广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
Guang Dong Zhong Di Real-estate Appraisal&Planning Design Co.,Ltd.

江门市蓬江区园、林、草地分等定级和基准地价制订项目

成果汇编及应用指南

江门市蓬江区自然资源局

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

二〇二三年十月

目　录

第一章　评估范围及评估对象 1

一、评估范围 1

二、评估对象 1

第二章　基准地价成果 3

一、地价内涵 3

（一）国有园、林、草地基准地价内涵 3

（二）集体园、林、草地基准地价内涵 3

二、基准地价更新成果 5

（一）各用途基准地价级别分布状况 5

（二）级别基准地价成果 5

三、基准地价级别范围 6

第三章　基准地价修正体系及成果应用 7

一、蓬江区园、林、草地基准地价各用途修正体系 7

（一）园地（果园）地价修正体系 7

（二）园地（其他园地）地价修正体系 14

（三）林地地价修正体系 21

（四）草地地价修正体系 26

二、蓬江区园、林、草地基准地价成果应用指南 31

（一）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤 31

（二）应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例 31

第一章　评估范围及评估对象

一、评估范围

本次江门市蓬江区园、林、草地定级工作的定级范围为江门市蓬江区全部行政辖区范围，即白沙街道、环市街道、潮连街道、杜阮镇、棠下镇和荷塘镇，本次评估底图采用2000国家大地坐标系。

二、评估对象

江门市蓬江区园、林、草地基准地价制订项目的评估对象以江门市蓬江区2021年国土变更调查数据为基础，提取出江门市蓬江区现有的园地（果园、其他园地）、林地、草地，合计为10629.8公顷。具体分布情况详见下图表：

表1-1 蓬江区园、林、草地定级和基准地价评估对象面积统计表

单位：公顷

土地用途		土地面积
园地	果园	**280.83**
	其他园地	**140.39**
林地		**9295.98**
草地		**912.60**
合计		**10629.8**

注：本表数据按四舍五入规则保留两位小数进行统计对比，与数据库数值存在误差，只适用于本文分析参考。

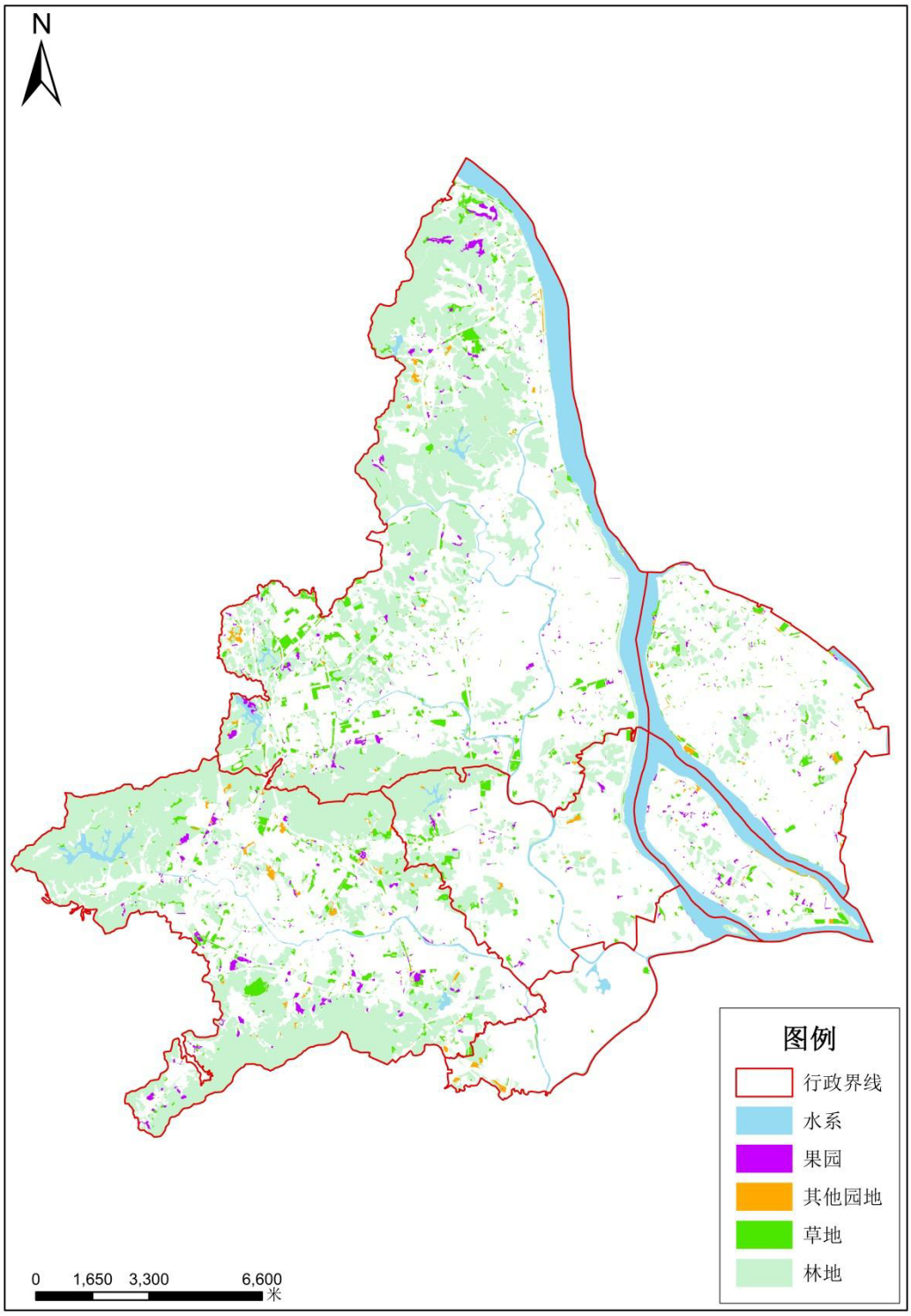

图1-1　蓬江区园、林、草地定级和基准地价评估对象分布图

第二章　基准地价成果

一、地价内涵

园、林、草地基准地价反映了在现状土地开发和利用条件下，园、林、草地级别内土地收益的平均水平。综合蓬江区园、林、草地的分布和利用现状，分别确定本次蓬江区国有和集体园、林、草地基准地价内涵界定包括土地权利类型、土地权利年期、基本设施状况、估价期日等。

本次园、林、草地估价对象分为园地（果园、其他园地）、林地、草地四个用途，价格类型为国有土地出让使用权平均价格和集体土地承包经营权平均价格，具体的内涵如下：

（一）国有园、林、草地基准地价内涵

1. 国有园地（果园）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，代表国有园地(果园)各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**(价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

2.国有园地（其他园地）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，代表国有园地（其他园地）各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

3.国有林地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达，代表国有林地各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

4.国有草地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，平均利用条件下需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达，代表国有草地各级别在土地使用年期为 50 年条件下的国有出让使用权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

（二）集体园、林、草地基准地价内涵

1. 集体园地（果园）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳

正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，代表集体园地（果园）各级别在土地承包经营权年期为**30 年条件下的土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

2.集体园地（其他园地）基准地价内涵：土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，代表集体园地（其他园地）各级别在土地承包经营权年期为**30 年条件下的土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

3.集体林地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达，代表集体林地各级别在土地承包经营权年期为**70 年条件下的土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

4. 集体草地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，平均利用条件下需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达，代表集体草地各级别在土地承包经营权年期为**30 年条件下的土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

表2-1　蓬江区园、林、草地基准地价内涵表

园、林、草地类型	园地（果园、其他园地）、林地、草地		
土地权利类型	国有出让使用权、集体承包经营权		
土地权利年期	国有出让使用权年期：50 年		
	集体承包经营权年期：集体园地（果园、其他园地）、集体草地均为 30 年，集体林地为 70 年		
基本设施状况	园地	果园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
		其他园地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
	林地		按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达。
	草地		平均利用条件下需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达。
估价期日	2023 年 1 月 1 日		

注：特定市场是指承包经营权在法定允许流转条件下的市场，即集体经济组织内部成员间流转。

二、基准地价更新成果

（一）各用途基准地价级别分布状况

按照《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）《园地分等定级规程》（TD/T 1071-2022）《林地分等定级规程（送审稿）》《草地分等定级规程（送审稿）》《广东省园、林、草地分等定级技术方案》等规程文件的要求，采用因素法对蓬江区园、林、草地进行统一定级，各用途级别范围可见相关图件，各用途级别面积汇总情况如下表所示。

表2-2　蓬江区园、林、草地级别面积汇总表

单位：公顷

级别			合计		
			1 级	2 级	3 级
园地	果园	面积	933.07	5326.56	2171.27
		占比	11.07%	63.18%	25.75%
	其他园地	面积	725.57	4384.56	500.71
		占比	12.93%	78.14%	8.92%
林地		面积	3551.2	78706.25	88534.87
		占比	2.08%	46.08%	51.84%
草地		面积	576.63	2620.35	790.79
		占比	14.46%	65.71%	19.83%

注：1.本表中占比为各用途各级别面积占对应用途总评价面积的比例，如：园地（果园）1级面积占比=园地（果园）1级面积/园地（果园）总面积。

2.占比按四舍五入规则保留四位小数进行统计对比，各用途级别占比加和不等于1，特此说明此类情况不是计算结果有误，只适用于本文分析参考。

（二）级别基准地价成果

根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）《园地估价规程（送审稿）》《林地估价规程（送审稿）》《草地估价估价规程（送审稿）》等规程的要求，在园、林、草地定级基础上，采用样点地价平均法测算确定各用途级别基准地价，各用途级别基准地汇总情况如下表所示：

表2-3　蓬江区园、林、草地级别基准地价成果表

级别			国有			集体		
			1 级	2 级	3 级	1 级	2 级	3 级
园地	果园	元/平方米	67.03	57.11	50.1	52.21	43.48	37.45
		万元/亩	4.47	3.81	3.34	3.48	2.9	2.5
	其他园地	元/平方米	65.69	55.62	48.65	49.52	41.47	35.48

级别		国有			集体		
		1 级	2 级	3 级	1 级	2 级	3 级
	万元/亩	4.38	3.71	3.24	3.3	2.76	2.37
林地	元/平方米	31.09	24.75	22.8	29.59	24.65	22.43
	万元/亩	2.07	1.65	1.52	1.97	1.64	1.5
草地	元/平方米	37.91	29.74	26.05	31.16	24.23	19.04
	万元/亩	2.53	1.98	1.74	2.08	1.62	1.27

三、基准地价级别范围

各用途农用地基准地价级别范围，详见“**江门市蓬江区园、林、草地定级和基准地价制定项目级别成果图件**”。

（本页余下空白）

第三章　基准地价修正体系及成果应用

按照规程要求评估的基准地价，应反映园、林、草地价格变化，能为加强园、林、草地价格评估与管理提供支撑，仅仅掌握基准地价是不够的，由于各宗地之间还存在各种各样程度不一的差异，因此还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，是在分析宗地地价的影响因素与基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

一、蓬江区园、林、草地基准地价各用途修正体系

（一）园地（果园）地价修正体系

1.园地（果园）地价公式

（1）国有园地（果园）地价公式

国有园地（果园）单位面积地价=国有园地（果园）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用年期修正系数

国有园地（果园）总地价=国有园地（果园）单位面积地价×国有园地（果园）总土地面积

（2）集体园地（果园）地价公式

集体园地（果园）单位面积地价=集体园地（果园）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余承包经营年期修正系数

集体园地（果园）总地价=集体园地（果园）单位面积地价×集体园地（果园）总土地面积

2.期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

3.土地权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营年期；

n——土地剩余使用年期/承包经营年期；*Y* –土地对应的权利年期修正系数。

表3-1 国有园地（果园）剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.47%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0482	0.0943	0.1385	0.1808	0.2212	0.2600	0.2971	0.3325	0.3665	0.3990
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4302	0.4600	0.4885	0.5158	0.5419	0.5669	0.5909	0.6138	0.6357	0.6567
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6768	0.6961	0.7145	0.7321	0.7490	0.7651	0.7806	0.7954	0.8096	0.8231
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8361	0.8485	0.8604	0.8718	0.8827	0.8932	0.9031	0.9127	0.9218	0.9306
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9390	0.9470	0.9547	0.9620	0.9691	0.9758	0.9823	0.9884	0.9943	1.0000

表3-2 集体园地（果园）剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.57%）

剩余承包经营年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0592	0.1158	0.1699	0.2217	0.2712	0.3185	0.3638	0.4071	0.4485	0.4881
剩余承包经营年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5260	0.5622	0.5968	0.6299	0.6616	0.6919	0.7208	0.7485	0.7750	0.8003
剩余承包经营年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8245	0.8477	0.8698	0.8910	0.9113	0.9306	0.9492	0.9669	0.9838	1.0000

3.各因素指标修正

（1）各因素修正指标说明

表3-3 蓬江区园地（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	较劣	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）	≥20	［17，20）	［13，17）	［10，13）	［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］	（25，35］	（0，6］	（35，90）
坡向	阳坡	半阳坡	无明显坡度，平地	半阴坡	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（公顷）	≥20	[10，20）	[5，10）	[2，5）	＜2
劳作距离（距最近居民点距离）（m）	≤500	（500，1000]	（1000，1500]	（1500，2000]	＞2000
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、生产路布局较不合理，通达度较差，基本不能满足机械化运输要求	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）	≥30	［25，30）	［20，25）	［10，20）	＜10
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0，2000）	[2000，4000）	[4000，6000）	[6000，8000）	≥8000

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	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
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0，1500）	[1500，3000）	[3000，4500）	[4500，6000）	≥6000

（2）各因素修正系数

表3-4 蓬江区园地（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	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度	0.68%	0.34%	0.00%	-0.35%	-0.69%	0.82%	0.41%	0.00%	-0.37%	-0.73%
土壤 pH 值	0.50%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.27%	-0.53%
土壤有机质含量	0.53%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%	0.64%	0.32%	0.00%	-0.29%	-0.57%
土壤质地	0.40%	0.20%	0.00%	-0.21%	-0.41%	0.49%	0.25%	0.00%	-0.22%	-0.43%
坡度	0.75%	0.38%	0.00%	-0.38%	-0.76%	0.91%	0.46%	0.00%	-0.40%	-0.80%
坡向	0.57%	0.29%	0.00%	-0.29%	-0.58%	0.69%	0.35%	0.00%	-0.30%	-0.60%
水源保证率	0.69%	0.35%	0.00%	-0.35%	-0.70%	0.84%	0.42%	0.00%	-0.37%	-0.74%
连片程度	0.43%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%	0.52%	0.26%	0.00%	-0.23%	-0.46%
劳作距离	0.31%	0.16%	0.00%	-0.16%	-0.31%	0.38%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.33%
田间路网	0.54%	0.27%	0.00%	-0.28%	-0.55%	0.66%	0.33%	0.00%	-0.29%	-0.58%
田块大小	0.15%	0.08%	0.00%	-0.08%	-0.15%	0.18%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.16%

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）	0.43%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.43%	0.52%	0.26%	0.00%	-0.23%	-0.46%
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%	0.00%	-0.22%	-0.44%	0.53%	0.27%	0.00%	-0.23%	-0.46%
道路通达度	0.39%	0.20%	0.00%	-0.20%	-0.40%	0.48%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.42%
农贸市场影响度	0.14%	0.07%	0.00%	-0.08%	-0.15%	0.17%	0.09%	0.00%	-0.08%	-0.15%

表3-5 蓬江区园地（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	0.82%	0.41%	0.00%	-0.43%	-0.85%	0.91%	0.46%	0.00%	-0.23%	-0.45%
土壤 pH 值	0.60%	0.30%	0.00%	-0.31%	-0.62%	0.67%	0.34%	0.00%	-0.17%	-0.33%
土壤有机质含量	0.64%	0.32%	0.00%	-0.33%	-0.66%	0.71%	0.36%	0.00%	-0.18%	-0.35%
土壤质地	0.49%	0.25%	0.00%	-0.25%	-0.50%	0.54%	0.27%	0.00%	-0.14%	-0.27%
坡度	0.91%	0.46%	0.00%	-0.47%	-0.93%	1.01%	0.51%	0.00%	-0.25%	-0.50%
坡向	0.69%	0.35%	0.00%	-0.36%	-0.71%	0.76%	0.38%	0.00%	-0.19%	-0.38%
水源保证率	0.84%	0.42%	0.00%	-0.43%	-0.86%	0.93%	0.47%	0.00%	-0.23%	-0.46%
连片程度	0.52%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.54%	0.58%	0.29%	0.00%	-0.15%	-0.29%
劳作距离	0.38%	0.19%	0.00%	-0.20%	-0.39%	0.42%	0.21%	0.00%	-0.11%	-0.21%
田间路网	0.66%	0.33%	0.00%	-0.34%	-0.68%	0.73%	0.37%	0.00%	-0.18%	-0.36%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
田块大小	0.18%	0.09%	0.00%	-0.10%	-0.19%	0.20%	0.10%	0.00%	-0.05%	-0.10%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.52%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.53%	0.58%	0.29%	0.00%	-0.14%	-0.28%
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%	0.27%	0.00%	-0.27%	-0.54%	0.58%	0.29%	0.00%	-0.15%	-0.29%
道路通达度	0.48%	0.24%	0.00%	-0.25%	-0.49%	0.53%	0.27%	0.00%	-0.13%	-0.26%
农贸市场影响度	0.17%	0.09%	0.00%	-0.09%	-0.18%	0.19%	0.10%	0.00%	-0.05%	-0.09%

表3-6 蓬江区园地（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	0.30%	0.15%	0.00%	-0.27%	-0.53%	0.83%	0.42%	0.00%	-0.50%	-1.00%
土壤pH值	0.22%	0.11%	0.00%	-0.19%	-0.38%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.37%	-0.73%
土壤有机质含量	0.24%	0.12%	0.00%	-0.21%	-0.41%	0.65%	0.33%	0.00%	-0.39%	-0.78%
土壤质地	0.18%	0.09%	0.00%	-0.16%	-0.31%	0.49%	0.25%	0.00%	-0.30%	-0.59%
坡度	0.33%	0.17%	0.00%	-0.29%	-0.58%	0.91%	0.46%	0.00%	-0.55%	-1.10%
坡向	0.25%	0.13%	0.00%	-0.22%	-0.44%	0.69%	0.35%	0.00%	-0.42%	-0.83%
水源保证率	0.31%	0.16%	0.00%	-0.27%	-0.53%	0.84%	0.42%	0.00%	-0.51%	-1.01%
连片程度	0.19%	0.10%	0.00%	-0.17%	-0.33%	0.53%	0.27%	0.00%	-0.32%	-0.63%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
劳作距离	0.14%	0.07%	0.00%	-0.12%	-0.24%	0.38%	0.19%	0.00%	-0.23%	-0.45%
田间路网	0.24%	0.12%	0.00%	-0.21%	-0.42%	0.66%	0.33%	0.00%	-0.40%	-0.80%
田块大小	0.07%	0.04%	0.00%	-0.06%	-0.12%	0.18%	0.09%	0.00%	-0.11%	-0.22%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.19%	0.10%	0.00%	-0.17%	-0.33%	0.52%	0.26%	0.00%	-0.32%	-0.63%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.19%	0.10%	0.00%	-0.17%	-0.34%	0.53%	0.27%	0.00%	-0.32%	-0.64%
道路通达度	0.17%	0.09%	0.00%	-0.15%	-0.30%	0.48%	0.24%	0.00%	-0.29%	-0.58%
农贸市场影响度	0.06%	0.03%	0.00%	-0.06%	-0.11%	0.17%	0.09%	0.00%	-0.11%	-0.21%

（本页余下空白）

（二）园地（其他园地）地价修正体系

1.园地（其他园地）地价公式

（1）国有园地（其他园地）地价公式

国有园地（其他园地）单位面积地价=国有园地（其他园地）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用年期修正系数

国有园地（其他园地）总地价=国有园地（其他园地）单位面积地价×国有园地（其他园地）总土地面积

（2）集体园地（其他园地）地价公式

集体园地（其他园地）单位面积地价=集体园地（其他园地）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余承包经营年期修正系数

集体园地（其他园地）总地价=集体园地（其他园地）单位面积地价×集体园地（其他园地）总土地面积

2.土地权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营年期；

n——土地剩余使用年期/承包经营年期；Y –土地对应的权利年期修正系数。

表3-7 国有园地（其他园地）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	0.4900	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	0.9760	0.9824	0.9885	0.9944	1.0000

表3-8 集体园地（其他园地）剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.60%）

剩余承包经营年期	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	1.0000

（本页余下空白）

3.各因素指标修正

（1）各因素修正指标说明

表3-9 蓬江区园地（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	较劣	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）	≥20	［17，20）	［13，17）	［10，13）	［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］	（25，35］	（0，6］	（35，90）
坡向	阳坡	半阳坡	无明显坡度，平地	半阴坡	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（公顷）	≥20	[10，20）	[5，10）	[2，5）	＜2
劳作距离（距最近居民点距离）（m）	≤500	（500，1000]	（1000，1500]	（1500，2000]	＞2000
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、生产路布局较不合理，通达度较差，基本不能满足机械化运输要求	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）	≥30	［25，30）	［20，25）	［10，20）	＜10
中心城市影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0，2000）	[2000，4000）	[4000，6000）	[6000，8000）	≥8000

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	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
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0，1500）	[1500，3000）	[3000，4500）	[4500，6000）	≥6000

（2）各因素修正系数

表3-10 蓬江区园地（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	0.57%	0.29%	0.00%	-0.26%	-0.51%	0.82%	0.41%	0.00%	-0.50%	-0.99%
土壤 pH 值	0.41%	0.21%	0.00%	-0.19%	-0.37%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.36%	-0.72%
土壤有机质含量	0.44%	0.22%	0.00%	-0.20%	-0.39%	0.64%	0.32%	0.00%	-0.39%	-0.77%
土壤质地	0.34%	0.17%	0.00%	-0.16%	-0.31%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.30%	-0.60%
坡度	0.62%	0.31%	0.00%	-0.28%	-0.56%	0.91%	0.46%	0.00%	-0.55%	-1.09%
坡向	0.47%	0.24%	0.00%	-0.21%	-0.42%	0.69%	0.35%	0.00%	-0.42%	-0.83%
水源保证率	0.56%	0.28%	0.00%	-0.25%	-0.50%	0.82%	0.41%	0.00%	-0.50%	-0.99%
连片程度	0.35%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.31%	0.51%	0.26%	0.00%	-0.31%	-0.62%
劳作距离	0.26%	0.13%	0.00%	-0.12%	-0.23%	0.37%	0.19%	0.00%	-0.23%	-0.45%
田间路网	0.45%	0.23%	0.00%	-0.20%	-0.40%	0.65%	0.33%	0.00%	-0.39%	-0.78%
田块大小	0.13%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.11%	0.18%	0.09%	0.00%	-0.11%	-0.22%

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）	0.35%	0.18%	0.00%	-0.16%	-0.31%	0.51%	0.26%	0.00%	-0.31%	-0.61%
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%	0.00%	-0.16%	-0.32%	0.52%	0.26%	0.00%	-0.31%	-0.62%
道路通达度	0.33%	0.17%	0.00%	-0.15%	-0.30%	0.48%	0.24%	0.00%	-0.29%	-0.58%
农贸市场影响度	0.13%	0.07%	0.00%	-0.06%	-0.11%	0.18%	0.09%	0.00%	-0.11%	-0.22%

表3-11 蓬江区园地（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	0.46%	0.23%	0.00%	-0.28%	-0.55%	1.84%	0.92%	0.00%	-0.48%	-0.96%
土壤pH值	0.33%	0.17%	0.00%	-0.20%	-0.40%	1.34%	0.67%	0.00%	-0.35%	-0.69%
土壤有机质含量	0.36%	0.18%	0.00%	-0.21%	-0.42%	1.43%	0.72%	0.00%	-0.37%	-0.74%
土壤质地	0.28%	0.14%	0.00%	-0.17%	-0.33%	1.12%	0.56%	0.00%	-0.29%	-0.58%
坡度	0.51%	0.26%	0.00%	-0.30%	-0.60%	2.04%	1.02%	0.00%	-0.53%	-1.06%
坡向	0.39%	0.20%	0.00%	-0.23%	-0.46%	1.54%	0.77%	0.00%	-0.40%	-0.80%
水源保证率	0.46%	0.23%	0.00%	-0.27%	-0.54%	1.83%	0.92%	0.00%	-0.48%	-0.95%
连片程度	0.29%	0.15%	0.00%	-0.17%	-0.34%	1.14%	0.57%	0.00%	-0.30%	-0.60%
劳作距离	0.21%	0.11%	0.00%	-0.13%	-0.25%	0.83%	0.42%	0.00%	-0.22%	-0.43%
田间路网	0.36%	0.18%	0.00%	-0.22%	-0.43%	1.46%	0.73%	0.00%	-0.38%	-0.76%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
田块大小	0.10%	0.05%	0.00%	-0.06%	-0.12%	0.41%	0.21%	0.00%	-0.11%	-0.21%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.28%	0.14%	0.00%	-0.17%	-0.34%	1.13%	0.57%	0.00%	-0.30%	-0.59%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.29%	0.15%	0.00%	-0.17%	-0.34%	1.16%	0.58%	0.00%	-0.30%	-0.60%
道路通达度	0.27%	0.14%	0.00%	-0.16%	-0.32%	1.07%	0.54%	0.00%	-0.28%	-0.56%
农贸市场影响度	0.10%	0.05%	0.00%	-0.06%	-0.12%	0.41%	0.21%	0.00%	-0.11%	-0.21%

表3-12 蓬江区园地（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	0.08%	0.04%	0.00%	-0.06%	-0.12%	1.27%	0.64%	0.00%	-0.76%	-1.52%
土壤pH值	0.22%	0.11%	0.00%	-0.05%	-0.09%	0.60%	0.30%	0.00%	-0.56%	-1.11%
土壤有机质含量	0.24%	0.12%	0.00%	-0.05%	-0.09%	0.65%	0.33%	0.00%	-0.60%	-1.19%
土壤质地	0.18%	0.09%	0.00%	-0.04%	-0.07%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.47%	-0.93%
坡度	0.33%	0.17%	0.00%	-0.07%	-0.13%	0.92%	0.46%	0.00%	-0.85%	-1.69%
坡向	0.25%	0.13%	0.00%	-0.05%	-0.10%	0.70%	0.35%	0.00%	-0.64%	-1.28%
水源保证率	0.30%	0.15%	0.00%	-0.06%	-0.12%	0.83%	0.42%	0.00%	-0.76%	-1.52%
连片程度	0.19%	0.10%	0.00%	-0.04%	-0.07%	0.52%	0.26%	0.00%	-0.48%	-0.95%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
劳作距离	0.14%	0.07%	0.00%	-0.03%	-0.05%	0.38%	0.19%	0.00%	-0.35%	-0.69%
田间路网	0.24%	0.12%	0.00%	-0.05%	-0.09%	0.66%	0.33%	0.00%	-0.61%	-1.21%
田块大小	0.07%	0.04%	0.00%	-0.02%	-0.03%	0.18%	0.09%	0.00%	-0.17%	-0.34%
中心城市影响度（距城区中心距离）	0.19%	0.10%	0.00%	-0.04%	-0.07%	0.51%	0.26%	0.00%	-0.47%	-0.94%
对外交通便利度（包括货运站、高速公路出入口、火车站等）	0.19%	0.10%	0.00%	-0.04%	-0.08%	0.52%	0.26%	0.00%	-0.48%	-0.96%
道路通达度	0.18%	0.09%	0.00%	-0.04%	-0.07%	0.49%	0.25%	0.00%	-0.45%	-0.89%
农贸市场影响度	0.07%	0.04%	0.00%	-0.02%	-0.03%	0.18%	0.09%	0.00%	-0.17%	-0.34%

（三）林地地价修正体系

1.林地地价公式

（1）国有林地地价公式

国有林地单位面积地价=国有林地级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用年期修正系数

国有林地总地价=国有林地单位面积地价×国有林地总土地面积

（2）集体林地地价公式

集体林地单位面积地价=集体林地级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余承包经营年期修正系数

集体林地总地价=集体林地单位面积地价×集体林地总土地面积

2.土地权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营年期；

n——土地剩余使用年期/承包经营年期；Y –土地对应的权利年期修正系数。

表3-13 国有林地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.04%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0450	0.0883	0.1300	0.1700	0.2084	0.2454	0.2809	0.3150	0.3479	0.3794
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4097	0.4389	0.4669	0.4938	0.5197	0.5445	0.5684	0.5914	0.6135	0.6347
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6551	0.6747	0.6936	0.7117	0.7291	0.7459	0.7619	0.7774	0.7923	0.8065
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8203	0.8335	0.8462	0.8584	0.8701	0.8813	0.8922	0.9026	0.9126	0.9222
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

修正系数	0.9314	0.9403	0.9488	0.9570	0.9649	0.9725	0.9798	0.9868	0.9935	1.0000

表3-14 集体林地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.09%）

剩余承包经营年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0418	0.0820	0.1206	0.1577	0.1933	0.2275	0.2604	0.2920	0.3223	0.3515
剩余承包经营年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3795	0.4064	0.4323	0.4571	0.4810	0.5039	0.5259	0.5471	0.5674	0.5869
剩余承包经营年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6057	0.6237	0.6410	0.6576	0.6736	0.6890	0.7037	0.7179	0.7315	0.7446
剩余承包经营年期	31	32	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.7572	0.7692	0.1206	0.1577	0.1933	0.2275	0.2604	0.2920	0.3223	0.3515
剩余承包经营年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8586	0.8667	0.8744	0.8819	0.8891	0.8960	0.9026	0.9089	0.9150	0.9209
剩余承包经营年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9265	0.9320	0.9372	0.9422	0.9470	0.9516	0.9560	0.9603	0.9643	0.9683
剩余承包经营年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9721	0.9757	0.9792	0.9825	0.9857	0.9888	0.9918	0.9946	0.9974	1.0000

（本页余下空白）

3.各因素指标修正

（1）各因素修正指标说明

表3-15 蓬江区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	较劣	劣
坡度（°）	［0，5）	［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	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
土层厚度（cm）	≥80	［65，80）	［50，65）	［40，50）	＜40
腐殖质厚度（植被覆盖类型）	阔叶林（代码：1112）	针阔混交林（代码：1113）	针叶林（代码：1111）	竹林（代码：1130）	灌叶林、其他（代码：1200、1120、1311、1312、1321、1410、1420 和 2200）
可及度	已经具备采、集、运条件，且路况较好（路面已硬底化）	已经具备采、集、运条件，但路况一般好（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）	[0,100)	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
运输距离（km）	[0,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	[3000,4000)	≥4000

（2）各因素修正系数

表3-16 蓬江区林地基准地价 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	0.59%	0.30%	0.00%	-0.26%	-0.51%	0.93%	0.47%	0.00%	-0.47%	-0.93%
坡位	0.49%	0.25%	0.00%	-0.21%	-0.42%	0.77%	0.39%	0.00%	-0.39%	-0.77%
坡向	0.28%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.24%	0.44%	0.22%	0.00%	-0.22%	-0.44%
土层厚度	0.80%	0.40%	0.00%	-0.34%	-0.68%	1.25%	0.63%	0.00%	-0.63%	-1.25%
腐殖质厚度	0.70%	0.35%	0.00%	-0.30%	-0.60%	1.09%	0.55%	0.00%	-0.55%	-1.10%
可及度	0.85%	0.43%	0.00%	-0.36%	-0.72%	1.33%	0.67%	0.00%	-0.67%	-1.33%
集材距离	0.66%	0.33%	0.00%	-0.28%	-0.56%	1.03%	0.52%	0.00%	-0.52%	-1.03%
运输距离	0.59%	0.30%	0.00%	-0.25%	-0.50%	0.92%	0.46%	0.00%	-0.46%	-0.92%

表3-17 蓬江区林地基准地价 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	0.52%	0.26%	0.00%	-0.28%	-0.55%	0.97%	0.49%	0.00%	-0.62%	-1.23%
坡位	0.43%	0.22%	0.00%	-0.23%	-0.46%	0.80%	0.40%	0.00%	-0.51%	-1.01%
坡向	0.25%	0.13%	0.00%	-0.13%	-0.26%	0.46%	0.23%	0.00%	-0.29%	-0.58%
土层厚度	0.70%	0.35%	0.00%	-0.37%	-0.74%	1.31%	0.66%	0.00%	-0.83%	-1.66%
腐殖质厚度	0.62%	0.31%	0.00%	-0.33%	-0.65%	1.15%	0.58%	0.00%	-0.73%	-1.45%
可及度	0.75%	0.38%	0.00%	-0.40%	-0.79%	1.39%	0.70%	0.00%	-0.88%	-1.75%
集材距离	0.58%	0.29%	0.00%	-0.31%	-0.61%	1.08%	0.54%	0.00%	-0.68%	-1.36%

指标标准	国有					集体				
	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
运输距离	0.51%	0.26%	0.00%	-0.27%	-0.54%	0.96%	0.48%	0.00%	-0.61%	-1.21%

表3-18 蓬江区林地基准地价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	0.79%	0.40%	0.00%	-0.37%	-0.74%	1.13%	0.57%	0.00%	-0.64%	-1.28%
坡位	0.65%	0.33%	0.00%	-0.31%	-0.61%	0.94%	0.47%	0.00%	-0.53%	-1.06%
坡向	0.37%	0.19%	0.00%	-0.18%	-0.35%	0.54%	0.27%	0.00%	-0.31%	-0.61%
土层厚度	1.06%	0.53%	0.00%	-0.50%	-1.00%	1.53%	0.77%	0.00%	-0.87%	-1.73%
腐殖质厚度	0.93%	0.47%	0.00%	-0.44%	-0.87%	1.34%	0.67%	0.00%	-0.76%	-1.51%
可及度	1.13%	0.57%	0.00%	-0.53%	-1.06%	1.62%	0.81%	0.00%	-0.92%	-1.83%
集材距离	0.87%	0.44%	0.00%	-0.41%	-0.82%	1.26%	0.63%	0.00%	-0.71%	-1.42%
运输距离	0.78%	0.39%	0.00%	-0.37%	-0.73%	1.12%	0.56%	0.00%	-0.63%	-1.26%

（本页余下空白）

（四）草地地价修正体系

1.草地地价公式

（1）国有草地地价公式

国有草地单位面积地价=国有草地级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余使用年期修正系数

国有草地总地价=国有草地单位面积地价×国有草地总土地面积

（2）集体草地地价公式

集体草地单位面积地价=集体草地级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余承包经营年期修正系数

集体草地总地价=集体草地单位面积地价×集体草地总土地面积

2.土地权利年期修正

土地剩余权利年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——最高土地使用年期/承包经营年期；

n——土地剩余使用年期/承包经营年期；Y –土地对应的权利年期修正系数。

表3-19 国有草地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.49%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0483	0.0946	0.1389	0.1813	0.2218	0.2607	0.2978	0.3334	0.3674	0.3999
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4311	0.4609	0.4895	0.5168	0.5429	0.5680	0.5919	0.6148	0.6367	0.6577
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6778	0.6970	0.7154	0.7330	0.7499	0.7660	0.7814	0.7962	0.8104	0.8239
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8368	0.8492	0.8611	0.8724	0.8833	0.8937	0.9036	0.9131	0.9223	0.9310
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

修正系数	0.9393	0.9473	0.9549	0.9623	0.9693	0.9760	0.9824	0.9885	0.9944	1.0000

表3-20 集体草地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.59%）

剩余承包经营年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0593	0.1160	0.1703	0.2221	0.2717	0.3191	0.3644	0.4077	0.4492	0.4888
剩余承包经营年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5266	0.5628	0.5975	0.6306	0.6622	0.6925	0.7214	0.7491	0.7755	0.8008
剩余承包经营年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8250	0.8481	0.8702	0.8913	0.9115	0.9308	0.9493	0.9670	0.9839	1.0000

（本页余下空白）

3.各因素指标修正

（1）各因素修正指标说明

表3-21 蓬江区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
土层厚度（cm）	≥60	［50，60）	［40，50）	［30，40）	［0，30）
土壤有机质（g/kg）	≥20	［17，20）	［13，17）	［10，13）	［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	–
产草量（kg/公顷）	≥2600	[2000，2600）	[1400，2000）	[800，1400）	＜800
距水源地距离（m）	＜200	［200，300）	［300，400）	［400，500）	≥500
道路通达度比例（%）	［0，80）	［60，80）	［40，60）	［20，40）	［0，20）

（本页余下空白）

（2）各因素修正系数

表3-22 蓬江区草地基准地价 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
土层厚度	0.86%	0.43%	0.00%	-0.40%	-0.79%	1.03%	0.52%	0.00%	-0.63%	-1.25%
土壤有机质	0.52%	0.26%	0.00%	-0.24%	-0.48%	0.62%	0.31%	0.00%	-0.50%	-0.99%
土壤质地	0.37%	0.19%	0.00%	-0.17%	-0.34%	0.44%	0.22%	0.00%	-0.36%	-0.71%
坡度	0.89%	0.45%	0.00%	-0.41%	-0.82%	1.07%	0.54%	0.00%	-0.86%	-1.71%
产草量	0.60%	0.30%	0.00%	-0.28%	-0.55%	0.72%	0.36%	0.00%	-0.58%	-1.15%
距水源地距离	0.37%	0.19%	0.00%	-0.18%	-0.35%	0.45%	0.23%	0.00%	-0.36%	-0.72%
道路通达度	0.42%	0.21%	0.00%	-0.20%	-0.39%	0.51%	0.26%	0.00%	-0.41%	-0.82%

表3-23 蓬江区草地基准地价 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
土层厚度	1.43%	0.72%	0.00%	-0.40%	-0.79%	1.14%	0.57%	0.00%	-0.77%	-1.54%
土壤有机质	0.86%	0.43%	0.00%	-0.24%	-0.47%	0.68%	0.34%	0.00%	-0.47%	-0.93%
土壤质地	0.62%	0.31%	0.00%	-0.17%	-0.34%	0.49%	0.25%	0.00%	-0.34%	-0.67%
坡度	1.49%	0.75%	0.00%	-0.41%	-0.82%	1.18%	0.59%	0.00%	-0.80%	-1.60%
产草量	1.00%	0.50%	0.00%	-0.28%	-0.55%	0.80%	0.40%	0.00%	-0.54%	-1.08%
距水源地距离	0.63%	0.32%	0.00%	-0.17%	-0.34%	0.50%	0.25%	0.00%	-0.34%	-0.67%
道路通达度	0.71%	0.36%	0.00%	-0.20%	-0.39%	0.56%	0.28%	0.00%	-0.38%	-0.76%

表3-24 蓬江区草地基准地价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
土层厚度	1.25%	0.63%	0.00%	0.63%	1.25%	1.85%	0.93%	0.00%	-0.85%	-1.70%
土壤有机质	0.75%	0.38%	0.00%	0.38%	0.75%	1.12%	0.56%	0.00%	-0.52%	-1.03%
土壤质地	0.54%	0.27%	0.00%	0.27%	0.54%	0.80%	0.40%	0.00%	-0.37%	-0.74%
坡度	1.29%	0.65%	0.00%	0.65%	1.29%	1.93%	0.97%	0.00%	-0.89%	-1.77%
产草量	0.87%	0.44%	0.00%	0.44%	0.87%	1.30%	0.65%	0.00%	-0.60%	-1.19%
距水源地距离	0.54%	0.27%	0.00%	0.27%	0.54%	0.81%	0.41%	0.00%	-0.37%	-0.74%
道路通达度	0.62%	0.31%	0.00%	0.31%	0.62%	0.92%	0.46%	0.00%	-0.42%	-0.84%

二、蓬江区园、林、草地基准地价成果应用指南

（一）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用国有、集体园、林、草地基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用国有、集体园、林、草地基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就评估对象条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

1.收集基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、地价修正系数表和相应的因素说明表。

2.确定评估对象所处的基准地价

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

3.调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括自然属性因素、社会经济因素、使用年期等在内的因素指标。

4.确定修正系数

将宗地的因素指标条件与宗地地价因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

5.计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

（二）应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例

以下只是应用基准地价系数修正法评估宗地地价示例，具体情况应根据待估宗地具体条件考虑。

以园地（果园）地价宗地地价测算应用为例

例：待估宗地位于蓬江区杜阮镇松园村某园地（果园），其土地权属性质为国有，土地所在级别为 2 级，宗地面积为 82600 平方米（约 123.90 亩），地块现状为种植柑橘。土地开发程度为宗地外道路通达且有水源保障、宗地内基本满足用电需求、有基本的排水与引水设施，距离居民点距离为 300 米，剩余出让使用年期为 40 年。求该宗地于 2023 年 1 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

园地（果园）单位面积地价=集体园地（果园）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×（1+其他个别因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余承包经营年期修正系数

园地（果园）总地价=园地（果园）单位面积地价×园地（果园）总土地面积

第二步：查询级别地价

根据级别地价图件，查得待估宗地对应的级别地价为园地（果园）2 级 57.11 元/平方米。

第三步：确定待估宗地的修正系数

（1）确定各因素指标修正系数

待估宗地位于园地（果园）二级地价范围，根据待估宗地的实际地块情况、《表 3-3 蓬江区园地（果园）基准地价各因素修正指标说明表》及《表 3-5 蓬江区园地（果园）基准地价 2 级修正系数表》，确定其修正系数为 2.32%。

（本页余下空白）

表3-25 个别因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣		待估宗地	
	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	因素指标	修正系数
有效土层厚度（cm）	≥100	0.82%	［80，100）	0.41%	［60，80）	0.00%	［40，60）	-0.43%	［0，40）	-0.85%	一般	0.00%
土壤 pH 值	[6.0，6.5）	0.60%	[5.5，6.0）	0.30%	[5.0，5.5）	0.00%	[6.5，7.5）	-0.31%	［0，5.0）或［7.5，14］	-0.62%	劣	-0.62%
土壤有机质含量（g/kg）	≥20	0.64%	［17，20）	0.32%	［13，17）	0.00%	［10，13）	-0.33%	［0，10）	-0.66%	优	0.64%
土壤质地	砂壤土	0.49%	壤质土	0.25%	砂质土	0.00%	黏质土	-0.25%	砾质土	-0.50%	优	0.49%
坡度（°）	（6，15］	0.91%	（15，25］	0.46%	（25，35］	0.00%	（0，6］	-0.47%	（35，90）	-0.93%	一般	0.00%
坡向	阳坡	0.69%	半阳坡	0.35%	无明显坡度，平地	0.00%	半阴坡	-0.36%	阴坡	-0.71%	一般	0.00%
距水源地距离（m）	充分满足	0.84%	满足	0.42%	基本满足	0.00%	较不满足	-0.43%	不满足	-0.86%	优	0.84%
连片程度（公顷）	≥20	0.52%	[10，20）	0.26%	[5，10）	0.00%	[2，5）	-0.27%	＜2	-0.54%	一般	0.00%
劳作距离（m）	≤500	0.38%	（500，1000]	0.19%	（1000，1500]	0.00%	（1500，2000]	-0.20%	＞2000	-0.39%	一般	0.00%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣		待估宗地	
	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	因素指标	修正系数
田间路网占比（%）	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	0.66%	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	0.33%	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	0.00%	村庄田间路、生产路布局较不合理，通达度较差，基本不能满足机械化运输要求	-0.34%	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	-0.68%	一般	0.00%
田块大小（亩）	≥30	0.18%	［25，30）	0.09%	［20，25）	0.00%	［10，20）	-0.10%	＜10	-0.19%	优	0.18%
道路通达度（%）	[0，2000）	0.52%	[2000，4000）	0.26%	[4000，6000）	0.00%	[6000，8000）	-0.27%	≥8000	-0.53%	优	0.52%
对外交通便利度	5 公里范围内有三种（含三种）以上对外交通方式	0.53%	5 公里范围内有两种对外交通方式	0.27%	5 公里范围内有一种对外交通方式	0.00%	8 公里范围内有一种对外交通方式	-0.27%	8 公里范围内无外交通方式	-0.54%	较优	0.27%
中心城市影响度	国道、省道能通达	0.48%	县道、乡道能通达	0.24%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.25%	没有道路通达条件	-0.49%	一般	0.00%
农贸市场影响度	[0，1500）	0.17%	[1500，3000）	0.09%	[3000，4500）	0.00%	[4500，6000）	-0.09%	≥6000	-0.18%	一般	0.00%
合计											2.32%	

（本页余下空白）

（2）确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与待估宗地的估价期日一致，故期日修正系数为 1。

（3）确定土地剩余承包经营年期修正系数

待估宗地剩余土地使用年期为 40 年，与本次基准地价集体园地（果园）最高土地使用年限设定为 50 年不一致，故需要进行修正，采用土地还原率 r=4.47%，按土地剩余使用年期修正公式计算得出修正系数为 0.9306。

第四步：计算

通过对宗地相应的因素进行修正可得到待估宗地的土地价格：

园地（果园）单位面积地价=集体园地（果园）级别基准地价×（1+各因素指标修正系数之和）×期日修正系数×剩余承包经营年期修正系数

=57.11×（1+2.32%）×1×0.9306≈54.38（元/平方米）

园地（果园）总地价=园地（果园）单位面积地价×园地（果园）总土地面积

=54.38×82600=4491788（元）≈449.18（万/元）

（本页余下空白）

专注自然资源
技术守护美好家园

广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司
Guang Dong Zhong Di Real-estate Appraisal&Planning Design Co.,Ltd.

广东省广州市海珠区广州创投小镇 69（2）中地大厦

020 - 82407188

www.zdpg.com.cn