揭阳市区园林草地定级与
基准地价制订项目
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

一、基准地价评估对象与范围

本次揭阳市区园林草地定级与基准地价制订项目的工作对象是榕城区、揭东区辖区内的所有现状园地、林地和草地，评估面积合计 48576.4 公顷，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	园地	果园	7186.1
2		茶园	1708.37
3		其他园地	1941.58
小计			**10836.05**
4	林地	灌木林地	120.73
5		其他林地	557.98
6		乔木林地	28736.66
7		竹林地	4994.85
8		橡胶园	504.84
小计			**34915.06**
9	草地	人工牧草地	1.27
10		天然牧草地	8.33
11		其他草地	2815.69
小计			**2825.29**
总计			**48576.4**

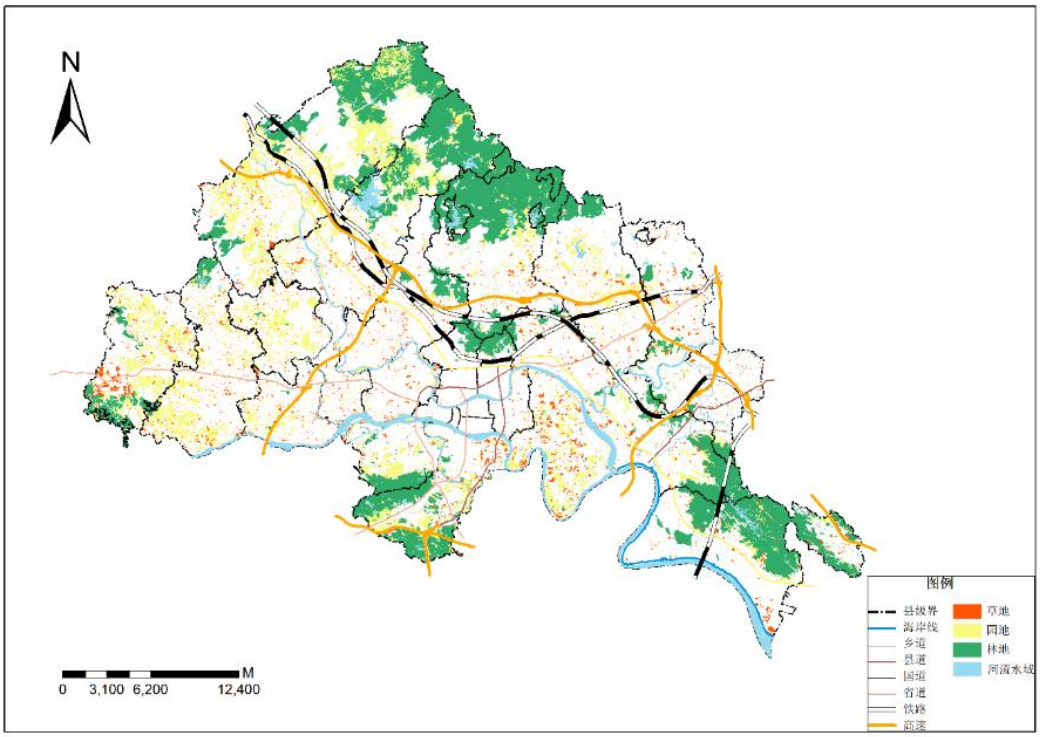


图 1 基准地价评估范围图

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

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》标准确定，即土地用途包括：园地（茶园、果园、橡胶园和其他园地）、林地（乔木林地、竹林地、灌木林地和其他林地）、草地（天然牧草地、人工牧草地和其他草地）。

表 2 用地用海分类名称及代码

一级类	二级类（代码）	内涵
园地（02）	果园（0201）	指种植果树的园地。
	茶园（0202）	指种植茶树的园地。
	橡胶园（0203）	指种植橡胶树的园地。
	其他园地（0204）	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。
林地（03）	乔木林地（0301）	指树木郁闭度≥0.2 的林地，不包括森林沼泽。

一级类	二级类（代码）	内涵
	竹林地（0302）	指生长竹类植物，郁闭度≥0.2 的林地。
	灌木林地（0303）	指灌木覆盖度≥40%的林地,不包括灌丛沼泽。
	其他林地（0304）	包括疏林地(指树木郁闭度≥0.1、<0.2 的林地)、未成林地、迹地、苗圃等林地。
草地（04）	天然牧草地（0401）	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，不包括沼泽草地。
	人工牧草地（0402）	指人工种植牧草的草地。
	其他草地（0403）	指树木郁闭度＜0.1，表层为土质，不用于放牧的草地。

根据《全国园林草地分等定级和基准地价制定技术问答（第五期）》中“考虑原有定级和基准地价成果应覆盖完整县域范围，确保最新国土变更调查每个园地林地草地图斑上均有定级和基准地价信息。”和**“将油茶等木本油料林、橡胶等工业原料林、核桃等干果经济林，由园地调整为林地。此次定级和基准地价制定工作优先将橡胶园纳入林地，按照林地相关规程进行定级及基准地价制定工作。”的要求**，以及根据《全国园林草地分等定级和基准地价制定技术问答（第六期）》中“在实际操作中，考虑到各地公益林区划基础存在差异，本次林地定级和基准地价制订工作中，所有林地均可按商品林指标体系定级，并评估其经济价值”的要求，考虑本次揭阳市区林地基准地价的应用方向主要为经济价值，确定本次林地定级与基准地价的技术路线为将商品林、公益林和橡胶林统一按照林地（商品林）定级体系进行统一定级并评估其基准地价。

表 3 最终确定分类情况表

一级类	二级类
园地	果园
	茶园
	其他园地
林地	乔木林地
	竹林地
	灌木林地
	其他林地
	橡胶园
草地	天然牧草地

一级类	二级类
	人工牧草地
	其他草地

（三）权利类型

本次揭阳市区园林草地基准地价的权利类型包括国有农用地出让使用权和集体农用地承包经营权。

国有农用地出让使用权是指单位或者个人依法或依约定，对国有土地所享有的占有、使用、收益和有限处分的权利；

集体农用地承包经营权，是指在农户家庭承包经营制度和农村土地承包关系的基础上形成的，通过发包（承包）、互换、转让、转包等方式获取的集体农用地使用权，对应一定年期下的用益物权。

（四）地价表现及表达形式设定

地价表现形式为级别价，地价表达形式为平均地面地价。

（五）年期设定

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国农村土地承包法》和《广东省国土资源厅关于做好我省国有农用地基准地价制订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）等文件，分别确定国有农用地出让使用权年限和集体农用地承包经营权年限。

其中，根据《自然资源价格评估通则》（ TD/T 1061-2021）、《广东省国有农用地基准地价评估指导意见》（粤国土资利用发〔2017〕99 号附件）中“土地最高出让年期设定为 50 年”的要求，本次国有农用地出让使用年期设定为 50 年；同时，根据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021））中“林地权利年期为 30 年至 70 年，园地、草地承包经营权年期设定为 30 年”的要求以及《中华人民共和国农村土地承包法》第二十条中“草地的承包期为三十年至五十年。林地的承包期为三十年至七十年。”

的规定，集体农用地承包经营权中设定园地（细分至果园、茶园、其他园地）使用年限为 30 年、林地（含橡胶园）使用年限为 70 年、草地使用年限为 30 年。

（六）基准地价内涵设定结果

表 4 基准地价内涵设定结果表

<table>
<tr><th colspan="5">基准地价内涵</th></tr>
<tr><td colspan="3">土地类型</td><td colspan="2">园地、林地、草地</td></tr>
<tr><td colspan="3">土地权利类型</td><td>国有农用地出让使用权</td><td>集体农用地承包经营权</td></tr>
<tr><td colspan="3">土地年限</td><td>国有农用地出让使用权 50 年</td><td>集体农用地承包经营权：园地 30 年、林地 70 年、草地 30 年</td></tr>
<tr><td rowspan="9">土地类型基本情况</td><td rowspan="3">园地</td><td>果园</td><td colspan="2">指种植果树的园地。</td></tr>
<tr><td>茶园</td><td colspan="2">指种植茶树的园地。</td></tr>
<tr><td>其他园地</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">林地</td><td>乔木林地</td><td colspan="2">指乔木郁闭度≥0.2 的林地，不包括森林沼泽。</td></tr>
<tr><td>竹林地</td><td colspan="2">指生长竹类植物，郁闭度≥0.2 的林地。</td></tr>
<tr><td>灌木林地</td><td colspan="2">指灌木覆盖度≥40%的林地，不包括灌丛沼泽。</td></tr>
<tr><td>橡胶园</td><td colspan="2">指种植橡胶树的园地。</td></tr>
<tr><td>其他林地</td><td colspan="2">包括疏林地（树木郁闭度≥0.1、＜0.2 的林地）、未成林地、迹地、苗圃等林地。</td></tr>
<tr><td>草地</td><td>—</td><td colspan="2">指生长草本植物为主的土地，包括天然牧草地、人工牧草地和其他草地，但不包括沼泽草地。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">基本设施状况</td><td colspan="2">园地</td><td colspan="2">宗地外通路、水源供给有保障，宗地内有基本的排水与灌溉设施。</td></tr>
<tr><td colspan="2">林地</td><td colspan="2">宗地外通路，宗地内有集材道路。</td></tr>
<tr><td colspan="2">草地</td><td colspan="2">宗地外通路。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">基准作物</td><td colspan="2">园地</td><td colspan="2">果园：荔枝-龙眼；茶园：绿茶；其他园地：花卉-苗木</td></tr>
<tr><td colspan="2">林地</td><td colspan="2">速生林（桉树林）</td></tr>
<tr><td colspan="2">草地</td><td colspan="2">--</td></tr>
<tr><td colspan="3">估价期日</td><td colspan="2">2023 年 1 月 1 日</td></tr>
<tr><td colspan="3">地价表现形式</td><td colspan="2">级别价</td></tr>
<tr><td colspan="3">地价表达形式</td><td colspan="2">平均地面地价</td></tr>
<tr><td colspan="3">其他说明</td><td colspan="2">基准地价均为土地价值，不含地上附着物和定着物价值</td></tr>
</table>

三、基准地价成果体系

本轮揭阳市区园林草地定级与基准地价制订项目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

揭阳市区园林草地定级与基准地价制订项目工作报告；

揭阳市区园林草地定级与基准地价制订项目成果汇编及应用指南；

揭阳市区园林草地定级与基准地价制订项目技术报告。

2、表格成果

揭阳市区园林草地基准地价表；

揭阳市区园林草地剩余年期修正系数表；

揭阳市区园林草地级别因素修正系数表。

3、图件成果

揭阳市区园地级别与基准地价图；

揭阳市区林地级别与基准地价图；

揭阳市区草地级别与基准地价图。

4、数据库成果

揭阳市区园林草地基准地价成果数据库。

第二章 基准地价评估成果

表 5 基准地价表 1（单位：元/平方米）

权利类型	级别	园地			林地	草地
		果园	茶园	其他园地	商品林	
国有农用地出让使用权	Ⅰ级	73.0	80.5	77.0	45.0	21.0
	Ⅱ级	62.0	68.0	65.0	40.0	16.0
	Ⅲ级	51.0	56.5	54.0	33.0	9.0
集体农用地承包经营权	Ⅰ级	49.5	53.5	51.0	28.5	16.0
	Ⅱ级	42.0	45.0	43.5	22.0	11.0
	Ⅲ级	32.0	35.5	34.0	18.0	7.0

表 6 基准地价表 2（单位：万元/亩）

权利类型	级别	园地			林地	草地
		果园	茶园	其他园地	商品林	
国有农用地出让使用权	Ⅰ级	4.87	5.37	5.13	3.00	1.40
	Ⅱ级	4.13	4.53	4.33	2.67	1.07
	Ⅲ级	3.40	3.77	3.60	2.20	0.60
集体农用地承包经营权	Ⅰ级	3.30	3.57	3.40	1.90	1.07
	Ⅱ级	2.80	3.00	2.90	1.47	0.73
	Ⅲ级	2.13	2.37	2.27	1.20	0.47

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）果园

表 7 园地（果园）剩余年期修正系数表（国有农用地出让使用权）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0456	0.0895	0.1315	0.1720	0.2108	0.2481	0.2839
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3183	0.3513	0.3831	0.4135	0.4428	0.4709	0.4979
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5238	0.5487	0.5727	0.5956	0.6177	0.6389	0.6592
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.6788	0.6975	0.7156	0.7329	0.7495	0.7655	0.7808
使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.7956	0.8097	0.8233	0.8364	0.8489	0.8609	0.8725
使用年期	36	37	38	39	40	41	42

修正系数	0.8836	0.8943	0.9045	0.9144	0.9238	0.9329	0.9416
使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9500	0.9580	0.9657	0.9732	0.9803	0.9871	0.9937
使用年期	50						
修正系数	1.0000						

注：1. 国有农用地出让使用权园地（果园）土地还原率为 4. 12%；

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。

表 8 园地（果园）剩余年期修正系数表（集体农用地承包经营权）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0579	0.1134	0.1666	0.2175	0.2664	0.3131	0.3579
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.4009	0.4420	0.4814	0.5192	0.5554	0.5901	0.6233
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.6551	0.6856	0.7148	0.7428	0.7696	0.7953	0.8200
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.8436	0.8662	0.8878	0.9086	0.9285	0.9475	0.9658
使用年期	29	30					
修正系数	0.9832	1.0000					

注：1. 集体农用地承包经营权果园土地还原率为 4. 37%；

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）茶园

表 9 园地（茶园）剩余年期修正系数表（国有农用地出让使用权）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0459	0.0900	0.1323	0.1730	0.2120	0.2494	0.2854
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3199	0.3531	0.3849	0.4154	0.4448	0.4729	0.5000
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5259	0.5508	0.5748	0.5977	0.6198	0.6409	0.6613
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.6808	0.6995	0.7175	0.7348	0.7513	0.7673	0.7825
使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.7972	0.8113	0.8248	0.8378	0.8503	0.8622	0.8737
使用年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8847	0.8953	0.9055	0.9152	0.9246	0.9336	0.9422
使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9505	0.9585	0.9661	0.9735	0.9805	0.9873	0.9938
使用年期	50						
修正系数	1.0000						

注：1. 国有农用地出让使用权园地（茶园）土地还原率为 4. 16%；

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。

表 10 园地（茶园）剩余年期修正系数表（集体农用地承包经营权）

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

注：1. 集体农用地承包经营权（茶园）土地还原率为 4. 40%；

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）其他园地

表 11 园地（其他园地）剩余年期修正系数表（国有农用地出让使用权）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0474	0.0928	0.1363	0.1780	0.2180	0.2562	0.2929
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3281	0.3618	0.3940	0.4250	0.4546	0.4830	0.5102
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5363	0.5613	0.5852	0.6081	0.6301	0.6512	0.6714
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.6907	0.7092	0.7270	0.7440	0.7603	0.7759	0.7909
使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.8053	0.8190	0.8322	0.8448	0.8569	0.8685	0.8796
使用年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8902	0.9004	0.9102	0.9196	0.9285	0.9371	0.9454
使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9532	0.9608	0.9681	0.9750	0.9817	0.9880	0.9941
使用年期	50						
修正系数	1.0000						

注：1. 国有农用地出让使用权园地（其他园地）土地还原率为 4. 36%；

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。

表 12 园地（其他园地）剩余年期修正系数表（集体农用地承包经营权）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0590	0.1154	0.1694	0.2211	0.2705	0.3177	0.3629
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.4062	0.4475	0.4871	0.5250	0.5612	0.5958	0.6289
使用年期	15	16	17	18	19	20	21

修正系数	0.6606	0.6909	0.7199	0.7477	0.7742	0.7996	0.8238
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.8471	0.8693	0.8905	0.9109	0.9303	0.9489	0.9667
使用年期	29	30					
修正系数	0.9837	1.0000					

注：1. 集体农用地承包经营权（其他园地）土地还原率为 4. 54%；

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）林地

表 13 林地剩余年期修正系数表（国有农用地出让使用权）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0448	0.0878	0.1292	0.1690	0.2072	0.2440	0.2794
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3134	0.3461	0.3776	0.4078	0.4369	0.4648	0.4917
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5176	0.5424	0.5663	0.5893	0.6114	0.6326	0.6531
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.6727	0.6916	0.7097	0.7272	0.7440	0.7601	0.7757
使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.7906	0.8049	0.8187	0.8320	0.8448	0.8570	0.8688
使用年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8802	0.8911	0.9016	0.9117	0.9214	0.9307	0.9396
使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9483	0.9566	0.9645	0.9722	0.9796	0.9866	0.9934
使用年期	50						
修正系数	1.0000						

注：1. 国有农用地出让使用权林地土地还原率为 4 %；

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。

表 14 林地剩余年期修正系数表（集体农用地承包经营权）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0443	0.0868	0.1274	0.1664	0.2037	0.2394	0.2737
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3065	0.3379	0.3679	0.3968	0.4244	0.4508	0.4761
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5004	0.5236	0.5459	0.5672	0.5876	0.6071	0.6259
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.6438	0.6610	0.6775	0.6932	0.7083	0.7228	0.7367
使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.7499	0.7627	0.7748	0.7865	0.7977	0.8084	0.8186
使用年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8284	0.8379	0.8469	0.8555	0.8638	0.8717	0.8793

使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.8865	0.8935	0.9001	0.9065	0.9126	0.9185	0.9241
使用年期	50	51	52	53	54	55	56
修正系数	0.9295	0.9346	0.9396	0.9443	0.9488	0.9531	0.9573
使用年期	57	58	59	60	61	62	63
修正系数	0.9613	0.9651	0.9687	0.9722	0.9756	0.9788	0.9818
使用年期	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9848	0.9876	0.9903	0.9929	0.9954	0.9977	1.0000

注：1. 集体农用地承包经营权林地土地还原率为 4.40 %。

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。

（五）草地

表 15 草地剩余年期修正系数表（国有农用地出让使用权）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0430	0.0845	0.1245	0.1630	0.2001	0.2359	0.2704
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3036	0.3357	0.3665	0.3963	0.4250	0.4526	0.4792
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.5049	0.5296	0.5535	0.5765	0.5986	0.6199	0.6405
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.6603	0.6794	0.6979	0.7156	0.7327	0.7492	0.7651
使用年期	29	30	31	32	33	34	35
修正系数	0.7804	0.7951	0.8094	0.8231	0.8363	0.849	0.8613
使用年期	36	37	38	39	40	41	42
修正系数	0.8731	0.8845	0.8955	0.9061	0.9163	0.9261	0.9356
使用年期	43	44	45	46	47	48	49
修正系数	0.9447	0.9535	0.962	0.9702	0.978	0.9856	0.9929
使用年期	50						
修正系数	1.0000						

注：1. 国有农用地出让使用权草地土地还原率为 3.76 %；

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。

表 16 草地剩余年期修正系数表（集体农用地承包经营权）

使用年期	1	2	3	4	5	6	7
修正系数	0.0559	0.1095	0.1611	0.2107	0.2584	0.3042	0.3483
使用年期	8	9	10	11	12	13	14
修正系数	0.3906	0.4313	0.4704	0.5080	0.5441	0.5788	0.6122
使用年期	15	16	17	18	19	20	21
修正系数	0.6443	0.6751	0.7048	0.7333	0.7606	0.7870	0.8123
使用年期	22	23	24	25	26	27	28
修正系数	0.8366	0.8599	0.8824	0.9040	0.9247	0.9447	0.9639
使用年期	29	30					
修正系数	0.9823	1.0000					

注：1. 集体农用地承包经营权草地土地还原率为 4. 04%。

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、级别因素修正系数

（一）果园级别因素修正系数

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 1　Ⅰ级园地（果园）级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	＜40
	国有修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0029	-0.0057
	集体修正值	0.0070	0.0035	0	-0.0034	-0.0067
土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5）	[5.5,6.0）	[5.0,5.5）	[6.5,7.5）	＜5.0 或≥7.5
	国有修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0043
	集体修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0025	-0.0050
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
	国有修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0026	-0.0051
	集体修正值	0.0063	0.0032	0	-0.0030	-0.0060
土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	国有修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0026	-0.0051
	集体修正值	0.0063	0.0032	0	-0.0030	-0.0060
坡度	因素说明	(6°,15°]	(15°,25°]	(25°,35°]	≤6°	＞35°
	国有修正值	0.0089	0.0045	0	-0.0041	-0.0082

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	集体修正值	0.0101	0.0051	0	-0.0048	-0.0096
坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	-	半阴坡	阴坡
	国有修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0041	-0.0081
	集体修正值	0.0100	0.0050	0	-0.0048	-0.0095
水源保证率（距灌溉水源的距离（m））	因素说明	[0,300)	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥1200
	国有修正值	0.0084	0.0042	0	-0.0039	-0.0078
	集体修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0046	-0.0091
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
	国有修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0025	-0.0049
	集体修正值	0.0060	0.0030	0	-0.0029	-0.0057
田间路网	因素说明	田间路网密集度高	田间路网密集度较高	田间路网密集度一般	田间路网密集度较低	田间路网密集度低
	国有修正值	0.0129	0.0065	0	-0.006	-0.0119
	集体修正值	0.0146	0.0073	0	-0.0070	-0.0139
中心城市影响度（距城市中心距离（m））	因素说明	[0,3000)	[3000,6000)	[6000,9000)	[9000,12000)	≥12000
	国有修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0032	-0.0063
	集体修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0037	-0.0073
对外交通便利度（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
	国有修正值	0.0061	0.0031	0	-0.0029	-0.0057
	集体修正值	0.0070	0.0035	0	-0.0033	-0.0066
道路通达度（道路等级）	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
	国有修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0031	-0.0061
	集体修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0036	-0.0071

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
农贸市场影响度（距农贸市场距离（m））	因素说明	[0,3500)	[3500,7000)	[7000,10500)	[10500,14000)	≥14000
	国有修正值	0.0033	0.0017	0	-0.0016	-0.0031
	集体修正值	0.0038	0.0019	0	-0.0018	-0.0036

表 2　II 级园地（果园）级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	＜40
	国有修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0029	-0.0057
	集体修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0035	-0.0069
土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5）	[5.5,6.0）	[5.0,5.5）	[6.5,7.5）	＜5.0 或≥7.5
	国有修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0022	-0.0043
	集体修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0026	-0.0052
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
	国有修正值	0.0061	0.0031	0	-0.0026	-0.0051
	集体修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0031	-0.0062
土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	国有修正值	0.0061	0.0031	0	-0.0026	-0.0051
	集体修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0031	-0.0062
坡度	因素说明	(6°,15°]	(15°,25°]	(25°,35°]	≤6°	＞35°
	国有修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0041	-0.0082
	集体修正值	0.0118	0.0059	0	-0.0050	-0.0100
坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	-	半阴坡	阴坡

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	国有修正值	0.0097	0.0049	0	-0.0041	-0.0081
	集体修正值	0.0118	0.0059	0	-0.0050	-0.0099
水源保证率（距灌溉水源的距离（m））	因素说明	[0,300)	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥1200
	国有修正值	0.0093	0.0047	0	-0.0039	-0.0077
	集体修正值	0.0112	0.0056	0	-0.0047	-0.0094
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
	国有修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0024	-0.0048
	集体修正值	0.0070	0.0035	0	-0.0030	-0.0059
田间路网	因素说明	田间路网密集度高	田间路网密集度较高	田间路网密集度一般	田间路网密集度较低	田间路网密集度低
	国有修正值	0.0142	0.0071	0	-0.0059	-0.0118
	集体修正值	0.0172	0.0086	0	-0.0073	-0.0145
中心城市影响度（距城市中心距离（m））	因素说明	[0,3000)	[3000,6000)	[6000,9000)	[9000,12000)	≥12000
	国有修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0031	-0.0062
	集体修正值	0.0090	0.0045	0	-0.0038	-0.0076
对外交通便利度（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
	国有修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0029	-0.0057
	集体修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0035	-0.0069
道路通达度（道路等级）	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
	国有修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0031	-0.0061
	集体修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0037	-0.0074
农贸市场影响度（距农贸市场距	因素说明	[0,3500)	[3500,7000)	[7000,10500)	[10500,14000)	≥14000
	国有修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0016	-0.0031

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
离（m））	集体修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0019	-0.0038

表 3 III级园地（果园）级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	＜40
	国有修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0031	-0.0061
	集体修正值	0.0087	0.0044	0	-0.0041	-0.0081
土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5）	[5.5,6.0）	[5.0,5.5）	[6.5,7.5）	＜5.0 或≥7.5
	国有修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0023	-0.0046
	集体修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0031	-0.0061
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
	国有修正值	0.0061	0.0031	0	-0.0028	-0.0055
	集体修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0037	-0.0073
土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	国有修正值	0.0061	0.0031	0	-0.0028	-0.0055
	集体修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0037	-0.0073
坡度	因素说明	(6°,15°]	(15°,25°]	(25°,35°]	≤6°	＞35°
	国有修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0044	-0.0088
	集体修正值	0.0125	0.0063	0	-0.0059	-0.0117
坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	-	半阴坡	阴坡
	国有修正值	0.0097	0.0049	0	-0.0044	-0.0087
	集体修正值	0.0124	0.0062	0	-0.0058	-0.0116

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
水源保证率（距灌溉水源的距离（m））	因素说明	[0,300)	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥1200
	国有修正值	0.0093	0.0047	0	-0.0042	-0.0083
	集体修正值	0.0118	0.0059	0	-0.0056	-0.0111
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
	国有修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0026	-0.0052
	集体修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0035	-0.0069
田间路网	因素说明	田间路网密集度高	田间路网密集度较高	田间路网密集度一般	田间路网密集度较低	田间路网密集度低
	国有修正值	0.0142	0.0071	0	-0.0064	-0.0127
	集体修正值	0.0181	0.0091	0	-0.0085	-0.0169
中心城市影响度（距城市中心距离（m））	因素说明	[0,3000)	[3000,6000)	[6000,9000)	[9000,12000)	≥12000
	国有修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0034	-0.0067
	集体修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0045	-0.0089
对外交通便利度（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
	国有修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0031	-0.0061
	集体修正值	0.0086	0.0043	0	-0.0041	-0.0081
道路通达度（道路等级）	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
	国有修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0033	-0.0066
	集体修正值	0.0093	0.0047	0	-0.0044	-0.0087
农贸市场影响度（距农贸市场距离（m））	因素说明	[0,3500)	[3500,7000)	[7000,10500)	[10500,14000)	≥14000
	国有修正值	0.0037	0.0019	0	-0.0017	-0.0033
	集体修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0022	-0.0044

（二）茶园级别因素修正系数

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 4　Ⅰ级园地（茶园）级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	＜40
	国有修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0026	-0.0052
	集体修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0027	-0.0053
土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5）	[5.5,6.0）	[5.0,5.5）	[6.5,7.5）	＜5.0 或≥7.5
	国有修正值	0.004	0.002	0	-0.0019	-0.0037
	集体修正值	0.0039	0.0020	0	-0.0019	-0.0038
土壤有机质含量（g/kg）	因素说明	≥30	[25,30）	[20,25）	[15,20）	＜15
	国有修正值	0.005	0.0025	0	-0.0024	-0.0047
	集体修正值	0.0049	0.0025	0	-0.0024	-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
	国有修正值	0.005	0.0025	0	-0.0023	-0.0046
	集体修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0024	-0.0047
坡度	因素说明	(6°,15°]	(15°,25°]	(25°,35°]	≤6°	＞35°
	国有修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0042
	集体修正值	0.0043	0.0022	0	-0.0021	-0.0042
坡向	因素说明	半阳坡	阳坡、无坡向	-	半阴坡	阴坡
	国有修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0024	-0.0048

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	集体修正值	0.0050	0.0025	0	-0.0025	-0.0049
海拔	因素说明	[400,500）	[300,400）	[500,700）	[700,1000）	＜300 或≥1000
	国有修正值	0.0079	0.004	0	-0.0037	-0.0073
	集体修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0038	-0.0075
水源保证率（距灌溉水源的距离（m））	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
	国有修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0034	-0.0067
	集体修正值	0.0070	0.0035	0	-0.0034	-0.0068
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
	国有修正值	0.0046	0.0023	0	-0.0022	-0.0043
	集体修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0022	-0.0044
田间路网	因素说明	田间路网密集度高	田间路网密集度较高	田间路网密集度一般	田间路网密集度较低	田间路网密集度低
	国有修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0054	-0.0107
	集体修正值	0.0112	0.0056	0	-0.0055	-0.0109
中心城市影响度（距城市中心距离（m））	因素说明	[0,3200)	[3200,6400)	[6400,9600)	[9600,12800)	≥12800
	国有修正值	0.0075	0.0038	0	-0.0035	-0.0069
	集体修正值	0.0073	0.0037	0	-0.0036	-0.0071
对外交通便利度（距最近火车站、高速路口距离（m））	因素说明	[0,3700)	[3700,7400)	[7400,11100)	[11100,14800)	≥14800
	国有修正值	0.008	0.004	0	-0.0037	-0.0074
	集体修正值	0.0077	0.0039	0	-0.0038	-0.0076
道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
	国有修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0037	-0.0073
	集体修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0037	-0.0074

表 5　II 级园地（茶园）级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	＜40
	国有修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0029	-0.0057
	集体修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0036	-0.0071
土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5）	[5.5,6.0）	[5.0,5.5）	[6.5,7.5）	＜5.0 或≥7.5
	国有修正值	0.0044	0.0022	0	-0.002	-0.004
	集体修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0025	-0.0050
土壤有机质含量（g/kg）	因素说明	≥30	[25,30）	[20,25）	[15,20）	＜15
	国有修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0026	-0.0051
	集体修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0032	-0.0063
土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	国有修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0025	-0.005
	集体修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0032	-0.0063
坡度	因素说明	(6°,15°]	(15°,25°]	(25°,35°]	≤6°	＞35°
	国有修正值	0.0049	0.0025	0	-0.0023	-0.0045
	集体修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0028	-0.0056
坡向	因素说明	半阳坡	阳坡、无坡向	-	半阴坡	阴坡
	国有修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0026	-0.0052
	集体修正值	0.0058	0.0029	0	-0.0033	-0.0065
海拔	因素说明	[400,500）	[300,400）	[500,700）	[700,1000）	＜300 或≥1000
	国有修正值	0.0087	0.0044	0	-0.004	-0.008

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	集体修正值	0.0089	0.0045	0	-0.0050	-0.0100
水源保证率（距灌溉水源的距离（m））	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
	国有修正值	0.0079	0.004	0	-0.0037	-0.0073
	集体修正值	0.0081	0.0041	0	-0.0046	-0.0091
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
	国有修正值	0.0051	0.0026	0	-0.0024	-0.0047
	集体修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0029	-0.0058
田间路网	因素说明	田间路网密集度高	田间路网密集度较高	田间路网密集度一般	田间路网密集度较低	田间路网密集度低
	国有修正值	0.0126	0.0063	0	-0.0058	-0.0116
	集体修正值	0.0130	0.0065	0	-0.0073	-0.0145
中心城市影响度（距城市中心距离（m））	因素说明	[0,3200)	[3200,6400)	[6400,9600)	[9600,12800)	≥12800
	国有修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0038	-0.0076
	集体修正值	0.0084	0.0042	0	-0.0047	-0.0094
对外交通便利度（距最近火车站、高速路口距离（m））	因素说明	[0,3700)	[3700,7400)	[7400,11100)	[11100,14800)	≥14800
	国有修正值	0.0087	0.0044	0	-0.004	-0.008
	集体修正值	0.0090	0.0045	0	-0.0050	-0.0100
道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
	国有修正值	0.0086	0.0043	0	-0.004	-0.0079
	集体修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0050	-0.0099

表 6　III级园地（茶园）级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	＜40
	国有修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0032	-0.0063
	集体修正值	0.0090	0.0045	0	-0.0044	-0.0088
土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5）	[5.5,6.0）	[5.0,5.5）	[6.5,7.5）	＜5.0 或≥7.5
	国有修正值	0.0048	0.0024	0	-0.0022	-0.0044
	集体修正值	0.0064	0.0032	0	-0.0031	-0.0062
土壤有机质含量（g/kg）	因素说明	≥30	[25,30）	[20,25）	[15,20）	＜15
	国有修正值	0.0061	0.0031	0	-0.0028	-0.0056
	集体修正值	0.0080	0.0040	0	-0.0040	-0.0079
土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	国有修正值	0.0061	0.0031	0	-0.0028	-0.0055
	集体修正值	0.0080	0.0040	0	-0.0039	-0.0078
坡度	因素说明	(6°,15°]	(15°,25°]	(25°,35°]	≤6°	＞35°
	国有修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0025	-0.005
	集体修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0070
坡向	因素说明	半阳坡	阳坡、无坡向	-	半阴坡	阴坡
	国有修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0029	-0.0057
	集体修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0040	-0.0080
海拔	因素说明	[400,500）	[300,400）	[500,700）	[700,1000）	＜300 或≥1000
	国有修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0044	-0.0088
	集体修正值	0.0126	0.0063	0	-0.0062	-0.0124

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
水源保证率（距灌溉水源的距离（m））	因素说明	[0,500)	[500,1000)	[1000,1500)	[1500,2000)	≥2000
	国有修正值	0.0087	0.0044	0	-0.004	-0.008
	集体修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0056	-0.0112
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
	国有修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0026	-0.0051
	集体修正值	0.0074	0.0037	0	-0.0036	-0.0072
田间路网	因素说明	田间路网密集度高	田间路网密集度较高	田间路网密集度一般	田间路网密集度较低	田间路网密集度低
	国有修正值	0.014	0.007	0	-0.0064	-0.0128
	集体修正值	0.0184	0.0092	0	-0.0090	-0.0180
中心城市影响度（距城市中心距离（m））	因素说明	[0,3200)	[3200,6400)	[6400,9600)	[9600,12800)	≥12800
	国有修正值	0.0091	0.0046	0	-0.0042	-0.0083
	集体修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0059	-0.0117
对外交通便利度（距最近火车站、高速路口距离（m））	因素说明	[0,3700)	[3700,7400)	[7400,11100)	[11100,14800)	≥14800
	国有修正值	0.0097	0.0049	0	-0.0044	-0.0088
	集体修正值	0.0127	0.0064	0	-0.0063	-0.0125
道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
	国有修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0044	-0.0087
	集体修正值	0.0125	0.0063	0	-0.0061	-0.0122

（三）其他园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 7　Ⅰ级园地（其他园地）级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	＜40
	国有修正值	0.0053	0.0027	0	-0.0025	-0.005
	集体修正值	0.0060	0.0030	0	-0.0029	-0.0057
土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5）	[5.5,6.0）	[5.0,5.5）	[6.5,7.5）	＜5.0 或≥7.5
	国有修正值	0.0036	0.0018	0	-0.0017	-0.0034
	集体修正值	0.0040	0.0020	0	-0.0020	-0.0039
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
	国有修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0023	-0.0045
	集体修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0026	-0.0051
土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	国有修正值	0.005	0.0025	0	-0.0024	-0.0048
	集体修正值	0.0056	0.0028	0	-0.0027	-0.0054
坡度	因素说明	(6°,15°]	(15°,25°]	(25°,35°]	≤6°	＞35°
	国有修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0038	-0.0075
	集体修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0043	-0.0085
坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	-	半阴坡	阴坡
	国有修正值	0.0078	0.0039	0	-0.0038	-0.0075
	集体修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0043	-0.0085
水源保证率（距灌	因素说明	[0,250)	[250,500)	[500,750)	[750,1000)	≥1000

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
溉水源的距离（m））	国有修正值	0.0121	0.0061	0	-0.0058	-0.0116
	集体修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0066	-0.0132
田间路网	因素说明	田间路网密集度高	田间路网密集度较高	田间路网密集度一般	田间路网密集度较低	田间路网密集度低
	国有修正值	0.0115	0.0058	0	-0.0056	-0.0111
	集体修正值	0.0131	0.0066	0	-0.0063	-0.0125
中心城市影响度（距城市中心距离（m））	因素说明	[0,3000)	[3000,6000)	[6000,9000)	[9000,12000)	≥12000
	国有修正值	0.0082	0.0041	0	-0.004	-0.0079
	集体修正值	0.0093	0.0047	0	-0.0045	-0.0089
对外交通便利度（距最近火车站、高速路口距离（m））	因素说明	[0,3750)	[3750,7500)	[7500,11250)	[11250,15000)	≥15000
	国有修正值	0.0081	0.0041	0	-0.0039	-0.0077
	集体修正值	0.0091	0.0046	0	-0.0044	-0.0088
道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
	国有修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
	集体修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0039	-0.0078

表 8　II级园地（其他园地）级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	＜40
	国有修正值	0.006	0.003	0	-0.0028	-0.0055
	集体修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0031	-0.0062
土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5）	[5.5,6.0）	[5.0,5.5）	[6.5,7.5）	＜5.0 或≥7.5

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	国有修正值	0.0041	0.0021	0	-0.0019	-0.0037
	集体修正值	0.0047	0.0024	0	-0.0021	-0.0042
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
	国有修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0025	-0.0049
	集体修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0028	-0.0056
土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	国有修正值	0.0057	0.0029	0	-0.0026	-0.0052
	集体修正值	0.0066	0.0033	0	-0.0029	-0.0058
坡度	因素说明	(6°,15°]	(15°,25°]	(25°,35°]	≤6°	＞35°
	国有修正值	0.0089	0.0045	0	-0.0041	-0.0081
	集体修正值	0.0103	0.0052	0	-0.0046	-0.0091
坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	-	半阴坡	阴坡
	国有修正值	0.0088	0.0044	0	-0.0041	-0.0081
	集体修正值	0.0103	0.0052	0	-0.0046	-0.0091
水源保证率（距灌溉水源的距离（m））	因素说明	[0,250)	[250,500)	[500,750)	[750,1000)	≥1000
	国有修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0063	-0.0126
	集体修正值	0.0160	0.0080	0	-0.0071	-0.0142
田间路网	因素说明	田间路网密集度高	田间路网密集度较高	田间路网密集度一般	田间路网密集度较低	田间路网密集度低
	国有修正值	0.0131	0.0066	0	-0.006	-0.012
	集体修正值	0.0152	0.0076	0	-0.0068	-0.0135
中心城市影响度（距城市中心距离	因素说明	[0,3000)	[3000,6000)	[6000,9000)	[9000,12000)	≥12000
	国有修正值	0.0093	0.0047	0	-0.0043	-0.0085

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
（m））	集体修正值	0.0108	0.0054	0	-0.0048	-0.0096
对外交通便利度（距最近火车站、高速路口距离（m））	因素说明	[0,3750)	[3750,7500)	[7500,11250)	[11250,15000)	≥15000
	国有修正值	0.0092	0.0046	0	-0.0042	-0.0084
	集体修正值	0.0106	0.0053	0	-0.0047	-0.0094
道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
	国有修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0038	-0.0075
	集体修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0042	-0.0084

表 9 III级园地（其他园地）级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
有效土层厚度（cm）	因素说明	≥100	[80,100)	[60,80)	[40,60)	＜40
	国有修正值	0.0066	0.0033	0	-0.003	-0.006
	集体修正值	0.0076	0.0038	0	-0.0036	-0.0071
土壤 PH 值	因素说明	[6.0,6.5）	[5.5,6.0）	[5.0,5.5）	[6.5,7.5）	＜5.0 或≥7.5
	国有修正值	0.0045	0.0023	0	-0.0021	-0.0041
	集体修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0024	-0.0048
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
	国有修正值	0.0059	0.003	0	-0.0027	-0.0054
	集体修正值	0.0069	0.0035	0	-0.0032	-0.0064
土壤质地	因素说明	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	国有修正值	0.0062	0.0031	0	-0.0029	-0.0057
	集体修正值	0.0072	0.0036	0	-0.0034	-0.0068

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	因素说明	(6°,15°]	(15°,25°]	(25°,35°]	≤6°	＞35°
	国有修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0045	-0.0089
	集体修正值	0.0113	0.0057	0	-0.0053	-0.0106
坡向	因素说明	阳坡、无坡向	半阳坡	-	半阴坡	阴坡
	国有修正值	0.0098	0.0049	0	-0.0045	-0.0089
	集体修正值	0.0113	0.0057	0	-0.0053	-0.0106
水源保证率（距灌溉水源的距离（m））	因素说明	[0,250)	[250,500)	[500,750)	[750,1000)	≥1000
	国有修正值	0.0152	0.0076	0	-0.0069	-0.0138
	集体修正值	0.0176	0.0088	0	-0.0083	-0.0165
田间路网	因素说明	田间路网密集度高	田间路网密集度较高	田间路网密集度一般	田间路网密集度较低	田间路网密集度低
	国有修正值	0.0145	0.0073	0	-0.0066	-0.0131
	集体修正值	0.0167	0.0084	0	-0.0079	-0.0157
中心城市影响度（距城市中心距离（m））	因素说明	[0,3000)	[3000,6000)	[6000,9000)	[9000,12000)	≥12000
	国有修正值	0.0103	0.0052	0	-0.0047	-0.0093
	集体修正值	0.0119	0.0060	0	-0.0056	-0.0111
对外交通便利度（距最近火车站、高速路口距离（m））	因素说明	[0,3750)	[3750,7500)	[7500,11250)	[11250,15000)	≥15000
	国有修正值	0.0101	0.0051	0	-0.0046	-0.0092
	集体修正值	0.0117	0.0059	0	-0.0055	-0.0109
道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
	国有修正值	0.009	0.0045	0	-0.0041	-0.0082
	集体修正值	0.0104	0.0052	0	-0.0049	-0.0098

（四）林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 10　Ⅰ级林地级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	因素说明	(6°,15°]	(15°,25°]	(25°,35°]	≤6°	＞35°
	国有修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0041	-0.0081
	集体修正值	0.0123	0.0062	0	-0.0058	-0.0115
坡位	因素说明	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
	国有修正值	0.01	0.005	0	-0.0043	-0.0086
	集体修正值	0.0130	0.0065	0	-0.0061	-0.0121
坡向	因素说明	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
	国有修正值	0.0055	0.0028	0	-0.0024	-0.0047
	集体修正值	0.0071	0.0036	0	-0.0034	-0.0067
土层厚度	因素说明	≥80	[60,80）	[40,60）	[20,40）	＜20
	国有修正值	0.013	0.0065	0	-0.0056	-0.0111
	集体修正值	0.0169	0.0085	0	-0.0079	-0.0157
腐殖质厚度	因素说明	阔叶林	针阔混交林	针叶林	竹林	灌木林、其他
	国有修正值	0.013	0.0065	0	-0.0056	-0.0111

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	集体修正值	0.0169	0.0085	0	-0.0079	-0.0157
可及度	因素说明	采、集、运条件优	采、集、运条件较优	采、集、运条件一般	采、集、运条件较劣	因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件
	国有修正值	0.0126	0.0063	0	-0.0054	-0.0108
	集体修正值	0.0164	0.0082	0	-0.0077	-0.0153
集材距离（距城镇村道路用地、公路用地、农村道路的距离（m））	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
	国有修正值	0.0092	0.0046	0	-0.004	-0.0079
	集体修正值	0.0119	0.0060	0	-0.0056	-0.0111
运输距离（距木材厂运输距离（m））	因素说明	[0,3500)	[3500,7000)	[7000,10500)	[10500,14000)	≥14000
	国有修正值	0.0069	0.0035	0	-0.003	-0.0059
	集体修正值	0.0089	0.0045	0	-0.0042	-0.0083

表 11　Ⅱ级林地级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	因素说明	(6°,15°]	(15°,25°]	(25°,35°]	≤6°	＞35°
	国有修正值	0.0094	0.0047	0	-0.0039	-0.0078
	集体修正值	0.0143	0.0072	0	-0.0065	-0.0130
坡位	因素说明	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
	国有修正值	0.0099	0.005	0	-0.0041	-0.0082
	集体修正值	0.0150	0.0075	0	-0.0068	-0.0136

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
坡向	因素说明	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
	国有修正值	0.0054	0.0027	0	-0.0023	-0.0045
	集体修正值	0.0082	0.0041	0	-0.0038	-0.0075
土层厚度	因素说明	≥80	[60,80）	[40,60）	[20,40）	＜20
	国有修正值	0.0129	0.0065	0	-0.0054	-0.0107
	集体修正值	0.0195	0.0098	0	-0.0089	-0.0177
腐殖质厚度	因素说明	阔叶林	针阔混交林	针叶林	竹林	灌木林、其他
	国有修正值	0.0129	0.0065	0	-0.0054	-0.0107
	集体修正值	0.0195	0.0098	0	-0.0089	-0.0177
可及度	因素说明	采、集、运条件优	采、集、运条件较优	采、集、运条件一般	采、集、运条件较劣	因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件
	国有修正值	0.0125	0.0063	0	-0.0052	-0.0104
	集体修正值	0.0189	0.0095	0	-0.0086	-0.0172
集材距离（距城镇村道路用地、公路用地、农村道路的距离（m））	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600
	国有修正值	0.0091	0.0046	0	-0.0038	-0.0076
	集体修正值	0.0138	0.0069	0	-0.0063	-0.0125
运输距离（距木材厂运输距离（m））	因素说明	[0,3500)	[3500,7000)	[7000,10500)	[10500,14000)	≥14000
	国有修正值	0.0068	0.0034	0	-0.0029	-0.0057
	集体修正值	0.0103	0.0052	0	-0.0047	-0.0094

表 12　　III级林地级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
坡度	因素说明	(6°,15°]	(15°,25°]	(25°,35°]	≤6°	＞35°
	国有修正值	0.009	0.0045	0	-0.0044	-0.0087
	集体修正值	0.0166	0.0083	0	-0.0075	-0.0149
坡位	因素说明	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
	国有修正值	0.0095	0.0048	0	-0.0046	-0.0091
	集体修正值	0.0174	0.0087	0	-0.0079	-0.0157
坡向	因素说明	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
	国有修正值	0.0052	0.0026	0	-0.0025	-0.005
	集体修正值	0.0096	0.0048	0	-0.0043	-0.0086
土层厚度	因素说明	≥80	[60,80）	[40,60）	[20,40）	＜20
	国有修正值	0.0124	0.0062	0	-0.006	-0.0119
	集体修正值	0.0227	0.0114	0	-0.0102	-0.0204
腐殖质厚度	因素说明	阔叶林	针阔混交林	针叶林	竹林	灌木林、其他
	国有修正值	0.0124	0.0062	0	-0.006	-0.0119
	集体修正值	0.0227	0.0114	0	-0.0102	-0.0204
可及度	因素说明	采、集、运条件优	采、集、运条件较优	采、集、运条件一般	采、集、运条件较劣	因地形或经济原因短期内不具备采、集、运条件
	国有修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
	集体修正值	0.0220	0.0110	0	-0.0099	-0.0198
集材距离（距城镇村道路用地、公路	因素说明	[0,400)	[400,800)	[800,1200)	[1200,1600)	≥1600

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
用地、农村道路的距离（m））	国有修正值	0.0087	0.0044	0	-0.0042	-0.0084
	集体修正值	0.0160	0.0080	0	-0.0072	-0.0144
运输距离（距木材厂运输距离（m））	因素说明	[0,3500)	[3500,7000)	[7000,10500)	[10500,14000)	≥14000
	国有修正值	0.0065	0.0033	0	-0.0032	-0.0063
	集体修正值	0.0120	0.0060	0	-0.0054	-0.0108

（五）草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 13　Ⅰ级草地级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
土层厚度	因素说明	≥60	[45,60）	[30,45）	[15,30）	＜15
	国有修正值	0.0192	0.0096	0	-0.0093	-0.0185
	集体修正值	0.0194	0.0097	0	-0.0087	-0.0174
土壤有机质	因素说明	≥20	[16.67,20）	[13.33,16.67）	[10,13.33）	＜5
	国有修正值	0.017	0.0085	0	-0.0082	-0.0163
	集体修正值	0.0172	0.0086	0	-0.0077	-0.0154
土壤质地	因素说明	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	国有修正值	0.0145	0.0073	0	-0.007	-0.0139
	集体修正值	0.0146	0.0073	0	-0.0066	-0.0132
坡度	因素说明	＜5°	[5°,15°)	[15°,25°)	[25°,35°)	≥35°
	国有修正值	0.0292	0.0146	0	-0.0141	-0.0281
	集体修正值	0.0295	0.0148	0	-0.0133	-0.0265
产草量（千克/公顷）	因素说明	≥6500	[5000,6500)	[2500,5000)	[800,2500)	＜800
	国有修正值	0.0165	0.0083	0	-0.008	-0.0159
	集体修正值	0.0167	0.0084	0	-0.0075	-0.0150
距水源地距离（m）	因素说明	[0,300)	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥1200
	国有修正值	0.0155	0.0078	0	-0.0075	-0.0149
	集体修正值	0.0156	0.0078	0	-0.0071	-0.0141
道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
	国有修正值	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
	集体修正值	0.0121	0.0061	0	-0.0055	-0.0109

表 14　Ⅱ级草地级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
土层厚度	因素说明	≥60	[45,60）	[30,45）	[15,30）	＜15
	国有修正值	0.0242	0.0121	0	-0.0097	-0.0194
	集体修正值	0.0225	0.0113	0	-0.0107	-0.0213
土壤有机质	因素说明	≥20	[16.67,20）	[13.33,16.67）	[10,13.33）	＜5
	国有修正值	0.0215	0.0108	0	-0.0086	-0.0172

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
	集体修正值	0.0199	0.0100	0	-0.0094	-0.0188
土壤质地	因素说明	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
	国有修正值	0.0183	0.0092	0	-0.0073	-0.0146
	集体修正值	0.0170	0.0085	0	-0.0080	-0.0160
坡度	因素说明	＜5°	[5°,15°)	[15°,25°)	[25°,35°)	≥35°
	国有修正值	0.0368	0.0184	0	-0.0148	-0.0295
	集体修正值	0.0342	0.0171	0	-0.0162	-0.0323
产草量（千克/公顷）	因素说明	≥6500	[5000,6500)	[2500,5000)	[800,2500)	＜800
	国有修正值	0.0208	0.0104	0	-0.0084	-0.0167
	集体修正值	0.0193	0.0097	0	-0.0092	-0.0183
距水源地距离（m）	因素说明	[0,300)	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥1200
	国有修正值	0.0195	0.0098	0	-0.0078	-0.0156
	集体修正值	0.0182	0.0091	0	-0.0086	-0.0172
道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
	国有修正值	0.0151	0.0076	0	-0.0061	-0.0121
	集体修正值	0.0140	0.0070	0	-0.0066	-0.0132

表 15　III级草地级别因素修正系数表

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
土层厚度	因素说明	≥60	[45,60）	[30,45）	[15,30）	＜15
	国有修正值	0.0259	0.013	0	-0.0113	-0.0226
	集体修正值	0.0293	0.0147	0	-0.0130	-0.0259

因子	-	优	较优	一般	较劣	劣
土壤有机质	因素说明	≥20	[16.67,20)	[13.33,16.67)	[10,13.33)	<5
	国有修正值	0.0229	0.0115	0	-0.01	-0.02
	集体修正值	0.0259	0.0130	0	-0.0115	-0.0229
土壤质地	因素说明	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
	国有修正值	0.0195	0.0098	0	-0.0085	-0.017
	集体修正值	0.0221	0.0111	0	-0.0098	-0.0195
坡度	因素说明	<5°	[5°,15°)	[15°,25°)	[25°,35°)	≥35°
	国有修正值	0.0393	0.0197	0	-0.0172	-0.0344
	集体修正值	0.0445	0.0223	0	-0.0197	-0.0393
产草量（千克/公顷）	因素说明	≥6500	[5000,6500)	[2500,5000)	[800,2500)	<800
	国有修正值	0.0222	0.0111	0	-0.0097	-0.0194
	集体修正值	0.0252	0.0126	0	-0.0111	-0.0222
距水源地距离（m）	因素说明	[0,300)	[300,600)	[600,900)	[900,1200)	≥1200
	国有修正值	0.0209	0.0105	0	-0.0091	-0.0182
	集体修正值	0.0236	0.0118	0	-0.0105	-0.0209
道路通达度	因素说明	国道、省道	县道	乡道	其他道路	不临路
	国有修正值	0.0161	0.0081	0	-0.0071	-0.0141
	集体修正值	0.0182	0.0091	0	-0.0081	-0.0161

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园林草地地价，是利用园林草地基准地价和园林草地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估园林草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）、园林草地地价修正系数表和相应的因素说明表。

（二）确定待估园林草地的土地权属性质

确定待估对象的土地权属性质为国有农用地出让使用权还是集体农用地承包经营权。

（三）确定待估园林草地所处的级别基准地价

1、确定待估对象所在的位置；

2、若待估对象的土地使用权为国有农用地出让使用权的，选择对应的园林草国有农用地出让使用权的价格体系，确定待估对象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；

3、若待估对象的土地使用权为集体农用地承包经营权的，选择对应的园林草集体农用地承包经营权的价格体系，确定待估对象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。

（四）获取园林草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（国有土地使用权、集体土地承包经营权），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。

（五）确定修正系数

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

（六）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

园地、林地、草地的地价评估采用级别价系数修正法。

地面单价＝级别价×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）

国有园地（果园）地价测算案例：

园地地价测算假设案例
待估农用地状况
有一块国有园地位于揭阳市锡场镇，土地用途为果园，面积为 15 亩（10000 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状况如下：
有效土层厚度（cm）：60
土壤 pH 值：5.0

土壤有机质含量（g/kg）：15
土壤质地：砂壤土
坡度：8°
坡向：半阳坡
水源保证率（距灌溉水源的距离（m））：500
连片程度：连片程度一般
田间路网：田间路网密集度一般
中心城市影响度：距城市中心距离 3000m
对外交通便利度（距最近火车站、高速路口距离（m））：10000
道路通达度：乡道
农贸市场影响度：距离农贸市场距离 3000m
通过资料收集和调查可知：该果园位于国有果园Ⅰ级范围内，级别价为 73 元/平方米。

测算过程

级别因素修正

因子	有效土层厚度（cm）：	土壤 pH 值：	土壤有机质含量（g/kg）：	土壤质地：	坡度：	坡向：	水源保障率（距灌溉水源的距离（m））：
指标状况	60	5	15	砂壤土	8°	半阳坡	500
修正值	0	0	0	0.0056	0.0089	0.0044	0.0042
因子	连片程度：	田间路网：	中心城市影响度（距城市中心距离（m））	对外交通便利度（距最近火车站、高速路口距离（m））：	道路通达度：	农贸市场影响度（距农贸市场距离（m））	
指标状况	连片程度一般	田间路网密集度一般	3000	10000	乡道	3000	
修正值	0	0	0.0034	0	0	0.0033	
Σ级别因素修正系数=0.0091							

个别因素修正

果园级别	Ⅰ级	级别价（P、元/平方米）	73
修正项		待估农用地情况	修正系数
①期日		2023.1.1	1
②剩余年期		40 年	0.9238
④级别因素		1＋Σ区域因素修正系数	1.0298

待估农用地价格（地面价）=P*①*②*③*④	
待估农用地价格（地面价、元/平方米）	69.44
总地价（万元）	69.44

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用途不得改变条件下的国有农用地出让使用权价格和集体土地承包经营权价格参考。

（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：揭阳市区园林草地基准地价汇总表 1

（单位：元/平方米）

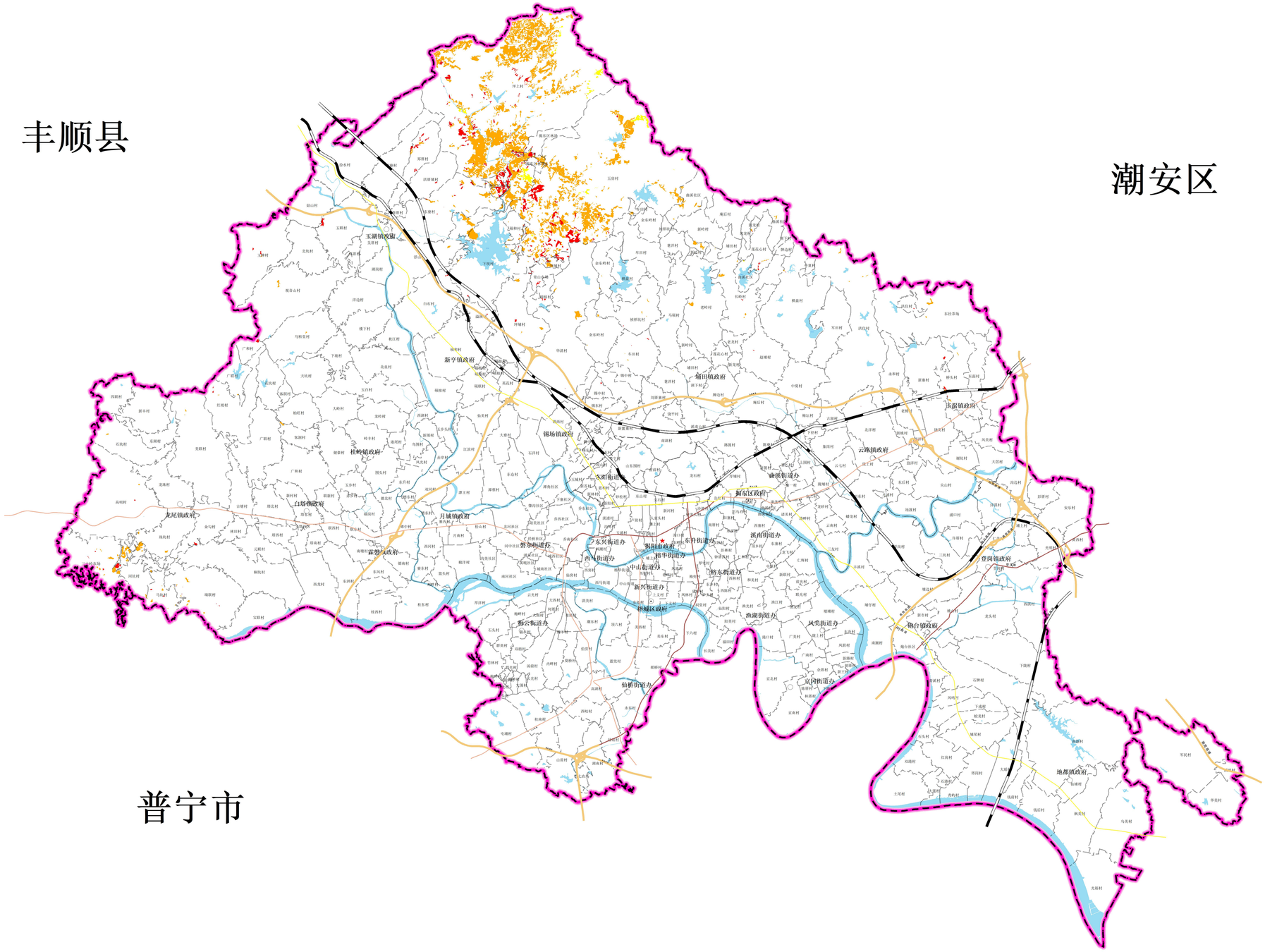
权利类型	级别	园地			林地	草地
		果园	茶园	其他园地	商品林	
国有农用地出让使用权	Ⅰ级	73.0	80.5	77.0	45.0	21.0
	Ⅱ级	62.0	68.0	65.0	40.0	16.0
	Ⅲ级	51.0	56.5	54.0	33.0	9.0
集体农用地承包经营权	Ⅰ级	49.5	53.5	51.0	28.5	16.0
	Ⅱ级	42.0	45.0	43.5	22.0	11.0
	Ⅲ级	32.0	35.5	34.0	18.0	7.0

附表二：揭阳市区园林草地基准地价汇总表 2

（单位：万元/亩）

权利类型	级别	园地			林地	草地
		果园	茶园	其他园地	商品林	
国有农用地出让使用权	Ⅰ级	4.87	5.37	5.13	3.00	1.40
	Ⅱ级	4.13	4.53	4.33	2.67	1.07
	Ⅲ级	3.40	3.77	3.60	2.20	0.60
集体农用地承包经营权	Ⅰ级	3.30	3.57	3.40	1.90	1.07
	Ⅱ级	2.80	3.00	2.90	1.47	0.73
	Ⅲ级	2.13	2.37	2.27	1.20	0.47

揭阳市区（榕城区、揭东区）茶园级别与基准地价图



N

0 2,450 4,900 9,800 M

2000国家大地坐标系（CGCS2000）

茶园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	80.5	5.37
	II	68	4.53
	III	56.5	3.77
集体土地承包经营权	I	53.5	3.57
	II	45	3
	III	35.5	2.37

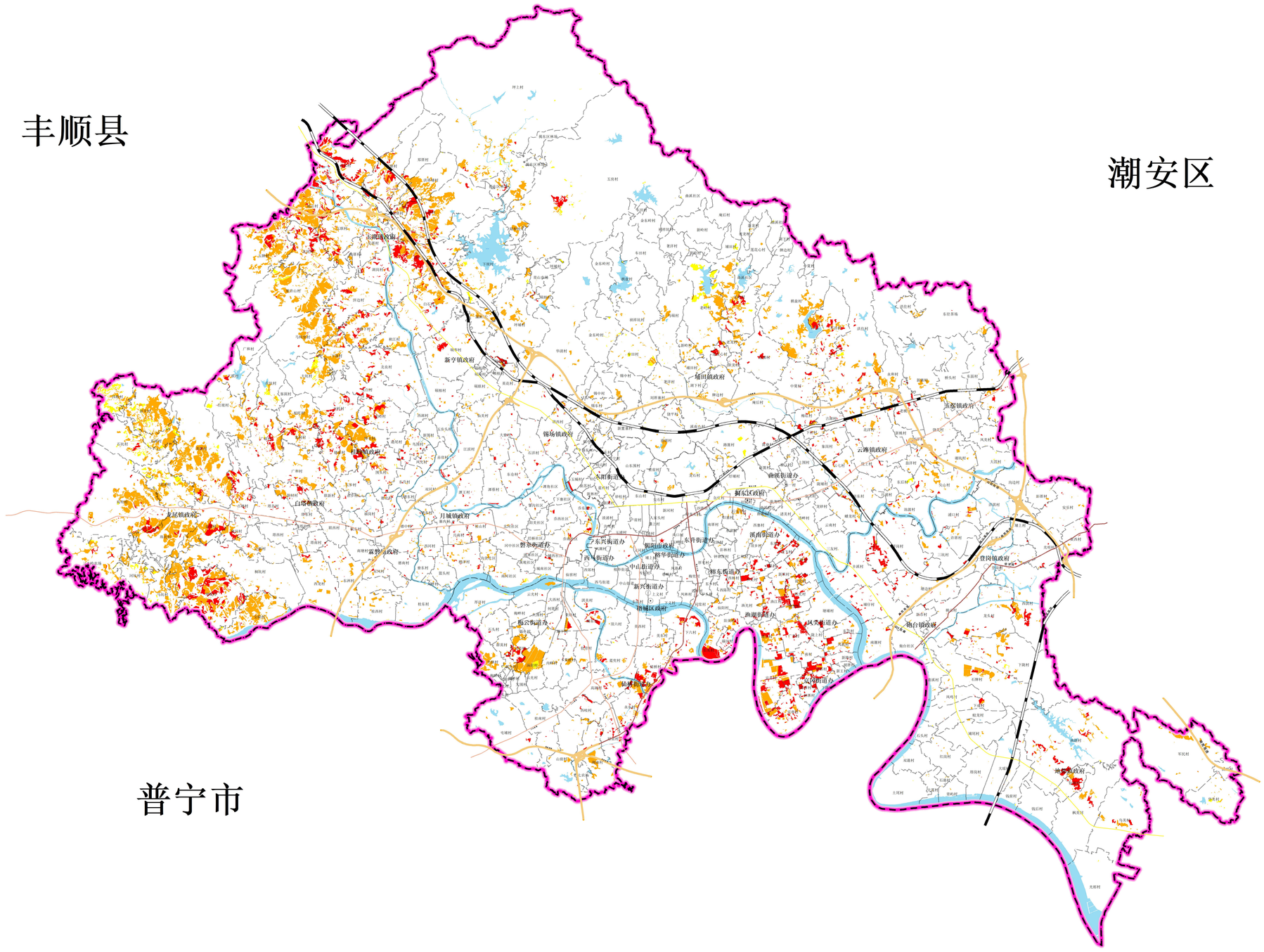
图 例

- 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

揭阳市人民政府
2024年11月01日 编制

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 制图

揭阳市区（榕城区、揭东区）果园级别与基准地价图



N

0 2,450 4,900 9,800 M

2000国家大地坐标系（CGCS2000）

果园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	73	4.87
	II	62	4.13
	III	51	3.4
集体土地承包经营权	I	49.5	3.3
	II	42	2.8
	III	32	2.13

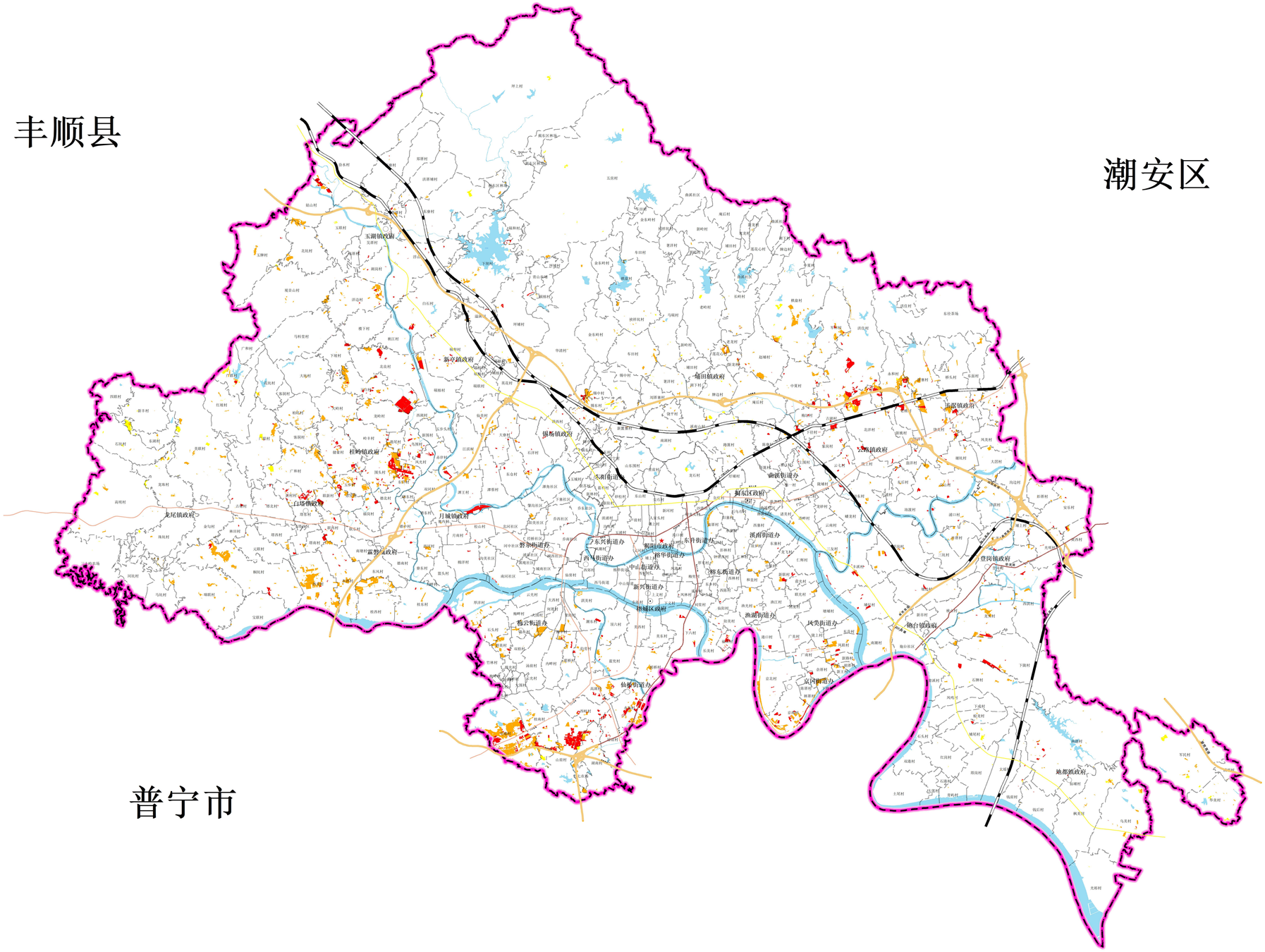
图 例

- 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

揭阳市人民政府
2024年11月01日 编制

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 制图

揭阳市区（榕城区、揭东区）其他园地级别与基准地价图



N

0 2,450 4,900 9,800 M

2000国家大地坐标系（CGCS2000）

其他园地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	77	5.13
	II	65	4.33
	III	54	3.6
集体土地承包经营权	I	51	3.4
	II	43.5	2.9
	III	34	2.27

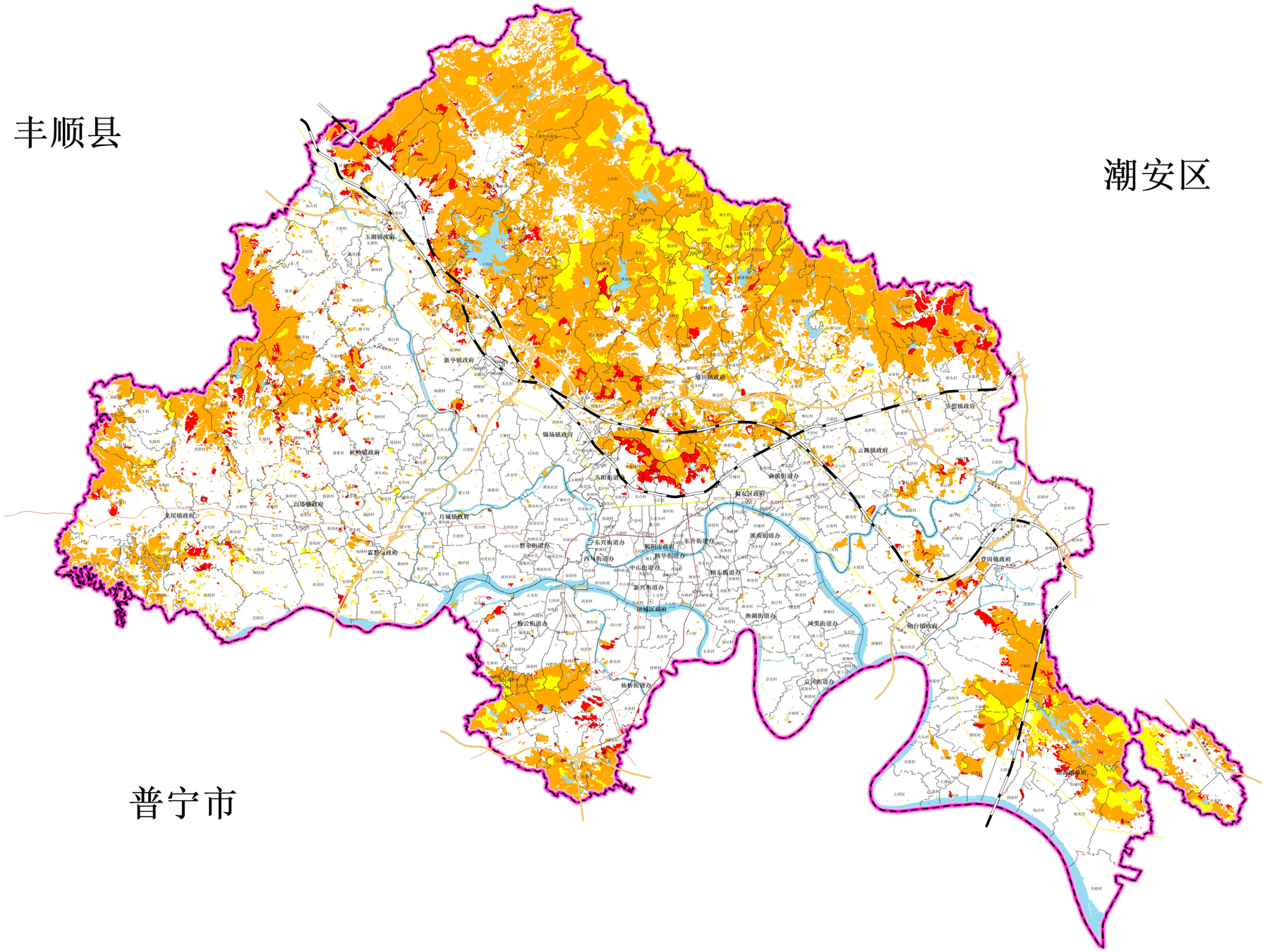
图 例

- 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

揭阳市人民政府
2024年11月01日 编制

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 制图

揭阳市区（榕城区、揭东区）林地级别与基准地价图



N

0 2,500 5,000 10,000 M

2000国家大地坐标系（CGCS2000）

林地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	45	3
	II	40	2.67
	III	33	2.2
集体土地承包经营权	I	28.5	1.9
	II	22	1.47
	III	18	1.2

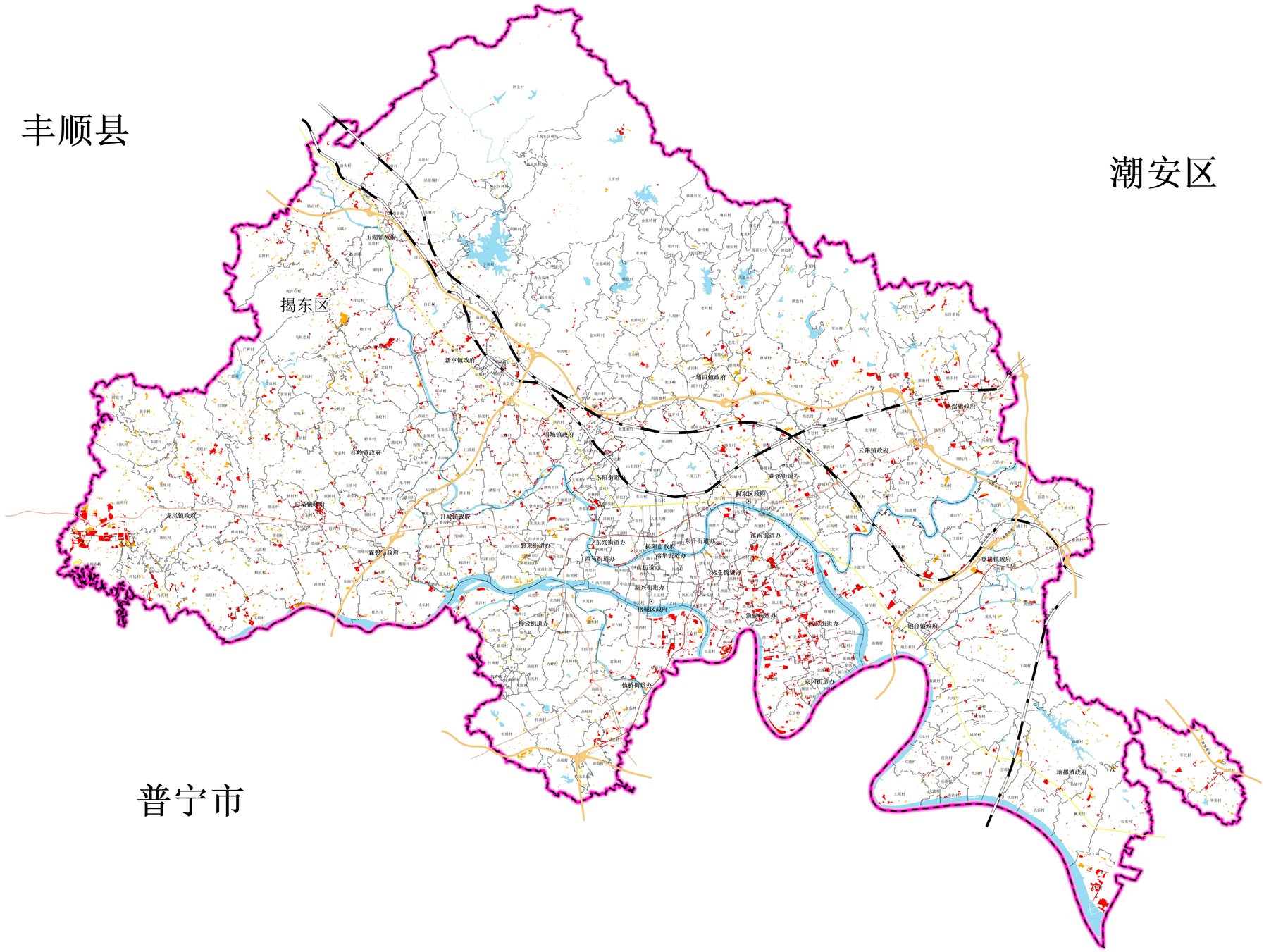
图 例

- 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

揭阳市人民政府
2024年11月01日 编制

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 制图

揭阳市区（榕城区、揭东区）草地级别与基准地价图



N

0 2,450 4,900 9,800 M

2000国家大地坐标系（CGCS2000）

草地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	21	1.4
	II	16	1.07
	III	9	0.6
集体土地承包经营权	I	16	1.07
	II	11	0.73
	III	7	0.47

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

揭阳市人民政府
2024年11月01日 编制

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 制图