

鹤山市集体农用地基准地价基本内容

一、评估范围

本轮鹤山市集体农用地基准地价制订服务项目的工作范围为鹤山市全部行政辖区范围，即鹤山市沙坪街道和雅瑶镇、龙口镇、古劳镇、桃源镇、共和镇、址山镇、鹤城镇、宅梧镇、双合镇的行政辖区范围。

二、评估对象

本次鹤山市集体农用地基准地价制订服务项目的评估对象包括集体耕地、园地、林地和坑塘水面共四类。

三、价格内涵

本轮基准地价评估的评估用途中，农用地分为耕地、园地、林地和坑塘水面，价格内涵为农用地承包经营权平均价格，具体的内涵如下：

1.耕地：土地于估价期日 2020 年 7 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照耕地（水田）种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中；耕地（旱地）种植类型为春花生-秋甘薯，设定宗地外道路通达且宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水设施且田间道路密度适中；代表集体耕地各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

2.园地：土地于估价期日 2020 年 7 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照种植荔枝的种植条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，代表集体园地各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

3.林地：土地于估价期日 2020 年 7 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照种植经济林的种植条件，设定宗地外道路通达，代表集体林地各级别在土地承包经营权年期为 70 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

4.坑塘水面：土地于估价期日 2020 年 7 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条

件下，按照四大家鱼及优质鱼等的养殖条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则，代表集体坑塘水面各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

表1 鹤山市集体农用地基准地价内涵表

集体农用地类型	耕地、园地、林地、坑塘水面		
土地使用权类型	集体土地承包经营权		
土地承包经营年期	耕地、园地、坑塘水面为 30 年，林地为 70 年		
市场特征	土地在平稳正常情况、特定市场条件下 (即承包经营权在法定允许流转条件下的市场)		
基本设施状况	耕地	水田	按照耕地(水田)种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯的种植制度,设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。
		旱地	按照耕地(旱地)种植类型为春花生-秋甘薯的种植制度,设定宗地外道路通达且宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。
	园地	按照种植荔枝为种植条件下,宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。	
	林地	按照种植经济林为种植条件下,设定宗地外道路通达。	
	坑塘水面	按照四大家鱼及优质鱼等为养殖条件下,宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。	
估价期日	2020 年 7 月 1 日		
备注	特定市场是指承包经营权在法定允许流转条件下的市场		

四、级别基准地价成果

表2 鹤山市集体农用地各用途级别基准地价承包经营权地价表

级别		1 级	2 级	3 级	
耕地	水田	元/平方米	48	40	35
		万元/亩	3.20	2.67	2.33
	旱地	元/平方米	42	37	32
		万元/亩	2.80	2.47	2.13
园地		元/平方米	41	35	29
		万元/亩	2.73	2.33	1.93
林地		元/平方米	24	22	—
		万元/亩	1.60	1.47	—

级别		1级	2级	3级
坑塘水面	元/平方米	57	48	43
	万元/亩	3.80	3.20	2.87

五、集体农用地各用途修正体系

(一) 集体耕地地价修正体系

1. 耕地地价公式

耕地单位面积地价=耕地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×期日修正系数×土地剩余承包经营年期修正系数

耕地总地价=耕地单位面积地价×耕地总土地面积

2. 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表3 耕地（水田）土地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.30%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0575	0.1126	0.1654	0.2161	0.2647	0.3112	0.3559	0.3987	0.4398	0.4791
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5168	0.5530	0.5877	0.6210	0.6528	0.6834	0.7127	0.7408	0.7678	0.7936
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8183	0.8421	0.8649	0.8867	0.9076	0.9277	0.9469	0.9654	0.9830	1.0000

表4 耕地（旱地）土地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.19%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0568	0.1113	0.1636	0.2138	0.2620	0.3083	0.3527	0.3953	0.4362	0.4754
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5131	0.5493	0.5840	0.6173	0.6492	0.6799	0.7094	0.7376	0.7648	0.7908
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8158	0.8398	0.8628	0.8849	0.9061	0.9264	0.9460	0.9647	0.9827	1.0000

3.其他个别因素修正

表5 个别因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
宗地形状 (形状系数(K))	[0.8, 1]	0.8%	[0.7, 0.8)	0.5%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.6%	[0, 0.3) 或 >1	-1%
宗地大小 (亩)	≥22	0.8%	[8, 22)	0.5%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.6%	[0, 1)	-1%

注：形状系数(K)计算公式为 $K=4\sqrt{S}/L$ ，其中K为形状系数，S为田块的面积，L为田块的周长。

(本页余下空白)

4.各因素指标修正

表6 集体一级耕地基准地价各因素指标修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地形坡度(°)	[0, 2)	1.50%	[2, 5)	0.75%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.78%	[15, 90]	-1.57%
有效土层厚度 (厘米)	≥100	0.54%	[80, 100)	0.27%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.28%	[0, 30)	-0.57%
土壤质地	壤土	0.56%	砂壤土	0.28%	粘土	0.00%	砂土	-0.29%	砾质土	-0.58%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.55%	[5.5, 6.0)	0.28%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0.00%	[4.0, 5.0)	-0.29%	[0, 4.0) 或 [8.5, 14]	-0.58%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	0.55%	[20, 30)	0.28%	[10, 20)	0.00%	[6, 10)	-0.29%	[0, 6)	-0.58%
灌溉水质	水质达到 I、 II 类标准	1.68%	水质达到 III 类标准	0.84%	水质达到 IV 类标准	0.00%	水质达到 V 类标准	-0.88%	劣 V 类水质	-1.75%
水土流失状况	不易发生水土 流失	0.61%	基本不发生水土 流失	0.30%	低度易发水土 流失	0.00%	中度易发水土 流失	-0.32%	高度易发水土 流失	-0.63%
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物 无害	0.59%	清洁, 无污染, 对农田和作物无 大影响	0.30%	有轻微污染, 对农田和作物 有轻微影响	0.00%	有较严重污 染, 对农田和 作物有影响 较大	-0.31%	重度污染	-0.62%
灌溉保证率	充分满足, 可 随时灌溉农田	0.82%	基本满足, 有良 好的灌溉系统, 在关键需水生长 季节有灌溉保证	0.41%	一般满足, 有 灌溉系统, 在 大旱年基本能 保证灌溉	0.00%	灌溉设施不 完善, 在大旱 年不能保证 灌溉	-0.43%	无灌溉系统	-0.86%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水 设施 (包括抽	0.69%	排水条件较好, 排水体系 (包括 抽排) 基本健全,	0.34%	排水条件一 般, 排水体系 (包括抽排)	0.00%	排水体系 (包 括抽排) 较 差, 有轻度洪	-0.36%	无排水体系 (包括抽 排), 经常	-0.72%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
	排), 无洪涝灾害		丰水年暴雨后有短期洪涝发生		一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生		涝		洪涝	
距居民点距离(米)	[0, 500)	0.76%	[500, 1000)	0.38%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.40%	≥ 2000	-0.79%
田面平整度(°)	[0, 2)	0.66%	[2, 5)	0.33%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.35%	[15, 25]	-0.69%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.40%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.20%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.21%	丢弃或荒弃的耕地	-0.41%
利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.37%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.18%	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	0.00%	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	-0.19%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.38%
人均耕地面积(平方米/人)	[0, 10]	0.37%	(10, 100]	0.18%	(100, 400]	0.00%	(400, 900]	-0.19%	>900	-0.38%
城镇影响度(距离镇中心)(米)	[0, 1000)	0.85%	[1000, 2000)	0.42%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.44%	≥ 5000	-0.88%
农贸市场影响度(距离农贸市场)(米)	[0, 500)	0.89%	[500, 800)	0.45%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.47%	≥ 1500	-0.93%
道路通达度	国道、省道能通达	0.87%	县道、乡道能通达	0.43%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.45%	没有道路通达条件	-0.91%
对外交通便利度(距离港口、	[0, 1500)	0.78%	[1500, 3000)	0.39%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.41%	≥ 8000	-0.81%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数								
货运站、高速公路) (米)										

表7 集体二级耕地基准地价各因素指标修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地形坡度 (°)	[0, 2)	1.38%	[2, 5)	0.69%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.73%	[15, 90]	-1.45%
有效土层厚度 (厘米)	≥ 100	0.50%	[80, 100)	0.25%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.26%	[0, 30)	-0.52%
土壤质地	壤土	0.51%	砂壤土	0.26%	粘土	0.00%	砂土	-0.27%	砾质土	-0.54%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.51%	[5.5, 6.0)	0.25%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0.00%	[4.0, 5.0)	-0.27%	[0, 4.0) 或 [8.5, 14]	-0.53%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.51%	[20, 30)	0.25%	[10, 20)	0.00%	[6, 10)	-0.27%	[0, 6)	-0.53%
灌溉水质	水质达到 I、II 类标准	1.54%	水质达到 III 类标准	0.77%	水质达到 IV 类标准	0.00%	水质达到 V 类标准	-0.81%	劣 V 类水质	-1.63%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.56%	基本不发生水土流失	0.28%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.29%	高度易发水土流失	-0.59%
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物无害	0.55%	清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响	0.27%	有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染, 对农田和作物有影响较大	-0.29%	重度污染	-0.57%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
灌溉保证率	充分满足,可随时灌溉农田	0.76%	基本满足,有良好的灌溉系统,在关键需水季节有灌溉保证	0.38%	一般满足,有灌溉系统,在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善,在大旱年不能保证灌溉	-0.40%	无灌溉系统	-0.80%
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	0.63%	排水条件较好,排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.32%	排水条件一般,排水体系(包括抽排)一般,丰水年在大雨后有洪涝发生	0.00%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.33%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-0.67%
距居民点距离(米)	[0, 500)	0.69%	[500, 1000)	0.35%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.37%	≥2000	-0.73%
田面平整度(°)	[0, 2)	0.61%	[2, 5)	0.30%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.32%	[15, 25]	-0.64%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.36%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.18%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.19%	丢弃或荒弃的耕地	-0.38%
利用集约度	集约程度高,区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.34%	集约程度较高,区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.17%	集约程度一般,区域内田块分布相对分散,种植规模一般	0.00%	集约程度较差,区域内田块分布较零散,种植规模小	-0.18%	集约程度差,区域内田块分布零散,不成规模	-0.35%
人均耕地面积(平方米/人)	[0, 10]	0.34%	(10, 100]	0.17%	(100, 400]	0.00%	(400, 900]	-0.18%	>900	-0.35%
城镇影响度(距城镇中心)(米)	[0, 1000)	0.78%	[1000, 2000)	0.39%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.41%	≥5000	-0.82%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
农贸市场影响度（距离农贸市场）（米）	[0, 500)	0.82%	[500, 800)	0.41%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.43%	≥ 1500	-0.86%
道路通达度	国道、省道能通达	0.80%	县道、乡道能通达	0.40%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.42%	没有道路通达条件	-0.84%
对外交通便利度（距离港口、货运站、高速公路）（米）	[0, 1500)	0.71%	[1500, 3000)	0.36%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.38%	≥ 8000	-0.75%

表8 集体三级耕地基准地价各因素指标修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地形坡度（°）	[0, 2)	1.29%	[2, 5)	0.64%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.67%	[15, 90]	-1.34%
有效土层厚度（厘米）	≥ 100	0.46%	[80, 100)	0.23%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.24%	[0, 30)	-0.48%
土壤质地	壤土	0.48%	砂壤土	0.24%	粘土	0.00%	砂土	-0.25%	砾质土	-0.50%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.47%	[5.5, 6.0)	0.24%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5)	0.00%	[4.0, 5.0)	-0.25%	[0, 4.0) 或 [8.5, 14]	-0.49%
土壤有机质含量（g/kg）	≥ 30	0.47%	[20, 30)	0.24%	[10, 20)	0.00%	[6, 10)	-0.25%	[0, 6)	-0.49%
灌溉水质	水质达到 I、II 类标准	1.44%	水质达到 III 类标准	0.72%	水质达到 IV 类标准	0.00%	水质达到 V 类标准	-0.75%	劣 V 类水质	-1.50%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
水土流失状况	不易发生水土流失	0.52%	基本不发生水土流失	0.26%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.27%	高度易发水土流失	-0.54%
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物无害	0.51%	清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响	0.25%	有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染, 对农田和作物有较大影响	-0.26%	重度污染	-0.53%
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.71%	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水季节有灌溉保证	0.35%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.37%	无灌溉系统	-0.73%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施(包括抽排), 无洪涝灾害	0.59%	排水条件较好, 排水体系(包括抽排)基本健全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.30%	排水条件一般, 排水体系(包括抽排)一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0.00%	排水体系(包括抽排)较差, 有轻度洪涝	-0.31%	无排水体系(包括抽排), 经常洪涝	-0.61%
距居民点距离(米)	[0, 500)	0.65%	[500, 1000)	0.32%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.34%	≥ 2000	-0.67%
田面平整度(°)	[0, 2)	0.57%	[2, 5)	0.28%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.30%	[15, 25]	-0.59%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.34%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.17%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.18%	丢弃或荒弃的耕地	-0.35%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.31%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.16%	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	0.00%	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	-0.16%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.33%
人均耕地面积 (平方米/人)	[0, 10]	0.31%	(10, 100]	0.16%	(100, 400]	0.00%	(400, 900]	-0.16%	>900	-0.33%
城镇影响度 (距离城镇中心) (米)	[0, 1000)	0.73%	[1000, 2000)	0.36%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.38%	≥ 5000	-0.75%
农贸市场影响度 (距离农贸市场) (米)	[0, 500)	0.76%	[500, 800)	0.38%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.40%	≥ 1500	-0.79%
道路通达度	国道、省道能通达	0.75%	县道、乡道能通达	0.37%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.39%	没有道路通达条件	-0.77%
对外交通便利度 (距离港口、货运站、高速公路) (米)	[0, 1500)	0.67%	[1500, 3000)	0.33%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.35%	≥ 8000	-0.69%

(二) 集体园地地价修正体系

1. 园地地价公式

园地单位面积地价=园地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×土地剩余承包经营年期修正系数

园地总地价=园地单位面积地价×园地总土地面积

2. 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为:

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

式中: r——土地还原率; m——土地承包经营权最高承包经营年期;

n——土地剩余承包经营年期; Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表9 园地土地剩余承包经营年期修正系数表(还原率 r=4.39%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0581	0.1137	0.1669	0.2180	0.2668	0.3137	0.3585	0.4015	0.4427	0.4821
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5199	0.5561	0.5907	0.6239	0.6558	0.6862	0.7154	0.7434	0.7702	0.7958
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8204	0.8440	0.8665	0.8881	0.9088	0.9287	0.9477	0.9659	0.9833	1.0000

(本页余下空白)

3.各因素指标修正

表10 集体一级园地基准地价各因素指标修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地形坡度(°)	[0, 2)	2.01%	[2, 5)	1.01%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-1.04%	[15, 90]	-2.08%
有效土层厚度 (厘米)	≥ 100	0.62%	[80, 100)	0.31%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.32%	[0, 30)	-0.64%
土壤质地	壤土	0.61%	砂壤土	0.30%	粘土	0.00%	砂土	-0.31%	砾质土	-0.63%
土壤 pH 值	[5.5, 6.0)	0.59%	[6.0, 6.5)	0.30%	[5.0, 5.5) 或 [6.5, 7.0)	0.00%	[4.5, 5.0) 或 [7.0, 8.5)	-0.31%	[0, 4.5) 或 [8.5, 14]	-0.61%
土壤有机质含量 (g/kg)	≥ 30	0.62%	[20, 30)	0.31%	[10, 20)	0.00%	[6, 10)	-0.32%	[0, 6)	-0.64%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.85%	基本不发生水土流失	0.43%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.44%	高度易发水土流失	-0.88%
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物无害	0.85%	清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响	0.43%	有轻微污染, 对 农田和作物有 轻微影响	0.00%	有较严重污染, 对农田和 作物有影响 较大	-0.44%	重度污染	-0.88%
灌溉保证率	充分满足, 可随 时灌溉农田	0.79%	基本满足, 有良 好的灌溉系统, 在关键需水生 长季节有灌溉 保证	0.39%	一般满足, 有灌 溉系统, 在大早 年基本能保证 灌溉	0.00%	灌溉设施不 完善, 在大早 年不能保证 灌溉	-0.41%	无灌溉系统	-0.82%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.84%	排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.42%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0.00%	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	-0.44%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.87%
距居民点距离（米）	[0, 500)	1.44%	[500, 1000)	0.72%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.75%	≥ 2000	-1.49%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.62%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.31%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.32%	丢弃或荒弃的耕地	-0.64%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.59%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.30%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.31%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.62%
城镇影响度（距离城镇中心）（米）	[0, 1000)	0.97%	[1000, 2000)	0.48%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.50%	≥ 5000	-1.00%
农贸市场影响度（距离农贸市场）（米）	[0, 500)	0.94%	[500, 800)	0.47%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.49%	≥ 1500	-0.98%
道路通达度	国道、省道能通达	0.98%	县道、乡道能通达	0.49%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.51%	没有道路通达条件	-1.02%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
对外交通便利度（距离港口、货运站、高速公路）（米）	[0, 1500)	0.90%	[1500, 3000)	0.45%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.47%	≥ 8000	-0.93%

表11 集体二级园地基准地价各因素指标修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地形坡度（°）	[0, 2)	1.88%	[2, 5)	0.94%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-1.00%	[15, 90]	-2.01%
有效土层厚度（厘米）	≥ 100	0.57%	[80, 100)	0.29%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.31%	[0, 30)	-0.61%
土壤质地	壤土	0.56%	砂壤土	0.28%	粘土	0.00%	砂土	-0.30%	砾质土	-0.60%
土壤 pH 值	[5.5, 6.0)	0.55%	[6.0, 6.5)	0.28%	[5.0, 5.5) 或 [6.5, 7.0)	0.00%	[4.5, 5.0) 或 [7.0, 8.5)	-0.29%	[0, 4.5) 或 [8.5, 14]	-0.59%
土壤有机质含量（g/kg）	≥ 30	0.58%	[20, 30)	0.29%	[10, 20)	0.00%	[6, 10)	-0.31%	[0, 6)	-0.62%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.79%	基本不发生水土流失	0.40%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.42%	高度易发水土流失	-0.85%
土壤污染	清洁，无污染，对农田和作物无害	0.80%	清洁，无污染，对农田和作物无大影响	0.40%	有轻微污染，对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染，对农田和作物有影响较大	-0.43%	重度污染	-0.85%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
灌溉保证率	充分满足，可随时灌溉农田	0.73%	基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水季节有灌溉保证	0.37%	一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善，在大旱年不能保证灌溉	-0.39%	无灌溉系统	-0.79%
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.79%	排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.39%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0.00%	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	-0.42%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.84%
距居民点距离（米）	[0, 500)	1.34%	[500, 1000)	0.67%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.72%	≥ 2000	-1.44%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.58%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.29%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.31%	丢弃或荒弃的耕地	-0.62%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.55%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.28%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.30%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.59%
城镇影响度（距离城镇中心）（米）	[0, 1000)	0.90%	[1000, 2000)	0.45%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.48%	≥ 5000	-0.97%
农贸市场影响度（距离农贸市场）（米）	[0, 500)	0.88%	[500, 800)	0.44%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.47%	≥ 1500	-0.94%
道路通达度	国道、省道能通达	0.92%	县道、乡道能通达	0.46%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.49%	没有道路通达条件	-0.98%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
对外交通便利度（距离港口、货运站、高速公路）（米）	[0, 1500)	0.84%	[1500, 3000)	0.42%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.45%	≥ 8000	-0.90%

表12 集体三级园地基准地价各因素指标修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地形坡度（°）	[0, 2)	1.78%	[2, 5)	0.89%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.94%	[15, 90]	-1.88%
有效土层厚度（厘米）	≥ 100	0.54%	[80, 100)	0.27%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.29%	[0, 30)	-0.58%
土壤质地	壤土	0.54%	砂壤土	0.27%	粘土	0.00%	砂土	-0.28%	砾质土	-0.57%
土壤 pH 值	[5.5, 6.0)	0.52%	[6.0, 6.5)	0.26%	[5.0, 5.5) 或 [6.5, 7.0)	0.00%	[4.5, 5.0) 或 [7.0, 8.5)	-0.28%	[0, 4.5) 或 [8.5, 14]	-0.55%
土壤有机质含量（g/kg）	≥ 30	0.55%	[20, 30)	0.27%	[10, 20)	0.00%	[6, 10)	-0.29%	[0, 6)	-0.58%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.75%	基本不发生水土流失	0.38%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.40%	高度易发水土流失	-0.79%
土壤污染	清洁，无污染，对农田和作物无害	0.75%	清洁，无污染，对农田和作物无大影响	0.38%	有轻微污染，对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染，对农田和作物有影响较大	-0.40%	重度污染	-0.80%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉农田	0.70%	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水生长季节有灌溉保证	0.35%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善, 在大旱年不能保证灌溉	-0.37%	无灌溉系统	-0.74%
排水条件	排水条件好, 有健全的排水设施 (包括抽排), 无洪涝灾害	0.75%	排水条件较好, 排水体系 (包括抽排) 基本健全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.37%	排水条件一般, 排水体系 (包括抽排) 一般, 丰水年在大雨后有洪涝发生	0.00%	排水体系 (包括抽排) 较差, 有轻度洪涝	-0.39%	无排水体系 (包括抽排), 经常洪涝	-0.79%
距居民点距离 (米)	[0, 500)	1.27%	[500, 1000)	0.64%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.67%	≥ 2000	-1.35%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.55%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.27%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.29%	丢弃或荒弃的耕地	-0.58%
利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.53%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.26%	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	0.00%	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	-0.28%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.56%
城镇影响度 (距离城镇中心) (米)	[0, 1000)	0.85%	[1000, 2000)	0.43%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.45%	≥ 5000	-0.90%
农贸市场影响度 (距离农贸市场) (米)	[0, 500)	0.83%	[500, 800)	0.42%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.44%	≥ 1500	-0.88%
道路通达度	国道、省道能通达	0.87%	县道、乡道能通达	0.43%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.46%	没有道路通达条件	-0.92%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
对外交通便利度（距离港口、货运站、高速路口）（米）	[0, 1500)	0.79%	[1500, 3000)	0.40%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.42%	≥ 8000	-0.84%

（本页余下空白）

(三) 集体林地地价修正体系

1. 林地地价公式

林地单位面积地价=林地级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×土地剩余承包经营年期修正系数

林地总地价=林地单位面积地价×林地总土地面积

2. 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为:

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

式中: r——土地还原率; m——土地承包经营权最高承包经营年期;

n——土地剩余承包经营年期; Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表13 林地土地剩余承包经营年期修正系数表(还原率 r=4.17%)

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0425	0.0832	0.1224	0.1599	0.1960	0.2306	0.2638	0.2957	0.3264	0.3558
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3840	0.4111	0.4371	0.4620	0.4860	0.5090	0.5311	0.5523	0.5727	0.5922
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6110	0.6290	0.6463	0.6628	0.6788	0.6941	0.7087	0.7228	0.7364	0.7493
剩余使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7618	0.7738	0.7853	0.7963	0.8069	0.8170	0.8268	0.8362	0.8452	0.8538
剩余使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8621	0.8700	0.8777	0.8850	0.8920	0.8988	0.9053	0.9115	0.9175	0.9232
剩余使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9287	0.9340	0.9391	0.9439	0.9486	0.9531	0.9574	0.9616	0.9655	0.9693
剩余使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9730	0.9765	0.9799	0.9831	0.9862	0.9892	0.9921	0.9948	0.9975	1.0000

(本页余下空白)

3.各因素指标修正

表14 集体一级林地基准地价各因素指标修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地形坡度 (°)	[0, 5)	1.49%	[5, 8)	0.74%	[8, 15)	0.00%	[15, 25)	-0.75%	[25, 90]	-1.50%
有效土层厚度 (厘米)	≥ 100	0.86%	[80, 100)	0.43%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.43%	[0, 30)	-0.87%
土壤质地	壤土	0.88%	砂壤土	0.44%	粘土	0.00%	砂土	-0.44%	砾质土	-0.89%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	1.39%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.69%	灌溉水源一般	0.00%	灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-0.70%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-1.40%
水土流失状况	不易发生水土流失	1.12%	基本不发生水土流失	0.56%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.57%	高度易发水土流失	-1.13%
集材条件	路网密度高, 为水泥路的路段	1.04%	路网密度较高, 基本为水泥路的路段	0.52%	路网密度一般, 为砂石路的路段	0.00%	路网密度较低, 为土路、泥路的路段	-0.52%	未有道路通达, 需开路	-1.05%
集材距离(距离最近集中居民点) (米)	[0, 500)	1.01%	[500, 1000)	0.50%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.51%	≥ 2000	-1.02%
利用现状	经常进行种植工作和生产活动, 利用现状好	0.85%	有一定种植工作和生产活动, 利用现状较好	0.42%	种植工作和生产活动一般, 利用现状一般	0.00%	种植工作和生产活动较少, 利用现状较差	-0.43%	荒山	-0.86%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	区域为大规模利用的乔木林地，集约程度高	0.85%	区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集约程度较高	0.42%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集约程度一般	0.00%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集约程度较低	-0.43%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集约程度低	-0.85%
城镇影响度(距离中心城区、镇中心)(米)	[0, 1000)	0.65%	[1000, 2000)	0.32%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.33%	≥ 5000	-0.66%
生态及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	0.65%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.32%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0.00%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.33%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-0.66%
道路通达度	国道、省道能通达	0.66%	县道、乡道能通达	0.33%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.33%	没有道路通达条件	-0.66%
对外交通便利度(距离港口、货运站、高速路口)(米)	[0, 1500)	0.61%	[1500, 3000)	0.30%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.30%	≥ 8000	-0.61%

表15 集体二级林地基准地价各因素指标修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地形坡度 (°)	[0, 5)	1.39%	[5, 8)	0.69%	[8, 15)	0.00%	[15, 25)	-0.73%	[25, 90]	-1.45%
有效土层厚度 (厘米)	≥100	0.81%	[80, 100)	0.40%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.42%	[0, 30)	-0.84%
土壤质地	壤土	0.83%	砂壤土	0.41%	粘土	0.00%	砂土	-0.43%	砾质土	-0.86%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	1.30%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.65%	灌溉水源一般	0.00%	灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-0.68%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-1.36%
水土流失状况	不易发生水土流失	1.05%	基本不发生水土流失	0.52%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.55%	高度易发水土流失	-1.10%
集材条件	路网密度高, 为水泥路的路段	0.97%	路网密度较高, 基本为水泥路的路段	0.48%	路网密度一般, 为砂石路的路段	0.00%	路网密度较低, 为土路、泥路的路段	-0.51%	未有道路通达, 需开路	-1.01%
集材距离(距离最近集中居民点) (米)	[0, 500)	0.95%	[500, 1000)	0.47%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.49%	≥ 2000	-0.99%
利用现状	经常进行种植工作和生产活动, 利用现状好	0.80%	有一定种植工作和生产活动, 利用现状较好	0.40%	种植工作和生产活动一般, 利用现状一般	0.00%	种植工作和生产活动较少, 利用现状较差	-0.42%	荒山	-0.83%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集约程度高	0.79%	区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集约程度较高	0.39%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集约程度一般	0.00%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集约程度较低	-0.41%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集约程度低	-0.83%
城镇影响度(距离中心城区、镇中心)(米)	[0, 1000)	0.61%	[1000, 2000)	0.30%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.32%	≥ 5000	-0.64%
生态及旅游价值	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	0.61%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	0.30%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0.00%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-0.32%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-0.63%
道路通达度	国道、省道能通达	0.61%	县道、乡道能通达	0.31%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.32%	没有道路通达条件	-0.64%
对外交通便利度(距离港口、货运站、高速路口)(米)	[0, 1500)	0.57%	[1500, 3000)	0.28%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.30%	≥ 8000	-0.59%

(四) 集体坑塘水面地价修正体系

1. 坑塘水面地价公式

坑塘水面单位面积地价=坑塘水面级别基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×(1+其他个别因素修正系数之和)×期日修正系数×土地剩余承包经营年期修正系数

坑塘水面总地价=坑塘水面单位面积地价×坑塘水面总土地面积

2. 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表16 坑塘水面土地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.51%）

剩余使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0588	0.1151	0.1689	0.2205	0.2697	0.3169	0.3621	0.4052	0.4466	0.4861
剩余使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5239	0.5601	0.5948	0.6279	0.6596	0.6900	0.7190	0.7468	0.7734	0.7988
剩余使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8232	0.8465	0.8687	0.8901	0.9105	0.9300	0.9487	0.9665	0.9836	1.0000

3. 其他个别因素修正

表17 个别因素修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
宗地形状 (形状系数(K))	[0.8, 1]	0.8%	[0.7, 0.8)	0.5%	[0.5, 0.7)	0%	[0.3, 0.5)	-0.6%	[0, 0.3) 或 > 1	-1%
宗地大小 (亩)	≥ 22	0.8%	[8, 22)	0.5%	[2.5, 8)	0%	[1, 2.5)	-0.6%	[0, 1)	-1%

注：形状系数(K)计算公式为 $K = 4\sqrt{S}/L$ ，其中K为形状系数，S为坑塘地块的面积，L为坑塘地块的周长。

4.各因素指标修正

表18 集体一级坑塘水面基准地价各因素指标修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	2.37%	处于平原、丘陵过渡地带	1.18%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-1.21%	处于山地地带	-2.43%
水质条件	水质达到 I、II 类标准	1.46%	水质达到 III 类标准	0.73%	水质达到 IV 类标准	0.00%	水质达到 V 类标准	-0.75%	劣 V 类水质	-1.50%
水源类型	大型河流、水库水面	1.08%	中型河流	0.54%	中小型水库、小型河流	0.00%	湖泊	-0.55%	仅依靠地下水	-1.11%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	1.03%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.51%	塘底为砂壤土，保水性一般	0.00%	塘底为砂土，保水性较差	-0.53%	塘底为砾质土，保水性差	-1.06%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.88%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.44%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.45%	无供电条件	-0.90%
排灌条件	排灌条件好，有健全的排灌设施	0.79%	排灌条件较好，排灌体系基本健全	0.39%	排灌条件一般，排灌体系一般	0.00%	排灌体系较差	-0.41%	无排灌体系	-0.81%
距居民点距离（米）	[0, 500)	1.30%	[500, 1000)	0.65%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.67%	≥ 2000	-1.34%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.56%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.28%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.29%	丢弃或荒废	-0.58%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区，利用集约度高	0.55%	区域有一定规模的坑塘养殖活动，利用集约度较高	0.27%	区域为有序管理养殖的水面，利用集约度一般	0.00%	区域养殖水面较零散，利用集约度较低	-0.28%	区域水面粗放管理，利用集约度低	-0.56%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
城镇影响度(距离中心城区、镇中心)(米)	[0, 1000)	0.89%	[1000, 2000)	0.44%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.46%	≥ 5000	-0.92%
农贸市场影响度(距离农贸市场)(米)	[0, 500)	0.91%	[500, 800)	0.45%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.46%	≥ 1500	-0.93%
道路通达度	国道、省道能通达	0.89%	县道、乡道能通达	0.44%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.45%	没有道路通达条件	-0.91%
对外交通便利度(距离港口、货运站、高速公路口)(米)	[0, 1500)	0.83%	[1500, 3000)	0.41%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.42%	≥ 8000	-0.85%

表19 集体二级坑塘水面基准地价各因素指标修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	2.23%	处于平原、丘陵过渡地带	1.11%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-1.15%	处于山地地带	-2.28%
水质条件	水质达到 I、II 类标准	1.37%	水质达到 III 类标准	0.69%	水质达到 IV 类标准	0.00%	水质达到 V 类标准	-0.71%	劣 V 类水质	-1.41%
水源类型	大型河流、水库水面	1.02%	中型河流	0.51%	中小型水库、小型河流	0.00%	湖泊	-0.52%	仅依靠地下水	-1.04%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
保水能力	塘底为粘土，保水性好	0.97%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.48%	塘底为砂壤土，保水性一般	0.00%	塘底为砂土，保水性较差	-0.50%	塘底为砾质土，保水性差	-0.99%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.83%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.41%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.43%	无供电条件	-0.85%
排灌条件	排灌条件好，有健全的排灌设施	0.74%	排灌条件较好，排灌体系基本健全	0.37%	排灌条件一般，排灌体系一般	0.00%	排灌体系较差	-0.38%	无排灌体系	-0.76%
距居民点距离（米）	[0, 500)	1.23%	[500, 1000)	0.61%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.63%	≥ 2000	-1.26%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.53%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.27%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.27%	丢弃或荒废	-0.54%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区，利用集约度高	0.52%	区域有一定规模的坑塘养殖活动，利用集约度较高	0.26%	区域为有序管理养殖的水面，利用集约度一般	0.00%	区域养殖水面较零散，利用集约度较低	-0.27%	区域水面粗放管理，利用集约度低	-0.53%
城镇影响度（距离中心城区、镇中心）（米）	[0, 1000)	0.84%	[1000, 2000)	0.42%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.43%	≥ 5000	-0.86%
农贸市场影响度（距离农贸市场）（米）	[0, 500)	0.85%	[500, 800)	0.43%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.44%	≥ 1500	-0.87%
道路通达度	国道、省道能通达	0.83%	县道、乡道能通达	0.42%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.43%	没有道路通达条件	-0.85%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
对外交通便利度(距离港口、货运站、高速公路口)(米)	[0, 1500)	0.78%	[1500, 3000)	0.39%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.40%	≥ 8000	-0.80%

表20 集体三级坑塘水面基准地价各因素指标修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	2.12%	处于平原、丘陵过渡地带	1.06%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-1.09%	处于山地地带	-2.18%
水质条件	水质达到 I、II 类标准	1.31%	水质达到 III 类标准	0.65%	水质达到 IV 类标准	0.00%	水质达到 V 类标准	-0.67%	劣 V 类水质	-1.35%
水源类型	大型河流、水库水面	0.97%	中型河流	0.48%	中小型水库、小型河流	0.00%	湖泊	-0.50%	仅依靠地下水	-1.00%
保水能力	塘底为粘土, 保水性好	0.92%	塘底为壤粘土, 保水性较好	0.46%	塘底为砂壤土, 保水性一般	0.00%	塘底为砂土, 保水性较差	-0.47%	塘底为砾质土, 保水性差	-0.95%
供电保障率	供电设备完善, 充分满足用电需求	0.79%	供电设备较完善, 基本满足用电需求	0.39%	电力供应季节性调节, 一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位, 供电保障较差	-0.41%	无供电条件	-0.81%
排灌条件	排灌条件好, 有健全的排灌设施	0.71%	排灌条件较好, 排灌体系基本健全	0.35%	排灌条件一般, 排灌体系一般	0.00%	排灌体系较差	-0.36%	无排灌体系	-0.73%
距居民点距离(米)	[0, 500)	1.17%	[500, 1000)	0.58%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.60%	≥ 2000	-1.20%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.51%	有一定养殖工作和生产活动,利用现状较好	0.25%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.26%	丢弃或荒废	-0.52%
利用集约度	区域为大规模坑塘养殖区,利用集约度高	0.49%	区域有一定规模的坑塘养殖活动,利用集约度较高	0.24%	区域为有序管理养殖的水面,利用集约度一般	0.00%	区域养殖水面较零散,利用集约度较低	-0.25%	区域水面粗放管理,利用集约度低	-0.51%
城镇影响度(距离中心城区、镇中心)(米)	[0, 1000)	0.80%	[1000, 2000)	0.40%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.41%	≥ 5000	-0.82%
农贸市场影响度(距离农贸市场)(米)	[0, 500)	0.81%	[500, 800)	0.40%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.42%	≥ 1500	-0.83%
道路通达度	国道、省道能通达	0.79%	县道、乡道能通达	0.40%	水泥村道能通达	0.00%	非水泥村道能通达	-0.41%	没有道路通达条件	-0.82%
对外交通便利度(距离港口、货运站、高速公路口)(米)	[0, 1500)	0.74%	[1500, 3000)	0.37%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.38%	≥ 8000	-0.76%