

中山市 2020 年国有农用地基准地价

更新成果

一、评估范围

中山市 2020 年国有农用地基准地价更新的工作范围是中山市行政区内现有的国有农用地和国有宜农未利用地。

二、基准地价内涵

农用地基准地价是指县（市）政府根据需要针对农用地不同级别或不同均质地域，按照不同利用类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。本次中山市国有农用地基准地价的评估用途主要为耕地、园地、林地、坑塘水面四种用地类型，具体基准地价内涵如下：

国有耕地基准地价内涵：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通电、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状规则、沟渠建设良好、田间路网密度适中，在正常市场条件，耕作制度为两年五熟（“早稻-晚稻-甘薯>早稻-晚稻”），基准作物设定为早稻、晚稻、甘薯，土地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地出让年期为 50 年下的完整国有土地出让使用权平均价格。

国有园地基准地价内涵：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施，在正常市场条件，基准作物设定为香蕉、番石榴、荔枝，土地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地出让年期为 50 年下的完整国有土地出让使用权平均价格。

国有林地基准地价内涵：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路，宗地内有集材道路，在正常市场条件，基准作物设定为松树、杉树、桉树，土地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地出让年期为 50 年下的完整国有土地出让使用权平均价格。

国有坑塘水面基准地价内涵：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状较规则，在正常市场条件，基准作物设定为四大家鱼、虾，土地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地出让年期为 50 年下的完整国有土地出让使用权平均价格。

表 2-1 中山市 2020 年国有农用地基准地价内涵表

价格类型	出让使用权价格	
土地出让年期	50 年	
耕地标准耕作制度	早稻-晚稻-甘薯>早稻-晚稻；两年五熟	
基准作物	耕地	早稻、晚稻、甘薯
	园地	香蕉、番石榴、荔枝
	林地	松树、杉树、桉树
	坑塘水面	四大家鱼、虾
基本设施状况	耕地	宗地外通路、通电、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状较规则、沟渠建设良好、田间路网密度适中
	园地	宗地外通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、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
	坑塘水面	宗地外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状较规则
估价期日	2020 年 1 月 1 日	

三、各用途级别基准地价

表 3-1 中山市 2020 年国有农用地基准地价表

级别	耕地		园地		林地		坑塘水面	
	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²
一级	5.76	86.40	4.35	65.25	2.14	32.10	6.11	91.65
二级	5.11	76.65	3.83	57.45	1.78	26.70	5.40	81.00
三级	4.49	67.35	3.45	51.75	1.51	22.65	4.70	70.50
四级	3.89	58.35	2.90	43.50	/	/	4.14	62.10

四、修正体系

中山市国有农用地基准地价修正体系包括地价影响因素修正、期日修正、剩余使用年期、土地利用类型修正等。

（一）基准地价系数修正法计算公式

$$P = P_0 \times (1 \pm \sum_{i=1}^n K_i) \times K_t \times K_y \times K_l$$

式中：

P —— 待估国有农用地价格

P_0 —— 基准地价

$\sum_{i=1}^n K_i$ —— 宗地地价影响因素修正系数之和

K_t —— 交易期日修正系数

K_y —— 剩余使用年期修正系数

K_l —— 土地利用类型修正系数

（二）耕地基准地价修正体系

1. 地价影响因素修正

表 4-1 中山市国有农用地——一级耕地修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥150	[100-150)	[60-100)	[30-60)	< 30
		土壤质地	轻壤、中壤	砂壤	重壤	粘土	砂土
		土壤有机质含量	≥4%	[3%-4%)	[2%-3%)	[1%-2%)	< 1%
		剖面构型	通体壤、壤/砂/壤	壤/粘/壤、砂/粘/粘、壤/粘/粘	粘/砂/粘、通体粘	砂/粘/砂、壤/砂/砂	粘/砂/砂、通体砂、通体砾
		土壤酸碱度	[6.0-7.9)	-	(5.5,6.0]、 [7.9,8.5)	-	≤5.5、≥8.5
	水资源状况	水源保证率	充分满足	基本满足	一般满足	较难满足	难以满足
		灌溉水源质量	水质好	水质较好	水质一般	水质较差	水质差
		地下水埋深 (cm)	≥100	[75-100)	[50-75)	[25-50)	< 25

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	地形地貌	地形坡度	< 2°	[2°-5°)	[5°-8°)	[8°-15°)	≥15°
		田面平整度	< 2°	[2°-5°)	[5°-8°)	[8°-15°)	≥15°
	局部气候差异	年降水量 (mm)	≥2500	-	[2000-2500)	-	< 2000
		光照 (h)	光照充足, 日照时数 ≥ 2100	-	光照条件一般, 日照时数 [1800-2100)	-	光照不充足, 日照时数 < 1800
		≥10℃年积温 (°C)	≥8000	-	[7600-8000)	-	< 7600
	生态环境状况	土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	强烈侵蚀	极强烈侵蚀及以上
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉, 但保证率低	无灌溉条件
		田间路网密度 (m/m ²)	≥0.3	[0.2-0.3)	[0.1-0.2)	[0.05-0.1)	< 0.05
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系, 但排水差	无排水体系
	耕作便利条件	耕作距离 (m)	居民点距离地块中心近, < 200	居民点距离地块中心较近, [200-500)	居民点距地块中心有一定距离, [500-1000)	居民点距离地块中心较远, [1000-1500)	居民点距离地块中心远, ≥1500
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则
		田块大小	面积适中	面积较适中	面积一般	面积过大或过小	面积极大或极小
	土地利用状况	利用现状	水生水田	水生、旱生轮种的水田	水浇地	旱地	丢荒地
		人均耕地面积 (亩)	< 0.02	[0.02-0.05)	[0.05-0.1)	[0.1-0.2)	≥0.2
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距城镇中心有一定距离, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城镇规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低
		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	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离, 有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	镇街内无农贸市场

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	交通条件	道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
		对外交通便利度	有大型车站、高速公路、高铁站，且在周边地区	有大型车站、高速公路、高铁站，距离较近	有小型车站、高速公路、高铁站，距离适中	有小型车站、高速公路、高铁站，距离较远	无车站、高速公路、高铁站

表 4-2 中山市国有农用地—一级耕地修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.3716	0.1858	0.0000	-0.1125	-0.2249
		土壤质地	0.3443	0.1721	0.0000	-0.1042	-0.2084
		土壤有机质含量	0.3317	0.1659	0.0000	-0.1004	-0.2008
		剖面构型	0.1915	0.0958	0.0000	-0.0580	-0.1159
		土壤酸碱度	0.2212	-	0.0000	-	-0.1339
	水资源状况	水源保证率	0.5860	0.2930	0.0000	-0.1773	-0.3547
		灌溉水源质量	0.4081	0.2041	0.0000	-0.1235	-0.2470
		地下水埋深	0.2975	0.1488	0.0000	-0.0900	-0.1801
	地形地貌	地形坡度	0.5221	0.2611	0.0000	-0.1580	-0.3160
		田面平整度	0.4058	0.2029	0.0000	-0.1228	-0.2456
	局部气候差异	年降水量	0.3420	-	0.0000	-	-0.2070
		光照	0.3169	-	0.0000	-	-0.1918
		≥10℃年积温	0.2987	-	0.0000	-	-0.1808
	生态环境状况	土壤侵蚀状况	0.5426	0.2713	0.0000	-0.1642	-0.3284
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.6509	0.3255	0.0000	-0.1970	-0.3940
		田间路网密度	0.3842	0.1921	0.0000	-0.1163	-0.2325
		排水条件	0.4161	0.2081	0.0000	-0.1259	-0.2519
	耕作便利条件	耕作距离	0.4640	0.2320	0.0000	-0.1404	-0.2808
		田块形状	0.3409	0.1704	0.0000	-0.1032	-0.2063
		田块大小	0.3374	0.1687	0.0000	-0.1021	-0.2042
	土地利用状况	利用现状	0.5757	0.2879	0.0000	-0.1742	-0.3485
		人均耕地面积	0.3762	0.1881	0.0000	-0.1139	-0.2277
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.7433	0.3716	0.0000	-0.2249	-0.4499
		农贸市场影响度	0.5871	0.2936	0.0000	-0.1777	-0.3554
	交通条件	道路通达度	0.7353	0.3677	0.0000	-0.2225	-0.4451
		对外交通便利度	0.6088	0.3044	0.0000	-0.1842	-0.3685

表 4-3 中山市国有农用地—二级耕地修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥150	[100-150)	[60-100)	[30-60)	< 30
		土壤质地	轻壤、中壤	砂壤	重壤	粘土	砂土
		土壤有机质含量	≥4%	[3%-4%)	[2%-3%)	[1%-2%)	< 1%
		剖面构型	通体壤、壤/砂/壤	壤/粘/壤、砂/粘/粘、壤/粘/粘	粘/砂/粘、通体粘	砂/粘/砂、壤/砂/砂	粘/砂/砂、通体砂、通体砾
		土壤酸碱度	[6.0-7.9)	-	(5.5,6.0]、[7.9,8.5)	-	≤5.5、≥8.5
	水资源状况	水源保证率	充分满足	基本满足	一般满足	较难满足	难以满足
		灌溉水源质量	水质好	水质较好	水质一般	水质较差	水质差
		地下水埋深 (cm)	≥100	[75-100)	[50-75)	[25-50)	< 25
	地形地貌	地形坡度	< 2°	[2°-5°)	[5°-8°)	[8°-15°)	≥15°
		田面平整度	< 2°	[2°-5°)	[5°-8°)	[8°-15°)	≥15°
	局部气候差异	年降水量 (mm)	≥2500	-	[2000-2500)	-	< 2000
		光照 (h)	光照充足, 日照时数 ≥ 2100	-	光照条件一般, 日照时数 [1800-2100)	-	光照不充足, 日照时数 < 1800
		≥10℃年积温 (℃)	≥8000	-	[7600-8000)	-	< 7600
	生态环境状况	土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	强烈侵蚀	极强烈侵蚀及以上
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉, 但保证率低	无灌溉条件
		田间路网密度 (m/m ²)	≥0.3	[0.2-0.3)	[0.1-0.2)	[0.05-0.1)	< 0.05
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系, 但排水差	无排水体系
	耕作便利条件	耕作距离 (m)	居民点距离地块中心近, < 200	居民点距离地块中心较近, [200-500)	居民点距地块中心有一定距离, [500-1000)	居民点距离地块中心较远, [1000-1500)	居民点距离地块中心远, ≥1500
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则
		田块大小	面积适中	面积较适中	面积一般	面积过大或过小	面积极大或极小

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
社会经济因素	土地利用状况	利用现状	水生水田	水生、旱生轮种的水田	水浇地	旱地	丢荒地
		人均耕地面积(亩)	<0.02	[0.02-0.05)	[0.05-0.1)	[0.1-0.2)	≥0.2
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距城镇中心有一定距离, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城镇规模小, 人口规模稀疏, 生产水平极低
		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	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离, 有小型规模的农贸市场	有小型规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	镇街内无农贸市场
	交通条件	道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低
		对外交通便利度	有大型车站、高速公路、高铁站, 且在周边地区	有大型车站、高速公路、高铁站, 距离较近	有小型车站、高速公路、高铁站, 距离适中	有小型车站、高速公路、高铁站, 距离较远	无车站、高速公路、高铁站

表 4-4 中山市国有农用地—二级耕地修正系数表

单位: %

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.2347	0.1174	0.0000	-0.1174	-0.2347
		土壤质地	0.2174	0.1087	0.0000	-0.1087	-0.2174
		土壤有机质含量	0.2095	0.1048	0.0000	-0.1048	-0.2095
		剖面构型	0.1210	0.0605	0.0000	-0.0605	-0.1210
		土壤酸碱度	0.1397	-	0.0000	-	-0.1397
	水资源状况	水源保证率	0.3701	0.1850	0.0000	-0.1850	-0.3701
		灌溉水源质量	0.2578	0.1289	0.0000	-0.1289	-0.2578
		地下水埋深	0.1879	0.0940	0.0000	-0.0940	-0.1879
	地形地貌	地形坡度	0.3298	0.1649	0.0000	-0.1649	-0.3298
		田面平整度	0.2563	0.1282	0.0000	-0.1282	-0.2563
	局部气候差异	年降水量	0.2160	-	0.0000	-	-0.2160
		光照	0.2002	-	0.0000	-	-0.2002
		≥10℃年积温	0.1886	-	0.0000	-	-0.1886
	生态环境状况	土壤侵蚀状况	0.3427	0.1714	0.0000	-0.1714	-0.3427

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.4111	0.2056	0.0000	-0.2056	-0.4111
		田间路网密度	0.2426	0.1213	0.0000	-0.1213	-0.2426
		排水条件	0.2628	0.1314	0.0000	-0.1314	-0.2628
	耕作便利条件	耕作距离	0.2930	0.1465	0.0000	-0.1465	-0.2930
		田块形状	0.2153	0.1076	0.0000	-0.1076	-0.2153
		田块大小	0.2131	0.1066	0.0000	-0.1066	-0.2131
	土地利用状况	利用现状	0.3636	0.1818	0.0000	-0.1818	-0.3636
		人均耕地面积	0.2376	0.1188	0.0000	-0.1188	-0.2376
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.4694	0.2347	0.0000	-0.2347	-0.4694
		农贸市场影响度	0.3708	0.1854	0.0000	-0.1854	-0.3708
	交通条件	道路通达度	0.4644	0.2322	0.0000	-0.2322	-0.4644
		对外交通便利度	0.3845	0.1922	0.0000	-0.1922	-0.3845

表 4-5 中山市国有农用地—三级耕地修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥150	[100-150)	[60-100)	[30-60)	< 30
		土壤质地	轻壤、中壤	砂壤	重壤	粘土	砂土
		土壤有机质含量	≥4%	[3%-4%)	[2%-3%)	[1%-2%)	< 1%
		剖面构型	通体壤、壤/砂/壤	壤/粘/壤、砂/粘/粘、壤/粘/粘	粘/砂/粘、通体粘	砂/粘/砂、壤/砂/砂	粘/砂/砂、通体砂、通体砾
		土壤酸碱度	[6.0-7.9)	-	(5.5,6.0]、[7.9,8.5)	-	≤5.5、≥8.5
	水资源状况	水源保证率	充分满足	基本满足	一般满足	较难满足	难以满足
		灌溉水源质量	水质好	水质较好	水质一般	水质较差	水质差
		地下水埋深 (cm)	≥100	[75-100)	[50-75)	[25-50)	< 25
	地形地貌	地形坡度	< 2°	[2°-5°)	[5°-8°)	[8°-15°)	≥15°
		田面平整度	< 2°	[2°-5°)	[5°-8°)	[8°-15°)	≥15°
	局部气候差异	年降水量 (mm)	≥2500	-	[2000-2500)	-	< 2000
		光照 (h)	光照充足, 日照时数 ≥ 2100	-	光照条件一般, 日照时数 [1800-2100)	-	光照不充足, 日照时数 < 1800

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	局部气候差异	≥10℃年积温 (℃)	≥8000	-	[7600-8000)	-	< 7600
	生态环境状况	土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	强烈侵蚀	极强烈侵蚀及以上
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉, 但保证率低	无灌溉条件
		田间路网密度 (m/m ²)	≥0.3	[0.2-0.3)	[0.1-0.2)	[0.05-0.1)	< 0.05
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系, 但排水差	无排水体系
	耕作便利条件	耕作距离 (m)	居民点距离地块中心近, <200	居民点距离地块中心较近, [200-500)	居民点距地块中心有一定距离, [500-1000)	居民点距离地块中心较远, [1000-1500)	居民点距离地块中心远, ≥1500
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则
		田块大小	面积适中	面积较适中	面积一般	面积过大或过小	面积极大或极小
	土地利用状况	利用现状	水生水田	水生、旱生轮种的水田	水浇地	旱地	丢荒地
		人均耕地面积 (亩)	< 0.02	[0.02-0.05)	[0.05-0.1)	[0.1-0.2)	≥0.2
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	距离城镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	距城镇中心有一定距离, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	距离城镇中心远, 中心城镇规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低
		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	距离农贸市场较近, 附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离, 有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	镇街内无农贸市场
	交通条件	道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低
		对外交通便利度	有大型车站、高速公路、高铁站, 且在周边地区	有大型车站、高速公路、高铁站, 距离较近	有小型车站、高速公路、高铁站, 距离适中	有小型车站、高速公路、高铁站, 距离较远	无车站、高速公路、高铁站

表 4-6 中山市国有农用地—三级耕地修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.2445	0.1223	0.0000	-0.1271	-0.2543
		土壤质地	0.2265	0.1133	0.0000	-0.1178	-0.2356
		土壤有机质含量	0.2183	0.1091	0.0000	-0.1135	-0.2270
		剖面构型	0.1260	0.0630	0.0000	-0.0655	-0.1310
		土壤酸碱度	0.1455	-	0.0000	-	-0.1513
	水资源状况	水源保证率	0.3855	0.1928	0.0000	-0.2005	-0.4009
		灌溉水源质量	0.2685	0.1343	0.0000	-0.1396	-0.2792
		地下水埋深	0.1958	0.0979	0.0000	-0.1018	-0.2036
	地形地貌	地形坡度	0.3435	0.1718	0.0000	-0.1786	-0.3572
		田面平整度	0.2670	0.1335	0.0000	-0.1388	-0.2777
	局部气候差异	年降水量	0.2250	-	0.0000	-	-0.2340
		光照	0.2085	-	0.0000	-	-0.2168
		≥10℃年积温	0.1965	-	0.0000	-	-0.2044
	生态环境状况	土壤侵蚀状况	0.3570	0.1785	0.0000	-0.1856	-0.3713
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.4283	0.2141	0.0000	-0.2227	-0.4454
		田间路网密度	0.2528	0.1264	0.0000	-0.1314	-0.2629
		排水条件	0.2738	0.1369	0.0000	-0.1424	-0.2847
	耕作便利条件	耕作距离	0.3053	0.1526	0.0000	-0.1587	-0.3175
		田块形状	0.2243	0.1121	0.0000	-0.1166	-0.2332
		田块大小	0.2220	0.1110	0.0000	-0.1154	-0.2309
	土地利用状况	利用现状	0.3788	0.1894	0.0000	-0.1970	-0.3939
		人均耕地面积	0.2475	0.1238	0.0000	-0.1287	-0.2574
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.4890	0.2445	0.0000	-0.2543	-0.5086
		农贸市场影响度	0.3863	0.1931	0.0000	-0.2009	-0.4017
	交通条件	道路通达度	0.4838	0.2419	0.0000	-0.2516	-0.5031
		对外交通便利度	0.4005	0.2003	0.0000	-0.2083	-0.4165

表 4-7 中山市国有农用地—四级耕地修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥150	[100-150)	[60-100)	[30-60)	< 30
		土壤质地	轻壤、中壤	砂壤	重壤	粘土	砂土
		土壤有机质含量	≥4%	[3%-4%)	[2%-3%)	[1%-2%)	< 1%
		剖面构型	通体壤、壤/砂/壤	壤/粘/壤、砂/粘/粘、壤/粘/粘	粘/砂/粘、通体粘	砂/粘/砂、壤/砂/砂	粘/砂/砂、通体砂、通体砾

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	土壤酸碱度	[6.0-7.9)	-	(5.5,6.0]、 [7.9,8.5)	-	≤5.5、≥8.5
	水资源状况	水源保证率	充分满足	基本满足	一般满足	较难满足	难以满足
		灌溉水源质量	水质好	水质较好	水质一般	水质较差	水质差
		地下水埋深 (cm)	≥100	[75-100)	[50-75)	[25-50)	<25
	地形地貌	地形坡度	<2°	[2°-5°)	[5°-8°)	[8°-15°)	≥15°
		田面平整度	<2°	[2°-5°)	[5°-8°)	[8°-15°)	≥15°
	局部气候差异	年降水量 (mm)	≥2500	-	[2000-2500)	-	<2000
		光照 (h)	光照充足,日照时数 ≥ 2100	-	光照条件一般,日照时数 [1800-2100)	-	光照不充足,日照时数 < 1800
		≥10℃年积温 (℃)	≥8000	-	[7600-8000)	-	<7600
	生态环境状况	土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	强烈侵蚀	极强烈侵蚀及以上
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低	无灌溉条件
		田间路网密度 (m/m ²)	≥0.3	[0.2-0.3)	[0.1-0.2)	[0.05-0.1)	<0.05
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差	无排水体系
	耕作便利条件	耕作距离 (m)	居民点距离地块中心近, <200	居民点距离地块中心较近, [200-500)	居民点距地块中心有一定距离, [500-1000)	居民点距离地块中心较远, [1000-1500)	居民点距离地块中心远, ≥1500
		田块形状	极为规则	较为规则	一般规则	较不规则	极不规则
		田块大小	面积适中	面积较适中	面积一般	面积过大或过小	面积极大或极小
	土地利用状况	利用现状	水生水田	水生、旱生轮种的水田	水浇地	旱地	丢荒地
		人均耕地面积 (亩)	<0.02	[0.02-0.05)	[0.05-0.1)	[0.1-0.2)	≥0.2
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	距离城镇中心较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	距城镇中心有一定距离,中心城镇规模一般,生产水平一般	距离城镇中心较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	距离城镇中心远,中心城镇规模小,人口规模稀缺,生产水平极低

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	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	距离农贸市场较近，附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇街内无农贸市场
	交通条件	道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口、高铁站，且在周边地区	有大型车站、高速路口、高铁站，距离较近	有小型车站、高速路口、高铁站，距离适中	有小型车站、高速路口、高铁站，距离较远	无车站、高速路口、高铁站

表 4-8 中山市国有农用地—四级耕地修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.2738	0.1369	0.0000	-0.1532	-0.3064
		土壤质地	0.2537	0.1268	0.0000	-0.1419	-0.2839
		土壤有机质含量	0.2444	0.1222	0.0000	-0.1368	-0.2735
		剖面构型	0.1411	0.0706	0.0000	-0.0790	-0.1579
		土壤酸碱度	0.1630	-	0.0000	-	-0.1824
	水资源状况	水源保证率	0.4318	0.2159	0.0000	-0.2416	-0.4832
		灌溉水源质量	0.3007	0.1504	0.0000	-0.1683	-0.3365
		地下水埋深	0.2192	0.1096	0.0000	-0.1227	-0.2453
	地形地貌	地形坡度	0.3847	0.1924	0.0000	-0.2153	-0.4305
		田面平整度	0.2990	0.1495	0.0000	-0.1673	-0.3346
	局部气候差异	年降水量	0.2520	-	0.0000	-	-0.2820
		光照	0.2335	-	0.0000	-	-0.2613
		≥10℃年积温	0.2201	-	0.0000	-	-0.2463
	生态环境状况	土壤侵蚀状况	0.3998	0.1999	0.0000	-0.2237	-0.4474
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.4796	0.2398	0.0000	-0.2684	-0.5367
		田间路网密度	0.2831	0.1415	0.0000	-0.1584	-0.3168
		排水条件	0.3066	0.1533	0.0000	-0.1716	-0.3431
	耕作便利条件	耕作距离	0.3419	0.1709	0.0000	-0.1913	-0.3826
		田块形状	0.2512	0.1256	0.0000	-0.1405	-0.2811
		田块大小	0.2486	0.1243	0.0000	-0.1391	-0.2782
	土地利用状况	利用现状	0.4242	0.2121	0.0000	-0.2374	-0.4747
		人均耕地面积	0.2772	0.1386	0.0000	-0.1551	-0.3102
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.5477	0.2738	0.0000	-0.3064	-0.6129
		农贸市场影响度	0.4326	0.2163	0.0000	-0.2421	-0.4841
	交通条件	道路通达度	0.5418	0.2709	0.0000	-0.3032	-0.6063

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	交通条件	对外交通便利度	0.4486	0.2243	0.0000	-0.2510	-0.5020

2. 剩余使用年期修正

按照土地还原利率为 3.80%，法定最高出让年期为 50 年，计算国有耕地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 剩余使用年期修正系数
 ml —— 实际使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 4-9 中山市国有农用地—耕地剩余使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0433	0.0851	0.1253	0.1640	0.2013	0.2373	0.2719	0.3053	0.3374	0.3684
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3982	0.4270	0.4546	0.4813	0.5070	0.5318	0.5556	0.5786	0.6008	0.6221
使用年限	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	0.7510	0.7669	0.7821	0.7968
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8110	0.8246	0.8377	0.8504	0.8626	0.8743	0.8856	0.8965	0.9070	0.9171
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9269	0.9363	0.9453	0.9540	0.9624	0.9705	0.9783	0.9858	0.9930	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；
 ②表中为耕地还原利率取 3.8% 条件下的剩余使用年期修正系数。

（三）园地基准地价修正体系

1. 地价影响因素修正

表 4-10 中山市国有农用地—一级园地修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥150	[100-150)	[60-100)	[30-60)	< 30
		土壤质地	轻壤、中壤	砂壤	重壤	粘土	砂土

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	土壤酸碱度	[6.0-7.9)	-	(5.5,6.0]、 [7.9,8.5)	-	≤5.5、≥8.5
		土壤有机质含量	≥4%	[3%-4%)	[2%-3%)	[1%-2%)	<1%
	气候条件	年降水量(mm)	≥2500	-	[2000-2500)	-	<2000
		光照(h)	光照充足,日照时数≥2100	-	光照条件一般,日照时数[1800-2100)	-	光照不足,日照时数<1800
		≥10℃年积温(℃)	≥8000	-	[7600-8000)	-	<7600
	生态环境状况	灌溉水源质量	水质好	水质较好	水质一般	水质较差	水质差
		水土流失状况	无	轻度	中度	重度	严重
	地形地貌	地貌类型	丘陵	-	平原	-	-
		地形坡度	平坡	缓坡	斜坡	陡坡	急坡
	社会经济因素	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产经营活动	种植工作和生产经营活动一般	种植工作和生产经营活动较少	丢弃或荒弃
			利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度低
		基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低
			排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	距离城镇中心较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	距城镇中心有一定距离,中心城镇规模一般,生产水平一般	距离城镇中心较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	距离城镇中心远,中心城镇规模小,人口规模稀疏,生产水平极低
		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	距离农贸市场较近,附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离,有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	镇街内无农贸市场
		景观及旅游价值	区域内有森林公园、生态农业旅游景点等,景观及旅游价值高	距离森林公园、生态农业旅游景点等较近,景观及旅游价值较高	距森林公园、生态农业旅游景点等有一定距离,景观及旅游价值一般	距离森林公园、生态农业旅游景点等较远,景观及旅游价值较差	镇街内无森林公园、生态农业旅游景点等,无景观及旅游价值

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	交通条件	道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次主干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
		对外交通便利度	有大型车站、高速公路、高铁站，且在周边地区	有大型车站、高速公路、高铁站，距离较近	有小型车站、高速公路、高铁站，距离适中	有小型车站、高速公路、高铁站，距离较远	无车站、高速公路、高铁站

表 4-11 中山市国有农用地—一级园地修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.5039	0.2519	0.0000	-0.1556	-0.3112
		土壤质地	0.4417	0.2208	0.0000	-0.1364	-0.2728
		土壤酸碱度	0.3356	-	0.0000	-	-0.2073
		土壤有机质含量	0.3937	0.1969	0.0000	-0.1216	-0.2432
	气候条件	年降水量	0.5069	-	0.0000	-	-0.3131
		光照	0.4825	-	0.0000	-	-0.2980
		≥10℃年积温	0.4437	-	0.0000	-	-0.2741
	生态环境状况	灌溉水源质量	0.5845	0.2922	0.0000	-0.1805	-0.3610
		水土流失状况	0.5008	0.2504	0.0000	-0.1547	-0.3093
	地形地貌	地貌类型	0.3835	-	0.0000	-	-
		地形坡度	0.4019	0.2009	0.0000	-0.1241	-0.2482
社会经济因素	土地利用状况	利用现状	0.7885	0.3942	0.0000	-0.2435	-0.4870
		利用集约度	0.8262	0.4131	0.0000	-0.2552	-0.5103
	基础设施条件	灌溉条件	0.7681	0.3840	0.0000	-0.2372	-0.4744
		排水条件	0.6569	0.3284	0.0000	-0.2029	-0.4057
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.4090	0.2045	0.0000	-0.1263	-0.2526
		农贸市场影响度	0.3488	0.1744	0.0000	-0.1077	-0.2155
		景观及旅游价值	0.3886	0.1943	0.0000	-0.1200	-0.2400
	交通条件	道路通达度	0.4835	0.2417	0.0000	-0.1493	-0.2986
		对外交通便利度	0.5518	0.2759	0.0000	-0.1704	-0.3408

表 4-12 中山市国有农用地—二级园地修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥150	[100-150)	[60-100)	[30-60)	< 30
		土壤质地	轻壤、中壤	砂壤	重壤	粘土	砂土

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	土壤酸碱度	[6.0-7.9)	-	(5.5,6.0]、 [7.9,8.5)	-	≤5.5、≥8.5
		土壤有机质含量	≥4%	[3%-4%)	[2%-3%)	[1%-2%)	<1%
	气候条件	年降水量(mm)	≥2500	-	[2000-2500)	-	<2000
		光照(h)	光照充足,日照时数≥2100	-	光照条件一般,日照时数[1800-2100)	-	光照不足,日照时数<1800
		≥10℃年积温(℃)	≥8000	-	[7600-8000)	-	<7600
	生态环境状况	灌溉水源质量	水质好	水质较好	水质一般	水质较差	水质差
		水土流失状况	无	轻度	中度	重度	严重
	地形地貌	地貌类型	丘陵	-	平原	-	-
		地形坡度	平坡	缓坡	斜坡	陡坡	急坡
	社会经济因素	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产经营活动	种植工作和生产经营活动一般	种植工作和生产经营活动较少	丢弃或荒弃
			利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度低
		基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低
			排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	距离城镇中心较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	距城镇中心有一定距离,中心城镇规模一般,生产水平一般	距离城镇中心较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	距离城镇中心远,中心城镇规模小,人口规模稀疏,生产水平极低
		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	距离农贸市场较近,附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离,有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	镇街内无农贸市场
		景观及旅游价值	区域内有森林公园、生态农业旅游景点等,景观及旅游价值高	距离森林公园、生态农业旅游景点等较近,景观及旅游价值较高	距森林公园、生态农业旅游景点等有一定距离,景观及旅游价值一般	距离森林公园、生态农业旅游景点等较远,景观及旅游价值较差	镇街内无森林公园、生态农业旅游景点等,无景观及旅游价值

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	交通条件	道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
		对外交通便利度	有大型车站、高速公路、高铁站，且在周边地区	有大型车站、高速公路、高铁站，距离较近	有小型车站、高速公路、高铁站，距离适中	有小型车站、高速公路、高铁站，距离较远	无车站、高速公路、高铁站

表 4-13 中山市国有农用地—二级园地修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.3507	0.1754	0.0000	-0.1482	-0.2964
		土壤质地	0.3074	0.1537	0.0000	-0.1299	-0.2598
		土壤酸碱度	0.2336	-	0.0000	-	-0.1974
		土壤有机质含量	0.2741	0.1370	0.0000	-0.1158	-0.2316
	气候条件	年降水量	0.3529	-	0.0000	-	-0.2982
		光照	0.3358	-	0.0000	-	-0.2838
		≥10℃年积温	0.3089	-	0.0000	-	-0.2610
	生态环境状况	灌溉水源质量	0.4068	0.2034	0.0000	-0.1719	-0.3438
		水土流失状况	0.3486	0.1743	0.0000	-0.1473	-0.2946
	地形地貌	地貌类型	0.2670	-	0.0000	-	-
		地形坡度	0.2797	0.1399	0.0000	-0.1182	-0.2364
社会经济因素	土地利用状况	利用现状	0.5488	0.2744	0.0000	-0.2319	-0.4638
		利用集约度	0.5751	0.2876	0.0000	-0.2430	-0.4860
	基础设施条件	灌溉条件	0.5346	0.2673	0.0000	-0.2259	-0.4518
		排水条件	0.4572	0.2286	0.0000	-0.1932	-0.3864
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.2847	0.1424	0.0000	-0.1203	-0.2406
		农贸市场影响度	0.2428	0.1214	0.0000	-0.1026	-0.2052
		景观及旅游价值	0.2705	0.1353	0.0000	-0.1143	-0.2286
	交通条件	道路通达度	0.3365	0.1683	0.0000	-0.1422	-0.2844
		对外交通便利度	0.3841	0.1921	0.0000	-0.1623	-0.3246

表 4-14 中山市国有农用地—三级园地修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥150	[100-150)	[60-100)	[30-60)	< 30
		土壤质地	轻壤、中壤	砂壤	重壤	粘土	砂土

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	土壤酸碱度	[6.0-7.9)	-	(5.5,6.0]、 [7.9,8.5)	-	≤5.5、≥8.5
		土壤有机质含量	≥4%	[3%-4%)	[2%-3%)	[1%-2%)	<1%
	气候条件	年降水量(mm)	≥2500	-	[2000-2500)	-	<2000
		光照(h)	光照充足,日照时数≥2100	-	光照条件一般,日照时数[1800-2100)	-	光照不足,日照时数<1800
		≥10℃年积温(℃)	≥8000	-	[7600-8000)	-	<7600
	生态环境状况	灌溉水源质量	水质好	水质较好	水质一般	水质较差	水质差
		水土流失状况	无	轻度	中度	重度	严重
	地形地貌	地貌类型	丘陵	-	平原	-	-
		地形坡度	平坡	缓坡	斜坡	陡坡	急坡
	社会经济因素	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产经营活动	种植工作和生产经营活动一般	种植工作和生产经营活动较少	丢弃或荒弃
			利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度低
		基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低
			排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	距离城镇中心较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	距城镇中心有一定距离,中心城镇规模一般,生产水平一般	距离城镇中心较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	距离城镇中心远,中心城镇规模小,人口规模稀疏,生产水平极低
		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	距离农贸市场较近,附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离,有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	镇街内无农贸市场
		景观及旅游价值	区域内有森林公园、生态农业旅游景点等,景观及旅游价值高	距离森林公园、生态农业旅游景点等较近,景观及旅游价值较高	距森林公园、生态农业旅游景点等有一定距离,景观及旅游价值一般	距离森林公园、生态农业旅游景点等较远,景观及旅游价值较差	镇街内无森林公园、生态农业旅游景点等,无景观及旅游价值

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	交通条件	道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次主干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口、高铁站，且在周边地区	有大型车站、高速路口、高铁站，距离较近	有小型车站、高速路口、高铁站，距离适中	有小型车站、高速路口、高铁站，距离较远	无车站、高速路口、高铁站

表 4-15 中山市国有农用地—三级园地修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.3260	0.1630	0.0000	-0.2100	-0.4199
		土壤质地	0.2858	0.1429	0.0000	-0.1840	-0.3681
		土壤酸碱度	0.2171	-	0.0000	-	-0.2797
		土壤有机质含量	0.2548	0.1274	0.0000	-0.1641	-0.3281
	气候条件	年降水量	0.3280	-	0.0000	-	-0.4225
		光照	0.3122	-	0.0000	-	-0.4021
		≥10℃年积温	0.2871	-	0.0000	-	-0.3698
	生态环境状况	灌溉水源质量	0.3782	0.1891	0.0000	-0.2435	-0.4871
		水土流失状况	0.3241	0.1620	0.0000	-0.2087	-0.4174
	地形地貌	地貌类型	0.2482	-	0.0000	-	-
		地形坡度	0.2600	0.1300	0.0000	-0.1675	-0.3349
社会经济因素	土地利用状况	利用现状	0.5102	0.2551	0.0000	-0.3285	-0.6571
		利用集约度	0.5346	0.2673	0.0000	-0.3443	-0.6885
	基础设施条件	灌溉条件	0.4970	0.2485	0.0000	-0.3200	-0.6401
		排水条件	0.4250	0.2125	0.0000	-0.2737	-0.5474
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.2647	0.1323	0.0000	-0.1704	-0.3409
		农贸市场影响度	0.2257	0.1129	0.0000	-0.1454	-0.2907
		景观及旅游价值	0.2515	0.1257	0.0000	-0.1619	-0.3239
	交通条件	道路通达度	0.3128	0.1564	0.0000	-0.2015	-0.4029
		对外交通便利度	0.3571	0.1785	0.0000	-0.2299	-0.4599

表 4-16 中山市国有农用地—四级园地修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥150	[100-150)	[60-100)	[30-60)	< 30
		土壤质地	轻壤、中壤	砂壤	重壤	粘土	砂土

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	土壤酸碱度	[6.0-7.9)	-	(5.5,6.0]、 [7.9,8.5)	-	≤5.5、≥8.5
		土壤有机质含量	≥4%	[3%-4%)	[2%-3%)	[1%-2%)	<1%
	气候条件	年降水量(mm)	≥2500	-	[2000-2500)	-	<2000
		光照(h)	光照充足,日照时数≥2100	-	光照条件一般,日照时数[1800-2100)	-	光照不足,日照时数<1800
		≥10℃年积温(℃)	≥8000	-	[7600-8000)	-	<7600
	生态环境状况	灌溉水源质量	水质好	水质较好	水质一般	水质较差	水质差
		水土流失状况	无	轻度	中度	重度	严重
	地形地貌	地貌类型	丘陵	-	平原	-	-
		地形坡度	平坡	缓坡	斜坡	陡坡	急坡
	社会经济因素	土地利用状况	利用现状	经常进行种植工作和生产经营活动	种植工作和生产经营活动一般	种植工作和生产经营活动较少	丢弃或荒弃
			利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度低
		基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低
			排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	距离城镇中心较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	距城镇中心有一定距离,中心城镇规模一般,生产水平一般	距离城镇中心较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	距离城镇中心远,中心城镇规模小,人口规模稀疏,生产水平极低
		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	距离农贸市场较近,附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离,有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	镇街内无农贸市场
		景观及旅游价值	区域内有森林公园、生态农业旅游景点等,景观及旅游价值高	距离森林公园、生态农业旅游景点等较近,景观及旅游价值较高	距森林公园、生态农业旅游景点等有一定距离,景观及旅游价值一般	距离森林公园、生态农业旅游景点等较远,景观及旅游价值较差	镇街内无森林公园、生态农业旅游景点等,无景观及旅游价值

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	交通条件	道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次主干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口、高铁站，且在周边地区	有大型车站、高速路口、高铁站，距离较近	有小型车站、高速路口、高铁站，距离适中	有小型车站、高速路口、高铁站，距离较远	无车站、高速路口、高铁站

表 4-17 中山市国有农用地—四级园地修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.4940	0.2470	0.0000	-0.2618	-0.5236
		土壤质地	0.4330	0.2165	0.0000	-0.2295	-0.4590
		土壤酸碱度	0.3290	-	0.0000	-	-0.3487
		土壤有机质含量	0.3860	0.1930	0.0000	-0.2046	-0.4092
	气候条件	年降水量	0.4970	-	0.0000	-	-0.5268
		光照	0.4730	-	0.0000	-	-0.5014
		≥10℃年积温	0.4350	-	0.0000	-	-0.4611
	生态环境状况	灌溉水源质量	0.5730	0.2865	0.0000	-0.3037	-0.6074
		水土流失状况	0.4910	0.2455	0.0000	-0.2602	-0.5205
	地形地貌	地貌类型	0.3760	-	0.0000	-	-
		地形坡度	0.3940	0.1970	0.0000	-0.2088	-0.4176
社会经济因素	土地利用状况	利用现状	0.7730	0.3865	0.0000	-0.4097	-0.8194
		利用集约度	0.8100	0.4050	0.0000	-0.4293	-0.8586
	基础设施条件	灌溉条件	0.7530	0.3765	0.0000	-0.3991	-0.7982
		排水条件	0.6440	0.3220	0.0000	-0.3413	-0.6826
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.4010	0.2005	0.0000	-0.2125	-0.4251
		农贸市场影响度	0.3420	0.1710	0.0000	-0.1813	-0.3625
		景观及旅游价值	0.3810	0.1905	0.0000	-0.2019	-0.4039
	交通条件	道路通达度	0.4740	0.2370	0.0000	-0.2512	-0.5024
		对外交通便利度	0.5410	0.2705	0.0000	-0.2867	-0.5735

2. 剩余使用年期修正

按照土地还原利率为 4.00%，法定最高出让年期为 50 年，计算国有园地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{m_l}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

K_y —— 剩余使用年期修正系数
 ml —— 实际使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 4-18 中山市国有农用地—园地剩余使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0448	0.0878	0.1292	0.1690	0.2072	0.2440	0.2794	0.3134	0.3461	0.3776
使用年限	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
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6531	0.6727	0.6916	0.7097	0.7272	0.7440	0.7601	0.7757	0.7906	0.8049
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8187	0.8320	0.8448	0.8570	0.8688	0.8802	0.8911	0.9016	0.9117	0.9214
使用年限	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	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；
 ②表中为园地还原利率取 4.0 % 条件下的剩余使用年期修正系数。

（四）林地基准地价修正体系

1. 地价影响因素修正

表 4-19 中山市国有农用地—一级林地修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	土层厚度 (cm)	≥100	[80-100)	[60-80)	[40-60)	< 40
		土壤有机质含量	≥4%	[3%-4%)	[2%-3%)	[1%-2%)	< 1%
		土壤酸碱度	[6.0-7.9)	-	(5.5,6.0] 、 [7.9,8.5)	-	≤5.5、 ≥8.5
	地形地貌	地形坡度	平坡	缓坡	斜坡	陡坡	急坡
		地貌类型	丘陵	-	平原	-	-
	水资源状况	水源保证率	降雨量充足，距离水源近	距离水源近，降雨量基本满足	距离水源有一定距离，降雨量基本满足	距离水源较远，降雨量不足	距离水源远，年降雨量不足
	森林资源因素	郁闭度	密集度高	密集度较高	密集度一般	密集度较低	密集度低
	生态环境状况	水土流失状况	无	轻度	中度	重度	严重

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
社会经济因素	经营便利条件	集材条件	有三条以上集材道路	有 2-3 条集材道路	有唯一的集材道路	无集材道路，但适宜修建	无集材道路且不容易修建
		集材距离	距离集材道路近，< 100m	距离集材道路较近，< 200m	距离集材道路有一定距离，< 500m	距离集材道路较远，< 1000m	距离集材道路远，≥1000m
	土地利用现状	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低
		生态限制因素	经济林，无生态限制	经济林，有一定生态限制	经济林兼部分生态保护功能	生态防护林	生态林，封山育林
区位因素	区位条件	生态及旅游价值	区域内有森林公园、自然保护区等，生态及旅游价值高	距离森林公园、自然保护区等较近，生态及旅游价值较高	距森林公园、自然保护区等有一定距离，生态及旅游价值一般	距离森林公园、自然保护区等较远，生态及旅游价值较差	镇街内无森林公园、自然保护区等，无生态及旅游价值
		城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距城镇中心有一定距离，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速公路、高铁站，且在周边地区	有大型车站、高速公路、高铁站，距离较近	有小型车站、高速公路、高铁站，距离适中	有小型车站、高速公路、高铁站，距离较远	无车站、高速公路、高铁站
		道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低

表 4-20 中山市国有农用地——一级林地修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.4277	0.2138	0.0000	-0.2350	-0.4699
		土壤有机质含量	0.3750	0.1875	0.0000	-0.2060	-0.4121
		土壤酸碱度	0.3119	-	0.0000	-	-0.3427
	地形地貌	地形坡度	0.4293	0.2147	0.0000	-0.2359	-0.4717
		地貌类型	0.3362	-	0.0000	-	-

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	水资源状况	水源保证率	0.8197	0.4099	0.0000	-0.4503	-0.9007
	森林资源因素	郁闭度	0.7412	0.3706	0.0000	-0.4072	-0.8144
	生态环境状况	水土流失状况	0.6383	0.3191	0.0000	-0.3507	-0.7013
社会经济因素	经营便利条件	集材条件	0.7387	0.3694	0.0000	-0.4058	-0.8117
		集材距离	0.5702	0.2851	0.0000	-0.3133	-0.6266
	土地利用现状	利用集约度	0.5054	0.2527	0.0000	-0.2777	-0.5554
		生态限制因素	0.5395	0.2697	0.0000	-0.2964	-0.5927
区位因素	区位条件	生态及旅游价值	0.4666	0.2333	0.0000	-0.2563	-0.5126
		城镇影响度	0.3524	0.1762	0.0000	-0.1936	-0.3872
	交通条件	对外交通便利度	0.4666	0.2333	0.0000	-0.2563	-0.5126
		道路通达度	0.3815	0.1908	0.0000	-0.2096	-0.4192

表 4-21 中山市国有农用地—二级林地修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥100	[80-100)	[60-80)	[40-60)	< 40
		土壤有机质含量	≥4%	[3%-4%)	[2%-3%)	[1%-2%)	< 1%
		土壤酸碱度	[6.0-7.9)	-	(5.5,6.0] 、 [7.9,8.5)	-	≤5.5、≥8.5
	地形地貌	地形坡度	平坡	缓坡	斜坡	陡坡	急坡
		地貌类型	丘陵	-	平原	-	-
	水资源状况	水源保证率	降雨量充足，距离水源近	距离水源近，降雨量基本满足	距离水源有一定距离，降雨量基本满足	距离水源较远，降雨量不满足	距离水源远，年降雨量不满足
	森林资源因素	郁闭度	密集度高	密集度较高	密集度一般	密集度较低	密集度低
	生态环境状况	水土流失状况	无	轻度	中度	重度	严重
社会经济因素	经营便利条件	集材条件	有三条以上集材道路	有 2-3 条集材道路	有唯一的集材道路	无集材道路，但适宜修建	无集材道路且不容易修建
		集材距离	距离集材道路近，< 100m	距离集材道路较近，< 200m	距离集材道路有一定距离，< 500m	距离集材道路较远，< 1000m	距离集材道路远，≥1000m
	土地利用现状	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
社会经济因素	土地利用现状	生态限制因素	经济林，无生态限制	经济林，有一定生态限制	经济林兼部分生态保护功能	生态防护林	生态林，封山育林
区位因素	区位条件	生态及旅游价值	区域内有森林公园、自然保护区等，生态及旅游价值高	距离森林公园、自然保护区等较近，生态及旅游价值较高	距森林公园、自然保护区等有一定距离，生态及旅游价值一般	距离森林公园、自然保护区等较远，生态及旅游价值较差	镇街内无森林公园、自然保护区等，无生态及旅游价值
		城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距城镇中心有一定距离，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速公路、高铁站，且在周边地区	有大型车站、高速公路、高铁站，距离较近	有小型车站、高速公路、高铁站，距离适中	有小型车站、高速公路、高铁站，距离较远	无车站、高速公路、高铁站
		道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低

表 4-22 中山市国有农用地—二级林地修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.5597	0.2798	0.0000	-0.2138	-0.4277
		土壤有机质含量	0.4908	0.2454	0.0000	-0.1875	-0.3750
		土壤酸碱度	0.4081	-	0.0000	-	-0.3119
	地形地貌	地形坡度	0.5618	0.2809	0.0000	-0.2147	-0.4293
		地貌类型	0.4399	-	0.0000	-	-
	水资源状况	水源保证率	1.0727	0.5364	0.0000	-0.4099	-0.8197
	森林资源因素	郁闭度	0.9699	0.4850	0.0000	-0.3706	-0.7412
	生态环境状况	水土流失状况	0.8353	0.4176	0.0000	-0.3191	-0.6383
社会经济因素	经营便利条件	集材条件	0.9667	0.4834	0.0000	-0.3694	-0.7387
		集材距离	0.7462	0.3731	0.0000	-0.2851	-0.5702

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
社会经济因素	土地利用现状	利用集约度	0.6614	0.3307	0.0000	-0.2527	-0.5054
		生态限制因素	0.7060	0.3530	0.0000	-0.2697	-0.5395
区位因素	区位条件	生态及旅游价值	0.6106	0.3053	0.0000	-0.2333	-0.4666
		城镇影响度	0.4611	0.2306	0.0000	-0.1762	-0.3524
	交通条件	对外交通便利度	0.6106	0.3053	0.0000	-0.2333	-0.4666
		道路通达度	0.4993	0.2496	0.0000	-0.1908	-0.3815

表 4-23 中山市国有农用地—三级林地修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	≥100	[80-100)	[60-80)	[40-60)	< 40
		土壤有机质含量	≥4%	[3%-4%)	[2%-3%)	[1%-2%)	< 1%
		土壤酸碱度	[6.0-7.9)	-	(5.5,6.0] 、 [7.9,8.5)	-	≤5.5、≥8.5
	地形地貌	地形坡度	平坡	缓坡	斜坡	陡坡	急坡
		地貌类型	丘陵	-	平原	-	-
	水资源状况	水源保证率	降雨量充足，距离水源近	距离水源近，降雨量基本满足	距离水源有一定距离，降雨量基本满足	距离水源较远，降雨量不满足	距离水源远，年降雨量不满足
	森林资源因素	郁闭度	密集度高	密集度较高	密集度一般	密集度较低	密集度低
	生态环境状况	水土流失状况	无	轻度	中度	重度	严重
社会经济因素	经营便利条件	集材条件	有三条以上集材道路	有 2-3 条集材道路	有唯一的集材道路	无集材道路，但适宜修建	无集材道路且不容易修建
		集材距离	距离集材道路近，< 100m	距离集材道路较近，< 200m	距离集材道路有一定距离，< 500m	距离集材道路较远，< 1000m	距离集材道路远，≥1000m
	土地利用现状	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低
		生态限制因素	经济林，无生态限制	经济林，有一定生态限制	经济林兼部分生态保护功能	生态防护林	生态林，封山育林

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	生态及旅游价值	区域内有森林公园、自然保护区等，生态及旅游价值高	距离森林公园、自然保护区等较近，生态及旅游价值较高	距森林公园、自然保护区等有一定距离，生态及旅游价值一般	距离森林公园、自然保护区等较远，生态及旅游价值较差	镇街内无森林公园、自然保护区等，无生态及旅游价值
		城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距城镇中心有一定距离，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速公路、高铁站，且在周边地区	有大型车站、高速公路、高铁站，距离较近	有小型车站、高速公路、高铁站，距离适中	有小型车站、高速公路、高铁站，距离较远	无车站、高速公路、高铁站
		道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低

表 4-24 中山市国有农用地—三级林地修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.5016	0.2508	0.0000	-0.2429	-0.4858
		土壤有机质含量	0.4399	0.2199	0.0000	-0.2130	-0.4260
		土壤酸碱度	0.3658	-	0.0000	-	-0.3542
	地形地貌	地形坡度	0.5035	0.2518	0.0000	-0.2438	-0.4876
		地貌类型	0.3943	-	0.0000	-	-
	水资源状况	水源保证率	0.9614	0.4807	0.0000	-0.4655	-0.9310
	森林资源因素	郁闭度	0.8693	0.4346	0.0000	-0.4209	-0.8418
	生态环境状况	水土流失状况	0.7486	0.3743	0.0000	-0.3625	-0.7250
社会经济因素	经营便利条件	集材条件	0.8664	0.4332	0.0000	-0.4195	-0.8390
		集材距离	0.6688	0.3344	0.0000	-0.3238	-0.6477

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
社会经济因素	土地利用现状	利用集约度	0.5928	0.2964	0.0000	-0.2870	-0.5741
		生态限制因素	0.6327	0.3164	0.0000	-0.3064	-0.6127
区位因素	区位条件	生态及旅游价值	0.5472	0.2736	0.0000	-0.2650	-0.5299
		城镇影响度	0.4133	0.2066	0.0000	-0.2001	-0.4002
	交通条件	对外交通便利度	0.5472	0.2736	0.0000	-0.2650	-0.5299
		道路通达度	0.4475	0.2237	0.0000	-0.2167	-0.4333

2. 剩余使用年期修正

按照土地还原利率为 3.40%，法定最高出让年期为 50 年，计算国有林地剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 剩余使用年期修正系数
 ml —— 实际使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 4-25 中山市国有农用地—林地剩余使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0405	0.0797	0.1175	0.1541	0.1896	0.2238	0.2570	0.2890	0.3200	0.3500
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3789	0.4070	0.4341	0.4603	0.4857	0.5102	0.5339	0.5568	0.5790	0.6005
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6212	0.6413	0.6607	0.6794	0.6976	0.7151	0.7321	0.7485	0.7644	0.7798
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7946	0.8090	0.8229	0.8363	0.8493	0.8619	0.8740	0.8858	0.8971	0.9081
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9188	0.9290	0.9390	0.9486	0.9579	0.9669	0.9756	0.9840	0.9921	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；
 ②表中为林地还原利率取 3.4% 条件下的剩余使用年期修正系数。

（五）坑塘水面基准地价修正体系

1. 地价影响因素修正

表 4-26 中山市国有农用地——一级坑塘水面修正系数说明表

因素\优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距城镇中心有一定距离，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低
		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	距离农贸市场较近，附近有大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇街内无农贸市场
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速公路、高铁站，且在周边地区	有大型车站、高速公路、高铁站，距离较近	有小型车站、高速公路、高铁站，距离适中	有小型车站、高速公路、高铁站，距离较远	无车站、高速公路、高铁站
		道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源有一定距离	距离地表水源距离较远	附近无地表水源，主要靠天然降水
		水源质量	水源质量优，无污染	水源质量较优，有轻微污染	水源质量一般，轻度污染	水源质量较差，污染较严重	水源质量差，污染严重
		水源类型	-	水库水、山涧溪水、泉水等水质较好的水源	-	坑塘水等水质一般水源	-
	地形地貌	地形地貌	平原	-	丘陵	-	-
	生态环境状况	生态条件	生态环境优，无污染	生态环境较优，有轻微污染	生态环境一般，轻度污染	生态环境较差，污染较严重	生态环境差，污染严重
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	供电设施完善，供电满足	供电设施一般，供电基本满足	供电一般满足，供电保证率一般	有供电设施，但供电保证率低	无供电设施
		供水状况	有灌溉设施，水源充分满足	有灌溉设施，水源基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件
	土地利用状况	利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用	无利用与管理
		规模集聚度	连片集中经营、规模集聚度高	较大规模聚集	聚集度一般	聚集度较低	零散分布
	养殖条件	养殖作业距离	在居民点周边	距离居民点较近	距居民点有一定距离	距离居民点较远	距离居民点远

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
社会经济因素	养殖条件	坑塘形状	形状规整	形状较规整	形状一般	形状较不规整	形状极不规整
		坑塘大小	面积适中	面积较适中	面积一般	面积过大或过小	面积极大或极小

表 4-27 中山市国有农用地——一级坑塘水面修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.7577	0.3788	0.0000	-0.2927	-0.5855
		农贸市场影响度	0.7480	0.3740	0.0000	-0.2890	-0.5780
	交通条件	对外交通便利度	0.8800	0.4400	0.0000	-0.3400	-0.6800
		道路通达度	0.7304	0.3652	0.0000	-0.2822	-0.5644
自然因素	水资源状况	水源条件	0.5676	0.2838	0.0000	-0.2193	-0.4386
		水源质量	0.5236	0.2618	0.0000	-0.2023	-0.4046
		水源类型	-	0.1971	-	-0.1523	-
	地形地貌	地形地貌	0.7709	-	0.0000	-	-
	生态环境状况	生态条件	0.7586	0.3793	0.0000	-0.2931	-0.5862
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.5518	0.2759	0.0000	-0.2132	-0.4264
		供水状况	0.5130	0.2565	0.0000	-0.1982	-0.3964
	土地利用状况	利用现状	0.4066	0.2033	0.0000	-0.1571	-0.3142
		规模集聚度	0.3810	0.1905	0.0000	-0.1472	-0.2944
	养殖条件	养殖作业距离	0.3265	0.1632	0.0000	-0.1261	-0.2523
		坑塘形状	0.2350	0.1175	0.0000	-0.0908	-0.1816
		坑塘大小	0.2552	0.1276	0.0000	-0.0986	-0.1972

表 4-28 中山市国有农用地——二级坑塘水面修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距城镇中心有一定距离，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	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	距离农贸市场较近，附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇街内无农贸市场
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速公路、高铁站，且在周边地区	有大型车站、高速公路、高铁站，距离较近	有小型车站、高速公路、高铁站，距离适中	有小型车站、高速公路、高铁站，距离较远	无车站、高速公路、高铁站
		道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源有一定距离	距离地表水源距离较远	附近无地表水源，主要靠天然降水
		水源质量	水源质量优，无污染	水源质量较优，有轻微污染	水源质量一般，轻度污染	水源质量较差，污染较严重	水源质量差，污染严重
		水源类型	-	水库水、山涧溪水、泉水等水质较好的水源	-	坑塘水等水质一般水源	-
	地形地貌	地形地貌	平原	-	丘陵	-	-
	生态环境状况	生态条件	生态环境优，无污染	生态环境较优，有轻微污染	生态环境一般，轻度污染	生态环境较差，污染较严重	生态环境差，污染严重
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	供电设施完善，供电满足	供电设施一般，供电基本满足	供电一般满足，供电保证率一般	有供电设施，但供电保证率低	无供电设施
		供水状况	有灌溉设施，水源充分满足	有灌溉设施，水源基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件
	土地利用状况	利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用	无利用与管理
		规模集聚度	连片集中经营、规模聚集度高	较大规模聚集	聚集度一般	聚集度较低	零散分布
	养殖条件	养殖作业距离	在居民点周边	距离居民点较近	距居民点有一定距离	距离居民点较远	距离居民点远
		坑塘形状	形状规整	形状较规整	形状一般	形状较不规整	形状极不规整
		坑塘大小	面积适中	面积较适中	面积一般	面积过大或过小	面积极大或极小

表 4-29 中山市国有农用地—二级坑塘水面修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.6113	0.3057	0.0000	-0.3229	-0.6458
		农贸市场影响度	0.6035	0.3018	0.0000	-0.3188	-0.6375
	交通条件	对外交通便利度	0.7100	0.3550	0.0000	-0.3750	-0.7500
		道路通达度	0.5893	0.2947	0.0000	-0.3113	-0.6225
自然因素	水资源状况	水源条件	0.4580	0.2290	0.0000	-0.2419	-0.4838
		水源质量	0.4225	0.2112	0.0000	-0.2231	-0.4463
		水源类型	-	0.1590	-	-0.1680	-
	地形地貌	地形地貌	0.6220	-	0.0000	-	-
	生态环境状况	生态条件	0.6120	0.3060	0.0000	-0.3233	-0.6465
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.4452	0.2226	0.0000	-0.2351	-0.4703
		供水状况	0.4139	0.2070	0.0000	-0.2186	-0.4373
	土地利用状况	利用现状	0.3280	0.1640	0.0000	-0.1733	-0.3465
		规模集聚度	0.3074	0.1537	0.0000	-0.1624	-0.3248
	养殖条件	养殖作业距离	0.2634	0.1317	0.0000	-0.1391	-0.2783
		坑塘形状	0.1896	0.0948	0.0000	-0.1001	-0.2003
		坑塘大小	0.2059	0.1030	0.0000	-0.1088	-0.2175

表 4-30 中山市国有农用地—三级坑塘水面修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距城镇中心有一定距离，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀疏，生产水平极低
		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	距离农贸市场较近，附近有大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇街内无农贸市场
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速路口、高铁站，且在周边地区	有大型车站、高速路口、高铁站，距离较近	有小型车站、高速路口、高铁站，距离适中	有小型车站、高速路口、高铁站，距离较远	无车站、高速路口、高铁站

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	交通条件	道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次主干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源有一定距离	距离地表水源距离较远	附近无地表水源，主要靠天然降水
		水源质量	水源质量优，无污染	水源质量较优，有轻微污染	水源质量一般，轻度污染	水源质量较差，污染较严重	水源质量差，污染严重
		水源类型	-	水库水、山涧溪水、泉水等水质较好的水源	-	坑塘水等水质一般水源	-
	地形地貌	地形地貌	平原	-	丘陵	-	-
	生态环境状况	生态条件	生态环境优，无污染	生态环境较优，有轻微污染	生态环境一般，轻度污染	生态环境较差，污染较严重	生态环境差，污染严重
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	供电设施完善，供电满足	供电设施一般，供电基本满足	供电一般满足，供电保证率一般	有供电设施，但供电保证率低	无供电设施
		供水状况	有灌溉设施，水源充分满足	有灌溉设施，水源基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件
	土地利用状况	利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用	无利用与管理
		规模集聚度	连片集中经营、规模集聚度高	较大规模聚集	聚集度一般	聚集度较低	零散分布
	养殖条件	养殖作业距离	在居民点周边	距离居民点较近	距居民点有一定距离	距离居民点较远	距离居民点远
		坑塘形状	形状规整	形状较规整	形状一般	形状较不规整	形状极不规整
		坑塘大小	面积适中	面积较适中	面积一般	面积过大或过小	面积极大或极小

表 4-31 中山市国有农用地—三级坑塘水面修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.6888	0.3444	0.0000	-0.3014	-0.6027
		农贸市场影响度	0.6800	0.3400	0.0000	-0.2975	-0.5950
	交通条件	对外交通便利度	0.8000	0.4000	0.0000	-0.3500	-0.7000
		道路通达度	0.6640	0.3320	0.0000	-0.2905	-0.5810
自然因素	水资源状况	水源条件	0.5160	0.2580	0.0000	-0.2258	-0.4515

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	水资源状况	水源质量	0.4760	0.2380	0.0000	-0.2083	-0.4165
		水源类型	-	0.1792	-	-0.1568	-
	地形地貌	地形地貌	0.7008	-	0.0000	-	-
	生态环境状况	生态条件	0.6896	0.3448	0.0000	-0.3017	-0.6034
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.5016	0.2508	0.0000	-0.2195	-0.4389
		供水状况	0.4664	0.2332	0.0000	-0.2041	-0.4081
	土地利用状况	利用现状	0.3696	0.1848	0.0000	-0.1617	-0.3234
		规模集聚度	0.3464	0.1732	0.0000	-0.1516	-0.3031
	养殖条件	养殖作业距离	0.2968	0.1484	0.0000	-0.1299	-0.2597
		坑塘形状	0.2136	0.1068	0.0000	-0.0935	-0.1869
		坑塘大小	0.2320	0.1160	0.0000	-0.1015	-0.2030

表 4-32 中山市国有农用地—四级坑塘水面修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高	距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高	距城镇中心有一定距离，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀疏，生产水平极低
		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	距离农贸市场较近，附近有较大规模的农贸市场	距农贸市场有一定距离，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇街内无农贸市场
	交通条件	对外交通便利度	有大型车站、高速公路、高铁站，且在周边地区	有大型车站、高速公路、高铁站，距离较近	有小型车站、高速公路、高铁站，距离适中	有小型车站、高速公路、高铁站，距离较远	无车站、高速公路、高铁站
		道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源有一定距离	距离地表水源距离较远	附近无地表水源，主要靠天然降水
		水源质量	水源质量优，无污染	水源质量较优，有轻微污染	水源质量一般，轻度污染	水源质量较差，污染较严重	水源质量差，污染严重

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	-	水库水、山涧溪水、泉水等水质较好的水源	-	坑塘水等水质一般水源	-
	地形地貌	地形地貌	平原	-	丘陵	-	-
	生态环境状况	生态条件	生态环境优，无污染	生态环境较优，有轻微污染	生态环境一般，轻度污染	生态环境较差，污染较严重	生态环境差，污染严重
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	供电设施完善，供电满足	供电设施一般，供电基本满足	供电一般满足，供电保证率一般	有供电设施，但供电保证率低	无供电设施
		供水状况	有灌溉设施，水源充分满足	有灌溉设施，水源基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件
	土地利用状况	利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用	无利用与管理
		规模集聚度	连片集中经营、规模集聚度高	较大规模聚集	聚集度一般	聚集度较低	零散分布
	养殖条件	养殖作业距离	在居民点周边	距离居民点较近	距居民点有一定距离	距离居民点较远	距离居民点远
		坑塘形状	形状规整	形状较规整	形状一般	形状较不规整	形状极不规整
		坑塘大小	面积适中	面积较适中	面积一般	面积过大或过小	面积极大或极小

表 4-33 中山市国有农用地—四级坑塘水面修正系数表

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.6285	0.3143	0.0000	-0.3616	-0.7232
		农贸市场影响度	0.6205	0.3103	0.0000	-0.3570	-0.7140
	交通条件	对外交通便利度	0.7300	0.3650	0.0000	-0.4200	-0.8400
		道路通达度	0.6059	0.3030	0.0000	-0.3486	-0.6972
自然因素	水资源状况	水源条件	0.4709	0.2354	0.0000	-0.2709	-0.5418
		水源质量	0.4344	0.2172	0.0000	-0.2499	-0.4998
		水源类型	-	0.1635	-	-0.1882	-
	地形地貌	地形地貌	0.6395	-	0.0000	-	-
	生态环境状况	生态条件	0.6293	0.3146	0.0000	-0.3620	-0.7241
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.4577	0.2289	0.0000	-0.2633	-0.5267
		供水状况	0.4256	0.2128	0.0000	-0.2449	-0.4897

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
社会经济因素	土地利用状况	利用现状	0.3373	0.1686	0.0000	-0.1940	-0.3881
		规模集聚度	0.3161	0.1580	0.0000	-0.1819	-0.3637
	养殖条件	养殖作业距离	0.2708	0.1354	0.0000	-0.1558	-0.3116
		坑塘形状	0.1949	0.0975	0.0000	-0.1121	-0.2243
		坑塘大小	0.2117	0.1059	0.0000	-0.1218	-0.2436

2. 剩余使用年期修正

按照土地还原利率为 4.10%，法定最高出让年期为 50 年，计算国有坑塘水面剩余使用年期修正系数。剩余使用年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 剩余使用年期修正系数
 ml —— 实际使用年期
 m —— 土地使用权法定最高出让年限
 r —— 土地还原利率

表 4-34 中山市国有农用地—坑塘水面剩余使用年期修正系数表

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0455	0.0892	0.1312	0.1715	0.2102	0.2474	0.2832	0.3175	0.3505	0.3821
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4126	0.4418	0.4699	0.4969	0.5228	0.5477	0.5716	0.5946	0.6166	0.6378
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6582	0.6778	0.6966	0.7146	0.7320	0.7486	0.7646	0.7800	0.7947	0.8089
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8226	0.8356	0.8482	0.8603	0.8719	0.8830	0.8937	0.9040	0.9139	0.9234
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9325	0.9413	0.9497	0.9578	0.9655	0.9730	0.9802	0.9870	0.9936	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；
 ②表中为坑塘水面还原利率取 4.1% 条件下的剩余使用年期修正系数。

（六）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，可根据政府发布的地价指数或采用近三年的农业、果业、渔业等生产总值的平

均增长率进行修正，也可测算主要作物（类型）的农产品价格变化指数进行修正。

（七）土地利用类型修正

耕地、园地、林地二级用地类型及其他农用地、宜农未利用地等其他用地类型，其基准地价应进行相应用地类型修正。

表 4-35 中山市 2020 年国有农用地基准地价土地利用类型修正系数表

三大类	一级用地类型	二级用地类型	含义	修正基准	修正系数
农用地	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	1.00
		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	0.90
	园地	果园	指种植果树的园地	园地	1.00
		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	1.15
	林地	乔木林地	指乔木郁闭度 ≥ 0.2 的林地，不包括森林沼泽	林地	1.00
		竹林地	指生长竹类植物，郁闭度 ≥ 0.2 的林地	林地	1.20
		灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地，不包括灌丛沼泽	林地	0.90
		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、迹地等林地（不含苗圃）	林地	0.85
			苗圃林地	林地	1.20
	水域及水利设施用地	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量 < 10 万 m^3 的坑塘常水位岸线所围成的水面	坑塘水面	1.00
		水库水面	指人工拦截汇集而成的总设计库容 ≥ 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
		沟渠	指人工修建，南方宽度 $\geq 1.0m$ 、北方宽度 $\geq 2.0m$ 用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、护堤林及小型泵站	耕地	1.00
	草地	人工牧草地	指人工种植牧草的草地	耕地	0.80
	交通运输用地	农村道路	在农村范围内，南方宽度 $\geq 1.0m$ 、 $\leq 8.0m$ ，北方宽度 $\geq 2.0m$ 、 $\leq 8m$ ，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系之外，以服务于农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）	耕地	1.00
	其他土地	设施农用地	指直接用于经营性畜禽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生产的设施及附属设施用地；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	耕地	1.30

三大类	一级用地类型	二级用地类型	含义	修正基准	修正系数
			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需的配套设施用地		
未利用地	水域及水利设施用地	沿海滩涂	指沿海大潮高潮位与低潮位之间的潮浸地带。包括海岛的沿海滩涂。不包括已利用的滩涂。	坑塘水面	0.30
	草地	其他草地	指树木郁闭度<0.1, 表层为土质, 不用于放牧的草地	耕地	0.60
	其他土地	裸土地	指表层为土质, 基本无植被覆盖的土地	林地	0.80

注：国有耕地、园地、林地、坑塘水面以外的用地类型，以相邻地块级别为参考。

五、成果应用举例

(1) 确定估价对象基本信息

估价对象土地用途为耕地，现状为水生水田，土地面积 42.87 亩，至估价期日剩余使用年限为 40 年。

(2) 确定估价对象所处土地级别基准地价 (P_0)

估价对象位于石岐区中山北站附近，国有耕地级别为二级，土地所在位置级别基准地价为 5.11 万元/亩。

(3) 确定影响因素修正系数 ($\sum_{i=1}^n K_i$)

表 5-1 估价对象影响因素修正表

因素	估价对象影响因素描述	优劣度	修正系数 (%)
有效土层厚度	160cm	优	0.2347
土壤质地	粘土	较劣	-0.1087
土壤有机质含量	2.50%	一般	0.0000
剖面构型	通体粘	一般	0.0000
土壤酸碱度	7.0	优	0.1397
水源保证率	充分满足	优	0.3701
灌溉水源水质	水质好	优	0.2578
地下水埋深	65cm	一般	0.0000
地形坡度	1°	优	0.3298
田面平整度	1°	优	0.2563
年降水量	2300mm	一般	0.0000
光照	光照条件一般，日照时数 1900h	一般	0.0000
≥10℃年积温	7800℃	一般	0.0000
土壤侵蚀状况	无侵蚀	优	0.3427
灌溉条件	充分满足	优	0.4111
田间路网密度	0.05m/m ²	较劣	-0.1213
排水条件	排水系统基本健全	较优	0.1314

因素	估价对象影响因素描述	优劣度	修正系数 (%)
耕作距离	居民点距地块中心有一定距离, 800m	一般	0.0000
田块形状	较不规则	较劣	-0.1076
田块大小	42.87 亩	一般	0.0000
利用现状	水生水田	优	0.3636
人均耕地面积	位于石岐区, 人均耕地面积约 0.006 亩	优	0.2376
城镇影响度	距离城镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	较优	0.2347
农贸市场影响度	距农贸市场有一定距离, 有小规模农贸市场	一般	0.0000
道路通达度	临交通型次干道, 道路通达度较高	较优	0.2322
对外交通便利度	有大型车站、高速路口、高铁站, 且在周边地区	优	0.3845
合计 ($\sum_{i=1}^n K_i$)			3.5886

(4) 确定期日修正系数 (K_t)

估价对象估价期日为 2020 年 1 月 1 日, 与基准地价设定的估价期日一致, 取修正系数 1.0。

(5) 确定剩余使用年期修正系数 (K_y)

估价对象至估价期日剩余使用年限为 40 年, 查询耕地剩余使用年期修正系数表, 修正系数取 0.9171。

(6) 确定土地利用类型修正系数 (K_l)

估价对象土地利用类型为水田, 查询土地利用类型修正系数表, 修正系数取 1.0。

(7) 计算估价对象地价

计算公式: $P = P_0 \times (1 \pm \sum_{i=1}^n K_i) \times K_t \times K_y \times K_l$

估价对象单价 = $5.11 \times 15 \times (1 + 3.5886\%) \times 1.0 \times 0.9171 \times 1.0 = 72.82$ (元/平方米, 保留两位小数)

估价对象土地价格 = $72.82 \times 42.87 \times (2000 \div 3) = 2081195.6$ (元)