

2023 年广州市农用地基准地价修正体系

一、园地（果园）地价修正体系

1. 土地剩余权利年期修正

表 14-1 国有园地（果园）剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.34\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0472	0.0925	0.1359	0.1775	0.2174	0.2556	0.2922	0.3273	0.3609	0.3931
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4240	0.4536	0.4820	0.5092	0.5352	0.5602	0.5842	0.6071	0.6291	0.6502
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6704	0.6897	0.7083	0.7261	0.7431	0.7594	0.7751	0.7901	0.8045	0.8182
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8314	0.8441	0.8562	0.8679	0.8790	0.8897	0.8999	0.9097	0.9191	0.9281
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9368	0.9451	0.9530	0.9606	0.9679	0.9749	0.9815	0.9880	0.9941	1

表 14-2 集体园地（果园）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=4.54\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0590	0.1154	0.1694	0.2211	0.2705	0.3177	0.3629	0.4062	0.4475	0.4871
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5250	0.5612	0.5958	0.6289	0.6606	0.6909	0.7199	0.7477	0.7742	0.7996
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8238	0.8471	0.8693	0.8905	0.9109	0.9303	0.9489	0.9667	0.9837	1

2.各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表 14-3 园地（果园）基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
有效土层厚度 (cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[40, 60)	[0, 40)
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[6.5, 7.5)	[0, 5.0) 或 [7.5, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	[20, 30)	[15, 20)	[10, 15)	[0, 10)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度 (°)	(6, 15]	(15, 25]	[0, 2]	(2, 6]	(25, 90)
坡向	南 (阳坡)	西南、西、西北 (半阳坡)	无明显坡度, 平地	东北、东、东南 (半阴坡)	北 (阴坡)
水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
连片程度 (亩)	≥50	[35, 50)	[25, 35)	[15, 25)	< 15
产品认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中一种认证	——	无产品认证	——	——
劳作距离 (m)	< 100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业运输机械基本能达到每个田块	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业运输机械能达到大部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业运输机械能达到一部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业运输机械能达到少部分田块	村庄田间路、生产路布局不合理, 通达度差, 不能满足机械化运输要求
田块大小 (亩)	≥22	[8, 22)	[5, 8)	[2.5, 5)	< 2.5
中心城市影响度 (距城区中心距离) (km)	[0, 3)	[3, 5)	[5, 8)	[8, 12)	≥12

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	5公里范围内有三种（含三种）以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
农贸市场影响度（km）	[0, 2)	[2, 4)	[4, 6)	[6, 8)	≥8

（2）各因素修正系数

表 14-4 园地（果园）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
有效土层厚度	1.03%	0.51%	0%	-0.38%	-0.77%	0.69%	0.35%	0%	-0.29%	-0.59%
土壤 pH 值	0.80%	0.40%	0%	-0.30%	-0.60%	0.54%	0.27%	0%	-0.23%	-0.46%
土壤有机质含量	0.91%	0.46%	0%	-0.34%	-0.68%	0.61%	0.31%	0%	-0.26%	-0.52%
土壤质地	0.79%	0.39%	0%	-0.29%	-0.59%	0.53%	0.26%	0%	-0.23%	-0.45%
坡度	1.07%	0.53%	0%	-0.40%	-0.80%	0.72%	0.36%	0%	-0.31%	-0.61%
坡向	1.06%	0.53%	0%	-0.40%	-0.79%	0.71%	0.36%	0%	-0.30%	-0.61%
水源保证率	1.13%	0.56%	0%	-0.42%	-0.84%	0.76%	0.38%	0%	-0.32%	-0.65%
连片程度	0.69%	0.35%	0%	-0.26%	-0.52%	0.47%	0.23%	0%	-0.20%	-0.40%
产品认证	0.37%	—	0%	—	—	0.25%	—	0%	—	—
劳作距离	0.70%	0.35%	0%	-0.26%	-0.52%	0.47%	0.24%	0%	-0.20%	-0.40%
田间路网	0.79%	0.40%	0%	-0.29%	-0.59%	0.53%	0.27%	0%	-0.23%	-0.45%
田块大小	0.34%	0.17%	0%	-0.13%	-0.26%	0.23%	0.12%	0%	-0.10%	-0.20%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.89%	0.44%	0%	-0.33%	-0.66%	0.60%	0.30%	0%	-0.25%	-0.51%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.85%	0.42%	0%	-0.32%	-0.63%	0.57%	0.29%	0%	-0.24%	-0.49%
道路通达度	0.82%	0.41%	0%	-0.30%	-0.61%	0.55%	0.27%	0%	-0.23%	-0.47%
农贸市场影响度	0.36%	0.18%	0%	-0.13%	-0.27%	0.24%	0.12%	0%	-0.10%	-0.20%

表 14-5 园地（果园）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.64%	0.32%	0%	-0.35%	-0.71%	0.83%	0.42%	0%	-0.42%	-0.85%
土壤 pH 值	0.50%	0.25%	0%	-0.27%	-0.55%	0.65%	0.32%	0%	-0.33%	-0.66%
土壤有机质含量	0.57%	0.28%	0%	-0.31%	-0.62%	0.74%	0.37%	0%	-0.37%	-0.75%
土壤质地	0.49%	0.25%	0%	-0.27%	-0.54%	0.64%	0.32%	0%	-0.32%	-0.65%
坡度	0.67%	0.33%	0%	-0.37%	-0.73%	0.87%	0.43%	0%	-0.44%	-0.88%
坡向	0.66%	0.33%	0%	-0.36%	-0.73%	0.86%	0.43%	0%	-0.44%	-0.87%
水源保证率	0.70%	0.35%	0%	-0.39%	-0.77%	0.91%	0.46%	0%	-0.46%	-0.93%
连片程度	0.43%	0.22%	0%	-0.24%	-0.48%	0.56%	0.28%	0%	-0.28%	-0.57%
产品认证	0.23%	—	0%	—	—	0.30%	—	0%	—	—
劳作距离	0.44%	0.22%	0%	-0.24%	-0.48%	0.57%	0.28%	0%	-0.29%	-0.58%
田间路网	0.49%	0.25%	0%	-0.27%	-0.54%	0.64%	0.32%	0%	-0.33%	-0.65%
田块大小	0.21%	0.11%	0%	-0.12%	-0.24%	0.28%	0.14%	0%	-0.14%	-0.28%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.55%	0.28%	0%	-0.30%	-0.61%	0.72%	0.36%	0%	-0.36%	-0.73%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.53%	0.26%	0%	-0.29%	-0.58%	0.69%	0.34%	0%	-0.35%	-0.70%
道路通达度	0.51%	0.25%	0%	-0.28%	-0.56%	0.66%	0.33%	0%	-0.34%	-0.67%
农贸市场影响度	0.22%	0.11%	0%	-0.12%	-0.24%	0.29%	0.14%	0%	-0.15%	-0.29%

表 14-6 园地（果园）基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.61%	0.31%	0%	-0.54%	-1.08%	0.38%	0.19%	0%	-0.50%	-1.00%
土壤 pH 值	0.48%	0.24%	0%	-0.42%	-0.84%	0.30%	0.15%	0%	-0.39%	-0.78%
土壤有机质含量	0.54%	0.27%	0%	-0.48%	-0.96%	0.34%	0.17%	0%	-0.44%	-0.88%
土壤质地	0.47%	0.23%	0%	-0.41%	-0.83%	0.29%	0.15%	0%	-0.38%	-0.76%
坡度	0.63%	0.32%	0%	-0.56%	-1.12%	0.40%	0.20%	0%	-0.52%	-1.04%
坡向	0.63%	0.31%	0%	-0.56%	-1.11%	0.39%	0.20%	0%	-0.51%	-1.03%
水源保证率	0.67%	0.33%	0%	-0.59%	-1.18%	0.42%	0.21%	0%	-0.55%	-1.09%
连片程度	0.41%	0.21%	0%	-0.36%	-0.73%	0.26%	0.13%	0%	-0.34%	-0.67%
产品认证	0.22%	—	0%	—	—	0.14%	—	0%	—	—
劳作距离	0.42%	0.21%	0%	-0.37%	-0.74%	0.26%	0.13%	0%	-0.34%	-0.68%
田间路网	0.47%	0.23%	0%	-0.41%	-0.83%	0.29%	0.15%	0%	-0.38%	-0.77%
田块大小	0.20%	0.10%	0%	-0.18%	-0.36%	0.13%	0.06%	0%	-0.17%	-0.33%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.53%	0.26%	0%	-0.47%	-0.93%	0.33%	0.16%	0%	-0.43%	-0.86%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.50%	0.25%	0%	-0.45%	-0.89%	0.32%	0.16%	0%	-0.41%	-0.82%
道路通达度	0.49%	0.24%	0%	-0.43%	-0.86%	0.30%	0.15%	0%	-0.40%	-0.79%
农贸市场影响度	0.21%	0.11%	0%	-0.19%	-0.37%	0.13%	0.07%	0%	-0.17%	-0.35%

表 14-7 园地（果园）基准地价 4 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.90%	0.45%	0%	-0.35%	-0.70%	0.96%	0.48%	0%	-0.45%	-0.90%
土壤 pH 值	0.70%	0.35%	0%	-0.27%	-0.54%	0.75%	0.37%	0%	-0.35%	-0.70%
土壤有机质含量	0.79%	0.40%	0%	-0.31%	-0.62%	0.85%	0.43%	0%	-0.40%	-0.80%
土壤质地	0.69%	0.34%	0%	-0.27%	-0.53%	0.74%	0.37%	0%	-0.34%	-0.69%
坡度	0.93%	0.47%	0%	-0.36%	-0.72%	1.00%	0.50%	0%	-0.47%	-0.93%
坡向	0.92%	0.46%	0%	-0.36%	-0.72%	0.99%	0.50%	0%	-0.46%	-0.93%
水源保证率	0.98%	0.49%	0%	-0.38%	-0.76%	1.05%	0.53%	0%	-0.49%	-0.99%
连片程度	0.60%	0.30%	0%	-0.23%	-0.47%	0.65%	0.32%	0%	-0.30%	-0.60%
产品认证	0.32%	——	0%	——	——	0.34%	——	0%	——	——
劳作距离	0.61%	0.31%	0%	-0.24%	-0.48%	0.66%	0.33%	0%	-0.31%	-0.61%
田间路网	0.69%	0.34%	0%	-0.27%	-0.54%	0.74%	0.37%	0%	-0.35%	-0.69%
田块大小	0.30%	0.15%	0%	-0.12%	-0.23%	0.32%	0.16%	0%	-0.15%	-0.30%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.77%	0.39%	0%	-0.30%	-0.60%	0.83%	0.41%	0%	-0.39%	-0.78%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.74%	0.37%	0%	-0.29%	-0.58%	0.79%	0.40%	0%	-0.37%	-0.74%
道路通达度	0.71%	0.36%	0%	-0.28%	-0.55%	0.76%	0.38%	0%	-0.36%	-0.71%
农贸市场影响度	0.31%	0.16%	0%	-0.12%	-0.24%	0.33%	0.17%	0%	-0.16%	-0.31%

二、园地（茶园）地价修正体系

1. 土地剩余权利年期修正

表 14-8 国有园地（茶园）剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.40\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0477	0.0934	0.1371	0.1790	0.2192	0.2576	0.2944	0.3297	0.3635	0.3959
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4269	0.4565	0.485	0.5122	0.5383	0.5633	0.5873	0.6102	0.6322	0.6532
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6734	0.6927	0.7112	0.7289	0.7458	0.7621	0.7776	0.7926	0.8068	0.8205
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8336	0.8462	0.8582	0.8697	0.8807	0.8913	0.9014	0.9111	0.9204	0.9293
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9378	0.946	0.9538	0.9613	0.9684	0.9753	0.9819	0.9882	0.9942	1

表 14-9 集体园地（茶园）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=4.56\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0591	0.1157	0.1698	0.2215	0.271	0.3183	0.3635	0.4068	0.4482	0.4878
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5256	0.5618	0.5965	0.6296	0.6612	0.6915	0.7205	0.7482	0.7747	0.8001
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8243	0.8475	0.8696	0.8908	0.9111	0.9305	0.9491	0.9668	0.9838	1

2.各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表 14-10 园地（茶园）基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
有效土层厚度 (cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[40, 60)	[0, 40)
土壤 pH 值	[4.5, 5.5)	[4.0, 4.5)	[5.5, 6.0)	[6.0, 6.5)	[0, 4.0) 或 [6.5, 14]
土壤有机质含量	≥30	[25, 30)	[20, 25)	[15, 20)	[0, 15)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	砾质土	黏质土
坡度 (°)	(6, 15]	(15, 20]	(20, 25]	(25, 90)	[0, 6]
坡向	西南、西、西北 (半阳坡)	南 (阳坡)	无明显坡度, 平地	东北、东、东南 (半阴坡)	北 (阴坡)
水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
连片程度 (亩)	≥50	[35, 50)	[25, 35)	[15, 25)	< 15
劳作距离 (m)	< 100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业运输机械基本能到达每个田块	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业运输机械能达到大部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业运输机械能达到一部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业运输机械能达到少部分田块	村庄田间路、生产路布局不合理, 通达度差, 不能满足机械化运输要求
田块大小 (亩)	≥22	[8, 22)	[5, 8)	[2.5, 5)	< 2.5
中心城市影响度 (距城区中心距离) (km)	[0, 3)	[3, 5)	[5, 8)	[8, 12)	≥12
对外交通便利度 (包括货运站、高速公路出入口、火车站等)	5 公里范围内有三种 (含三种) 以上对外交通方式	5 公里范围内有两种对外交通方式	5 公里范围内有一种对外交通方式	8 公里范围内有一种对外交通方式	8 公里范围内无外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件

(2) 各因素修正系数

表 14-11 园地（茶园）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.18%	0.09%	0%	-0.18%	-0.36%	0.38%	0.19%	0%	-0.22%	-0.43%
土壤 pH 值	0.15%	0.07%	0%	-0.15%	-0.30%	0.32%	0.16%	0%	-0.18%	-0.36%
土壤有机质含量	0.16%	0.08%	0%	-0.16%	-0.32%	0.34%	0.17%	0%	-0.19%	-0.38%
土壤质地	0.14%	0.07%	0%	-0.14%	-0.28%	0.30%	0.15%	0%	-0.17%	-0.33%
坡度	0.18%	0.09%	0%	-0.18%	-0.36%	0.38%	0.19%	0%	-0.21%	-0.43%
坡向	0.20%	0.10%	0%	-0.20%	-0.41%	0.43%	0.22%	0%	-0.25%	-0.49%
水源保证率	0.23%	0.12%	0%	-0.23%	-0.47%	0.50%	0.25%	0%	-0.28%	-0.56%
连片程度	0.16%	0.08%	0%	-0.16%	-0.32%	0.34%	0.17%	0%	-0.19%	-0.38%
劳作距离	0.11%	0.06%	0%	-0.12%	-0.23%	0.25%	0.12%	0%	-0.14%	-0.28%
田间路网	0.14%	0.07%	0%	-0.14%	-0.28%	0.30%	0.15%	0%	-0.17%	-0.34%
田块大小	0.06%	0.03%	0%	-0.06%	-0.12%	0.12%	0.06%	0%	-0.07%	-0.14%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.17%	0.08%	0%	-0.17%	-0.34%	0.36%	0.18%	0%	-0.20%	-0.41%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.18%	0.09%	0%	-0.18%	-0.36%	0.38%	0.19%	0%	-0.22%	-0.43%
道路通达度	0.17%	0.09%	0%	-0.18%	-0.35%	0.37%	0.19%	0%	-0.21%	-0.42%

三、园地（其他园地）地价修正体系

1.土地剩余权利年期修正

表 14-12 国有园地（其他园地）剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.45\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0481	0.0941	0.1381	0.1803	0.2206	0.2593	0.2963	0.3317	0.3657	0.3981
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4292	0.459	0.4875	0.5148	0.5409	0.5659	0.5898	0.6128	0.6347	0.6557
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6758	0.6951	0.7135	0.7312	0.7481	0.7643	0.7798	0.7946	0.8088	0.8224
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8354	0.8479	0.8598	0.8712	0.8822	0.8926	0.9026	0.9122	0.9214	0.9302
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9386	0.9467	0.9544	0.9618	0.9689	0.9757	0.9822	0.9884	0.9943	1

表 14-13 集体园地（其他园地）剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=4.62\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0595	0.1164	0.1708	0.2227	0.2724	0.3199	0.3653	0.4087	0.4501	0.4898
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5276	0.5639	0.5985	0.6316	0.6632	0.6934	0.7223	0.7499	0.7763	0.8015
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8256	0.8487	0.8707	0.8918	0.9119	0.9312	0.9496	0.9671	0.9839	1

2.各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表 14-14 园地（其他园地）基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
有效土层厚度 (cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[40, 60)	[0, 40)
土壤 pH 值	[6.0, 6.5)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[6.5, 7.5)	[0, 5.0) 或 [7.5, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	[20, 30)	[15, 20)	[10, 15)	[0, 10)
土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度 (°)	(6, 15]	(15, 25]	[0, 2]	(2, 6]	(25, 90)
坡向	南 (阳坡)	西南、西、西北 (半阳坡)	无明显坡度, 平地	东北、东、东南 (半阴坡)	北 (阴坡)
水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
连片程度 (亩)	≥50	[35, 50)	[25, 35)	[15, 25)	< 15
产品认证	绿色食品认证、有机食品认证、国家地理标志产品及产地认证范畴内其中一种认证	——	无产品认证	——	——
劳作距离 (m)	< 100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400
田间路网	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度高, 农业运输机械基本能达到每个田块	村庄田间路、生产路布局合理, 通达度较高, 农业运输机械能达到大部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业运输机械能达到一部分田块	村庄田间路、生产路布局较合理, 通达度一般, 农业运输机械能达到少部分田块	村庄田间路、生产路布局不合理, 通达度差, 不能满足机械化运输要求
田块大小 (亩)	≥22	[8, 22)	[5, 8)	[2.5, 5)	< 2.5
中心城市影响度 (距城区中心距离) (km)	[0, 3)	[3, 5)	[5, 8)	[8, 12)	≥12

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	5公里范围内有三种（含三种）以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
农贸市场影响度（km）	[0, 2)	[2, 4)	[4, 6)	[6, 8)	≥8

（2）各因素修正系数

表 14-15 园地（其他园地）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.63%	0.32%	0%	-0.45%	-0.91%	0.74%	0.37%	0%	-0.36%	-0.72%
土壤 pH 值	0.52%	0.26%	0%	-0.37%	-0.75%	0.61%	0.31%	0%	-0.29%	-0.59%
土壤有机质含量	0.57%	0.29%	0%	-0.41%	-0.82%	0.67%	0.33%	0%	-0.32%	-0.64%
土壤质地	0.49%	0.24%	0%	-0.35%	-0.69%	0.57%	0.28%	0%	-0.27%	-0.55%
坡度	0.73%	0.36%	0%	-0.52%	-1.04%	0.85%	0.43%	0%	-0.41%	-0.82%
坡向	0.54%	0.27%	0%	-0.38%	-0.77%	0.63%	0.31%	0%	-0.30%	-0.61%
水源保证率	0.67%	0.33%	0%	-0.48%	-0.96%	0.78%	0.39%	0%	-0.38%	-0.76%
连片程度	0.48%	0.24%	0%	-0.34%	-0.69%	0.56%	0.28%	0%	-0.27%	-0.54%
产品认证	0.21%	—	0%	—	—	0.25%	—	0%	—	—
劳作距离	0.41%	0.21%	0%	-0.30%	-0.59%	0.49%	0.24%	0%	-0.23%	-0.47%
田间路网	0.50%	0.25%	0%	-0.36%	-0.72%	0.59%	0.29%	0%	-0.28%	-0.57%
田块大小	0.20%	0.10%	0%	-0.14%	-0.29%	0.24%	0.12%	0%	-0.11%	-0.23%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.52%	0.26%	0%	-0.37%	-0.74%	0.60%	0.30%	0%	-0.29%	-0.58%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.54%	0.27%	0%	-0.38%	-0.77%	0.63%	0.31%	0%	-0.30%	-0.61%
道路通达度	0.56%	0.28%	0%	-0.40%	-0.80%	0.65%	0.33%	0%	-0.32%	-0.63%
农贸市场影响度	0.24%	0.12%	0%	-0.17%	-0.35%	0.28%	0.14%	0%	-0.14%	-0.27%

表 14-16 园地（其他园地）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.84%	0.42%	0%	-0.54%	-1.09%	0.88%	0.44%	0%	-0.51%	-1.02%
土壤 pH 值	0.69%	0.35%	0%	-0.45%	-0.90%	0.72%	0.36%	0%	-0.42%	-0.84%
土壤有机质含量	0.76%	0.38%	0%	-0.49%	-0.98%	0.79%	0.39%	0%	-0.46%	-0.92%
土壤质地	0.64%	0.32%	0%	-0.42%	-0.83%	0.67%	0.34%	0%	-0.39%	-0.78%
坡度	0.96%	0.48%	0%	-0.62%	-1.25%	1.01%	0.50%	0%	-0.58%	-1.17%
坡向	0.71%	0.36%	0%	-0.46%	-0.92%	0.74%	0.37%	0%	-0.43%	-0.86%
水源保证率	0.89%	0.44%	0%	-0.57%	-1.15%	0.93%	0.46%	0%	-0.54%	-1.07%
连片程度	0.64%	0.32%	0%	-0.41%	-0.83%	0.67%	0.33%	0%	-0.39%	-0.77%
产品认证	0.28%	—	0%	—	—	0.29%	—	0%	—	—
劳作距离	0.55%	0.27%	0%	-0.36%	-0.71%	0.57%	0.29%	0%	-0.33%	-0.67%
田间路网	0.67%	0.33%	0%	-0.43%	-0.86%	0.70%	0.35%	0%	-0.40%	-0.81%
田块大小	0.27%	0.13%	0%	-0.17%	-0.35%	0.28%	0.14%	0%	-0.16%	-0.32%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.68%	0.34%	0%	-0.44%	-0.88%	0.71%	0.36%	0%	-0.41%	-0.83%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.71%	0.36%	0%	-0.46%	-0.92%	0.74%	0.37%	0%	-0.43%	-0.86%
道路通达度	0.74%	0.37%	0%	-0.48%	-0.96%	0.77%	0.39%	0%	-0.45%	-0.90%
农贸市场影响度	0.32%	0.16%	0%	-0.21%	-0.41%	0.33%	0.17%	0%	-0.19%	-0.39%

表 14-17 园地（其他园地）基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.69%	0.35%	0%	-0.42%	-0.83%	0.91%	0.45%	0%	-0.52%	-1.03%
土壤 pH 值	0.57%	0.29%	0%	-0.34%	-0.68%	0.75%	0.37%	0%	-0.42%	-0.85%
土壤有机质含量	0.62%	0.31%	0%	-0.37%	-0.75%	0.81%	0.41%	0%	-0.46%	-0.93%
土壤质地	0.53%	0.27%	0%	-0.32%	-0.64%	0.69%	0.35%	0%	-0.40%	-0.79%
坡度	0.79%	0.40%	0%	-0.48%	-0.95%	1.04%	0.52%	0%	-0.59%	-1.18%
坡向	0.59%	0.29%	0%	-0.35%	-0.70%	0.77%	0.38%	0%	-0.44%	-0.87%
水源保证率	0.73%	0.37%	0%	-0.44%	-0.88%	0.96%	0.48%	0%	-0.55%	-1.09%
连片程度	0.53%	0.26%	0%	-0.32%	-0.63%	0.69%	0.34%	0%	-0.39%	-0.78%
产品认证	0.23%	——	0%	——	——	0.30%	——	0%	——	——
劳作距离	0.45%	0.23%	0%	-0.27%	-0.54%	0.59%	0.30%	0%	-0.34%	-0.68%
田间路网	0.55%	0.28%	0%	-0.33%	-0.66%	0.72%	0.36%	0%	-0.41%	-0.82%
田块大小	0.22%	0.11%	0%	-0.13%	-0.27%	0.29%	0.14%	0%	-0.16%	-0.33%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.56%	0.28%	0%	-0.34%	-0.68%	0.74%	0.37%	0%	-0.42%	-0.84%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.59%	0.29%	0%	-0.35%	-0.71%	0.77%	0.38%	0%	-0.44%	-0.88%
道路通达度	0.61%	0.31%	0%	-0.37%	-0.73%	0.80%	0.40%	0%	-0.45%	-0.91%
农贸市场影响度	0.26%	0.13%	0%	-0.16%	-0.32%	0.34%	0.17%	0%	-0.20%	-0.39%

四、林地地价修正体系

1. 土地剩余权利年期修正

表 14-18 国有林地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=3.83\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0435	0.0855	0.1258	0.1647	0.2022	0.2383	0.273	0.3065	0.3387	0.3698
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3997	0.4284	0.4562	0.4829	0.5086	0.5334	0.5572	0.5802	0.6024	0.6237
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6442	0.664	0.683	0.7014	0.7190	0.7360	0.7524	0.7682	0.7834	0.798
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8121	0.8257	0.8388	0.8514	0.8635	0.8752	0.8864	0.8973	0.9077	0.9178
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9275	0.9368	0.9458	0.9544	0.9627	0.9708	0.9785	0.9859	0.9931	1

表 14-19 集体林地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=3.98\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0409	0.0803	0.1182	0.1546	0.1896	0.2233	0.2557	0.2869	0.3168	0.3456
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3733	0.4000	0.4256	0.4503	0.474	0.4968	0.5187	0.5398	0.5601	0.5796
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5983	0.6164	0.6337	0.6504	0.6665	0.6819	0.6967	0.711	0.7247	0.7379
剩余承包经营权年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7506	0.7628	0.7746	0.7859	0.7967	0.8072	0.8172	0.8269	0.8362	0.8451
剩余承包经营权年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8537	0.862	0.8699	0.8776	0.8849	0.8920	0.8988	0.9053	0.9116	0.9177
剩余承包经营权年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9235	0.9291	0.9344	0.9396	0.9446	0.9494	0.9540	0.9584	0.9627	0.9668
剩余承包经营权年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9707	0.9745	0.9781	0.9816	0.985	0.9882	0.9914	0.9943	0.9972	1

2.各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表 14-20 林地基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
坡度 (°)	<5	[5, 15)	[15, 25)	[25, 35)	[35, 90]
坡位	处在平原和台地上的样地	谷	山坡三等分的下坡位、全坡	山坡三等分的中坡位	脊、山坡三等分后的最上等分部位
坡向	南 (阳坡)	西南、西、西北 (半阳坡)	无明显坡度, 平地	东北、东、东南 (半阴坡)	北 (阴坡)
有效土层厚度 (cm)	≥80	[65, 80)	[50, 65)	[40, 50)	< 40
腐殖质厚度 (cm)	≥5.0	[4.0, 5.0)	[3.0, 4.0)	[2.0, 3.0)	< 2.0
可及度	已经具备采、集、运条件, 且路况较好 (水泥路, 路面已硬底化)	已经具备采、集、运条件, 但路况一般 (泥路或砂石路)	近期将可具备采、集、运条件	因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件	难以到达地块进行采集和运输
集材距离 (m)	≤300	[300, 600)	[600, 1000)	[1000, 1500)	≥1500
运输距离 (km)	≤5	[5, 10)	[10, 15)	[15, 20)	≥20

(2) 各因素修正系数

表 14-21 林地基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.72%	0.36%	0%	-0.42%	-0.84%	0.61%	0.31%	0%	-0.38%	-0.77%
坡位	0.57%	0.29%	0%	-0.33%	-0.66%	0.48%	0.24%	0%	-0.30%	-0.60%
坡向	0.33%	0.17%	0%	-0.19%	-0.38%	0.28%	0.14%	0%	-0.18%	-0.35%
有效土层厚度	0.93%	0.47%	0%	-0.54%	-1.08%	0.79%	0.39%	0%	-0.49%	-0.99%
腐殖质厚度	0.81%	0.41%	0%	-0.47%	-0.95%	0.69%	0.34%	0%	-0.43%	-0.86%
可及度	1.02%	0.51%	0%	-0.59%	-1.18%	0.86%	0.43%	0%	-0.54%	-1.08%
集材距离	0.79%	0.40%	0%	-0.46%	-0.92%	0.67%	0.34%	0%	-0.42%	-0.84%
运输距离	0.67%	0.34%	0%	-0.39%	-0.78%	0.57%	0.28%	0%	-0.36%	-0.71%

表 14-22 林地基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.63%	0.32%	0%	-0.45%	-0.89%	0.61%	0.31%	0%	-0.37%	-0.74%
坡位	0.50%	0.25%	0%	-0.35%	-0.70%	0.48%	0.24%	0%	-0.29%	-0.58%
坡向	0.29%	0.14%	0%	-0.20%	-0.41%	0.28%	0.14%	0%	-0.17%	-0.34%
有效土层厚度	0.81%	0.41%	0%	-0.58%	-1.15%	0.79%	0.40%	0%	-0.47%	-0.95%
腐殖质厚度	0.71%	0.36%	0%	-0.50%	-1.01%	0.69%	0.35%	0%	-0.41%	-0.83%
可及度	0.89%	0.44%	0%	-0.63%	-1.26%	0.87%	0.43%	0%	-0.52%	-1.03%
集材距离	0.69%	0.35%	0%	-0.49%	-0.98%	0.68%	0.34%	0%	-0.40%	-0.81%
运输距离	0.59%	0.29%	0%	-0.42%	-0.83%	0.57%	0.29%	0%	-0.34%	-0.68%

表 14-23 林地基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.43%	0.21%	0%	-0.17%	-0.35%	0.43%	0.21%	0%	-0.18%	-0.37%
坡位	0.34%	0.17%	0%	-0.14%	-0.27%	0.34%	0.17%	0%	-0.14%	-0.29%
坡向	0.20%	0.10%	0%	-0.08%	-0.16%	0.20%	0.10%	0%	-0.08%	-0.17%
有效土层厚度	0.55%	0.28%	0%	-0.22%	-0.45%	0.55%	0.28%	0%	-0.24%	-0.47%
腐殖质厚度	0.48%	0.24%	0%	-0.19%	-0.39%	0.48%	0.24%	0%	-0.21%	-0.41%
可及度	0.60%	0.30%	0%	-0.24%	-0.49%	0.60%	0.30%	0%	-0.26%	-0.52%
集材距离	0.47%	0.24%	0%	-0.19%	-0.38%	0.47%	0.24%	0%	-0.20%	-0.40%
运输距离	0.40%	0.20%	0%	-0.16%	-0.32%	0.40%	0.20%	0%	-0.17%	-0.34%

表 14-24 林地基准地价 4 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.58%	0.29%	0%	-0.31%	-0.61%	0.46%	0.23%	0%	-0.26%	-0.53%
坡位	0.46%	0.23%	0%	-0.24%	-0.48%	0.36%	0.18%	0%	-0.21%	-0.42%
坡向	0.27%	0.13%	0%	-0.14%	-0.28%	0.21%	0.10%	0%	-0.12%	-0.24%
有效土层厚度	0.75%	0.38%	0%	-0.39%	-0.79%	0.59%	0.30%	0%	-0.34%	-0.68%
腐殖质厚度	0.66%	0.33%	0%	-0.34%	-0.69%	0.52%	0.26%	0%	-0.30%	-0.59%
可及度	0.82%	0.41%	0%	-0.43%	-0.86%	0.64%	0.32%	0%	-0.37%	-0.74%
集材距离	0.64%	0.32%	0%	-0.34%	-0.67%	0.50%	0.25%	0%	-0.29%	-0.58%
运输距离	0.54%	0.27%	0%	-0.28%	-0.57%	0.43%	0.21%	0%	-0.25%	-0.49%

五、草地地价修正体系

1. 土地剩余权利年期修正

表 14-25 国有草地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.50\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0484	0.0948	0.1391	0.1815	0.2221	0.2610	0.2982	0.3338	0.3678	0.4004
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4316	0.4614	0.49	0.5173	0.5434	0.5685	0.5924	0.6153	0.6372	0.6582
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6783	0.6975	0.7159	0.7335	0.7503	0.7665	0.7819	0.7966	0.8107	0.8243
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8372	0.8496	0.8614	0.8727	0.8836	0.8939	0.9039	0.9134	0.9225	0.9312
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9395	0.9475	0.9551	0.9624	0.9694	0.976	0.9824	0.9885	0.9944	1

表 14-26 集体草地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=4.64\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0596	0.1166	0.1711	0.2232	0.2729	0.3204	0.3659	0.4093	0.4508	0.4904
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5283	0.5645	0.5991	0.6322	0.6638	0.6940	0.7229	0.7505	0.7768	0.8020
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8261	0.8491	0.8711	0.8921	0.9122	0.9314	0.9497	0.9672	0.9840	1

2.各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表 14-27 草地基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度 (cm)	≥60	[50, 60)	[40, 50)	[30, 40)	[0, 30)
土壤有机质 (g/kg)	≥30	[20, 30)	[15, 20)	[10, 15)	[0, 10)
土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
坡度 (°)	[0, 5)	[5, 15)	[15, 25)	[25, 35]	(35, 90]
产草量 (kg/公顷)	≥2000	[1500, 2000)	[800, 1500)	[250, 800]	<250
距水源地距离 (m)	< 200	[200, 300)	[300, 400)	[400, 500)	≥500
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件

(2) 各因素修正系数

表 14-28 草地基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.54%	0.27%	0%	-0.25%	-0.50%	0.70%	0.35%	0%	-0.25%	-0.49%
土壤有机质	0.42%	0.21%	0%	-0.19%	-0.39%	0.54%	0.27%	0%	-0.19%	-0.38%
土壤质地	0.22%	0.11%	0%	-0.10%	-0.20%	0.29%	0.14%	0%	-0.10%	-0.20%
坡度	0.65%	0.32%	0%	-0.30%	-0.60%	0.84%	0.42%	0%	-0.30%	-0.59%
产草量	0.42%	0.21%	0%	-0.19%	-0.39%	0.54%	0.27%	0%	-0.19%	-0.38%
距水源地距离	0.32%	0.16%	0%	-0.15%	-0.30%	0.42%	0.21%	0%	-0.15%	-0.29%
道路通达度	0.29%	0.15%	0%	-0.13%	-0.27%	0.38%	0.19%	0%	-0.13%	-0.27%

表 14-29 草地基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.63%	0.31%	0%	-0.28%	-0.57%	0.74%	0.37%	0%	-0.34%	-0.67%
土壤有机质	0.48%	0.24%	0%	-0.22%	-0.44%	0.57%	0.29%	0%	-0.26%	-0.52%
土壤质地	0.26%	0.13%	0%	-0.12%	-0.23%	0.30%	0.15%	0%	-0.14%	-0.27%
坡度	0.75%	0.38%	0%	-0.34%	-0.68%	0.89%	0.44%	0%	-0.40%	-0.80%
产草量	0.49%	0.24%	0%	-0.22%	-0.44%	0.58%	0.29%	0%	-0.26%	-0.52%
距水源地距离	0.37%	0.19%	0%	-0.17%	-0.34%	0.44%	0.22%	0%	-0.20%	-0.40%
道路通达度	0.34%	0.17%	0%	-0.15%	-0.31%	0.40%	0.20%	0%	-0.18%	-0.36%

表 14-30 草地基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.94%	0.47%	0%	-0.43%	-0.87%	0.76%	0.38%	0%	-0.42%	-0.84%
土壤有机质	0.72%	0.36%	0%	-0.33%	-0.67%	0.58%	0.29%	0%	-0.32%	-0.65%
土壤质地	0.38%	0.19%	0%	-0.18%	-0.35%	0.31%	0.15%	0%	-0.17%	-0.34%
坡度	1.13%	0.56%	0%	-0.52%	-1.04%	0.91%	0.45%	0%	-0.50%	-1.01%
产草量	0.73%	0.36%	0%	-0.34%	-0.67%	0.59%	0.29%	0%	-0.33%	-0.65%
距水源地距离	0.56%	0.28%	0%	-0.26%	-0.52%	0.45%	0.23%	0%	-0.25%	-0.50%
道路通达度	0.51%	0.25%	0%	-0.23%	-0.47%	0.41%	0.20%	0%	-0.23%	-0.45%

六、耕地地价修正体系

1. 土地剩余权利年期修正

表 14-31 国有耕地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.42\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0478	0.0936	0.1375	0.1795	0.2197	0.2583	0.2952	0.3305	0.3644	0.3968
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4278	0.4575	0.486	0.5132	0.5394	0.5644	0.5883	0.6112	0.6332	0.6542
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6744	0.6936	0.7121	0.7298	0.7467	0.763	0.7785	0.7934	0.8076	0.8213
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8343	0.8468	0.8588	0.8703	0.8813	0.8918	0.9019	0.9116	0.9208	0.9297
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9381	0.9463	0.9540	0.9615	0.9686	0.9754	0.9820	0.9883	0.9943	1

表 14-32 集体耕地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=4.60\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0594	0.1162	0.1704	0.2223	0.2719	0.3194	0.3647	0.4080	0.4495	0.4891
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5270	0.5632	0.5978	0.6309	0.6625	0.6928	0.7217	0.7493	0.7758	0.8010
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8252	0.8483	0.8704	0.8915	0.9117	0.9310	0.9494	0.9670	0.9839	1

2. 其他个别因素修正

表 14-33 耕地个别因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		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))	[0.9, 1]	0.8%	[0.8, 0.9)	0.4%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.5%	[0, 0.3) 或 >1	-1%
宗地大小 (亩)	≥ 22	0.8%	[8, 22)	0.4%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.5%	[0, 1)	-1%

注：形状系数(K)计算公式为 $K=4\sqrt{S}/L$ ，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) 各因素修正指标说明

表 14-34 耕地基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
坡度 (°)	≤2	[2, 6)	[6, 15)	[15, 25)	[25, 90]
有效土层厚度 (cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[30, 60)	[0, 30)
土壤质地	砂壤土	壤质土	黏质土	砂质土	砾质土
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[4.5, 5.0)	[0, 4.5) 或 [7.9, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	[0, 6)
水源质量	水质达到Ⅲ类标准或以上, 且水源无污染、水源洁净	水质达到Ⅲ类标准, 含有极少量对农田和作物有害的杂质	水质达到Ⅳ标准, 且水源有轻度污染	水质标准属于Ⅴ类水质标准, 且水源有中度污染	水质标准属于劣Ⅴ类水质标准, 且水源有重度污染
土壤环境质量	土壤环境质量Ⅰ类	土壤环境质量Ⅱ类, 且对植物和环境不造成危害和污染	土壤环境质量Ⅱ类	土壤环境质量Ⅲ类	土壤环境质量低于Ⅲ类
灌溉保证率	充分满足, 包括水田、菜地和可随时灌溉的水浇地	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的水浇地	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉的水浇地	无灌溉设施
排水条件	有健全的干、支、斗、农排水沟道 (包括抽排), 无洪涝灾害	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 (田面积水 1 天~2 天)	排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年大雨后有洪涝发生 (田面积水 2 天~3 天)	无排水体系 (包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝 (田面积水 2~3 天)	无排水体系 (包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝 (田面积水 ≥5 天)
耕作距离 (m)	< 100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400
田面平整度 (°)	≤2	[2, 6)	[6, 15)	[15, 25)	[25, 90]

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
利用集约度 (亩)	≥50	[35, 50)	[25, 35)	[15, 25)	< 15
中心城市影响度 (距城区中心距离) (km)	[0, 3)	[3, 5)	[5, 8)	[8, 12)	≥12
农贸市场影响度 (km)	[0, 2)	[2, 4)	[4, 6)	[6, 8)	≥8
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件
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)	5公里范围内有三种(含三种)以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式

(2) 各因素修正系数

表 14-35 耕地(水田)基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.70%	0.35%	0%	-0.42%	-0.84%	0.65%	0.32%	0%	-0.40%	-0.80%
有效土层厚度	0.45%	0.23%	0%	-0.27%	-0.54%	0.42%	0.21%	0%	-0.26%	-0.52%
土壤质地	0.38%	0.19%	0%	-0.23%	-0.46%	0.35%	0.18%	0%	-0.22%	-0.43%
土壤 pH 值	0.31%	0.15%	0%	-0.18%	-0.37%	0.28%	0.14%	0%	-0.17%	-0.35%
土壤有机质含量	0.36%	0.18%	0%	-0.22%	-0.43%	0.34%	0.17%	0%	-0.21%	-0.41%
水源质量	0.83%	0.41%	0%	-0.50%	-1.00%	0.77%	0.38%	0%	-0.47%	-0.94%
土壤环境质量	0.26%	0.13%	0%	-0.15%	-0.31%	0.24%	0.12%	0%	-0.15%	-0.29%
灌溉保证率	0.50%	0.25%	0%	-0.30%	-0.60%	0.46%	0.23%	0%	-0.28%	-0.57%
排水条件	0.61%	0.31%	0%	-0.37%	-0.74%	0.57%	0.29%	0%	-0.35%	-0.70%
耕作距离	0.38%	0.19%	0%	-0.23%	-0.46%	0.36%	0.18%	0%	-0.22%	-0.44%
田面平整度	0.30%	0.15%	0%	-0.18%	-0.36%	0.28%	0.14%	0%	-0.17%	-0.35%
利用集约度	0.33%	0.17%	0%	-0.20%	-0.40%	0.31%	0.15%	0%	-0.19%	-0.38%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.52%	0.26%	0%	-0.31%	-0.62%	0.48%	0.24%	0%	-0.30%	-0.59%
农贸市场影响度	0.45%	0.23%	0%	-0.27%	-0.54%	0.42%	0.21%	0%	-0.26%	-0.51%
道路通达度	0.52%	0.26%	0%	-0.32%	-0.63%	0.49%	0.24%	0%	-0.30%	-0.60%
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)	0.44%	0.22%	0%	-0.26%	-0.52%	0.41%	0.20%	0%	-0.25%	-0.50%

表 14-36 耕地(水田)基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.92%	0.46%	0%	-0.46%	-0.93%	0.72%	0.36%	0%	-0.39%	-0.78%
有效土层厚度	0.60%	0.30%	0%	-0.30%	-0.60%	0.47%	0.23%	0%	-0.25%	-0.51%
土壤质地	0.50%	0.25%	0%	-0.25%	-0.51%	0.40%	0.20%	0%	-0.21%	-0.43%
土壤 pH 值	0.40%	0.20%	0%	-0.20%	-0.41%	0.32%	0.16%	0%	-0.17%	-0.34%
土壤有机质含量	0.48%	0.24%	0%	-0.24%	-0.48%	0.37%	0.19%	0%	-0.20%	-0.41%
水源质量	1.09%	0.55%	0%	-0.55%	-1.10%	0.86%	0.43%	0%	-0.46%	-0.93%
土壤环境质量	0.34%	0.17%	0%	-0.17%	-0.34%	0.27%	0.13%	0%	-0.14%	-0.29%
灌溉保证率	0.66%	0.33%	0%	-0.33%	-0.66%	0.52%	0.26%	0%	-0.28%	-0.56%
排水条件	0.81%	0.41%	0%	-0.41%	-0.82%	0.64%	0.32%	0%	-0.35%	-0.69%
耕作距离	0.50%	0.25%	0%	-0.25%	-0.51%	0.40%	0.20%	0%	-0.21%	-0.43%
田面平整度	0.40%	0.20%	0%	-0.20%	-0.40%	0.31%	0.16%	0%	-0.17%	-0.34%
利用集约度	0.44%	0.22%	0%	-0.22%	-0.44%	0.35%	0.17%	0%	-0.19%	-0.37%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.68%	0.34%	0%	-0.34%	-0.69%	0.54%	0.27%	0%	-0.29%	-0.58%
农贸市场影响度	0.59%	0.30%	0%	-0.30%	-0.60%	0.47%	0.23%	0%	-0.25%	-0.51%
道路通达度	0.69%	0.35%	0%	-0.35%	-0.70%	0.54%	0.27%	0%	-0.29%	-0.59%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
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)	0.58%	0.29%	0%	-0.29%	-0.58%	0.45%	0.23%	0%	-0.25%	-0.49%

表 14-37 耕地(水田)基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.94%	0.47%	0%	-0.56%	-1.12%	1.16%	0.58%	0%	-0.52%	-1.05%
有效土层厚度	0.61%	0.30%	0%	-0.36%	-0.72%	0.75%	0.37%	0%	-0.34%	-0.68%
土壤质地	0.51%	0.26%	0%	-0.31%	-0.61%	0.63%	0.32%	0%	-0.29%	-0.57%
土壤 pH 值	0.41%	0.21%	0%	-0.24%	-0.49%	0.51%	0.25%	0%	-0.23%	-0.46%
土壤有机质含量	0.49%	0.24%	0%	-0.29%	-0.58%	0.60%	0.30%	0%	-0.27%	-0.54%
水源质量	1.12%	0.56%	0%	-0.66%	-1.33%	1.37%	0.69%	0%	-0.62%	-1.24%
土壤环境质量	0.35%	0.17%	0%	-0.21%	-0.41%	0.43%	0.21%	0%	-0.19%	-0.39%
灌溉保证率	0.67%	0.34%	0%	-0.40%	-0.80%	0.83%	0.41%	0%	-0.37%	-0.75%
排水条件	0.83%	0.41%	0%	-0.49%	-0.99%	1.02%	0.51%	0%	-0.46%	-0.92%
耕作距离	0.52%	0.26%	0%	-0.31%	-0.61%	0.63%	0.32%	0%	-0.29%	-0.57%
田面平整度	0.41%	0.20%	0%	-0.24%	-0.49%	0.50%	0.25%	0%	-0.23%	-0.45%
利用集约度	0.45%	0.22%	0%	-0.27%	-0.53%	0.55%	0.28%	0%	-0.25%	-0.50%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.70%	0.35%	0%	-0.41%	-0.83%	0.86%	0.43%	0%	-0.39%	-0.78%
农贸市场影响度	0.61%	0.30%	0%	-0.36%	-0.72%	0.75%	0.37%	0%	-0.34%	-0.68%
道路通达度	0.71%	0.35%	0%	-0.42%	-0.84%	0.87%	0.43%	0%	-0.39%	-0.79%
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)	0.59%	0.29%	0%	-0.35%	-0.70%	0.72%	0.36%	0%	-0.33%	-0.65%

表 14-38 耕地(水田)基准地价 4 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	1.02%	0.51%	0%	-0.56%	-1.12%	1.16%	0.58%	0%	-0.59%	-1.18%
有效土层厚度	0.66%	0.33%	0%	-0.36%	-0.73%	0.75%	0.37%	0%	-0.38%	-0.76%
土壤质地	0.55%	0.28%	0%	-0.31%	-0.61%	0.63%	0.32%	0%	-0.32%	-0.64%
土壤 pH 值	0.44%	0.22%	0%	-0.25%	-0.49%	0.51%	0.25%	0%	-0.26%	-0.51%
土壤有机质含量	0.52%	0.26%	0%	-0.29%	-0.58%	0.60%	0.30%	0%	-0.30%	-0.61%
水源质量	1.20%	0.60%	0%	-0.67%	-1.33%	1.37%	0.69%	0%	-0.70%	-1.39%
土壤环境质量	0.38%	0.19%	0%	-0.21%	-0.41%	0.43%	0.21%	0%	-0.22%	-0.43%
灌溉保证率	0.73%	0.36%	0%	-0.40%	-0.80%	0.83%	0.41%	0%	-0.42%	-0.84%
排水条件	0.89%	0.45%	0%	-0.49%	-0.99%	1.02%	0.51%	0%	-0.52%	-1.03%
耕作距离	0.56%	0.28%	0%	-0.31%	-0.61%	0.63%	0.32%	0%	-0.32%	-0.64%
田面平整度	0.44%	0.22%	0%	-0.24%	-0.49%	0.50%	0.25%	0%	-0.26%	-0.51%
利用集约度	0.49%	0.24%	0%	-0.27%	-0.54%	0.55%	0.28%	0%	-0.28%	-0.56%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.75%	0.38%	0%	-0.42%	-0.83%	0.86%	0.43%	0%	-0.44%	-0.87%
农贸市场影响度	0.66%	0.33%	0%	-0.36%	-0.73%	0.75%	0.37%	0%	-0.38%	-0.76%
道路通达度	0.76%	0.38%	0%	-0.42%	-0.84%	0.87%	0.44%	0%	-0.44%	-0.88%
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)	0.63%	0.32%	0%	-0.35%	-0.70%	0.72%	0.36%	0%	-0.37%	-0.73%

表 14-39 耕地（旱地）基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
坡度	0.59%	0.30%	0%	-0.36%	-0.72%	0.77%	0.39%	0%	-0.43%	-0.64%
有效土层厚度	0.38%	0.19%	0%	-0.23%	-0.47%	0.50%	0.25%	0%	-0.28%	-0.41%
土壤质地	0.32%	0.16%	0%	-0.20%	-0.39%	0.42%	0.21%	0%	-0.23%	-0.35%
土壤 pH 值	0.26%	0.13%	0%	-0.16%	-0.32%	0.34%	0.17%	0%	-0.19%	-0.28%
土壤有机质含量	0.31%	0.15%	0%	-0.19%	-0.37%	0.40%	0.20%	0%	-0.22%	-0.33%
水源质量	0.70%	0.35%	0%	-0.43%	-0.86%	0.92%	0.46%	0%	-0.51%	-0.76%
土壤环境质量	0.22%	0.11%	0%	-0.13%	-0.27%	0.29%	0.14%	0%	-0.16%	-0.24%
灌溉保证率	0.42%	0.21%	0%	-0.26%	-0.52%	0.55%	0.28%	0%	-0.31%	-0.46%
排水条件	0.52%	0.26%	0%	-0.32%	-0.64%	0.68%	0.34%	0%	-0.38%	-0.56%
耕作距离	0.33%	0.16%	0%	-0.20%	-0.39%	0.42%	0.21%	0%	-0.23%	-0.35%
田面平整度	0.26%	0.13%	0%	-0.16%	-0.31%	0.34%	0.17%	0%	-0.19%	-0.28%
利用集约度	0.28%	0.14%	0%	-0.17%	-0.34%	0.37%	0.18%	0%	-0.20%	-0.31%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.44%	0.22%	0%	-0.27%	-0.53%	0.57%	0.29%	0%	-0.32%	-0.48%
农贸市场影响度	0.38%	0.19%	0%	-0.23%	-0.47%	0.50%	0.25%	0%	-0.28%	-0.41%
道路通达度	0.45%	0.22%	0%	-0.27%	-0.54%	0.58%	0.29%	0%	-0.32%	-0.48%
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)	0.37%	0.19%	0%	-0.23%	-0.45%	0.48%	0.24%	0%	-0.27%	-0.40%

表 14-40 耕地（旱地）基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.93%	0.49%	0%	-0.51%	-0.96%	0.98%	0.49%	0%	-0.43%	-0.87%
有效土层厚度	0.60%	0.32%	0%	-0.33%	-0.62%	0.64%	0.32%	0%	-0.28%	-0.56%
土壤质地	0.51%	0.27%	0%	-0.28%	-0.53%	0.54%	0.27%	0%	-0.24%	-0.47%
土壤 pH 值	0.41%	0.22%	0%	-0.22%	-0.42%	0.43%	0.21%	0%	-0.19%	-0.38%
土壤有机质含量	0.48%	0.25%	0%	-0.26%	-0.50%	0.51%	0.25%	0%	-0.22%	-0.45%
水源质量	1.11%	0.58%	0%	-0.60%	-1.14%	1.16%	0.58%	0%	-0.51%	-1.03%
土壤环境质量	0.34%	0.18%	0%	-0.19%	-0.36%	0.36%	0.18%	0%	-0.16%	-0.32%
灌溉保证率	0.67%	0.35%	0%	-0.36%	-0.69%	0.70%	0.35%	0%	-0.31%	-0.62%
排水条件	0.82%	0.43%	0%	-0.45%	-0.85%	0.86%	0.43%	0%	-0.38%	-0.76%
耕作距离	0.51%	0.27%	0%	-0.28%	-0.53%	0.54%	0.27%	0%	-0.24%	-0.47%
田面平整度	0.41%	0.21%	0%	-0.22%	-0.42%	0.43%	0.21%	0%	-0.19%	-0.38%
利用集约度	0.45%	0.23%	0%	-0.24%	-0.46%	0.47%	0.23%	0%	-0.21%	-0.41%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.69%	0.36%	0%	-0.38%	-0.71%	0.73%	0.36%	0%	-0.32%	-0.64%
农贸市场影响度	0.60%	0.32%	0%	-0.33%	-0.62%	0.63%	0.32%	0%	-0.28%	-0.56%
道路通达度	0.70%	0.37%	0%	-0.38%	-0.72%	0.74%	0.37%	0%	-0.33%	-0.65%
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)	0.58%	0.31%	0%	-0.32%	-0.60%	0.61%	0.31%	0%	-0.27%	-0.54%

表 14-41 耕地（旱地）基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
坡度	0.94%	0.47%	0%	-0.42%	-0.83%	1.01%	0.50%	0%	-0.56%	-1.12%
有效土层厚度	0.61%	0.30%	0%	-0.27%	-0.54%	0.65%	0.33%	0%	-0.36%	-0.73%
土壤质地	0.51%	0.26%	0%	-0.23%	-0.46%	0.55%	0.28%	0%	-0.31%	-0.61%
土壤 pH 值	0.41%	0.21%	0%	-0.18%	-0.37%	0.44%	0.22%	0%	-0.25%	-0.49%
土壤有机质含量	0.48%	0.24%	0%	-0.22%	-0.43%	0.52%	0.26%	0%	-0.29%	-0.58%
水源质量	1.11%	0.56%	0%	-0.49%	-0.99%	1.20%	0.60%	0%	-0.67%	-1.33%
土壤环境质量	0.35%	0.17%	0%	-0.15%	-0.31%	0.37%	0.19%	0%	-0.21%	-0.42%
灌溉保证率	0.67%	0.34%	0%	-0.30%	-0.60%	0.72%	0.36%	0%	-0.40%	-0.80%
排水条件	0.83%	0.41%	0%	-0.37%	-0.73%	0.89%	0.44%	0%	-0.49%	-0.99%
耕作距离	0.51%	0.26%	0%	-0.23%	-0.46%	0.55%	0.28%	0%	-0.31%	-0.61%
田面平整度	0.41%	0.20%	0%	-0.18%	-0.36%	0.44%	0.22%	0%	-0.24%	-0.49%
利用集约度	0.45%	0.22%	0%	-0.20%	-0.40%	0.48%	0.24%	0%	-0.27%	-0.54%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.70%	0.35%	0%	-0.31%	-0.62%	0.75%	0.37%	0%	-0.42%	-0.83%
农贸市场影响度	0.61%	0.30%	0%	-0.27%	-0.54%	0.65%	0.33%	0%	-0.36%	-0.73%
道路通达度	0.71%	0.35%	0%	-0.31%	-0.63%	0.76%	0.38%	0%	-0.42%	-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)	0.59%	0.29%	0%	-0.26%	-0.52%	0.63%	0.32%	0%	-0.35%	-0.70%

表 14-42 耕地（旱地）基准地价 4 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
坡度	0.54%	0.27%	0%	-0.53%	-1.07%	0.99%	0.49%	0%	-0.54%	-1.08%
有效土层厚度	0.35%	0.17%	0%	-0.34%	-0.69%	0.64%	0.32%	0%	-0.35%	-0.70%
土壤质地	0.29%	0.15%	0%	-0.29%	-0.58%	0.54%	0.27%	0%	-0.29%	-0.59%
土壤 pH 值	0.24%	0.12%	0%	-0.23%	-0.47%	0.43%	0.22%	0%	-0.24%	-0.47%
土壤有机质含量	0.28%	0.14%	0%	-0.27%	-0.55%	0.51%	0.25%	0%	-0.28%	-0.56%
水源质量	0.64%	0.32%	0%	-0.63%	-1.26%	1.17%	0.58%	0%	-0.64%	-1.28%
土壤环境质量	0.20%	0.10%	0%	-0.20%	-0.39%	0.36%	0.18%	0%	-0.20%	-0.40%
灌溉保证率	0.38%	0.19%	0%	-0.38%	-0.76%	0.70%	0.35%	0%	-0.39%	-0.77%
排水条件	0.47%	0.24%	0%	-0.47%	-0.94%	0.87%	0.43%	0%	-0.48%	-0.95%
耕作距离	0.29%	0.15%	0%	-0.29%	-0.58%	0.54%	0.27%	0%	-0.30%	-0.59%
田面平整度	0.23%	0.12%	0%	-0.23%	-0.46%	0.43%	0.21%	0%	-0.23%	-0.47%
利用集约度	0.26%	0.13%	0%	-0.25%	-0.51%	0.47%	0.24%	0%	-0.26%	-0.52%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.40%	0.20%	0%	-0.39%	-0.79%	0.73%	0.37%	0%	-0.40%	-0.80%
农贸市场影响度	0.35%	0.17%	0%	-0.34%	-0.69%	0.64%	0.32%	0%	-0.35%	-0.70%
道路通达度	0.40%	0.20%	0%	-0.40%	-0.80%	0.74%	0.37%	0%	-0.41%	-0.81%
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)	0.34%	0.17%	0%	-0.33%	-0.67%	0.62%	0.31%	0%	-0.34%	-0.67%

七、坑塘水面地价修正体系

1. 土地剩余权利年期修正

表 14-43 国有坑塘水面剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.51\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0485	0.0949	0.1393	0.1818	0.2224	0.2613	0.2986	0.3342	0.3682	0.4009
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4321	0.4619	0.4905	0.5178	0.5440	0.5690	0.5929	0.6158	0.6378	0.6587
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6788	0.6980	0.7164	0.7340	0.7508	0.7669	0.7823	0.7970	0.8111	0.8246
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8375	0.8499	0.8617	0.8730	0.8838	0.8942	0.9041	0.9136	0.9227	0.9313
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9397	0.9476	0.9552	0.9625	0.9694	0.9761	0.9825	0.9886	0.9944	1

表 14-44 集体坑塘水面剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=4.68\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0599	0.1171	0.1718	0.2240	0.2739	0.3215	0.3670	0.4105	0.4521	0.4917
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5297	0.5659	0.6005	0.6335	0.6651	0.6953	0.7241	0.7516	0.7779	0.8030
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8270	0.8499	0.8718	0.8927	0.9127	0.9318	0.9500	0.9675	0.9841	1

2. 其他个别因素修正

表 14-45 坑塘水面个别因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		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))	[0.9, 1]	0.8%	[0.8, 0.9)	0.4%	[0.6, 0.8)	0%	[0.3, 0.6)	-0.5%	[0, 0.3) 或 >1	-1%
宗地大小 (亩)	≥ 22	0.8%	[8, 22)	0.4%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.5%	[0, 1)	-1%

注：形状系数(K)计算公式为 $K=4\sqrt{S}/L$ ，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) 各因素修正指标说明

表 14-46 坑塘水面基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
水源质量	水质达到Ⅲ类标准或以上,且水源无污染、水源洁净	水质达到Ⅲ类标准,含有极少量对农田和作物有害的杂质	水质达到Ⅳ标准,且水源有轻度污染	水质标准属于Ⅴ类水质标准,且水源有中度污染	水质标准属于劣Ⅴ类水质标准,且水源有重度污染
水源类型	大型河流、水库水面	中型河流	中小型水库、小型河流	湖泊	仅依靠地下水
保水能力	塘底为黏土,保水性好	塘底为壤黏土,保水性较好	塘底为壤质土,保水性一般	塘底为砂壤土,保水性较差	塘底为砂土,保水性差
地形条件	平原地区	丘陵地区(海拔200-300米)	丘陵地区(海拔300-400米)	丘陵地区(海拔400-500米)	山地(海拔大于500米)
供电条件	供电设施完善,充分满足用地需求	供电设备较完善,基本满足用电需求	电力供应季节性调节,一般满足用电需求	供电设备配置不到位,供电保障较差	无供电设备配置,供电保障差
排水条件	有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险(持续时间不足1小时)	排水体系(包括抽排)一般,丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险(天数少于0.5天)	排水体系(包括抽排)较差,丰水年暴雨后水面有浸没塘基风险(持续时间大于1天)	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水≥5天)(持续时间大于1天)
养殖作业距离(m)	<100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400
利用集约度(亩)	≥15	[13, 15)	[10, 13)	[8, 10)	<8
中心城市影响度(距城区中心距离)(km)	[0, 3)	[3, 5)	[5, 8)	[8, 12)	≥12
农贸市场影响度(km)	[0, 2)	[2, 3)	[3, 4)	[4, 6)	≥6
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	5公里范围内有三种（含三种）以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内无外交通方式

（2）各因素修正系数

表 14-47 坑塘水面基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
水源质量	0.67%	0.34%	0%	-0.13%	-0.82%	0.68%	0.34%	0%	-0.13%	-0.53%
水源类型	0.51%	0.26%	0%	-0.10%	-0.62%	0.52%	0.26%	0%	-0.10%	-0.40%
保水能力	0.50%	0.25%	0%	-0.10%	-0.61%	0.51%	0.25%	0%	-0.10%	-0.39%
地形条件	0.72%	0.36%	0%	-0.14%	-0.87%	0.72%	0.36%	0%	-0.14%	-0.56%
供电条件	0.49%	0.24%	0%	-0.10%	-0.59%	0.49%	0.25%	0%	-0.10%	-0.38%
排水条件	0.41%	0.21%	0%	-0.08%	-0.50%	0.42%	0.21%	0%	-0.08%	-0.32%
养殖作业距离	0.67%	0.33%	0%	-0.13%	-0.81%	0.67%	0.34%	0%	-0.13%	-0.52%
利用集约度	0.61%	0.31%	0%	-0.12%	-0.74%	0.62%	0.31%	0%	-0.12%	-0.48%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.45%	0.23%	0%	-0.09%	-0.55%	0.46%	0.23%	0%	-0.09%	-0.35%
农贸市场影响度	0.39%	0.20%	0%	-0.08%	-0.48%	0.40%	0.20%	0%	-0.08%	-0.31%
道路通达度	0.40%	0.20%	0%	-0.08%	-0.49%	0.41%	0.20%	0%	-0.08%	-0.31%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.35%	0.18%	0%	-0.07%	-0.43%	0.36%	0.18%	0%	-0.07%	-0.28%

表 14-48 坑塘水面基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
水源质量	0.74%	0.37%	0%	-0.50%	-0.75%	0.63%	0.32%	0%	-0.23%	-0.45%
水源类型	0.56%	0.28%	0%	-0.38%	-0.58%	0.48%	0.24%	0%	-0.17%	-0.35%
保水能力	0.55%	0.27%	0%	-0.37%	-0.56%	0.47%	0.24%	0%	-0.17%	-0.34%
地形条件	0.79%	0.39%	0%	-0.53%	-0.80%	0.67%	0.34%	0%	-0.24%	-0.48%
供电条件	0.54%	0.27%	0%	-0.36%	-0.55%	0.46%	0.23%	0%	-0.17%	-0.33%
排水条件	0.45%	0.23%	0%	-0.31%	-0.46%	0.39%	0.19%	0%	-0.14%	-0.28%
养殖作业距离	0.73%	0.36%	0%	-0.50%	-0.75%	0.63%	0.31%	0%	-0.23%	-0.45%
利用集约度	0.67%	0.34%	0%	-0.46%	-0.69%	0.58%	0.29%	0%	-0.21%	-0.41%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.50%	0.25%	0%	-0.34%	-0.51%	0.43%	0.21%	0%	-0.15%	-0.31%
农贸市场影响度	0.43%	0.21%	0%	-0.29%	-0.44%	0.37%	0.18%	0%	-0.13%	-0.27%
道路通达度	0.44%	0.22%	0%	-0.30%	-0.45%	0.38%	0.19%	0%	-0.14%	-0.27%
对外交通便利度(包 括货运站、高速公路 出入口、火车站等)	0.39%	0.19%	0%	-0.26%	-0.40%	0.33%	0.17%	0%	-0.12%	-0.24%

表 14-49 坑塘水面基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
水源质量	0.75%	0.37%	0%	-0.54%	-0.75%	0.64%	0.32%	0%	-0.54%	-1.07%
水源类型	0.57%	0.29%	0%	-0.41%	-0.57%	0.49%	0.25%	0%	-0.41%	-0.82%
保水能力	0.56%	0.28%	0%	-0.40%	-0.56%	0.48%	0.24%	0%	-0.40%	-0.80%
地形条件	0.80%	0.40%	0%	-0.57%	-0.80%	0.68%	0.34%	0%	-0.57%	-1.14%
供电条件	0.55%	0.27%	0%	-0.39%	-0.55%	0.47%	0.23%	0%	-0.39%	-0.78%
排水条件	0.46%	0.23%	0%	-0.33%	-0.46%	0.39%	0.20%	0%	-0.33%	-0.66%
养殖作业距离	0.74%	0.37%	0%	-0.53%	-0.74%	0.63%	0.32%	0%	-0.53%	-1.06%
利用集约度	0.68%	0.34%	0%	-0.49%	-0.68%	0.58%	0.29%	0%	-0.49%	-0.98%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.50%	0.25%	0%	-0.36%	-0.51%	0.43%	0.22%	0%	-0.36%	-0.72%
农贸市场影响度	0.44%	0.22%	0%	-0.31%	-0.44%	0.37%	0.19%	0%	-0.31%	-0.62%
道路通达度	0.45%	0.22%	0%	-0.32%	-0.45%	0.38%	0.19%	0%	-0.32%	-0.64%
对外交通便利度(包括 货运站、高速公路出入口、 火车站等)	0.39%	0.20%	0%	-0.28%	-0.40%	0.34%	0.17%	0%	-0.28%	-0.56%

表 14-50 坑塘水面基准地价 4 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
水源质量	0.91%	0.45%	0%	-0.47%	-1.11%	1.55%	0.77%	0%	-0.47%	-1.59%
水源类型	0.69%	0.35%	0%	-0.36%	-0.85%	1.18%	0.59%	0%	-0.36%	-1.21%
保水能力	0.68%	0.34%	0%	-0.35%	-0.83%	1.15%	0.58%	0%	-0.35%	-1.18%
地形条件	0.97%	0.48%	0%	-0.50%	-1.18%	1.65%	0.82%	0%	-0.50%	-1.69%
供电条件	0.66%	0.33%	0%	-0.34%	-0.81%	1.13%	0.56%	0%	-0.34%	-1.15%
排水条件	0.55%	0.28%	0%	-0.29%	-0.68%	0.95%	0.47%	0%	-0.29%	-0.97%
养殖作业距离	0.90%	0.45%	0%	-0.46%	-1.10%	1.53%	0.77%	0%	-0.46%	-1.57%
利用集约度	0.83%	0.41%	0%	-0.43%	-1.01%	1.41%	0.70%	0%	-0.43%	-1.45%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.61%	0.31%	0%	-0.31%	-0.75%	1.04%	0.52%	0%	-0.31%	-1.07%
农贸市场影响度	0.53%	0.26%	0%	-0.27%	-0.65%	0.90%	0.45%	0%	-0.27%	-0.92%
道路通达度	0.54%	0.27%	0%	-0.28%	-0.66%	0.92%	0.46%	0%	-0.28%	-0.95%
对外交通便利度(包括 货运站、高速公路出入口、 火车站等)	0.48%	0.24%	0%	-0.25%	-0.58%	0.82%	0.41%	0%	-0.25%	-0.84%

八、设施农用地地价修正体系

1. 土地剩余权利年期修正

表 14-51 国有设施农用地剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=4.55\%$ ）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0488	0.0955	0.1401	0.1828	0.2236	0.2627	0.3001	0.3358	0.3700	0.4027
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4339	0.4639	0.4925	0.5198	0.5460	0.5710	0.5950	0.6179	0.6398	0.6607
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6808	0.6999	0.7183	0.7358	0.7526	0.7686	0.7840	0.7986	0.8127	0.8261
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8389	0.8512	0.8630	0.8742	0.8850	0.8952	0.9051	0.9145	0.9235	0.9321
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9403	0.9482	0.9557	0.9629	0.9698	0.9764	0.9827	0.9887	0.9945	1

表 14-52 集体设施农用地剩余承包经营权年期修正系数表（还原率 $r=4.70\%$ ）

剩余承包经营权年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0600	0.1174	0.1721	0.2244	0.2744	0.3221	0.3676	0.4111	0.4527	0.4924
剩余承包经营权年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5303	0.5665	0.6011	0.6342	0.6657	0.6959	0.7247	0.7521	0.7784	0.8035
剩余承包经营权年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8274	0.8503	0.8722	0.8930	0.9130	0.9320	0.9502	0.9676	0.9842	1

2.各因素指标修正

(1) 各因素修正指标说明

表 14-53 设施农用地基准地价各因素修正指标说明表

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
坡度 (°)	≤2	[2, 6)	[6, 15)	[15, 25)	[25, 90]
有效土层厚度 (cm)	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[30, 60)	[0, 30)
土壤质地	砂壤土	壤质土	黏质土	砂质土	砾质土
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[4.5, 5.0)	[0, 4.5) 或 [7.9, 14]
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	[20, 30)	[10, 20)	[6, 10)	[0, 6)
水源质量	水质达到Ⅲ类标准或以上, 且水源无污染、水源洁净	水质达到Ⅲ类标准, 含有极少量对农田和作物有害的杂质	水质达到Ⅳ标准, 且水源有轻度污染	水质标准属于Ⅴ类水质标准, 且水源有中度污染	水质标准属于劣Ⅴ类水质标准, 且水源有重度污染
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉	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	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉	无灌溉设施
排水条件	有健全的干、支、斗、农排水沟道 (包括抽排), 无洪涝灾害	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 (田面积水 1 天~2 天)	排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年大雨后有洪涝发生 (田面积水 2 天~3 天)	无排水体系 (包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝 (田面积水 2~3 天)	无排水体系 (包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝 (田面积水 ≥5 天)
供电条件	供电设施完善, 充分满足用地需求	供电设备较完善, 基本满足用电需求	电力供应季节性调节, 一般满足用电需求	供电设备配置不到位, 供电保障较差	无供电设备配置, 供电保障差
耕作距离 (m)	< 100	[100, 200)	[200, 300)	[300, 400)	≥400
利用集约度 (亩)	≥50	[35, 50)	[25, 35)	[15, 25)	< 15
中心城市影响度 (距城区中心距离) (km)	[0, 3)	[3, 5)	[5, 8)	[8, 12)	≥12
农贸市场影响度 (km)	[0, 2)	[2, 3)	[3, 4)	[4, 6)	≥6
道路通达度	国道、省道能通达	县道、乡道能通达	水泥村道能通达	非水泥村道能通达	没有道路通达条件

指标标准	因素指标说明				
	优	较优	一般	较差	劣
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	5公里范围内有三种（含三种）以上对外交通方式	5公里范围内有两种对外交通方式	5公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内有一种对外交通方式	8公里范围内无对外交通方式

(2) 各因素修正系数

表 14-54 设施农用地基准地价 1 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
坡度	0.94%	0.47%	0%	-0.42%	-0.83%	0.67%	0.33%	0%	-0.37%	-0.73%
有效土层厚度	0.34%	0.17%	0%	-0.15%	-0.30%	0.24%	0.12%	0%	-0.13%	-0.27%
土壤质地	0.29%	0.14%	0%	-0.13%	-0.25%	0.20%	0.10%	0%	-0.11%	-0.22%
土壤 pH 值	0.25%	0.12%	0%	-0.11%	-0.22%	0.18%	0.09%	0%	-0.10%	-0.19%
土壤有机质含量	0.28%	0.14%	0%	-0.12%	-0.25%	0.20%	0.10%	0%	-0.11%	-0.22%
水源质量	0.83%	0.41%	0%	-0.37%	-0.73%	0.59%	0.29%	0%	-0.32%	-0.65%
灌溉保证率	0.36%	0.18%	0%	-0.16%	-0.32%	0.26%	0.13%	0%	-0.14%	-0.29%
排水条件	0.32%	0.16%	0%	-0.14%	-0.29%	0.23%	0.12%	0%	-0.13%	-0.25%
供电条件	0.36%	0.18%	0%	-0.16%	-0.32%	0.26%	0.13%	0%	-0.14%	-0.28%
耕作距离	0.80%	0.40%	0%	-0.36%	-0.71%	0.57%	0.29%	0%	-0.31%	-0.63%
利用集约度	0.73%	0.37%	0%	-0.33%	-0.65%	0.52%	0.26%	0%	-0.29%	-0.58%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.50%	0.25%	0%	-0.22%	-0.44%	0.36%	0.18%	0%	-0.20%	-0.39%
农贸市场影响度	0.44%	0.22%	0%	-0.20%	-0.39%	0.31%	0.16%	0%	-0.17%	-0.35%
道路通达度	0.46%	0.23%	0%	-0.21%	-0.41%	0.33%	0.16%	0%	-0.18%	-0.36%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.43%	0.22%	0%	-0.19%	-0.38%	0.31%	0.15%	0%	-0.17%	-0.34%

表 14-55 设施农用地基准地价 2 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	0.79%	0.40%	0%	-0.49%	-0.97%	0.69%	0.34%	0%	-0.37%	-0.74%
有效土层厚度	0.29%	0.15%	0%	-0.18%	-0.36%	0.25%	0.13%	0%	-0.13%	-0.27%
土壤质地	0.24%	0.12%	0%	-0.15%	-0.30%	0.21%	0.10%	0%	-0.11%	-0.23%
土壤 pH 值	0.21%	0.10%	0%	-0.13%	-0.26%	0.18%	0.09%	0%	-0.10%	-0.19%
土壤有机质含量	0.24%	0.12%	0%	-0.15%	-0.29%	0.21%	0.10%	0%	-0.11%	-0.22%
水源质量	0.70%	0.35%	0%	-0.43%	-0.86%	0.60%	0.30%	0%	-0.32%	-0.65%
灌溉保证率	0.31%	0.15%	0%	-0.19%	-0.38%	0.27%	0.13%	0%	-0.14%	-0.29%
排水条件	0.27%	0.14%	0%	-0.17%	-0.33%	0.24%	0.12%	0%	-0.13%	-0.25%
供电条件	0.31%	0.15%	0%	-0.19%	-0.38%	0.27%	0.13%	0%	-0.14%	-0.29%
耕作距离	0.68%	0.34%	0%	-0.42%	-0.83%	0.59%	0.29%	0%	-0.32%	-0.63%
利用集约度	0.62%	0.31%	0%	-0.38%	-0.76%	0.54%	0.27%	0%	-0.29%	-0.58%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.42%	0.21%	0%	-0.26%	-0.52%	0.37%	0.18%	0%	-0.20%	-0.39%
农贸市场影响度	0.37%	0.19%	0%	-0.23%	-0.46%	0.32%	0.16%	0%	-0.17%	-0.35%
道路通达度	0.39%	0.20%	0%	-0.24%	-0.48%	0.34%	0.17%	0%	-0.18%	-0.36%
对外交通便利度(包 括货运站、高速公路 出入口、火车站等)	0.36%	0.18%	0%	-0.22%	-0.45%	0.31%	0.16%	0%	-0.17%	-0.34%

表 14-56 设施农用地基准地价 3 级修正系数表

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	1.12%	0.56%	0%	-0.40%	-0.81%	0.97%	0.49%	0%	-0.50%	-1.00%
有效土层厚度	0.41%	0.21%	0%	-0.15%	-0.30%	0.36%	0.18%	0%	-0.18%	-0.37%
土壤质地	0.34%	0.17%	0%	-0.12%	-0.25%	0.30%	0.15%	0%	-0.15%	-0.31%
土壤 pH 值	0.30%	0.15%	0%	-0.11%	-0.21%	0.26%	0.13%	0%	-0.13%	-0.26%
土壤有机质含量	0.34%	0.17%	0%	-0.12%	-0.24%	0.29%	0.15%	0%	-0.15%	-0.30%
水源质量	0.99%	0.49%	0%	-0.36%	-0.71%	0.86%	0.43%	0%	-0.44%	-0.88%
灌溉保证率	0.44%	0.22%	0%	-0.16%	-0.32%	0.38%	0.19%	0%	-0.20%	-0.39%
排水条件	0.39%	0.19%	0%	-0.14%	-0.28%	0.34%	0.17%	0%	-0.17%	-0.35%
供电条件	0.43%	0.22%	0%	-0.16%	-0.31%	0.38%	0.19%	0%	-0.19%	-0.39%
耕作距离	0.96%	0.48%	0%	-0.35%	-0.69%	0.84%	0.42%	0%	-0.43%	-0.86%
利用集约度	0.88%	0.44%	0%	-0.32%	-0.63%	0.76%	0.38%	0%	-0.39%	-0.78%
中心城市影响度 (距城区中心距离)	0.60%	0.30%	0%	-0.22%	-0.43%	0.52%	0.26%	0%	-0.27%	-0.54%
农贸市场影响度	0.53%	0.26%	0%	-0.19%	-0.38%	0.46%	0.23%	0%	-0.24%	-0.47%
道路通达度	0.55%	0.28%	0%	-0.20%	-0.40%	0.48%	0.24%	0%	-0.25%	-0.49%
对外交通便利度(包括 货运站、高速公路出入口、 火车站等)	0.52%	0.26%	0%	-0.19%	-0.37%	0.45%	0.22%	0%	-0.23%	-0.46%

