

【征求意见稿】

# 江门市市区集体农用地 基准地价试点项目

成

果

汇

编

江门市自然资源局  
广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司  
二〇一九年六月

征求意见稿

# 目 录

<b>第一章 工作范围及地价内涵</b> .....	<b>1</b>
一、工作范围.....	1
二、江门市市区基准地价地价内涵.....	2
<b>第二章 基准地价成果</b> .....	<b>4</b>
一、江门市市区集体农用地各级别土地承包经营权地价成果.....	4
二、江门市市区集体农用地各级别土地出租地价成果.....	4
<b>第三章 基准地价修正体系</b> .....	<b>5</b>
一、集体耕地地价修正体系.....	5
二、集体园地地价修正体系.....	20
三、集体林地地价修正体系.....	32
四、集体坑塘水面各因素指标修正.....	40



# 第一章 工作范围及地价内涵

## 一、工作范围

本次江门市市区集体农用地基准地价评估范围为江门市蓬江区、江海区和新会区，工作对象为范围内现有的耕地、园地、林地、坑塘水面四个地类的集体农用地，合计面积为 89897.59 公顷。评估工作范围如下图 1-1 所示（本轮数据成果均统一为 2000 国家大地坐标系）

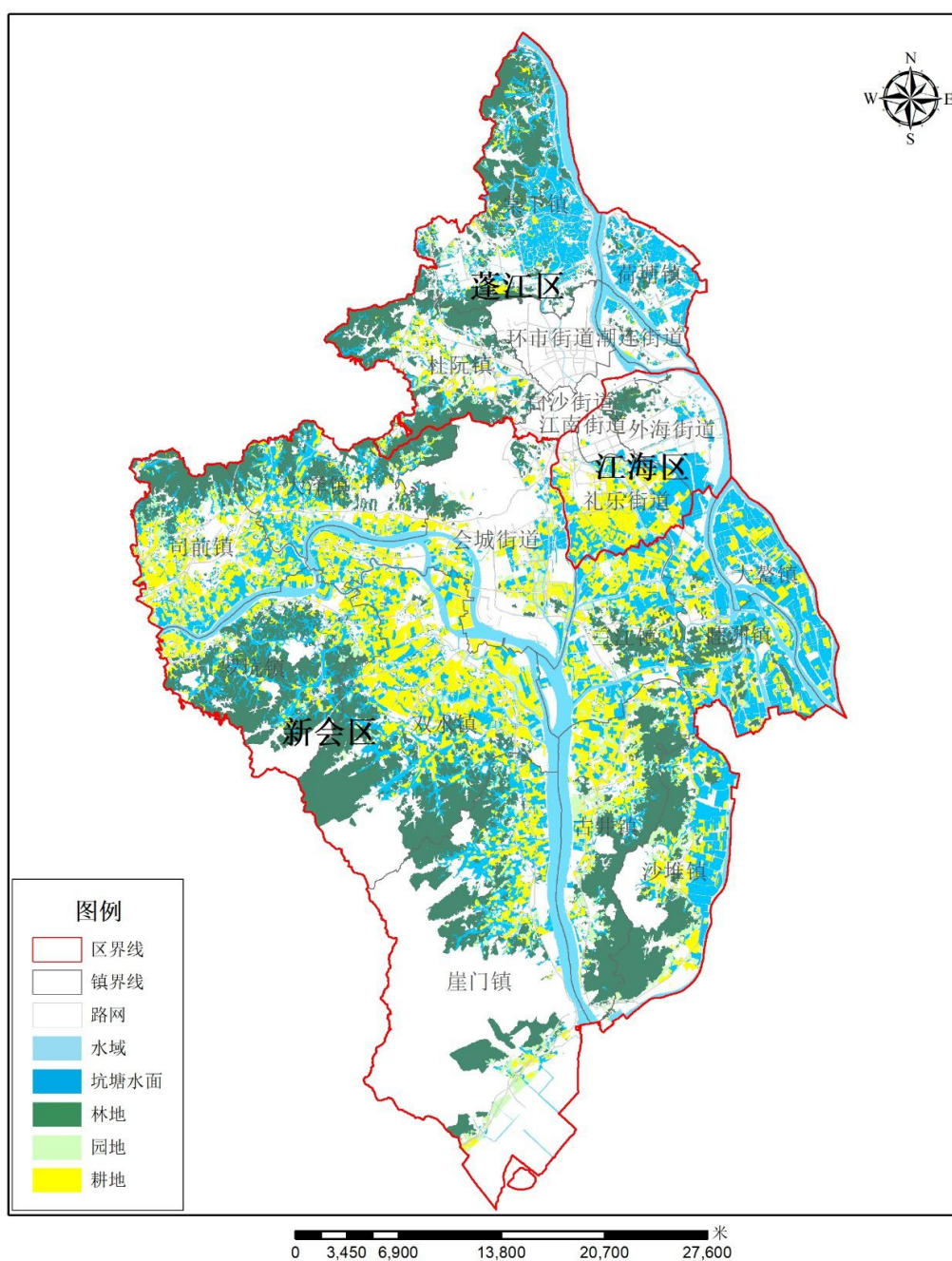


图 1-1 江门市市区集体农用地基准地价评估工作对象分布图

## 二、江门市市区基准地价地价内涵

集体农用地基准地价反映了在现状土地开发和利用条件下，各集体农用地级别内土地收益的平均水平。综合江门市市区集体农用地的分布和利用现状，确定本次江门市市区集体农用地基准地价内涵界定包括土地使用权类型、土地承包经营年期、土地出租年期、基本设施状况、估价期日等。本轮基准地价评估的评估用途中，农用地分为耕地、园地、林地和坑塘水面，价格表现形式分为两种，一为土地承包经营权价格，二为土地出租价格，具体的内涵如下：

1、耕地：土地在正常市场条件，水田种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯，旱地种植类型为春花生-秋甘薯条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中，于估价期日为 2019 年 1 月 1 日、土地使用年期为 30 年的集体土地承包经营权价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）以及土地出租年期为 1 年的土地出租价格（价格单位为元/亩/年，币种为人民币）。

2、园地：土地在正常市场条件，以种植柑橘为种植条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，于估价期日为 2019 年 1 月 1 日、土地使用年期为 30 年的集体土地承包经营权价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）以及土地出租年期为 1 年的土地出租价格（价格单位为元/亩/年，币种为人民币）。

3、林地：土地在正常市场条件，以经济林为种植条件下，设定宗地外道路通达，于估价期日为 2019 年 1 月 1 日、土地使用年期为 70 年的集体土地承包经营权价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）以及土地出租年期为 1 年的土地出租价格（价格单位为元/亩/年，币种为人民币）。

4、坑塘水面：土地在正常市场条件，以四大家鱼及优质鱼等为养殖条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则，于估价期日为 2019 年 1 月 1 日、土地使用年期为 30 年的集体土地承包经营权价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）以及土地出租年期为 1 年的土地出租价格（价格单位为元/亩/年，币种为人民币）。

表 1-1 江门市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	
土地使用权类型	集体土地承包经营权价格、土地出租价格（一年期）	
土地承包经营年期		土地出租年期
耕地、园地、坑塘水面为 30 年，林地为 70 年		耕地、园地、林地、坑塘水面为 1 年
基本设施状况	耕地	土地在正常市场条件，水田种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯，旱地为种植类为春花生-秋甘薯条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。
	园地	土地在正常市场条件，以种植柑橘为种植条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
	林地	土地在正常市场条件，以经济林为种植条件下，设定宗地外道路通达。
	坑塘水面	土地在正常市场条件，以四大家鱼及优质鱼等为养殖条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。
估价期日	2019 年 1 月 1 日	

注：本次基准地价价格存在两种表现形式，其中在设定土地出租年期下的集体土地出租价格，在当地标准耕作制度下，根据三资平台数据及外业调查情况等实际情况，集体土地出租价格年期单位为1年，适用年期为5年。

## 第二章 基准地价成果

### 一、江门市市区集体农用地各级别土地承包经营权地价成果

表 2-1 江门市市区集体农用地各用途级别基准地价土地承包经营权地价表

级别			一级	二级	三级	四级
耕地	水田	元/平方米	52	45	40	36
		万元/亩	3.47	3.00	2.67	2.40
	旱地	元/平方米	49	42	37	33
		万元/亩	3.27	2.80	2.47	2.20
园地		元/平方米	49	41	35	32
		万元/亩	3.27	2.73	2.33	2.13
林地		元/平方米	29	24	22	--
		万元/亩	1.93	1.60	1.47	--
坑塘水面		元/平方米	65	56	53	49
		万元/亩	4.33	3.73	3.53	3.27

### 二、江门市市区集体农用地各级别土地出租地价成果

本次集体农用地土地出租价格为在设定的标准耕作制度下土地出租年期为 1 年的出租价格。

表 2-2 江门市市区各用途集体农用地基准地价土地出租地价表

单位：元/亩/年

级别		一级	二级	三级	四级
耕地	水田	760	652	544	497
	旱地	672	595	527	487
园地		895	840	728	539
林地		376	265	201	--
坑塘水面		1667	1420	1111	838



### 第三章 基准地价修正体系

按照规程要求评估的基准地价，应反映农用地价格变化，能为加强农用地价格评估与管理提供支撑，仅仅掌握基准地价是不够的，由于各宗地之间还存在各种各样程度不一的差异，因此还需掌握宗地的具体价格。编制宗地地价修正体系，是在分析宗地地价的影响因素与基准地价、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、集体耕地地价修正体系

##### （一）集体耕地地价公式

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

耕地总地价=耕地单位面积地价×耕地总土地面积

##### （二）各因素指标修正

表 3-1 江门市市区集体耕地基准地价一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	1.00%	处于平原、丘陵过渡地带	0.50%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.53%	处于山地地带	-1.07%
地形坡度(°)	[0, 2)	0.95%	[2, 5)	0.47%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.50%	[15, 25)	-1.01%
田面坡度(°)	[0, 2)	0.60%	[2, 5)	0.30%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.32%	[15, 25)	-0.64%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
有效土层厚度 (cm)	[100, +∞)	0.89%	[80, 100)	0.45%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.47%	[0, 30)	-0.95%
土壤质地	壤土	0.97%	粘土	0.48%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.51%	砾质土	-1.03%
剖面构型	通体壤、壤砂壤	0.61%	壤粘壤、砂粘粘、壤粘粘	0.30%	粘砂粘、通体粘	0.00%	砂粘砂、壤砂砂	-0.32%	粘砂砂、通体砾	-0.64%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.60%	[5.5, 6.0)	0.30%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5]	0.00%	[4.5, 5.0)	-0.32%	[0, 4.5) 或 (8.5, 14]	-0.63%
土壤有机质含量 (%)	[3, 100]	0.98%	[2, 3)	0.49%	[1, 2)	0.00%	[0.6, 1)	-0.52%	[0, 0.6)	-1.04%
灌溉水源水质	水质达到Ⅰ类标准	2.43%	水质达到Ⅱ类标准	1.21%	水质达到Ⅲ类标准	0.00%	水质达到Ⅳ类标准	-1.29%	水质达到Ⅴ类标准	-2.58%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.65%	基本不发生水土流失	0.33%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.35%	高度易发水土流失	-0.69%
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物无害	0.88%	清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响	0.44%	有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染, 对农田和作物有影响较大	-0.47%	重度污染	-0.93%
灌溉条件	充分满足, 可随时灌溉农田	0.97%	基本满足, 有良好的灌溉系统, 在关键需水季节有灌溉保证	0.49%	一般满足, 有灌溉系统, 在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善, 灌溉条件较差	-0.51%	无灌溉条件	-1.03%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施(包括抽排)，无洪涝灾害	0.76%	排水条件较好，排水体系(包括抽排)基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.38%	排水条件一般，排水体系(包括抽排)一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0.00%	排水体系(包括抽排)较差，有轻度洪涝	-0.41%	无排水体系(包括抽排)，经常洪涝	-0.81%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.73%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较完善	0.36%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0.00%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.39%	水利、机耕路、机械化等农田设施欠缺	-0.77%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	1.88%	[500, 1000)	0.94%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-1.00%	[2000, +∞)	-1.99%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.92%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.46%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.49%	丢弃或荒弃的耕地	-0.98%
利用集约度	集约程度高，区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.90%	集约程度较高，区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.45%	集约程度一般，区域内田块分布相对分散，种植规模一般	0.00%	集约程度较差，区域内田块分布较零散，种植规模小	-0.48%	集约程度差，区域内田块分布零散，不成规模	-0.95%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 1000)	1.37%	[1000, 2000)	0.69%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.73%	[5000, +∞)	-1.46%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离) (m)	[0, 500)	1.33%	[500, 800)	0.67%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.71%	[1500, +∞)	-1.41%
通达道路水平等级	国道能通达	1.32%	省道能通达	0.66%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.70%	只有村道能通达	-1.40%
对外交通便利度(距离物流中心、货运中心、高速公路口) (m)	[0, 1500)	1.25%	[1500, 3000)	0.63%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.66%	[8000, +∞)	-1.33%

表 3-2 江门市市区集体耕地基准地价二级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.96%	处于平原、丘陵过渡地带	0.48%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.52%	处于山地地带	-1.04%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.90%	[2, 5)	0.45%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.49%	[15, 25)	-0.98%
田面坡度 (°)	[0, 2)	0.57%	[2, 5)	0.29%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.31%	[15, 25)	-0.62%
有效土层厚度 (cm)	[100, +∞)	0.85%	[80, 100)	0.43%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.46%	[0, 30)	-0.92%
土壤质地	壤土	0.92%	粘土	0.46%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.50%	砾质土	-1.00%
剖面构型	通体壤、壤砂壤	0.58%	壤粘壤、砂粘粘、壤粘粘	0.29%	粘砂粘、通体粘	0.00%	砂粘砂、壤砂砂	-0.31%	粘砂砂、通体砾	-0.63%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.57%	[5.5, 6.0)	0.29%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5]	0.00%	[4.5, 5.0)	-0.31%	[0, 4.5) 或 (8.5, 14]	-0.62%
土壤有机质含量 (%)	[3, 100]	0.94%	[2, 3)	0.47%	[1, 2)	0.00%	[0.6, 1)	-0.51%	[0, 0.6)	-1.01%
灌溉水源水质	水质达到Ⅰ类标准	2.32%	水质达到Ⅱ类标准	1.16%	水质达到Ⅲ类标准	0.00%	水质达到Ⅳ类标准	-1.25%	水质达到Ⅴ类标准	-2.50%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.62%	基本不发生水土流失	0.31%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.34%	高度易发水土流失	-0.67%
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物无害	0.84%	清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响	0.42%	有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染, 对农田和作物有影响较大	-0.45%	重度污染	-0.90%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
灌溉条件	充分满足，可随时灌溉农田	0.93%	基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证	0.46%	一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善，灌溉条件较差	-0.50%	无灌溉条件	-1.00%
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.73%	排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.36%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0.00%	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	-0.39%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.79%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.70%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较完善	0.35%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0.00%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.38%	水利、机耕路、机械化等农田设施建欠缺	-0.75%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	1.79%	[500, 1000)	0.90%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.97%	[2000, +∞)	-1.94%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.88%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.44%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.47%	丢弃或荒弃的耕地	-0.95%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.86%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.43%	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	0.00%	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	-0.46%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.93%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 1000)	1.31%	[1000, 2000)	0.66%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.71%	[5000, +∞)	-1.42%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 500)	1.27%	[500, 800)	0.63%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.69%	[1500, +∞)	-1.37%
通达道路水平等级	国道能通达	1.26%	省道能通达	0.63%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.68%	只有村道能通达	-1.37%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速路口) (m)	[0, 1500)	1.19%	[1500, 3000)	0.60%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.65%	[8000, +∞)	-1.29%

表 3-3 江门市市区集体耕地基准地价三级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.91%	处于平原、丘陵过渡地带	0.46%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.49%	处于山地地带	-0.98%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.86%	[2, 5)	0.43%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.46%	[15, 25)	-0.93%
田面坡度 (°)	[0, 2)	0.55%	[2, 5)	0.27%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.29%	[15, 25)	-0.59%
有效土层厚度 (cm)	[100, +∞)	0.81%	[80, 100)	0.41%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.44%	[0, 30)	-0.87%
土壤质地	壤土	0.88%	粘土	0.44%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.47%	砾质土	-0.94%
剖面构型	通体壤、壤砂壤	0.55%	壤粘壤、砂粘粘、壤粘粘	0.28%	粘砂粘、通体粘	0.00%	砂粘砂、壤砂砂	-0.30%	粘砂砂、通体砾	-0.59%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.54%	[5.5, 6.0)	0.27%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5]	0.00%	[4.5, 5.0)	-0.29%	[0, 4.5) 或 (8.5, 14]	-0.58%
土壤有机质含量 (%)	[3, 100]	0.89%	[2, 3)	0.45%	[1, 2)	0.00%	[0.6, 1)	-0.48%	[0, 0.6)	-0.96%
灌溉水源水质	水质达到Ⅰ类标准	2.21%	水质达到Ⅱ类标准	1.10%	水质达到Ⅲ类标准	0.00%	水质达到Ⅳ类标准	-1.19%	水质达到Ⅴ类标准	-2.37%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.59%	基本不发生水土流失	0.30%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.32%	高度易发水土流失	-0.64%
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物无害	0.80%	清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响	0.40%	有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染, 对农田和作物有影响较大	-0.43%	重度污染	-0.86%



指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
灌溉条件	充分满足，可随时灌溉农田	0.88%	基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证	0.44%	一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善，灌溉条件较差	-0.47%	无灌溉条件	-0.95%
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.69%	排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.35%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0.00%	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	-0.37%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.75%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.66%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较完善	0.33%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0.00%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.36%	水利、机耕路、机械化等农田设施建欠缺	-0.71%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	[0, 500)	1.71%	[500, 1000)	0.85%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.92%	[2000, +∞)	-1.84%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.84%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.42%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.45%	丢弃或荒弃的耕地	-0.90%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.82%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.41%	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	0.00%	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	-0.44%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.88%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 1000)	1.25%	[1000, 2000)	0.62%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.67%	[5000, +∞)	-1.34%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 500)	1.21%	[500, 800)	0.60%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.65%	[1500, +∞)	-1.30%
通达道路水平等级	国道能通达	1.20%	省道能通达	0.60%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.65%	只有村道能通达	-1.29%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速路口)(m)	[0, 1500)	1.14%	[1500, 3000)	0.57%	[3000, 5000)	0%	[5000, 8000)	-0.61%	[8000, +∞)	-1.22%

表 3-4 江门市市区集体耕地基准地价四级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.87%	处于平原、丘陵过渡地带	0.43%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.46%	处于山地地带	-0.93%
地形坡度 (°)	[0, 2)	0.82%	[2, 5)	0.41%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.44%	[15, 25)	-0.88%
田面坡度 (°)	[0, 2)	0.52%	[2, 5)	0.26%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.28%	[15, 25)	-0.56%
有效土层厚度 (cm)	[100, +∞)	0.77%	[80, 100)	0.39%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.41%	[0, 30)	-0.83%
土壤质地	壤土	0.84%	粘土	0.42%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.45%	砾质土	-0.90%
剖面构型	通体壤、壤砂壤	0.53%	壤粘壤、砂粘粘、壤粘粘	0.26%	粘砂粘、通体粘	0.00%	砂粘砂、壤砂砂	-0.28%	粘砂砂、通体砾	-0.56%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.52%	[5.5, 6.0)	0.26%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5]	0.00%	[4.5, 5.0)	-0.28%	[0, 4.5) 或 (8.5, 14]	-0.55%
土壤有机质含量 (%)	[3, 100]	0.85%	[2, 3)	0.43%	[1, 2)	0.00%	[0.6, 1)	-0.45%	[0, 0.6)	-0.91%
灌溉水源水质	水质达到Ⅰ类标准	2.10%	水质达到Ⅱ类标准	1.05%	水质达到Ⅲ类标准	0.00%	水质达到Ⅳ类标准	-1.12%	水质达到Ⅴ类标准	-2.25%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.57%	基本不发生水土流失	0.28%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.30%	高度易发水土流失	-0.61%
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物无害	0.76%	清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响	0.38%	有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染, 对农田和作物有影响较大	-0.41%	重度污染	-0.81%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
灌溉条件	充分满足，可随时灌溉农田	0.84%	基本满足，有良好的灌溉系统，在关键需水生长季节有灌溉保证	0.42%	一般满足，有灌溉系统，在大旱年基本能保证灌溉	0.00%	灌溉设施不完善，灌溉条件较差	-0.45%	无灌溉条件	-0.90%
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	0.66%	排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.33%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0.00%	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	-0.35%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-0.71%
农田设施建设	水利、机耕路、机械化等农田设施建设完善	0.63%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较完善	0.32%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设基本配套	0.00%	水利、机耕路、机械化等农田设施建设较差	-0.34%	水利、机耕路、机械化等农田设施建欠缺	-0.68%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	（0，500）	1.63%	〔500，1000〕	0.81%	〔1000，1500〕	0.00%	〔1500，2000〕	-0.87%	〔2000，+∞）	-1.74%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.80%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.40%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.43%	丢弃或荒弃的耕地	-0.85%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	集约程度高, 区域内的种植规模大且田块相对集中分布	0.78%	集约程度较高, 区域内的种植规模较大且田块分布较集中	0.39%	集约程度一般, 区域内田块分布相对分散, 种植规模一般	0.00%	集约程度较差, 区域内田块分布较零散, 种植规模小	-0.42%	集约程度差, 区域内田块分布零散, 不成规模	-0.83%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 1000)	1.19%	[1000, 2000)	0.59%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.64%	[5000, +∞)	-1.27%
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 500)	1.15%	[500, 800)	0.58%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.62%	[1500, +∞)	-1.23%
通达道路水平等级	国道能通达	1.15%	省道能通达	0.57%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.61%	只有村道能通达	-1.23%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速路口) (m)	[0, 1500)	1.08%	[1500, 3000)	0.54%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.58%	[8000, +∞)	-1.16%

### (三) 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 3-5 耕地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.54%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.059	0.1154	0.1694	0.2211	0.2705	0.3177	0.3629	0.4062	0.4475	0.4871
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.525	0.5612	0.5958	0.6289	0.6606	0.6909	0.7199	0.7477	0.7742	0.7996
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8238	0.8471	0.8693	0.8905	0.9109	0.9303	0.9489	0.9667	0.9837	1

### (四) 其他个别因素修正

#### 1、宗地个别因素修正

表 3-6 个别因素修正系数表

指标标准		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
宗地形状	指标说明	形状系数为[0.80, +∞)	0.8%	形状系数为(0.8, 0.7]	0.5%	形状系数为(0.7, 0.5]	0%	形状系数为(0.5, 0.3]	-0.6%	形状系数为(0.3, +∞)	-1%

指标标准		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
宗地大小 (m <sup>2</sup> )	指标说明	[15000, +∞)	0.8%	[5500, 15000)	0.5%	[1500, 5500)	0%	[700, 1500)	-0.6%	[0, 700)	-1%

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

## 2、宗地种植修正系数

通过本次试点项目的外业调查发现，江门市市区多数耕地（水田、旱地）已改变当地标准耕作制度，种植收益更高的柑橘、甘蔗等经济作物，故编制在标准耕作制度外的二级修正系数，具体如下：

表 3-7 耕地用地类型种植修正系数（水田、旱地）

耕地	水田种植柑橘等	旱地种植甘蔗等
	修正系数：1.35	修正系数：1.41

注：种植柑橘等水田的地价与种植标准耕作制度下水稻的水田地价之比等于该二级修正系数，旱地同理。

当耕地水田用作种植柑橘等作物，耕地旱地种植甘蔗、香蕉等作物时，需对地价及租金利用在标准耕作制度外的二级修正系数进行价格修正。

## 二、集体园地地价修正体系

### （一）集体园地地价公式

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

园地总地价=园地单位面积地价×园地总土地面积

### （二）各因素指标修正

表 3-8 江门市市区集体园地基准地价一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	1.11%	处于平原、丘陵过渡地带	0.56%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.58%	处于山地地带	-1.17%
地形坡度 (°)	[0, 2)	1.22%	[2, 5)	0.61%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.64%	[15, 25)	-1.28%
有效土层厚度 (cm)	[100, +∞)	0.96%	[80, 100)	0.48%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.50%	[0, 30)	-1.01%
土壤质地	壤土	0.79%	粘土	0.40%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.41%	砾质土	-0.83%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.71%	[5.5, 6.0)	0.35%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5]	0.00%	[4.5, 5.0)	-0.37%	[0, 4.5) 或 (8.5, 14]	-0.74%
土壤有机质含量 (%)	[3, 100]	0.92%	[2, 3)	0.46%	[1, 2)	0.00%	[0.6, 1)	-0.48%	[0, 0.6)	-0.96%
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物无害	1.11%	清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响	0.56%	有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染, 对农田和作物有影响较大	-0.58%	重度污染	-1.17%



指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
水土流失状况	不易发生水土流失	0.95%	基本不发生水土流失	0.47%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.50%	高度易发水土流失	-1.00%
独特自然条件	有独特自然条件对作物生长帮助很大	1.92%	有独特自然条件对作物生长帮助较大	0.96%	有独特自然条件对作物生长帮助一般	0.00%	有独特自然条件对作物生长帮助较小	-1.01%	无独特自然条件	-2.01%
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	1.19%	排水条件较好,排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.60%	排水条件一般,排水体系(包括抽排)一般,丰水年在大雨后有洪涝发生	0.00%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.63%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-1.25%
园艺设施状况	网、膜、棚等园艺设施完善	1.50%	网、膜、棚等园艺设施较齐全	0.75%	网、膜、棚等园艺设施状况一般	0.00%	网、膜、棚等园艺设施较缺乏	-0.79%	网、膜、棚等园艺设施严重缺乏	-1.57%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	1.98%	[500, 1000)	0.99%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-1.04%	[2000, +∞)	-2.08%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.04%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.52%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.54%	丢弃或荒弃的园地	-1.09%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用集约度	区域为园 地利用高 度集中区, 集约程度 高	0.92%	区域园地 利用较成 规模,集约 程度较高	0.46%	区域园地 利用一般, 集约程度 一般	0.00%	区域园地 利用较零 散,集约程 度较低	-0.48%	区域园地 利用较少, 集约程度 低	-0.96%
城镇影响度(距城 区或镇区中心距 离) (m)	[0, 1000)	1.44%	[1000, 2000)	0.72%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.75%	[5000, +∞)	-1.51%
农贸市场影响度 (距最近农贸市 场距离) (m)	[0, 500)	1.46%	[500, 800)	0.73%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.77%	[1500, +∞)	-1.53%
通达道路水平等 级	国道能通 达	1.48%	省道能通 达	0.74%	县道能通 达	0.00%	乡道能通 达	-0.78%	只有村道 能通达	-1.56%
对外交通便利度 (距离物流中心、 货运中心、高速路 口) (m)	[0, 1500)	1.32%	[1500, 3000)	0.66%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.69%	[8000, +∞)	-1.39%

表 3-9 江门市市区集体园地基准地价二级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	1.06%	处于平原、丘陵过渡地带	0.53%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.55%	处于山地地带	-1.10%
地形坡度 (°)	[0, 2)	1.16%	[2, 5)	0.58%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.61%	[15, 25)	-1.21%
有效土层厚度 (cm)	[100, +∞)	0.92%	[80, 100)	0.46%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.48%	[0, 30)	-0.95%
土壤质地	壤土	0.76%	粘土	0.38%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.39%	砾质土	-0.79%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.67%	[5.5, 6.0)	0.34%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5]	0.00%	[4.5, 5.0)	-0.35%	[0, 4.5) 或 (8.5, 14]	-0.70%
土壤有机质含量 (%)	[3, 100]	0.87%	[2, 3)	0.44%	[1, 2)	0.00%	[0.6, 1)	-0.46%	[0, 0.6)	-0.91%
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物无害	1.06%	清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响	0.53%	有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染, 对农田和作物有影响较大	-0.55%	重度污染	-1.11%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.91%	基本不发生水土流失	0.45%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.47%	高度易发水土流失	-0.94%
独特自然条件	有独特自然条件对作物生长帮助很大	1.83%	有独特自然条件对作物生长帮助较大	0.92%	有独特自然条件对作物生长帮助一般	0.00%	有独特自然条件对作物生长帮助较小	-0.95%	无独特自然条件	-1.91%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	1.14%	排水条件较好,排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.57%	排水条件一般,排水体系(包括抽排)一般,丰水年在大雨后有洪涝发生	0.00%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.59%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-1.19%
园艺设施状况	网、膜、棚等园艺设施完善	1.43%	网、膜、棚等园艺设施较齐全	0.71%	网、膜、棚等园艺设施状况一般	0.00%	网、膜、棚等园艺设施较缺乏	-0.74%	网、膜、棚等园艺设施严重缺乏	-1.49%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	(0, 500)	1.89%	[500, 1000)	0.95%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.98%	[2000, +∞)	-1.97%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.99%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.50%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.52%	丢弃或荒弃的园地	-1.03%
利用集约度	区域为园地利用高度集中区,集约程度高	0.88%	区域园地利用较成规模,集约程度较高	0.44%	区域园地利用一般,集约程度一般	0.00%	区域园地利用较零散,集约程度较低	-0.46%	区域园地利用较少,集约程度低	-0.91%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 1000)	1.37%	[1000, 2000)	0.69%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.71%	[5000, +∞)	-1.43%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 500)	1.39%	[500, 800)	0.70%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.73%	[1500, +∞)	-1.45%
通达道路水平等级	国道能通达	1.42%	省道能通达	0.71%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.74%	只有村道能通达	-1.47%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速路口) (m)	[0, 1500)	1.26%	[1500, 3000)	0.63%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.66%	[8000, +∞)	-1.31%

表 3-10 江门市市区集体园地基准地价三级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	1.01%	处于平原、丘陵过渡地带	0.50%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.53%	处于山地地带	-1.06%
地形坡度 (°)	[0, 2)	1.11%	[2, 5)	0.55%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.58%	[15, 25)	-1.16%
有效土层厚度 (cm)	[100, +∞)	0.87%	[80, 100)	0.44%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.46%	[0, 30)	-0.92%
土壤质地	壤土	0.72%	粘土	0.36%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.38%	砾质土	-0.76%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.64%	[5.5, 6.0)	0.32%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5]	0.00%	[4.5, 5.0)	-0.34%	[0, 4.5) 或 (8.5, 14]	-0.67%
土壤有机质含量 (%)	[3, 100]	0.83%	[2, 3)	0.42%	[1, 2)	0.00%	[0.6, 1)	-0.44%	[0, 0.6)	-0.88%
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物无害	1.01%	清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响	0.51%	有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染, 对农田和作物有影响较大	-0.53%	重度污染	-1.06%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.86%	基本不发生水土流失	0.43%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.45%	高度易发水土流失	-0.91%
独特自然条件	有独特自然条件对作物生长帮助很大	1.74%	有独特自然条件对作物生长帮助较大	0.87%	有独特自然条件对作物生长帮助一般	0.00%	有独特自然条件对作物生长帮助较小	-0.92%	无独特自然条件	-1.83%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好,有健全的排水设施(包括抽排),无洪涝灾害	1.08%	排水条件较好,排水体系(包括抽排)基本健全,丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.54%	排水条件一般,排水体系(包括抽排)一般,丰水年在大雨后有洪涝发生	0.00%	排水体系(包括抽排)较差,有轻度洪涝	-0.57%	无排水体系(包括抽排),经常洪涝	-1.14%
园艺设施状况	网、膜、棚等园艺设施完善	1.36%	网、膜、棚等园艺设施较齐全	0.68%	网、膜、棚等园艺设施状况一般	0.00%	网、膜、棚等园艺设施较缺乏	-0.72%	网、膜、棚等园艺设施严重缺乏	-1.43%
耕作距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	1.80%	[500, 1000)	0.90%	[1000, 1500)	0.00%	[1500, 2000)	-0.95%	[2000, +∞)	-1.89%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.94%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.47%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.50%	丢弃或荒弃的园地	-0.99%
利用集约度	区域为园地利用高度集中区,集约程度高	0.83%	区域园地利用较成规模,集约程度较高	0.42%	区域园地利用一般,集约程度一般	0.00%	区域园地利用较零散,集约程度较低	-0.44%	区域园地利用较少,集约程度低	-0.88%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 1000)	1.31%	[1000, 2000)	0.65%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.69%	[5000, +∞)	-1.37%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 500)	1.33%	[500, 800)	0.66%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.70%	[1500, +∞)	-1.39%
通达道路水平等级	国道能通达	1.35%	省道能通达	0.67%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.71%	只有村道能通达	-1.42%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速路口) (m)	[0, 1500)	1.20%	[1500, 3000)	0.60%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.63%	[8000, +∞)	-1.26%



表 3-11 江门市市区集体园地基准地价四级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	0.96%	处于平原、丘陵过渡地带	0.48%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.51%	处于山地地带	-1.02%
地形坡度 (°)	[0, 2)	1.05%	[2, 5)	0.53%	[5, 8)	0.00%	[8, 15)	-0.56%	[15, 25)	-1.11%
有效土层厚度 (cm)	[100, +∞)	0.83%	[80, 100)	0.41%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.44%	[0, 30)	-0.88%
土壤质地	壤土	0.68%	粘土	0.34%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.36%	砾质土	-0.72%
土壤 pH 值	[6.0, 7.9)	0.61%	[5.5, 6.0)	0.31%	[5.0, 5.5) 或 [7.9, 8.5]	0.00%	[4.5, 5.0)	-0.32%	[0, 4.5) 或 (8.5, 14]	-0.65%
土壤有机质含量 (%)	[3, 100]	0.79%	[2, 3)	0.40%	[1, 2)	0.00%	[0.6, 1)	-0.42%	[0, 0.6)	-0.84%
土壤污染	清洁, 无污染, 对农田和作物无害	0.96%	清洁, 无污染, 对农田和作物无大影响	0.48%	有轻微污染, 对农田和作物有轻微影响	0.00%	有较严重污染, 对农田和作物有影响较大	-0.51%	重度污染	-1.02%
水土流失状况	不易发生水土流失	0.82%	基本不发生水土流失	0.41%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.43%	高度易发水土流失	-0.87%
独特自然条件	有独特自然条件对作物生长帮助很大	1.66%	有独特自然条件对作物生长帮助较大	0.83%	有独特自然条件对作物生长帮助一般	0.00%	有独特自然条件对作物生长帮助较小	-0.88%	无独特自然条件	-1.76%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	1.03%	排水条件较好，排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生	0.52%	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	0.00%	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	-0.55%	无排水体系（包括抽排），经常洪涝	-1.09%
园艺设施状况	网、膜、棚等园艺设施完善	1.29%	网、膜、棚等园艺设施较齐全	0.65%	网、膜、棚等园艺设施状况一般	0.00%	网、膜、棚等园艺设施较缺乏	-0.69%	网、膜、棚等园艺设施严重缺乏	-1.37%
耕作距离（距离最近集中居民点）（m）	（0，500）	1.71%	〔500，1000〕	0.86%	〔1000，1500〕	0.00%	〔1500，2000〕	-0.91%	〔2000，+∞）	-1.81%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	0.90%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.45%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.48%	丢弃或荒弃的园地	-0.95%
利用集约度	区域为园地利用高度集中区，集约程度高	0.79%	区域园地利用较成规模，集约程度较高	0.40%	区域园地利用一般，集约程度一般	0.00%	区域园地利用较零散，集约程度较低	-0.42%	区域园地利用较少，集约程度低	-0.84%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	〔0，1000〕	1.24%	〔1000，2000〕	0.62%	〔2000，3000〕	0.00%	〔3000，5000〕	-0.66%	〔5000，+∞）	-1.31%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
农贸市场影响度 (距最近农贸市场距离) (m)	[0, 500)	1.26%	[500, 800)	0.63%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.67%	[1500, +∞)	-1.34%
通达道路水平等级	国道能通达	1.28%	省道能通达	0.64%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.68%	只有村道能通达	-1.36%
对外交通便利度 (距离物流中心、货运中心、高速路口) (m)	[0, 1500)	1.14%	[1500, 3000)	0.57%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.60%	[8000, +∞)	-1.21%

### (三) 土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 3-12 园地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.63%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0596	0.1165	0.1709	0.2229	0.2727	0.3202	0.3656	0.409	0.4504	0.4901
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.528	0.5642	0.5988	0.6319	0.6635	0.6937	0.7226	0.7502	0.7766	0.8018
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8259	0.8489	0.8709	0.8919	0.9121	0.9313	0.9496	0.9672	0.984	1

### 三、集体林地地价修正体系

#### (一) 集体林地地价公式

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

林地总价=林地单位面积地价×林地总土地面积

#### (二) 各因素指标修正

表 3-13 江门市市区集体林地基准地价一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	1.25%	处于平原、丘陵过渡地带	0.63%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.66%	处于山地地带	-1.32%
地形坡度(°)	[0, 5)	1.11%	[5, 8)	0.56%	[8, 15)	0.00%	[15, 25)	-0.58%	[25, 90)	-1.17%
有效土层厚度(cm)	[100, +∞)	1.24%	[80, 100)	0.62%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.65%	[0, 30)	-1.30%
土壤质地	壤土	1.19%	粘土	0.59%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.62%	砾质土	-1.25%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	1.64%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.82%	灌溉水源一般	0.00%	灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-0.86%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-1.72%

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
郁闭度	[0.8, 1]	1.72%	[0.6, 0.8)	0.86%	[0.4, 0.6)	0.00%	[0.3, 0.4)	-0.90%	[0, 0.3)	-1.80%
水土流失状况	不易发生水土流失	1.27%	基本不发生水土流失	0.64%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.67%	高度易发水土流失	-1.34%
集材条件	通达度高, 为水泥路的路段	1.80%	通达度较高, 基本为水泥路的路段	0.90%	通达度较低, 为砂石路的路段	0.00%	通达度较低, 为土路、泥路的路段	-0.94%	未有道路通达, 需开路	-1.89%
集材距离 (距离最近集中居民点) (m)	(0, 500)	1.72%	[500, 1500)	0.86%	[1500, 2000)	0.00%	[2000, 3000)	-0.90%	[3000, +∞)	-1.81%
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.36%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.68%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.71%	丢弃或荒弃的林地	-1.43%
利用集约度	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地, 集聚程度高	1.55%	区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地, 集聚程度较高	0.77%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地, 集聚程度一般	0.00%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地, 集聚程度较低	-0.81%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地, 集聚程度低	-1.62%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
生态及旅游价值（包括人造与天然价值）	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	3.06%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	1.53%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0.00%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-1.60%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-3.20%
通达道路水平等级	国道能通达	1.50%	省道能通达	0.75%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.79%	只有村道能通达	-1.58%
对外交通便利度（距离物流中心、货运中心、高速公路口）（m）	[0, 1500)	1.52%	[1500, 3000)	0.76%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.79%	[8000, +∞)	-1.59%

表 3-14 江门市市区集体林地基准地价二级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	1.20%	处于平原、丘陵过渡地带	0.60%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.63%	处于山地地带	-1.26%
地形坡度(°)	[0, 5)	1.06%	[5, 8)	0.53%	[8, 15)	0.00%	[15, 25)	-0.56%	[25, 90)	-1.11%
有效土层厚度(cm)	[100, +∞)	1.18%	[80, 100)	0.59%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.62%	[0, 30)	-1.24%
土壤质地	壤土	1.13%	粘土	0.57%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.60%	砾质土	-1.19%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	1.56%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.78%	灌溉水源一般	0.00%	灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-0.82%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-1.64%
郁闭度	[0.8, 1]	1.64%	[0.6, 0.8)	0.82%	[0.4, 0.6)	0.00%	[0.3, 0.4)	-0.86%	[0, 0.3)	-1.72%
水土流失状况	不易发生水土流失	1.21%	基本不发生水土流失	0.61%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.64%	高度易发水土流失	-1.27%
集材条件	通达度高, 为水泥路的路段	1.71%	通达度较高, 基本为水泥路的路段	0.86%	通达度较低, 为砂石路的路段	0.00%	通达度较低, 为土路、泥路的路段	-0.90%	未有道路通达, 需开路	-1.80%
集材距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	1.64%	[500, 1500)	0.82%	[1500, 2000)	0.00%	[2000, 3000)	-0.86%	[3000, +∞)	-1.72%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.30%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.65%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.68%	丢弃或荒弃的林地	-1.36%
利用集约度	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高	1.47%	区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高	0.74%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般	0.00%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低	-0.77%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-1.55%
生态及旅游价值（包括人造与天然价值）	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	2.91%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	1.46%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0.00%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-1.53%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-3.06%
通达道路水平等级	国道能通达	1.43%	省道能通达	0.72%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.75%	只有村道能通达	-1.50%
对外交通便利度（距离物流中心、货运中心、高速公路口）（m）	[0, 1500)	1.44%	[1500, 3000)	0.72%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.76%	[8000, +∞)	-1.52%



表 3-15 江门市市区集体林地基准地价三级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	1.14%	处于平原、丘陵过渡地带	0.57%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-0.58%	处于山地地带	-1.17%
地形坡度(°)	[0, 5)	1.01%	[5, 8)	0.51%	[8, 15)	0.00%	[15, 25)	-0.52%	[25, 90)	-1.04%
有效土层厚度(cm)	[100, +∞)	1.13%	[80, 100)	0.56%	[60, 80)	0.00%	[30, 60)	-0.58%	[0, 30)	-1.16%
土壤质地	壤土	1.08%	粘土	0.54%	砂壤土	0.00%	砂土	-0.55%	砾质土	-1.11%
水源保证率	灌溉水源充足, 满足林地植物生长需要	1.49%	灌溉水源较充足, 基本满足林地植物生长需要	0.75%	灌溉水源一般	0.00%	灌溉水源较为缺乏, 一定程度影响林地植物正常生长	-0.77%	灌溉水源不足, 影响林地植物正常生长	-1.53%
郁闭度	[0.8, 1]	1.56%	[0.6, 0.8)	0.78%	[0.4, 0.6)	0.00%	[0.3, 0.4)	-0.80%	[0, 0.3)	-1.60%
水土流失状况	不易发生水土流失	1.16%	基本不发生水土流失	0.58%	低度易发水土流失	0.00%	中度易发水土流失	-0.59%	高度易发水土流失	-1.19%
集材条件	通达度高, 为水泥路的路段	1.63%	通达度较高, 基本为水泥路的路段	0.82%	通达度较低, 为砂石路的路段	0.00%	通达度较低, 为土路、泥路的路段	-0.84%	未有道路通达, 需开路	-1.68%
集材距离(距离最近集中居民点)(m)	[0, 500)	1.56%	[500, 1500)	0.78%	[1500, 2000)	0.00%	[2000, 3000)	-0.80%	[3000, +∞)	-1.61%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用现状	经常进行种植工作和生产、经营活动	1.23%	有一定种植工作和生产、经营活动	0.62%	种植工作和生产、经营活动一般	0.00%	种植工作和生产、经营活动较少	-0.63%	丢弃或荒弃的林地	-1.27%
利用集约度	区域为大规模利用的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度高	1.40%	区域为有一定规模建设的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较高	0.70%	区域为有序管理的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度一般	0.00%	区域为零散的乔木林地、竹林地、苗圃地，集聚程度较低	-0.72%	区域为粗放利用的灌木林地、疏林地，集聚程度低	-1.44%
生态及旅游价值（包括人造与天然价值）	区域内有优质生态旅游景观，生态及旅游价值高	2.78%	区域内生态及人文环境良好，生态及旅游价值较高	1.39%	区域内旅游资源较少，生态及旅游价值一般	0.00%	区域内环境有待改善，生态及旅游价值较低	-1.42%	区域内环境受一定污染影响，生态及旅游价值低	-2.85%
通达道路水平等级	国道能通达	1.37%	省道能通达	0.68%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.70%	只有村道能通达	-1.40%
对外交通便利度（距离物流中心、货运中心、高速公路口）（m）	[0, 1500)	1.38%	[1500, 3000)	0.69%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.71%	[8000, +∞)	-1.41%

### （三）土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 3-16 林地剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.20%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0427	0.0837	0.123	0.1608	0.197	0.2318	0.2651	0.2971	0.3279	0.3574
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3857	0.4128	0.4389	0.4639	0.4879	0.5109	0.533	0.5543	0.5746	0.5942
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6129	0.6309	0.6482	0.6648	0.6807	0.696	0.7106	0.7247	0.7382	0.7511
使用年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7635	0.7755	0.7869	0.7979	0.8084	0.8186	0.8283	0.8376	0.8465	0.8551
使用年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8634	0.8713	0.8789	0.8861	0.8931	0.8998	0.9063	0.9124	0.9184	0.9241
使用年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9295	0.9347	0.9398	0.9446	0.9492	0.9537	0.9579	0.962	0.966	0.9697
使用年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9733	0.9768	0.9801	0.9833	0.9864	0.9894	0.9922	0.9949	0.9975	1

## 四、集体坑塘水面各因素指标修正

### （一）坑塘水面地价公式

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

坑塘水面总地价=坑塘水面单位面积地价×坑塘水面总土地面积

### （二）各因素指标修正

表 3-17 江门市市区集体坑塘水面基准地价一级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	3.39%	处于平原、丘陵过渡地带	1.69%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-1.76%	处于山地地带	-3.53%
水源质量	水质达到Ⅰ类标准	1.58%	水质达到Ⅱ类标准	0.79%	水质达到Ⅲ类标准	0.00%	水质达到Ⅳ标准	-0.82%	水质达到Ⅴ类标准	-1.64%
水源类型	河流、大型水库（西江、潭江、那咀水库、万亩水库、曾坑水库、梅阁水库）	2.64%	河流	1.32%	湖泊、水库（大西坑水库、东方红水库、龙门水库等大、中型水库）	0.00%	其他小型水库	-1.38%	紧依靠地下水	-2.75%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	1.33%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.67%	塘底为砂壤土，保水性一般	0.00%	塘底为砂土，保水性较差	-0.69%	塘底为砾质土，保水性差	-1.39%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
供电保障率	供电设备完善, 充分满足用电需求	1.12%	供电设备较完善, 基本满足用电需求	0.56%	电力供应季节性调节, 一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位, 供电保障较差	-0.58%	无供电条件	-1.16%
排灌条件	有健全的排灌水沟道(包括抽排)	0.92%	排灌体系基本健全	0.46%	排灌体系一般	0.00%	排水体系不完善, 容易淤塞	-0.48%	无任何排水体系	-0.95%
距居民点距离 (m)	[0, 500)	1.39%	[500, 800)	0.69%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.72%	[1500, +∞)	-1.45%
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.62%	有一定养殖工作和生产活动, 利用现状较好	0.31%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.32%	丢弃或荒废	-0.65%
规模集聚度	区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高	0.91%	区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高	0.46%	区域为有序管理养殖的水面, 规模集聚度一般	0.00%	区域养殖水面较零散, 规模集聚度较低	-0.48%	区域水面粗放管理, 规模集聚度低	-0.95%
城镇影响度 (距城区或镇区中心距离) (m)	[0, 1000)	1.12%	[1000, 2000)	0.56%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.58%	[5000, +∞)	-1.16%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 500)	1.07%	[500, 800)	0.53%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.55%	[1500, +∞)	-1.11%
通达道路水平等级	国道能通达	1.00%	省道能通达	0.50%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.52%	只有村道能通达	-1.04%
对外交通便利度（距离物流中心、货运中心、高速公路口）（m）	[0, 1500)	1.02%	[1500, 3000)	0.51%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.53%	[8000, +∞)	-1.06%

表 3-18 江门市市区集体坑塘水面基准地价二级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	3.23%	处于平原、丘陵过渡地带	1.61%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-1.64%	处于山地地带	-3.28%
水源质量	水质达到Ⅰ类标准	1.50%	水质达到Ⅱ类标准	0.75%	水质达到Ⅲ类标准	0.00%	水质达到Ⅳ类标准	-0.76%	水质达到Ⅴ类标准	-1.53%
水源类型	河流、大型水库（西江、潭江、那咀水库、万亩水库、曾坑水库、梅阁水库）	2.52%	河流	1.26%	湖泊、水库（大西坑水库、东方红水库、龙门水库等大、中型水库）	0.00%	其他小型水库	-1.28%	紧依靠地下水	-2.56%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	1.27%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.63%	塘底为砂壤土，保水性一般	0.00%	塘底为砂土，保水性较差	-0.65%	塘底为砾质土，保水性差	-1.29%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	1.07%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.53%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.54%	无供电条件	-1.08%
排灌条件	有健全的排灌水沟道(包括抽排)	0.87%	排灌体系基本健全	0.44%	排灌体系一般	0.00%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.44%	无任何排水体系	-0.89%
距居民点距离（m）	[0, 500)	1.32%	[500, 800)	0.66%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.67%	[1500, +∞)	-1.35%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.59%	有一定养殖工作和生产活动, 利用现状较好	0.30%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.30%	丢弃或荒废	-0.60%
规模集聚度	区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高	0.87%	区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高	0.44%	区域为有序管理养殖的水面, 规模集聚度一般	0.00%	区域养殖水面较零散, 规模集聚度较低	-0.44%	区域水面粗放管理, 规模集聚度低	-0.89%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 1000)	1.06%	[1000, 2000)	0.53%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.54%	[5000, +∞)	-1.08%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 500)	1.01%	[500, 800)	0.51%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.52%	[1500, +∞)	-1.03%
通达道路水平等级	国道能通达	0.95%	省道能通达	0.48%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.48%	只有村道能通达	-0.97%
对外交通便利度(距物流中心、货运中心、高速路口)(m)	[0, 1500)	0.97%	[1500, 3000)	0.48%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.49%	[8000, +∞)	-0.99%



表 3-19 江门市市区集体坑塘水面基准地价三级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	3.00%	处于平原、丘陵过渡地带	1.50%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-1.54%	处于山地地带	-3.08%
水源质量	水质达到Ⅰ类标准	1.39%	水质达到Ⅱ类标准	0.70%	水质达到Ⅲ类标准	0.00%	水质达到Ⅳ类标准	-0.72%	水质达到Ⅴ类标准	-1.43%
水源类型	河流、大型水库（西江、潭江、那咀水库、万亩水库、曾坑水库、梅阁水库）	2.34%	河流	1.17%	湖泊、水库（大西坑水库、东方红水库、龙门水库等大、中型水库）	0.00%	其他小型水库	-1.20%	紧依靠地下水	-2.41%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	1.18%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.59%	塘底为砂壤土，保水性一般	0.00%	塘底为砂土，保水性较差	-0.61%	塘底为砾质土，保水性差	-1.21%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.99%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.49%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.51%	无供电条件	-1.02%
排灌条件	有健全的排灌水沟道(包括抽排)	0.81%	排灌体系基本健全	0.40%	排灌体系一般	0.00%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.42%	无任何排水体系	-0.83%
距居民点距离（m）	（0， 500）	1.23%	〔500， 800〕	0.61%	〔800， 1200〕	0.00%	〔1200， 1500〕	-0.63%	〔1500， +∞）	-1.26%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.55%	有一定养殖工作和生产活动, 利用现状较好	0.28%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.28%	丢弃或荒废	-0.57%
规模集聚度	区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高	0.81%	区域为大规模坑塘养殖区, 规模集聚度高	0.40%	区域为有序管理养殖的水面, 规模集聚度一般	0.00%	区域养殖水面较零散, 规模集聚度较低	-0.42%	区域水面粗放管理, 规模集聚度低	-0.83%
城镇影响度(距城区或镇区中心距离)(m)	[0, 1000)	0.99%	[1000, 2000)	0.49%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.51%	[5000, +∞)	-1.02%
农贸市场影响度(距最近农贸市场距离)(m)	[0, 500)	0.94%	[500, 800)	0.47%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.48%	[1500, +∞)	-0.97%
通达道路水平等级	国道能通达	0.88%	省道能通达	0.44%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.45%	只有村道能通达	-0.91%
对外交通便利度(距物流中心、货运中心、高速路口)(m)	[0, 1500)	0.90%	[1500, 3000)	0.45%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.46%	[8000, +∞)	-0.93%

表 3-20 江门市市区集体坑塘水面基准地价四级修正系数表

指标标准	优		较优		一般		较差		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
地貌类型	处于平原地带	2.85%	处于平原、丘陵过渡地带	1.42%	处于丘陵地带	0.00%	处于丘陵、山地过渡地带	-1.43%	处于山地地带	-2.87%
水源质量	水质达到Ⅰ类标准	1.33%	水质达到Ⅱ类标准	0.66%	水质达到Ⅲ类标准	0.00%	水质达到Ⅳ类标准	-0.67%	水质达到Ⅴ类标准	-1.33%
水源类型	河流、大型水库（西江、潭江、那咀水库、万亩水库、曾坑水库、梅阁水库）	2.22%	河流	1.11%	湖泊、水库（大西坑水库、东方红水库、龙门水库等大、中型水库）	0.00%	其他小型水库	-1.12%	紧依靠地下水	-2.24%
保水能力	塘底为粘土，保水性好	1.12%	塘底为壤粘土，保水性较好	0.56%	塘底为砂壤土，保水性一般	0.00%	塘底为砂土，保水性较差	-0.56%	塘底为砾质土，保水性差	-1.13%
供电保障率	供电设备完善，充分满足用电需求	0.94%	供电设备较完善，基本满足用电需求	0.47%	电力供应季节性调节，一般满足用电需求	0.00%	供电设备配置不到位，供电保障较差	-0.47%	无供电条件	-0.95%
排灌条件	有健全的排灌水沟道(包括抽排)	0.77%	排灌体系基本健全	0.38%	排灌体系一般	0.00%	排水体系不完善，容易淤塞	-0.39%	无任何排水体系	-0.77%
距居民点距离（m）	[0, 500)	1.17%	[500, 800)	0.58%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.59%	[1500, +∞)	-1.18%

指标标准	优		较优		一般		较劣		劣	
	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数	因素指标	修正系数
利用现状	经常进行养殖工作和生产活动	0.52%	有一定养殖工作和生产活动，利用现状较好	0.26%	养殖工作和生产活动一般	0.00%	养殖工作和生产活动较少	-0.26%	丢弃或荒废	-0.53%
规模集聚度	区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高	0.77%	区域为大规模坑塘养殖区，规模集聚度高	0.38%	区域为有序管理养殖的水面，规模集聚度一般	0.00%	区域养殖水面较零散，规模集聚度较低	-0.39%	区域水面粗放管理，规模集聚度低	-0.77%
城镇影响度（距城区或镇区中心距离）（m）	[0, 1000)	0.94%	[1000, 2000)	0.47%	[2000, 3000)	0.00%	[3000, 5000)	-0.47%	[5000, +∞)	-0.95%
农贸市场影响度（距最近农贸市场距离）（m）	[0, 500)	0.90%	[500, 800)	0.45%	[800, 1200)	0.00%	[1200, 1500)	-0.45%	[1500, +∞)	-0.90%
通达道路水平等级	国道能通达	0.84%	省道能通达	0.42%	县道能通达	0.00%	乡道能通达	-0.42%	只有村道能通达	-0.84%
对外交通便利度（距物流中心、货运中心、高速路口）（m）	[0, 1500)	0.86%	[1500, 3000)	0.43%	[3000, 5000)	0.00%	[5000, 8000)	-0.43%	[8000, +∞)	-0.86%

### （三）土地剩余承包经营年期修正

土地剩余承包经营年期修正公式为：

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

式中：r——土地还原率；m——土地承包经营权最高承包经营年期；

n——土地剩余承包经营年期；Y——土地剩余承包经营年期修正系数。

表 3-21 坑塘水面剩余承包经营年期修正系数表（还原率 r=4.72%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.060	0.1176	0.1724	0.2248	0.2748	0.3226	0.3682	0.4118	0.4534	0.4931
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.531	0.5672	0.6018	0.6348	0.6664	0.6965	0.7252	0.7527	0.7789	0.804
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8279	0.8507	0.8725	0.8934	0.9132	0.9322	0.9504	0.9677	0.9842	1