

汕尾市市区 2022 年园林草地  
分等定级及基准地价评估

项目成果

(征求意见稿)

征求意见稿

汕尾市自然资源局  
深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司  
二〇二三年十二月

# 目 录

一、项目背景 .....	1
二、工作意义 .....	1
三、工作依据 .....	2
(一) 法律法规及相关文件 .....	2
(二) 技术依据 .....	2
(三) 其他依据 .....	3
(四) 技术路线 .....	3
四、工作开展情况 .....	6
五、土地定级与基准地价制定成果 .....	8
(一) 工作范围与对象的确定 .....	8
(二) 土地定级成果 .....	10
1、园地级别确定结果 .....	10
2、林地级别确定结果 .....	10
3、草地级别确定结果 .....	11
(三) 定级结果分析 .....	11
1、空间分布状况 .....	11
(四) 基准地价成果 .....	16
1、基准地价内涵 .....	16
2、基准地价确定 .....	16
(五) 基准地价成果分析 .....	17
(六) 园地基准地价修正体系 .....	18
(七) 林地基准地价修正体系 .....	56
(八) 草地基准地价修正体系 .....	67
(九) 汕尾市市区 2022 年园地林地草地定级与基准地价图 .....	78

# 汕尾市市区 2022 年园林草地 分等定级及基准地价评估

## 项目成果

### 一、项目背景

根据《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13 号）、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号）、《自然资源部办公厅关于做好园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》（自然资办函〔2023〕399 号）、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》（粤自然资办函〔2023〕87 号）等的文件精神和工作部署要求：“各地需开展园、林、草地定级和基准地价制订工作，于 2023 年 10 月底前按照《广东省基准地价成果评审验收规范》要求完成辖区内园地草地定级和园地林地草地基准地价成果验收（市本级完成评审后报省厅验收）并报送省厅，2023 年 12 月底前完成成果数据库汇交工作，2024 年 6 月底前完成成果公布、成果电子化备案等工作”，汕尾市市区需开展农用地（包括园、林、草地）定级和基准地价制定工作。

### 二、工作意义

开展园地林地草地定级与基准地价制定工作，完善政府公示价格体系，是建立城乡统一基准地价的核心基础，是贯彻自然资源资产产权制度改革和有偿使用的要求，是落实资源高效利用和科学监管的前提条件，也是显化园地林地草地资产资源价值的价值手段。开展园地林地草地定级与基准地价评估工作，可以显化园地林地草地资源资产

质量和价值，直接服务于自然资源有偿使用、资产清查核算、税费管理等工作，有助于加强自然资源保护与合理开发利用，促进生态产品价值实现，推进自然资源管理向数量、质量与生态管护并重转变。

### 三、工作依据

#### （一）法律法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国森林法》（2019年修订）；
- 5、《中华人民共和国草原法》（2021年修订）；
- 6、《中华人民共和国农村土地承包法》（2018年修正）；
- 7、《中华人民共和国资产评估法》（2016年修订）；
- 8、《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13号）；
- 9、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274号）；
- 10、《自然资源部办公厅关于做好园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》（自然资办函〔2023〕399号）；
- 11、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》（粤自然资办函〔2023〕87号）。

#### （二）技术依据

- 1、《自然资源分等定级通则》（TDT1060-2021）；
- 2、《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）；

- 3、《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）；
- 4、《林地分等定级技术规范》（T/CREVA3101-2021）；
- 5、《林地估价技术规范》（T/CREVA1101-2021）；
- 6、《草地分等定级技术规范》（T/CREVA3102-2021）；
- 7、《草地估价技术规范》（T/CREVA1102-2021）；
- 8、林地、草地分等定级规程（送审稿）；
- 9、园地、林地、草地估价规程（送审稿）；
- 10、《广东省园地、林地和草地分等定级技术方案》；
- 11、《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号）；
- 12、《国家林草生态综合监测评价技术规范》；
- 13、《全国园林草地分等定级技术问答》（一至八期）。

### （三）其他依据

- 1、《汕尾市 2021 年度国土变更调查数据》；
- 2、《汕尾市园地、林地、草地分等成果数据》；
- 3、《汕尾市农用地定级与基准地价成果》（国有、集体，2021 年）；
- 4、项目人员在外业调查中收集的其他资料。

### （四）技术路线

本次工作按照“先定级，后估价”的总体技术思路。具体如下：

首先，按照《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）、《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）、《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）、《林地分等定级技术规范》（T/CREVA3101-2021）、《草地分等定级技术规范》（T/CREVA3102-2021）等要求，以 2021 年国土变更调查成果为工作底图，分析汕尾市园地林地草地分布现状及利用状况，在全面收集影响园地、林地和草地质量的因素因子资料

的基础上，采用因素法分别建立园地、林地和草地定级因素因子指标体系并确定其权重。根据不同用地类型因素因子的相似性和差异性分别确定园地、林地和草地指标分级标准及其分值，确定定级单元定级指数。采用总分频率曲线法、等间距法等方法初步划分土地级别。根据土地市场交易资料和专家评议等多种方法互相验证，最终确定园地、林地和草地级别。

其次，按照《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）、《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）、《林地估价技术规范》（T/CREVA1101-2021）、《草地估价技术规范》（T/CREVA1102-2021）等要求，结合园地、林地和草地定级成果，根据外业调查收集到的园地、林地和草地地价样点信息，进行样点筛选工作，采用适宜的方法测算样点地价，确定级别基准地价。

最后，通过市场交易价格资料、定级指数模型等分别验证园地、林地和草地级别基准地价。

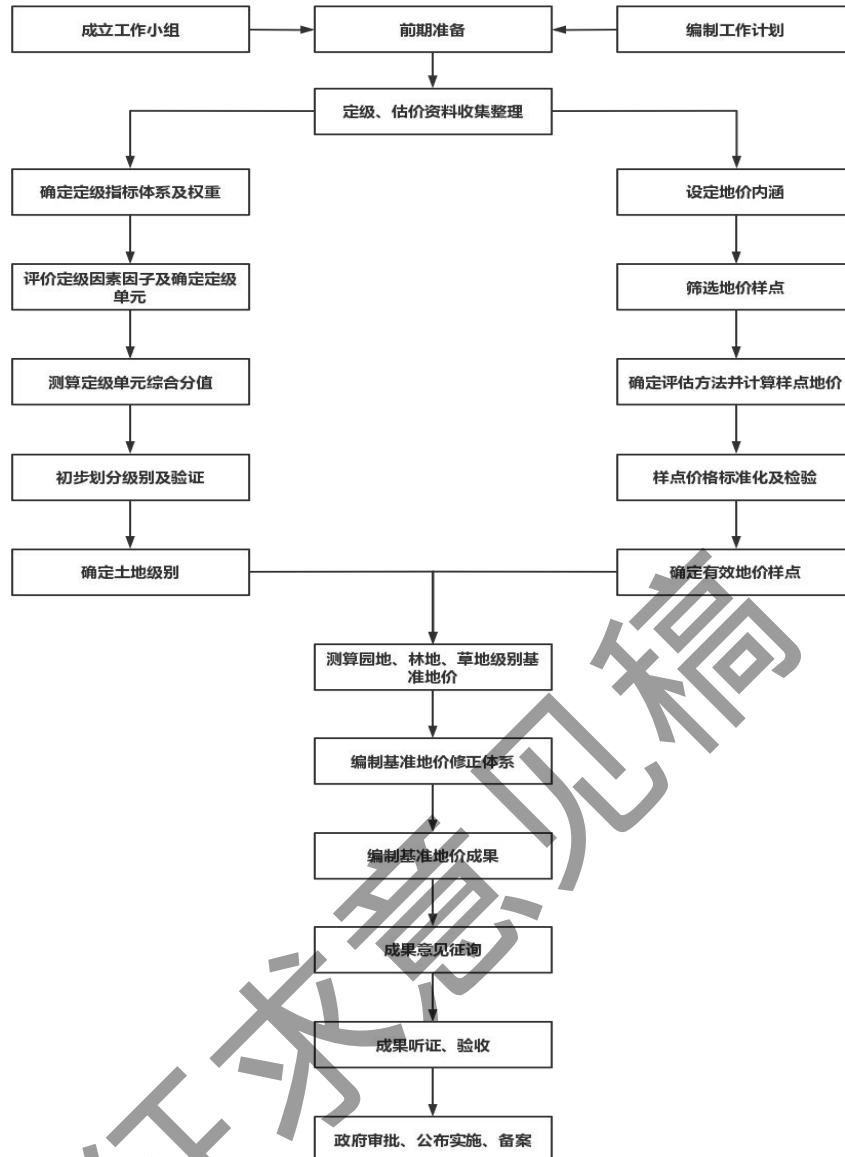


图 1 园地林地草地定级与基准地价制定技术路线图

#### 四、工作开展情况

(一) 项目招标。2022年11月16日，确定编制单位，签订项目合同。

(二) 基础数据收集及指标体系建立。2023年6月上旬由汕尾市自然资源协调，通过对接汕尾市农业农村局、汕尾市林业局、水务局等市直部门、各街道乡镇实地调查、文献及网络检索等多种方式开展基础资料收集和调研工作。同期建立定级指标体系，并通过特尔斐法确定指标权重。

表1 汕尾市园地定级因素因子指标体系结果表

因素	因子	定级指标	选择结果	
			果园	其他园地
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	√	√
		土壤 pH 值	√	√
		土壤有机质含量	√	√
		土壤质地	√	√
	地形因子	坡度	√	√
		坡向	√	√
海拔		×	×	
社会经济因素	管理因子	水源保证率	√	√
		林网化程度	×	×
		连片程度	×	×
	劳作便利条件因子	劳作距离	×	×
		田间路网	√	√
		田块平整度	√	√
区位因素	区位因子	田块大小	×	×
		中心城市影响度	√	√
		对外交通便利度	√	√
		道路通达度	√	√

备注：表格中“√”表示确定选择，“×”表示该项指标不作选择。



表2 汕尾市林地定级因素因子指标体系结果表

因素	因子	定级指标	选择结果	
			商品林	公益林
自然因素	地形	坡度	√	×
		坡位	√	×
		坡向	√	×
	土壤	土层厚度	√	×
		腐殖质厚度	√	×
生态因素	生产力	郁闭度或覆盖度	×	√
		平均树高系数	×	√
	自然度	自然度	×	√
社会经济因素	运输条件	可及度	√	×
		集材距离	√	×
		运输距离	√	×
	经营等级	经营等级	×	×
特殊因素	功能因子	公益林保护等级	×	√

表3 汕尾市草地定级因素因子指标体系结果表

草地类型	因素	因子	定级指标	选择结果	
其他草地	自然因素	土壤	土层厚度	√	
			土壤有机质	√	
			土壤质地	√	
	社会经济因素	地形	坡度	√	
			产草量	√	
			水源状况	距水源地距离	√
			交通状况	道路通达度	√

(三) 内业处理。2023年6月中下旬，项目人员将前期收集资料、因素因子打分资料等其他资料按照规程规范要求，输入计算机，建立汕尾市市区园地、林地、草地定级资料数据库。2023年7月初步计算园地林地草地定级成果，8月上旬，通过内业抽查和野外核查的方式对定级成果进行检验与验证。

(四) 专家评审。2023年8月23日，汕尾市自然资源局组织有关专家，在汕尾市自然资源局七楼中型会议室对《市城区园地草地定级项目成果》成果进行了评审，2023年10月11日，广东省不动产登记与估价专业人员协会组织有关专家，通过腾讯会议方式，开展园地定级成果验收前复评，项目单位按照复评意见进行修改完善。

## 五、土地定级与基准地价制定成果

### (一) 工作范围与对象的确定

本次工作范围为汕尾市行政区范围，包括新港街道、香洲街道、凤山街道、马宫街道、红草镇、东涌镇、捷胜镇、田乾街道、东洲街道、遮浪街道。

本次工作对象依据 2021 年度国土变更调查数据为基础，以园地、林地、草地现状图斑为依据确定。根据汕尾市 2021 年国土变更调查成果数据显示，汕尾市园地面积为 2217.89 公顷，其中果园面积 2165.92 公顷，占比 97.66%；其他园地面积 51.97 公顷，占比 2.34%。；林地面积 2784.90 公顷；草地面积 2371.73 公顷。

表 4 汕尾市园地林地草地面积统计表

1 级类	2 级类	面积 (公顷)	合计 (平方公里)
园地	果园	2165.92	2217.89
	其他园地	51.97	
	林地	2784.90	2784.90
	草地	2371.73	2371.73
	合计	7374.52	7374.52

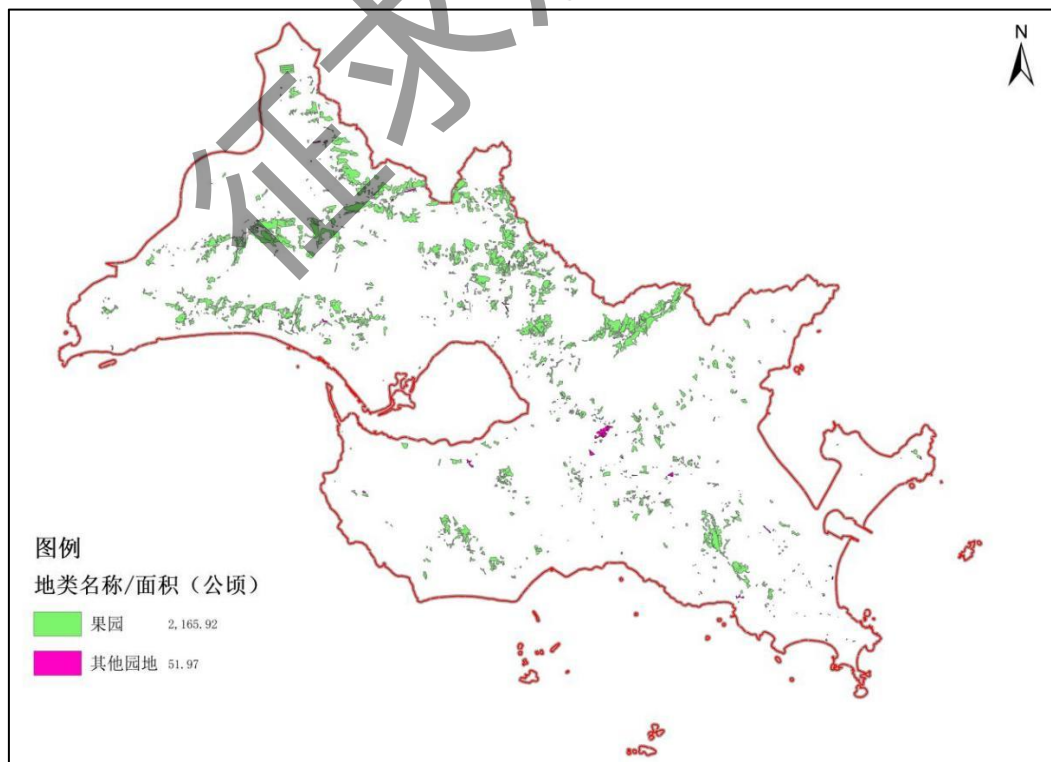


图 2 汕尾市市区园地定级范围图

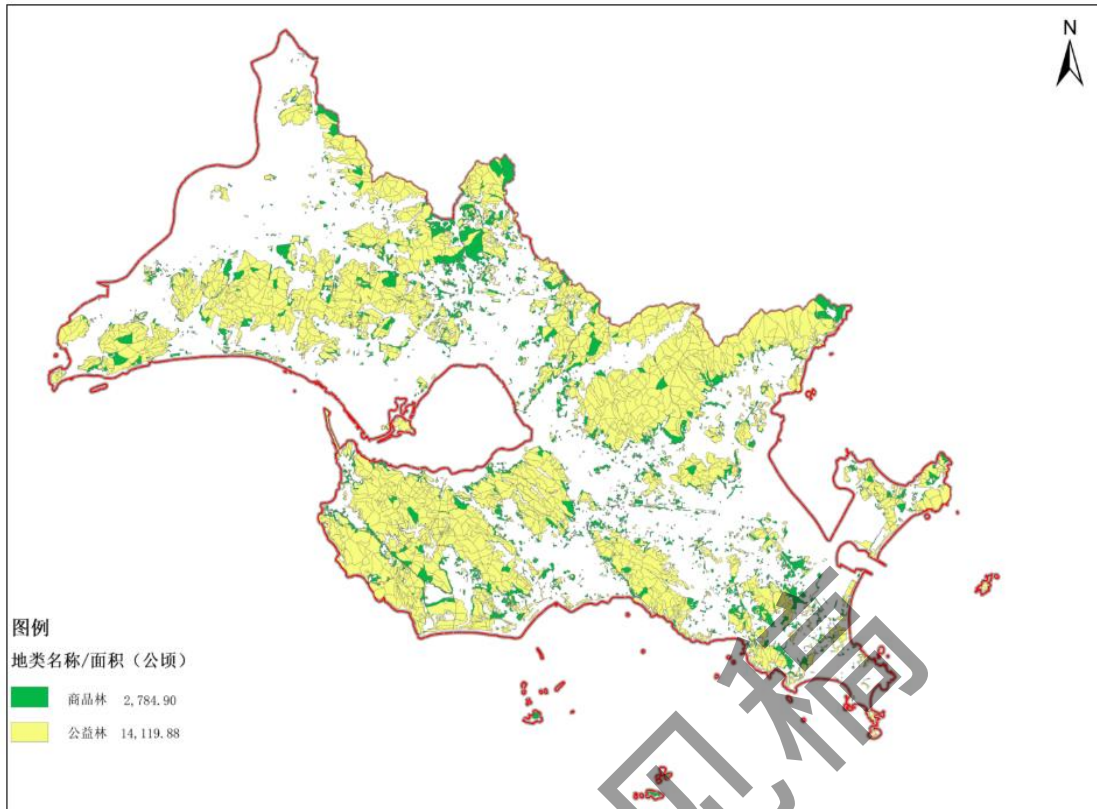


图3 汕尾市市区林地定级范围图

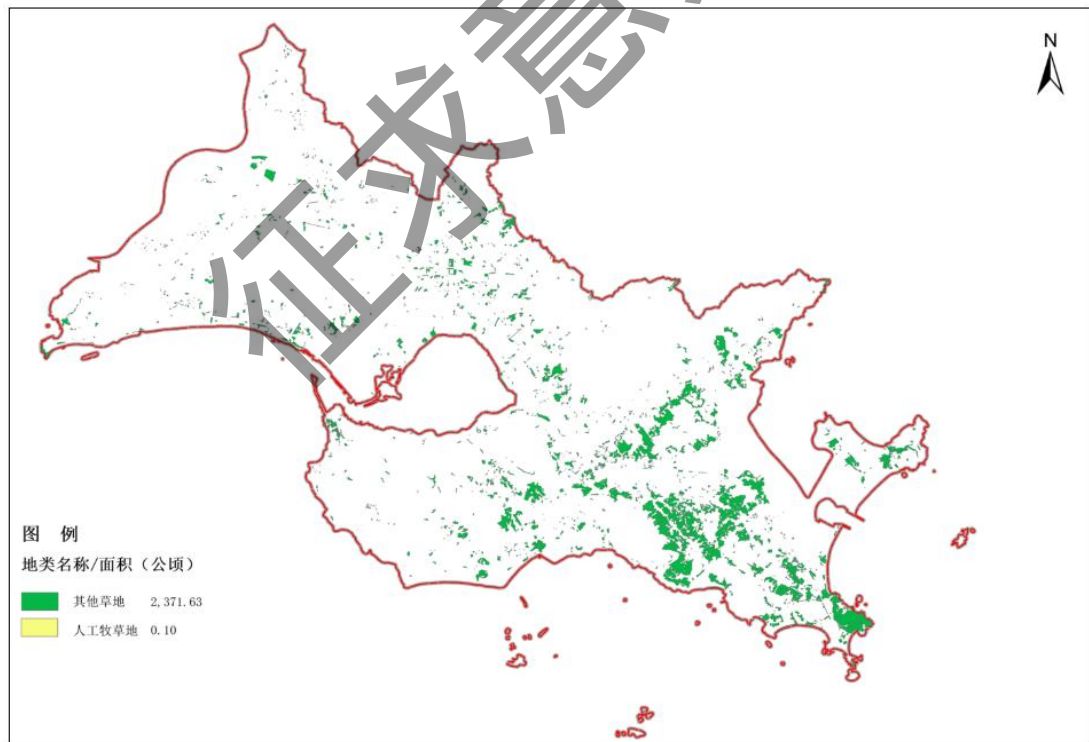


图4 汕尾市市区草地定级范围图

## （二）土地定级成果

按照园地林地草地分等定级和估价技术规程与标准，本次采用因素法、修正法（公益林）进行定级，依据前期工作过程中确定的园地林地草地定级指标体系权重、等级划分标准及其分值成果确定园地（果园其他园地）、林地和草地（其他草地）作用分值，采用总分频率曲线法、等间距法等方法初步确定土地级别，并利用市场交易资料进行验证。各类型定级成果如下：

### 1、园地级别确定结果

依据各类型园地指标分值计算结果，采用总分频率曲线法确定级别分值界限，最终将果园和其他园地均划分为5个级别。具体结果见下表。

表5 汕尾市园地级别分值及面积统计表

单位：公顷

1级类	2级类		1级地	2级地	3级地	4级地	5级地	合计
园地	果园	分值区间	[78,100]	[73,78)	[67,73)	[60,67)	[0,60)	/
		级别面积	182.39	409.64	805.06	612.07	156.76	2,165.92
	其他园地	分值区间	[83,100)	[77,83)	[67,77)	[59,67)	[0,59)	/
		级别面积	2.94	9.20	31.43	6.06	2.34	51.97

各类型园地级别分布情况详见园地级别图。

### 2、林地级别确定结果

依据林地指标分值计算结果，采用等间距法确定级别分值界限，最终将林地划分为5个级别。具体结果见下表。

表 6 汕尾市林地级别分值及面积统计表

单位：公顷

1 级类	2 级类		1 级地	2 级地	3 级地	4 级地	5 级地	合计
林地	公益林	分值区间	[0.8,1)	[0.6,0.8)	[0.4,0.6)	[0.2,0.4)	[0,0.2)	/
		级别面积	15.74	1,368.63	2,466.88	6,571.26	3,697.36	14,119.88
	商品林	分值区间	[0.8,1)	[0.6,0.8)	[0.4,0.6)	[0.2,0.4)	[0,0.2)	/
		级别面积	204.85	952.30	729.54	846.17	52.04	2,784.90

级别分布情况详见林地级别图。

### 3、草地级别确定结果

依据草地指标分值计算结果，采用总分频率曲线法确定级别分值界限，最终将草地划分为 5 个级别。具体结果见下表。

表 7 汕尾市草地级别分值及面积统计表

单位：公顷

1 级地	2 级地	3 级地	4 级地	5 级地	合计
[83,100]	[71,83)	[58,71)	[49,58)	[0,49)	/
498.64	1,175.01	546.25	126.55	25.29	14,119.88

级别分布情况详见草地级别图。

### (三) 定级结果分析

#### 1、空间分布状况

表 8 汕尾市园地（果园）级别分布和占比情况统计表

单位：公顷

街道/镇	1 级		2 级		3 级		4 级		5 级		合计	
	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
东涌镇	49.32	27%	81.82	20%	311.71	38.72%	277.67	45.36%	74.10	47.27%	794.61	36.69%
东洲街道	0.00	0%	1.08	0%	34.81	4.32%	26.48	4.33%	6.83	4.36%	69.20	3.19%
凤山街道	0.40	0%	36.35	9%	34.67	4.31%	20.56	3.36%	4.90	3.13%	96.89	4.47%
红草镇	97.47	53%	169.31	41%	192.49	23.91%	129.48	21.15%	14.74	9.40%	603.49	27.86%
捷胜镇	0.05	0%	7.64	2%	53.69	6.67%	55.28	9.03%	11.67	7.45%	128.34	5.93%
马官街道	0.42	0%	47.08	11%	85.10	10.57%	11.66	1.90%	2.48	1.58%	146.73	6.77%
田墘街道	0.15	0%	11.04	3%	33.25	4.13%	70.91	11.59%	34.39	21.94%	149.74	6.91%

街道/镇	1级		2级		3级		4级		5级		合计	
	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
香洲街道	32.34	18%	47.34	12%	49.49	6.15%	17.30	2.83%	4.78	3.05%	151.25	6.98%
新港街道	2.23	1%	7.29	2%	0.65	0.08%	0.26	0.04%	0.03	0.02%	10.47	0.48%
遮浪街道	0.00	0%	0.68	0%	9.21	1.14%	2.48	0.41%	2.84	1.81%	15.20	0.70%
合计	182.39	100%	409.64	100%	805.06	100%	612.07	100%	156.76	100%	2,165.92	100%

从上表可知，汕尾市市区园地，总面积为 2,165.92 公顷，主要分布在东涌镇，红草镇，面积占比分别为 36.69%，27.86%。

其中：1级园地主要分布在红草镇，面积为 97.47 公顷，面积占比 53%；2级园地主要分布在东涌镇，红草镇，面积分别为 81.82 公顷、169.31 公顷，面积占比分别为 20%、41%；3级园地主要分布在东涌镇、红草镇，面积分别为 311.71 公顷、192.49 公顷，面积占比分别为 38.72%、23.91%；4级园地主要分布在东涌镇，红草镇，面积分别为 277.67 公顷、129.48 公顷，面积占比分别为 45.36%、21.15%；5级园地主要分布在东涌镇，面积 74.10 公顷，47.27%。

表 9 汕尾市园地（其他园地）级别分布和占比情况统计表

单位：公顷

街道/镇	1级		2级		3级		4级		5级		合计	
	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
东涌镇	1.24	42%	1.56	17%	19.84	63.13%	2.28	37.68%	0.00	0.00%	24.93	47.97%
东洲街道	0.00	0%	0.00	0%	1.80	5.72%	0.35	5.82%	2.01	85.60%	4.16	8.00%
凤山街道	0.00	0%	0.00	0%	0.55	1.75%	0.81	13.43%	0.05	1.97%	1.41	2.71%
红草镇	1.70	58%	3.93	43%	0.86	2.74%	0.06	1.00%	0.00	0.15%	6.55	12.60%
捷胜镇	0.00	0%	2.86	31%	0.29	0.92%	0.19	3.21%	0.00	0.00%	3.35	6.44%
马官街道	0.00	0%	0.12	1%	0.43	1.35%	0.06	1.02%	0.00	0.00%	0.61	1.17%
田墘街道	0.00	0%	0.00	0%	3.44	10.96%	0.35	5.80%	0.19	8.05%	3.98	7.67%
香洲街道	0.00	0%	0.72	8%	2.03	6.46%	0.51	8.47%	0.00	0.00%	3.26	6.28%
新港街道	0.00	0%	0.00	0%	0.77	2.46%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.77	1.49%
遮浪街道	0.00	0%	0.00	0%	1.42	4.52%	1.43	23.57%	0.10	4.23%	2.95	5.67%
合计	2.94	100%	9.20	100%	31.43	100.00%	6.06	100.00%	2.34	100.00%	51.97	100.00%

从上表可知，汕尾市市区其他园地，总面积为 51.97 公顷，主要分布在东涌镇、红草镇，面积占比分别为 47.97%，12.60%。

其中：1 级其他园地主要分布在红草镇，面积为 1.70 公顷，面积占比 58.00%；2 级其他园地主要分布在红草镇、捷胜镇，面积分别为 3.93 公顷、2.86 公顷，面积占比分别为 43%、31%；3 级其他园地主要分布在东涌镇，面积分别为 19.84 公顷，面积占比分别为 63.13%；4 级其他园地主要分布在东涌镇、遮浪街道，面积分别为 2.28 公顷、1.43 公顷，面积占比分别为 35.68%、23.57%；5 级其他园地主要分布在东洲街道，面积 2.01 公顷，85.60%。

**表 10 汕尾市林地（公益林）级别分布和占比情况统计表**

单位：公顷

森林类别	乡镇名称	1 级		2 级		3 级		4 级		5 级		总计	
		面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
公益林	东涌镇	-	-	11.03	0.81%	171.10	6.94%	1,057.53	16.09%	1,627.17	44.01%	2,867	20.30%
	东洲街道	-	-	1.72	0.13%	92.60	3.75%	367.87	5.60%	252.58	6.83%	715	5.06%
	凤山街道	-	-	-	-	15.01	0.61%	27.90	0.42%	4.24	0.11%	47	0.33%
	红草镇	3.08	19.59%	1.28	0.09%	30.64	1.24%	508.29	7.74%	1,092.95	29.56%	1,636	11.59%
	捷胜镇	0.12	0.77%	335.67	24.53%	193.31	7.84%	423.20	6.44%	482.14	13.04%	1,434	10.16%
	马官街道	1.26	7.97%	-	-	207.88	8.43%	258.42	3.93%	122.53	3.31%	590	4.18%
	田墘街道	-	-	52.31	3.82%	1,069.22	43.34%	2,178.23	33.15%	35.98	0.97%	3,336	23.62%
	香洲街道	-	-	3.79	0.28%	89.18	3.61%	363.55	5.53%	35.63	0.96%	492	3.49%
	新港街道	11.28	71.67%	961.88	70.28%	223.93	9.08%	1,326.28	20.18%	31.35	0.85%	2,555	18.09%
	遮浪街道	-	-	0.97	0.07%	374.02	15.16%	59.98	0.91%	12.81	0.35%	448	3.17%
总计		15.74	100.00%	1,368.63	100.00%	2,466.88	100.00%	6,571.26	100.00%	3,697.36	100.00%	14,119.88	100.00%

从上图表可知，汕尾市市区公益林，总面积为 14119.88 公顷，主要分布在田墘街道、东涌镇、新港街道，面积占比分别为 24%、20%、18%。

其中：1 级、2 级公益林地主要分布在新港街道，面积分别为 11.28 公顷和 961.88 公顷，面积占比分别为 71.67%、70.28%；3 级、4 级公益林主要分布在田墘街道，面积分别为 1069.22 公顷和 2178.23 公顷，

面积占比分别为 43.34%、33.15%；5 级公益林地主要分布在东涌镇，面积为 1627.17 公顷，占比 44.01%。

表 11 汕尾市林地（商品林）级别分布和占比情况统计表

单位：公顷

森林类别	乡镇名称	1 级		2 级		3 级		4 级		5 级		总计	
		面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比
商品林	东涌镇	52.53	25.64%	272.67	28.63%	219.71	30.12%	167.63	19.81%	23.35	44.87%	735.90	26.42%
	东洲街道	53.98	26.35%	79.08	8.30%	87.24	11.96%	14.98	1.77%	0.00	0.00%	235.28	8.45%
	凤山街道	1.84	0.90%	62.16	6.53%	57.51	7.88%	365.62	43.21%	0.00	0.00%	487.13	17.49%
	红草镇	15.28	7.46%	43.66	4.58%	79.10	10.84%	90.09	10.65%	4.72	9.06%	232.84	8.36%
	捷胜镇	34.46	16.82%	109.82	11.53%	87.63	12.01%	30.16	3.56%	4.70	9.02%	266.77	9.58%
	马官街道	9.58	4.67%	175.43	18.42%	32.05	4.39%	4.18	0.49%	0.03	0.06%	221.27	7.95%
	田墘街道	13.29	6.49%	46.66	4.90%	93.53	12.82%	134.66	15.91%	18.78	36.08%	306.92	11.02%
	香洲街道	3.46	1.69%	3.74	0.39%	16.40	2.25%	24.92	2.94%	0.47	0.91%	48.99	1.76%
	新港街道	12.12	5.91%	72.60	7.62%	43.40	5.95%	3.37	0.40%	0.00	0.00%	131.49	4.72%
遮浪街道	8.30	4.05%	86.49	9.08%	12.97	1.78%	10.56	1.25%	0.00	0.00%	118.31	4.25%	
总计		204.85	100.00%	952.30	100.00%	729.54	100.00%	846.17	100.00%	52.04	100.00%	2,784.90	100.00%

从上图表可知，汕尾市市区商品林，总面积为 2784.90 公顷，主要分布在东涌镇、凤山街道，面积占比分别为 26%、18%。

其中：1 级商品林地主要分布在东洲街道、东涌镇，面积分别为 53.98 公顷和 52.53 公顷，面积占比分别为 26.35%、25.64%；2 级、3 级商品林主要分布在东涌镇，面积分别为 272.67 公顷、219.71 公顷，面积占比分别为 28.63%、30.12%；4 级商品林主要分布在凤山街道，面积为 365.62 公顷，面积占比为 43.21%；5 级商品林地主要分布在东涌镇和田墘街道，面积分别为 23.35 公顷和 18.78 公顷，面积占比分别为 44.87%、36.08%。

表 12 汕尾市草地（其他草地）级别分布和占比情况统计表

单位：公顷

街道/镇	1 级		2 级		3 级		4 级		5 级		合计	占比
	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比		
东涌镇	12.56	2.52%	187.03	15.92%	129.87	23.77%	37.91	29.96%	3.96	15.67%	371.33	15.66%
东洲街道	187.78	37.66%	243.85	20.75%	44.95	8.23%	4.03	3.19%	2.68	10.58%	483.29	20.38%



街道/镇	1 级		2 级		3 级		4 级		5 级		合计	占比
	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比	面积	占比		
凤山街道	4.99	1.00%	6.12	0.52%	9.67	1.77%	0.73	0.58%	0.12	0.46%	21.63	0.91%
红草镇	11.50	2.31%	49.44	4.21%	25.03	4.58%	2.31	1.83%	0.39	1.54%	88.67	3.74%
捷胜镇	21.02	4.21%	123.88	10.54%	96.76	17.71%	23.01	18.19%	5.92	23.42%	270.59	11.41%
马官街道	0.00	0.00%	25.88	2.20%	16.02	2.93%	7.27	5.75%	0.40	1.59%	49.58	2.09%
田墘街道	114.86	23.03%	324.30	27.60%	113.72	20.82%	19.24	15.20%	10.69	42.25%	582.80	24.57%
香洲街道	8.55	1.71%	16.46	1.40%	15.80	2.89%	4.23	3.34%	0.36	1.43%	45.40	1.91%
新港街道	0.09	0.02%	18.53	1.58%	22.07	4.04%	4.88	3.86%	0.36	1.42%	45.93	1.94%
遮浪街道	137.30	27.54%	179.51	15.28%	72.35	13.25%	22.92	18.11%	0.42	1.65%	412.50	17.39%
合计	498.64	100.00%	1,175.01	100.00%	546.25	100.00%	126.55	100.00%	25.29	100.00%	2,371.73	100.00%

从上图表可知，汕尾市市区草地，总面积为 2,371.73 公顷，主要分布在田墘街道，东洲街道、遮浪街道、东涌镇，面积占比分别为 24.57%,20.38%,17.39%,15.66%。

其中：1 级草地主要分布在东洲街道，遮浪街道，面积分别为 187.78 公顷、137.30 公顷，面积占比为 37.66%,27.54%；2 级草地主要分布在田墘街道，东洲街道，面积分别为 324.30 公顷、243.85 公顷，面积占比分别为 27.60%,20.75%；3 级草地主要分布在东涌镇、田墘街道，面积分别为 129.87 公顷、113.72 公顷，面积占比分别为 23.77%,20.82%；4 级草地主要分布在东涌镇、捷胜镇和遮浪街道，面积分别为 37.91 公顷、23.01 公顷、22.92 公顷，面积占比分别为 29.96%,18.19%,18.11%；5 级草地主要分布在田墘街道，捷胜镇，面积分别为 10.69 公顷，5.92 公顷，面积占比分别为 42.25%，23.42%。

#### (四) 基准地价成果

##### 1、基准地价内涵

本次基准地价仅为园地、林地、草地的土地价值，不含地上附着物和定着物（果树、林木等）的价值。具体地价内涵见下表。

表 13 园地林地草地基准地价内涵一览表

农用地类型	园地、林地、草地	
土地权利类型	国有农用地出让使用权、集体土地承包经营权	
土地权利年期	国有土地出让使用权年期：50 年	
	集体土地承包经营权年期：集体园地、集体草地均为 30 年、集体林地为 70 年	
基本设施状况	园地（果园）	按照种植荔枝、龙眼的种植条件，设定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。
	园地（其他园地）	不设定主导作物，设定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	按照种植经济林（桉树）的种植条件，设定宗地外道路通达。
	草地	现状尚未开发需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达。
估价期日	2023 年 1 月 1 日	

##### 2、基准地价确定

根据《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）、《林地估价技术规范》（T/CREVA 1101-2021）、《草地估价技术规范》（T/CREVA 1102-2021）等规程的要求，结合当地具体情况，根据园地林地草地市场状况、基础资料及技术条件，采用收益还原法进行评估；根据设定的地价内涵，进行样点地价修正；根据各用途样点的地价，采用样点平均法和定级指数模型法，确定各用途不同级别的基准地价，并对级别基准地价进行检验，分别确定园地（果园、其他园地）、林地和草地（其他草地）基准地价。

表 14 汕尾市园地林地草地基准地价成果表

土地级别 用地类型				1 级	2 级	3 级	4 级	5 级
		万元/亩	元/平方米					
园地（果园）	国有土地使用权	万元/亩		4.18	3.79	3.46	3.25	3.07
		元/平方米		62.70	56.85	51.90	48.75	46.05
	集体土地承包经营权	万元/亩		2.73	2.43	2.19	2.00	1.84
		元/平方米		40.95	36.45	32.85	30.00	27.60
园地 （其他园地）	国有土地使用权	万元/亩		3.90	3.54	3.21	3.02	/
		元/平方米		58.50	53.10	48.15	45.30	/
	集体土地承包经营权	万元/亩		2.47	2.19	1.98	1.79	1.67
		元/平方米		37.05	32.85	29.70	26.85	25.05
林地	国有土地使用权	万元/亩		2.27	1.98	1.75	1.55	1.37
		元/平方米		34.05	29.70	26.25	23.25	20.55
	集体土地承包经营权	万元/亩		1.35	1.19	1.04	0.96	0.91
		元/平方米		20.25	17.85	15.60	14.40	13.65
草地	国有土地使用权	万元/亩		1.28	1.12	0.98	0.88	0.80
		元/平方米		19.20	16.80	14.70	13.20	12.00
	集体土地承包经营权	万元/亩		0.93	0.82	0.73	0.67	0.63
		元/平方米		13.95	12.30	10.95	10.05	9.45

（五）基准地价成果分析

汕尾市市区农用地定级与基准地价制定工作已完成，并公布实施，包括耕地、园地和林地基准地价成果。具体对比情况如下。

表 15 汕尾市市区国有园地（果园）、林地基准地价水平对比表

类别		级别	1 级	2 级	3 级	4 级	5 级
园地（国有土地使用权）	本轮		4.18	3.79	3.46	3.25	3.07
	上轮		3.98	3.60	3.26	-	-
	涨幅		5.03%	5.28%	6.13%	-	-
林地（国有土地使用权）	本轮		2.27	1.98	1.75	1.55	1.37
	上轮		2.17	1.88	-	-	-
	涨幅		4.61%	5.32%	-	-	-

表 16 汕尾市市区集体园地（果园）、林地基准地价水平对比表

级别		1 级	2 级	3 级	4 级	5 级
类别						
园地（集体承包经营权）	本轮	2.73	2.43	2.19	2.00	1.84
	上轮	2.55	2.24	1.98	-	-
	涨幅	7.06%	8.48%	10.61%	-	-
林地（集体承包经营权）	本轮	1.35	1.19	1.04	0.96	0.91
	上轮	1.23	1.08	-	-	-
	涨幅	9.76%	10.19%	-	-	-

本次园地林地草地基准地价成果与现行农用地基准地价成果相比，主要有以下几个方面的变化：

（一）成果类型更加细化。本次园地林地草地基准地价评估在充分调查汕尾市各用地类型投入产出效益、土地流转等资料的基础上分别评估果园、其他园地、林地和草地基准地价，与现行农用地基准地价成果相比，成果更细化，类型更丰富，能够更好地服务于当地地价管理工作，为各类型自然资源有偿使用提供价格参考。

（二）地价水平受评估类型的细化、级别形态的变化发生略微调整。经外业调查，汕尾市近三年来（2021 年至今）各类型园地间土地收益略有不同，整体呈现果园 > 其他园地的状况。同时，由于土地级别分布范围发生了变化（具体可参照“定级结果分析”相关内容），不同级别内样点平均地价发生变化，从而导致各类型基准地价发生略微调整。

#### （六）园地基准地价修正体系

根据确定的宗地地价影响因素体系，以各级别对应基准地价影响因素条件为一般条件，比一般条件好的分优、较优，比一般条件差的分较劣、劣，分因素进行描述，编制各级别宗地地价影响因素说明表。其中，结合实际情况与各农用地级别的分布特征，针对扩散型因素因子，各因子在不同级别的修正系数指标说明存在变化，果园及一般园地均参照该修正系数表确定修正幅度。

# 1. 国有园地（果园）基准地价区域因素修正体系

表 17-1 国有园地（果园）1 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	0.0629	≥80	0.5806	[60-80)	0.2903	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.3026	<40	0.6051
		土壤 pH 值	0.0425	[6.0,6.5)	0.3923	[5.5,6.0)	0.1962	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.2045	<5.0 或 ≥7.5	0.4089
		土壤有机质含量	0.0489	≥1.8%	0.4513	[1.5%-1.8%)	0.2257	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.2352	≤0.5%	0.4704
		土壤质地	0.0621	砂壤土	0.5732	壤质土	0.2866	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.2987	石质土	0.5974
	地形条件	坡度	0.0535	[5°,10°)	0.4938	[10°,15°)	0.2469	[15°,20°)	0.0000	<5°, [20°,25°)	0.2574	[25°,30°)	0.5147
		坡向	0.0508	南(阳坡)	0.4689	西南、西、西北(半阳坡)	0.2345	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.2444	北(阴坡)	0.4887
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0518	≥80%	0.4781	[60%,80%)	0.2391	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.2492	<20%	0.4983
		林网化程度	0.0665	高	0.6138	较高	0.3069	一般	0.0000	较低	0.3199	低	0.6397
		连片程度	0.0485	连片度高	0.4477	连片度较高	0.2239	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.2333	连片度差	0.4666
	劳作便利条件	劳作距离	0.0519	居民点距离地块中心近	0.4790	居民点距离地块中心较近	0.2395	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.2497	居民点距离地块中心远	0.4993
		田间路网	0.0767	田间路网密集	0.7079	田间路网较密集	0.3540	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.3690	田间路网密度差	0.7379
		田块平整度	0.0445	平整	0.4107	较平整	0.2054	平整	0.0000	较不平整	0.2141	不平整	0.4281
		田块大小	0.0485	>200 亩	0.4477	(150,,200] 亩	0.2239	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.2333	≤50 亩	0.4666
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0459	距离中心城市近,中心城市规模大,人口规模大,生产水平高	0.4237	距离中心城市较近,中心城市规模较大,人口规模较大,生产水平较	0.2119	距离中心城市一般,中心城市规模一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远,中心城市规模较小,生产水平较低	0.2208	距离中心城市远,中心城市规模小,人口规模稀缺,生产水平	0.4416

因素	因子	评价指标	权重	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
						高						极低	
		对外交通便利度	0.0923	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.8519	有大型车站、高速路口,距离较近	0.4260	有小型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	0.4440	无车站、高速路口	0.8879
		道路通达度	0.1176	周边路网密集,四通八达	1.0854	周边路网较密集,交通便利	0.5427	周边路网密集度一般,基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.5657	周边路网稀疏,交通出入较困难	1.1313
		农贸市场影响度	0.0351	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	0.3240	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	0.1620	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	0.1689	镇级区内无农贸市场	0.3377

表 17-2 国有园地（果园）2 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	0.0629	≥80	0.6057	[60-80)	0.3029	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.2230	<40	0.4460
		土壤 pH 值	0.0425	[6.0,6.5)	0.4093	[5.5,6.0)	0.2047	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.1507	<5.0 或 ≥7.5	0.3013
		土壤有机质含量	0.0489	≥1.8%	0.4709	[1.5%-1.8%)	0.2355	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.1734	≤0.5%	0.3467
		土壤质地	0.0621	砂壤土	0.5980	壤质土	0.2990	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.2202	石质土	0.4403
	地形条件	坡度	0.0535	[5°,10°)	0.5152	[10°,15°)	0.2576	[15°,20°)	0.0000	<5°,[20°,25°)	0.1897	[25°,30°)	0.3793
		坡向	0.0508	南(阳坡)	0.4892	西南、西、西北(半阳坡)	0.2446	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.1801	北(阴坡)	0.3602
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0518	≥80%	0.4988	[60%,80%)	0.2494	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.1837	<20%	0.3673
		林网化程度	0.0665	高	0.6404	较高	0.3202	一般	0.0000	较低	0.2358	低	0.4715
		连片程度	0.0485	连片度高	0.4671	连片度较高	0.2336	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.1720	连片度差	0.3439
	劳作便利条件	劳作距离	0.0519	居民点距离地块中心近	0.4998	居民点距离地块中心较近	0.2499	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.1840	居民点距离地块中心远	0.3680
		田间路网	0.0767	田间路网密集	0.7386	田间路网较密集	0.3693	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.2719	田间路网密度差	0.5438
		田块平整度	0.0445	平整	0.4285	较平整	0.2143	平整	0.0000	较不平整	0.1578	不平整	0.3155
		田块大小	0.0485	>200 亩	0.4671	(150,200]亩	0.2336	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.1720	≤50 亩	0.3439
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0459	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.4420	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.2210	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.1627	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	0.3254
		对外交通便利度	0.0923	有大型车站、高速公路, 且	0.8888	有大型车站、高速公路, 距离较	0.4444	有小型车站、高速公路, 距离适	0.0000	有小型车站、高速公路, 距离较远	0.3272	无车站、高速公路	0.6544

因素	因子	评价指标	权重	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
				在周边地区		近		中					
		道路通达度	0.1176	周边路网密集,四通八达	1.1325	周边路网较密集,交通便利	0.5663	周边路网密集度一般,基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.4169	周边路网稀疏,交通出入较困难	0.8338
		农贸市场影响度	0.0351	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	0.3380	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	0.1690	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	0.1245	镇级区内无农贸市场	0.2489

征求意见稿



表 17-3 国有园地（果园）3 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	0.0629	≥80	0.3654	[60-80)	0.1827	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.2306	<40	0.4611
		土壤 pH 值	0.0425	[6.0,6.5)	0.2469	[5.5,6.0)	0.1235	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.1558	<5.0 或 ≥7.5	0.3115
		土壤有机质含量	0.0489	≥1.8%	0.2841	[1.5%-1.8%)	0.1421	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.1792	≤0.5%	0.3584
		土壤质地	0.0621	砂壤土	0.3608	壤质土	0.1804	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.2276	石质土	0.4552
	地形条件	坡度	0.0535	[5°,10°)	0.3108	[10°,15°)	0.1554	[15°,20°)	0.0000	<5°, [20°,25°)	0.1961	[25°,30°)	0.3922
		坡向	0.0508	南(阳坡)	0.2951	西南、西、西北(半阳坡)	0.1476	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.1862	北(阴坡)	0.3724
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0518	≥80%	0.3010	[60%,80%)	0.1505	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.1899	<20%	0.3797
		林网化程度	0.0665	高	0.3864	较高	0.1932	一般	0.0000	较低	0.2437	低	0.4874
		连片程度	0.0485	连片度高	0.2818	连片度较高	0.1409	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.1778	连片度差	0.3555
	劳作便利条件	劳作距离	0.0519	居民点距离地块中心近	0.3015	居民点距离地块中心较近	0.1508	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.1902	居民点距离地块中心远	0.3804
		田间路网	0.0767	田间路网密集	0.4456	田间路网较密集	0.2228	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.2811	田间路网密度差	0.5622
		田块平整度	0.0445	平整	0.2585	较平整	0.1293	平整	0.0000	较不平整	0.1631	不平整	0.3262
		田块大小	0.0485	>200 亩	0.2818	(150,200]亩	0.1409	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.1778	≤50 亩	0.3555
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0459	距离中心城市近,中心城市规模大,人口规模大,生产水平高	0.2667	距离中心城市较近,中心城市规模较大,人口规模较大,生产水平较高	0.1334	距离中心城市一般,中心城市规模一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远,中心城市规模较小,生产水平较低	0.1682	距离中心城市远,中心城市规模小,人口规模稀缺,生产水平	0.3364

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
												极低	
		对外交通便利度	0.0923	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.5363	有大型车站、高速路口,距离较近	0.2682	有小型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	0.3383	无车站、高速路口	0.6766
		道路通达度	0.1176	周边路网密集,四通八达	0.6833	周边路网较密集,交通便利	0.3417	周边路网密集度一般,基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.4310	周边路网稀疏,交通出入较困难	0.8620
		农贸市场影响度	0.0351	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	0.2039	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	0.1020	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	0.1287	镇级区内无农贸市场	0.2573

表 17-4 国有园地（果园）4 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	0.0629	≥80	0.2560	[60-80)	0.1280	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.1604	<40	0.3208
		土壤 pH 值	0.0425	[6.0,6.5)	0.1730	[5.5,6.0)	0.0865	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.1084	<5.0 或 ≥7.5	0.2168
		土壤有机质含量	0.0489	≥1.8%	0.1990	[1.5%-1.8%)	0.0995	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.1247	≤0.5%	0.2494
		土壤质地	0.0621	砂壤土	0.2527	壤质土	0.1264	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.1584	石质土	0.3167
	地形条件	坡度	0.0535	[5°,10°)	0.2177	[10°,15°)	0.1089	[15°,20°)	0.0000	<5°, [20°,25°)	0.1365	[25°,30°)	0.2729
		坡向	0.0508	南(阳坡)	0.2068	西南、西、西北(半阳坡)	0.1034	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.1296	北(阴坡)	0.2591
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0518	≥80%	0.2108	[60%,80%)	0.1054	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.1321	<20%	0.2642
		林网化程度	0.0665	高	0.2707	较高	0.1354	一般	0.0000	较低	0.1696	低	0.3392
		连片程度	0.0485	连片度高	0.1974	连片度较高	0.0987	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.1237	连片度差	0.2474
	劳作便利条件	劳作距离	0.0519	居民点距离地块中心近	0.2112	居民点距离地块中心较近	0.1056	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.1324	居民点距离地块中心远	0.2647
		田间路网	0.0767	田间路网密集	0.3122	田间路网较密集	0.1561	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.1956	田间路网密度差	0.3912
		田块平整度	0.0445	平整	0.1811	较平整	0.0906	平整	0.0000	较不平整	0.1135	不平整	0.2270
		田块大小	0.0485	>200 亩	0.1974	(150,200]亩	0.0987	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.1237	≤50 亩	0.2474
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0459	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.1868	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.0934	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.1171	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	0.2341
		对外交通便利度	0.0923	有大型车站、高速	0.3757	有大型车站、高速公路	0.1879	有小型车站、高速公路, 距	0.0000	有小型车站、高速公路, 距离较	0.2354	无车站、高速公路	0.4707

因素	因子	评价指标	权重	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
				路口，且在周边地区		口，距离较近		离适中		远			
		道路通达度	0.1176	周边路网密集，四通八达	0.4786	周边路网较密集，交通便利	0.2393	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.2999	周边路网稀疏，交通出入较困难	0.5998
		农贸市场影响度	0.0351	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	0.1429	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	0.0715	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	0.0895	镇级区内无农贸市场	0.1790

征求意见

表 17-5 国有园地（果园 4 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0629	≥80	0.5806	[60-80)	0.2903	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.3026	<40	0.6051
		土壤 pH 值	0.0425	[6.0,6.5)	0.3923	[5.5,6.0)	0.1962	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.2045	<5.0 或 ≥7.5	0.4089
		土壤有机质含量	0.0489	≥1.8%	0.4513	[1.5%-1.8%)	0.2257	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.2352	≤0.5%	0.4704
		土壤质地	0.0621	砂壤土	0.5732	壤质土	0.2866	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.2987	石质土	0.5974
	地形条件	坡度	0.0535	[5°,10°)	0.4938	[10°,15°)	0.2469	[15°,20°)	0.0000	<5°, [20°,25°)	0.2574	[25°,30°)	0.5147
		坡向	0.0508	南(阳坡)	0.4689	西南、西、西北(半阳坡)	0.2345	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.2444	北(阴坡)	0.4887
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0518	≥80%	0.4781	[60%,80%)	0.2391	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.2492	<20%	0.4983
		林网化程度	0.0665	高	0.6138	较高	0.3069	一般	0.0000	较低	0.3199	低	0.6397
		连片程度	0.0485	连片度高	0.4477	连片度较高	0.2239	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.2333	连片度差	0.4666
	劳作便利条件	劳作距离	0.0519	居民点距离地块中心近	0.4790	居民点距离地块中心较近	0.2395	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.2497	居民点距离地块中心远	0.4993
		田间路网	0.0767	田间路网密集	0.7079	田间路网较密集	0.3540	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.3690	田间路网密度差	0.7379
		田块平整度	0.0445	平整	0.4107	较平整	0.2054	平整	0.0000	较不平整	0.2141	不平整	0.4281
		田块大小	0.0485	>200 亩	0.4477	(150, 200] 亩	0.2239	(100,150] 亩	0.0000	(50,100] 亩	0.2333	≤50 亩	0.4666
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0459	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.4237	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.2119	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.2208	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	0.4416
		对外交通便利度	0.0923	有大型车站、高速公路, 且	0.8519	有大型车站、高速公路, 距离较	0.4260	有小型车站、高速公路, 距离适	0.0000	有小型车站、高速公路, 距离较远	0.4440	无车站、高速公路	0.8879

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
				在周边地区		近		中					
		道路通达度	0.1176	周边路网密集,四通八达	1.0854	周边路网较密集,交通便利	0.5427	周边路网密集度一般,基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.5657	周边路网稀疏,交通出入较困难	1.1313
		农贸市场影响度	0.0351	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	0.3240	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	0.1620	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	0.1689	镇级区内无农贸市场	0.3377

征求意见稿

## 2.集体园地（果园）基准地价区域因素修正体系

表 17-6 集体园地（果园）1 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	0.0629	≥80	0.5126	[60-80)	0.2563	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.3972	<40	0.7944
		土壤 pH 值	0.0425	[6.0,6.5)	0.3464	[5.5,6.0)	0.1732	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.2684	<5.0 或 ≥7.5	0.5368
		土壤有机质含量	0.0489	≥1.8%	0.3985	[1.5%-1.8%)	0.1993	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.3088	≤0.5%	0.6176
		土壤质地	0.0621	砂壤土	0.5061	壤质土	0.2531	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.3922	石质土	0.7843
	地形条件	坡度	0.0535	[5°,10°)	0.4360	[10°, 15°)	0.2180	[15°,20°)	0.0000	<5°, [20°,25°)	0.3379	[25°, 30°)	0.6757
		坡向	0.0508	南(阳坡)	0.4140	西南、西、西北(半阳坡)	0.2070	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.3208	北(阴坡)	0.6416
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0518	≥80%	0.4222	[60%,80%)	0.2111	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.3271	<20%	0.6542
		林网化程度	0.0665	高	0.5420	较高	0.2710	一般	0.0000	较低	0.4200	低	0.8399
		连片程度	0.0485	连片度高	0.3953	连片度较高	0.1977	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.3063	连片度差	0.6126
	劳作便利条件	劳作距离	0.0519	居民点距离地块中心近	0.4230	居民点距离地块中心较近	0.2115	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.3278	居民点距离地块中心远	0.6555
		田间路网	0.0767	田间路网密集	0.6251	田间路网较密集	0.3126	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.4844	田间路网密度差	0.9687
		田块平整度	0.0445	平整	0.3627	较平整	0.1814	平整	0.0000	较不平整	0.2810	不平整	0.5620
		田块大小	0.0485	>200 亩	0.3953	(150,200]亩	0.1977	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.3063	≤50 亩	0.6126
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0459	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.3741	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.1871	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.2899	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平低	0.5797

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
												低	
		对外交通便利度	0.0923	有大型车站、高速公路，且在周边地区	0.7522	有大型车站、高速公路，距离较近	0.3761	有小型车站、高速公路，距离适中	0.0000	有小型车站、高速公路，距离较远	0.5829	无车站、高速公路	1.1657
		道路通达度	0.1176	周边路网密集，四通八达	0.9584	周边路网较密集，交通便利	0.4792	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.7427	周边路网稀疏，交通出入较困难	1.4853
		农贸市场影响度	0.0351	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	0.2861	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	0.1431	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	0.2217	镇级区内无农贸市场	0.4433



表 17-7 集体园地（果园）2 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0629	≥80	0.5485	[60-80)	0.2743	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.2721	<40	0.5441
		土壤 pH 值	0.0425	[6.0,6.5)	0.3706	[5.5,6.0)	0.1853	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.1838	<5.0 或 ≥7.5	0.3676
		土壤有机质含量	0.0489	≥1.8%	0.4264	[1.5%-1.8%)	0.2132	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.2115	≤0.5%	0.4230
		土壤质地	0.0621	砂壤土	0.5415	壤质土	0.2708	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.2686	石质土	0.5372
	地形条件	坡度	0.0535	[5°,10°)	0.4665	[10°, 15°)	0.2333	[15°,20°)	0.0000	<5°, [20°,25°)	0.2314	[25°, 30°)	0.4628
		坡向	0.0508	南(阳坡)	0.4430	西南、西、西北(半阳坡)	0.2215	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.2197	北(阴坡)	0.4394
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0518	≥80%	0.4517	[60%,80%)	0.2259	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.2241	<20%	0.4481
		林网化程度	0.0665	高	0.5799	较高	0.2900	一般	0.0000	较低	0.2876	低	0.5752
		连片程度	0.0485	连片度高	0.4229	连片度较高	0.2115	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.2098	连片度差	0.4195
	劳作便利条件	劳作距离	0.0519	居民点距离地块中心近	0.4526	居民点距离地块中心较近	0.2263	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.2245	居民点距离地块中心远	0.4489
		田间路网	0.0767	田间路网密集	0.6688	田间路网较密集	0.3344	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.3318	田间路网密度差	0.6635
		田块平整度	0.0445	平整	0.3880	较平整	0.1940	平整	0.0000	较不平整	0.1925	不平整	0.3849
		田块大小	0.0485	>200 亩	0.4229	(150,200]亩	0.2115	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.2098	≤50 亩	0.4195
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0459	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.4002	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.2001	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.1985	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	0.3970
		对外交通便利度	0.0923	有大型车站、高速公路路口, 且在周边地	0.8049	有大型车站、高速公路路口, 距离较近	0.4025	有小型车站、高速公路路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速公路路口, 距离较远	0.3992	无车站、高速公路路口	0.7984

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
				区									
		道路通达度	0.1176	周边路网密集，四通八达	1.0255	周边路网较密集，交通便利	0.5128	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.5086	周边路网稀疏，交通出入较困难	1.0172
		农贸市场影响度	0.0351	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	0.3061	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	0.1531	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	0.1518	镇级区内无农贸市场	0.3036

征求意见稿

表 17-8 集体园地（果园）3 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0629	≥80	0.4906	[60-80)	0.2453	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.2648	<40	0.5296
		土壤 pH 值	0.0425	[6.0,6.5)	0.3315	[5.5,6.0)	0.1658	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.1790	<5.0 或 ≥7.5	0.3579
		土壤有机质含量	0.0489	≥1.8%	0.3814	[1.5%-1.8%)	0.1907	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.2059	≤0.5%	0.4117
		土壤质地	0.0621	砂壤土	0.4844	壤质土	0.2422	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.2615	石质土	0.5229
	地形条件	坡度	0.0535	[5°,10°)	0.4173	[10°, 15°)	0.2087	[15°, 20°)	0.0000	<5°, [20°, 25°)	0.2253	[25°, 30°)	0.4505
		坡向	0.0508	南(阳坡)	0.3962	西南、西、西北(半阳坡)	0.1981	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.2139	北(阴坡)	0.4277
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0518	≥80%	0.4040	[60%,80%)	0.2020	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.2181	<20%	0.4362
		林网化程度	0.0665	高	0.5187	较高	0.2594	一般	0.0000	较低	0.2800	低	0.5599
		连片程度	0.0485	连片度高	0.3783	连片度较高	0.1892	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.2042	连片度差	0.4084
	劳作便利条件	劳作距离	0.0519	居民点距离地块中心近	0.4048	居民点距离地块中心较近	0.2024	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.2185	居民点距离地块中心远	0.4370
		田间路网	0.0767	田间路网密集	0.5983	田间路网较密集	0.2992	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.3229	田间路网密度差	0.6458
		田块平整度	0.0445	平整	0.3471	较平整	0.1736	平整	0.0000	较不平整	0.1874	不平整	0.3747
		田块大小	0.0485	>200 亩	0.3783	(150, 200] 亩	0.1892	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.2042	≤50 亩	0.4084
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0459	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.3580	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.1790	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.1933	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	0.3865
		对外交通便利度	0.0923	有大型车站、高速公路, 且	0.7199	有大型车站、高速公路, 距离较	0.3600	有小型车站、高速公路, 距离适	0.0000	有小型车站、高速公路, 距离较远	0.3886	无车站、高速公路	0.7772

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
				在周边地区		近		中					
		道路通达度	0.1176	周边路网密集, 四通八达	0.9173	周边路网较密集, 交通便利	0.4587	周边路网密集度一般, 基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.4951	周边路网稀疏, 交通出入较困难	0.9902
		农贸市场影响度	0.0351	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	0.2738	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1369	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	0.1478	镇级区内无农贸市场	0.2955

征求意见稿

表 17-9 集体园地（果园）4 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0629	≥80	0.5856	[60-80)	0.2928	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.2692	<40	0.5384
		土壤 pH 值	0.0425	[6.0,6.5)	0.3957	[5.5,6.0)	0.1979	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.1819	<5.0 或 ≥7.5	0.3638
		土壤有机质含量	0.0489	≥1.8%	0.4553	[1.5%-1.8%)	0.2277	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.2093	≤0.5%	0.4186
		土壤质地	0.0621	砂壤土	0.5782	壤质土	0.2891	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.2658	石质土	0.5316
	地形条件	坡度	0.0535	[5°,10°)	0.4981	[10°, 15°)	0.2491	[15°, 20°)	0.0000	<5°, [20°, 25°)	0.2290	[25°, 30°)	0.4580
		坡向	0.0508	南(阳坡)	0.4729	西南、西、西北(半阳坡)	0.2365	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.2174	北(阴坡)	0.4348
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0518	≥80%	0.4823	[60%,80%)	0.2412	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.2217	<20%	0.4434
		林网化程度	0.0665	高	0.6191	较高	0.3096	一般	0.0000	较低	0.2846	低	0.5692
		连片程度	0.0485	连片度高	0.4515	连片度较高	0.2258	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.2076	连片度差	0.4152
	劳作便利条件	劳作距离	0.0519	居民点距离地块中心近	0.4832	居民点距离地块中心较近	0.2416	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.2222	居民点距离地块中心远	0.4443
		田间路网	0.0767	田间路网密集	0.7141	田间路网较密集	0.3571	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.3283	田间路网密度差	0.6566
		田块平整度	0.0445	平整	0.4143	较平整	0.2072	平整	0.0000	较不平整	0.1905	不平整	0.3809
		田块大小	0.0485	>200 亩	0.4515	(150,200]亩	0.2258	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.2076	≤50 亩	0.4152
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0459	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.4273	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.2137	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.1965	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	0.3929
		对外交通便利度	0.0923	有大型车站、高速公路, 且在周边地	0.8593	有大型车站、高速公路, 距离较近	0.4297	有小型车站、高速公路, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速公路, 距离较远	0.3951	无车站、高速公路	0.7901

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
				区									
		道路通达度	0.1176	周边路网密集, 四通八达	1.0949	周边路网较密集, 交通便利	0.5475	周边路网密集度一般, 基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.5034	周边路网稀疏, 交通出入较困难	1.0067
		农贸市场影响度	0.0351	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	0.3268	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1634	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	0.1503	镇级区内无农贸市场	0.3005

征求意见稿

表 17-10 集体园地（果园）5 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0629	≥80	0.6925	[60-80)	0.3463	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.2375	<40	0.4749
		土壤 pH 值	0.0425	[6.0,6.5)	0.4679	[5.5,6.0)	0.2340	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.1605	<5.0 或 ≥7.5	0.3209
		土壤有机质含量	0.0489	≥1.8%	0.5384	[1.5%-1.8%)	0.2692	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.1846	≤0.5%	0.3692
		土壤质地	0.0621	砂壤土	0.6837	壤质土	0.3419	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.2345	石质土	0.4689
	地形条件	坡度	0.0535	[5°,10°)	0.5890	[10°, 15°)	0.2945	[15°, 20°)	0.0000	<5°, [20°, 25°)	0.2020	[25°, 30°)	0.4039
		坡向	0.0508	南(阳坡)	0.5593	西南、西、西北(半阳坡)	0.2797	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.1918	北(阴坡)	0.3835
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0518	≥80%	0.5703	[60%,80%)	0.2852	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.1956	<20%	0.3911
		林网化程度	0.0665	高	0.7322	较高	0.3661	一般	0.0000	较低	0.2511	低	0.5021
		连片程度	0.0485	连片度高	0.5340	连片度较高	0.2670	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.1831	连片度差	0.3662
	劳作便利条件	劳作距离	0.0519	居民点距离地块中心近	0.5714	居民点距离地块中心较近	0.2857	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.1959	居民点距离地块中心远	0.3918
		田间路网	0.0767	田间路网密集	0.8445	田间路网较密集	0.4223	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.2896	田间路网密度差	0.5791
		田块平整度	0.0445	平整	0.4899	较平整	0.2450	平整	0.0000	较不平整	0.1680	不平整	0.3360
		田块大小	0.0485	>200 亩	0.5340	(150,200]亩	0.2670	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.1831	≤50 亩	0.3662
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0459	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.5054	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.2527	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.1733	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	0.3465
		对外交通便利度	0.0923	有大型车站、高速公路, 且在周边地	1.0162	有大型车站、高速公路, 距离较近	0.5081	有小型车站、高速公路, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速公路, 距离较远	0.3485	无车站、高速公路	0.6969

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
				区									
		道路通达度	0.1176	周边路网密集, 四通八达	1.2948	周边路网较密集, 交通便利	0.6474	周边路网密集度一般, 基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.4440	周边路网稀疏, 交通出入较困难	0.8879
		农贸市场影响度	0.0351	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	0.3865	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1933	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	0.1325	镇级区内无农贸市场	0.2650

征求意见稿



### 3. 国有园地（其他园地）基准地价区域因素修正体系

表 17-11 国有园地（其他园地）2 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	0.0583	≥80	0.3912	[60-80)	0.1956	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.1443	<40	0.2886
		土壤 pH 值	0.0459	[6.0,6.5)	0.3080	[5.5,6.0)	0.1540	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.1136	<5.0 或 ≥7.5	0.2272
		土壤有机质含量	0.0488	≥1.8%	0.3274	[1.5%-1.8%)	0.1637	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.1208	≤0.5%	0.2416
		土壤质地	0.0536	砂壤土	0.3597	壤质土	0.1799	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.1327	石质土	0.2653
	地形条件	坡度	0.0578	[5°,10°)	0.3878	[10°, 15°)	0.1939	[15°, 20°)	0.0000	<5°, [20°, 25°)	0.1431	[25°, 30°)	0.2861
		坡向	0.0549	南(阳坡)	0.3684	西南、西、西北(半阳坡)	0.1842	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.1359	北(阴坡)	0.2718
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0611	≥80%	0.4100	[60%,80%)	0.2050	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.1512	<20%	0.3024
		林网化程度	0.0663	高	0.4449	较高	0.2225	一般	0.0000	较低	0.1641	低	0.3282
		连片程度	0.0524	连片度高	0.3516	连片度较高	0.1758	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.1297	连片度差	0.2594
	劳作便利条件	劳作距离	0.0561	居民点距离地块中心近	0.3764	居民点距离地块中心较近	0.1882	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.1389	居民点距离地块中心远	0.2777
		田间路网	0.0663	田间路网密集	0.4449	田间路网较密集	0.2225	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.1641	田间路网密度差	0.3282
		田块平整度	0.0524	平整	0.3516	较平整	0.1758	平整	0.0000	较不平整	0.1297	不平整	0.2594
		田块大小	0.0484	>200 亩	0.3248	(150,200]亩	0.1624	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.1198	≤50 亩	0.2396
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0425	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.2852	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.1426	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.1052	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	0.2104
		对外交通	0.0921	有大型车	0.6180	有大型车	0.3090	有小型车	0.0000	有小型车站、高	0.2280	无车站、高	0.4559

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
		便利度		站、高速公路路口，且在周边地区		站、高速公路路口，距离较近		站、高速公路路口，距离适中		速路口，距离较远		速路口	
		道路通达度	0.1017	周边路网密集，四通八达	0.6824	周边路网较密集，交通便利	0.3412	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.2517	周边路网稀疏，交通出入较困难	0.5034
		农贸市场影响度	0.0414	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	0.2778	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	0.1389	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	0.1025	镇级区内无农贸市场	0.2049

表 17-12 国有园地（其他园地）3 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0583	≥80	0.4203	[60-80)	0.2102	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.2574	<40	0.5148
		土壤 pH 值	0.0459	[6.0,6.5)	0.3309	[5.5,6.0)	0.1655	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.2027	<5.0 或 ≥7.5	0.4053
		土壤有机质含量	0.0488	≥1.8%	0.3518	[1.5%-1.8%)	0.1759	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.2155	≤0.5%	0.4309
		土壤质地	0.0536	砂壤土	0.3865	壤质土	0.1933	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.2367	石质土	0.4733
	地形条件	坡度	0.0578	[5°,10°)	0.4167	[10°,15°)	0.2084	[15°,20°)	0.0000	<5°, [20°,25°)	0.2552	[25°, 30°)	0.5104
		坡向	0.0549	南(阳坡)	0.3958	西南、西、西北(半阳坡)	0.1979	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.2424	北(阴坡)	0.4848
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0611	≥80%	0.4405	[60%,80%)	0.2203	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.2698	<20%	0.5395
		林网化程度	0.0663	高	0.4780	较高	0.2390	一般	0.0000	较低	0.2927	低	0.5854
		连片程度	0.0524	连片度高	0.3778	连片度较高	0.1889	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.2314	连片度差	0.4627
	劳作便利条件	劳作距离	0.0561	居民点距离地块中心近	0.4045	居民点距离地块中心较近	0.2023	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.2477	居民点距离地块中心远	0.4954
		田间路网	0.0663	田间路网密集	0.4780	田间路网较密集	0.2390	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.2927	田间路网密度差	0.5854
		田块平整度	0.0524	平整	0.3778	较平整	0.1889	平整	0.0000	较不平整	0.2314	不平整	0.4627
		田块大小	0.0484	>200 亩	0.3490	(150,200]亩	0.1745	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.2137	≤50 亩	0.4274
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0425	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.3064	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.1532	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.1877	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀疏, 生产水平极低	0.3753
		对外交通便利度	0.0921	有大型车站、高速公路, 且	0.6640	有大型车站、高速公路, 距离较	0.3320	有小型车站、高速公路, 距离适	0.0000	有小型车站、高速公路, 距离较远	0.4066	无车站、高速公路	0.8132

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
				在周边地区		近		中					
		道路通达度	0.1017	周边路网密集, 四通八达	0.7333	周边路网较密集, 交通便利	0.3667	周边路网密集度一般, 基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.4490	周边路网稀疏, 交通出入较困难	0.8980
		农贸市场影响度	0.0414	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	0.2985	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1493	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	0.1828	镇级区内无农贸市场	0.3656

征求意见稿

表 17-13 国有园地（其他园地）4 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0583	≥80	0.4291	[60-80)	0.2146	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.2026	<40	0.4052
		土壤 pH 值	0.0459	[6.0,6.5)	0.3378	[5.5,6.0)	0.1689	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.1595	<5.0 或 ≥7.5	0.3190
		土壤有机质含量	0.0488	≥1.8%	0.3592	[1.5%-1.8%)	0.1796	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.1696	≤0.5%	0.3392
		土壤质地	0.0536	砂壤土	0.3945	壤质土	0.1973	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.1863	石质土	0.3725
	地形条件	坡度	0.0578	[5°,10°)	0.4254	[10°, 15°)	0.2127	[15°, 20°)	0.0000	<5°, [20°, 25°)	0.2009	[25°, 30°)	0.4017
		坡向	0.0549	南(阳坡)	0.4041	西南、西、西北(半阳坡)	0.2021	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.1908	北(阴坡)	0.3816
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0611	≥80%	0.4497	[60%,80%)	0.2249	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.2123	<20%	0.4246
		林网化程度	0.0663	高	0.4880	较高	0.2440	一般	0.0000	较低	0.2304	低	0.4608
		连片程度	0.0524	连片度高	0.3857	连片度较高	0.1929	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.1821	连片度差	0.3642
	劳作便利条件	劳作距离	0.0561	居民点距离地块中心近	0.4129	居民点距离地块中心较近	0.2065	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.1950	居民点距离地块中心远	0.3899
		田间路网	0.0663	田间路网密集	0.4880	田间路网较密集	0.2440	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.2304	田间路网密度差	0.4608
		田块平整度	0.0524	平整	0.3857	较平整	0.1929	平整	0.0000	较不平整	0.1821	不平整	0.3642
		田块大小	0.0484	>200 亩	0.3562	(150,200]亩	0.1781	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.1682	≤50 亩	0.3364
	区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0425	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.3128	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.1564	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.1477	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
		对外交通便利度	0.0921	有大型车站、高速公路路口，且在周边地区	0.6779	有大型车站、高速公路路口，距离较近	0.3390	有小型车站、高速公路路口，距离适中	0.0000	有小型车站、高速公路路口，距离较远	0.3201	无车站、高速公路路口	0.6401
		道路通达度	0.1017	周边路网密集，四通八达	0.7485	周边路网较密集，交通便利	0.3743	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.3534	周边路网稀疏，交通出入较困难	0.7068
		农贸市场影响度	0.0414	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	0.3047	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	0.1524	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	0.1439	镇级区内无农贸市场	0.2877

#### 4.集体园地（其他园地）基准地价区域因素修正体系

表 17-14 集体园地（其他园地）1 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	0.0583	≥80	0.3142	[60-80)	0.1571	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.2178	<40	0.4355
		土壤 pH 值	0.0459	[6.0,6.5)	0.2474	[5.5,6.0)	0.1237	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.1715	<5.0 或≥7.5	0.3429
		土壤有机质含量	0.0488	≥1.8%	0.2630	[1.5%-1.8%)	0.1315	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.1823	≤0.5%	0.3645
		土壤质地	0.0536	砂壤土	0.2889	壤质土	0.1445	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.2002	石质土	0.4004
	地形条件	坡度	0.0578	[5°,10°)	0.3115	[10°, 15°)	0.1558	[15°, 20°)	0.0000	<5°, [20°,25°)	0.2159	[25°, 30°)	0.4318
		坡向	0.0549	南(阳坡)	0.2959	西南、西、西北(半阳坡)	0.1480	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.2051	北(阴坡)	0.4101
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0611	≥80%	0.3293	[60%,80%)	0.1647	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.2282	<20%	0.4564
		林网化程度	0.0663	高	0.3574	较高	0.1787	一般	0.0000	较低	0.2477	低	0.4953
		连片程度	0.0524	连片度高	0.2824	连片度较高	0.1412	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.1957	连片度差	0.3914
	劳作便利条件	劳作距离	0.0561	居民点距离地块中心近	0.3024	居民点距离地块中心较近	0.1512	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.2096	居民点距离地块中心远	0.4191
		田间路网	0.0663	田间路网密集	0.3574	田间路网较密集	0.1787	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.2477	田间路网密度差	0.4953
		田块平整度	0.0524	平整	0.2824	较平整	0.1412	平整	0.0000	较不平整	0.1957	不平整	0.3914
		田块大小	0.0484	>200 亩	0.2609	(150,200]亩	0.1305	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.1808	≤50 亩	0.3615
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0425	距离中心城市近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	0.2291	距离中心城市较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	0.1146	距离中心城市一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	0.1588	距离中心城市远,中心城镇规模小,人口规模稀缺,生产水平极低	0.3175

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
		对外交通便利度	0.0921	有大型车站、高速公路路口，且在周边地区	0.4964	有大型车站、高速公路路口，距离较近	0.2482	有小型车站、高速公路路口，距离适中	0.0000	有小型车站、高速公路路口，距离较远	0.3440	无车站、高速公路路口	0.6880
		道路通达度	0.1017	周边路网密集，四通八达	0.5482	周边路网较密集，交通便利	0.2741	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.3799	周边路网稀疏，交通出入较困难	0.7597
		农贸市场影响度	0.0414	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	0.2231	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	0.1116	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	0.1547	镇级区内无农贸市场	0.3093



表 17-15 集体园地（其他园地）2 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0583	≥80	0.4233	[60-80)	0.2117	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.1778	<40	0.3556
		土壤 pH 值	0.0459	[6.0,6.5)	0.3332	[5.5,6.0)	0.1666	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.1400	<5.0 或 ≥7.5	0.2800
		土壤有机质含量	0.0488	≥1.8%	0.3543	[1.5%-1.8%)	0.1772	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.1489	≤0.5%	0.2977
		土壤质地	0.0536	砂壤土	0.3891	壤质土	0.1946	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.1635	石质土	0.3270
	地形条件	坡度	0.0578	[5°,10°)	0.4196	[10°, 15°)	0.2098	[15°, 20°)	0.0000	<5°, [20°, 25°)	0.1763	[25°, 30°)	0.3526
		坡向	0.0549	南(阳坡)	0.3986	西南、西、西北(半阳坡)	0.1993	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.1675	北(阴坡)	0.3349
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0611	≥80%	0.4436	[60%,80%)	0.2218	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.1864	<20%	0.3727
		林网化程度	0.0663	高	0.4813	较高	0.2407	一般	0.0000	较低	0.2022	低	0.4044
		连片程度	0.0524	连片度高	0.3804	连片度较高	0.1902	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.1598	连片度差	0.3196
	劳作便利条件	劳作距离	0.0561	居民点距离地块中心近	0.4073	居民点距离地块中心较近	0.2037	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.1711	居民点距离地块中心远	0.3422
		田间路网	0.0663	田间路网密集	0.4813	田间路网较密集	0.2407	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.2022	田间路网密度差	0.4044
		田块平整度	0.0524	平整	0.3804	较平整	0.1902	平整	0.0000	较不平整	0.1598	不平整	0.3196
		田块大小	0.0484	>200 亩	0.3514	(150,200]亩	0.1757	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.1476	≤50 亩	0.2952
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0425	距离中心城市近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	0.3086	距离中心城市较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	0.1543	距离中心城市一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	0.1297	距离中心城市远,中心城镇规模小,人口规模稀缺,生产水平极低	0.2593
		对外交通便利度	0.0921	有大型车站、高速公路,且	0.6686	有大型车站、高速公路,距离较	0.3343	有小型车站、高速公路,距离适	0.0000	有小型车站、高速公路,距离较远	0.2809	无车站、高速公路	0.5618

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
				在周边地区		近		中					
		道路通达度	0.1017	周边路网密集,四通八达	0.7383	周边路网较密集,交通便利	0.3692	周边路网密集度一般,基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.3102	周边路网稀疏,交通出入较困难	0.6204
		农贸市场影响度	0.0414	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	0.3006	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	0.1503	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	0.1263	镇级区内无农贸市场	0.2525

征求意见稿

表 17-16 集体园地（其他园地）3 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0583	≥80	0.4058	[60-80)	0.2029	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.2580	<40	0.5160
		土壤 pH 值	0.0459	[6.0,6.5)	0.3195	[5.5,6.0)	0.1598	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.2031	<5.0 或 ≥7.5	0.4062
		土壤有机质含量	0.0488	≥1.8%	0.3396	[1.5%-1.8%)	0.1698	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.2160	≤0.5%	0.4319
		土壤质地	0.0536	砂壤土	0.3731	壤质土	0.1866	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.2372	石质土	0.4744
	地形条件	坡度	0.0578	[5°,10°)	0.4023	[10°, 15°)	0.2012	[15°, 20°)	0.0000	<5°, [20°, 25°)	0.2558	[25°, 30°)	0.5115
		坡向	0.0549	南(阳坡)	0.3821	西南、西、西北(半阳坡)	0.1911	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.2430	北(阴坡)	0.4859
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0611	≥80%	0.4253	[60%,80%)	0.2127	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.2704	<20%	0.5407
		林网化程度	0.0663	高	0.4614	较高	0.2307	一般	0.0000	较低	0.2934	低	0.5868
		连片程度	0.0524	连片度高	0.3647	连片度较高	0.1824	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.2319	连片度差	0.4637
	劳作便利条件	劳作距离	0.0561	居民点距离地块中心近	0.3905	居民点距离地块中心较近	0.1953	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.2483	居民点距离地块中心远	0.4965
		田间路网	0.0663	田间路网密集	0.4614	田间路网较密集	0.2307	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.2934	田间路网密度差	0.5868
		田块平整度	0.0524	平整	0.3647	较平整	0.1824	平整	0.0000	较不平整	0.2319	不平整	0.4637
		田块大小	0.0484	>200 亩	0.3369	(150,200]亩	0.1685	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.2142	≤50 亩	0.4283
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0425	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.2958	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.1479	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.1881	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	0.3761
		对外交通便利度	0.0921	有大型车站、高速公路, 且	0.6410	有大型车站、高速公路, 距离较近	0.3205	有小型车站、高速公路, 距离适	0.0000	有小型车站、高速公路, 距离较远	0.4076	无车站、高速公路	0.8151

因素	因子	评价指标	权重	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
				在周边地区				中					
		道路通达度	0.1017	周边路网密集,四通八达	0.7078	周边路网较密集,交通便利	0.3539	周边路网密集度一般,基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.4500	周边路网稀疏,交通出入较困难	0.9000
		农贸市场影响度	0.0414	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	0.2881	距离农贸市场距离较近,附近有大规模的农贸市场	0.1441	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	0.1832	镇级区内无农贸市场	0.3664

征求意见稿

表 17-17 集体园地（其他园地）4 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0583	≥80	0.3661	[60-80)	0.1831	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.2055	<40	0.4110
		土壤 pH 值	0.0459	[6.0,6.5)	0.2883	[5.5,6.0)	0.1442	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.1618	<5.0 或 ≥7.5	0.3236
		土壤有机质含量	0.0488	≥1.8%	0.3065	[1.5%-1.8%)	0.1533	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.1720	≤0.5%	0.3440
		土壤质地	0.0536	砂壤土	0.3366	壤质土	0.1683	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.1890	石质土	0.3779
	地形条件	坡度	0.0578	[5°,10°)	0.3630	[10°, 15°)	0.1815	[15°, 20°)	0.0000	<5°, [20°, 25°)	0.2038	[25°, 30°)	0.4075
		坡向	0.0549	南(阳坡)	0.3448	西南、西、西北(半阳坡)	0.1724	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.1935	北(阴坡)	0.3870
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0611	≥80%	0.3837	[60%,80%)	0.1919	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.2154	<20%	0.4308
		林网化程度	0.0663	高	0.4164	较高	0.2082	一般	0.0000	较低	0.2337	低	0.4674
		连片程度	0.0524	连片度高	0.3291	连片度较高	0.1646	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.1847	连片度差	0.3694
	劳作便利条件	劳作距离	0.0561	居民点距离地块中心近	0.3523	居民点距离地块中心较近	0.1762	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.1978	居民点距离地块中心远	0.3955
		田间路网	0.0663	田间路网密集	0.4164	田间路网较密集	0.2082	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.2337	田间路网密度差	0.4674
		田块平整度	0.0524	平整	0.3291	较平整	0.1646	平整	0.0000	较不平整	0.1847	不平整	0.3694
		田块大小	0.0484	>200 亩	0.3040	(150,200]亩	0.1520	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.1706	≤50 亩	0.3412
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0425	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.2669	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.1335	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.1498	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	0.2996
		对外交通便利度	0.0921	有大型车站、高速公路, 且	0.5784	有大型车站、高速公路, 距离较	0.2892	有小型车站、高速公路, 距离适	0.0000	有小型车站、高速公路, 距离较远	0.3247	无车站、高速公路	0.6493

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
				在周边地区		近		中					
		道路通达度	0.1017	周边路网密集, 四通八达	0.6387	周边路网较密集, 交通便利	0.3194	周边路网密集度一般, 基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.3585	周边路网稀疏, 交通出入较困难	0.7170
		农贸市场影响度	0.0414	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	0.2600	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.1300	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	0.1460	镇级区内无农贸市场	0.2919

征求意见稿

表 17-18 集体园地（其他园地）5 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	土壤条件	有效土层厚度	0.0583	≥80	0.5165	[60-80)	0.2583	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.1708	<40	0.3416
		土壤 pH 值	0.0459	[6.0,6.5)	0.4067	[5.5,6.0)	0.2034	[6.5-7.0)	0.0000	[[7.0-7.5)	0.1345	<5.0 或 ≥7.5	0.2690
		土壤有机质含量	0.0488	≥1.8%	0.4324	[1.5%-1.8%)	0.2162	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.1430	≤0.5%	0.2860
		土壤质地	0.0536	砂壤土	0.4749	壤质土	0.2375	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.1571	石质土	0.3141
	地形条件	坡度	0.0578	[5°,10°)	0.5121	[10°, 15°)	0.2561	[15°, 20°)	0.0000	<5°, [20°, 25°)	0.1694	[25°, 30°)	0.3387
		坡向	0.0549	南(阳坡)	0.4864	西南、西、西北(半阳坡)	0.2432	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.1609	北(阴坡)	0.3217
社会经济因素	种植管理条件	水源保证率	0.0611	≥80%	0.5413	[60%,80%)	0.2707	[40%,60%)	0.0000	[20%,40%)	0.1790	<20%	0.3580
		林网化程度	0.0663	高	0.5874	较高	0.2937	一般	0.0000	较低	0.1943	低	0.3885
		连片程度	0.0524	连片度高	0.4643	连片度较高	0.2322	连片度一般	0.0000	连片度较差	0.1536	连片度差	0.3071
	劳作便利条件	劳作距离	0.0561	居民点距离地块中心近	0.4970	居民点距离地块中心较近	0.2485	居民点距离地块中心一般	0.0000	居民点距离地块中心较远	0.1644	居民点距离地块中心远	0.3287
		田间路网	0.0663	田间路网密集	0.5874	田间路网较密集	0.2937	田间路网密度一般	0.0000	田间路网密度较差	0.1943	田间路网密度差	0.3885
		田块平整度	0.0524	平整	0.4643	较平整	0.2322	平整	0.0000	较不平整	0.1536	不平整	0.3071
		田块大小	0.0484	>200 亩	0.4288	(150,200]亩	0.2144	(100,150]亩	0.0000	(50,100]亩	0.1418	≤50 亩	0.2836
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0425	距离中心城市近, 中心城市规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.3766	距离中心城市较近, 中心城市规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.1883	距离中心城市一般, 中心城市规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远, 中心城市规模较小, 生产水平较低	0.1246	距离中心城市远, 中心城市规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	0.2491

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
		对外交通便利度	0.0921	有大型车站、高速公路，且在周边地区	0.8160	有大型车站、高速公路，距离较近	0.4080	有小型车站、高速公路，距离适中	0.0000	有小型车站、高速公路，距离较远	0.2699	无车站、高速公路	0.5397
		道路通达度	0.1017	周边路网密集，四通八达	0.9011	周边路网较密集，交通便利	0.4506	周边路网密集度一般，基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.2980	周边路网稀疏，交通出入较困难	0.5960
		农贸市场影响度	0.0414	距离农贸市场距离近，附近有大规模的农贸市场	0.3668	距离农贸市场距离较近，附近有较大规模的农贸市场	0.1834	距离农贸市场距离一般，有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场，但距离耕作地块较远	0.1213	镇级区内无农贸市场	0.2426



## 5. 国有园地基准地价个别因素修正体系

表 17-19 国有园地年期修正系数表（土地还原率=4.0%）

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

## 6. 集体园地基准地价个别因素修正体系

表 17-20 集体园地年期修正系数表（土地还原率=4.3%）

剩余年期	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
剩余年期	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
剩余年期	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

## (七) 林地基准地价修正体系

### 1. 国有林地基准地价区域因素修正体系

表 18-1 国有林地 1 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	地形	坡度	0.1060	<5°	1.0611	[5°, 15°)	0.5306	[15°, 25°)	0.0000	[25°, 35°)	0.4961	≥35°	0.9922
		坡位	0.0990	平地	0.9910	下坡	0.4955	中坡	0.0000	上坡	0.4633	山脊	0.9266
		坡向	0.0682	南 (阳坡)	0.6827	西南、西、 西北 (半阳坡)	0.3414	平地	0.0000	东北、东、 东南 (半阴坡)	0.3192	北 (阴坡)	0.6384
	地质土壤	土层厚度	0.1164	厚土层	1.1652	—	0.5826	中土层	0.0000	—	0.5448	薄土层	1.0895
		腐殖质厚度 (cm)	0.1277	厚腐: ≥5	1.2783	-	0.6392	中腐:[2,5)	0.0000	-	0.5977	薄腐: <2	1.1953
社会经济因素	交通区位	道路类型	0.0546	临交通型 主干道	0.5465	临交通型 次干道	0.2733	临混合型 道路	0.0000	临支路	0.2556	不临路	0.5111
		路网密度	0.0464	周边路网 密集, 四通 八达	0.4645	周边路网 较密集, 交 通便利	0.2323	周边路网 密集度一 般, 基本满 足交通条 件	0.0000	周边路网 较稀疏	0.2172	周边路网稀 疏, 交通出入 较困难	0.4343
		对外交通便利度	0.0729	有大型车 站、高速 路口, 且 在周边地 区	0.7297	有大型车 站、高速路 口, 距离较 近	0.3649	有小型车 站、高速路 口, 距离适 中	0.0000	有小型车 站、高速路 口, 距离较 远	0.3412	无车站、高速 路口	0.6823
特定因素	宗地个别因素	可及度	0.1047	即可及	1.0480	-	0.5240	将可及	0.0000	-	0.4900	不可及	0.9800
		集材距离 (m)	0.0979	<100	0.9800	[100,200)	0.4900	[200,300)	0.0000	[300,400)	0.4582	≥400	0.9163
		运输距离	0.1062	距离近	1.0631	距离较近	0.5316	距离一般	0.0000	距离较远	0.4970	距离很远	0.9940

表 18-2 国有林地 2 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	地形	坡度	0.1060	<5°	0.6805	[5°, 15°)	0.3403	[15°,25°)	0.0000	[25°, 35°)	0.4579	≥35°	0.9158
		坡位	0.0990	平地	0.6356	下坡	0.3178	中坡	0.0000	上坡	0.4277	山脊	0.8554
		坡向	0.0682	南(阳坡)	0.4378	西南、西、西北(半阳坡)	0.2189	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.2946	北(阴坡)	0.5892
	地质土壤	土层厚度	0.1164	厚土层	0.7473	—	0.3737	中土层	0.0000	—	0.5029	薄土层	1.0057
		腐殖质厚度(cm)	0.1277	厚腐: ≥5	0.8198	-	0.4099	中腐: [2,5)	0.0000	-	0.5517	薄腐: <2	1.1033
社会经济因素	交通区位	道路类型	0.0546	临交通型主干道	0.3505	临交通型次干道	0.1753	临混合型道路	0.0000	临支路	0.2359	不临路	0.4717
		路网密度	0.0464	周边路网密集, 四通八达	0.2979	周边路网较密集, 交通便利	0.1490	周边路网密集度一般, 基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.2005	周边路网稀疏, 交通出入较困难	0.4009
		对外交通便利度	0.0729	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4680	有大型车站、高速路口, 距离较近	0.2340	有小型车站、高速路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口, 距离较远	0.3150	无车站、高速路口	0.6299
特定因素	宗地个别因素	可及度	0.1047	即可及	0.6722	-	0.3361	将可及	0.0000	-	0.4523	不可及	0.9046
		集材距离(m)	0.0979	<100	0.6285	[100,200)	0.3143	[200,300)	0.0000	[300,400)	0.4230	≥400	0.8459
		运输距离	0.1062	距离近	0.6818	距离较近	0.3409	距离一般	0.0000	距离较远	0.4588	距离很远	0.9176

表 18-3 国有林地 3 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	地形	坡度	0.1060	<5°	0.6074	[5°, 15°)	0.3037	[15°,25°)	0.0000	[25°,35°)	0.4521	≥35°	0.9042
		坡位	0.0990	平地	0.5673	下坡	0.2837	中坡	0.0000	上坡	0.4223	山脊	0.8445
		坡向	0.0682	南(阳坡)	0.3908	西南、西、西北(半阳坡)	0.1954	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.2909	北(阴坡)	0.5817
	地质土壤	土层厚度	0.1164	厚土层	0.6670	—	0.3335	中土层	0.0000	—	0.4965	薄土层	0.9929
		腐殖质厚度(cm)	0.1277	厚腐: ≥5	0.7317	-	0.3659	中腐: [2, 5)	0.0000	-	0.5447	薄腐: <2	1.0893
社会经济因素	交通区位	道路类型	0.0546	临交通型主干道	0.3129	临交通型次干道	0.1565	临混合型道路	0.0000	临支路	0.2329	不临路	0.4657
		路网密度	0.0464	周边路网密集, 四通八达	0.2659	周边路网较密集, 交通便利	0.1330	周边路网密集度一般, 基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.1979	周边路网稀疏, 交通出入较困难	0.3958
		对外交通便利度	0.0729	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4177	有大型车站、高速路口, 距离较近	0.2089	有小型车站、高速路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口, 距离较远	0.3109	无车站、高速路口	0.6218
特定因素	宗地个别因素	可及度	0.1047	即可及	0.5999	-	0.3000	将可及	0.0000	-	0.4466	不可及	0.8931
		集材距离(m)	0.0979	<100	0.5610	[100,200)	0.2805	[200,300)	0.0000	[300,400)	0.4176	≥400	0.8351
		运输距离	0.1062	距离近	0.6085	距离较近	0.3043	距离一般	0.0000	距离较远	0.4530	距离很远	0.9059

表 18-4 国有林地 4 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	地形	坡度	0.1060	<5°	0.6042	[5°, 15°)	0.3021	[15°, 25°)	0.0000	[25°, 35°)	0.4193	≥35°	0.8385
		坡位	0.0990	平地	0.5643	下坡	0.2822	中坡	0.0000	上坡	0.3916	山脊	0.7831
		坡向	0.0682	南(阳坡)	0.3887	西南、西、西北(半阳坡)	0.1944	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.2698	北(阴坡)	0.5395
	地质土壤	土层厚度	0.1164	厚土层	0.6635	—	0.3318	中土层	0.0000	—	0.4604	薄土层	0.9207
		腐殖质厚度(cm)	0.1277	厚腐: ≥5	0.7279	-	0.3640	中腐: [2, 5)	0.0000	-	0.5051	薄腐: <2	1.0101
社会经济因素	交通区位	道路类型	0.0546	临交通型主干道	0.3112	临交通型次干道	0.1556	临混合型道路	0.0000	临支路	0.2160	不临路	0.4319
		路网密度	0.0464	周边路网密集, 四通八达	0.2645	周边路网较密集, 交通便利	0.1323	周边路网密集度一般, 基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.1835	周边路网稀疏, 交通出入较困难	0.3670
		对外交通便利度	0.0729	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.4155	有大型车站、高速路口, 距离较近	0.2078	有小型车站、高速路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口, 距离较远	0.2883	无车站、高速路口	0.5766
特定因素	宗地个别因素	可及度	0.1047	即可及	0.5968	-	0.2984	将可及	0.0000	-	0.4141	不可及	0.8282
		集材距离(m)	0.0979	<100	0.5580	[100,200)	0.2790	[200,300)	0.0000	[300,400)	0.3872	≥400	0.7744
		运输距离	0.1062	距离近	0.6053	距离较近	0.3027	距离一般	0.0000	距离较远	0.4200	距离很远	0.8400

表 18-5 国有林地 5 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	地形	坡度	0.1060	<5°	0.4675	[5°, 15°)	0.2338	[15°, 25°)	0.0000	[25°, 35°)	0.1590	≥35°	0.3180
		坡位	0.0990	平地	0.4366	下坡	0.2183	中坡	0.0000	上坡	0.1485	山脊	0.2970
		坡向	0.0682	南(阳坡)	0.3008	西南、西、西北(半阳坡)	0.1504	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.1023	北(阴坡)	0.2046
	地质土壤	土层厚度	0.1164	厚土层	0.5133	—	0.2567	中土层	0.0000	—	0.1746	薄土层	0.3492
		腐殖质厚度(cm)	0.1277	厚腐: ≥5	0.5632	-	0.2816	中腐: [2, 5)	0.0000	-	0.1916	薄腐: <2	0.3831
社会经济因素	交通区位	道路类型	0.0546	临交通型主干道	0.2408	临交通型次干道	0.1204	临混合型道路	0.0000	临支路	0.0819	不临路	0.1638
		路网密度	0.0464	周边路网密集, 四通八达	0.2046	周边路网较密集, 交通便利	0.1023	周边路网密集度一般, 基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.0696	周边路网稀疏, 交通出入较困难	0.1392
		对外交通便利度	0.0729	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.3215	有大型车站、高速路口, 距离较近	0.1608	有小型车站、高速路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口, 距离较远	0.1094	无车站、高速路口	0.2187
特定因素	宗地个别因素	可及度	0.1047	即可及	0.4617	-	0.2309	将可及	0.0000	-	0.1571	不可及	0.3141
		集材距离(m)	0.0979	<100	0.4317	[100,200)	0.2159	[200,300)	0.0000	[300,400)	0.1469	≥400	0.2937
		运输距离	0.1062	距离近	0.4683	距离较近	0.2342	距离一般	0.0000	距离较远	0.1593	距离很远	0.3186

## 2.集体林地基准地价区域因素修正体系

表 18-6 集体林地 1 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	地形	坡度	0.1060	<5°	1.7490	[5°, 15°)	0.8745	[15°, 25°)	0.0000	[25°, 35°)	0.8337	≥35°	1.6674
		坡位	0.0990	平地	1.3523	下坡	0.6762	中坡	0.0000	上坡	0.6762	山脊	1.3523
		坡向	0.0682	南 (阳坡)	0.6138	西南、西、 西北(半阳坡)	0.3069	平地	0.0000	东北、东、 东南 (半阴坡)	0.4092	北 (阴坡)	0.8184
	地质土壤	土层厚度	0.1164	厚土层	1.3363	—	0.6682	中土层	0.0000	—	0.5087	薄土层	1.0173
		腐殖质厚度 (cm)	0.1277	厚腐: ≥5	1.2885	-	0.6443	中腐: [2, 5)	0.0000	-	0.5338	薄腐: <2	1.0676
社会经济因素	交通区位	道路类型	0.0546	临交通型 主干道	0.9009	临交通型 次干道	0.4505	临混合型道 路	0.0000	临支路	0.4295	不临路	0.8589
		路网密度	0.0464	周边路网 密集, 四通 八达	0.7656	周边路网 较密集, 交 通便利	0.3828	周边路网密 集度一般, 基本满足交 通条件	0.0000	周边路网较 稀疏	0.3650	周边路网稀 疏, 交通出入 较困难	0.7299
		对外交通便利度	0.0729	有大型车 站、高速 路口, 且 在周边地 区	1.2029	有大型车 站、高速 路口, 距离较 近	0.6015	有小型车 站、高速路 口, 距离适 中	0.0000	有小型车 站、高速路 口, 距离较 远	0.5734	无车站、高速 路口	1.1467
特定因素	宗地个别因素	可及度	0.1047	即可及	1.7276	-	0.8638	将可及	0.0000	-	0.8235	不可及	1.6469
		集材距离 (m)	0.0979	<100	1.6154	[100,200)	0.8077	[200,300)	0.0000	[300,400)	0.7700	≥400	1.5400
		运输距离	0.1062	距离近	1.7523	距离较近	0.8762	距离一般	0.0000	距离较远	0.8353	距离很远	1.6705

表 18-7 集体林地 2 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	地形	坡度	0.1060	<5°	1.4480	[5°, 15°)	0.7240	[15°, 25°)	0.0000	[25°, 35°)	0.7240	≥35°	1.4480
		坡位	0.0990	平地	0.8910	下坡	0.4455	中坡	0.0000	上坡	0.5940	山脊	1.1880
		坡向	0.0682	南(阳坡)	0.7829	西南、西、西北(半阳坡)	0.3915	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.2981	北(阴坡)	0.5961
	地质土壤	土层厚度	0.1164	厚土层	1.1745	—	0.5873	中土层	0.0000	—	0.4866	薄土层	0.9731
		腐殖质厚度(cm)	0.1277	厚腐: ≥5	0.0000	-	0.0000	中腐: [2, 5)	0.0000	-	0.0000	薄腐: <2	0.0000
社会经济因素	交通区位	道路类型	0.0546	临交通型主干道	0.7458	临交通型次干道	0.3729	临混合型道路	0.0000	临支路	0.3729	不临路	0.7458
		路网密度	0.0464	周边路网密集, 四通八达	0.6338	周边路网较密集, 交通便利	0.3169	周边路网密集度一般, 基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.3169	周边路网稀疏, 交通出入较困难	0.6338
		对外交通便利度	0.0729	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.9958	有大型车站、高速路口, 距离较近	0.4979	有小型车站、高速路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口, 距离较远	0.4979	无车站、高速路口	0.9958
特定因素	宗地个别因素	可及度	0.1047	即可及	1.4302	—	0.7151	将可及	0.0000	-	0.7151	不可及	1.4302
		集材距离(m)	0.0979	<100	1.3373	[100,200)	0.6687	[200,300)	0.0000	[300,400)	0.6687	≥400	1.3373
		运输距离	0.1062	距离近	1.4507	距离较近	0.7254	距离一般	0.0000	距离较远	0.7254	距离很远	1.4507



表 18-8 集体林地 3 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	地形	坡度	0.1060	<5°	0.9540	[5°, 15°)	0.4770	[15°, 25°)	0.0000	[25°, 35°)	0.6360	≥35°	1.2720
		坡位	0.0990	平地	1.1365	下坡	0.5683	中坡	0.0000	上坡	0.4327	山脊	0.8653
		坡向	0.0682	南(阳坡)	0.6881	西南、西、西北(半阳坡)	0.3441	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.2851	北(阴坡)	0.5702
	地质土壤	土层厚度	0.1164	厚土层	0.0000	—	0.0000	中土层	0.0000	—	0.0000	薄土层	0.0000
		腐殖质厚度(cm)	0.1277	厚腐: ≥5	0.0000	-	0.0000	中腐:[2,5)	0.0000	-	0.0000	薄腐: <2	0.0000
社会经济因素	交通区位	道路类型	0.0546	临交通型主干道	0.4914	临交通型次干道	0.2457	临混合型道路	0.0000	临支路	0.3276	不临路	0.6552
		路网密度	0.0464	周边路网密集, 四通八达	0.4176	周边路网较密集, 交通便利	0.2088	周边路网密集度一般, 基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.2784	周边路网稀疏, 交通出入较困难	0.5568
		对外交通便利度	0.0729	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.6561	有大型车站、高速路口, 距离较近	0.3281	有小型车站、高速路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口, 距离较远	0.4374	无车站、高速路口	0.8748
特定因素	宗地个别因素	可及度	0.1047	即可及	0.9423	-	0.4712	将可及	0.0000	-	0.6282	不可及	1.2564
		集材距离(m)	0.0979	<100	0.8811	[100,200)	0.4406	[200,300)	0.0000	[300,400)	0.5874	≥400	1.1748
		运输距离	0.1062	距离近	0.9558	距离较近	0.4779	距离一般	0.0000	距离较远	0.6372	距离很远	1.2744

表 18-9 集体林地 4 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	地形	坡度	0.1060	<5°	1.2169	[5°, 15°)	0.6085	[15°, 25°)	0.0000	[25°, 35°)	0.4632	≥35°	0.9264
		坡位	0.0990	平地	0.9989	下坡	0.4995	中坡	0.0000	上坡	0.4138	山脊	0.8276
		坡向	0.0682	南(阳坡)	0.0000	西南、西、西北(半阳坡)	0.0000	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.0000	北(阴坡)	0.0000
	地质土壤	土层厚度	0.1164	厚土层	0.0000	—	0.0000	中土层	0.0000	—	0.0000	薄土层	0.0000
		腐殖质厚度(cm)	0.1277	厚腐: ≥5	0.0000	-	0.0000	中腐:[2,5)	0.0000	-	0.0000	薄腐: <2	0.0000
社会经济因素	交通区位	道路类型	0.0546	临交通型主干道	0.6268	临交通型次干道	0.3134	临混合型道路	0.0000	临支路	0.2386	不临路	0.4772
		路网密度	0.0464	周边路网密集, 四通八达	0.5327	周边路网较密集, 交通便利	0.2664	周边路网密集度一般, 基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.2028	周边路网稀疏, 交通出入较困难	0.4055
		对外交通便利度	0.0729	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.8369	有大型车站、高速路口, 距离较近	0.4185	有小型车站、高速路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口, 距离较远	0.3186	无车站、高速路口	0.6371
特定因素	宗地个别因素	可及度	0.1047	即可及	1.2020	-	0.6010	将可及	0.0000	-	0.4576	不可及	0.9151
		集材距离(m)	0.0979	<100	1.1239	[100,200)	0.5620	[200,300)	0.0000	[300,400)	0.4278	≥400	0.8556
		运输距离	0.1062	距离近	1.2192	距离较近	0.6096	距离一般	0.0000	距离较远	0.4641	距离很远	0.9282

表 18-10 集体林地 5 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	优	修正系数	较优	修正系数	一般	修正系数	较差	修正系数	劣	修正系数
自然因素	地形	坡度	0.1060	<5°	1.0695	[5°, 15°)	0.5348	[15°, 25°)	0.0000	[25°, 35°)	0.4431	≥35°	0.8862
		坡位	0.0990	平地	0.0000	下坡	0.0000	中坡	0.0000	上坡	0.0000	山脊	0.0000
		坡向	0.0682	南(阳坡)	0.0000	西南、西、西北(半阳坡)	0.0000	平地	0.0000	东北、东、东南(半阴坡)	0.0000	北(阴坡)	0.0000
	地质土壤	土层厚度	0.1164	厚土层	0.0000	—	0.0000	中土层	0.0000	—	0.0000	薄土层	0.0000
		腐殖质厚度(cm)	0.1277	厚腐: ≥5	0.0000	-	0.0000	中腐: [2, 5)	0.0000	-	0.0000	薄腐: <2	0.0000
社会经济因素	交通区位	道路类型	0.0546	临交通型主干道	0.5509	临交通型次干道	0.2755	临混合型道路	0.0000	临支路	0.2283	不临路	0.4565
		路网密度	0.0464	周边路网密集, 四通八达	0.4682	周边路网较密集, 交通便利	0.2341	周边路网密集度一般, 基本满足交通条件	0.0000	周边路网较稀疏	0.1940	周边路网稀疏, 交通出入较困难	0.3879
		对外交通便利度	0.0729	有大型车站、高速路口, 且在周边地区	0.7356	有大型车站、高速路口, 距离较近	0.3678	有小型车站、高速路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口, 距离较远	0.3047	无车站、高速路口	0.6094
特定因素	宗地个别因素	可及度	0.1047	即可及	1.0564	-	0.5282	将可及	0.0000	-	0.4377	不可及	0.8753
		集材距离(m)	0.0979	<100	0.9878	[100,200)	0.4939	[200,300)	0.0000	[300,400)	0.4092	≥400	0.8184
		运输距离	0.1062	距离近	1.0716	距离较近	0.5358	距离一般	0.0000	距离较远	0.4439	距离很远	0.8878

### 3. 国有林地基准地价个别因素修正体系

表 18-11 国有林地年期修正系数表（土地还原率=3.3%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0398	0.0783	0.1156	0.1517	0.1867	0.2205	0.2532	0.2849	0.3156	0.3454
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3741	0.4020	0.4289	0.4550	0.4803	0.5047	0.5284	0.5513	0.5735	0.5950
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.6157	0.6359	0.6554	0.6742	0.6925	0.7101	0.7272	0.7438	0.7598	0.7754
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7904	0.8049	0.8190	0.8326	0.8458	0.8586	0.8710	0.8830	0.8945	0.9058
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9166	0.9271	0.9373	0.9472	0.9567	0.9659	0.9749	0.9835	0.9919	1.0000

### 4. 集体林地基准地价个别因素修正体系

表 18-12 集体林地年期修正系数表（土地还原率=3.5%）

剩余年期	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
剩余年期	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
剩余年期	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
剩余年期	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
剩余年期	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
剩余年期	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

## (八) 草地基准地价修正体系

### 1. 国有草地基准地价区域因素修正体系

表 19-1 国有草地 1 级宗地地价区域因素修正系数表

因子	评价指标	权重	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
土壤条件	土壤质地	0.1940	砂壤土	0.6344	壤质土	0.3172	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.6596	石质土	1.3192
	土层厚度	0.1622	≥80	0.5304	[60-80)	0.2652	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.5515	<40	1.1030
	有机质含量	0.1995	≥1.8%	0.6524	[1.5%-1.8%)	0.3262	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.6783	≤0.5%	1.3566
基础设施条件	水井分布	0.1568	密集	0.5127	较密集	0.2564	一般	0.0000	零散分布	0.5331	无水井	1.0662
区位条件	中心城镇影响度	0.1121	距离中心城镇近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	0.3666	距离中心城镇较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	0.1833	距离中心城镇一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城镇较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	0.3812	距离中心城镇远,中心城镇规模小,人口规模稀缺,生产水平极低	0.7623
	农贸市场影响度	0.0922	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	0.3015	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	0.1508	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	0.3135	镇级区内无农贸市场	0.6270
交通条件	对外道路便利度	0.0832	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.2721	有大型车站、高速路口,距离较近	0.1361	有小型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	0.2829	无车站、高速路口	0.5658

表 19-2 国有草地 2 级宗地地价区域因素修正系数表

因子	评价指标	权重	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
土壤条件	土壤质地	0.1940	砂壤土	2.5298	壤质土	1.2649	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.9836	石质土	1.9672
	土层厚度	0.1622	≥80	2.1151	[60-80)	1.0576	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.8224	<40	1.6447
	有机质含量	0.1995	≥1.8%	2.6015	[1.5%-1.8%)	1.3008	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	1.0115	≤0.5%	2.0229
基础设施条件	水井分布	0.1568	密集	2.0447	较密集	1.0224	一般	0.0000	零散分布	0.7950	无水井	1.5900
区位条件	中心城镇影响度	0.1121	距离中心城镇近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	1.4618	距离中心城镇较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	0.7309	距离中心城镇一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城镇较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	0.5684	距离中心城镇远,中心城镇规模小,人口规模稀缺,生产水平极低	1.1367
	农贸市场影响度	0.0922	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	1.2023	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	0.6012	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	0.4675	镇级区内无农贸市场	0.9349
交通条件	对外道路便利度	0.0832	有大型车站、高速路口,且在周边地区	1.0849	有大型车站、高速路口,距离较近	0.5425	有小型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	0.4218	无车站、高速路口	0.8436

表 19-3 国有草地 3 级宗地地价区域因素修正系数表

因子	评价指标	权重	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
土壤条件	土壤质地	0.1940	砂壤土	1.0204	壤质土	0.5102	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.9254	石质土	1.8508
	土层厚度	0.1622	≥80	0.8532	[60-80)	0.4266	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.7737	<40	1.5474
	有机质含量	0.1995	≥1.8%	1.0494	[1.5%-1.8%)	0.5247	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.9516	≤0.5%	1.9032
基础设施条件	水井分布	0.1568	密集	0.8248	较密集	0.4124	一般	0.0000	零散分布	0.7480	无水井	1.4959
区位条件	中心城镇影响度	0.1121	距离中心城镇近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	0.5896	距离中心城镇较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	0.2948	距离中心城镇一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城镇较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	0.5347	距离中心城镇远,中心城镇规模小,人口规模稀缺,生产水平极低	1.0694
	农贸市场影响度	0.0922	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	0.4850	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	0.2425	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	0.4398	镇级区内无农贸市场	0.8796
交通条件	对外道路便利度	0.0832	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.4376	有大型车站、高速路口,距离较近	0.2188	有小型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	0.3969	无车站、高速路口	0.7937

表 19-4 国有草地 4 级宗地地价区域因素修正系数表

因子	评价指标	权重	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
土壤条件	土壤质地	0.1940	砂壤土	0.4966	壤质土	0.2483	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.1067	石质土	0.2134
	土层厚度	0.1622	≥80	0.4152	[60-80)	0.2076	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.0892	<40	0.1784
	有机质含量	0.1995	≥1.8%	0.5107	[1.5%-1.8%)	0.2554	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.1098	≤0.5%	0.2195
基础设施条件	水井分布	0.1568	密集	0.4014	较密集	0.2007	一般	0.0000	零散分布	0.0863	无水井	0.1725
区位条件	中心城镇影响度	0.1121	距离中心城镇近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	0.2870	距离中心城镇较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	0.1435	距离中心城镇一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城镇较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	0.0617	距离中心城镇远,中心城镇规模小,人口规模稀缺,生产水平极低	0.1233
	农贸市场影响度	0.0922	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	0.2360	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	0.1180	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	0.0507	镇级区内无农贸市场	0.1014
交通条件	对外道路便利度	0.0832	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.2130	有大型车站、高速路口,距离较近	0.1065	有小型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	0.0458	无车站、高速路口	0.0915



表 19-5 国有草地 5 级宗地地价区域因素修正系数表

因子	评价指标	权重	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
土壤条件	土壤质地	0.1940	砂壤土	1.0204	壤质土	0.5102	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.4714	石质土	0.9428
	土层厚度	0.1622	≥80	0.8532	[60-80)	0.4266	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.3942	<40	0.7883
	有机质含量	0.1995	≥1.8%	1.0494	[1.5%-1.8%)	0.5247	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.4848	≤0.5%	0.9696
基础设施条件	水井分布	0.1568	密集	0.8248	较密集	0.4124	一般	0.0000	零散分布	0.3810	无水井	0.7620
区位条件	中心城镇影响度	0.1121	距离中心城镇近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	0.5896	距离中心城镇较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	0.2948	距离中心城镇一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城镇较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	0.2724	距离中心城镇远,中心城镇规模小,人口规模稀缺,生产水平极低	0.5448
	农贸市场影响度	0.0922	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	0.4850	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	0.2425	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	0.2241	镇级区内无农贸市场	0.4481
交通条件	对外道路便利度	0.0832	有大型车站、高速路口,且在周边地区	0.4376	有大型车站、高速路口,距离较近	0.2188	有小型车站、高速路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速路口,距离较远	0.2022	无车站、高速路口	0.4044

## 2.集体草地基准地价区域因素修正体系

表 19-6 集体草地 1 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	土壤质地	0.1940	砂壤土	0.9719	壤质土	0.4860	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.4394	石质土	0.8788
		土层厚度	0.1622	≥80	0.8126	[60-80)	0.4063	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.3674	<40	0.7348
		有机质含量	0.1995	≥1.8%	0.9995	[1.5%-1.8%)	0.4998	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.4519	≤0.5%	0.9037
社会经济因素	基础设施条件	水井分布	0.1568	密集	0.7856	较密集	0.3928	一般	0.0000	零散分布	0.3552	无水井	0.7103
	区位条件	中心城镇影响度	0.1121	距离中心城市近,中心城镇规模大,人口规模大,生产水平高	0.5616	距离中心城市较近,中心城镇规模较大,人口规模较大,生产水平较高	0.2808	距离中心城市一般,中心城镇规模一般,生产水平一般	0.0000	距离中心城市较远,中心城镇规模较小,生产水平较低	0.2539	距离中心城市远,中心城镇规模小,人口规模稀缺,生产水平极低	0.5078
		农贸市场影响度	0.0922	距离农贸市场距离近,附近有大规模的农贸市场	0.4619	距离农贸市场距离较近,附近有较大规模的农贸市场	0.2310	距离农贸市场距离一般,有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场,但距离耕作地块较远	0.2089	镇级区内无农贸市场	0.4177
	交通条件	对外道路便利度	0.0832	有大型车站、高速公路路口,且在周边地区	0.4168	有大型车站、高速公路路口,距离较近	0.2084	有小型车站、高速公路路口,距离适中	0.0000	有小型车站、高速公路路口,距离较远	0.1885	无车站、高速公路路口	0.3769

表 19-7 集体草地 2 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	土壤质地	0.1940	砂壤土	2.8828	壤质土	1.4414	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	1.1795	石质土	2.3590
		土层厚度	0.1622	≥80	2.4103	[60-80)	1.2052	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.9862	<40	1.9724
		有机质含量	0.1995	≥1.8%	2.9646	[1.5%-1.8%)	1.4823	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	1.2130	≤0.5%	2.4259
社会经济因素	基础设施条件	水井分布	0.1568	密集	2.3300	较密集	1.1650	一般	0.0000	零散分布	0.9534	无水井	1.9067
	区位条件	中心城镇影响度	0.1121	距离中心城镇近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	1.6658	距离中心城镇较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.8329	距离中心城镇一般, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城镇较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	0.6816	距离中心城镇远, 中心城镇规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	1.3631
		农贸市场影响度	0.0922	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	1.3701	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.6851	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	0.5606	镇级区内无农贸市场	1.1212
	交通条件	对外道路便利度	0.0832	有大型车站、高速公路路口, 且在周边地区	1.2364	有大型车站、高速公路路口, 距离较近	0.6182	有小型车站、高速公路路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速公路路口, 距离较远	0.5059	无车站、高速公路路口	1.0117

表 19-8 集体草地 3 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	土壤质地	0.1940	砂壤土	1.1756	壤质土	0.5878	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.7353	石质土	1.4705
		土层厚度	0.1622	≥80	0.9829	[60-80)	0.4915	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.6148	<40	1.2295
		有机质含量	0.1995	≥1.8%	1.2090	[1.5%-1.8%)	0.6045	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.7561	≤0.5%	1.5122
社会经济因素	基础设施条件	水井分布	0.1568	密集	0.9502	较密集	0.4751	一般	0.0000	零散分布	0.5943	无水井	1.1885
	区位条件	中心城镇影响度	0.1121	距离中心城镇近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	0.6793	距离中心城镇较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.3397	距离中心城镇一般, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城镇较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	0.4249	距离中心城镇远, 中心城镇规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	0.8497
		农贸市场影响度	0.0922	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	0.5587	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.2794	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	0.3495	镇级区内无农贸市场	0.6989
	交通条件	对外道路便利度	0.0832	有大型车站、高速公路路口, 且在周边地区	0.5042	有大型车站、高速公路路口, 距离较近	0.2521	有小型车站、高速公路路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速公路路口, 距离较远	0.3154	无车站、高速公路路口	0.6307

表 19-10 集体草地 4 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	土壤质地	0.1940	砂壤土	2.0118	壤质土	1.0059	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.9409	石质土	1.8818
		土层厚度	0.1622	≥80	1.6820	[60-80)	0.8410	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.7867	<40	1.5733
		有机质含量	0.1995	≥1.8%	2.0688	[1.5%-1.8%)	1.0344	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.9676	≤0.5%	1.9352
社会经济因素	基础设施条件	水井分布	0.1568	密集	1.6260	较密集	0.8130	一般	0.0000	零散分布	0.7605	无水井	1.5210
	区位条件	中心城镇影响度	0.1121	距离中心城镇近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	1.1625	距离中心城镇较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.5813	距离中心城镇一般, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城镇较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	0.5437	距离中心城镇远, 中心城镇规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	1.0874
		农贸市场影响度	0.0922	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	0.9561	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.4781	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	0.4472	镇级区内无农贸市场	0.8943
	交通条件	对外道路便利度	0.0832	有大型车站、高速公路路口, 且在周边地区	0.8628	有大型车站、高速公路路口, 距离较近	0.4314	有小型车站、高速公路路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速公路路口, 距离较远	0.4035	无车站、高速公路路口	0.8070

表 19-11 集体草地 5 级宗地地价区域因素修正系数表

因素	因子	评价指标	权重	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	土壤质地	0.1940	砂壤土	1.7751	壤质土	0.8876	砂质土、黏质土	0.0000	砾质土	0.6490	石质土	1.2979
		土层厚度	0.1622	≥80	1.4841	[60-80)	0.7421	[50-60)	0.0000	[40-50)	0.5426	<40	1.0851
		有机质含量	0.1995	≥1.8%	1.8254	[1.5%-1.8%)	0.9127	[1.0%-1.5%)	0.0000	[0.5%-1.0%)	0.6674	≤0.5%	1.3347
社会经济因素	基础设施条件	水井分布	0.1568	密集	1.4347	较密集	0.7174	一般	0.0000	零散分布	0.5245	无水井	1.0490
	区位条件	中心城镇影响度	0.1121	距离中心城镇近, 中心城镇规模大, 人口规模大, 生产水平高	1.0257	距离中心城镇较近, 中心城镇规模较大, 人口规模较大, 生产水平较高	0.5129	距离中心城镇一般, 中心城镇规模一般, 生产水平一般	0.0000	距离中心城镇较远, 中心城镇规模较小, 生产水平较低	0.3750	距离中心城镇远, 中心城镇规模小, 人口规模稀缺, 生产水平极低	0.7499
		农贸市场影响度	0.0922	距离农贸市场距离近, 附近有大规模的农贸市场	0.8436	距离农贸市场距离较近, 附近有较大规模的农贸市场	0.4218	距离农贸市场距离一般, 有小规模的农贸市场	0.0000	有小规模的农贸市场, 但距离耕作地块较远	0.3084	镇级区内无农贸市场	0.6168
	交通条件	对外道路便利度	0.0832	有大型车站、高速公路路口, 且在周边地区	0.7613	有大型车站、高速公路路口, 距离较近	0.3807	有小型车站、高速公路路口, 距离适中	0.0000	有小型车站、高速公路路口, 距离较远	0.2783	无车站、高速公路路口	0.5566

### 3. 国有草地基准地价个别因素修正体系

表 19-12 国有草地年期修正系数表（土地还原率=2.9%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0371	0.0731	0.1081	0.1421	0.1751	0.2072	0.2385	0.2688	0.2983	0.3269
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.3548	0.3818	0.4081	0.4337	0.4585	0.4826	0.5061	0.5289	0.5510	0.5726
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.5935	0.6138	0.6336	0.6528	0.6714	0.6896	0.7072	0.7243	0.7410	0.7571
剩余年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.7729	0.7881	0.8030	0.8174	0.8314	0.8450	0.8583	0.8711	0.8837	0.8958
剩余年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.9076	0.9191	0.9302	0.9411	0.9516	0.9619	0.9718	0.9815	0.9909	1.0000

### 4. 集体草地基准地价个别因素修正体系

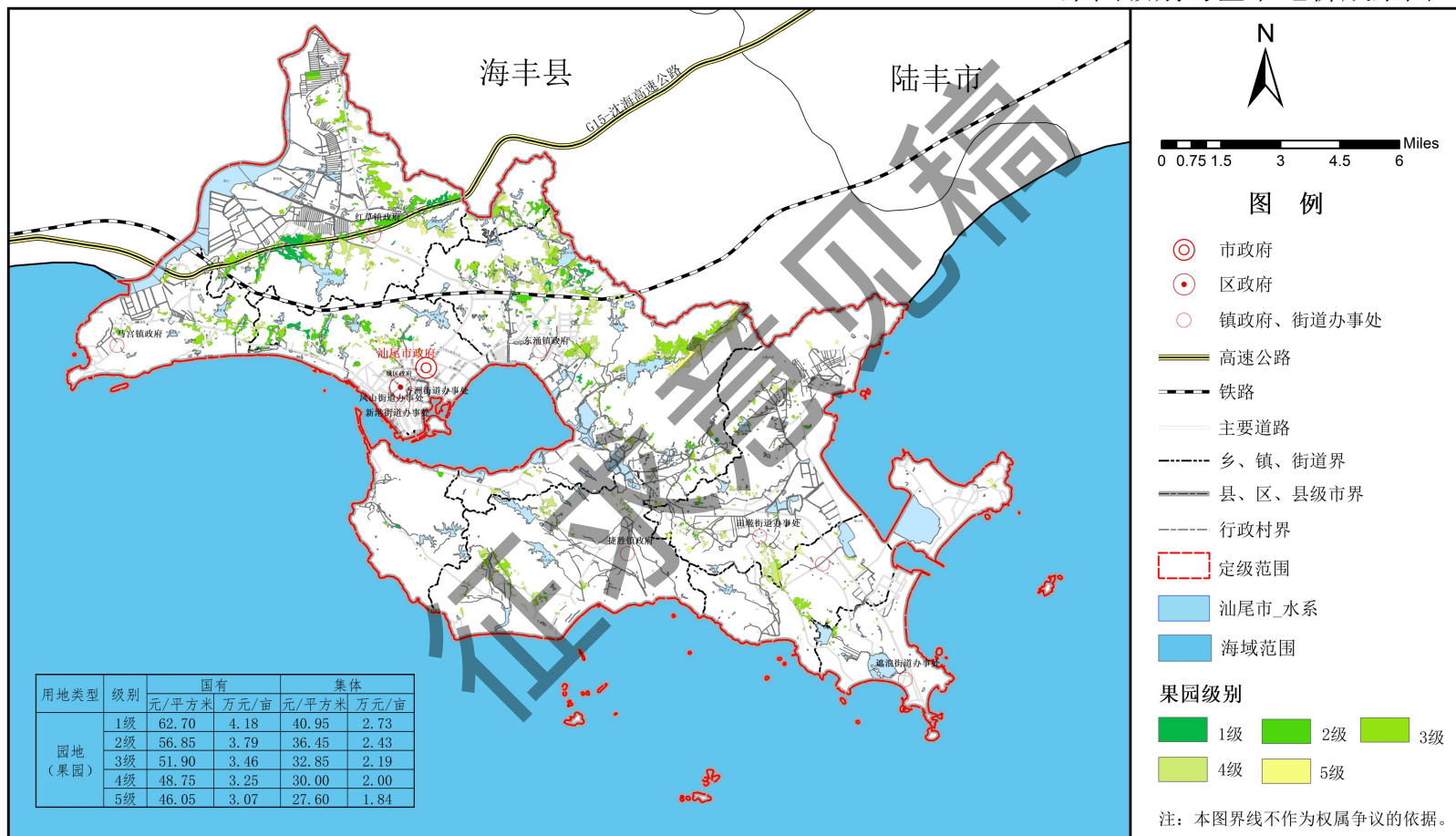
表 19-13 集体草地年期修正系数表（土地还原率=3.1%）

剩余年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0501	0.0987	0.1459	0.1916	0.2360	0.2790	0.3208	0.3613	0.4005	0.4386
剩余年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4755	0.5114	0.5461	0.5798	0.6125	0.6442	0.6750	0.7048	0.7338	0.7618
剩余年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7890	0.8154	0.8411	0.8659	0.8900	0.9133	0.9360	0.9580	0.9793	1.0000

(九) 汕尾市市区 2022 年园地林地草地定级与基准地价图

# 汕尾市市区2022年果园定级与基准地价

果园级别与基准地价成果图



坐标系: CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_Zone\_38  
 高程基准: 1985国家高程基准

汕尾市自然资源局 制图  
 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司 二〇二三年十一月



# 汕尾市市区2022年其他园地定级与基准地价

其他园地级别与基准地价成果图



坐标系：CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_Zone\_38

高程基准：1985国家高程基准

汕尾市自然资源局

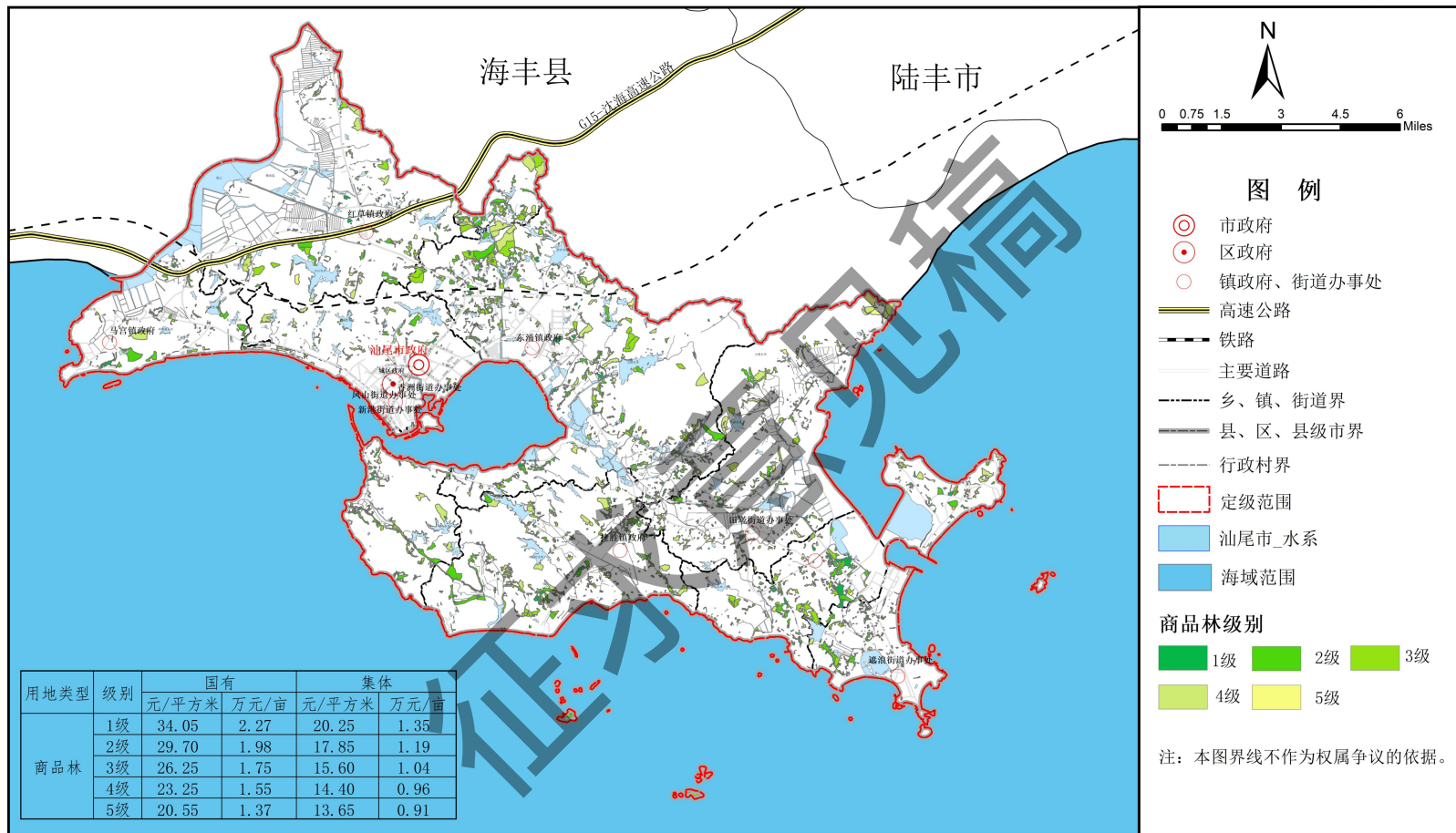
制图

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二三年十一月

# 汕尾市市区2022年商品林定级与基准地价

商品林级别与基准地价成果图

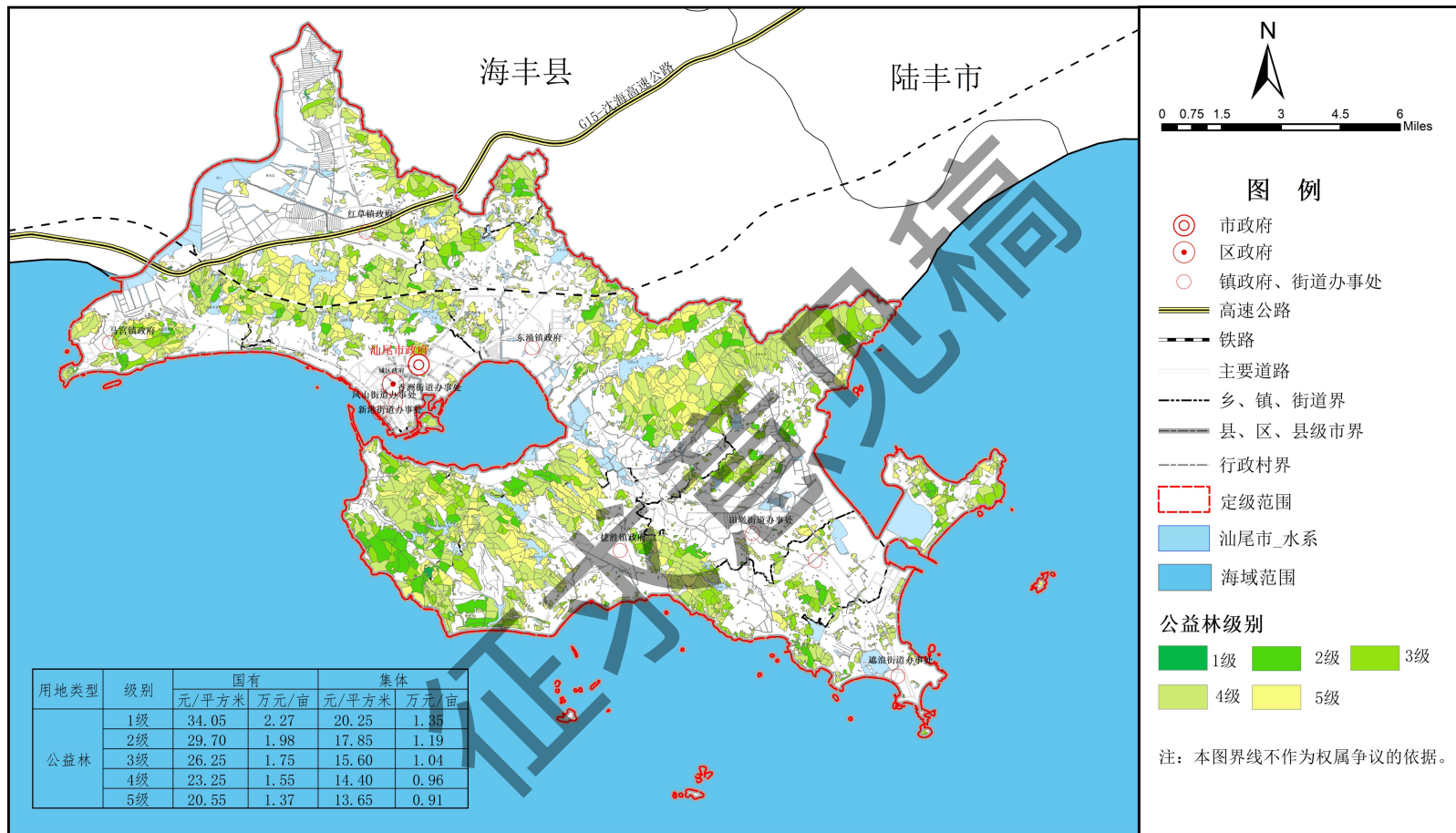


坐标系: CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_Zone\_38  
 高程基准: 1985国家高程基准

汕尾市自然资源局 制图  
 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司 二〇二三年十一月

# 汕尾市市区2022年公益林定级与基准地价

公益林级别与基准地价成果图

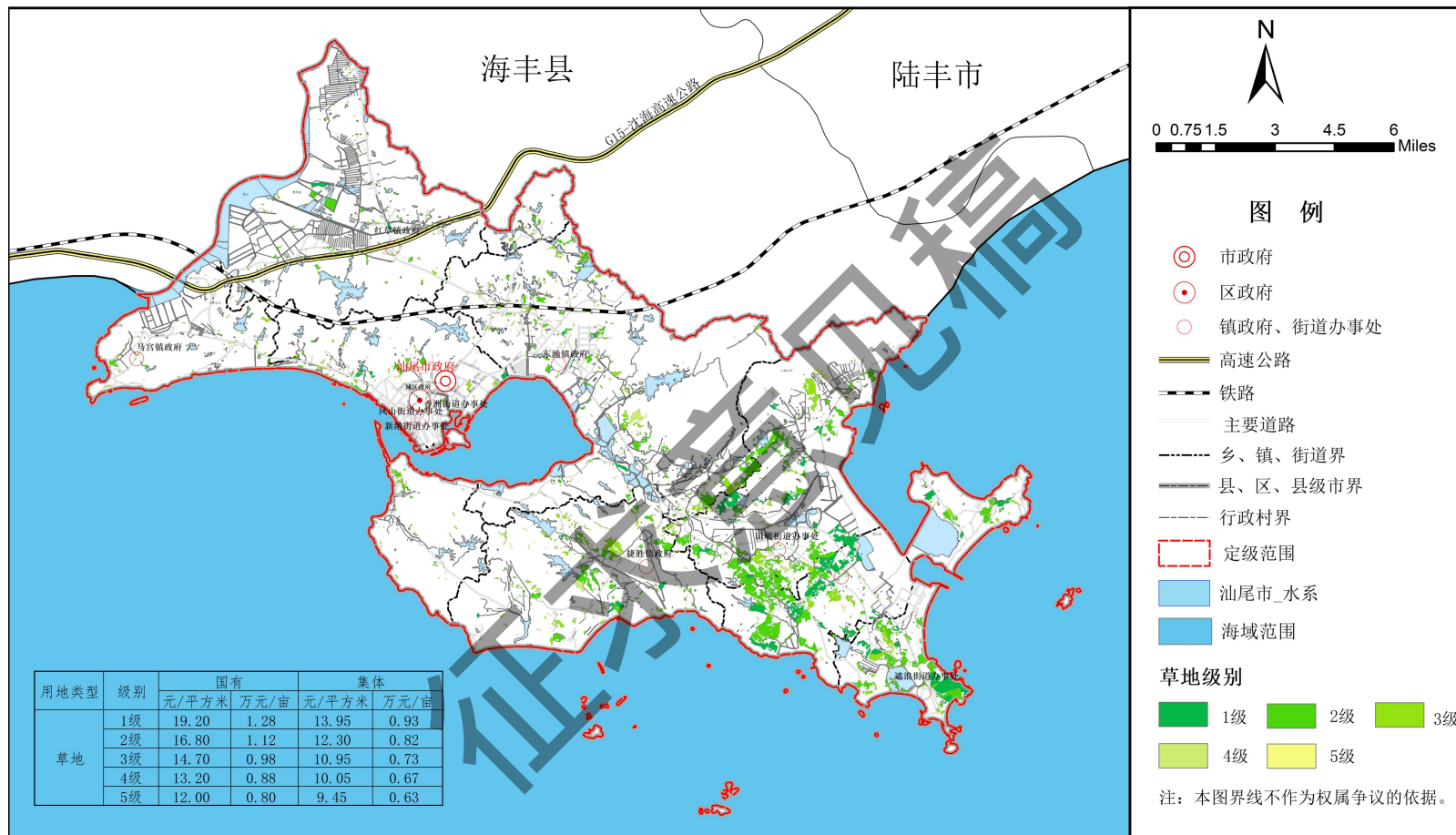


坐标系: CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_Zone\_38  
 高程基准: 1985国家高程基准

汕尾市自然资源局 制图  
 深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司 二〇二三年十一月

# 汕尾市市区2022年草地定级与基准地价

草地级别与基准地价成果图



坐标系：CGCS2000\_3\_Degree\_GK\_Zone\_38

高程基准：1985国家高程基准

汕尾市自然资源局

制图

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二三年十一月