
丰顺县集体农用地基准地价制订项目

修正体系成果

一、丰顺县集体农用地各用途修正体系

（一）集体耕地地价修正体系

1.耕地地价公式

耕地单位面积地价=耕地级别基准地价×（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×（1+其他个别因素修正）

耕地总地价=耕地单位面积地价×耕地总土地面积

（本页余下空白）

2.各因素指标修正

表1 丰顺县集体耕地基准地价一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.50%	处于平原、丘陵过渡地带	0.25%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.27%	处于山地地带	-0.54%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.52%	[2, 5)	0.26%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.28%	≥ 15	-0.56%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.32%	[80, 100)	0.16%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.18%	[0, 30)	-0.35%
土壤质地	壤土	0.31%	砂壤土	0.16%	粘土	0%	砂土	-0.17%	砾质土	-0.33%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.29%	[5.5, 6.0)	0.15%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.16%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.32%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.31%	[20, 30)	0.16%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.17%	(0, 6)	-0.34%
水源水质	水质达到I或II类标准	0.33%	水质达到III类标准	0.17%	水质达到IV类标准	0%	水质达到V类标准	-0.19%	劣V类水质	-0.37%
水源保障率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.35%	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水生长季节有灌溉保证	0.18%	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.19%	无灌溉条件	-0.38%

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
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	0.53%	排水条件较好,排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.27%	排水条件一般,排水体系(包括抽排)一般,丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.29%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-0.58%
距居民点距离(距最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.81%	[500, 1000)	0.41%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.45%	≥ 2000	-0.89%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.38%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.19%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒地	-0.21%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.41%
利用集约度	集约程度高,区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.36%	集约程度较高,区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.18%	集约程度一般,区域内田块分布相对分散,种植规模一般	0%	集约程度较差,区域内田块分布较零散,种植规模小	-0.20%	集约程度差,区域内田块分布零散,不成规模	-0.40%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 3000)	0.55%	[3000, 5000)	0.28%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.30%	≥ 12000	-0.60%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 1000)	0.45%	[1000, 2000)	0.23%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.25%	≥ 5000	-0.49%
道路通达度	国道、省道能通达	0.42%	县道、乡道能通达	0.21%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.23%	没有道路通达条件	-0.46%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
对外交通便利度（距离火车站、码头、高速公路出入口、货运站点）（m）	[0, 3000)	0.40%	[3000, 5000)	0.20%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.22%	≥ 12000	-0.44%

备注：上表中“[”、“]”指包含该数，“(”、“)”指不包含该数，本文下同。

（本页余下空白）

表2 丰顺县集体耕地基准地价二级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带	0.58%	处于平原、丘陵过渡地带	0.29%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.28%	处于山地地带	-0.55%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.60%	[2, 5)	0.30%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.29%	≥ 15	-0.57%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.37%	[80, 100)	0.19%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.18%	[0, 30)	-0.35%
土壤质地	壤土	0.35%	砂壤土	0.18%	粘土	0%	砂土	-0.17%	砾质土	-0.34%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.34%	[5.5, 6.0)	0.17%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.16%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.32%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.36%	[20, 30)	0.18%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.17%	(0, 6)	-0.34%
水源水质	水质达到I或II类标准	0.39%	水质达到III类标准	0.20%	水质达到IV类标准	0%	水质达到V类标准	-0.19%	劣V类水质	-0.37%
水源保障率	充分满足,可随时灌溉农田	0.41%	基本满足,有良好的灌溉系统,在关键需水生长季节有灌溉保证	0.21%	一般满足,有灌溉系统,但在大旱年不能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善,灌溉条件较差	-0.20%	无灌溉条件	-0.39%
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	0.61%	排水条件较好,排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.31%	排水条件一般,排水体系(包括抽排)一般,丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.29%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-0.58%

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
距居民点距离 (距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.94%	[500, 1000)	0.47%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.45%	≥ 2000	-0.89%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.44%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.22%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.21%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.41%
利用集约度	集约程度高,区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.42%	集约程度较高,区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.21%	集约程度一般,区域内田块分布相对分散,种植规模一般	0%	集约程度较差,区域内田块分布较零散,种植规模小	-0.20%	集约程度差,区域内田块分布零散,不成规模	-0.40%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 3000)	0.63%	[3000, 5000)	0.32%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.30%	≥ 12000	-0.60%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 1000)	0.52%	[1000, 2000)	0.26%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.25%	≥ 5000	-0.49%
道路通达度	国道、省道能通达	0.49%	县道、乡道能通达	0.25%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.23%	没有道路通达条件	-0.46%
对外交通便利度(距离火车站、码头、高速公路出入口、货运站点)(m)	[0, 3000)	0.47%	[3000, 5000)	0.24%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.22%	≥ 12000	-0.44%

表3 丰顺县集体耕地基准地价三级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.32%	处于平原、丘陵过渡地带	0.16%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.21%	处于山地地带	-0.41%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.34%	[2, 5)	0.17%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.22%	≥ 15	-0.43%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.21%	[80, 100)	0.11%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.14%	[0, 30)	-0.27%
土壤质地	壤土	0.20%	砂壤土	0.10%	粘土	0%	砂土	-0.13%	砾质土	-0.26%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.19%	[5.5, 6.0)	0.10%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.12%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.24%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.20%	[20, 30)	0.10%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.13%	(0, 6)	-0.26%
水源水质	水质达到I或II类标准	0.22%	水质达到III类标准	0.11%	水质达到IV类标准	0%	水质达到V类标准	-0.14%	劣V类水质	-0.28%
水源保障率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.23%	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水生长季节有灌溉保证	0.12%	一般满足, 有灌溉系统, 但在大旱年不能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.15%	无灌溉条件	-0.29%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施(包括抽排), 无洪涝灾害	0.34%	排水条件较好, 排水体系(包括抽排)基本健全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.17%	排水条件一般, 排水体系(包括抽排)一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系(包括抽排)较差, 有轻度洪涝	-0.22%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-0.44%

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
距居民点距离 (距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.53%	[500, 1000)	0.27%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.34%	≥ 2000	-0.68%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.25%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.13%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.16%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.31%
利用集约度	集约程度高,区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.24%	集约程度较高,区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.12%	集约程度一般,区域内田块分布相对分散,种植规模一般	0%	集约程度较差,区域内田块分布较零散,种植规模小	-0.15%	集约程度差,区域内田块分布零散,不成规模	-0.30%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 3000)	0.36%	[3000, 5000)	0.18%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.23%	≥ 12000	-0.45%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 1000)	0.29%	[1000, 2000)	0.15%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.19%	≥ 5000	-0.38%
道路通达度	国道、省道能通达	0.27%	县道、乡道能通达	0.14%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.18%	没有道路通达条件	-0.35%
对外交通便利度(距离火车站、码头、高速公路出入口、货运站点)(m)	[0, 3000)	0.26%	[3000, 5000)	0.13%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.17%	≥ 12000	-0.34%

表4 丰顺县集体耕地基准地价四级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带	0.46%	处于平原、丘陵过渡地带	0.23%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.31%	处于山地地带	-0.61%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.48%	[2, 5)	0.24%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.32%	≥ 15	-0.63%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.30%	[80, 100)	0.15%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.20%	[0, 30)	-0.39%
土壤质地	壤土	0.28%	砂壤土	0.14%	粘土	0%	砂土	-0.19%	砾质土	-0.37%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.27%	[5.5, 6.0)	0.14%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0%	[4.5, 5.0)	-0.18%	(0, 4.5) 或 [8.5, 14)	-0.35%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.28%	[20, 30)	0.14%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.19%	(0, 6)	-0.37%
水源水质	水质达到I或II类标准	0.31%	水质达到III类标准	0.16%	水质达到IV类标准	0%	水质达到V类标准	-0.21%	劣V类水质	-0.41%
水源保障率	充分满足,可随时灌溉农田	0.32%	基本满足,有良好的灌溉系统,在关键需水生长季节有灌溉保证	0.16%	一般满足,有灌溉系统,但在大旱年不能保证灌溉	0%	灌溉设施不完善,灌溉条件较差	-0.22%	无灌溉条件	-0.43%
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	0.49%	排水条件较好,排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.25%	排水条件一般,排水体系(包括抽排)一般,丰水年在大雨后有洪涝发生	0%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.32%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-0.64%

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
距居民点距离 (距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	0.75%	[500, 1000)	0.38%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.50%	≥ 2000	-0.99%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.35%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.18%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒耕地	-0.23%	完全丢弃或荒弃的耕地	-0.46%
利用集约度	集约程度高,区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.33%	集约程度较高,区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.17%	集约程度一般,区域内田块分布相对分散,种植规模一般	0%	集约程度较差,区域内田块分布较零散,种植规模小	-0.22%	集约程度差,区域内田块分布零散,不成规模	-0.44%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 3000)	0.50%	[3000, 5000)	0.25%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.34%	≥ 12000	-0.67%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 1000)	0.42%	[1000, 2000)	0.21%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.28%	≥ 5000	-0.55%
道路通达度	国道、省道能通达	0.39%	县道、乡道能通达	0.20%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.26%	没有道路通达条件	-0.51%
对外交通便利度(距离火车站、码头、高速公路出入口、货运站点)(m)	[0, 3000)	0.37%	[3000, 5000)	0.19%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.25%	≥ 12000	-0.49%

3.土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期（30年）；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表5 耕地剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=4.43%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0583	0.1141	0.1676	0.2188	0.2678	0.3148	0.3597	0.4028	0.4440	0.4834
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5212	0.5574	0.5921	0.6253	0.6571	0.6875	0.7166	0.7445	0.7713	0.7968
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8213	0.8448	0.8673	0.8888	0.9094	0.9291	0.9480	0.9661	0.9834	1

4、其他个别因素修正

表6 耕地个别因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
宗地形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.8%	[0.7, 0.8)	0.4%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.5%	[0, 0.3)或>1	-1.0%
宗地大小(亩)	≥22	0.8%	[8, 22)	0.4%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.5%	[0, 1)	-1.0%

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。

（二）集体园地地价修正体系

1. 园地地价公式

园地单位面积地价=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

园地总地价=园地单位面积地价×园地总土地面积

2. 各因素指标修正

表7 丰顺县集体园地基准地价一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.32%	处于平原、丘陵过渡地带	0.16%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.12%	处于山地地带	-0.24%
地形坡度（°）	[0, 2)	0.32%	[2, 5)	0.16%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.12%	≥ 15	-0.24%
有效土层厚度（cm）	≥ 100	0.21%	[80, 100)	0.11%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.08%	[0, 30)	-0.16%
土壤质地	壤土	0.20%	砂壤土	0.10%	粘土	0%	砂土	-0.08%	砾质土	-0.16%
土壤有机质含量（g/kg）	≥ 30	0.20%	[20, 30)	0.10%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.08%	(0, 6)	-0.15%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.20%	[6.5, 7.0)	0.10%	[5.0, 5.5) 或 [7.0, 8.0)	0%	[4.5, 5.0)	-0.08%	(0, 4.5) 或 [8.0, 14)	-0.16%
距居民点距离(距离最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.66%	[500, 1000)	0.33%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.26%	≥ 2000	-0.51%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.26%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.13%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒园地	-0.10%	完全丢弃或荒弃的园地	-0.20%

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
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且园地相对集中分布	0.26%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且园地分布较集中	0.13%	集约程度一般，区域内园地分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内园地分布较零散，种植规模小	-0.10%	集约程度差，区域内园地分布零散，不成规模	-0.20%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 3000)	0.31%	[3000, 5000)	0.16%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.12%	≥12000	-0.24%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 1000)	0.27%	[1000, 2000)	0.14%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.11%	≥5000	-0.21%
道路通达度	国道、省道能通达	0.24%	县道、乡道能通达	0.12%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.10%	没有道路通达条件	-0.19%
对外交通便利度(距离火车站、码头、高速公路出入口、货运站点)(m)	[0, 3000)	0.23%	[3000, 5000)	0.12%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.09%	≥12000	-0.18%

(本页余下空白)

表8 丰顺县集体园地基准地价二级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带	0.43%	处于平原、丘陵过渡地带	0.22%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.18%	处于山地地带	-0.35%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.43%	[2, 5)	0.22%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.18%	≥ 15	-0.35%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.29%	[80, 100)	0.15%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.12%	[0, 30)	-0.24%
土壤质地	壤土	0.28%	砂壤土	0.14%	粘土	0%	砂土	-0.12%	砾质土	-0.23%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.27%	[20, 30)	0.14%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.11%	(0, 6)	-0.22%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.28%	[6.5, 7.0)	0.14%	[5.0, 5.5) 或 [7.0, 8.0)	0%	[4.5, 5.0)	-0.12%	(0, 4.5) 或 [8.0, 14)	-0.23%
距居民点距离(距最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.90%	[500, 1000)	0.45%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.37%	≥ 2000	-0.74%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.36%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.18%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒园地	-0.15%	完全丢弃或荒弃的园地	-0.29%
利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且园地相对集中分布	0.36%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且园地分布较集中	0.18%	集约程度一般, 区域内园地分布相对分散, 种植规模一般	0%	集约程度较差, 区域内园地分布较零散, 种植规模小	-0.15%	集约程度差, 区域内园地分布零散, 不成规模	-0.29%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 3000)	0.43%	[3000, 5000)	0.22%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.18%	≥ 12000	-0.35%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离)(m)	[0, 1000)	0.37%	[1000, 2000)	0.19%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.15%	≥ 5000	-0.30%
道路通达度	国道、省道能 通达	0.33%	县道、乡道能 通达	0.17%	水泥村道能通 达	0%	非水泥村道能 通达	-0.14%	没有道路通达 条件	-0.27%
对外交通便利度 (距离火车站、码 头、高速公路出入 口、货运站点) (m)	[0, 3000)	0.32%	[3000, 5000)	0.16%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.13%	≥ 12000	-0.26%

(本页余下空白)

表9 丰顺县集体园地基准地价三级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带	0.20%	处于平原、丘陵过渡地带	0.10%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.18%	处于山地地带	-0.36%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.20%	[2, 5)	0.10%	[5, 8)	0%	[8, 15)	-0.18%	≥ 15	-0.36%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.14%	[80, 100)	0.07%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.12%	[0, 30)	-0.24%
土壤质地	壤土	0.13%	砂壤土	0.07%	粘土	0%	砂土	-0.12%	砾质土	-0.23%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.13%	[20, 30)	0.07%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.11%	(0, 6)	-0.22%
土壤 pH 值	[5.5, 6.5)	0.13%	[6.5, 7.0)	0.07%	[5.0, 5.5) 或 [7.0, 8.0)	0%	[4.5, 5.0)	-0.12%	(0, 4.5) 或 [8.0, 14)	-0.23%
距居民点距离(距最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.43%	[500, 1000)	0.22%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.38%	≥ 2000	-0.75%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.17%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.09%	种植工作和生产、经营活动一般	0%	季节性丢荒园地	-0.15%	完全丢弃或荒弃的园地	-0.29%
利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且园地相对集中分布	0.17%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且园地分布较集中	0.09%	集约程度一般, 区域内园地分布相对分散, 种植规模一般	0%	集约程度较差, 区域内园地分布较零散, 种植规模小	-0.15%	集约程度差, 区域内园地分布零散, 不成规模	-0.29%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 3000)	0.20%	[3000, 5000)	0.10%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.18%	≥ 12000	-0.35%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离)(m)	[0, 1000)	0.17%	[1000, 2000)	0.09%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.15%	≥ 5000	-0.30%
道路通达度	国道、省道能 通达	0.16%	县道、乡道能 通达	0.08%	水泥村道能通 达	0%	非水泥村道能 通达	-0.14%	没有道路通达 条件	-0.27%
对外交通便利度 (距离火车站、码 头、高速公路出入 口、货运站点) (m)	[0, 3000)	0.15%	[3000, 5000)	0.08%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.13%	≥ 12000	-0.26%

(本页余下空白)

3.土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期（30年）；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表10 园地剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=4.51%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0588	0.1151	0.1689	0.2205	0.2697	0.3169	0.3621	0.4052	0.4466	0.4861
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5239	0.5601	0.5948	0.6279	0.6596	0.6900	0.7190	0.7468	0.7734	0.7988
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8232	0.8465	0.8687	0.8901	0.9105	0.9300	0.9487	0.9665	0.9836	1

（本页余下空白）

（三）集体林地地价修正体系

1.林地地价公式

林地单位面积地价=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

林地总地价=林地单位面积地价×林地总土地面积

2.各因素指标修正

表11 丰顺县集体林地基准地价一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.41%	处于平原、丘陵过渡地带	0.21%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.20%	处于山地地带	-0.40%
地形坡度（°）	[0, 5)	0.38%	[5, 8)	0.19%	[8, 15)	0%	[15, 25)	-0.18%	≥ 25	-0.36%
有效土层厚度（cm）	≥ 100	0.33%	[80, 100)	0.17%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.16%	[0, 30)	-0.32%
土壤质地	壤土	0.28%	砂壤土	0.14%	粘土	0%	砂土	-0.14%	砾质土	-0.27%
土壤有机质含量（g/kg）	≥ 30	0.26%	[20, 30)	0.13%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.13%	（ 0, 6 ）	-0.25%
水源保障率	水源充足，满足林地植物生长需要	0.53%	水源较充足，基本满足林地植物生长需要	0.27%	水源一般满足	0%	水源较为缺乏，一定程度影响林地植物正常生长	-0.26%	水源不足，影响林地植物正常生长	-0.52%
集材条件	宗地内有水泥路，集材条件优	0.50%	宗地内基本为水泥路的路段，集材条件较优	0.25%	宗地内为砂石路的路段，集材条件一般	0%	宗地内为土路、泥路的路段，集材条件较劣	-0.24%	宗地内未有道路通达，需开路，集材条件劣	-0.48%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
集材距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	0.41%	[500, 1000)	0.21%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.20%	≥ 2000	-0.40%
利用现状	树木生长状况好，树木茂盛	0.36%	树木生长状况较好，树木较茂盛	0.18%	树木生长状况一般	0%	树木生长状况较差，树木较稀疏	-0.17%	树木生长状况差，树木稀疏	-0.34%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且林地相对集中分布	0.33%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且林地分布较集中	0.17%	集约程度一般，区域内林地分布相对分散，种植规模一般	0%	集约程度较差，区域内林地分布较零散，种植规模小	-0.16%	集约程度差，区域内林地分布零散，不成规模	-0.32%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.54%	[3000, 5000)	0.27%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.26%	≥ 12000	-0.52%
道路通达度	国道、省道能通达	0.28%	县道、乡道能通达	0.14%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.14%	没有道路通达条件	-0.27%
对外交通便利度（距离火车站、码头、高速公路出入口、货运站点）（m）	[0, 3000)	0.28%	[3000, 5000)	0.14%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.14%	≥ 12000	-0.27%

表12 丰顺县集体林地基准地价二级修正系数表

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
地貌类型	处于平原地带	0.56%	处于平原、丘陵过渡地带	0.28%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.23%	处于山地地带	-0.46%
地形坡度 (°)	[0, 5)	0.52%	[5, 8)	0.26%	[8, 15)	0%	[15, 25)	-0.22%	≥ 25	-0.43%
有效土层厚度 (cm)	≥ 100	0.46%	[80, 100)	0.23%	[60, 80)	0%	[30, 60)	-0.19%	[0, 30)	-0.37%
土壤质地	壤土	0.38%	砂壤土	0.19%	粘土	0%	砂土	-0.16%	砾质土	-0.31%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.36%	[20, 30)	0.18%	[10, 20)	0%	[6, 10)	-0.15%	(0, 6)	-0.29%
水源保障率	水源充足, 满足林地植物生长需要	0.74%	水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.37%	水源一般满足	0%	水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-0.30%	水源不足, 影响林地植物正常生长	-0.60%
集材条件	宗地内有水泥路, 集材条件优	0.69%	宗地内基本为水泥路的路段, 集材条件较优	0.35%	宗地内为砂石路的路段, 集材条件一般	0%	宗地内为土路、泥路的路段, 集材条件较差	-0.28%	宗地内未有道路通达, 需开路, 集材条件劣	-0.56%
集材距离 (距离最近集中居民点) (m)	[0, 500)	0.57%	[500, 1000)	0.29%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.23%	≥ 2000	-0.46%
利用现状	树木生长状况好, 树木茂盛	0.49%	树木生长状况较好, 树木较茂盛	0.25%	树木生长状况一般	0%	树木生长状况较差, 树木较稀疏	-0.20%	树木生长状况差, 树木稀疏	-0.40%
利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且林地相对集中分布	0.46%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且林地分布较集中	0.23%	集约程度一般, 区域内林地分布相对分散, 种植规模一般	0%	集约程度较差, 区域内林地分布较零散, 种植规模小	-0.19%	集约程度差, 区域内林地分布零散, 不成规模	-0.37%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.74%	[3000, 5000)	0.37%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.31%	≥ 12000	-0.61%
道路通达度	国道、省道能通达	0.39%	县道、乡道能通达	0.20%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.16%	没有道路通达条件	-0.32%
对外交通便利度（距离火车站、码头、高速公路出入口、货运站点）（m）	[0, 3000)	0.39%	[3000, 5000)	0.20%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.16%	≥ 12000	-0.32

（本页余下空白）

3.土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期（70年）；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表13 林地剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=4.04%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0414	0.0812	0.1195	0.1563	0.1916	0.2256	0.2583	0.2897	0.3198	0.3488
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3767	0.4035	0.4293	0.4540	0.4778	0.5007	0.5226	0.5438	0.5641	0.5836
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6024	0.6204	0.6377	0.6544	0.6704	0.6858	0.7006	0.7148	0.7284	0.7416
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7542	0.7663	0.7780	0.7892	0.8000	0.8103	0.8203	0.8299	0.8391	0.8479
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8564	0.8646	0.8724	0.8799	0.8872	0.8942	0.9009	0.9073	0.9135	0.9194
剩余年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9252	0.9307	0.9359	0.9410	0.9459	0.9506	0.9551	0.9594	0.9636	0.9676
剩余年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9714	0.9751	0.9787	0.9821	0.9854	0.9886	0.9916	0.9945	0.9973	1

（四）集体坑塘水面地价修正体系

1.坑塘水面地价公式

坑塘水面单位面积地价=坑塘水面级别基准地价×(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×(1+其他个别因素修正)

坑塘水面总地价=坑塘水面单位面积地价×坑塘水面总土地面积

2.各因素指标修正

表14 丰顺县集体坑塘水面基准地价一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		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
地貌类型	处于平原地带	0.56%	处于平原、丘陵过渡地带	0.28%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.29%	处于山地地带	-0.58%
水源水质	水质达到I或II类标准	0.53%	水质达到III类标准	0.27%	水质达到IV类标准	0%	水质达到V类标准	-0.28%	劣V类水质	-0.56%
保水能力	塘底为粘土、壤粘土，保水性好	0.42%	塘底为重壤土、中壤土，保水性较好	0.21%	塘底为轻壤、砂壤土，保水性一般	0%	塘底为砂土，保水性较差	-0.22%	塘底为砾质土，保水性差	-0.44%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.35%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.18%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.19%	无供电条件	-0.37%
距居民点距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	0.37%	[500, 1000)	0.19%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.20%	≥ 2000	-0.39%
利用现状	经常进行养殖工作和生产、经营活动	0.22%	有一定养殖工作和生产、经营活动	0.11%	养殖工作和生产、经营活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.12%	丢弃或荒废	-0.23%

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
利用集约度	集约程度高，区域内的养殖规模大且鱼塘相对集中分布	0.22%	集约程度较高，区域内的养殖规模较大且鱼塘分布较集中	0.11%	集约程度一般，区域内鱼塘分布相对分散，养殖规模一般	0%	集约程度较差，区域内鱼塘分布较零散，养殖规模小	-0.12%	集约程度差，区域内鱼塘分布零散，不成规模	-0.23%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.32%	[3000, 5000)	0.16%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.17%	≥ 12000	-0.34%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 1000)	0.25%	[1000, 2000)	0.13%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.14%	≥ 5000	-0.27%
道路通达度	国道、省道能通达	0.27%	县道、乡道能通达	0.14%	水泥村道能通达	0%	非水泥村道能通达	-0.14%	没有道路通达条件	-0.28%
对外交通便利度（距离火车站、码头、高速公路出入口、货运站点）（m）	[0, 3000)	0.25%	[3000, 5000)	0.13%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.13%	≥ 12000	-0.26%

表15 丰顺县集体坑塘水面基准地价二级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		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
地貌类型	处于平原地带	0.80%	处于平原、丘陵过渡地带	0.40%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.33%	处于山地地带	-0.65%
水源水质	水质达到I或II类标准	0.76%	水质达到III类标准	0.38%	水质达到IV类标准	0%	水质达到V类标准	-0.31%	劣V类水质	-0.62%
保水能力	塘底为粘土、壤粘土，保水性好	0.60%	塘底为重壤土、中壤土，保水性较好	0.30%	塘底为轻壤、砂壤土，保水性一般	0%	塘底为砂土，保水性较差	-0.25%	塘底为砾质土，保水性差	-0.49%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.50%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.25%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.21%	无供电条件	-0.41%
距居民点距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	0.54%	[500, 1000)	0.27%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.22%	≥ 2000	-0.44%
利用现状	经常进行养殖工作和生产、经营活动	0.32%	有一定养殖工作和生产、经营活动	0.16%	养殖工作和生产、经营活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.13%	丢弃或荒废	-0.26%
利用集约度	集约程度高，区域内的养殖规模大且鱼塘相对集中分布	0.32%	集约程度较高，区域内的养殖规模较大且鱼塘分布较集中	0.16%	集约程度一般，区域内鱼塘分布相对分散，养殖规模一般	0%	集约程度较差，区域内鱼塘分布较零散，养殖规模小	-0.13%	集约程度差，区域内鱼塘分布零散，不成规模	-0.26%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.47%	[3000, 5000)	0.24%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.19%	≥ 12000	-0.38%

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
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离)(m)	[0, 1000)	0.37%	[1000, 2000)	0.19%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.15%	≥ 5000	-0.30%
道路通达度	国道、省道能 通达	0.38%	县道、乡道能 通达	0.19%	水泥村道能通 达	0%	非水泥村道能 通达	-0.16%	没有道路通达 条件	-0.31%
对外交通便利度 (距离火车站、 码头、高速公路 出入口、货运站 点)(m)	[0, 3000)	0.35%	[3000, 5000)	0.18%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.15%	≥ 12000	-0.29%

(本页余下空白)

表16 丰顺县集体坑塘水面基准地价三级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		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
地貌类型	处于平原地带	0.73%	处于平原、丘陵过渡地带	0.37%	处于丘陵地带	0%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.41%	处于山地地带	-0.81%
水源水质	水质达到I或II类标准	0.70%	水质达到III类标准	0.35%	水质达到IV类标准	0%	水质达到V类标准	-0.39%	劣V类水质	-0.77%
保水能力	塘底为粘土、壤粘土，保水性好	0.55%	塘底为重壤土、中壤土，保水性较好	0.28%	塘底为轻壤、砂壤土，保水性一般	0%	塘底为砂土，保水性较差	-0.31%	塘底为砾质土，保水性差	-0.61%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.46%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.23%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.26%	无供电条件	-0.51%
距居民点距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	0.49%	[500, 1000)	0.25%	[1000, 1500)	0%	[1500, 2000)	-0.27%	≥ 2000	-0.54%
利用现状	经常进行养殖工作和生产、经营活动	0.29%	有一定养殖工作和生产、经营活动	0.15%	养殖工作和生产、经营活动一般	0%	养殖工作和生产活动较少	-0.16%	丢弃或荒废	-0.32%
利用集约度	集约程度高，区域内的养殖规模大且鱼塘相对集中分布	0.29%	集约程度较高，区域内的养殖规模较大且鱼塘分布较集中	0.15%	集约程度一般，区域内鱼塘分布相对分散，养殖规模一般	0%	集约程度较差，区域内鱼塘分布较零散，养殖规模小	-0.16%	集约程度差，区域内鱼塘分布零散，不成规模	-0.32%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 3000)	0.43%	[3000, 5000)	0.22%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.24%	≥ 12000	-0.47%

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
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离)(m)	[0, 1000)	0.34%	[1000, 2000)	0.17%	[2000, 3000)	0%	[3000, 5000)	-0.19%	≥ 5000	-0.37%
道路通达度	国道、省道能 通达	0.35%	县道、乡道能 通达	0.18%	水泥村道能通 达	0%	非水泥村道能 通达	-0.20%	没有道路通达 条件	-0.39%
对外交通便利度 (距离火车站、 码头、高速公路 出入口、货运站 点)(m)	[0, 3000)	0.32%	[3000, 5000)	0.16%	[5000, 8000)	0%	[8000, 12000)	-0.18%	≥ 12000	-0.36%

(本页余下空白)

3.土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期（30年）；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表17 坑塘水面剩余承包经营年期修正系数表（还原率r=4.66%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0598	0.1169	0.1714	0.2236	0.2734	0.3210	0.3665	0.4099	0.4514	0.4911
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5290	0.5652	0.5998	0.6329	0.6645	0.6946	0.7235	0.7510	0.7774	0.8025
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8265	0.8495	0.8715	0.8924	0.9125	0.9316	0.9499	0.9674	0.9840	1

4.其他个别因素修正

表18 坑塘水面个别因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
宗地形状(形状系数(K))	[0.8, 1]	0.8%	[0.7, 0.8)	0.4%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.5%	[0, 0.3)或>1	-1.0%
宗地大小(亩)	≥22	0.8%	[8, 22)	0.4%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.5%	[0, 1)	-1.0%

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为坑塘水面的面积，L为坑塘水面的周长。

二、基准地价成果应用指南

应用集体农用地基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用集体农用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。