

## 附件 1

# 乐昌市 2022 年国有农用地基准地价更新项目 成果

### 一、工作范围

结合乐昌市市实际情况，本次乐昌市 2022 年国有农用地基准地价工作范围为乐昌市（包含白石镇、北乡镇、大源镇、黄圃镇、九峰镇、廊田镇、乐城街道、两江镇、梅花镇、坪石镇、庆云镇、三溪镇、沙坪镇、五山镇、秀水镇、云岩镇、长来镇）现状全部的国有农用地，包括耕地、园地、林地、坑塘水面。

本次乐昌市 2022 年国有农用地基准地价评价对象为工作范围内现有的全部国有农用地，包括耕地、园地、林地、坑塘水面，根据乐昌市 2020 年土地利用现状变更调查数据，国有农用地总面积为 14980.92 公顷。

乐昌市各类型国有农用地面积及现状分布如下表图：

表 1-1 各类用途国有农用地面积汇总表

地类类型		面积	占总面积比例 (%)
国有农用地	耕地	632.98	4.23%
	园地	422.06	2.82%
	林地	13674.96	91.28%
	坑塘水面	250.92	1.67%
总计		14980.92	100.00%

## 二、基准地价内涵

国有农用地基准地价反映了在现状土地开发和利用条件下，各国有农用地级别内土地收益的平均水平。根据《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）、《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）的技术要求，综合乐昌市国有农用地的分布和利用现状，确定本次乐昌市2022年国有农用地基准地价内涵界定包括土地使用权类型、出让年期、基本设施状况、估价期日等。具体的内涵如下：

1. 耕地：根据《广东省第三次全国国土调查领导小组办公室关于下发《广东省“三调”耕地资源质量分类指标获取工作指引》的通知》（粤国土调查办发[2020]29号），确定乐昌市标准耕作制度为“稻-稻-薯”，类型为一年三熟。故耕地具体内涵为土地在正常市场条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基础的排水与灌溉设施且田间道路密度适中，于估价期日为2022年5月1日、土地使用年期为50年的国有农用地出让使用权（价格单价为元/平方米，币种人民币）。

2. 园地：土地在正常市场条件，以种植柑橘为种植条件下，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，于估价期日为2022年5月1日、土地使用年期为50年的国有农用地出让使用权（价格单价为元/平方米，币种人民币）。

3. 林地：土地在正常市场条件，以松杉-杂木为种植条件下，设定宗地外道路通达，估价期日为2022年5月1日、土地使用年期为50年的国有农用地出让使用权（价格单价为元/平方米，币种人民币）。

4. 坑塘水面：土地在正常市场条件，以四大家鱼及优质鱼等

为养殖条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与饮水设施、大小适中、形状规则、估价期日为 2022 年 5 月 1 日、土地使用年期为 50 年的国有农用地出让使用权（价格单价为元/平方米，币种人民币）。

**表 2-1**乐昌市 2022 年国有农用地基准地价内涵表

国有农用地类型	耕地、园地、林地、坑塘水面	
土地使用权类型	国有农用地出让使用权	
土地出让年期	50 年	
耕地标准耕作制度	一年三熟（稻-稻-薯）	
基准作物	耕地	水稻、薯类作物
	园地	柑橘
	林地	桉树、松杉-杂木
	坑塘水面	四大家鱼
基本设施状况	耕地	宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基础的排水与灌溉设施且田间道路密度适中
	园地	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	宗地外道路通达
	坑塘水面	宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与饮水设施、大小适中、形状规则
估价期日	2022 年 5 月 1 日	

### 三、基准地价成果

表 3-1 乐昌市 2022 年国有农用地各用途各级别基准地价

地类		一级	二级	三级
耕地	元/平方米	47.77	44.91	43.3
	万元/亩	3.18	2.99	2.89
园地	元/平方米	36.15	33.23	31.2
	万元/亩	2.41	2.22	2.08
林地	元/平方米	15.84	14.38	11.8
	万元/亩	1.06	0.96	0.79
坑塘水面	元/平方米	51.1	48.38	—
	万元/亩	3.41	3.23	—

表 3-2 乐昌市 2022 年国有农用地各用途级别面积汇总表

用途 \ 级别	I 级		II 级		III 级		总计
	面积 (公顷)	占比	面积 (公顷)	占比	面积 (公顷)	占比	面积 (公顷)
耕地	38.72	6.12%	483.02	76.31%	111.24	17.57%	632.98
园地	57.77	13.69%	333.04	78.90%	31.29	7.41%	422.1
林地	2155.87	15.77%	10469.18	76.56%	1049.92	7.68%	13674.96
坑塘水面	155.5	61.97%	95.42	38.03%	—	—	250.92

#### 四、基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映农用地价格变化，加强农用地价格评估与管理。但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，国土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，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) 乐昌市 2022 年国有农用地基准地价各因素指标修正

表 4-1 乐昌市 2022 年度国有耕地基准地价修正系数表（一级）

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、河谷、盆地	1.5250%	处于平原、丘陵过渡地带	0.7625%	处于低山丘陵	0.0000	处于丘陵、山地过渡地带	-0.9771%	处于高山地带	-1.9541%
有效土层厚度	[100, +∞)	0.3468%	[80, 100)	0.1734%	[60, 80)	0.0000	[30, 60)	-0.2222%	(0, 30)	-0.4444%
土壤质地	壤土	0.3303%	砂壤土	0.1652%	粘土	0.0000	砂土	-0.2116%	砾质土	-0.4233%
土壤 pH 值	[6.5, 7.5)	0.2643%	[6.0, 6.5)、 [7.5, 8.0)	0.1321%	[5.5, 6.0); [8.0, 8.5)	0.0000	[5.5, 6.0); [8.0, 8.5)	-0.1693%	(0, 4.5); [9.0, +∞]	-0.3386%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.2753%	—	0.1376%	10~20	0.0000	—	-0.1764%	<10	-0.3527%

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
田块形状	极为规整,形状系数 ≥ 0.9	0.4294%	较为规整,形状系数 [ 0.8, 0.9)	0.2147%	一般规整,形状系数 [ 0.6, 0.8)	0.0000	较不规整,形状系数 [ 0.3, 0.6)	-0.2751%	极不规整,形状系数 < 0.3	-0.5503%
田块平整度	< 2°	0.3689%	[ 2° , 6° )	0.1844%	[ 6° , 15° )	0.0000	[ 15° , 25° )	-0.2363%	≥ 25°	-0.4727%
人均耕地面积 (亩)	< 0.3	0.7983%	[ 0.3, 0.8)	0.3992%	[ 0.8, 2)	0.0000	≥ 2	-0.5115%	≥ 4	-1.0229%
中心城市影响度	距离中心城市近,中心城市规模大,人口多,生产水平高	0.3303%	距离中心城市较近,中心城市规模较大,人口较多,生产水平较高	0.1652%	距离中心城市一般,中心城市规模一般,人口一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远,中心城市规模较小,人口较少,生产水平较低	-0.2116%	距离中心城市远,中心城市规模小,人口少,生产水平低	-0.4233%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,附近有大规模的农贸市场	0.2973%	距离农贸市场较近,附近有大规模的农贸市场	0.1486%	距离农贸市场一般距离,附近有规模一般的农贸市场	0.0000	距离农贸市场较远,附近有规模较小的农贸市场	-0.1905%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.3810%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.2973%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.1486%	临近县道,道路通达度一般	0.0000	临支路,道路通达度较低	-0.1905%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.3810%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.2422%	有大型车站、高速路口,距离较近	0.1211%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	-0.1552%	无车站、高速路口	-0.3104%

表 4-2 乐昌市 2022 年度国有耕地基准地价修正系数表 (二级)

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数								

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、河谷、盆地	1.4741%	处于平原、丘陵过渡地带	0.7371%	处于低山丘陵	0.0000	处于丘陵、山地过渡地带	-0.5890%	处于高山地带	-1.1781%
有效土层厚度	[100, +∞)	0.3353%	[80, 100)	0.1676%	[60, 80)	0.0000	[30, 60)	-0.1340%	(0, 30)	-0.2679%
土壤质地	壤土	0.3193%	砂壤土	0.1597%	粘土	0.0000	砂土	-0.1276%	砾质土	-0.2552%
土壤 pH 值	[6.5, 7.5)	0.2554%	[6.0, 6.5)、 [7.5, 8.0)	0.1277%	[5.5, 6.0); [8.0, 8.5)	0.0000	[5.5, 6.0); [8.0, 8.5)	-0.1021%	(0, 4.5); [9.0, +∞]	-0.2041%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.2661%	—	0.1330%	10~20	0.0000	—	-0.1063%	<10	-0.2126%
田块形状	极为规整, 形状系数 ≥0.9	0.4151%	较为规整, 形状系数 [0.8, 0.9)	0.2075%	一般规整, 形状系数 [0.6, 0.8)	0.0000	较不规整, 形状系数 [0.3, 0.6)	-0.1659%	极不规整, 形状系数 <0.3	-0.3317%
田块平整度	<2°	0.3566%	[2°, 6°)	0.1783%	[6°, 15°)	0.0000	[15°, 25°)	-0.1425%	≥25°	-0.2849%
人均耕地面积 (亩)	<0.3	0.7717%	[0.3, 0.8)	0.3858%	[0.8, 2)	0.0000	≥2	-0.3083%	≥4	-0.6167%
中心城市影响度	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口多, 生产水平高	0.3193%	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口较多, 生产水平较高	0.1597%	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 人口一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 人口较少, 生产水平较低	-0.1276%	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口少, 生产水平低	-0.2552%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.2874%	距离农贸市场较近, 附近有大规模的农贸市场	0.1437%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0.0000	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.1148%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.2297%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达	0.2874%	临近交通型次干道, 道路通达	0.1437%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000	临支路, 道路通达度较低	-0.1148%	仅村道能通达, 道路	-0.2297%

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
	度高		度较高						通达度低	
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.2342%	有大型车站、高速路口,距离较近	0.1171%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	-0.0936%	无车站、高速路口	-0.1871%

表 4-3 乐昌市 2022 年度国有耕地基准地价修正系数表（三级）

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、河谷、盆地	1.0236%	处于平原、丘陵过渡地带	0.5118%	处于低山丘陵	0.0000	处于丘陵、山地过渡地带	-0.4158%	处于高山地带	-0.8316%
有效土层厚度	[100, +∞)	0.2328%	[80, 100)	0.1164%	[60, 80)	0.0000	[30, 60)	-0.0946%	(0, 30)	-0.1891%
土壤质地	壤土	0.2217%	砂壤土	0.1109%	粘土	0.0000	砂土	-0.0901%	砾质土	-0.1801%
土壤 pH 值	[6.5, 7.5)	0.1774%	[6.0, 6.5)、[7.5, 8.0)	0.0887%	[5.5, 6.0); [8.0, 8.5)	0.0000	[5.5, 6.0); [8.0, 8.5)	-0.0721%	(0, 4.5); [9.0, +∞]	-0.1441%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	0.1848%	—	0.0924%	10~20	0.0000	—	-0.0751%	<10	-0.1501%
田块形状	极为规整,形状系数 ≥0.9	0.2882%	较为规整,形状系数 [0.8, 0.9)	0.1441%	一般规整,形状系数 [0.6, 0.8)	0.0000	较不规整,形状系数 [0.3, 0.6)	-0.1171%	极不规整,形状系数 <0.3	-0.2342%
田块平整度	<2°	0.2476%	[2°, 6°)	0.1238%	[6°, 15°)	0.0000	[15°, 25°)	-0.1006%	≥25°	-0.2012%
人均耕地面积 (亩)	<0.3	0.5358%	[0.3, 0.8)	0.2679%	[0.8, 2)	0.0000	≥2	-0.2177%	≥4	-0.4353%

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
中心城市影响度	距离中心城镇近,中心城镇规模大,人口多,生产水平高	0.2217%	距离中心城镇较近,中心城镇规模较大,人口较多,生产水平较高	0.1109%	距离中心城镇一般,中心城镇规模一般,人口一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城镇较远,中心城镇规模较小,人口较少,生产水平较低	-0.0901%	距离中心城镇远,中心城镇规模小,人口少,生产水平低	-0.1801%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,附近有大规模的农贸市场	0.1995%	距离农贸市场较近,附近有大规模的农贸市场	0.0998%	距离农贸市场一般距离,附近有规模一般的农贸市场	0.0000	距离农贸市场较远,附近有规模较小的农贸市场	-0.0811%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.1621%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.1995%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.0998%	临近县道,道路通达度一般	0.0000	临支路,道路通达度较低	-0.0811%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.1621%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.1626%	有大型车站、高速路口,距离较近	0.0813%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	-0.0661%	无车站、高速路口	-0.1321%

表 4-4 乐昌市 2022 年度国有园地基准地价修正系数表（一级）

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
坡向	阳坡	0.4299%	半阳坡	0.2149%	东坡、西坡	0.0000	半阴坡	-0.1568%	阴坡	-0.3137%
坡度	[ 5° , 10° )	0.4503%	[ 10° , 15° )	0.2252%	[ 15° , 20° )	0.0000	[ 0° , 5° ) 或 [ 15° , 25° )	-0.1643%	≥ 25°	-0.3286%
海拔高度 (m)	[ 200, 300)	0.4145%	< 200	0.2073%	[ 300, 400)	0.0000	[ 400, 500)	-0.1512%	≥ 500	-0.3025%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.4299%	60 ~ 80	0.2149%	50 ~ 60	0.0000	40 ~ 50	-0.1568%	< 40	-0.3137%

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
土壤质地	砂壤土	0.4043%	壤质土	0.2021%	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	-0.1475%	石质土	-0.2950%
土壤有机质含量 (%)	≥ 1.8	0.3787%	1.5 ~ 1.8	0.1893%	1 ~ 1.5	0.0000	0.5 ~ 1	-0.1382%	< 0.5	-0.2763%
田块大小(亩)	> 40	0.4094%	30 ~ 40	0.2047%	20 ~ 30	0.0000	10 ~ 20	-0.1494%	< 10	-0.2988%
劳作距离	距离居民点近	0.3838%	距离居民点较近	0.1919%	距离居民点一般距离	0.0000	距离居民点较远	-0.1400%	距离居民点远	-0.2801%
亩产量	产量高	0.3787%	产量较高	0.1893%	产量一般	0.0000	产量较低	-0.1382%	产量低	-0.2763%
采收量	采收量高	0.3480%	采收量较高	0.1740%	采收量一般	0.0000	采收量较低	-0.1270%	采收量低	-0.2539%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,附近有大规模的农贸市场	0.1228%	距离农贸市场较近,附近有大规模的农贸市场	0.0614%	距离农贸市场一般距离,附近有规模一般的农贸市场	0.0000	距离农贸市场较远,附近有规模较小的农贸市场	-0.0448%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.0896%
集材距离(m)	< 400	0.1177%	——	0.0589%	400 ~ 1000	0.0000	——	-0.0429%	> 1000	-0.0859%
可及度	即可及:具备采、集、运条件	0.1177%	——	0.0589%	将可及:近期将具备采、集、运条件	0.0000	——	-0.0429%	不可及:因地形或经济原因暂时不具备采、集、运条件	-0.0859%
运输距离	距离近	0.1024%	距离较近	0.0512%	距离一般	0.0000	距离较远	-0.0373%	距离很远	-0.0747%

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
市场距离	距离近	0.0870%	距离较近	0.0435%	距离一般	0.0000	距离较远	-0.0317%	距离很远	-0.0635%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.2712%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.1356%	临近县道,道路通达度一般	0.0000	临支路,道路通达度较低	-0.0990%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.1979%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.2712%	有大型车站、高速路口,距离较近	0.1356%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	-0.0990%	无车站、高速路口	-0.1979%

表 4-5 乐昌市 2022 年度国有园地基准地价修正系数表（二级）

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
坡向	阳坡	0.3463%	半阳坡	0.1732%	东坡、西坡	0.0000	半阴坡	-0.2313%	阴坡	-0.4626%
坡度	[ 5° , 10° )	0.3628%	[ 10° , 15° )	0.1814%	[ 15° , 20° )	0.0000	[ 0° , 5° ) 或 [ 15° , 25° )	-0.2423%	≥ 25°	-0.4846%
海拔高度 (m)	[ 200 , 300)	0.3339%	< 200	0.1670%	[ 300 , 400)	0.0000	[ 400 , 500)	-0.2230%	≥ 500	-0.4461%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.3463%	60 ~ 80	0.1732%	50 ~ 60	0.0000	40 ~ 50	-0.2313%	< 40	-0.4626%
土壤质地	砂壤土	0.3257%	壤质土	0.1628%	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	-0.2175%	石质土	-0.4351%
土壤有机质含量 (%)	≥ 1.8	0.3051%	1.5 ~ 1.8	0.1525%	1 ~ 1.5	0.0000	0.5 ~ 1	-0.2038%	< 0.5	-0.4075%
田块大小 (亩)	> 40	0.3298%	30 ~ 40	0.1649%	20 ~ 30	0.0000	10 ~ 20	-0.2203%	< 10	-0.4406%

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
劳作距离	距离居民点近	0.3092%	距离居民点较近	0.1546%	距离居民点一般距离	0.0000	距离居民点较远	-0.2065%	距离居民点远	-0.4130%
亩产量	产量高	0.3051%	产量较高	0.1525%	产量一般	0.0000	产量较低	-0.2038%	产量低	-0.4075%
采收量	采收量高	0.2803%	采收量较高	0.1402%	采收量一般	0.0000	采收量较低	-0.1872%	采收量低	-0.3745%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,附近有大规模的农贸市场	0.0989%	距离农贸市场较近,附近有大规模的农贸市场	0.0495%	距离农贸市场一般距离,附近有规模一般的农贸市场	0.0000	距离农贸市场较远,附近有规模较小的农贸市场	-0.0661%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.1322%
集材距离(m)	<400	0.0948%	—	0.0474%	400~1000	0.0000	—	-0.0633%	>1000	-0.1267%
可及度	即可及:具备采、集、运条件	0.0948%	—	0.0474%	将可及:近期将具备采、集、运条件	0.0000	—	-0.0633%	不可及:因地形或经济原因暂时不具备采、集、运条件	-0.1267%
运输距离	距离近	0.0825%	距离较近	0.0412%	距离一般	0.0000	距离较远	-0.0551%	距离很远	-0.1101%
市场距离	距离近	0.0701%	距离较近	0.0350%	距离一般	0.0000	距离较远	-0.0468%	距离很远	-0.0936%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.2185%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.1093%	临近县道,道路通达度一般	0.0000	临支路,道路通达度较低	-0.1459%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.2919%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且	0.2185%	有大型车站、高速路口,距离较	0.1093%	有中型车站、高速路口,距	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较	-0.1459%	无车站、高速	-0.2919%

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
	在周边地区		近		离适中		远		路口	

表 4-6 乐昌市 2022 年度国有园地基准地价修正系数表（三级）

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
坡向	阳坡	0.2154%	半阳坡	0.1077%	东坡、西坡	0.0000	半阴坡	-0.1885%	阴坡	-0.3769%
坡度	[ 5° , 10° )	0.2256%	[ 10° , 15° )	0.1128%	[ 15° , 20° )	0.0000	[ 0° , 5° ) 或 [ 15° , 25° )	-0.1974%	≥ 25°	-0.3949%
海拔高度 (m)	[ 200 , 300)	0.2077%	< 200	0.1038%	[ 300 , 400)	0.0000	[ 400 , 500)	-0.1817%	≥ 500	-0.3635%
有效土层厚度 (cm)	≥ 80	0.2154%	60 ~ 80	0.1077%	50 ~ 60	0.0000	40 ~ 50	-0.1885%	< 40	-0.3769%
土壤质地	砂壤土	0.2026%	壤质土	0.1013%	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	-0.1772%	石质土	-0.3545%
土壤有机质含量 (%)	≥ 1.8	0.1897%	1.5 ~ 1.8	0.0949%	1 ~ 1.5	0.0000	0.5 ~ 1	-0.1660%	< 0.5	-0.3321%
田块大小 (亩)	> 40	0.2051%	30 ~ 40	0.1026%	20 ~ 30	0.0000	10 ~ 20	-0.1795%	< 10	-0.3590%
劳作距离	距离居民点近	0.1923%	距离居民点较近	0.0962%	距离居民点一般距离	0.0000	距离居民点较远	-0.1683%	距离居民点远	-0.3365%
亩产量	产量高	0.1897%	产量较高	0.0949%	产量一般	0.0000	产量较低	-0.1660%	产量低	-0.3321%
采收量	采收量高	0.1744%	采收量较高	0.0872%	采收量一般	0.0000	采收量较低	-0.1526%	采收量低	-0.3051%
农贸市场影响度	距离农贸市场近, 附近有大规模的农贸市场	0.0615%	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.0308%	距离农贸市场一般距离, 附近有规模一般的农贸市场	0.0000	距离农贸市场较远, 附近有规模较小的农贸市场	-0.0538%	距离农贸市场远, 附近没有农贸市场	-0.1077%
集材距离 (m)	< 400	0.0590%	—	0.0295%	400 ~ 1000	0.0000	—	-0.0516%	> 1000	-0.1032%

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
可及度	即可及:具备采、集、运条件	0.0590%	——	0.0295%	将可及:近期将具备采、集、运条件	0.0000	——	-0.0516%	不可及:因地形或经济原因暂时不具备采、集、运条件	-0.1032%
运输距离	距离近	0.0513%	距离较近	0.0256%	距离一般	0.0000	距离较远	-0.0449%	距离很远	-0.0897%
市场距离	距离近	0.0436%	距离较近	0.0218%	距离一般	0.0000	距离较远	-0.0381%	距离很远	-0.0763%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.1359%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.0679%	临近县道,道路通达度一般	0.0000	临支路,道路通达度较低	-0.1189%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.2378%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.1359%	有大型车站、高速路口,距离较近	0.0679%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	-0.1189%	无车站、高速路口	-0.3769%

表 4-7 乐昌市 2022 年度国有林地基准地价修正系数表（一级）

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
坡向	阳坡	0.6182%	半阳坡	0.3091%	东坡、西坡	0.0000	半阴坡	-0.3027%	阴坡	-0.6053%
坡度	[ 5° , 10° )	0.6303%	[ 10° , 15° )	0.3152%	[ 15° , 20° )	0.0000	[ 0° , 5° ) 或 [ 15° , 25° )	-0.3086%	≥ 25°	-0.6172%
坡位	平地	0.5394%	谷地、下坡	0.2697%	中坡、全坡	0.0000	上坡	-0.2641%	山脊	-0.5282%
有效土层厚度 (cm)	> 80	0.8121%	——	0.4061%	40 ~ 80	0.0000	——	-0.3976%	< 40	-0.7952%

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
腐殖质层厚度	≥5	0.7212%	——	0.3606%	2~4.9	0.0000	——	-0.3531%	<2	-0.7062%
集材距离 (m)	<400	0.4788%	——	0.2394%	400~1000	0.0000	——	-0.2344%	>1000	-0.4688%
可及度	即可及:具备采、集、运条件	0.4606%	——	0.2303%	将可及:近期将具备采、集、运条件	0.0000	——	-0.2255%	不可及:因地形或经济原因暂时不具备采、集、运条件	-0.4510%
运输距离	距离近	0.4606%	距离较近	0.2303%	距离一般	0.0000	距离较远	-0.2255%	距离很远	-0.4510%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.6667%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.3333%	临近县道,道路通达度一般	0.0000	临支路,道路通达度较低	-0.3264%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.6528%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.6727%	有大型车站、高速路口,距离较近	0.3364%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	-0.3294%	无车站、高速路口	-0.6587%

表 4-8 乐昌市 2022 年度国有林地基准地价修正系数表 (二级)

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
坡向	阳坡	0.4398%	半阳坡	0.2199%	东坡、西坡	0.0000	半阴坡	-0.3121%	阴坡	-0.6242%
坡度	[5°, 10°)	0.4484%	[10°, 15°)	0.2242%	[15°, 20°)	0.0000	[0°, 5°)或 [15°, 25°)	-0.3182%	≥25°	-0.6364%
坡位	平地	0.3837%	谷地、下坡	0.1919%	中坡、全坡	0.0000	上坡	-0.2723%	山脊	-0.5446%

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
有效土层厚度 (cm)	> 80	0.5777%	—	0.2889%	40 ~ 80	0.0000	—	-0.4100%	< 40	-0.8200%
腐殖质层厚度	≥ 5	0.5131%	—	0.2565%	2 ~ 4.9	0.0000	—	-0.3641%	< 2	-0.7282%
集材距离 (m)	< 400	0.3406%	—	0.1703%	400 ~ 1000	0.0000	—	-0.2417%	> 1000	-0.4834%
可及度	即可及: 具备采、集、运条件	0.3277%	—	0.1638%	将可及: 近期将具备采、集、运条件	0.0000	—	-0.2325%	不可及: 因地形或经济原因暂时不具备采、集、运条件	-0.4651%
运输距离	距离近	0.3277%	距离较近	0.1638%	距离一般	0.0000	距离较远	-0.2325%	距离很远	-0.4651%
道路通达度	临近国道、省道, 道路通达度高	0.4743%	临近交通型次干道, 道路通达度较高	0.2371%	临近县道, 道路通达度一般	0.0000	临支路, 道路通达度较低	-0.3366%	仅村道能通达, 道路通达度低	-0.6732%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4786%	有大型车站、高速路口, 距离较近	0.2393%	有中型车站、高速路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口, 距离较远	-0.3396%	无车站、高速路口	-0.6793%

表 4-9 乐昌市 2022 年度国有林地基准地价修正系数表 (三级)

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
坡向	阳坡	0.2593%	半阳坡	0.1297%	东坡、西坡	0.0000	半阴坡	-0.2593%	阴坡	-0.5186%
坡度	[ 5° , 10° )	0.2644%	[ 10° , 15° )	0.1322%	[ 15° , 20° )	0.0000	[ 0° , 5° ) 或 [ 15° , 25° )	-0.2644%	≥ 25°	-0.5288%

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
坡位	平地	0.2263%	谷地、下坡	0.1131%	中坡、全坡	0.0000	上坡	-0.2263%	山脊	-0.4525%
有效土层厚度 (cm)	> 80	0.3407%	---	0.1703%	40 ~ 80	0.0000	---	-0.3407%	< 40	-0.6814%
腐殖质层厚度	≥ 5	0.3025%	---	0.1513%	2 ~ 4.9	0.0000	---	-0.3025%	< 2	-0.6051%
集材距离 (m)	< 400	0.2008%	---	0.1004%	400 ~ 1000	0.0000	---	-0.2008%	> 1000	-0.4017%
可及度	即可及:具备采、集、运条件	0.1932%	---	0.0966%	将可及:近期将具备采、集、运条件	0.0000	---	-0.1932%	不可及:因地形或经济原因暂时不具备采、集、运条件	-0.3864%
运输距离	距离近	0.1932%	距离较近	0.0966%	距离一般	0.0000	距离较远	-0.1932%	距离很远	-0.3864%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.2797%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.1398%	临近县道,道路通达度一般	0.0000	临支路,道路通达度较低	-0.2797%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.5593%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.2822%	有大型车站、高速路口,距离较近	0.1411%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	-0.2822%	无车站、高速路口	-0.5644%

表 4-10 乐昌市 2022 年度国有坑塘水面基准地价修正系数表 (一级)

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、河谷、盆地	0.3783%	处于平原、丘陵过渡地带	0.1892%	处于低山丘陵	0.0000	处于丘陵、山地过渡地带	-0.1681%	处于高山地带	-0.3363%

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
水源类型	地表水	0.1598%	——	0.0799%	浅层地下水	0.0000	——	-0.0710%	深层地下水	-0.1420%
水源条件	紧临水源补给地	0.1692%	——	0.0846%	离水源补给地较近	0.0000	——	-0.0752%	离水源补给地较远,靠降雨补给	-0.1504%
水源质量	I类水	0.1457%	II类水	0.0728%	III类水	0.0000	IV类水	-0.0648%	V类水	-0.1295%
排水条件	有健全的排水设施	0.2162%	——	0.1081%	有一般的排水设施	0.0000	——	-0.0961%	无排水设施	-0.1922%
灌溉保证率	充分满足	0.2138%	较为满足	0.1069%	保证率一般	0.0000	有灌溉,但保证率低	-0.0950%	无灌溉条件	-0.1901%
劳作距离	距离居民点近	0.1527%	距离居民点较近	0.0764%	距离居民点一般距离	0.0000	距离居民点较远	-0.0679%	距离居民点远	-0.1358%
坑塘形状	极为规整,形状系数 $\geq 0.9$	0.1198%	较为规整,形状系数 $[0.8, 0.9)$	0.0599%	一般规整,形状系数 $[0.6, 0.8)$	0.0000	较不规整,形状系数 $[0.3, 0.6)$	-0.0533%	极不规整,形状系数 $< 0.3$	-0.1065%
坑塘大小	$\geq 25$	0.1198%	10~25	0.0599%	3~10	0.0000	1~3	-0.0533%	$< 1$	-0.1065%
中心城市影响度	距离中心城市近,中心城市规模大,人口多,生产水平高	0.1833%	距离中心城市较近,中心城市规模较大,人口较多,生产水平较高	0.0916%	距离中心城市一般,中心城市规模一般,人口一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远,中心城市规模较小,人口较少,生产水平较低	-0.0815%	距离中心城市远,中心城市规模小,人口少,生产水平低	-0.1629%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,附近有大规模的农贸市场	0.1762%	距离农贸市场较近,附近有大规模的农贸市场	0.0881%	距离农贸市场一般距离,附近有规模一般的农贸市场	0.0000	距离农贸市场较远,附近有规模较小的农贸市场	-0.0783%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.1567%

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
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.1621%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.0811%	临近县道,道路通达度一般	0.0000	临支路,道路通达度较低	-0.0721%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.1441%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.1527%	有大型车站、高速路口,距离较近	0.0764%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	-0.0679%	无车站、高速路口	-0.1358%

表 4-11 乐昌市 2022 年度国有坑塘水面基准地价修正系数表（二级）

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、河谷、盆地	0.3783%	处于平原、丘陵过渡地带	0.1892%	处于低山丘陵	0.0000	处于丘陵、山地过渡地带	-0.1681%	处于高山地带	-0.3363%
水源类型	地表水	0.1598%	—	0.0799%	浅层地下水	0.0000	—	-0.0710%	深层地下水	-0.1420%
水源条件	紧临水源补给地	0.1692%	—	0.0846%	离水源补给地较近	0.0000	—	-0.0752%	离水源补给地较远,靠降雨补给	-0.1504%
水源质量	I 类水	0.1457%	II 类水	0.0728%	III 类水	0.0000	IV 类水	-0.0648%	V 类水	-0.1295%
排水条件	有健全的排水设施	0.2162%	—	0.1081%	有一般的排水设施	0.0000	—	-0.0961%	无排水设施	-0.1922%
灌溉保证率	充分满足	0.2138%	较为满足	0.1069%	保证率一般	0.0000	有灌溉,但保证率低	-0.0950%	无灌溉条件	-0.1901%
劳作距离	距离居民点近	0.1527%	距离居民点较近	0.0764%	距离居民点一般距离	0.0000	距离居民点较远	-0.0679%	距离居民点远	-0.1358%

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
坑塘形状	极为规整,形状系数 ≥ 0.9	0.1198%	较为规整,形状系数 [ 0.8, 0.9)	0.0599%	一般规整,形状系数 [ 0.6, 0.8)	0.0000	较不规整,形状系数 [ 0.3, 0.6)	-0.0533%	极不规整,形状系数 < 0.3	-0.1065%
坑塘大小	≥ 25	0.1198%	10 ~ 25	0.0599%	3 ~ 10	0.0000	1 ~ 3	-0.0533%	< 1	-0.1065%
中心城市影响度	距离中心城市近,中心城市规模大,人口多,生产水平高	0.1833%	距离中心城市较近,中心城市规模较大,人口较多,生产水平较高	0.0916%	距离中心城市一般,中心城市规模一般,人口一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远,中心城市规模较小,人口较少,生产水平较低	-0.0815%	距离中心城市远,中心城市规模小,人口少,生产水平低	-0.1629%
农贸市场影响度	距离农贸市场近,附近有大规模的农贸市场	0.1762%	距离农贸市场较近,附近有大规模的农贸市场	0.0881%	距离农贸市场一般距离,附近有规模一般的农贸市场	0.0000	距离农贸市场较远,附近有规模较小的农贸市场	-0.0783%	距离农贸市场远,附近没有农贸市场	-0.1567%
道路通达度	临近国道、省道,道路通达度高	0.1621%	临近交通型次干道,道路通达度较高	0.0811%	临近县道,道路通达度一般	0.0000	临支路,道路通达度较低	-0.0721%	仅村道能通达,道路通达度低	-0.1441%
对外交通便利度	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.1527%	有大型车站、高速路口,距离较近	0.0764%	有中型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	-0.0679%	无车站、高速路口	-0.1358%

## (二) 乐昌市 2022 年国有农用地使用年期修正

按照土地还原率，法定最高出让年期为 50 年，分别计算国有耕地、园地、林地、坑塘水面的使用年期修正系数。年期修正系数计算公式如下：

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^N \right] / \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+R} \right)^M \right]$$

式中：R—土地还原率；M—最高出让年期

N—土地剩余使用年期；Y—出让年期修正系数

表 4-12 国有耕地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.00%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0448	0.0878	0.1292	0.169	0.2072	0.244	0.2794	0.3134	0.3461	0.3776
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4078	0.4369	0.4648	0.4917	0.5176	0.5424	0.5663	0.5893	0.6114	0.6326
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6531	0.6727	0.6916	0.7097	0.7272	0.744	0.7601	0.7757	0.7906	0.8049
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8187	0.832	0.8448	0.857	0.8688	0.8802	0.8911	0.9016	0.9117	0.9214
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9307	0.9396	0.9483	0.9566	0.9645	0.9722	0.9796	0.9866	0.9934	1

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y = [1 - (1 \div (1+r)^n)] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$  直接计算；

表 4-13 国有园地剩余使用年期修正系数表（还原率 r=4.20%）

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0462	0.0906	0.1331	0.174	0.2132	0.2508	0.2869	0.3216	0.3548	0.3867
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4174	0.4467	0.475	0.502	0.528	0.5529	0.5769	0.5998	0.6219	0.643
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6633	0.6828	0.7015	0.7194	0.7366	0.7532	0.769	0.7842	0.7988	0.8129
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8263	0.8392	0.8516	0.8635	0.8749	0.8858	0.8964	0.9064	0.9161	0.9254
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9343	0.9429	0.9511	0.959	0.9665	0.9738	0.9807	0.9874	0.9938	1

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y = [1 - (1 \div (1+r)^n)] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$  直接计算；

表 4-14 国有林地剩余使用年期修正系数表 (还原率 r=3.80%)

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0433	0.0851	0.1253	0.164	0.2013	0.2373	0.2719	0.3053	0.3374	0.3684
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3982	0.427	0.4546	0.4813	0.507	0.5318	0.5556	0.5786	0.6008	0.6221
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6426	0.6624	0.6815	0.6999	0.7176	0.7346	0.751	0.7669	0.7821	0.7968
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.811	0.8246	0.8377	0.8504	0.8626	0.8743	0.8856	0.8965	0.907	0.9171
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9269	0.9363	0.9453	0.954	0.9624	0.9705	0.9783	0.9858	0.993	1

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y=[1-(1\div(1+r)^n)]\div[1-[1\div(1+r)^m]]$  直接计算；

表 4-15 国有坑塘水面剩余使用年期修正系数表 (还原率 r=4.50%)

剩余年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0484	0.0948	0.1391	0.1815	0.2221	0.261	0.2982	0.3338	0.3678	0.4004
剩余年限	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
剩余年限	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
剩余年限	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
剩余年限	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

注：在进行宗地评估时可根据公式  $Y=[1-(1\div(1+r)^n)]\div[1-[1\div(1+r)^m]]$  直接计算；

## 五、其他用地类型修正系数

在实际评估工作中，耕地、林地、坑塘水面、园地不同的二级类型价格往往会有所差异，如耕地的水田、水浇地及旱地。水田主要种植水稻、水浇地主要种植花生、大豆、辣椒等农作物、旱地适合种植旱生农作物。结合乐昌市实际情况，最终确定耕地的二级地类用途的修正系数。具体乐昌市其他用途土地用地类型修正系数如下表：

表 5-1 乐昌市 2022 年国有农用地基准地价土地利用类型修正系数表

一级用地类型	二级用地类型	含义	适用基准地价类型	修正系数
耕地	水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地。包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地	耕地	1
	水浇地	指有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，种植旱生农作物（含蔬菜）的耕地，包括种植蔬菜的非工厂的大棚用地	耕地	0.95
	旱地	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地	耕地	0.9
林地	乔木林地	指乔木郁闭度 $\geq 0.2$ 的林地，不包括森林沼泽	林地	1
	竹林地	指生长竹类植物，郁闭度 $\geq 0.2$ 的林地	林地	1.2
	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地，不包括灌丛沼泽	林地	0.85
	其他林地	包括疏林地（树木郁闭度 $\geq 0.1$ 、小于 0.2 的林地）、未成林地、迹地等林地，不包括苗圃	林地	0.9
苗圃			耕地	1.2
坑塘水面	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量 $< 10$ 万 $m^3$ 的坑塘正常水位岸线所围成的水面	坑塘水面	1.0
	水库水面	指人工拦截汇集而成的总设计库容 $\geq 10$ 万 $m^3$ 的水库正常蓄水位岸线所围成的水面	坑塘水面	0.85
园地	果园	指种植果树的园地	园地	1
	茶园	指种植茶树的园地	园地	1.5

	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	园地	1.2
其他农用地	设施农用地	指直接用于经营性畜养殖生产设施及附属设施用地；直接用于作物栽培或水产养殖等农产品的设施及附属用地；直接用于设施农业项目辅助生产的设施用地；晾晒场、粮食果品烘干设施、粮食和农资临时存放场所、大型农机具临时存放场等规模化粮食生产所必须的配套设施用地	耕地	1.60
	沟渠	指人工修建，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、护堤林及小型泵站	耕地	1.45
	农村道路	在农村范围内，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、 $\leq 8.0\text{m}$ ，北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 、 $\leq 8\text{m}$ ，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系之外，以服务与农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）	耕地	1.3
	田坎	指梯田及梯状坡地耕地中，主要用途拦蓄水和护坡，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 的地坎	耕地	0.95

## 六、基准地价成果应用步骤及计算公式

### （一）应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用国有农用地基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用国有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，就评价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，从而求取评价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. 确定评价对象所处的基准地价

确定评价对象所在的位置，查找评价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计算公式

### 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 × 剩余使用年期修正

耕地总地价=耕地单位面积地价 × 耕地总土地面积

### 2. 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 × 剩余使用年期修正

园地总地价=园地单位面积地价 × 园地总土地面积

### 3. 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 × 剩余使用年期修正

林地总地价=林地单位面积地价 × 林地总土地面积

### 4. 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 × 剩余使用年期修正

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

## 七、基准地价成果应用实例

以耕地地价宗地地价测算应用为例

例：待估宗地位于乐城街道张溪村某耕地地块，土地用途为水田，面积为 1052.43 平方米。土地所在级别为一级，土地开发程度为宗地外通路、通电、水源供给有保障，宗地内土地平整、面积大、形状规则、沟渠建设良好、田间道路密度适中，土地剩余使用年期为 40 年。求该宗地于 2022 年 5 月 1 日的地价。

第一步：确定计算公式

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 × 剩余使用年期修正

耕地总地价=耕地单位面积地价 × 耕地总土地面积

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耕地一级 47.77 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

待估宗地位于耕地二级地价范围，根据待估宗地的实际地块情况及《表 3-1 乐昌市 2022 年国有耕地基准地价一级修正系数表》，确定其修正系数为 0.7047%。

(2) 确定期日修正系数

基准地价估价期日为 2022 年 5 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) 确定土地剩余使用年期修正系数

待估宗地剩余土地使用年期为 40 年，与基准地价的定义不一致，根据《耕地剩余使用年期修正系数表（还原率  $r=4.00\%$ ）》，确定其修正系数为 0.9214。

### 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：

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 × 剩余使用年期修正=47.77 × (1+0.7047%) × 1 × 0.9214 ≈ 44.33 (元/平方米)

耕地总地价=耕地单位面积地价 × 耕地总土地面积=44.33 × 1052.43=4.6654 (万元)