他草地）剩余使用年期修正系数表（还原率r=3.58%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0418 | 0.0821 | 0.1210 | 0.1586 | 0.1948 | 0.2299 | 0.2637 | 0.2963 | 0.3278 | 0.3583 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.3876 | 0.416 | 0.4434 | 0.4698 | 0.4953 | 0.5200 | 0.5437 | 0.5667 | 0.5889 | 0.6103 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6309 | 0.6509 | 0.6701 | 0.6887 | 0.7067 | 0.7240 | 0.7408 | 0.7569 | 0.7725 | 0.7876 |
| **剩余使用年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.8021 | 0.8161 | 0.8297 | 0.8428 | 0.8554 | 0.8676 | 0.8793 | 0.8907 | 0.9017 | 0.9123 |
| **剩余使用年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9225 | 0.9324 | 0.9419 | 0.9511 | 0.9600 | 0.9686 | 0.9768 | 0.9848 | 0.9925 | 1.0000 |

**2.各因素指标修正**

1. **广州市2020年国有草地（其他草地）基准地价一级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 3.61% | ［2，5） | 1.81% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -1.81% | ［15，90） | -3.61% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 1.11% | ［80，100） | 0.55% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.55% | ［0，30） | -1.11% |
| 土壤质地 | 壤土 | 1.04% | 砂壤土 | 0.52% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.52% | 砾质土 | -1.04% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.81% | ［5.5，6.0） | 0.40% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.40% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.81% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.76% | ［20，30） | 0.38% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.38% | ［0，4） | -0.76% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 4.36% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 2.18% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -2.18% | 丢弃或荒弃的草地 | -4.36% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 1.96% | ［1000，2000） | 0.98% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.98% | ≥5000 | -1.96% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 1.04% | 县道、乡道能通达 | 0.52% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.52% | 没有道路通达条件 | -1.04% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.89% | ［1500，3000） | 0.44% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.44% | ≥8000 | -0.89% |

1. **广州市2020年国有草地（其他草地）基准地价二级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 3.76% | ［2，5） | 1.88% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -1.95% | ［15，90） | -3.90% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 1.15% | ［80，100） | 0.58% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.60% | ［0，30） | -1.19% |
| 土壤质地 | 壤土 | 1.09% | 砂壤土 | 0.54% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.56% | 砾质土 | -1.13% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.84% | ［5.5，6.0） | 0.42% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.44% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.87% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.79% | ［20，30） | 0.40% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.41% | ［0，4） | -0.82% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 4.54% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 2.27% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -2.35% | 丢弃或荒弃的草地 | -4.70% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 2.04% | ［1000，2000） | 1.02% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -1.06% | ≥5000 | -2.12% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 1.09% | 县道、乡道能通达 | 0.54% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.56% | 没有道路通达条件 | -1.13% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.92% | ［1500，3000） | 0.46% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.48% | ≥8000 | -0.96% |

1. **广州市2020年国有草地（其他草地）基准地价三级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地形坡度（°） | ［0，2） | 4.15% | ［2，5） | 2.08% | ［5，8） | 0% | ［8，15） | -2.01% | ［15，90） | -4.03% |
| 有效土层厚度（cm） | ≥100 | 1.27% | ［80，100） | 0.64% | ［60，80） | 0% | ［30，60） | -0.62% | ［0，30） | -1.23% |
| 土壤质地 | 壤土 | 1.20% | 砂壤土 | 0.60% | 粘土 | 0% | 砂土 | -0.58% | 砾质土 | -1.16% |
| 土壤pH值 | ［6.0，7.0） | 0.93% | ［5.5，6.0） | 0.47% | ［5.0，5.5）  或［7.0，8.5） | 0% | ［4.5，5.0） | -0.45% | ［0，4.5）或［8.5，14］ | -0.90% |
| 土壤有机质含量（g/kg） | ≥30 | 0.88% | ［20，30） | 0.44% | ［10，20） | 0% | ［4，10） | -0.43% | ［0，4） | -0.85% |
| 利用现状 | 经常进行种植工作和生产、经营活动 | 5.01% | 有一定种植工作和生产、经营活动 | 2.51% | 种植工作和生产、经营活动一般 | 0% | 种植工作和生产、经营活动较少 | -2.43% | 丢弃或荒弃的草地 | -4.86% |
| 城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m） | ［0，1000） | 2.25% | ［1000，2000） | 1.13% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -1.09% | ≥5000 | -2.19% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 1.20% | 县道、乡道能通达 | 0.60% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.58% | 没有道路通达条件 | -1.16% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 1.02% | ［1500，3000） | 0.51% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.49% | ≥8000 | -0.99% |

**七、国有沿海滩涂地价修正体系**

**1.土地剩余使用年期修正**

1. **国有沿海滩涂剩余使用年期修正系数表（还原率r=3.42%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0406 | 0.0799 | 0.1179 | 0.1546 | 0.1902 | 0.2245 | 0.2577 | 0.2898 | 0.3209 | 0.3509 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.3799 | 0.408 | 0.4351 | 0.4614 | 0.4867 | 0.5113 | 0.535 | 0.5579 | 0.5801 | 0.6016 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6223 | 0.6423 | 0.6617 | 0.6805 | 0.6986 | 0.7161 | 0.7331 | 0.7495 | 0.7653 | 0.7806 |
| **剩余使用年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.7955 | 0.8098 | 0.8236 | 0.837 | 0.85 | 0.8625 | 0.8746 | 0.8863 | 0.8976 | 0.9086 |
| **剩余使用年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9192 | 0.9294 | 0.9393 | 0.9489 | 0.9581 | 0.9671 | 0.9757 | 0.9841 | 0.9922 | 1.0000 |

**2.各因素指标修正**

1. **广州市2020年国有沿海滩涂基准地价一级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 海水盐度 | 海水盐度适中，适宜养殖 | 1.05% | 海水盐度较适中，较适宜养殖 | 0.53% | 海水盐度一般，不影响养殖 | 0% | 海水盐度较高或较低，对养殖有一定影响 | -0.58% | 海水盐度过高或过低，对养殖有较大影响 | -1.16% |
| 土壤自净能力 | 土壤自净能力强 | 0.87% | 土壤自净能力较强 | 0.43% | 土壤自净能力一般 | 0% | 土壤自净能力较低 | -0.48% | 土壤自净能力低 | -0.95% |
| 水产资源条件 | 区域内水产资源丰富 | 1.03% | 区域内水产资源较丰富 | 0.52% | 区域内水产资源一般 | 0% | 区域内水产资源较缺乏 | -0.57% | 区域内水产资源缺乏 | -1.14% |
| 水质条件 | 海水水质为第一类，且在海上自然保护区和珍稀濒危海洋生物保护区内 | 0.99% | 海水水质为第一类，适用于海洋渔业水域 | 0.49% | 海水水质为第二类，适用于水产养殖区 | 0% | 海水水质为第三类，适用于一般工业用水区 | -0.54% | 海水水质为第四类，适用于海洋港口水域 | -1.08% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 0.46% | ［500，800） | 0.23% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.25% | ≥1500 | -0.50% |
| 利用现状 | 经常进行养殖工作或生产活动 | 0.39% | 有一定养殖工作或生产活动，利用现状较好 | 0.19% | 养殖工作或生产活动一般 | 0% | 养殖工作或生产活动较少 | -0.21% | 完全没有养殖或生产活动 | -0.43% |
| 利用集约度 | 沿海滩涂养殖集聚程度高 | 0.39% | 沿海滩涂养殖集聚程度较高 | 0.19% | 沿海滩涂养殖集聚程度一般 | 0% | 沿海滩涂养殖集聚程度较低 | -0.21% | 沿海滩涂养殖集聚程度低 | -0.43% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 0.40% | ［1000，2000） | 0.20% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.22% | ≥5000 | -0.44% |
| 农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m） | ［0，500） | 0.38% | ［500，800） | 0.19% | ［800，1200） | 0% | ［1200，1500） | -0.21% | ≥1500 | -0.41% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.40% | 县道、乡道能通达 | 0.20% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.22% | 没有道路通达条件 | -0.44% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.36% | ［1500，3000） | 0.18% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.20% | ≥8000 | -0.39% |

**八、国有内陆滩涂地价修正体系**

**1.土地剩余使用年期修正**

1. **国有内陆滩涂剩余使用年期修正系数表（还原率r=3.31%）**

| **剩余使用年期** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正系数** | 0.0399 | 0.0785 | 0.1158 | 0.1520 | 0.1870 | 0.2208 | 0.2536 | 0.2854 | 0.3161 | 0.3458 |
| **剩余使用年期** | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **修正系数** | 0.3746 | 0.4025 | 0.4294 | 0.4555 | 0.4808 | 0.5053 | 0.5289 | 0.5519 | 0.5740 | 0.5955 |
| **剩余使用年期** | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| **修正系数** | 0.6163 | 0.6364 | 0.6559 | 0.6747 | 0.6930 | 0.7106 | 0.7277 | 0.7443 | 0.7603 | 0.7758 |
| **剩余使用年期** | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| **修正系数** | 0.7908 | 0.8053 | 0.8194 | 0.8330 | 0.8462 | 0.8589 | 0.8713 | 0.8832 | 0.8948 | 0.9060 |
| **剩余使用年期** | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| **修正系数** | 0.9168 | 0.9273 | 0.9375 | 0.9473 | 0.9568 | 0.9660 | 0.9749 | 0.9836 | 0.9919 | 1.0000 |

**2.各因素指标修正**

1. **广州市2020年国有内陆滩涂基准地价一级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地貌类型 | 处于平原地带 | 1.02% | 处于平原、丘陵过渡地带 | 0.51% | 处于丘陵地带 | 0% | 处于丘陵、山地过渡地带 | -0.59% | 处于山地地带 | -1.19% |
| 土壤养分 | 土壤养分高 | 2.74% | 土壤养分较高 | 1.37% | 土壤养分一般 | 0% | 土壤养分较低 | -1.59% | 土壤养分低 | -3.17% |
| 水质条件 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.83% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.91% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -1.06% | 劣Ⅴ类水质 | -2.12% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 2.46% | ［500，1000） | 1.23% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -1.42% | ≥2000 | -2.85% |
| 利用现状 | 经常进行农业种植活动，利用现状好 | 1.14% | 有一定农业种植活动，利用现状较好 | 0.57% | 有一定农业种植活动，利用现状一般 | 0% | 农业种植活动较少，利用现状较少 | -0.66% | 丢弃或荒废 | -1.32% |
| 利用集约度 | 内陆滩涂集中连片，利用程度高 | 1.19% | 内陆滩较为集中连片，利用程度较高 | 0.60% | 内陆滩涂集中连片一般，利用程度一般 | 0% | 内陆滩涂集中连片较差，利用程度较低 | -0.69% | 内陆滩涂分散不连片，利用程度低 | -1.38% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 1.78% | ［1000，2000） | 0.89% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -1.03% | ≥5000 | -2.07% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.97% | 县道、乡道能通达 | 0.48% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.56% | 没有道路通达条件 | -1.12% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.91% | ［1500，3000） | 0.46% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.53% | ≥8000 | -1.06% |

1. **广州市2020年国有内陆滩涂基准地价二级修正系数表**

| **指标标准** | **优** | | **较优** | | **一般** | | **较劣** | | **劣** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** | **因素指标** | **修正系数** |
| 地貌类型 | 处于平原地带 | 0.97% | 处于平原、丘陵过渡地带 | 0.49% | 处于丘陵地带 | 0% | 处于丘陵、山地过渡地带 | -0.53% | 处于山地地带 | -1.05% |
| 土壤养分 | 土壤养分高 | 2.59% | 土壤养分较高 | 1.30% | 土壤养分一般 | 0% | 土壤养分较低 | -1.41% | 土壤养分低 | -2.81% |
| 水质条件 | 水质达到Ⅰ、Ⅱ类标准 | 1.73% | 水质达到Ⅲ类标准 | 0.86% | 水质达到Ⅳ类标准 | 0% | 水质达到Ⅴ类标准 | -0.94% | 劣Ⅴ类水质 | -1.88% |
| 距居民点距离（m） | ［0，500） | 2.33% | ［500，1000） | 1.16% | ［1000，1500） | 0% | ［1500，2000） | -1.26% | ≥2000 | -2.53% |
| 利用现状 | 经常进行农业种植活动，利用现状好 | 1.08% | 有一定农业种植活动，利用现状较好 | 0.54% | 有一定农业种植活动，利用现状一般 | 0% | 农业种植活动较少，利用现状较少 | -0.58% | 丢弃或荒废 | -1.17% |
| 利用集约度 | 内陆滩涂集中连片，利用程度高 | 1.13% | 内陆滩较为集中连片，利用程度较高 | 0.57% | 内陆滩涂集中连片一般，利用程度一般 | 0% | 内陆滩涂集中连片较差，利用程度较低 | -0.61% | 内陆滩涂分散不连片，利用程度低 | -1.23% |
| 城镇影响度（m） | ［0，1000） | 1.69% | ［1000，2000） | 0.84% | ［2000，3000） | 0% | ［3000，5000） | -0.92% | ≥5000 | -1.83% |
| 道路通达度 | 国道、省道能通达 | 0.92% | 县道、乡道能通达 | 0.46% | 水泥村道能通达 | 0% | 非水泥村道能通达 | -0.50% | 没有道路通达条件 | -1.00% |
| 对外交通便利度（距最近离货运站、高速公路出入口、火车站等）（m） | ［0，1500） | 0.86% | ［1500，3000） | 0.43% | ［3000，5000） | 0% | ［5000，8000） | -0.47% | ≥8000 | -0.94% |