

大亚湾经济技术开发区
园地林地草地定级与基准地价制
订项目成果汇编及应用指南

惠州市自然资源局大亚湾经济技术开发区分局

广东恒正土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年十月

目录

第一章 概况	1
一、基准地价评估对象与范围	1
二、基准地价内涵设定	2
第二章 基准地价评估成果	5
一、各用途级别价格	5
第三章 基准地价修正体系	6
一、剩余年期修正	6
二、级别因素修正系数	11
第四章 基准地价评估成果应用及建议	36
一、评估使用说明	36
二、评估应用举例	37
三、其他说明	39
附表一：大亚湾区基准地价汇总表 1	40
附表二：大亚湾区基准地价汇总表 2	40

第一章 概况

一、基准地价评估对象与范围

本次大亚湾经济技术开发区园地林地草地定级与基准地价制订项目的工作对象是全区范围内的所有现状园地、林地和草地，面积共计 17255.7406 公顷。评价底图为大亚湾区 2021 年度国土变更调查中的园地、林地、草地。详见下表：

表 1 基准地价评估对象范围表

一级类	二级类	面积（公顷）	占比
园地	果园	2851.4020	97.20%
	其他园地	82.2457	2.80%
小计		2933.6477	100%
林地	乔木林地	11804.6309	91.29%
	竹林地	11.4427	0.09%
	灌木林地	396.3072	3.07%
	其他林地	717.8831	5.55%
小计		12930.2639	100%
草地	人工牧草地	0.3453	0.02%
	其他草地	1391.4837	99.98%
小计		1391.8290	100%
合计		17255.7406	/

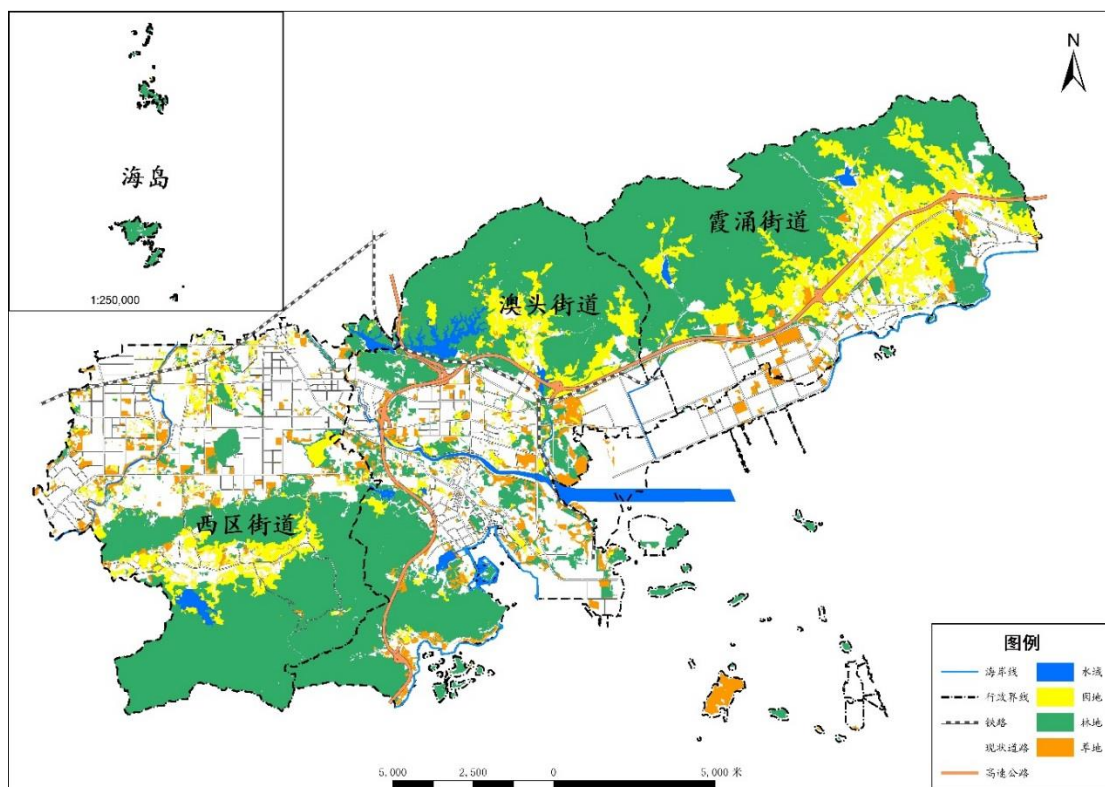


图 1 基准地价评估范围图

二、基准地价内涵设定

本次大亚湾经济技术开发区园地林地草地基准地价的权利类型包括：**国有农用地出让使用权和集体农用地承包经营权。**

（一）国有园地林地草地基准地价内涵

1、园地

（1）果园：土地在正常市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外通路、水源供给有保障，宗地内有基本的排水与灌溉设施，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年条件下的国有农用地出让使用权价格。

（2）其他园地：土地在正常市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外通路、水源供给有保障，宗地内有基本的排水与灌

溉设施，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年条件下的国有农用地出让使用权价格。

2、林地

土地在正常市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外通路，宗地内有集材道路，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年条件下的国有农用地出让使用权价格。

3、草地

土地在正常市场条件下，现状尚未开发需改造才能达到利用条件，设定宗地外通路，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 50 年条件下的国有农用地出让使用权价格。

（二）集体园地林地草地基准地价内涵

1、园地

（1）果园：土地在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外通路、水源供给有保障，宗地内有基本的排水与灌溉设施，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 30 年条件下的集体农用地承包经营权价格。

（2）其他园地：土地在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外通路、水源供给有保障，宗地内有基本的排水与灌溉设施，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 30 年条件下的集体农用地承包经营权价格。

2、林地

土地在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外通路，宗地内有集材道路，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 年条件下的集体农用地承包经营权价格。

3、草地

土地在平稳正常情况、特定市场条件下，现状尚未开发需改造才能达到利用条件，设定宗地外通路，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，土地使用年期为 30 年条件下的集体农用地承包经营权价格。

表 2 基准地价内涵设定结果表

基准地价内涵			
土地类型		园地、林地、草地	
土地权利类型		国有农用地出让使用权	集体农用地承包经营权
土地年限		国有农用地出让使用权 50 年	集体农用地承包经营权: 园地 30 年、林地 70 年、草地 30 年
土地类型基本情况	园地	果园	指种植果树的园地。
		其他园地	指种植桑树、可可、咖啡、油棕、胡椒、药材等其他多年生作物的园地。
	林地	乔木林地	指乔木郁闭度 ≥ 0.2 的林地，不包括森林沼泽。
		竹林地	指生长竹类植物，郁闭度 ≥ 0.2 的林地。
		灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地，不包括灌丛沼泽。
		其他林地	包括疏林地（树木郁闭度 ≥ 0.1 、 < 0.2 的林地）、未成林地、迹地、苗圃等林地。
	草地	—	指生长草本植物为主的土地，包括天然牧草地、人工牧草地和其他草地，但不包括沼泽草地。
基本设施状况	园地		宗地外通路、水源供给有保障，宗地内有基本的排水与灌溉设施。
	林地		宗地外通路，宗地内有集材道路。
	草地		宗地外通路。
估价期日		2023 年 1 月 1 日	
地价表现形式		级别价	
地价表达形式		地面地价	
其他说明		基准地价均为土地价值，不含地上附着物和定着物价值	

第二章 基准地价评估成果

一、各用途级别价格

（一）国有农用地基准地价（国有农用地出让使用权）

表 3 基准地价表 1（单位：元/平方米）

级别	园地		林地	草地
	果园	其他园地		
I 级	63	61	31	25
II 级	59	56	26	21
III 级	54	51	20	16

表 4 基准地价表 2（单位：万元/亩）

级别	园地		林地	草地
	果园	其他园地		
I 级	4.2	4.07	2.07	1.67
II 级	3.93	3.73	1.73	1.4
III 级	3.6	3.4	1.33	1.07

（二）集体农用地基准地价（集体农用地承包经营权）

表 5 基准地价表 1（单位：元/平方米）

级别	园地		林地	草地
	果园	其他园地		
I 级	46	45	34	19
II 级	42	40	29	16
III 级	38	38	22	11

表 6 基准地价表 2（单位：万元/亩）

级别	园地		林地	草地
	果园	其他园地		
I 级	3.07	3	2.27	1.27
II 级	2.8	2.67	1.93	1.07
III 级	2.53	2.53	1.47	0.73

第三章 基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素同基准地价、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、剩余年期修正

年期修正系数计算公式及计算结果如下：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^{ml}}{1 - 1/(1+r)^m}$$

式中：

K 一年期修正系数；

ml 一剩余年期；

m 一设定最高年期；

r 一土地还原率。

（一）园地（果园）

表 7 园地（果园）剩余年期修正系数表（国有农用地出让使用权）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0455	0.0892	0.1312	0.1715	0.2102	0.2474	0.2832
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3175	0.3505	0.3821	0.4126	0.4418	0.4699	0.4969
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5228	0.5477	0.5716	0.5946	0.6166	0.6378	0.6582
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.6778	0.6966	0.7146	0.7320	0.7486	0.7646	0.7800

剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.7947	0.8089	0.8226	0.8356	0.8482	0.8603	0.8719
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8830	0.8937	0.9040	0.9139	0.9234	0.9325	0.9413
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9497	0.9578	0.9655	0.9730	0.9802	0.9870	0.9936
剩余年期	50	——	——	——	——	——	——
修正系数	1	——	——	——	——	——	——

注：1. 国有农用地出让使用权园地（果园）土地还原率为 4.10%；

2. 当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

表 8 园地（果园）剩余年期修正系数表（集体农用地承包经营权）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.057	0.1117	0.1641	0.2144	0.2627	0.3091	0.3536
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3962	0.4372	0.4764	0.5141	0.5503	0.585	0.6183
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.6502	0.6809	0.7103	0.7385	0.7656	0.7916	0.8165
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.8404	0.8634	0.8854	0.9065	0.9268	0.9462	0.9649
剩余年期	29	30	——	——	——	——	——
修正系数	0.9828	1	——	——	——	——	——

注：1. 集体农用地承包经营权园地（果园）土地还原率为 4.22%；

2. 当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（二）园地（其他园地）

表 9 园地（其他园地）剩余年期修正系数表（国有农用地出让使用权）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0461	0.0903	0.1327	0.1735	0.2126	0.2501	0.2862
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3207	0.3539	0.3858	0.4164	0.4458	0.4739	0.501
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.527	0.5519	0.5758	0.5988	0.6208	0.642	0.6623
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28

修正系数	0.6818	0.7005	0.7185	0.7357	0.7523	0.7681	0.7834
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.798	0.8121	0.8256	0.8385	0.8509	0.8629	0.8743
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8853	0.8958	0.906	0.9157	0.925	0.934	0.9426
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9508	0.9587	0.9663	0.9736	0.9806	0.9874	0.9938
剩余年期	50	——	——	——	——	——	——
修正系数	1	——	——	——	——	——	——

注：1. 国有农用地出让使用权园地（其他园地）土地还原率为 4.18%；

2. 当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

表 10 园地（其他园地）剩余年期修正系数表（集体农用地承包经营权）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.058	0.1135	0.1668	0.2178	0.2666	0.3134	0.3582
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.4012	0.4424	0.4818	0.5195	0.5557	0.5904	0.6236
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.6554	0.6859	0.7151	0.7431	0.7699	0.7956	0.8202
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.8438	0.8663	0.888	0.9087	0.9286	0.9476	0.9658
剩余年期	29	30	——	——	——	——	——
修正系数	0.9833	1	——	——	——	——	——

注：1. 集体农用地承包经营权园地（其他园地）土地还原率为 4.38%；

2. 当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（三）林地

表 11 林地剩余年期修正系数表（国有农用地出让使用权）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.043	0.0845	0.1245	0.163	0.2001	0.2359	0.2704
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3036	0.3357	0.3665	0.3963	0.425	0.4526	0.4792
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5049	0.5296	0.5535	0.5765	0.5986	0.6199	0.6405
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28

修正系数	0.6603	0.6794	0.6979	0.7156	0.7327	0.7492	0.7651
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.7804	0.7951	0.8094	0.8231	0.8363	0.849	0.8613
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8731	0.8845	0.8955	0.9061	0.9163	0.9261	0.9356
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9447	0.9535	0.962	0.9702	0.978	0.9856	0.9929
剩余年期	50	——	——	——	——	——	——
修正系数	1	——	——	——	——	——	——

注：1. 国有农用地出让使用权林地土地还原率为 3.76%；

2. 当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

表 12 林地剩余年期修正系数表（集体农用地承包经营权）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.041	0.0805	0.1184	0.1549	0.19	0.2237	0.2561
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.2873	0.3173	0.3462	0.3739	0.4006	0.4262	0.4509
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.4746	0.4974	0.5194	0.5405	0.5607	0.5802	0.599
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.617	0.6344	0.6511	0.6671	0.6825	0.6974	0.7116
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.7253	0.7385	0.7512	0.7634	0.7752	0.7864	0.7973
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8077	0.8177	0.8274	0.8367	0.8456	0.8542	0.8624
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.8703	0.878	0.8853	0.8923	0.8991	0.9057	0.9119
剩余年期	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.918	0.9238	0.9293	0.9347	0.9399	0.9448	0.9496
剩余年期	57	58	59	60	61	62	63
修正系数	0.9542	0.9586	0.9628	0.9669	0.9708	0.9746	0.9782
剩余年期	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9817	0.9851	0.9883	0.9914	0.9944	0.9972	1

注：1. 集体农用地承包经营权林地土地还原率为 3.99%；

2. 当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（四）草地

表 13 草地剩余年期修正系数表（国有农用地出让使用权）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0429	0.0842	0.1241	0.1625	0.1995	0.2352	0.2697
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3028	0.3348	0.3656	0.3953	0.424	0.4516	0.4782
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5038	0.5286	0.5524	0.5754	0.5975	0.6189	0.6395
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.6593	0.6784	0.6969	0.7146	0.7318	0.7483	0.7642
剩余年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.7795	0.7943	0.8086	0.8223	0.8356	0.8483	0.8606
剩余年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8725	0.8839	0.895	0.9056	0.9158	0.9257	0.9352
剩余年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9444	0.9532	0.9618	0.97	0.9779	0.9855	0.9929
剩余年期	50	——	——	——	——	——	——
修正系数	1	——	——	——	——	——	——

注：1. 国有农用地出让使用权草地土地还原率为 3.74%；

2. 当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

表 14 草地剩余年期修正系数表（集体农用地承包经营权）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0547	0.1073	0.158	0.2068	0.2538	0.2991	0.3427
剩余年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3847	0.4251	0.464	0.5015	0.5376	0.5723	0.6058
剩余年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.638	0.669	0.6989	0.7277	0.7554	0.782	0.8077
剩余年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.8324	0.8563	0.8792	0.9013	0.9225	0.943	0.9627
剩余年期	29	30	——	——	——	——	——
修正系数	0.9817	1	——	——	——	——	——

注：1. 集体农用地承包经营权草地土地还原率为 3.85%。

2. 当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

二、级别因素修正系数

（一）园地（果园）级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离。

表 15 I 级园地（果园）级别因素修正系数表

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度 (cm)	因素说明	≥ 100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	< 40
		国有农用地修正值	0.0023	0.0012	0.0000	-0.0010	-0.0019
		集体农用地修正值	0.0014	0.0007	0.0000	-0.0013	-0.0026
	土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5)	[6.5,7.5)	< 5.0 或 ≥ 7.5
		国有农用地修正值	0.0017	0.0009	0.0000	-0.0007	-0.0014
		集体农用地修正值	0.0011	0.0006	0.0000	-0.0010	-0.0019
	土壤有机质含量 (g/kg)	因素说明	≥ 20	[16.67,20)	[13.33,16.67)	[10,13.33)	< 10
		国有农用地修正值	0.0023	0.0012	0.0000	-0.0010	-0.0019
		集体农用地修正值	0.0014	0.0007	0.0000	-0.0013	-0.0026
	土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
		国有农用地修正值	0.0022	0.0011	0.0000	-0.0009	-0.0018
		集体农用地修正值	0.0014	0.0007	0.0000	-0.0013	-0.0025

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
	盐渍化程度	因素说明	无盐渍化，作物生长正常	轻度盐渍化，作物生长不良	中度盐渍化，作物生长困难	重度盐渍化，阻碍作物生长	盐土，阻碍作物生长
		国有农用地修正值	0.0010	0.0005	0.0000	-0.0004	-0.0008
		集体农用地修正值	0.0006	0.0003	0.0000	-0.0006	-0.0011
	坡度	因素说明	(6° ,15°]	(15° ,25°]	(25° ,35°]	≤6°	>35°
		国有农用地修正值	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0016	-0.0032
		集体农用地修正值	0.0024	0.0012	0.0000	-0.0022	-0.0044
	坡向	因素说明	阳坡	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		国有农用地修正值	0.0038	0.0019	——	-0.0016	-0.0032
		集体农用地修正值	0.0024	0.0012	——	-0.0022	-0.0044
社会经济因素	水源保证率(距灌溉水源的距离(m))	因素说明	<100	[100,200)	[200,300)	[300,400)	≥400
		国有农用地修正值	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0015	-0.0029
		集体农用地修正值	0.0022	0.0011	0.0000	-0.0020	-0.0040
	连片程度	因素说明	连片程度高	连片程度较高	连片程度一般	连片程度较低	连片程度低
		国有农用地修正值	0.0023	0.0012	0.0000	-0.0010	-0.0019
		集体农用地修正值	0.0014	0.0007	0.0000	-0.0013	-0.0026
	劳作距离(距居民点距离(m))	因素说明	<180	[180,360)	[360,540)	[540,720)	≥720
		国有农用地修正值	0.0017	0.0009	0.0000	-0.0007	-0.0014
		集体农用地修正值	0.0011	0.0006	0.0000	-0.0010	-0.0020

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
	田间路网	因素说明	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		国有农用地修正值	0.0024	0.0012	0.0000	-0.0010	-0.0020
		集体农用地修正值	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0014	-0.0027
	田块大小（亩）	因素说明	>30	(20,30]	(10,20]	(1,10]	≤1
		国有农用地修正值	0.0014	0.0007	0.0000	-0.0006	-0.0012
		集体农用地修正值	0.0009	0.0005	0.0000	-0.0008	-0.0016
区位因子	中心城市影响度 （距中心区距离 （m））	因素说明	<2000	[2000,3700)	[3700,5400)	[5400,7100)	≥7100
		国有农用地修正值	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0013	-0.0025
		集体农用地修正值	0.0019	0.0010	0.0000	-0.0017	-0.0034
	对外交通便利度 （距最近火车站、 港口码头、高速路 口距离（m））	因素说明	<2000	[2000,4000)	[4000,6000)	[6000,8000)	≥8000
		国有农用地修正值	0.0027	0.0014	0.0000	-0.0011	-0.0022
		集体农用地修正值	0.0017	0.0009	0.0000	-0.0016	-0.0031
	道路通达度(道路 等级)	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		国有农用地修正值	0.0027	0.0014	0.0000	-0.0012	-0.0023
		集体农用地修正值	0.0017	0.0009	0.0000	-0.0016	-0.0031
	农贸市场影响度 （距农贸市场距 离（m））	因素说明	<1100	[1100,2200)	[2200,3300)	[3300,4400)	≥4400
		国有农用地修正值	0.0014	0.0007	0.0000	-0.0006	-0.0012
		集体农用地修正值	0.0009	0.0005	0.0000	-0.0008	-0.0016

表 16 II级园地（果园）级别因素修正系数表

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度 (cm)	因素说明	≥ 100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	< 40
		国有农用地修正值	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0013	-0.0026
		集体农用地修正值	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5)	[6.5,7.5)	< 5.0 或 ≥ 7.5
		国有农用地修正值	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0010	-0.0019
		集体农用地修正值	0.0021	0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0021
	土壤有机质含量 (g/kg)	因素说明	≥ 20	[16.67,20)	[13.33,16.67)	[10,13.33)	< 10
		国有农用地修正值	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0013	-0.0025
		集体农用地修正值	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
		国有农用地修正值	0.0019	0.0010	0.0000	-0.0012	-0.0024
		集体农用地修正值	0.0027	0.0014	0.0000	-0.0014	-0.0027
	盐渍化程度	因素说明	无盐渍化，作物 生长正常	轻度盐渍化，作 物生长不良	中度盐渍化，作 物生长困难	重度盐渍化，阻 碍作物生长	盐土，阻碍作物 生长
		国有农用地修正值	0.0009	0.0005	0.0000	-0.0006	-0.0011
		集体农用地修正值	0.0012	0.0006	0.0000	-0.0006	-0.0012
	坡度	因素说明	(6° ,15°]	(15° ,25°]	(25° ,35°]	$\leq 6^\circ$	$> 35^\circ$
		国有农用地修正值	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0022	-0.0043

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
		集体农用地修正值	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0048
	坡向	因素说明	阳坡	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		国有农用地修正值	0.0034	0.0017	——	-0.0022	-0.0043
		集体农用地修正值	0.0048	0.0024	——	-0.0024	-0.0048
社会经济因素	水源保证率(距灌溉水源的距离(m))	因素说明	<140	[140,280)	[280,420)	[420,560)	≥560
		国有农用地修正值	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0020	-0.0039
		集体农用地修正值	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044
	连片程度	因素说明	连片程度高	连片程度较高	连片程度一般	连片程度较低	连片程度低
		国有农用地修正值	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0013	-0.0025
		集体农用地修正值	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	劳作距离(距居民点距离(m))	因素说明	<200	[200,400)	[400,600)	[600,800)	≥800
		国有农用地修正值	0.0015	0.0008	0.0000	-0.0010	-0.0019
		集体农用地修正值	0.0022	0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0022
	田间路网	因素说明	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		国有农用地修正值	0.0021	0.0011	0.0000	-0.0013	-0.0026
		集体农用地修正值	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0029
	田块大小(亩)	因素说明	>30	(20,30]	(10,20]	(1,10]	≤1
		国有农用地修正值	0.0013	0.0007	0.0000	-0.0008	-0.0016
		集体农用地修正值	0.0018	0.0009	0.0000	-0.0009	-0.0018

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
区位因子	中心城市影响度 (距中心区距离 (m))	因素说明	<2000	[2000,3700)	[3700,5400)	[5400,7100)	≥7100
		国有农用地修正值	0.0026	0.0013	0.0000	-0.0017	-0.0033
		集体农用地修正值	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
	对外交通便利度 (距最近火车站、 港口码头、高速路 口距离(m))	因素说明	<2000	[2000,4000)	[4000,6000)	[6000,8000)	≥8000
		国有农用地修正值	0.0024	0.0012	0.0000	-0.0015	-0.0030
		集体农用地修正值	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0033
	道路通达度(道路 等级)	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		国有农用地修正值	0.0024	0.0012	0.0000	-0.0015	-0.0030
		集体农用地修正值	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0017	-0.0034
	农贸市场影响度 (距农贸市场距 离(m))	因素说明	<1500	[1500,2700)	[2700,3900)	[3900,5100)	≥5100
		国有农用地修正值	0.0013	0.0007	0.0000	-0.0008	-0.0016
		集体农用地修正值	0.0018	0.0009	0.0000	-0.0009	-0.0018

表 17 III级园地(果园)级别因素修正系数表

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度 (cm)	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	<40
		国有农用地修正值	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0016	-0.0031

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
		集体农用地修正值	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0012	-0.0024
	土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5)	[6.5,7.5)	<5.0 或 ≥7.5
		国有农用地修正值	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0012	-0.0023
		集体农用地修正值	0.0023	0.0012	0.0000	-0.0009	-0.0017
	土壤有机质含量 (g/kg)	因素说明	≥20	[16.67,20)	[13.33,16.67)	[10,13.33)	<10
		国有农用地修正值	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0016	-0.0031
		集体农用地修正值	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0012	-0.0024
	土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
		国有农用地修正值	0.0026	0.0013	0.0000	-0.0015	-0.0029
		集体农用地修正值	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0011	-0.0022
	盐渍化程度	因素说明	无盐渍化，作物 生长正常	轻度盐渍化，作 物生长不良	中度盐渍化，作 物生长困难	重度盐渍化，阻 碍作物生长	盐土，阻碍作物 生长
		国有农用地修正值	0.0012	0.0006	0.0000	-0.0007	-0.0013
		集体农用地修正值	0.0013	0.0007	0.0000	-0.0005	-0.0010
	坡度	因素说明	(6° ,15°]	(15° ,25°]	(25° ,35°]	≤6°	>35°
		国有农用地修正值	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0026	-0.0052

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
		集体农用地修正值	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0020	-0.0040
	坡向	因素说明	阳坡	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		国有农用地修正值	0.0047	0.0024	——	-0.0026	-0.0052
		集体农用地修正值	0.0053	0.0027	——	-0.0020	-0.0040
社会经济因素	水源保证率(距灌溉水源的距离(m))	因素说明	<220	[220,440)	[440,660)	[660,880)	≥880
		国有农用地修正值	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0024	-0.0047
		集体农用地修正值	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0018	-0.0036
	连片程度	因素说明	连片程度高	连片程度较高	连片程度一般	连片程度较低	连片程度低
		国有农用地修正值	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0016	-0.0031
		集体农用地修正值	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0012	-0.0024
	劳作距离(距居民点距离(m))	因素说明	<280	[280,560)	[560,840)	[840,1120)	≥1120
		国有农用地修正值	0.0021	0.0011	0.0000	-0.0012	-0.0023
		集体农用地修正值	0.0024	0.0012	0.0000	-0.0009	-0.0018
	田间路网	因素说明	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		国有农用地修正值	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0016	-0.0032

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
	田块大小（亩）	集体农用地修正值	0.0032	0.0016	0.0000	-0.0012	-0.0024
		因素说明	>30	(20,30]	(10,20]	(1,10]	≤1
		国有农用地修正值	0.0017	0.0009	0.0000	-0.0010	-0.0019
		集体农用地修正值	0.0019	0.0010	0.0000	-0.0008	-0.0015
区位因子	中心城市影响度 （距中心区距离 （m））	因素说明	<2700	[2700,4400)	[4400,6100)	[6100,7800)	≥7800
		国有农用地修正值	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0020	-0.0040
		集体农用地修正值	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0016	-0.0031
	对外交通便利度 （距最近火车站、 港口码头、高速路 口距离（m））	因素说明	<2200	[2200,4400)	[4400,6600)	[6600,8800)	≥8800
		国有农用地修正值	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0036
		集体农用地修正值	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0014	-0.0028
	道路通达度(道路 等级)	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		国有农用地修正值	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0018	-0.0036
		集体农用地修正值	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0014	-0.0028
	农贸市场影响度 （距农贸市场距 离（m））	因素说明	<1800	[1800,3100)	[3100,4400)	[4400,5700)	≥5700
		国有农用地修正值	0.0017	0.0009	0.0000	-0.0010	-0.0019
		集体农用地修正值	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0008	-0.0015

（二）园地（其他园地）级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离。

表 18 I 级园地（其他园地）级别因素修正系数表

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	<40
		国有农用地修正值	0.0024	0.0012	0.0000	-0.0014	-0.0028
		集体农用地修正值	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0020	-0.0039
	土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5)	[6.5,7.5)	<5.0 或 ≥7.5
		国有农用地修正值	0.0013	0.0007	0.0000	-0.0008	-0.0016
		集体农用地修正值	0.0023	0.0012	0.0000	-0.0011	-0.0021
	土壤有机质含量（g/kg）	因素说明	≥20	[16.67,20)	[13.33,16.67)	[10,13.33)	<10
		国有农用地修正值	0.0024	0.0012	0.0000	-0.0014	-0.0028
		集体农用地修正值	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0019	-0.0038
	土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
		国有农用地修正值	0.0022	0.0011	0.0000	-0.0013	-0.0026
		集体农用地修正值	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0035
	坡度	因素说明	(6° ,15°]	(15° ,25°]	(25° ,35°]	≤6°	>35°
		国有农用地修正值	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0020	-0.0040
		集体农用地修正值	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0027	-0.0054

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
	坡向	因素说明	阳坡	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		国有农用地修正值	0.0034	0.0017	——	-0.0020	-0.0040
		集体农用地修正值	0.0059	0.0030	——	-0.0027	-0.0054
社会经济因素	水源保证率 (距灌溉水源的距离 (m))	因素说明	<60	[60,120)	[120,180)	[180,240)	≥240
		国有农用地修正值	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0032	-0.0063
		集体农用地修正值	0.0093	0.0047	0.0000	-0.0043	-0.0086
	劳作距离(距 居民点距离 (m))	因素说明	<160	[160,320)	[320,480)	[480,640)	≥640
		国有农用地修正值	0.0016	0.0008	0.0000	-0.0010	-0.0019
		集体农用地修正值	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0013	-0.0025
	田间路网	因素说明	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		国有农用地修正值	0.0022	0.0011	0.0000	-0.0013	-0.0026
		集体农用地修正值	0.0038	0.0019	0.0000	-0.0018	-0.0035
	田块大小 (亩)	因素说明	>30	(20,30]	(10,20]	(1,10]	≤1
		国有农用地修正值	0.0013	0.0007	0.0000	-0.0008	-0.0015
		集体农用地修正值	0.0022	0.0011	0.0000	-0.0010	-0.0020
区位因子	中心城市影 响度(距中心 区距离(m))	因素说明	<1600	[1600,2700)	[2700,3800)	[3800,4900)	≥4900
		国有农用地修正值	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0017	-0.0033
		集体农用地修正值	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0045
	对外交通便	因素说明	<1500	[1500,3000)	[3000,4500)	[4500,6000)	≥6000

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
	利度（距最近火车站、港口码头、高速公路距离（m））	国有农用地修正值	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0017	-0.0033
		集体农用地修正值	0.0049	0.0025	0.0000	-0.0023	-0.0045
	道路通达度（道路等级）	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		国有农用地修正值	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0022	-0.0043
		集体农用地修正值	0.0064	0.0032	0.0000	-0.0030	-0.0059

表 19 II级园地（其他园地）级别因素修正系数表

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	<40
		国有农用地修正值	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0016	-0.0031
		集体农用地修正值	0.0043	0.0022	0.0000	-0.0009	-0.0017
	土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5)	[6.5,7.5)	<5.0 或 ≥7.5
		国有农用地修正值	0.0017	0.0009	0.0000	-0.0009	-0.0017
		集体农用地修正值	0.0024	0.0012	0.0000	-0.0005	-0.0009
	土壤有机质含量（g/kg）	因素说明	≥20	[16.67,20)	[13.33,16.67)	[10,13.33)	<10
		国有农用地修正值	0.0030	0.0015	0.0000	-0.0015	-0.0030
		集体农用地修正值	0.0042	0.0021	0.0000	-0.0009	-0.0017

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
	土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
		国有农用地修正值	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0014	-0.0028
		集体农用地修正值	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0008	-0.0016
	坡度	因素说明	(6° ,15°]	(15° ,25°]	(25° ,35°]	≤6°	>35°
		国有农用地修正值	0.0044	0.0022	0.0000	-0.0022	-0.0044
		集体农用地修正值	0.0061	0.0031	0.0000	-0.0012	-0.0024
	坡向	因素说明	阳坡	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		国有农用地修正值	0.0043	0.0022	——	-0.0022	-0.0043
		集体农用地修正值	0.0061	0.0031	——	-0.0012	-0.0024
社会经济因素	水源保证率 (距灌溉水源的距离 (m))	因素说明	<80	[80,160)	[160,240)	[240,320)	≥320
		国有农用地修正值	0.0069	0.0035	0.0000	-0.0035	-0.0069
		集体农用地修正值	0.0097	0.0049	0.0000	-0.0020	-0.0039
	劳作距离(距 居民点距离 (m))	因素说明	<300	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥1200
		国有农用地修正值	0.0020	0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0020
		集体农用地修正值	0.0029	0.0015	0.0000	-0.0006	-0.0011
	田间路网	因素说明	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		国有农用地修正值	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0014	-0.0028
		集体农用地修正值	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0008	-0.0016

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
	田块大小 (亩)	因素说明	>30	(20,30]	(10,20]	(1,10]	≤1
		国有农用地修正值	0.0016	0.0008	0.0000	-0.0008	-0.0016
		集体农用地修正值	0.0023	0.0012	0.0000	-0.0005	-0.0009
区位 因子	中心城市影 响度(距中心 区距离(m))	因素说明	<2100	[2100,3700)	[3700,5300)	[5300,6900)	≥6900
		国有农用地修正值	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036
		集体农用地修正值	0.0050	0.0025	0.0000	-0.0010	-0.0020
	对外交通便 利度(距最近 火车站、港口 码头、高速路 口距离(m))	因素说明	<2100	[2100,4100)	[4100,6100)	[6100,8100)	≥8100
		国有农用地修正值	0.0036	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0036
		集体农用地修正值	0.0051	0.0026	0.0000	-0.0010	-0.0020
	道路通达度 (道路等级)	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		国有农用地修正值	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0024	-0.0047
		集体农用地修正值	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0014	-0.0027

表 20 III级园地(其他园地)级别因素修正系数表

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
自然 因素	有效土层厚 度(cm)	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	<40
		国有农用地修正值	0.0034	0.0017	0.0000	-0.0005	-0.0010
		集体农用地修正值	0.0018	0.0009	0.0000	-0.0005	-0.0009

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
	土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5)	[6.5,7.5)	<5.0 或 ≥7.5
		国有农用地修正值	0.0019	0.0010	0.0000	-0.0003	-0.0006
		集体农用地修正值	0.0010	0.0005	0.0000	-0.0003	-0.0005
	土壤有机质含量 (g/kg)	因素说明	≥20	[16.67,20)	[13.33,16.67)	[10,13.33)	<10
		国有农用地修正值	0.0033	0.0017	0.0000	-0.0005	-0.0010
		集体农用地修正值	0.0018	0.0009	0.0000	-0.0004	-0.0008
	土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
		国有农用地修正值	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0005	-0.0009
		集体农用地修正值	0.0017	0.0009	0.0000	-0.0004	-0.0008
	坡度	因素说明	(6° ,15°]	(15° ,25°]	(25° ,35°]	≤6°	>35°
		国有农用地修正值	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0007	-0.0014
		集体农用地修正值	0.0026	0.0013	0.0000	-0.0006	-0.0012
	坡向	因素说明	阳坡	半阳坡	——	半阴坡	阴坡
		国有农用地修正值	0.0048	0.0024	——	-0.0007	-0.0014
		集体农用地修正值	0.0026	0.0013	——	-0.0006	-0.0012
社会经济因素	水源保证率 (距灌溉水源的距离 (m))	因素说明	<140	[140,280)	[280,420)	[420,560)	≥560
		国有农用地修正值	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0012	-0.0023
		集体农用地修正值	0.0041	0.0021	0.0000	-0.0010	-0.0019

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
	劳作距离（距居民点距离（m））	因素说明	<400	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
		国有农用地修正值	0.0022	0.0011	0.0000	-0.0004	-0.0007
		集体农用地修正值	0.0012	0.0006	0.0000	-0.0003	-0.0006
	田间路网	因素说明	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
		国有农用地修正值	0.0031	0.0016	0.0000	-0.0005	-0.0009
		集体农用地修正值	0.0017	0.0009	0.0000	-0.0004	-0.0008
	田块大小（亩）	因素说明	>30	(20,30]	(10,20]	(1,10]	≤1
		国有农用地修正值	0.0018	0.0009	0.0000	-0.0003	-0.0005
		集体农用地修正值	0.0010	0.0005	0.0000	-0.0003	-0.0005
区位因子	中心城市影响度（距中心区距离（m））	因素说明	<2800	[2800,4600)	[4600,6400)	[6400,8200)	≥8200
		国有农用地修正值	0.0039	0.0020	0.0000	-0.0006	-0.0012
		集体农用地修正值	0.0021	0.0011	0.0000	-0.0005	-0.0010
	对外交通便利度（距最近火车站、港口码头、高速公路距离（m））	因素说明	<2800	[2800,4800)	[4800,6800)	[6800,8800)	≥8800
		国有农用地修正值	0.0040	0.0020	0.0000	-0.0006	-0.0012
		集体农用地修正值	0.0021	0.0011	0.0000	-0.0005	-0.0010

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
	道路通达度 (道路等级)	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		国有农用地修正值	0.0052	0.0026	0.0000	-0.0008	-0.0016
		集体农用地修正值	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0007	-0.0013

(三) 林地级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离。

表 21 I 级林地级别因素修正系数表

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	因素说明	<5°	[5° ,15°)	[15° ,25°)	[25° ,35°)	[35° ,90°)
		国有农用地修正值	0.0054	0.0027	0.0000	-0.0052	-0.0103
		集体农用地修正值	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0047	-0.0094
	坡位	因素说明	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
		国有农用地修正值	0.0053	0.0027	0.0000	-0.0051	-0.0102
		集体农用地修正值	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0047	-0.0093
	坡向	因素说明	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
		国有农用地修正值	0.0028	0.0014	0.0000	-0.0027	-0.0053

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
社会经济因素		集体农用地修正值	0.0048	0.0024	0.0000	-0.0025	-0.0049
	土层厚度 (cm)	因素说明	≥80	[66.67,80)	[53.33,66.67)	[40,53.33)	(40,0)
		国有农用地修正值	0.0071	0.0036	0.0000	-0.0068	-0.0136
		集体农用地修正值	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0062	-0.0124
	腐殖质厚度 (植被覆盖 类型)	因素说明	阔叶林	针阔混交林	针叶林	竹林	灌木林、其他
		国有农用地修正值	0.0067	0.0034	0.0000	-0.0065	-0.0129
		集体农用地修正值	0.0116	0.0058	0.0000	-0.0059	-0.0118
	可及度	因素说明	已经具备采、集、 运条件	——	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
		国有农用地修正值	0.0065	——	0.0000	——	-0.0125
		集体农用地修正值	0.0112	——	0.0000	——	-0.0114
	集材距离 (距道路的距离(m))	因素说明	<280	[280, 560)	[560, 840)	[840, 1120)	≥1120
		国有农用地修正值	0.0047	0.0024	0.0000	-0.0045	-0.0090
		集体农用地修正值	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0041	-0.0082
	运输距离 (距木材厂 运输距离(km))	因素说明	<3000	[3000, 6000)	[6000, 9000)	[9000, 12000)	≥12000
		国有农用地修正值	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0034	-0.0068
		集体农用地修正值	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0031	-0.0062

表 22 II 级林地级别因素修正系数表

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	因素说明	$<5^{\circ}$	$[5^{\circ}, 15^{\circ})$	$[15^{\circ}, 25^{\circ})$	$[25^{\circ}, 35^{\circ})$	$[35^{\circ}, 90^{\circ})$
		国有农用地修正值	0.0123	0.0062	0.0000	-0.0073	-0.0146
		集体农用地修正值	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0078	-0.0155
	坡位	因素说明	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
		国有农用地修正值	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0073	-0.0146
		集体农用地修正值	0.0109	0.0055	0.0000	-0.0077	-0.0153
	坡向	因素说明	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
		国有农用地修正值	0.0063	0.0032	0.0000	-0.0038	-0.0076
		集体农用地修正值	0.0057	0.0029	0.0000	-0.0040	-0.0080
	土层厚度 (cm)	因素说明	≥ 80	$[66.67, 80)$	$[53.33, 66.67)$	$[40, 53.33)$	$(40, 0)$
		国有农用地修正值	0.0162	0.0081	0.0000	-0.0098	-0.0195
		集体农用地修正值	0.0145	0.0073	0.0000	-0.0102	-0.0203
	腐殖质厚度 (植被覆盖 类型)	因素说明	阔叶林	针阔混交林	针叶林	竹林	灌木林、其他
		国有农用地修正值	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0093	-0.0185
		集体农用地修正值	0.0138	0.0069	0.0000	-0.0097	-0.0193
社会经济因素	可及度	因素说明	已经具备采、集、 运条件	——	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
		国有农用地修正值	0.0149	——	0.0000	——	-0.0179

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
		集体农用地修正值	0.0134	——	0.0000	——	-0.0187
	集材距离 (距道路的距离(m))	因素说明	<480	[480, 960)	[960, 1440)	[1440, 1920)	≥1920
		国有农用地修正值	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0064	-0.0128
		集体农用地修正值	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0067	-0.0134
	运输距离 (距木材厂运输距离(km))	因素说明	<3200	[3200, 6400)	[6400, 9600)	[9600, 12800)	≥12800
		国有农用地修正值	0.0081	0.0041	0.0000	-0.0049	-0.0097
		集体农用地修正值	0.0072	0.0036	0.0000	-0.0051	-0.0101

表 23 III级林地级别因素修正系数表

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	因素说明	<5°	[5° ,15°)	[15° ,25°)	[25° ,35°)	[35° ,90°)
		国有农用地修正值	0.0192	0.0096	0.0000	-0.0040	-0.0080
		集体农用地修正值	0.0204	0.0102	0.0000	-0.0031	-0.0061
	坡位	因素说明	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
		国有农用地修正值	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0040	-0.0079
		集体农用地修正值	0.0202	0.0101	0.0000	-0.0031	-0.0061
	坡向	因素说明	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
		国有农用地修正值	0.0099	0.0050	0.0000	-0.0021	-0.0041
		集体农用地修正值	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0016	-0.0031

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
	土层厚度 (cm)	因素说明	≥80	[66.67,80)	[53.33,66.67)	[40,53.33)	(40,0)
		国有农用地修正值	0.0253	0.0127	0.0000	-0.0053	-0.0105
		集体农用地修正值	0.0268	0.0134	0.0000	-0.0040	-0.0080
	腐殖质厚度 (植被覆盖 类型)	因素说明	阔叶林	针阔混交林	针叶林	竹林	灌木林、其他
		国有农用地修正值	0.0240	0.0120	0.0000	-0.0050	-0.0100
		集体农用地修正值	0.0255	0.0128	0.0000	-0.0039	-0.0077
社会经济因素	可及度	因素说明	已经具备采、集、 运条件	——	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
		国有农用地修正值	0.0233	——	0.0000	——	-0.0097
		集体农用地修正值	0.0247	——	0.0000	——	-0.0074
	集材距离 (距道路的 距离(m))	因素说明	<400	[400, 800)	[800, 1200)	[1200, 1600)	≥1600
		国有农用地修正值	0.0167	0.0084	0.0000	-0.0035	-0.0069
		集体农用地修正值	0.0177	0.0089	0.0000	-0.0027	-0.0053
	运输距离 (距木材厂 运输距离 (km))	因素说明	<5000	[5000, 8000)	[8000, 11000)	[11000, 14000)	≥14000
		国有农用地修正值	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0026	-0.0052
		集体农用地修正值	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0020	-0.0040

(四) 草地级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离。

表 24 I 级草地级别因素修正系数表

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土层厚度 (cm)	因素说明	≥60	[50,60)	[40,50)	[30,40)	<30
		国有农用地修正值	0.0236	0.0118	0.0000	-0.0074	-0.0147
		集体农用地修正值	0.0155	0.0078	0.0000	-0.0073	-0.0145
	土壤有机质 含量 (g/kg)	因素说明	≥20	[16.67,20)	[13.33,16.67)	[10,13.33)	<10
		国有农用地修正值	0.0227	0.0114	0.0000	-0.0071	-0.0142
		集体农用地修正值	0.0149	0.0075	0.0000	-0.0070	-0.0140
	土壤质地	因素说明	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
		国有农用地修正值	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0038	-0.0075
		集体农用地修正值	0.0079	0.0040	0.0000	-0.0037	-0.0074
	坡度	因素说明	<5°	[5° ,15°)	[15° ,25°)	[25° ,35°)	≥35°
		国有农用地修正值	0.0250	0.0125	0.0000	-0.0078	-0.0156
		集体农用地修正值	0.0164	0.0082	0.0000	-0.0077	-0.0154
	产草量	因素说明	高	较高	一般	较低	低
		国有农用地修正值	0.0165	0.0083	0.0000	-0.0052	-0.0103
		集体农用地修正值	0.0108	0.0054	0.0000	-0.0051	-0.0102
社会经	距水源地距	因素说明	<160	[160, 320)	[320, 480)	[480, 640)	≥640

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
济因素	离 (m)	国有农用地修正值	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0049	-0.0098
		集体农用地修正值	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0049	-0.0097
	道路通达度 (道路等级)	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		国有农用地修正值	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0040	-0.0079
		集体农用地修正值	0.0083	0.0042	0.0000	-0.0039	-0.0078

表 25 II级草地级别因素修正系数表

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土层厚度 (cm)	因素说明	≥60	[50,60)	[40,50)	[30,40)	<30
		国有农用地修正值	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0110	-0.0219
		集体农用地修正值	0.0173	0.0087	0.0000	-0.0144	-0.0288
	土壤有机质 含量 (g/kg)	因素说明	≥20	[16.67,20)	[13.33,16.67)	[10,13.33)	<10
		国有农用地修正值	0.0169	0.0085	0.0000	-0.0106	-0.0211
		集体农用地修正值	0.0166	0.0083	0.0000	-0.0139	-0.0277
	土壤质地	因素说明	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
		国有农用地修正值	0.0090	0.0045	0.0000	-0.0056	-0.0112
		集体农用地修正值	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0074	-0.0147
	坡度	因素说明	<5°	[5° ,15°)	[15° ,25°)	[25° ,35°)	≥35°
		国有农用地修正值	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0116	-0.0232

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
	产草量	集体农用地修正值	0.0183	0.0092	0.0000	-0.0153	-0.0305
		因素说明	高	较高	一般	较低	低
		国有农用地修正值	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0077	-0.0153
		集体农用地修正值	0.0121	0.0061	0.0000	-0.0101	-0.0201
社会经济因素	距水源地距离 (m)	因素说明	<200	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	≥800
		国有农用地修正值	0.0117	0.0059	0.0000	-0.0073	-0.0146
		集体农用地修正值	0.0115	0.0058	0.0000	-0.0096	-0.0191
	道路通达度 (道路等级)	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		国有农用地修正值	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0059	-0.0117
		集体农用地修正值	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0077	-0.0154

表 26 III级草地级别因素修正系数表

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土层厚度 (cm)	因素说明	≥60	[50,60)	[40,50)	[30,40)	<30
		国有农用地修正值	0.0288	0.0144	0.0000	-0.0069	-0.0138
		集体农用地修正值	0.0418	0.0209	0.0000	-0.0071	-0.0142
	土壤有机质含量 (g/kg)	因素说明	≥20	[16.67,20)	[13.33,16.67)	[10,13.33)	<10
		国有农用地修正值	0.0277	0.0139	0.0000	-0.0067	-0.0133

因素	因子	/	优	较优	一般	较劣	劣
		集体农用地修正值	0.0403	0.0202	0.0000	-0.0069	-0.0137
	土壤质地	因素说明	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
		国有农用地修正值	0.0147	0.0074	0.0000	-0.0036	-0.0071
		集体农用地修正值	0.0214	0.0107	0.0000	-0.0037	-0.0073
	坡度	因素说明	<5°	[5° ,15°)	[15° ,25°)	[25° ,35°)	≥35°
		国有农用地修正值	0.0305	0.0153	0.0000	-0.0073	-0.0146
		集体农用地修正值	0.0443	0.0222	0.0000	-0.0076	-0.0151
	产草量	因素说明	高	较高	一般	较低	低
		国有农用地修正值	0.0201	0.0101	0.0000	-0.0048	-0.0096
		集体农用地修正值	0.0292	0.0146	0.0000	-0.0050	-0.0099
社会经济因素	距水源地距离 (m)	因素说明	<2250	[2250, 4500)	[4500, 6750)	[6750, 9000)	≥9000
		国有农用地修正值	0.0191	0.0096	0.0000	-0.0046	-0.0092
		集体农用地修正值	0.0278	0.0139	0.0000	-0.0048	-0.0095
	道路通达度 (道路等级)	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		国有农用地修正值	0.0154	0.0077	0.0000	-0.0037	-0.0074
		集体农用地修正值	0.0224	0.0112	0.0000	-0.0038	-0.0076

第四章 基准地价评估成果应用及建议

一、评估使用说明

应用基准地价系数修正法评估农用地地价，是利用农用地基准地价和地价修正系数表等成果，按照替代原则，就待估农用地区域条件和自身条件与其所处级别的平均条件相比较，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，从而求取待估农用地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

(一)收集级别基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、农用地地价修正系数表和相应的因素说明表。

(二)确定待估园地林地草地的土地权属性质

确定待估对象的土地权属性质为国有农用地出让使用权还是集体农用地承包经营权。

(三)确定待估园地林地草地所处的级别基准地价

1、确定待估对象所在的位置

2、若待估对象的土地使用权为国有农用地出让使用权的，选择对应的园林草国有农用地出让使用权的价格体系，确定待估对象对应的级别基准地价，选择相应的农用地地价修正系数表和因素条件说明表；

3、若待估对象的土地使用权为集体农用地承包经营权的，选择对应的园林草集体农用地承包经营权的价格体系，确定待估对象对应的级别基准地价，选择相应的农用地地价修正系数表和因素条件说明表。

(四)获取园地林地草地地价影响因素的指标条件

1、待估对象在本轮基准地价评估范围内

①根据出让资料（如出让条件）或转让资料（如合同）等，确定剩余年期、土地用途、经营规模（土地面积）等因素。

②对一些受人为影响较大的因素，如社会经济因素中的基础设施条件（田间道路除外）和利用现状以及工程因素中的建造情况等，则可通过实地调查确定因素情况。

③对一些在一段时间内相对稳定的因素，如果基准地价估价期日后未进行土地开发或土地整治等工程，可通过基准地价数据库获取相关指标数据（不包括上述①、②点因素）。如果基准地价估价期日后开展过土地开发或土地整治等工程，则其土壤条件因素、建设工程因素及基础设施条件中的田间道路等可根据工程资料（包括土壤化验报告、工程竣工报告、验收报告等）和实地调查进行确定，其余因素（不包括上述①、②点因素）可通过基准地价数据库获取相关指标数据。

(五)确定修正系数

将农用地的剩余年期和级别因素指标条件与修正体系中的剩余年期和级别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定剩余年期和级别因素修正系数。

(六)计算园地林地草地地价

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、评估应用举例

园地、林地、草地的地价评估采用级别价系数修正法。

地面单价 = 级别价 × 剩余年期修正系数 × (1 + 级别因素修正系数)
(公式 1)

总价 = 地面单价 × 土地总面积 (公式 2)

园地地价测算案例：

园地（果园）地价测算假设案例
待估园地（果园）状况
A 村小组集体发包给本村村民甲一块园地（果园），位于霞涌街道义联村，土地用途为园地（果园），承包面积为 10 亩。集体园地（果园）承包经营权年限为 20 年。评估该园地（果园）在 2023 年 1 月 1 日的集体土地承包经营权价格。待估园地（果园）各项指标如下： 有效土层厚度：100cm； 土壤 PH 值：5.8； 土壤有机质含量：15g/kg；

土壤质地：壤质土；
 盐渍化程度：无盐渍化，作物生长正常；
 坡度：3°；
 坡向：半阳坡；
 水源保证率（距灌溉水源的距离（m））：300m
 连片程度：连片程度高
 劳作距离（距居民点距离（m））：200m；
 田间路网：田间路网密集；
 田块大小（亩）：10 亩；
 中心城市影响度：距中心城区距离 2500m；
 对外交通便利度（距最近火车站、港口码头、高速路口距离（m））：3000m；
 道路通达度（道路等级）：乡道；
 距农贸市场距离：2000m；
 通过资料收集和调查可知：该园地（果园）位于园地（果园）I 级范围内，级别价为 3.07 万元/亩。

测算过程				
级别因素修正				
因子	有效土层厚度	土壤 PH 值	土壤有机质含量	土壤质地
指标状况	优	较优	一般	较优
修正值	0.0014	0.0006	0	0.007
因子	盐渍化程度	坡度	坡向	水源保证率（距灌溉水源的距离）
指标状况	优	较劣	较优	一般
修正值	0.0006	-0.0022	0.0012	0
因子	连片程度	劳作距离（距居民点距离）	田间路网	田块大小
指标状况	优	较优	优	较劣
修正值	0.0014	0.0006	0.0015	-0.0008
因子	中心城市影响度	对外交通便利度（距最近火车站、港口码头、高速路口距离）	道路通达度（道路等级）	农贸市场影响度
指标状况	较优	较优	一般	较优
修正值	0.001	0.0009	0	0.0005
Σ 级别因素修正系数=0.0137				
个别因素修正				
园地（果园）级别	I 级	级别价（P、万元/亩）	3.07	

修正项	待估园地（果园） 情况	修正系数
①期日	2023.1.1	1
②剩余年期	20 年	0.7916
③级别因素	$1 + \sum \text{级别因素修正系数}$	1.0137
待估园地（果园）价格（地面价）= $P * ① * ② * ③$		
待估园地（果园）价格（地面价、万元/亩）		2.46
总地价（万元）		24.6

三、其他说明

（一）基准地价应用范围说明

本基准地价成果仅适用于评估土地用途不得改变条件下的国有农用地出让使用权价格和集体农用地承包经营权价格参考。

（二）跨级别农用地价格评估

遇到跨级别农用地价格评估时，按照高级别确定地块基准地价进行评估。

附表一：大亚湾区基准地价汇总表 1

(单位：元/平方米)

权利类型	级别	园地		林地	草地
		果园	其他园地		
国有农用地 出让使用权	I 级	63	61	31	25
	II 级	59	56	26	21
	III 级	54	51	20	16
集体农用地 承包经营权	I 级	46	45	34	19
	II 级	42	40	29	16
	III 级	38	38	22	11

附表二：大亚湾区基准地价汇总表 2

(单位：万元/亩)

权利类型	级别	园地		林地	草地
		果园	其他园地		
国有农用地 出让使用权	I 级	4.2	4.07	2.07	1.67
	II 级	3.93	3.73	1.73	1.4
	III 级	3.6	3.4	1.33	1.07
集体农用地 承包经营权	I 级	3.07	3	2.27	1.27
	II 级	2.8	2.67	1.93	1.07
	III 级	2.53	2.53	1.47	0.73