**附件3：**

**揭阳市区集体农用地基准地价基本成果**

## 一、评估范围

揭阳市区集体农用地基准地价制订的工作范围是揭阳市区行政区内现有的集体农用地，包括辖区内各镇街、农林场等集体农用地。根据2018年度土地利用现状数据统计，揭阳市区集体农用地（耕地、园地、林地和坑塘水面）面积62559.12公顷。

## 二、基准地价内涵

农用地基准地价是指在基本设施的平均状况下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府确定的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。本次集体农用地基准地价的评估用途主要为耕地、园地、林地、坑塘水面四种用地类型，具体基准地价内涵如下：

**耕地：**土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地平整、沟渠建设良好、田间道路密度适中，在正常市场条件，耕作制度为两年五熟（早稻—晚稻—冬甘薯）或一年两熟（春花生—秋甘薯），土地估价期日为2020年10月1日，集体土地承包经营权年期为30年的土地承包经营权的平均价格和年度经营权价格。

**园地：**土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施，在正常市场条件，土地估价期日为2020年10月1日，集体土地承包经营权年期为30年的完整集体土地承包经营的平均价格。

**林地：**土地级别的平均开发程度宗地红线外通路，宗地内有集材道，在正常市场条件，土地估价期日为2020年10月1日，集体土地承包经营权年期为70年的完整集体土地承包经营的平均价格。

**坑塘水面：**土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状较规则，在正常市场条件，土地估价期日为2020年10月1日，集体土地承包经营权年期为30年的完整集体土地承包经营的平均价格。

**表2-1-1 揭阳市区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** |
| 权利类型 | 承包经营权 | 年度经营权 | 承包经营权 | 承包经营权 | 承包经营权 |
| 土地使用年期 | 30年 | / | 30年 | 70年 | 30年 |
| 耕地标准耕作制度 | 两年五熟（早稻—晚稻—冬甘薯）、一年两熟（春花生—秋甘薯） | | | | |
| 主导利用方式 | 早稻-晚稻-甘薯、春花生-秋甘薯 | | 荔枝、龙眼、香蕉 | 杉、桉树、杂木 | 四大家鱼 |
| 基本设施状况 | 宗地外通路、通电、水源供给有保障，宗地内土地平整、沟渠建设良好、田间路网密度适中 | | 宗地外通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施 | 宗地外通路，宗地内有集材道路 | 宗地外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状较规则 |
| 估价期日 | 2020年10月1日 | | | | |

## 三、级别基准地价

**表3-1-1 揭阳市区集体农用地基准地价表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地类**  **级别** | **集体耕地基准地价** | | | **集体园地基准**  **地价** | | **集体林地基准**  **地价** | | **集体坑塘水面**  **基准地价** | |
| **承包经营权价格** | | **经营权价格** | **承包经营权价格** | | **承包经营权价格** | | **承包经营权价格** | |
| **元/平方米** | **万元/亩** | **元/亩/年** | **元/平方米** | **万元/亩** | **元/平方米** | **万元/亩** | **元/平方米** | **万元/亩** |
| **一级** | 54.30 | 3.62 | 860 | 43.05 | 2.87 | 20.40 | 1.36 | 61.80 | 4.12 |
| **二级** | 46.95 | 3.13 | 650 | 36.45 | 2.43 | 16.80 | 1.12 | 53.25 | 3.55 |
| **三级** | 36.75 | 2.45 | 400 | 29.55 | 1.97 | 12.60 | 0.84 | 41.70 | 2.78 |

## 四、各用途基准地价修正体系

揭阳市区集体农用地基准地价修正体系包括地价影响因素修正、期日修正、承包经营权年期修正等。

### （一）计算公式

式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *P* | —— | 待估集体农用地单位面积地价 |
| *P0* | —— | 基准地价 |
|  | —— | 宗地地价影响因素修正系数和 |
| *Kt* | —— | 交易期日修正系数 |
| *Ky* | —— | 年期修正系数 |

## 

### （二）耕地基准地价修正体系

#### 1、地价影响因素修正

**表4-2-1 揭阳市区集体农用地—一级耕地修正系数表**

单位：%

| **优劣度**  **因素** | | | **优** | **修正**  **系数** | **较优** | **修正**  **系数** | **一般** | **修正**  **系数** | **较劣** | **修正**  **系数** | **劣** | **修正**  **系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自然因素 | 土壤条件 | 有效土层厚度（厘米） | [100, +∞) | 0.2480 | [80,100) | 0.1240 | [60,80) | 0 | [30,60) | -0.1054 | [0,30) | -0.2108 |
| 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 0.2616 | 中壤 | 0.1308 | 重壤 | 0 | 粘土 | -0.1112 | 砾石土、砂土 | -0.2224 |
| 土壤有机质含量（%） | [3,100) | 0.2256 | [2,3) | 0.1128 | [1,2) | 0 | [0.6,1) | -0.0959 | [0,0.6) | -0.1918 |
| 土壤酸碱度（pH值） | [6.0,7.9) | 0.2216 | [5.5,6.0) | 0.1108 | [5.0,5.5)，[7.9,8.5) | 0 | [4.5,5.0) | -0.0942 | [0,4.5) | -0.1884 |
| 水资源状况 | 水资源保证率 | 充分满足 | 0.3400 | 基本满足 | 0.1700 | 一般满足 | 0 | 较不能满足 | -0.1445 | 难以满足 | -0.2890 |
| 水源类型 | 地表水 | 0.3184 | —— | —— | 浅层地下水 | 0 | 深层地下水 | -0.1353 | —— | —— |
| 水源质量 | 水源质量优 | 0.3288 | 水源质量较优 | 0.1644 | 水源质量一般 | 0 | 水源质量较差 | -0.1397 | 水源质量差 | -0.2795 |
| 地下水埋深 | [80, +∞) | 0.2520 | [60,80) | 0.1260 | [45,60) | 0 | [30,45) | -0.1071 | [0,30) | -0.2142 |
| 地形地貌 | 地形坡度（°） | [0,2) | 0.2544 | [2,5) | 0.1272 | [5,8) | 0 | [8,15) | -0.1081 | [15, 90] | -0.2162 |
| 地貌类型 | 平原 | 0.2432 | —— | —— | 台地 | 0 | 丘陵 | -0.1034 | 山地 | -0.2067 |
| 海拔 | [0,100) | 0.1944 | [100,300) | 0.0972 | [300,800) | 0 | [800,1000) | -0.0826 | [1000,+∞） | -0.1652 |
| 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | [2800, +∞) | 0.2912 | [2600,2800) | 0.1456 | [2400,2600) | 0 | [2200,2400) | -0.1238 | [0,2200) | -0.2475 |
| 年平均温度 | [20℃,25℃） | 0.3120 | [15℃,20℃) | 0.1560 | [10℃,15℃),  [25℃,30℃) | 0 | [0℃,10℃) | -0.1326 | [-∞,0℃),  [30℃,+∞) | -0.2652 |
| 生态环境状况 | 土壤侵蚀状况 | 无侵蚀 | 0.2816 | 轻度侵蚀 | 0.1408 | 中度侵蚀 | 0 | 严重侵蚀 | -0.1197 | 重度侵蚀 | -0.2394 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 灌溉条件 | 充分满足 | 0.2760 | 基本满足 | 0.1380 | 一般满足 | 0 | 有灌溉，但保证率低 | -0.1173 | 无灌溉条件 | -0.2346 |
| 田间路网密度 | 田间道路网发达、田间道路网密度高 | 0.2664 | 田间道路网较发达、田间道路网密度较高 | 0.1332 | 田间道路网密度一般 | 0 | 田间道路网密度较低 | -0.1132 | 无田间道路 | -0.2264 |
| 排水条件 | 排水体系健全 | 0.2848 | 排水体系基本健全 | 0.1424 | 排水体系一般 | 0 | 有排水体系，但排水差 | -0.1210 | 无排水体系 | -0.2421 |
| 耕作便利条件 | 耕作距离（米） | 居民点距离地块中心近，[0, 200) | 0.2952 | 居民点距离地块中心较近，[200,600) | 0.1476 | 居民点距离地块中心一般，[600,1000) | 0 | 居民点距离地块中心较远，[1000,1500) | -0.1255 | 居民点距离地块中心远，[1500,+∞) | -0.2509 |
| 田面平整度 | 平整 | 0.2616 | 较平整 | 0.1308 | 一般 | 0 | 较不平整 | -0.1112 | 不平整 | -0.2224 |
| 土地利用状况 | 利用现状 | 水田水浇地 | 0.1424 | 水田水浇地轮耕 | 0.0712 | 旱地 | 0 | 休耕水田、轮耕旱地 | -0.0605 | 休耕旱地 | -0.1210 |
| 人均耕地面积（亩） | [0,0.03） | 0.2416 | [0.03,0.10) | 0.1208 | [0.10,0.30) | 0 | [0.30,1) | -0.1027 | [1,+∞） | -0.2054 |
| 利用集约度 | 利用集约度高 | 0.2136 | 利用集约度较高 | 0.1068 | 利用集约度一般 | 0 | 利用集约度较低 | -0.0908 | 利用集约度低 | -0.1816 |
| 经营效益 | 经营效益好 | 0.1880 | 经营效益较好 | 0.0940 | 经营效益较一般 | 0 | 经营效益较低 | -0.0799 | 经营效益低 | -0.1598 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高 | 0.5744 | 距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高 | 0.2872 | 距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般 | 0 | 距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低 | -0.2441 | 距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低 | -0.4882 |
| 农贸市场影响度 | 距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场 | 0.5104 | 距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场 | 0.2552 | 距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场 | 0 | 有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远 | -0.2169 | 镇级区内无农贸市场 | -0.4338 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 临交通型主干道，道路通达度高 | 0.4512 | 临交通型次干道，道路通达度较高 | 0.2256 | 临混合型道路，道路通达度一般 | 0 | 临支路，道路通达度较低 | -0.1918 | 不临路，道路通达度低 | -0.3835 |
| 对外交通便利度 | 有大型车站、高速路口，且在周边地区 | 0.5216 | 有大型车站、高速路口，距离较近 | 0.2608 | 有小型车站、高速路口，距离适中 | 0 | 有小型车站、高速路口，距离较远 | -0.2217 | 无车站、高速路口 | -0.4434 |

**表4-2-2 揭阳市区集体农用地—二级耕地修正系数表**

单位：%

| **优劣度**  **因素** | | | **优** | **修正**  **系数** | **较优** | **修正**  **系数** | **一般** | **修正**  **系数** | **较劣** | **修正**  **系数** | **劣** | **修正**  **系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自然因素 | 土壤条件 | 有效土层厚度（厘米） | [100, +∞) | 0.2232 | [80,100) | 0.1116 | [60,80) | 0 | [30,60) | -0.0930 | [0,30) | -0.1860 |
| 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 0.2354 | 中壤 | 0.1177 | 重壤 | 0 | 粘土 | -0.0981 | 砾石土、砂土 | -0.1962 |
| 土壤有机质含量（%） | [3,100) | 0.2030 | [2,3) | 0.1015 | [1,2) | 0 | [0.6,1) | -0.0846 | [0,0.6) | -0.1692 |
| 土壤酸碱度（pH值） | [6.0,7.9) | 0.1994 | [5.5,6.0) | 0.0997 | [5.0,5.5)，[7.9,8.5) | 0 | [4.5,5.0) | -0.0831 | [0,4.5) | -0.1662 |
| 水资源状况 | 水资源保证率 | 充分满足 | 0.3060 | 基本满足 | 0.1530 | 一般满足 | 0 | 较不能满足 | -0.1275 | 难以满足 | -0.2550 |
| 水源类型 | 地表水 | 0.2866 | —— | —— | 浅层地下水 | 0 | 深层地下水 | -0.1194 | —— | —— |
| 水源质量 | 水源质量优 | 0.2959 | 水源质量较优 | 0.1480 | 水源质量一般 | 0 | 水源质量较差 | -0.1233 | 水源质量差 | -0.2466 |
| 地下水埋深 | [80, +∞) | 0.2268 | [60,80) | 0.1134 | [45,60) | 0 | [30,45) | -0.0945 | [0,30) | -0.1890 |
| 地形地貌 | 地形坡度（°） | [0,2) | 0.2290 | [2,5) | 0.1145 | [5,8) | 0 | [8,15) | -0.0954 | [15, 90] | -0.1908 |
| 地貌类型 | 平原 | 0.2189 | —— | —— | 台地 | 0 | 丘陵 | -0.0912 | 山地 | -0.1824 |
| 海拔 | [0,100) | 0.1750 | [100,300) | 0.0875 | [300,800) | 0 | [800,1000) | -0.0729 | [1000,+∞） | -0.1458 |
| 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | [2800, +∞) | 0.2621 | [2600,2800) | 0.1310 | [2400,2600) | 0 | [2200,2400) | -0.1092 | [0,2200) | -0.2184 |
| 年平均温度 | [20℃,25℃） | 0.2808 | [15℃,20℃) | 0.1404 | [10℃,15℃),  [25℃,30℃) | 0 | [0℃,10℃) | -0.1170 | [-∞,0℃),  [30℃,+∞) | -0.2340 |
| 生态环境状况 | 土壤侵蚀状况 | 无侵蚀 | 0.2534 | 轻度侵蚀 | 0.1267 | 中度侵蚀 | 0 | 严重侵蚀 | -0.1056 | 重度侵蚀 | -0.2112 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 灌溉条件 | 充分满足 | 0.2484 | 基本满足 | 0.1242 | 一般满足 | 0 | 有灌溉，但保证率低 | -0.1035 | 无灌溉条件 | -0.2070 |
| 田间路网密度 | 田间道路网发达、田间道路网密度高 | 0.2398 | 田间道路网较发达、田间道路网密度较高 | 0.1199 | 田间道路网密度一般 | 0 | 田间道路网密度较低 | -0.0999 | 无田间道路 | -0.1998 |
| 排水条件 | 排水体系健全 | 0.2563 | 排水体系基本健全 | 0.1282 | 排水体系一般 | 0 | 有排水体系，但排水差 | -0.1068 | 无排水体系 | -0.2136 |
| 耕作便利条件 | 耕作距离（米） | 居民点距离地块中心近，[0, 200) | 0.2657 | 居民点距离地块中心较近，[200,600) | 0.1328 | 居民点距离地块中心一般，[600,1000) | 0 | 居民点距离地块中心较远，[1000,1500) | -0.1107 | 居民点距离地块中心远，[1500,+∞) | -0.2214 |
| 田面平整度 | 平整 | 0.2354 | 较平整 | 0.1177 | 一般 | 0 | 较不平整 | -0.0981 | 不平整 | -0.1962 |
| 土地利用状况 | 利用现状 | 水田水浇地 | 0.1282 | 水田水浇地轮耕 | 0.0641 | 旱地 | 0 | 休耕水田、轮耕旱地 | -0.0534 | 休耕旱地 | -0.1068 |
| 人均耕地面积（亩） | [0,0.03） | 0.2174 | [0.03,0.10) | 0.1087 | [0.10,0.30) | 0 | [0.30,1) | -0.0906 | [1,+∞） | -0.1812 |
| 利用集约度 | 利用集约度高 | 0.1922 | 利用集约度较高 | 0.0961 | 利用集约度一般 | 0 | 利用集约度较低 | -0.0801 | 利用集约度低 | -0.1602 |
| 经营效益 | 经营效益好 | 0.1692 | 经营效益较好 | 0.0846 | 经营效益较一般 | 0 | 经营效益较低 | -0.0705 | 经营效益低 | -0.1410 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高 | 0.5170 | 距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高 | 0.2585 | 距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般 | 0 | 距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低 | -0.2154 | 距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低 | -0.4308 |
| 农贸市场影响度 | 距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场 | 0.4594 | 距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场 | 0.2297 | 距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场 | 0 | 有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远 | -0.1914 | 镇级区内无农贸市场 | -0.3828 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 临交通型主干道，道路通达度高 | 0.4061 | 临交通型次干道，道路通达度较高 | 0.2030 | 临混合型道路，道路通达度一般 | 0 | 临支路，道路通达度较低 | -0.1692 | 不临路，道路通达度低 | -0.3384 |
| 对外交通便利度 | 有大型车站、高速路口，且在周边地区 | 0.4694 | 有大型车站、高速路口，距离较近 | 0.2347 | 有小型车站、高速路口，距离适中 | 0 | 有小型车站、高速路口，距离较远 | -0.1956 | 无车站、高速路口 | -0.3912 |

**表4-2-3 揭阳市区集体农用地—三级耕地修正系数表**

单位：%

| **优劣度**  **因素** | | | **优** | **修正**  **系数** | **较优** | **修正**  **系数** | **一般** | **修正**  **系数** | **较劣** | **修正**  **系数** | **劣** | **修正**  **系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自然因素 | 土壤条件 | 有效土层厚度（厘米） | [100, +∞) | 0.1054 | [80,100) | 0.0527 | [60,80) | 0 | [30,60) | -0.0729 | [0,30) | -0.1457 |
| 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 0.1112 | 中壤 | 0.0556 | 重壤 | 0 | 粘土 | -0.0768 | 砾石土、砂土 | -0.1537 |
| 土壤有机质含量（%） | [3,100) | 0.0959 | [2,3) | 0.0479 | [1,2) | 0 | [0.6,1) | -0.0663 | [0,0.6) | -0.1325 |
| 土壤酸碱度（pH值） | [6.0,7.9) | 0.0942 | [5.5,6.0) | 0.0471 | [5.0,5.5)，[7.9,8.5) | 0 | [4.5,5.0) | -0.0651 | [0,4.5) | -0.1302 |
| 水资源状况 | 水资源保证率 | 充分满足 | 0.1445 | 基本满足 | 0.0723 | 一般满足 | 0 | 较不能满足 | -0.0999 | 难以满足 | -0.1998 |
| 水源类型 | 地表水 | 0.1353 | —— | —— | 浅层地下水 | 0 | 深层地下水 | -0.0935 | —— | —— |
| 水源质量 | 水源质量优 | 0.1397 | 水源质量较优 | 0.0699 | 水源质量一般 | 0 | 水源质量较差 | -0.0966 | 水源质量差 | -0.1932 |
| 地下水埋深 | [80, +∞) | 0.1071 | [60,80) | 0.0536 | [45,60) | 0 | [30,45) | -0.0740 | [0,30) | -0.1481 |
| 地形地貌 | 地形坡度（°） | [0,2) | 0.1081 | [2,5) | 0.0541 | [5,8) | 0 | [8,15) | -0.0747 | [15, 90] | -0.1495 |
| 地貌类型 | 平原 | 0.1034 | —— | —— | 台地 | 0 | 丘陵 | -0.0714 | 山地 | -0.1429 |
| 海拔 | [0,100) | 0.0826 | [100,300) | 0.0413 | [300,800) | 0 | [800,1000) | -0.0571 | [1000,+∞） | -0.1142 |
| 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | [2800, +∞) | 0.1238 | [2600,2800) | 0.0619 | [2400,2600) | 0 | [2200,2400) | -0.0855 | [0,2200) | -0.1711 |
| 年平均温度 | [20℃,25℃） | 0.1326 | [15℃,20℃) | 0.0663 | [10℃,15℃),  [25℃,30℃) | 0 | [0℃,10℃) | -0.0917 | [-∞,0℃),  [30℃,+∞) | -0.1833 |
| 生态环境状况 | 土壤侵蚀状况 | 无侵蚀 | 0.1197 | 轻度侵蚀 | 0.0598 | 中度侵蚀 | 0 | 严重侵蚀 | -0.0827 | 重度侵蚀 | -0.1654 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 灌溉条件 | 充分满足 | 0.1173 | 基本满足 | 0.0587 | 一般满足 | 0 | 有灌溉，但保证率低 | -0.0811 | 无灌溉条件 | -0.1622 |
| 田间路网密度 | 田间道路网发达、田间道路网密度高 | 0.1132 | 田间道路网较发达、田间道路网密度较高 | 0.0566 | 田间道路网密度一般 | 0 | 田间道路网密度较低 | -0.0783 | 无田间道路 | -0.1565 |
| 排水条件 | 排水体系健全 | 0.1210 | 排水体系基本健全 | 0.0605 | 排水体系一般 | 0 | 有排水体系，但排水差 | -0.0837 | 无排水体系 | -0.1673 |
| 耕作便利条件 | 耕作距离（米） | 居民点距离地块中心近，[0, 200) | 0.1255 | 居民点距离地块中心较近，[200,600) | 0.0627 | 居民点距离地块中心一般，[600,1000) | 0 | 居民点距离地块中心较远，[1000,1500) | -0.0867 | 居民点距离地块中心远，[1500,+∞) | -0.1734 |
| 田面平整度 | 平整 | 0.1112 | 较平整 | 0.0556 | 一般 | 0 | 较不平整 | -0.0768 | 不平整 | -0.1537 |
| 土地利用状况 | 利用现状 | 水田水浇地 | 0.0605 | 水田水浇地轮耕 | 0.0303 | 旱地 | 0 | 休耕水田、轮耕旱地 | -0.0418 | 休耕旱地 | -0.0837 |
| 人均耕地面积（亩） | [0,0.03） | 0.1027 | [0.03,0.10) | 0.0513 | [0.10,0.30) | 0 | [0.30,1) | -0.0710 | [1,+∞） | -0.1419 |
| 利用集约度 | 利用集约度高 | 0.0908 | 利用集约度较高 | 0.0454 | 利用集约度一般 | 0 | 利用集约度较低 | -0.0627 | 利用集约度低 | -0.1255 |
| 经营效益 | 经营效益好 | 0.0799 | 经营效益较好 | 0.0400 | 经营效益较一般 | 0 | 经营效益较低 | -0.0552 | 经营效益低 | -0.1105 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高 | 0.2441 | 距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高 | 0.1221 | 距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般 | 0 | 距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低 | -0.1687 | 距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低 | -0.3375 |
| 农贸市场影响度 | 距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场 | 0.2169 | 距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场 | 0.1085 | 距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场 | 0 | 有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远 | -0.1499 | 镇级区内无农贸市场 | -0.2999 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 临交通型主干道，道路通达度高 | 0.1918 | 临交通型次干道，道路通达度较高 | 0.0959 | 临混合型道路，道路通达度一般 | 0 | 临支路，道路通达度较低 | -0.1325 | 不临路，道路通达度低 | -0.2651 |
| 对外交通便利度 | 有大型车站、高速路口，且在周边地区 | 0.2217 | 有大型车站、高速路口，距离较近 | 0.1108 | 有小型车站、高速路口，距离适中 | 0 | 有小型车站、高速路口，距离较远 | -0.1532 | 无车站、高速路口 | -0.3064 |

### 

#### 2、年期修正

年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 承包经营权使用年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 承包经营年期 |
| *m* | *——* | 法定最高承包年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

**表4-2-4 集体农用地—耕地承包经营权年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0556 | 0.1091 | 0.1605 | 0.2099 | 0.2574 | 0.3032 | 0.3471 | 0.3894 | 0.4300 | 0.4691 |
| 剩余年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.5066 | 0.5427 | 0.5775 | 0.6109 | 0.6430 | 0.6739 | 0.7035 | 0.7321 | 0.7595 | 0.7859 |
| 剩余年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.8113 | 0.8357 | 0.8592 | 0.8817 | 0.9034 | 0.9243 | 0.9443 | 0.9636 | 0.9822 | 1.0000 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷（1+r）m]*直接计算；②表中为耕地还原利率取4.00％条件下的年期修正系数。

## 

### （三）园地基准地价修正体系

#### 1、地价影响因素修正

**表4-3-1 揭阳市区集体农用地—一级园地修正系数表**

单位：%

| **优劣度**  **因素** | | | **优** | **修正**  **系数** | **较优** | **修正**  **系数** | **一般** | **修正**  **系数** | **较劣** | **修正**  **系数** | **劣** | **修正**  **系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自然因素 | 土壤  条件 | 有效土层厚度（厘米） | [80,+∞） | 0.4397 | [60,80） | 0.2198 | [40,60) | 0 | [20,40) | -0.1832 | [0,20) | -0.3664 |
| 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 0.4080 | 中壤 | 0.2040 | 重壤 | 0 | 粘土 | -0.1700 | 砾石土、砂土 | -0.3400 |
| 土壤酸碱度 | [6.0,7.9) | 0.3322 | [5.5,6.0) | 0.1661 | [5.0,5.5)，[7.9,8.5) | 0 | [4.5,5.0) | -0.1384 | [0,4.5) | -0.2768 |
| 土壤有机质含量（%） | [3,+∞） | 0.3091 | [2,3) | 0.1546 | [1,2) | 0 | [0.6,1) | -0.1288 | [0,0.6) | -0.2576 |
| 水资源  状况 | 水源质量 | 水源质量优 | 0.5222 | 水源质量较优 | 0.2611 | 水源质量一般 | 0 | 水源质量较差 | -0.2176 | 水源质量差 | -0.4352 |
| 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | [2800, +∞) | 0.5270 | [2600,2800) | 0.2635 | [2400,2600) | 0 | [2200,2400) | -0.2196 | [0,2200) | -0.4392 |
| 年平均温度 | [20℃,25℃） | 0.5136 | [15℃,20℃) | 0.2568 | [10℃,15℃),  [25℃,30℃) | 0 | [0℃,10℃) | -0.2140 | [-∞,0℃),  [30℃,+∞) | -0.4280 |
| 生态环  境状况 | 水土流失状况 | 无 | 0.4954 | 轻度 | 0.2477 | 中度 | 0 | 严重 | -0.2064 | 重度 | -0.4128 |
| 地形地貌 | 地貌类型 | 丘陵 | 0.3427 | 平原 | 0.1714 | 台地 | 0 | 山地 | -0.1428 | —— | —— |
| 地形坡度（°） | [0,5) | 0.3216 | [5,8) | 0.1608 | [8,15) | 0 | [15,25) | -0.1340 | [25, 90] | -0.2680 |
| 海拔 | [0,100) | 0.2986 | [100,300) | 0.1493 | [300,800) | 0 | [800,1000) | -0.1244 | [1000,+∞） | -0.2488 |
| 社会经济因素 | 土地利  用状况 | 利用集约度 | 利用集约度高 | 0.5491 | 利用集约度较高 | 0.2746 | 利用集约度一般 | 0 | 利用集约度较低 | -0.2288 | 利用集约度低 | -0.4576 |
| 经营效益 | 经营效益好 | 0.6173 | 经营效益较好 | 0.3086 | 经营效益较一般 | 0 | 经营效益较低 | -0.2572 | 经营效益低 | -0.5144 |
| 基础设  施条件 | 灌溉条件 | 充分满足 | 0.3456 | 基本满足 | 0.1728 | 一般满足 | 0 | 有灌溉，但保证率低 | -0.1440 | 无灌溉条件 | -0.2880 |
| 排水条件 | 排水体系健全 | 0.2515 | 排水体系基本健全 | 0.1258 | 排水体系一般 | 0 | 有排水体系，但排水差 | -0.1048 | 无排水体系 | -0.2096 |
| 园艺设施状况 | 园艺设施健全 | 0.3360 | 园艺设施基本健全 | 0.1680 | 园艺设施一般 | 0 | 有园艺设施，但基础设施较差 | -0.1400 | 无园艺设施 | -0.2800 |
| 经营便  利条件 | 经营距离 | 距离近 | 0.4003 | 距离较近 | 0.2002 | 距离一般 | 0 | 距离较远 | -0.1668 | 距离很远 | -0.3336 |
| 区位因素 | 区位  条件 | 城镇影响度 | 距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高 | 0.5453 | 距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高 | 0.2726 | 距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般 | 0 | 距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低 | -0.2272 | 距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低 | -0.4544 |
| 农贸市场影响度 | 距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场 | 0.6000 | 距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场 | 0.3000 | 距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场 | 0 | 有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远 | -0.2500 | 镇级区内无农贸市场 | -0.5000 |
| 其他  条件 | 景观及旅游价值 | 旅游生态价值高 | 0.3955 | 旅游生态价值较高 | 0.1978 | 旅游生态价值一般 | 0 | 旅游及景观价值较差 | -0.1648 | 无景观及旅游价值 | -0.3296 |
| 交通  条件 | 道路通达度 | 临交通型主干道，道路通达度高 | 0.5309 | 临交通型次干道，道路通达度较高 | 0.2654 | 临混合型道路，道路通达度一般 | 0 | 临支路，道路通达度较低 | -0.2212 | 不临路，道路通达度低 | -0.4424 |
| 对外交通便利度 | 有大型车站、高速路口，且在周边地区 | 0.5184 | 有大型车站、高速路口，距离较近 | 0.2592 | 有小型车站、高速路口，距离适中 | 0 | 有小型车站、高速路口，距离较远 | -0.2160 | 无车站、高速路口 | -0.4320 |

**表4-3-2 揭阳市区集体农用地—二级园地修正系数表**

单位：%

| **优劣度**  **因素** | | | **优** | **修正**  **系数** | **较优** | **修正**  **系数** | **一般** | **修正**  **系数** | **较劣** | **修正**  **系数** | **劣** | **修正**  **系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自然因素 | 土壤  条件 | 有效土层厚度（厘米） | [80,+∞） | 0.3847 | [60,80） | 0.1924 | [40,60) | 0 | [20,40) | -0.1649 | [0,20) | -0.3298 |
| 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 0.3570 | 中壤 | 0.1785 | 重壤 | 0 | 粘土 | -0.1530 | 砾石土、砂土 | -0.3060 |
| 土壤酸碱度 | [6.0,7.9) | 0.2906 | [5.5,6.0) | 0.1453 | [5.0,5.5)，[7.9,8.5) | 0 | [4.5,5.0) | -0.1246 | [0,4.5) | -0.2491 |
| 土壤有机质含量（%） | [3,+∞） | 0.2705 | [2,3) | 0.1352 | [1,2) | 0 | [0.6,1) | -0.1159 | [0,0.6) | -0.2318 |
| 水资源  状况 | 水源质量 | 水源质量优 | 0.4570 | 水源质量较优 | 0.2285 | 水源质量一般 | 0 | 水源质量较差 | -0.1958 | 水源质量差 | -0.3917 |
| 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | [2800, +∞) | 0.4612 | [2600,2800) | 0.2306 | [2400,2600) | 0 | [2200,2400) | -0.1976 | [0,2200) | -0.3953 |
| 年平均温度 | [20℃,25℃） | 0.4494 | [15℃,20℃) | 0.2247 | [10℃,15℃),  [25℃,30℃) | 0 | [0℃,10℃) | -0.1926 | [-∞,0℃),  [30℃,+∞) | -0.3852 |
| 生态环  境状况 | 水土流失状况 | 无 | 0.4334 | 轻度 | 0.2167 | 中度 | 0 | 严重 | -0.1858 | 重度 | -0.3715 |
| 地形地貌 | 地貌类型 | 丘陵 | 0.2999 | 平原 | 0.1499 | 台地 | 0 | 山地 | -0.1285 | —— | —— |
| 地形坡度（°） | [0,5) | 0.2814 | [5,8) | 0.1407 | [8,15) | 0 | [15,25) | -0.1206 | [25, 90] | -0.2412 |
| 海拔 | [0,100) | 0.2612 | [100,300) | 0.1306 | [300,800) | 0 | [800,1000) | -0.1120 | [1000,+∞） | -0.2239 |
| 社会经济因素 | 土地利  用状况 | 利用集约度 | 利用集约度高 | 0.4805 | 利用集约度较高 | 0.2402 | 利用集约度一般 | 0 | 利用集约度较低 | -0.2059 | 利用集约度低 | -0.4118 |
| 经营效益 | 经营效益好 | 0.5401 | 经营效益较好 | 0.2701 | 经营效益较一般 | 0 | 经营效益较低 | -0.2315 | 经营效益低 | -0.4630 |
| 基础设  施条件 | 灌溉条件 | 充分满足 | 0.3024 | 基本满足 | 0.1512 | 一般满足 | 0 | 有灌溉，但保证率低 | -0.1296 | 无灌溉条件 | -0.2592 |
| 排水条件 | 排水体系健全 | 0.2201 | 排水体系基本健全 | 0.1100 | 排水体系一般 | 0 | 有排水体系，但排水差 | -0.0943 | 无排水体系 | -0.1886 |
| 园艺设施状况 | 园艺设施健全 | 0.2940 | 园艺设施基本健全 | 0.1470 | 园艺设施一般 | 0 | 有园艺设施，但基础设施较差 | -0.1260 | 无园艺设施 | -0.2520 |
| 经营便  利条件 | 经营距离 | 距离近 | 0.3503 | 距离较近 | 0.1751 | 距离一般 | 0 | 距离较远 | -0.1501 | 距离很远 | -0.3002 |
| 区位因素 | 区位  条件 | 城镇影响度 | 距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高 | 0.4771 | 距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高 | 0.2386 | 距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般 | 0 | 距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低 | -0.2045 | 距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低 | -0.4090 |
| 农贸市场影响度 | 距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场 | 0.5250 | 距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场 | 0.2625 | 距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场 | 0 | 有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远 | -0.2250 | 镇级区内无农贸市场 | -0.4500 |
| 其他  条件 | 景观及旅游价值 | 旅游生态价值高 | 0.3461 | 旅游生态价值较高 | 0.1730 | 旅游生态价值一般 | 0 | 旅游及景观价值较差 | -0.1483 | 无景观及旅游价值 | -0.2966 |
| 交通  条件 | 道路通达度 | 临交通型主干道，道路通达度高 | 0.4645 | 临交通型次干道，道路通达度较高 | 0.2323 | 临混合型道路，道路通达度一般 | 0 | 临支路，道路通达度较低 | -0.1991 | 不临路，道路通达度低 | -0.3982 |
| 对外交通便利度 | 有大型车站、高速路口，且在周边地区 | 0.4536 | 有大型车站、高速路口，距离较近 | 0.2268 | 有小型车站、高速路口，距离适中 | 0 | 有小型车站、高速路口，距离较远 | -0.1944 | 无车站、高速路口 | -0.3888 |

**表4-3-3 揭阳市区集体农用地—三级园地修正系数表**

单位：%

| **优劣度**  **因素** | | | **优** | **修正**  **系数** | **较优** | **修正**  **系数** | **一般** | **修正**  **系数** | **较劣** | **修正**  **系数** | **劣** | **修正**  **系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自然因素 | 土壤  条件 | 有效土层厚度（厘米） | [80,+∞） | 0.3481 | [60,80） | 0.1740 | [40,60) | 0 | [20,40) | -0.1374 | [0,20) | -0.2748 |
| 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 0.3230 | 中壤 | 0.1615 | 重壤 | 0 | 粘土 | -0.1275 | 砾石土、砂土 | -0.2550 |
| 土壤酸碱度 | [6.0,7.9) | 0.2630 | [5.5,6.0) | 0.1315 | [5.0,5.5)，[7.9,8.5) | 0 | [4.5,5.0) | -0.1038 | [0,4.5) | -0.2076 |
| 土壤有机质含量（%） | [3,+∞） | 0.2447 | [2,3) | 0.1224 | [1,2) | 0 | [0.6,1) | -0.0966 | [0,0.6) | -0.1932 |
| 水资源  状况 | 水源质量 | 水源质量优 | 0.4134 | 水源质量较优 | 0.2067 | 水源质量一般 | 0 | 水源质量较差 | -0.1632 | 水源质量差 | -0.3264 |
| 局部气候差异 | 年降水量（毫米） | [2800, +∞) | 0.4172 | [2600,2800) | 0.2086 | [2400,2600) | 0 | [2200,2400) | -0.1647 | [0,2200) | -0.3294 |
| 年平均温度 | [20℃,25℃） | 0.4066 | [15℃,20℃) | 0.2033 | [10℃,15℃),  [25℃,30℃) | 0 | [0℃,10℃) | -0.1605 | [-∞,0℃),  [30℃,+∞) | -0.3210 |
| 生态环  境状况 | 水土流失状况 | 无 | 0.3922 | 轻度 | 0.1961 | 中度 | 0 | 严重 | -0.1548 | 重度 | -0.3096 |
| 地形地貌 | 地貌类型 | 丘陵 | 0.2713 | 平原 | 0.1357 | 台地 | 0 | 山地 | -0.1071 | —— | —— |
| 地形坡度（°） | [0,5) | 0.2546 | [5,8) | 0.1273 | [8,15) | 0 | [15,25) | -0.1005 | [25, 90] | -0.2010 |
| 海拔 | [0,100) | 0.2364 | [100,300) | 0.1182 | [300,800) | 0 | [800,1000) | -0.0933 | [1000,+∞） | -0.1866 |
| 社会经济因素 | 土地利  用状况 | 利用集约度 | 利用集约度高 | 0.4347 | 利用集约度较高 | 0.2174 | 利用集约度一般 | 0 | 利用集约度较低 | -0.1716 | 利用集约度低 | -0.3432 |
| 经营效益 | 经营效益好 | 0.4887 | 经营效益较好 | 0.2443 | 经营效益较一般 | 0 | 经营效益较低 | -0.1929 | 经营效益低 | -0.3858 |
| 基础设  施条件 | 灌溉条件 | 充分满足 | 0.2736 | 基本满足 | 0.1368 | 一般满足 | 0 | 有灌溉，但保证率低 | -0.1080 | 无灌溉条件 | -0.2160 |
| 排水条件 | 排水体系健全 | 0.1991 | 排水体系基本健全 | 0.0996 | 排水体系一般 | 0 | 有排水体系，但排水差 | -0.0786 | 无排水体系 | -0.1572 |
| 园艺设施状况 | 园艺设施健全 | 0.2660 | 园艺设施基本健全 | 0.1330 | 园艺设施一般 | 0 | 有园艺设施，但基础设施较差 | -0.1050 | 无园艺设施 | -0.2100 |
| 经营便  利条件 | 经营距离 | 距离近 | 0.3169 | 距离较近 | 0.1585 | 距离一般 | 0 | 距离较远 | -0.1251 | 距离很远 | -0.2502 |
| 区位因素 | 区位  条件 | 城镇影响度 | 距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高 | 0.4317 | 距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高 | 0.2158 | 距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般 | 0 | 距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低 | -0.1704 | 距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低 | -0.3408 |
| 农贸市场影响度 | 距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场 | 0.4750 | 距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场 | 0.2375 | 距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场 | 0 | 有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远 | -0.1875 | 镇级区内无农贸市场 | -0.3750 |
| 其他  条件 | 景观及旅游价值 | 旅游生态价值高 | 0.3131 | 旅游生态价值较高 | 0.1566 | 旅游生态价值一般 | 0 | 旅游及景观价值较差 | -0.1236 | 无景观及旅游价值 | -0.2472 |
| 交通  条件 | 道路通达度 | 临交通型主干道，道路通达度高 | 0.4203 | 临交通型次干道，道路通达度较高 | 0.2101 | 临混合型道路，道路通达度一般 | 0 | 临支路，道路通达度较低 | -0.1659 | 不临路，道路通达度低 | -0.3318 |
| 对外交通便利度 | 有大型车站、高速路口，且在周边地区 | 0.4104 | 有大型车站、高速路口，距离较近 | 0.2052 | 有小型车站、高速路口，距离适中 | 0 | 有小型车站、高速路口，距离较远 | -0.1620 | 无车站、高速路口 | -0.3240 |

### 

#### 2、年期修正

年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 承包经营权年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 承包经营年期 |
| *m* | *——* | 法定最高承包年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

**表4-3-4 集体农用地—园地承包经营权年期修正系数表**

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

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷（1+r）m]*直接计算；②表中为园地还原利率取4.20％条件下的年期修正系数。

### （四）林地基准地价修正体系

#### 1、地价影响因素修正

**表4-4-1 揭阳市区集体农用地—一级林地修正系数表**

单位：%

| **优劣度**  **因素** | | | **优** | **修正**  **系数** | **较优** | **修正**  **系数** | **一般** | **修正**  **系数** | **较劣** | **修正**  **系数** | **劣** | **修正**  **系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自然因素 | 土壤条件 | 土壤类型 | 水稻土 | 0.1888 | 黄壤、红壤 | 0.0944 | 紫色土 | 0 | —— | —— | 石灰土、石质土、潮土 | -0.1668 |
| 有效土层厚度（厘米） | [80,+∞） | 0.2094 | [60,80） | 0.1047 | [40,60) | 0 | [20,40) | -0.0925 | [0,20) | -0.1851 |
| 土壤有机质含量（%） | [3,100] | 0.1789 | [2,3) | 0.0894 | [1,2) | 0 | [0.6,1) | -0.0790 | [0,0.6） | -0.1581 |
| 土壤酸碱度（pH值） | [6.0,7.9) | 0.1987 | [5.5,6.0) | 0.0993 | [5.0,5.5)，[7.9,8.5) | 0 | [4.5,5.0) | -0.0878 | [0,4.5) | -0.1756 |
| 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 0.1608 | 中壤 | 0.0804 | 重壤 | 0 | 粘土 | -0.0711 | 砾石土、砂土 | -0.1421 |
| 地形地貌 | 地形坡度 | [0,5) | 0.1668 | [5,15) | 0.0834 | [15,25) | 0 | [25,35) | -0.0737 | [35, 90] | -0.1474 |
| 坡向 | 南坡 | 0.1548 | 东南坡、西南坡 | 0.0774 | 东坡、西坡 | 0 | 东北、西北 | -0.0684 | 北坡 | -0.1368 |
| 坡位 | 平地 | 0.1604 | 谷 | 0.0802 | —— | —— | 脊 | -0.0709 | —— | —— |
| 局部气候差异 | 年平均温度 | [20℃,25℃） | 0.2683 | [15℃,20℃) | 0.1342 | [10℃,15℃)  ,[25℃,30℃) | 0 | [0℃,10℃) | -0.1186 | [-∞,0℃),  [30℃,+∞) | -0.2371 |
| 年降水量 | [2800, +∞) | 0.2021 | [2600,2800) | 0.1011 | [2400,2600) | 0 | [2200,2400) | -0.0893 | [0,2200) | -0.1786 |
| 生态环境状况 | 水土流失状况 | 无 | 0.3320 | 轻度 | 0.1660 | 中度 | 0 | 严重 | -0.1467 | 重度 | -0.2934 |
| 社会经济因素 | 土地利用状况 | 经营水平 | 好 | 0.2468 | 中 | 0.1234 | 一般 | 0 | 差 | -0.1091 | 很差 | -0.2181 |
| 利用集约度 | 连片 | 0.1969 | 较集中 | 0.0985 | 集中度一般 | 0 | 较分散 | -0.0870 | 离散 | -0.1740 |
| 生态限制因素 | 商品林，无生态限制 | 0.2180 | 商品林，有一定生态限制 | 0.1090 | 商品林兼部分生态保护功能 | 0 | 公益林生态保护 | -0.0963 | 生态公益林，封山育林 | -0.1927 |
| 基础设施条件 | 集材条件 | 有三条以上集材道路 | 0.2227 | 有2-3条集材道路 | 0.1114 | 有唯一的集材道路 | 0 | 无集材道路，但适宜修建 | -0.0984 | 无集材道路且不容易修建 | -0.1968 |
| 经营便利条件 | 运输距离 | 距离近 | 0.2279 | 距离较近 | 0.1140 | 距离一般 | 0 | 距离较远 | -0.1007 | 距离很远 | -0.2014 |
| 区位因素 | 其他条件 | 生态及旅游价值 | 旅游生态价值高 | 0.2395 | 旅游生态价值较高 | 0.1198 | 旅游生态价值一般 | 0 | 生态及旅游价值较差 | -0.1058 | 无景观及旅游价值 | -0.2117 |
| 区位条件 | 城镇影响度 | 距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高 | 0.2253 | 距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高 | 0.1127 | 距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般 | 0 | 距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低 | -0.0996 | 距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低 | -0.1991 |
| 交通条件 | 对外交通便利度 | 有大型车站、高速路口，且在周边地区 | 0.2447 | 有大型车站、高速路口，距离较近 | 0.1223 | 有小型车站、高速路口，距离适中 | 0 | 有小型车站、高速路口，距离较远 | -0.1081 | 无车站、高速路口 | -0.2162 |
| 道路通达度 | 临交通型主干道，道路通达度高 | 0.2571 | 临交通型次干道，道路通达度较高 | 0.1286 | 临混合型道路，道路通达度一般 | 0 | 临支路，道路通达度较低 | -0.1136 | 不临路，道路通达度低 | -0.2272 |

**表4-4-2 揭阳市区集体农用地—二级林地修正系数表**

单位：%

| **优劣度**  **因素** | | | **优** | **修正**  **系数** | **较优** | **修正**  **系数** | **一般** | **修正**  **系数** | **较劣** | **修正**  **系数** | **劣** | **修正**  **系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自然因素 | 土壤条件 | 土壤类型 | 水稻土 | 0.1624 | 黄壤、红壤 | 0.0812 | 紫色土 | 0 | —— | —— | 石灰土、石质土、潮土 | -0.1405 |
| 有效土层厚度（厘米） | [80,+∞） | 0.1802 | [60,80） | 0.0901 | [40,60) | 0 | [20,40) | -0.0779 | [0,20) | -0.1558 |
| 土壤有机质含量（%） | [3,100] | 0.1539 | [2,3) | 0.0770 | [1,2) | 0 | [0.6,1) | -0.0666 | [0,0.6） | -0.1331 |
| 土壤酸碱度（pH值） | [6.0,7.9) | 0.1709 | [5.5,6.0) | 0.0855 | [5.0,5.5)，[7.9,8.5) | 0 | [4.5,5.0) | -0.0739 | [0,4.5) | -0.1478 |
| 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 0.1384 | 中壤 | 0.0692 | 重壤 | 0 | 粘土 | -0.0598 | 砾石土、砂土 | -0.1197 |
| 地形地貌 | 地形坡度 | [0,5) | 0.1436 | [5,15) | 0.0718 | [15,25) | 0 | [25,35) | -0.0621 | [35, 90] | -0.1242 |
| 坡向 | 南坡 | 0.1332 | 东南坡、西南坡 | 0.0666 | 东坡、西坡 | 0 | 东北、西北 | -0.0576 | 北坡 | -0.1152 |
| 坡位 | 平地 | 0.1380 | 谷 | 0.0690 | —— | —— | 脊 | -0.0597 | —— | —— |
| 局部气候差异 | 年平均温度 | [20℃,25℃） | 0.2309 | [15℃,20℃) | 0.1154 | [10℃,15℃)  ,[25℃,30℃) | 0 | [0℃,10℃) | -0.0998 | [-∞,0℃),  [30℃,+∞) | -0.1997 |
| 年降水量 | [2800, +∞) | 0.1739 | [2600,2800) | 0.0870 | [2400,2600) | 0 | [2200,2400) | -0.0752 | [0,2200) | -0.1504 |
| 生态环境状况 | 水土流失状况 | 无 | 0.2856 | 轻度 | 0.1428 | 中度 | 0 | 严重 | -0.1235 | 重度 | -0.2470 |
| 社会经济因素 | 土地利用状况 | 经营水平 | 好 | 0.2124 | 中 | 0.1062 | 一般 | 0 | 差 | -0.0918 | 很差 | -0.1837 |
| 利用集约度 | 连片 | 0.1695 | 较集中 | 0.0847 | 集中度一般 | 0 | 较分散 | -0.0733 | 离散 | -0.1466 |
| 生态限制因素 | 商品林，无生态限制 | 0.1876 | 商品林，有一定生态限制 | 0.0938 | 商品林兼部分生态保护功能 | 0 | 公益林生态保护 | -0.0811 | 生态公益林，封山育林 | -0.1622 |
| 基础设施条件 | 集材条件 | 有三条以上集材道路 | 0.1917 | 有2-3条集材道路 | 0.0958 | 有唯一的集材道路 | 0 | 无集材道路，但适宜修建 | -0.0829 | 无集材道路且不容易修建 | -0.1658 |
| 经营便利条件 | 运输距离 | 距离近 | 0.1961 | 距离较近 | 0.0981 | 距离一般 | 0 | 距离较远 | -0.0848 | 距离很远 | -0.1696 |
| 区位因素 | 其他条件 | 生态及旅游价值 | 旅游生态价值高 | 0.2061 | 旅游生态价值较高 | 0.1030 | 旅游生态价值一般 | 0 | 生态及旅游价值较差 | -0.0891 | 无景观及旅游价值 | -0.1782 |
| 区位条件 | 城镇影响度 | 距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高 | 0.1939 | 距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高 | 0.0969 | 距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般 | 0 | 距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低 | -0.0838 | 距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低 | -0.1677 |
| 交通条件 | 对外交通便利度 | 有大型车站、高速路口，且在周边地区 | 0.2105 | 有大型车站、高速路口，距离较近 | 0.1053 | 有小型车站、高速路口，距离适中 | 0 | 有小型车站、高速路口，距离较远 | -0.0910 | 无车站、高速路口 | -0.1821 |
| 道路通达度 | 临交通型主干道，道路通达度高 | 0.2213 | 临交通型次干道，道路通达度较高 | 0.1106 | 临混合型道路，道路通达度一般 | 0 | 临支路，道路通达度较低 | -0.0957 | 不临路，道路通达度低 | -0.1914 |

**表4-4-3 揭阳市区集体农用地—三级林地修正系数表**

单位：%

| **优劣度**  **因素** | | | **优** | **修正**  **系数** | **较优** | **修正**  **系数** | **一般** | **修正**  **系数** | **较劣** | **修正**  **系数** | **劣** | **修正**  **系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自然因素 | 土壤条件 | 土壤类型 | 水稻土 | 0.1361 | 黄壤、红壤 | 0.0680 | 紫色土 | 0 | —— | —— | 石灰土、石质土、潮土 | -0.1098 |
| 有效土层厚度（厘米） | [80,+∞） | 0.1510 | [60,80） | 0.0755 | [40,60) | 0 | [20,40) | -0.0609 | [0,20) | -0.1218 |
| 土壤有机质含量（%） | [3,100] | 0.1290 | [2,3) | 0.0645 | [1,2) | 0 | [0.6,1) | -0.0520 | [0,0.6） | -0.1040 |
| 土壤酸碱度（pH值） | [6.0,7.9) | 0.1432 | [5.5,6.0) | 0.0716 | [5.0,5.5)，[7.9,8.5) | 0 | [4.5,5.0) | -0.0578 | [0,4.5) | -0.1155 |
| 土壤质地 | 砂壤、轻壤 | 0.1159 | 中壤 | 0.0580 | 重壤 | 0 | 粘土 | -0.0468 | 砾石土、砂土 | -0.0935 |
| 地形地貌 | 地形坡度 | [0,5) | 0.1203 | [5,15) | 0.0601 | [15,25) | 0 | [25,35) | -0.0485 | [35, 90] | -0.0970 |
| 坡向 | 南坡 | 0.1116 | 东南坡、西南坡 | 0.0558 | 东坡、西坡 | 0 | 东北、西北 | -0.0450 | 北坡 | -0.0900 |
| 坡位 | 平地 | 0.1156 | 谷 | 0.0578 | —— | —— | 脊 | -0.0466 | —— | —— |
| 局部气候差异 | 年平均温度 | [20℃,25℃） | 0.1934 | [15℃,20℃) | 0.0967 | [10℃,15℃)  ,[25℃,30℃) | 0 | [0℃,10℃) | -0.0780 | [-∞,0℃),  [30℃,+∞) | -0.1560 |
| 年降水量 | [2800, +∞) | 0.1457 | [2600,2800) | 0.0729 | [2400,2600) | 0 | [2200,2400) | -0.0588 | [0,2200) | -0.1175 |
| 生态环境状况 | 水土流失状况 | 无 | 0.2393 | 轻度 | 0.1197 | 中度 | 0 | 严重 | -0.0965 | 重度 | -0.1930 |
| 社会经济因素 | 土地利用状况 | 经营水平 | 好 | 0.1779 | 中 | 0.0890 | 一般 | 0 | 差 | -0.0718 | 很差 | -0.1435 |
| 利用集约度 | 连片 | 0.1420 | 较集中 | 0.0710 | 集中度一般 | 0 | 较分散 | -0.0573 | 离散 | -0.1145 |
| 生态限制因素 | 商品林，无生态限制 | 0.1572 | 商品林，有一定生态限制 | 0.0786 | 商品林兼部分生态保护功能 | 0 | 公益林生态保护 | -0.0634 | 生态公益林，封山育林 | -0.1268 |
| 基础设施条件 | 集材条件 | 有三条以上集材道路 | 0.1606 | 有2-3条集材道路 | 0.0803 | 有唯一的集材道路 | 0 | 无集材道路，但适宜修建 | -0.0648 | 无集材道路且不容易修建 | -0.1295 |
| 经营便利条件 | 运输距离 | 距离近 | 0.1643 | 距离较近 | 0.0822 | 距离一般 | 0 | 距离较远 | -0.0663 | 距离很远 | -0.1325 |
| 区位因素 | 其他条件 | 生态及旅游价值 | 旅游生态价值高 | 0.1727 | 旅游生态价值较高 | 0.0863 | 旅游生态价值一般 | 0 | 生态及旅游价值较差 | -0.0696 | 无景观及旅游价值 | -0.1393 |
| 区位条件 | 城镇影响度 | 距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模大，生产水平高 | 0.1624 | 距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高 | 0.0812 | 距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般 | 0 | 距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低 | -0.0655 | 距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低 | -0.1310 |
| 交通条件 | 对外交通便利度 | 有大型车站、高速路口，且在周边地区 | 0.1764 | 有大型车站、高速路口，距离较近 | 0.0882 | 有小型车站、高速路口，距离适中 | 0 | 有小型车站、高速路口，距离较远 | -0.0711 | 无车站、高速路口 | -0.1423 |
| 道路通达度 | 临交通型主干道，道路通达度高 | 0.1854 | 临交通型次干道，道路通达度较高 | 0.0927 | 临混合型道路，道路通达度一般 | 0 | 临支路，道路通达度较低 | -0.0748 | 不临路，道路通达度低 | -0.1495 |

### 

#### 2、年期修正

年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 承包经营权年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 承包经营年期 |
| *m* | *——* | 法定最高承包年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

**表4-4-4 集体农用地—林地承包经营权年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余年限 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0387 | 0.0761 | 0.1121 | 0.1468 | 0.1803 | 0.2126 | 0.2437 | 0.2737 | 0.3027 | 0.3306 |
| 剩余年限 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.3576 | 0.3835 | 0.4086 | 0.4327 | 0.4560 | 0.4784 | 0.5001 | 0.5210 | 0.5411 | 0.5605 |
| 剩余年限 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.5793 | 0.5973 | 0.6147 | 0.6315 | 0.6477 | 0.6633 | 0.6784 | 0.6929 | 0.7069 | 0.7204 |
| 剩余年限 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.7334 | 0.7460 | 0.7581 | 0.7698 | 0.7810 | 0.7919 | 0.8023 | 0.8124 | 0.8222 | 0.8316 |
| 剩余年限 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.8406 | 0.8494 | 0.8578 | 0.8659 | 0.8737 | 0.8813 | 0.8886 | 0.8956 | 0.9023 | 0.9089 |
| 剩余年限 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| 修正系数 | 0.9152 | 0.9212 | 0.9271 | 0.9327 | 0.9382 | 0.9434 | 0.9485 | 0.9534 | 0.9581 | 0.9626 |
| 剩余年限 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| 修正系数 | 0.9670 | 0.9712 | 0.9753 | 0.9792 | 0.9830 | 0.9867 | 0.9902 | 0.9936 | 0.9968 | 1.0000 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷（1+r）m]*直接计算；②表中为林地还原利率取3.70％条件下的年期修正系数。

### （五）坑塘水面基准地价修正体系

#### 1、地价影响因素修正

**表4-5-1 揭阳市区集体农用地—一级坑塘水面修正系数表**

单位：%

| **优劣度**  **因素** | | | **优** | **修正**  **系数** | **较优** | **修正**  **系数** | **一般** | **修正**  **系数** | **较劣** | **修正**  **系数** | **劣** | **修正**  **系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自然因素 | 水资源状况 | 水源条件 | 紧邻地表水源 | 0.8104 | 距离地表水源较近 | 0.4052 | 距离地表水源距离一般 | 0 | 距离地表水源距离较远 | -0.3235 | 附近无地表水源 | -0.6470 |
| 水源类型 | 地表水 | 0.5557 | —— | —— | 浅层地下水 | 0 | 深层地下水 | -0.2218 | —— | —— |
| 保水能力 | 保水能力好 | 0.4189 | 保水能力较好 | 0.2094 | 保水能力一般 | 0 | 保水能力较差 | -0.1672 | 保水能力差 | -0.3344 |
| 水源质量 | 水源质量优 | 0.4808 | 水源质量较优 | 0.2404 | 水源质量一般 | 0 | 水源质量较差 | -0.1919 | 水源质量差 | -0.3838 |
| 地形地貌 | 地貌类型 | 平原 | 0.8687 | —— | —— | 台地 | 0 | 丘陵 | -0.3468 | 山地 | -0.6935 |
| 生态环境状况 | 生态条件 | 生态环境优，水源保护涵养区 | 0.8842 | 生态环境较好，水源保护涵养区 | 0.4421 | 生态环境一般，一般水源区 | 0 | 生态环境较差 | -0.3529 | 生态环境较差，附近存在污染源 | -0.7059 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 供电条件 | 附近有水电站，供电设施完善，供电满足 | 0.5248 | 附近有水电站，供电设施一般，供电基本满足 | 0.2624 | 供电一般满足 | 0 | 有供电设施，但供电保证率低 | -0.2095 | 无供电设施 | -0.4190 |
| 排水条件 | 排水体系健全 | 0.4379 | 排水体系基本健全 | 0.2190 | 排水体系一般 | 0 | 有排水体系，但排水差 | -0.1748 | 无排水体系 | -0.3496 |
| 土地利用状况 | 规模聚集度 | 规模聚集度高 | 0.4046 | 规模聚集度较高 | 0.2023 | 规模聚集度一般 | 0 | 规模聚集度较低 | -0.1615 | 规模聚集度低 | -0.3230 |
| 经营水平 | 经营效益好 | 0.4641 | 经营效益较好 | 0.2321 | 经营效益较一般 | 0 | 经营效益较低 | -0.1853 | 经营效益低 | -0.3705 |
| 利用现状 | 充分利用 | 0.3273 | 较好利用 | 0.1636 | 一般利用 | 0 | 较差利用 | -0.1306 | 无利用与管理 | -0.2613 |
| 种养殖条件 | 养殖作业距离 | 在居民点周边 | 0.3594 | 在居民点较近 | 0.1797 | 距离居民点附近 | 0 | 距离居民点较远 | -0.1435 | 处在偏远山上 | -0.2869 |
| 坑塘形状 | 坑塘形状规整 | 0.2666 | 坑塘形状较规整 | 0.1333 | 坑塘形状一般 | 0 | 坑塘形状较不规整 | -0.1064 | 坑塘形状极不规整 | -0.2128 |
| 坑塘大小 | 坑塘面积适中 | 0.2844 | 坑塘面积较适中 | 0.1422 | 坑塘面积一般 | 0 | 坑塘面积过大或过小 | -0.1135 | 坑塘面积极大或极小 | -0.2271 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模较大，生产水平高 | 1.2733 | 距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高 | 0.6367 | 距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般 | 0 | 距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低 | -0.5083 | 距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低 | -1.0165 |
| 农贸市场影响度 | 距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场 | 1.2793 | 距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场 | 0.6396 | 距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场 | 0 | 有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远 | -0.5106 | 镇级区内无农贸市场 | -1.0213 |
| 交通条件 | 对外交通便利度 | 有大型车站、高速路口，且在周边地区 | 1.2400 | 有大型车站、高速路口，距离较近 | 0.6200 | 有小型车站、高速路口，距离适中 | 0 | 有小型车站、高速路口，距离较远 | -0.4950 | 无车站、高速路口 | -0.9899 |
| 道路通达度 | 临交通型主干道，道路通达度高 | 1.0198 | 临交通型次干道，道路通达度较高 | 0.5099 | 临混合型道路，道路通达度一般 | 0 | 临支路，道路通达度较低 | -0.4071 | 不临路，道路通达度低 | -0.8142 |

**表4-5-2 揭阳市区集体农用地—二级坑塘水面修正系数表**

单位：%

| **优劣度**  **因素** | | | **优** | **修正**  **系数** | **较优** | **修正**  **系数** | **一般** | **修正**  **系数** | **较劣** | **修正**  **系数** | **劣** | **修正**  **系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自然因素 | 水资源状况 | 水源条件 | 紧邻地表水源 | 0.6878 | 距离地表水源较近 | 0.3439 | 距离地表水源距离一般 | 0 | 距离地表水源距离较远 | -0.3065 | 附近无地表水源 | -0.6129 |
| 水源类型 | 地表水 | 0.4717 | —— | —— | 浅层地下水 | 0 | 深层地下水 | -0.2102 | —— | —— |
| 保水能力 | 保水能力好 | 0.3555 | 保水能力较好 | 0.1778 | 保水能力一般 | 0 | 保水能力较差 | -0.1584 | 保水能力差 | -0.3168 |
| 水源质量 | 水源质量优 | 0.4080 | 水源质量较优 | 0.2040 | 水源质量一般 | 0 | 水源质量较差 | -0.1818 | 水源质量差 | -0.3636 |
| 地形地貌 | 地貌类型 | 平原 | 0.7373 | —— | —— | 台地 | 0 | 丘陵 | -0.3285 | 山地 | -0.6570 |
| 生态环境状况 | 生态条件 | 生态环境优，水源保护涵养区 | 0.7504 | 生态环境较好，水源保护涵养区 | 0.3752 | 生态环境一般，一般水源区 | 0 | 生态环境较差 | -0.3344 | 生态环境较差，附近存在污染源 | -0.6687 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 供电条件 | 附近有水电站，供电设施完善，供电满足 | 0.4454 | 附近有水电站，供电设施一般，供电基本满足 | 0.2227 | 供电一般满足 | 0 | 有供电设施，但供电保证率低 | -0.1985 | 无供电设施 | -0.3969 |
| 排水条件 | 排水体系健全 | 0.3717 | 排水体系基本健全 | 0.1858 | 排水体系一般 | 0 | 有排水体系，但排水差 | -0.1656 | 无排水体系 | -0.3312 |
| 土地利用状况 | 规模聚集度 | 规模聚集度高 | 0.3434 | 规模聚集度较高 | 0.1717 | 规模聚集度一般 | 0 | 规模聚集度较低 | -0.1530 | 规模聚集度低 | -0.3060 |
| 经营水平 | 经营效益好 | 0.3939 | 经营效益较好 | 0.1970 | 经营效益较一般 | 0 | 经营效益较低 | -0.1755 | 经营效益低 | -0.3510 |
| 利用现状 | 充分利用 | 0.2778 | 较好利用 | 0.1389 | 一般利用 | 0 | 较差利用 | -0.1238 | 无利用与管理 | -0.2475 |
| 种养殖条件 | 养殖作业距离 | 在居民点周边 | 0.3050 | 在居民点较近 | 0.1525 | 距离居民点附近 | 0 | 距离居民点较远 | -0.1359 | 处在偏远山上 | -0.2718 |
| 坑塘形状 | 坑塘形状规整 | 0.2262 | 坑塘形状较规整 | 0.1131 | 坑塘形状一般 | 0 | 坑塘形状较不规整 | -0.1008 | 坑塘形状极不规整 | -0.2016 |
| 坑塘大小 | 坑塘面积适中 | 0.2414 | 坑塘面积较适中 | 0.1207 | 坑塘面积一般 | 0 | 坑塘面积过大或过小 | -0.1076 | 坑塘面积极大或极小 | -0.2151 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模较大，生产水平高 | 1.0807 | 距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高 | 0.5404 | 距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般 | 0 | 距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低 | -0.4815 | 距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低 | -0.9630 |
| 农贸市场影响度 | 距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场 | 1.0858 | 距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场 | 0.5429 | 距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场 | 0 | 有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远 | -0.4838 | 镇级区内无农贸市场 | -0.9675 |
| 交通条件 | 对外交通便利度 | 有大型车站、高速路口，且在周边地区 | 1.0524 | 有大型车站、高速路口，距离较近 | 0.5262 | 有小型车站、高速路口，距离适中 | 0 | 有小型车站、高速路口，距离较远 | -0.4689 | 无车站、高速路口 | -0.9378 |
| 道路通达度 | 临交通型主干道，道路通达度高 | 0.8656 | 临交通型次干道，道路通达度较高 | 0.4328 | 临混合型道路，道路通达度一般 | 0 | 临支路，道路通达度较低 | -0.3857 | 不临路，道路通达度低 | -0.7713 |

**表4-5-3 揭阳市区集体农用地—三级坑塘水面修正系数表**

单位：%

| **优劣度**  **因素** | | | **优** | **修正**  **系数** | **较优** | **修正**  **系数** | **一般** | **修正**  **系数** | **较劣** | **修正**  **系数** | **劣** | **修正**  **系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 自然因素 | 水资源状况 | 水源条件 | 紧邻地表水源 | 0.5176 | 距离地表水源较近 | 0.2622 | 距离地表水源距离一般 | 0 | 距离地表水源距离较远 | -0.2860 | 附近无地表水源 | -0.5652 |
| 水源类型 | 地表水 | 0.3549 | —— | —— | 浅层地下水 | 0 | 深层地下水 | -0.1961 | —— | —— |
| 保水能力 | 保水能力好 | 0.2675 | 保水能力较好 | 0.1355 | 保水能力一般 | 0 | 保水能力较差 | -0.1478 | 保水能力差 | -0.2922 |
| 水源质量 | 水源质量优 | 0.3070 | 水源质量较优 | 0.1555 | 水源质量一般 | 0 | 水源质量较差 | -0.1697 | 水源质量差 | -0.3353 |
| 地形地貌 | 地貌类型 | 平原 | 0.5548 | —— | —— | 台地 | 0 | 丘陵 | -0.3066 | 山地 | -0.6059 |
| 生态环境状况 | 生态条件 | 生态环境优，水源保护涵养区 | 0.5647 | 生态环境较好，水源保护涵养区 | 0.2861 | 生态环境一般，一般水源区 | 0 | 生态环境较差 | -0.3121 | 生态环境较差，附近存在污染源 | -0.6167 |
| 社会经济因素 | 基础设施条件 | 供电条件 | 附近有水电站，供电设施完善，供电满足 | 0.3352 | 附近有水电站，供电设施一般，供电基本满足 | 0.1698 | 供电一般满足 | 0 | 有供电设施，但供电保证率低 | -0.1852 | 无供电设施 | -0.3660 |
| 排水条件 | 排水体系健全 | 0.2797 | 排水体系基本健全 | 0.1417 | 排水体系一般 | 0 | 有排水体系，但排水差 | -0.1546 | 无排水体系 | -0.3054 |
| 土地利用状况 | 规模聚集度 | 规模聚集度高 | 0.2584 | 规模聚集度较高 | 0.1309 | 规模聚集度一般 | 0 | 规模聚集度较低 | -0.1428 | 规模聚集度低 | -0.2822 |
| 经营水平 | 经营效益好 | 0.2964 | 经营效益较好 | 0.1502 | 经营效益较一般 | 0 | 经营效益较低 | -0.1638 | 经营效益低 | -0.3237 |
| 利用现状 | 充分利用 | 0.2090 | 较好利用 | 0.1059 | 一般利用 | 0 | 较差利用 | -0.1155 | 无利用与管理 | -0.2283 |
| 种养殖条件 | 养殖作业距离 | 在居民点周边 | 0.2295 | 在居民点较近 | 0.1163 | 距离居民点附近 | 0 | 距离居民点较远 | -0.1268 | 处在偏远山上 | -0.2507 |
| 坑塘形状 | 坑塘形状规整 | 0.1702 | 坑塘形状较规整 | 0.0862 | 坑塘形状一般 | 0 | 坑塘形状较不规整 | -0.0941 | 坑塘形状极不规整 | -0.1859 |
| 坑塘大小 | 坑塘面积适中 | 0.1816 | 坑塘面积较适中 | 0.0920 | 坑塘面积一般 | 0 | 坑塘面积过大或过小 | -0.1004 | 坑塘面积极大或极小 | -0.1984 |
| 区位因素 | 区位条件 | 城镇影响度 | 距离城镇中心近，中心城镇规模大，人口规模较大，生产水平高 | 0.8132 | 距离城镇中心较近，中心城镇规模较大，人口规模较大，生产水平较高 | 0.4120 | 距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般 | 0 | 距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低 | -0.4494 | 距离城镇中心远，中心城镇规模小，人口规模稀缺，生产水平极低 | -0.8881 |
| 农贸市场影响度 | 距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场 | 0.8170 | 距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场 | 0.4139 | 距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场 | 0 | 有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远 | -0.4515 | 镇级区内无农贸市场 | -0.8923 |
| 交通条件 | 对外交通便利度 | 有大型车站、高速路口，且在周边地区 | 0.7919 | 有大型车站、高速路口，距离较近 | 0.4012 | 有小型车站、高速路口，距离适中 | 0 | 有小型车站、高速路口，距离较远 | -0.4376 | 无车站、高速路口 | -0.8649 |
| 道路通达度 | 临交通型主干道，道路通达度高 | 0.6513 | 临交通型次干道，道路通达度较高 | 0.3299 | 临混合型道路，道路通达度一般 | 0 | 临支路，道路通达度较低 | -0.3599 | 不临路，道路通达度低 | -0.7113 |

### 

#### 2、年期修正

年期修正系数计算公式如下：



式中：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Ky* | *——* | 承包经营权年期修正系数 |
| *ml* | *——* | 出让使用年期 |
| *m* | *——* | 土地使用权法定最高出让年限 |
| *r* | *——* | 土地还原利率 |

**表4-5-4 集体农用地—坑塘水面承包经营权年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 剩余年限 | 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 |
| 剩余年限 | 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 |
| 剩余年限 | 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 |

注：①在进行宗地评估时可根据公式*Ky=[1－（1÷（1+r）ml）]÷[1－[1÷（1+r）m]*直接计算；②表中为坑塘水面还原利率取4.30％条件下的年期修正系数。