

揭阳市区国有农用地定级与基准
地价更新项目
成果汇编及应用指南

揭阳市自然资源局
广东恒正土地房地产资产评估有限公司
二〇二四年十一月

目录

第一章 概况	1
一、基准地价评估对象与范围	1
二、基准地价内涵设定	2
三、基准地价成果体系	3
第二章 基准地价评估成果	5
一、国有农用地各用途级别价格	5
第三章 基准地价修正体系	6
一、剩余年期修正	6
三、级别因素修正系数	9
第四章 基准地价评估成果应用及建议	31
一、评估使用说明	31
二、评估应用举例	32
三、其他说明	34
附表一：揭阳市区国有农用地基准地价汇总表 1	35
附表二：揭阳市区国有农用地基准地价汇总表 2	35

第一章 概况

一、基准地价评估对象与范围

本次揭阳市区国有农用地定级与基准地价更新工作范围包括榕城区和揭东区范围内现有的农用地（耕地、设施农用地、坑塘水面）和宜农未利用地（内陆滩涂），评估面积共计 20122.27 公顷。本次评价图斑使用揭阳市区 2021 年度国土变更调查成果的土地利用数据。详见下表：

表 1 基准地价评估对象范围表

序号	一级类	二级类	面积（公顷）
1	耕地	水田	10174.93
		水浇地	1344.45
		旱地	1128.13
小计			12647.51
2	水域及水利设施用地	坑塘水面（含养殖坑塘）	6832.18
小计			6832.18
3	其他土地	设施农用地	458.45
小计			458.45
4	湿地	内陆滩涂	184.13
小计			184.13
共计			20122.27

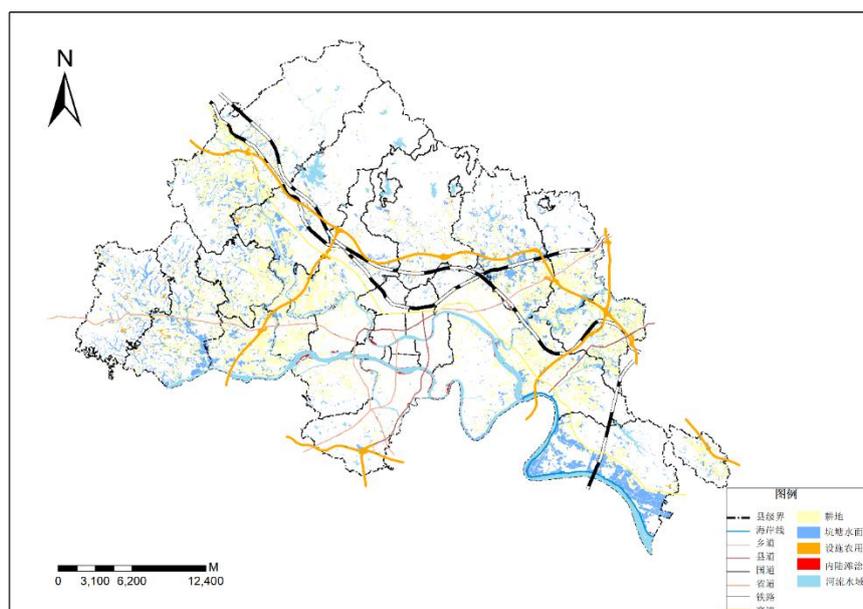


图 1 基准地价评估范围图

二、基准地价内涵设定

（一）估价期日设定

估价期日：2023年1月1日。

（二）土地用途设定

本次土地用途的设定根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资办发〔2023〕234号）标准确定，即土地用途包括：耕地（水田、水浇地和旱地）、坑塘水面、设施农用地和宜农未利用地（内陆滩涂）。

（三）权利类型

依据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）和《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021），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。本次揭阳市区国有农用地基准地价的权利类型是国有农用地出让使用权。

（四）地价表现及表达形式设定

地价表现形式为级别价，地价表达形式为地面地价。

（五）年期设定

根据《中华人民共和国土地管理法（2019年修正）》和《中华人民共和国民法典》、《广东省国土资源厅关于做好我省国有农用地基准地价制定发布加强农用地价格评估管理工作的通知》（粤国土资利用发〔2017〕99号）相关要求确定国有农用地使用年期，即设定国有农用地最高使用年期为50年。

（六）基准地价内涵设定结果

表 2 基准地价内涵设定结果表

国有农用地基准地价内涵		
土地类型	农用地	耕地、坑塘水面、设施农用地
	宜农未利用地	内陆滩涂
土地使用权类型	国有农用地出让使用权	
土地使用年期	50年	
耕作制度（耕地）	水田：早稻-晚稻、春花生-秋甘薯；一年两熟	

国有农用地基准地价内涵		
	旱地：一年两熟（春花生-秋甘薯）	
种养特征	耕地	水稻、甘薯、蔬菜、花生
	坑塘水面	罗非鱼、草鱼、鲫鱼、鲈鱼
	设施农用地	猪、鸡、鸭、温室植蔬
	内陆滩涂	—
土地类型基本情况	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。
	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。
	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。
	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。
	设施农用地	指直接用于经营性畜禽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、粮食果品烘干设施、粮食和农资临时存放场所、大型农机具临时存放场所等规模化粮食生产所必需的配套设施用地。
	内陆滩涂	指河流、湖泊常水位至洪水水位间的滩地；时令湖、河洪水水位以下的滩地；水库、坑塘的正常蓄水位与洪水水位间的滩地，包括海岛的内陆滩地，不包括已利用的滩地。
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、形状一般对土地利用无不良影响、有基本的灌排设施、田间道路密度适中。
	坑塘水面	宗地外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地大小适中、形状一般对土地利用无不良影响。
	设施农用地	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、形状一般对土地利用无不良影响、有基本的灌排设施。
	内陆滩涂	宗地外通路。
估价期日	2023年1月1日	
地价表现形式	级别价	
地价表达形式	地面地价	

三、基准地价成果体系

本轮揭阳市区国有农用地定级与基准地价更新的成果包括文字成果、表格成果、图件成果和数据库成果。

1、文字成果

揭阳市区国有农用地定级与基准地价更新工作报告；

揭阳市区国有农用地定级与基准地价更新成果汇编及应用指南；

揭阳市区国有农用地定级与基准地价更新技术报告。

2、表格成果

揭阳市区国有农用地基准地价表；

揭阳市区国有农用地剩余年期修正系数表；

揭阳市区国有农用地宗地形状修正系数表；

揭阳市区国有农用地级别因素修正系数表。

3、图件成果

揭阳市区耕地级别与基准地价图；

揭阳市区坑塘水面级别与基准地价图；

揭阳市区设施农用地级别与基准地价图；

揭阳市区内陆滩涂级别与基准地价图。

4、数据库成果

揭阳市区国有农用地基准地价成果数据库。

第二章 基准地价评估成果

一、国有农用地各用途级别价格

表 3 基准地价表 1（单位：元/平方米）

级别	农用地			宜农未利用地
	耕地	坑塘水面	设施农用地	内陆滩涂
I级	103.0	104.5	112.0	22.0
II级	81.5	82.0	90.0	17.0
III级	65.5	67.5	78.0	10.0

表 4 基准地价表 2（单位：万元/亩）

级别	农用地			宜农未利用地
	耕地	坑塘水面	设施农用地	内陆滩涂
I级	6.87	6.87	7.47	1.47
II级	5.43	5.47	6.00	1.13
III级	4.37	4.50	5.20	0.67

第三章 基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，对反映土地市场地价水平，宏观控制地价，引导土地交易和流动等，具有很大作用。但是，为了更好地满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，自然资源管理部门和其他一些部门、机构，仅仅掌握基准地价是不够的，有时还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，正是在分析宗地地价的影响因素同基准地价、宗地地价之间关系的基础上，采用比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系。

一、剩余年期修正

年期修正系数计算公式及计算结果如下：

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

式中：

K ——年期修正系数；

ml ——实际出让年期或剩余年限；

m ——土地使用权出让最高年限；

r ——土地还原率。

(一) 耕地

表 5 耕地剩余年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0469	0.0918	0.1349	0.1762	0.2159	0.2539	0.2903
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3252	0.3587	0.3908	0.4216	0.4512	0.4795	0.5066
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5327	0.5576	0.5816	0.6045	0.6265	0.6476	0.6679
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.6873	0.7059	0.7237	0.7408	0.7572	0.7729	0.7880
使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8025	0.8163	0.8296	0.8424	0.8546	0.8663	0.8776
使用年期	36	37	38	39	40	41	42

修正系数	0.8883	0.8987	0.9086	0.9181	0.9272	0.9359	0.9443
使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9523	0.9600	0.9674	0.9745	0.9813	0.9878	0.9940
使用年期	50						
修正系数	1.0000						

注：1.国有耕地还原率为 4.29%；

2.当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（二）坑塘水面

表 6 坑塘水面剩余年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0496	0.0970	0.1423	0.1856	0.2269	0.2664	0.3042
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3403	0.3747	0.4077	0.4391	0.4692	0.4979	0.5253
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5516	0.5766	0.6006	0.6234	0.6453	0.6662	0.6861
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7052	0.7234	0.7408	0.7574	0.7733	0.7885	0.8030
使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8169	0.8301	0.8428	0.8549	0.8664	0.8774	0.8880
使用年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8981	0.9077	0.9169	0.9257	0.9341	0.9421	0.9498
使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9571	0.9641	0.9708	0.9772	0.9833	0.9891	0.9947
使用年期	50						
修正系数	1.0000						

注：1.国有坑塘水面还原率为 4.66%；

2.当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（三）设施农用地

表 7 设施农用地剩余年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0504	0.0986	0.1445	0.1884	0.2302	0.2702	0.3083
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3447	0.3795	0.4126	0.4443	0.4745	0.5033	0.5308
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5571	0.5822	0.6061	0.6290	0.6508	0.6716	0.6914
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.7104	0.7285	0.7457	0.7622	0.7780	0.7930	0.8073

使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8210	0.834	0.8465	0.8584	0.8698	0.8806	0.8909
使用年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.9008	0.9102	0.9192	0.9278	0.9360	0.9438	0.9513
使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9584	0.9652	0.9717	0.9779	0.9838	0.9895	0.9949
使用年期	50						
修正系数	1.0000						

注：1.国有设施农用地还原率为 4.77%；

2.当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

（四）内陆滩涂

表 8 内陆滩涂剩余年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0431	0.0846	0.1247	0.1633	0.2004	0.2363	0.2708
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3040	0.3361	0.3670	0.3968	0.4255	0.4531	0.4798
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5054	0.5302	0.5540	0.5770	0.5991	0.6205	0.6410
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.6609	0.6800	0.6984	0.7161	0.7332	0.7497	0.7655
使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.7808	0.7956	0.8098	0.8234	0.8366	0.8493	0.8616
使用年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8734	0.8848	0.8957	0.9063	0.9165	0.9263	0.9357
使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9449	0.9536	0.9621	0.9702	0.9781	0.9857	0.9930
使用年期	50						
修正系数	1.0000						

注：1.国有内陆滩涂还原率为 3.77%；

2.当土地使用年期在上述使用年期之间时，年期修正系数采用上述公式计算确定。

三、级别因素修正系数

(一) 耕地级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离。

表 9 I 级耕地级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形条件	坡度 (°)	因素说明	[0, 2)	[2, 6)	[6, 15)	[15, 25)	≥25
		修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0041	-0.0082
土壤条件	土壤 PH 值	因素说明	[6.5, 7.5)	-	[5.5, 6.5) 或 [7.5, 8.5)	-	<5.5 或 ≥8.5
		修正值	0.0046	-	0	-	-0.0043
	土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0022	-0.0044
	土壤有机质含量 (g/kg)	因素说明	≥20	[16.67, 20)	[13.33, 16.67)	[10, 13.33)	<10
		修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0029	-0.0058
	有效土层厚度 (cm)	因素说明	≥100	[80, 100)	[60, 80)	[40, 60)	<40
		修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0023	-0.0045
	土壤污染状况	因素说明	土壤无污染	土壤基本无污染	土壤污染状况一般	土壤有一定程度污染	土壤严重污染
		修正值	0.0022	0.0011	0	-0.0011	-0.0021
水资源状况	水源保证率 (距离水源 (m))	因素说明	[0, 200)	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	≥800
		修正值	0.007	0.0035	0	-0.0033	-0.0065
	水源水质	因素说明	I 类	II 类	III 类	IV 类、V 类	劣 V 类

因素	因子	—	优	较优	一般	较差	劣
		修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0032	-0.0064
基础设施条件	灌溉保证率	因素说明	充分满足灌溉需求	基本满足灌溉需求, 在关键需水生长季节有灌溉保证	一般满足灌溉需求, 在大旱年不能保证灌溉	灌溉条件较欠缺	无灌溉条件
		修正值	0.0059	0.003	0	-0.0028	-0.0055
	排水条件	因素说明	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)较优, 丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水1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)	排水体系(包括抽排)较差, 丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水3天~4天)	排水体系(包括抽排)差, 丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水5天以上)
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0024	-0.0048
耕作便利条件	田间道路通达度	因素说明	田间路网密集	田间路网较密集	田间路网密集度一般	田间路网较稀疏	田间路网稀疏
		修正值	0.0021	0.0011	0	-0.001	-0.0019
	田块形状 ($K=4S^{1/2}/L$, 式中 K 为形状系数, S 为田块面积, L 为田块周长。)	因素说明	≥ 0.9	[0.8, 0.9)	[0.6, 0.8)	[0.3, 0.6)	[0, 0.3)
		修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0042
	田块平整度	因素说明	[0°, 2°)	[2°, 5°)	[5°, 8°)	[8°, 15°)	$\geq 15^\circ$
		修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0043
土地利用状况	人均耕地	因素说明	榕华街道、西马街道、东兴街道	东升街道、榕东街道、仙桥街道、	曲溪街道、磐东街道、渔湖街道、埔	其他镇街	桂岭镇、玉湖镇、登岗镇

因素	因子	—	优	较优	一般	较差	劣
				东阳街道	田镇、梅云街道、地都镇、锡场镇、新亨镇、砲台镇		
		修正值	0.003	0.0015	0	-0.0014	-0.0028
	利用集约度	因素说明	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0017	-0.0033
	利用现状	因素说明	目前使用中的水田	轮歇的水田、目前使用中的水浇地	休耕的水田、轮歇的水浇地、目前使用中的旱地	休耕的水浇地、轮歇的旱地	休耕的旱地
		修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0017	-0.0033
区位条件	中心城镇影响度 (距城市中心距离(m))	因素说明	[0, 1200)	[1200, 2400)	[2400, 3600)	[3600, 4800)	≥4800
		修正值	0.011	0.0055	0	-0.0052	-0.0103
	农贸市场影响度 (距农贸市场距离(m))	因素说明	[0, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	[3000, 4000)	≥4000
		修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0022	-0.0044
交通条件	对外交通便捷度 (距最近火车站、高速路口距离(m))	因素说明	[0, 3000)	[3000, 6000)	[6000, 9000)	[9000, 12000)	≥12000
		修正值	0.0154	0.0077	0	-0.0072	-0.0144

表 10 II级耕地级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较差	劣
地形条件	坡度 (°)	因素说明	[0, 2)	[2, 6)	[6, 15)	[15, 25)	≥25
		修正值	0.0103	0.0052	0	-0.0046	-0.0091
土壤条件	土壤 PH 值	因素说明	[6.5,7.5)	-	[5.5,6.5)或[7.5,8.5)	-	<5.5 或≥8.5
		修正值	0.0054	-	0	-	-0.0048
	土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
		修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0025	-0.0049
	土壤有机质含量 (g/kg)	因素说明	≥20	[16.67,20)	[13.33,16.67)	[10,13.33)	<10
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0033	-0.0065
	有效土层厚度 (cm)	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	<40
		修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0025	-0.0049
	土壤污染状况	因素说明	土壤无污染	土壤基本无污染	土壤污染状况一般	土壤有一定程度污染	土壤严重污染
		修正值	0.0026	0.0013	0	-0.0012	-0.0023
水资源状况	水源保证率 (距 离水源 (m))	因素说明	[0, 200)	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	≥800
		修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0036	-0.0072
	水源水质	因素说明	I类	II类	III类	IV类、V类	劣V类
		修正值	0.008	0.004	0	-0.0036	-0.0071
基础设施条件	灌溉保证率	因素说明	充分满足灌溉需求	基本满足灌溉需求, 在关键需水生长季节有灌溉保证	一般满足灌溉需求, 在大旱年不能保证灌溉	灌溉条件较欠缺	无灌溉条件
		修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0031	-0.0061

因素	因子	—	优	较优	一般	较差	劣
	排水条件	因素说明	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)较优，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水1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)	排水体系(包括抽排)较差，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水3天~4天)	排水体系(包括抽排)差，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水5天以上)
		修正值	0.006	0.003	0	-0.0027	-0.0053
耕作便利条件	田间道路通达度	因素说明	田间路网密集	田间路网较密集	田间路网密集度一般	田间路网较稀疏	田间路网稀疏
		修正值	0.0024	0.0012	0	-0.0011	-0.0021
	田块形状 ($K=4S^{1/2}/L$,式中K为形状系数,S为田块面积,L为田块周长。)	因素说明	≥ 0.9	[0.8, 0.9)	[0.6, 0.8)	[0.3, 0.6)	[0, 0.3)
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0024	-0.0047
	田块平整度	因素说明	[0°,2°)	[2°,5°)	[5°,8°)	[8°,15°)	$\geq 15^\circ$
		修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0024	-0.0048
土地利用状况	人均耕地	因素说明	榕华街道、西马街道、东兴街道	东升街道、榕东街道、仙桥街道、东阳街道	曲溪街道、磐东街道、渔湖街道、埔田镇、梅云街道、地都镇、锡场镇、新亨镇、砲台镇	其他镇街	桂岭镇、玉湖镇、登岗镇
		修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0016	-0.0031
	利用集约度	因素说明	集约程度高，区域内的种植规	集约程度较高，区域内的种植规	集约程度一般，区域内田块分布相对	集约程度较差，区域内田块分布较零	集约程度差，区域内田块分布零

因素	因子	—	优	较优	一般	较差	劣
			模大且田块相对集中分布	模较大且田块分布较集中	分散, 种植规模一般	散, 种植规模小	散, 不成规模
		修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0018	-0.0036
	利用现状	因素说明	目前使用中的水田	轮歇的水田、目前使用中的水浇地	休耕的水田、轮歇的水浇地、目前使用中的旱地	休耕的水浇地、轮歇的旱地	休耕的旱地
		修正值	0.0042	0.0021	0	-0.0019	-0.0037
区位条件	中心城镇影响度 (距城市中心距离(m))	因素说明	[0,1500)	[1500,3000)	[3000,4500)	[4500,6000)	≥6000
		修正值	0.0129	0.0065	0	-0.0057	-0.0114
	农贸市场影响度 (距农贸市场距离(m))	因素说明	[0,1200)	[1200,2400)	[2400,3600)	[3600,4800)	≥4800
		修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0025	-0.0049
交通条件	对外交通便捷度 (距最近火车站、高速路口距离(m))	因素说明	[0,3500)	[3500,7000)	[7000,10500)	[10500,14000)	≥14000
		修正值	0.018	0.009	0	-0.008	-0.0159

表 11 III 级耕地级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较差	劣
地形条件	坡度(°)	因素说明	[0, 2)	[2, 6)	[6, 15)	[15, 25)	≥25
		修正值	0.0099	0.005	0	-0.0051	-0.0102
土壤条件	土壤 PH 值	因素说明	[6.5,7.5)	-	[5.5,6.5)或[7.5,8.5)	-	<5.5 或≥8.5

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣	
土壤质地	土壤质地	修正值	0.0052	-	0	-	-0.0054	
		因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土	
	土壤有机质含量 (g/kg)	修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0027	-0.0054	
		因素说明	≥20	[16.67,20)	[13.33,16.67)	[10,13.33)	<10	
	有效土层厚度 (cm)	修正值	0.007	0.0035	0	-0.0036	-0.0072	
		因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	<40	
	土壤污染状况	修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0028	-0.0055	
		因素说明	土壤无污染	土壤基本无污染	土壤污染状况一般	土壤有一定程度污染	土壤严重污染	
	水资源状况	水源保证率(距 离水源(m))	修正值	0.0025	0.0013	0	-0.0013	-0.0026
			因素说明	[0, 200)	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	≥800
水源水质		修正值	0.0079	0.004	0	-0.0041	-0.0081	
		因素说明	I类	II类	III类	IV类、V类	劣V类	
基础设施条件	灌溉保证率	修正值	0.0077	0.0039	0	-0.004	-0.0079	
		因素说明	充分满足灌溉需求	基本满足灌溉需求, 在关键需水生长季节有灌溉保证	一般满足灌溉需求, 在大旱年不能保证灌溉	灌溉条件较欠缺	无灌溉条件	
	排水条件	修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0034	-0.0068	
		因素说明	有健全的干、支、斗、农排水沟道(包括抽排), 无洪涝灾	排水体系(包括抽排)较优, 丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水1	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)	排水体系(包括抽排)较劣, 丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水3天~4	排水体系(包括抽排)差, 丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水5天以	

因素	因子	—	优	较优	一般	较差	劣
			害	天)		天)	上)
		修正值	0.0057	0.0029	0	-0.003	-0.0059
耕作便利条件	田间道路通达度	因素说明	田间路网密集	田间路网较密集	田间路网密集度一般	田间路网较稀疏	田间路网稀疏
		修正值	0.0023	0.0012	0	-0.0012	-0.0024
	田块形状 ($K=4S^{(1/2)}/L$,式中 K为形状系数,S 为田块面积,L 为田块周长。)	因素说明	≥ 0.9	[0.8, 0.9)	[0.6, 0.8)	[0.3, 0.6)	[0, 0.3)
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0027	-0.0053
	田块平整度	因素说明	[0°,2°)	[2°,5°)	[5°,8°)	[8°,15°)	$\geq 15^\circ$
		修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0027	-0.0053
土地利用状况	人均耕地	因素说明	榕华街道、西马街道、东兴街道	东升街道、榕东街道、仙桥街道、东阳街道	曲溪街道、磐东街道、渔湖街道、埔田镇、梅云街道、地都镇、锡场镇、新亨镇、砲台镇	其他镇街	桂岭镇、玉湖镇、登岗镇
		修正值	0.0034	0.0017	0	-0.0018	-0.0035
	利用集约度	因素说明	集约程度高,区域内的种植规模大且田块相对集中分布	集约程度较高,区域内的种植规模较大且田块分布较集中	集约程度一般,区域内田块分布相对分散,种植规模一般	集约程度较差,区域内田块分布较零散,种植规模小	集约程度差,区域内田块分布零散,不成规模
		修正值	0.004	0.002	0	-0.0021	-0.0041

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	利用现状	因素说明	目前使用中的水田	轮歇的水田、目前使用中的水浇地	休耕的水田、轮歇的水浇地、目前使用中的旱地	休耕的水浇地、轮歇的旱地	休耕的旱地
		修正值	0.004	0.002	0	-0.0021	-0.0042
区位条件	中心城镇影响度 (距城市中心距离(m))	因素说明	[0,2000)	[2000,4000)	[4000,6000)	[6000,8000)	≥8000
		修正值	0.0124	0.0062	0	-0.0064	-0.0128
	农贸市场影响度 (距农贸市场距离(m))	因素说明	[0,1400)	[1400,2800)	[2800,4200)	[4200,5600)	≥5600
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0027	-0.0054
交通条件	对外交通便捷度 (距最近火车站、高速路口距离(m))	因素说明	[0,4000)	[4000,8000)	[8000,12000)	[12000,16000)	≥16000
		修正值	0.0173	0.0087	0	-0.009	-0.0179

(二) 坑塘水面级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离。

表 12 I 级坑塘水面级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水资源状况	水源保证率(距离水源(m))	因素说明	[0, 200)	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	≥800
		修正值	0.0205	0.0103	0	-0.01	-0.02
	水源水质	因素说明	I类	II类	III类	IV类、V类	劣V类

因素	因子	—	优	较优	一般	较差	劣
		修正值	0.0207	0.0104	0	-0.0101	-0.0202
基础设施条件	供电保障率	因素说明	充分满足	基本满足	一般满足	供电保障较差	无供电条件
		修正值	0.008	0.004	0	-0.0039	-0.0078
	排水条件	因素说明	有健全的排水体系	排水体系基本健全	排水体系一般	排水体系较不完善	无排水体系
		修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0038	-0.0076
劳作便利因子	劳作(距居民点距离)(m)	因素说明	[0, 500)	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
		修正值	0.0029	0.0015	0	-0.0014	-0.0028
	坑塘大小(亩)	因素说明	[5, 10)	[10, 15)	[2, 5)	[1, 2)或[15, 20)	<1或≥20
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
	坑塘形状	因素说明	形状规则、对土地利用极有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用有严重影响
		修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0032
土地利用状况	利用集约度	因素说明	区域为大规模坑塘养殖区,规模集聚度高	区域为大规模坑塘养殖区,规模集聚度较高	区域为有序管理养殖的水面,规模集聚度一般	区域养殖水面较零散,规模集聚度较低	区域水面粗放管理,规模集聚度低
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0031
	利用现状	因素说明	经常进行养殖工作和生产、经营活动	有一定养殖工作和生产、经营活动	养殖工作和生产、经营活动一般	养殖工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的坑塘水面
		修正值	0.0032	0.0016	0	-0.0016	-0.0031

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
区位条件	中心城镇影响度（距城市中心距离（m））	因素说明	[0,1300)	[1300,2600)	[2600,3900)	[3900,5200)	≥5200
		修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0038	-0.0076
	农贸市场影响度（距农贸市场距离（m））	因素说明	[0,1100)	[1100,2200)	[2200,3300)	[3300,4400)	≥4400
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0036	-0.0072
交通条件	道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0037	-0.0074
	对外交通便捷度（距最近火车站、高速公路距离（m））	因素说明	[0,3100)	[3100,6200)	[6200,9300)	[9300,12400)	≥12400
		修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0036	-0.0071

表 13 II级坑塘水面级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水资源状况	水源保证率（距离水源（m））	因素说明	[0, 200)	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	≥800
		修正值	0.025	0.0125	0	-0.0119	-0.0238
	水源水质	因素说明	I类	II类	III类	IV类、V类	劣V类
		修正值	0.0253	0.0127	0	-0.0121	-0.0241
基础设施条件	供电保障率	因素说明	充分满足	基本满足	一般满足	供电保障较差	无供电条件
		修正值	0.0097	0.0049	0	-0.0047	-0.0093
	排水条件	因素说明	有健全的排水体系	排水体系基本健全	排水体系一般	排水体系较不完善	无排水体系
		修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0046	-0.0091
劳作便利因子	劳作（距居民点距离）	因素说明	[0, 500)	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000

因素	因子	—	优	较优	一般	较差	劣
	(m)	修正值	0.0035	0.0018	0	-0.0017	-0.0033
	坑塘大小(亩)	因素说明	[5, 10)	[10, 15)	[2, 5)	[1, 2) 或 [15, 20)	<1 或 ≥20
		修正值	0.004	0.002	0	-0.0019	-0.0038
	坑塘形状	因素说明	形状规则、对土地利用极有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状较差,对土地利用有严重影响
		修正值	0.004	0.002	0	-0.0019	-0.0038
土地利用状况	利用集约度	因素说明	区域为大规模坑塘养殖区,规模集聚度高	区域为大规模坑塘养殖区,规模集聚度较高	区域为有序管理养殖的水面,规模集聚度一般	区域养殖水面较零散,规模集聚度较低	区域水面粗放管理,规模集聚度低
		修正值	0.0039	0.002	0	-0.0019	-0.0037
	利用现状	因素说明	经常进行养殖工作和生产、经营活动	有一定养殖工作和生产、经营活动	养殖工作和生产、经营活动一般	养殖工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的坑塘水面
		修正值	0.0039	0.002	0	-0.0019	-0.0037
区位条件	中心城镇影响度(距城市中心距离(m))	因素说明	[0,1600)	[1600,3200)	[3200,4800)	[4800,6400)	≥6400
		修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0046	-0.0091
	农贸市场影响度(距农贸市场距离(m))	因素说明	[0,1300)	[1300,2600)	[2600,3900)	[3900,5200)	≥5200
		修正值	0.009	0.0045	0	-0.0043	-0.0086
交通条件	道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		修正值	0.0093	0.0047	0	-0.0045	-0.0089
	对外交通便捷度(距最近火车站、高速路口距)	因素说明	[0,3600)	[3600,7200)	[7200,10800)	[10800,14400)	≥14400
		修正值	0.0089	0.0045	0	-0.0043	-0.0085

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	离 (m)						

表 14 III 级坑塘水面级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水资源状况	水源保证率 (距离水源 (m))	因素说明	[0, 200)	[200, 400)	[400, 600)	[600, 800)	≥800
		修正值	0.0313	0.0157	0	-0.0145	-0.029
	水源水质	因素说明	I类	II类	III类	IV类、V类	劣V类
		修正值	0.0317	0.0159	0	-0.0147	-0.0294
基础设施条件	供电保障率	因素说明	充分满足	基本满足	一般满足	供电保障较差	无供电条件
		修正值	0.0122	0.0061	0	-0.0057	-0.0113
	排水条件	因素说明	有健全的排水体系	排水体系基本健全	排水体系一般	排水体系较不完善	无排水体系
		修正值	0.0119	0.006	0	-0.0055	-0.011
劳作便利因子	劳作 (距居民点距离) (m)	因素说明	[0, 500)	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
		修正值	0.0044	0.0022	0	-0.0021	-0.0041
	坑塘大小 (亩)	因素说明	[5, 10)	[10, 15)	[2, 5)	[1, 2) 或 [15, 20)	<1 或 ≥20
		修正值	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0046
	坑塘形状	因素说明	形状规则、对土地利用极有利	形状较规则, 对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状较差, 对土地利用有严重影响
		修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0024	-0.0047
土地利用状况	利用集约度	因素说明	区域为大规模坑塘养殖区, 规模	区域为大规模坑塘养殖区, 规模	区域为有序管理养殖的水面, 规	区域养殖水面较零散, 规模集聚度	区域水面粗放管理, 规模集聚度

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
			集聚度高	集聚度较高	模集聚度一般	较低	低
		修正值	0.0049	0.0025	0	-0.0023	-0.0045
	利用现状	因素说明	经常进行养殖工作和生产、经营活动	有一定养殖工作和生产、经营活动	养殖工作和生产、经营活动一般	养殖工作和生产、经营活动较少	丢弃或荒弃的坑塘水面
		修正值	0.0049	0.0025	0	-0.0023	-0.0045
区位条件	中心城镇影响度（距城市中心距离（m））	因素说明	[0,2100)	[2100,4200)	[4200,6300)	[6300,8400)	≥8400
		修正值	0.012	0.006	0	-0.0056	-0.0111
	农贸市场影响度（距农贸市场距离（m））	因素说明	[0,1500)	[1500,3000)	[3000,4500)	[4500,6000)	≥6000
		修正值	0.0112	0.0056	0	-0.0052	-0.0104
交通条件	道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		修正值	0.0117	0.0059	0	-0.0054	-0.0108
	对外交通便捷度（距最近火车站、高速公路距离（m））	因素说明	[0,4100)	[4100,8200)	[8200,12300)	[12300,16400)	≥16400
		修正值	0.0111	0.0056	0	-0.0052	-0.0103

（三）设施农用地级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离。

表 15 I 级设施农用地级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形地貌	地形坡度（°）	因素说明	[0, 2)	[2, 6)	[6, 15)	[15, 25)	≥25

因素	因子	—	优	较优	一般	较差	劣
		修正值	0.039	0.0195	0	-0.0191	-0.0381
基础设施条件	供电保障率	因素说明	充分满足	基本满足	一般满足	供电保障较差	无供电条件
		修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0027	-0.0054
	供水条件	因素说明	水源充足，周围有周边有河流、大型、中型水库供水	水源较充足，周边有中型水库供水	水源基本充足，周边有河流、小型水库供水	水源一般，仅依靠降水和地下水	缺水
		修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0026	-0.0051
	排水条件	因素说明	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)较优，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水1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)	排水体系(包括抽排)较差，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水3天~4天)	排水体系(包括抽排)差，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水5天以上)
		修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0026	-0.0052
耕作便利条件	劳作距离（距居民点距离（m））	因素说明	[0, 500)	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
		修正值	0.0099	0.005	0	-0.0049	-0.0097
土地利用状况	经营规模	因素说明	标准现代化农产品生产，经营效益优	具备一定程度的现代化生产，经营效益较高	传统方式生产，经营效益一般	经营水平较低，效益较差	生产经营情况差，效益差
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0033	-0.0065
区位条件	中心城镇影响度（距城市中心距离（m））	因素说明	[0,1200)	[1200,2400)	[2400,3600)	[3600,4800)	≥4800
		修正值	0.0084	0.0042	0	-0.0041	-0.0082
	农贸市场影响度	因素说明	[0,1200)	[1200,2400)	[2400,3600)	[3600,4800)	≥4800

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
	(距农贸市场距离(m))	修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0036	-0.0072
交通条件	道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		修正值	0.0079	0.004	0	-0.0039	-0.0077
	对外交通便捷度 (距最近火车站、高速路口距离(m))	因素说明	[0,3000)	[3000,6000)	[6000,9000)	[9000,12000)	≥12000
		修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0037	-0.0073

表 16 II级设施农用地级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形地貌	地形坡度(°)	因素说明	[0, 2)	[2, 6)	[6, 15)	[15, 25)	≥25
		修正值	0.0477	0.0239	0	-0.026	-0.0519
基础设施条件	供电保障率	因素说明	充分满足	基本满足	一般满足	供电保障较差	无供电条件
		修正值	0.0067	0.0034	0	-0.0037	-0.0073
	供水条件	因素说明	水源充足, 周围有周边有河流、大型、中型水库供水	水源较充足, 周边有中型水库供水	水源基本充足, 周边有河流、小型水库供水	水源一般, 仅依靠降水和地下水	缺水
		修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0035	-0.0069
	排水条件	因素说明	有健全的干、支、斗、农排水沟道(包括抽排),	排水体系(包括抽排)较优, 丰水年大雨后有洪涝发	排水体系(包括抽排)一般, 丰水年大雨后有洪涝发	排水体系(包括抽排)较劣, 丰水年大雨后有洪涝发	排水体系(包括抽排)差, 丰水年大雨后有洪涝发生(田

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
			无洪涝灾害	生(田面积水 1 天)	生(田面积水 2 天~3 天)	生(田面积水 3 天~4 天)	面积水 5 天以上)
		修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0036	-0.0071
耕作便利条件	劳作距离(距居民点距离(m))	因素说明	[0, 500)	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
		修正值	0.0121	0.0061	0	-0.0066	-0.0132
土地利用状况	经营规模	因素说明	标准现代化农产品生产, 经营效益优	具备一定程度的现代化生产, 经营效益较高	传统方式生产, 经营效益一般	经营水平较低, 效益较差	生产经营情况差, 效益差
		修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0045	-0.0089
区位条件	中心城镇影响度(距城市中心距离(m))	因素说明	[0,1400)	[1400,2800)	[2800,4200)	[4200,5600)	≥5600
		修正值	0.0103	0.0052	0	-0.0056	-0.0112
	农贸市场影响度(距农贸市场距离(m))	因素说明	1400	[0,1400)	[1400,2800)	[2800,4200)	[4200,5600)
		修正值	0.009	0.0045	0	-0.0049	-0.0098
交通条件	道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
		修正值	0.0097	0.0049	0	-0.0053	-0.0105
	对外交通便捷度(距最近火车站、高速路口距离(m))	因素说明	4000	[0,4000)	[4000,8000)	[8000,12000)	[12000,16000)
		修正值	0.0092	0.0046	0	-0.005	-0.01

表 17 III 级设施农用地级别因素修正系数表

因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
地形坡度 (°)	因素说明	[0, 2)	[2, 6)	[6, 15)	[15, 25)	≥25
	修正值	0.0715	0.0358	0	-0.0307	-0.0613
供电保障率	因素说明	充分满足	基本满足	一般满足	供电保障较差	无供电条件
	修正值	0.0101	0.0051	0	-0.0044	-0.0087
供水条件	因素说明	水源充足, 周围有周边有河流、大型、中型水库供水	水源较充足, 周边有中型水库供水	水源基本充足, 周边有河流、小型水库供水	水源一般, 仅依靠降水和地下水	缺水
	修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0041	-0.0082
排水条件	因素说明	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)较优, 丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水 1 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)	排水体系(包括抽排)较劣, 丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水 3 天~4 天)	排水体系(包括抽排)差, 丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水 5 天以上)
	修正值	0.0097	0.0049	0	-0.0042	-0.0084
劳作距离 (距居民点距离 (m))	因素说明	[0, 500)	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
	修正值	0.0181	0.0091	0	-0.0078	-0.0156
经营规模	因素说明	标准现代化农产品生产, 经营效益优	具备一定程度的现代化生产, 经营效益较高	传统方式生产, 经营效益一般	经营水平较低, 效益较差	生产经营情况差, 效益差
	修正值	0.0123	0.0062	0	-0.0053	-0.0105
中心城镇影响度 (距城市中心距离 (m))	因素说明	[0,2100)	[2100,4200)	[4200,6300)	[6300,8400)	≥8400
	修正值	0.0154	0.0077	0	-0.0066	-0.0132
农贸市场影响度	因素说明	[0,1800)	[1800,3600)	[3600,5400)	[5400,7200)	≥7200

因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
(距农贸市场距离(m))	修正值	0.0135	0.0068	0	-0.0058	-0.0115
道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
	修正值	0.0145	0.0073	0	-0.0062	-0.0124
对外交通便捷度 (距最近火车站、 高速路口距离(m))	因素说明	4000	[0,4000)	[4000,8000)	[8000,12000)	[12000,16000)
	修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0059	-0.0118

(四) 内陆滩涂级别因素修正系数

备注：以下修正体系中涉及因素因子距离量算的，均量算直线距离。

表 18 I 级 内陆滩涂级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水资源状况	水源水质	因素说明	I类	II类	III类	IV类、V类	劣V类
		修正值	0.0465	0.0233	0	-0.0254	-0.0507
管理因子	连片程度	因素说明	连片程度高	连片程度较高	连片程度一般	连片程度较低	连片程度低
		修正值	0.0198	0.0099	0	-0.0108	-0.0215
耕作便利条件	劳作距离(距居民点距离(m))	因素说明	[0, 500)	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
		修正值	0.01	0.005	0	-0.0055	-0.0109
	田块大小(亩)	因素说明	[5, 10)	[10, 15)	[2, 5)	[1, 2) 或 [15, 20)	<1 或 ≥20
		修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0052	-0.0104

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
区位条件	中心城镇影响度 (距城市中心距离(m))	因素说明	[0,800)	[800,1600)	[1600,2400)	[2400,3200)	≥3200
		修正值	0.0105	0.0053	0	-0.0057	-0.0114
	农贸市场影响度 (距农贸市场距离(m))	因素说明	[0,1000)	[1000,2000)	[2000,3000)	[3000,4000)	≥4000
		修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0054	-0.0107
	对外交通便捷度 (距最近火车站、高速路口距离(m))	因素说明	[0,2000)	[2000,4000)	[4000,6000)	[6000,8000)	≥8000
		修正值	0.0189	0.0095	0	-0.0103	-0.0206

表 19 II级内陆滩涂级别因素修正系数表

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水资源状况	水源水质	因素说明	I类	II类	III类	IV类、V类	劣V类
		修正值	0.0697	0.0349	0	-0.0349	-0.0697
管理因子	连片程度	因素说明	连片程度高	连片程度较高	连片程度一般	连片程度较低	连片程度低
		修正值	0.0296	0.0148	0	-0.0148	-0.0296
耕作便利条件	劳作距离(距居民点距离(m))	因素说明	[0, 500)	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
		修正值	0.015	0.0075	0	-0.0075	-0.015
	田块大小(亩)	因素说明	[5, 10)	[10, 15)	[2, 5)	[1, 2) 或 [15, 20)	<1 或 ≥20
		修正值	0.0143	0.0072	0	-0.0072	-0.0143

因素	因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
区位条件	中心城镇影响度 (距城市中心距离(m))	因素说明	[0,1200)	[1200,2400)	[2400,3600)	[3600,4800)	≥4800
		修正值	0.0157	0.0079	0	-0.0079	-0.0157
	农贸市场影响度 (距农贸市场距离(m))	因素说明	[0,1200)	[1200,2400)	[2400,3600)	[3600,4800)	≥4800
		修正值	0.0147	0.0074	0	-0.0074	-0.0147
	对外交通便捷度 (距最近火车站、高速路口距离(m))	因素说明	2500	[0,2500)	[2500,5000)	[5000,7500)	[7500,10000)
		修正值	0.0284	0.0142	0	-0.0142	-0.0284

表 20 III级内陆滩涂级别因素修正系数表

因子	—	优	较优	一般	较劣	劣
水源水质	因素说明	I类	II类	III类	IV类、V类	劣V类
	修正值	0.1115	0.0558	0	-0.0604	-0.1208
连片程度	因素说明	连片程度高	连片程度较高	连片程度一般	连片程度较低	连片程度低
	修正值	0.0474	0.0237	0	-0.0257	-0.0514
劳作距离(距居民点距离(m))	因素说明	[0, 500)	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, 3000)	≥3000
	修正值	0.0241	0.0121	0	-0.0131	-0.0261
田块大小(亩)	因素说明	[5, 10)	[10, 15)	[2, 5)	[1, 2) 或 [15, 20)	<1 或 ≥20
	修正值	0.023	0.0115	0	-0.0125	-0.0249
中心城镇影响度(距城市中心距离(m))	因素说明	[0,1500)	[1500,3000)	[3000,4500)	[4500,6000)	≥6000
	修正值	0.0252	0.0126	0	-0.0137	-0.0273

因子	—	优	较优	一般	较差	劣
农贸市场影响度(距农贸市场距离(m))	因素说明	[0,1400)	[1400,2800)	[2800,4200)	[4200,5600)	≥5600
	修正值	0.0236	0.0118	0	-0.0128	-0.0255
对外交通便捷度(距最近火车站、高速公路距离(m))	因素说明	[0,3000)	[3000,6000)	[6000,9000)	[9000,12000)	≥12000
	修正值	0.0454	0.0227	0	-0.0246	-0.0491

第四章 基准地价评估成果应用及建议

一、评估使用说明

应用基准地价系数修正法评估国有农用地地价，是利用国有农用地基准地价和国有农用地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估农用地区域条件和自身条件与其所处级别的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取得待估农用地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

（一）收集级别基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、农用地地价修正系数表和相应的因素说明表。

（二）确定待估农用地所处的级别基准地价

确定待估农用地所在的位置，确定待估农用地对应的级别基准地价，选择相应的农用地地价修正系数表和因素条件说明表。

（三）获取农用地地价影响因素的指标条件

（1）根据出让资料（如出让条件）、转让资料（如国土证）和发包合同等，确定权利类型（国有出让土地使用权），剩余年期、土地用途、土地面积等因素。

（2）对一些受人为影响较大的因素，如社会经济因素中的基础设施条件（田间道路除外）和利用现状以及工程因素中的建造情况等，则可通过实地调查确定因素情况。

（3）对一些在一段时间内相对稳定的因素，如果基准地价估价期日后未进行土地开发或土地整治等工程，可通过基准地价数据库获取相关指标数据（不包括上述（1）、（2）点因素）。如果基准地价估价期日后开展过土地开发或土地整治等工程，则其土壤条件因素、建设工程因素及基础设施条件中的田间道路等可根据工程资料（包括土壤化验报告、工程竣工报告、验收报告等）和实地调查进

行确定，其余因素（不包括上述（1）、（2）点因素）可通过基准地价数据库获取相关指标数据。

（四）确定修正系数

将农用地的剩余年期、土地细分用途和级别因素指标条件与修正体系中的剩余年期和级别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定剩余年期和级别因素修正系数。

（五）计算农用地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

二、评估应用举例

耕地、坑塘水面、设施农用地、内陆滩涂的地价评估采用级别价系数修正法。地面单价=级别价×期日修正系数×剩余年期修正系数×（1+级别因素修正系数）（公式1）

总地价=地面单价×土地总面积（公式2）

耕地地价测算案例：

耕地地价测算假设案例			
待估农用地状况			
有一块国有农用地位于揭阳市区埔田镇，级别为1级，面积为1000平方米。土地剩余年限为40年。评估该农用地在2023年1月1日的国有土地使用权价格。待估农用地各项指标如下：			
坡度（°）	5	田间道路通达度	田间路网较密集
土壤pH值	6	田块形状(K=4s ^{1/2} /L,式中K为形状系数，S为田块面积，L为田块周长。)	0.85
土壤质地	壤质土	田块平整度（°）	5
土壤有机质含量（%）	18	人均耕地	埔田镇
有效土层厚度（cm）	90	利用集约度	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中
土壤污染状况	较优	利用现状	目前使用中的水浇地
水源保证率（距离水源（m））	300	中心城镇影响度（距城市中心距离（m））	1500

水源水质	III类		农贸市场影响度（距农贸市场距离（m））		1500					
灌溉保证率	基本满足灌溉需求，在关键需水生长季节有灌溉保证		对外交通便捷度（距最近火车站、高速路口距离（m））		5000					
排水条件	排水体系(包括抽排)较优，丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水1天)									
测算过程										
级别因素修正										
因子	坡度（°）	土壤pH值	土壤质地	土壤有机质含量（%）	有效土层厚度（cm）	土壤污染状况	水源保证率（距离水源（m））	水源水质	灌溉保证率	排水条件
指标状况	较优	一般	较优	较优	较优	较优	较优	一般	较优	较优
修正值	0.0044	0	0.0024	0.0031	0.0024	0.0011	0.0035	0	0.003	0.0026
因子	田间道路通达度	田块形状（ $K=4s^1/2/L$ ，式中K为形状系数，S为田块面积，L为田块周长。）		田块平整度（°）	人均耕地	利用集约度	利用现状	中心城镇影响度（距城市中心距离（m））	农贸市场影响度（距农贸市场距离（m））	对外交通便捷度（距最近火车站、高速路口距离（m））
指标状况	较优	较优		一般	一般	较优	较优	较优	较优	较优
修正值	0.0011	0.0023		0	0	0.0018	0.0018	0.0055	0.0024	0.0077
Σ级别因素修正系数=0.0451										
个别因素修正										
耕地级别	I级		级别价（P、元/平方米）		103					
修正项			待估农用地情况			修正系数				
①期日			2023年1月1日			1				
②剩余年期			40年			0.9272				
③级别因素			1+Σ区域因素修正系数			1.0451				
待估农用地价格（地面价）=P*①*②*③										

待估农用地价格（地面价、元/平方米）	99.81
总地价（万元）	9.981

三、其他说明

（一）基准地价应用范围说明

本基准地价成果仅适用于评估土地性质为国有且土地用途不得改变条件下的农用地使用权价格参考。

（二）跨级别农用地价格评估

遇到跨级别农用地价格评估时，按照高级别确定基准地价进行评估。

附表一：揭阳市区国有农用地基准地价汇总表 1

(单位：元/平方米)

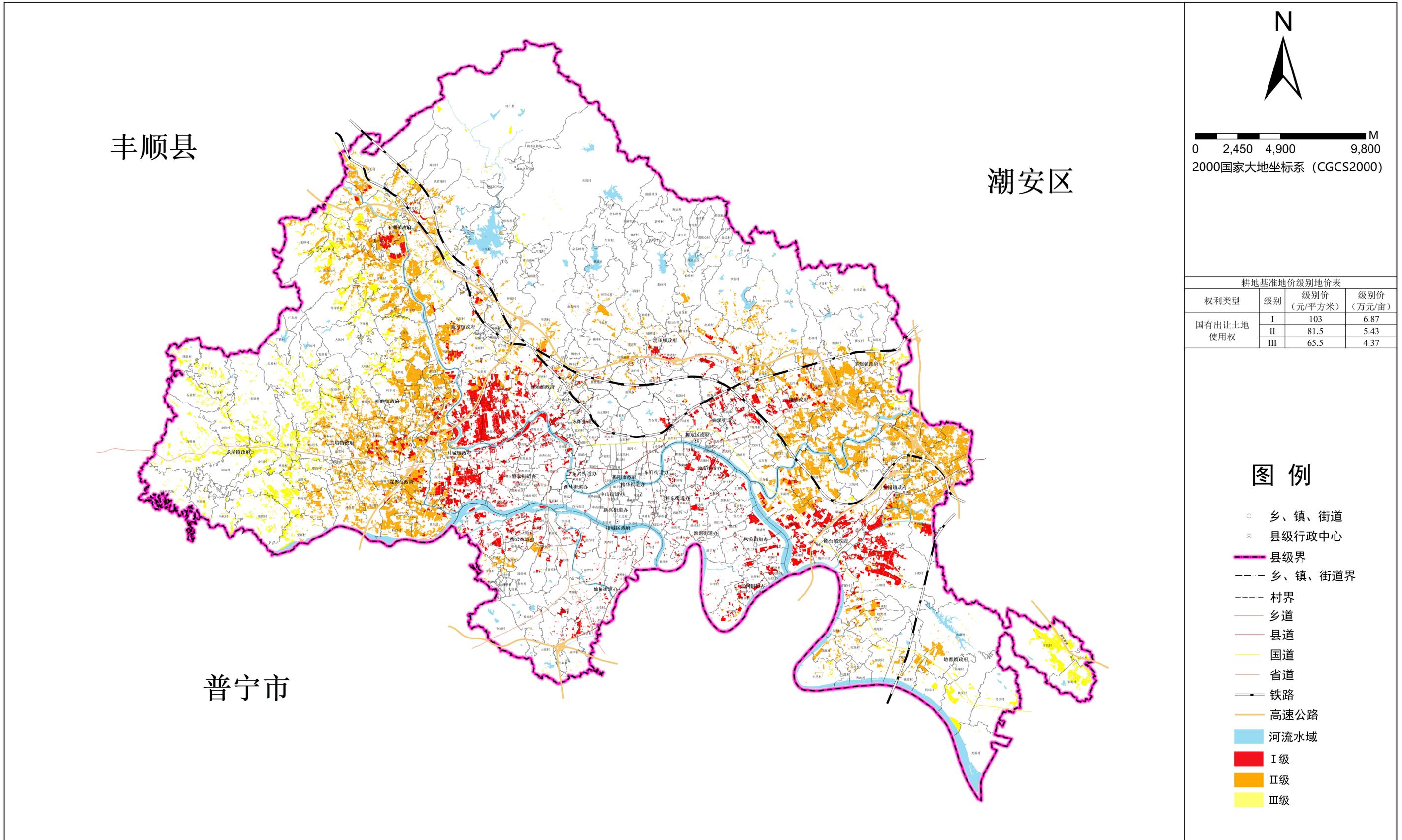
级别	农用地			宜农未利用地
	耕地	坑塘水面	设施农用地	内陆滩涂
I 级	103.0	104.5	112.0	22.0
II 级	81.5	82.0	90.0	17.0
III 级	65.5	67.5	78.0	10.0

附表二：揭阳市区国有农用地基准地价汇总表 2

(单位：万元/亩)

级别	农用地			宜农未利用地
	耕地	坑塘水面	设施农用地	内陆滩涂
I 级	6.87	6.87	7.47	1.47
II 级	5.43	5.47	6	1.13
III 级	4.37	4.5	5.2	0.67

揭阳市区（榕城区、揭东区）耕地级别与基准地价图



揭阳市区（榕城区、揭东区）设施农用地级别与基准地价图



0 2,450 4,900 9,800 M
2000国家大地坐标系 (CGCS2000)

权利类型	级别	级别价 (元/平方米)	级别价 (万元/亩)
国有出让土地 使用权	I	112	7.47
	II	90	6
	III	78	5.2

图例

- 乡、镇、街道
- 县级行政中心
- 县级界
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 乡道
- 县道
- 国道
- 省道
- 铁路
- 高速公路
- 河流水域
- I级
- II级
- III级

揭阳市区（榕城区、揭东区）内涂滩涂级别与基准地价图



N

0 2,450 4,900 9,800 M

2000国家大地坐标系 (CGCS2000)

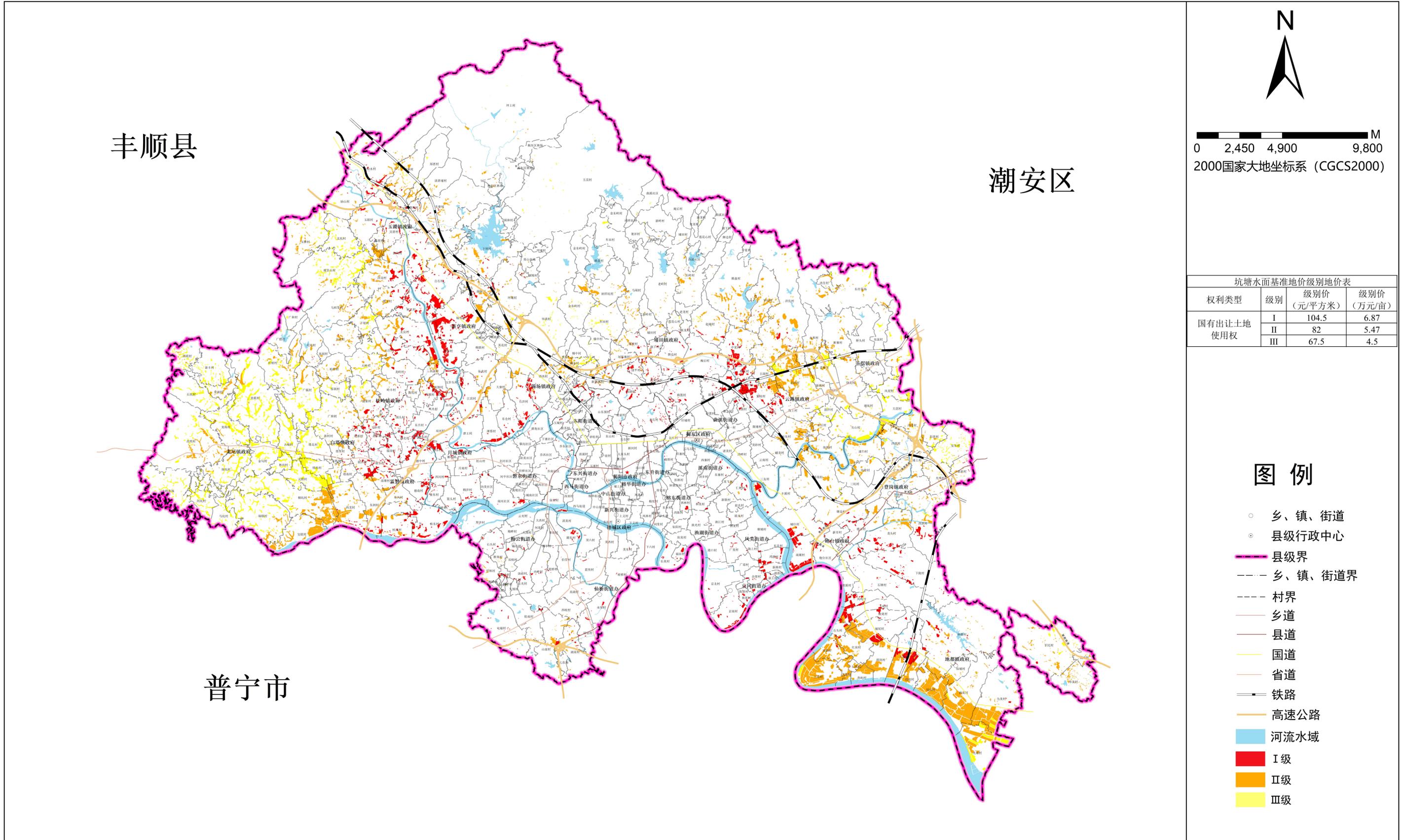
内陆滩涂基准地价级别地价表

权利类型	级别	级别价 (元/平方米)	级别价 (万元/亩)
国有出让土地 使用权	I	22	1.47
	II	17	1.13
	III	10	0.67

图例

- 乡、镇、街道
- 县级行政中心
- 县级界
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 乡道
- 县道
- 国道
- 省道
- 铁路
- 高速公路
- 河流水域
- I级
- II级
- III级

揭阳市区（榕城区、揭东区）坑塘水面级别与基准地价图



N

0 2,450 4,900 9,800 M

2000国家大地坐标系 (CGCS2000)

权利类型	级别	级别价 (元/平方米)	级别价 (万元/亩)
国有出让土地 使用权	I	104.5	6.87
	II	82	5.47
	III	67.5	4.5

图例

- 乡、镇、街道
- 县级行政中心
- 县级界
- 乡、镇、街道界
- 村界
- 乡道
- 县道
- 国道
- 省道
- 铁路
- 高速公路
- 河流水域
- I级
- II级
- III级