

中山市 2023 年农用地基准地价更新成果

一、工作范围

本次基准地价工作范围是中山市行政辖区范围内的所有园地、林地、草地、耕地和坑塘水面，面积合计为 92509.89 公顷。

二、基准地价内涵

农用地基准地价是指在基本设施的平均状况下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。本次农用地基准地价的评估用途主要为园地、林地、草地、耕地、坑塘水面五种用地类型，具体基准地价内涵如下：

园地：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，按照果园、茶园、其他园地分别评估，在估价期日 2023 年 1 月 1 日，特定市场条件（即集体经济组织内部成员间流转）承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格，公开市场条件出让使用年期 50 年的国有土地出让使用权价格。

表 2-1 中山市园地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值（不含地上附着物）	
园地权利	集体-承包经营权	国有-出让使用权
园地权利年期	承包经营权 30 年，出让使用权 50 年	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
园地设施状况	宗地所在区域通路、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：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，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，特定市场条件（即集体经济组织内部成员间流转）承包经营年期 70 年的集体土地承包经营权价格，公开市场条件出让使用年期 50 年的国有土地出让使用权价格。

表 2-2 中山市林地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值（含林木价值）	
林地权利	集体-承包经营权	国有-出让使用权

分类		内涵
林地权利年期		承包经营权 70 年，出让使用权 50 年
估价期日		2023 年 1 月 1 日
林地设施状况		宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道路。
地上林木状况 (南方丘陵区)	优势树种	桉树
	亩均株数	148
	树种龄组	成熟林 (6-7 年)
	主伐时间	6 年

草地：土地级别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，有基本的排水设施，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，市场条件（即集体经济组织内部成员间流转）承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格，公开市场条件出让使用年期 50 年的国有土地出让使用权价格。

表 2-3 中山市草地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值（不含地上附着物）	
草地权利	集体-承包经营权	国有-出让使用权
草地权利年期	承包经营权 30 年，出让使用权 50 年	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
草地设施状况	宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水设施	

耕地：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，宗地内土地平整、大小适中、形状规则、沟渠建设良好、田间路网密度适中，耕作制度为两年五熟（早稻-晚稻-甘薯>早稻-晚稻），土地估价期日为 2023 年 1 月 1 日，特定市场条件（即集体经济组织内部成员间流转）承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格，公开市场条件出让使用年期 50 年的国有土地出让使用权价格。

表 2-4 中山市耕地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值（不含地上附着物）	
权利	集体-承包经营权、年度经营权	国有-出让使用权
权利年期	承包经营权 30 年，出让使用权 50 年	
耕作制度	两年五熟（早稻-晚稻-甘薯>早稻-晚稻）	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	

分类	内涵
基本设施状况	宗地红线外通路、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

注：①集体农用地承包经营权价格：农民集体经济组织成员通过发包（承包）、互换、转让等方式获取的集体农用地使用权价格，是对应一定年期下的用益物权价格；②集体农用地年度经营权价格：土地经营权人通过租赁、入股或其他方式获取的在合同约定期限内使用农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益的经营权价格。

坑塘水面：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，主导养殖四大家鱼、虾，土地估价期日为 2023 年 1 月 1 日，特定市场条件（即集体经济组织内部成员间流转）承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格，公开市场条件出让使用年期 50 年的国有土地出让使用权价格。

表 2-5 中山市坑塘水面基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值	
权利	集体-承包经营权、年度经营权	国有-出让使用权
权利年期	承包经营权 30 年，出让使用权 50 年	
主导养殖	四大家鱼、虾	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
基本设施状况	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、形状规则	

注：①集体农用地承包经营权价格：农民集体经济组织成员通过发包（承包）、互换、转让等方式获取的集体农用地使用权价格，是对应一定年期下的用益物权价格；②集体农用地年度经营权价格：土地经营权人通过租赁、入股或其他方式获取的在合同约定期限内使用农村土地，自主开展农业生产经营并取得收益的经营权价格。

三、各用途级别基准地价

表 3-1 中山市园地级别基准地价结果表

级别	果园基准地价				茶园基准地价				其他园地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格		集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格		集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	51.90	3.46	67.80	4.52	48.90	3.26	63.75	4.25	62.70	4.18	81.30	5.42
二级	45.45	3.03	59.70	3.98	/	/	/	/	54.60	3.64	71.70	4.78
三级	40.35	2.69	53.25	3.55	/	/	/	/	48.30	3.22	63.45	4.23
四级	34.05	2.27	45.30	3.02	/	/	/	/	40.80	2.72	54.30	3.62

表 3-2 中山市林地级别基准地价结果表

级别	林地基准地价（含林木价值）			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	33.15	2.21	32.85	2.19
二级	27.75	1.85	27.60	1.84
三级	23.85	1.59	23.85	1.59
四级	21.15	1.41	21.15	1.41

表 3-3 中山市草地级别基准地价结果表

级别	草地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	23.25	1.55	30.30	2.02
二级	20.10	1.34	26.25	1.75
三级	17.10	1.14	22.35	1.49

表 3-4 中山市耕地级别基准地价结果表

级别	耕地基准地价				
	集体土地承包经营权价格		集体土地年度经营权价格	国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/亩/年	元/m ²	万元/亩
一级	67.20	4.48	2320	88.50	5.90
二级	59.55	3.97	2060	78.45	5.23
三级	52.50	3.50	1820	69.15	4.61
四级	45.15	3.01	1558	60.00	4.00

表 3-5 中山市坑塘水面级别基准地价结果表

级别	坑塘水面基准地价				
	集体土地承包经营权价格		集体土地年度经营权价格	国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/亩/年	元/m ²	万元/亩
一级	70.80	4.72	2515	94.35	6.29
二级	62.40	4.16	2220	83.10	5.54
三级	54.60	3.64	1940	72.90	4.86
四级	48.90	3.26	1745	65.10	4.34

四、基准地价修正体系

根据规程要求,基准地价修正体系包括地价影响因素修正、交易期日修正、使用年期修正等。

4.1 基准地价系数修正法的计算公式

(1) 园地、草地、耕地、坑塘水面基准地价系数修正法的计算公式如下:

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

式中:

P	——	待估土地价格;
P_0	——	级别基准地价;
$\sum_{i=1}^n K_i$	——	宗地地价影响因素修正系数和;
K_t	——	交易期日修正系数;
K_y	——	使用年期修正系数;
K_l	——	用地类型修正系数(用地类型一致则为1);
D	——	土地开发程度修正值。

(2) 林地基准地价系数修正法的计算公式如下:

$$P = P_0 \times K_m \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i \right) \times K_t \times K_y \times K_l + P_0 \times (1 - K_m) \times K_n \times K_o \times K_p \pm D$$

式中:

P	——	待估林地价格(含林木价格);
P_0	——	级别基准地价;
K_m	——	林地(不含林木)修正系数;
$\sum_{i=1}^n K_i$	——	宗地地价影响因素修正系数和;
K_t	——	交易期日修正系数;
K_y	——	使用年期修正系数;
K_l	——	用地类型修正系数(用地类型一致则为1);
K_n	——	优势树种修正系数;
K_o	——	树龄修正系数;
K_p	——	亩均株数修正系数;
D	——	土地开发程度修正值。

4.2 地价影响因素修正系数

按优、较优、一般、较劣、劣确定各地价标准下的修正系数。在

此基础上，量化所有影响因素的标准，编制地价影响因素的指标说明和修正系数表，如下所示：

4.2.1 园地地价影响因素修正

(1) 果园

表 4-2-1 中山市园地——果园地价影响因素修正系数说明表

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 pH 值	6.0~6.5	5.5~6.0	5.0~5.5	6.5~7.5	<5.0 或 ≥7.5
		土壤有机质含量 (g/kg)	≥25	20~25	15~20	10~15	<10
		土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	地形	坡度 (°)	6~15	15~25	25~35	≤6	>35
		坡向	阳坡、平地	——	半阳坡	半阴坡	阴坡
社会经济因素	管理因子	水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
		连片程度	连片程度高	连片程度较高	连片程度中等	连片程度较低	连片程度低
	劳作便利因子	田间路网	田间路网密度高	田间路网密度较高	田间路网密度中等	田间路网密度较低	田间路网密度低
区位因素	区位因子	中心城市影响度	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
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口、火车站，且在周边地区	有大型车站、高速路口、火车站，距离较近	有小型车站、高速路口、火车站，距离适中	有小型车站、高速路口、火车站，距离较远	无车站、高速路口、火车站
		道路通达度	临国道，道路通达度高	临省道，道路通达度较高	临乡道，道路通达度一般	临村道或村庄道路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低

注：如无明确规定，则分级界限下含上不含；坡度的分级界限为上含下不含。

表 4-2-2 中山市国有园地——果园地价影响因素修正系数表（一级）

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	1.0234	0.5117	0	-0.3198	-0.6396
		土壤 pH 值	0.7176	0.3588	0	-0.2243	-0.4485
		土壤有机质含量	0.8840	0.4420	0	-0.2763	-0.5525

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
	地形	土壤质地	0.7249	0.3624	0	-0.2265	-0.4531
		坡度	1.1003	0.5502	0	-0.3439	-0.6877
		坡向	0.9017	——	0	-0.2818	-0.5636
社会经济因素	管理因子	水源保证率	1.1211	0.5606	0	-0.3504	-0.7007
		连片程度	0.6209	0.3104	0	-0.1940	-0.3881
	劳作便利因子	田间路网	1.1024	0.5512	0	-0.3445	-0.6890
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.6760	0.3380	0	-0.2113	-0.4225
		对外交通便利度	0.7623	0.3812	0	-0.2382	-0.4765
		道路通达度	0.7654	0.3827	0	-0.2392	-0.4784

表 4-2-3 中山市国有园地——果园地价影响因素修正系数表（二级）

单位：%

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	0.7675	0.3838	0	-0.3149	-0.6298
		土壤 pH 值	0.5382	0.2691	0	-0.2208	-0.4416
		土壤有机质含量	0.6630	0.3315	0	-0.2720	-0.5440
		土壤质地	0.5437	0.2718	0	-0.2230	-0.4461
	地形	坡度	0.8252	0.4126	0	-0.3386	-0.6771
		坡向	0.6763	——	0	-0.2774	-0.5549
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8408	0.4204	0	-0.3450	-0.6899
		连片程度	0.4657	0.2328	0	-0.1910	-0.3821
	劳作便利因子	田间路网	0.8268	0.4134	0	-0.3392	-0.6784
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5070	0.2535	0	-0.2080	-0.4160
		对外交通便利度	0.5717	0.2859	0	-0.2346	-0.4691
		道路通达度	0.5741	0.2870	0	-0.2355	-0.4710

表 4-2-4 中山市国有园地——果园地价影响因素修正系数表（三级）

单位：%

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	0.7478	0.3739	0	-0.3247	-0.6494
		土壤 pH 值	0.5244	0.2622	0	-0.2277	-0.4554
		土壤有机质含量	0.6460	0.3230	0	-0.2805	-0.5610
		土壤质地	0.5297	0.2649	0	-0.2300	-0.4600
	地形	坡度	0.8041	0.4020	0	-0.3491	-0.6983
		坡向	0.6589	——	0	-0.2861	-0.5722
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.8193	0.4096	0	-0.3557	-0.7115
		连片程度	0.4537	0.2269	0	-0.1970	-0.3940
	劳作便利因子	田间路网	0.8056	0.4028	0	-0.3498	-0.6996

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
	利因子						
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4940	0.2470	0	-0.2145	-0.4290
		对外交通便利度	0.5571	0.2785	0	-0.2419	-0.4838
		道路通达度	0.5594	0.2797	0	-0.2429	-0.4858

表 4-2-5 中山市国有园地——果园地价影响因素修正系数表（四级）

单位：%

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	0.7282	0.3641	0	-0.3936	-0.7872
		土壤 pH 值	0.5106	0.2553	0	-0.2760	-0.5520
		土壤有机质含量	0.6290	0.3145	0	-0.3400	-0.6800
		土壤质地	0.5158	0.2579	0	-0.2788	-0.5576
	地形	坡度	0.7829	0.3915	0	-0.4232	-0.8464
		坡向	0.6416	——	0	-0.3468	-0.6936
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7977	0.3989	0	-0.4312	-0.8624
		连片程度	0.4418	0.2209	0	-0.2388	-0.4776
	劳作便利因子	田间路网	0.7844	0.3922	0	-0.4240	-0.8480
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4810	0.2405	0	-0.2600	-0.5200
		对外交通便利度	0.5424	0.2712	0	-0.2932	-0.5864
		道路通达度	0.5446	0.2723	0	-0.2944	-0.5888

表 4-2-6 中山市集体园地——果园地价影响因素修正系数表（一级）

单位：%

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	0.9742	0.4871	0	-0.3690	-0.7380
		土壤 pH 值	0.6831	0.3416	0	-0.2588	-0.5175
		土壤有机质含量	0.8415	0.4208	0	-0.3188	-0.6375
		土壤质地	0.6900	0.3450	0	-0.2614	-0.5228
	地形	坡度	1.0474	0.5237	0	-0.3968	-0.7935
		坡向	0.8583	——	0	-0.3251	-0.6503
社会经济因素	管理因子	水源保证率	1.0672	0.5336	0	-0.4043	-0.8085
		连片程度	0.5910	0.2955	0	-0.2239	-0.4478
	劳作便利因子	田间路网	1.0494	0.5247	0	-0.3975	-0.7950
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.6435	0.3218	0	-0.2438	-0.4875
		对外交通便利度	0.7257	0.3628	0	-0.2749	-0.5498
		道路通达度	0.7286	0.3643	0	-0.2760	-0.5520

表 4-2-7 中山市集体园地——果园地价影响因素修正系数表（二级）

单位：%

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	0.7183	0.3592	0	-0.3641	-0.7282
		土壤 pH 值	0.5037	0.2519	0	-0.2553	-0.5106
		土壤有机质含量	0.6205	0.3103	0	-0.3145	-0.6290
		土壤质地	0.5088	0.2544	0	-0.2579	-0.5158
	地形	坡度	0.7723	0.3862	0	-0.3915	-0.7829
		坡向	0.6329	——	0	-0.3208	-0.6416
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7869	0.3935	0	-0.3989	-0.7977
		连片程度	0.4358	0.2179	0	-0.2209	-0.4418
	劳作便利因子	田间路网	0.7738	0.3869	0	-0.3922	-0.7844
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4745	0.2373	0	-0.2405	-0.4810
		对外交通便利度	0.5351	0.2675	0	-0.2712	-0.5424
		道路通达度	0.5373	0.2686	0	-0.2723	-0.5446

表 4-2-8 中山市集体园地——果园地价影响因素修正系数表（三级）

单位：%

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	0.6986	0.3493	0	-0.3739	-0.7478
		土壤 pH 值	0.4899	0.2450	0	-0.2622	-0.5244
		土壤有机质含量	0.6035	0.3018	0	-0.3230	-0.6460
		土壤质地	0.4949	0.2474	0	-0.2649	-0.5297
	地形	坡度	0.7512	0.3756	0	-0.4020	-0.8041
		坡向	0.6156	——	0	-0.3295	-0.6589
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7654	0.3827	0	-0.4096	-0.8193
		连片程度	0.4239	0.2119	0	-0.2269	-0.4537
	劳作便利因子	田间路网	0.7526	0.3763	0	-0.4028	-0.8056
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4615	0.2308	0	-0.2470	-0.4940
		对外交通便利度	0.5204	0.2602	0	-0.2785	-0.5571
		道路通达度	0.5226	0.2613	0	-0.2797	-0.5594

表 4-2-9 中山市集体园地——果园地价影响因素修正系数表（四级）

单位：%

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	0.6888	0.3444	0	-0.4428	-0.8856
		土壤 pH 值	0.4830	0.2415	0	-0.3105	-0.6210
		土壤有机质含量	0.5950	0.2975	0	-0.3825	-0.7650
		土壤质地	0.4879	0.2440	0	-0.3137	-0.6273

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
	地形	坡度	0.7406	0.3703	0	-0.4761	-0.9522
		坡向	0.6069	——	0	-0.3902	-0.7803
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.7546	0.3773	0	-0.4851	-0.9702
		连片程度	0.4179	0.2090	0	-0.2687	-0.5373
	劳作便利因子	田间路网	0.7420	0.3710	0	-0.4770	-0.9540
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4550	0.2275	0	-0.2925	-0.5850
		对外交通便利度	0.5131	0.2566	0	-0.3299	-0.6597
		道路通达度	0.5152	0.2576	0	-0.3312	-0.6624

(2) 茶园

表 4-2-10 中山市园地——茶园地价影响因素修正系数说明表

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)	≥100	80~100	60~80	40~60	<40
		土壤 pH 值	4.5~5.5	4.0~4.5	5.5~6.0	6.0~6.5	<4.0 或 ≥6.5
		土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	25~30	20~25	15~20	<15
		土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	砾质土	黏质土
	地形	坡度 (°)	6~15	15~25	25~35	>35	≤6
		坡向	半阳坡	阳坡	平地	半阴坡	阴坡
		海拔 (m)	400~500	300~400	500~700	700~1000	<300 或 ≥1000
社会经济因素	管理因子	水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
	劳作便利因子	田间路网	田间路网密度高	田间路网密度较高	田间路网密度中等	田间路网密度较低	田间路网密度低
区位因素	区位因子	中心城市影响度	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
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口、火车站, 且在周边地区	有大型车站、高速路口、火车站, 距离较近	有小型车站、高速路口、火车站, 距离适中	有小型车站、高速路口、火车站, 距离较远	无车站、高速路口、火车站
		道路通达度	临国道, 道路通达度高	临省道, 道路通达度较高	临乡道, 道路通达度一般	临村道或村庄道路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低

注：如无明确规定，则分级界限下含上不含；坡度的分级界限为上含下不含。

表 4-2-11 中山市国有园地——茶园地价影响因素修正系数表（一级）
单位：%

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	0.9828	0.4914	0	-0.3071	-0.6143
		土壤 pH 值	0.8642	0.4321	0	-0.2701	-0.5402
		土壤有机质含量	0.8726	0.4363	0	-0.2727	-0.5454
		土壤质地	0.7332	0.3666	0	-0.2291	-0.4583
	地形	坡度	0.6230	0.3115	0	-0.1947	-0.3894
		坡向	0.7436	0.3718	0	-0.2324	-0.4648
		海拔	0.5096	0.2548	0	-0.1593	-0.3185
社会经济因素	管理因子	水源保证率	1.6598	0.8299	0	-0.5187	-1.0374
	劳作便利因子	田间路网	1.1471	0.5736	0	-0.3585	-0.7170
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.7010	0.3505	0	-0.2191	-0.4381
		对外交通便利度	0.7946	0.3973	0	-0.2483	-0.4966
		道路通达度	0.7686	0.3843	0	-0.2402	-0.4804

表 4-2-12 中山市集体园地——茶园地价影响因素修正系数表（一级）
单位：%

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	0.9356	0.4678	0	-0.3544	-0.7088
		土壤 pH 值	0.8227	0.4113	0	-0.3116	-0.6233
		土壤有机质含量	0.8306	0.4153	0	-0.3146	-0.6293
		土壤质地	0.6980	0.3490	0	-0.2644	-0.5288
	地形	坡度	0.5930	0.2965	0	-0.2246	-0.4493
		坡向	0.7079	0.3539	0	-0.2681	-0.5363
		海拔	0.4851	0.2426	0	-0.1838	-0.3675
社会经济因素	管理因子	水源保证率	1.5800	0.7900	0	-0.5985	-1.1970
	劳作便利因子	田间路网	1.0920	0.5460	0	-0.4136	-0.8273
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.6673	0.3336	0	-0.2528	-0.5055
		对外交通便利度	0.7564	0.3782	0	-0.2865	-0.5730
		道路通达度	0.7316	0.3658	0	-0.2771	-0.5543

(3) 其他园地

表 4-2-13 中山市园地——其他园地地价影响因素修正系数说明表

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)	≥100	80~100	60~80	40~60	<40
		土壤 pH 值	6.0~6.5	5.5~6.0	5.0~5.5	6.5~7.5	<5.0 或 ≥7.5
		土壤有机质含量 (g/kg)	≥25	20~25	15~20	10~15	<10
		土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	地形	坡度 (°)	6~15	15~25	25~35	≤6	>35
		坡向	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
社会经济因素	管理因子	水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
		连片程度	连片程度高	连片程度较高	连片程度中等	连片程度较低	连片程度低
	劳作便利因子	田间路网	田间路网密度高	田间路网密度较高	田间路网密度中等	田间路网密度较低	田间路网密度低
区位因素	区位因子	中心城市影响度	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
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口、火车站, 且在周边地区	有大型车站、高速路口、火车站, 距离较近	有小型车站、高速路口、火车站, 距离适中	有小型车站、高速路口、火车站, 距离较远	无车站、高速路口、火车站
		道路通达度	临国道, 道路通达度高	临省道, 道路通达度较高	临乡道, 道路通达度一般	临村道或村庄道路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低

注：如无明确规定，则分级界限下含上不含；坡度的分级界限为上含下不含。

表 4-2-14 中山市国有园地——其他园地地价影响因素修正系数表（一级）

单位：%

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	0.9828	0.4914	0	-0.3071	-0.6143
		土壤 pH 值	0.8642	0.4321	0	-0.2701	-0.5402
		土壤有机质含量	0.8726	0.4363	0	-0.2727	-0.5454
		土壤质地	0.7332	0.3666	0	-0.2291	-0.4583
	地形	坡度	0.6230	0.3115	0	-0.1947	-0.3894
		坡向	0.7436	0.3718	0	-0.2324	-0.4648
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.5096	0.2548	0	-0.1593	-0.3185
		连片程度	1.6598	0.8299	0	-0.5187	-1.0374
	劳作便利因子	田间路网	1.1471	0.5736	0	-0.3585	-0.7170

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
	利因子						
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.7010	0.3505	0	-0.2191	-0.4381
		对外交通便利度	0.7946	0.3973	0	-0.2483	-0.4966
		道路通达度	0.7686	0.3843	0	-0.2402	-0.4804

表 4-2-15 中山市国有园地——其他园地地价影响因素修正系数表（二级）

单位：%

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	0.7371	0.3686	0	-0.3024	-0.6048
		土壤 pH 值	0.6482	0.3241	0	-0.2659	-0.5318
		土壤有机质含量	0.6544	0.3272	0	-0.2685	-0.5370
		土壤质地	0.5499	0.2750	0	-0.2256	-0.4512
	地形	坡度	0.4672	0.2336	0	-0.1917	-0.3834
		坡向	0.5577	0.2789	0	-0.2288	-0.4576
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.3822	0.1911	0	-0.1568	-0.3136
		连片程度	1.2449	0.6224	0	-0.5107	-1.0214
	劳作便利因子	田间路网	0.8603	0.4302	0	-0.3530	-0.7059
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5257	0.2629	0	-0.2157	-0.4314
		对外交通便利度	0.5959	0.2980	0	-0.2445	-0.4890
		道路通达度	0.5764	0.2882	0	-0.2365	-0.4730

表 4-2-16 中山市国有园地——其他园地地价影响因素修正系数表（三级）

单位：%

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	0.7182	0.3591	0	-0.3119	-0.6237
		土壤 pH 值	0.6316	0.3158	0	-0.2742	-0.5485
		土壤有机质含量	0.6376	0.3188	0	-0.2769	-0.5537
		土壤质地	0.5358	0.2679	0	-0.2327	-0.4653
	地形	坡度	0.4552	0.2276	0	-0.1977	-0.3953
		坡向	0.5434	0.2717	0	-0.2360	-0.4719
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.3724	0.1862	0	-0.1617	-0.3234
		连片程度	1.2130	0.6065	0	-0.5267	-1.0534
	劳作便利因子	田间路网	0.8383	0.4191	0	-0.3640	-0.7280
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.5122	0.2561	0	-0.2224	-0.4448
		对外交通便利度	0.5806	0.2903	0	-0.2521	-0.5042
		道路通达度	0.5616	0.2808	0	-0.2439	-0.4877

表 4-2-17 中山市国有园地——其他园地地价影响因素修正系数表（四级）

单位：%

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	0.6993	0.3497	0	-0.3780	-0.7560
		土壤 pH 值	0.6149	0.3075	0	-0.3324	-0.6648
		土壤有机质含量	0.6209	0.3104	0	-0.3356	-0.6712
		土壤质地	0.5217	0.2609	0	-0.2820	-0.5640
	地形	坡度	0.4433	0.2216	0	-0.2396	-0.4792
		坡向	0.5291	0.2646	0	-0.2860	-0.5720
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.3626	0.1813	0	-0.1960	-0.3920
		连片程度	1.1810	0.5905	0	-0.6384	-1.2768
	劳作便利因子	田间路网	0.8162	0.4081	0	-0.4412	-0.8824
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4988	0.2494	0	-0.2696	-0.5392
		对外交通便利度	0.5654	0.2827	0	-0.3056	-0.6112
		道路通达度	0.5469	0.2734	0	-0.2956	-0.5912

表 4-2-18 中山市集体园地——其他园地地价影响因素修正系数表（一级）

单位：%

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	0.9356	0.4678	0	-0.3544	-0.7088
		土壤 pH 值	0.8227	0.4113	0	-0.3116	-0.6233
		土壤有机质含量	0.8306	0.4153	0	-0.3146	-0.6293
		土壤质地	0.6980	0.3490	0	-0.2644	-0.5288
	地形	坡度	0.5930	0.2965	0	-0.2246	-0.4493
		坡向	0.7079	0.3539	0	-0.2681	-0.5363
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.4851	0.2426	0	-0.1838	-0.3675
		连片程度	1.5800	0.7900	0	-0.5985	-1.1970
	劳作便利因子	田间路网	1.0920	0.5460	0	-0.4136	-0.8273
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.6673	0.3336	0	-0.2528	-0.5055
		对外交通便利度	0.7564	0.3782	0	-0.2865	-0.5730
		道路通达度	0.7316	0.3658	0	-0.2771	-0.5543

表 4-2-19 中山市集体园地——其他园地地价影响因素修正系数表（二级）

单位：%

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	0.6899	0.3449	0	-0.3497	-0.6993
		土壤 pH 值	0.6066	0.3033	0	-0.3075	-0.6149
		土壤有机质含量	0.6125	0.3062	0	-0.3104	-0.6209
		土壤质地	0.5147	0.2573	0	-0.2609	-0.5217

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
	地形	坡度	0.4373	0.2186	0	-0.2216	-0.4433
		坡向	0.5220	0.2610	0	-0.2646	-0.5291
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.3577	0.1789	0	-0.1813	-0.3626
		连片程度	1.1651	0.5825	0	-0.5905	-1.1810
	劳作便利因子	田间路网	0.8052	0.4026	0	-0.4081	-0.8162
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4920	0.2460	0	-0.2494	-0.4988
		对外交通便利度	0.5577	0.2789	0	-0.2827	-0.5654
		道路通达度	0.5395	0.2697	0	-0.2734	-0.5469

表 4-2-20 中山市集体园地——其他园地地价影响因素修正系数表（三级）

单位：%

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	0.6710	0.3355	0	-0.3591	-0.7182
		土壤 pH 值	0.5900	0.2950	0	-0.3158	-0.6316
		土壤有机质含量	0.5957	0.2978	0	-0.3188	-0.6376
		土壤质地	0.5006	0.2503	0	-0.2679	-0.5358
	地形	坡度	0.4253	0.2126	0	-0.2276	-0.4552
		坡向	0.5077	0.2538	0	-0.2717	-0.5434
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.3479	0.1740	0	-0.1862	-0.3724
		连片程度	1.1332	0.5666	0	-0.6065	-1.2130
	劳作便利因子	田间路网	0.7831	0.3916	0	-0.4191	-0.8383
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4785	0.2393	0	-0.2561	-0.5122
		对外交通便利度	0.5424	0.2712	0	-0.2903	-0.5806
		道路通达度	0.5247	0.2623	0	-0.2808	-0.5616

表 4-2-21 中山市集体园地——其他园地地价影响因素修正系数表（四级）

单位：%

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	0.6615	0.3308	0	-0.4253	-0.8505
		土壤 pH 值	0.5817	0.2909	0	-0.3740	-0.7479
		土壤有机质含量	0.5873	0.2937	0	-0.3776	-0.7551
		土壤质地	0.4935	0.2468	0	-0.3173	-0.6345
	地形	坡度	0.4193	0.2097	0	-0.2696	-0.5391
		坡向	0.5005	0.2503	0	-0.3218	-0.6435
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.3430	0.1715	0	-0.2205	-0.4410
		连片程度	1.1172	0.5586	0	-0.7182	-1.4364
	劳作便利因子	田间路网	0.7721	0.3861	0	-0.4964	-0.9927

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.4718	0.2359	0	-0.3033	-0.6066
		对外交通便利度	0.5348	0.2674	0	-0.3438	-0.6876
		道路通达度	0.5173	0.2587	0	-0.3326	-0.6651

4.2.2 林地地价影响因素修正

表 4-2-22 中山市林地地价影响因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度 (°)	<5	5~15	15~25	25~35	≥35
		坡位	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
		坡向	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
		地貌类型	平原	丘陵	低山	中山	高山、极高山
	土壤因子	土层厚度 (cm)	≥80	65~80	50~65	40~50	<40
		腐殖质厚度 (以植被覆盖类型反映)	阔叶林	针阔混交林	针叶林	竹林	灌木林、其他
		土壤质地	壤土	砂壤土、黏壤土	砂质土	黏质土	砾质土
社会经济因素	运输条件	可及度	已经具备采、集、运条件，且路况好（路面已硬底化）	已经具备采、集、运条件，且路况好（泥路或砂石路）	近期将可具备采、集、运条件	因地形或者经济原因短期内不具备采、集、运条件	难以到达地块进行采集和运输
		集材距离 (m)	<100	100~200	200~300	300~400	≥400
		运输距离 (m)	<1000	1000~2000	2000~3000	3000~4000	≥4000

注：①腐殖质厚度以植被覆盖类型反映，下同；②如无明确规定，则分级界限下含上不含。

表 4-2-23 中山市国有林地地价影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	0.8222	0.4111	0	-0.4314	-0.8628
		坡位	0.6804	0.3402	0	-0.3570	-0.7140
		坡向	0.7290	0.3645	0	-0.3825	-0.7650
		地貌类型	0.5557	0.2778	0	-0.2916	-0.5831
	土壤因子	土层厚度	1.0295	0.5148	0	-0.5402	-1.0804
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.9801	0.4901	0	-0.5143	-1.0285
		土壤质地	0.7719	0.3860	0	-0.4050	-0.8101
社会经济因素	运输条件	可及度	1.0076	0.5038	0	-0.5287	-1.0574
		集材距离	0.8286	0.4143	0	-0.4348	-0.8696
		运输距离	0.6950	0.3475	0	-0.3647	-0.7293

表 4-2-24 中山市国有林地地价影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	1.0150	0.5075	0	-0.3705	-0.7410
		坡位	0.8400	0.4200	0	-0.3066	-0.6132
		坡向	0.9000	0.4500	0	-0.3285	-0.6570
		地貌类型	0.6860	0.3430	0	-0.2504	-0.5008
	土壤因子	土层厚度	1.2710	0.6355	0	-0.4639	-0.9278
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	1.2100	0.6050	0	-0.4417	-0.8833
		土壤质地	0.9530	0.4765	0	-0.3478	-0.6957
社会经济因素	运输条件	可及度	1.2440	0.6220	0	-0.4541	-0.9081
		集材距离	1.0230	0.5115	0	-0.3734	-0.7468
		运输距离	0.8580	0.4290	0	-0.3132	-0.6263

表 4-2-25 中山市国有林地地价影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	0.8526	0.4263	0	-0.3147	-0.6293
		坡位	0.7056	0.3528	0	-0.2604	-0.5208
		坡向	0.7560	0.3780	0	-0.2790	-0.5580
		地貌类型	0.5762	0.2881	0	-0.2127	-0.4253
	土壤因子	土层厚度	1.0676	0.5338	0	-0.3940	-0.7880
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	1.0164	0.5082	0	-0.3751	-0.7502
		土壤质地	0.8005	0.4003	0	-0.2954	-0.5909
社会经济因素	运输条件	可及度	1.0450	0.5225	0	-0.3856	-0.7713
		集材距离	0.8593	0.4297	0	-0.3171	-0.6343
		运输距离	0.7207	0.3604	0	-0.2660	-0.5320

表 4-2-26 中山市国有林地地价影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	0.7004	0.3502	0	-0.3806	-0.7613
		坡位	0.5796	0.2898	0	-0.3150	-0.6300
		坡向	0.6210	0.3105	0	-0.3375	-0.6750
		地貌类型	0.4733	0.2367	0	-0.2573	-0.5145
	土壤因子	土层厚度	0.8770	0.4385	0	-0.4766	-0.9533
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.8349	0.4175	0	-0.4538	-0.9075
		土壤质地	0.6576	0.3288	0	-0.3574	-0.7148

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
社会经济因素	运输条件	可及度	0.8584	0.4292	0	-0.4665	-0.9330
		集材距离	0.7059	0.3529	0	-0.3836	-0.7673
		运输距离	0.5920	0.2960	0	-0.3218	-0.6435

表 4-2-27 中山市集体林地地价影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	0.7714	0.3857	0	-0.4568	-0.9135
		坡位	0.6384	0.3192	0	-0.3780	-0.7560
		坡向	0.6840	0.3420	0	-0.4050	-0.8100
		地貌类型	0.5214	0.2607	0	-0.3087	-0.6174
	土壤因子	土层厚度	0.9660	0.4830	0	-0.5720	-1.1439
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.9196	0.4598	0	-0.5445	-1.0890
		土壤质地	0.7243	0.3621	0	-0.4289	-0.8577
社会经济因素	运输条件	可及度	0.9454	0.4727	0	-0.5598	-1.1196
		集材距离	0.7775	0.3887	0	-0.4604	-0.9207
		运输距离	0.6521	0.3260	0	-0.3861	-0.7722

表 4-2-28 中山市集体林地地价影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	0.9643	0.4821	0	-0.4212	-0.8425
		坡位	0.7980	0.3990	0	-0.3486	-0.6972
		坡向	0.8550	0.4275	0	-0.3735	-0.7470
		地貌类型	0.6517	0.3259	0	-0.2847	-0.5694
	土壤因子	土层厚度	1.2075	0.6037	0	-0.5275	-1.0549
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	1.1495	0.5748	0	-0.5022	-1.0043
		土壤质地	0.9054	0.4527	0	-0.3955	-0.7910
社会经济因素	运输条件	可及度	1.1818	0.5909	0	-0.5163	-1.0325
		集材距离	0.9719	0.4859	0	-0.4245	-0.8491
		运输距离	0.8151	0.4076	0	-0.3561	-0.7121

表 4-2-29 中山市集体林地地价影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	0.8019	0.4009	0	-0.3654	-0.7308
		坡位	0.6636	0.3318	0	-0.3024	-0.6048

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
		坡向	0.7110	0.3555	0	-0.3240	-0.6480
		地貌类型	0.5419	0.2710	0	-0.2470	-0.4939
	土壤因子	土层厚度	1.0041	0.5020	0	-0.4576	-0.9151
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.9559	0.4780	0	-0.4356	-0.8712
		土壤质地	0.7529	0.3764	0	-0.3431	-0.6862
社会经济因素	运输条件	可及度	0.9828	0.4914	0	-0.4478	-0.8957
		集材距离	0.8082	0.4041	0	-0.3683	-0.7366
		运输距离	0.6778	0.3389	0	-0.3089	-0.6178

表 4-2-30 中山市集体林地地价影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	0.6496	0.3248	0	-0.4314	-0.8628
		坡位	0.5376	0.2688	0	-0.3570	-0.7140
		坡向	0.5760	0.2880	0	-0.3825	-0.7650
		地貌类型	0.4390	0.2195	0	-0.2916	-0.5831
	土壤因子	土层厚度	0.8134	0.4067	0	-0.5402	-1.0804
		腐殖质厚度（以植被覆盖类型反映）	0.7744	0.3872	0	-0.5143	-1.0285
		土壤质地	0.6099	0.3050	0	-0.4050	-0.8101
社会经济因素	运输条件	可及度	0.7962	0.3981	0	-0.5287	-1.0574
		集材距离	0.6547	0.3274	0	-0.4348	-0.8696
		运输距离	0.5491	0.2746	0	-0.3647	-0.7293

4.2.3 草地地价影响因素修正

表 4-2-31 中山市草地地价影响因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度（°）	<5	5~15	15~25	25~35	≥35
		土层厚度（cm）	≥60	50~60	40~50	30~40	<30
	土壤因子	土壤有机质（g/kg）	≥25	20~25	15~20	10~15	<10
		土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
社会经济因素	产草量	产草量（kg/公顷）	≥2800	2500~2800	2200~2500	1900~2200	<1900
	水源状况	距水源地距离（m）	<250	250~500	500~800	800~1000	≥1000
	交通	道路通达度	临国道，道	临省道，道路	临乡道，道路	临村道或村	不临路，道路

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
	状况		路通达度高	通达度较高	通达度一般	庄道路, 道路通达度较低	通达度低
	国内生产总值	国内生产总值	区域(镇、街)内生产总值高	区域(镇、街)内生产总值较高	区域(镇、街)内生产总值一般	区域(镇、街)内生产总值较低	区域(镇、街)内生产总值低

注: 如无明确规定, 则分级界限下含上不含。

表 4-2-32 中山市国有草地地价影响因素修正系数表 (一级)

单位: %

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	1.5195	0.7598	0	-0.7294	-1.4587
	土壤因子	土层厚度	1.1925	0.5963	0	-0.5724	-1.1448
		土壤有机质	1.1558	0.5779	0	-0.5548	-1.1095
		土壤质地	0.6938	0.3469	0	-0.3330	-0.6660
社会经济因素	产草量	产草量	0.9158	0.4579	0	-0.4396	-0.8791
	水源状况	距水源地距离	0.8805	0.4403	0	-0.4226	-0.8453
	交通状况	道路通达度	0.7290	0.3645	0	-0.3499	-0.6998
	国内生产总值	国内生产总值	0.4133	0.2066	0	-0.1984	-0.3967

表 4-2-33 中山市国有草地地价影响因素修正系数表 (二级)

单位: %

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	1.6613	0.8307	0	-0.8104	-1.6208
	土壤因子	土层厚度	1.3038	0.6519	0	-0.6360	-1.2720
		土壤有机质	1.2636	0.6318	0	-0.6164	-1.2328
		土壤质地	0.7585	0.3793	0	-0.3700	-0.7400
社会经济因素	产草量	产草量	1.0012	0.5006	0	-0.4884	-0.9768
	水源状况	距水源地距离	0.9627	0.4813	0	-0.4696	-0.9392
	交通状况	道路通达度	0.7970	0.3985	0	-0.3888	-0.7776
	国内生产总值	国内生产总值	0.4518	0.2259	0	-0.2204	-0.4408

表 4-2-34 中山市国有草地地价影响因素修正系数表 (三级)

单位: %

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	1.8639	0.9320	0	-0.8205	-1.6411
	土壤因子	土层厚度	1.4628	0.7314	0	-0.6440	-1.2879
		土壤有机质	1.4177	0.7089	0	-0.6241	-1.2482

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
社会经济因素		土壤质地	0.8510	0.4255	0	-0.3746	-0.7493
	产草量	产草量	1.1233	0.5617	0	-0.4945	-0.9890
	水源状况	距水源地距离	1.0801	0.5400	0	-0.4755	-0.9509
	交通状况	道路通达度	0.8942	0.4471	0	-0.3937	-0.7873
	国内生产总值	国内生产总值	0.5069	0.2535	0	-0.2232	-0.4463

表 4-2-35 中山市集体草地地价影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	1.4182	0.7091	0	-0.8307	-1.6613
	土壤因子	土层厚度	1.1130	0.5565	0	-0.6519	-1.3038
		土壤有机质	1.0787	0.5394	0	-0.6318	-1.2636
		土壤质地	0.6475	0.3238	0	-0.3793	-0.7585
社会经济因素	产草量	产草量	0.8547	0.4274	0	-0.5006	-1.0012
	水源状况	距水源地距离	0.8218	0.4109	0	-0.4813	-0.9627
	交通状况	道路通达度	0.6804	0.3402	0	-0.3985	-0.7970
	国内生产总值	国内生产总值	0.3857	0.1929	0	-0.2259	-0.4518

表 4-2-36 中山市集体草地地价影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	1.5600	0.7800	0	-0.8914	-1.7829
	土壤因子	土层厚度	1.2243	0.6122	0	-0.6996	-1.3992
		土壤有机质	1.1866	0.5933	0	-0.6780	-1.3561
		土壤质地	0.7123	0.3561	0	-0.4070	-0.8140
社会经济因素	产草量	产草量	0.9402	0.4701	0	-0.5372	-1.0745
	水源状况	距水源地距离	0.9040	0.4520	0	-0.5166	-1.0331
	交通状况	道路通达度	0.7484	0.3742	0	-0.4277	-0.8554
	国内生产总值	国内生产总值	0.4243	0.2121	0	-0.2424	-0.4849

表 4-2-37 中山市集体草地地价影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形因子	坡度	1.7626	0.8813	0	-0.9117	-1.8234
	土壤因子	土层厚度	1.3833	0.6917	0	-0.7155	-1.4310
		土壤有机质	1.3407	0.6703	0	-0.6935	-1.3869

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
		土壤质地	0.8048	0.4024	0	-0.4163	-0.8325
社会经济因素	产草量	产草量	1.0623	0.5311	0	-0.5495	-1.0989
	水源状况	距水源地距离	1.0214	0.5107	0	-0.5283	-1.0566
	交通状况	道路通达度	0.8456	0.4228	0	-0.4374	-0.8748
	国内生产总值	国内生产总值	0.4794	0.2397	0	-0.2480	-0.4959

4.2.4 耕地地价影响因素修正

表 4-2-38 中山市耕地地价影响因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤 pH	6.0~7.9	5.5~6.0	5.0~5.5 或 7.9~8.5	4.5~5.0	<4.5 或 ≥8.5
		土壤质地	砂壤土	壤质土	黏质土	砂质土	砾质土
		土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	20~30	10~20	6~10	<6
		有效土层厚度 (cm)	≥150	100~150	60~100	30~60	<30
	地形地貌	坡度 (°)	≤2	2~6	6~15	15~25	>25
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	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
		排水条件	有健全的干、支、斗、农排水沟道(包括抽排), 无洪涝灾害	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(田面积水 1 天~2 天)	排水体系(包括抽排)一般。丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水 2 天~3 天)	无排水体系(包括抽排)。一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水 3 天~4 天)	无排水体系(包括抽排)。一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水 ≥5 天)
	耕作便利条件	田块形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
		田面平整度 (°)	<2	2~6	6~15	15~25	≥25
		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
区位因素	土地利用状况	人均耕地面积 (亩)	<0.02	0.02~0.05	0.05~0.1	0.1~0.2	≥0.2
	区位条件	中心城市影响度	距离城镇中心近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生	距离城镇中心较近, 中心城镇规模较大, 人口规模	距城镇中心有一定距离, 中心城镇规模一般, 生产	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平	距离城镇中心远, 中心城镇规模小, 人口

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
			产水平高	较大, 生产水平较高	水平一般	较低	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	对外交通便利度	有大型车站、高速路口、火车站, 且在周边地区	有大型车站、高速路口、火车站, 距离较近	有小型车站、高速路口、火车站, 距离适中	有小型车站、高速路口、火车站, 距离较远	无车站、高速路口、火车站
		道路通达度	临国道, 道路通达度高	临省道, 道路通达度较高	临乡道, 道路通达度一般	临村道或村庄道路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	挡土墙、盖板涵、排洪沟等农田防护工程、生态拦截沟工程和防护林等生态环境保护工程设施完善	有做挡土墙、盖板涵、排洪沟等农田防护工程、生态拦截沟工程和防护林等生态环境保护工程	只做挡土墙、盖板涵、排洪沟等农田防护工程或者生态拦截沟工程	只做防护林网工程	无生态环境保护工程

注：如无明确规定，则分级界限下含上不含；坡度的分级界限为上含下不含。

表 4-2-39 中山市国有耕地地价影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤 pH	0.9229	0.4614	0	-0.2760	-0.5521
		土壤质地	1.0416	0.5208	0	-0.3116	-0.6231
		土壤有机质含量	1.0405	0.5202	0	-0.3112	-0.6224
		有效土层厚度	1.2354	0.6177	0	-0.3695	-0.7390
	地形地貌	坡度	1.8502	0.9251	0	-0.5534	-1.1068
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.5466	0.2733	0	-0.1635	-0.3270
		排水条件	0.4693	0.2346	0	-0.1404	-0.2807
	耕作便利条件	田块形状	0.5656	0.2828	0	-0.1692	-0.3384
		田面平整度	0.5186	0.2593	0	-0.1551	-0.3102
		耕作距离	0.3741	0.1870	0	-0.1119	-0.2238
	土地利用状况	人均耕地面积	0.3595	0.1798	0	-0.1075	-0.2151

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.5667	0.2834	0	-0.1695	-0.3390
		农贸市场影响度	0.3685	0.1842	0	-0.1102	-0.2204
	交通条件	对外交通便利度	0.3192	0.1596	0	-0.0955	-0.1910
		道路通达度	0.3147	0.1574	0	-0.0941	-0.1883
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.7067	0.3534	0	-0.2114	-0.4228

表 4-2-40 中山市国有耕地地价影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤 pH	0.6922	0.3461	0	-0.2884	-0.5768
		土壤质地	0.7812	0.3906	0	-0.3255	-0.6510
		土壤有机质含量	0.7804	0.3902	0	-0.3252	-0.6503
		有效土层厚度	0.9265	0.4633	0	-0.3861	-0.7721
	地形地貌	坡度	1.3877	0.6938	0	-0.5782	-1.1564
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.4099	0.2050	0	-0.1708	-0.3416
		排水条件	0.3520	0.1760	0	-0.1467	-0.2933
	耕作便利条件	田块形状	0.4242	0.2121	0	-0.1768	-0.3535
		田面平整度	0.3889	0.1945	0	-0.1621	-0.3241
		耕作距离	0.2806	0.1403	0	-0.1169	-0.2338
	土地利用状况	人均耕地面积	0.2696	0.1348	0	-0.1124	-0.2247
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.4250	0.2125	0	-0.1771	-0.3542
		农贸市场影响度	0.2764	0.1382	0	-0.1152	-0.2303
	交通条件	对外交通便利度	0.2394	0.1197	0	-0.0998	-0.1995
		道路通达度	0.2360	0.1180	0	-0.0984	-0.1967
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.5300	0.2650	0	-0.2209	-0.4417

表 4-2-41 中山市国有耕地地价影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤 pH	0.7169	0.3584	0	-0.3131	-0.6262
		土壤质地	0.8091	0.4046	0	-0.3534	-0.7068
		土壤有机质含量	0.8082	0.4041	0	-0.3530	-0.7060
		有效土层厚度	0.9596	0.4798	0	-0.4191	-0.8383
	地形地貌	坡度	1.4372	0.7186	0	-0.6278	-1.2555
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.4246	0.2123	0	-0.1854	-0.3709
		排水条件	0.3645	0.1823	0	-0.1592	-0.3184
	耕作便利条件	田块形状	0.4394	0.2197	0	-0.1919	-0.3838
		田面平整度	0.4028	0.2014	0	-0.1759	-0.3519
		耕作距离	0.2906	0.1453	0	-0.1269	-0.2538
	土地利用状况	人均耕地面积	0.2793	0.1396	0	-0.1220	-0.2440
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.4402	0.2201	0	-0.1923	-0.3846
		农贸市场影响度	0.2862	0.1431	0	-0.1250	-0.2500
	交通条件	对外交通便利度	0.2480	0.1240	0	-0.1083	-0.2166
		道路通达度	0.2445	0.1222	0	-0.1068	-0.2136
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.5490	0.2745	0	-0.2398	-0.4796

表 4-2-42 中山市国有耕地地价影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤 pH	0.7169	0.3584	0	-0.3955	-0.7910
		土壤质地	0.8091	0.4046	0	-0.4464	-0.8928
		土壤有机质含量	0.8082	0.4041	0	-0.4459	-0.8918
		有效土层厚度	0.9596	0.4798	0	-0.5294	-1.0589
	地形地貌	坡度	1.4372	0.7186	0	-0.7930	-1.5859
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.4246	0.2123	0	-0.2342	-0.4685
		排水条件	0.3645	0.1823	0	-0.2011	-0.4022
	耕作便利条件	田块形状	0.4394	0.2197	0	-0.2424	-0.4848
		田面平整度	0.4028	0.2014	0	-0.2222	-0.4445

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
	土地利用状况	耕作距离	0.2906	0.1453	0	-0.1603	-0.3206
		人均耕地面积	0.2793	0.1396	0	-0.1541	-0.3082
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.4402	0.2201	0	-0.2429	-0.4858
		农贸市场影响度	0.2862	0.1431	0	-0.1579	-0.3158
	交通条件	对外交通便利度	0.2480	0.1240	0	-0.1368	-0.2736
		道路通达度	0.2445	0.1222	0	-0.1349	-0.2698
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.5490	0.2745	0	-0.3029	-0.6058

表 4-2-43 中山市集体耕地地价影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤 pH	0.8982	0.4491	0	-0.3172	-0.6345
		土壤质地	1.0137	0.5069	0	-0.3581	-0.7161
		土壤有机质含量	1.0126	0.5063	0	-0.3577	-0.7153
		有效土层厚度	1.2023	0.6011	0	-0.4247	-0.8493
	地形地貌	坡度	1.8007	0.9003	0	-0.6360	-1.2720
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.5319	0.2660	0	-0.1879	-0.3758
		排水条件	0.4567	0.2284	0	-0.1613	-0.3226
	耕作便利条件	田块形状	0.5505	0.2752	0	-0.1944	-0.3889
		田面平整度	0.5047	0.2523	0	-0.1783	-0.3565
		耕作距离	0.3641	0.1820	0	-0.1286	-0.2572
	土地利用状况	人均耕地面积	0.3499	0.1749	0	-0.1236	-0.2472
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.5515	0.2758	0	-0.1948	-0.3896
		农贸市场影响度	0.3586	0.1793	0	-0.1267	-0.2533
	交通条件	对外交通便利度	0.3107	0.1553	0	-0.1097	-0.2195
		道路通达度	0.3063	0.1531	0	-0.1082	-0.2164
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.6878	0.3439	0	-0.2429	-0.4859

表 4-2-44 中山市集体耕地地价影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤 pH	0.6510	0.3255	0	-0.3378	-0.6757
		土壤质地	0.7347	0.3674	0	-0.3813	-0.7626
		土壤有机质含量	0.7339	0.3670	0	-0.3809	-0.7618
		有效土层厚度	0.8714	0.4357	0	-0.4522	-0.9045
	地形地貌	坡度	1.3051	0.6525	0	-0.6773	-1.3546
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.3855	0.1928	0	-0.2001	-0.4002
		排水条件	0.3310	0.1655	0	-0.1718	-0.3436
	耕作便利条件	田块形状	0.3990	0.1995	0	-0.2071	-0.4141
		田面平整度	0.3658	0.1829	0	-0.1898	-0.3797
		耕作距离	0.2639	0.1319	0	-0.1369	-0.2739
	土地利用状况	人均耕地面积	0.2536	0.1268	0	-0.1316	-0.2632
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.3997	0.1999	0	-0.2075	-0.4149
		农贸市场影响度	0.2599	0.1300	0	-0.1349	-0.2698
	交通条件	对外交通便利度	0.2252	0.1126	0	-0.1169	-0.2337
		道路通达度	0.2220	0.1110	0	-0.1152	-0.2304
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.4985	0.2492	0	-0.2587	-0.5174

表 4-2-45 中山市集体耕地地价影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤 pH	0.6757	0.3378	0	-0.3543	-0.7086
		土壤质地	0.7626	0.3813	0	-0.3999	-0.7998
		土壤有机质含量	0.7618	0.3809	0	-0.3995	-0.7989
		有效土层厚度	0.9045	0.4522	0	-0.4743	-0.9486
	地形地貌	坡度	1.3546	0.6773	0	-0.7104	-1.4207
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.4002	0.2001	0	-0.2098	-0.4197
		排水条件	0.3436	0.1718	0	-0.1802	-0.3603
	耕作便利条件	田块形状	0.4141	0.2071	0	-0.2172	-0.4343
		田面平整度	0.3797	0.1898	0	-0.1991	-0.3982

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
	土地利用状况	耕作距离	0.2739	0.1369	0	-0.1436	-0.2872
		人均耕地面积	0.2632	0.1316	0	-0.1380	-0.2761
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.4149	0.2075	0	-0.2176	-0.4352
		农贸市场影响度	0.2698	0.1349	0	-0.1415	-0.2829
	交通条件	对外交通便利度	0.2337	0.1169	0	-0.1226	-0.2451
		道路通达度	0.2304	0.1152	0	-0.1208	-0.2417
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.5174	0.2587	0	-0.2713	-0.5427

表 4-2-46 中山市集体耕地地价影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤 pH	0.6757	0.3378	0	-0.4367	-0.8734
		土壤质地	0.7626	0.3813	0	-0.4929	-0.9858
		土壤有机质含量	0.7618	0.3809	0	-0.4924	-0.9847
		有效土层厚度	0.9045	0.4522	0	-0.5846	-1.1692
	地形地貌	坡度	1.3546	0.6773	0	-0.8756	-1.7511
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.4002	0.2001	0	-0.2586	-0.5173
		排水条件	0.3436	0.1718	0	-0.2221	-0.4441
	耕作便利条件	田块形状	0.4141	0.2071	0	-0.2677	-0.5353
		田面平整度	0.3797	0.1898	0	-0.2454	-0.4908
		耕作距离	0.2739	0.1369	0	-0.1770	-0.3540
	土地利用状况	人均耕地面积	0.2632	0.1316	0	-0.1701	-0.3403
区位因素	区位条件	中心城市影响度	0.4149	0.2075	0	-0.2682	-0.5364
		农贸市场影响度	0.2698	0.1349	0	-0.1744	-0.3487
	交通条件	对外交通便利度	0.2337	0.1169	0	-0.1511	-0.3021
		道路通达度	0.2304	0.1152	0	-0.1489	-0.2979
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	0.5174	0.2587	0	-0.3344	-0.6689

4.2.5 坑塘水面地价影响因素修正

表 4-2-47 中山市坑塘水面地价影响因素修正系数说明表

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	水库水、山涧溪水、江河等水质较好的地表水源	沟塘水等地表水源	泉水等水质较好浅层地下水源	浅井等水质一般的地下水源	深层地下水
	地形地貌	地形条件	平原	丘陵、台地	低山	中山	高山、极高山
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	满足养殖供电需求，供电保障率高	基本满足养殖用电需求，供电保障率较高	供电一般满足	有供电设施，但供电保证率低	无供电设施
		排水条件	有健全的干、支、斗、农排水沟道（包括抽排），无洪涝灾害	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（田面积水 1 天~2 天）	排水体系（包括抽排）一般。丰水年大雨后有洪涝发生（田面积水 2 天~3 天）	无排水体系（包括抽排）。一般年份在大雨后发生洪涝（田面积水 3 天~4 天）	无排水体系（包括抽排）。一般年份在大雨后发生洪涝（田面积水 ≥ 5 天）
	养殖便利条件	养殖作业距离（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
		坑塘形状	坑塘形状规整	坑塘形状较规整	坑塘形状一般	坑塘形状较不规整	坑塘形状极不规整
	区位因素	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
		中心城市影响度	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
		道路通达度	临国道，道路通达度高	临省道，道路通达度较高	临乡道，道路通达度一般	临村道或村庄道路，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、火车站，且在周边地区	有大型车站、高速公路、火车站，距离较近	有小型车站、高速公路、火车站，距离适中	有小型车站、高速公路、火车站，距离较远	无车站、高速公路、火车站

注：如无明确规定，则分级界限下舍上不舍。

表 4-2-48 中山市国有坑塘水面地价影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	2.6225	1.3113	0	-0.8392	-1.6784
	地形地貌	地形条件	1.6638	0.8319	0	-0.5324	-1.0648
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	1.2338	0.6169	0	-0.3948	-0.7896
		排水条件	1.0150	0.5075	0	-0.3248	-0.6496
	养殖便利条件	养殖作业距离	0.8925	0.4463	0	-0.2856	-0.5712
		坑塘形状	0.6500	0.3250	0	-0.2080	-0.4160
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	1.2788	0.6394	0	-0.4092	-0.8184
		中心城市影响度	1.0213	0.5106	0	-0.3268	-0.6536
	交通条件	道路通达度	1.1375	0.5688	0	-0.3640	-0.7280
		对外交通便利度	0.9850	0.4925	0	-0.3152	-0.6304

表 4-2-49 中山市国有坑塘水面地价影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	2.0560	1.0280	0	-0.8602	-1.7204
	地形地貌	地形条件	1.3044	0.6522	0	-0.5457	-1.0914
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.9673	0.4836	0	-0.4047	-0.8093
		排水条件	0.7958	0.3979	0	-0.3329	-0.6658
	养殖便利条件	养殖作业距离	0.6997	0.3499	0	-0.2927	-0.5855
		坑塘形状	0.5096	0.2548	0	-0.2132	-0.4264
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	1.0025	0.5013	0	-0.4194	-0.8389
		中心城市影响度	0.8007	0.4003	0	-0.3350	-0.6699
	交通条件	道路通达度	0.8918	0.4459	0	-0.3731	-0.7462
		对外交通便利度	0.7722	0.3861	0	-0.3231	-0.6462

表 4-2-50 中山市国有坑塘水面地价影响因素修正系数说明表（三级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	2.0980	1.0490	0	-0.7763	-1.5525
	地形地貌	地形条件	1.3310	0.6655	0	-0.4925	-0.9849
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.9870	0.4935	0	-0.3652	-0.7304
		排水条件	0.8120	0.4060	0	-0.3004	-0.6009
	养殖便利条件	养殖作业距离	0.7140	0.3570	0	-0.2642	-0.5284
		坑塘形状	0.5200	0.2600	0	-0.1924	-0.3848
区位	区位条件	农贸市场影响度	1.0230	0.5115	0	-0.3785	-0.7570

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
因素	交通条件	中心城市影响度	0.8170	0.4085	0	-0.3023	-0.6046
		道路通达度	0.9100	0.4550	0	-0.3367	-0.6734
		对外交通便利度	0.7880	0.3940	0	-0.2916	-0.5831

表 4-2-51 中山市国有坑塘水面地价影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	1.8882	0.9441	0	-0.8917	-1.7833
	地形地貌	地形条件	1.1979	0.5990	0	-0.5657	-1.1314
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.8883	0.4442	0	-0.4195	-0.8390
		排水条件	0.7308	0.3654	0	-0.3451	-0.6902
	养殖便利条件	养殖作业距离	0.6426	0.3213	0	-0.3035	-0.6069
		坑塘形状	0.4680	0.2340	0	-0.2210	-0.4420
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	0.9207	0.4604	0	-0.4348	-0.8696
		中心城市影响度	0.7353	0.3677	0	-0.3472	-0.6945
	交通条件	道路通达度	0.8190	0.4095	0	-0.3868	-0.7735
		对外交通便利度	0.7092	0.3546	0	-0.3349	-0.6698

表 4-2-52 中山市集体坑塘水面地价影响因素修正系数表（一级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	2.5176	1.2588	0	-0.9441	-1.8882
	地形地貌	地形条件	1.5972	0.7986	0	-0.5990	-1.1979
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	1.1844	0.5922	0	-0.4442	-0.8883
		排水条件	0.9744	0.4872	0	-0.3654	-0.7308
	养殖便利条件	养殖作业距离	0.8568	0.4284	0	-0.3213	-0.6426
		坑塘形状	0.6240	0.3120	0	-0.2340	-0.4680
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	1.2276	0.6138	0	-0.4604	-0.9207
		中心城市影响度	0.9804	0.4902	0	-0.3677	-0.7353
	交通条件	道路通达度	1.0920	0.5460	0	-0.4095	-0.8190
		对外交通便利度	0.9456	0.4728	0	-0.3546	-0.7092

表 4-2-53 中山市集体坑塘水面地价影响因素修正系数表（二级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	1.9511	0.9756	0	-0.9651	-1.9302

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
社会经济因素	地形地貌	地形条件	1.2378	0.6189	0	-0.6123	-1.2245
	基础设施条件	供电条件	0.9179	0.4590	0	-0.4540	-0.9080
		排水条件	0.7552	0.3776	0	-0.3735	-0.7470
	养殖便利条件	养殖作业距离	0.6640	0.3320	0	-0.3284	-0.6569
		坑塘形状	0.4836	0.2418	0	-0.2392	-0.4784
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	0.9514	0.4757	0	-0.4706	-0.9412
		中心城市影响度	0.7598	0.3799	0	-0.3758	-0.7516
	交通条件	道路通达度	0.8463	0.4232	0	-0.4186	-0.8372
		对外交通便利度	0.7328	0.3664	0	-0.3625	-0.7250

表 4-2-54 中山市集体坑塘水面地价影响因素修正系数表（三级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	1.9931	0.9966	0	-0.8812	-1.7623
	地形地貌	地形条件	1.2645	0.6322	0	-0.5590	-1.1180
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.9377	0.4688	0	-0.4145	-0.8291
		排水条件	0.7714	0.3857	0	-0.3410	-0.6821
	养殖便利条件	养殖作业距离	0.6783	0.3392	0	-0.2999	-0.5998
		坑塘形状	0.4940	0.2470	0	-0.2184	-0.4368
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	0.9719	0.4859	0	-0.4297	-0.8593
		中心城市影响度	0.7762	0.3881	0	-0.3431	-0.6863
	交通条件	道路通达度	0.8645	0.4323	0	-0.3822	-0.7644
		对外交通便利度	0.7486	0.3743	0	-0.3310	-0.6619

表 4-2-55 中山市集体坑塘水面地价影响因素修正系数表（四级）

单位：%

因素 \ 优劣度			优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	水资源状况	水源类型	1.7833	0.8917	0	-0.9966	-1.9931
	地形地貌	地形条件	1.1314	0.5657	0	-0.6322	-1.2645
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.8390	0.4195	0	-0.4688	-0.9377
		排水条件	0.6902	0.3451	0	-0.3857	-0.7714
	养殖便利条件	养殖作业距离	0.6069	0.3035	0	-0.3392	-0.6783
		坑塘形状	0.4420	0.2210	0	-0.2470	-0.4940
区位因素	区位条件	农贸市场影响度	0.8696	0.4348	0	-0.4859	-0.9719
		中心城市影响度	0.6945	0.3472	0	-0.3881	-0.7762
	交通条件	道路通达度	0.7735	0.3868	0	-0.4323	-0.8645
		对外交通便利度	0.6698	0.3349	0	-0.3743	-0.7486

4.3 使用年期修正系数

4.3.1 国有出让使用权年期修正系数

根据基准地价设定内涵,国有农用地出让使用权最高使用年期为50年。结合设定使用年期与还原率,计算年期修正系数。当估价对象剩余使用年期不足最高使用年期时,应进行使用年期修正。

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 ——国有出让使用权年期修正系数

ml ——出让使用年期

m ——最高出让使用年期

r ——还原率

表 4-3-1 中山市国有园地——果园出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	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
剩余使用年限	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
剩余使用年限	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
剩余使用年限	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
剩余使用年限	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 $K_y = [1 - 1/(1+r)^{ml}] / [1 - 1/(1+r)^m]$ 直接计算;

②表中为国有果园还原利率取4.00%条件下的年期修正系数。

表 4-3-2 中山市国有园地——茶园出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0451	0.0885	0.1302	0.1702	0.2087	0.2457	0.2813	0.3154	0.3483	0.3799
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4102	0.4393	0.4674	0.4943	0.5202	0.5451	0.5690	0.5919	0.6140	0.6352
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6556	0.6752	0.6941	0.7122	0.7296	0.7463	0.7624	0.7778	0.7927	0.8069
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8207	0.8338	0.8465	0.8587	0.8704	0.8816	0.8924	0.9028	0.9128	0.9224

剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9316	0.9405	0.9490	0.9572	0.9650	0.9726	0.9799	0.9868	0.9936	1.0000

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

②表中为国有茶园还原利率取 4.05% 条件下的年期修正系数。

表 4-3-3 中山市国有园地——其他园地出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	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
剩余使用年限	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
剩余使用年限	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
剩余使用年限	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
剩余使用年限	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 $K_v = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$ 直接计算；

②表中为国有其他园地还原利率取 4.10% 条件下的年期修正系数。

表 4-3-4 中山市国有林地出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	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
剩余使用年限	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
剩余使用年限	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
剩余使用年限	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
剩余使用年限	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 $K_v = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$ 直接计算；

②表中为国有林地还原利率取 3.40% 条件下的年期修正系数。

表 4-3-5 中山市国有草地出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0394	0.0777	0.1147	0.1505	0.1852	0.2188	0.2514	0.2829	0.3135	0.3430
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3717	0.3994	0.4263	0.4523	0.4776	0.5020	0.5256	0.5485	0.5707	0.5922
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6130	0.6332	0.6527	0.6716	0.6899	0.7076	0.7248	0.7414	0.7575	0.7731
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40

修正系数	0.7883	0.8029	0.8171	0.8308	0.8441	0.8570	0.8694	0.8815	0.8932	0.9046
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9155	0.9262	0.9365	0.9464	0.9561	0.9654	0.9745	0.9833	0.9918	1.0000

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

②表中为国有草地还原利率取 3.25% 条件下的年期修正系数。

表 4-3-6 中山市国有耕地出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	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
剩余使用年限	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
剩余使用年限	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
剩余使用年限	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
剩余使用年限	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 $K_y = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$ 直接计算；

②表中为国有耕地还原利率取 3.80% 条件下的年期修正系数。

表 4-3-7 中山市国有坑塘水面出让使用权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0462	0.0906	0.1331	0.1740	0.2132	0.2508	0.2869	0.3216	0.3548	0.3867
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4174	0.4467	0.4750	0.5020	0.5280	0.5529	0.5769	0.5998	0.6219	0.6430
剩余使用年限	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	0.7690	0.7842	0.7988	0.8129
剩余使用年限	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
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9343	0.9429	0.9511	0.9590	0.9665	0.9738	0.9807	0.9874	0.9938	1.0000

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

②表中为国有坑塘水面还原利率取 4.20% 条件下的年期修正系数。

4.3.2 集体承包经营权年期修正系数

根据基准地价设定内涵，集体园地、草地、耕地、坑塘水面承包经营权年期为 30 年、集体林地承包经营权年期 70 年。结合设定承包经营权年期与还原率，计算年期修正系数。当估价对象剩余承包经营权年期小于最高承包经营权年期时，应进行年期修正。

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 ——承包经营权年期修正系数；

m_l ——承包经营年期；

m ——法定承包年限；

r ——还原率。

表 4-3-8 中山市集体园地——果园承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0581	0.1138	0.1671	0.2182	0.2671	0.3139	0.3588	0.4018	0.4430	0.4824
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5202	0.5564	0.5911	0.6243	0.6561	0.6865	0.7157	0.7437	0.7704	0.7961
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8207	0.8442	0.8667	0.8883	0.9090	0.9288	0.9478	0.9659	0.9833	1.0000

注：①在进行宗地评估时，可根据公式 $K_y = [1 - 1/(1+r)^{m_l}] / [1 - 1/(1+r)^m]$ 直接计算；

②表中为集体果园还原利率取 4.00% 条件下的年期修正系数。

表 4-3-9 中山市集体园地——茶园承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0584	0.1144	0.1679	0.2192	0.2683	0.3153	0.3603	0.4034	0.4446	0.4841
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5219	0.5581	0.5928	0.6259	0.6577	0.6881	0.7172	0.7451	0.7718	0.7973
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8218	0.8452	0.8676	0.8891	0.9097	0.9293	0.9482	0.9662	0.9835	1.0000

注：①在进行宗地评估时，可根据公式 $K_y = [1 - 1/(1+r)^{m_l}] / [1 - 1/(1+r)^m]$ 直接计算；

②表中为集体茶园还原利率取 4.45% 条件下的年期修正系数。

表 4-3-10 中山市集体园地——其他园地承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0587	0.1150	0.1688	0.2202	0.2695	0.3166	0.3618	0.4049	0.4462	0.4858
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5236	0.5598	0.5944	0.6276	0.6593	0.6897	0.7187	0.7465	0.7731	0.7986
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8229	0.8462	0.8686	0.8899	0.9103	0.9299	0.9486	0.9665	0.9836	1.0000

注：①在进行宗地评估时，可根据公式 $K_y = [1 - 1/(1+r)^{m_l}] / [1 - 1/(1+r)^m]$ 直接计算；

②表中为集体其他园地还原利率取 4.50% 条件下的年期修正系数。

表 4-3-11 中山市集体林地承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0395	0.0776	0.1143	0.1496	0.1836	0.2164	0.2480	0.2784	0.3077	0.3360

剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3632	0.3894	0.4147	0.4390	0.4625	0.4850	0.5068	0.5277	0.5479	0.5674
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5861	0.6042	0.6216	0.6383	0.6545	0.6700	0.6850	0.6995	0.7134	0.7268
剩余使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7397	0.7521	0.7641	0.7756	0.7867	0.7974	0.8078	0.8177	0.8273	0.8365
剩余使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8454	0.8540	0.8622	0.8702	0.8778	0.8852	0.8923	0.8991	0.9057	0.9121
剩余使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9182	0.9241	0.9298	0.9353	0.9405	0.9456	0.9505	0.9552	0.9598	0.9641
剩余使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9684	0.9724	0.9763	0.9801	0.9837	0.9872	0.9906	0.9939	0.9970	1.0000

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

②表中为集体林地还原利率取3.80%条件下的年期修正系数。

表 4-3-12 中山市集体草地承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0513	0.1010	0.1491	0.1957	0.2407	0.2844	0.3266	0.3675	0.4071	0.4454
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4825	0.5184	0.5532	0.5868	0.6194	0.6509	0.6815	0.7110	0.7396	0.7673
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7941	0.8201	0.8452	0.8695	0.8931	0.9159	0.9379	0.9593	0.9800	1.0000

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

②表中为集体草地还原利率取3.30%条件下的年期修正系数。

表 4-3-13 中山市集体耕地承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0569	0.1114	0.1638	0.2140	0.2623	0.3085	0.3530	0.3956	0.4365	0.4758
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5134	0.5496	0.5843	0.6176	0.6496	0.6802	0.7097	0.7379	0.7650	0.7911
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8160	0.8400	0.8630	0.8851	0.9062	0.9266	0.9461	0.9648	0.9828	1.0000

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

②表中为集体耕地还原利率取4.20%条件下的年期修正系数。

表 4-3-14 中山市集体坑塘水面承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0594	0.1162	0.1704	0.2223	0.2719	0.3194	0.3647	0.4080	0.4495	0.4891
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5270	0.5632	0.5978	0.6309	0.6625	0.6928	0.7217	0.7493	0.7758	0.8010
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8252	0.8483	0.8704	0.8915	0.9117	0.9310	0.9494	0.9670	0.9839	1.0000

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

②表中为集体坑塘水面还原利率取 4.60%条件下的年期修正系数。

4.4 期日修正

估价对象的估价期日与基准地价设定的估价期日如不一致时，需根据政府发布的地价指数或采用近三年的农业、林业、渔业生产总产值的平均增长率等多方面因素综合确定期日修正系数进行修正，也可测算主导作物（类型）的农产品价格变化指数进行修正。

4.5 用地类型修正系数

通过测算分析二级地类之间的价格差异，及参考周边其他城市的用地类型修正情况，制定中山市农用地基准地价用地类型修正系数如下：

表 4-5-1 中山市农用地基准地价用地类型修正系数表

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	1.00
	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化的大棚用地	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-果园	1.00
	茶园	指种植茶树的园地	园地-茶园	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-其他园地	1.00
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	0.95
	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	指疏林地（树木郁闭度 ≥ 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	0.80
草地	天然牧草地	指以天然草本植物为主，用于放牧或割草的草地，包括实施禁牧措施的草地	草地	1.25
	人工牧草地	指人工种植牧草的草地，不包括种植饲草的耕地	草地	1.20
	其他草地	指表层为土质，不用于放牧的草地	草地	1.00

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
水域及水利设施用地	坑塘水面、养殖坑塘	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	1.00
	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≥1.0m、北方宽度≥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
	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
交通运输用地	农村道路	在农村范围内，南方宽度≥1.0m、≤8.0m，北方宽度≥2.0m、≤8m，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系之外，以服务与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	耕地	1.30
	裸土地	指表层为土质，基本无植被覆盖的土地	林地	0.80

注：园地、林地、草地、耕地、坑塘水面以外的用地类型，以相邻地块级别为参考。

4.6 林地其他系数

4.6.1 林地（不含林木）修正

通过测算分析林地（含林木）与林地（不含林木）之间的价格差异，及参考周边其他城市的林地（不含林木）修正情况，制定中山市林地（不含林木）修正系数如下：

表 4-6-1 中山市林地基准地价（不含林木价值）修正系数表

修正情况	权属	适用基准地价类型	修正系数
林地（不含林木）	集体	林地	0.75
	国有	林地	0.77

4.6.2 林木价格修正

林地基准地价（不含林木）修正根据《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第七期）》要求，林地基准地价内涵设

定包含地上附着物和定着物价值。通过测算分析含林木与不含林木之间的价格差异，制定中山市林木价格计算公式如下：

林木价格=林地（含林木）价格-林地（不含林木）价格
=林地（含林木）价格×（1-林地（不含林木）修正系数）

4.6.3 林地个别因素修正

（1）优势树种修正

表 4-6-2 中山市林地优势树种修正系数表

树种	修正系数
桉树	1.00
马尾松	1.20
竹林	0.95

（2）树龄修正

1) 桉树、马尾松

表 4-6-3 中山市桉树、马尾松等树种树龄修正系数表

树种	幼龄林	中龄林	近熟林	成熟林	过熟林
桉树	0.4	0.6	0.8	1.0	0.9~0.95
马尾松	0.4	0.6	0.8	1.0	0.9~0.95

注：如无明确规定，则分级界线下舍上不舍，下同。

2) 竹林

表 4-6-4 中山市竹林树龄修正系数表

树种	幼龄竹	壮龄竹	老龄竹
竹林	0.5	1.0	0.9~0.95

（3）亩均株数修正

1) 桉树

表 4-6-5 中山市桉树亩均株数修正系数表

亩均株数	≥140	100~140	70~100	40~70	<40
修正系数	1.0	0.7~1.0	0.5~0.7	0.3~0.5	0~0.3

注：①亩均株数为 0 时，亩均株数修正系数为 0；②超过规范种植的亩均最高株数的，估价实务中经研究后确定。

2) 马尾松

表 4-6-6 中山市马尾松亩均株数修正系数表

亩均株数	≥160	110~160	80~110	50~80	<50
修正系数	1.0	0.7~1.0	0.5~0.7	0.3~0.5	0~0.3

注：①亩均株数为 0 时，亩均株数修正系数为 0；②超过规范种植的亩均最高株数的，估价实务中经研究后确定。

3) 竹林

表 4-6-7 中山市竹林亩均株数修正系数表

亩均株数	≥240	190~240	160~190	130~160	<130
修正系数	1.0	0.8~1.0	0.65~0.8	0.55~0.65	0~0.55

注：①亩均株数为 0 时，亩均株数修正系数为 0；②超过规范种植的亩均最高株数的，估价实务中经研究后确定。

4) 灌木类（经济类）

根据当地种植标准及实际种植情况比例取值。

4.7 开发程度修正

估价对象的土地开发程度与基准地价设定的土地开发程度如不一致时，由估价师根据宗地实际情况综合考虑确定。

五、农用地基准地价系数修正法应用说明与示例

5.1 基准地价系数修正法应用说明

应用基准地价系数修正法评估宗地地价,是利用其级别基准地价和地价修正系数表等评估成果,基于替代原则,在充分对比分析待估对象与参照标准在内涵、影响因素等方面差异的基础上,经综合修正调整,估算待估对象价格的方法。应用步骤如下:

1.收集现有基准地价资料

包括基准地价报告、基准地价图、宗地地价修正体系及各种地价影响因素等资料。

2.确定待估对象所处级别和基准地价

根据当地基准地价评估报告、基准地价图和有关基准地价批文,确定待估对象级别和基准地价,并说明基准地价内涵。

3.确定待估对象价格影响因素指标情况和修正系数

依据说明表中的影响因素指标调查待估对象的各因素状况,并对各因素状况进行准确描述。根据各影响因素状况,按照影响因素指标说明表,确定各因素的级别,并查阅修正系数表确定修正系数。

4.期日修正

待估对象的估价期日与基准地价的估价期日若不相同,则需根据地价的变化程度进行期日修正。

5.年期修正

当待估对象使用年期与基准地价内涵确定的年期不一致时,需要进行年期修正。

6.用地类型修正

当待估对象用地类型与基准地价设定地类不一致时,需要进行用地类型修正。

7.开发程度修正

估价对象的土地开发程度与基准地价设定的土地开发程度如不一致时,由估价师根据宗地实际情况综合考虑确定。

8.计算待估对象价格

在确定好各修正系数后，按照前述基准地价修正系数法公式计算待估对象价格。待估对象存在确需修正，但基准地价修正体系未包含的因素时，应遵循前述估价方法基本原理测算。

5.2 基准地价系数修正法应用示例

5.2.1 园地基准地价应用示例

(1) 待估宗地情况

待估宗地位于中山市民众街道沙仔村，地类为园地-果园，面积约为 24 亩，2023 年 1 月 1 日取得承包经营权，年期为 30 年。经现场踏勘以及资料分析，待估宗地现状种植荔枝，位置所处有效土层厚度为 40cm，土壤 pH 值为 5.49，土壤有机质含量约 20.17g/kg，土壤质地为壤质土，坡度 $6^{\circ} \sim 15^{\circ}$ ，坡向为半阳坡，水源充足，连片程度中等，田间路网密度一般，距离中心城镇和火车站等对外交通站点较远，临乡道，道路通达度一般，宗地所在区域通路、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。



图 5-2-1 待估宗地现状及位置图

(2) 待估宗地评估

现应用基准地价系数修正法评估待估宗地在估价期日 2023 年 1 月 1 日的承包经营权价格。

1) 确定待估宗地所处级别和基准地价

根据园地级别基准地价成果，确定待估宗地对应的级别为集体果园二级，基准地价 3.03 万元/亩。

2) 确定待估宗地价格影响因素指标情况和修正系数

根据待估宗地各项影响因素指标情况，结合对应修正系数说明表，

确定修正系数如下：

表 5-2-1 待估宗地各项影响因素情况说明及修正系数表

因素优劣度			修正系数	待估宗地情况说明	优劣度	修正系数 (%)
自然因素	土壤因子	有效土层厚度 (cm)	40	较劣	-0.3641	
		土壤 pH 值	5.49	一般	0.0000	
		土壤有机质含量 (g/kg)	20.17	较优	0.3103	
		土壤质地	壤质土	较优	0.2544	
	地形因子	坡度 (°)	6~15	优	0.7723	
		坡向	半阳坡	一般	0.0000	
社会经济因素	管理因子	水源保证率	充分满足	优	0.7869	
		连片程度	连片程度中等	一般	0.0000	
	劳作便利因子	田间路网	密度中等	一般	0.0000	
区位因素	区位因子	中心城市影响度	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	劣	-0.4810	
		对外交通便利度	有小型车站、高速路口、火车站, 距离较远	较劣	-0.2712	
		道路通达度	临乡道, 道路通达度一般	一般	0.0000	
合计 ($\sum_{i=1}^n K_i$)						1.0076

3) 确定待估宗地的期日修正系数

待估宗地的估价期日为 2023 年 1 月 1 日, 与基准地价设定估价期日一致, 确定期日修正系数为 1。

4) 确定待估宗地的年期修正系数

待估宗地承包经营年期为 30 年, 剩余使用年期 30 年, 确定年期修正系数为 1。

5) 用地类型修正

待估宗地地类为果园, 与果园基准地价用地类型一致, 确定用地类型修正系数为 1。

6) 土地开发程度修正

待估宗地所在区域与基准地价设定的开发程度基本一致, 确定开发程度修正值为 0。

7) 计算待估宗地价格

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

待估宗地价格=级别基准地价×地价影响因素修正系数×期日修正系数×年期修正系数×用地类型修正系数±土地开发程度修正值

$$= 3.03 \times (1 + 1.0076\%) \times 1 \times 1 \times 1 \pm 0$$

$$= 3.06 \text{ (万元/亩, 保留两位小数)}$$

待估宗地总价=待估宗地价格×土地面积

$$= 3.06 \times 24$$

$$= 73.44 \text{ (万元)}$$

5.2.2 林地基准地价应用示例

(1) 待估宗地情况

待估宗地位于东区街道长命水村，地类为乔木林地，面积约 22 亩，2022 年 1 月 1 日取得承包经营权，年期为 70 年。经现场踏勘以及资料分析，待估宗地现状主要种植桉树，处于成熟期，亩均株数为 145；位置所处地貌类型为低山，坡度约 20° ，坡位在全坡，平地，土层厚度为 20cm，植被覆盖类型为针阔混交林，土壤质地为砂壤土，所在区域道路较通达，可及度一般，集材距离约 50m，区域内无林木市场，距离最近林木市场运输距离约 5500m，宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道路。



图 5-2-2 待估宗地现状及位置图

(2) 待估宗地评估

现应用基准地价系数修正法评估待估宗地在估价期日 2023 年 1 月 1 日的承包经营权价格。

1) 确定待估宗地所处级别和基准地价

根据林地级别基准地价成果，确定待估宗地对应的级别为集体林地三级，基准地价 1.59 万元/亩。

2) 确定待估宗地价格影响因素指标情况和修正系数

根据待估宗地各项影响因素指标情况，结合对应修正系数说明表，确定修正系数如下：

表 5-2-2 待估宗地各项影响因素情况说明及修正系数表

修正系数			待估宗地情况说明	优劣度	修正系数 (%)
因素优劣度					
自然因素	地形条件	坡度 (°)	15~25	一般	0.0000
		坡位	全坡	一般	0.0000
		坡向	平地	一般	0.0000
		地貌类型	低山	一般	0.0000
	土壤条件	土层厚度 (cm)	20	劣	-0.9151
		腐殖质厚度(植被覆盖类型)	针阔混交林	较优	0.4780
		土壤质地	砂壤土	较优	0.3764
社会经济因素	交通条件	可及度	近期将可具备采、集、运条件	一般	0.0000
		集材距离 (m)	<100	优	0.8082
		运输距离 (m)	≥4000	劣	-0.6178
合计 ($\sum_{i=1}^n K_i$)					0.1297

3) 确定待估宗地的期日修正系数

待估宗地的估价期日为 2023 年 1 月 1 日，与基准地价设定估价期日一致，确定期日修正系数为 1。

4) 确定待估宗地的年期修正系数

待估宗地承包经营权年期为 70 年，剩余承包经营权年期 69 年，确定年期修正系数为 0.9970。

5) 用地类型修正

待估宗地地类为乔木林地，根据林地基准地价用地类型修正系数表，确定用地类型修正系数为 1。

6) 林地（不含林木）修正

根据林地基准地价林地（不含林木）修正系数表，确定林地（不含林木）修正系数为 0.75。

7) 优势树种修正

待估宗地优势树种为桉树,根据林地基准地价优势树种修正系数表,确定优势树种修正系数为 1.00。

8) 树龄修正

待估宗地树龄处于成熟期,根据林地基准地价树龄修正系数表,确定树龄修正系数为 1.00。

9) 亩均株数修正

待估宗地亩均株数为 145,根据林地基准地价亩均株数系数表,确定亩均株数修正系数为 1.00。

10) 土地开发程度修正

待估宗地所在区域与基准地价设定的开发程度基本一致,确定开发程度修正值为 0。

11) 计算待估宗地价格

计算公式: $P = P_0 \times K_m \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_t \times K_y \times K_l + P_0 \times (1 - K_m) \times K_n \times K_o \times K_p \pm D$

待估宗地价格=级别基准地价×林地(不含林木)修正系数×地价影响因素修正系数×期日修正系数×年期修正系数×用地类型修正系数+级别基准地价×(1-林地(不含林木)修正系数)×优势树种修正系数×树龄修正系数×亩均株数修正系数±土地开发程度修正值

$$\begin{aligned} &= 1.59 \times 0.75 \times (1 + 0.1297\%) \times 1 \times 0.9970 \times 1 + 1.59 \times \\ & (1 - 0.75) \times 1 \times 1 \times 1 \pm 0 \\ &= 1.59 \text{ (万元/亩, 保留两位小数)} \end{aligned}$$

待估宗地总价=待估宗地价格×土地面积

$$\begin{aligned} &= 1.59 \times 22 \\ &= 34.98 \text{ (万元)} \end{aligned}$$