

附件 3

饶平县集体农用地基准地价基本成果

一、评估范围

本次饶平县集体农用地基准地价制订的工作范围是饶平县行政区内现有的集体农用地，包括辖区内各镇集体农用地。根据 2018 年度土地利用现状库统计，饶平县集体农用地面积 1424.64 平方公里。

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：

（一）耕地：土地级别平均开发程度为宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地平整、有基本的排水灌溉设施、田间道路密度适中，在正常市场条件，土地估价期日为 2020 年 11 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权的平均价格和年度经营权价格。

（二）园地：土地级别平均开发程度为宗地红线外通路、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 11 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权的平均价格。

(三) 林地：土地级别平均开发程度为宗地红线外通路，宗地内有集材道，在正常市场条件，土地估价日期为 2020 年 11 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权的平均价格。

(四) 坑塘水面：土地级别平均开发程度为宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状规则，在正常市场条件，土地估价日期为 2020 年 11 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权的平均价格。

表 2-1 饶平县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	承包经营权	经营权	承包经营权		
土地使用权年期	30 年	年度	30 年	70 年	30 年
主导利用方式	早稻-晚稻-甘薯、春花生-秋甘薯		龙眼、茶、柑橘、香蕉	杉、桉树、松树	四大家鱼
基本设施状况	宗地外通路、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状较规则、沟渠建设良好、田间道路密度适中		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，宗地内集材道	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
估价日期	2020 年 11 月 1 日				

三、饶平县集体农用地基准地价

表 3-1 饶平县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
I 级	50.70	3.38	980	39.15	2.61	18.30	1.22	54.75	3.65
II 级	40.95	2.73	820	31.80	2.12	13.80	0.92	44.55	2.97
III 级	34.50	2.30	550	24.15	1.61	11.10	0.74	37.65	2.51

四、各用途基准地价修正体系

饶平县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、经营权年期修正等。基准地价系数修正法的计算公式如下：

$$P = P_0 \times K_w \times \left(1 + \sum_{i=1}^n K_i\right) \times K_t \times K_y$$

式中：

- P —— 待估集体农用地单位面积地价
- P_0 —— 基准地价
- K_w —— 用地类型修正系数
- $\sum_{i=1}^n K_i$ —— 宗地地价影响因素修正系数和
- K_t —— 交易期日修正系数
- K_y —— 年期修正系数

(一) 耕地基准地价修正体系

1. 地价影响因素修正

表 4-1-1 饶平县集体农用地——一级耕地修正系数说明表

因素	优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
----	-----	---	----	----	----	---

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度(厘米)	[100, +∞)	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)	
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土	
		土壤有机质含量(%)	[3, 100)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)	
		土壤酸碱度(pH值)	[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)	
		盐渍化	无盐渍化	轻度盐渍化	中度盐渍化	严重盐渍化	重度盐渍化	
	水资源状况	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
		水源类型	地表水	—	浅层地下水	深层地下水	—	
	地形地貌	地形坡度(°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15, 90]	
		地貌类型	平原	—	台地	丘陵	山地	
		海拔(米)	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	[800,+∞)	
	局部气候差异	年降水量(毫米)	[2000, +∞)	[1700,2000)	[1200,1700)	[1000,1200)	[0,1200)	
		≥10℃年积温	[7500, +∞)	[7000,7500)	[6500,7000)	[6000,6500)	[0,6000)	
	生态环境状况	土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	严重侵蚀	重度侵蚀	
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉, 但保证率低	无灌溉条件	
		田间路网密度	田间道路网发达、田间道路网密度高	田间道路网较发达、田间道路网密度较高	田间道路网一般、田间道路网密度一般	田间道路网较稀疏、田间道路网密度较低	田间道路网稀疏、田间道路网密度低	
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系, 但排水差	无排水体系	
	耕作便利条件	耕作距离(米)	居民点距离地块中心近, [0, 200)	居民点距离地块中心较近, [200,600)	居民点距离地块中心一般, [600,1000)	居民点距离地块中心较远, [1000,1500)	居民点距离地块中心远, [1500,+∞)	
		田面坡度	平整	较平整	一般	较不平整	不平整	
	土地利用状况	利用现状	水田水浇地	水田水浇地轮耕	旱地	休耕水田、轮耕旱地	休耕旱地	
		人均耕地面积(亩)	[0,0.3)	[0.3,0.6)	[0.6,1)	[1,1.5)	[1.5,+∞)	
		利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益较一般	经营效益较低	经营效益较低	
	区位因素	区位条件	城镇影响度	距离城镇中心近, 中心城	距离城镇中心较近, 中心城	距离城镇中心一般, 中心城镇	距离城镇中心较远, 中心城	距离城镇中心远, 中心城镇

因素			优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	农贸市场影响度		城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	规模一般, 生产水平一般	镇规模较小, 生产水较低	规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	
			距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场	
	道路通达度		临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低	
			有大型车站、高速路口, 且在周边地区	有大型车站、高速路口, 距离较近	有小型车站、高速路口, 距离适中	有小型车站、高速路口, 距离较远	无车站、高速路口	
	对外交通便利度							

表 4-1-2 饶平县集体农用地—一级耕地修正系数表

单位: %

因素			优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.2176	0.1088	0	-0.0921	-0.1841	
		土壤质地	0.1934	0.0967	0	-0.0818	-0.1637	
		土壤有机质含量	0.1724	0.0862	0	-0.0729	-0.1459	
		土壤酸碱度 (pH 值)	0.1248	0.0624	0	-0.0528	-0.1056	
		盐渍化	0.1295	0.0647	0	-0.0548	-0.1096	
	水资源状况	水源质量	0.5343	0.2672	0	-0.2261	-0.4521	
		水源类型	0.3424	—	0	-0.1449	—	
	地形地貌	地形坡度	0.2707	0.1353	0	-0.1145	-0.2290	
		地貌类型	0.2582	—	0	-0.1092	-0.2185	
		海拔	0.1630	0.0815	0	-0.0690	-0.1379	
	局部气候差异	年降水量	0.3260	0.1630	0	-0.1379	-0.2759	
		≥10℃积温	0.2886	0.1443	0	-0.1221	-0.2442	
	生态环境状况	土壤侵蚀状况	0.3767	0.1884	0	-0.1594	-0.3188	
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.4719	0.2360	0	-0.1997	-0.3993	
		田间路网密度	0.2691	0.1346	0	-0.1139	-0.2277	
		排水条件	0.2239	0.1119	0	-0.0947	-0.1894	
	耕作便利条件	耕作距离	0.4376	0.2188	0	-0.1851	-0.3703	

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
	土地利用状况	田面坡度	0.3385	0.1693	0	-0.1432	-0.2864	
		利用现状	0.2114	0.1057	0	-0.0894	-0.1789	
		人均耕地面积	0.2145	0.1073	0	-0.0908	-0.1815	
		利用集约度	0.1763	0.0881	0	-0.0746	-0.1492	
		经营效益	0.1591	0.0796	0	-0.0673	-0.1346	
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.5647	0.2824	0	-0.2389	-0.4778	
		农贸市场影响度	0.4220	0.2110	0	-0.1785	-0.3571	
	交通条件	道路通达度	0.4898	0.2449	0	-0.2072	-0.4145	
		对外交通便利度	0.4235	0.2118	0	-0.1792	-0.3584	

表 4-1-3 饶平县集体农用地—二级耕地修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度(厘米)	[100, +∞)	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)	
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土	
		土壤有机质含量(%)	[3, 100)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)	
		土壤酸碱度(pH值)	[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)	
		盐渍化	无盐渍化	轻度盐渍化	中度盐渍化	严重盐渍化	重度盐渍化	
	水资源状况	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
		水源类型	地表水	—	浅层地下水	深层地下水	—	
	地形地貌	地形坡度(°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15, 90]	
		地貌类型	平原	—	台地	丘陵	山地	
		海拔(米)	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	[800,+∞)	
	局部气候差异	年降水量(毫米)	[2000, +∞)	[1700,2000)	[1200,1700)	[1000,1200)	[0,1200)	
		≥10℃年积温	[7500, +∞)	[7000,7500)	[6500,7000)	[6000,6500)	[0,6000)	
	生态环境状况	土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	严重侵蚀	重度侵蚀	
	社会经济因素	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉, 但保证率低	无灌溉条件	
田间路网密度		田间道路网发达、田间道路网密度高	田间道路网较发达、田间道路网密度较高	田间道路网一般、田间道路网密度一般	田间道路网较稀疏、田间道路网密度较低	田间道路网稀疏、田间道路网密度低		

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系	
因素	耕作便利条件	耕作距离(米)	居民点距离地块中心近, [0, 200)	居民点距离地块中心较近, [200, 600)	居民点距离地块中心一般, [600, 1000)	居民点距离地块中心较远, [1000, 1500)	居民点距离地块中心远, [1500, +∞)	
		田面坡度	平整	较平整	一般	较不平整	不平整	
	土地利用状况	利用现状	水田水浇地	水田水浇地轮耕	旱地	休耕水田、轮耕旱地	休耕旱地	
		人均耕地面积(亩)	[0, 0.3)	[0.3, 0.6)	[0.6, 1)	[1, 1.5)	[1.5, +∞)	
		利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益较一般	经营效益较低	经营效益较低	
	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	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	距离城镇中心一般, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水较低	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
			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	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
		交通条件	道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低
			对外交通便利度	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	有大型车站、高速路口, 距离较近	有小型车站、高速路口, 距离适中	有小型车站、高速路口, 距离较远	无车站、高速路口

表 4-1-4 饶平县集体农用地—二级耕地修正系数表

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		有效土层厚度	土壤质地	土壤有机质含量	土壤酸碱度(pH值)	盐渍化		
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.1953	0.0977	0	-0.0809	-0.1618	
		土壤质地	0.1736	0.0868	0	-0.0719	-0.1438	
		土壤有机质含量	0.1547	0.0774	0	-0.0641	-0.1282	
		土壤酸碱度(pH值)	0.1120	0.0560	0	-0.0464	-0.0928	
		盐渍化	0.1162	0.0581	0	-0.0481	-0.0963	

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
	水资源状况	水源质量	0.4795	0.2398	0	-0.1987	-0.3973	
		水源类型	0.3073	—	0	-0.1273	—	
	地形地貌	地形坡度	0.2429	0.1215	0	-0.1006	-0.2013	
		地貌类型	0.2317	—	0	-0.0960	-0.1920	
		海拔	0.1463	0.0732	0	-0.0606	-0.1212	
	局部气候差异	年降水量	0.2926	0.1463	0	-0.1212	-0.2424	
		≥10℃积温	0.2590	0.1295	0	-0.1073	-0.2146	
生态环境状况	土壤侵蚀状况	0.3381	0.1691	0	-0.1401	-0.2801		
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.4235	0.2118	0	-0.1755	-0.3509	
		田间路网密度	0.2415	0.1208	0	-0.1001	-0.2001	
		排水条件	0.2009	0.1005	0	-0.0832	-0.1665	
	耕作便利条件	耕作距离	0.3927	0.1964	0	-0.1627	-0.3254	
		田面坡度	0.3038	0.1519	0	-0.1259	-0.2517	
	土地利用状况	利用现状	0.1897	0.0949	0	-0.0786	-0.1572	
		人均耕地面积	0.1925	0.0963	0	-0.0798	-0.1595	
		利用集约度	0.1582	0.0791	0	-0.0655	-0.1311	
		经营效益	0.1428	0.0714	0	-0.0592	-0.1183	
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.5068	0.2534	0	-0.2100	-0.4199	
		农贸市场影响度	0.3787	0.1894	0	-0.1569	-0.3138	
	交通条件	道路通达度	0.4396	0.2198	0	-0.1821	-0.3642	
		对外交通便利度	0.3801	0.1901	0	-0.1575	-0.3149	

表 4-1-5 饶平县集体农用地—三级耕地修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	有效土层厚度(厘米)	[100, +∞)	[80,100)	[60,80)	[30,60)	[0,30)	
		土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土	
		土壤有机质含量(%)	[3, 100)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)	
		土壤酸碱度(pH值)	[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)	
		盐渍化	无盐渍化	轻度盐渍化	中度盐渍化	严重盐渍化	重度盐渍化	
	水资源状况	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
		水源类型	地表水	—	浅层地下水	深层地下水	—	
	地形	地形坡度(°)	[0,2)	[2,5)	[5,8)	[8,15)	[15, 90]	

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣	
		地貌类型	地貌类型	平原	——	台地	丘陵	山地	
自然因素	地貌	地貌类型	地貌类型	平原	——	台地	丘陵	山地	
		海拔(米)	海拔(米)	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	[800,+∞)	
	局部气候差异	年降水量(毫米)	年降水量(毫米)	[2000,+∞)	[1700,2000)	[1200,1700)	[1000,1200)	[0,1200)	
		≥10℃年积温	≥10℃年积温	[7500,+∞)	[7000,7500)	[6500,7000)	[6000,6500)	[0,6000)	
生态环境状况	土壤侵蚀状况	土壤侵蚀状况	无侵蚀	轻度侵蚀	中度侵蚀	严重侵蚀	重度侵蚀		
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低	无灌溉条件	
		田间路网密度	田间路网密度	田间道路网发达、田间道路网密度高	田间道路网较发达、田间道路网密度较高	田间道路网一般、田间道路网密度一般	田间道路网较稀疏、田间道路网密度较低	田间道路网稀疏、田间道路网密度低	
		排水条件	排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差	无排水体系	
	耕作便利条件	耕作距离(米)	耕作距离(米)	居民点距离地块中心近,[0,200)	居民点距离地块中心较近,[200,600)	居民点距离地块中心一般,[600,1000)	居民点距离地块中心较远,[1000,1500)	居民点距离地块中心远,[1500,+∞)	
		田面坡度	田面坡度	平整	较平整	一般	较不平整	不平整	
	土地利用状况	利用现状	利用现状	水田水浇地	水田水浇地轮耕	旱地	休耕水田、轮耕旱地	休耕旱地	
		人均耕地面积(亩)	人均耕地面积(亩)	[0,0.3)	[0.3,0.6)	[0.6,1)	[1,1.5)	[1.5,+∞)	
		利用集约度	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
		经营效益	经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益较一般	经营效益较低	经营效益较低	
	区位因素	区位条件	城镇影响度	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	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	距离城镇中心一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	距离城镇中心较远,中心城镇规模较小,生产水较低	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
			农贸市场影响度	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	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
		交通条件	道路通达度	道路通达度	临交通型主干道,道路通达度高	临交通型次干道,道路通达度较高	临混合型道路,道路通达度一般	临支路,道路通达度较低	不临路,道路通达度低

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口

表 4-1-6 饶平县集体农用地—三级耕地修正系数表

单位：%

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
		自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0893	0.0446	0
土壤质地	0.0794			0.0397	0	-0.0583	-0.1166
土壤有机质含量	0.0707			0.0354	0	-0.0519	-0.1039
土壤酸碱度 (pH 值)	0.0512			0.0256	0	-0.0376	-0.0752
盐渍化	0.0531			0.0266	0	-0.0390	-0.0780
水资源状况	水源质量		0.2192	0.1096	0	-0.1610	-0.3220
	水源类型		0.1405	—	0	-0.1032	—
地形地貌	地形坡度		0.1110	0.0555	0	-0.0815	-0.1631
	地貌类型		0.1059	—	0	-0.0778	-0.1556
	海拔		0.0669	0.0334	0	-0.0491	-0.0982
局部气候差异	年降水量		0.1338	0.0669	0	-0.0982	-0.1965
	≥10℃ 积温		0.1184	0.0592	0	-0.0870	-0.1739
生态环境状况	土壤侵蚀状况		0.1546	0.0773	0	-0.1135	-0.2270
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.1936	0.0968	0	-0.1422	-0.2844
		田间路网密度	0.1104	0.0552	0	-0.0811	-0.1622
		排水条件	0.0918	0.0459	0	-0.0674	-0.1349
	耕作便利条件	耕作距离	0.1795	0.0898	0	-0.1318	-0.2637
		田面坡度	0.1389	0.0694	0	-0.1020	-0.2040
	土地利用状况	利用现状	0.0867	0.0434	0	-0.0637	-0.1274
		人均耕地面积	0.0880	0.0440	0	-0.0646	-0.1293
		利用集约度	0.0723	0.0362	0	-0.0531	-0.1062
	经营效益	0.0653	0.0326	0	-0.0479	-0.0959	
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.2317	0.1158	0	-0.1701	-0.3403
		农贸市场影响度	0.1731	0.0866	0	-0.1271	-0.2543
	交通条件	道路通达度	0.2010	0.1005	0	-0.1476	-0.2952
		对外交通便利度	0.1738	0.0869	0	-0.1276	-0.2552

2. 使用年期修正

(1) 承包经营权年期修正

年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 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 4-1-7 饶平县集体农用地—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 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - 1 \div (1+r)^m]$ 直接计算；②表中为耕地还原利率取 4.0% 条件下的年期修正系数。

(2) 经营权年期修正

表 4-1-8 集体农用地年度经营权价格合同年期修正系数表

合同年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	--	--	--	--	1.000	0.979	0.958	0.939	0.919	0.901
合同年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.883	0.865	0.848	0.831	0.815	0.799	0.784	0.769	0.754	0.740
	1	5	3	7	5	7	4	4	9	8

注：当合同年期在上述年期之间时，合同年期修正系数需根据上表有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当 $y_1 < y < y_2$ （即 y_1, y_2 为修正系数表中 y 的相邻年期）时， x_1, x_2 为 y_1, y_2 对应的合同年期修正系数，合同年期的修正系数： $x = x_1 + (x_2 - x_1) \times (y - y_1) / (y_2 - y_1)$ 。

(二) 园地基准地价修正体系

1. 地价影响因素修正

表 4-2-1 饶平县集体农用地——一级园地修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土
		土壤有机质含量 (%)	[3,+∞)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
		有效土层厚度 (厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)
		盐渍化	无盐渍化	轻度盐渍化	中度盐渍化	严重盐渍化	重度盐渍化
		土壤酸碱度 (pH 值)	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
	水资源状况	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差
		水源类型	地表水	—	浅层地下水	深层地下水	—
	地形地貌	地形坡度 (°)	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25, 90]
		地貌类型	平原	丘陵	台地	山地	—
		海拔 (米)	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	[800,+∞)
	局部气候差异	年降水量 (毫米)	[2000,+∞)	[1700,2000)	[1200,1700)	[1000,1200)	[0,1200)
		≥10℃年积温	[7500,+∞)	[7000,7500)	[6500,7000)	[6000,6500)	[0,6000)
	生态环境状况	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		灌溉条件	排水条件	园艺设施状况	经营距离	土地利用状况	经营效益	经营距离
社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件	
		排水条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系	
		园艺设施状况	园艺设施健全	园艺设施基本健全	园艺设施一般	有园艺设施，但基础设施较差	无园艺设施	
	经营便利条件	经营距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远	
	土地利用状况	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益较低	经营效益低	
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	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	距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	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	
		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	距离农贸市场距离较近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场	
	交通条件	道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次主干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低	
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口	
	其他条件	景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游及景观价值较差	无景观及旅游价值	

表 4-2-2 饶平县集体农用地—一级园地修正系数表

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		土壤质地	土壤有机质含量	有效土层厚度				
自然因素	土壤条件	土壤质地	0.2567	0.1283	0	-0.1060	-0.2120	
		土壤有机质含量	0.2282	0.1141	0	-0.0942	-0.1885	
		有效土层厚度	0.2033	0.1017	0	-0.0840	-0.1680	

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		盐渍化	0.147 2	0.073 6	0	-0.0608	-0.1216	
		土壤酸碱度 (pH 值)	0.152 7	0.076 4	0	-0.0631	-0.1262	
	水资源状况	水源质量	0.630 2	0.315 1	0	-0.2603	-0.5206	
		水源类型	0.403 9	—	0	-0.1668	—	
	地形地貌	地形坡度	0.319 2	0.159 6	0	-0.1319	-0.2637	
		地貌类型	0.304 5	0.152 3	0	-0.1258	—	
		海拔	0.192 3	0.096 1	0	-0.0794	-0.1588	
	局部气候差异	年降水量	0.384 6	0.192 3	0	-0.1588	-0.3177	
		≥10℃积温	0.340 4	0.170 2	0	-0.1406	-0.2812	
	生态环境状况	水土流失状况	0.444 4	0.222 2	0	-0.1835	-0.3671	
	社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.556 6	0.278 3	0	-0.2299	-0.4598
			排水条件	0.317 4	0.158 7	0	-0.1311	-0.2622
园艺设施状况			0.264 0	0.132 0	0	-0.1091	-0.2181	
经营便利条件		经营距离	0.915 4	0.457 7	0	-0.3781	-0.7562	
土地利用状况		利用集约度	0.470 1	0.235 1	0	-0.1942	-0.3884	
		经营效益	0.428 7	0.214 4	0	-0.1771	-0.3542	
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.491 3	0.245 6	0	-0.2029	-0.4058	
		农贸市场影响度	0.366 2	0.183 1	0	-0.1512	-0.3025	
	交通条件	道路通达度	0.436 1	0.218 0	0	-0.1801	-0.3602	
		对外交通便利度	0.379 0	0.189 5	0	-0.1566	-0.3131	
	其他条件	景观及旅游价值	0.567 6	0.283 8	0	-0.2345	-0.4689	

表 4-2-3 饶平县集体农用地—二级园地修正系数说明表

因素			优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然	土壤	土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土		

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
因素	条件	土壤有机质含量(%)	[3,+∞)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)	
		有效土层厚度(厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)	
		盐渍化	无盐渍化	轻度盐渍化	中度盐渍化	严重盐渍化	重度盐渍化	
		土壤酸碱度(pH值)	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)	
	水资源状况	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
		水源类型	地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——	
	地形地貌	地形坡度(°)	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25, 90]	
		地貌类型	平原	丘陵	台地	山地	——	
		海拔(米)	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	[800,+∞)	
	局部气候差异	年降水量(毫米)	[2000,+∞)	[1700,2000)	[1200,1700)	[1000,1200)	[0,1200)	
		≥10℃年积温	[7500,+∞)	[7000,7500)	[6500,7000)	[6000,6500)	[0,6000)	
	生态环境状况	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度	
	社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉,但保证率低	无灌溉条件
排水条件			排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系,但排水差	无排水体系	
园艺设施状况			园艺设施健全	园艺设施基本健全	园艺设施一般	有园艺设施,但基础设施较差	无园艺设施	
经营便利条件		经营距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远	
土地利用状况		利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益较低	经营效益低	
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	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	距离城镇中心一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	距离城镇中心较远,中心城镇规模较小,生产水较低	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	
		农贸市场影响度	距离农贸市场距离近,附	距离农贸市场距离较近,	距离农贸市场距离一般,	有小规模的农贸市场,但距	镇级区内无农贸市场	

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
				近有大规模的农贸市场	附近有较大规模的农贸市场	有小规模的农贸市场	离耕作地块较远	
交通条件	道路通达度			临交通型主干道, 道路通达度高	临交通型次主干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低
	对外交通便利度			有大型车站、高速路口, 且在周边地区	有大型车站、高速路口, 距离较近	有小型车站、高速路口, 距离适中	有小型车站、高速路口, 距离较远	无车站、高速路口
其他条件	景观及旅游价值			旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游及景观价值较差	无景观及旅游价值

表 4-2-4 饶平县集体农用地—二级园地修正系数表

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
自然因素	土壤条件	土壤质地	0.2288	0.1144	0	-0.0977	-0.1953	
		土壤有机质含量	0.2034	0.1017	0	-0.0868	-0.1736	
		有效土层厚度	0.1812	0.0906	0	-0.0774	-0.1547	
		盐渍化	0.1312	0.0656	0	-0.0560	-0.1120	
		土壤酸碱度 (pH 值)	0.1361	0.0681	0	-0.0581	-0.1162	
	水资源状况	水源质量	0.5617	0.2809	0	-0.2398	-0.4795	
		水源类型	0.3600	—	0	-0.1537	—	
	地形地貌	地形坡度	0.2845	0.1423	0	-0.1215	-0.2429	
		地貌类型	0.2714	0.1357	0	-0.1159	—	
		海拔	0.1714	0.0857	0	-0.0732	-0.1463	
	局部气候差异	年降水量	0.3428	0.1714	0	-0.1463	-0.2926	
		≥10℃ 积温	0.3034	0.1517	0	-0.1295	-0.2590	
	生态环境状况	水土流失状况	0.3961	0.1980	0	-0.1691	-0.3381	
	社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件	0.4961	0.2481	0	-0.2118	-0.4235
排水条件			0.2829	0.1415	0	-0.1208	-0.2415	

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
	经营便利条件	园艺设施状况	0.2353	0.1177	0	-0.1005	-0.2009	
		经营距离	0.8159	0.4080	0	-0.3483	-0.6965	
	土地利用状况	利用集约度	0.4190	0.2095	0	-0.1789	-0.3577	
		经营效益	0.3821	0.1911	0	-0.1631	-0.3262	
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.4379	0.2189	0	-0.1869	-0.3738	
		农贸市场影响度	0.3264	0.1632	0	-0.1393	-0.2786	
	交通条件	道路通达度	0.3887	0.1943	0	-0.1659	-0.3318	
		对外交通便利度	0.3378	0.1689	0	-0.1442	-0.2884	
	其他条件	景观及旅游价值	0.5059	0.2530	0	-0.2160	-0.4319	

表 4-2-5 饶平县集体农用地—三级园地修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤质地	砂壤、轻壤	中壤	重壤	粘土	砾石土、砂土	
		土壤有机质含量 (%)	[3,+∞)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)	
		有效土层厚度 (厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)	
		盐渍化	无盐渍化	轻度盐渍化	中度盐渍化	严重盐渍化	重度盐渍化	
		土壤酸碱度 (pH 值)	[6.2,7.5)	[5.5,6.2)	[5.0,5.5), [7.5,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)	
	水资源状况	水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
		水源类型	地表水	—	浅层地下水	深层地下水	—	
	地形地貌	地形坡度 (°)	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25, 90]	
		地貌类型	平原	丘陵	台地	山地	—	
		海拔 (米)	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	[800,+∞)	
	局部气候差异	年降水量 (毫米)	[2000,+∞)	[1700,2000)	[1200,1700)	[1000,1200)	[0,1200)	
		≥10℃年积温	[7500,+∞)	[7000,7500)	[6500,7000)	[6000,6500)	[0,6000)	
	生态环境状况	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度	

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		灌溉条件	排水条件	园艺设施状况	经营距离	土地利用状况	经营效益	经营效益
社会经济因素	基础设施条件	充分满足	基本满足	一般满足	有灌溉，但保证率低	无灌溉条件		
		排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系		
		园艺设施健全	园艺设施基本健全	园艺设施一般	有园艺设施，但基础设施较差	无园艺设施		
	经营便利条件	经营距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远	
	土地利用状况	利用集约度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益较低	经营效益低	
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	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	距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	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	
		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	距离农贸市场距离较近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场	
	交通条件	道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次主干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低	
		对外交通便利度	有大型车站、高速路口，且在周边地区	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口	
	其他条件	景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	旅游及景观价值较差	无景观及旅游价值	

表 4-2-6 饶平县集体农用地—三级园地修正系数表

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		土壤质地	土壤有机质含量	有效土层厚度				
自然因素	土壤条件	土壤质地	0.2065	0.1032	0	-0.0809	-0.1618	
		土壤有机质含量	0.1835	0.0918	0	-0.0719	-0.1438	
		有效土层厚度	0.1635	0.0818	0	-0.0641	-0.1282	

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣	
		盐渍化		0.118 4	0.059 2	0	-0.0464	-0.0928	
		土壤酸碱度 (pH 值)		0.122 8	0.061 4	0	-0.0481	-0.0963	
	水资源状况	水源质量		0.506 9	0.253 5	0	-0.1987	-0.3973	
		水源类型		0.324 9	—	0	-0.1273	—	
	地形地貌	地形坡度		0.256 8	0.128 4	0	-0.1006	-0.2013	
		地貌类型		0.244 9	0.122 5	0	-0.0960	—	
		海拔		0.154 7	0.077 3	0	-0.0606	-0.1212	
	局部气候差异	年降水量		0.309 3	0.154 7	0	-0.1212	-0.2424	
		≥10℃ 积温		0.273 8	0.136 9	0	-0.1073	-0.2146	
	生态环境状况	水土流失状况		0.357 4	0.178 7	0	-0.1401	-0.2801	
	社会经济因素	基础设施条件	灌溉条件		0.447 7	0.223 9	0	-0.1755	-0.3509
			排水条件		0.255 3	0.127 7	0	-0.1001	-0.2001
园艺设施状况				0.212 4	0.106 2	0	-0.0832	-0.1665	
经营便利条件		经营距离		0.736 3	0.368 2	0	-0.2886	-0.5771	
土地利用状况		利用集约度		0.378 1	0.189 1	0	-0.1482	-0.2964	
		经营效益		0.344 8	0.172 4	0	-0.1351	-0.2703	
区位因素	区位条件	城镇影响度		0.395 2	0.197 6	0	-0.1549	-0.3097	
		农贸市场影响度		0.294 5	0.147 3	0	-0.1154	-0.2308	
	交通条件	道路通达度		0.350 8	0.175 4	0	-0.1375	-0.2749	
		对外交通便利度		0.304 9	0.152 4	0	-0.1195	-0.2390	
	其他条件	景观及旅游价值		0.456 6	0.228 3	0	-0.1789	-0.3579	

2. 承包经营权年期修正

年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 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 4-2-7 饶平县集体农用地—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	0.0575	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 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为园地还原利率取 4.3% 条件下的年期修正系数。

(三) 林地基准地价修正体系

1. 地价影响因素修正

表 4-3-1 饶平县集体农用地—一级林地修正系数说明表

因素		优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土壤条件	土壤类型	黄壤	红壤	紫色土	——	石灰土、石质土、潮土、水稻土
		有效土层厚度(厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)
		土壤酸碱度(pH值)	[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)
		腐殖质层厚度(厘米)	[20,25)	[15,20)	[15,10)	[5,10)	[0,5)
		土壤有机质含量(%)	[3, 100)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)
	地形地貌	坡度	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25, 90]
		坡向	南坡	东南坡、西南坡	东坡、西坡	东北、西北	北坡
		坡位	平地	下坡	中坡	上坡	山脊

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
	局部气候差异	海拔(米)	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	[800,+∞)	
		≥10℃年积温	[7500,+∞)	[7000,7500)	[6500,7000)	[6000,6500)	[0,6000)	
	年降水量(毫米)	[2000,+∞)	[1700,2000)	[1200,1700)	[1000,1200)	[0,1200)		
	生态环境状况	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度	
社会经济因素	经营便利条件	集材距离	距离集材道路 < 1000m	---	距离集材道路 [1000m,2500m)	距离集材道路 > 2500m	---	
		运输距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远	
	土地利用状况	林地经营水平	好	中	一般	差	很差	
		生态限制因素	商品林,无生态限制	商品林,有一定生态限制	商品林兼部分生态保护功能	公益林生态保护	生态公益林,封山育林	
区位因素	区位条件	城镇影响度	距离镇中心近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	距离镇中心较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	距离镇中心一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	距离镇中心较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	距离镇中心远,中心城镇规模小,人口规模稀缺,生产水平极低	
	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	有大型车站、高速路口,距离较近	有小型车站、高速路口,距离适中	有小型车站、高速路口,距离较远	无车站、高速路口	
		道路通达度	临交通型主干道,道路通达度高	临交通型次干道,道路通达度较高	临混合型道路,道路通达度一般	临支路,道路通达度较低	不临路,道路通达度低	
	其它条件	景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	生态及旅游价值较差	无景观及旅游价值	

表 4-3-2 饶平县集体农用地—一级林地修正系数表

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	土壤类型	0.2066	0.1033	0	---	-0.1512	
		有效土层厚度	0.1652	0.0826	0	-0.0605	-0.1209	
		土壤酸碱度(pH值)	0.1033	0.0517	0	-0.0378	-0.0756	
		腐殖质层厚度	0.0914	0.0457	0	-0.0335	-0.0669	
		土壤有机质含量	0.0828	0.0414	0	-0.0303	-0.0606	

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
	地形地貌	坡度	0.170 6	0.085 3	0	-0.0624	-0.1248	
		坡向	0.145 1	0.072 6	0	-0.0531	-0.1062	
		坡位	0.145 1	0.072 6	0	-0.0531	-0.1062	
		海拔	0.099 2	0.049 6	0	-0.0363	-0.0726	
	局部气候差异	≥10℃积温	0.208 3	0.104 1	0	-0.0762	-0.1524	
		年降水量	0.236 6	0.118 3	0	-0.0866	-0.1731	
	生态环境状况	水土流失状况	0.302 2	0.151 1	0	-0.1106	-0.2211	
社会经济因素	经营便利条件	集材距离	0.349 3	—	0	-0.1278	—	
		运输距离	0.301 8	0.150 9	0	-0.1104	-0.2208	
	土地利用状况	林地经营水平	0.299 7	0.149 9	0	-0.1097	-0.2193	
		生态限制因素	0.305 5	0.152 7	0	-0.1118	-0.2235	
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.334 6	0.167 3	0	-0.1224	-0.2448	
	交通条件	对外交通便利度	0.179 6	0.089 8	0	-0.0657	-0.1314	
		道路通达度	0.147 2	0.073 6	0	-0.0539	-0.1077	
	其他条件	景观及旅游价值	0.225 9	0.113 0	0	-0.0827	-0.1653	

表 4-3-3 饶平县集体农用地—二级林地修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	土壤类型	黄壤	红壤	紫色土	—	石灰土、石质土、潮土、水稻土	
		有效土层厚度(厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)	
		土壤酸碱度(pH值)	[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)	
		腐殖质层厚度(厘米)	[20,25)	[15,20)	[15,10)	[5,10)	[0,5)	
		土壤有机质含量(%)	[3,100)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)	
	地形	坡度	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25,90]	

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		坡向	坡位	南坡	东南坡、西南坡	东坡、西坡	东北、西北	北坡
	地貌	坡位	平地		下坡	中坡	上坡	山脊
		海拔(米)	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	[800,+∞)	
		≥10℃年积温	[7500,+∞)	[7000,7500)	[6500,7000)	[6000,6500)	[0,6000)	
	局部气候差异	年降水量(毫米)	[2000,+∞)	[1700,2000)	[1200,1700)	[1000,1200)	[0,1200)	
		生态环境状况	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度
社会经济因素	经营便利条件	集材距离	距离集材道路<1000m	—	距离集材道路[1000m,2500m)	距离集材道路>2500m	—	
		运输距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远	
	土地利用状况	林地经营水平	好	中	一般	差	很差	
		生态限制因素	商品林,无生态限制	商品林,有一定生态限制	商品林兼部分生态保护功能	公益林生态保护	生态公益林,封山育林	
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	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	距离城镇中心一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	距离城镇中心较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	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	
			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	有大型车站、高速路口,距离较近	有小型车站、高速路口,距离适中	有小型车站、高速路口,距离较远
	道路通达度	临交通型主干道,道路通达度高		临交通型次干道,道路通达度较高	临混合型道路,道路通达度一般	临支路,道路通达度较低	不临路,道路通达度低	
	其它条件	景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	生态及旅游价值较差	无景观及旅游价值	

表 4-3-4 饶平县集体农用地—二级林地修正系数表

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		土壤类型	有效土层厚度	0.1814	0.0907	0	—	-0.1361
自然因素	土壤条件	有效土层厚度		0.1451	0.0725	0	-0.0544	-0.1088
		土壤酸碱度(pH值)		0.0907	0.0454	0	-0.0340	-0.0680

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		腐殖质层厚度	0.080 3	0.040 1	0	-0.0301	-0.0602	
		土壤有机质含量	0.072 7	0.036 4	0	-0.0273	-0.0545	
	地形地貌	坡度	0.149 8	0.074 9	0	-0.0562	-0.1123	
		坡向	0.127 4	0.063 7	0	-0.0478	-0.0956	
		坡位	0.127 4	0.063 7	0	-0.0478	-0.0956	
		海拔	0.087 1	0.043 6	0	-0.0327	-0.0653	
	局部气候差异	≥10℃积温	0.182 9	0.091 4	0	-0.0686	-0.1372	
		年降水量	0.207 7	0.103 9	0	-0.0779	-0.1558	
	生态环境状况	水土流失状况	0.265 3	0.132 7	0	-0.0995	-0.1990	
	社会经济因素	经营便利条件	集材距离	0.306 7	—	0	-0.1150	—
运输距离			0.265 0	0.132 5	0	-0.0994	-0.1987	
土地利用状况		林地经营水平	0.263 2	0.131 6	0	-0.0987	-0.1974	
		生态限制因素	0.268 2	0.134 1	0	-0.1006	-0.2012	
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.293 8	0.146 9	0	-0.1102	-0.2203	
	交通条件	对外交通便利度	0.157 7	0.078 8	0	-0.0591	-0.1183	
		道路通达度	0.129 2	0.064 6	0	-0.0485	-0.0969	
	其他条件	景观及旅游价值	0.198 4	0.099 2	0	-0.0744	-0.1488	

表 4-3-5 饶平县集体农用地—三级林地修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	土壤类型	黄壤	红壤	紫色土	—	石灰土、石质土、潮土、水稻土	
		有效土层厚度(厘米)	[80,+∞)	[60,80)	[40,60)	[20,40)	[0,20)	
		土壤酸碱度(pH值)	[6.0,7.9)	[5.5,6.0)	[5.0,5.5), [7.9,8.5)	[4.5,5.0)	[0,4.5)	
		腐殖质层厚度(厘米)	[20,25)	[15,20)	[15,10)	[5,10)	[0,5)	

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
	地形地貌	土壤有机质含量 (%)	[3, 100)	[2,3)	[1,2)	[0.6,1)	[0,0.6)	
		坡度	[0,5)	[5,8)	[8,15)	[15,25)	[25, 90]	
		坡向	南坡	东南坡、西南坡	东坡、西坡	东北、西北	北坡	
		坡位	平地	下坡	中坡	上坡	山脊	
	海拔 (米)	[0,200)	[200,400)	[400,600)	[600,800)	[800,+∞)		
	局部气候差异	≥10℃年积温	[7500,+∞)	[7000,7500)	[6500,7000)	[6000,6500)	[0,6000)	
		年降水量 (毫米)	[2000,+∞)	[1700,2000)	[1200,1700)	[1000,1200)	[0,1200)	
生态环境状况	水土流失状况	无	轻度	中度	严重	重度		
社会经济因素	经营便利条件	集材距离	距离集材道路 < 1000m	---	距离集材道路 [1000m,2500m)	距离集材道路 > 2500m	---	
		运输距离	距离近	距离较近	距离一般	距离较远	距离很远	
	土地利用状况	林地经营水平	好	中	一般	差	很差	
		生态限制因素	商品林, 无生态限制	商品林, 有一定生态限制	商品林兼部分生态保护功能	公益林生态保护	生态公益林, 封山育林	
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	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	距离城镇中心一般, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	距离城镇中心较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	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	
			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	有大型车站、高速路口, 距离较近	有小型车站、高速路口, 距离适中	有小型车站、高速路口, 距离较远
	道路通达度	临交通型主干道, 道路通达度高		临交通型次干道, 道路通达度较高	临混合型道路, 道路通达度一般	临支路, 道路通达度较低	不临路, 道路通达度低	
	其它条件	景观及旅游价值	旅游生态价值高	旅游生态价值较高	旅游生态价值一般	生态及旅游价值较差	无景观及旅游价值	

表 4-3-6 饶平县集体农用地—三级林地修正系数表

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
自然因素	土壤条件	土壤类型	0.151 2	0.075 6	0	---	-0.1159	

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		有效土层厚度		0.120 9	0.060 5	0	-0.0463	-0.0927
		土壤酸碱度 (pH 值)		0.075 6	0.037 8	0	-0.0290	-0.0580
		腐殖质层厚度		0.066 9	0.033 5	0	-0.0256	-0.0513
		土壤有机质含量		0.060 6	0.030 3	0	-0.0232	-0.0465
	地形地貌	坡度		0.124 8	0.062 4	0	-0.0478	-0.0957
		坡向		0.106 2	0.053 1	0	-0.0407	-0.0814
		坡位		0.106 2	0.053 1	0	-0.0407	-0.0814
		海拔		0.072 6	0.036 3	0	-0.0278	-0.0557
	局部气候差异	≥10℃积温		0.152 4	0.076 2	0	-0.0584	-0.1168
		年降水量		0.173 1	0.086 6	0	-0.0664	-0.1327
	生态环境状况	水土流失状况		0.221 1	0.110 6	0	-0.0848	-0.1695
	社会经济因素	经营便利条件	集材距离		0.255 6	—	0	-0.0980
运输距离				0.220 8	0.110 4	0	-0.0846	-0.1693
土地利用状况		林地经营水平		0.219 3	0.109 7	0	-0.0841	-0.1681
		生态限制因素		0.223 5	0.111 8	0	-0.0857	-0.1714
区位因素	区位条件	城镇影响度		0.244 8	0.122 4	0	-0.0938	-0.1877
	交通条件	对外交通便利度		0.131 4	0.065 7	0	-0.0504	-0.1007
		道路通达度		0.107 7	0.053 9	0	-0.0413	-0.0826
	其他条件	景观及旅游价值		0.165 3	0.082 7	0	-0.0634	-0.1267

2. 承包经营权年期修正

年期修正系数计算公式如下：

$$K_y = \frac{[1 - 1/(1+r)^{m'}]}{[1 - 1/(1+r)^m]}$$

式中：

K_y —— 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 4-3-7 饶平县集体农用地—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	0.0372	0.0731	0.1078	0.1413	0.1737	0.2049	0.2352	0.2644	0.2926	0.3199
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3462	0.3717	0.3963	0.4200	0.4430	0.4652	0.4866	0.5073	0.5273	0.5466
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5653	0.5833	0.6008	0.6176	0.6339	0.6496	0.6648	0.6795	0.6937	0.7074
剩余年限	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7206	0.7334	0.7458	0.7577	0.7692	0.7804	0.7912	0.8016	0.8116	0.8213
剩余年限	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.8307	0.8398	0.8486	0.8570	0.8652	0.8731	0.8807	0.8881	0.8952	0.9021
剩余年限	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9088	0.9152	0.9214	0.9274	0.9332	0.9388	0.9442	0.9495	0.9545	0.9594
剩余年限	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9641	0.9687	0.9731	0.9773	0.9814	0.9854	0.9892	0.9930	0.9965	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；②表中为林地还原利率取 3.5% 条件下的年期修正系数。

(四) 坑塘水面基准地价修正体系

1. 地价影响因素修正

表 4-4-1 饶平县集体农用地—一级坑塘水面修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
		城镇影响度	农贸市场影响度	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	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	距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水较低	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
区位因素	区位条件	城镇影响度	农贸市场影响度	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	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	距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水较低	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
				距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离较近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
	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	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口	
		道路通达度	临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低	
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	附近有水电站，供电设施一般，供电基本满足	供电一般满足	有供电设施，但供电保证率低	无供电设施	
		排水(防洪)条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系	
	土地利用状况	利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用	无利用与管理	
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益较低	经营效益低	
		规模聚集度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
	种养殖条件	养殖作业距离	在居民点周边	在居民点较近	距离居民点附近	距离居民点较远	处在偏远山上	
		坑塘形状	坑塘形状规整	坑塘形状较规整	坑塘形状一般	坑塘形状较不规整	坑塘形状极不规整	
		坑塘大小	坑塘面积适中	坑塘面积较适中	坑塘面积一般	坑塘面积过大或过小	坑塘面积极大或极小	
	自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源距离一般	距离地表水源距离较远	附近无地表水源
水源类型			地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——	
水源质量			水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
保水能力			保水能力好	保水能力较好	保水能力一般	保水能力较差	保水能力差	
地形地貌		地貌类型	平原	——	台地	丘陵	山地	
生态环境状况		生态条件	生态环境优，水源保护涵养区	生态环境较好，水源保护涵养区	生态环境一般，一般水源区	生态环境较差	生态环境较差，附近存在污染源	

表 4-4-2 饶平县集体农用地——级坑塘水面修正系数表

单位：%

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
		优	较优	一般	较差	劣		
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.9789	0.4894	0	-0.3846	-0.7691	

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
	交通条件	农贸市场影响度	1.0326	0.5163	0	-0.4057	-0.8114	
		对外交通便利度	1.2141	0.6070	0	-0.4770	-0.9539	
		道路通达度	1.0304	0.5152	0	-0.4048	-0.8096	
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.7952	0.3976	0	-0.3124	-0.6248	
		排水(防洪)条件	0.6877	0.3438	0	-0.2702	-0.5403	
	土地利用状况	利用现状	0.3819	0.1910	0	-0.1500	-0.3001	
		经营效益	0.4133	0.2066	0	-0.1624	-0.3247	
		规模集聚度	0.3707	0.1854	0	-0.1456	-0.2913	
	种养殖条件	养殖作业距离	0.4390	0.2195	0	-0.1725	-0.3450	
		坑塘形状	0.2912	0.1456	0	-0.1144	-0.2288	
坑塘大小		0.2856	0.1428	0	-0.1122	-0.2244		
自然因素	水资源状况	水源条件	0.4592	0.2296	0	-0.1804	-0.3608	
		水源类型	0.3685	—	0	-0.1448	—	
		水源质量	0.4435	0.2218	0	-0.1742	-0.3485	
		保水能力	0.3830	0.1915	0	-0.1505	-0.3010	
	地形地貌	地貌类型	0.9542	—	0	-0.3749	-0.7498	
	生态环境状况	生态条件	0.6709	0.3354	0	-0.2636	-0.5271	

表 4-4-3 饶平县集体农用地—二级坑塘水面修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
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	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	距离城镇中心一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	距离城镇中心较远,中心城镇规模较小,生产水较低	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	
		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	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场	
	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	有大型车站、高速路口,距离较近	有小型车站、高速路口,距离适中	有小型车站、高速路口,距离较远	无车站、高速路口	
		道路通达度	临交通型主干道,道路通达度高	临交通型次干道,道路通达度较高	临混合型道路,道路通达度一般	临支路,道路通达度较低	不临路,道路通达度低	
社会	基础设施	供电条件	附近有水电	附近有水电	供电一般满	有供电设	无供电设施	

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
经济因素	条件		站, 供电设施完善, 供电充足	站, 供电设施一般, 供电基本满足	足	施, 但供电保证率低		
		排水(防洪)条件	排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系, 但排水差	无排水体系	
	土地利用状况	利用现状	充分利用	较好利用	一般利用	较差利用	无利用与管理	
		经营效益	经营效益好	经营效益较好	经营效益一般	经营效益较低	经营效益低	
		规模聚集度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
	种养殖条件	养殖作业距离	在居民点周边	在居民点较近	距离居民点附近	距离居民点较远	处在偏远山上	
		坑塘形状	坑塘形状规整	坑塘形状较规整	坑塘形状一般	坑塘形状较不规整	坑塘形状极不规整	
		坑塘大小	坑塘面积适中	坑塘面积较适中	坑塘面积一般	坑塘面积过大或过小	坑塘面积极大或极小	
	自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源距离一般	距离地表水源距离较远	附近无地表水源
水源类型			地表水	—	浅层地下水	深层地下水	—	
水源质量			水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
保水能力			保水能力好	保水能力较好	保水能力一般	保水能力较差	保水能力差	
地形地貌		地貌类型	平原	—	台地	丘陵	山地	
生态环境状况		生态条件	生态环境优, 水源保护涵养区	生态环境较好, 水源保护涵养区	生态环境一般, 一般水源区	生态环境较差	生态环境较差, 附近存在污染源	

表 4-4-4 饶平县集体农用地—二级坑塘水面修正系数表

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.8390	0.4195	0	-0.3715	-0.7429	
		农贸市场影响度	0.8851	0.4426	0	-0.3919	-0.7837	
	交通条件	对外交通便利度	1.0406	0.5203	0	-0.4607	-0.9214	
		道路通达度	0.8832	0.4416	0	-0.3910	-0.7820	
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.6816	0.3408	0	-0.3018	-0.6035	
		排水(防洪)条件	0.5894	0.2947	0	-0.2610	-0.5219	
	土地利用状况	利用现状	0.3274	0.1637	0	-0.1449	-0.2899	
		经营效益	0.3542	0.1771	0	-0.1568	-0.3137	

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
	种养殖条件	规模集聚度		0.3178	0.1589	0	-0.1407	-0.2814
		养殖作业距离		0.3763	0.1882	0	-0.1666	-0.3332
		坑塘形状		0.2496	0.1248	0	-0.1105	-0.2210
		坑塘大小		0.2448	0.1224	0	-0.1084	-0.2168
自然因素	水资源状况	水源条件		0.3936	0.1968	0	-0.1743	-0.3485
		水源类型		0.3158	—	0	-0.1398	—
		水源质量		0.3802	0.1901	0	-0.1683	-0.3366
		保水能力		0.3283	0.1642	0	-0.1454	-0.2907
	地形地貌	地貌类型		0.8179	—	0	-0.3621	-0.7242
	生态环境状况	生态条件		0.5750	0.2875	0	-0.2546	-0.5092

表 4-4-5 饶平县集体农用地—二级坑塘水面修正系数说明表

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
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	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	距离城镇中心一般，中心城镇规模一般，生产水平一般	距离城镇中心较远，中心城镇规模较小，生产水平较低	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
		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	距离农贸市场距离较近，附近有大规模的农贸市场	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	镇级区内无农贸市场
	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	有大型车站、高速路口，距离较近	有小型车站、高速路口，距离适中	有小型车站、高速路口，距离较远	无车站、高速路口
		道路通达度		临交通型主干道，道路通达度高	临交通型次干道，道路通达度较高	临混合型道路，道路通达度一般	临支路，道路通达度较低	不临路，道路通达度低
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	附近有水电站，供电设施一般，供电基本满足	供电一般满足	有供电设施，但供电保证率低	无供电设施
		排水(防洪)条件		排水体系健全	排水体系基本健全	排水体系一般	有排水体系，但排水差	无排水体系
	土地利用状况	利用现状		充分利用	较好利用	一般利用	较差利用	无利用与管理
		经营效益		经营效益好	经营效益较好	经营效益较一般	经营效益较低	经营效益低

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
	种养殖条件	规模聚集度	利用集约度高	利用集约度较高	利用集约度一般	利用集约度较低	利用集约度低	
		养殖作业距离	在居民点周边	在居民点较近	距离居民点附近	距离居民点较远	处在偏远山上	
		坑塘形状	坑塘形状规整	坑塘形状较规整	坑塘形状一般	坑塘形状较不规整	坑塘形状极不规整	
		坑塘大小	坑塘面积适中	坑塘面积较适中	坑塘面积一般	坑塘面积过大或过小	坑塘面积极大或极小	
自然因素	水资源状况	水源条件	紧邻地表水源	距离地表水源较近	距离地表水源距离一般	距离地表水源距离较远	附近无地表水源	
		水源类型	地表水	——	浅层地下水	深层地下水	——	
		水源质量	水源质量优	水源质量较优	水源质量一般	水源质量较差	水源质量差	
		保水能力	保水能力好	保水能力较好	保水能力一般	保水能力较差	保水能力差	
	地形地貌	地貌类型	平原	——	台地	丘陵	山地	
	生态环境状况	生态条件	生态环境优, 水源保护涵养区	生态环境较好, 水源保护涵养区	生态环境一般, 一般水源区	生态环境较差	生态环境较差, 附近存在污染源	

表 4-4-6 饶平县集体农用地—三级坑塘水面修正系数表

单位: %

因素		优劣度		优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.6380	0.3190	0	-0.3496	-0.6992	
		农贸市场影响度	0.6731	0.3365	0	-0.3688	-0.7376	
	交通条件	对外交通便利度	0.7913	0.3957	0	-0.4336	-0.8672	
		道路通达度	0.6716	0.3358	0	-0.3680	-0.7360	
社会经济因素	基础设施条件	供电条件	0.5183	0.2592	0	-0.2840	-0.5680	
		排水(防洪)条件	0.4482	0.2241	0	-0.2456	-0.4912	
	土地利用状况	利用现状	0.2489	0.1245	0	-0.1364	-0.2728	
		经营效益	0.2694	0.1347	0	-0.1476	-0.2952	
		规模聚集度	0.2416	0.1208	0	-0.1324	-0.2648	
	种养殖条件	养殖作业距离	0.2862	0.1431	0	-0.1568	-0.3136	
坑塘形状		0.1898	0.0949	0	-0.1040	-0.2080		
坑塘大小		0.1862	0.0931	0	-0.1020	-0.2040		
自然因素	水资源状况	水源条件	0.2993	0.1497	0	-0.1640	-0.3280	
		水源类型	0.2402	——	0	-0.1316	——	
		水源质量	0.2891	0.1445	0	-0.1584	-0.3168	

因素		优劣度					
		优	较优	一般	较差	劣	
	保水能力	0.2497	0.1248	0	-0.1368	-0.2736	
	地形地貌	地貌类型	0.6220	—	0	-0.3408	-0.6816
	生态环境状况	生态条件	0.4373	0.2186	0	-0.2396	-0.4792

2. 承包经营权年期修正

年期修正系数计算公式如下：

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

式中：

- K_y —— 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 4-4-7 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	0.0562	0.1102	0.1621	0.2120	0.2599	0.3058	0.3500	0.3925	0.4332	0.4724
剩余年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5100	0.5462	0.5809	0.6142	0.6463	0.6771	0.7066	0.7350	0.7623	0.7885
剩余年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.8137	0.8379	0.8611	0.8834	0.9048	0.9254	0.9452	0.9642	0.9825	1.0000

注：①在进行宗地评估时可根据公式 $K_y = [1 - (1 \div (1+r)^{ml})] \div [1 - (1 \div (1+r)^m)]$ 直接计算；
 ②表中为坑塘水面还原利率取 4.1% 条件下的年期修正系数。

（五）二级用地类型修正系数

在实际评估工作中常常会遇到除耕地、园地、坑塘水面、林地等用地外的其他类型的用地，如沟渠、裸地等。

结合饶平县实际情况，分析饶平县不同用地类型的地价水平

和有关交易案例，综合确定饶平县二级用地类型修正系数如下表。

表 4-5-1 饶平县集体农用地基准地价二级用地类型修正系数表

一级用地类型	二级用地类型	含义	适用基准地价类型	修正系数
耕地	水田	指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地。包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地	耕地	1.00
	水浇地	指有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，种植旱生农作物（含蔬菜）的耕地，包括种植蔬菜的非工厂的大棚用地	耕地	0.95
	旱地	指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地	耕地	0.90
园地	果园	指种植果树的园地	园地	1.00
	茶园	指种植茶树的园地	园地	1.50
	其他园地	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	园地	1.20
林地	乔木林地	指乔木郁闭度 ≥ 0.2 的林地，不包括森林沼泽	林地	1.00
	竹林地	指生长竹类植物，郁闭度 ≥ 0.2 的林地	林地	1.20
	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地，不包括灌丛沼泽	林地	0.85
	其他林地	包括疏林地（树木郁闭度 ≥ 0.1 、小于 0.2 的林地）、未成林地、迹地等林地，不包括苗圃	林地	0.90
		苗圃	耕地	1.20
草地	其他草地	指树木郁闭度 < 0.1 ，表层为土质，不用于放牧的草地在农村范围内，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、 $\leq 8.0\text{m}$ ，北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 、 $\leq 8\text{m}$ ，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系之外，以服务与农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）	林地	0.80
交通运输用地	农村道路	指人工开挖或天然形成的蓄水量 < 10 万 m^3 的坑塘正常水位岸线所围成的水面	耕地	1.30
水域及水利设施用地	坑塘水面	指人工开挖或天然形成的蓄水量 < 10 万 m^3 的坑塘正常水位岸线所围成的水面	坑塘水面	1.00
	水库水面	指人工拦截汇集而成的总设计库容 ≥ 10 万 m^3 的水库正常蓄水位岸线所围成的水面	坑塘水面	0.85
	沿海滩涂	指沿海大潮高潮位与低潮位之间的潮浸地带。包括海岛的沿海滩涂。不包括已利用的滩涂。	坑塘水面	0.70
	内陆滩涂	指河流、湖泊常水位至洪水位间的滩地；时令湖、河洪水位以下的滩地；水库、坑塘的正常蓄水位与洪水位间的滩地。包括海岛的内陆滩涂。不包括已利用的滩涂。	坑塘水面	0.68
	沟渠	指人工修建，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 用于引、排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、护堤林及小型	耕地	1.45

一级用地类型	二级用地类型	含义	适用基准地价类型	修正系数
		泵站		
其他土地	设施农用地	指直接用于经营性畜禽养殖生产设施及附属设施用地；直接用于作物栽培或水产养殖等农产品的设施及附属设施用地；直接用于设施农业项目辅助生产的设施用地；晾晒场、粮食果品烘干设施、粮食和农资临时存放场所、大型农机具临时存放场等规模化粮食生产所必需的配套设施用地	耕地	1.50
	田坎	指梯田及梯状坡地耕地中，主要用途拦蓄水和护坡，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、北方宽度 $\geq 2.0\text{m}$ 的地坎	耕地	0.95
	裸土地	指表层为土质，基本无植被覆盖的土地	林地	0.80